

การวิเคราะห์ต้นทุนและความอ่อนไหวของโครงการลงทุนในธุรกิจบริการรักษาความ
สะอาด : กรณีศึกษา บริษัทมีดีพีร็อพเพอร์ตี เซอร์วิส เมเนจเมนท์ จำกัด
Cost and Sensitivity Analysis of Investment Project in Cleaning Service
Business: Case Study of Me D Property Service Management Company
Limited

จงจิตต์ แซ่ลี

Chongchit Saelee

อาจารย์ประจำ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต

Lecturer, Faculty of Business Administration, Kasembundit University, Thailand

Tel: 08-4118-8214 Email: Chongchit.Sae@kbu.ac.th

(Received: September 30, 2020 ; Revised: October 12, 2020 ; Accepted: November 10, 2020)

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาต้นทุนและวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนธุรกิจบริการรักษาความสะอาด ใน 3 รูปแบบคือ โครงการลงทุนขนาดเล็ก (อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 5 อัตรา) โครงการลงทุนขนาดกลาง(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 10 อัตรา) และโครงการลงทุนขนาดใหญ่(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 15 อัตรา) ผลการศึกษาพบว่า โครงการลงทุนขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 542,610.18 บาท 1,132,804.71 บาท และ 1,549,759.49 บาท ตามลำดับ ในส่วนของการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และร้อยละ 10 ในขณะที่รายได้คงที่ และกรณีรายได้ลดลงร้อยละ 5 และร้อยละ 10 ในขณะที่ต้นทุนคงที่ พบว่าการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิลดลงร้อยละ 25.52 - 59.91 และการเปลี่ยนแปลงของรายได้ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิลดลงร้อยละ 33.47 - 70.30 แสดงว่าโครงการลงทุนมีความอ่อนไหวด้านรายได้มากกว่าด้านต้นทุน และเมื่อเปรียบเทียบกันโครงการลงทุนขนาดกลางมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านต้นทุนและรายได้น้อยที่สุด

คำสำคัญ: การวิเคราะห์ต้นทุน, การวิเคราะห์ความอ่อนไหว, มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

Abstract

This research aims to study the costs and sensitivity of 3 types of investment project in cleaning service business including small investment project (with 5 maids), moderate investment project (with 10 maids), and large investment project (with 15 maids). The results revealed that Net Present Value of small investment project, moderate investment project, and large investment project was 542,610.18 baht, 1,132,804.71 baht, and 1,549,759.49 baht, respectively. For project's sensitivity analysis in the event that cost was increased by 5% and 10% while income was fixed and in the event that income was decreased by 5% and 10% while cost was fixed, it was found that cost changing decreased Net Present Value by 25.52% - 59.91%. In addition, income changing decreased Net Present Value by 33.47%-70.30%. It represented that investment project had higher level of sensitivity on income than sensitivity on cost. When comparing these projects, it was found that moderate investment project had the lowest level of sensitivity on cost and income.

Keywords: *cost analysis, sensitivity analysis, NPV*

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจด้านบริการรักษาความสะอาดเป็นธุรกิจที่จัดส่งพนักงานทำความสะอาดไปให้บริการยังสถานที่ของผู้ว่าจ้างทั้งบ้านพัก คอนโดมิเนียม ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานต่างๆ มีทั้งการให้บริการทำความสะอาดแบบชั่วคราวและแบบประจำ ปัจจุบันธุรกิจมีแนวโน้มการเติบโตเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากผู้บริโภคทั้งภาคเอกชน หน่วยงานราชการรวมถึงรัฐวิสาหกิจต่างๆมีความต้องการจ้างพนักงานทำความสะอาดจากภายนอกแทนการจ้างพนักงานประจำเพื่อช่วยให้องค์กรสามารถควบคุมต้นทุนในการดำเนินงานได้ อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ ห้างสรรพสินค้า ซึ่งนิยมจัดจ้างพนักงานทำความสะอาดจากภายนอก และแนวโน้มของผู้บริโภคในสังคมยุคใหม่ที่มีพฤติกรรมชอบความสะดวกรวดเร็ว โดยเฉพาะเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ผู้คนที่ต้องใช้เวลาในการเดินทางไปและกลับจากการทำงานค่อนข้างยาวนานทำให้ไม่มีเวลาในการทำความสะอาดที่พักอาศัยด้วยตนเอง ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าที่ได้วิเคราะห์ถึงแนวโน้มของธุรกิจบริการทำความสะอาดว่ามีการเติบโตที่ดีตั้งแต่ช่วง 2-3 ปีก่อนเกิดการวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 และเมื่อภายหลังจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ยิ่งทำให้กิจกรรมการรักษาความสะอาดเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตใหม่ นิติบุคคลและภาคธุรกิจมีการจ้างบริการจากบริษัทบริการด้านความ

สะอาดมากขึ้น จากข้อมูลพบว่าปัจจุบันมีธุรกิจทำความสะอาดและฆ่าเชื้อ ที่ดำเนินกิจการอยู่จำนวน 3,143 ราย ด้วยมูลค่าทุนจดทะเบียน 6,057.70 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจในรูปแบบของบริษัท จำกัดจำนวน 2,036 ราย คิดเป็น 64.78% และธุรกิจกระจายตัวอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ จำนวนทั้งสิ้น 1,061 ราย มีทุนจดทะเบียนมูลค่า 2,584.78 ล้านบาท รองลงมาคือภาคกลางจำนวน 770 ราย ทุนจดทะเบียน 1,246.22 ล้านบาท ด้านรายได้พบว่าธุรกิจบริการรักษาความสะอาดและฆ่าเชื้อมีรายได้เติบโตอย่างต่อเนื่องโดยในปี 2561 ธุรกิจมีรายได้มากถึง 44,682 ล้านบาท และมีอัตราการเติบโตถึง 22.74% ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดเล็กที่มีสัดส่วนมากถึง 99.25% ทำให้กลุ่มธุรกิจขนาดเล็กมีรายได้สูงกว่าขนาดกลางและขนาดใหญ่ โดยรวมธุรกิจมีอัตราการเติบโตของผลกำไรมากถึง 52% (Department of Business Development ,2020) จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าธุรกิจด้านบริการรักษาความสะอาดเป็นธุรกิจที่มีความน่าสนใจในการลงทุนภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน โดยลักษณะของการดำเนินงานของธุรกิจบริการรักษาความสะอาดจะมีความยืดหยุ่นตามความต้องการของลูกค้า อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาดในแต่ละวันจะขึ้นอยู่กับผู้ว่าจ้าง ดังนั้นรายได้ที่ได้รับจากสัญญาจ้างแต่ละที่จะแปรผันตามจำนวนอัตราจ้างพนักงาน อย่างไรก็ตามการดำเนินธุรกิจดังกล่าวจะประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญหลายประการไม่ว่าจะเป็นด้านบุคลากรซึ่งธุรกิจต้องมีการจัดอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอ ควบคุมคุณภาพการบริการของพนักงานทำความสะอาดให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ธุรกิจควรคำนึงถึงปัจจัยด้านต้นทุนในการดำเนินงานเนื่องจากราคาของเครื่องมือและอุปกรณ์ทำความสะอาด ราคาวัสดุสิ้นเปลืองมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นซึ่งจะส่งผลต่อต้นทุนของธุรกิจสูงขึ้นตามไปด้วย และเนื่องจากธุรกิจนี้ใช้เงินลงทุนไม่มากจึงทำให้มีคู่แข่งในตลาดจำนวนมาก ซึ่งในอนาคตหากคู่แข่งมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคาจนทำให้ราคาค่าบริการรักษาความสะอาดลดลงจะทำให้รายได้ของธุรกิจนี้ลดลงตามไปด้วย

จากแนวโน้มดังกล่าวจึงเป็นที่มาของการศึกษาเพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและความอ่อนไหวของโครงการลงทุนในธุรกิจบริการรักษาความสะอาด กรณีศึกษา บริษัทมีดีพรีอเพอร์ดี เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด โดยแบ่งผลการศึกษาด้านต้นทุนของโครงการลงทุนแต่ละขนาดจำแนกตามจำนวนอัตราจ้าง วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และความอ่อนไหวของโครงการลงทุนแต่ละขนาดที่มีต่อปัจจัยด้านต้นทุนและรายได้ เพื่อให้ธุรกิจสามารถตัดสินใจในการประกอบธุรกิจด้านบริการรักษาความสะอาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาด้านต้นทุนของโครงการลงทุนด้านบริการรักษาความสะอาด กรณีศึกษา บริษัทมีดีพรีอเพอร์ดี เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด
2. เพื่อวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนในธุรกิจบริการรักษาความสะอาด กรณีศึกษา บริษัทมีดีพรีอเพอร์ดี เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด

การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

Ehrhardt & Brigham (2014) ได้กล่าวถึงแหล่งเงินทุนของธุรกิจว่ามีหลายแหล่งทั้งการจำหน่ายหุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิและการจัดหาจากส่วนของหนี้สิน ถ้าบริษัทจัดหาเงินทุนจากหุ้นสามัญสามารถคำนวณต้นทุนของเงินทุนได้จากอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของเจ้าของแต่ส่วนใหญ่จะมีการจัดหาต้นทุนจากหลายแหล่ง ซึ่งต้นทุนของเงินทุนที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์หั่งบลงทุนเพื่อตัดสินใจลงทุนจะต้องใช้ค่าเฉลี่ยของต้นทุนแต่ละแหล่งหรือที่เรียกว่าต้นทุนเงินทุนโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) โดยสามารถคำนวณได้จาก

$$WACC = W_d r_d (1-T) + W_{ps} r_{ps} + W_{ce} r_s$$

โดยที่ W_d = สัดส่วนของเงินทุนจากส่วนของหนี้สิน

r_d = ต้นทุนของหนี้สิน

T = อัตราภาษีเงินได้ของบริษัท

W_{ps} = สัดส่วนของเงินทุนจากหุ้นบุริมสิทธิ

r_{ps} = ต้นทุนของหุ้นบุริมสิทธิ

W_{ce} = สัดส่วนของเงินทุนจากหุ้นสามัญ

r_s = ต้นทุนของหุ้นสามัญ

ทั้งนี้วิธีการประเมินโครงการลงทุนด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ The Stock Exchange of Thailand (2005) ได้กล่าวว่ววิธีการดังกล่าวเป็นการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการลงทุนในแต่ละปี ซึ่งเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเข้าหักด้วยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดออก โดยใช้ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของโครงการเป็นอัตราคิดลด โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิสามารถคำนวณได้จากสมการดังต่อไปนี้

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

โดยที่ NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

CF_t = กระแสเงินสดสุทธิ ณ ช่วงเวลา t

n = ช่วงอายุของโครงการลงทุน

r = อัตราคิดลด หรือ ต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุน

สำหรับการนำมูลค่าปัจจุบันสุทธิไปใช้นั้น Brealey, Myers & Allen (2016) ได้กล่าวว่า การตัดสินใจลงทุนในโครงการจะเลือกโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกและปฏิเสธโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบ เช่นเดียวกับ Brigham & Houston (2015) ได้กล่าวถึงเกณฑ์ในการตัดสินใจสำหรับวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ถ้าค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 0 หมายถึง กระแสเงินสดสุทธิซึ่งคิดมูลค่าปัจจุบันแล้วที่ได้รับจากโครงการเพียงพอที่จะจ่ายคืนเงินที่ลงทุนไปพอดี ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกหมายถึงโครงการนั้นสามารถก่อให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิมากกว่าเงินลงทุนและมูลค่าที่มากกว่าเงินลงทุนนั้นจะเป็นของผู้ถือหุ้นสามัญซึ่งจะมีผลต่อมูลค่าของกิจการที่สูงขึ้น ถ้าเป็นโครงการที่เลือกลงทุนเพียงโครงการเดียวจะเลือกโครงการที่ให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิสูงกว่า และถ้าเป็นโครงการที่เป็นอิสระจากกันจะรับทุกโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันเป็นบวก

ในส่วนของการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity analysis) ของโครงการนั้น Lee, Finnerty & Norton (1997) ได้กล่าวถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงตัวแปรใดตัวแปรหนึ่งแล้วศึกษาผลกระทบของตัวแปรแต่ละตัวที่มีต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เช่นเดียวกับ Keown, Martin, Petty & Scott (2005) ที่ได้อธิบายถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวว่าเป็นการวัดมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการใดโครงการหนึ่งเมื่อมีปัจจัยบางตัวเปลี่ยนแปลงไปซึ่งทำได้โดยการเปลี่ยนปัจจัยหนึ่งโดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้วเปรียบเทียบผลของมูลค่าปัจจุบันสุทธิที่เปลี่ยนแปลงไป โดย Jiwamit (2007) ได้สรุปวิธีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไว้ว่าเป็นวิธีการที่แสดงให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่สำคัญๆของโครงการจะทำให้ NPV ของโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ตัวแปรตัวใดที่ทำให้ NPV ของโครงการเปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด ตัวแปรนั้นเป็นจุดสำคัญสำหรับความเสี่ยงของโครงการที่ต้องการการวิเคราะห์อย่างละเอียด โดยการวิเคราะห์ความไวมีขั้นตอนดังนี้

ขั้นที่ 1 คำนวณ NPV จากข้อมูลพื้นฐานคือ base case ของโครงการ

ขั้นที่ 2 พิจารณาตัวแปรสำคัญของโครงการว่ามีตัวแปรอะไรบ้างที่เปลี่ยนแปลงแล้วจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการ มาวิเคราะห์ความไวของโครงการ

ขั้นที่ 3 กำหนดร้อยละของการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ จากขั้นที่ 2 ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ขั้นที่ 4 นำตัวแปรที่พิจารณาความไวมาคำนวณว่าถ้าค่าของตัวแปรเปลี่ยนแปลงไปตามร้อยละที่กำหนดโดยตัวแปรอื่นคงเดิมมูลค่า NPV จะเป็นเท่าใด เพื่อดูผลกระทบของแต่ละตัวแปรต่อค่า NPV

ขั้นที่ 5 นำข้อมูลที่ได้จากขั้นที่ 4 มาสรุปรวมเป็นตารางหรือกราฟความสัมพันธ์ของตัวแปรแต่ละตัวพิจารณากับค่า NPV ที่เกิดขึ้นเพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการ

และจากการทบทวนผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ต้นทุนและความอ่อนไหวของโครงการลงทุนพบว่า โครงการลงทุนมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้านผลตอบแทนมากกว่าด้านต้นทุนดังเช่นงานวิจัยของ Maliwong & Thaweewat (2015) ซึ่งได้ศึกษาเกี่ยวกับการ

วิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินและการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการอาคารศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาผลการวิเคราะห์พบว่าโครงการมีความอ่อนไหวด้านผลตอบแทนมากกว่าด้านต้นทุนในการดำเนินงาน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Wasinsombat & Chantuk (2016) ที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตอัดแรงอำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐมพบว่า ค่าปัจจุบันสุทธิมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้มากกว่าต้นทุนรวม เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับงานวิจัยของ Sungruga & Chantuk (2016) ที่ได้ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของธุรกิจซื้อขายอุปกรณ์ตกแต่งรถยนต์ในเขตกรุงเทพมหานครว่า กรณีรายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่เท่าเดิม ทำให้ค่าปัจจุบันสุทธิลดลงมากกว่ากรณีต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่ และ Uthai pol & Chantuk (2016) ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ต้นทุนและความอ่อนไหวของธุรกิจศูนย์สัตว์เลี้ยงโดยวิเคราะห์ความอ่อนไหวเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่ และเมื่อรายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่ พบว่าโครงการมีความอ่อนไหวด้านต้นทุนผันแปรมากกว่าด้านรายได้ เช่นเดียวกับงานวิจัยของ Promplui & Chantuk (2017) ที่ศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนของธุรกิจศูนย์ส่งเสริมสุขภาพผู้สูงอายุเชิงป้องกัน ได้ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการว่าหากรายรับคงที่ในขณะที่ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการลงทุนลดลงน้อยกว่ากรณีที่ต้นทุนคงที่ในขณะที่รายรับลดลงร้อยละ 5 รวมถึงงานวิจัยของ Taslim et al. (2020) ที่ได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวของการลงทุนในธุรกิจฟาร์มเป็ดก็พบว่าค่าปัจจุบันสุทธิมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงด้านราคาผลผลิตหรือรายได้จากการขายมากกว่าการเปลี่ยนแปลงด้านต้นทุนเช่นเดียวกัน

และจากการทบทวนงานวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจบริการรักษาความสะอาดพบว่ามีปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกบริการรักษาความสะอาดหลายปัจจัยดังเช่นงานวิจัยของ Lerapongnont (2015) ที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบธุรกิจทำความสะอาดที่อยู่อาศัยผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกบริการรักษาความสะอาดมากที่สุดประกอบด้วย การรับประกันความพอใจ บอกรับ ค่าระผ่านเครดิต ความรวดเร็ว ตรงต่อเวลา ความปลอดภัย คุณภาพในการให้บริการ ความรู้สึพิเศษ ราคา และการปฏิบัติงานของพนักงาน

วิธีการวิจัย

ขอบเขตการศึกษา

การวิจัยในครั้งนี้มุ่งศึกษาเฉพาะต้นทุนและค่าความอ่อนไหวของโครงการลงทุนในธุรกิจบริการรักษาความสะอาดของบริษัทมีตี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด เท่านั้น โดยผู้ให้ข้อมูลหลักในการศึกษาคือ คณะกรรมการบริหารบริษัท ผู้จัดการ และพนักงานธุรการ จำนวนทั้งสิ้น 5 คน

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วย

1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลประวัติความเป็นมา รายละเอียดเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้านบริการรักษาความสะอาด และข้อมูลด้านการเงิน ได้แก่ ต้นทุนของเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และรายได้ค่าบริการรายเดือนของโครงการแต่ละขนาดจากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของบริษัทมีตี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด

2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ งบการเงินของบริษัทมีตี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด ที่มีการจัดเก็บข้อมูลไว้เรียบร้อยแล้ว

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์และแบบฟอร์มกรอกข้อมูลซึ่งผู้วิจัยสร้างจากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งการวิเคราะห์โครงการลงทุนออกเป็น 3 ขนาด เนื่องจากเป็นธุรกิจด้านงานบริการซึ่งมีลักษณะของโครงการแตกต่างกันตามจำนวนอัตราจ้าง โดยแบ่งเป็น

1) โครงการจ้างงานบริการรักษาความสะอาดขนาดเล็กมีอัตราจ้างพนักงานทำความสะอาดจำนวน 5 คน

2) โครงการจ้างงานบริการรักษาความสะอาดขนาดกลางมีอัตราจ้างพนักงานทำความสะอาดจำนวน 10 คน

3) โครงการจ้างงานบริการรักษาความสะอาดขนาดใหญ่มีอัตราจ้างพนักงานทำความสะอาดจำนวน 15 คน โดยมีประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลต้นทุนในการดำเนินธุรกิจของโครงการแต่ละขนาด จำแนกข้อมูลเป็น 2 ประเภท คือ ค่าใช้จ่ายในการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านรายได้ของโครงการลงทุนแต่ละขนาด

ส่วนที่ 3 ข้อมูลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการและการตัดสินใจลงทุนในโครงการ กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และร้อยละ 10 ในขณะที่รายได้คงที่ และกรณีรายได้ลดลงร้อยละ 5 และร้อยละ 10 ในขณะที่ต้นทุนคงที่

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในส่วนของการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยได้มีการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกและข้อมูลจากเอกสารงบการเงินของบริษัท โดยแบ่งโครงการลงทุนให้บริการรักษาความสะอาดของบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด ตามอัตราจ้างงานเป็น 3 ขนาด คือโครงการขนาดเล็ก ขนาดปานกลางและขนาดใหญ่ โดยมีการตรวจสอบความเชื่อมั่นของข้อมูลโดยใช้การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า (Data Triangulation) ได้แก่ 1) การตรวจสอบสามเส้าด้านข้อมูล โดยพิจารณาแหล่งข้อมูลตาม เวลา สถานที่ และบุคคลที่แตกต่างกัน 2) การตรวจสอบสามเส้าด้านผู้วิจัย โดยการเปลี่ยนตัวผู้สังเกตหรือสัมภาษณ์ 3) การตรวจสอบสามเส้าด้านวิธีการรวบรวมข้อมูล โดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ต่างกันเพื่อรวบรวมข้อมูลเรื่องเดียวกัน และนำข้อมูลดังกล่าวมากรอกในแบบฟอร์มกรอกข้อมูล ได้แก่ข้อมูลต้นทุนทั้งหมดในการประกอบธุรกิจบริการรักษาความสะอาดจำแนกเป็น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ข้อมูลด้านรายได้ของโครงการลงทุนธุรกิจบริการรักษาความสะอาด โดยประมาณการเงินลงทุนเริ่มแรกและกระแสเงินสดสุทธิหลังหักภาษีของโครงการลงทุนแต่ละขนาด และใช้โปรแกรม Microsoft Excel เพื่อคำนวณหาค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) และวิเคราะห์ความไวของโครงการลงทุน (Sensitivity Analysis)

ผลการวิจัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทมีดีพร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด และผลการประมาณการต้นทุนของโครงการลงทุนในธุรกิจบริการรักษาความสะอาด บริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากงบการเงินและการสัมภาษณ์เชิงลึก คณะกรรมการบริหารบริษัทและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ของบริษัทมีดีพร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด พบว่า บริษัทมีดีพร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ก่อตั้งและดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการรักษาความสะอาดมาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 โดยที่มาของแหล่งเงินทุนประกอบด้วยส่วนของเจ้าของได้แก่ หุ้นสามัญ และส่วนของหนี้สินได้แก่ เงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ ลักษณะการดำเนินกิจการจะเป็นธุรกิจที่มีรายได้จากค่าบริการด้านรักษาความสะอาดเป็นหลัก โดยลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ คือนิติบุคคลของคอนโดมิเนียม ซึ่งลูกค้าแต่ละรายจะมีการจ้างงานบริการรักษาความสะอาดที่กำหนด

อัตราจ้างแตกต่างกันตามลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการใช้บริการ ทำให้โครงการแต่ละขนาดจะใช้เงินลงทุนเริ่มแรกและได้รับรายได้ค่าบริการรักษาความสะอาดแตกต่างกัน ในการวิจัยครั้งนี้แบ่งการศึกษาโครงการลงทุนเป็น 3 ขนาด โครงการลงทุนขนาดเล็ก อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 5 คน โครงการลงทุนขนาดกลาง อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 10 คน และโครงการลงทุนขนาดใหญ่ อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 15 คน ทั้งนี้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด พบว่าแต่ละโครงการจ้างบริการรักษาความสะอาดโดยส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญาจ้างเป็นระยะเวลาต่อเนื่องประมาณ 5 ปีหากไม่มีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังนั้นในการประมาณการโครงการลงทุนในครั้งนี้จึงกำหนดอายุโครงการลงทุนเท่ากับ 5 ปี และมีปัจจัยที่มีความสำคัญต่อกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการลงทุนได้แก่ ต้นทุนการดำเนินงานและรายรับ ทั้งนี้ผู้บริหารคาดการณ์ว่าแนวโน้มของต้นทุนในการดำเนินงานในอนาคตจะเพิ่มขึ้นปีละ 5-10 % ส่วนรายได้มีการคาดการณ์ว่าจากสถานะการแข่งขันในปัจจุบันจะส่งผลต่อการแข่งขันด้านราคาซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ต้องลดค่าบริการลงซึ่งบริษัทได้ประเมินไว้ว่าสามารถลดลงไม่เกิน 10% ดังนั้นในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการในครั้งนี้จะตั้งสมมติฐานถึงปัจจัยในการเปลี่ยนแปลงคือ 1) ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และร้อยละ 10 และ 2)รายได้ลดลงร้อยละ 5 และร้อยละ 10

ตารางที่ 1 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของธุรกิจบริการรักษาความสะอาด

ลำดับที่	รายการ	ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรก (บาท)		
		โครงการขนาดเล็ก (อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 5 คน)	โครงการขนาดกลาง(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 10 คน)	โครงการขนาดใหญ่(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 15 คน)
1	ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด	14,500	28,500	35,000
2	ค่าอุปกรณ์สำนักงานและวัสดุสิ้นเปลือง	4,500	6,000	7,500
3	ค่าขนส่งเครื่องมือและอุปกรณ์ทำความสะอาดเมื่อเริ่มโครงการ	1,000	1,500	2,000
4	ค่าการตลาด	5,000	8,000	10,000
5	ค่าใช้จ่ายในการสรรหาและอบรมพนักงานทำความสะอาด	4,000	8,000	15,000
รวมทั้งสิ้น		29,000	52,000	69,500

ที่มา : จากการสังเคราะห์ของผู้วิจัย

จากตารางที่ 1 พบว่า การลงทุนในโครงการบริการรักษาความสะอาดของบริษัทมีดี หรือเพอร์ดี เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัดจะมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรกซึ่งบริษัทต้องจ่ายลงทุนประกอบด้วย 1) ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด ได้แก่ รถเข็นแม่บ้าน เครื่องดูดฝุ่น ไม้กวาด ไม้ถูพื้น เครื่องขัดพื้น ถังมีย่าง ผ้า ดันฝุ่น ถังใส่กระดาษทิชชู 2) ค่าอุปกรณ์สำนักงานและวัสดุสิ้นเปลือง ได้แก่ เครื่องตอกบัตรลงเวลา งาน แบบฟอร์มรายงานการปฏิบัติงาน และวัสดุสิ้นเปลืองอื่นๆตามที่ลูกค้ากำหนด 3) ค่าขนส่งเครื่องมือ และอุปกรณ์ทำความสะอาดเมื่อเริ่มโครงการ พบว่าโครงการขนาดกลางและใหญ่จะมีเครื่องมือและอุปกรณ์ทำความสะอาดในจำนวนมากทำให้มีการขนส่งมากกว่า 1 รอบส่งผลต่อค่าขนส่งที่มากขึ้นตามขนาดของโครงการ 4) ค่าการตลาด เป็นค่าตอบแทนพิเศษสำหรับพนักงานที่นำเสนองานให้บริษัทจนนำไปสู่การทำสัญญาจ้างซึ่งเพิ่มขึ้นตามขนาดของโครงการ 5) ค่าใช้จ่ายในการสรรหาและอบรมพนักงานทำความสะอาด เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อเริ่มโครงการในการสรรหาพนักงานทำความสะอาดประจำหน่วยงานของโครงการนั้นๆและค่าจัดอบรมพนักงานก่อนเริ่มโครงการซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหากมีจำนวนอัตราจ้างสูงขึ้น

ตารางที่ 2 ประเมินการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการลงทุนธุรกิจบริการด้านรักษาความสะอาด

ลำดับที่	รายการ	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปี (บาท)		
		โครงการขนาดเล็ก (อัตราจ้างพนักงานทำ ความสะอาด 5 คน)	โครงการขนาดกลาง (อัตราจ้างพนักงานทำ ความสะอาด 10 คน)	โครงการขนาดใหญ่ (อัตราจ้างพนักงานทำ ความสะอาด 15 คน)
1	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	721,800	1,474,440	2,208,240
2	ค่าวัสดุสิ้นเปลืองตาม สัญญาจ้าง	15,900	39,744	88,488
3	ค่าขนส่งวัสดุสิ้นเปลือง	12,000	12,000	12,000
4	ค่าใช้จ่ายในการขัดล้าง ประจำปี	3,000	4,500	10,000
รวมทั้งสิ้น		752,700	1,530,684	2,318,728

ที่มา : จากการสังเคราะห์ของผู้วิจัย

จากตารางที่ 2 พบว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการลงทุนธุรกิจบริการด้านรักษาความสะอาดประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งได้แก่ ค่าแรงพนักงานทำความสะอาด ค่าสวัสดิการ ค่าเบี้ยประกัน ค่าสมทบเงินประกันสังคม ค่าจ้างบุคลากรภายนอก 2) ค่าวัสดุสิ้นเปลืองตามสัญญาจ้าง 3) ค่าขนส่งวัสดุสิ้นเปลือง 4) ค่าใช้จ่ายในการขัดล้างประจำปี ซึ่งค่าใช้จ่ายแต่ละรายการจะเพิ่มสูงขึ้น

ตามขนาดของโครงการยกเว้น ค่าขนส่งวัสดุสิ้นเปลืองที่มีค่าใช้จ่ายเท่ากันทุกโครงการเพราะหลังเริ่มดำเนินงานบริษัทได้กำหนดแผนการขนส่งวัสดุสิ้นเปลืองโดยมีความถี่เดือนละ 1 รอบเท่ากัน

ส่วนที่ 2 ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการลงทุนธุรกิจบริการรักษาความสะอาด

ตารางที่ 3 ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิตายปีของโครงการลงทุนธุรกิจบริการรักษาความสะอาด

ปีที่	ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิ (บาท)		
	โครงการขนาดเล็ก (อัตราจ้างพนักงานทำ ความสะอาด 5 คน)	โครงการขนาดกลาง (อัตราจ้างพนักงานทำ ความสะอาด 10 คน)	โครงการขนาดใหญ่ (อัตราจ้างพนักงานทำ ความสะอาด 15 คน)
1	110,475	228,987	312,954
2	110,475	228,987	312,954
3	110,475	228,987	312,954
4	110,475	228,987	312,954
5	110,475	228,987	312,954

ที่มา : จากการสังเคราะห์ของผู้วิจัย

จากตารางที่ 3 ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิตายปีของโครงการลงทุนธุรกิจบริการรักษาความสะอาดพบว่า กระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีของโครงการขนาดเล็ก กลางและใหญ่เท่ากับ 110,475 บาท 228,987 บาท และ 312,954 บาท ซึ่งเป็นโครงการที่มีกระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากันทุกปีเนื่องจากลักษณะของสัญญาจ้างบริการรักษาความสะอาดแต่ละโครงการจะมีค่าบริการคงที่ ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้ประมาณการโดยใช้อัตราค่าจ้างพนักงานภายใต้สมมติฐานของค่าแรงงานเท่ากับค่าแรงขั้นต่ำในปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และผลการศึกษาการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการลงทุนแต่ละขนาดของบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด

3.1 การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการลงทุนธุรกิจบริการรักษาความสะอาดบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด

3.1.1 การคำนวณอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

ในการคำนวณทางการเงินสำหรับวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ได้ใช้อัตราส่วนคิดลดจากการคำนวณหาต้นทุนเงินทุนโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) โดยพิจารณาจากต้นทุนเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนแต่ละแหล่งของบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย แหล่งเงินทุนจากส่วนของเจ้าของ และการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ โดยใช้สูตรในการคำนวณดังนี้

$$WACC = W_d r_d (1-T) + W_{ce} r_s$$

โดยที่ W_d = สัดส่วนของเงินทุนจากส่วนของหนี้สินบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์

r_d = ต้นทุนของหนี้สินบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์

T = อัตราภาษีเงินได้ของบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์

W_{ce} = สัดส่วนของเงินทุนจากหุ้นสามัญบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์

r_s = ต้นทุนของหุ้นสามัญบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์

ซึ่งผลจากการคำนวณพบว่า บริษัทฯ มีต้นทุนเงินทุนโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 9.90% ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้จะใช้อัตราดังกล่าวเป็นอัตราส่วนคิดลด

3.1.2) การประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ

ตารางที่ 4 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการลงทุนในธุรกิจบริการรักษาความสะอาดบริษัทมีดีพร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด

โครงการลงทุน	อัตราคิดลด	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)
โครงการขนาดเล็ก (อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 5 คน)	9.90%	399,707.64 บาท
โครงการขนาดกลาง (อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 10 คน)		836,603.53 บาท
โครงการขนาดใหญ่ (อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 15 คน)		1,144,944.62 บาท

จากตารางที่ 4 พบว่า เมื่อใช้อัตราคิดลดที่ 9.90% โครงการลงทุนขนาดเล็ก(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 5 คน) จะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 399,707.64 บาท ส่วนโครงการกลางขนาดกลาง(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 10 คน) มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 836,603.53 บาท และโครงการลงทุนขนาดใหญ่(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 15 คน) มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ

1,144,944.62 บาท ซึ่งทุกโครงการมีมูลค่าปัจจุบันเป็นบวกแสดงว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับรวมมากกว่าเงินลงทุนดังนั้นทุกโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน

3.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการลงทุนของบริษัทมีดีพรีอเพอร์ตี เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการในครั้งนี้จะพิจารณาจากผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยซึ่งได้แก่ 1) ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และร้อยละ 10 ในขณะที่รายได้คงที่และ และ 2) รายได้ลดลงร้อยละ 5 และร้อยละ 10 ในขณะที่ต้นทุนคงที่

ตารางที่ 5 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนเมื่อปัจจัยด้านต้นทุนเปลี่ยนแปลง

โครงการลงทุน	ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5		ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10	
	NPV	% การเปลี่ยนแปลงของ NPV	NPV	% การเปลี่ยนแปลงของ NPV
โครงการขนาดเล็ก (อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 5 คน)	283,585.62 บาท	29.05%	176,312.02 บาท	55.89%
โครงการขนาดกลาง(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด10 คน)	623,112.35 บาท	25.52%	381,961.71 บาท	54.34%
โครงการขนาดใหญ่(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 15 คน)	789,417.39 บาท	31.05%	458,955.97 บาท	59.91%

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนธุรกิจบริการรักษาความสะอาดเมื่อปัจจัยด้านต้นทุนเปลี่ยนแปลงไปพบว่า 1) กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 โดยกำหนดให้รายได้รวมคงที่ จะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) ของโครงการลงทุนลดลง 29.05% - 31.05% โดยโครงการขนาดเล็กโครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 283,585.62 บาท 623,112.35 บาท และ 789,417.39 บาท ตามลำดับ 2) กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยกำหนดให้รายได้รวมคงที่ จะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) ของโครงการลงทุนลดลง 54.34% - 59.91% โดยโครงการขนาดเล็กโครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 176,312.02 บาท 381,961.71 บาท และ 458,955.97 บาทตามลำดับ เมื่อพิจารณาเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิต่อเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพบว่าหากต้นทุนเพิ่มสูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิลดลง 5.10 - 6.21 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 6 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนเมื่อปัจจัยด้านรายได้เปลี่ยนแปลง

โครงการลงทุน	รายได้ลดลงร้อยละ 5		รายได้ลดลงร้อยละ 10	
	NPV	% การเปลี่ยนแปลงของ NPV	NPV	% การเปลี่ยนแปลงของ NPV
โครงการขนาดเล็ก (อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 5 คน)	262,592.66 บาท	34.30%	134,326.09 บาท	66.39%
โครงการขนาดกลาง(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด10 คน)	556,599.20 บาท	33.47%	294,935.41 บาท	64.75%
โครงการขนาดใหญ่(อัตราจ้างพนักงานทำความสะอาด 15 คน)	729,948.45 บาท	36.25%	340,018.09 บาท	70.30%

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนธุรกิจบริการรักษาความสะอาดเมื่อปัจจัยด้านรายได้เปลี่ยนแปลงไปพบว่า 1) กรณีรายได้รวมลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่ จะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) ของโครงการลงทุนลดลง 33.47% - 36.25% โดยโครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่จะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 262,592.66 บาท 556,599.20 บาท และ 729,948.45 บาท ตามลำดับ 2) กรณีรายได้รวมลดลงร้อยละ 10 ในขณะที่ต้นทุนคงที่ จะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) ของโครงการลงทุนลดลง 64.75% - 70.30%โดยโครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่จะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 134,326.09 บาท 294,935.41 บาท และ 340,018.09 บาทตามลำดับ และเมื่อพิจารณาเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิต่อเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของรายได้พบว่าหากรายได้ลดลง 1 เปอร์เซ็นต์จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิลดลง 6.48-7.25 เปอร์เซ็นต์

สรุปได้ว่าโครงการลงทุนทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่มีความอ่อนไหวด้านรายได้มากกว่าด้านต้นทุนกล่าวคือ ถ้าหากรายได้ลดลงในขณะที่ต้นทุนคงที่จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิลดลงมากกว่าการที่ต้นทุนเพิ่มขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบกันโครงการลงทุนขนาดกลางมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงด้านต้นทุนและรายได้น้อยที่สุด

อภิปรายผล

จากการวิเคราะห์ต้นทุนและความอ่อนไหวของโครงการลงทุนแต่ละขนาดของบริษัทมีดี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส เมเนจเม้นท์ จำกัด พบว่า ค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับโครงการลงทุนแต่ละขนาดจะแตกต่างกันตามจำนวนอัตราจ้างของโครงการ และในส่วนของวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

พบว่ามีความแรงพนักงานทำความสะอาดในสัดส่วนที่สูง เพราะสำหรับธุรกิจด้านบริการรักษาความสะอาดนั้นคุณภาพการบริการของพนักงานเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความสำเร็จของงาน บริษัทจึงมีการจัดสรรค่าตอบแทนที่เหมาะสมให้กับพนักงานประจำเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานอย่างเต็มกำลังประสิทธิภาพ ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันได้ดังจะเห็นได้จากงานวิจัยของ Lerapongnont (2015) ที่พบว่ากลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจจ้างบริการรักษาความสะอาดมากที่สุดมีด้านคุณภาพการให้บริการอยู่ด้วย และจากการวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุนของโครงการด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิตามที่ Brealey, Myers & Allen (2016) กล่าวว่าควรเลือกลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก จากผลการศึกษาพบว่า โครงการลงทุนทั้งขนาดเล็ก กลางและใหญ่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกซึ่งหมายความว่า การลงทุนในแต่ละโครงการมีความคุ้มค่าสามารถลงทุนได้ทุกโครงการหากธุรกิจมีเงินทุนไม่จำกัด และเมื่อพิจารณาค่าความอ่อนไหวของโครงการลงทุนเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นและการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้านรายได้ที่ลดลง พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของแต่ละโครงการมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงด้านรายได้มากกว่าด้านต้นทุนซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Maliwong & Thaweewat (2015) ที่พบว่าโครงการลงทุนอาคารศูนย์การค้ามีความอ่อนไหวด้านผลตอบแทนมากกว่าด้านต้นทุน เช่นเดียวกับ Wasinsombat & Chantuk (2016) ที่พบว่าค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการผลิตคอนกรีตอัดแรงมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้มากกว่าต้นทุน และผลการศึกษาของ Promplui & Chantuk (2017) ที่พบว่า การเปลี่ยนแปลงของรายรับที่ลดลงมีผลต่อการลดลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของธุรกิจส่งเสริมสุขภาพผู้สูงอายุเชิงป้องกันมากกว่าการเปลี่ยนแปลงด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับงานวิจัยของ Sungrugsā & Chantuk (2016) และ Taslim et al. (2020) ที่พบว่า การเปลี่ยนแปลงด้านรายได้ส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิตกกว่าด้านต้นทุนเช่นกัน จากผลการศึกษาดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการลดลงของรายได้มีผลต่อความคุ้มค่าของโครงการลงทุน ภายใต้สภาวะการณ์ในปัจจุบันที่บริษัทด้านบริการรักษาความสะอาดเผชิญกับการแข่งขันทั้งจากคู่แข่งเดิมและคู่แข่งรายใหม่ที่ต้องการเข้าสู่ตลาด ผู้บริหารควรหลีกเลี่ยงกลยุทธ์การแข่งขันด้านราคา และควรใช้กลยุทธ์การสร้างความแตกต่างด้านการให้บริการโดยฝึกอบรมพัฒนาพนักงานให้มีมาตรฐานการบริการที่ดีเพื่อเพิ่มศักยภาพทางการแข่งขัน นอกจากนี้จากการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนพบว่า โครงการลงทุนขนาดกลางที่มีอัตราจ้างพนักงานทำความสะอาดจำนวน 10 คนมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านรายได้และต้นทุนน้อยที่สุด ดังนั้นในอนาคตหากคาดการณ์ว่าผู้ว่าจ้างมีแนวโน้มในการลดค่าบริการลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอย หรือกรณีที่คาดว่าต้นทุนในการดำเนินงานจะเพิ่มขึ้นในการพิจารณาขยายโครงการลงทุนบริษัทควรพิจารณาโครงการขนาดกลางเป็นหลัก

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

1. การศึกษาในครั้งนี้มุ่งศึกษาเฉพาะโครงการลงทุนของธุรกิจบริการรักษาความสะอาด โดยอาศัยข้อมูลจากการสัมภาษณ์ของบริษัทมีดีพีหรือพีเพอร์ดี เมเนจเม้นท์ จำกัด เพียงบริษัทเดียวเท่านั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปควรมีการเก็บรวบรวมข้อมูลของธุรกิจบริการรักษาความสะอาดจากหลายบริษัท เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนได้ศึกษาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของ 2 ปัจจัย คือ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนและการลดลงของรายได้โดยพิจารณาที่ละปัจจัยเท่านั้น ในสถานการณ์จริงปัจจัยทั้งสองอาจมีการลดลงหรือเพิ่มขึ้นพร้อมกันได้ หากมีการศึกษาเพิ่มเติมควรพิจารณาทั้งสองปัจจัยพร้อมกันด้วย

REFERENCES

- Brealey, A. R., Myers, C. S. & Allen, F. (2016). *Principles of Corporate Finance*. New York :McGraw-Hill Education.
- Brigham, F. E. & Houston, F. J. (2015). *Fundamentals of Financial Management (9th ed.)*. Canada :South-Western CENGAGE Learning.
- Department of Business Development. (2020). *Business Analysis 2020*. Retrieved from http://www.dbd.go.th/download/document_file/Statistic/2563/T26/T26_202008.pdf
- Ehrhardt, C.M. & Brigham, F.E. (2014). *Corporate Finance: A Focused approach(5 th ed.)*. Canada: South-Western CENGAGE Learning.
- Jiwamit, S. (2007). *Financial Management No.1*. Bangkok: Chulalongkorn University Press.
- Keown, J. A., Martin, J. D., Petty,W. J., & Scott, D. F.(2005). *Financial Management: Principles and Applications (10th ed.)*. New Jersey: Pearson Prentice Hall.
- Lee, F. C., Finnerty, E. J. & Norton, A. E. (1997). *Foundations of Financial Management*. New York: West publishing company.
- Lerapongnont, K. (2015). *The Transformation Business Model: A Study in House Cleaning and Services Integration*. Master of Business Administration. Independent Study, Bangkok: Bangkok University.

- Maliwong, D. & Thaweewat, P. (2015). A Financial Analysis and Sensitivity Analysis on Shopping mall in Kasetsart University Siracha Campus. *RMUTT Global Business and Economics Review* , 10(2),17-27.
- Promplui, T. & Chantuk, T. (2017). Cost and Sensitivity Analysis of the Health Promotion Service Center for Elderly in Nakhon Pathom Province. *Veridian E-Journal, Silpakorn University*, 10(3), 430-444.
- Sungruga, M. & Chantuk, T. (2016). Cost Analysis and Sensitivity of the Trading Business of Automobile Accessories in Bangkok. *Veridian E-Journal, Silpakorn University*, 9(2), 629-639.
- Taslim, D., Darana, S., Setiyadi, W., Sukono & Kalfin. (2020). Financial Analysis and Business Sensitivity on Duck Livestock in Bandung District, West Java Province. *International Journal of Advanced Science and Technology*, 29(8), 1065-1071.
- The Stock Exchange of Thailand. (2005). *Corporate Finance*. Bangkok: Amarin Printing and Publishing Public Company Limited.
- Uthaipol, B. & Chantuk, T. (2016). Cost analysis and the sensitivity of the pet center business. *Veridian E-Journal , Silpakorn University*, 9(3) ,219-232.
- Wasinsombat, W. & Chantuk, T. (2016). Cost Analysis and Financial Return of the Prestressed Concrete Product Business, Kamphaeng Saen District, Nakhon Pathom Province. *Veridian E-Journal, Silpakorn University*, 9(2), 669-684.