

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ ในประเทศไทย

A Study of Cost and Return on the Elderly Care Center Business in Thailand

อกนิษฐ์ ชัยเฉลิมศักดิ์ (Akanit Chaichalermsak) *
ธีระวัฒน์ จันทิก (Thirawat Chuntuk) **

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ให้ข้อมูลหลัก คือ ผู้ประกอบการธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ จำนวน 7 ราย เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือ แบบสัมภาษณ์ โดยผู้วิจัยนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์มาจัดทำสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่าย เพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบกำไรขาดทุน งบแสดงฐานะทางการเงิน งบกระแสเงินสดและอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Returns: IRR) รวมถึงวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการใน 2 กรณี คือ เมื่อต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่ และเมื่อรายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ผลการศึกษาพบว่า ธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุมีโครงสร้างการลงทุนเริ่มแรกอยู่ที่ 3,900,000 บาท ต้นทุนขายในปีที่ 1 อยู่ที่ 6,508,331.88 บาท สำหรับการประมาณการรายได้ของโครงการในปีที่ 1 เป็นเงินทั้งสิ้น 7,860,000 บาท มีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) อยู่ที่ 2 ปี 1.18 เดือนอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Returns: IRR) เท่ากับ 50.72% และ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 20,222,142.16 บาทและผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการกรณีต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่พบว่าค่า NPV เท่ากับ 17,480,316.91 บาท มีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 4.17 เดือน และในกรณีรายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่พบว่าค่า NPV เท่ากับ 16,223,769.70 บาท และมีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 5.88 เดือน

คำสำคัญ: ต้นทุน / ผลตอบแทน / โครงการลงทุน / สถานบริการดูแลผู้สูงอายุ / ผู้สูงอายุ

* นักศึกษาหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร
The Students of Master of Business Administration Program, Faculty of Management Science, Silpakorn University

** ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร
Assistant Professor Dr., Faculty of Management Science, Silpakorn University

Abstract

The purpose of this research was to study the Cost and return on the Elderly Care Center Business in Thailand. Using information data from in-depth interviews with 7 entrepreneurs of elder care center business in Bangkok and using hypothesis in expenses report in order to do financial statement such as Profit-Loss Statement, Balance Sheet and Statement of Cash Flow and financial ratio such as Payback Period (PB), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Returns (IRR) and the Sensitivity Analysis in 2 various cases: i.e. the case where the benefit is steady and the Sale Cost has increased at the rate of 5% and the case where the benefit has decreased at the rate of 5% and the Sale Cost is steady.

The results of the study showed the initial Investment Costs was 3,900,000 Baht, the Sale Costs in the first year was 6,508,331.88 Baht and Sale Volume in the first year was 7,860,000 Baht with Payback Period (PB) at 2 years and 1.18 months, Internal Rate of Returns (IRR) was 50.72 % and Net Present Value (NPV) was 20,222,142.16 Baht. As a result of the Sensitivity Analysis in 2 various cases: i.e. the case where the benefit is steady and the Sale Cost has increased at the rate of 5%, it is found that NPV was 17,480,316.91 Baht with PB at 2 years and 4.17 months and the case where the benefit has decreased at the rate of 5% and the Sale Cost is steady, it is found that NPV was 16,223.769.70 Baht with PB at 2 years and 5.88 months.

Keywords: Cost / Benefit / Investment / Elderly care Center / Elderly

บทนำ

ในปัจจุบันสังคมโลกกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประชากร อันเป็นผลมาจากความเจริญทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีโดยเฉพาะในสาขาการแพทย์และสาธารณสุข ทำให้การรักษาพยาบาล การบริโภคอาหาร และการดำเนินชีวิตได้รับการเอาใจใส่ ทำให้ประชากรมีชีวิตยืนยาวขึ้น ในขณะที่อัตราการเกิดลดน้อยลง เพราะสภาวะทางเศรษฐกิจ วิถีชีวิต วิธีการทำมาหากิน และทัศนคติของคนในยุคปัจจุบันที่มีแนวโน้มแต่งงานช้าลง นิยมการมีบุตรน้อย มีคนโสดเพิ่มมากขึ้น สภาวะการณดังกล่าวกลายเป็นส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อสัดส่วนของผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ (อัจฉรวรรณ งามญาณ, 2555) และหากพิจารณาลักษณะที่สำคัญของประชากรสูงอายุไทยในปัจจุบันจะพบว่า ผู้หญิงมีอายุยืนยาวกว่าผู้ชาย จึงกลายเป็นประชากรส่วนใหญ่ในกลุ่มผู้สูงอายุและมีสัดส่วนผู้ที่เป็นโสด หย่าร้าง หรือเป็นหม้ายสูงกว่าผู้สูงอายุชาย นอกจากนี้ การลดลงของภาวะเจริญพันธุ์ การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนผู้สูงอายุที่เป็นโสด และการย้ายถิ่นของบุตร ส่งผลให้แบบแผนการอยู่อาศัยกับบุตรมีแนวโน้มลดลง ในขณะที่การอยู่ตามลำพังหรืออยู่กับคู่สมรสเท่านั้นที่เพิ่มขึ้น (อัจฉรวรรณ งามญาณ, 2555)

จากการศึกษาเรื่องสถานดูแลผู้สูงอายุระยะยาวโดยมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) และสถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข (สวรส.) พบว่าในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวนสถานบริการสูงสุดจำนวน 68 แห่ง จำนวนสถานบริการดูแลระยะยาวที่เพิ่มขึ้น สะท้อนถึงจำนวนของผู้สูงอายุที่มีภาวะทุพพลภาพ และมีภาวะพึ่งพาที่ต้องการใช้บริการโดยปริยาย อีกทั้งอาจประมาณได้ว่าผู้สูงอายุในเขตกรุงเทพฯ มีภาวะพึ่งพามากกว่าผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ตามภูมิภาค นอกจากนี้ อาการที่พบบ่อยในผู้สูงอายุ เช่น การหกล้ม การสูญเสียความสามารถในการเดิน สติปัญญาเสื่อมถอย เบื่ออาหาร ปัสสาวะอุจจาระราด ทำให้ลูกหลานที่คอยดูแลเป็นห่วง

เมื่อต้องออกไปทำงาน หลายครอบครัวจึงตัดสินใจใช้บริการ “เนอร์สซิ่งโฮม” (มูลนิธิสาธารณสุขแห่งชาติ, 2552) สถานบริการดูแลผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองไม่ได้ของภาคเอกชน ทั้งที่อยู่ในโรงพยาบาลหรือจดทะเบียนเป็นสถานพยาบาลสำหรับผู้ป่วยสูงอายุ หรือที่เราเรียกว่า เนอร์สซิ่งโฮม (Nursing Home) จะมีราคาค่าใช้จ่ายที่สูงและยังพบปัญหาในเรื่องของมาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุที่ยังไม่มีมาตรฐานชัดเจนโดยตรง ตลอดจนอุปกรณ์การดูแลและสิ่งแวดล้อม ส่วนใหญ่ไม่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ เช่นเรื่องแสงสว่าง พื้นผิวห้อง ทางลาด จำนวนผู้ดูแลที่ไม่พอต่อจำนวนผู้สูงอายุ เป็นต้น และเนื่องด้วยการจดทะเบียนของสถานพยาบาลเอกชนของไทยนั้นมีหลายลักษณะมาก ทำให้เราไม่สามารถทราบจำนวนสถานบริการผู้สูงอายุที่แน่ชัดได้ อีกทั้งในการประกอบธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นสถานพยาบาลก็ได้ แค่จดทะเบียนการค้าเท่านั้นก็สามารถดำเนินธุรกิจนี้ได้แล้ว (มูลนิธิสาธารณสุขแห่งชาติ, 2552)

ในปัจจุบันธุรกิจบริการผู้สูงอายุของไทยยังไม่สามารถขยายธุรกิจให้เติบโต เนื่องจากมีปัญหาและอุปสรรคในด้านต่างๆ เช่น การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านสำหรับให้บริการผู้สูงอายุ ด้านการบริหารจัดการและระบบการจัดการภายในของธุรกิจยังไม่เป็นระบบ ควรมียุทธศาสตร์ทางการแพทย์เป็นผู้บริหารกิจการหรือมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับการดูแลอย่างถูกวิธี ยังขาดแนวทางที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ กฎเกณฑ์ในการจัดตั้งธุรกิจยังไม่ชัดเจน ทำให้มีการจัดตั้งธุรกิจและปิดบริการอย่างง่ายตายทั้งนี้ ปัจจัยแห่งความสำเร็จของผู้ประกอบการธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ ประกอบไปด้วยหลายปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านคุณภาพ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับคุณภาพ เพราะความน่าเชื่อถือในการให้บริการและการดูแลผู้สูงอายุเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการตัดสินใจของผู้ใช้บริการ ปัจจัยด้านจำนวนและทักษะบุคลากร ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงจำนวนบุคลากร เช่นพยาบาล ผู้ช่วยดูแลผู้สูงอายุ ควรมีความเหมาะสม ปัจจัยด้านนวัตกรรมทางเทคโนโลยี ควรนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาให้บริการเสริมจากบริการพื้นฐานเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจ และปัจจัยด้านระบบการบริหารจัดการภายในองค์กรและการให้บริการอย่างเป็นระบบ จะสร้างความเชื่อมั่นในคุณภาพของการบริการ ให้กับบุคลากรภายในและผู้ให้บริการ เป็นต้น (สำนักส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ, 2552)

ดังนั้น ก่อนที่จะมีการลงทุนดำเนินธุรกิจจริง ผู้วิจัยจึงมีความสนใจจะศึกษาและพิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยทำการศึกษความเป็นไปได้ของธุรกิจตั้งแต่ต้นทุนในการปรับปรุงตกแต่งสถานที่ ต้นทุนด้านอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ ต้นทุนการให้บริการด้านต่างๆ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบุคลากร ตลอดจนรายได้ของแต่ละเดือน เพื่อศึกษาถึงโครงสร้างในการลงทุน ต้นทุนในการประกอบธุรกิจ ความเป็นไปได้ในการทำธุรกิจเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนและเป็นแนวทางในการประกอบธุรกิจเพื่อที่จะทำให้ธุรกิจสามารถดำเนินงานจนบรรลุถึงเป้าหมายที่ตั้งไว้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ
2. เพื่อวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนในธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ

ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ โดยกำหนดขอบเขตการวิจัย ดังนี้

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา การศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาเนื้อหาแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ศึกษาเกี่ยวกับสภาพทั่วไปในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ

2. ศึกษาความคิดเห็นในการลงทุนด้วยการศึกษาถึงต้นทุนตั้งแต่เริ่มเปิดกิจการและรายได้ที่เกิดขึ้น มาจัดทำสมมติฐานรายได้และสมมติฐานรายจ่าย เป็นรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบดุล งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด จากนั้นจึงนำไปคำนวณเป็นอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) และอัตราผลตอบแทนคิดลด (Internal Rate Return)

2. ขอบเขตด้านพื้นที่ สถานบริการดูแลผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร

1. **ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูลหลัก** ผู้ให้ข้อมูลหลักในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ประกอบธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ จำนวน 7 ราย

2. **ขอบเขตด้านเวลาระยะเวลา** ขอบเขตด้านระยะเวลาและการเก็บรวบรวมข้อมูล ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2558 จนถึงเดือนมีนาคม 2559

3. **ขอบเขตด้านการเก็บรวบรวมข้อมูล** ผู้วิจัยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง กับการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุจากเอกสาร หนังสือ ตำรา งานวิจัยและบทความวิชาการ และข้อมูลปฐมภูมิ เก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) จากผู้ประกอบการธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ จำนวน 7 ราย

วิธีดำเนินการวิจัย โดยจะดำเนินการวิจัยตามลำดับขั้นตอนแบ่งเป็น 2 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงรายได้ของกิจการ

1. การกำหนดผู้ให้ข้อมูลหลัก ผู้ให้ข้อมูลหลักในการวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วยผู้ประกอบการสถานบริการดูแลผู้สูงอายุจำนวน 7 คนโดยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบลูกโซ่ (Snowball Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากการแนะนำของหน่วยตัวอย่างที่ถูกสัมภาษณ์ไปแล้ว ผู้วิจัยจะขอให้แนะนำผู้ประกอบการสถานบริการดูแลผู้สูงอายุที่มีลักษณะตรงกับงานวิจัย เพื่อที่จะเก็บข้อมูลไปเรื่อยๆ จนข้อมูลที่ได้รับเกิดความอิ่มตัว

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แนวคำถามสัมภาษณ์เกี่ยวกับการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ โดยนำแบบสัมภาษณ์มาตรวจสอบความน่าเชื่อถือของข้อมูลโดยการตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า (Triangulation Technique) (Denzin N., 2006) คือ ด้านข้อมูล (Data Triangulation) ด้านผู้วิจัย (Investigator Triangulation) และด้านทฤษฎี (Theory Triangulation) แล้วจึงแก้ไขเป็นรายงานฉบับสมบูรณ์ต่อไป (สุภางค์ จันทวานิช, 2547)

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ผู้ประกอบธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุและผู้ใช้บริการสถานบริการดูแลผู้สูงอายุเพื่อศึกษาต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลตอบแทนของกิจการ

4. การจัดทำข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลแบบการเทียบเคียงรูปแบบ (Pattern matching) โดยการสร้างข้อสรุปจากการเก็บข้อมูลที่ได้นำมาเปรียบเทียบกับข้อมูลทางทฤษฎี (Theory) และงานวิจัยที่ผ่านมา แล้ววิเคราะห์ข้อมูลในลักษณะของการบรรยายเชิงพรรณนาและตาราง

ขั้นตอนที่ 2 จัดทำสมมติฐานรายได้ สมมติฐานรายจ่าย รายงานทางการเงิน จากนั้นจึงนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาอัตราส่วนทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการลงทุน โดยการนำผลสรุปการวิจัยจากขั้นตอนที่ 1 มาทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอ้างอิงแนวคิดและทฤษฎีตามที่ผู้วิจัยทบทวนวรรณกรรม โดยจะกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการลงทุน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
2. การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ โดยการวิเคราะห์และคำนวณหาค่าเฉลี่ย เพื่อเป็นข้อมูลสมมติฐานรายจ่าย และสมมติฐานรายได้ แล้วนำมาจัดทำงบแสดงฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด จากนั้นนำข้อมูลที่ได้อำนาจวิเคราะห์หาค่าความเป็นไปได้โดยใช้เกณฑ์ในการตัดสินใจทางการลงทุน (ดัชนีชี้ บัญชัวรวรรัตนกุล, 2552) ประกอบด้วย ระยะเวลาคืนทุน (PB), อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (BCR), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ทั้งนี้ ผู้วิจัยใช้อัตราคิดลดที่ 7.0971 ซึ่งผู้วิจัยได้คำนวณมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rate: MLR) จากธนาคารชั้นนำในหลายธนาคาร
3. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ใน 2 กรณีคือ เมื่อต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่ และเมื่อรายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่

ผลการศึกษา

ส่วนที่ 1 ผลการศึกษาข้อมูลโครงสร้างการลงทุนสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ ด้วยการดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึก

จากผลการสัมภาษณ์เชิงลึกพบว่า สถานบริการดูแลผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร จะมีหลากหลายรูปแบบ ตั้งแต่เป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์ เป็นบ้านสำเร็จรูปบนพื้นที่ว่าง จนถึงเป็นอาคารที่สร้างขึ้นมาเพื่อประกอบธุรกิจโดยตรง เจ้าของธุรกิจประเภทนี้ส่วนใหญ่จะมีความรู้พื้นฐานทางด้านทางการแพทย์พยาบาล เช่น แพทย์ พยาบาล ผู้ช่วยพยาบาล เป็นต้น ก่อตั้งมาประมาณ 1 – 3 ปี ใช้เงินลงทุนของตนเองประกอบกับการกู้ยืมจากธนาคาร โดยเริ่มจากการปรับปรุงต่อเติมสถานที่และจัดซื้ออุปกรณ์สำหรับการเปิดให้บริการในช่วงแรก ประมาณ 5- 10 เดือนก่อน และเมื่อมีความต้องการของลูกค้าเพิ่มมากขึ้น จึงค่อยขยายพื้นที่ปรับปรุงต่อเติมและซื้ออุปกรณ์เพิ่มจนครบตามจำนวนเตียงที่ได้วางแผนไว้

เงินลงทุนเริ่มแรกมีความแตกต่างกันตามลักษณะของรูปแบบสถานที่และพื้นที่ใช้สอย ถ้าเป็นลักษณะของบ้านเดี่ยวหรืออาคารพาณิชย์ ใช้เงินลงทุนประมาณ 5 – 7 แสนบาท และสามารถรองรับผู้สูงอายุได้ประมาณ 10 เตียง แต่ถ้าเป็นลักษณะบ้านสำเร็จรูปหรืออาคารที่สร้างขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจโดยตรง ใช้เงินลงทุนประมาณ 2 – 5 ล้านบาท โดยสามารถรองรับผู้สูงอายุได้ประมาณ 25 – 40 เตียง แบ่งเป็นค่าปรับปรุงต่อเติมสถานที่และวางระบบสาธารณูปโภคประมาณ 50% เป็นค่าอุปกรณ์ประจำห้องพักและเครื่องมือทางการแพทย์ประมาณ 30% เป็นค่าเครื่องใช้ต่างๆ ที่ใช้ในการให้บริการประมาณ 10% มีเงินสดหมุนเวียนไว้ใช้ในกิจการประมาณ 10%

ต้นทุนในการดำเนินงานส่วนใหญ่จะเป็นค่าจ้างบุคลากรเป็นหลัก ซึ่งประกอบไปด้วยบุคลากรหลายระดับตั้งแต่ แพทย์พยาบาลนักกายภาพบำบัดผู้ช่วยเหลือการพยาบาลพนักงานบัญชีแม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ตารางที่ 1 แสดงโครงสร้างการลงทุน

รายการ	งบประมาณ (บาท)
ค่าปรับปรุงและตกแต่งสถานที่	2,000,000
อุปกรณ์ห้องพยาบาล	150,000
อุปกรณ์ห้องสันทนาการและกายภาพบำบัด	50,000
อุปกรณ์ประจำห้องพัก	1,000,000
อุปกรณ์บริการอาหาร	50,000
อุปกรณ์บริการซักรีด	100,000

เครื่องผ้า	150,000
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	50,000
เงินสดหมุนเวียนในกิจการ	350,000
รวม	3,900,000

ตารางที่ 2 แสดงสมมติฐานรายได้

รายการ	รายได้ (บาท/ปี)
ค่าบริการรายเดือนจากลูกค้า	7,500,000
รายได้จากการจำหน่ายเวชภัณฑ์ทางการแพทย์	120,000
รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์พิเศษ	240,000
รวม	7,860,000

ตารางที่ 3 แสดงสมมติฐานรายจ่าย

รายการ	ค่าใช้จ่าย (บาท/ปี)
ค่าเช่าสถานที่	600,000.00
ค่าสาธารณูปโภค - ค่าน้ำค่าไฟ	314,400.00
ต้นทุนค่าประกอบอาหาร	471,000.00
ค่าซักรีด	314,400.00
เงินเดือนและค่าจ้าง	3,196,800.00
สวัสดิการพนักงาน	135,000.00
ค่าการตลาดประชาสัมพันธ์	78,600.00
อุปกรณ์สำนักงานสิ้นเปลือง	235,800.00
ผ่อนชำระเงินกู้- เงินต้น	151,061.80
ผ่อนชำระเงินกู้ - ดอกเบี้ย	320,670.68
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์ถาวร	239,999.40
รวม	6,058,331.88

ตารางที่ 4 แสดงรายละเอียดค่าจ้างพนักงาน

รายการ	จำนวน	เงินเดือน / เดือน	เป็นเงิน
ค่าแพทย์	1	15,000	180,000
ค่าพยาบาลวิชาชีพ	3	24,800	892,800
ค่านักกายภาพบำบัด	1	15,000	180,000
ค่าผู้ช่วยเหลือการพยาบาล	10	13,100	1,572,000
ค่าจ้างพนักงานบัญชี	1	15,000	180,000
ค่าจ้างแม่บ้าน	1	8,000	96,000
ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย	1	8,000	96,000
รวม		266,400	3,196,800

รายงานทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หน่วย : บาท
ยอดขาย	7,860,000.00
หัก ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย	<u>5,346,600.00</u>
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	2,513,400.00
หัก ค่าเสื่อมราคา	239,999.40
หัก ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาว	320,670.68
กำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนหักภาษี	1,952,729.92
หัก ภาษีเงินได้ร้อยละ 20	<u>390,545.98</u>
กำไร (ขาดทุน)	<u>1,562,183.94</u>

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หน่วย : บาท
สินทรัพย์	
สินทรัพย์หมุนเวียน	
เงินสด	2,001,121.54
สินทรัพย์ถาวร	
สินทรัพย์ถาวร	<u>3,310,000.60</u>
รวมสินทรัพย์	<u>5,311,122.14</u>
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
หนี้สินหมุนเวียน	
เจ้าหนี้การค้า	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	
เงินกู้ระยะยาว	<u>2,588,938.20</u>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุน	1,160,000.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	<u>1,562,183.94</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>5,311,122.14</u>

งบกระแสเงินสด

**งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559**

หน่วย : บาท

เงินสดรับ		
หุ้นสามัญ		1,160,000.00
หุ้นกู้		2,740,000.00
รายได้		<u>7,860,000.00</u>
รวม	<u>11,760,000.00</u>	
เงินสดจ่าย		
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย		6,058,331.88
หัก ค่าเสื่อมราคา		239,999.40
สินทรัพย์ถาวร		3,900,000.00
ภาษี	<u>390,545.98</u>	
รวม	<u>10,108,878.49</u>	
เงินสด ณ วันต้นงวด		350,000.00
เงินสด ณ วันสิ้นงวด		<u>1,651,121.54</u>
รวมยอดคงเหลือ	<u>2,001,121.54</u>	

ตารางที่ 5 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดรับสะสม	อัตราคิดลด (7.0971%)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิสะสม (NPV)
0	(-3,900,000)				
1	1,802,183.34	1,802,183.34	1.07	1,682,756.43	1,682,756.43
2	1,896,839.67	3,699,023.01	1.15	1,653,770.35	3,336,526.78
3	2,048,928.15	5,747,951.16	1.23	1,667,990.59	5,004,517.37
4	2,074,910.28	7,822,861.44	1.32	1,577,206.21	6,581,723.58
5	2,183,508.95	10,006,370.39	1.41	1,549,767.04	8,131,490.63
6	2,249,488.99	12,255,859.38	1.51	1,490,793.89	9,622,284.52
7	2,284,312.47	14,540,171.85	1.62	1,413,551.17	11,035,835.69
...
20	2,603,135.15	48,100,606.77	3.94	660,605.97	24,122,142.16
รวมมูลค่าปัจจุบันคิดลด (NPV)				24,122,142.16	

ตารางที่ 6 แสดงระยะเวลาคืนทุน

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดรับสะสม	เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ	การคืนทุน
0	(-3,900,000)			
1	1,802,183.34	1,802,183.34	3,900,000.00	ไม่คืนทุน
2	1,896,839.67	3,699,023.01	3,900,000.00	ไม่คืนทุน
3	2,048,928.15	5,747,951.16	3,900,000.00	คืนทุน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 2 ปี} \left(\frac{3,900,000.00 - 3,699,023.01}{5,747,951.16 - 3,699,023.01} \right) \times 12$$

$$\text{เท่ากับ 2 ปี} \quad (0.098 \times 12) = 1.18$$

ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 2 ปี 1.18 เดือน

ตารางที่ 7 แสดงระยะเวลาคืนทุนด้วยอัตราคิดลด (Discount Payback Period) ร้อยละ 7.0971

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดรับสะสม	เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ	การคืนทุน
0	(-3,900,000)			
1	1,682,756.43	1,682,756.43	3,900,000.00	ไม่คืนทุน
2	1,653,770.35	3,336,526.78	3,900,000.00	ไม่คืนทุน
3	1,667,990.59	5,004,517.37	3,900,000.00	คืนทุน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 2 ปี} \left(\frac{3,900,000.00 - 3,336,526.78}{5,004,517.37 - 3,336,526.78} \right) \times 12$$

$$\text{เท่ากับ 2 ปี} \quad (0.338 \times 12) = 4.05$$

ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 2 ปี 4.05 เดือน

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

จากการคำนวณหาค่า IRR เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการในการดำเนินโครงการ 20 ปี
จะได้ IRR เท่ากับ 50.72% ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ (15%)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว เป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลง โดยทำการวิเคราะห์ 2 กรณีคือ

1. ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่
2. รายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่

ตารางที่ 8 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่

ปีที่	กระแสเงินสด รับ	กระแสเงินสด รับสะสม	อัตราคิดลด (7.0971%)	มูลค่าปัจจุบัน สุทธิ (NPV)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ สะสม (NPV)
0	(-3,900,000)				
1	1,588,319.34	1,588,319.34	1.07	1,483,064.75	1,483,064.75
2	1,677,510.15	3,265,829.49	1.15	1,462,546.67	2,945,611.43
3	1,823,386.25	5,089,215.74	1.23	1,484,381.53	4,429,992.96
4	1,842,958.73	6,932,174.47	1.32	1,400,892.36	5,830,885.31
5	1,945,585.26	8,877,759.73	1.41	1,380,898.35	7,211,783.67
6	2,005,413.98	10,883,173.71	1.51	1,329,039.14	8,540,822.81
7	2,033,297.61	12,916,471.32	1.62	1,258,221.13	9,799,043.94
...
20	2,257,407.30	42,579,449.96	3.94	572,869.50	21,380,316.91
รวมมูลค่าปัจจุบันคิดลด (NPV)				21,380,316.91	

ตารางที่ 9 แสดงระยะเวลาคืนทุน (กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดรับสะสม	เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ	การคืนทุน
0	(-3,900,000)			
1	1,588,319.34	1,588,319.34	3,900,000.00	ไม่คืนทุน
2	1,677,510.15	3,265,829.49	3,900,000.00	ไม่คืนทุน
3	1,823,386.25	5,089,215.74	3,900,000.00	คืนทุน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 2 ปี} \left(\frac{3,900,000.00 - 3,265,829.49}{5,089,215.74 - 3,265,829.49} \right) \times 12$$

$$\text{เท่ากับ 2 ปี} \quad (0.347 \times 12) = 4.17$$

ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 2 ปี 4.17 เดือน

ตารางที่ 10 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (กรณีรายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่)

ปีที่	กระแสเงินสด รับ	กระแสเงินสด รับสะสม	อัตราคิดลด (7.0971%)	มูลค่าปัจจุบัน สุทธิ (NPV)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ สะสม (NPV)
0	(-3,900,000)				
1	1,487,783.34	1,487,783.34	1.07	1,389,191.06	1,389,191.06
2	1,573,007.67	3,060,791.01	1.15	1,371,435.60	2,760,626.66
3	1,712,142.87	4,772,933.88	1.23	1,393,820.57	4,154,447.23
4	1,731,389.29	6,504,323.17	1.32	1,316,084.83	5,470,532.05
5	1,829,682.34	8,334,005.51	1.41	1,298,635.11	6,769,167.17
6	1,885,047.57	10,219,053.09	1.51	1,249,269.24	8,018,436.41
7	1,912,582.23	12,131,635.31	1.62	1,183,521.46	9,201,957.87
...

20	2,127,250.54	40,107,326.60	3.94	539,839.20	20,123,769.70
รวมมูลค่าปัจจุบันคิดลด (NPV)				20,123,769.70	

ตารางที่ 11 แสดงระยะเวลาคืนทุน (กรณีรายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่)

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	กระแสเงินสดรับสะสม	เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ	การคืนทุน
0	(-3,900,000)			
1	1,487,783.34	1,487,783.34	3,900,000.00	ไม่คืนทุน
2	1,573,007.67	3,060,791.01	3,900,000.00	ไม่คืนทุน
3	1,712,142.87	4,772,933.88	3,900,000.00	คืนทุน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 2 ปี} \left(\frac{3,900,000.00 - 3,060,791.01}{4,772,933.88 - 3,060,791.01} \right) \times 12$$

$$\text{เท่ากับ 2 ปี} \quad (0.49 \times 12) = 5.88$$

ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 2 ปี 5.88 เดือน

สรุปผลการศึกษา

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จากสมมติฐานรายได้และสมมติฐานรายจ่ายที่ได้จากการเก็บข้อมูล งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีแรกมียอดขาย 7,860,000.00 บาท หักต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย 5,346,600.00 บาท หักค่าเสื่อมราคา 239,999.40 บาท หักดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวเท่ากับ 320,670.68 บาท เท่ากับกำไรสุทธิก่อนหักภาษี 1,952,729.92 บาท ซึ่งเมื่อหักภาษีเงินได้ร้อยละ 20 แล้ว ในปีแรกมีกำไร 1,562,183.94 บาท

งบแสดงฐานะการเงิน จากสมมติฐานรายได้และสมมติฐานรายจ่ายที่ได้จากการเก็บข้อมูล งบแสดงฐานะทางการเงินสำหรับปีแรก มีสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นเงินสด 2,001,121.54 บาท และสินทรัพย์ถาวร 3,310,000.60 บาท รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น 5,311,122.14 บาท มีหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ 2,588,938.20 บาท ส่วนของเจ้าของซึ่งประกอบด้วยเงินทุน 1,160,000.00 บาท และกำไรสุทธิในปีแรกเท่ากับ 1,562,183.94 บาท รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของเท่ากับ 5,311,122.14 บาท

งบกระแสเงินสด จากงบกระแสเงินสดสมมติฐานรายได้และสมมติฐานรายจ่ายที่ได้จากการเก็บข้อมูล งบกระแสเงินสด มีเงินสดรับจากหุ้นสามัญ 1,160,000.00 บาท หุ้นกู้ 2,740,000.00 บาท รายได้ 7,860,000.00 บาท โดยมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 5,346,600.00 บาท ชำระเงินกู้ 471,732.48 บาท ค่าเสื่อมราคา 239,999.40 บาท สินทรัพย์ถาวร 3,900,000.00 บาท ภาษี 390,545.98 บาท รวม 10,108,878.49 บาท ยอดเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด 1,651,121.54 บาท มีเงินสดหมุนเวียน ณ วันต้นงวด 350,000.00 บาท จึงทำให้เงินสด ณ วันสิ้นงวดเท่ากับ 2,001,121.54 บาท

อัตราส่วนทางการเงิน

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ 20,222,142.16 บาท จากการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการด้วยวิธี Payback Period มีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 1.18 เดือน ระยะเวลาคืนทุนของโครงการด้วยวิธี Discount Payback Period มีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 4.05 เดือน และจากการคำนวณหาค่าอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ในการดำเนินโครงการ 20 ปี จะได้เท่ากับ 50.72% ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการคือ 15%

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

1. ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้คงที่ พบว่า มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 17,480,316.91 บาท มีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 4.17 เดือน
2. รายได้ลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนคงที่พบว่า มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 16,223,769.70 บาท มีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 5.88 เดือน

อภิปรายผลการศึกษา

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการลงทุนสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุทำให้ผู้วิจัยได้สมมติฐานรายจ่ายในส่วนโครงสร้างต้นทุนการลงทุน ต้นทุนขายการประมาณการรายได้ของโครงการโดยเมื่อผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และระยะเวลาคืนทุนแล้วพบว่า มีระยะเวลาคืนทุนค่อนข้างสั้นคือภายใน 3 ปีเท่านั้น มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมากกว่าร้อยละ 50 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกและอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนที่กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 15 ดังนั้นโครงการจึงมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน และในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ได้กำหนดข้อสมมติไว้ใน 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 รายได้คงที่และต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 กรณีที่ 2 รายได้ลดลงร้อยละ 5 และต้นทุนคงที่ พบว่าโครงการลงทุนในธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุก็ยิ่งผ่านเกณฑ์การตัดสินใจลงทุนในทุกกรณีซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ รจิต คงหาญ (2557) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พึงระยยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณในจังหวัดระนอง โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลหลัก คือ ชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทย อายุตั้งแต่ 55 ปี ขึ้นไป และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพบว่าในส่วนของต้นทุนงานก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ที่ 12,773,233 บาท สำหรับต้นทุนค่าจ้างพนักงานอยู่ที่ 2,282,400 บาทต่อปี สำหรับการประมาณการรายได้ของโครงการในส่วนของค่าเช่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าซักรีด ค่าบริการน้ำประปา ค่าบริการไฟฟ้า ค่าบริการไปรษณีย์จำนวนทั้งสิ้น 4,958,400 บาทต่อปี โดยเมื่อผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ ปี ที่ 20 มีค่าเท่ากับ 619,011.67 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 15.88% ระยะเวลาคืนทุน (PB) 6 ปี 5 เดือน อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.93% ซึ่งจากการพิจารณาแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่น่าลงทุน เนื่องจากค่า NPV มีค่าเป็นบวกและค่า IRR มีค่ามากกว่าการลงทุนอื่นๆ

จากผลการศึกษาพบว่า โครงการลงทุนสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทยนั้นมีความน่าลงทุนทั้งในแง่ของจำนวนเงินลงทุนที่ไม่สูงเกินไป แต่มีความต้องการของตลาดที่สูงขึ้นอย่างชัดเจน ซึ่งสอดคล้องกับรายงานของมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) ปี 2550 ได้ประมาณการว่าในปี 2568 ประชากรผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไปของประเทศไทยจะเพิ่มจำนวนสูงขึ้นคิดเป็นร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศและมีแนวโน้มอายุยืนยาวขึ้น โดยผู้สูงอายุส่วนหนึ่งไม่มีลูก ต้องอยู่ตามลำพัง และถึงแม้จะมีลูกพวกเขาเหล่านั้นก็มีภาระที่มากมายรอบด้าน อาจทั้งในฐานะของพ่อแม่ที่ต้องเลี้ยงดูลูกของตน ตลอดจนภาระในการทำงานหาเลี้ยงครอบครัว ถ้าผู้สูงอายุต้องเข้าสู่ภาวะพึ่งพิงไม่ว่าจะมากหรือน้อย ใครจะเป็นผู้ดูแล (นิตยสารฉลาดซื้อออนไลน์ ฉบับที่ 167, 2552) จากข้อมูลของมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) และสถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข (สวรส.) พบว่า ผู้สูงอายุที่ต้องการจ้างผู้ดูแลมีจำนวนเพิ่มขึ้น แนวโน้มดังกล่าวทำให้ธุรกิจเนอร์สซิ่งโฮมขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยพบว่าในเขตกรุงเทพมหานคร มีสถานบริการดูแลผู้สูงอายุเป็นจำนวนมากถึง 68 แห่ง ทั้งนี้จากจำนวนสถานบริการดูแลผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวจึงสะท้อนถึงจำนวนของผู้สูงอายุที่มีภาวะทุพพลภาพและมีภาวะพึ่งพิงที่ต้องการใช้บริการโดยปริยาย ดังนั้น การลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทยจึงมีความเป็นไปได้และคุ้มค่าต่อการลงทุน

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัย

การศึกษาต้นทุน ผลตอบแทนและความอ่อนไหวในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุทำให้ได้ข้อเสนอแนะบางประการเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ที่สนใจหรือมีความเกี่ยวข้องนำไปเป็นแนวทางในการลงทุนในกิจการสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งคาดว่าจะมีความต้องการในตลาดในอนาคตอย่างมากเนื่องจากสภาพสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบันประกอบกับจำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้นของประเทศไทย

1. จากการศึกษาพบว่า เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสูง ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาคืนทุนนานขึ้น ดังนั้น ผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจนี้ต้องมีการบริหารจัดการต้นทุนที่ดี ควบคุมไม่ให้ต้นทุนสูงเกินไปเพื่อให้อัตราผลตอบแทนจากโครงการเพิ่มขึ้น

2. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนในกิจการสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในแต่ละพื้นที่ มีมูลค่าที่แตกต่างกัน เนื่องจากราคาที่ดิน ค่าเช่าที่ดิน ราคาค่าเช่า สภาพเดิมก่อนการปรับปรุงสถานที่ ดังนั้น โครงการลักษณะนี้ควรพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากต้องเปรียบเทียบมูลค่าระหว่างการก่อสร้างใหม่กับการปรับปรุงสถานที่ เพื่อความชัดเจนในการประมาณการต้นทุน

3. อัตราดอกเบี้ยที่นำมาคำนวณ ก็มีความแตกต่างกันในช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจขณะนั้นๆ

ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุให้ครอบคลุมในด้านอื่น เช่น ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค เพื่อให้ผลการศึกษารอบคลุมในด้านต่างๆ มากขึ้น และสามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้ดียิ่งขึ้นซึ่งจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

เอกสารอ้างอิง

ภาษาไทย

ฉัตรชัย บุญบรรทัดกุล. (2552). “การวิเคราะห์และการจัดการโครงการ.” เอกสารประกอบการบรรยาย

หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

เฉลิมขวัญ ทรัพย์บุญยงค์. (2555). การเงินธุรกิจ. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น.

เดชา อินเด. (2553). การบัญชีต้นทุน. กรุงเทพมหานคร: ธนาเพรส แอนด์ กราฟฟิค.

ทิพย์วรรณ เรื่องกิตติสกุล. (2548). การบริหารการเงิน 1. สงขลา: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.

นิตยสารฉลาดซื้อออนไลน์. (2552). ธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ. เข้าถึงเมื่อ 10 ธันวาคม. เข้าถึงได้จาก

http://www.chaladsue.com/new/index.php?option=com_content&view=article&id=20

มูลนิธิสาธารณสุขแห่งชาติ (2552). เนอร์สซิงโฮมดูแลคนชรา ธุรกิจโตเร็วรับกระแสอายุวัฒณ์. เข้าถึงเมื่อ 10

ธันวาคม 2558. เข้าถึงได้จาก <http://www.thainhf.org/?module=article&page=detail&id=522>

รจิต คงหาญ. (2558). “ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณในจังหวัดระนอง.” วิทยานิพนธ์ ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร.

ศศิพัฒน์ ยอดเพชร, เล็ก สมบัติ, ปรียานุช โชคธนาวิชัย, ธนิกันต์ ศักดาพร. (2552). โครงการตัวแบบการดูแลผู้สูงอายุที่ดีของครอบครัวและชุมชนชนบทไทย. สถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข (สวรส.) และมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย.

ศิริพันธุ์ สาสัตย์ ทศนา ชูวรรณะปรภณ เตือนใจ ภัคตีพรหม เพ็ญจันทร์ เลิศรัตน์ และผองพรรณ อรุณแสง.

(2552). รายงานการโครงการวิจัยฉบับสมบูรณ์ เรื่อง การศึกษาสถานดูแลผู้สูงอายุระยะยาวใน

ประเทศไทย. มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย. สถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข.

- สุภางค์ จันทวานิช. (2547). วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ. พิมพ์ครั้งที่ 12. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สำนักส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ. (2552). ธุรกิจบริการผู้สูงอายุ. กันยายน 2552.
- อัจฉราวรรณ งามญาณ และณัฐวีร์ เผ่าภู. (2555). ผู้สูงอายุไทย : การเตรียมการทางการเงินและลักษณะบ้านพักหลังเกษียณที่ต้องการ. วารสารบริหารธุรกิจ. 35(136), 62-87.

ภาษาต่างประเทศ

- Ivo Welch. (2009). Corporate finance : an introduction. Pearson Education, Inc.
- Karen Berman, Joe Knight. (2008). Financial Intelligence for Entrepreneurs: What You Really Need to Know About the Numbers. Business Literacy Institute, Inc.
- Zahirul Hoque. (2005). Handbook of cost and management accounting. Spiramus Press, Ltd.
- Denzin N. (2006). Sociological Methods: A Sourcebook. Aldine Transaction. (5th edition).