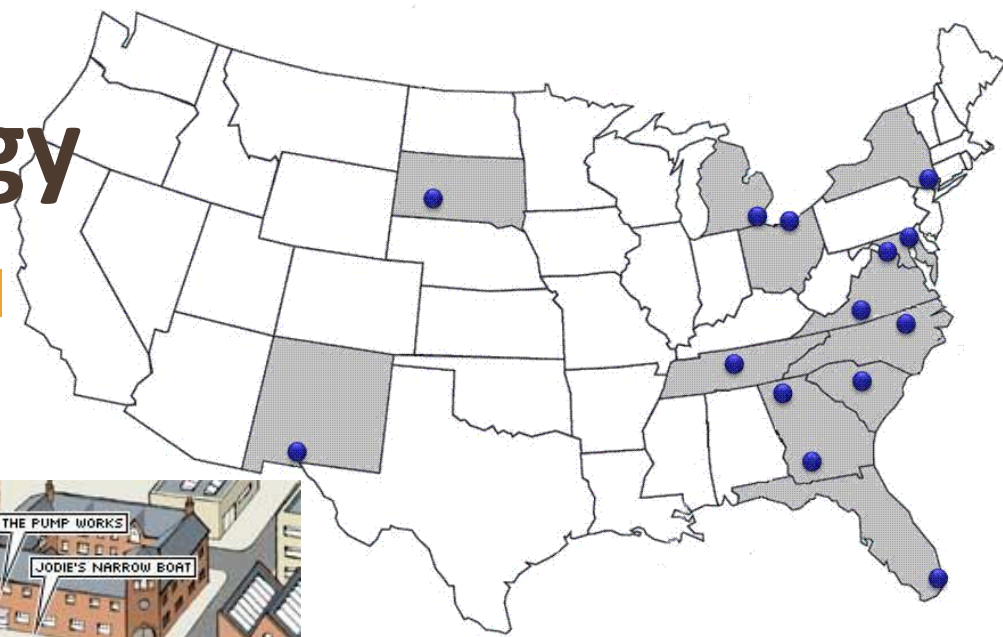


# LOCATION STRATEGY

กลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

# Location strategy



# ความสำคัญเชิงกลยุทธ์ของการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

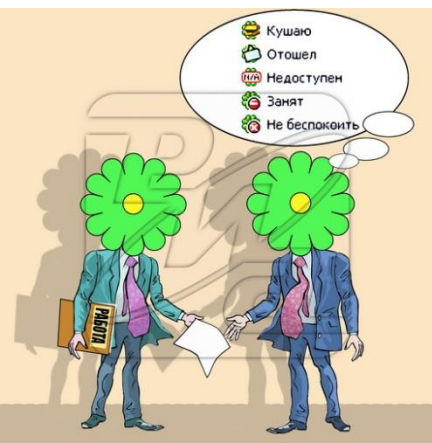
- ที่ตั้งสถานประกอบการมีผลโดยตรงต่อต้นทุนคงที่และต้นทุนแปรผัน
- ต้นทุนเช่น ค่าขนส่งวัตถุดิบ ค่าขนส่งสินค้า ภาษี ค่าจ้างแรงงาน ค่าเช่าที่
- กระบวนการตัดสินใจคัดเลือกจะขึ้นอยู่กับประเภทของการดำเนินธุรกิจ
  - **โรงงาน:** การลดต้นทุนให้ต่ำที่สุด
  - **ร้านค้าปลีก หรือบริษัทที่ให้บริการ:** การสร้างผลกำไรให้เกิดขึ้นมากที่สุด
  - **คลังสินค้า:** ต้นทุนและความรวดเร็วในการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้า

# ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

## 1. ผลผลิตจากแรงงาน (Labor productivity)

- ❑ ค่าจ้างแรงงานที่ต่ำไม่ใช่ปัจจัยสำคัญเพียงด้านเดียวในการพิจารณา  
ผู้บริหารควรที่จะคำนึงถึงผลผลิตด้วยเช่นกัน (ความสามารถของ  
แรงงานในพื้นที่นั้นๆ)

**ต้นทุนต่อหน่วย = ต้นทุนค่าจ้างแรงงานต่อวัน / ผลผลิตต่อวัน**



# อัตรากำลังขั้นต่ำ

ตามประกาศคณะกรรมการค่าจ้าง เรื่อง อัตรากำลังขั้นต่ำ (ฉบับที่ 10)  
ซึ่งได้ประกาศให้มีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

mol.go.th/อัตรากำลังขั้นต่ำ

อัตรากำลังขั้นต่ำ ● 313 บาท ● 315 บาท ● 320 บาท ● 323 บาท ● 324 บาท ● 325 บาท ● 330 บาท ● 331 บาท ● 335 บาท ● 336 บาท

กรุงเทพมหานคร	331 บาท
กระบี่	325 บาท
กาญจนบุรี	320 บาท
กาฬสินธุ์	323 บาท
กำแพงเพชร	315 บาท
ขอนแก่น	325 บาท
จันทบุรี	323 บาท
ฉะเชิงเทรา	330 บาท
ชลบุรี	336 บาท
ชัยนาท	323 บาท

กรุงเทพมหานคร	ตาก	ภาคเหนือ
กระบี่	นครนายก	
กาญจนบุรี	นครปฐม	
กาฬสินธุ์	นครพนม	ภาคกลาง
กำแพงเพชร	นครราชสีมา	
ขอนแก่น	นครศรีธรรมราช	
จันทบุรี	นครสวรรค์	ภาคอีสาน
ฉะเชิงเทรา	นนทบุรี	
ชลบุรี	บุรีรัมย์	
ชัยนาท	น่าน	ภาคใต้
ชัยภูมิ	นิงกาฬ	
ชุมพร	บุรีรัมย์	
เชียงราย	ปทุมธานี	
เชียงใหม่	ประจวบคีรีขันธ์	
ตรัง	ปราจีนบุรี	
ตราด	ปัตตานี	

© 2021 TomTom. © 2021 Microsoft Corporation. Terms

# อัตราว่างงานของไทย

พ.ค.64  
**2.7%**

เม.ย.64  
**2.9%**

มิ.ค.64  
**3.1%**

ก.พ.64  
**2.8%**

พ.ค.63  
**4.5%**

ที่มา:สำนักงาน  
เศรษฐกิจการคลัง



# ตัวอย่าง

□ บริษัทไทยนิคม ต้องจ่ายค่าแรง 370 บาทต่อวัน เพื่อผลิตสินค้าให้ได้ 60 หน่วย ที่จังหวัดนครปฐม ในขณะที่ต้องจ่ายค่าแรง 325 บาทต่อวัน ในการผลิตสินค้า 20 หน่วย ที่จังหวัดอำนาจเจริญ เมื่อเปรียบเทียบระหว่างค่าจ้างและผลิตภาพต่อวัน จะได้ผลดังนี้

□ การผลิตที่นครปฐม =  $370/60 = 6.17$  บาทต่อหน่วย

□ การผลิตที่อำนาจเจริญ =  $325/20 = 16.25$  บาทต่อหน่วย

การผลิตที่นครปฐมจะมีต้นทุนที่ต่ำกว่า ถึงแม้ว่าแรงงานที่อำนาจเจริญจะถูกกว่า

# ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ






















## 2. ความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา:

- การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของค่าเงินในแต่ละประเทศขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจของประเทศนั้นๆ
- การส่งสินค้าออกขายในต่างประเทศ





# อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

สกุลเงิน	สกุลเงิน	ธนบัตร		ราคารับซื้อ		ราคาขาย ตัวแลกเปลี่ยน& โอนเงิน&กราฟ
		ราคารับซื้อ	ราคาขาย	โอนเงิน	โอนเงิน&กราฟ	
 <b>USD1</b>	USD: 1-2	33.22	34.57			
 <b>USD5</b>	USD: 5-20	33.57	34.57			
 <b>USD50</b>	USD: 50-100	33.97	34.64	34.12	34.22	34.52
 <b>GBP</b>	United Kingdom	42.29	44.62	42.66250	42.77500	43.63500
 <b>EUR</b>	Euro Zone	35.98	37.24	36.13375	36.22000	36.93750
 <b>JPY</b>	Japan (:100)	30.85	32.36	31.05000	31.12250	31.90500
 <b>HKD</b>	Hong Kong	4.32	4.51	4.38000	4.39500	4.44875
 <b>MYR</b>	Malaysia	7.46	8.06	7.66125 *	7.70250 *	7.90500 *
 <b>SGD</b>	Singapore	24.16	24.98	24.28875	24.35500	24.88000
 <b>BND</b>	Brunei	23.62	24.90	-	-	-
 <b>CNY</b>	China	4.70	5.22	4.90750	4.95125	5.05125
 <b>IDR</b>	Indonesia (:1000)	1.97	2.90	2.37630	2.40730	2.72625
 <b>MMK</b>	Myanmar (:100)	-	-	-	-	2.56875
 <b>INR</b>	India: 50-1000	-	-	-	-	0.55750
 <b>KRW</b>	Korea	0.0277	0.0342	-	-	-
 <b>LAK</b>	Laos (:1000)	3.80	4.41	-	-	-
 <b>PHP</b>	Philippines	0.51	0.74	-	-	0.71000
 <b>TWD</b>	Taiwan	0.90	1.26	-	-	-
 <b>AUD</b>	Australia	25.30	26.68	25.57000	25.64750	26.37500
 <b>NZD</b>	New Zealand	23.60	24.91	23.72500	23.80000	24.35500
 <b>CHF</b>	Switzerland	33.31	34.68	33.75500	33.86250	34.57250

# ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

## 3. ต้นทุน

แบ่งออกเป็น ต้นทุนที่จับต้องได้ และต้นทุนที่จับต้องไม่ได้

- ▣ ต้นทุนที่จับต้องได้ เป็นต้นทุนที่สามารถพิสูจน์และวัดได้เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าแรงงาน ค่าภาษี ค่าวัตถุดิบ ค่าขนส่งสินค้า
- ▣ ต้นทุนที่จับต้องไม่ได้ เป็นต้นทุนที่ยากต่อการตรวจสอบ เช่น คุณภาพและความรู้สึกของพนักงาน คุณภาพของการศึกษา

# ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

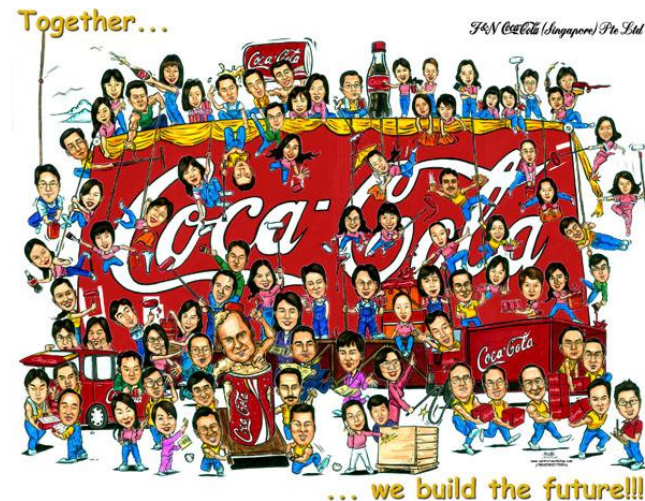
## 4. ทักษะคน :

- ทักษะคนของชาติ รัฐ หรือชุมชนที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ส่วนบุคคล พื้นที่มลภาวะ และความมั่นคงของการจ้างงาน เป็นปัจจัยที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
- ทักษะคนที่มีต่อการทำงานอาจจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับแต่ละประเทศ ภูมิภาค เมืองขนาดเล็กและขนาดใหญ่ เหล่านี้มีผลต่อการตัดสินใจของบริษัทในการจ้างให้พนักงานทราบเมื่อมีการย้ายทำเลที่ตั้งไปยังที่แห่งใหม่ ขณะเดียวกัน วัฒนธรรมของแต่ละประเทศจะเป็นตัวกำหนดตารางการผลิตและการส่งมอบสินค้าที่แตกต่างกันออกไป

# ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

5. ความใกล้เคียงตลาด: การตั้งอยู่ใกล้กับลูกค้าจะทำให้ง่ายและประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนส่งสินค้า โดยเฉพาะสินค้าที่มีขนาดใหญ่ แตกหรือชำรุดง่าย

- ▣ เช่น บริษัท **Coca Cola** จะสร้างโรงงานในหลายๆ เมืองทั่วประเทศเพื่อลดการขนส่งสินค้า เนื่องจากขวดน้ำอัดลมง่ายต่อการแตกร้าวเสียหาย



# สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับที่	ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน (บาท / ตารางวา)
1	ถนนสีลม	700,000 - 1,000,000
2	ถนนเพลินจิต	900,000
3	ถนนพระรามที่ 1	400,000 - 900,000
4	ถนนราชดำริ	750,000 - 900,000
5	ถนนวิฑู	500,000 - 750,000
6	ถนนสาทร	450,000 - 750,000
7	ถนนเยาวราช	700,000
8	ถนนธนียะ	600,000
9	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	280,000 - 600,000
10	ถนนพัฒนาพงษ์	600,000

# สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

## รอบบัญชี ปี พ.ศ.2564-2565

11	ถนนพัฒนาพงษ์ 2	600,000
12	ถนนราชวงศ์	550,000
13	ถนนสำเพ็ง	550,000
14	ถนนเจริญกรุง	200,000 - 500,000
15	ถนนคอนแวนต์	500,000
16	ถนนชิดลม	500,000
17	ถนนพญาไท	500,000
18	ถนนพระรามที่ 4	400,000 - 500,000
19	ถนนพาดสาย, ถนนเยาวพานิชย์	500,000
20	ถนนมั่งกร	250,000 - 500,000

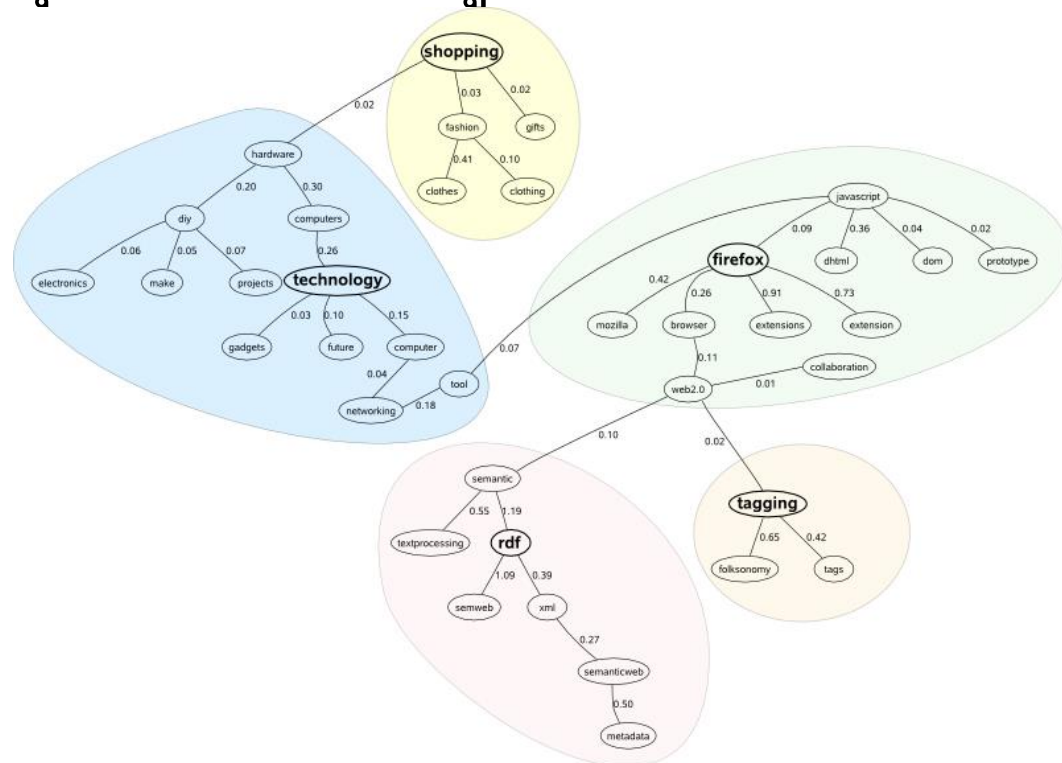
# ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

6. ความใกล้เคียงวัตถุดิบ: ปัจจัยที่สถานประกอบการนำมาพิจารณาเพื่อเลือกทำเลที่ตั้งให้อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบและผู้จัดหาวัตถุดิบ ได้แก่

- วัตถุดิบบางประเภทเน่าหรือเสียง่าย เช่น โรงงานผลิตอาหารทะเล แช่แข็ง
- ต้นทุนในการขนส่งที่ประหยัด เช่น โรงงานผลิตเหล็ก ปูนซีเมนต์
- วัตถุดิบที่มีขนาดใหญ่และต้องการแปรรูปเป็นสินค้าที่มีขนาดเล็ก ลง เช่น โรงเลื่อยไม้

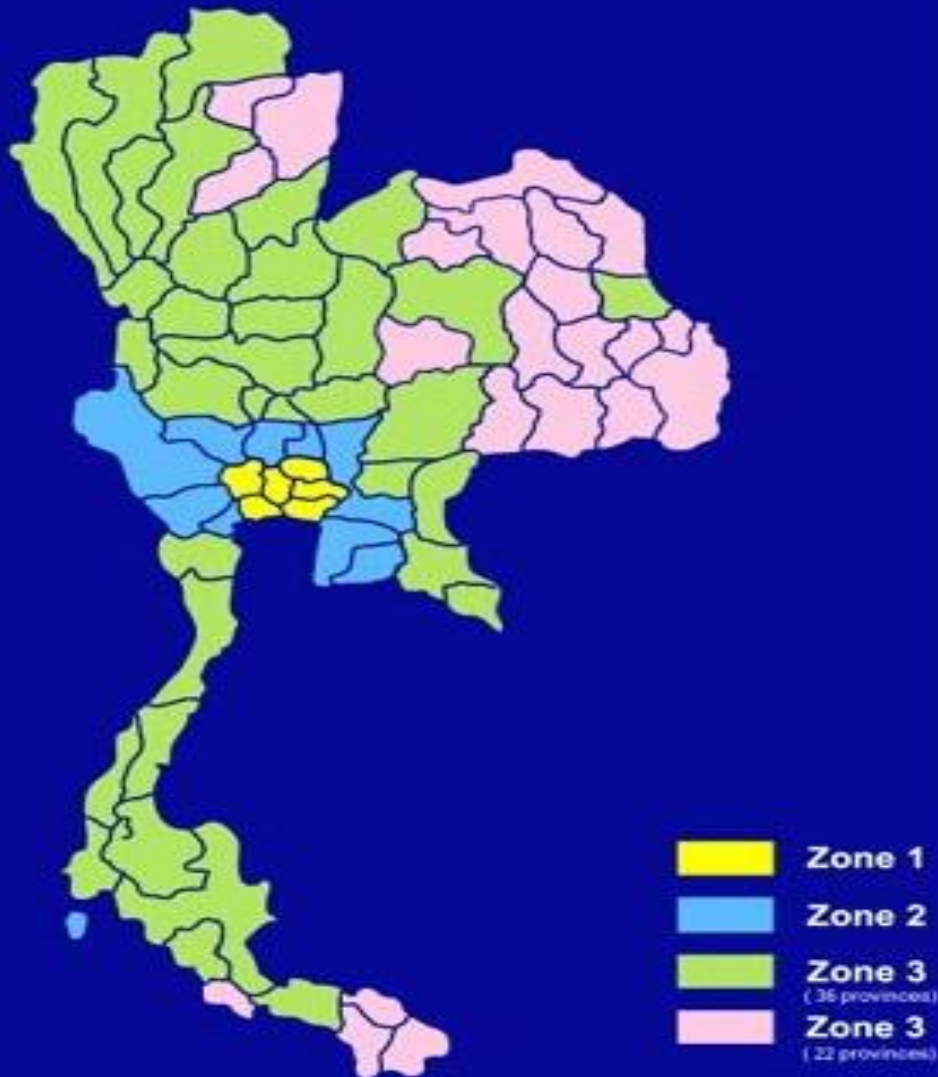
# ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

7. ความใกล้เคียง: เนื่องจากในแหล่งที่ตั้งนั้นมีทรัพยากรที่สำคัญอยู่ เช่น ทรัพยากรธรรมชาติ ข่าวดสารข้อมูล เงินลงทุน หรือทรัพยากรบุคคลบางครั้งจะถูกเรียกว่า **“Clustering”**





# เขตส่งเสริมการลงทุน



- ❖ **เขต 1**  
โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัด กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และ สมุทรสาคร
- ❖ **เขต 2**  
โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัด กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา สุโขทัย ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และ อ่างทอง
- ❖ **เขต 3**  
โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในท้องที่ 58 จังหวัด



THAILAND  
BOARD OF INVESTMENT

# สิทธิประโยชน์ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

## สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร

ยกเว้น/ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร (มาตรา 28/29)

- ❑ ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็น (มาตรา 30)
- ❑ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินปันผล (มาตรา 31 และ 34)
- ❑ ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 (มาตรา 35 (1) )
- ❑ ให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา เป็นสองเท่า (มาตรา 35 (2) )
- ❑ ให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 (มาตรา 35 (3) )
- ❑ ยกเว้นอากรขาเข้าวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับการผลิตเพื่อการส่งออก (มาตรา 36)

## สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร

- ❑ อนุญาตให้นำคนต่างด้าวเข้ามาเพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุน (มาตรา 24)
- ❑ อนุญาตให้นำช่างฝีมือและผู้ชำนาญการเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (มาตรา 25 และ 26)
- ❑ อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (มาตรา 27)
- ❑ อนุญาตให้ส่งออกซึ่งเงินตราต่างประเทศ (มาตรา 37)

# สิทธิประโยชน์ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

สิทธิประโยชน์	เขต 1		เขต 2		เขต 3 36 จังหวัดและนิคมแหลมฉบัง นิคม/เขตอุตสาหกรรมในระยอง		เขต 3 22 จังหวัด	
	ในนิคม/เขตอุตสาหกรรมที่ได้รับส่งเสริม	นอกเขต	ในนิคม/เขตอุตสาหกรรมที่ได้รับส่งเสริม (ไม่รวมนิคมแหลมฉบัง นิคม/เขตอุตสาหกรรมในระยอง)	นอกนิคม	ในนิคม/เขตอุตสาหกรรมที่ได้รับส่งเสริม	นอกนิคม	ในนิคม/เขตอุตสาหกรรมที่ได้รับส่งเสริม	นอกนิคม
<ul style="list-style-type: none"> <li>• อากาศเข้าเครื่องจักร</li> <li>• ภาษีเงินได้นิติบุคคล</li> <li>• อากาศวัตถุดิบเพื่อผลิตส่งออก</li> <li>• ลดหย่อนภาษีเงินได้ 50% 5 ปี</li> <li>• หักค่าขนส่งไฟฟ้า 2 เท่า</li> </ul>	ลดหย่อน 50%  3 ปี	ลดหย่อน 50%  -	ยกเว้น  7 ปี *	ลดหย่อน 50%  3 ปี	ยกเว้น  8 ปี (รวมนิคมแหลมฉบัง/เขตอุตสาหกรรมในระยอง)  ยกเว้น 5 ปี	ยกเว้น  8 ปี  ยกเว้น 5 ปี	ยกเว้น  8 ปี  ยกเว้น 5 ปี	ยกเว้น  8 ปี  ยกเว้น 5 ปี
	-	-	-	-	✓	-	✓	✓
	-	-	-	-	✓	-	✓	✓

หมายเหตุ

✓ = ได้รับสิทธิประโยชน์

- = ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์

# การบ้าน กรณีศึกษา

'การ์เมนต์' เล็งย้ายฐานรอบ 2 หนีค่าแรง 300



# ไฮโดรเทค” ลุยกัมพูชา-เล็งเข้าพม่า

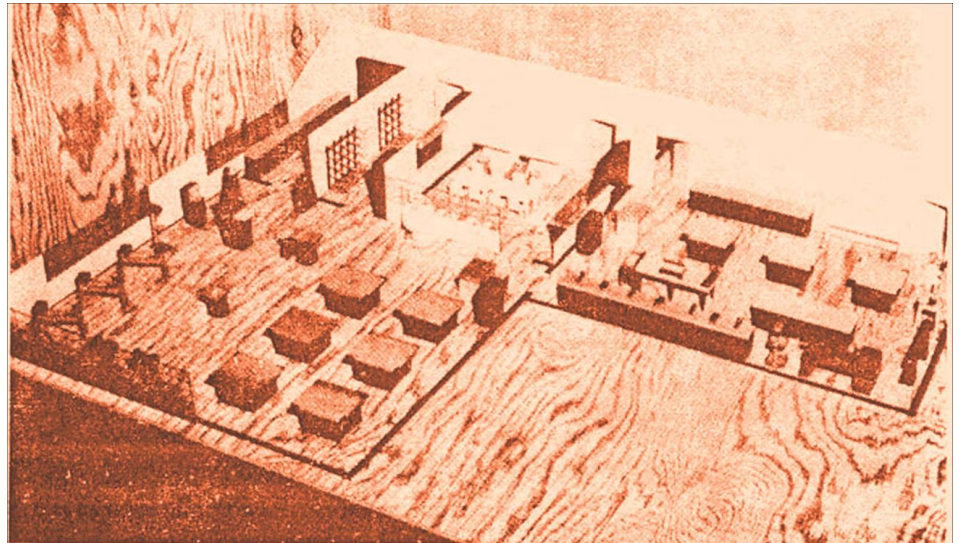
นายชาญวิทย์ น้อยทรง ผู้จัดการฝ่ายผลิต บริษัท คัพเวอร์เนนท์ จำกัด ผู้ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ไฮโดร-เทค และจิวรกันยุงสมุนไพรเมตตาคุณ กล่าวว่า “บริษัทอยู่ระหว่างทดลองเปิดฐานการผลิตใหม่ในกัมพูชา ซึ่งดำเนินการมาแล้ว 8 เดือน ก่อนตัดสินใจว่าจะลงทุนโรงงานแห่งนี้หรือไม่ เนื่องจากเป็นขั้นตอนของการฝึกแรงงานที่กัมพูชาให้มีมาตรฐานการตัดเย็บในระดับเดียวกับแรงงานไทย เพราะค่าแรงใน 2 ประเทศนี้ยังถูกกว่าไทยถึง 50% และยังมีมองที่พม่า ในอนาคตเมื่อเปิดเออีซีแล้ว เราก็มองว่านี่อาจจะเป็นโอกาสให้เราเดินหน้าขยายธุรกิจในกลุ่มประเทศเหล่านี้ได้ด้วย โดยเฉพาะการทำชุดยูนิฟอร์มต่างๆ ให้กับทางบริษัทที่มีออเดอร์เข้ามา”

มีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการอีกหลายราย จะย้ายฐานการผลิตจากไทยไปกัมพูชาเพิ่มขึ้น หลังจากที่ก่อนหน้านี้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ๆ ในอุตสาหกรรมนี้เดินทางไปล่วงหน้าแล้ว ทำให้รายอื่นๆ ตัดสินใจได้ง่ายขึ้น เนื่องจากส่วนใหญ่มีความกังวลในเรื่องค่าแรงขั้นต่ำ ที่ไม่อิงอยู่กับบรรทัดฐานเศรษฐกิจ เกรงว่าอาจจะมีการปรับขึ้นค่าแรงไปถึง 500 บาทต่อวัน ตามที่รัฐบาลเคยกล่าวไว้ก่อนหน้านี้” ส่วนใหญ่ก็กลัวเรื่องการเมือง เรื่องค่าแรงที่ไม่มีความแน่นอน ว่า ถึงคราวหาเสียงต่อไปรัฐบาลจะขึ้นไปที่ 500 บาทเลยหรือไม่ ส่วนเรื่องอื่นๆ ก็มองเรื่องโอกาสจากเออีซีด้วย”

ที่มา:<http://www.bangkokbiznews.com/news/detail/515840>

# วิธีการประเมินทางเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ

1. วิธีการให้คะแนนปัจจัย
2. วิธีการวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของสถานที่



# 1. วิธีการให้คะแนนปัจจัย (The factor-rating method)

- เป็นการเลือกทำเลที่ตั้งโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่เป็นปัจจัยเชิงปริมาณและปัจจัยเชิงคุณภาพ แต่ละปัจจัยจะมีน้ำหนักหรือความสำคัญที่แตกต่างกันไป
- ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด ให้น้ำหนักสูงสุด
- ปัจจัยที่มีความสำคัญรอง ให้น้ำหนักรองลงมา
- โดยทั่วไปน้ำหนักรวมจะเท่ากับ 1 หรือ 100%
- ทำการรวบรวมและนำมาเปรียบเทียบ

		EFFICIENCY RATING				
		R10	R20	R30	R40	R50
4" (102 mm)	Master-Bilt® Polyurethane Panel			R33.33		
	Polystyrene Panel					
	Fiberglass Panel					
5" (127 mm)	Master-Bilt® Polyurethane Panel				R41.67	
	Polystyrene Panel					
	Fiberglass Panel					
6" (152 mm)	Master-Bilt® Polyurethane Panel					R50.0
	Polystyrene Panel					
	Fiberglass Panel					

# ปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง

ต้นทุนค่าแรง (ค่าจ้าง สหภาพแรงงาน และผลผลิตภาพ)

แรงงาน (ทัศนคติ อายุ ทักษะความรู้ และปริมาณ)

ความใกล้ชิดแหล่งวัตถุดิบและผู้จัดหาวัตถุดิบ

ความใกล้ชิดตลาด

นโยบายจากภาครัฐ (แรงจูงใจ ภาษี และค่าชดเชยจากการว่างงาน)

ข้อกำหนดทางด้านสิ่งแวดล้อม

สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า น้ำประปา และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภค)

ต้นทุนสถานที่ (ค่าที่ดิน การขยายพื้นที่ ที่จอดรถ และระบบท่อน้ำทิ้ง)

การคมนาคมขนส่ง (ทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ และเส้นทางถนนต่างๆ)

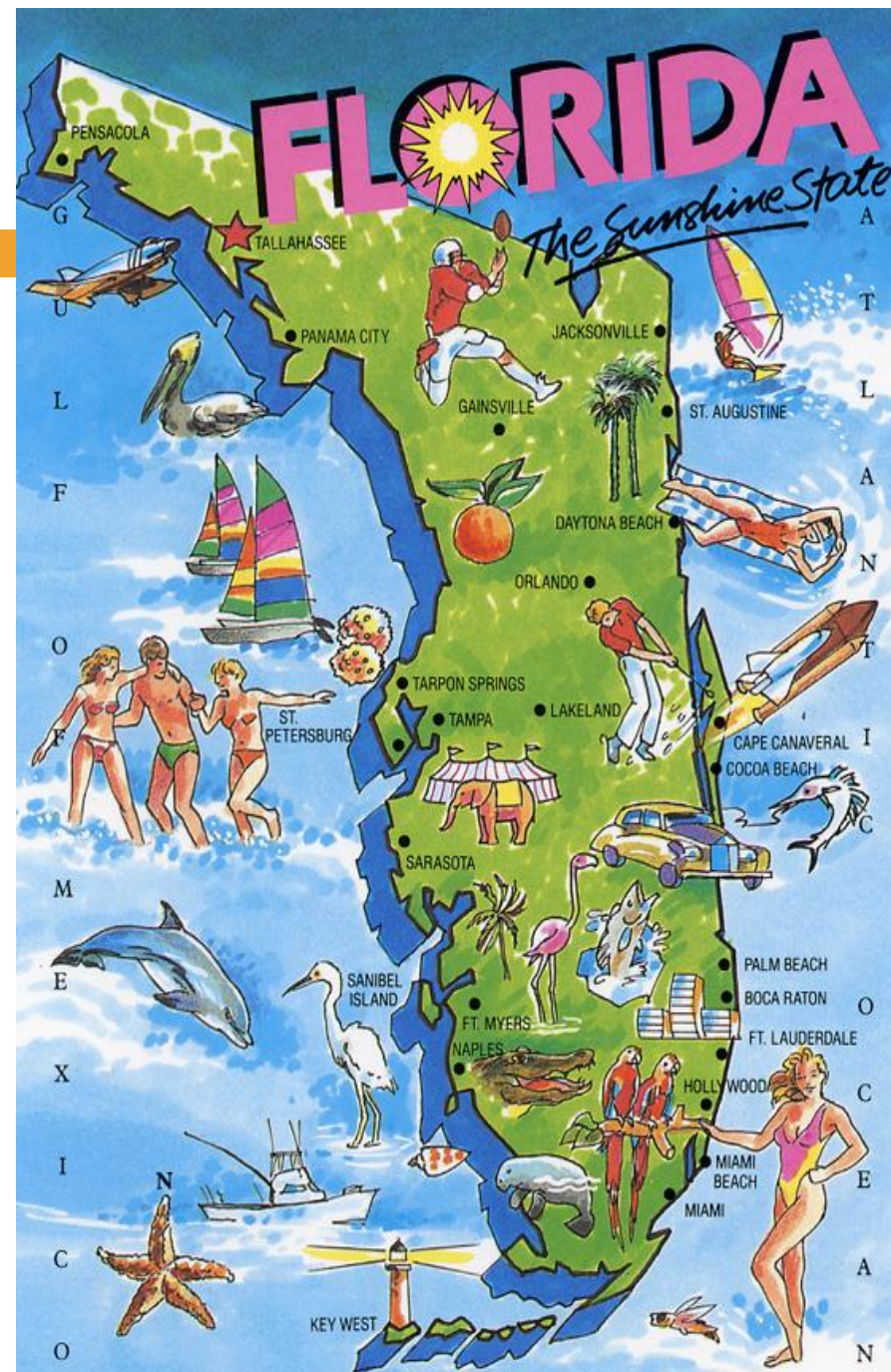
นโยบายทางด้านคุณภาพชีวิต (การศึกษาในทุกๆระดับ ค่าครองชีพ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ)

อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราระหว่างประเทศ

รัฐบาล (ความมั่นคง หรือเสถียรภาพของรัฐบาล)



- สวนสนุก Five Flags
- ประเทศสหรัฐอเมริกา



# ตัวอย่าง

- สวนสนุก Five Flags ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ตัดสินใจที่จะขยายกิจการไปยังต่างประเทศ โดยต้องการเปิดสวนสนุกแห่งแรกในทวีปยุโรปซึ่งมีทางเลือกอยู่สองประเทศ คือ ประเทศฝรั่งเศสและประเทศเดนมาร์กบริษัท ได้ใช้วิธีการให้คะแนนปัจจัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1 ปัจจัย	2 ค่าน้ำหนัก	คะแนนที่ได้จากการประเมิน คะแนนเต็ม 100		ช่อง4 = $2 \times 3$ = ช่องที่ 4 คะแนนน้ำหนัก	
		ฝรั่งเศส	เดนมาร์ก	ฝรั่งเศส	เดนมาร์ก
การหาแรงงานและทัศนคติ	.25	70	60	$(.25)(70) = 17.5$	$(.25)(60) = 15.0$
อัตราส่วนประชากรที่บริดยนต์	.05	50	60	$(.05)(50) = 2.5$	$(.05)(60) = 3.0$
รายได้ต่อประชากร	.10	85	80	$(.10)(85) = 8.5$	$(.10)(80) = 8.0$
โครงสร้างภาษี	.39	75	70	$(.39)(75) = 29.3$	$(.39)(70) = 27.3$
การศึกษาและสุขภาพ	.21	60	70	$(.21)(60) = 12.6$	$(.21)(70) = 14.7$
รวม	1.00			70.4	68.0

## 2. วิธีการวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของสถานที่

- การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนเป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของต้นทุน และรายได้ โดยที่มีการนำจำนวน หรือปริมาณของผลผลิตเข้าร่วมพิจารณาด้วย โดยทั่วไป จะเลือกทำเลที่ให้ปริมาณจุดคุ้มทุนต่ำสุด ซึ่งย่อมหมายถึงว่าถ้าเลือกทำเลที่ตั้งนั้นธุรกิจจะได้คืนทุนเร็วกว่าทำเลที่ตั้งอื่นที่ทำการเปรียบเทียบกัน

### คำนวณต้นทุนรวม

$$TC = FC + VC$$

### คำนวณจุดคุ้มทุน

$$BEP = FC / P - VC$$

$$FC = \text{ต้นทุนคงที่}$$

$$P = \text{ราคาต่อหน่วย}$$

$$VC = \text{ต้นทุนผันแปร}$$

# ตัวอย่าง

- ต้นทุนคงที่ และต้นทุนแปรผันของทำเลที่ตั้ง 3 แห่ง เป็นดังนี้

ทำเลที่ตั้ง	ต้นทุนคงที่ต่อปี (บาท)	ต้นทุนผันแปร (บาทต่อหน่วย)
ก	80,000	15
ข	70,000	20
ค	60,000	30

- ณ ปริมาณผลผลิตเท่ากับ 2,000 หน่วยต่อปี ทำเลที่ตั้งใดจะมีต้นทุนรวมต่ำสุด
- ถ้าธุรกิจนี้คาดว่าจะขายสินค้าได้หน่วยละ 35 บาท ทำเลที่ตั้งใดจะถึงปริมาณจุดคุ้มทุนเร็วที่สุด

ณ ปริมาณผลผลิตเท่ากับ 2,000 หน่วยต่อปี ทำเลที่ตั้งใดจะมีต้นทุนรวมต่ำสุด

ทำเลที่ตั้ง	FC + VC	Total Cost (TC)
ก	$80,000 + 15(2,000)$	<b>110,000</b> บาท
ข	$70,000 + 20(2,000)$	<b>110,000</b> บาท
ค	$60,000 + 30(2,000)$	<b>120,000</b> บาท

- ณ ปริมาณผลผลิตเท่ากับ **2,000** หน่วยต่อปี ทำเลที่ตั้ง ก. และข. จะมีต้นทุนรวมต่ำสุดเท่ากัน คือ 110,000 บาท

ถ้าธุรกิจนี้คาดว่าจะขายสินค้าได้หน่วยละ 35 บาท ทำเลที่ตั้งใดจะถึง  
ปริมาณจุดคุ้มทุนเร็วที่สุด

□  $BEP = FC / P - VC$

□ ทำเลที่ตั้ง ก.

$$BEP = 80,000 / 35 - 15$$

$$BEP = 4,000 \text{ หน่วย } ** (35-15=20 \text{ จากนั้น } 80000/20)$$

□ ทำเลที่ตั้ง ข.

$$BEP = 70,000 / 35 - 20$$

$$BEP = 4,667 \text{ หน่วย}$$

ถ้าธุรกิจนี้คาดว่าจะขายสินค้าได้หน่วยละ 35 บาท ทำเลที่ตั้งใดจะถึง  
ปริมาณจุดคุ้มทุนเร็วที่สุด

□  $BEP = FC / P - VC$

□ ทำเลที่ตั้ง ค.

$$BEP = 60,000 / 35 - 30$$

$$BEP = 12,000 \text{ หน่วย}$$

□ ถ้าธุรกิจนี้คาดว่าจะขายสินค้าได้หน่วยละ 35 บาท ทำเลที่ตั้ง ก. ถึงปริมาณ  
จุดคุ้มทุนเร็วที่สุดคือ 4,000 หน่วย

# การบ้าน แบบฝึกหัดบทที่ 10 Location strategy

1. ต้นทุนคงที่ และต้นทุนผันแปรสำหรับทำเลที่ตั้ง 4 แห่ง เป็นดังนี้

ทำเลที่ตั้ง	ต้นทุนคงที่รวมต่อปี (บาท)	ต้นทุนผันแปร (บาทต่อหน่วย)
ก	250,000	11
ข	100,000	30
ค	150,000	20
ง	200,000	35

- ❑ ถ้าคาดว่าจะทำการผลิตที่ผลิต 8,000 หน่วยต่อปี ควรจะเลือกทำเลที่ตั้งใดเพื่อให้ต้นทุนรวมต่ำสุด
- ❑ จงคำนวณหาปริมาณจุดคุ้มทุนในทำเลที่ตั้งทั้ง 4 ด้วยราคา 38 บาทต่อหน่วย



- ถ้าคาดว่าจะทำการผลิตที่ผลิต 8,000 หน่วยต่อปี ควรจะเลือกทำเลที่ตั้ง ค. มีต้นทุนรวมต่ำสุด ที่ 310,000 บาท

ทำเลที่ตั้ง	FC + VC	Total Cost (TC)
ก	$250,000 + 8,000(11)$	338,000
ข	$100,000 + 8,000(30)$	340,000
ค	$150,000 + 8,000(20)$	310,000**
ง	$200,000 + 8,000(35)$	480,000

จงคำนวณหาปริมาณจุดคุ้มทุนในทำเลที่ตั้งทั้ง 4 ด้วยราคา 38 บาทต่อหน่วย

□  $BEP = FC / P - VC$

□ ทำเลที่ตั้ง ก.

$$BEP = 250,000 / 38 - 11$$

$$BEP = 9,259 \text{ หน่วย}$$

□ ทำเลที่ตั้ง ข.

$$BEP = 100,000 / 38 - 30$$

$$BEP = 12,500 \text{ หน่วย}$$

จงคำนวณหาปริมาณจุดคุ้มทุนในทำเลที่ตั้งทั้ง 4 ด้วยราคา 38 บาทต่อหน่วย

□  $BEP = FC / P - VC$

□ ทำเลที่ตั้ง ค.

$$BEP = 150,000 / 38 - 20$$

$$BEP = 8,333 \text{ หน่วย}$$

□ ทำเลที่ตั้ง ง.

$$BEP = 200,000 / 38 - 35$$

$$BEP = 66,667 \text{ หน่วย}$$

2. โรงงานผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าแห่งหนึ่งต้องการขยายคลังเก็บสินค้าแห่งใหม่ โดยมีทำเลที่ตั้งที่น่าสนใจอยู่ 3 แห่ง ดังมีรายละเอียดดังนี้

ทำเลที่ตั้ง	ต้นทุนคงที่รวมต่อปี (บาท)	ต้นทุนผันแปร (บาทต่อหน่วย)	ค่าขนส่งต่อเดือน (บาท)
ก	300,000	40	150,000
ข	400,000	42	100,000
ค	350,000	38	140,000

ที่ระดับผลผลิต 5,000 หน่วยต่อเดือน ทำเลที่ตั้งใดจะมีต้นทุนรวมต่ำสุดในการสร้างคลังสินค้า

ที่ระดับผลผลิต 5,000 หน่วยต่อเดือน ทำเลที่ตั้ง ก. จะมีต้นทุนรวมต่ำสุดในการสร้างคลังสินค้า คือ 650,000 บาท

ทำเลที่ตั้ง	FC + VC	Total Cost (TC)
ก	$300,000 + 40(5,000) + 150,000$	650,000
ข	$400,000 + 42(5,000) + 100,000$	710,000
ค	$350,000 + 38(5,000) + 140,000$	680,000

### ข้อ 3.

ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนนทำเลที่ตั้ง	
		หนองแขม	ปิ่นเกล้า
ความใกล้กับร้านเดิม	0.10	100	70
จำนวนลูกค้า	0.10	90	90
ค่าเช่า	0.30	80	85
ขนาดของร้าน	0.20	70	65
แผนผัง	0.20	50	45
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.10	70	80

ร้านขายเครื่องสุขภัณฑ์แห่งหนึ่งต้องการขยายสาขาไปยังที่ใหม่อีกแห่งหนึ่ง แต่มีทำเลให้เลือก 2 แห่ง โดยมีสารสนเทศของทำเลทั้งสองในตารางข้างต้น โดยใช้วิธีให้ความสำคัญกับปัจจัยในการพิจารณาตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งใหม่สำหรับการขยายสาขา

### 3. ร้านขายเครื่องสุขภัณฑ์เลือกทำเลที่ตั้ง **หนองแขม โดยมีคะแนน 74.00**

#### **คะแนน**

ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนนทำเลที่ตั้ง	
		หนองแขม	ปิ่นเกล้า
ความใกล้กับร้านเดิม	0.10	$100(0.10) = 10$	$70(0.10) = 7$
จำนวนลูกค้า	0.10	$90(0.10) = 9$	$90(0.10) = 9$
ค่าเช่า	0.30	$80(0.30) = 24$	$85(0.30) = 25.5$
ขนาดของร้าน	0.20	$70(0.20) = 14$	$65(0.20) = 13$
แผนผัง	0.20	$50(0.20) = 10$	$45(0.20) = 9$
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.10	$70(0.10) = 7$	$80(0.10) = 8$
<b>รวม</b>	<b>1.00</b>	<b>74.00</b>	<b>71.50</b>