

บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการอาคารหอพักให้เช่าอาศัย สำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน เป็นหลักสำคัญในการศึกษาในครั้งนี้

ดังนั้น แนวคิดและระเบียบวิธีการศึกษา ที่ใช้ในการวิเคราะห์และประเมินโครงการ เพื่อจะนำไปสู่กระบวนการตัดสินใจในการลงทุน โดยอาศัยการวิเคราะห์ด้านต้นทุนและผลตอบแทน (Cost - Benefit Analysis) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการ (Benefit and Cost Identification)

การกำหนดผลตอบแทนและต้นทุน จำเป็นต้องมีการแจกแจงรายละเอียดที่มาของผลตอบแทนของโครงการว่าได้มาอย่างไร และมีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด ส่วนรายละเอียดด้านต้นทุน ประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินงานของโครงการ (Explicit Cost) และต้นทุนแฝง ที่เกิดจากการดำเนินงาน (Implicit Cost) ต้องมีการประเมินค่าใช้จ่าย และการตีมูลค่าของต้นทุน ในทางเศรษฐศาสตร์ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการประเมินโครงการ

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการวิเคราะห์ต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายของโครงการ หรือเงินลงทุน และผลตอบแทน หรือผลกำไร ทางการเงินของโครงการ จุดมุ่งหมายของการวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อวิเคราะห์ว่าโครงการที่ทำการศึกษา มีความเป็นไปได้ในการลงทุนหรือไม่ กล่าวคือ โครงการดังกล่าวควรที่จะได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าเงินลงทุนหรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่ง คือ ผลตอบแทนคุ้มค่ากับเงินลงทุนที่เสียโอกาสไปซึ่งอยู่ในรูปของอัตราคิดลด (Discount Rate) มิติในการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ จะวิเคราะห์ด้านต่างๆ ดังนี้ คือ

1 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis)

- การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow)
- มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value : NPV)
- อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)
- อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C Ratio)
- การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

1.1 การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow)

การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow) เป็นการจัดทำเพื่อคาดการณ์ประมาณการเงินสดรับ - จ่ายของโครงการซึ่งจะทำให้ทราบถึงธุรกิจมีเงินสดหมุนเวียนในการบริหารโครงการ แต่ละช่วงระยะเวลา มากน้อยเพียงใด หรือเพียงพอหรือไม่ จำนวนเงินหมุนเวียนที่เพียงพอต่อความต้องการดำเนินงานควรมีจำนวนเท่าไร หรือแม้กระทั่งกรณีที่ธุรกิจขาดเงินทุนหมุนเวียน จะสามารถหาแหล่งเงินทุนได้จากแหล่งใด การคาดการณ์หรือการคาดคะเนงบการเงินต่างๆ จะเป็นการวิเคราะห์กระแสเงินสดต่างๆของโครงการ (Cash Flow) อันประกอบด้วยกระแสรายรับ กระแสรายจ่าย และกระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) ซึ่งสามารถหาได้จากกระแสเงินสดรับหักด้วย กระแสเงินสดจ่าย เป็นต้น เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ด้านต่างๆตามลำดับต่อไป

1.2 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value : NPV)

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net Present Value : NPV) ของโครงการใดก็ตาม คือ ผลรวมของค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (ทั้งกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย) ในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ หรือคือ ผลต่างระหว่างค่าปัจจุบันรวมของกระแสเงินสดรับสุทธิทั้งโครงการ กับค่าปัจจุบันของเงินลงทุนสามารถเขียนในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) = มูลค่าปัจจุบันของกระแสผลตอบแทน - มูลค่าปัจจุบันของกระแสต้น

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \left(\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + C_o \right)$$

โดย NPV : Net Present Value

B_t : ผลตอบแทนในปีที่ t ($t = 1, 2, \dots, n$)

C_t : ต้นทุนในปีที่ t ($t = 1, 2, \dots, n$)

C_o : ต้นทุนปีเริ่มแรก

i : อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

1.3 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) หมายถึง อัตราผลการตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสผลตอบแทน เท่ากับ มูลค่าปัจจุบันของกระแสต้นทุน โดยการหาค่า Discount Rate : ที่ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสผลตอบแทน และต้นทุนเท่ากัน หรือหักล้างกันมีค่าเท่ากับ ศูนย์ สามารถเขียนเป็นสมการทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$IRR \text{ หรือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \left(\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + C_o \right) = 0$$

โดย

B_t : ผลตอบแทนในปีที่ t ($t = 1, 2, \dots, n$)

C_t : ต้นทุนในปีที่ t ($t = 1, 2, \dots, n$)

C_o : ต้นทุนปีเริ่มแรก

r : อัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

การหาค่า IRR สามารถหาได้จาก

1. การแทนค่า r (Discount Rate) ที่ทำให้สมการมีค่าเท่ากับ ศูนย์ ค่า r ที่ได้คือค่า IRR
2. สามารถคำนวณได้จากการใช้โปรแกรมสำเร็จรูป

1.4 อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C Ratio)

อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C Ratio) หมายถึง อัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสผลตอบแทนกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสต้นทุนตลอดอายุของโครงการภายใต้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่พิจารณา สามารถเขียนสมการทางคณิตศาสตร์ ดังนี้

$$B/C \text{ ratio} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + C_o}$$

โดย

B_t : ผลตอบแทนในปีที่ t ($t = 1, 2, \dots, n$)

C_t : ต้นทุนในปีที่ t ($t = 1, 2, \dots, n$)

C_o : ต้นทุนปีเริ่มแรก

i : อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

1.5 การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เป็นการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ โดยที่การวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทนสามารถแยกวิเคราะห์ได้ดังนี้

ต้นทุนรวม (Total Cost : TC) = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Investment Cost) + ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Cost)

ผลตอบแทน (Benefit) หมายถึง รายได้รวม (Total Revenue) = ราคา (P) x ปริมาณ (Q)

การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

ขั้นตอนนี้ได้ประเมินสถานะการณ์ หรือ ทิศทางในอนาคตที่มีผลต่อโครงการ ซึ่งปัจจัยที่มีผลกระทบต่อโครงการมีอยู่เพียง 2 ปัจจัยได้แก่

1. การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านผลตอบแทนของโครงการ
2. การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านต้นทุนของโครงการ

การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ ตัวแปรที่สำคัญในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน ได้แก่ ความผันแปรของต้นทุนรวม ความผันแปรของราคา และความผันแปรของปริมาณ การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยดังกล่าวอาจเกิดขึ้นเฉพาะปัจจัยใดปัจจัยหนึ่ง หรืออาจเกิดขึ้นพร้อมๆกันก็ได้ ซึ่งถ้ามีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการ

อย่างไรก็ตามประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการช่วยให้ผู้ประเมินโครงการ หรือผู้ตัดสินใจในการลงทุนทราบถึงตัวแปรที่อาจก่อให้เกิดความผันแปร ผลตอบแทนสุทธิของโครงการ เพื่อใช้ประกอบในการประเมินโครงการมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และทุกครั้งที่ตัดสินใจพิจารณาว่าผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการตัดสินใจคุ้มค่าพอที่ชดเชยกับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการตัดสินใจดังกล่าว หรือตัดสินใจจากอัตราผลตอบแทนพึงที่จะได้รับภายใต้ความเสี่ยงที่รับผิชอบได้

3. การตัดสินใจการลงทุน (Investment Decision)

การตัดสินใจการลงทุน หมายถึง การตัดสินใจเกี่ยวกับการเลือกโครงการลงทุนว่าควรลงทุนในโครงการใดจึงจะให้ผลตอบแทนตามความต้องการ โดยใช้เกณฑ์ในการตัดสินใจทางการลงทุนที่คำนึงถึงค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน (NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) ตามรายละเอียดที่กล่าวมาในข้างต้น

เกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการตัดสินใจทางการลงทุน จะทำให้ผู้วิเคราะห์โครงการลงทุนตัดสินใจได้ว่าควรลงทุนในโครงการนั้นๆ หรือไม่ โดยปกติโครงการที่ให้ค่าต่างๆดังต่อไปนี้ ถือเป็นโครงการที่ควรลงทุน พิจารณาจาก

- ก) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ หรือมีค่าเป็น บวก จะแสดงว่า การลงทุนในโครงการนั้นได้ผลตอบแทนคุ้มกับการลงทุน เนื่องจากผลตอบแทนแก่เจ้าหนี้ระยะยาวหรือหุ้นกู้ คือดอกเบี้ยมีอัตราที่คงที่ NPV ส่วนที่เป็น บวกของโครงการ จึงจะตกเป็นผลตอบแทนแก่เจ้าของ ดังนั้น เมื่อลงทุนในโครงการที่ $NPV = 0$ ส่วนของเจ้าของจะไม่เพิ่มขึ้น แต่การที่ธุรกิจมีโครงการลงทุนเพิ่มจะมีผลให้ขนาดของธุรกิจขยายตัวขึ้น
- ข) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)
การตัดสินใจโดยการใช้วิธี IRR เนื่องจาก IRR ของโครงการใด คืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการนั้น ถ้าอัตราผลตอบแทนของโครงการสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการหรือ ต้นทุนของเงินทุน ($r > i$) ก็ควรลงทุน แต่ถ้าได้ค่าน้อยกว่า ($r < i$) ก็ควรปฏิเสธโครงการลงทุน
- ค) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) การตัดสินใจพิจารณาเพื่อคัดเลือกโครงการ
ที่เป็นอิสระทุกโครงการที่ให้ค่า B / C ratio มีค่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 นั้นเป็นโครงการที่ดีที่ควรลงทุน

2.2 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเอกสารและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารห้องพักอาศัยให้สำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน เท่าที่สำรวจพบมีดังนี้

กรวิภา รัตนตรัยวงศ์ และคณะ(2532) ได้ทำวิจัยไว้เรื่องการตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักในจังหวัดนครสวรรค์และลำปาง เพื่อหาปริมาณจุดคุ้มทุนในการสร้างหอพักและอพาร์ทเมนท์ขนาด 20 ห้อง 40ห้อง 60 ห้อง ว่าระดับใดเหมาะสมที่จะลงทุนโดย

กำหนดให้ต้นทุนคงที่ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร เฟอร์นิเจอร์ เครื่องคบบแต่ง ค่าเสื่อมราคาอาคารโดยกำหนดให้มีอายุการใช้งาน 20 ปีและคิดเป็นค่าเสื่อมปีละ 5% ค่าเสื่อมราคาเครื่องคบบแต่งให้มีอายุ 5 ปี คิดเป็นค่าเสื่อมปีละ 20% ดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารเท่ากับ 12%/ปี และกำหนดให้ต้นทุนแปรผันประกอบด้วยค่าน้ำ ค่าไฟ เงินเดือนพนักงาน ค่าโทรศัพท์ ค่าโฆษณา ค่าภาษี ค่าเบี้ยประกัน

ผลการวิจัยพบว่าผู้ลงทุนทำอพาร์ทเมนต์ ในจังหวัดนครสวรรค์ นั้นพบว่าราคาค่าเช่าห้องพักรายเดือนจะอยู่ระหว่าง 600 - 2,400 บาท/ห้อง/เดือน มีห้องพักจำนวน 60 ห้อง ราคาค่าเช่า 2,400 บาท จะมีระยะคืนทุนเร็วที่สุด 9.93 ปี และในจังหวัดลำปางราคาค่าเช่าห้องพักรายเดือนจะอยู่ระหว่าง 1,600 - 2,000 บาท/ห้อง/เดือน มีห้องพักจำนวน 60 ห้อง ราคาค่าเช่า 2,000 บาทจะมีระยะเวลาคืนทุนเร็วที่สุด 10.04 ปี

ส่วนการลงทุนทำหอพักในจังหวัดนครสวรรค์พบว่าราคาค่าเช่าห้องพักรายเดือนจะอยู่ระหว่าง 1,000 - 2,000 บาท/ห้อง/เดือน มีห้องพักจำนวน 60 ห้อง ราคาค่าเช่า 1,200 บาท /ห้อง/เดือน จะมีระยะเวลาคืนทุนเร็วที่สุด 9.32 ปี และในจังหวัดลำปางราคาค่าเช่าจะอยู่ระหว่าง 800 - 1,000 บาท/ห้อง/เดือน มีห้องพัก จำนวน 60 ห้อง ราคาค่าเช่า 1,000 บาท/ห้อง/เดือน จะมีระยะเวลาคืนทุนเร็วที่สุด 12.38 ปี

ชาตรี เปรमानนท์ (2539) ได้ทำการศึกษาจุดคุ้มทุนห้องพักให้เช่ารายเดือนในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ถึงค่าเช่าห้องพัก ต้นทุน และจุดคุ้มทุน โดยแบ่งกลุ่มขนาดของกิจการออกเป็น 3 กลุ่ม คือ ขนาดเล็ก(8-25 ห้องพัก) ขนาดกลาง(26-40) และขนาดใหญ่(41ห้องพักขึ้นไป) การกระจายของตัวอย่างเป็นดังนี้ กิจการขนาดเล็ก 25 ตัวอย่าง(27.79%) ขนาดกลาง 30 ตัวอย่าง(33.33%) ขนาดใหญ่ 35 ตัวอย่าง(38.88%)

เมื่อวิเคราะห์โครงการสร้างต้นทุนคงที่พบว่า ห้องพักขนาดมากกว่า 40 ห้องขึ้นไป มีต้นทุนคงที่เฉลี่ยมากกว่าห้องพักขนาด 26-40 ห้อง เป็น 2.4 เท่า และมากกว่าห้องพักขนาด 8-25 ห้อง เป็น 6 เท่า สำหรับโครงการสร้างต้นทุนแปรผัน พบว่า ห้องพักทั้ง 3 กลุ่ม มีความแตกต่างทางด้านต้นทุนแปรผันเฉลี่ยน้อยมาก เมื่อวิเคราะห์ราคาค่าเช่ารายเดือนของทั้ง 3 กลุ่ม พบว่า ค่าเช่าห้องพักของกิจการขนาด

ใหญ่แพงกว่ากิจการขนาดเล็ก แต่ความแตกต่างของค่าเช่าของกิจการทั้ง 3 กลุ่ม มีน้อย เมื่อวิเคราะห์ปริมาณจุดคุ้มทุนเฉลี่ยพบว่า ห้องพักขนาด 8-25 ห้อง มีปริมาณจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 3,352 ห้อง และปีจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 18 ปี ห้อง-พักขนาด26-40 ห้อง มีปริมาณจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 5,483 ห้อง และปีจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 14 ปี ห้องพักขนาดมากกว่า 40 ห้องขึ้นไป มีปริมาณจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 10,249 ห้อง และปีจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 15 ปี จะเห็นได้ว่าจุดคุ้มทุนของกิจการขนาดใหญ่จะมีจำนวนห้องมากกว่าขนาดกลางและขนาดเล็ก อย่างไรก็ตามจะมีความแตกต่างกันน้อย เมื่อพิจารณาถึงจำนวนปีของจุดคุ้มทุนระหว่าง 3 กลุ่มเพราะกลุ่มกิจการขนาดใหญ่มีจำนวนห้องพักต่อกิจการมากกว่ากิจการขนาดกลางและขนาดเล็ก

จากการค้นคว้างานวิจัยที่เกี่ยวกับห้องพักให้เช่ารายเดือนในประเทศไทย มีน้อยมาก ส่วนใหญ่จะเป็นการวิจัยที่เกี่ยวกับปัญหาหรือความต้องการของนิสิต นักศึกษาในทุกๆ ด้านที่เกี่ยวกับห้องพัก เช่น ด้านบริหาร ด้านปกครอง ด้านสวัสดิการ ด้านกิจกรรม และด้านบริการ ที่มีทั้งของหอพักเอกชนและของสถาบันการศึกษา ที่จะพอรวบรวมได้ มีดังนี้

แสงวัน นิมิตกิจจรรย์ (2512) ได้วิจัยเกี่ยวกับความคิดเห็นของนักศึกษาอนุปริญญา วิทยาลัยพยาบาล ศุภนครรักษ์และอนามัย ของคณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งผลการวิจัยพบว่า นักศึกษามีปัญหาด้านที่พักอาศัยคับแคบ ห้องน้ำ ห้องส้วมไม่สะดวก ไม่เพียงพอกับจำนวนนักศึกษา เพื่อนร่วมหอส่งเสียงดังรบกวนยามวิกาลและห้องพัก ไม่มีกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

เฉลิม เกรียงวิจิตร (2518) ได้ศึกษาถึงความคิดเห็นของนักศึกษา เกี่ยวกับสภาพความเป็นอยู่และบริการของหอพักเอกชนในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2518 โดยใช้นักศึกษาในหอพักเอกชนที่ศึกษาอยู่ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 4 ถึงอุดมศึกษา จำนวน 315 คน พบว่าหอพักเอกชนที่นักศึกษาเลือกอยู่ นักศึกษาคำนิ้งถึงความปลอดภัยมากกว่าสิ่งอื่น ที่รองลงมาคือ ความสะดวกสบาย ราคาเช่าหอ และการเดินทางไปสถานศึกษาจะต้องสะดวกสบายด้วยส่วนใหญ่จะเลือกห้องที่พักได้ 2 คน เพื่อเป็นการประหยัด และไม่เหงา และปัญหาที่พบคือหอพักเอกชน จะมีสภาพแวดล้อมหรือบริเวณห้องพักไม่ดี เช่น ไม่มีสนามหญ้า ไม่มีหนังสือพิมพ์ หรือโทรศัพท์บริการ หรือบางแห่งจัดให้แค่กั้นไม่มีเพียงพอกับจำนวนผู้พัก และพบว่าสิ่งที่นักศึกษาต้องการ คือ ความสะดวกในเรื่องห้องน้ำ – ห้องส้วม ไฟฟ้า ประปา เป็นต้น

ประเทือง เกาจี (2516) ได้วิจัยเรื่อง “การศึกษาปัญหาและความต้องการของนิสิตที่อยู่ประจำห้องพักของมหาวิทยาลัยวิชาศึกษาในส่วนภูมิภาค” ของมหาวิทยาลัยวิชาการศึกษาบางแสน พิษณุโลก มหาสารคาม และสงขลา โดยสำรวจเฉพาะนิสิตชั้นปีที่ 3 และ 4 ของปีการศึกษา 2516 พบว่านิสิตต้องการมีส่วนร่วมในการเลือกอาจารย์ผู้ปกครองห้องพัก และต้องการมีส่วนร่วมในการวางกฎระเบียบห้องพักให้มากขึ้นกว่าเดิม นอกนั้นยังพบว่าวิทยาลัยไม่ค่อยให้ความสนใจในการปรับปรุงห้องพัก หอพักจัดบริการด้านข่าวสาร ยังไม่เหมาะสม นิสิตไม่ค่อยกล้าเข้าพบอาจารย์ที่ปรึกษา อุปกรณ์มีน้อยไม่เพียงพอกับจำนวนนักศึกษา การจัดทัศนศึกษามีน้อย นิสิตไม่ค่อยให้ความร่วมมือในการจัดกิจกรรมต่างๆ

ศิษฐ์ นิจโรจนกุล (2518) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การสำรวจปัญหาของนักศึกษาที่อยู่ประจำหอพักมหาวิทยาลัยศิลปากร ณ พระราชวังสนามจันทร์ ปี พ.ศ. 2518” พบปัญหาในหอพักดังนี้ การให้ความสนใจในการปรับปรุงหอพักมีน้อย นิตยสารข่าวสาร มีน้อย จำนวนไม่เหมาะสมกับนักศึกษา บริเวณหอพักคับแคบ ไม่มีที่นั่งพักผ่อน ห้องน้ำ ห้องส้วมไม่สะอาด คนงานภารโรง เจ้าหน้าที่ประจำหอพักมีน้อย

พรจันทร์ ส่องสกุล (2519) ได้ทำการวิจัย “ปัญหาของหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตามความรู้ของผู้บริหารนิสิตหอพักเก่า และนิสิตหอพักปัจจุบัน” พบว่าด้านบริการและสวัสดิการที่นิสิตปัจจุบันชายและหญิงรับรู้ต่างกัน ปัญหาที่นิสิตชายมีมากกว่าคือความสะดวกในเรื่องน้ำกินน้ำใช้ สภาพภายในห้องนอน เช่น ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเขียนหนังสือ ความสะดวกในการรับบริการ ไปรษณีย์ภัณฑ์ การจัดสวัสดิการ การรักษาพยาบาลรวมทั้งการซ่อมแซมวัสดุอุปกรณ์ที่ชำรุด สำหรับด้านกิจกรรมโดยส่วนรวมเห็นว่า มีปัญหาน้อย

ชีวิน อินแสง (2539) ได้ศึกษานักศึกษาจากสถาบันอุดมศึกษาในจังหวัดเชียงใหม่ 4 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยพายัพ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สหวิทยาลัยล้านนาวิทยาลัยครูเชียงใหม่และสถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้ ซึ่งพักในหอพักใกล้บริเวณสถาบัน 300 ราย และนักศึกษาที่พักในหอพักของสถาบันอีก 150 ราย พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่ ต้องการหอพักแบบเดี่ยว มีห้องน้ำ – ห้องส้วม อยู่ในห้อง สามารถทำอาหารรับประทานได้ในห้องพักต้องการห้องพักที่มีเฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก ห้องพักที่มีขนาดกว้างพอสมควร ต้องการที่จอดรถจักรยานยนต์และรถยนต์ ด้านบริการ นักศึกษาต้องการร้านอาหารในบริเวณหอพัก บริเวณไปรษณีย์ของหอพัก บริการซัก – รีดเสื้อผ้า บริการโทรศัพท์ ต้องการหอพักที่มีห้องรับแขกต้องการให้ผู้บริการหอพักเอาใจใส่เวลาเจ็บป่วย และยังคงต้องการให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลรักษาหอพักตลอดเวลาด้วย

จากงานวิจัยดังกล่าว จะเห็นได้ว่า หอพักระดับสถาบันอุดมศึกษาส่วนใหญ่ยังมีปัญหาด้านการจัดบริการและสวัสดิการ จึงสมควรที่จะให้มีการศึกษาแนวทางที่จะพัฒนาหอพักให้สมบูรณ์ในด้านนี้ อันจะเป็นผลให้ผู้พักอาศัยในหอพักมีการพัฒนาในด้านคุณภาพ คุณธรรม จริยธรรม