

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม
ภาคเหนือ จังหวัดลำพูน



บัญชีมหาบัณฑิต
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
พฤษภาคม 2558

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม
ภาคเหนือ จังหวัดลำพูน



การค้นคว้าแบบอิสระนี้เสนอต่อมหาวิทยาลัยเชียงใหม่เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต

ลิขสิทธิ์ © by Chiang Mai University
All rights reserved

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

พฤษภาคม 2558

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม
ภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

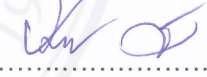
กรวรรณ แสงบุญเรือง

การค้นคว้าแบบอิสระนี้ได้รับการพิจารณาอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบ

อาจารย์ที่ปรึกษา

..... ประธานกรรมการ

.....

(อาจารย์ ดร.ภูริทัต อินยา)

(อาจารย์ ดร.ปีติมา ดิศกุลเนติวิทย์)

..... กรรมการ

(อาจารย์ ดร.ปีติมา ดิศกุลเนติวิทย์)

..... กรรมการ

(ดร.อรุณี ยศบุตร)

19 พฤษภาคม 2558

© ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าแบบอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีจากความกรุณาและความช่วยเหลือจากอาจารย์ ดร. ปิติมา ศิษกุลเนติวิทย์ อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ ซึ่งกรุณาสละเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา แนะนำและเสนอแนะ เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติและการจัดทำรูปเล่มการค้นคว้าแบบอิสระด้วยความเอาใจใส่อย่างดียิ่ง ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงในความกรุณาของท่านไว้ ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ ดร. ภูริทัต อินยา และอาจารย์ ดร. อรุณี ยศบุตร ที่กรุณาเป็นประธานและกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระและให้คำแนะนำเป็นอย่างดี ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ภาควิชาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ รวมถึงคณาจารย์ผู้ร่วมสอนทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ต่างๆ จนผู้ศึกษาสามารถนำวิชาความรู้ที่ได้ศึกษามาประกอบการจัดทำรายงานการค้นคว้าแบบอิสระนี้

ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และสมาชิกในครอบครัว ที่ได้ส่งเสริม สนับสนุนและให้กำลังใจในการศึกษาด้วยดีตลอดมา รวมทั้งขอบคุณพี่ๆ เพื่อนๆ น้องๆ ทุกคนที่ให้กำลังใจและให้ความช่วยเหลือในด้านต่างๆ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่โครงการปริญญาโท สาขาการบัญชี และเจ้าหน้าที่ประจำคณะบริหารธุรกิจมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ทุกท่านที่อำนวยความสะดวกในการค้นคว้าแบบอิสระในครั้งนี้

สุดท้ายนี้ หากมีสิ่งใดขาดตกบกพร่องหรือข้อผิดพลาดประการใด ผู้ศึกษาขออภัยเป็นอย่างสูงในข้อบกพร่องและความผิดพลาดนั้น และผู้ศึกษาหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการค้นคว้าแบบอิสระนี้ จะเป็นประโยชน์แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ที่สนใจต่อไป

กรวรรณ แสงบุญเรือง

หัวข้อการค้นคว้าแบบอิสระ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าใน
บริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

ผู้เขียน

นางสาวกรวรรณ แสงบุญเรือง

ปริญญา

บัญชีมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ ดร.ปิติมา ศิษกุลเนติวิทย์

บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระนี้ ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามจากผู้ใช้บริการห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน จำนวน 397 ราย และสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน จำนวน 5 ราย

จากการศึกษาด้านการตลาด พบว่าจำนวนคู่แข่งชั้นเดิมมีจำนวนมากแต่ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ให้เช่าได้ โดยเฉพาะในส่วนของที่จอดรถและเสียงรบกวนอาศัยรวมทั้งอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า

ด้านเทคนิค โครงการห้องพักให้เช่านี้มีขนาดพื้นที่ 200 ตารางวา เป็นอาคารสูง 3 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักแบบธรรมดา 26 ห้อง ห้องพักแบบพิเศษ 8 ห้อง มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด ระบบประตูเข้าออกอาคารอัตโนมัติ (Key Card) และมีพนักงานรักษาความปลอดภัย ภายในห้องเช่ามีอุปกรณ์อำนวยความสะดวก ได้แก่ ตู้เสื้อผ้า เตียงพร้อมที่นอนขนาด 6 ฟุต โดยห้องพักแบบพิเศษได้เพิ่มเครื่องปรับอากาศ

ด้านการจัดการ โครงการดำเนินงานในรูปแบบบุคคลธรรมดา โดยมีเจ้าของคนเดียว มีการประมาณการรายได้ตลอดโครงการ จำนวน 24,898,200 บาท ประมาณการค่าใช้จ่ายตลอดโครงการ จำนวน 23,399,143 บาท ประมาณการกำไรสะสมสุทธิตลอดโครงการ จำนวน 1,499,057 บาท และประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดโครงการ จำนวน 8,642,890 บาท

ด้านการเงิน โครงสร้างเงินทุนเป็นการลงทุนโดยเจ้าของทั้งหมดมูลค่า 7,607,715 บาท โดยกำหนดต้นทุนเงินทุนเท่ากับร้อยละ 5 โครงการมีระยะเวลาดำเนินงานทั้งสิ้น 20 ปี จากการวิเคราะห์โดยใช้เครื่องมือทางการเงินของโครงการ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -1,871,120 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 1.45% และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ 16 ปี 11 เดือน ผลการวิเคราะห์สรุปว่าไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title A Feasibility Study on the Investment in a Rental Apartment Business in Northern Region Industrial Estate, Lamphun Province

Author Miss Korrawan Seangbunrueang

Degree Master of Accounting

Advisor Lect. Dr. Pitima Diskulnetivitya

ABSTRACT

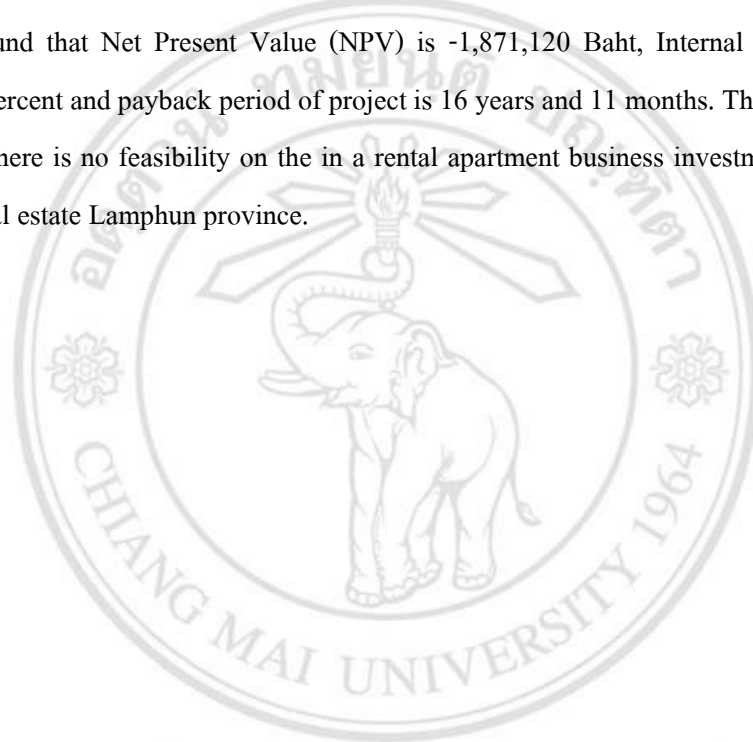
The independent study has purposed to study feasibility on a rental apartment business investment in northern region industrial estate Lamphun province. The feasibility study has done in 4 parts which are marketing, technique, management and financial. Moreover the data have been collected by do questionnaires with room rental customers in number of 397 samples in northern region industrial estate Lamphun province, and deep interview 5 room rental owners in northern region industrial estate Lamphun province.

From the study result in marketing, there are high number of competitors in this business. However, rental apartments cannot response the room rental at most especially in part of parking lot, noises and facilities in rented room.

Technique, the project located on 800 square meter area which is the 3 storeys building with 26 standard rooms and 8 special rooms. There are closed circuit television (CCTV) camera, automatic entrance by key card and the security guards. Room facilities are wardrobe, bed with queen size 6 feet mattress. The special rooms have add air-conditioned.

Management, the project is operated as an ordinary personal by one entrepreneur. The incomes forecast along the project amount 24,898,200 Baht. The expenses forecast along the project amount 23,399,143 Baht. Forecast net profit along the project is 1,499,057 Baht. In addition the project cash inflow along the project is 8,642,890 Baht.

Financial, project investment is by the owner capital amount totally 7,607,715 Baht and has set the cost of capital at 5 percent. The project period is 20 years. From the analysis by financial instruments found that Net Present Value (NPV) is -1,871,120 Baht, Internal Rate of Return (IRR) is 1.45 percent and payback period of project is 16 years and 11 months. The analysis result conclude that there is no feasibility on the in a rental apartment business investment in northern region industrial estate Lamphun province.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญ

	หน้า	
กิตติกรรมประกาศ	ค	
บทคัดย่อภาษาไทย	ง	
ABSTRACT	ฉ	
สารบัญตาราง	ญ	
สารบัญภาพ	ฎ	
บทที่ 1	บทนำ	1
	1.1 หลักการและเหตุผล	1
	1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
	1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	2
	1.4 นิยามศัพท์	3
บทที่ 2	แนวคิด ทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	4
	2.1 แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	4
	2.2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	8
บทที่ 3	ระเบียบวิธีการศึกษา	10
	3.1 ขอบเขตการศึกษา	10
	3.2 วิธีการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล	11
	3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล	12
บทที่ 4	การวิเคราะห์ผลข้อมูล	14
	4.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม	15
	4.2 ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับห้องเช่า และลักษณะทั่วไปของห้องเช่า	19
	4.3 ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการต่อปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า	23

4.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้เพื่อประกอบการลงทุน	33
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	77
5.1 สรุปผลการศึกษา	77
5.2 อภิปรายผลการศึกษา	79
5.3 ข้อค้นพบ	80
5.4 ข้อเสนอแนะ	81
เอกสารอ้างอิง	83
ภาคผนวก	85
ภาคผนวก ก	86
ภาคผนวก ข	92
ประวัติผู้เขียน	98



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved

สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 4.1	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ	15
ตารางที่ 4.2	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ	15
ตารางที่ 4.3	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษา	16
ตารางที่ 4.4	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามแสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพสถานภาพ	16
ตารางที่ 4.5	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้ต่อเดือน	17
ตารางที่ 4.6	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเดินทางไป ที่ทำงาน	17
ตารางที่ 4.7	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเคยพักอาศัย ห้องเช่าอื่น	18
ตารางที่ 4.8	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเหตุผลที่ย้าย ออกจากห้องเช่าเดิม	18
ตารางที่ 4.9	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการรู้จักห้องพัก ให้เช่าในปัจจุบัน	19
ตารางที่ 4.10	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนของ สมาชิกในห้องเช่า	19
ตารางที่ 4.11	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามราคาค่าห้องเช่า ต่อเดือน	20
ตารางที่ 4.12	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระยะทางจาก ห้องเช่าถึงที่ทำงาน	20
ตารางที่ 4.13	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนชั้นของ ห้องเช่า	21
ตารางที่ 4.14	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระบบรักษา ความปลอดภัย	21
ตารางที่ 4.15	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวก	22

ตารางที่ 4.16	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการบริการของ ห้องเช่า	23
ตารางที่ 4.17	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการ ตัดสินใจเลือกห้องเช่า	24
ตารางที่ 4.18	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านราคาที่มีผล ต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า	26
ตารางที่ 4.19	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผล ต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า	27
ตารางที่ 4.20	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านบุคลากรที่มีผล ต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า	28
ตารางที่ 4.21	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านการส่งเสริม การตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของ ผู้ให้บริการห้องเช่า	29
ตารางที่ 4.22	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้าน กระบวนการบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบ แบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า	30
ตารางที่ 4.23	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านสิ่ง นำเสนอทางกายภาพที่มีผลต่อการตัดสินใจ	31
ตารางที่ 4.24	แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า	32
ตารางที่ 4.25	แสดงเงินได้บุคคลธรรมดา คำนวณภาษีเงินได้ในอัตราก้าวหน้า	45
ตารางที่ 4.26	แสดงที่มาของรายได้ของ โครงการจากการเข้าใช้บริการห้องเช่าระหว่างปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5 โดยประมาณการเข้าใช้บริการห้องพักในอัตราร้อยละ 100	49
ตารางที่ 4.27	แสดงที่มาของรายได้ของ โครงการจากการเข้าใช้บริการห้องเช่าระหว่างปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10 โดยประมาณการเข้าใช้บริการห้องพักในอัตราร้อยละ 90	50
ตารางที่ 4.28	แสดงที่มาของรายได้ของ โครงการจากการเข้าใช้บริการห้องเช่าระหว่างปีที่ 11 ถึง ปีที่ 15 โดยประมาณการเข้าใช้บริการห้องพักในอัตราร้อยละ 90	51
ตารางที่ 4.29	แสดงที่มาของรายได้ของ โครงการจากการเข้าใช้บริการห้องเช่าระหว่างปีที่ 16 ถึง ปีที่ 20 โดยประมาณการเข้าใช้บริการห้องพักในอัตราร้อยละ 90	52
ตารางที่ 4.30	แสดงประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ	53
ตารางที่ 4.31	แสดงประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร	54

ตารางที่ 4.32	แสดงประมาณการพื้นที่ใช้สอยของอาคาร	55
ตารางที่ 4.33	แสดงประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ของโครงการ	55
ตารางที่ 4.34	แสดงประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องเช่าของโครงการ	56
ตารางที่ 4.35	แสดงประมาณการจำนวนและต้นทุนอาคาร อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดของโครงการ	57
ตารางที่ 4.36	แสดงค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคาร อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	58
ตารางที่ 4.37	แสดงค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคาร อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างปีที่ 11 ถึงปีที่ 20	59
ตารางที่ 4.38	แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตจัดตั้งห้องเช่า	60
ตารางที่ 4.39	แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขอใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา	60
ตารางที่ 4.40	แสดงประมาณการเงินประกันในการขอใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา	60
ตารางที่ 4.41	แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด	61
ตารางที่ 4.42	แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานทั้งสิ้น	61
ตารางที่ 4.43	แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานระหว่างปีที่ 1 ถึง ปีที่ 10	64
ตารางที่ 4.44	แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานระหว่างปีที่ 11 ถึง ปีที่ 20	65
ตารางที่ 4.45	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนระหว่างปีที่ 1 – ปีที่ 10	67
ตารางที่ 4.46	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนระหว่างปีที่ 11 – ปีที่ 20	68
ตารางที่ 4.47	แสดงประมาณการงบกระแสเงินสดระหว่างปีที่ 0 – ปีที่ 10	69
ตารางที่ 4.48	แสดงประมาณการงบกระแสเงินสดระหว่างปีที่ 11 – ปีที่ 20	70
ตารางที่ 4.49	แสดงประมาณการงบแสดงฐานะทางการเงินระหว่างปีที่ 1 ถึง ปีที่ 10	71
ตารางที่ 4.50	แสดงประมาณการงบแสดงฐานะทางการเงินระหว่างปีที่ 11 ถึง ปีที่ 20	72
ตารางที่ 4.51	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)	73
ตารางที่ 4.52	อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)	74
ตารางที่ 4.53	ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	75

สารบัญภาพ

		หน้า
ภาพที่ 4.1	แสดงแบบแปลนอาคารห้องเช่า	41
ภาพที่ 4.2	แสดงแผนผังห้องเช่าแบบพิเศษ	42
ภาพที่ 4.3	แสดงแผนผังห้องเช่าแบบธรรมดา	43



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 1

บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ที่จังหวัดลำพูน เมื่อ พ.ศ. 2526 เพื่อสนองนโยบายของรัฐบาล ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520 – 2524) ซึ่งกำหนดให้กระจายการพัฒนาอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคต่างๆ และเพื่อการพัฒนาเมืองหลัก เมืองรองของภาคต่างๆ ตามลำดับ โดย กนอ. ได้พิจารณาเห็นว่าบริเวณพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือปัจจุบัน พื้นที่ริมทางหลวงหมายเลข 11 ช่วงกิโลเมตรที่ 69 - 70 (ลำปาง-เชียงใหม่) ตำบลบ้านกลาง อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน มีความเหมาะสมและมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค แรงงาน วัตถุดิบทางการเกษตร ระบบสื่อสาร และการคมนาคม ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาพื้นที่เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2526 และก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2528 ใช้เงินทุนในการดำเนินการก่อสร้างรวมประมาณ 438 ล้านบาท พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 1,788 ไร่ มีโรงงานที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 77 โรงงาน(สำนักงานจังหวัดลำพูน, 2558: ออนไลน์)

ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ที่มีอยู่เดิม ปัจจุบันพื้นที่ที่ถูกใช้ประโยชน์เต็มทั้งหมดไม่สามารถรองรับการขยายตัวของการลงทุนได้ จึงมีการเตรียมการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมลำพูนแห่งใหม่ขึ้น เพื่อที่จะรองรับการขยายการลงทุนของนักลงทุนชาวต่างชาติที่มีแนวโน้มการลงทุนที่สูงขึ้น เนื่องจากพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือที่มีอยู่เดิมนั้นไม่สามารถที่จะรองรับการขยายตัวของการลงทุนได้ จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตติดต่อ ต.มะเขือแจ้ เป็นสถานที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ แล้วเพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคต (หนังสือพิมพ์มติชนออนไลน์, 2557: ออนไลน์)โดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ประกาศจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมลำพูน แห่งใหม่ เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2554 และประกาศใช้บังคับกับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ. 2555 โดยนิคมอุตสาหกรรม แห่งใหม่ จัดตั้งขึ้นบนพื้นที่ประมาณ 352 ไร่ 3 งาน 19.0 ตารางวา (สำนักงานจังหวัดลำพูน, 2557: ออนไลน์)

ในส่วนของการดำเนินงาน การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ร่วมกับ บริษัท ซับเบิร์บ เอสเตท จำกัด ได้ดำเนินการร่วมกันจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมลำพูน แห่งใหม่ โดยเริ่มดำเนินการก่อสร้างในกลางปี 2558 คาดว่าเมื่อสร้างแล้วเสร็จจะสามารถจ้างงานได้กว่า 10,000 คน (ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, 2558: ออนไลน์) พนักงานที่ต้องการมาทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลำพูนแห่งใหม่ ซึ่งบางส่วนเป็นคนนอกพื้นที่จังหวัดลำพูน มีความจำเป็นในด้านแสวงหาที่พักอาศัยด้วย

ในปี 2557 นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือแห่งใหม่มีโรงงานที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น จำนวน 77 โรงงาน เงินลงทุน 71,137 ล้านบาท และมีแรงงานประมาณ 44,662 คน (สำนักงานจังหวัดลำพูน, 2558: ออนไลน์) และเมื่อมีการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ แห่งใหม่ ในปี 2558 จำเป็นต้องมีจำนวนแรงงานเพื่อรองรับ โรงงานที่ดำเนินการในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ แห่งใหม่ และเมื่อมีแรงงานเพิ่มขึ้น ที่พักอาศัยจึงมีความจำเป็นต้องเพิ่มขึ้นตามด้วยเช่นกัน ทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจศึกษาการลงทุนธุรกิจให้เช่าห้องพักเพื่อรองรับจำนวนแรงงานที่เพิ่มขึ้น โดยสถานที่ในการจัดสร้างห้องพักให้เช่าบนพื้นที่จำนวน 200 ตารางวา สถานที่ ณ บ้านร่องส้าว ต. บ้านกลาง อ. เมือง จ. ลำพูน ซึ่งมีถนนสาธารณะตัดผ่านบริเวณด้านหน้า และด้านหลังเป็นพื้นที่ทำนา ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมลำพูนแห่งใหม่ ประมาณ 2 กิโลเมตร

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจศึกษาการลงทุนประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักเพื่อรองรับนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน เพื่อทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพัก และให้ได้ข้อมูลที่จะเป็นประโยชน์ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนของผู้ประกอบการส่วนที่เกี่ยวข้อง

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 2.3.1 ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

2.3.2 เพื่อให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ สามารถนำไปพัฒนาศักยภาพและการเตรียมความพร้อมในเชิงธุรกิจ ได้

1.4 นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึง การศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทน ของโครงการ เพื่อพิจารณาความคุ้มค่าว่าสมควรลงทุนหรือไม่

ห้องเช่า หมายถึง ธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัย ตามประกาศกระทรวงคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเงินประกัน เป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน พ.ศ. 2549 สถานที่ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่า เพื่อเป็นที่พักอาศัยโดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่า ตั้งแต่ 5 ห้องขึ้นไป



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาความพร้อมของผู้ทำบัญชีในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ได้นำแนวคิด ทฤษฎีเอกสารและงานวิจัย ที่เกี่ยวข้องมาใช้ประกอบการศึกษา ดังนี้

2.1 แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

ในการตัดสินใจลงทุนสิ่งที่จะต้องให้ความสำคัญคือ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยผลของการศึกษานั้นจะสรุปออกมาในรูปแบบของงบการเงินล่วงหน้า (จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ ; 2545) โดยการศึกษามีแนวทางการศึกษาเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน โดยการวิเคราะห์ปัจจัย 4 ด้าน คือ ปัจจัยด้านการตลาด ปัจจัยด้านเทคนิค ปัจจัยด้านการจัดการ และปัจจัยด้านการเงิน

2.1.1 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านการตลาด เป็นการวิเคราะห์ในด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาด ทั้งในอดีต ปัจจุบันและอนาคต อีกทั้งยังมีการนำเอากลยุทธ์การตลาดด้านบริการ คือ ส่วนประสมทางการตลาดบริการ (7Ps) (ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ, 2541) มาใช้ควบคู่กันในการวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

- 1) ผลิตภัณฑ์ (Product) คือ ตัวผลิตภัณฑ์รวมไปถึงส่วนเสริมที่เป็น บริการควบคู่กับผลิตภัณฑ์หลัก โดยให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า
- 2)ทำเลที่ตั้ง (Place) หมายถึง การส่งมอบบริการหรือองค์ประกอบของบริการไปยังลูกค้า ในสถานที่และเวลาที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า
- 3) กระบวนการ (Process) เป็นการสร้างและส่งมอบบริการให้แก่ลูกค้าโดยคำนึงถึงกระบวนการให้บริการที่รวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจจากการได้รับบริการ

- 4) บุคลากร (People) ต้องอาศัยการคัดเลือกพนักงาน การอบรม และจูงใจ เพื่อให้พนักงานให้บริการที่ดีซึ่งนำไปสู่ความพึงพอใจของลูกค้า สร้างความแตกต่างจากคู่แข่งอื่น อีกทั้งพนักงานต้องมีความสามารถในการแก้ไขและตอบสนองต่อลูกค้าได้
- 5) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) คือ การสื่อสารจากผู้ให้บริการไปยังผู้รับบริการเพื่อให้ผู้ใช้บริการเกิดความเข้าใจเกี่ยวกับการให้บริการรวมถึงส่งเสริมกระตุ้นความต้องการแก่
- 6) สิ่งนำเสนอทางกายภาพ (Physical Evidence) คือ รูปร่างของตึก ความสะอาดของสถานที่ เฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง เพื่อสร้างความประทับใจ และความรู้สึกที่ดีให้แก่ผู้รับบริการ
- 7) ราคา (Price) เป็นค่าใช้จ่ายของลูกค้าในการรับบริการ ซึ่งลูกค้าจะเปรียบเทียบกับคุณค่าของบริการกับค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายไป ก่อนการตัดสินใจใช้บริการนั้น ดังนั้นในการกำหนดราคา ผู้ใช้บริการต้องคำนึงถึง ต้นทุนและคุณค่าของผลิตภัณฑ์ รวมถึงสภาพการแข่งขันในตลาดก่อนที่จะกำหนด

2.1.2 การวิเคราะห์ทางด้านการเทคนิค (Technic Analysis) (จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ ; 2545)

การวิเคราะห์ทางด้านการเทคนิคแสดงให้เห็นถึงความเป็นไปได้ด้านเทคนิค ซึ่งเป็นพื้นฐานในการคำนวณต้นทุนของโครงการ เพื่อจัดหาแหล่งเงินทุน โดยการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค มีดังนี้

- 1) การกำหนดสถานที่ตั้ง และประเมินความเหมาะสมของสถานที่ดังกล่าว
- 2) คุณลักษณะของผลิตภัณฑ์รวมทั้งคุณสมบัติทางกายภาพ
- 3) การกำหนดวิธีการก่อสร้าง ซึ่งแล้วแต่ขนาดที่กำหนด
- 4) การปรับปรุงที่ดินเพื่อใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงการออกแบบอาคาร

2.1.3 การวิเคราะห์ทางด้านการจัดการ (Management Analysis) (จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ ; 2545)

การวิเคราะห์ทางด้านการจัดการ เป็นการศึกษาก่อนการดำเนินงาน ตั้งแต่การขออนุญาตสร้างหอพัก การขออนุญาตใช้อาคาร การขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง การประมาณการรายได้ของโครงการ การประมาณ

การค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน และการประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมไปถึงการกำหนดรูปแบบในการดำเนินงาน โครงสร้างการบริหาร คุณสมบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่ง การกำหนดค่าตอบแทนของแต่ละตำแหน่ง และการสรรหาคัดเลือกบุคลากรการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการจัดการ

2.1.4 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) (จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ ; 2545)

การวิเคราะห์ทางการเงิน เป็นการวิเคราะห์เพื่อดูว่าผลตอบแทนในการลงทุนคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ เช่น ลงทุนไปหนึ่งหน่วย ผลตอบแทนได้มากกว่าหนึ่งหน่วยหรือไม่ หากผลตอบแทนมากกว่าหนึ่งหน่วย แสดงว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่หากผลตอบแทนน้อยกว่าหนึ่งหน่วย แสดงว่าควรปฏิเสธการลงทุน ซึ่งวิธีการวิเคราะห์ทางการเงินมีดังต่อไปนี้

- 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) คือผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าของเวลาแล้ว โดยคำนวณได้จาก การนำผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสดรับหักออกด้วยค่าใช้จ่ายในรูปกระแสเงินสดจ่าย และนำมาปรับค่าเวลาให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราส่วนที่ลดที่กำหนด ซึ่งจะได้ผลตอบแทนสุทธิที่เป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ซึ่งหากได้ค่าเป็นบวก แสดงว่าควรลงทุนในโครงการนั้น และหากได้ค่าเป็นลบ แสดงว่าควรปฏิเสธการลงทุนในโครงการนั้น โดยสามารถคำนวณได้ด้วยสมการ ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © Chiang Mai University
All rights reserved

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+r)^t} - C$$

โดย	CF _t	=	กระแสเงินสดสุทธิรายปี ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ
	r	=	ต้นทุนของเงินลงทุน
	t	=	ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ
	N	=	ปีที่สิ้นสุดของโครงการ
	C	=	มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนโครงการ

$$\sum_{t=1}^N = \text{ผลรวมตั้งแต่เริ่มโครงการไปจนถึงสิ้นสุดโครงการ}$$

- 2) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) หมายถึงอัตราลดค่า (discount rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบัน ของกระแสเงินสด ที่คาดว่าจะต้องจ่ายในการลงทุน เท่ากับมูลค่าปัจจุบัน ของกระแส เงินสด ที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงาน หากค่าที่ได้เท่ากับ 0 หรือมากกว่า แสดงว่าควรลงทุนในโครงการนั้น โดยสามารถคำนวณได้ด้วยสมการ ดังนี้

$$\text{อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)} = C - \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}$$

โดย

CF_t = กระแสเงินสดสุทธิรายปี ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ

IRR = อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ

t = ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ

N = ปีที่สิ้นสุดของโครงการ

C = มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนโครงการ

$\sum_{t=1}^N$ = ผลรวมตั้งแต่เริ่มโครงการไปจนถึงสิ้นสุดโครงการ

- 3) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) คือระยะเวลาที่สามารถคืนทุนได้ โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิสะสมหลักหักภาษี ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ ต้องใช้เวลาเท่าไรกระแสเงินสดสุทธิสะสมดังกล่าวจึงจะเท่ากับรายจ่ายทั้งหมดในการลงทุนของโครงการ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน (PB)} = \frac{\text{กระแสเงินสดจ่ายลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

2.2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ชวลิต สุกกลาป (2554) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลำพูน” การศึกษาเป็นการเก็บข้อมูล ที่ได้มาจากการออกแบบสอบถามจำนวน 100 ชุด สัมภาษณ์แรงงานที่พักหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน เกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูลเกี่ยวกับหอพักเอกชน และรายละเอียดต่างๆ ที่เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักของแรงงานนิคมอุตสาหกรรมลำพูน ผลการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักของแรงงาน นิคมอุตสาหกรรมลำพูนมากที่สุด ได้แก่ ค่าเช่าหอพัก ซึ่งเป็นปัจจัยที่แรงงานเห็นว่ามีความสำคัญมากที่สุด เนื่องมาจากรายได้ที่ต่ำและค่าครองชีพที่สูงขึ้น รองลงมา เป็นอันดับสองคือ รายได้ของแรงงานและที่ตั้งของหอพัก ซึ่งแรงงานเห็นว่ามีความสำคัญเท่ากัน นอกจากนี้แหล่งที่ตั้งแล้ว แรงงานยังเห็นว่าแหล่งที่ตั้งของ หอพักนั้นควรมีบรรยากาศที่ดีไม่มีมลภาวะทางเสียงและกลิ่น

ดารารัตน์ แสนทา (2551) ได้ศึกษาเรื่อง “เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการเช่าหอพักรายเดือนของพนักงาน นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน” การศึกษาได้มุ่งเน้น ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภค ด้านการบริการ และด้านการรักษา ความปลอดภัยของหอพักกับการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพักรายเดือนของพนักงานนิคมอุตสาหกรรม ภาคเหนือ จังหวัดลำพูน และเปรียบเทียบอิทธิพลของปัจจัยด้านที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพัก รายเดือนของพนักงาน โดยกำหนดปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ด้านการบริการ และด้านการรักษาความปลอดภัย โดยการออกแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง พนักงานของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน จำนวน 120 ราย ผลจากการศึกษา ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพักรายเดือนของพนักงานส่วนใหญ่ อันดับหนึ่งคือ ปัจจัยด้านบุคลากร รองลงมาเป็นปัจจัยด้านกระบวนการบริการ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อม ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด

ธัญญา นำเทียน (2556) ได้ศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างหอพักชายเอกชนบริเวณ หน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้” โดยการวิเคราะห์ 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านการดำเนินงาน ด้านการบริหาร และด้านการเงินการลงทุน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการ สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ หอพักเอกชน มหาวิทยาลัยแม่โจ้ ผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกร ผู้รับเหมาและ เจ้าหน้าที่กองคลังเทศบาลเมืองแม่โจ้ และข้อมูลจากแบบสอบถามของชมรมเครือข่ายหอพักเอกชน

มหาวิทยาลัยแม่โจ้ ซึ่งเป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลในการตัดสินใจเลือกหอพักอาศัยของ นักศึกษามหาวิทยาลัยแม่โจ้ ผู้กรอกแบบสอบถามมีจำนวน 380 การศึกษาพบว่า ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักเอกชนชายบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้

ศุภกฤต อริยวุฒยากร (2556) ได้ศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องเช่า ใน แขวงศรีวิชัย เทศบาลนครเชียงใหม่” โดยการศึกษา 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามจากผู้ให้บริการ ห้องเช่า ในแขวงศรีวิชัย เทศบาลนครเชียงใหม่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จำนวน 200 ตัวอย่าง และเก็บรวบรวม ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในแขวงศรีวิชัย เทศบาลนครเชียงใหม่ อำเภอ เมืองเชียงใหม่ จำนวน 5 ราย อัตราผลตอบแทนภายในมากกว่าร้อยละ 7 และมีระยะเวลาคืนทุน 15 ปี ผลการศึกษาพบว่าโครงการนี้มีเงินลงทุนเริ่มต้นที่ 34,883,100 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนจากส่วน ของเจ้าของทั้งหมดโดยมีระยะเวลาโครงการที่ 20 ปี จากผลการวิเคราะห์โครงการมีมูลค่าปัจจุบัน สุทธิเท่ากับ 999,644 บาท อัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 7.3996 ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 10 ปี และดัชนีกำไรเท่ากับ 1.0287 จึงขอรับการลงทุนในโครงการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าอิสระเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีระเบียบวิธีการศึกษาดังต่อไปนี้

3.1 ขอบเขตการศึกษา

3.1.1 ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ประกอบด้วยการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยการศึกษาครั้งนี้เน้นศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินเป็นหลักในการประเมินผลตอบแทนโครงการและความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ

3.1.2 ขอบเขตประชากร

ประชากรในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการธุรกิจห้องพักรายใหญ่หรือรายเล็ก ในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

กลุ่มที่ 2 ผู้ใช้บริการห้องเช่าหรือแรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ซึ่งมีจำนวนแรงงานประมาณ 44,662 คน (สำนักงานจังหวัดลำพูน, 2558: ออนไลน์)

3.1.3 ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่ารายใหญ่ที่มีจำนวนห้องพักรายใหญ่ที่สุดในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยกำหนดกลุ่มการเลือกตัวอย่าง 5 ราย ที่มี

จำนวนห้องพักมากที่สุด ซึ่งผู้ศึกษาใช้วิธีการคัดเลือกตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 2 ผู้ใช้บริการห้องเช่า วิธีการเลือกตัวอย่างแบบตามสะดวก (Convenience Sampling) ส่วนขนาดตัวอย่างของแรงงานจังหวัดลำพูน โดยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบตามสะดวก (Convenience Sampling) ซึ่งจะกำหนดโดยใช้สูตรคำนวณดังนี้ (เอกชัย อภิศักดิ์กุล และคณะ, 2551)

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

โดยที่ n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง
 N = ขนาดของประชากร
 e = ค่าความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่าง กำหนดให้เท่ากับ 0.05
แทนค่าในสูตรเท่ากับ

$$n = \frac{44,662}{1 + (44,662)(0.05)^2} = 396.45$$

จากการคำนวณ ขนาดตัวอย่างเท่ากับ 397 คน ฉะนั้นการศึกษานี้จะทำการเก็บข้อมูลจากแรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมลำพูน จำนวน 397 คน

3.2 วิธีการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล

3.2.1 วิธีการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล

1.1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า หรือหอพัก โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) และการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน

- 1.2) **ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)** โดยการค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ บทความเชิงวิชาการ ข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต และ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิประกอบด้วย 2 แบบ คือการสัมภาษณ์ และแบบสอบถาม

- 1) การสัมภาษณ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า หรือหอพักในส่วนของการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน
- 2) แบบสอบถาม เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการพยากรณ์ยอดขาย การวางแผนการตลาด โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน
 - 2.1) ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม
 - 2.2) ส่วนที่ 2 ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อห้องเช่าหรือหอพัก ในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน และปัจจัยในการเลือกใช้บริการห้องเช่าหรือหอพัก ซึ่งประกอบไปด้วยส่วนประสมการตลาด (7Ps) ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ ราคา การส่งเสริมทางการตลาด การจัดจำหน่าย พนักงาน (บุคคล) การสร้างและนำเสนออัตลักษณ์ทางกายภาพ และกระบวนการ

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลจากผู้ประกอบการ เป็นข้อมูล 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน เช่น โครงสร้างด้านต้นทุน จำนวนผู้พักอาศัย อัตราค่าเช่าห้องพัก เป็นต้น เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์และตัดสินใจ พร้อมทั้งการกำหนดรูปแบบการบริหารด้านการดำเนินงานของโครงการ

ข้อมูลจากผู้ให้บริการห้องเช่าหรือหอพักเกี่ยวกับความคิดเห็นและปัจจัยในการเลือกห้องพักให้เช่า โดยการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามนำมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วย ความถี่ (Frequency) อัตราร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean)

โดยการวัดระดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ใช้มาตรวัดของลิเคิร์ต (Linkert's Scale) ซึ่งมีระดับการวัด 5 ระดับคือ สำคัญน้อยที่สุด สำคัญน้อย สำคัญปานกลาง สำคัญมาก และสำคัญมากที่สุด โดยแต่ละระดับมีการให้คะแนนดังต่อไปนี้

ระดับความสำคัญ	คะแนน
สำคัญน้อยที่สุด	1
สำคัญน้อย	2
สำคัญปานกลาง	3
สำคัญมาก	4
สำคัญมากที่สุด	5

การกำหนดช่วงค่าเฉลี่ยเพื่อแปลความหมายแบ่งเป็น 5 ระดับ ดังนี้

ค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.49	จัดอยู่ในระดับความสำคัญน้อยที่สุด
ค่าเฉลี่ย 1.50 – 2.49	จัดอยู่ในระดับความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ย 2.50 – 3.49	จัดอยู่ในระดับความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ย 3.50 – 4.49	จัดอยู่ในระดับความสำคัญมาก
ค่าเฉลี่ย 4.50 – 5.00	จัดอยู่ในระดับความสำคัญมากที่สุด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 4

การวิเคราะห์ผลข้อมูล

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ซึ่งผลที่ได้รับทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

การศึกษาในครั้งนี้ได้ใช้แบบสอบถาม ในการสอบถาม ผู้ใช้บริการห้องเช่า ในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูนจำนวนทั้งสิ้น 397 ราย จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาประมวลผล และวิเคราะห์ข้อมูล โดยแบ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 4 ด้าน คือ การวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ด้านการจัดการ และ การวิเคราะห์ด้านการเงิน จากนั้น จึงนำผลการวิเคราะห์ข้อมูล 4 ด้าน ไปจัดทำงบการเงินล่วงหน้าเพื่อทำการประเมินโครงการและผลตอบแทนของโครงการ

การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเช่าห้องเช่า และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเช่าห้องเช่าของผู้ใช้บริการห้องเช่า โดยมีการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม จำนวน 397 ตัวอย่าง โดยผลการวิเคราะห์จะนำเสนอเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับห้องเช่า และลักษณะทั่วไปของห้องเช่า

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการต่อปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า

4.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามส่วนของผู้ใช้บริการห้องเช่า ซึ่งเป็นข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งมีผลการศึกษาดังตารางที่ 4.1 ถึงตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	141	35.52
หญิง	256	64.48
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.1 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 64.48 และเพศชายร้อยละ 35.52

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 20 ปี	5	1.26
20 - 25 ปี	100	25.19
26 -30 ปี	134	33.75
31 -35 ปี	85	21.41
36 -40 ปี	62	15.62
มากกว่า 45 ปีขึ้นไป	11	2.77
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.2 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 33.75 รองลงมาคือ อายุระหว่าง 20-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.19 อายุ 31-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 21.41 อายุ 36-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 15.62 อายุมากกว่า 45 ปีขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 2.77 และอายุน้อยกว่า 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 1.26 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษา

การศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 3	19	4.79
มัธยมศึกษาปีที่ 3	43	10.83
มัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า	150	37.78
ปริญญาตรี	181	45.59
สูงกว่าปริญญาตรี	4	1.01
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.3 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 45.59 รองลงมามีระดับการศึกษาในชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า คิดเป็นร้อยละ 37.78 ระดับการศึกษามัธยมศึกษาปีที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 10.83 ระดับการศึกษาต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 4.79 ระดับสูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 1.01 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	175	44.08
สมรส	200	50.38
หย่าร้าง	16	4.03
ม่าย	6	1.51
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.4 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 50.38 รองลงมาคือสถานภาพ โสด คิดเป็นร้อยละ 44.08 สถานภาพหย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 4.03 สถานภาพม่าย คิดเป็นร้อยละ 1.51 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000	42	10.58
10,000 - 15,000 บาท	144	36.27
15,001 - 20,000 บาท	134	33.75
20,000 บาทขึ้นไป	77	19.40
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.5 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ระหว่าง 10,000 - 15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 36.27 รองลงมาคือผู้มีรายได้ระหว่าง 15,001 - 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.75 รายได้ 20,000 บาท ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 19.40 รายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 10.58 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเดินทางไปที่ทำงาน

การเดินทาง	จำนวน	ร้อยละ
รถจักรยาน	36	9.07
รถจักรยานยนต์	192	48.36
รถยนต์	166	41.81
รถประจำ	22	5.54
อาศัยไปกับเพื่อน	3	0.76

หมายเหตุ จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 397 ราย และตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 4.6 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการเดินทางไปทำงานโดยวิธีการใช้รถจักรยานยนต์ คิดเป็นร้อยละ 48.36 รองลงมาคือผู้ที่เดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ คิดเป็นร้อยละ 41.81 โดยรถจักรยาน คิดเป็นร้อยละ 9.07 โดยรถประจำ คิดเป็นร้อยละ 5.54 โดยอาศัยไปกับเพื่อน คิดเป็นร้อยละ 0.76 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเข้าพักอาศัยห้องเช่าอื่น

การพักอาศัยห้องเช่าอื่น	จำนวน	ร้อยละ
เคย	318	80.10
ไม่เคย	79	19.90
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.7 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เคยเข้าพักอาศัยห้องเช่าอื่น คิดเป็นร้อยละ 80.10 รองลงมาไม่เคยใช้บริการห้องเช่าอื่น คิดเป็นร้อยละ 19.90 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเหตุผลที่ย้ายออกจากห้องเช่าเดิม

เหตุผลที่ย้ายออกจากห้องเช่าเดิม	จำนวน	ร้อยละ
ไกลจากที่ทำงาน	98	24.69
ค่าเช่าแพง	122	30.73
ที่จอดรถไม่เพียงพอ	158	39.80
ระบบรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ	39	9.82
ห้องข้างๆ ส่งเสียงดังรบกวน	129	32.49
พนักงานหรือเจ้าหน้าที่ไม่สุภาพ	9	2.27
ห้องเช่าคับแคบ	72	18.14
อื่นๆ	13	3.27

หมายเหตุ จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 397 ราย และตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 4.8 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ย้ายออกจากห้องเช่าเดิมด้วยเหตุผลคือ ที่จอดรถไม่เพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 39.80 รองลงมาด้วยเหตุผลห้องข้าง ๆ ส่งเสียงดังรบกวน คิดเป็นร้อยละ 32.49 เหตุผลค่าเช่าแพง คิดเป็นร้อยละ 30.73 เหตุผลไกลจากที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 24.69 เหตุผลห้องเช่าคับแคบ คิดเป็นร้อยละ 18.14 เหตุผลระบบรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 9.82

เหตุผลอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 3.27 เหตุผลพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ไม่สุภาพ คิดเป็นร้อยละ 2.27 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการรู้จักห้องเช่าให้เช่าในปัจจุบัน

การรู้จักห้องเช่าปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
ตนเอง	237	59.70
เพื่อนแนะนำ	152	38.29
พ่อแม่ หรือญาติแนะนำ	8	2.02
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.9 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามรู้จักห้องเช่าในปัจจุบันด้วยตนเองเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 59.70 รองลงมาเพื่อนแนะนำ คิดเป็นร้อยละ 38.29 พ่อแม่หรือญาติแนะนำ คิดเป็นร้อยละ 2.02 ตามลำดับ

4.2 ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับห้องเช่า และลักษณะทั่วไปของห้องเช่า

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนของสมาชิกในห้องเช่า

จำนวนสมาชิกในห้องเช่า	จำนวน	ร้อยละ
คนเดียว	193	48.61
2 คน	191	48.11
3 คน	7	1.76
4 คน ขึ้นไป	6	1.51
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.10 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ จำนวนสมาชิกในห้องเช่าคนเดียว คิดเป็นร้อยละ 48.61 รองลงมาจำนวนสมาชิก 2 คน คิดเป็นร้อยละ 48.11 จำนวนสมาชิก 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.76 จำนวนสมาชิก 4 คนขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 1.51 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามราคาค่าห้องเช่าต่อเดือน

ราคาค่าห้องเช่าต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000 บาท	33	8.31
1,000 – 1,500 บาท	148	37.28
1,501 – 2,000 บาท	100	25.19
2,001 – 2,500 บาท	81	20.40
2,501 – 3,000 บาท	28	7.05
มากกว่า 3,000 บาท ขึ้นไป	7	1.76
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.11 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ห้องเช่าต่อเดือนมีช่วงราคา 1,000 – 1,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 37.28 รองลงมาคือช่วงราคา 1,501 – 2,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.19 ช่วงราคา 2,001 – 3,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.40 ราคาต่ำกว่า 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.31 ช่วงราคา 2,501 – 3,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.05 มากกว่า 3,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 1.76 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระยะทางจากห้องเช่าถึงที่ทำงาน

ระยะทางจากห้องเช่าถึงที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 500 เมตร	1	0.25
500 – 1 กิโลเมตร	16	4.03
2 – 3 กิโลเมตร	83	20.91
4 – 5 กิโลเมตร	151	38.04
มากกว่า 5 กิโลเมตร	146	36.78
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.12 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระยะทางระหว่างห้องเช่าถึงที่ทำงาน ช่วงระยะทาง 4 – 5 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 38.04 รองลงมาคือช่วงระยะทางมากกว่า 5 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 36.78 ช่วงระยะทาง 2-3 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 20.91 ช่วงระยะทาง 500 เมตร – 1 กิโลเมตร คิดเป็นอัตราร้อยละ 4.03 ระยะทางน้อยกว่า 500 เมตร คิดเป็นร้อยละ 0.25 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนชั้นของห้องเช่าที่อาศัย

จำนวนชั้นของห้องเช่า	จำนวน	ร้อยละ
ชั้นเดียว	189	47.61
2 ชั้น	167	42.07
3 ชั้น	36	9.07
4 ชั้นขึ้นไป	5	1.26
รวม	397	100.00

จากตารางที่ 4.13 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่อาคารห้องเช่าที่มีจำนวนชั้นเดียว คิดเป็นร้อยละ 47.61 รองลงมาคือจำนวน 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 42.07 จำนวน 3 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 9.07 จำนวน 4 ชั้นขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 1.26 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระบบรักษาความปลอดภัย

ระบบรักษาความปลอดภัย	จำนวน	ร้อยละ
เข้าออกอาคารโดยใช้คีย์การ์ด	74	18.64
กล้องวงจรปิด	165	41.56
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	262	65.99
อื่นๆ	61	15.37

จากตารางที่ 4.14 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พักอาศัยห้องเช่าที่มีระบบรักษาความปลอดภัย โดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 65.99 รองลงมาคือระบบรักษาความปลอดภัยโดยกล้องวงจรปิด คิดเป็นร้อยละ 41.56 เข้าออกโดยใช้คีย์การ์ด คิดเป็นร้อยละ 18.64 อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 15.37 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.15 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า	จำนวน	ร้อยละ
โทรทัศน์	94	23.68
เครื่องปรับอากาศ	92	23.17
เตียงนอน	343	86.40
เครื่องทำน้ำอุ่น	188	47.36
ตู้เสื้อผ้า	343	86.40
โทรศัพท์	117	29.47
พัดลม	172	43.32
ห้องน้ำส่วนตัว	397	100.00
ที่ทำครัว	83	20.91
เคเบิลทีวี	193	48.61
โต๊ะเครื่องแป้ง	78	19.65

หมายเหตุ จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 397 ราย และตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 4.15 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พักอาศัยห้องเช่าที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า ได้แก่ ห้องน้ำส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 100 รองลงมาคือ ตู้เสื้อผ้าและเตียงนอน คิดเป็นร้อยละ 86.40 เคเบิลทีวี คิดเป็นร้อยละ 48.61 เครื่องทำน้ำอุ่น คิดเป็นร้อยละ 47.36 พัดลม คิดเป็นร้อยละ 43.32 โทรศัพท์ คิดเป็นร้อยละ 29.47 โทรทัศน์ คิดเป็นร้อยละ 23.68 เครื่องปรับอากาศ คิดเป็นร้อยละ 23.17 โต๊ะเครื่องแป้ง คิดเป็นร้อยละ 19.65 ตามลำดับ

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการบริการของห้องเช่า

การบริการของห้องเช่า	จำนวน	ร้อยละ
Internet	210	52.90
ร้านขายของชำ	133	33.50
ร้านซักอบรีด	91	22.92
ร้านขายอาหาร	27	6.80
ห้องนั่งเล่น	8	2.02
ร้านเสริมสวย	28	7.05
ลิฟท์	1	0.25
สวนหย่อม	36	9.07
ที่จอดรถ	397	100.00
ห้องออกกำลังกาย	8	2.02

หมายเหตุ จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 397 ราย และตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 4.16 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามพักอาศัยห้องเช่าที่มีการบริการที่จอดรถ คิดเป็นร้อยละ 100 รองลงมาคือบริการอินเทอร์เน็ต คิดเป็นร้อยละ 52.90 ร้านขายของชำ คิดเป็นร้อยละ 33.50 ร้านซักอบรีด คิดเป็นร้อยละ 22.92 สวนหย่อม คิดเป็นร้อยละ 9.07 ร้านเสริมสวย คิดเป็นร้อยละ 7.05 ร้านขายอาหาร คิดเป็นร้อยละ 6.80 ห้องนั่งเล่นและห้องออกกำลังกาย คิดเป็นร้อยละ 2.02 ลิฟท์ คิดเป็นร้อยละ 0.25 ตามลำดับ

4.3 ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการต่อปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า

การวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกห้องเช่า 7 ปัจจัย ของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนของผู้ใช้บริการห้องเช่า คือ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านด้านบุคลากร ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ และปัจจัยด้านกระบวนการ โดยนำเสนอในรูปแบบตารางค่าเฉลี่ยและการแปลผล ตามตารางที่ 4.17 – 4.23

ตารางที่ 4.17 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์		ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ขนาดของห้องเช่าและพื้นที่ใช้สอย เช่น ขนาดห้องเช่า	จำนวน	204	107	62	24	0	4.24
	ร้อยละ	51.39	26.95	15.62	6.04	0	(มาก)
2. ความสะอาดและความสวยงามของห้องเช่า	จำนวน	196	117	61	22	1	4.22
	ร้อยละ	49.37	29.47	15.37	5.54	0.25	(มาก)
3. ขนาดพื้นที่ใช้สอย ส่วนกลางของโครงการ เช่น ที่รับรองส่วนกลาง	จำนวน	162	92	76	54	13	3.85
	ร้อยละ	40.81	23.17	19.14	13.60	3.28	(มาก)
4. พื้นที่การจัดสวนภายในโครงการ	จำนวน	148	80	78	69	22	3.66
	ร้อยละ	37.28	20.15	19.65	17.38	5.54	(มาก)
5. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า เช่น เครื่องทำน้ำอุ่น	จำนวน	144	94	88	45	26	3.72
	ร้อยละ	36.27	23.68	22.17	11.34	6.55	(มาก)
6. คุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	125	110	104	45	13	3.73
	ร้อยละ	31.49	27.71	26.20	11.34	3.28	(มาก)
7. มีร้านสะดวกซื้อภายในโครงการ	จำนวน	98	87	124	55	33	3.41
	ร้อยละ	24.69	21.91	31.23	13.85	8.31	(ปานกลาง)

All rights reserved

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์		ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
8. มีร้านซักอบรีดภายใน โครงการ	จำนวน	96	86	128	54	33	3.4
	ร้อยละ	24.18	21.66	32.24	13.60	8.31	(ปานกลาง)
9. มีร้านเสริมสวยภายใน โครงการ	จำนวน	96	73	128	57	43	3.31
	ร้อยละ	24.18	18.39	32.24	14.36	10.83	(ปานกลาง)
10. มีอินเตอร์เน็ตภายใน ห้องเช่า	จำนวน	135	96	107	42	17	3.73
	ร้อยละ	34.01	24.18	26.95	10.58	4.28	(มาก)
11. มีตู้อัตโนมัติสำหรับ บริการต่างๆ เช่น เครื่อง ซักผ้าอัตโนมัติ	จำนวน	112	84	120	55	26	3.51
	ร้อยละ	28.21	21.16	30.22	13.85	6.55	(มาก)
12. มีที่จอดรถเพียงพอ และปลอดภัย	จำนวน	211	93	68	21	4	4.22
	ร้อยละ	53.15	23.43	17.13	5.29	1.01	(มาก)
13. ความสะอาดของตัว อาคารและห้องเช่า	จำนวน	207	99	72	18	1	4.24
	ร้อยละ	52.14	24.94	18.14	4.53	0.25	(มาก)
14. ความเงียบสงบของ ห้องเช่า	จำนวน	215	94	72	16	0	4.28
	ร้อยละ	54.16	23.68	18.14	4.03	0	(มาก)
15. สภาพอากาศที่ดี ไม่มี มลภาวะทางเสียงและกลิ่น	จำนวน	215	99	64	18	1	4.28
	ร้อยละ	54.16	24.94	16.12	4.53	0.25	(มาก)
16. ความสวยงามของ เฟอร์นิเจอร์ที่ตกแต่งห้อง เช่า	จำนวน	136	90	109	41	21	3.7
	ร้อยละ	34.26	22.67	27.46	10.32	5.29	(มาก)
ผลรวมค่าเฉลี่ย						3.84	(มาก)

จากตารางที่ 4.17 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบริการปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า โดยมีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับ มาก (ค่าเฉลี่ย 3.84)

จากการแยกพิจารณาปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ ความเจ็บสงบของห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 4.28) สภาพอากาศที่ดี ไม่มีมีมลภาวะทางเสียงและกลิ่น (ค่าเฉลี่ย 4.28) ขนาดของห้องเช่า และพื้นที่ใช้สอย เช่น ขนาดห้องเช่า ขนาดห้องน้ำ(ค่าเฉลี่ย 4.24) ความสะอาดของตัวอาคารและห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 4.24) ความสะอาดและความสวยงามของห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 4.22) มีที่จอดรถเพียงพอและปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 4.22) ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการ เช่น ที่รับรองส่วนกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.85) มีอินเตอร์เน็ตภายในห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 3.73) คุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก (ค่าเฉลี่ย 3.73) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า เช่น เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ (ค่าเฉลี่ย 3.72) ความสวยงามของเฟอร์นิเจอร์ที่ตกแต่งห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 3.70) พื้นที่การจัดสวนภายในโครงการ(ค่าเฉลี่ย 3.66) มีผู้อัตโนมัติสำหรับบริการต่างๆ เช่น เครื่องซักผ้าอัตโนมัติ (ค่าเฉลี่ย 3.51) ตามลำดับ และปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญระดับปานกลาง ได้แก่ มีร้านสะดวกซื้อภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 3.41) มีร้านซักอบรีดภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 3.40) มีร้านเสริมสวยภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 3.31) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.18 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า

ปัจจัยด้านราคา		ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. อัตราค่าห้องเช่า	จำนวน	231	92	54	20	0	4.35
	ร้อยละ	58.19	23.17	13.60	5.04	0	(มาก)
2. จำนวนเดือนของเงิน มัดจำล่วงหน้า	จำนวน	198	104	69	25	1	4.19
	ร้อยละ	49.87	26.20	17.38	6.30	0.25	(มาก)
3. อัตราค่าน้ำ ค่าไฟ	จำนวน	210	109	58	19	1	4.28
	ร้อยละ	52.90	27.46	14.61	4.79	0.25	(มาก)
ผลรวมค่าเฉลี่ย							4.27 (มาก)

จากตารางที่ 4.18 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า โดยมีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 4.27)

จากการแยกพิจารณาปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ อัตราค่าห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 4.35) อัตราค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการทางอินเทอร์เน็ต (ค่าเฉลี่ย 4.28) จำนวนเดือนของเงินค้ำมัดจำล่วงหน้า (ค่าเฉลี่ย 4.19) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.19 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง		ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ห้องเช่าใกล้สถานที่ทำงาน	จำนวน	139	153	91	13	1	4.05
	ร้อยละ	35.01	38.54	22.92	3.27	0.25	มาก
2. ห้องเช่าใกล้ตลาด, ศูนย์การค้า และแหล่งชุมชน	จำนวน	142	160	80	14	1	4.08
	ร้อยละ	35.77	40.30	20.15	3.53	0.25	มาก
3. ความสะดวกในการเดินทาง	จำนวน	149	161	77	10	0	4.13
	ร้อยละ	37.53	40.55	19.40	2.52	0	มาก
4. สภาพแวดล้อมของห้องเช่า	จำนวน	147	158	81	10	0	4.11
	ร้อยละ	37.03	39.80	20.40	2.52	0.25	มาก
ผลรวมค่าเฉลี่ย							4.09
							มาก

จากตารางที่ 4.19 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า โดยมีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 4.09)

จากการแยกพิจารณาปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทาง (ค่าเฉลี่ย 4.13) สภาพแวดล้อมของห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 4.11) ห้องเช่าใกล้ตลาด, ศูนย์การค้าและแหล่งชุมชน (ค่าเฉลี่ย 4.08) ห้องเช่าใกล้สถานที่ทำงาน (ค่าเฉลี่ย 4.05) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.20 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านบุคลการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า

ปัจจัยด้านบุคลการ		ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ความมีมนุษยสัมพันธ์และความเอาใจใส่ของเจ้าของห้องเช่า	จำนวน	142	154	75	25	1	4.04
	ร้อยละ	35.77	38.79	18.89	6.30	0.25	(มาก)
2. ความซื่อสัตย์ของเจ้าของห้องเช่า	จำนวน	151	147	74	24	1	4.06
	ร้อยละ	38.04	37.06	18.64	6.05	0.25	(มาก)
3. ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย	จำนวน	148	143	74	28	4	4.02
	ร้อยละ	37.28	36.02	18.64	7.05	1.01	(มาก)
ผลรวมค่าเฉลี่ย							4.04 (มาก)

จากตารางที่ 4.20 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบริการด้านบุคลการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า โดยมีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 4.04)

จากการแยกพิจารณาปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ ความซื่อสัตย์ของเจ้าของห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 4.06) ความมีมนุษยสัมพันธ์และความเอาใจใส่ของเจ้าของห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 4.04) ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 4.02) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.21 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด
ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด		ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่า	จำนวน	87	145	136	26	3	3.72
	ร้อยละ	21.91	36.52	34.26	6.55	0.76	(มาก)
2. มีส่วนลดค่าเช่า	จำนวน	82	131	131	37	16	3.57
	ร้อยละ	20.65	33.00	33.00	9.32	4.03	(มาก)
3. มีกิจกรรมพิเศษในวันสำคัญ เช่น วันปีใหม่	จำนวน	72	120	138	38	29	3.42
	ร้อยละ	18.14	30.23	34.76	9.57	7.30	(ปานกลาง)
ผลรวมค่าเฉลี่ย							3.57
							(มาก)

จากตารางที่ 4.21 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า โดยมีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.57)

จากการแยกพิจารณาปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ ความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่า (ค่าเฉลี่ย 3.72) มีส่วนลดค่าเช่า (ค่าเฉลี่ย 3.57) มีกิจกรรมพิเศษในวันสำคัญ เช่น วันปีใหม่ (ค่าเฉลี่ย 3.42) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.22 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านกระบวนการบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า

ปัจจัยด้านกระบวนการ		ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ความรวดเร็วในการบริการ เมื่อเกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ การซ่อมแซม สิ่งอำนวยความสะดวกที่ชำรุด เป็นต้น	จำนวน	190	126	44	33	4	4.17
	ร้อยละ	47.86	31.74	11.08	8.31	1.01	(มาก)
2. เงื่อนไขในการเข้าพัก เช่น ห้ามประกอบอาหารภายใน ห้องพัก ห้ามเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น	จำนวน	174	127	58	31	7	4.08
	ร้อยละ	43.83	31.99	14.61	7.81	1.76	(มาก)
3. มีพนักงานคอยให้บริการ ตลอด 24 ชั่วโมง	จำนวน	140	118	71	43	25	3.77
	ร้อยละ	35.26	19.72	17.88	10.83	6.30	(มาก)
4. มีการรับทำความสะอาด ห้องพักทุกวันหรือทุกสัปดาห์	จำนวน	131	104	83	52	27	3.65
	ร้อยละ	33.00	26.20	20.91	13.10	6.80	(มาก)
5. มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง	จำนวน	172	113	54	37	21	3.95
	ร้อยละ	43.32	28.46	13.60	9.32	5.29	(มาก)
6. มีการทำความสะอาดและ เก็บขยะบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ทุกวัน	จำนวน	167	120	70	29	11	4.02
	ร้อยละ	42.07	30.23	17.63	7.30	2.77	(มาก)
7. มีการแจ้งข่าวสารให้ผู้พัก อาศัยอย่างชัดเจน	จำนวน	151	108	81	41	16	3.85
	ร้อยละ	38.04	27.2	20.47	10.33	4.03	(มาก)
ผลรวมค่าเฉลี่ย							3.93 (มาก)

จากตารางที่ 4.22 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบังคับด้านกระบวนการบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า โดยมีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.93)

จากการแยกพิจารณาปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ ความรวดเร็วในการบริการเมื่อเกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ (ค่าเฉลี่ย 4.17) เงื่อนไขในการเข้าพัก เช่น ห้ามปรกอบอาหารภายในห้องพัก ห้ามเลี้ยงสัตว์ (ค่าเฉลี่ย 4.08) มีการทำความสะอาดและ เก็บขยะบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทุกวัน (ค่าเฉลี่ย 4.02) มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง (ค่าเฉลี่ย 3.95) มีการแจ้งข่าวสารให้ผู้พักอาศัยอย่างชัดเจน (ค่าเฉลี่ย 3.85) มีพนักงานคอยให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง (ค่าเฉลี่ย 3.77) มีการรับทำความสะอาดห้องพักทุกวันหรือทุกสัปดาห์ (ค่าเฉลี่ย 3.65) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.23 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามของผู้ใช้บริการห้องเช่า

ปัจจัยด้านกายภาพ		ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. การจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณที่พัก สะอาด สวยงาม	จำนวน	123	142	104	24	4	3.90
	ร้อยละ	30.98	35.77	26.20	6.05	1.01	(มาก)
2. รูปแบบการจัดพื้นที่ และการตกแต่งภายในอาคาร	จำนวน	113	139	118	23	4	3.84
	ร้อยละ	28.46	35.01	29.72	5.79	1.01	(มาก)
3. รูปแบบการจัดพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง	จำนวน	111	137	117	26	6	3.80
	ร้อยละ	27.96	34.51	29.47	6.55	1.51	(มาก)
4. ลักษณะความสวยงามของอาคารห้องเช่า	จำนวน	117	141	115	21	3	3.88
	ร้อยละ	29.47	35.52	28.97	5.29	0.76	(มาก)
5. ภาพความเก่า-ใหม่ ของอาคารห้องเช่า	จำนวน	123	136	110	24	4	3.88
	ร้อยละ	30.98	34.26	27.71	6.05	1.01	(มาก)
6. ป้ายหอพักสวยงาม และมองเห็นได้อย่างชัดเจน	จำนวน	93	118	138	18	30	3.60
	ร้อยละ	23.43	29.72	34.76	4.53	7.56	(มาก)
ผลรวมค่าเฉลี่ย							3.82 (มาก)

จากตารางที่ 4.23 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า โดยมีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.82)

จากการแยกพิจารณาปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ การจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณที่พัก สะอาด สวยงาม (ค่าเฉลี่ย 3.90) ลักษณะความสวยงามของอาคารห้องเช่า ภาพความเก่า-ใหม่ ของอาคารห้องเช่า (ค่าเฉลี่ย 3.88) รูปแบบการจัดพื้นที่ และการตกแต่งภายในอาคาร (ค่าเฉลี่ย 3.84) รูปแบบการจัดพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.80) ป้ายหอพักสวยงาม และมองเห็นได้อย่างชัดเจน (ค่าเฉลี่ย 3.60) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.24 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องเช่า	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
ด้านผลิตภัณฑ์	3.84	มาก
ด้านราคา	4.09	มาก
ด้านทำเลที่ตั้ง	4.09	มาก
ด้านบุคลากร	4.04	มาก
ด้านการส่งเสริมการตลาด	3.57	มาก
ด้านกระบวนการบริการ	3.93	มาก
ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ	3.82	มาก
ผลรวมค่าเฉลี่ย	3.91	มาก

จากตารางที่ 4.24 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องเช่าในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.91) เรียงตามลำดับความสำคัญดังต่อไปนี้ ด้านราคาและด้านทำเลที่ตั้ง (ค่าเฉลี่ย 4.09) ด้านบุคลากร (ค่าเฉลี่ย 4.04) ด้านกระบวนการบริการ (ค่าเฉลี่ย 3.93) ด้านผลิตภัณฑ์ (ค่าเฉลี่ย 3.84) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ (ค่าเฉลี่ย 3.82) ด้านการส่งเสริมการตลาด (ค่าเฉลี่ย 3.57) ตามลำดับ

4.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้เพื่อประกอบการลงทุน

จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้ใช้บริการห้องเช่า ในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยการเก็บข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิต่าง ๆ สามารถสรุปข้อมูลด้านการตลาดได้ ดังต่อไปนี้

4.4.1 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด

การวิเคราะห์สภาพการแข่งขันของธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน (5 Forces Model)

- 1) สภาพการแข่งขันในปัจจุบันของธุรกิจห้องเช่า
ถึงแม้ว่าปัจจุบัน ธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีสภาพการแข่งขันที่สูง แต่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ยังเป็นสถานที่ที่มีความน่าสนใจในการลงทุนประกอบธุรกิจห้องเช่า ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้
 - 1.1) นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ประกาศจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมลำพูน แห่งใหม่ จัดตั้งขึ้นบนพื้นที่ประมาณ 352 ไร่ 3 งาน 19.0 ตารางวา ใหม่ โดยเริ่มดำเนินการก่อสร้างในกลางปี 2558 คาดว่าเมื่อสร้างแล้วเสร็จจะสามารถจ้างงานได้กว่า 10,000 คน ซึ่งส่งผลต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นด้วย
 - 1.2) ธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ส่วนใหญ่มุ่งเน้นเฉพาะจำนวนห้องเช่า แต่การบริการด้านสถานที่จอดรถยังไม่เพียงพอกับความต้องการ ของผู้ใช้บริการห้องเช่า
 - 1.3) ธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยรวมเป็นธุรกิจห้องเช่าที่ขาดมาตรฐานงานก่อสร้างตัวอาคารห้องเช่าที่เน้นการเก็บเสียงรบกวนจากภายนอก จึงทำให้ผู้เช่าห้องเช่าได้รับเสียงดังรบกวนเมื่อพักอาศัย
 - 1.4) ธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอกับความต้องการของ ผู้ใช้บริการห้องเช่า

- 1.5) ในการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจากการเก็บข้อมูลผู้ประกอบการทุกราย ยังคงให้ความสนใจธุรกิจห้องเช่าและมีความต้องการลงทุนเพิ่มหากนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน แห่งใหม่แล้วเสร็จ

ด้วยสาเหตุดังกล่าวข้างต้นทำให้ธุรกิจห้องเช่ายังมีความน่าสนใจสำหรับผู้สนใจลงทุน เพื่อรองรับจำนวนแรงงานที่เพิ่มขึ้นจากการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมลำพูน แห่งใหม่ และมุ่งเน้นทางด้านบริการด้านที่จอดรถ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และมาตรฐานการก่อสร้างอาคารห้องเช่าที่ให้ความสำคัญสำหรับการเก็บเสียงรบกวนจากภายนอกห้องเช่า

- 2) อำนาจต่อรองของผู้ใช้บริการ

อำนาจต่อรองของผู้ใช้บริการห้องเช่าต่อกลุ่มธุรกิจห้องเช่ามีอยู่มาก เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

- 2.1) ธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีจำนวนมาก และมีความแตกต่างกันในด้านการตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ

- 2.2) ผู้ใช้บริการสามารถใช้อำนาจต่อรองด้านราคาทางอ้อม ได้จากการกำหนดราคาห้องเช่าที่ต่ำกว่าของกลุ่มแข่งขันธุรกิจห้องพักให้เช่า ธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีจำนวนมาก และมีความแตกต่างกันในด้านการตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ

ผู้ให้บริการห้องเช่ามีอำนาจต่อรองมาก เนื่องจากมีการแข่งขันที่สูงในกลุ่มของธุรกิจห้องพักให้เช่า ทำให้ผู้ให้บริการเป็นผู้กำหนดราคาค่าเช่าห้องเช่าโดยทางอ้อม โดยหากผู้ให้บริการคิดว่าห้องเช่ามีราคาแพงก็จะเลือกให้บริการห้องเช่าอื่นแทน ซึ่งส่งผลต่ออัตราผู้ให้บริการห้องเช่าจนทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าต้องปรับราคาให้ต่ำลง หรือเพิ่มบริการด้านต่าง ๆ ให้มากขึ้น

- 3) อำนาจต่อรองของผู้จำหน่ายปัจจัยในการให้บริการธุรกิจห้องเช่า

ผู้จำหน่ายปัจจัยในการให้บริการธุรกิจห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีอำนาจต่อรองน้อย เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

- 3.1) ภายในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีหมู่บ้านที่ผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์อำนวยความสะดวกราคาถูก มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกให้เลือกหลากหลายหรือสามารถสั่งผลิตอุปกรณ์อำนวยความสะดวกเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ จึงส่งผลให้มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง

- 3.2) ธุรกิจห้องเช่าโดยทั่วไปจะซื้ออุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกในปริมาณมากในช่วงเริ่มดำเนินการ จึงทำให้มีอำนาจต่อรองมากขึ้น
- 3.3) ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างมีมากมาย มีระดับคุณภาพและกำลังการผลิตที่สามารถตอบสนองความต้องการที่ใกล้เคียงกัน ส่งผลให้ธุรกิจห้องเช่ามีอำนาจการต่อรองมาก

ด้วยสาเหตุดังกล่าวข้างต้นทำให้ผู้จำหน่ายปัจจัยในการให้บริการธุรกิจห้องเช่ามีอำนาจต่อรองน้อย จึงทำให้ผู้ประกอบการห้องเช่าสามารถต่อรองราคาสินค้าที่ต้องการในระดับราคาที่ต่ำกว่าปกติซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการห้องเช่า

- 4) คู่แข่งขันรายใหม่

ถึงแม้ธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีความน่าสนใจในการลงทุน แต่อุปสรรคสำคัญที่คอยกีดกันผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่ารายใหม่เข้าสู่ตลาด มีดังต่อไปนี้

 - 4.1) การลงทุนในธุรกิจห้องเช่าต้องใช้เวลาลงทุนเป็นจำนวนมากด้วยมูลค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่สูงขึ้น
 - 4.2) รายได้จากธุรกิจห้องเช่านอกจากต้องนำมาคำนวณรายได้สุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าต้องนำรายได้จากค่าเช่ามาคำนวณเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในอัตราร้อยละ 12.50 ต่อปี ซึ่งเป็นการเสียภาษีที่สูงกว่าธุรกิจทั่วไป
 - 4.3) การลงทุนในธุรกิจห้องเช่าด้วยการใช้วงเงินสินเชื่อจากธนาคาร ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าต้องเผชิญกับความเคร่งครัดของธนาคารต่อการอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่มากขึ้น รวมถึงแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงขึ้นในระยะยาว

ด้วยสาเหตุดังกล่าวข้างต้นทำให้คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาในกลุ่มธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูนเป็นไปได้ยาก

- 5) สินค้าทดแทน

สินค้าทดแทนสำหรับกลุ่มธุรกิจห้องเช่า คือ คอนโดมิเนียม บ้านเช่า และบ้านจัดสรร โดยสินค้าทดแทนดังกล่าวเป็นสินค้าที่ไม่สามารถทดแทนกันได้หมด เนื่องจาก

 - 5.1) กลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียมมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าธุรกิจห้องเช่า หรือหากเป็นคอนโดมิเนียมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อขายขาด ผู้ใช้บริการต้องจ่ายเงิน

ดาวน์โหลดจำนวนหนึ่งจึงจะสามารถใช้บริการได้ ทำให้ผู้ใช้บริการห้องเช่าไม่ให้ความสนใจมากนัก

- 5.2) กลุ่มธุรกิจบ้านเช่ามักมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าธุรกิจห้องเช่า และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกบางอย่างผู้ใช้บริการต้องจัดหาด้วยตนเอง เนื่องจากบ้านเช่ามีพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่าและมีความเป็นส่วนตัวมากกว่าห้องเช่า
- 5.3) กลุ่มธุรกิจบ้านจัดสรรมักตั้งอยู่ห่างไกลจากสถานที่ทำงานหรือแหล่งชุมชน และมีราคาที่สูงกว่าการใช้บริการห้องเช่า อีกทั้งผู้ใช้บริการต้องรับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับบ้านจัดสรรในระยะยาว

ด้วยสาเหตุดังกล่าวข้างต้นกลุ่มสินค้าทดแทนไม่มีผลกระทบต่อธุรกิจห้องเช่า เนื่องจากราคาสินค้าที่สูงกว่าและค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงจากการเช่าห้องเช่าไปยังกลุ่มสินค้าทดแทน

4.4.2 การกำหนดกลยุทธ์การตลาดบริการของโครงการ

1) ด้านผลิตภัณฑ์

รูปแบบของอาคารภายในโครงการมีลักษณะสูง 3 ชั้น จำนวนห้องพัก 34 ห้อง แบ่งออกเป็นห้องพักแบบธรรมดา 26 ห้อง ห้องพักแบบพิเศษ 8 ห้อง อาคารมีการออกแบบสไตล์โมเดิร์น เน้นการป้องกันเสียงดังจากภายนอกบริเวณผู้ใช้บริการ และมีความปลอดภัยโปร่งด้วยระบบระบายอากาศที่ดี อีกทั้งยังมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพื้นฐานให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ รวมถึงอินระบบดิจิทัลทีวีและระบบอินเทอร์เน็ต โครงการมุ่งเน้นในระบบการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด เช่น มีกล้องวงจรปิดที่สามารถมองเห็นทุกจุดในอาคารและโรงจอดรถ มีระบบประตูเข้าออกอาคารอัตโนมัติ (Key Card) และพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลโครงการในช่วงเวลากลางวัน

โครงการไม่มีพื้นที่ร้านค้าภายในโครงการ เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน ซึ่งบริเวณใกล้เคียงโครงการมีร้านสะดวกซื้อ ร้านซักอบรีด และร้านอาหารอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ค่อนข้างมาก

ลักษณะของห้องพักภายในโครงการ สามารถแบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ ห้องเช่าแบบธรรมดา และห้องเช่าแบบพิเศษ โดยห้องพักแบบธรรมดามีขนาด 16 ตารางเมตร และห้องพักแบบพิเศษมีขนาด 20 ตารางเมตร ซึ่งตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย โดยภายในห้องเช่ามีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกตรงตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย คือ เติียงขนาด 6 ฟุตพร้อมที่นอน ตู้

เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง และห้องน้ำส่วนตัว อยู่ในห้องพัก และในส่วนของห้องพักแบบพิเศษได้มีการเพิ่มขนาดห้องให้ใหญ่กว่าห้องแบบธรรมดา รวมถึงแบ่งแยกห้องนอนและห้องนั่งเล่นออกจากกันและเพิ่มอุปกรณ์อำนวยความสะดวกได้แก่ เครื่องปรับอากาศ เพื่อความสะดวกของผู้ใช้บริการมากยิ่งขึ้น จากข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า เช่น เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ อยู่ที่ระดับมาก ดังนั้นหากผู้ให้บริการต้องการเครื่องทำน้ำอุ่น หรือเครื่องปรับอากาศ โครงการจึงอนุญาตให้ผู้ให้บริการสามารถติดตั้งเครื่องทำน้ำอุ่น หรือเครื่องปรับอากาศได้ด้วยตนเอง

2) ด้านราคา

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีลักษณะห้องเช่าคล้ายกับความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม และจากข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถามนั้น พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัญชีด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า โดยมีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับมาก ดังนั้น จึงมีการกำหนดราคาค่าเช่าให้ใกล้เคียงกับค่าเช่าของโครงการอื่น ในช่วงราคาระหว่าง 1,000 – 3,000 บาท โดยโครงการกำหนดราคาห้องเช่าในช่วงระหว่าง ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ด้วยราคาที่สูงกว่าราคาปกติ เนื่องจากเป็นราคาสำหรับหอพักสร้างใหม่ (จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน) โดยกำหนดให้ห้องเช่าแบบธรรมดา ราคาเดือนละ 2,500 บาทต่อเดือน แยกออกเป็นรายได้ค่าเช่า 2,000 บาท รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก 500 บาท และห้องพักแบบพิเศษราคา 3,100 บาทต่อเดือน แยกออกเป็นรายได้ค่าเช่า 2,500 บาท รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก 600 บาท และในช่วงระหว่าง ปีที่ 6 ถึงปีที่ 20 ได้ลดราคาห้องเช่าลง เพื่อดึงดูดผู้ให้บริการห้องเช่ารายเดิมและสร้างความสนใจแก่ผู้ที่ต้องการใช้บริการห้องเช่า โดยกำหนดให้ห้องเช่าแบบธรรมดา ราคาเดือนละ 2,300 บาทต่อเดือน แยกออกเป็นรายได้ค่าเช่า 1,800 บาท รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก 500 บาท และห้องพักแบบพิเศษราคา 2,900 บาทต่อเดือน แยกออกเป็นรายได้ค่าเช่า 2,300 บาท รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก 600 บาท โดยการแยกรายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวกออกจากรายได้ค่าเช่าอย่างชัดเจนมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็น

การวางแผนภาษีธุรกิจห้องเช่า เกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งในการคำนวณค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินจะคำนวณจากรายได้ค่าเช่ารวมตลอดทั้งปีของโครงการ

สำหรับการเก็บค่าใช้บริการไฟฟ้า โครงการกำหนดราคา 7 บาทต่อหน่วย ในส่วนของค่าใช้บริการน้ำ โครงการกำหนดราคา 20 บาทต่อหน่วย สำหรับส่วนของห้องเช่าแบบธรรมดาและห้องเช่าแบบพิเศษ

3) ด้านทำเลที่ตั้ง

ผลการวิเคราะห์จากแบบสอบถามผู้ใช้บริการห้องเช่าให้ความสำคัญด้านทำเลที่ตั้งในระดับมาก ตามลำดับความสำคัญคือ ความสะดวกในการเดินทาง รองลงมาคือสภาพแวดล้อมของห้องเช่าและต้องใกล้กับสถานที่แหล่งชุมชน รวมถึงสถานที่ทำงาน

โครงการมีที่ตั้งติดถนนสายหลักที่สามารถเดินทางได้สะดวกไปตามแหล่งชุมชนต่าง ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีสาขาลำพูน ห้างแจ่มฟ้า ห้างแมคโคร ตลาดกาดอินทรีและตลาดสันป่าฝ้าย รวมถึงนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูนโดยใช้เวลาในการเดินทางไม่เกิน 10 นาที

4) ด้านการส่งเสริมการตลาด

ผลจากการเก็บข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่าในระดับมาก ดังนั้น โครงการจึงมีการกำหนดวันที่ชำระค่าเช่าห้องเช่าได้ไม่เกินวันที่ 10 ของทุกเดือน และผลจากการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างแสดงให้เห็นว่าผู้ใช้บริการห้องเช่ารู้จักธุรกิจห้องพักให้เช่าด้วยตนเองมากที่สุด และรองลงมาคือเพื่อนแนะนำ ดังนั้น โครงการจึงมุ่งเน้นการให้บริการแก่ผู้ใช้บริการห้องเช่าเพื่อให้เกิดความประทับใจและทำให้ภาพลักษณ์ของโครงการเป็นไปในทางที่ดีเพื่อให้เกิดการบอกต่อของผู้ใช้บริการ นอกจากนั้น โครงการยังมีการจัดทำป้ายไว้นิคมขนาดใหญ่เพื่อแจ้งให้ทราบว่าโครงการได้เปิดดำเนินการแล้วในปีแรกที่เปิดดำเนินการ และการจัดทำแผ่นพับบรรยายคุณลักษณะของโครงการจัดวางยังสถานที่ต่าง ๆ ที่เป็นแหล่งชุมชนเพื่อเป็นการส่งเสริมด้านการตลาดของโครงการอีกด้วย

5) บัญชีด้านบุคลากร

ผลจากการเก็บข้อมูลโดยแบบสอบถามของผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับความซื่อสัตย์ของเจ้าของห้องเช่าในระดับมาก รองลงมาคือความมีมนุษย

สัมพันธ์และความเอาใจใส่ของเจ้าของห้องเช่า ดังนั้น โครงการจึงมุ่งเน้นการปฏิบัติต่อผู้ให้บริการห้องเช่าให้เป็นไปตามสัญญาข้อตกลงของห้องเช่า และความมีมนุษยสัมพันธ์ โดยทำการฝึกฝนบุคลากรของโครงการให้มีจิตสำนึกของการบริการที่ดี รวมถึงความใส่ใจดูแลผู้ให้บริการห้องเช่าให้มีความรู้สึกเหมือนเป็นครอบครัวเดียวกัน และสร้างทัศนคติที่ดีต่อโครงการ ทั้งนี้ เจ้าของโครงการยังได้มีการจัดทำกล่องรับข้อร้องเรียนจากผู้ให้บริการห้องเช่าเพื่อนำมาประเมินการทำงานของบุคลากรของโครงการพร้อมทั้งปรับปรุงแก้ไขในส่วนที่บุคลากรบกพร่อง

ในส่วนของการรักษาความปลอดภัย โครงการได้ทำการติดตั้งระบบประตูเข้าออกอาคารอัตโนมัติ (Key Card) รวมถึงมีพนักงานของโครงการคอยดูแลโครงการตลอด 24 ชั่วโมง โดยช่วงเวลากลางวันจะมีพนักงานดูแลและทำความสะอาดประจำโครงการ และช่วงกลางคืนมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลรักษาความปลอดภัยของโครงการ

6) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ

โครงการจะมีการดูแลสภาพแวดล้อมของห้องเช่าให้มีความสะอาด สวยงาม น่าอยู่อาศัย และมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า มีสถานที่จอดรถที่เพียงพอต่อความต้องการ และมุ่งเน้นการรักษาความปลอดภัยของผู้ให้บริการ โดยมีการติดตั้งระบบประตูเข้าออกอาคารอัตโนมัติ (Key Card) พร้อมทั้งมีระบบกล้องวงจรปิดภายในตัวอาคาร สถานที่จอดรถ และประตูทางเข้าออกของโครงการ และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อเพิ่มความมั่นใจด้านความปลอดภัยแก่ผู้ให้บริการ

7) ด้านกระบวนการ

โครงการดำเนินการในรูปแบบบุคคลธรรมดา และโครงการมีการจัดจ้างพนักงานจำนวน 2 ตำแหน่ง ได้แก่ พนักงานดูแลรักษาความปลอดภัย พนักงานรักษาความปลอดภัย โดยตำแหน่งพนักงานบัญชี พนักงานธุรการ และผู้จัดการโครงการ ปฏิบัติงานโดยเจ้าของโครงการ

สำหรับการเข้าใช้บริการ โครงการจะมีการคัดกรองผู้เข้าใช้บริการห้องเช่าก่อนการเข้าใช้บริการโดยพิจารณาจากบุคลิกภาพ ลักษณะการพูดจาสื่อสาร เพื่อทราบถึงความไว้วางใจและความมีมนุษยสัมพันธ์อันดีต่อผู้ให้บริการห้องเช่าท่านอื่น และหากผู้ให้บริการมีการกระทำใดๆ ที่เป็นที่รบกวนต่อผู้เช่ารายอื่น

เมื่อเข้ามาใช้บริการห้องเช่าแล้ว โครงการจะทำการบอกกล่าวในเบื้องต้น หากผู้ใช้บริการยังคงมีการกระทำที่รบกวนต่อผู้เช่ารายอื่นเช่นเดิม โครงการจะทำการขอให้ผู้ใช้บริการดังกล่าวทำการย้ายออกจากห้องเช่า เพื่อรักษาความพึงพอใจของผู้เช่ารายอื่น และภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในด้านความสงบเรียบร้อยของโครงการ

โครงการจะมีการจัดทำประกาศกฎระเบียบสำหรับผู้ให้บริการห้องเช่าขนาดใหญ่คิดไว้อย่างชัดเจน และมีการระบุไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในสัญญาห้องเช่า เพื่อความเข้าใจที่ตรงกันระหว่างโครงการและผู้ใช้บริการห้องเช่า โดยโครงการจะทำการบอกกล่าวด้วยวาจาขณะที่ทำสัญญาใช้บริการห้องเช่าเพื่อให้ผู้ใช้บริการยอมรับกฎระเบียบของโครงการก่อนใช้บริการห้องเช่า

โครงการจะทำการแก้ไขซ่อมแซมอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกทันทีที่ได้รับแจ้งการเสียหายจากผู้ใช้บริการ โดยช่างผู้เชี่ยวชาญ และทำการตรวจสอบถึงสาเหตุที่เกิดการเสียหายเพื่อทำการแก้ไขปรับปรุงได้อย่างถูกต้อง หากมีการแจ้งย้ายออกของผู้ให้บริการ โครงการจะทำการปรับปรุงทาสีใหม่ภายในห้องพัก และดูแลอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่าให้มีสภาพสวยงามพร้อมใช้งาน และก่อให้เกิดความประทับใจแก่ผู้ใช้บริการรายใหม่ที่เข้ามาดูห้องเช่าก่อนเข้าพักอาศัย รวมถึงยังเป็นการดูแลรักษาโครงการให้มีสภาพที่ดีน่าอยู่อาศัย และโครงการจะทำการดูแลอาคารให้มีสภาพใหม่อยู่เสมอ

4.4.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

เป็นการศึกษาและ การวิเคราะห์ความเหมาะสมลักษณะของพื้นที่โครงการที่จะทำการลงทุนด้านการก่อสร้าง ได้แก่ ขนาดและทำเลที่ตั้งของห้องเช่าที่เหมาะสม ขนาดของโครงการให้มีความเหมาะสม ตลอดจนแผนการก่อสร้าง การดำเนินงานให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและถูกต้องตามกฎหมายที่ได้กำหนดไว้

1) การกำหนดสถานที่ตั้งของโครงการ

สถานที่ตั้งของโครงการห้องเช่ามีขนาดพื้นที่ 200 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ บ้านร่องส้าว ตำบลร่องส้าว อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูนประมาณ 5 กิโลเมตร ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมลำพูนแห่งใหม่ ประมาณ 2 กิโลเมตร ห่างจากตลาดสดกาดอินทรีประมาณ 3 กิโลเมตร ห่างจากโรงพยาบาลหริภุญชัยประมาณ 5.5 กิโลเมตร และห่างจาก

สถานีตำรวจนิคมอุตสาหกรรมลำพูนประมาณ 4 กิโลเมตร ดังนั้น จึงเป็นสถานที่ที่มีการคมนาคมสะดวกอยู่ใกล้สถานที่ทำงานและแหล่งชุมชน มีความปลอดภัยในการเดินทาง มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน

2.1) การกำหนดขนาดและวิธีการก่อสร้าง รวมถึงคุณลักษณะของผลิตภัณฑ์ และสิ่งอำนวยความสะดวก พร้อมรายละเอียด คุณสมบัติทางกายภาพ อาคารห้องเช่าเป็นอาคารสูง 3 ชั้น ประกอบด้วยห้องเช่าจำนวน 34 ห้อง โดยเป็นห้องพักแบบธรรมดา จำนวน 26 ห้อง ขนาดพื้นที่ 16 ตารางเมตร ห้องพักแบบพิเศษ จำนวน 8 ห้องขนาดพื้นที่ 20 ตารางเมตร

2.2) การออกแบบผังอาคารและการปรับปรุงที่ดินก่อสร้าง

ในการก่อสร้าง โครงการจะมีการปรับพื้นที่ดินให้เรียบร้อย โดยอาคาร ชั้นที่ 1 ประกอบไปด้วยพื้นที่ห้องเช่าแบบธรรมดาจำนวน 10 ห้อง อาคารชั้นที่ 2 ประกอบไปด้วย พื้นที่ห้องเช่าแบบธรรมดาจำนวน 8 ห้อง พื้นที่ห้องเช่าแบบพิเศษจำนวน 4 ห้อง ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย พื้นที่ห้องเช่าแบบธรรมดาจำนวน 8 ห้อง พื้นที่ห้องเช่าแบบพิเศษจำนวน 4 ห้อง



ภาพที่ 4.1 แสดงแบบแปลนอาคารห้องเช่า

จากภาพที่ 4.1 แสดงแบบอาคารห้องเช่า ซึ่งลักษณะอาคารแบ่งออกเป็นสามชั้น โดยชั้นที่หนึ่ง ประกอบด้วยห้องพักแบบธรรมดาและพื้นที่ร้านค้า ส่วนชั้นที่สองและชั้นที่สาม ประกอบด้วยห้องพักแบบธรรมดา และห้องพักแบบพิเศษ โดยห้องพักแบบพิเศษจะอยู่ทางด้านซ้ายมือของตัวอาคาร



ภาพที่ 4.2 แสดงแผนผังห้องเช่าแบบพิเศษ

จากภาพที่ 4.2 แสดงแผนผังห้องเช่าแบบพิเศษ แสดงการแบ่งแยกห้องนอนและห้องนั่งเล่นออกจากกันอย่างเป็นสัดส่วน มีพื้นที่ใช้สอย 20 ตารางเมตร มีอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า ได้แก่ เตียงขนาด 6 ฟุตพร้อมที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง และเครื่องปรับอากาศ



ภาพที่ 4.3 แสดงแผนผังห้องเช่าแบบธรรมดา

จากภาพที่ 4.3 แสดงแผนผังห้องเช่าแบบธรรมดา มีพื้นที่ใช้สอย 16 ตารางเมตร ซึ่งมีห้องนอนกับห้องนั่งเล่นรวมกัน มีอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า ได้แก่ เตียงขนาด 6 ฟุตพร้อมที่นอน ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง

2) การจัดตั้งโครงการห้องเช่า

ในการจัดตั้งโครงการธุรกิจห้องเช่า ซึ่งโครงการดำเนินกิจการรูปแบบบุคคลธรรมดา ต้องดำเนินการยื่นเอกสารเพื่อขออนุญาตจัดตั้งห้องเช่าและเป็นผู้จัดการโครงการต่อนายทะเบียนหอพักขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติหอพัก 2507 โดยผู้ขออนุญาตจัดตั้งหอพัก ต้องเป็นเจ้าของกิจการหอพักเอง สำหรับเอกสารประกอบการยื่นคำร้องขออนุญาตจัดตั้งห้องเช่าและเป็นผู้จัดการห้องเช่ารวมถึงค่าธรรมเนียมมีดังต่อไปนี้

2.1) แบบแสดงแปลนพื้นที่แต่ละชั้น โดยแสดงรายละเอียดของห้องพักห้องน้ำ

- ห้องส้วม ทางเดิน ประตู หน้าต่าง พร้อมทั้งระบุขนาด ความกว้าง - ยาว ของแต่ละห้องให้ชัดเจน จำนวน 1 ชุด

- 2.2) แบบแสดงรูปอาคาร ทั้งด้านหน้า ด้านข้าง ด้านหลัง พร้อมทั้งรายละเอียดต่าง ๆ จำนวน 1 ชุด
 - 2.3) รูปถ่ายขนาด 3 นิ้ว ถ่ายหน้าตรงไม่สวมหมวกและแว่นตาดำ (ถ่ายไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 4 รูป (แยกเป็นเจ้าของหอพัก 2 รูป ผู้จัดการหอพัก 2 รูป)
 - 2.4) สำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน อย่างละ 1 ฉบับ
 - 2.5) ใบรับรองแพทย์
 - 2.6) ระเบียบประจำหอพัก จำนวน 2 ชุด
 - 2.7) แผนที่แสดงที่ตั้งหอพัก จำนวน 1 ฉบับ
 - 2.8) ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งหอพัก 300 บาท และค่าธรรมเนียมการต่อทะเบียนจัดตั้งหอพัก 150 บาท
- 3) ภาระภาษีของธุรกิจห้องเช่า
- โครงการธุรกิจห้องเช่าที่ดำเนินการในรูปแบบบุคคลธรรมดา มีหน้าที่ต้องชำระภาษีดังต่อไปนี้
- 2.1) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตามมาตรา 40 (5) ซึ่งคำนวณภาษีเงินได้ในอัตราก้าวหน้า
 - 2.2) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อัตรากาษีร้อยละ 12.50 ของรายได้ค่าเช่าห้องเช่า
 - 2.3) ภาษีป้าย อัตรากาษีร้อยละ 3 ต่อพื้นที่ป้าย 500 ตารางเมตร ของป้ายตัวอักษรภาษาไทยล้วน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.25 แสดงเงินได้บุคคลธรรมดา คำนวณภาษีเงินได้ในอัตราก้าวหน้า

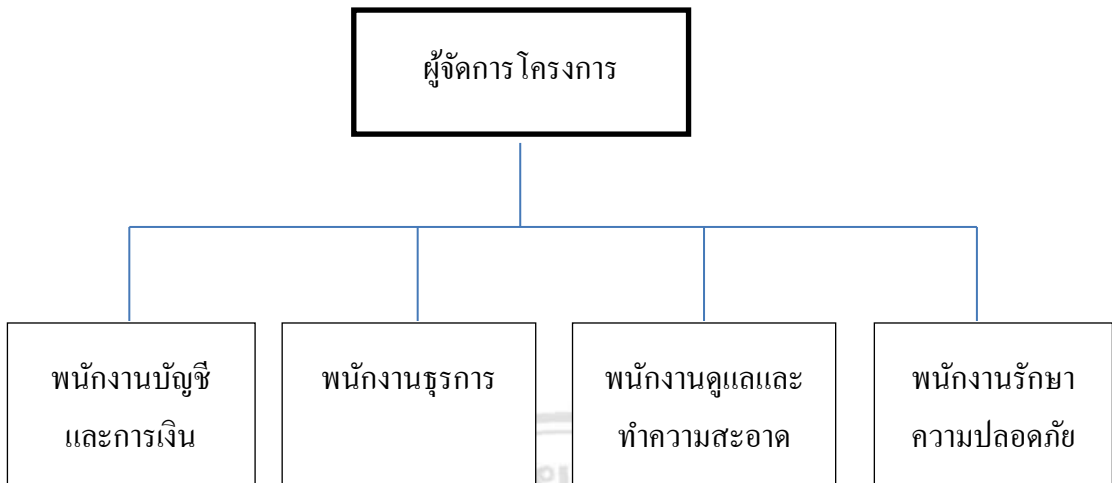
เงินได้สุทธิ (บาท)	อัตราก้าวหน้า	จำนวนเงินได้สุทธิ
0 - 150,000	0%	150,000
150,001 - 450,000	5%	150,000
300,001 - 500,000	10%	200,000
500,001 - 750,000	15%	250,000
750,001 - 1,000,000	20%	250,000
1,000,001 - 2,000,000	25%	1,000,000
2,000,001 - 4,000,000	30%	2,000,000
4,000,001 ขึ้นไป	35%	

4.4.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

การวิเคราะห์ด้านการจัดการจะพิจารณาว่าผู้บริหารโครงการเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะนำมาวิเคราะห์เพื่อดูว่าโครงการดังกล่าวจะประสบความสำเร็จหรือไม่ โดยทั่วไป โดยจะวิเคราะห์ทางด้านคุณสมบัติ คุณวุฒิ ทักษะ และประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการว่า เป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจที่ลงทุนมากน้อยเพียงใด ทั้งทางด้านเทคนิค ด้านการบริการ ด้านการตลาด ด้านการเงิน และด้านการบริหารจัดการเกี่ยวกับธุรกิจที่คาดว่าจะลงทุน รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการติดตั้งสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคาร อีกทั้งการคำนวณหาต้นทุนโครงการในระยะเริ่มแรกที่ใช้ในการแข่งขันในด้านธุรกิจห้องเช่า รวมถึงความสามารถในการให้บริการแก่ผู้ใช้บริการโดยพิจารณาจาก บุคลากร เช่น เจ้าหน้าที่ดูแลห้องเช่า พนักงานทำความสะอาด ต้นทุนการให้บริการ

1) การศึกษารูปแบบของการดำเนินงาน

การศึกษารูปแบบการดำเนินงาน การวางแผน การจัดการองค์กร เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดำเนินงาน โดยโครงการธุรกิจห้องเช่าจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว ซึ่งมีการจัดองค์กร ดังนี้



1.1) ผู้จัดการโครงการ มีหน้าที่คัดเลือกพนักงานและตรวจสอบการดำเนินงานของทุกฝ่ายภายในโครงการ และพิจารณาสั่งการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ

1.2) พนักงานบัญชีและการเงิน มีหน้าที่ในการแจ้งยอดชำระค่าบริการของผู้เช่าในแต่ละเดือน และติดตามการชำระค่าบริการรวมถึงการจัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายของโครงการ

1.3) พนักงานธุรการ มีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาเช่า ดูแลเรื่องการย้ายเข้าและออกของผู้ใช้บริการทั้งรายเก่าและรายใหม่ รวมทั้งการให้ข้อมูลเกี่ยวกับห้องเช่าแก่บุคคลภายนอก

1.4) พนักงานดูแลและทำความสะอาดมีหน้าที่รักษาความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ รับเรื่องติดต่อจากบุคคลภายนอกและภายในโครงการ รวมถึงการรดน้ำต้นไม้ของโครงการ

1.5) พนักงานรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยของโครงการในช่วงเวลากลางคืน

2) ค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานและระยะเวลาการทำงาน

- 2.1) ผู้จัดการโครงการ รับผิดชอบด้านบัญชีและการเงินรวมถึงงานด้านธุรการ โดยผู้ทำหน้าที่ผู้จัดการโครงการคือเจ้าของโครงการ มีเงินเดือนละ 10,000 บาท ช่วงเวลาทำงานตั้งแต่เวลา 10.00 ถึง 19.00 น. ของวันจันทร์ ถึงวันเสาร์ของสัปดาห์
- 2.2) พนักงานดูแลและทำความสะอาด โครงการได้จัดจ้างพนักงานดูแลและทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เป็นพนักงานรายเดือน

จำนวน 1 ตำแหน่ง มีเงินเดือน เดือนละ 9,000 บาท ช่วงเวลาทำงาน ตั้งแต่เวลา 07.00 ถึง 16.00 น. ของวันอังคาร ถึงวันอาทิตย์ของสัปดาห์

2.3) พนักงานรักษาความปลอดภัย โครงการได้จัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นพนักงานรายเดือนจำนวน 1 ตำแหน่ง มีเงินเดือน เดือนละ 9,000 บาท ช่วงเวลาทำงานตั้งแต่เวลา 19.00 ถึง 07.00 น. ของวันจันทร์ ถึงวันเสาร์ของสัปดาห์

3.1) รายได้ค่าเช่าห้อง

ประมาณการรายได้ของโครงการในช่วง 5 ปีแรก กำหนดให้มีผู้ให้บริการห้องเช่าในอัตราร้อยละ 100 และมีอัตราที่ลดลงตามสภาพของโครงการ โดยคาดว่าตั้งแต่ปีที่ 6 ถึงปีที่ 20 โครงการจะมีผู้ให้บริการห้องเช่าในอัตราร้อยละ 90 (อ้างอิงจากข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องพักให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)

3.2) รายได้ค่าบริการไฟฟ้า

รายได้จากการให้บริการไฟฟ้าภายในในช่วง 5 ปีแรก โครงการกำหนดให้คิดหน่วยละ 7 บาท (อัตราค่าไฟของผู้ประกอบการห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ในปัจจุบัน ในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 โครงการกำหนดให้มีการคิดค่าให้บริการไฟฟ้าหน่วยละ 8 บาท ในปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 โครงการกำหนดให้มีการคิดค่าให้บริการไฟฟ้าหน่วยละ 9 บาท และในปีที่ 16 ถึงปีที่ 20 โครงการกำหนดให้มีการคิดค่าให้บริการไฟฟ้าหน่วยละ 10 บาท (อ้างอิงจากค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2553 ถึงปี 2558)

ทั้งนี้ ช่วง 5 ปีแรก กำหนดให้ห้องพักแบบธรรมดาที่มีการให้บริการไฟฟ้าอยู่ที่ 70 หน่วย การใช้ไฟฟ้าของห้องพักแบบพิเศษ 100 หน่วย (อ้างอิงจากข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องพักให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)

3.3) รายได้ค่าบริการน้ำ

รายได้จากการให้บริการน้ำภายในโครงการคิดค่าบริการน้ำ ราคาหน่วยละ 20 บาท และสำหรับพื้นที่ และในปีที่ 11 เป็นต้นไป โครงการมีการคิดค่าบริการน้ำของห้องเช่าหน่วยละ 25 บาท ซึ่งเป็นการคิดประมาณ

การจากการประปาส่วนภูมิภาคประกาศแนวโน้มนปรับราคาค่าน้ำประปาให้เพิ่มขึ้นในสิ้นปี 2558

ทั้งนี้ ช่วง 10 ปีแรก ประมาณการห้องพักแบบธรรมดาและห้องเช่าแบบพิเศษมีการใช้บริการน้ำอยู่ที่ 5 หน่วย (จากข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องพักให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)

3.4) รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก

รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ สำหรับห้องพักแบบธรรมดาเดือนละ 500 บาท โดยเป็นค่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่าได้แก่ ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ค่าบริการสายสัญญาณดิจิทัลทีวี เคียงพร้อมที่นอนขนาด 6 ฟุต ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับห้องเช่าแบบพิเศษเดือนละ 600 บาท เนื่องจากเพิ่มเครื่องปรับอากาศ (จากข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องพักให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.26 แสดงที่มาของรายได้ของโครงการจากการเข้าใช้บริการห้องเช่าระหว่างปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5 โดยประมาณการเข้าใช้บริการห้องพักในอัตราร้อยละ 100

รายการ	ราคาต่อห้อง	จำนวนห้องเช่า		รายได้ต่อเดือน	รายได้ต่อปี
	บาท	ห้อง	ร้อยละ	บาท	บาท
รายได้จากการใช้บริการห้องเช่าและพื้นที่ร้านค้าในโครงการ					
ห้องพักแบบธรรมดา	2,000	26	100	52,000	624,000
ห้องพักแบบพิเศษ	2,500	8	100	20,000	240,000
รวมรายได้จากการใช้บริการห้องเช่า				72,000	864,000
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า					
ค่าไฟฟ้าของห้องพัก	560	26	100	14,560	174,720
ค่าไฟฟ้าของห้องพัก	700	8	100	5,600	67,200
รวมรายได้จากการให้บริการไฟฟ้า				20,160	241,920
รายได้จากการให้บริการน้ำ					
ค่าน้ำของห้องพัก	100	34	100	3,400	40,800
รวมรายได้จากการให้บริการน้ำ				3,400	40,800
รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก					
ห้องพักแบบธรรมดา	500	26	100	13,000	156,000
ห้องพักแบบพิเศษ	600	8	100	4,800	57,600
รวมรายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก				17,800	213,600
รวมรายได้ของโครงการทั้งสิ้น				113,360	1,360,320

ตารางที่ 4.27 แสดงที่มาของรายได้ของโครงการจากการเข้าใช้บริการห้องเช่าระหว่างปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10 โดยประมาณการเข้าใช้บริการห้องพักในอัตราร้อยละ 90

รายการ	ราคาต่อห้อง	จำนวนห้องเช่า		รายได้ต่อเดือน	รายได้ต่อปี
	บาท	ห้อง	ร้อยละ	บาท	บาท
รายได้จากการให้บริการห้องเช่า					
ห้องพักแบบธรรมดา	1,800	24	90	43,200	518,400
ห้องพักแบบพิเศษ	2,300	7	90	16,100	193,200
รวมรายได้จากการให้บริการห้องเช่า				59,300	711,600
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า					
ค่าไฟฟ้าของห้องพัก	560	24	90	13,440	161,280
ค่าไฟฟ้าของห้องพัก	800	7	90	5,600	67,200
รวมรายได้จากการให้บริการไฟฟ้า				19,040	228,480
รายได้จากการให้บริการน้ำ					
ค่าน้ำของห้องพัก	100	31	90	3,100	37,200
รวมรายได้จากการให้บริการน้ำ				3,100	37,200
รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก					
ห้องพักแบบธรรมดา	500	24	100	12,000	144,000
ห้องพักแบบพิเศษ	600	7	100	4,200	50,400
รวมรายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก				16,200	194,400
รวมรายได้ของโครงการทั้งสิ้น				97,640	1,171,680

ตารางที่ 4.28 แสดงที่มาของรายได้ของโครงการจากการเข้าใช้บริการห้องเช่าระหว่างปีที่ 11 ถึง ปีที่ 15 โดยประมาณการเข้าใช้บริการห้องพักในอัตราร้อยละ 90

รายการ	ราคาต่อห้อง	จำนวนห้องเช่า		รายได้ต่อเดือน	รายได้ต่อปี
	บาท	ห้อง	ร้อยละ	บาท	บาท
รายได้จากการให้บริการห้องเช่า					
ห้องพักแบบธรรมดา	1,800	24	90	43,200	518,400
ห้องพักแบบพิเศษ	2,300	7	90	16,100	193,200
รวมรายได้จากการให้บริการห้องเช่า				59,300	711,600
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า					
ค่าไฟฟ้าของห้องพัก	630	24	90	15,120	181,440
ค่าไฟฟ้าของห้องพักแบบพิเศษ	900	7	90	6,300	75,600
รวมรายได้จากการให้บริการไฟฟ้า				21,420	257,040
รายได้จากการให้บริการน้ำ					
ค่าน้ำของห้องพัก	125	31	90	3,875	46,500
รวมรายได้จากการให้บริการน้ำ				3,875	46,500
รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก					
ห้องพักแบบธรรมดา	500	24	100	12,000	144,000
ห้องพักแบบพิเศษ	600	7	100	4,200	50,400
รวมรายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก				16,200	194,400
รวมรายได้ของโครงการทั้งสิ้น				100,795	1,209,540

ตารางที่ 4.29 แสดงที่มาของรายได้ของโครงการจากการเข้าใช้บริการห้องเช่าระหว่างปีที่ 16 ถึง ปีที่ 20 โดยประมาณการเข้าใช้บริการห้องพักในอัตราร้อยละ 90

รายการ	ราคาต่อห้อง	จำนวนห้องเช่า		รายได้ต่อเดือน	รายได้ต่อปี
	บาท	ห้อง	ร้อยละ	บาท	บาท
รายได้จากการให้บริการห้องเช่า					
ห้องพักแบบธรรมดา	1,800	24	90	43,200	518,400
ห้องพักแบบพิเศษ	2,300	7	90	16,100	193,200
รวมรายได้จากการให้บริการห้องเช่า				59,300	711,600
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า					
ค่าไฟฟ้าของห้องพัก	700	24	90	16,800	201,600
ค่าไฟฟ้าของห้องพักแบบพิเศษ	1,000	7	90	7,000	84,000
รวมรายได้จากการให้บริการไฟฟ้า				23,800	285,600
รายได้จากการให้บริการน้ำ					
ค่าน้ำของห้องพัก	125	31	90	3,875	46,500
รวมรายได้จากการให้บริการน้ำ				3,875	46,500
รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก					
ห้องพักแบบธรรมดา	500	24	90	12,000	144,000
ห้องพักแบบพิเศษ	600	7	90	4,200	50,400
รวมรายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก				16,200	194,400
รวมรายได้ของโครงการทั้งสิ้น				103,175	1,238,100

ตารางที่ 4.30 แสดงประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ

ปีที่	ค่าเช่าห้องเช่า	ค่าใช้บริการ ไฟฟ้า	ค่าใช้บริการ น้ำ	ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก	รวมทั้งสิ้น
1	864,000	241,920	40,800	213,600	1,360,320
2	864,000	241,920	40,800	213,600	1,360,320
3	864,000	241,920	40,800	213,600	1,360,320
4	864,000	241,920	40,800	213,600	1,360,320
5	864,000	241,920	40,800	213,600	1,360,320
6	711,600	228,480	37,200	194,400	1,171,680
7	711,600	228,480	37,200	194,400	1,171,680
8	711,600	228,480	37,200	194,400	1,171,680
9	711,600	228,480	37,200	194,400	1,171,680
10	711,600	228,480	37,200	194,400	1,171,680
11	711,600	257,040	46,500	194,400	1,209,540
12	711,600	257,040	46,500	194,400	1,209,540
13	711,600	257,040	46,500	194,400	1,209,540
14	711,600	257,040	46,500	194,400	1,209,540
15	711,600	257,040	46,500	194,400	1,209,540
16	711,600	285,600	46,500	194,400	1,238,100
17	711,600	285,600	46,500	194,400	1,238,100
18	711,600	285,600	46,500	194,400	1,238,100
19	711,600	285,600	46,500	194,400	1,238,100
20	711,600	285,600	46,500	194,400	1,238,100
รวม	14,994,000	5,065,200	855,000	3,984,000	24,898,200

4) การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

โครงการมีประมาณการค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์ เพื่อให้พร้อมสำหรับการให้บริการของโครงการ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในอุปกรณ์ของโครงการ และอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า

4.1) การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

โครงการมีการจัดเตรียมก่อสร้างอาคารห้องพักอาศัยเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 34 ห้อง โดยเป็นอาคารแบบโมเดิร์น มุ่งเน้นด้านความโปร่งสบาย เมื่อพักอาศัยและเก็บเสียงรบกวนจากภายนอกห้องพัก ในการคำนวณมูลค่าการก่อสร้างโดยประมาณ ได้ใช้ราคาตลาดปัจจุบัน (เออร์เบิน เฮาส์., 2553 : ออนไลน์)

4.2) การประมาณการต้นทุนอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก

โครงการมีการจัดเตรียมความพร้อมในด้านอุปกรณ์ของโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่าสำหรับผู้ให้บริการ และได้ประมาณการต้นทุนอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกตามราคาตลาดปัจจุบัน

ตารางที่ 4.31 แสดงประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร

รายการ	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน (บาท)
อาคารพักอาศัย 3 ชั้น	750 ตรม.	8,500	6,375,000
ค่าปรับภูมิทัศน์พร้อมลานจอดรถ			200,000
จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น			6,575,000

หมายเหตุ ราคาค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัย 3 ชั้น ได้รวมค่าเขียนแบบอาคาร ค่าวิศวกรดูแลโครงการ และค่าธรรมเนียมสถาปนิกเรียบร้อยแล้ว

ตารางที่ 4.32 แสดงประมาณการพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

รายการ	จำนวน	พื้นที่ต่อห้อง	พื้นที่รวม
	ห้อง	ตารางเมตร	ตารางเมตร
ห้องพักแบบธรรมดา	26	16	416
ห้องพักแบบพิเศษ	8	20	160
รวม	34		576
พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง 30%			174
รวมพื้นที่ทั้งสิ้น			750

ตารางที่ 4.33 แสดงประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ของโครงการ

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ค่าหม้อแปลงไฟฟ้า	1	35,310	35,310
ถังน้ำขนาด 5,000 ลิตร	1	30,000	30,000
ปั้มน้ำแรงดันสูง	1	7,700	7,700
ปั้มน้ำอัตโนมัติ	1	5,400	5,400
ป้ายโครงการ	1	20,000	20,000
เครื่องคีบการ์ดพร้อมติดตั้ง	1	20,000	20,000
ชุดกล้องวงจรปิด	12	3,000	36,000
ถังดับเพลิง	10	800	8,000
คอมพิวเตอร์	2	15,000	30,000
เครื่องพิมพ์เอกสาร	1	5,000	5,000
งานดาวเทียมพร้อมติดตั้ง 34 จุด	1	25,700	25,700
รวม			223,110

ตารางที่ 4.34 แสดงประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องเช่าของ
โครงการ

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ตู้เสื้อผ้า	34	1,500	51,000
เตียง ขนาด 6 ฟุต	34	2,500	85,000
ที่นอน ขนาด 6 ฟุต	34	2,500	85,000
โต๊ะเครื่องแป้ง	34	850	28,900
เครื่องปรับอากาศ	8	12,000	96,000
รวม			345,900

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.35 แสดงประมาณการจำนวนและต้นทุนอาคาร อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวก
ทั้งหมดของโครงการ

รายการ	จำนวน	ราคาต่อ หน่วย	จำนวนเงิน	อายุการ ใช้งาน	อัตราค่า เสื่อม ราคา
		บาท	บาท	ปี	ร้อยละ
อาคารพักอาศัย 3 ชั้น	1	6,575,000	6,575,000	20	5
ค่าหม้อแปลงไฟฟ้า	1	35,310	35,310	10	10
ถังน้ำขนาด 5,000 ลิตร	1	30,000	30,000	10	10
ปั้มน้ำแรงดันสูง	1	7,700	7,700	10	10
ปั้มน้ำอัตโนมัติ	1	5,400	5,400	10	10
ป้ายโครงการ	1	20,000	20,000	10	10
เครื่องจักรกวาดพร้อม ติดตั้ง	1	20,000	20,000	5	20
ชุดกล้องวงจรปิด	12	3,000	36,000	5	20
ถังดับเพลิง	10	800	8,000	5	20
คอมพิวเตอร์	2	15,000	30,000	5	20
เครื่องพิมพ์เอกสาร	1	5,000	5,000	5	20
งานควาเทียมพร้อม ติดตั้ง	1	25,700	25,700	5	20
ตู้เสื้อผ้า	34	1,500	51,000	5	20
เตียง ขนาด 6 ฟุต	34	2,500	85,000	5	20
ที่นอน ขนาด 6 ฟุต	34	2,500	85,000	5	20
โต๊ะเครื่องแป้ง	34	850	28,900	5	20
เครื่องปรับอากาศ	8	12,000	96,000	5	20
รวม			7,144,010		

ตารางที่ 4.36 แสดงค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคาร อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

สินทรัพย์	มูลค่า สินทรัพย์	อัตรา ร้อยละ	ค่าเสื่อมราคา										
			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อาคารพักอาศัย 3 ชั้น	6,575,000	5	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750
ค่าหม้อแปลงไฟฟ้า	35,310	10	3,531	3,531	3,531	3,531	3,531	3,531	3,531	3,531	3,531	3,531	3,530
ถังน้ำขนาด 5,000 ลิตร	30,000	10	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	2,999
ปั้มน้ำแรงดันสูง	7,700	10	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	769
ปั้มน้ำอัตโนมัติ	5,400	10	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	539
ป้ายโครงการ	20,000	10	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	1,999
เครื่องจักรการ์ดพร้อมติดตั้ง	20,000	20	4,000	4,000	4,000	4,000	3,999						
ชุดกล้องวงจรปิด	36,000	20	7,200	7,200	7,200	7,200	7,188						
ถังดับเพลิง	8,000	20	1,600	1,600	1,600	1,600	1,590						
คอมพิวเตอร์	30,000	20	6,000	6,000	6,000	6,000	5,998						
เครื่องพิมพ์เอกสาร	5,000	20	1,000	1,000	1,000	1,000	999						
จานดาวเทียมพร้อมติดตั้ง	25,700	20	5,140	5,140	5,140	5,140	5,139						
ตู้เสื้อผ้า	51,000	20	10,200	10,200	10,200	10,200	10,166						
เตียง ขนาด 6 ฟุต	85,000	20	17,000	17,000	17,000	17,000	16,966						
ที่นอน ขนาด 6 ฟุต	85,000	20	17,000	17,000	17,000	17,000	16,966						
โต๊ะเครื่องแป้ง	28,900	20	5,780	5,780	5,780	5,780	5,746						
เครื่องปรับอากาศ	96,000	20	19,200	19,200	19,200	19,200	19,192						
รวม	7,144,010		432,711	432,711	432,711	432,711	432,540	338,591	338,591	338,591	338,591	338,591	338,586

ตารางที่ 4.37 แสดงค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคาร อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างปีที่ 11 ถึงปีที่ 20

สินทรัพย์	มูลค่า สินทรัพย์	อัตรา ร้อยละ	ค่าเสื่อมราคา									
			ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
อาคารพักอาศัย 3 ชั้น	6,575,000	5	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,749
ค่าหม้อแปลงไฟฟ้า	35,310	10										
ถังน้ำขนาด 5,000 ลิตร	30,000	10										
ปั้มน้ำแรงดันสูง	7,700	10										
ปั้มน้ำอัตโนมัติ	5,400	10										
ป้ายโครงการ	20,000	10										
เครื่องจักรพร้อมติดตั้ง	20,000	20										
ชุดกล้องวงจรปิด	36,000	20										
ถังดับเพลิง	8,000	20										
คอมพิวเตอร์	30,000	20										
เครื่องพิมพ์เอกสาร	5,000	20										
งานดาวเทียมพร้อมติดตั้ง	25,700	20										
ตู้เสื้อผ้า	51,000	20										
เตียง ขนาด 6 ฟุต	85,000	20										
ที่นอน ขนาด 6 ฟุต	85,000	20										
โต๊ะเครื่องแป้ง	28,900	20										
เครื่องปรับอากาศ	96,000	20										
รวม	7,144,010		328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,749

5) การประมาณการค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

โครงการมีประมาณการค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตในการจัดตั้งโครงการห้องเช่า และการขอใช้บริการสาธารณูปโภคจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพร้อมสำหรับการจัดตั้งโครงการ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการก่อนเปิดดำเนินการ

ตารางที่ 4.38 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตจัดตั้งห้องเช่า

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลนอาคารไม่เกิน 3 ชั้น	8,640
ค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาต	20
ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งห้องเช่า	300
รวม	8,960

ตารางที่ 4.39 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขอใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าใช้จ่ายในการขอใช้ไฟฟ้า 3 เฟส 4 สาย	11,235
ค่าใช้จ่ายในการขอใช้น้ำประปา	6,420
รวม	17,655

ตารางที่ 4.40 แสดงประมาณการเงินประกันในการขอใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าประกันการชำระหนี้ไฟฟ้า	32,100
ค่าประกันการใช้น้ำ	1,605
รวม	33,705

ตารางที่ 4.41 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด

รายการ	จำนวนเงิน
ป้ายไวเนล	3,000
แผ่นพับ	2,500
รวม	5,500

ตารางที่ 4.42 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานทั้งสิ้น

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลนอาคารไม่เกิน 3 ชั้น	8,640
ค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาต	20
ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งห้องเช่า	300
ค่าใช้จ่ายในการขอไฟฟ้า	11,235
ค่าใช้จ่ายในการขอน้ำประปา	6,420
รวม	26,615

- 6) การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในการศึกษานี้ได้กำหนดสมมติฐานในการประมาณค่าใช้จ่ายการดำเนินงานดังต่อไปนี้
- 6.1) เงินเดือนผู้จัดการโครงการ กำหนดให้ผู้จัดการโครงการมีเงินเดือน เดือนละ 10,000 บาท มีการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี
 - 6.2) เงินเดือนพนักงานทำความสะอาด กำหนดให้พนักงานทำความสะอาดมีเงินเดือน เดือนละ 9,000 บาท และมีการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ทุก 5 ปี หรือตามผลงานของพนักงาน
 - 6.3) เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัย กำหนดให้พนักงานทำความสะอาดมีเงินเดือน เดือนละ 9,000 บาท และมีการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ทุก 5 ปี หรือตามผลงานของพนักงาน
 - 6.4) เงินสมทบประกันสังคม โครงการมีภาระค่าใช้จ่ายเงินสมทบประกันสังคมตามที่สำนักงานประกันสังคมกำหนดในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนผู้จัดการโครงการและเงินเดือนพนักงานดูแลทำความสะอาด

สะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย โครงการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายโดยกำหนดให้ใช้อัตราราคงที่ตลอดอายุโครงการ

- 6.5) ค่าไฟฟ้า โครงการมีค่าใช้จ่ายค่าไฟฟ้า โดยมีต้นทุนหน่วยละ 4 บาท (คณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.), 2558) ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5 ปีโดยประมาณการค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี กำหนดค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 (จากการเก็บข้อมูลค่าไฟฟ้าต่อหน่วยในแต่ละปี ย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปีที่ 2543 ถึงปีที่ 2558) ดังนั้น ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 กำหนดให้มีต้นทุนหน่วยละ 5 บาท ปีที่ 11 ถึง ปีที่ 15 กำหนดให้มีต้นทุนหน่วยละ 6 บาท ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20 มีต้นทุนหน่วยละ 7 บาท โดยกำหนดให้ห้องเช่าแบบธรรมดามีการใช้ไฟฟ้า 70 หน่วย ห้องเช่าแบบพิเศษมีการใช้ไฟฟ้า 100 หน่วย และค่าไฟฟ้าส่วนกลางมีการใช้ไฟฟ้าทั้งสิ้น 80 หน่วย (จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)
- 6.6) ค่าน้ำประปา โครงการมีค่าใช้จ่ายค่าน้ำ โดยมีต้นทุนหน่วยละ 10 บาท (การประปาส่วนภูมิภาค, 2558) ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 10 ปี โดยประมาณการค่าน้ำเพิ่มขึ้นในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 หน่วยละ 12 บาท (จากข้อมูลสถิติของการปรับขึ้นค่าน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาค ในปี 2558)
- 6.7) ค่าโทรศัพท์ กำหนดให้โครงการมีค่าโทรศัพท์เพื่อใช้ในการดำเนินงานเดือนละ 500 บาท ในอัตราราคงที่ (จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)
- 6.8) ค่าบริการอินเทอร์เน็ต กำหนดให้โครงการมีค่าบริการอินเทอร์เน็ต เพื่อให้บริการแก่ผู้ใช้บริการห้องเช่า เดือนละ 6,300 บาท ในอัตราราคงที่ (บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน))
- 6.9) ค่าซ่อมบำรุงและค่าอุปกรณ์ กำหนดให้โครงการมีค่าซ่อมบำรุงและเปลี่ยนอุปกรณ์ในปีที่ 6 เป็นต้นไป เนื่องจากช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 โครงการติดตั้งอุปกรณ์ใหม่ทั้งหมด โดยกำหนดให้โครงการมีค่าซ่อมบำรุงและค่าอุปกรณ์ในปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10 เดือนละ 2,000 บาท และปีที่ 11 ถึง ปีที่ 20 กำหนดให้มีค่าซ่อมบำรุงและค่าอุปกรณ์ปีละ 2,500 บาท (จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)

- 6.10) ค่าเก็บขยะ กำหนดให้โครงการมีค่าเก็บขยะเดือนละ 500 บาท ในอัตรา
คงที่ตลอดอายุโครงการ (จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องเช่าใน
บริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)
- 6.11) ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย กำหนดให้โครงการทำประกันอัคคีภัยเพื่อป้องกัน
ความเสี่ยงจากมูลค่าอาคาร ตลอดอายุโครงการ (จากการสัมภาษณ์
ผู้ประกอบการห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัด
ลำพูน) โดยมีวิธีการคำนวณค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย (บริษัท อเมริกัน
อินเตอร์เนชั่นแนลแอสซัวร์นส์ จำกัด (เอไอเอ)) (อีซีอินชัวร์รันส์ไฟฟู, - :
ออนไลน์) ดังนี้

$$\text{ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย} = ((\text{มูลค่าอาคารห้องเช่า} * 0.45\%) + 0.40\%) * \text{ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7\%}$$

- 6.12) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน โครงการมีค่าใช้จ่ายด้านภาษีโรงเรือนและที่ดิน
โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าห้องรวมทั้งปี ในอัตรากำไรร้อยละ 12.50
- 6.13) ภาษีป้าย คำนวณจากพื้นที่ของป้ายโครงการ กรณีป้ายอักษรภาษาไทย
ทั้งหมดที่อัตรา 3 บาท ต่อ 500 ตารางเซนติเมตร กรณีป้ายป้ายคำนวณ
ภาษีได้ไม่ถึง 200 บาท คิดภาษีขั้นต่ำที่ 200 บาท ต่อปี
- 6.14) ค่าเสื่อมราคา โครงการมีวิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาดังต่อไปนี้

<u>ประเภทสินทรัพย์</u>	<u>อัตราค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)</u>
อาคาร	5
อุปกรณ์สาธารณูปโภค	10
อุปกรณ์ของโครงการ	20
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	
ภายในห้องเช่า	20

ตารางที่ 4.43 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานระหว่างปีที่ 1 ถึง ปีที่ 10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินเดือนเจ้าของโครงการ	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000
เงินเดือนพนักงานทำความสะอาด	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	113,400	113,400	113,400	113,400	113,400
เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัย	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	113,400	113,400	113,400	113,400	113,400
เงินสมทบประกันสังคม	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	11,340	11,340	11,340	11,340	11,340
ค่าไฟฟ้า	132,960	132,960	132,960	132,960	132,960	151,800	151,800	151,800	151,800	151,800
ค่าน้ำ	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600
ค่าโทรศัพท์	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าบริการอินเทอร์เน็ต	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600
ค่าซ่อมบำรุงและค่าอุปกรณ์	-	-	-	-	-	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าเก็บขยะ	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย	30,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	108,000	108,000	108,000	108,000	108,000	88,950	88,950	88,950	88,950	88,950
ภาษีป้าย	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
ค่าเสื่อมราคา	432,711	432,711	432,711	432,711	432,540	338,591	338,591	338,591	338,591	338,586
รวม	1,157,471	1,160,471	1,160,471	1,160,471	1,160,300	1,113,481	1,113,481	1,113,481	1,113,481	1,113,476

ตารางที่ 4.44 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานระหว่างปีที่ 11 ถึง ปีที่ 20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินเดือนเจ้าของโครงการ	145,200	145,200	145,200	145,200	145,200	159,700	159,700	159,700	159,700	159,700
เงินเดือนพนักงานทำความสะอาด	119,070	119,070	119,070	119,070	119,070	125,020	125,020	125,020	125,020	125,020
เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัย	119,070	119,070	119,070	119,070	119,070	125,020	125,020	125,020	125,020	125,020
เงินสมทบประกันสังคม	11,907	11,907	11,907	11,907	11,907	12,502	12,502	12,502	12,502	12,502
ค่าไฟฟ้า	182,160	182,160	182,160	182,160	182,160	212,520	212,520	212,520	212,520	212,520
ค่าน้ำ	23,760	23,760	23,760	23,760	23,760	23,760	23,760	23,760	23,760	23,760
ค่าโทรศัพท์	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าบริการอินเทอร์เน็ต	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600
ค่าป้ายโฆษณาและแผ่นพับ	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
ค่าซ่อมบำรุงและค่าอุปกรณ์	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
ค่าเก็บขยะ	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย	30,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	88,950	88,950	88,950	88,950	88,950	88,950	88,950	88,950	88,950	88,950
ภาษีป้าย	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
ค่าเสื่อมราคา	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,750	328,749
รวม	1,168,667	1,171,667	1,171,667	1,171,667	1,171,667	1,229,022	1,229,022	1,229,022	1,229,022	1,229,021

4.4.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

- 1) โครงการได้มีการจัดทำงบการเงินล่วงหน้าของโครงการ โดยนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ความเป็นไปทางด้านการตลาด การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค และการวิเคราะห์ทางด้านการจัดการ เพื่อจัดทำงบการเงินล่วงหน้าของโครงการ ได้แก่ งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และงบแสดงฐานะการเงิน
- 2) การวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการวิเคราะห์เพื่อดูว่าผลตอบแทนในการลงทุนคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ เพื่อนำมาใช้ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยการนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน มาใช้ประกอบการวิเคราะห์เพื่อให้ข้อมูลที่ถูกต้องแม่นยำมาประกอบการตัดสินใจลงทุนในโครงการ
 - 2.1) เงินลงทุนในโครงการและแหล่งที่มาของเงินทุน
 - 2.2) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)
 - 2.3) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR)
 - 2.4) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)
- 3) สมมติฐานในการศึกษา
 - 3.1) กำหนดให้ ต้นทุนเงินทุน สำหรับส่วนของเจ้าของเท่ากับอัตราผลตอบแทนสูงสุดของผลตอบแทนธุรกิจจอร์ตเมนต์ที่ 5% ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนในการลงทุนธุรกิจจอร์ตเมนต์ พ.ศ. 2557 (มูลนิธิประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2558)
 - 3.2) กำหนดให้ ต้นทุนเงินทุน ส่วนของเจ้าหนี้มีต้นทุนเงินทุนเท่ากับอัตราเฉลี่ย MLR ของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ในอัตราร้อยละ 7.1706 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558)
 - 3.3) อัตราส่วนโครงสร้างเงินลงทุนระหว่างส่วนของเจ้าของและเจ้าหนี้ในอัตรา 100:0 ดังนั้น ต้นทุนเงินทุน มีค่าเท่ากับ 7%
 - 3.4) การศึกษาครั้งนี้ โครงการมีระยะเวลาดำเนินงานทั้งสิ้น 20 ปี
 - 3.5) กำหนดให้เกณฑ์การยอมรับการลงทุนในโครงการของระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของโครงการอยู่ที่ 15 ปี

ตารางที่ 4.45 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนระหว่างปีที่ 1 – ปีที่ 10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้										
รายได้ค่าเช่า	864,000	864,000	864,000	864,000	864,000	711,600	711,600	711,600	711,600	711,600
รายได้จากบริการไฟฟ้า	241,920	241,920	241,920	241,920	241,920	228,480	228,480	228,480	228,480	228,480
รายได้จากบริการน้ำ	40,800	40,800	40,800	40,800	40,800	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200
รายได้อื่น ๆ	213,600	213,600	213,600	213,600	213,600	194,400	194,400	194,400	194,400	194,400
รวมรายได้	1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,171,680	1,171,680	1,171,680	1,171,680	1,171,680
ค่าใช้จ่าย										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	26,615									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	5,500									
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,157,471	1,160,471	1,160,471	1,160,471	1,160,300	1,113,481	1,113,481	1,113,481	1,113,481	1,113,476
รวมค่าใช้จ่าย	1,189,586	1,160,471	1,160,471	1,160,471	1,160,300	1,113,481	1,113,481	1,113,481	1,113,481	1,113,476
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	170,734	199,849	199,849	199,849	200,020	58,199	58,199	58,199	58,199	58,204
หัก ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	170,734	199,849	199,849	199,849	200,020	58,199	58,199	58,199	58,199	58,204
กำไรสะสม	170,734	370,583	570,432	770,281	970,301	1,028,500	1,086,699	1,144,898	1,203,097	1,261,301

ตารางที่ 4.46 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนระหว่างปีที่ 11 – ปีที่ 20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้										
รายได้ค่าเช่า	711,600	711,600	711,600	711,600	711,600	711,600	711,600	711,600	711,600	711,600
รายได้จากบริการไฟฟ้า	257,040	257,040	257,040	257,040	257,040	285,600	285,600	285,600	285,600	285,600
รายได้จากบริการน้ำ	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500	46,500
รายได้อื่น ๆ	194,400	194,400	194,400	194,400	194,400	194,400	194,400	194,400	194,400	194,400
รวมรายได้	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,238,100	1,238,100	1,238,100	1,238,100	1,238,100
ค่าใช้จ่าย										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,168,667	1,171,667	1,171,667	1,171,667	1,171,667	1,229,022	1,229,022	1,229,022	1,229,022	1,229,021
รวมค่าใช้จ่าย	1,168,667	1,171,667	1,171,667	1,171,667	1,171,667	1,229,022	1,229,022	1,229,022	1,229,022	1,229,021
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	40,873	37,873	37,873	37,873	37,873	9,078	9,078	9,078	9,078	9,079
หัก ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	40,873	37,873	37,873	37,873	37,873	9,078	9,078	9,078	9,078	9,079
กำไรสะสม	1,302,174	1,340,047	1,377,920	1,415,793	1,453,666	1,462,744	1,471,822	1,480,900	1,489,978	1,499,057

ตารางที่ 4.47 แสดงประมาณการงบกระแสเงินสดระหว่างปีที่ 0 – ปีที่ 10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินสดรับ :											
รายได้โครงการ		1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,171,680	1,171,680	1,171,680	1,171,680	1,171,680
รวมเงินสดรับ		1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,360,320	1,171,680	1,171,680	1,171,680	1,171,680	1,171,680
เงินสดจ่าย :											
ค่าใช้จ่ายในก่อนการดำเนินงาน		26,615									
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		724,760	727,760	727,760	727,760	727,760	774,890	774,890	774,890	774,890	774,890
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด		5,500									
รวมรายจ่าย		756,875	727,760	727,760	727,760	727,760	774,890	774,890	774,890	774,890	774,890
เงินลงทุน											
เงินสดหมุนเวียน	30,000										
เงินประกันค่าน้ำค่าไฟ	33,705										
ที่ดิน	400,000										
อาคาร	6,575,000										
อุปกรณ์ส่วนกลาง	223,110										
อุปกรณ์ในห้องเช่า	345,900										
รวมเงินลงทุน	7,607,715										
รวมเงินสดจ่าย		756,875	727,760	727,760	727,760	727,760	774,890	774,890	774,890	774,890	774,890
เงินสดรับสุทธิ		603,445	632,560	632,560	632,560	632,560	396,790	396,790	396,790	396,790	396,790
เงินสดสุทธิสะสม		603,445	1,236,005	1,868,565	2,501,125	3,133,685	3,530,475	3,927,265	4,324,055	4,720,845	5,117,635

ตารางที่ 4.48 แสดงประมาณการงบกระแสเงินสดระหว่างปีที่ 11 – ปีที่ 20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินสดรับ :										
รายได้โครงการ	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,238,100	1,238,100	1,238,100	1,238,100	1,238,100
รวมเงินสดรับ	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,209,540	1,238,100	1,238,100	1,238,100	1,238,100	1,238,100
เงินสดจ่าย :										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	839,917	842,917	842,917	842,917	842,917	900,272	900,272	900,272	900,272	900,272
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา										
รวมรายจ่าย	839,917	842,917	842,917	842,917	842,917	900,272	900,272	900,272	900,272	900,272
รวมเงินสดจ่าย	839,917	842,917	842,917	842,917	842,917	900,272	900,272	900,272	900,272	900,272
เงินสดรับสุทธิ	369,623	366,623	366,623	366,623	366,623	337,828	337,828	337,828	337,828	337,828
เงินสดสุทธิสะสม	5,487,258	5,853,881	6,220,504	6,587,127	6,953,750	7,291,578	7,629,406	7,967,234	8,305,062	8,642,890

ตารางที่ 4.49 แสดงประมาณการงบแสดงฐานะทางการเงินระหว่างปีที่ 1 ถึง ปีที่ 10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์ :										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดหมุนเวียน	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	603,445	1,236,005	1,868,565	2,501,125	3,133,685	3,530,475	3,927,265	4,324,055	4,720,845	5,117,635
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	633,445	1,266,005	1,898,565	2,531,125	3,163,685	3,560,475	3,957,265	4,354,055	4,750,845	5,147,635
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน :										
ที่ดิน	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
อาคาร	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000
อุปกรณ์ส่วนกลาง	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110
อุปกรณ์ภายในห้องเช่า	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	432,711	865,422	1,298,133	1,730,844	2,163,384	2,501,975	2,840,566	3,179,157	3,517,748	3,856,334
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	7,111,299	6,678,588	6,245,877	5,813,166	5,380,626	5,042,035	4,703,444	4,364,853	4,026,262	3,687,676
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น :	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705
รวมสินทรัพย์	7,778,449	7,978,298	8,178,147	8,377,996	8,578,016	8,636,215	8,694,414	8,752,613	8,810,812	8,869,016
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
ส่วนของผู้ถือหุ้น :										
ทุน	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715
กำไรสะสม	170,734	370,583	570,432	770,281	970,301	1,028,500	1,086,699	1,144,898	1,203,097	1,261,301
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,778,449	7,978,298	8,178,147	8,377,996	8,578,016	8,636,215	8,694,414	8,752,613	8,810,812	8,869,016
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,778,449	7,978,298	8,178,147	8,377,996	8,578,016	8,636,215	8,694,414	8,752,613	8,810,812	8,869,016

ตารางที่ 4.50 แสดงประมาณการงบแสดงฐานะทางการเงินระหว่างปีที่ 11 ถึง ปีที่ 20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์ :										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดหมุนเวียน	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5,487,258	5,853,881	6,220,504	6,587,127	6,953,750	7,291,578	7,629,406	7,967,234	8,305,062	8,642,890
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,517,258	5,883,881	6,250,504	6,617,127	6,983,750	7,321,578	7,659,406	7,997,234	8,335,062	8,672,890
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน :										
ที่ดิน	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
อาคาร	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000	6,575,000
อุปกรณ์ส่วนกลาง	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110	223,110
อุปกรณ์ภายในห้องเช่า	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900	345,900
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010	7,544,010
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	4,185,084	4,513,834	4,842,584	5,171,334	5,500,084	5,828,834	6,157,584	6,486,334	6,815,084	7,143,833
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	3,358,926	3,030,176	2,701,426	2,372,676	2,043,926	1,715,176	1,386,426	1,057,676	728,926	400,177
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น :	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705	33,705
รวมสินทรัพย์	8,909,889	8,947,762	8,985,635	9,023,508	9,061,381	9,070,459	9,079,537	9,088,615	9,097,693	9,106,772
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น :										
ส่วนของผู้ถือหุ้น :										
ทุน	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715	7,607,715
กำไรสะสม	1,302,174	1,340,047	1,377,920	1,415,793	1,453,666	1,462,744	1,471,822	1,480,900	1,489,978	1,499,057
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,909,889	8,947,762	8,985,635	9,023,508	9,061,381	9,070,459	9,079,537	9,088,615	9,097,693	9,106,772
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,909,889	8,947,762	8,985,635	9,023,508	9,061,381	9,070,459	9,079,537	9,088,615	9,097,693	9,106,772

4) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

ตารางที่ 4.51 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		PVIF 5 %	PV
ปีที่	จำนวนเงินสดสุทธิ		
0	(7,607,715)	1	(7,607,715)
1	603,445	0.9524	574,721
2	632,560	0.9070	573,732
3	632,560	0.8638	546,405
4	632,560	0.8227	520,407
5	632,560	0.7835	495,611
6	396,790	0.7462	296,085
7	396,790	0.7107	281,999
8	396,790	0.6768	268,547
9	396,790	0.6446	255,771
10	396,790	0.6139	243,589
11	369,623	0.5847	216,119
12	366,623	0.5568	204,136
13	366,623	0.5303	194,420
14	366,623	0.5051	185,181
15	366,623	0.4810	176,346
16	337,828	0.4581	154,759
17	337,828	0.4363	147,394
18	337,828	0.4155	140,368
19	337,828	0.3957	133,679
20	337,828	0.3769	127,327
NPV			-1,871,120

จากตารางที่ 4.51 ได้แสดงให้เห็นถึงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการ มีค่าเป็นลบเท่ากับ -1,871,120 บาท จึงปฏิเสธการลงทุนในโครงการ

5) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)\

ตารางที่ 4.52 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		PVIF 1.45%	NPV
ปีที่	จำนวนเงินสดสุทธิ		
0	(7,607,715)	1	(7,607,715)
1	603,445	0.9857	594,841
2	632,560	0.9717	614,671
3	632,560	0.9579	605,921
4	632,560	0.9443	597,319
5	632,560	0.9309	588,866
6	396,790	0.9177	364,151
7	396,790	0.9048	359,017
8	396,790	0.8921	353,958
9	396,790	0.8795	348,971
10	396,790	0.8671	344,063
11	369,623	0.8550	316,017
12	366,623	0.8430	309,053
13	366,623	0.8312	304,743
14	366,623	0.8196	300,500
15	366,623	0.8082	296,289
16	337,828	0.7969	269,221
17	337,828	0.7859	265,503
18	337,828	0.7750	261,815
19	337,828	0.7642	258,177
20	337,828	0.7537	254,617
NPV			0

จากตารางที่ 4.52 ได้ทำการคำนวณหาค่าอัตราผลตอบแทนภายในอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ หรือ IRR อยู่ที่ร้อยละ 1.45 ซึ่งน้อยกว่าต้นทุนเงินทุนที่ร้อยละ 5 จึงปฏิเสธการลงทุนของโครงการ

6) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ตารางที่ 4.53 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ปีที่	เงินลงทุนเริ่มแรก	เงินสดรับสุทธิต่อปี	เงินสดรับสุทธิสะสม
0	(7,607,715)		
1		603,445	(7,004,270)
2		632,560	(6,371,710)
3		632,560	(5,739,150)
4		632,560	(5,106,590)
5		632,560	(4,474,030)
6		396,790	(4,077,240)
7		396,790	(3,680,450)
8		396,790	(3,283,660)
9		396,790	(2,886,870)
10		396,790	(2,490,080)
11		369,623	(2,120,457)
12		366,623	(1,753,834)
13		366,623	(1,387,211)
14		366,623	(1,020,588)
15		366,623	(653,965)
16		337,828	(316,137)
17		337,828	21,691
18		337,828	359,519
19		337,828	697,347
20		337,828	1,035,175

จากตารางที่ 4.53 แสดงให้เห็นว่าโครงการมีระยะเวลาคืนทุน หรือ Payback Period อยู่ที่ปี 16 ปี 11 เดือน จึงได้รับเงินคืนเท่ากับเงินลงทุนของกิจการ โดยมากกว่าระยะเวลาคืนทุนโดยเฉลี่ยของโครงการที่ 15 ปี จึงปฏิเสธการลงทุนในโครงการ



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

การศึกษาค้นคว้าอิสระ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการวิจัยกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือ ผู้ใช้บริการห้องเช่าในบริเวณเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูนเป็นจำนวน 397 ราย

5.1 สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้และเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน โดยผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ซึ่งวิธีการศึกษาคือ ใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกจากการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง 5 ราย และเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามจากผู้ใช้บริการห้องเช่าจำนวน 397 ตัวอย่าง

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ช่วงอายุระหว่าง 26 ปี ถึง 30 ปี สถานะภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,000–20,000 บาท การเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่ใช้รถจักรยานยนต์ และเคยใช้บริการห้องเช่าอื่นมาก่อน โดยสาเหตุที่ย้ายห้องเช่าเนื่องจากปริมาณที่จอดรถไม่เพียงพอและผู้ให้บริการห้องเช่ารู้จักห้องเช่าที่ให้บริการในปัจจุบันด้วยตนเอง ลักษณะทั่วไปของผู้ใช้บริการห้องเช่าปัจจุบัน ส่วนใหญ่มีลักษณะคือ ผู้ใช้บริการห้องเช่าพักอาศัยอยู่คนเดียว อัตราค่าใช้บริการห้องเช่าอยู่ระหว่าง 1,000 ถึง 1,500 บาท สถานที่ตั้งของห้องเช่ามีระยะทางห่างจากที่ทำงานระหว่าง 4 กิโลเมตร ถึง 5 กิโลเมตร ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารชั้นเดียว มีพนักงานรักษาความปลอดภัยและรักษาความปลอดภัยห้องเช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่าโดยทั่วไปคือ ห้องน้ำส่วนตัว เตียง และตู้เสื้อผ้า

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องพักให้เช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ได้ศึกษาความเป็นไปได้ 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน สามารถสรุปผลการศึกษา ดังนี้

5.1.1 การวิเคราะห์ด้านการตลาด

จากการศึกษาโดยใช้เครื่องมือวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการตลาด (Five Force Model) พบว่าจำนวนคู่แข่งเดิมมีจำนวนมากแต่ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ให้เช่าได้โดยเฉพาะในส่วนของที่จอดรถและเสียงรบกวนเมื่อพักอาศัย รวมทั้งอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า ในส่วนของคู่แข่งรายใหม่มีอุปสรรคในการลงทุนคือธุรกิจห้องเช่าต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและเงินลงทุนควรจะเป็นเงินทุนส่วนตัวทั้งหมดเนื่องจากผลตอบแทนที่ได้ในระยะยาวประกอบกับความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

5.1.2 การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

โครงการห้องพักให้เช่านี้มีขนาดพื้นที่ 200 ตารางวา โดยมีลักษณะอาคารสูง 3 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น 750 ตารางเมตร โดยสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนของพื้นที่ห้องพักแบบธรรมดา 26 ห้อง ห้องพักแบบพิเศษ 8 ห้อง มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดทั้งภายในตัวอาคาร โรงจอดรถ และประตูทางเข้าออกโครงการ มีการติดตั้งระบบประตูเข้าออกอาคารอัตโนมัติ (Key Card) และมีพนักงานรักษาความปลอดภัย ภายในห้องเช่ามีอุปกรณ์อำนวยความสะดวก ได้แก่ ตู้เสื้อผ้า เตียงพร้อมที่นอนขนาด 6 ฟุต โดยห้องพักแบบพิเศษได้เพิ่มเครื่องปรับอากาศให้แก่ผู้ใช้บริการ สำหรับต้นทุนโครงการการมีดังนี้ ที่ดินโครงการมูลค่า 400,000 บาท บาทค่าก่อสร้างอาคารพร้อมระบบภายในรวมถึงค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้างมูลค่า 6,575,000 บาท อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางมูลค่า 223,110 บาท ค่าอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักมูลค่า 345,900 บาท รวมทั้งสิ้น 7,144,010 บาท

5.1.3 การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

โครงการดำเนินงานในรูปแบบบุคคลธรรมดา โดยมีเจ้าของคนเดียว มีการจัดรูปแบบองค์กรประกอบด้วย ผู้จัดการโครงการ พนักงานบัญชี พนักงานธุรการ พนักงานดูแล และทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย และโครงการมีการประมาณ

การรายรับตลอดอายุโครงการทั้งสิ้น 24,898,200 บาท การประมาณการรายจ่ายตลอดอายุโครงการ 23,399,143 บาท

5.1.4 การวิเคราะห์ด้านการเงิน

โครงการมีส่วนของโครงสร้างเงินทุนของโครงการเป็นการลงทุนโดยเจ้าของโครงการ โครงการมีอายุการดำเนินงาน 20 ปี มูลค่า 7,607,715 บาท โดยกำหนดต้นทุนเงินทุนเท่ากับร้อยละ 5 ผลจากการวิเคราะห์โดยใช้เครื่องมือทางการเงินของโครงการ มีดังนี้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -1,871,120 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 1.45% และโครงการมีระยะเวลาคืนทุน หรือ Payback Period อยู่ที่ปีที่ 16 ปี 11 เดือน ผลจากการวิเคราะห์ด้านการเงินส่งผลให้ปฏิเสธการลงทุนในโครงการ

จากผลการศึกษาพบว่าผลตอบแทนในการลงทุนมีค่าเท่ากับ 1.45% ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสำหรับบุคคลธรรมดาของธนาคารพาณิชย์ปัจจุบันมีอัตราสูงสุดเท่ากับ 2.70% เมื่อเปรียบเทียบแล้ว หากผู้ลงทุนนำเงินลงทุนฝากธนาคารพาณิชย์จะได้ผลตอบแทนที่มากกว่าการนำเงินมาลงทุนธุรกิจห้องพักให้เช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

5.2 อภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องพักให้เช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

จากการวิเคราะห์สภาพการแข่งขันของธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน (5 Forces Model) พบว่าธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีสภาพการแข่งขันที่สูง และจากผลจากการวิเคราะห์ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการ (7Ps) พบว่าปัจจัยด้านราคา เป็นปัจจัยที่ผู้ใช้บริการห้องเช่าให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก มีผลรวมค่าเฉลี่ยในระดับมาก เมื่อทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องพบว่าสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ธัญญา นันทียน (2556) ได้ศึกษาเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างหอพักชายเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้ ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยด้านราคามีความสำคัญเป็นอันดับแรก สอดคล้องกับผลการศึกษาของ สุภกฤต อริยวุฒยากร (2556) ได้ศึกษาเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน

สร้างห้องเช่าในแขวงศรีวิชัย เทศบาลนครเชียงใหม่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยด้านราคามีความสำคัญเป็นอันดับแรก และสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชวลิต ศุภกมล (2554) ได้ศึกษาเรื่อง การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักของแรงงานนิคมอุตสาหกรรมลำพูนผลการศึกษาพบว่าปัจจัยด้านราคามีความสำคัญเป็นอันดับแรก และไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ดารารัตน์ แสนทา (2551) ได้ศึกษาเรื่องเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการเช่าห้องพักรายเดือนของพนักงาน นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยด้านบุคลากรมีความสำคัญเป็นอันดับแรก

ทั้งนี้การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องพักให้เช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน พบว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยผลศึกษานี้สอดคล้องกับศึกษาของ ธัญญา นันทิยา (2556) ซึ่งศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างห้องพักชายเอกชนบริเวณ หน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้ พบว่า ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากจำนวนห้องพักมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มเป้าหมายคือนักศึกษาจากมหาวิทยาลัยแม่โจ้ อัตราการเพิ่มขึ้นของนักศึกษาในแต่ละปีน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของห้องพักเอกชน แต่ไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ศุภกมล อริยวุฒิยากร (2556) ซึ่งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องเช่าใน แขวงศรีวิชัย เทศบาลนครเชียงใหม่ พบว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้ย่านธุรกิจและสถานที่ราชการ ใจกลางเมือง สามารถเดินทางได้สะดวก และโครงการใช้วิธีการเช่าที่ดินในระยะยาวจึงทำให้ต้นทุนของโครงการต่ำกว่าโครงการทั่วไป

5.3 ข้อค้นพบ

จากผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน ผู้ศึกษามีข้อค้นพบ ดังนี้

- 5.3.1 ผู้ประกอบการให้ความสำคัญด้านราคาเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีคู่แข่งค่อนข้างมาก และส่วนใหญ่นิยมลดราคาค่าห้องเช่าเพื่อจูงใจผู้ใช้บริการห้องเช่า ดังนั้นผู้ประกอบการจึงให้ความสำคัญในการกำหนดราคาค่าห้องเช่าให้สมเหตุสมผลหรือกำหนดราคาให้เท่ากับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าส่วนใหญ่โดยเฉลี่ยน้อยกว่า 3,000 บาท รวมถึงการยกเว้นค่าประกันห้องเช่าเพื่อจูงใจให้ผู้ใช้บริการห้องเช่าสามารถตัดสินใจเช่าใช้บริการห้องเช่าได้ง่ายขึ้น จึงส่งผลทำให้โครงการไม่สามารถกำหนด

ราคาให้เหมาะสมกับต้นทุนโครงการได้ ส่งผลให้โครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

- 5.3.2 ด้านทำเลที่ตั้งมีความสำคัญในระดับมาก ผู้ประกอบการจะให้ความสำคัญด้านทำเลที่ตั้งเป็นอย่างมาก โดยจะเลือกทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งชุมชน ใกล้นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน ซึ่งสามารถจูงใจผู้ใช้บริการห้องเช่าให้ตัดสินใจใช้บริการห้องเช่าได้ ในส่วนของผู้ประกอบการมีช่องทางในการจัดหารายได้เพิ่มจากธุรกิจห้องเช่า โดยการให้เช่าพื้นที่ร้านค้า หรือการใช้พื้นที่โครงการ เปิดให้บริการด้านต่าง ๆ แก่ผู้เช่า เช่น บริการด้านซักอบรีด บริการด้านร้านอาหาร บริการด้านร้านสะดวกซื้อ
- 5.3.3 การลงทุนในธุรกิจห้องเช่ามีการลงทุนด้วยจำนวนเงินที่สูงในช่วงแรกซึ่งเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนด้วยจำนวนเงินที่มีมูลค่าสูง เช่นการลงทุนในที่ดินอาคาร อุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเหล่านี้มีระยะเวลาที่คืนทุนในระยะยาว
- 5.3.4 ค่าใช้จ่ายในธุรกิจห้องเช่าส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น เงินเดือนผู้จัดการโครงการ เงินเดือนพนักงานดูแลและทำความสะอาด และเงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัย นอกจากนี้ธุรกิจห้องเช่ามีค่าใช้จ่ายทางด้านภาษีค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับธุรกิจอื่น ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าทั้งปี ในอัตราร้อยละ 12.50
- 5.3.5 ส่วนใหญ่ผู้ใช้บริการห้องเช่าให้ความสำคัญในการแนะนำห้องเช่าโดยรูปแบบการบอกต่อ ผู้ใช้บริการห้องเช่าส่วนใหญ่จะแนะนำห้องเช่าที่เคยใช้บริการแล้วให้แก่เพื่อนหรือคนรู้จักมากกว่าการทำแคมเปญโฆษณา ประชาสัมพันธ์

5.4 ข้อเสนอแนะ

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังนี้

- 5.4.1 การลงทุนประกอบธุรกิจห้องเช่าในช่วงที่ค่าครองชีพค่อนข้างสูง ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างอาคารมีมูลค่าที่สูง จึงมีข้อจำกัดทางด้านราคาที่ไม่สามารถตั้งราคาให้สูงกว่าคู่แข่งอื่นที่มีจำนวนมาก ทำให้ผลตอบแทนที่ได้รับน้อยกว่าที่โครงการกำหนด

- 5.4.2 การให้บริการที่เพิ่มขึ้นจากห้องพักรับรอง เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ จะสามารถเพิ่มความสนใจให้แก่ผู้ใช้บริการห้องพักรับรองได้ ทั้งนี้ ควรคำนึงถึงสภาพแวดล้อมของโครงการด้วยว่ามีร้านอาหารที่มีลักษณะเหมือนกันหรือไม่
- 5.4.3 หากผู้ลงทุนต้องการลงทุนในธุรกิจห้องเช่าควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน เนื่องจากเป็นการลงทุนด้วยจำนวนเงินที่ค่อนข้างสูง หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่ผู้ลงทุนคาดการณ์ไว้ทำให้ผู้ลงทุนอาจล้มละลายได้
- 5.4.4 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ของธุรกิจห้องเช่าเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ดังนั้นผู้ลงทุนควรควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในงบประมาณที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่แรกเพื่อหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลกำไรของธุรกิจ
- 5.4.5 ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าควรมุ่งเน้นการให้บริการเพื่อให้เกิดความประทับใจสูงสุด เพื่อส่งผลให้ผู้เช่ารายเดิมแนะนำไปยังเพื่อนหรือคนรู้จักมาใช้บริการห้องเช่า
- 5.4.6 ความเสี่ยงของธุรกิจห้องเช่าบางประเภทสามารถป้องกันได้ เช่น ความเสี่ยงจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน ผู้ประกอบการสามารถป้องกันได้จากการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีตัวตนสามารถติดตามได้ง่าย มีการทำสัญญาประกันผลงาน และมีการหักเงินประกันผลงานจากค่าก่อสร้าง ในส่วนของความเสี่ยงจากไฟไหม้ ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าควรทำประกันอัคคีภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- เครือข่ายนักวิจัยสิ่งแวดล้อม 2554. แนวทางการพัฒนาระบบการจัดการขยะแบบมีส่วนร่วม
กรณีศึกษาเทศบาลตำบลบ้านกลาง จังหวัดลำพูน [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา
www.ertc.deqp.go.th/ertc/index.php?option. / (17 พฤศจิกายน 2557)
- จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ. 2545. การศึกษาความเป็นไปได้: โครงการด้านธุรกิจ
และอุตสาหกรรม. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ชวลิต สุขกลาง. 2554. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรม
ลำพูน. การค้นคว้าแบบอิสระ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- คารารัตน์ แสนทา 2551. เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการเช่าหอพักรายเดือนของพนักงาน
นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตร-
มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ชันษา นำเทียน. 2556. การศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างหอพักชายเอกชนบริเวณ หน้า
มหาวิทยาลัยแม่โจ้ การค้นคว้าแบบอิสระ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ดรอวิงฟอร์ดคอนบล็อกแก๊งค์. 2554. “งานออกแบบบอาร์ทเม้นที่ดินหน้าแคบ(ปรับแก้ครั้งที่ 3)”
[ระบบออนไลน์].แหล่งที่มา<http://drawingforcon.bloggang.com>. (28 มีนาคม 2558)
- วรเดช ปัญจรงค์. “ประกันทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์”. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา
http://www.easyinsurance4u.com/insurance_7_2.asp. / (28 มีนาคม 2558)
- วารสารพลังงานโลก 2557.เยี่ยมชมนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน [ระบบออนไลน์].
แหล่งที่มา <http://teenet.cmu.ac.th/emac/journal/2003/18/03.php>. / (13 พฤศจิกายน
2557)
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. 2541. การวิจัยการตลาดฉบับมาตรฐาน กรุงเทพฯ ไคมอนอินบิสสิ
เน็ตเวิร์ล
- ศุภกฤต อริชฎมยากร. 2556. ความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องเช่าในแขวงศรีวิชัย เทศบาลนคร
เชียงใหม่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ การค้นคว้าแบบอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

- สำนักงานจังหวัดลำพูน.2558. ข้อมูลบรรยายสรุปจังหวัดลำพูน ปีงบประมาณ 2558. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.lamphun.go.th/officialwebsite/2013/?cat=37>. / (27.02.2015)
- หนังสือพิมพ์มติชนออนไลน์. 2550. ผังเมืองใหม่ เสียงสะท้อนจากท้องถิ่น-ภูมิภาค. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา. <http://www.matichon.co.th/news/> (19 พฤศจิกายน 2557)
- หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจออนไลน์.”จับเบิร์บฯลุยนิคมลำพูน2หมู่บ้านจ่อลงทุนเพียบ” [ระบบออนไลน์] แหล่งที่มา http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1424669401 27.02.2015 / (27 กุมภาพันธ์ 2558)
- หนังสือพิมพ์ไทยรัฐออนไลน์. “ประกาศโครงสร้างอัตราปี 58 เฉลี่ยที่ 3.99 บาทต่อหน่วย” [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา<http://www.thairath.co.th/content/460104/>. (28 มีนาคม 2558)
- เอกชัย อภิศักดิ์กุล และคณะ. 2551. “การวิจัยธุรกิจ”. กรุงเทพฯ: เพียร์สัน เอ็ดดูเคชั่น อินโดไชน่า. Black. 2011. **Applied Business Statistics: Making Better Business Decisions**. 6th ed. N.J.: Wiley.
- เออร์เบิน เฮาส์. 2553. ใบเสนอราคาค่าก่อสร้างห้องเช่า. [ระบบออนไลน์].แหล่งที่มา <http://www.cm-uhouse.com/mains/> (26 พฤษภาคม 2558)
- อีซี่อินชัวร์รันส์โฟยู. ม.ป.ป. ประกัน ทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ [ระบบออนไลน์].แหล่งที่มา http://www.easyinsurance4u.com/insurance_7_2.asp/ (26 พฤษภาคม 2558)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัด
ลำพูน

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการศึกษาค้นคว้าแบบอิสระตามหลักสูตรปริญญาโท สาขาวิชาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เบอร์โทรศัพท์ 098-7500518 ซึ่งผลการศึกษาเพื่อทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะนำไปวิเคราะห์และนำเสนอในภาพรวมโดยไม่ระบุว่าเป็นของบุคคลใด ผู้จัดทำขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ให้ความร่วมมือ ในการตอบแบบสอบถามครั้งนี้

คำชี้แจง แบบสอบถามนี้ประกอบด้วยคำถาม 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับห้องเช่าและลักษณะทั่วไปของห้องเช่า

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่าของแรงงาน

นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

โปรดทำเครื่องหมาย ลงในช่อง [] ที่ตรงความคิดเห็นของท่านหรือเติมข้อความลงในช่องว่าง
ที่ตรงกับความจริง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

[] ชาย

[] หญิง

2. อายุ
- น้อยกว่า 20 ปี 20 - 25 ปี
- 26 - 30 ปี 31 - 35 ปี
- 36 - 40 ปี มากกว่า 45 ปีขึ้นไป
3. การศึกษา
- ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 3 มัธยมศึกษาปีที่ 3
- มัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า ปริญญาตรี
- สูงกว่าปริญญาตรี
4. สถานะภาพ
- โสด สมรส
- หย่าร้าง ม่าย
5. รายได้ต่อเดือน
- ต่ำกว่า 10,000 บาท 10,000 – 15,000 บาท
- 15,001 – 20,000 บาท 20,000 บาท ขึ้นไป
6. การเดินทางไปทำงาน
- รถจักรยาน รถจักรยานยนต์
- รถยนต์ รถประจำ
- อาศัยไปกับเพื่อน
7. ก่อนหน้าที่ท่านจะพักอาศัยห้องเช่าปัจจุบัน ท่านเคยพักอาศัยห้องเช่าอื่นมาก่อนหรือไม่
- เคย ไม่เคย
8. ถ้าเคย เหตุผลใดที่ท่านย้ายออกจากห้องเช่าเดิม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ไกลจากที่ทำงาน ค่าเช่าแพง
- ที่จอดรถไม่เพียงพอ ระบบรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ
- ห้องข้างๆ ส่งเสียงดังรบกวน พนักงานหรือเจ้าหน้าที่ไม่สุภาพ
- ห้องเช่าคับแคบ อื่นๆ โปรดระบุ.....
9. ท่านรู้จักห้องเช่าที่ท่านพักอาศัยอยู่ในปัจจุบันได้อย่างไร
- ตนเอง เพื่อนแนะนำ
- พ่อแม่ หรือญาติแนะนำ สื่อโฆษณาอื่นๆ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับห้องเช่าและลักษณะทั่วไปของห้องเช่า

1. จำนวนสมาชิกในห้องเช่าของท่าน (นับรวมตัวท่าน)
 - คนเดียว 2 คน
 - 3 คน 4 คน ขึ้นไป
2. ราคาเช่าห้องเช่าต่อเดือน
 - ต่ำกว่า 1,000 บาท 1,000 – 1,500 บาท
 - 1,501 – 2,000 บาท 2,001 – 2,500 บาท
 - 2,501 – 3,000 บาท มากกว่า 3,000 บาท ขึ้นไป
3. ระยะทางจากห้องเช่าถึงที่ทำงานของท่าน
 - น้อยกว่า 500 เมตร 500 – 1 กิโลเมตร
 - 2 – 3 กิโลเมตร 4 – 5 กิโลเมตร
 - มากกว่า 5 กิโลเมตร
4. จำนวนชั้นของห้องเช่าที่ท่านพักอาศัยอยู่ปัจจุบัน
 - ชั้นเดียว 2 ชั้น
 - 3 ชั้น 4 ชั้นขึ้นไป
5. ระบบรักษาความปลอดภัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - เข้าออกอาคารโดยใช้คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด
 - เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย อื่นๆ
6. ห้องเช่าปัจจุบันของท่านมีสิ่งอำนวยความสะดวกใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ
 - เตียงนอน เครื่องทำน้ำอุ่น
 - ตู้เสื้อผ้า โทรศัพท์
 - พัดลม ห้องน้ำส่วนตัว
 - ที่ทำครัว เบบิ้ลตีวี
 - โต๊ะเครื่องแป้ง อื่นๆ
7. ห้องเช่าปัจจุบันของท่านมีบริการใดบ้าง (เลือกคำตอบได้มากกว่าหนึ่งข้อ)
 - Internet ร้านขายของชำ
 - ร้านซักอบรีด ร้านขายอาหาร
 - ห้องนั่งเล่น ร้านเสริมสวย
 - ลิฟท์ สวนหย่อม
 - ที่จอดรถ ห้องออกกำลังกาย
 - อื่นๆ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการต่อปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องเช่า

โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องตาราง ตามความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกห้องเช่าของท่าน โดยที่ 5 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด และ 1 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุด ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์					
1.ขนาดของห้องเช่าและพื้นที่ใช้สอย เช่น ขนาดห้องเช่า ขนาดห้องน้ำ					
2. ความสะอาดและความสวยงามของห้องเช่า					
3. ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการ เช่น ที่รับรองส่วนกลาง					
4. พื้นที่การจัดสวนภายในโครงการ					
5. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องเช่า เช่น เครื่องทำน้ำอุ่น แอร์					
6. คุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก					
7. มีร้านสะดวกซื้อภายในโครงการ					
8. มีร้านซักอบรีดภายในโครงการ					
9. มีร้านเสริมสวยภายในโครงการ					
10. มีอินเตอร์เน็ตภายในห้องเช่า					
11. มีตู้อัตโนมัติสำหรับบริการต่างๆ เช่น เครื่องซักผ้าอัตโนมัติ					
12. มีที่จอดรถเพียงพอและปลอดภัย					
13. ความสะอาดของตัวอาคารและห้องเช่า					
14. ความเงียบสงบของห้องเช่า					
15. สภาพอากาศที่ดี ไม่มีมลภาวะทางเสียงและกลิ่น					
16. ความสวยงามของเฟอร์นิเจอร์ที่ตกแต่งห้องเช่า					
17. อื่นๆ โปรดระบุ.....					

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ปัจจัยด้านราคา					
1. อัตราค่าเช่าห้องเช่า					
2. จำนวนเดือนของเงินมัดจำล่วงหน้า เช่น 1 เดือน, 2 เดือน					
3. อัตราค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการอินเทอร์เน็ต					
4. อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง					
1. ห้องเช่าใกล้สถานที่ทำงาน					
2. ห้องเช่าใกล้ตลาด, ศูนย์การค้า และแหล่งชุมชน					
3. ความสะดวกในการเดินทาง					
4. สภาพแวดล้อมของห้องเช่า					
5. อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ปัจจัยด้านบุคลากร					
1. ความมีมนุษยสัมพันธ์และความเอาใจใส่ของเจ้าของห้องเช่า					
2. ความซื่อสัตย์ของเจ้าของห้องเช่า					
3. ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย					
4. อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด					
1. ความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่า					
2. มีส่วนลดค่าเช่า					
3. มีกิจกรรมพิเศษในวันสำคัญ เช่น วันปีใหม่					
4. อื่นๆ โปรดระบุ.....					

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ					
1. ความรวดเร็วในการบริการเมื่อเกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ การซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ชำรุด เป็นต้น					
2. เงื่อนไขในการเข้าพัก เช่น ห้ามประกอบอาหารภายในห้องพัก ห้ามเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น					
3. มีพนักงานคอยให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง					
4. มีการรับทำความสะอาดห้องพักทุกวันหรือทุกสัปดาห์					
5. มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง					
6. มีการทำความสะอาดและ เก็บขยะบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทุกวัน					
7. มีการแจ้งข่าวสารให้ผู้พักอาศัยอย่างชัดเจน					
8. อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ					
1. การจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณที่พัก สะอาด สวยงาม					
2. รูปแบบการจัดพื้นที่ และการตกแต่งภายในอาคาร					
3. รูปแบบการจัดพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง					
4. ลักษณะความสวยงามของอาคารห้องเช่า					
5. ภาพความเก่า-ใหม่ ของอาคารห้องเช่า					
6. ป้ายหอพักสวยงาม และมองเห็นได้อย่างชัดเจน					
7. อื่นๆ โปรดระบุ.....					

ท่านต้องการให้ห้องเช่าของท่านปรับปรุงการให้บริการด้านใด

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์เจ้าของห้องเช่า

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัด
ลำพูน

แบบสัมภาษณ์นี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการศึกษาค้นคว้าแบบอิสระตามหลักสูตรปริญญาโท สาขาวิชาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งผลการศึกษาเพื่อทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะนำไปวิเคราะห์และนำเสนอในภาพรวมโดยไม่ระบุว่าเป็นของบุคคลใด ผู้จัดทำขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ให้ความร่วมมือ ในการตอบแบบสัมภาษณ์ครั้งนี้

สถานภาพผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

เจ้าของห้องเช่า

เจ้าของและผู้ดูแลห้องเช่า

คำถามด้านเทคนิค

1. โครงการของท่านมีการจัดแบ่งพื้นที่อย่างไร โดยแต่ละส่วนมีขนาดพื้นที่ขนาดเท่าใด
.....
2. ขนาดของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมีขนาดเท่าใด
.....
3. โครงการของท่านมีจำนวนห้องเช่าทั้งหมด.....ห้อง
4. ภายในโครงการของท่านมีผู้บริการอัตโนมัติใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ตู้ขายน้ำอัดโนมัติ
 ตู้เติมเงินโทรศัพท์มือถืออัตโนมัติ
 เครื่องซักผ้าแบบหยอดเหรียญ

5. ภายในโครงการของท่านมีร้านค้าบริการใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

[] ร้านสะดวกซื้อ

[] ร้านเสริมสวย

[] ร้านซักอบรีด

6. โครงการของท่านได้จัดสรรมีสิ่งอำนวยความสะดวกใดบ้าง สำหรับห้องเช่าแต่ละห้อง

สิ่งอำนวยความสะดวก	มี
1. เตียงนอน/ที่นอน	
2. โทรทัศน์	
3. ตู้เสื้อผ้า	
4. พัดลม	
5. โตะเครื่องเป่า	
6. เครื่องปรับอากาศ	
7. โตะและเก้าอี้	
8. โทรทัศน์	
9. เครื่องทำน้ำอุ่น	
10. อ่างล้างจาน	
11. เเคเบิลทีวี	
12. อินเทอร์เน็ต	
13. อื่นๆ โปรดระบุ.....	
14. ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ (ห้องว่าง)	

7. แหล่งที่มาของเงินทุน

7.1 เงินทุนในโครงการที่เป็นส่วนของเจ้าของและหุ้นส่วน (ถ้ามี) เป็นสัดส่วน
.....% ของเงิน

7.2 เงินลงทุนในโครงการที่เป็นเงินกู้ เป็นสัดส่วน.....% ของเงินลงทุนใน
โครงการ

7.3 แหล่งที่มาของเงินกู้

7.4 แหล่งเงินทุน.....เป็นสัดส่วน.....% ของ
เงินกู้ ทั้งหมด มีระยะเวลาการกู้ยืม.....ปี

7.5 แหล่งเงินทุน.....เป็นสัดส่วน.....% ของ
เงินกู้ ทั้งหมด มีระยะเวลาการกู้ยืม.....ปี

7.6 แหล่งเงินทุน.....เป็นสัดส่วน.....% ของ
เงินกู้ ทั้งหมด มีระยะเวลาการกู้ยืม.....ปี

8. วัตถุประสงค์ในการกู้ยืม

8.1 เพื่อการก่อสร้างอาคารและตกแต่งภายใน โครงการห้องเช่า เป็นสัดส่วน
.....% ของเงินกู้ทั้งหมด

8.2 เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เป็นสัดส่วน.....%
ของเงินกู้ทั้งหมด

คำถามด้านการจัดการ

1. ประเภทธุรกิจห้องเช่าของท่านเป็นประเภทใด

- [] เจ้าของคนเดียว [] เจ้าของร่วม/คณะบุคคล
[] ห้างหุ้นส่วนจำกัด [] ห้างหุ้นส่วนสามัญ
[] บริษัท [] อื่น ๆ โปรดระบุ.....

2. วิธีการจัดการดูแลโครงการห้องเช่าของท่าน

- [] ดูแลและจัดการด้วยตัวท่านเอง
[] จ้างผู้พนักงานให้มาทำหน้าที่ดูแลและจัดการ
[] ให้ร้านค้าภายในโครงการห้องเช่าของท่านดูแลและจัดการ

3. จำนวนผู้ปฏิบัติงานและพนักงานในตำแหน่งต่างๆ (กรณีจ้างเพื่อเป็นพนักงานของโครงการ)

ตำแหน่ง	จำนวนพนักงาน	เงินเดือน	ตารางเวลาในการทำงาน
ผู้จัดการ			
ผู้ช่วยผู้จัดการ			
แม่บ้าน			
พนักงานบัญชีและการเงิน			
พนักงานรักษาความปลอดภัย			
พนักงานบำรุงรักษา			
ดูแลด้วยตัวเองในทุกตำแหน่ง			
อื่น ๆ			

4. กรณีท่านได้จ้างให้บริษัทรักษาความปลอดภัยมาทำหน้าที่ดูแลความปลอดภัยภายในโครงการของท่าน โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยเป็นจำนวนทั้งสิ้นคน
ตั้งแต่เวลา.....ถึง.....น. โดยแบ่งออกเป็น.....ช่วงเวลา โดยมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น.....บาท/เดือน
5. กรณีท่านได้จ้างให้บริษัททำความสะอาดมาทำหน้าที่ดูแลความสะอาดภายในโครงการของท่าน โดยมีพนักงานทำความสะอาดเป็นจำนวนทั้งสิ้นคน ตั้งแต่เวลาถึง.....น. โดยแบ่งออกเป็น.....ช่วงเวลา โดยมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น.....บาท/เดือน
6. ท่านมีวิธีการบำรุงรักษาซ่อมแซมโครงการห้องพักให้เช่า โดยให้
 พนักงานเข้ามาตรวจสอบและซ่อมแซมบำรุงรักษาทุกๆ(เดือน/ปี) โดยมีค่าใช้จ่ายครั้งละ.....บาท/ครั้ง
 พนักงานเข้ามาตรวจสอบและซ่อมบำรุงรักษาทุกเมื่อได้รับแจ้งจากพนักงานหรือผู้เช่าภายในโครงการของท่าน
7. ท่านมีสวัสดิการใดบ้างให้แก่พนักงานภายในโครงการห้องเช่าของท่าน
.....
8. โครงการห้องเช่าของท่านได้ทำประกันภัยชนิดใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ประกันอัคคีภัย ประกันภัยพิบัติ
 ประกันโจรกรรม ห้างหุ้นส่วนสามัญ
 บริษัท ไม่มีประกันภัยใดๆ

คำถามด้านการเงิน

1. ภายในโครงการของท่านมีกระแสเงินสดหมุนเวียนจำนวน.....บาท/เดือน
2. อัตราค่าเช่าห้องเช่าต่อเดือนห้องละ.....บาท/เดือน พื้นที่ตารางเมตร
3. อัตราค่าเช่าร้านค้าต่อเดือนห้องละ.....บาท/เดือน พื้นที่ตารางเมตร
4. โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องเช่าสำหรับพักอาศัยภายในโครงการของท่านมีอัตราการเข้าพักทั้งหมด.....% หรือ.....ห้อง

5. โครงการห้องเช่าของท่านมีการคิดค่าบริการค่าไฟฟ้าอย่างไร
- คิดเป็นหน่วย ๆ ละบาท ค่าไฟฟ้าเฉลี่ยต่อห้องต่อเดือน.....บาท
 - คิดในอัตราเหมาจ่าย เดือนละ.....บาท
 - คิดรวมอยู่ภายในค่าเช่าแล้ว
6. โครงการห้องเช่าของท่านมีการคิดค่าบริการค่าน้ำอย่างไร
- คิดเป็นหน่วย ๆ ละ.....บาท ค่าน้ำเฉลี่ยต่อห้องต่อเดือน.....บาท
 - คิดในอัตราเหมาจ่าย เดือนละ.....บาท
 - คิดรวมอยู่ภายในค่าเช่าแล้ว
7. โครงการห้องเช่าของท่านมีการคิดอัตราค่าบริการทางอินเทอร์เน็ตนี้อย่างไร
- คิดเหมาจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ.....บาท
 - คิดเหมาจ่ายเป็นราย.....วัน ครั้งละ.....บาท
 - คิดเหมาจ่ายเป็นรายชั่วโมง โดย.....ชั่วโมง ต่อ.....บาท
 - คิดรวมอยู่ภายในค่าเช่าแล้ว
 - ไม่มีการให้บริการทางอินเทอร์เน็ตนี้ภายในโครงการห้องพักให้เช่าของท่าน
8. โครงการห้องเช่าของท่านมีการคิดอัตราค่าบริการเคเบิลทีวีอย่างไร
- คิดเหมาจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ.....บาท
 - คิดเหมาจ่ายเป็นราย.....วัน ครั้งละ.....บาท
 - คิดเหมาจ่ายเป็นรายชั่วโมง โดย.....ชั่วโมง ต่อ.....บาท
 - คิดรวมอยู่ภายในค่าเช่าแล้ว
 - ไม่มีการให้บริการเคเบิลทีวีภายในโครงการห้องพักให้เช่าของท่าน
9. รายได้จากค่าบริการอัตโนมัติภายในโครงการท่าน
- รายได้จากค่าบริการขายน้ำอัตโนมัติ.....บาท ต่อ เดือน
 - รายได้จากเครื่องซักผ้าแบบหยอดเหรียญ.....บาท ต่อ เดือน
 - รายได้จากค่าบริการเติมเงินโทรศัพท์อัตโนมัติ.....บาท ต่อ เดือน
10. ต้นทุนทางภาษี
- ภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยปีละ.....บาท
 - ภาษีเงินได้จากการประกอบกิจการห้องเช่าเฉลี่ยปีละ.....บาท
11. โครงการของท่านมีเงินสดหมุนเวียน.....บาท
12. โครงการของท่านมีระยะเวลาคืนทุน.....ปี
13. ค่าใช้จ่ายจากการใช้บริการน้ำของโครงการเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

14. ค่าใช้จ่ายจากการใช้บริการไฟฟ้าของโครงการเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

15. ค่าใช้จ่ายจากการใช้บริการอินเทอร์เน็ตของโครงการเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

16. ค่าใช้จ่ายจากการใช้บริการเคเบิลทีวีของโครงการเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

คำถามทั่วไป

1. ปัญหาที่ท่านพบในการทำกิจการธุรกิจห้องเช่า คือ

[] ผู้เช่าชำระค่าเช่าไม่ตรงเวลา

[] ผู้เช่าส่งเสียงดังรบกวนผู้เช่าอื่น

[] ผู้เช่าย้ายออกโดยไม่แจ้งล่วงหน้าตามกำหนด

[] ผู้เช่าไม่รักษาความสะอาดเมื่อเข้ามาใช้บริการพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง

[] อื่นๆ โปรดระบุ.....



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ-นามสกุล นางสาวกรวรรณ แสงบุญเรือง

วัน เดือน ปี เกิด 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2518

ประวัติการศึกษา ปีการศึกษา 2537 ประกาศนียบัตรวิชาชีพ คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี
วิทยาลัยอาชีวศึกษาลำปาง
ปีการศึกษา 2539 ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง คณะบริหารธุรกิจ สาขาการ
บัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตภาคพายัพ
ปีการศึกษา 2543 บริหารธุรกิจบัณฑิต สำนักวิทยาการจัดการ สาขาการบัญชี
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

ประสบการณ์ เม.ย. 39 – เม.ย. 45 พนักงานบัญชี
บริษัท ทาคาโนะ (ประเทศไทย) จำกัด
เม.ย. 45 – เม.ย. 46 หัวหน้าแผนกบัญชี
บริษัท ทาคาโนะ (ประเทศไทย) จำกัด
เม.ย. 47 – มิ.ย. 54 ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกบัญชี
บริษัท ทาคาโนะ (ประเทศไทย) จำกัด
ปัจจุบัน ธุรกิจส่วนตัว



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved