

ชื่อเรื่อง	การศึกษาค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพัก เอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี
ผู้เขียน	นายกิม ถิวลม
ปริญญา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ	รองศาสตราจารย์ศิริเกียรติ รัชชานันติ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง "การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจ หอพัก
เอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี" มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษา
ความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
จังหวัดปทุมธานี

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 3 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้าน
เทคนิคและการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการแจกแบบสอบถาม เพื่อ
เก็บข้อมูล การศึกษาความต้องการ หอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
การสอบถาม ผู้จัดการหอพักเอกชน 3 แห่งบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตนอกจากนี้
ยังมีการรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ วารสาร บทความ รายงานการวิจัย และเอกสารรายงานการ
ศึกษา ตลอดจนสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยใช้เวลาในการเก็บข้อมูลตั้งแต่ มกราคม ถึงเดือนธันวาคม
2546 และนำมาวิเคราะห์ประมวลผลโดยใช้หลักทฤษฎี และรูปแบบการวิเคราะห์ ของโปรแกรม
สำเร็จรูป ภายได้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน มากกว่าร้อยละ
12 โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ผลการศึกษาด้านการตลาดพบว่าจำนวนห้องพักของหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีปริมาณไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการเปลี่ยน
สถานที่เรียนของนักศึกษาระดับปริญญาตรีจากท่าพระจันทร์ มาที่ศูนย์รังสิต จากการศึกษาพบว่า
นักศึกษาส่วนใหญ่มีความเห็นว่าจำนวนหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยมีไม่เพียงพอกับความ

ต้องการ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง และผลจากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้มีความต้องการหอพักเป็นนักศึกษาหญิงถึงร้อยละ 73.55 โดยมีความ ต้องการห้องขนาดตั้งแต่ 24 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องการให้มีเฟอร์นิเจอร์พร้อมอุปกรณ์ อำนวยความสะดวก ในห้องพัก ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น และทีวี รวมถึงความต้องการบริการในห้องพัก เช่น ซักอบรีด ยามรักษาความปลอดภัย และที่จอดรถ อัตราค่าที่ตีของบุคลากรในห้องพัก รวมถึงความรวดเร็วในการให้บริการซ่อมบำรุงห้องพัก เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าห้องพัก

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในครั้งนี้ ซึ่งเลือกทำเป็นหอพักเอกชนหญิง มีขนาดของห้องให้เลือก 3 ขนาด คือ 25 ตารางเมตร ราคา 3,800 บาท 32 ตารางเมตร ราคา 4,200 บาท และขนาด 39 ตารางเมตร ราคา 5,000 บาท มีอุปกรณ์ในห้องพักคือ เครื่องปรับอากาศ โดยมีตู้เย็นและทีวีบริการ ให้เช่า ในราคาขั้นต่ำ 200 บาทต่อเดือน มีร้านซักอบรีดที่ชั้นล่าง และมีบริการ รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

ผลการศึกษาด้านเทคนิคและการจัดการ เลือกตั้งโครงการอยู่บนที่ดิน 165 ตารางวา บริเวณหน้าประตูมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ด้านถนนเชิงรึก ในระยะประมาณ 100 เมตร อาคารหอพักเป็นอาคารก่ออิฐถือปูนสูง 5 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องสำหรับเช่า 40 ห้อง ห้องสำนักงาน 1 ห้อง ร้านซักรีด 1 ห้อง และห้องพักพนักงาน 1 ห้อง ด้านนอกอาคาร สร้างเป็นที่จอดรถจำนวน 20 ช่องจอด ด้านการจัดการใช้รูปแบบ องค์กรแบบง่าย ประกอบด้วยผู้จัดการหอพัก แม่บ้าน และยามรักษาความปลอดภัย รวมทั้งหมด 4 คน

ผลการศึกษาด้านการเงินพบว่า การลงทุนหอพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ต้องใช้เงินลงทุน 14.2 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยทุนจำนวน 10.2 ล้านบาท และส่วนของหนี้สินจำนวน 4,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 6% มีระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 4 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -4,774,562 บาท ที่อัตราคิดลด 12% โดยให้ผลตอบแทนที่ร้อยละ 6.39 ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมุติฐานที่ว่ามีความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี

Independent Study Title	A Feasibility Study on The Investment of The Private Dormitory near Thammasat University Rangsit Center, Pathum Thani
Author	Mr. Bhima Liwlom
Degree	Master of Business Administration
Independent Study Advisor	Assoc.Prof. Sirikiat Ratchusanti

ABSTRACT

The independent study titled “A Feasibility Study on The Investment of The Private Dormitory near Thammasat University Rangsit Center, Pathum Thani” was conducted to study the feasibility on the investment of the private dormitory located near Thamasart University Rangsit Centre Pathum Thani.

The feasibility was studied in 3 aspects which were marketing feasibility, technical and management feasibility and financial feasibility. Data was collected from questionnaires on desired private dormitory near by Thamasart University Rangsit Centre, interview of 3 managers of private dormitories adjacent to the studied location as well as documentation from related books, journals, articles, research and study reports, and relevant statistics. Data collections were conducted during January –December 2003. Using theoretical principles and prepared software program to analyze data under hypothesis to accept project if internal rate of return exceed 12%. The conclusions of the study were as follow:

The result of the marketing analysis showed that supply of dormitory was not sufficient especially after completion of the relocation of all graduate student from Thaprachan to Rangsit centre. Most of the respondent admitted that supply of private dormitory near the campus was insufficient. Majority of respondents was female and result from questionnaire showed that 73.55% of respondent who wants private dormitory was female. They intended to acquire room

size larger than 24 square metre which having furniture and room facilities including Air conditioning, Refrigerator and Television. Besides, they also need other facilities ie., laundry, guard and parking area. Hospitality of staff and fast service for room maintenance were also major factors in decision making .

This feasibility study came out with a female dormitory with 3 sizes of room, 25 square meters at 3,800 baht per month, 32 square meters at 4,200 baht per month and 39 square meters at 5,000 baht per month. All rooms are air-conditioned with refrigerator and television for rent at 200 baht per piece per month. There is a laundry service and security guard 24 hours.

The results of the technical and management analysis showed that the dormitory would be located on 165 square wah space on Chiengrak Road, 100 meters from Thammasart University, Rangsit Center entrance. The building has 5 floors, consisting of 40 rooms, an office, a laundry room and a staff room. There would be 20 parking lots outside the building. According to management analysis, the project used simple organization consisting of 1 manager, 1 maid and 2 guards.

The result of financial analysis showed that the project required an investment of 14.2 million baht, which consists of 10.2 million baht capital and 4 million baht debt with 6% interest rate. The payback period is 11 years and 4 months. The net present value equals to -4,774,562 baht at 12% discount rate while the internal rate of return is 6.39%. Therefore the hypothesis of the study on investment of private dormitory near Thammasart University Rangsit Center is not accepted.