

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

#### สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว พบว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการที่ตั้งไว้ 8.75% โดยมีผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านต่างๆสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

#### การวิเคราะห์ด้านการตลาด

พื้นที่ตั้งโครงการติดถนนซอยลาดพร้าว 136 ห่างจากถนนลาดพร้าวสายหลักเพียง 120 เมตร มีรถประจำทางผ่านหลายสาย ลักษณะโดยทั่วไปเป็นชุมชนย่านที่อยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น มีห้างสรรพสินค้าในรัศมี 3 กิโลเมตร ได้แก่ห้างเดอะมอลล์ บางกะปิ ห้างแม็คโครและห้างโลตัส แม้ว่าพื้นที่ของโครงการจะจำกัดโดยสามารถสร้างหอพักที่มีที่จอดรถได้จำนวนน้อย จึงทำให้ผู้ที่มีศักยภาพในการเป็นผู้พักอาศัยของโครงการเป็นกลุ่มที่ไม่มีรถยนต์เป็นของตนเอง เดินทางด้วยรถประจำทางหรือรถสาธารณะ และจากที่ตั้งที่ห่างจากถนนลาดพร้าวและป้ายรถประจำทางราว 120 เมตรจึงสามารถเดินเข้า-ออกได้สะดวก และจากโอกาสทางการตลาดที่เศรษฐกิจในเขตลาดพร้าวเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง และพื้นที่ของโครงการก็สะดวกใกล้กับแหล่งชุมชนรวมทั้งข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจึงวิเคราะห์ได้ว่ามีความเป็นไปได้ทางการตลาด ทั้งนี้โครงการได้ทำการสำรวจความต้องการหลักลักษณะของหอพักหรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก ซึ่งได้ผลการสำรวจดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อการมีห้องน้ำในห้องพักในระดับมากที่สุด ห้องพักต้องมีขนาดกว้างขวาง มีระเบียง มีโทรศัพท์ มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก
2. ด้านราคา ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อราคาไม่ว่าจะเป็นค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าประกัน และค่าเช่าล่วงหน้า
3. ด้านทำเลที่ตั้ง หอพักควรมีพื้นที่ใกล้แหล่งชุมชน ใกล้ห้างสรรพสินค้า เดินทางได้สะดวกและปลอดภัย
4. ด้านการส่งเสริมการตลาด ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อราคาการลดค่าเช่าห้องพักในระดับมาก

5. ด้านบุคคล ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบุคคลากรที่มีความเอาใจใส่ต่อผู้เช่าในหอ ตลอดจนการมีอัธยาศัยไมตรีของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแลหอพัก
6. ด้านกระบวนการ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อความรวดเร็วในการดำเนินการซ่อมแซมสิ่งของต่างๆ และมีการตีประกาศกฎระเบียบของหอพักอย่างชัดเจน
7. ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อสภาพแวดล้อมของหอพักทั้งภายในและภายนอกให้น่าอยู่ อยู่เสมอรวมทั้งมีความความปลอดภัย

#### การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

โครงการมีพื้นที่ดินด้านหน้าติดถนนซอยลาดพร้าว 136 กว้าง 17 เมตร ยาวหรือลึก 30 เมตร อาคารหอพักจะมีขนาด 13 x 22.8 เมตร สูง 5 ชั้น ไม่มีลิฟท์ ระยะห่างจากรั้วด้านข้างและด้านหลังข้างละ 2 เมตร มีที่จอดรถด้านหน้าประมาณ 5-7 คัน ทางเดินภายในตึกกว้าง 1.4 เมตร ขนาดห้องพักมีขนาดกว้าง 3.8 เมตร ยาว 5.8 เมตร มีห้องน้ำในห้องพัก มีห้องสำนักงานหอพักจำนวน 1 ห้อง ห้องขายสินค้าประจำหอพักจำนวน 1 ห้อง ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยของพนักงานรักษาความปลอดภัย อีก 1 ห้อง และ สำหรับผู้พักอาศัยทั่วไปรวม 50 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้อง ประกอบไปด้วยเตียงนอน ที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง แก้วโต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า และพัดลม เป็นเงิน 606,000 บาท มีค่าใช้จ่ายลงทุนสำหรับที่ดินและอาคารก่อสร้างรวมค่าก่อสร้างและที่ดิน เป็นเงิน 13,110,000 บาท

#### การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

หอพักของโครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว และมีการจัดองค์กรโดยมีผู้จัดการหอทำหน้าที่คอยดูแลความสงบเรียบร้อยภายในหอพัก ทำหน้าลงบัญชี เก็บเงินค่าเช่า รับข้อร้องเรียนต่างๆและบังคับบัญชาพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งมีหน้าดูแลความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้อาศัยและหอพัก ดูแลงานซ่อมแซมทั่วไป และแม่บ้านซึ่งมีทำหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดหอพักและบริเวณโดยรอบ ทำความสะอาดห้องกรณีที่มีผู้ย้ายออกเพื่อรองรับผู้ที่จะเข้ามาเช่าห้องพักรายใหม่

#### การวิเคราะห์ด้านการเงิน

โครงการกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือน เบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ส่วนกลาง ค่าเก็บขยะ ค่าซ่อมแซม ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดเป็นเงิน 332,500 บาท มี

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ 13,000 บาท เป็นค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต ค่าป้าย ค่าส่งเสริมการตลาด มีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องตัดค่าเสื่อม 5 ปี ไม่มีมูลค่าซาก และ 20 ปีสำหรับอาคาร สำหรับที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ลงทุนโดยเจ้าของโครงการทั้งหมด คิดค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ได้เท่ากับ 30,914 และมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 8.78 จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่เนื่องจากว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเป็นบวกเพียง 30,914 บาท จึงทำให้ความไว้วางใจของโครงการ สูงมาก หากโครงการดำเนินไปแล้วแต่ไม่เป็นตามคาดหมายเพียงเล็กน้อยจะทำให้โครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

### อภิปรายผล

จากผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการห้องพักที่ดีในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องสภาพแวดล้อม บรรยากาศน่าอยู่ อุปกรณ์ภายในห้องพักมีพร้อม ห้องพักกว้างขวางมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง เดินทางสะดวก มีความปลอดภัยทั้งการเดินทางและภายในบริเวณห้องพัก ใกล้ตลาดหรือห้างสรรพสินค้า มีร้านค้าบริการสะดวกในการซื้อสินค้าและบริการต่างๆ การจัดการที่ดีมีบุคคลากรที่มีความเอาใจใส่ อธิษาศัยดี โดยผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยต่างๆเรียงลำดับความสำคัญในแต่ละปัจจัยดังนี้ ด้านบุคคลผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยคือความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ด้านราคาปัจจัยย่อยที่สำคัญคือค่าเช่าห้องพัก ด้านกระบวนการบริการปัจจัยย่อยที่สำคัญคือความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุด ด้านทำเลที่ตั้งปัจจัยย่อยที่สำคัญคือการจัดที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน มีความสะดวกในการเดินทาง มีความปลอดภัยในการเดินทาง ด้านผลิตภัณฑ์บริการปัจจัยย่อยที่สำคัญคือมีห้องน้ำอยู่ในห้องพัก ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพปัจจัยย่อยที่สำคัญคือสภาพแวดล้อมของห้องพัก สะอาด น่าอยู่ และด้านการส่งเสริมการตลาดผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยคือการลดค่าเช่าห้องพัก

นอกจากนี้ผลการศึกษานี้ได้สอดคล้องกับผลการศึกษาของนนท์ นาคะเสถียร (2541) ในส่วนผู้ที่อาศัยในห้องพักให้ความสำคัญกับปัจจัยต่างๆในการเลือกห้องพัก ได้แก่ความปลอดภัยและค่าเช่าที่เหมาะสมกับราคา สภาพภายในและภายนอกของห้องพัก โดยสถานที่ตั้งของห้องพักไม่จำเป็นต้องใกล้กับสถานบันเทิง

ผลการศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนห้องพักในเขตตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ตรงกับผลการศึกษาของประวิช ตุงคะเสรีรักษ์ (2544) ที่ได้ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรม ว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยที่โครงการได้ผลการศึกษาดังนี้ โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 140 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

ณ.อัตราคิดลด 8.75% ประมาณ 30,914 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับ 8.78% ดังนั้นโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

### ข้อค้นพบ

1. การลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 140 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ.อัตราคิดลด 8.75% ประมาณ 30,914 บาท และอัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับ 8.78% แต่เป็นโครงการที่มีความไวตัวของโครงการสูงหากไม่เป็นไปตามคาดการณ์เพียงเล็กน้อยจะไม่ได้ผลตอบแทนที่ต้องการ เนื่องจากว่าเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูง แต่ไม่สามารถตั้งราคาได้สูงเนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มที่มีฐานะทางการเงินระดับล่างถึงระดับกลาง จากเหตุผลของพื้นที่โครงการที่จำกัดทำให้ไม่สามารถจัดสรรพื้นที่ให้มีที่จอดรถได้

2. ต้นทุนที่สำคัญของธุรกิจหอพักคือ ภาษีโรงเรือนที่คิดจากธุรกิจถึง 12.5% จากรายได้ในส่วนค่าเช่าหอพัก โดยไม่คำนึงถึงค่าใช้จ่ายนับว่าเป็นต้นทุนทางภาษีที่สูงมาก นอกจากนี้ยังต้องเสียภาษีนิติบุคคลหรือเสียภาษีบุคคลธรรมดาหลังหักค่าใช้จ่ายอีก ขึ้นกับรูปแบบของธุรกิจอีกด้วย

3. ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญ กับสิ่งที่อยู่ใกล้ตัวมากกว่า เช่นราคา ค่าเช่าการลดค่าเช่า ขนาดของห้องพัก ความปลอดภัย แต่ให้ความสำคัญกับการใช้อินเตอร์เน็ต บริการซักอบรีด ทำเลที่ตั้งต้องใกล้กับสถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ การโฆษณา การจัดกิจกรรม บริการเคเบิลทีวี มีที่จอดรถ ที่พักผ่อนในหอพัก ในระดับปานกลาง

### ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

1. เมื่อทำการวิเคราะห์ความไวของโครงการแล้ว จากการเปลี่ยนตัวแปรอัตราการเช่าพัก อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ โครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน จึงสะท้อนให้เห็นว่า ผลการประเมินที่ได้มีความเสี่ยงสูงมาก ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรทำการวิเคราะห์ปัจจัยย่อยต่างๆ ให้ละเอียดเพื่อผลของการประเมินโครงการมีแม่นยำมากขึ้น

2. แม้ว่าโครงการจะมีความเป็นไปได้ในการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนมูลค่าปัจจุบันสุทธิเพียง 30,914 บาท โดยการคำนวณราคาที่ดินใช้อัตราเพิ่มของที่ดินเท่ากับอัตราเงินเฟ้อ 2%

(ตามสมมุติฐาน) แต่ความเป็นจริงราคาที่ดินเมื่อสิ้นสุดโครงการควรมีราคาสูงขึ้นไปกว่าที่คำนวณไว้ เพราะราคาที่ดินจะสูงค่าขึ้นตามความต้องการที่มีมากขึ้น จากการเพิ่มของประชากรในขณะที่ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด มูลค่าของที่ดินที่สูงขึ้นจึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สนับสนุนการตัดสินใจลงทุน นอกเหนือไปจากธุรกิจหอพัก นอกจากนี้ผู้ลงทุนควรคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ ทั้งด้านบวกและด้านลบที่มีผลต่อการลงทุนด้วย



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved