

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักหญิงเอกชน
หน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

ชื่อผู้เขียน

นางสาวกัญญา อินตะ

ปริญญา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ สิริเกียรติ รัชชานันติ

ประธานกรรมการ

อาจารย์ ดร. รวี ลงกานี

กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัด ลำปาง

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง การสัมภาษณ์หัวหน้างานผลประโยชน์เทศบาลเขลางค์นคร จังหวัดลำปาง และการศึกษาความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง จากแบบสอบถามซึ่งกระจายไปยังกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 200 ตัวอย่าง นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความ รายงานการวิจัย และเอกสารรายงานการศึกษา ตลอดจนสถิติต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยใช้เวลาในการเก็บข้อมูลตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ 2548 – พฤษภาคม 2548 และนำข้อมูลที่ได้อมาวิเคราะห์ประมวลผล โดยมีข้อสมมติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7 ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ผลการศึกษาด้านการตลาดพบว่า จำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง ตั้งแต่ปี 2542 – 2546 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นยังพบว่าจำนวนหอพักที่ตั้งอยู่ในเขตตำบลชมพู มีการกระจายตัวอยู่เกือบทุกหมู่บ้าน โดยหมู่บ้านที่อยู่ใกล้กับสถาบันจะมีหอพักมากกว่าหมู่บ้านอื่น ส่วนด้านการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดซึ่งเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง 200 คน พบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญต่ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย ปัจจัย

ด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพและปัจจัยด้านกระบวนการในระดับมาก โดยกลุ่มตัวอย่างให้ความสนใจที่จะใช้บริการห้องพักของโครงการจำนวน 175 คน คิดเป็นร้อยละ 87.50 สำหรับการศึกษาโครงการนี้คาดว่าจะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 90 ตลอดอายุโครงการ โดยมีรายได้ในปีที่ 1 – 5 ปีละ 743,925 บาท และปีที่ 6 – 20 ปีละ 685,725 บาท และมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดปีละ 6,000 บาท

ผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่า โครงการตั้งอยู่บนที่ดิน 575 ตารางเมตร อยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางประมาณ 400 เมตร หอพักจะประกอบด้วยห้องพักสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางจำนวน 32 ห้อง ซึ่งมีห้องน้ำในตัวและระเบียงพร้อมราวที่ตากผ้า ส่วนอุปกรณ์ภายในห้องพักจะประกอบด้วย เตียง ที่นอน หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า และเครื่องทำน้ำอุ่น นอกจากนี้ยังมีห้องเช่าสำหรับค้าขาย จำนวน 2 ห้อง ห้องสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้องคูทิวี่ อ่านหนังสือพิมพ์ จำนวน 1 ห้อง และโรงจอดรถ

ผลการศึกษาด้านการจัดการพบว่า โครงการมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการห้องพักด้วย มีการจ้างแม่บ้านเพื่อดูแลความสะอาดห้องพัก ซึ่งสามารถจัดหาได้ในท้องถิ่น

ผลการศึกษาด้านการเงินพบว่า การลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางต้องใช้งบลงทุนจำนวน 5,500,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยส่วนของทุน 4,500,000 บาท และส่วนของหนี้สิน 1,000,000 บาท มีระยะเวลาการคืนทุน 10 ปี 11 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 128,725 บาท ณ อัตราคิดลดร้อยละ 7 โดยโครงการให้ผลตอบแทนซื้อลดประมาณร้อยละ 7.28 และมีจุดคุ้มทุนเท่ากับ 23 ห้องต่อเดือน จากการศึกษาดังกล่าวข้างต้นจึงยอมรับว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

Independent Study Title A Feasibility Study of Investment of a Private Female Dormitory
 Located in Front of Lampang Rajabhat University

Author Miss Kanya Inta

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisory Committee

Assoc. Prof. Sirikiat Ratchusanti

Chairperson

Dr. Ravee Longanee

Member

ABSTRACT

The independent study titled “A Feasibility Study of Investment of a Private Female Dormitory Located in Front of Lampang Rajabhat University” was conducted to study the feasibility of investment in the private female dormitory located in front of Lampang Rajabhat University, Lampang Province.

The feasibility was studied on 4 aspects which were marketing, technical, managerial and financial feasibility. Data were collected by interviewing owners of private dormitories adjacent to Lampang Rajabhat University and the Head of Beneficial Section, Khelang Nakorn Municipality. The questionnaires on the demand of dormitory for female students of Lampang Rajabhat University were distributed to 200 interviewees, as well as documentations from related books, articles, researches, reports, and relevant statistics. Data collection were conducted during February to May 2005 and was analyzed under a hypothesis to accept projects with more than 7 percent internal rate of return. The conclusions of the study were as follows:

The results on marketing analysis showed that the number of Lampang Rajabhat University students were increasing continually during 1999 to 2003. The dormitory sites spread among every village especially the location around the institute. For marketing need analysis, results showed that product, price, place, promotion, people, physical evidence and presentation and process were factors which influenced female students of Lampang Rajabhat University on choosing dormitory at a high level. And there are 175 students or 87.5 percent are interested in this project. The projection of average

living rate were expected to be 90 percent and the revenues for the first five years were expected to be 743,925 Baht per year and 685,725 Baht per year for the sixth to twentieth year .The marketing expenses were expected to be 6,000 Baht per year.

The results on the technical analysis showed that the dormitory would be located on 575 square metres space, 400 metres away from the university. It should have 32 rooms for female students with bathroom ,terrace and clothesline. In addition furniture and equipment in the room consisted of a bed, two pillows, a wardrobe, a telephone, a dressing table, an electric fan, a basin and a water heater. Besides that it have 2 rooms for the commercial, an office, a shared TV, a newspaper room and a parking garage.

According to the management analysis, the project was analyzed base on single ownership working as dormitory manager. Also, the project require one local female caretaker.

The results on financial analysis showed that the project required an investment of 5,500,000 Baht, which consisted of 4,500,000 Baht for capital, and 1,000,000 Baht for debts. The payback period was 10 years and 11 months. The net present value was 128,725 Baht at 7 percent discount rate while the internal rate of return was 7.28 percent. The breakeven point was 23 rooms per month. For feasible study, it should be possible to investment on private female dormitory located in front of Lampang Rajabhat University.