

**ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ** การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพัก  
ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

**ผู้เขียน** นายชัชชัย วรกิติสรณ์

**ปริญญา** บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

**คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ**

รองศาสตราจารย์ศิริเกียรติ รัชชุตานติ ประธานกรรมการ  
อาจารย์เรณัส เสริมบุญสร้าง กรรมการ

### บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลการศึกษาความต้องการหอพักเอกชน บริเวณตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จากกลุ่มตัวอย่างนักเรียนโพลิเทคนิคลานนา นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ พนักงานโรงพยาบาลลานนา และพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลดส์ สาขาคำเที่ยงจำนวนทั้งสิ้น 200 ราย และสำรวจความต้องการในการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพักโดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อทดสอบจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ราย และทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปด้วยค่าสถิติ ความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย ภายใต้ข้อสมมติฐานโครงการต้องการอัตราผลตอบแทนการลงทุนร้อยละ 8.00

ด้านการตลาด ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 20-22 ปี มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 3,000 - 5,000 บาท มีความต้องการหอพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ เตียงนอนคู่พร้อมที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง มีห้องอาบน้ำที่มีเครื่องสุขภัณฑ์แบบโถชักโครกภายในห้องน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ประกอบด้วย ร้านซักรีด บริการซักรีด ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร พนักงานทำความสะอาดส่วนกลาง และพนักงานรักษาความปลอดภัย มีการตกแต่งพื้นที่โดยรอบด้วยต้นไม้ และดอกไม้ เพื่อให้เกิดความร่มรื่น มีพื้นที่สำหรับผู้มาพักอาศัยในการพักผ่อนหย่อนใจจัดให้มีที่จอดรถกว้างขวาง เข้าออก สะดวกสบาย โดยมีพนักงานรักษาความ

ปลอดภัยคอยบริการในยามวิกาล ที่มีความไม่ปลอดภัย การออกแบบและความสวยงามของห้องพัก  
ห้องน้ำ ซึ่งในการศึกษาความเป็นไปได้ในครั้งนี้ได้เลือกทำเป็นหอพักรวมทั้งหญิงและชาย ขนาด  
ของห้องมีพื้นที่ 26.60 ตารางเมตร (กว้าง 3.8 เมตร ยาว 7 เมตร) ราคาเช่า 1,900 บาทต่อเดือน มี  
สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ เตียงนอนพร้อมที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องสุขภัณฑ์ภายใน  
ห้องน้ำ มีร้านซักรีด ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และจากการ  
สำรวจกลุ่มตัวอย่าง 100 ราย พบว่ามีกลุ่มตัวอย่างให้ความสนใจที่จะใช้บริการห้องพักของโครงการ  
จำนวน 78 คนคิดเป็นร้อยละ 78

ด้านเทคนิค โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 424 ตารางเมตร ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง  
จังหวัดเชียงใหม่ ลักษณะของห้องพัก เป็นอาคารหลังเดียวมีความสูง 3 ชั้น โดยมีจำนวนห้องพัก  
ทั้งหมด 29 ห้อง ซึ่งแต่ละห้องมีขนาด 26.6 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีสำนักงาน ร้านมินิมาร์ท  
ร้านอาหาร และร้านซักรีด

ด้านการจัดการ โครงการมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โดยรับผิดชอบในตำแหน่ง  
ผู้จัดการห้องพัก และมีการจ้างพนักงานทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย

ด้านการเงิน โครงการใช้เงินลงทุนจำนวนทั้งสิ้น เป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,200,000 บาท ซึ่ง  
ประกอบไปด้วย ส่วนของเจ้าของ จำนวน 3,120,000 บาท และจากการกู้ยืมธนาคาร จำนวน  
1,080,000 บาท มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 50,718 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8.00 มีอัตรา  
ผลตอบแทนภายในของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.11 มีระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 3 เดือน จุดคุ้มทุน  
เท่ากับ 17 ห้องต่อเดือน ดังนั้นโครงการห้องพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จึงมี  
ความเป็นไปได้ในการลงทุน

**Independent Study Title** A Feasibility Study on the Investment of a Rental in a Residential Apartment Building Tambon Patan Amphoe Mueang, Changwat Ching Mai

**Author** Mr. Chatchai Worakittisorn

**Degree** Master of Business Administration

**Independent Study Advisory Committee**

Associate Professor Sirikiat Ratchusanti	Chairperson
Lecturer Renus Sermboonsang	Member

**ABSTRACT**

This independent study was conducted the feasibility study on the investment of a rental in a residential apartment building Tambo Patan Amphoe Mueang, Changwat Chaing Mai that consists of 4 aspects; marketing, technical, managerial and financial feasibility. The study was based on 200 samples gathered in the study, including students of the Polytechnical College, Chiang Mau Rajabhat University, employees of Lanna hospital and Tesco Lotus (Khamtieng branch). The data was then analyzed in terms of statistics, frequency, percentage and average values to evaluate if the project is viable. The project feasibility depends on whether the rate of return exceeds 8.00%

In the marketing aspect, most of the interviewees, aged 20-22, earn a monthly income between 3,000-5,000 baht. The outcome of the study shows that what the questionnaire respondents expect a rental resident to be moderately furnished. Moreover, there should be other services available, including laundry, convenience stores, a cafeteria, security services, parking areas and nice surroundings. The study suggests that a rental resident provide various facilities for both male and female occupants. A room of 26.6 square meters (is rented at 1,900 baht a month. It is expected to be furnished, with bed, a cabinet, a dressing table and a bathroom. Laundry service is also expected, apart from a convenience store, a cafeteria and security services). And

there are 78% of 100 interviewees are interested in this project.

For the technical aspect, the project located on a on a 424 square meters in Tambol Patan, Amphoe Mueang, Chiang Mai. It is a three-floor building of 29 rental rooms, with an area of 26.6 square meters each and 1 commercial room, 1 convenience store, 1 cafeteria and 1 laundry service.

Regarding to the managerial aspect, this project based on single ownership working as dormitory manager and required for one of house-keeper and one of security personnel.

The financial aspect shows that the project needs a 5,200,000 baht investment, with 3,120,000 baht of the residential owners and 2,080,000 baht of loan from. The net present value is 50,718 baht at 8.00% discount rate. The internal rate of return is 8.11% while the payback period is 11 years 3 months. The breakeven point was 17 rooms per month. Therefore, it is feasible to invest a rental in a posidential apartment building.