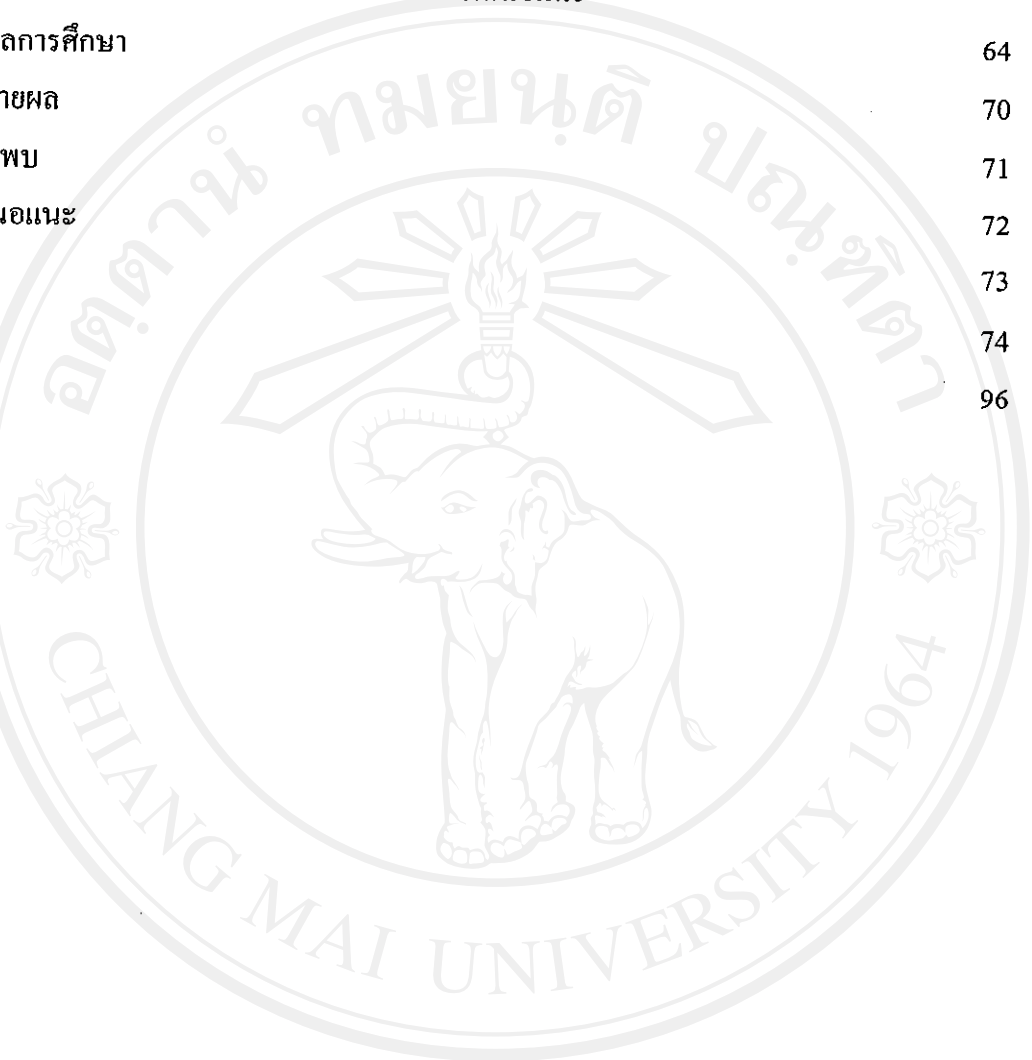


สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฎ
บทที่ 1 บทนำ	
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	2
นิยามศัพท์	2
ข้อสมมติฐาน	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	
ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง	4
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	
ขอบเขตการศึกษา	12
วิธีการศึกษา	13
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาข้อมูลและสถิติที่ใช้	13
การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้	14
ระยะเวลาในการศึกษา	14
บทที่ 4 ผลการศึกษา	
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด	15
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	38
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ	44
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน	49

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5	
สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะ	
สรุปผลการศึกษา	64
อภิปรายผล	70
ข้อค้นพบ	71
ข้อเสนอแนะ	72
บรรณานุกรม	73
ภาคผนวก	74
ประวัติผู้เขียน	96



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ	19
2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	19
3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ	20
4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้	20
5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประเภทสุขภาพภายใน ห้องน้ำที่ต้องการ	21
6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามแบบเตียงนอน	21
7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการ โทรศัพท์ ภายในห้องพัก	21
8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาค่าเช่าต่อเดือนที่ ต้องการ	22
9 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการการชำระ ค่าน้ำประปา	22
10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการ โทรศัพท์ ภายในห้องพัก	23
11 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการ ร้านอาหารภายในหอพัก	23
12 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการบริการซัก รีดแบบหยอดเหรียญภายในหอพัก	23
13 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการร้าน สะดวกซื้อภายในหอพัก	24
14 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนก ตามปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ต่อการเลือกเช่าหอพัก	25
15 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนก ตามปัจจัยด้านราคาต่อการเลือกเช่าหอพัก	26
16 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนก ตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งต่อการเลือกเช่าหอพัก	27

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
17 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาดต่อการเลือกเช่าหอพัก	28
18 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านบุคลากรต่อการเลือกเช่าหอพัก	29
19 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ	30
20 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านกระบวนการต่อการเลือกเช่าหอพัก	31
21 สรุประดับความสำคัญโดยรวมของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	32
22 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ	32
23 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ	33
24 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม ในการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพัก	33
25 แสดงที่มาของรายได้ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5	36
26 แสดงที่มาของรายได้ปีที่ 6 ถึงปีที่ 20	37
27 แสดงประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง	43
28 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	45
29 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1- 20	47
30 แสดงเงินลงทุนในโครงการ	49
31 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	51
32 แสดงประมาณการงบกระแสเงินสดปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	53
33 แสดงประมาณการงบดุล ปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	55
34 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	57
35 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	58
36 แสดงระยะเวลาคืนทุนและกระแสเงินสดรับ	59
37 แสดงที่มาของรายได้กรณีราคาเช่าห้องพักเฉลี่ย 1,800 บาทต่อเดือนปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	61

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
38 แสดงที่มาของรายได้กรณีราคาเช่าห้องพักเหลือ 1,900 บาทต่อเดือนปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	62
39 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินกู้	75
40 การวิเคราะห์ความไวของโครงการ โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการลดลงของรายได้ (กรณีที่ 1 โดยการลดราคาเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 5 จาก 1,900 บาท เหลือ 1,800 บาทต่อเดือน และราคาเช่าในปีที่ 6 – 20 คงที่ 1,800 บาทต่อเดือน)	83
41 การวิเคราะห์ความไวของโครงการ โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (กรณีที่ 1 โดยการลดราคาเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 5 จาก 1,900 บาท เหลือ 1,800 บาทต่อเดือน และราคาเช่าในปีที่ 6 – 20 คงที่ 1,800 บาทต่อเดือน)	84
42 แสดงระยะเวลาคืนทุนและกระแสเงินสดรับ (กรณีที่ 1 โดยการลดราคาเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 5 จาก 1,900 บาท เหลือ 1,800 บาทต่อเดือน และราคาเช่าในปีที่ 6 – 20 คงที่ 1,800 บาทต่อเดือน)	85
43 การวิเคราะห์ความไวของโครงการ โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการลดลงของรายได้ (กรณีที่ 2 โดยการให้ราคาเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 20 คงที่ 1,900 บาทต่อเดือน และโครงการมีอัตราการเข้าพักเต็มตลอดอายุโครงการ)	86
44 การวิเคราะห์ความไวของโครงการ โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (กรณีที่ 2 โดยการให้ราคาเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 20 คงที่ 1,900 บาทต่อเดือน และโครงการมีอัตราการเข้าพักเต็มตลอดอายุโครงการ)	87
45 แสดงระยะเวลาคืนทุนและกระแสเงินสดรับ (กรณีที่ 2 โดยการให้ราคาเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 20 คงที่ 1,900 บาทต่อเดือน และโครงการมีอัตราการเข้าพักเต็มตลอดอายุโครงการ)	88

สารบัญภาพ

ภาพ		หน้า
1	แสดงทำเลที่ตั้งของหอพักในเขต ตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	38
2	แสดงแผนผังห้องพัก	39
3	แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 1	40
4	แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 2 และชั้นที่ 3	41
5	แสดงแผนผังอาคารด้านหน้าหอพัก	41
6	แสดงแผนผังอาคารด้านข้างหอพัก	42
7	แสดงแผนผังอาคารด้านหลังหอพัก	42
8	แสดงแผนผังโครงการจัดการจัดองค์กร	44