

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่นับว่าเป็นศูนย์กลางทางการศึกษา และธุรกิจของภาคเหนือ อีกทั้งนโยบายของรัฐบาลส่งเสริมสนับสนุนให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ และขนส่ง อันจะเห็นได้จากงบประมาณในการปรับปรุงและพัฒนาจังหวัดสำหรับด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นด้านสาธารณูปโภค ด้านการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก และทางอากาศ อุตสาหกรรม การท่องเที่ยว และการบริการที่เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิดการลงทุน จ้างงานทั้งภาครัฐและเอกชน อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางการศึกษาของภาคเหนือตอนบน เนื่องจากมีสถาบันการศึกษาทั้งของภาครัฐ และเอกชน ที่มีชื่อเสียงอยู่มากมายหลายสถาบัน จึงเป็นปัจจัยที่ดึงดูดประชากรจากต่างอำเภอต่างจังหวัด และประเทศเพื่อนบ้านข้างเคียง อพยพถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัย และหางานทำเป็นจำนวนมาก ทำให้เป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยในการดำรงชีวิตชั่วคราว เพียงเพื่อการเรียน หรือทำงานเท่านั้น เพราะข้อจำกัดในด้านระยะทางระหว่างที่ทำงาน สถานศึกษา และภูมิลำเนาเดิม รวมทั้งข้อจำกัดด้านการเงินระหว่างรายรับและค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน

ตำบลป่าตันเป็นหนึ่งใน 4 ตำบลที่อยู่ในเขตความรับผิดชอบของแขวงนครพิงค์ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษา โรงพยาบาล สถานประกอบการเอกชน และอยู่ใกล้เคียงกับหน่วยงานราชการหลายแห่ง มีการปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่งทางบก เช่น การสร้างทางลัดตามแยกต่าง ๆ แสดงให้เห็นถึงความเจริญของพื้นที่ ก่อให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาหางานทำและศึกษาต่อจากทั้งในและต่างจังหวัด ก่อให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปมาระหว่างที่พักอาศัยกับสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา ทำให้ที่พักอาศัยชั่วคราวไม่ว่าจะเป็นหอพัก บ้านเช่า หรือห้องเช่า จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัยของกลุ่มประชากรดังกล่าวที่มีเพิ่มมากขึ้น ปัจจุบันในแขวงนครพิงค์มีสถานที่พักประเภทหอพัก เกสเฮาส์ และคอร์ทที่จดทะเบียนทั้งหมด 29 แห่ง¹ เฉพาะในเขตตำบลป่าตันยังพบว่าหอพักส่วนใหญ่เป็นหอพักที่มีขนาดห้องพักที่ทั้งยังไม่ได้ผ่านการจดทะเบียนอย่างถูกต้อง ลักษณะหอพักดังกล่าวยังขาดมาตรฐาน การจัดการที่ดีมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะตอบสนองได้ตรงต่อความต้องการที่แท้จริง จากการที่สถานะการแข่งขันในโครงการหอพักยังไม่

¹สำนักงานแขวงนครพิงค์ เทศบาลนครเชียงใหม่, รายการเกสเฮาส์ คอร์ท หอพัก แขวงนครพิงค์ จังหวัดเชียงใหม่, 25 สิงหาคม 2549.

ค่อนข้างมีความรุนแรงมากในเขตบริเวณตำบลป่าตัน เนื่องจากหอพักในบริเวณป่าตันส่วนใหญ่เกิดจากลงทุน โดยส่วนของเจ้าของทั้งหมดรวมทั้งที่ดิน และยังขาดการศึกษาสู่ทางความเป็นไปได้ในการลงทุน ผู้ศึกษาจึงเห็น โอกาสและช่องทางในการลงทุนในโครงการหอพัก รวมทั้งการที่ผู้ศึกษามีที่ดินพื้นที่ประมาณ 424 ตารางเมตร ในบริเวณตำบลป่าตัน และใกล้เคียงกับสถานศึกษา โรงพยาบาล และห้างสรรพสินค้าข้างคันตั้งอยู่

โดยหอพักของโครงการจะสร้างความแตกต่างในด้านการออกแบบตัวอาคารห้องพัก การตกแต่งบริเวณโดยรอบหอพักให้มีความสวยงาม และสะอาด เพื่อสร้างแรงดึงดูดให้กลุ่มเป้าหมายเลือกใช้บริการหอพักในโครงการ กลุ่มเป้าหมายของโครงการ ได้แก่ กลุ่มนักเรียนโรงเรียน โปลิตیکنิกสถานนา นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่รวมทั้งพนักงานโรงพยาบาลสถานนา และห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส (สาขากาดคำเที่ยง) ซึ่งถือเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพ และมีความต้องการพักอาศัยอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน และสามารถตอบสนองความต้องการในด้านที่พักอาศัยที่ได้มาตรฐาน ตรงตามความต้องการของผู้อาศัยในตำบลป่าตัน ได้

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. สามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการหอพัก สำหรับนักลงทุนผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก และผู้สนใจทั่วไป

นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน หมายถึง การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยพิจารณาจากการศึกษา ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ของโครงการเป็นสำคัญ ผลจากการศึกษาจะนำไปประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะลงทุนในโครงการหอพัก ในตำบลป่าตันต่อไป

หอพัก หมายถึง สถานที่ให้บริการให้เช่าที่พักอาศัย โดยการชำระเงินเป็นรายเดือน ตั้งอยู่ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ข้อสมมุติฐาน

จากข้อมูลอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อโดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ประจำวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2549 เท่ากับร้อยละ 7.9882² ดังนั้นในการลงทุนโครงการหอพัก ใน ตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จะยอมรับความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยการกำหนด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.00



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

²ธนาคารแห่งประเทศไทย, อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์, [ระบบออนไลน์], แหล่งที่มา http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/Financial_Institutions/interestrate (29 ธันวาคม 2549).