

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่ มีการวิเคราะห์ข้อมูล 4 ด้าน คือ

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Market Analysis)
2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)
3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)
4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

โดยการวิเคราะห์ภาวะโดยรวมของตลาด สถานะการแข่งขันในธุรกิจหอพักของตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค (SWOT) ของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ การคาดการณ์จำนวนห้องพัก รายได้ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ

1. ภาวะโดยรวมของตลาด

พื้นที่ตำบลป่าตันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษา โรงพยาบาลลานนา ห้างสรรพสินค้า สถานประกอบการเอกชน และอยู่ใกล้เคียงกับหน่วยงานราชการหลายแห่ง เนื่องจากมรกรรมคมนาคมที่สะดวกทำให้มีผู้สนใจลงทุนในโครงการหอพักเกิดขึ้นหลายแห่ง ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับสถาบันศึกษา ดังนั้นผู้ที่มาพักส่วนใหญ่จะเป็นนักศึกษา แต่ก็ยังพบว่าหอพักส่วนใหญ่เป็นหอพักที่ยังขาดมาตรฐาน การจัดการที่ดีมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะตอบสนองได้ตรงต่อความต้องการที่แท้จริง

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่ จำนวน 2 ราย ได้แก่ หอพักประเสริฐ และหอพักคำคำ ได้รับข้อมูลว่าธุรกิจหอพักในตำบลป่าตัน ยังอยู่ในช่วงที่ค่อนข้างเจริญเติบโต ได้อยู่ เพราะยังมีผู้ต้องการเช่าหอพักอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นนักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา และมีผู้เช่าบางส่วนเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ ซึ่งจะมีการหมุนเวียนของผู้ที่สำเร็จการศึกษาและนักเรียนนักศึกษาใหม่ที่ยังมีความต้องการเช่าอยู่ตลอด รวมทั้งส่วนของพนักงาน โรงพยาบาลลานนา และพนักงานห้างเทศโก้โลดัส นอกจากนี้ยังพบว่าหอพักประเสริฐมีอัตราการเข้าพักเต็มตลอดทั้งปี และประมาณร้อยละ 80 สำหรับหอพักคำคำ และถึงแม้จะเริ่มมีผู้สนใจเข้ามาลงทุนในธุรกิจหอพัก

ในตำบลป่าตันเพิ่มมากขึ้น แต่สิ่งหนึ่งที่สำคัญสำหรับการดำเนินธุรกิจนี้ก็คือการดูแลเอาใจใส่ของเจ้าของหอพัก ทำให้หอพักไม่ค่อยประสบปัญหาห้องว่าง เนื่องจากมีการย้ายไปเช่าหอพักที่เปิดใหม่

2. การวิเคราะห์สภาวะการแข่งขันของธุรกิจหอพักของตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่

ในปัจจุบันมีการเกิดขึ้นมากมายของหอพักเอกชนน้อยใหญ่ที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ในบริเวณใกล้เคียง จากการที่มีผู้สนใจลงทุนโครงการหอพักมากขึ้นสำหรับพื้นที่ในบริเวณตำบลป่าตัน ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงตามมาได้ ทำต้องสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งเพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้เช่าในการตัดสินใจที่จะเลือกเช่าหอพัก

คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้า ถึงแม้จะมีผู้ลงทุนรายใหม่ที่สนใจเข้ามาลงทุนในโครงการหอพักมากขึ้นในตำบลป่าตัน แต่ก็จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูงในการเข้าสู่ธุรกิจนี้ โดยเฉพาะในส่วนของที่ดินและตัวอาคาร ทั้งยังต้องอาศัยการสร้าง ความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้บริโภคในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของตน ในส่วนนี้ผู้ศึกษาได้เปรียบเทียบในด้านการลงทุนจากการที่มีที่ดินเป็นของตนเองในบริเวณตำบลป่าตัน

การต่อรองของลูกค้า จากการที่มีหอพักจำนวนมากที่มีอยู่ในบริเวณตำบลป่าตัน รวมทั้งภาวการณ์แข่งขันที่อาจจะรุนแรงขึ้นได้อีกในอนาคต ทำให้ลูกค้ามีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง เนื่องจากมีทางเลือกในการที่จะตัดสินใจเช่าหอพักมากขึ้น และสามารถเปลี่ยนไปเลือกเช่าหอพักของคู่แข่งได้ง่าย หากไม่สามารถสร้างความแตกต่างและจูงใจให้ผู้เช่ามีต้องการ ความพอใจในการที่จะพักอาศัยในหอพักได้ในอย่างถาวร ทั้งยังไม่เปลี่ยนใจย้ายไปพักหอพักอื่น

สินค้าทดแทน นอกจากโครงการหอพักต้องแข่งขันกับกลุ่มหอพักด้วยกันเองแล้ว ยังมีสินค้าที่จะมาทดแทนหอพักซึ่งได้แก่ ลานนาคอน โคมินิยมที่เปิดให้เช่าพักรายเดือน และบ้านเช่ารายเดือนในบริเวณใกล้เคียง แต่ก็ยังมีราคาเช่าที่ค่อนข้างสูงกว่าราคาค่าเช่าหอพัก และมีลักษณะของเนื้อที่ใช้สอย และความสะดวกสบายที่ค่อนข้างสูงกว่าหอพัก

3. การวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค (SWOT) ของโครงการหอพักตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

จุดแข็ง (Strength)

- ด้านทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ทั้งสถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนโปลิเทคนิคสถานนา มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ โรงพยาบาลลานนา และห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง เป็นต้น
- การคมนาคมสะดวก และมีความปลอดภัยในการเดินทาง โดยใช้เวลาเดินทางไปสถานศึกษา หรือสถานที่ทำงานไม่นานมากนัก เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณไม่ไกลจากสถานที่ดังกล่าวมากนัก สามารถเดินทางได้ทั้งรถโดยสารประจำทาง และรถส่วนตัว ไม่ว่าจะเป็นรถจักรยาน รถจักรยานยนต์ หรือรถยนต์ เป็นต้น
- เป็นหอพักเปิดใหม่ มีความได้เปรียบในเรื่องความใหม่ ความสวยงามของหอพัก ความสะอาดและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก
- การออกแบบที่คำนึงถึงพื้นที่ ที่ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของหอพักสะอาด น่าอยู่ มีบริเวณสำหรับพักผ่อนให้แก่ผู้พักอาศัย

จุดอ่อน (Weakness)

- โครงการหอพักนี้ยังเป็น โครงการที่ตั้งขึ้นใหม่อาจจะยังไม่เป็นที่รู้จักของกลุ่มเป้าหมาย
- เจ้าของโครงการอาจจะยังขาดประสบการณ์ในการดำเนินกิจการด้านหอพัก เนื่องจากยังเป็นผู้ประกอบการรายใหม่
- เงินลงทุนที่ยังต้องอาศัยการกู้ยืมจากธนาคาร อาจก่อให้เกิดภาระดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายคืน

โอกาส (Opportunity)

- การขยายตัวของจังหวัดเชียงใหม่ในฐานะที่เป็นศูนย์กลางทางการศึกษาของภาคเหนือตอนบนทำให้มีผู้คนย้ายถิ่นฐานเข้ามาศึกษาต่อ และทำงานที่จังหวัดเชียงใหม่
- นโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมสนับสนุนให้จังหวัดเชียงใหม่ในการพัฒนาจังหวัดด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นด้านสาธารณสุข โภค ด้านการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก และทางอากาศ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการบริการที่เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิดการลงทุน การจ้างงาน

ทั้งภาครัฐและเอกชนมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้จังหวัดเชียงใหม่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้น รวมทั้งธุรกิจทางด้านที่พักอาศัย

อุปสรรค (Threat)

- มีนักลงทุนรายอื่นสนใจเข้ามาลงทุนในธุรกิจหอพักหอพักเอกชนน้อยใหญ่มากมายทั้งที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และกำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่มากขึ้น
- สภาพการณ์เศรษฐกิจปัจจุบันค่อนข้างชะลอตัวอาจมีผลต่อการพิจารณาสินเชื่อ
- โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดให้โอกาสผู้เช่า สามารถเช่าซื้อเพื่อเป็นเจ้าของได้

4. การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม

4.1 การวิเคราะห์ด้านความต้องการของตลาด จากทฤษฎีส่วนประสมการตลาด สำหรับธุรกิจบริการ (7Ps) โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อสำรวจความต้องการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ราย ในการวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งการนำเสนอออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม (ตารางที่ 1 - ตารางที่ 4) ประกอบด้วย

1. เพศ
2. อายุ
3. อาชีพ
4. รายได้ต่อเดือน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการในการเลือกเช่าหอพัก (ตารางที่ 5 - ตารางที่ 13) ประกอบด้วย

1. ประเภทของสุขภัณฑ์
2. ประเภทเตียงนอน
3. ความต้องการโทรศัพท์
4. ค่าเช่าหอพักต่อเดือน
5. ลักษณะการชำระค่าน้ำ
6. จำนวนผู้พักอาศัย
7. ความต้องการร้านอาหารในหอพัก
8. ความต้องการบริการซักรีดแบบหยอดเหรียญ
9. ความต้องการร้านค้าสะดวกซื้อในหอพัก

ส่วนที่ 3 ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพัก
(ตารางที่ 14 - ตารางที่ 20) ประกอบด้วย

1. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์
2. ปัจจัยด้านราคา
3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
4. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด
5. ปัจจัยด้านบุคลากร
6. ปัจจัยด้านการสร้างและการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ
7. ปัจจัยด้านกระบวนการ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

| เพศ | จำนวน | ร้อยละ |
|------|-------|--------|
| ชาย | 107 | 53.5 |
| หญิง | 93 | 46.5 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 1 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจเป็นเพศชาย ร้อยละ 53.5 และเพศหญิง ร้อยละ 46.5

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ

| อายุ | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-------|--------|
| 17 - 19 ปี | 59 | 29.5 |
| 20 - 22 ปี | 82 | 41.0 |
| 23 - 25 ปี | 27 | 13.5 |
| มากกว่า 25 ปี | 32 | 16.0 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 2 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 20-22 ปี ร้อยละ 41.0 รองลงมาคืออายุระหว่าง 17-19 ปี ร้อยละ 29.5 อายุมากกว่า 25 ปี ร้อยละ 16.0 และอายุระหว่าง 23-25 ปี ร้อยละ 13.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ

| อาชีพ | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------------|-------|--------|
| นักเรียนโรงเรียนโปลีเทคนิคลานนา | 51 | 25.5 |
| นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ | 56 | 28.0 |
| พนักงานโรงพยาบาลลานนา | 47 | 23.5 |
| พนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส | 46 | 23.0 |
| รวม | 200 | 100.0 |

จากตารางที่ 3 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ ร้อยละ 28.0 รองลงมาเป็นนักเรียนโรงเรียนโปลีเทคนิคลานนา ร้อยละ 25.5 พนักงานโรงพยาบาลลานนา ร้อยละ 23.5 และ พนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส ร้อยละ 23.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้

| รายได้ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------|-------|--------|
| ต่ำกว่า 3,000 บาท | 40 | 20.0 |
| 3,000 - 5,000 บาท | 70 | 35.0 |
| 5,001 - 7,000 บาท | 61 | 30.5 |
| มากกว่า 7,000 บาท | 29 | 14.5 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 4 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 3,000 - 5,000 บาท ร้อยละ 35.0 รองลงมาเป็นรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001 - 7,000 บาท ร้อยละ 30.5 รายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 3,000 บาท ร้อยละ 20.0 และรายได้ต่อเดือนมากกว่า 7,000 บาท ร้อยละ 14.5

ส่วนที่ 2 ข้อมูลความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามต่อการเลือกเช่าห้องพัก
 ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประเภทสุขภัณฑ์ภายใน
 ห้องน้ำที่ต้องการ

| ประเภทสุขภัณฑ์ | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------|-------|--------|
| โถชักโครก | 187 | 93.5 |
| ส้วมนั่ง | 13 | 6.5 |
| รวม | 200 | 100.0 |

จากตารางที่ 5 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการเลือกใช้ประเภท
 สุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำเป็นแบบโถชักโครก ร้อยละ 93.5 และเลือกใช้เป็นแบบส้วมนั่ง ร้อยละ 6.5

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามแบบเตียงนอน

| แบบของเตียงนอน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------|-------|--------|
| เตียงเดี่ยว | 82 | 41.0 |
| เตียงคู่ | 118 | 59.0 |
| รวม | 200 | 100.0 |

จากตารางที่ 6 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการเตียงภายในห้องพักเป็น
 แบบเตียงคู่ ร้อยละ 59.0 และเป็นแบบเตียงเดี่ยว ร้อยละ 41.0

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการ โทรศัพท์
 ภายในห้องพัก

| โทรศัพท์ภายในห้องพัก | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| ต้องการ | 98 | 49.0 |
| ไม่ต้องการ | 102 | 51.0 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ไม่ต้องการให้มีโทรศัพท์ภายใน
 ห้องพัก ร้อยละ 51.0 และมีความต้องการให้มีโทรศัพท์ภายในห้องพัก ร้อยละ 49.0

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจ จำแนกตามราคาค่าเช่าต่อเดือนที่ต้องการ

| ค่าเช่าต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------|-------|--------|
| ต่ำกว่า 1,000 บาท | 23 | 11.5 |
| 1,000 - 1,500 บาท | 68 | 34.0 |
| 1,501 - 2,000 บาท | 78 | 39.0 |
| 2,001 - 2,500 บาท | 27 | 13.5 |
| มากกว่า 2,500 บาท | 4 | 2.0 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 8 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการราคาค่าเช่าห้องพักต่อเดือนอยู่ในช่วง 1,501 - 2,000 บาท ร้อยละ 39.0 รองลงมาคือค่าเช่าอยู่ในช่วง 1,000 - 1,500 บาท ร้อยละ 34.0 ค่าเช่าอยู่ในช่วง 2,001 - 2,500 บาท ร้อยละ 13.5 ค่าเช่าต่ำกว่า 1,000 บาท ร้อยละ 11.5 และมากกว่า 2,500 บาท ร้อยละ 2.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการการชำระค่าน้ำประปา

| ลักษณะการชำระค่าน้ำ | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------|-------|--------|
| แบบเดบิตเมตร | 125 | 62.5 |
| แบบเหมาจ่าย | 75 | 37.5 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 9 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการชำระค่าน้ำประปาเป็นแบบเดบิตเมตร ร้อยละ 62.5 และมีความต้องการชำระค่าน้ำประปาแบบเหมาจ่าย ร้อยละ 37.5

ตารางที่ 10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการจำนวนคนที่
จะเข้าพักอาศัยต่อห้อง

| จำนวนคนที่พักอาศัยต่อห้อง | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-------|--------|
| 1 คน | 46 | 23.0 |
| 2 คน | 87 | 43.5 |
| 3 คน | 47 | 23.5 |
| มากกว่า 3 คน | 20 | 10.0 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 10 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการเข้าพักอาศัยในห้องพัก
จำนวน 2 คนต่อห้อง ร้อยละ 43.5 รองลงมาเข้าพักอาศัย 3 คนต่อห้อง ร้อยละ 23.5 พักอาศัย 1 คน
ต่อห้อง ร้อยละ 23.0 และพักอาศัยมากกว่า 3 คน ร้อยละ 10.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการร้านอาหาร
ภายในหอพัก

| ร้านอาหารภายในหอพัก | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------|-------|--------|
| ต้องการ | 155 | 77.5 |
| ไม่ต้องการ | 45 | 22.5 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 11 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการให้มีร้านอาหารภายใน
หอพัก ร้อยละ 77.5 และไม่มีความต้องการให้มีร้านอาหารภายในหอพัก ร้อยละ 22.5

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการบริการ
ซักรีดแบบหยอดเหรียญภายในหอพัก

| บริการซักรีดแบบหยอดเหรียญ | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-------|--------|
| ต้องการ | 138 | 69.0 |
| ไม่ต้องการ | 62 | 31.0 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 12 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการให้มีบริการซักรีดแบบ
หยอดเหรียญภายในหอพัก ร้อยละ 69.0 และไม่ต้องการให้มีบริการซักรีดแบบหยอดเหรียญภายใน
หอพัก ร้อยละ 31.0

ตารางที่ 13 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการร้าน
สะดวกซื้อภายในหอพัก

| ร้านสะดวกซื้อภายในหอพัก | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------|-------|--------|
| ต้องการ | 163 | 81.5 |
| ไม่ต้องการ | 37 | 18.5 |
| รวม | 200 | 100 |

จากตารางที่ 13 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการให้มีร้านสะดวกซื้อ
ภายในหอพัก ร้อยละ 81.5 และ ไม่ต้องการให้มีร้านสะดวกซื้อภายในหอพัก ร้อยละ 18.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 3 ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพัก

ตารางที่ 14 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ต่อการเลือกเช่าหอพัก

| ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ | ระดับความสำคัญของการตัดสินใจ | | | | | | | | | | | เฉลี่ย | ประเภท |
|------------------------------------|------------------------------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|-----------|--------|--------|---------|--------|
| | น้อยที่สุด | | น้อย | | ปานกลาง | | มาก | | มากที่สุด | | เฉลี่ย | | |
| | คะแนน | ร้อยละ | คะแนน | ร้อยละ | คะแนน | ร้อยละ | คะแนน | ร้อยละ | คะแนน | ร้อยละ | | | |
| 1. การออกแบบและความสวยงามของหอพัก | 5 | 2.5 | 12 | 6.0 | 57 | 28.5 | 75 | 37.5 | 51 | 25.5 | 3.78 | มาก | |
| 2. ความสะอาดของหอพัก | 3 | 1.5 | 10 | 5.0 | 23 | 11.5 | 65 | 32.5 | 99 | 49.5 | 4.24 | มาก | |
| 3. ร้านอาหารและร้านค้าของชำภายใน | 12 | 6.0 | 33 | 16.5 | 58 | 29.0 | 73 | 36.5 | 24 | 12.0 | 3.32 | ปานกลาง | |
| 4. ขนาดของหอพัก | 2 | 1.0 | 6 | 3.0 | 64 | 32.0 | 80 | 40.0 | 48 | 24.0 | 3.83 | มาก | |
| 5. ขนาดของเตียง | 4 | 2.0 | 9 | 4.5 | 86 | 43.0 | 68 | 34.0 | 33 | 16.5 | 3.59 | มาก | |
| 6. เครื่องสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ | 2 | 1.0 | 11 | 5.5 | 43 | 21.5 | 96 | 48.0 | 48 | 24.0 | 3.89 | มาก | |
| 7. มีเครื่องทำน้ำอุ่นในห้องน้ำ | 11 | 5.5 | 48 | 24.0 | 41 | 20.5 | 69 | 34.5 | 31 | 15.5 | 3.31 | ปานกลาง | |
| 8. ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์ภายใน | 5 | 2.5 | 11 | 5.5 | 77 | 38.5 | 72 | 36.0 | 35 | 17.5 | 3.61 | มาก | |
| 9. ที่จอดรถกว้างขวางและปลอดภัย | 4 | 2.0 | 6 | 3.0 | 18 | 9.0 | 65 | 32.5 | 107 | 53.5 | 4.33 | มาก | |
| ค่าเฉลี่ยรวม | | | | | | | | | | | 3.76 | มาก | |

จากตารางที่ 14 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีค่าเฉลี่ยรวมในระดับมาก (3.76) โดยปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ที่จอดรถกว้างขวาง และปลอดภัย (4.33) ความสะอาดของหอพัก (4.24) เครื่องสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ (3.89) ขนาดของหอพัก (3.83) การออกแบบและความสวยงามของหอพัก (3.78) ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์ภายในหอพัก (3.61) ขนาดของเตียง (3.59) ตามลำดับ ส่วนปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับปานกลาง ได้แก่ ร้านอาหารและร้านค้าของชำภายในหอพัก (3.32) และมีเครื่องทำน้ำอุ่นในห้องน้ำ (3.31) ตามลำดับ

ตารางที่ 15 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านราคาต่อการเลือกเช่าห้องพัก

| ปัจจัยด้านราคา | ระดับความสำคัญของการตัดสินใจ | | | | | | | | | | ค่าเฉลี่ย | ประเภท |
|--------------------------------|------------------------------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|-----------|--------|-----------|---------|
| | น้อยที่สุด | | น้อย | | ปานกลาง | | มาก | | มากที่สุด | | | |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1. ค่าเช่ารายเดือน | 10 | 5.0 | 37 | 18.5 | 60 | 30.0 | 40 | 20.0 | 53 | 26.5 | 3.45 | ปานกลาง |
| 2. ค่าเช่าล่วงหน้า | 18 | 9.0 | 51 | 25.5 | 51 | 25.5 | 50 | 25.0 | 30 | 15.0 | 3.12 | ปานกลาง |
| 3. ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ | 13 | 6.5 | 37 | 18.5 | 68 | 34.0 | 44 | 22.0 | 38 | 19.0 | 3.29 | ปานกลาง |
| 4. ค่าประกันความเสียหาย | 13 | 6.5 | 41 | 20.5 | 62 | 31.0 | 41 | 20.5 | 43 | 21.5 | 3.30 | ปานกลาง |
| ค่าเฉลี่ยรวม | | | | | | | | | | | 3.29 | ปานกลาง |

จากตารางที่ 15 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านราคามีค่าเฉลี่ยรวมในระดับปานกลาง (3.29) โดยปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ ค่าเช่ารายเดือน (3.45) ค่าประกันความเสียหาย (3.30) ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ (3.29) และ ค่าเช่าล่วงหน้า (3.12) ตามลำดับ

ตารางที่ 16 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งต่อการเลือกเช่าหอพัก

| ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง | ระดับความสำคัญของการตัดสินใจ | | | | | | | | | | | เกณฑ์ |
|------------------------------|------------------------------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|-----------|--------|-----------|---------|
| | น้อยที่สุด | | น้อย | | ปานกลาง | | มาก | | มากที่สุด | | ค่าเฉลี่ย | |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1. ใกล้ที่ทำงาน ที่เรียน | 1 | 0.5 | 6 | 3.0 | 32 | 16.0 | 58 | 29.0 | 103 | 51.5 | 4.28 | มาก |
| 2. ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า | 2 | 1.0 | 7 | 3.5 | 26 | 13.0 | 56 | 28.0 | 109 | 54.5 | 4.32 | มาก |
| 3. ใกล้สถานีตำรวจ | 15 | 7.5 | 42 | 21.0 | 100 | 50.0 | 26 | 13.0 | 17 | 8.5 | 2.94 | ปานกลาง |
| 4. ใกล้สถานบันเทิง | 86 | 43.0 | 73 | 36.5 | 34 | 17.0 | 5 | 2.5 | 2 | 1.0 | 1.82 | น้อย |
| 5. ที่ตั้งหอพักมีความปลอดภัย | 3 | 1.5 | 10 | 5.0 | 23 | 11.5 | 45 | 22.5 | 119 | 59.5 | 4.34 | มาก |
| 6. การเดินทางสะดวก | 1 | 0.5 | 7 | 3.5 | 25 | 12.5 | 57 | 28.5 | 110 | 55.0 | 4.34 | มาก |
| ค่าเฉลี่ยรวม | | | | | | | | | | | 3.67 | มาก |

จากตารางที่ 16 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีค่าเฉลี่ยรวมในระดับมาก (3.67) โดยปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญมาก ได้แก่ หอพักมีความปลอดภัย (4.34) การเดินทางที่สะดวก (4.34) ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า (4.32) และใกล้ที่ทำงาน ที่เรียน (4.28) ตามลำดับ ส่วนปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญปานกลางได้แก่ ใกล้สถานีตำรวจ (2.94) และปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ ใกล้แหล่งบันเทิง (1.82)

ตารางที่ 17 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาดต่อการเลือกเช่าห้องพัก

| ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด | ระดับความสำคัญของการตัดสินใจ | | | | | | | | | | ค่าเฉลี่ย | ประเภท |
|--|------------------------------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|-----------|--------|-----------|---------|
| | น้อยที่สุด | | น้อย | | ปานกลาง | | มาก | | มากที่สุด | | | |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1. ป้ายโฆษณา | 12 | 6.0 | 54 | 27.0 | 92 | 46.0 | 29 | 14.5 | 13 | 6.5 | 2.89 | ปานกลาง |
| 2. คำบอกกล่าวคนรู้จัก | 25 | 12.5 | 40 | 20.0 | 79 | 39.5 | 43 | 21.5 | 13 | 6.5 | 2.90 | ปานกลาง |
| 3. ใบปลิวหรือแผ่นพับ | 18 | 9.0 | 56 | 28.0 | 82 | 41.0 | 31 | 15.5 | 13 | 6.5 | 2.83 | ปานกลาง |
| 4. บริการอินเทอร์เน็ตราคาพิเศษ | 4 | 2.0 | 9 | 4.5 | 84 | 42.0 | 64 | 32.0 | 39 | 19.5 | 3.63 | มาก |
| 5. กิจกรรมพิเศษในวันสำคัญ เช่น วันปีใหม่ | 11 | 5.5 | 36 | 18.0 | 47 | 23.5 | 52 | 26.0 | 54 | 27.0 | 3.51 | มาก |
| ค่าเฉลี่ยรวม | | | | | | | | | | | 3.15 | ปานกลาง |

จากตารางที่ 17 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญด้านส่งเสริมการตลาดมีค่าเฉลี่ยรวมในระดับปานกลาง (3.15) โดยปัจจัยย่อยที่ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ บริการอินเทอร์เน็ตราคาพิเศษ (3.63) และกิจกรรมพิเศษในวันสำคัญ (3.51) ส่วนปัจจัยย่อยที่ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ คำบอกกล่าวคนรู้จัก (2.90) ป้ายโฆษณา (2.89) และใบปลิวหรือแผ่นพับ (2.83) ตามลำดับ

ตารางที่ 18 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านบุคลากรต่อการเลือกเช่าหอพัก

| ปัจจัยด้านบุคลากร | ระดับความสำคัญของการตัดสินใจ | | | | | | | | | | ค่าเฉลี่ย | ประเภท |
|--|------------------------------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|-----------|--------|-----------|---------|
| | น้อยที่สุด | | น้อย | | ปานกลาง | | มาก | | มากที่สุด | | | |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1. ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลหอพัก | 19 | 9.5 | 41 | 20.5 | 56 | 28.0 | 51 | 25.5 | 33 | 16.5 | 3.19 | ปานกลาง |
| 2. อธิยาศัยความมีมนุษยสัมพันธ์ของเจ้าของ ผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก | 3 | 1.5 | 6 | 3.0 | 25 | 12.5 | 69 | 34.5 | 97 | 48.5 | 4.26 | มาก |
| 3. ความเอาใจใส่ของเจ้าของ ผู้ดูแล หรือพนักงานหอพัก | 3 | 1.5 | 9 | 4.5 | 27 | 13.5 | 55 | 27.5 | 106 | 53.0 | 4.26 | มาก |
| 4. ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด | 27 | 13.5 | 26 | 13.0 | 43 | 21.5 | 53 | 26.5 | 51 | 25.5 | 3.38 | ปานกลาง |
| 5. ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย | 5 | 2.5 | 21 | 10.5 | 45 | 22.5 | 89 | 44.5 | 40 | 20.0 | 3.69 | มาก |
| 6. ความซื่อสัตย์ของพนักงานในหอพัก | 19 | 9.5 | 41 | 20.5 | 56 | 28.0 | 51 | 25.5 | 33 | 16.5 | 3.19 | ปานกลาง |
| ค่าเฉลี่ยรวม | | | | | | | | | | | 3.75 | มาก |

จากตารางที่ 18 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านบุคลากรมีค่าเฉลี่ยรวมในระดับมาก (3.75) โดยปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ความเอาใจใส่ของเจ้าของ ผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก (4.26) อธิยาศัยความมีมนุษยสัมพันธ์ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก (4.26) และความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย (3.69) ตามลำดับ สำหรับปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด (3.38) ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลหอพัก (3.19) และความซื่อสัตย์ของพนักงานในหอพัก (3.19) ตามลำดับ

ตารางที่ 19 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

| ปัจจัยด้านการสร้าง และนำเสนอ ลักษณะทางกายภาพ | ระดับความสำคัญของการตัดสินใจ | | | | | | | | | | | เกณฑ์ ค่าเฉลี่ย | เกณฑ์ |
|--|------------------------------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|-----------|--------|-----------|--------------------|-------|
| | น้อยที่สุด | | น้อย | | ปานกลาง | | มาก | | มากที่สุด | | ค่าเฉลี่ย | | |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | | |
| 1. สภาพแวดล้อมของ ห้องพัก สะอาด น่าอยู่ มีบริเวณสำหรับ พักผ่อน | 2 | 1.0 | 6 | 3.0 | 61 | 30.5 | 85 | 42.5 | 46 | 23.0 | 3.84 | มาก | |
| 2. สถานที่จอดรถ เพียงพอต่อความ ต้องการ | 5 | 2.5 | 9 | 4.5 | 62 | 31.0 | 81 | 40.5 | 43 | 21.5 | 3.74 | มาก | |
| 3. การให้ความดูแลผู้ เช่าพักเหมือนญาติที่ น้อง | 9 | 4.5 | 21 | 10.5 | 76 | 38.0 | 66 | 33.0 | 28 | 14.0 | 3.42 | ปาน กลาง | |
| 4. การให้คำปรึกษา ในเรื่องที่ผู้เช่าเกิดมี ปัญหาในด้านต่าง ๆ | 4 | 2.0 | 19 | 9.5 | 50 | 25.0 | 82 | 41.0 | 45 | 22.5 | 3.73 | มาก | |
| 5. การดูแลห้องพัก และทรัพย์สินเมื่อผู้ เช่า เดินทางไป ต่างจังหวัด | 13 | 6.5 | 31 | 15.5 | 23 | 11.5 | 51 | 25.5 | 82 | 41.0 | 3.79 | มาก | |
| ค่าเฉลี่ยรวม | | | | | | | | | | | 3.70 | มาก | |

จากตารางที่ 19 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อยปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพมีค่าเฉลี่ยรวมในระดับมาก (3.70) โดยปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ สภาพแวดล้อมของห้องพัก สะอาด น่าอยู่ มีบริเวณสำหรับพักผ่อน (3.84) สถานที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ (3.76) การดูแลห้องพักและทรัพย์สินเมื่อผู้เช่าเดินทางไปต่างจังหวัด (3.79) การให้คำปรึกษาในเรื่องที่ผู้เช่าเกิดมีปัญหาในด้านต่าง ๆ (3.73) ตามลำดับ และปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญในระดับปานกลาง ได้แก่ การให้ความดูแลผู้เช่าพักเหมือนญาติพี่น้อง (3.42)

ตารางที่ 20 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยด้านกระบวนการต่อการเลือกเช่าหอพัก

| ปัจจัยด้าน กระบวนการ | ระดับความสำคัญของการตัดสินใจ | | | | | | | | | | ค่าเฉลี่ย | ประเภท |
|---|------------------------------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|-----------|--------|-----------|---------|
| | น้อยที่สุด | | น้อย | | ปานกลาง | | มาก | | มากที่สุด | | | |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1. การมีบริการรักษาความปลอดภัย | 3 | 1.5 | 7 | 3.5 | 25 | 12.5 | 58 | 29.0 | 107 | 53.5 | 4.30 | มาก |
| 2. ความรวดเร็วในการบริการเมื่อมีปัญหาต่าง ๆ | 15 | 7.5 | 37 | 18.5 | 68 | 34.0 | 47 | 23.5 | 33 | 16.5 | 3.23 | ปานกลาง |
| 3. มีบริการซักผ้าภายในหอ | 5 | 2.5 | 12 | 6.0 | 44 | 22.0 | 79 | 39.5 | 60 | 30.0 | 3.89 | มาก |
| 4. มีบริการร้านอาหารภายในหอ | 9 | 4.5 | 43 | 21.5 | 67 | 33.5 | 43 | 21.5 | 38 | 19.0 | 3.29 | ปานกลาง |
| 5. กฏระเบียบและเงื่อนไขในการเช่าพัก | 6 | 3.0 | 21 | 10.5 | 53 | 26.5 | 61 | 30.5 | 59 | 29.5 | 3.73 | มาก |
| ค่าเฉลี่ยรวม | | | | | | | | | | | 3.69 | มาก |

จากตารางที่ 20 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อยังปัจจัยด้านกระบวนการมีค่าเฉลี่ยรวมในระดับมาก (3.69) โดยปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญระดับมาก ได้แก่ การมีบริการรักษาความปลอดภัย (4.30) บริการซักผ้าภายในหอ (3.89) กฏระเบียบและเงื่อนไขในการเช่าพัก (3.73) ตามลำดับ และปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญระดับปานกลาง ได้แก่ มีบริการร้านอาหารภายในหอ (3.29) และ ความรวดเร็วในการบริการเมื่อมีปัญหาต่าง ๆ (3.23) ตามลำดับ

ตารางที่ 21 สรุประดับความสำคัญโดยรวมของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

| ปัจจัย | ค่าเฉลี่ย | ระดับความสำคัญ | ลำดับที่ |
|---|-----------|----------------|----------|
| ด้านผลิตภัณฑ์ | 3.76 | มาก | 1 |
| ด้านราคา | 3.29 | ปานกลาง | 6 |
| ด้านทำเลที่ตั้ง | 3.67 | มาก | 5 |
| ด้านการส่งเสริมการตลาด | 3.15 | ปานกลาง | 7 |
| ด้านบุคลากร | 3.75 | มาก | 2 |
| ด้านการสร้างและการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ | 3.70 | มาก | 3 |
| ด้านกระบวนการ | 3.69 | มาก | 4 |

จากตารางที่ 21 สรุปว่า ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการ ที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ตอบแบบสอบถามในการเลือกเช่าห้องพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งให้ความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านบุคลากร ด้านการสร้างและการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ ด้านกระบวนการ และด้านทำเลที่ตั้ง ตามลำดับ

ส่วนปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจในระดับปานกลาง ได้แก่ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ

4.2 การสำรวจความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามในการตัดสินใจเลือกใช้บริการห้องพักที่สามารถตอบสนองความต้องการตามผลสรุปการวิเคราะห์ด้านความต้องการของตลาดในข้อ 1 โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อทดสอบจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 22 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

| เพศ | จำนวน | ร้อยละ |
|------|-------|--------|
| ชาย | 56 | 56.0 |
| หญิง | 44 | 44.0 |
| รวม | 100 | 100 |

จากตารางที่ 22 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจเป็นเพศชาย ร้อยละ 56.0 และเพศหญิง ร้อยละ 44.0

ตารางที่ 23 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ

| อาชีพ | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------------|-------|--------|
| นักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา | 31 | 31.0 |
| นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ | 26 | 26.0 |
| พนักงานโรงพยาบาลลานนา | 23 | 23.0 |
| พนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส | 20 | 20.0 |
| รวม | 100 | 100.0 |

จากตารางที่ 23 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจเป็นนักเรียน โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา ร้อยละ 31.0 รองลงมาเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ ร้อยละ 26.0 พนักงานโรงพยาบาลลานนา ร้อยละ 23.0 และ พนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 24 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามในการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพัก

| เลือกใช้บริการหรือไม่ | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------|-------|--------|
| เลือกใช้บริการ | 78 | 78.0 |
| ไม่เลือกใช้บริการ | 22 | 22.0 |
| รวม | 100 | 100.0 |

จากตารางที่ 24 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจมีความต้องการเลือกใช้บริการหอพัก ร้อยละ 78.0 และไม่เลือกใช้บริการร้อยละ 22

5. การกำหนดกลยุทธ์การตลาดของโครงการ ด้านผลิตภัณฑ์

โครงการได้มีการออกแบบอาคารหอพักให้มีความสวยงาม และสะอาด มีการตกแต่งพื้นที่โดยรอบด้วยต้นไม้ และดอกไม้ เพื่อให้เกิดความร่มรื่น มีพื้นที่สำหรับผู้มาพักอาศัยในการพักผ่อนหย่อนใจจัดให้มีที่จอดรถกว้างขวาง เข้าออก สะดวกสบาย โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยบริการ ในยามวิกาล ที่มีความไม่ปลอดภัย ขนาดของหอพัก การออกแบบและความสวยงามของหอพัก ห้องน้ำ ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์ภายในหอพัก ภายในห้องพักจัดให้มีเฟอร์นิเจอร์แบบครบครัน ได้แก่ เตียงนอน พร้อมที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง มีห้องอาบน้ำที่มีเครื่องสุขภัณฑ์แบบโถชักโครกภายในห้องน้ำ และเครื่องทำน้ำอุ่น สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางประกอบด้วยร้านซักรีด ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร พนักงานทำความสะอาดส่วนกลาง พนักงานรักษาความปลอดภัย จากข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถามความต้องการ โทรศัพท์ในห้องพักร้อยละ

51.0 ไม่ต้องการโทรศัพท์ในห้องพัก ดังนั้นทางโครงการจะจัดให้มีบริการฟรีไฮสปีดอินเทอร์เน็ต เพื่อเป็นการทดแทนและสร้างน่าสนใจให้แก่ผู้ที่จะตัดสินใจเลือกใช้บริการ

ด้านราคา

จากผลของแบบสอบถามทำให้ทราบระดับความสำคัญด้านราคาค่าเช่าหอพัก โดยพิจารณาจากหอพักในบริเวณใกล้เคียง และระดับราคาของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการคือ 1,501 - 2,000 บาท โดยโครงการตั้งราคาค่าเช่าไว้ที่ 1,900 บาทต่อเดือนสำหรับช่วง 5 ปีแรกเพราะเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการใหม่ และตั้งแต่ปีที่ 6 จนถึงสิ้นสุดโครงการจะลดราคาค่าเช่าลงเหลือเดือนละ 1,800 บาท ในส่วนของร้านอาหาร ร้านมินิมาร์ท และร้านซักรีดตั้งราคาค่าเช่าไว้ที่ 4,000 บาทต่อเดือน สำหรับค่าไฟคิดตามหน่วยการใช้ที่ 5 บาทต่อหน่วย ส่วนค่าน้ำคิดเหมาจ่ายเดือนละ 100 บาทสำหรับห้องพักปกติและร้านมินิมาร์ท เดือนละ 300 บาทสำหรับร้านอาหาร และเดือนละ 500 บาทสำหรับร้านซักอบรีด

ด้านทำเลที่ตั้ง

โครงการหอพักมีพื้นที่ตั้งใกล้แหล่งชุมชน การเดินทางสะดวกปลอดภัย อยู่ห่างจากถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ (เชียงใหม่ – ลำปาง) ประมาณ 800 เมตร รวมทั้งมีการจัดบรรยากาศบริเวณหอพักให้มีความน่าอยู่ มีความร่มรื่น มีบริเวณพื้นที่สำหรับนั่งพักผ่อนได้ นอกจากนี้โครงการยังจัดให้ชั้นล่างของหอพักมีร้านซักรีด ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร

ด้านการส่งเสริมการตลาด

โครงการจะทำจัดทำป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ ติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคารก่อสร้าง เพื่อให้ทราบว่ามีการก่อสร้างใหม่ พร้อมระบุกำหนดเวลา การเปิดดำเนินการล่วงหน้า อีกทั้งยังมีการบริการฟรีไฮสปีดอินเทอร์เน็ตสำหรับผู้เข้าพัก

ด้านบุคลากร

โครงการได้มีการจัดหาบุคลากรที่มีความเอาใจใส่ของ ผู้ดูแล หรือพนักงานหอพัก การมีอัตราสัปดาห์ความมีมนุษยสัมพันธ์ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก ความซื่อสัตย์ของพนักงานในหอพัก และความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย รวมทั้งความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลหอพัก

ด้านการสร้างและการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

โครงการจะมีการจัดสภาพแวดล้อมของห้องพักให้มีความสะอาด น่าอยู่ มีบริเวณสำหรับพักผ่อน สถานที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ การดูแลห้องพักและทรัพย์สินเมื่อผู้เช่าเดินทางไปต่างจังหวัด การให้คำปรึกษาในเรื่องที่ผู้เช่าเกิดมีปัญหในด้านต่าง ๆ รวมทั้งการให้ความดูแลผู้เช่าพักเหมือนญาติพี่น้อง

ด้านกระบวนการ

เริ่มตั้งแต่การบริการตั้งแต่ผู้เช่าพักจนกระทั่งออกจากห้องพัก โดยผู้เช่าพักจะได้รับข้อมูล และรายละเอียดการเข้าพักที่ชัดเจน และครบถ้วน ก่อนการเข้าพักรวมทั้งสัญญาการเช่า การจ่ายเงิน กฎระเบียบของห้องพัก และการดำเนินการหากมีการกระทำผิดสัญญา และหลังจากการเข้าพักจะมีการบริการในด้านต่าง ๆ เมื่อผู้พักมีปัญหาด่วนด้วยความรวดเร็ว

6. การคาดการณ์จำนวนห้องพัก รายได้ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ

ในการประมาณการรายได้ของโครงการห้องพักจะใช้ข้อมูลจากการวิเคราะห์สถานะการแข่งขันในธุรกิจห้องพัก การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห้องพักประเสริฐ และห้องพักคำคำ เพื่อใช้ประกอบการประมาณอัตราการเข้าพัก รายได้ ของโครงการ

เนื่องจากผู้เช่า ประกอบด้วยนักเรียนและนักศึกษาเป็นส่วนใหญ่ จึงมีความเป็นไปได้ที่จะมีอัตราการเข้าพักลดลงจากการสำเร็จการศึกษา การฝึกงาน การปิดภาคการศึกษาฤดูร้อน (ช่วงเดือนมีนาคม-พฤษภาคม) ทำให้มีอัตราการเข้าพักลดลง หรือห้องพักว่างในช่วงเวลาดังกล่าว

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงตั้งสมมติฐานสำหรับอัตราการเข้าพักในแต่ละช่วงไว้ดังนี้ ช่วงเดือนมิถุนายน - กันยายน (ภาคการศึกษาที่1) และ ช่วงเดือนตุลาคม – กุมภาพันธ์ (ภาคการศึกษาที่ 2) มีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 90 (26 ห้อง) ในช่วงเดือนมีนาคม – พฤษภาคม (ปิดภาคการศึกษา) มีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 80 (23 ห้อง) สำหรับร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร และร้านซักรีด มีการใช้บริการเต็มตลอดทั้งปี

รายได้จากน้ำคิดแบบเหมาจ่ายห้องละ 100 บาทต่อเดือนสำหรับห้องพัก และร้านมินิมาร์ท สำหรับร้านอาหารคิดแบบเหมาจ่ายเดือนละ 300 บาท และร้านซักรีดคิดเหมาจ่ายเดือนละ 500 บาท

รายได้จากค่าไฟฟ้าคิดตามหน่วยการใช้หน่วยละ 5 บาท โดยมีสมมติฐานการใช้ไฟเฉลี่ยของห้องพักห้องละ 20 หน่วยต่อเดือน และสำหรับร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร และร้านซักรีดเฉลี่ยการใช้ไฟที่ 50 หน่วยต่อเดือน

สำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการจัดทำป้ายผ้า และใบปลิว คิดเป็นค่าใช้จ่าย 1,500 บาท ในปีแรก สำหรับปีที่ 2 – 20 จะมีการจัดทำใบปลิวและแผ่นพับประมาณค่าใช้จ่ายปีละ 500 บาท ซึ่งสามารถสรุปรายได้ของโครงการในแต่ละปีได้ดังนี้

ตารางที่ 25 แสดงที่มาของรายได้ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5

| ประเภทรายได้ | ช่วงเวลา | จำนวนเดือน | จำนวนห้อง | ราคาต่อห้อง | รายได้ |
|----------------------|--------------|------------|-----------|-------------|----------------|
| ค่าเช่าห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 1,900 | 197,600 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 1,900 | 247,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 1,900 | 131,100 |
| ค่าเช่าร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าเช่าร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าเช่าร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าน้ำ ห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 100 | 10,400 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 100 | 13,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 100 | 6,900 |
| ร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 100 | 1,200 |
| ร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 300 | 3,600 |
| ร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 500 | 6,000 |
| ค่าไฟฟ้า ห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 100 | 10,400 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 100 | 13,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 100 | 6,900 |
| ร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| ร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| ร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| รวม | | | | | 800,100 |

ตารางที่ 26 แสดงที่มาของรายได้ปีที่ 6 ถึงปีที่ 20

| ประเภทรายได้ | ช่วงเวลา | จำนวนเดือน | จำนวนห้อง | ราคาต่อห้อง | รายได้ |
|----------------------|--------------|------------|-----------|-------------|---------|
| ค่าเช่าห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 1,800 | 187,200 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 1,800 | 234,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 1,800 | 124,200 |
| ค่าเช่าร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าเช่าร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าเช่าร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าน้ำ ห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 100 | 10,400 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 100 | 13,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 100 | 6,900 |
| ร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 100 | 1,200 |
| ร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 300 | 3,600 |
| ร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 500 | 6,000 |
| ค่าไฟฟ้า ห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 100 | 10,400 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 100 | 13,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 100 | 6,900 |
| ร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| ร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| ร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| รวม | | | | | 769,800 |

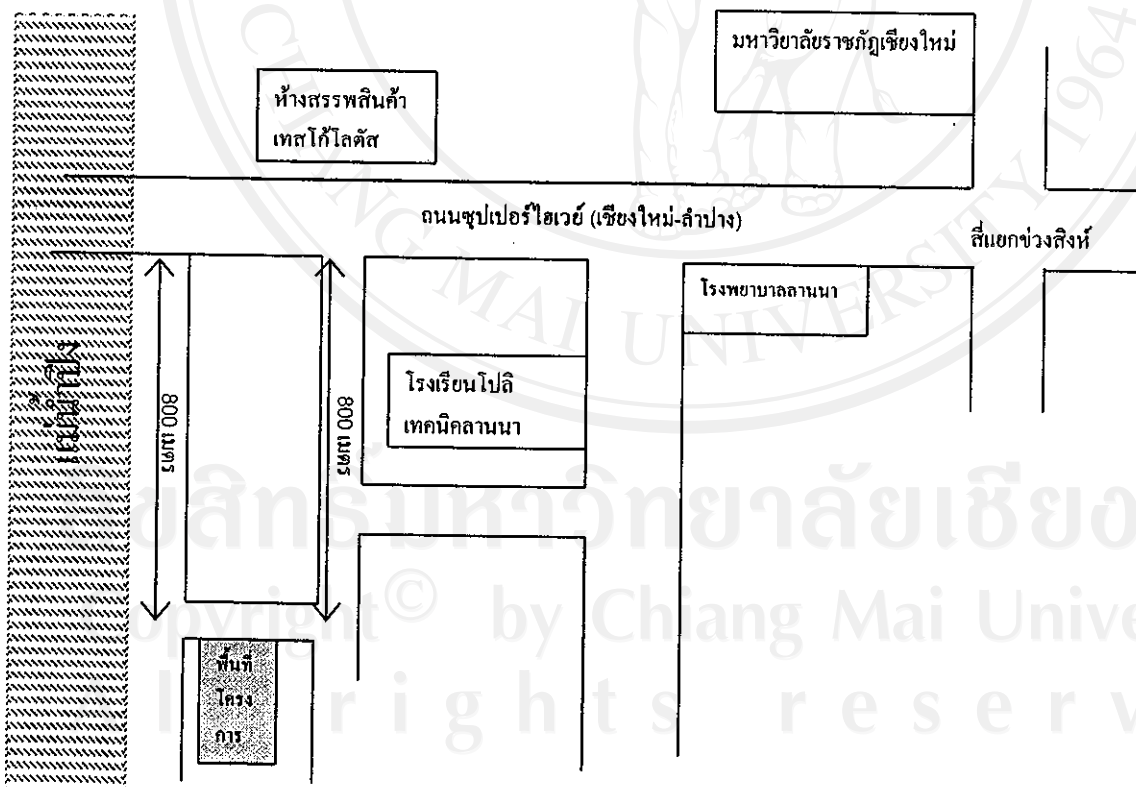
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

จากการศึกษาข้อมูลด้านเทคนิคจากข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิต่าง ๆ สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ในการกำหนดทำเลและสถานที่ตั้ง

ที่ตั้งในการดำเนินโครงการมีขนาดพื้นที่ 25x17 เมตร มีเนื้อที่ 424 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 4 ถนนป่าตัน ซอย 4 ตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ อยู่ห่างจากถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ (เชียงใหม่-ลำปาง) 800 เมตร ดังนั้นจึงเป็นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก มีความปลอดภัยในการเดินทาง มีสาธารณูปโภคพร้อม และอยู่ในบริเวณแหล่งชุมชน โดยบริเวณใกล้เคียงโครงการ จะมีร้านขายของชำ ร้านอาหาร ร้านซักอบรีด และร้านค้าต่าง ๆ มากมาย นอกจากนี้ยังอยู่ห่างจากโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนาเพียง 800 เมตร ห่างจากโรงพยาบาลลานนาเพียง 1 กิโลเมตร และห่างจากห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยงเพียง 800 เมตรเท่านั้น

แผนภาพที่ 1 แสดงทำเลที่ตั้งของหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่



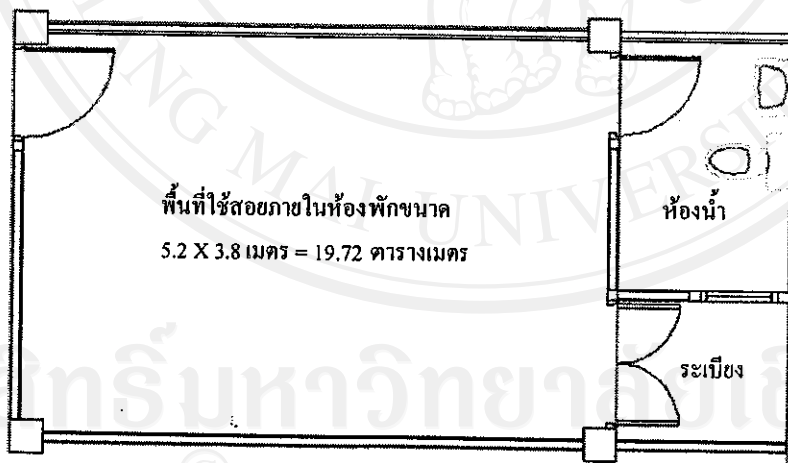
2. การกำหนดขนาด และวิธีการก่อสร้าง รวมถึงคุณลักษณะของผลิตภัณฑ์และเฟอร์นิเจอร์ พร้อมรายละเอียด คุณสมบัติทางกายภาพ

อาคารหอพักเป็นอาคารหลังเดียวมีความสูง 3 ชั้น มีลักษณะห้องพักประกบกัน โดยมีทางเดินกว้าง 2.30 เมตร แต่ละชั้นมีพื้นที่โดยประมาณ 371.64 ตารางเมตร (กว้าง 22.8 เมตร ยาว 16.3 เมตร) ห้องมีขนาด 26.6 ตารางเมตร (กว้าง 3.8 เมตร ยาว 7 เมตร) มีระเบียงและห้องน้ำหลังห้องพัก

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก จะประกอบด้วย

- เตียงคู่ไม้อัดแบบน็อคดาวน์ ขนาด 6 ฟุต รวมที่นอนและหมอน
- ตู้เสื้อผ้าแบบ โครงไม้เนื้อแข็ง ความสูง 1.8 เมตร กว้าง 1.2 เมตร และลึก 0.6 เมตร
- โต๊ะเครื่องแป้งมีกระจกเงา พร้อมเก้าอี้
- บริการฟรีไฮสปีดอินเทอร์เน็ต
- พัดลมไฟฟ้าติดเพดานขนาด 16 นิ้ว
- เครื่องทำน้ำอุ่น ไฟฟ้า ขนาด 3,300 วัตต์

แผนภาพที่ 2 แสดงแผนผังห้องพัก

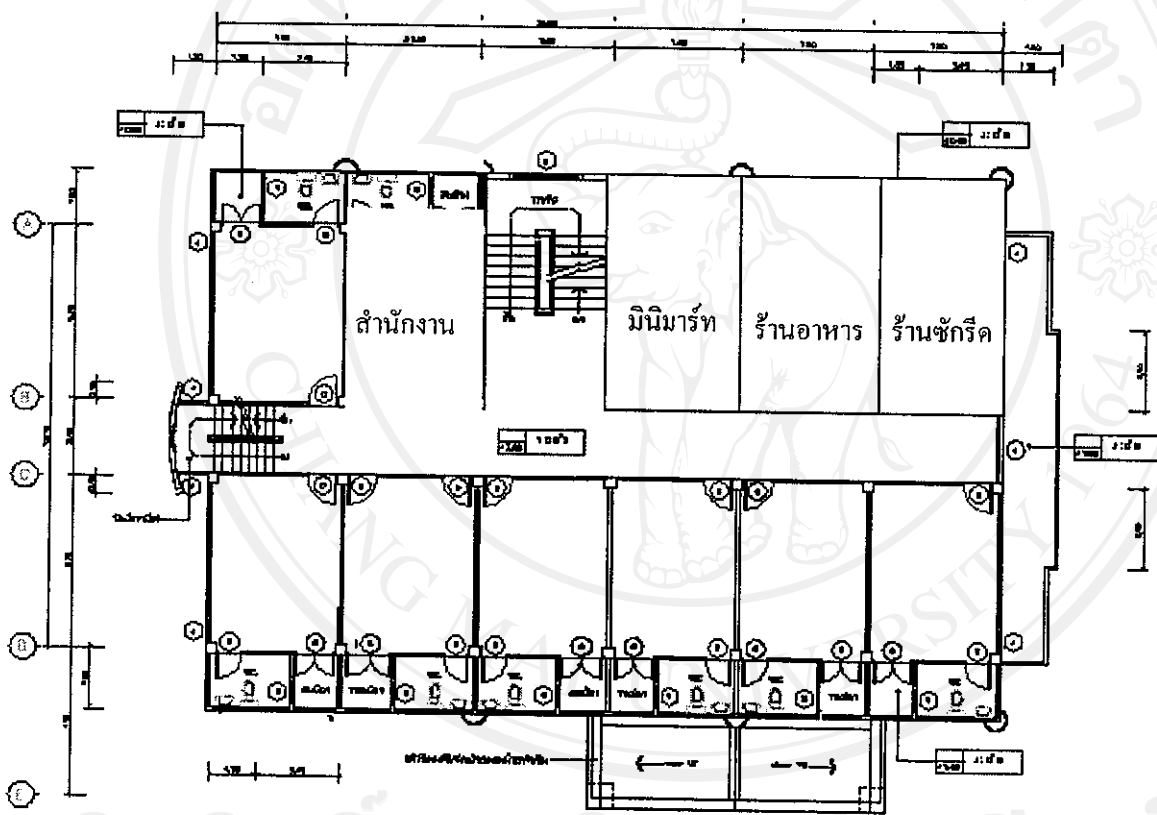


| | |
|---|-------------------------|
| พื้นที่ห้องพัก (กว้าง 3.8 เมตร ยาว 5.2 เมตร) | เท่ากับ 19.76 ตารางเมตร |
| พื้นที่ระเบียง (กว้าง 1.35 เมตร ยาว 1.8 เมตร) | เท่ากับ 2.43 ตารางเมตร |
| พื้นที่ห้องน้ำ (กว้าง 2.45 เมตร ยาว 1.8 เมตร) | เท่ากับ 4.41 ตารางเมตร |
| รวมพื้นที่ทั้งหมด | เท่ากับ 26.60 ตารางเมตร |

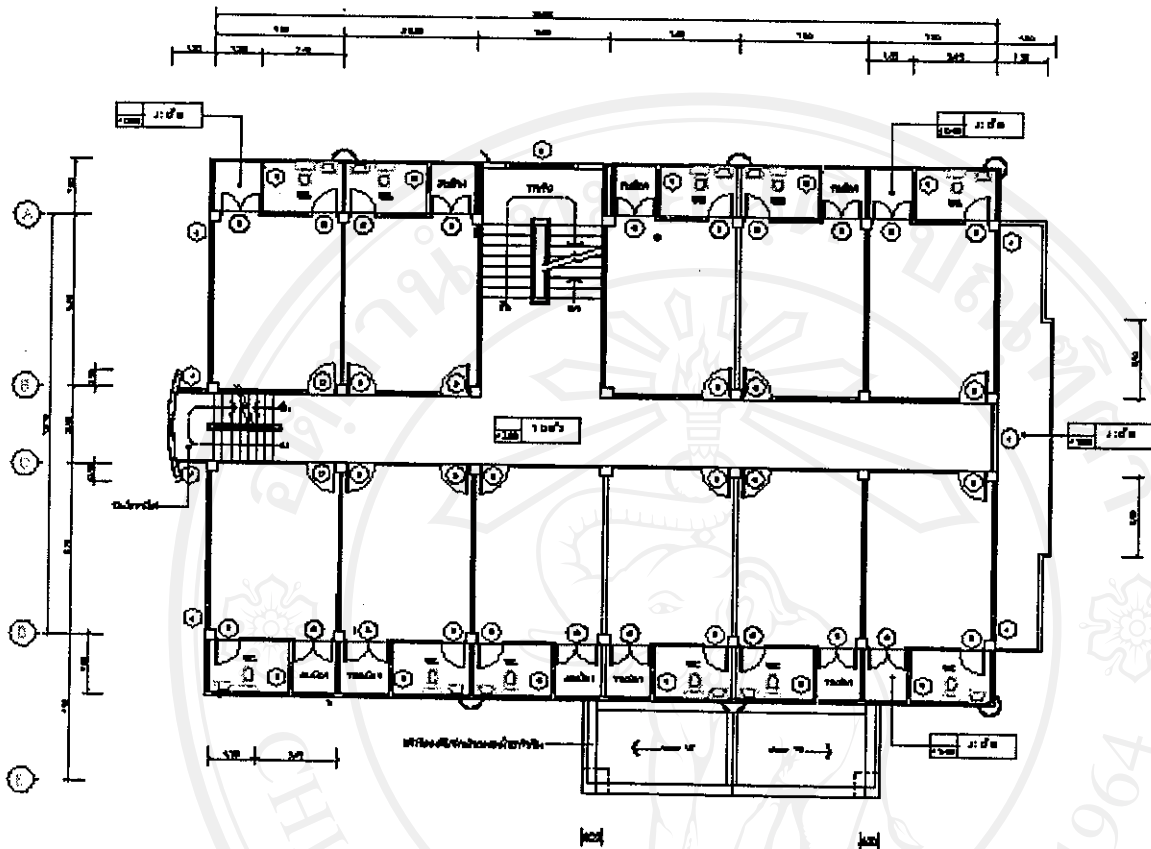
3. การออกแบบผังอาคาร และการปรับปรุงที่ดินในการก่อสร้าง

ก่อนการดำเนินการก่อสร้างต้องมีการปรับปรุงที่ดินให้มีความเรียบร้อย โดยอาคารหอพักชั้นที่ 1 จะประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 7 ห้อง มีสำนักงาน ร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร และร้านซักรีดอย่างละ 1 ห้อง ชั้น 2- 3 มีจำนวนห้องพักชั้นละ 11 ห้อง รวมห้องพักทั้งหมดของหอพัก 29 ห้อง

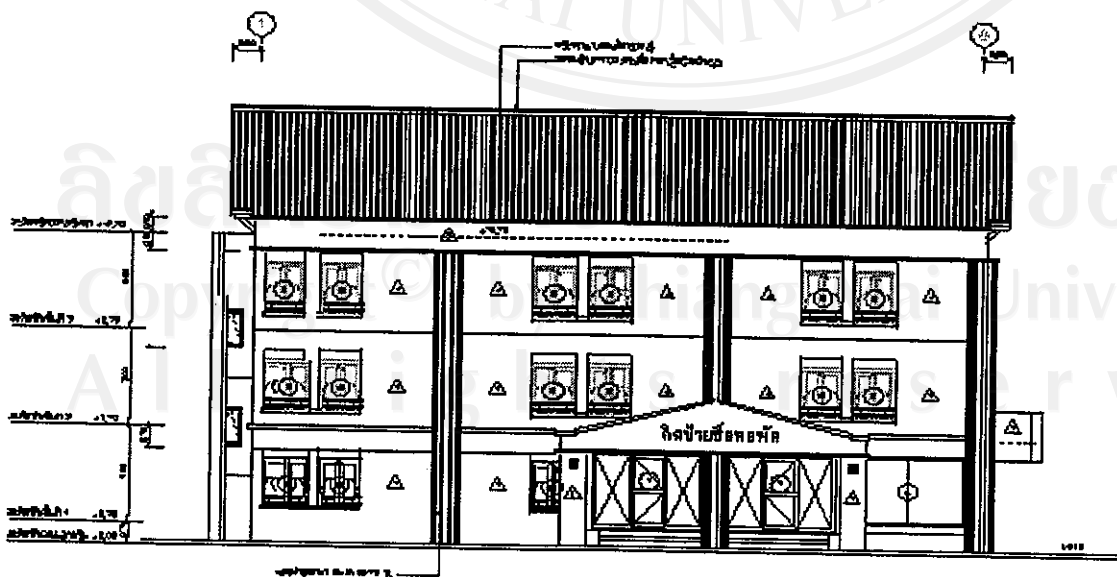
แผนภาพที่ 3 แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้น 1



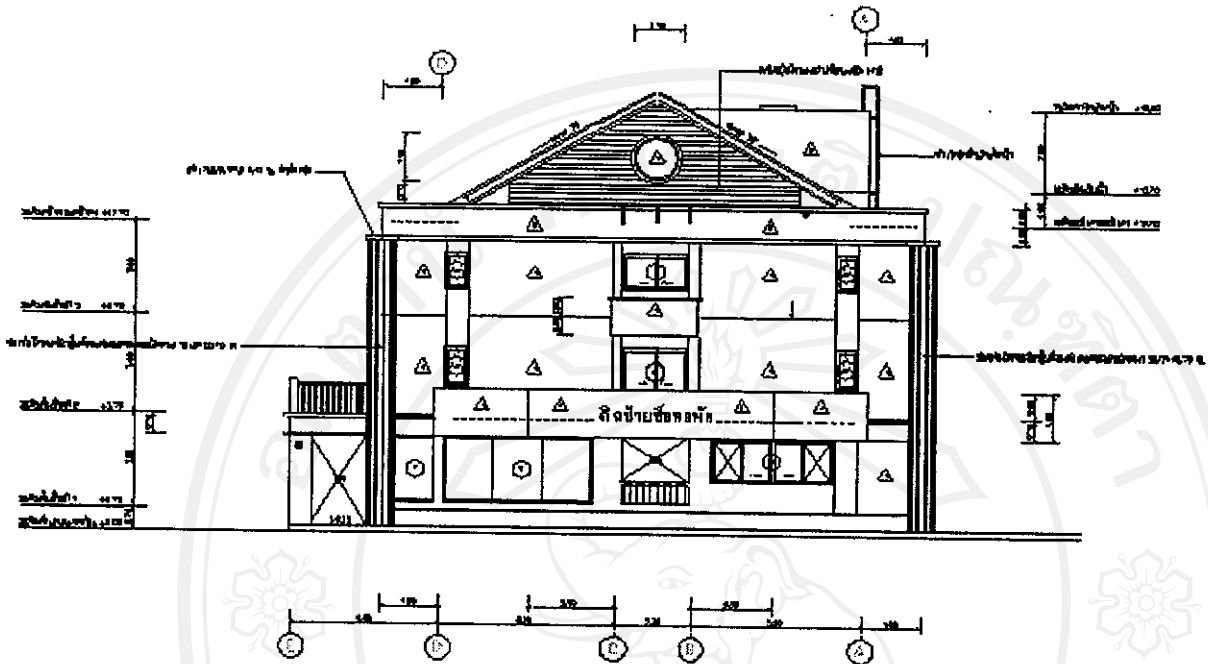
แผนภาพที่ 4 แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้น 2 และชั้น 3



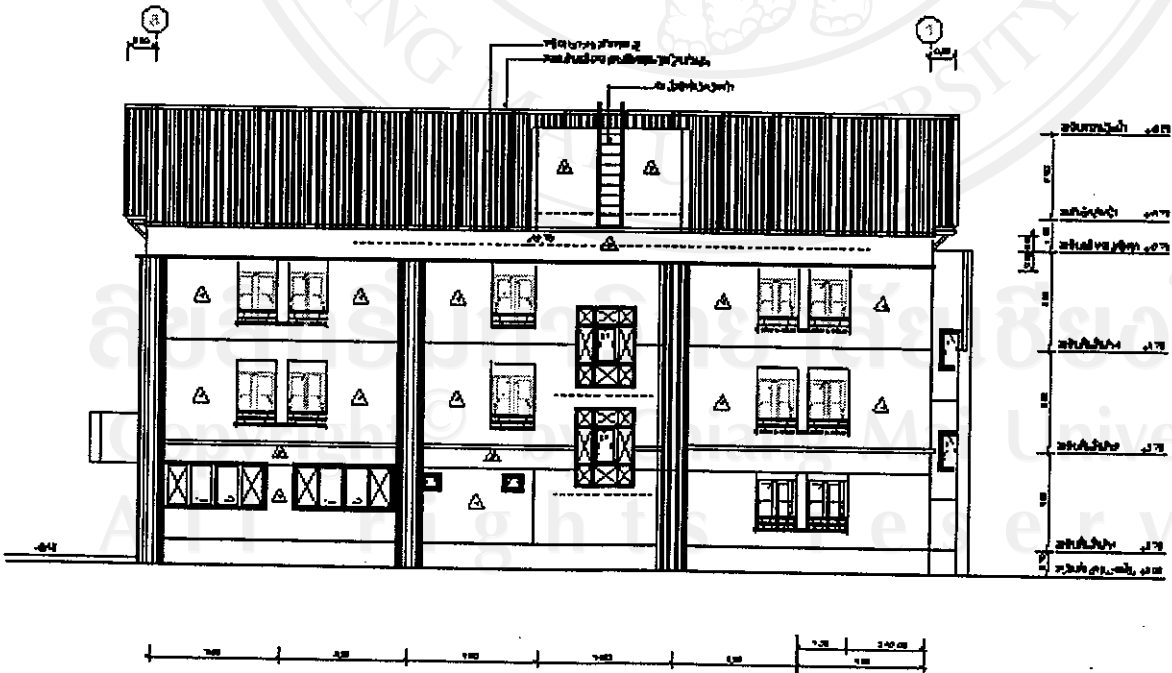
แผนภาพที่ 5 แสดงแปลนอาคารด้านหน้าหอพัก



แผนภาพที่ 6 แสดงแปลนอาคารด้านข้างหอพัก



แผนภาพที่ 7 แสดงแปลนอาคารด้านหลังหอพัก



4. การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

โครงการมีการจัดให้มีอุปกรณ์ภายในห้องพักประกอบด้วยเตียงพร้อมฟูก ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลมติดเพดาน เครื่องทำน้ำอุ่นไฟฟ้า สำหรับหม้อแปลงติดตั้งไว้เนื่องจากมีเครื่องทำน้ำอุ่นในห้องพัก สำหรับปั้มน้ำ แทงค์สแตนเลสมีไว้เพื่อเพิ่มแรงดันน้ำและสำรองน้ำประปา รวมทั้งบริการฟรีไฮสปีดอินเทอร์เน็ต นอกจากนี้จะมีโทรศัพท์หนึ่งหมายเลขสำหรับใช้ติดต่อกันต่าง ๆ ในสำนักงาน

ตารางที่ 27 แสดงการประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

| รายการ | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | จำนวนเงิน |
|------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------|
| ที่ดิน | 106 ตารางวา (424 ตารางเมตร) | 15,000 บาท ต่อ ตารางวา | 1,590,000 |
| ค่าก่อสร้างอาคารหอพัก | 33 ห้อง (รวมทุกห้อง) | (เหมารวม) | 2,980,000 |
| เตียงพร้อมฟูก | 29 ชุด | 2,000 บาท ต่อ ชุด | 43,500 |
| ตู้เสื้อผ้า | 29 ตู้ | 1,500 บาท ต่อ ตู้ | 29,000 |
| โต๊ะเครื่องแป้ง | 29 ชุด | 600 บาท ต่อ ชุด | 14,500 |
| พัดลมติดเพดาน | 29 ตัว | 1,300 บาท ต่อ ตัว | 29,000 |
| เครื่องทำน้ำอุ่นไฟฟ้า | 29 เครื่อง | 3,800 บาท ต่อ เครื่อง | 87,000 |
| โทรศัพท์พร้อมหมายเลข | 1 หมายเลข | 2,000 บาท ต่อ หมายเลข | 2,000 |
| ระบบไฮสปีดอินเทอร์เน็ต | 1 ชุด | (เหมารวม) | 15,000 |
| ระบบไฟฟ้า | 1 ชุด | (เหมารวม) | 90,000 |
| รวมหม้อแปลง หม้อไฟ | | | |
| ระบบน้ำประปา | 1 ชุด | (เหมารวม) | 4,000 |
| พร้อมมิเตอร์ประปา | | | |
| ปั้มน้ำ | 2 ตัว | 3,500 บาท ต่อ ตัว | 7,000 |
| แทงค์น้ำสแตนเลส | ขนาด 1,500 ลิตร 2 ถัง | 4,500 บาท ต่อ ถัง | 9,000 |
| รวม | | | 4,900,000 |

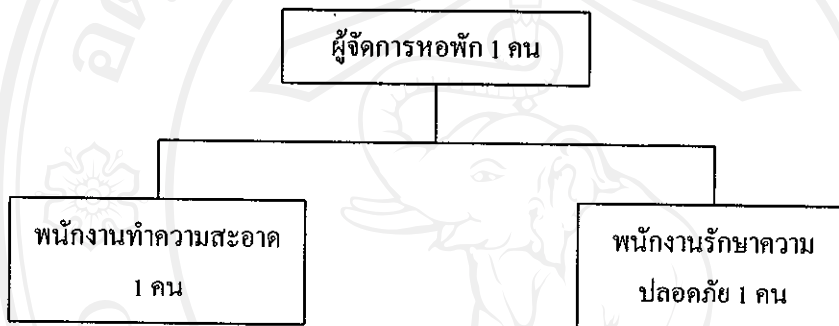
หมายเหตุ โครงการไม่มีบริการโทรศัพท์ภายในห้องพัก แต่จะจัดให้มีบริการฟรีไฮสปีดอินเทอร์เน็ต เพื่อเป็นการทดแทน

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

การจัดการก่อนการดำเนินงานมีการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคารที่เป็นหอพักกับเทศบาลนครเชียงใหม่ก่อนการก่อสร้างอาคาร และยังต้องมีการขออนุญาตใช้อาคารเป็นสถานที่ประกอบการเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับการจัดการด้าน โครงสร้างการบริหารของ โครงการหอพัก เป็นการดำเนินการในแบบเจ้าของคนเดียว โดยมีโครงสร้างการจัดการองค์กรดังนี้

แผนภาพที่ 8 แสดงแผนผัง โครงสร้างการจัดการองค์กร



จากแผนภาพที่ 8 ผู้จัดการหอพักจะดำเนินการโดยเจ้าของหอพักเอง ซึ่งจะรับผิดชอบกิจการโดยทั่วไปของหอพัก ดูแลความเรียบร้อยภายในหอพัก การติดตามค่าเช่า การติดต่อเช่าห้องพัก เก็บค่าห้องพัก เก็บค่าน้ำประปา-ไฟฟ้า ดูแลงานซ่อมแซมทั่วไป ตรวจสอบสภาพห้องและเอกสารในกรณีออกจากหอพัก นอกจากนี้ โครงการยังมีการจัดหาพนักงานทำความสะอาด ที่จะรับผิดชอบดูแลความสะอาดทั่วไปทั้งบริเวณภายในหอพัก และบริเวณโดยรอบหอพัก พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของหอพัก รวมทั้งการทำความสะอาดห้องพักในกรณีที่มีผู้ย้ายออกเพื่อพร้อมในการรองรับผู้เช่าพักรายใหม่ และพนักงานรักษาความปลอดภัยรับผิดชอบงานด้านรักษาความปลอดภัยบริเวณหอพัก ดูแลทรัพย์สินของผู้พักอาศัยรวมทั้งทรัพย์สินของหอพัก

สำหรับการดูแลความเรียบร้อยภายในหอพัก ทางโครงการได้มีการกำหนดกฎระเบียบในการพักอาศัยสำหรับผู้เช่าพักให้ปฏิบัติตามดังนี้

- ห้ามเล่นการพนันทุกชนิด
- ห้ามส่งเสียงดังรบกวนผู้เช่าพักคนอื่น
- ห้ามตอกตะปู ตัดกาวสองหน้า และอื่น ๆ ตามฝาผนัง
- ห้ามเสพสุรา ของมีเมาทุกชนิดในหอพัก
- ห้ามนำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดมาเลี้ยงในหอพัก

ก่อนการดำเนินการทางโครงการจะมีป้ายหอพักติดไว้ด้านหน้าหอพัก ต้องทำการขออนุญาตในการใช้อาคารต่อเทศบาลนครเชียงใหม่ นอกจากนี้ยังต้องมีการขออนุญาตประกอบกิจการหอพัก และใบอนุญาตการเป็นผู้จัดการหอพัก โดยรายละเอียดและค่าใช้จ่ายในก่อนการดำเนินการสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 28

ตารางที่ 28 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

| รายการ | จำนวน | ราคาต่อหน่วย | จำนวนเงิน |
|--|---------------|--------------|---------------|
| ป้ายหอพัก | 1 ป้าย | 6,000 บาท | 2,000 |
| ขออนุญาตใช้อาคาร (ตารางเมตร) (371.64 x 3ชั้น) | 1114.92 ตร.ม. | 4 บาท | 4,460 |
| ขออนุญาตตั้งหอพัก | 1 โครงการ | 1,000 บาท | 1,000 |
| ขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก | 1 หอพัก | 1,000 บาท | 1,000 |
| ค่าธรรมเนียมจองที่ดิน (1% ของเงินกู้) | 1 แปลง | 20,800 บาท | 20,800 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | - | 10,000 บาท | 10,000 |
| รวม | | | 39,260 |

สำหรับค่าใช้จ่ายหลังจากโครงการหอพักเปิดดำเนินการแล้วมีดังนี้

- เงินเดือนผู้จัดการหอพักเดือนละ 4,000 บาท
- เงินเดือนพนักงานทำความสะอาดเดือนละ 4,000 บาท
- เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัยเดือนละ 4,000 บาท
- ค่าโทรศัพท์ รวมค่าบริการไฮสปีดอินเทอร์เน็ตเดือนละ 1,000 บาท
- ค่าน้ำประปา ในส่วนของสำนักงานและการใช้งานส่วนกลางของหอพักประมาณหน่วยการใช้ที่เดือนละ 30 หน่วย ราคาประมาณหน่วยละ 12 บาท คิดเป็นเดือนละ 360 บาท สำหรับห้องพัก ร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร และร้านซักรีด คิดเฉลี่ยหน่วยการใช้ที่เดือนละ 5 หน่วย คิดเป็น 60 บาทต่อเดือนต่อห้อง (32 ห้อง) ประมาณการค่าน้ำของหอพักรวมเป็น 27,360 บาทต่อปี
- ค่าไฟฟ้า แยกเป็นส่วนของไฟส่องสว่างบริเวณรอบหอพัก ทางเดิน และพื้นที่ส่วนกลาง โดยเปิดใช้งานวันละ 10 ชั่วโมง รวมกับค่าไฟที่ใช้ในสำนักงาน และปั้มน้ำ ประมาณหน่วยการใช้ที่เดือนละ 100 หน่วย ราคาประมาณหน่วยละ 3 บาท ดังนั้นค่าไฟฟ้าต่อเดือนประมาณ 300 บาท หรือปีละ 3,600 บาท และสำหรับค่าไฟฟ้าอีกส่วนมาจากการใช้ของแต่ละห้องพัก

โดยประมาณการใช้ไฟฟ้าแต่ละห้อง (ยกเว้นสำนักงาน) ที่ห้องละ 20 หน่วย คิดเป็น 60 บาทต่อห้อง ต่อเดือน สำหรับส่วนของร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร และร้านซักรีด คิดเฉลี่ยห้องละ 50 หน่วยต่อ เดือน ดังนั้นประมาณการค่าไฟฟ้าของหอพักโดยรวมทั้งหมดเท่ากับ 26,640 บาทต่อปี

- ค่าเก็บขยะ ห้องละ 10 บาท (เฉพาะ 29 ห้อง) รวมเป็นเงิน 290 บาทต่อเดือน
- ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับการทำความสะอาด รวมค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ในหอพัก เฉลี่ยปีละ 4,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในห้องพักที่ไม่สามารถใช้งานได้หลังจาก ปีที่ 5 เป็นต้นไป เช่น ที่นอน หมอน โดยเฉลี่ยปีละ 5 ห้อง คิดประมาณค่าใช้จ่ายเป็นเงินปีละ 5,000 บาท
- ภาษีโรงเรือนคิดที่อัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้โดยคิดเฉพาะรายได้จากการให้เช่า อาคารเท่านั้น โดยในปีที่ 1-5 มีรายได้จากการเช่าต่อปีเท่ากับ 800,100 บาท และปีที่ 6 – 20 มีรายได้ จากการเช่าต่อปีเท่ากับ 769,800 บาท

ตารางที่ 29 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1-20

| รายการ | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| เงินเดือนผู้จัดการ | 48,000 | 48,000 | 48,000 | 48,000 | 48,000 | 48,000 | 48,000 | 48,000 | 48,000 | 48,000 |
| เงินเดือนพนักงานทำความสะอาด | 42,000 | 42,000 | 42,000 | 42,000 | 42,000 | 42,000 | 42,000 | 42,000 | 42,000 | 42,000 |
| เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัย | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 |
| ค่าน้ำ | 27,360 | 27,360 | 27,360 | 27,360 | 27,360 | 27,360 | 27,360 | 27,360 | 27,360 | 27,360 |
| ค่าไฟ | 26,640 | 26,640 | 26,640 | 26,640 | 26,640 | 26,640 | 26,640 | 26,640 | 26,640 | 26,640 |
| ค่าเก็บขยะ | 3,480 | 3,480 | 3,480 | 3,480 | 3,480 | 3,480 | 3,480 | 3,480 | 3,480 | 3,480 |
| ค่าวัสดุสิ้นเปลืองและซ่อมแซมอุปกรณ์ | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 |
| ค่าโทรศัพท์ | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 |
| ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ก่อสร้าง | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 |
| ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์อำนวยความสะดวก | 66,000 | 66,000 | 66,000 | 66,000 | 66,000 | - | - | - | - | - |
| ค่าซ่อมแซมและปรับปรุงอุปกรณ์ | - | - | - | - | - | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |
| ภาษีโรงเรือน 12.5% | 89,963 | 89,963 | 89,963 | 89,963 | 89,963 | 82,388 | 82,388 | 82,388 | 82,388 | 82,388 |
| รวม | 504,443 | 504,443 | 504,443 | 504,443 | 504,443 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 |

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ด้านการเงิน เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินเพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจลงทุนของโครงการ ซึ่งจะต้องนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ มาประกอบเพื่อให้การประเมินโครงการเป็นไปได้อย่างถูกต้อง

1. เงินลงทุนในโครงการและแหล่งที่มาของแหล่งเงินทุน

เงินลงทุนในโครงการนี้ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,200,000 บาท ซึ่งประกอบไปด้วย ส่วนของเจ้าของ จำนวน 3,120,000 บาท และจากการกู้ยืมธนาคาร จำนวน 2,080,000 บาท (คิดเป็นสัดส่วนของเจ้าของร้อยละ 60 และการกู้ยืมร้อยละ 40) โดยใช้ที่ดินที่ตั้งโครงการ และสิ่งก่อสร้างพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งต่าง ๆ เป็นหลักประกันในการกู้ยืม

ตารางที่ 30 แสดงเงินลงทุนในโครงการ

| รายการ | ส่วนเจ้าของ | สถาบันการเงิน | รวม |
|------------------------------|-------------|---------------|-----------|
| ที่ดินและค่าปรับปรุง | 1,590,000 | | 1,590,000 |
| อาคารหอพัก | 900,000 | 2,080,000 | 2,980,000 |
| อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก | 330,000 | | 330,000 |
| ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน | 39,260 | | 39,260 |
| เงินทุนหมุนเวียน | 260,740 | | 260,740 |
| รวม | 3,120,000 | 2,080,000 | 5,200,000 |

หมายเหตุ อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึงระบบน้ำ-ไฟ โทรศัพท์ และระบบไฮสปีดอินเตอร์เน็ต

สมมติฐานทางการเงิน

- เงินกู้ยืมจากธนาคาร จำนวน 2,080,000 บาท ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 8.00 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ อายุเงินกู้ 7 ปี 6 เดือน โดยชำระเงินกู้ทุกเดือน เดือนละ 30,000 บาท รวม 90 งวด และงวดสุดท้ายเป็นจำนวนที่ต้องชำระ 10,641 บาท (รายละเอียดการคำนวณแสดงในภาคผนวก ตารางที่ 39)

- การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ดังนี้

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| ผลกำไรสุทธิต่ำกว่า 1,000,000 บาท | เสียภาษีร้อยละ 15 |
| ผลกำไร 1,000,001 – 3,000,000 บาท | เสียภาษีร้อยละ 25 |

ผลกำไรมากกว่า 3,000,001 บาท เสียภาษีร้อยละ 30

- การคำนวณค่าเสื่อมราคา

อาคารหอพักตัดค่าเสื่อม 20 ปี

อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก ตัดค่าเสื่อม 5 ปี

แสดงมูลค่าสินทรัพย์ จำนวนปีในการตัดค่าเสื่อมราคา และจำนวนเงินค่าเสื่อม

ราคาได้ดังนี้

| | มูลค่า | อายุ | ปีที่ 1-5 | ปีที่ 6-20 |
|------------------------------|-----------|------|-----------|------------|
| อาคาร | 2,980,000 | 20 | 149,000 | 149,000 |
| อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก | 330,000 | 5 | 66,000 | - |
| | | รวม | 215,000 | 149,000 |

- ที่ดินที่ตั้ง โครงการ เมื่อสิ้นอายุโครงการแล้ว ประเมินราคาที่ดินโดยคิดมูลค่าที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ที่อายุโครงการ 20 ปี

มูลค่าที่ดินปัจจุบัน = 1,590,000 บาท

อัตราดอกเบี้ย = ร้อยละ 3 ต่อปี

มูลค่าที่ดินปลายปีที่ 20 = ราคาที่ดินปัจจุบัน x $FVIF_{3\%,20}$

= 1,590,00 x 1.80611

= 2,871,715 บาท

- กำหนดให้อาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการมีมูลค่าซากที่ร้อยละ 20

มูลค่าอาคารปัจจุบัน = 2,980,000 บาท

เมื่อสิ้นสุดโครงการอาคารมีมูลค่าซาก = ร้อยละ 20

มูลค่าอาคารปลายปีที่ 20 = 596,000 บาท

- โครงการมีอายุ 20 ปี เมื่อครบกำหนดมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารเท่ากับ 3,467,715 บาท

ตารางที่ 31 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1 ถึง ปีที่ 20

| รายการ | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้จากค่าเช่า | 719,700 | 719,700 | 719,700 | 719,700 | 719,700 | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 |
| รายได้จากค่าไฟ | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 |
| รายได้จากค่าน้ำ | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 |
| มูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมรายได้ทั้งหมด | 800,100 | 800,100 | 800,100 | 800,100 | 800,100 | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 769,800 |
| ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตัดจ่าย | 39,260 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน | 504,443 | 504,443 | 504,443 | 504,443 | 504,443 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 |
| ค่าใช้จ่ายทางการตลาด | 1,500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด | 545,203 | 504,943 | 504,943 | 504,943 | 504,943 | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 |
| กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี | 254,898 | 295,158 | 295,158 | 295,158 | 295,158 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 |
| หักดอกเบี้ยจ่าย | 159,141 | 142,470 | 124,415 | 104,862 | 83,685 | 60,751 | 35,914 | 9,473 | - | - |
| กำไรก่อนหักภาษี | 95,756 | 152,687 | 170,742 | 190,296 | 211,472 | 272,681 | 297,519 | 323,960 | 333,433 | 333,433 |
| ภาษี | 14,363 | 22,903 | 25,611 | 28,544 | 31,721 | 40,902 | 44,628 | 48,594 | 50,015 | 50,015 |
| กำไรสุทธิ | 81,393 | 129,784 | 145,131 | 161,751 | 179,751 | 231,779 | 252,891 | 275,366 | 283,418 | 283,418 |
| กำไรสะสม | 81,393 | 211,177 | 356,308 | 518,060 | 697,811 | 929,590 | 1,182,481 | 1,457,846 | 1,741,264 | 2,024,682 |

ตารางที่ 31 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1 ถึง ปีที่ 20 (ต่อ)

| รายการ | ปีที่ 11 | ปีที่ 12 | ปีที่ 13 | ปีที่ 14 | ปีที่ 15 | ปีที่ 16 | ปีที่ 17 | ปีที่ 18 | ปีที่ 19 | ปีที่ 20 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้จากค่าเช่า | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 | 689,400 |
| รายได้จากค่าไฟ | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 | 39,300 |
| รายได้จากค่าน้ำ | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 | 41,100 |
| มูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,467,715 |
| รวมรายได้ทั้งหมด | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 769,800 | 4,237,515 |
| ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตัดจ่าย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 | 435,868 |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงินการตลาด | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 | 436,368 |
| กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 3,801,148 |
| หักดอกเบี้ยจ่าย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| กำไรก่อนหักภาษี | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 333,433 | 3,801,148 |
| ภาษี | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 1,140,344 |
| กำไรสุทธิ | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 2,660,803 |
| กำไรสะสม | 2,308,099 | 2,591,517 | 2,874,935 | 3,158,352 | 3,441,770 | 3,725,187 | 4,008,605 | 4,292,023 | 4,575,440 | 7,236,244 |

ตารางที่ 32 แสดงประมาณการกระแสเงินสดปีที่ 1 ถึง ปีที่ 20

| รายการ | ปีที่ 0 | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (สมการ A) | | | | | | | | | | | |
| กำไรสุทธิ | - | 81,393 | 129,784 | 145,131 | 161,751 | 179,751 | 231,779 | 252,891 | 275,366 | 283,418 | 283,418 |
| ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ | - | 66,000 | 66,000 | 66,000 | 66,000 | 66,000 | - | - | - | - | - |
| ค่าเสื่อมราคาอาคาร | - | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | 159,141 | 142,470 | 124,415 | 104,862 | 83,685 | 60,751 | 35,914 | 9,473 | - | - |
| ภาษีเงินได้ปีมี | - | 14,363 | 22,903 | 25,611 | 28,544 | 31,721 | 40,902 | 44,628 | 48,594 | 50,015 | 50,015 |
| ภาษีเงินได้ปีก่อน | - | - | (14,363) | (22,903) | (25,611) | (28,544) | (31,721) | (40,902) | (44,628) | (48,594) | (50,015) |
| ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย | - | 39,260 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการดำเนินงาน | - | 509,158 | 495,794 | 487,254 | 484,546 | 481,613 | 450,712 | 441,530 | 437,805 | 433,839 | 432,418 |
| กระแสเงินสดจากการลงทุน (สมการ B) | | | | | | | | | | | |
| ที่ดิน | (1,590,000) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| อาคารหอพัก | (2,980,000) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก | (330,000) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน | (39,260) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการลงทุน | (4,939,260) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (สมการ C) | | | | | | | | | | | |
| เงินผู้ | 2,080,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| เงินลงทุนของเจ้าของ | 3,120,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | (159,141) | (142,470) | (124,415) | (104,862) | (83,685) | (60,751) | (35,914) | 9,473 | - | - |
| จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระเงินทุนจากการมีเงิน) | - | (200,859) | (217,530) | (235,585) | (255,138) | (276,315) | (299,249) | (324,086) | (271,168) | - | - |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากกิจกรรมจัดหาเงิน | 5,200,000 | (360,000) | (360,000) | (360,000) | (360,000) | (360,000) | (360,000) | (360,000) | (261,695) | - | - |
| รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี (สมการ A+B+C) | 260,740 | 149,158 | 135,794 | 127,254 | 124,546 | 121,613 | 90,712 | 81,530 | 176,110 | 433,839 | 432,418 |
| เงินสดต้นงวด | - | 260,740 | 409,898 | 545,692 | 672,946 | 797,492 | 919,105 | 1,009,817 | 1,091,347 | 1,248,441 | 1,682,279 |
| เงินสดปลายงวด | 260,740 | 409,898 | 545,692 | 672,946 | 797,492 | 919,105 | 1,009,817 | 1,091,347 | 1,248,441 | 1,682,279 | 2,114,697 |

ตารางที่ 32 แสดงประมาณการกระแสเงินสดปีที่ 1 ถึง ปีที่ 20 (ต่อ)

| รายการ | ปีที่ 11 | ปีที่ 12 | ปีที่ 13 | ปีที่ 14 | ปีที่ 15 | ปีที่ 16 | ปีที่ 17 | ปีที่ 18 | ปีที่ 19 | ปีที่ 20 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (สมการ A) | | | | | | | | | | |
| กำไรสุทธิ | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 283,418 | 2,660,803 |
| ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าเสื่อมราคาอาคาร | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 | 149,000 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ภาษีเงินได้บริษัท | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 1,140,344 |
| ภาษีเงินได้ปีก่อน | (50,015) | (50,015) | (50,015) | (50,015) | (50,015) | (50,015) | (50,015) | (50,015) | (50,015) | (50,015) |
| ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการดำเนินงาน | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 3,900,133 |
| กระแสเงินสดจากการลงทุน (สมการ B) | | | | | | | | | | |
| ที่ดิน | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| อาคารที่พัก | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการลงทุน | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (สมการ C) | | | | | | | | | | |
| เงินกู้ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| เงินลงทุนของเจ้าของ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระเงินต้นจากการยืมเงิน) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากกิจกรรมจัดหาเงิน | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี (สมการ A+B+C) | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 432,418 | 3,900,133 |
| เงินสดต้นงวด | 2,114,697 | 2,547,115 | 2,979,532 | 3,411,950 | 3,844,367 | 4,276,785 | 4,709,203 | 5,141,620 | 5,574,038 | 6,006,456 |

ตารางที่ 33 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 1 ถึง ปีที่ 20 (ต่อ)

| รายการ | ปีที่ 11 | ปีที่ 12 | ปีที่ 13 | ปีที่ 14 | ปีที่ 15 | ปีที่ 16 | ปีที่ 17 | ปีที่ 18 | ปีที่ 19 | ปีที่ 20 |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| สินทรัพย์ | | | | | | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | | | | | |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร | 2,547,114 | 2,979,532 | 3,411,950 | 3,844,367 | 4,276,785 | 4,709,203 | 5,141,620 | 5,574,038 | 6,006,456 | 9,906,588 |
| สินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | | |
| ที่ดิน | 1,590,000 | 1,590,000 | 1,590,000 | 1,590,000 | 1,590,000 | 1,590,000 | 1,590,000 | 1,590,000 | 1,590,000 | 1,590,000 |
| อาคารที่พัก. | 2,980,000 | 2,980,000 | 2,980,000 | 2,980,000 | 2,980,000 | 2,980,000 | 2,980,000 | 2,980,000 | 2,980,000 | 2,980,000 |
| อุปกรณ์อำนวยความสะดวก | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | (1,969,000) | (2,118,000) | (2,267,000) | (2,416,000) | (2,565,000) | (2,714,000) | (2,863,000) | (3,012,000) | (3,161,000) | (3,310,000) |
| รวมสินทรัพย์ถาวร | 5,478,114 | 5,761,532 | 6,044,950 | 6,328,367 | 6,611,785 | 6,895,203 | 7,178,620 | 7,462,038 | 7,745,456 | 11,496,588 |
| ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน | | | | | | | | | | |
| รวมสินทรัพย์ | 5,478,114 | 5,761,532 | 6,044,950 | 6,328,367 | 6,611,785 | 6,895,203 | 7,178,620 | 7,462,038 | 7,745,456 | 11,496,588 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | | | |
| ภาษีค้างจ่าย | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 50,015 | 1,140,344 |
| หนี้สินระยะยาว | | | | | | | | | | |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 3,120,000 | 3,120,000 | 3,120,000 | 3,120,000 | 3,120,000 | 3,120,000 | 3,120,000 | 3,120,000 | 3,120,000 | 3,120,000 |
| กำไรสะสม | 2,308,099 | 2,591,517 | 2,874,935 | 3,158,352 | 3,441,770 | 3,725,187 | 4,008,605 | 4,292,023 | 4,575,440 | 7,236,244 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 5,478,114 | 5,761,532 | 6,044,949 | 6,328,367 | 6,611,785 | 6,895,202 | 7,178,620 | 7,462,038 | 7,745,455 | 11,496,588 |

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

เป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่า ซึ่งสามารถสรุปได้ในรูปสมการ

$$\text{ค่าปัจจุบัน (NPV)} = \sum_{t=1}^n \frac{NCF}{(1+r)^t} - I_0$$

ตารางที่ 34 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการปีที่ 1-20

| ปีที่ | กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน | อัตราผลตอบแทนที่ต้องการร้อยละ 8.00 | |
|-------|----------------------------|------------------------------------|-------------|
| 0 | (5,200,000) | | |
| 1 | 509,158 | 0.9259 | 471,442 |
| 2 | 495,794 | 0.8573 | 425,063 |
| 3 | 487,254 | 0.7938 | 386,798 |
| 4 | 484,546 | 0.7350 | 356,156 |
| 5 | 481,613 | 0.6806 | 327,778 |
| 6 | 450,712 | 0.6302 | 284,025 |
| 7 | 441,530 | 0.5835 | 257,629 |
| 8 | 437,805 | 0.5403 | 236,532 |
| 9 | 433,839 | 0.5002 | 217,027 |
| 10 | 432,418 | 0.4632 | 200,293 |
| 11 | 432,418 | 0.4289 | 185,457 |
| 12 | 432,418 | 0.3971 | 171,719 |
| 13 | 432,418 | 0.3677 | 158,999 |
| 14 | 432,418 | 0.3405 | 147,221 |
| 15 | 432,418 | 0.3152 | 136,316 |
| 16 | 432,418 | 0.2919 | 126,219 |
| 17 | 432,418 | 0.2703 | 116,869 |
| 18 | 432,418 | 0.2502 | 108,212 |
| 19 | 432,418 | 0.2317 | 100,196 |
| 20 | 3,900,133 | 0.2145 | 836,766 |
| | 12,446,559 | | 5,250,718 |
| | เงินลงทุนเริ่มแรก | | (5,200,000) |
| | NPV | | 50,718 |

จากตารางที่ 34 โครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 50,718 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8.00 จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

3. อัตราผลตอบแทนภายใน

เป็นการหาค่าอัตราผลตอบแทนภายในที่ทำให้กระแสเงินสดสุทธิเป็นศูนย์ โดยในการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในนั้นเป็นการหาอัตราคิดลดที่ทำให้ค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดไหลเข้าเท่ากับค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดไหลออก

ตารางที่ 35 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการปีที่ 1-20

| ปีที่ | กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน | อัตราผลตอบแทนที่ต้องการร้อยละ 8.11 | |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------|
| 0 | (5,200,000) | | |
| 1 | 509,158 | 0.9250 | 470,962 |
| 2 | 495,794 | 0.8556 | 424,199 |
| 3 | 487,254 | 0.7914 | 385,619 |
| 4 | 484,546 | 0.7320 | 354,709 |
| 5 | 481,613 | 0.6771 | 326,114 |
| 6 | 450,712 | 0.6263 | 282,295 |
| 7 | 441,530 | 0.5793 | 255,799 |
| 8 | 437,805 | 0.5359 | 234,614 |
| 9 | 433,839 | 0.4957 | 215,048 |
| 10 | 432,418 | 0.4585 | 198,264 |
| 11 | 432,418 | 0.4241 | 183,391 |
| 12 | 432,418 | 0.3923 | 169,634 |
| 13 | 432,418 | 0.3629 | 156,909 |
| 14 | 432,418 | 0.3356 | 145,138 |
| 15 | 432,418 | 0.3105 | 134,250 |
| 16 | 432,418 | 0.2872 | 124,179 |
| 17 | 432,418 | 0.2656 | 114,864 |
| 18 | 432,418 | 0.2457 | 106,247 |
| 19 | 432,418 | 0.2273 | 98,277 |
| 20 | 3,900,133 | 0.2102 | 819,902 |
| รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินการ | | | 5,200,000 |
| เงินลงทุนโครงการเริ่มแรก | | | 5,200,000 |
| มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) | | | 0 |

จากตารางที่ 35 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.11 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ต้องการคือ ร้อยละ 8.00 จึงสรุปได้ว่าเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีอัตราผลตอบแทนภายในแล้วโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

4. ระยะเวลาคืนทุน

โดยการคำนวณหาระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสะสมที่ได้รับจากโครงการ ที่
ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับรายจ่ายในโครงการเริ่มแรกพอดี

ตารางที่ 36 แสดงระยะเวลาคืนทุนและกระแสเงินสดรับ

| ปีที่ | เงินลงทุนเริ่มแรก | กระแสเงินสดรับ | กระแสเงินสดรับสะสม |
|-------|-------------------|----------------|--------------------|
| 0 | (5,200,000) | | |
| 1 | | 509,158 | 509,158 |
| 2 | | 495,794 | 1,004,952 |
| 3 | | 487,254 | 1,492,206 |
| 4 | | 484,546 | 1,976,752 |
| 5 | | 481,613 | 2,458,365 |
| 6 | | 450,712 | 2,909,077 |
| 7 | | 441,530 | 3,350,607 |
| 8 | | 437,805 | 3,788,412 |
| 9 | | 433,839 | 4,222,250 |
| 10 | | 432,418 | 4,654,668 |
| 11 | | 432,418 | 5,087,086 |
| 12 | | | |
| ม.ค. | | 37,638 | 5,124,724 |
| ก.พ. | | 37,638 | 5,162,362 |
| มี.ค. | | 37,638 | 5,200,000 |

จากตารางที่ 36 โครงการมีระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น 11 ปี 3 เดือน จึงจะได้รับเงินคืน
เท่ากับที่ลงทุนไป

5. การวิเคราะห์ความไวของโครงการ

5.1 การวิเคราะห์ความไวของโครงการ โดยจุดคุ้มทุน ในการคำนวณจุดคุ้มทุนของโครงการจะใช้ข้อมูลของปีแรกเป็นฐานในการคำนวณ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสูตร

$$\text{จุดคุ้มทุน} = \frac{\text{ต้นทุนคงที่}}{\text{(ราคาขายต่อหน่วย - ต้นทุนผันแปรต่อหน่วย)}}$$

ต้นทุนผันแปรเฉลี่ยต่อห้องต่อเดือนประกอบด้วย

- ค่าน้ำประปาต่อห้องต่อเดือนสำหรับห้องพักแต่ละห้องเฉลี่ยหน่วยการใช้ที่เดือนละ 5 หน่วย โดยต้นทุนค่าน้ำหน่วยละ 12 บาท คิดเป็นต้นทุนเฉลี่ย 60 บาทต่อเดือนต่อห้อง
 - ค่าไฟฟ้าต่อห้องต่อเดือน คำนวณจากสมมติฐานการใช้ไฟฟ้า ที่ห้องละ 20 หน่วย โดยต้นทุนค่าไฟหน่วยละ 3 บาท คิดเป็นต้นทุนเฉลี่ย 60 บาทต่อห้อง
 - ค่าซ่อมแซมต่อห้องต่อเดือน ซึ่งกำหนดไว้เฉลี่ยปีละ 4,000 บาทจากจำนวนห้องพัก 29 ห้อง คิดเฉลี่ยห้องละ 11.49 บาทต่อเดือน
 - ภาษีโรงเรือนร้อยละ 12.5 ของรายได้จากการเช่า โดยในปีฐานมีค่าเท่ากับ 89,963 บาทต่อปี หรือ 7,496.93 บาทต่อเดือน หรือ 258.51 บาทต่อเดือนต่อห้อง
- สามารถแสดงการคำนวณหาจุดคุ้มทุนของโครงการได้ดังนี้
- จากตารางข้อมูลค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 ต้นทุนคงที่ของโครงการต่อปีไม่รวมค่าน้ำประปา 20,880 บาท ค่าไฟฟ้าส่วนห้องพัก 23,040 บาท ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ 4,000 บาท และภาษีโรงเรือน 89,963 บาท มีค่าเท่ากับ 366,560 บาท
 - ราคาเช่ารวมรายได้จากค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้าต่อห้องต่อเดือนเท่ากับ 2,100 บาท
 - ต้นทุนผันแปรต่อห้องต่อเดือนประกอบด้วยค่าน้ำประปา 60 บาท ค่าไฟฟ้า 60 บาท ค่าซ่อมแซม 11.49 บาท และภาษีโรงเรือน 258.51 บาท รวมเป็น 391 บาทต่อห้องต่อเดือน

แทนค่าตามสูตร

$$\begin{aligned} \text{จุดคุ้มทุน} &= 366,560 \div (2,100 - 391) \\ &= 199.06 \text{ ประมาณ } 200 \text{ ห้องต่อปี} \\ &= 17 \text{ ห้องต่อเดือน} \end{aligned}$$

5.2 การวิเคราะห์ความไวโดยการจำลองสถานการณ์ 2 สถานการณ์ เพื่อจำลองเหตุการณ์ในกรณีที่รายได้ของโครงการมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลง

- กรณีที่ 1 ราคาเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 5 ลดลงจาก 1,900 บาท เหลือ 1,800 บาทต่อเดือน และราคาเช่าในปีที่ 6 – 20 คงที่คือ 1,800 บาทต่อเดือน ทำให้โครงการมีรายได้ในแต่ละปีดังนี้

ตารางที่ 37 แสดงที่มาของรายได้กรณีราคาเช่าห้องพักเหลือ 1,800 บาท ปีที่ 1 ถึงปีที่ 20

| ประเภทรายได้ | ช่วงเวลา | จำนวนเดือน | จำนวนห้อง | ราคาต่อห้อง | รายได้ |
|----------------------|--------------|------------|-----------|-------------|----------------|
| ค่าเช่าห้องพัก | ม.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 1,800 | 187,200 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 1,800 | 234,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 1,800 | 124,200 |
| ค่าเช่าร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าเช่าร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าเช่าร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าน้ำ ห้องพัก | ม.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 100 | 10,400 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 100 | 13,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 100 | 6,900 |
| ร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 100 | 1,200 |
| ร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 300 | 3,600 |
| ร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 500 | 6,000 |
| ค่าไฟฟ้า ห้องพัก | ม.ย. - ก.ย. | 4 | 26 | 100 | 10,400 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 26 | 100 | 13,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 23 | 100 | 6,900 |
| ร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| ร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| ร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| รวม | | | | | 769,800 |

- กรณีที่ 2 ราคาเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 20 คงที่ 1,800 บาทต่อเดือน และโครงการมีอัตราค่าเช่าพักเต็มตลอดอายุโครงการ รายได้ในแต่ละปีดังนี้

ตารางที่ 38 แสดงที่มาของรายได้กรณีราคาเช่าห้องคงที่ 1,800 บาท ปีที่ 1 ถึงปีที่ 20

| ประเภทรายได้ | ช่วงเวลา | จำนวนเดือน | จำนวนห้อง | ราคาต่อห้อง | รายได้ |
|----------------------|--------------|------------|-----------|-------------|----------------|
| ค่าเช่าห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 29 | 1,800 | 208,800 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 29 | 1,800 | 261,000 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 29 | 1,800 | 156,600 |
| ค่าเช่าร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าเช่าร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าเช่าร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 4,000 | 48,000 |
| ค่าน้ำ ห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 29 | 100 | 11,600 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 29 | 100 | 14,500 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 29 | 100 | 8,700 |
| ร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 100 | 1,200 |
| ร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 300 | 3,600 |
| ร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 500 | 6,000 |
| ค่าไฟฟ้า ห้องพัก | มิ.ย. - ก.ย. | 4 | 29 | 100 | 11,600 |
| | ต.ค. - ก.พ. | 5 | 29 | 100 | 14,500 |
| | มี.ค. - พ.ค. | 3 | 29 | 100 | 8,700 |
| ร้านมินิมาร์ท | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| ร้านอาหาร | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| ร้านซักอบรีด | ม.ค. - ธ.ค. | 12 | 1 | 250 | 3,000 |
| รวม | | | | | 859,800 |

โดยวิธีการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายใน และระยะเวลา
คืนทุนของโครงการในแต่ละกรณี สามารถสรุปผลได้ดังนี้

กรณีที่ 1 เมื่อลดรายได้โดยการลดราคาค่าเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 5 จาก 1,900
บาท เหลือ 1,800 บาทต่อเดือน และราคาค่าเช่าในปีที่ 6 – 20 คงที่ 1,800 บาทต่อเดือน

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -53,458 บาท
- อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 7.884
- ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11 ปี 7 เดือน

กรณีที่ 2 เมื่อเพิ่มรายได้โครงการ โดยการให้ราคาค่าเช่าของห้องพักในปีที่ 1 – 20
คงที่ 1,800 บาทต่อเดือน และโครงการมีอัตราการเข้าพักเต็มตลอดอายุโครงการ

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 710,130 บาท
- อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 9.529
- ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 9 ปี 9 เดือน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved