



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก ก
การวิเคราะห์ความไว

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างลดลงร้อยละ 20
คือกรณีที่เจ้าของโครงการต่อรองราคากับผู้รับเหมาเพื่อลดค่าก่อสร้าง จากห้องละ
150,000 บาท เป็นห้องละ 120,000 บาท

ตารางที่ 1 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

กระแสเงินสดรับ			เงินลงทุนเริ่มแรก
ปีที่	รายปี	สะสม	
0	0	0	(3,415,088)
1	283,204	(3,131,884)	
2	329,726	(2,802,158)	
3	368,773	(2,433,385)	
4	364,866	(2,068,519)	
5	361,149	(1,707,370)	
6	412,180	(1,295,189)	
7	400,006	(895,184)	
8	395,229	(499,954)	
9	390,343	(109,611)	
10	385,344	275,732	
11	434,936	710,668	
12	426,240	1,136,908	
13	421,988	1,558,896	
14	417,608	1,976,505	
15	413,098	2,389,602	
16	463,312	2,852,914	
17	452,248	3,305,162	
18	447,319	3,752,481	
19	442,242	4,194,723	
20	437,012	4,631,735	
รวมกระแสเงินสดรับ		8,046,823	

จากตารางที่ 1 โครงการนี้ต้องใช้เวลา 9 ปี 11 เดือน 27 วัน จึงจะได้รับเงินที่ลงทุนคืนทั้งหมด

ตารางที่ 2 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)

กระแสเงินสดรับ		PVIF 8.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
ปีที่ 1	283,204	0.9259	262,226
ปีที่ 2	329,726	0.8573	282,687
ปีที่ 3	368,773	0.7938	292,744
ปีที่ 4	364,866	0.7350	268,188
ปีที่ 5	361,149	0.6806	245,792
ปีที่ 6	412,180	0.6302	259,744
ปีที่ 7	400,006	0.5835	233,399
ปีที่ 8	395,229	0.5403	213,530
ปีที่ 9	390,343	0.5002	195,269
ปีที่ 10	385,344	0.4632	178,489
ปีที่ 11	434,936	0.4289	186,537
ปีที่ 12	426,240	0.3971	169,266
ปีที่ 13	421,988	0.3677	155,164
ปีที่ 14	417,608	0.3405	142,179
ปีที่ 15	413,098	0.3152	130,226
ปีที่ 16	463,312	0.2919	135,236
ปีที่ 17	452,248	0.2703	122,229
ปีที่ 18	447,319	0.2502	111,941
ปีที่ 19	442,242	0.2317	102,473
ปีที่ 20	437,012	0.2145	93,760
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	8,046,823		3,781,077
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ			
- อาคารและที่ดิน	1,243,831	0.2145	266,862
- เงินทุนหมุนเวียน	87,933	0.2145	18,866
รวมกระแสเงินสดรับ	9,378,587		4,066,805
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(3,415,088)		(3,415,088)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการคือ			651,717

ตารางที่ 3 แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์

รายการ	กระแสเงินสดรับ (จ่าย)	PVIF 10.0996%	NPV
กระแสเงินสดรับ			
ปีที่ 1	283,204	0.9083	257,225
ปีที่ 2	329,726	0.8250	272,008
ปีที่ 3	368,773	0.7493	276,313
ปีที่ 4	364,866	0.6805	248,308
ปีที่ 5	361,149	0.6181	223,233
ปีที่ 6	412,180	0.5614	231,405
ปีที่ 7	400,006	0.5099	203,970
ปีที่ 8	395,229	0.4631	183,047
ปีที่ 9	390,343	0.4207	164,201
ปีที่ 10	385,344	0.3821	147,228
ปีที่ 11	434,936	0.3470	150,932
ปีที่ 12	426,240	0.3152	134,346
ปีที่ 13	421,988	0.2863	120,805
ปีที่ 14	417,608	0.2600	108,585
ปีที่ 15	413,098	0.2362	97,559
ปีที่ 16	463,312	0.2145	99,381
ปีที่ 17	452,248	0.1948	88,109
ปีที่ 18	447,319	0.1770	79,154
ปีที่ 19	442,242	0.1607	71,077
ปีที่ 20	437,012	0.1460	63,794
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	8,046,823		3,220,681
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ			
- อาคารและที่ดิน	1,243,831	0.1460	181,571
- เงินทุนหมุนเวียน	87,933	0.1460	12,836
รวมกระแสเงินสดรับ	9,378,587		3,415,088
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(3,415,088)		(3,415,088)
Internal Rate of Return ของโครงการคือ	10.0996		0

กรณีที่ 2 เพิ่มค่าเช่าในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ตารางที่ 4 แสดงการประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ

ปีที่	จำนวน ห้อง	ค่าเช่า/ เดือน	รายได้จาก ค่าเช่าห้อง	ค่าไฟฟ้าที่ คาดว่าจะ ได้รับต่อเดือน	รายได้จาก ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำที่คาด ว่าจะได้รับ ต่อเดือน	รายได้ จากค่าน้ำ	รวมรายได้ ทั้งหมดต่อปี
1	17	2,060	420,240	350	71,400	125	25,500	517,140
2	19	2,060	469,680	350	79,800	125	28,500	577,980
3	21	2,060	519,120	350	88,200	125	31,500	638,820
4	21	2,060	519,120	350	88,200	125	31,500	638,820
5	21	2,060	519,120	350	88,200	125	31,500	638,820
6	21	2,266	571,032	400	100,800	140	35,280	707,112
7	21	2,266	571,032	400	100,800	140	35,280	707,112
8	21	2,266	571,032	400	100,800	140	35,280	707,112
9	21	2,266	571,032	400	100,800	140	35,280	707,112
10	21	2,266	571,032	400	100,800	140	35,280	707,112
11	21	2,472	622,944	450	113,400	150	37,800	774,144
12	21	2,472	622,944	450	113,400	150	37,800	774,144
13	21	2,472	622,944	450	113,400	150	37,800	774,144
14	21	2,472	622,944	450	113,400	150	37,800	774,144
15	21	2,472	622,944	450	113,400	150	37,800	774,144
16	21	2,678	674,856	500	126,000	165	41,580	842,436
17	21	2,678	674,856	500	126,000	165	41,580	842,436
18	21	2,678	674,856	500	126,000	165	41,580	842,436
19	21	2,678	674,856	500	126,000	165	41,580	842,436
20	21	2,678	674,856	500	126,000	165	41,580	842,436

ตารางที่ 5 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

กระแสเงินสดรับ			เงินลงทุนเริ่มแรก
ปีที่	รายปี	สะสม	
0	0	0	(4,105,950)
1	293,052	(3,812,899)	
2	340,772	(3,472,127)	
3	381,072	(3,091,055)	
4	377,158	(2,713,896)	
5	373,441	(2,340,455)	
6	425,795	(1,914,660)	
7	416,605	(1,498,055)	
8	411,553	(1,086,502)	
9	406,391	(680,112)	
10	401,115	(278,997)	
11	452,031	173,034	
12	443,202	616,236	
13	438,950	1,055,186	
14	434,571	1,489,757	
15	430,060	1,919,816	
16	481,597	2,401,413	
17	470,401	2,871,814	
18	465,472	3,337,286	
19	460,395	3,797,680	
20	455,165	4,252,846	
รวมกระแสเงินสดรับ	8,358,796		

จากตารางที่ 5 โครงการนี้ต้องใช้เวลา 10 ปี 7 เดือน 14 วัน จึงจะได้รับเงินที่ลงทุนคืนทั้งหมด

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 6 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)

กระแสเงินสดรับ		PVIF 8.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
ปีที่ 1	293,052	0.9259	271,344
ปีที่ 2	340,772	0.8573	292,157
ปีที่ 3	381,072	0.7938	302,507
ปีที่ 4	377,158	0.7350	277,223
ปีที่ 5	373,441	0.6806	254,158
ปีที่ 6	425,795	0.6302	268,323
ปีที่ 7	416,605	0.5835	243,085
ปีที่ 8	411,553	0.5403	222,349
ปีที่ 9	406,391	0.5002	203,296
ปีที่ 10	401,115	0.4632	185,794
ปีที่ 11	452,031	0.4289	193,868
ปีที่ 12	443,202	0.3971	176,002
ปีที่ 13	438,950	0.3677	161,401
ปีที่ 14	434,571	0.3405	147,954
ปีที่ 15	430,060	0.3152	135,573
ปีที่ 16	481,597	0.2919	140,574
ปีที่ 17	470,401	0.2703	127,135
ปีที่ 18	465,472	0.2502	116,484
ปีที่ 19	460,395	0.2317	106,679
ปีที่ 20	455,165	0.2145	97,655
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	8,358,796		3,923,560
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ			
- อาคารและที่ดิน	1,368,031	0.2145	293,509
- เงินทุนหมุนเวียน	88,795	0.2145	19,051
รวมกระแสเงินสดรับ	9,815,622		4,236,120
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(4,105,950)		(4,105,950)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการคือ			130,170

ตารางที่ 7 แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์

รายการ	กระแสเงินสดรับ (จ่าย)	PVIF 8.3589%	NPV
กระแสเงินสดรับ			
ปีที่ 1	293,052	0.9229	270,445
ปีที่ 2	340,772	0.8517	290,225
ปีที่ 3	381,072	0.7860	299,511
ปีที่ 4	377,158	0.7253	273,568
ปีที่ 5	373,441	0.6694	249,976
ปีที่ 6	425,795	0.6177	263,035
ปีที่ 7	416,605	0.5701	237,505
ปีที่ 8	411,553	0.5261	216,525
ปีที่ 9	406,391	0.4855	197,316
ปีที่ 10	401,115	0.4481	179,731
ปีที่ 11	452,031	0.4135	186,921
ปีที่ 12	443,202	0.3816	169,132
ปีที่ 13	438,950	0.3522	154,588
ปีที่ 14	434,571	0.3250	141,239
ปีที่ 15	430,060	0.2999	128,991
ปีที่ 16	481,597	0.2768	133,306
ปีที่ 17	470,401	0.2554	120,163
ปีที่ 18	465,472	0.2357	109,731
ปีที่ 19	460,395	0.2176	100,162
ปีที่ 20	455,165	0.2008	91,385
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	8,358,796		3,813,457
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ			
- อาคารและที่ดิน	1,368,031	0.2008	274,666
- เงินทุนหมุนเวียน	88,795	0.2008	17,828
รวมกระแสเงินสดรับ	9,815,622		4,105,951
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(4,105,950)		(4,105,950)
Internal Rate of Return ของโครงการคือ	8.3589		0

การคำนวณค่าใช้จ่ายสำหรับการทาสีภายนอกอาคารในปีที่ 11

อาคารมีขนาด กว้าง 7 เมตร ยาวหรือลึก 28 เมตร สูง 14 เมตร จึงควรมีพื้นที่สำหรับทาสีทั้งสิ้น 980 ตารางเมตร แต่เนื่องจากพื้นที่ชั้นล่างของอาคารเป็นพื้นที่โล่งไม่มีผนังสำหรับการจอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ การคำนวณพื้นที่สำหรับทาสีนี้จึงเป็นการคำนวณเผื่อไว้สำหรับการทาสีรั้ว

ตามทฤษฎีแล้ว สี 1 ถัง ซึ่งมีขนาด 5 แกลลอน สามารถทาได้พื้นที่ 200 ตารางเมตร และการทาสีอาคารซึ่งเป็นอาคารเก่า จำเป็นจะต้องใช้สีรองพื้นปูนเก่าทาก่อน 1 เที่ยว ดังนั้น ในการปรับปรุงอาคารครั้งนี้สามารถคำนวณต้นทุนวัสดุและค่าแรงได้ดังนี้

รายการ	ราคา / ถัง (บาท)	ราคารวม (บาท)
สีรองพื้นปูนเก่า (5 ถัง) ทา 1 เที่ยว	1,800	9,000
สีทาสีภายนอก (10 ถัง) สำหรับการทาสองเที่ยว	2,800	28,000
ค่าแรงช่าง (เหมา)	-	23,000
รวมค่าใช้จ่ายสำหรับการทาสีอาคารใหม่		60,000

ทั้งนี้ในส่วนของการบำรุงรักษาอุปกรณ์อื่นๆ ที่อาจเสื่อมสภาพไปตามการใช้งานนั้น เนื่องจากโครงการเลือกใช้อุปกรณ์ที่มีคุณภาพ จึงได้กำหนดเพียงงบประมาณในการซ่อมแซมไว้ปีละ 6,000 บาท นับตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป

ภาคผนวก ข

แบบสอบถาม

หมายเลขแบบสอบถาม

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการค้นคว้าแบบอิสระตามหลักสูตรของนักศึกษาปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ผู้ทำการศึกษาขอความกรุณาผู้ตอบแบบสอบถามในการกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนสมบูรณ์และตรงกับความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (The Feasibility Study on the Investment Project) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนในธุรกิจหอพักในอำเภอเมืองจังหวัดพะเยา โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะคิดลงทุนในโครงการ



หอพักเอกชน (Apartment or Flat or Rental Apartment) หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ คือมีหลายๆชั้น แบ่งเป็นหลายยูนิต วัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัยครบถ้วน

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือกหรือเขียนข้อความ ตัวเลขลงในช่องว่าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. ปัจจุบันท่านอาศัยอยู่หอพักหรือไม่
 - 1 () กำลังอาศัยอยู่หอพัก
 - 2 () ไม่ได้อาศัยอยู่หอพัก
2. เพศ
 - 1 () หญิง
 - 2 () ชาย
3. อายุ
 - 1 () 15 – 25 ปี
 - 2 () 26 – 35 ปี
 - 3 () 36 – 45 ปี
 - 4 () 46 – 55 ปี
 - 5 () 55 ปีขึ้นไป
4. สถานภาพ
 - 1 () โสด
 - 2 () สมรส
 - 3 () อื่นๆ โปรดระบุ
5. ภูมิลำเนาเดิม คือ จังหวัด
6. การศึกษาสูงสุด
 - 1 () ต่ำกว่ามัธยมศึกษา
 - 2 () มัธยมศึกษาปลายหรือปวช.
 - 3 () ปวส.หรืออนุปริญญา
 - 4 () ปริญญาตรี
 - 5 () ปริญญาตรีขึ้นไป
7. อาชีพ
 - 1 () นักเรียน/นักศึกษา
 - 2 () ข้าราชการ
 - 3 () พนักงานรัฐวิสาหกิจ
 - 4 () พนักงานบริษัทเอกชน
 - 5 () ธุรกิจส่วนตัว
 - 6 () พ่อบ้าน/แม่บ้าน
 - 7 () อาชีพอิสระ
 - 8 () อื่นๆ โปรดระบุ
8. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน
 - 1 () ต่ำกว่า 5,000 บาท
 - 2 () 5,000 – 10,000 บาท
 - 3 () 10,001 – 15,000 บาท
 - 4 () 15,001 – 20,000 บาท
 - 5 () 20,001 – 25,000 บาท
 - 6 () 25,000 บาทขึ้นไป

9. หอพักที่ท่านอยู่ในปัจจุบันมีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง (ตอบมากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|------------------------|
| 1 () ที่นอน/เครื่องนอน | 2 () โทรศัพท์ |
| 3 () ตู้เสื้อผ้า | 4 () พัดลม |
| 5 () โต๊ะเครื่องแป้ง | 6 () เครื่องปรับอากาศ |
| 7 () โต๊ะเก้าอี้ | 8 () โทรทัศน์ |
| 9 () เครื่องทำน้ำอุ่น | 10 () อ่างล้างหน้า |
| 11 () อื่นๆ โปรดระบุ | |
| 12 () ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ เลย (เป็นห้องว่างๆ) | |

10. ขนาดของหอพักที่ท่านอยู่ในปัจจุบัน

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| 1. () 3 x 3 เมตร | 2. () 4 x 4 เมตร |
| 3. () 4.50 เมตร | 4. () อื่นๆ โปรดระบุ..... |

11. ราคาค่าเช่าต่อเดือนของหอพักที่ท่านอยู่ในปัจจุบันเท่าไร

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. () ต่ำกว่า 1,000 บาท | 2. () 1,001-1,500 บาท |
| 3. () 1,501-2,000 บาท | 4. () 2,001 บาทขึ้นไป |

12. ราคาไฟฟ้าของหอพักที่ท่านอยู่ในปัจจุบันหน่วยละเท่าไร

- | | |
|--------------|----------------------------|
| 1. () 5 บาท | 2. () 7 บาท |
| 3. () 8 บาท | 4. () อื่นๆ โปรดระบุ..... |

13. ราคาค่าน้ำของหอพักที่ท่านอยู่ในปัจจุบันหน่วยละเท่าไร

- | | |
|---------------|----------------------------|
| 1. () 20 บาท | 2. () 25 บาท |
| 3. () 30 บาท | 4. () อื่นๆ โปรดระบุ..... |

14. ในช่วง 2 ปี คุณเปลี่ยนย้ายหอพักกี่ครั้ง?

- | | |
|---------------|----------------------------------|
| 1 () 1 ครั้ง | 2 () 2 ครั้ง |
| 3 () 3 ครั้ง | 4 () อื่นๆ โปรดระบุ ครั้ง |

15. สิ่งที่ต้องการให้หอพักปรับปรุง.....

.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะห้องพักที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในห้องพักของท่าน กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความสำคัญเพียง ข้อละ 1 ช่อง เพื่อบอกถึงระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านผลิตภัณฑ์					
1. ขนาดของห้องพักและพื้นที่ใช้สอย					
2. ความสะอาดของความสะดวกสบายของห้อง					
3. ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายนอกห้อง เช่น ระเบียงทางเดิน					
4. มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น โทรทัศน์ ที่นอนตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องทำน้ำอุ่น					
5. ห้องพักรมมีห้องนํ้าอยู่ภายในห้อง					
6. สีของห้องพัก					
7. ห้องพักรมมีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี					
8. หน้าต่างมีเหล็กดัด มุ้งลวด					
9. เป็นห้องพักที่แยกเป็นห้องพักชายหรือหญิง					
10. สามารถใช้อินเตอร์เน็ตในห้องพักได้					
11. มีบริการซัก อบ รีดในบริเวณห้องพัก					
12. มีร้านสะดวกซื้อในบริเวณห้องพัก					
13. มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี					
ด้านราคา					
1. ค่าเช่าห้องพัก					
2. เงินมัดจำล่วงหน้า					
3. ค่านํ้า ค่าไฟ					
4. ค่าโทรทัศน์					
5. ค่าประกัน ค่ามัดจำต่างๆ					

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านทำเลที่ตั้ง					
1. หอพักใกล้ที่ทำงาน					
2. หอพักใกล้สถาบันการศึกษา					
3. ความสะดวกในการเดินทาง					
4. สถานที่จอดรถสะดวก ปลอดภัย และเพียงพอ					
5. ความปลอดภัยในการเดินทาง					
6. อยู่ใกล้แหล่งชุมชน					
5. สภาพแวดล้อมบริเวณที่พัก					
6. อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ด้านการส่งเสริมการตลาด					
1. มีส่วนลดค่าเช่า					
2. มีการโฆษณา ใบปลิว ป้ายโฆษณา					
3. บริการเคเบิ้ลทีวีราคาพิเศษ					
4. หอพักมีกิจกรรมพิเศษ เช่น งานปีใหม่					
5. ให้ผู้เช่าเช่า/ผ่อนตู้เย็นในราคาพิเศษ					
6. คำบอกกล่าวจากคนรู้จัก					
7. อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ด้านบุคคล					
1. ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพัก					
2. อธิษาศัยความมีมนุษยสัมพันธ์ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก					
3. ความเอาใจใส่ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก					
4. ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย					
5. ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด					
6. ความซื่อสัตย์ของพนักงานในหอพัก					
7. อื่นๆ โปรดระบุ.....					

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านกระบวนการบริการ					
1. เงื่อนไขในการเข้าพัก เช่น ห้ามทำอาหารภายในห้องพัก เป็นต้น					
2. การมีบริการรักษาความปลอดภัย					
3. ความรวดเร็วในการบริการเมื่อมีปัญหาต่างๆ เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ และซ่อมแซมสิ่งของชำรุด					
4. มีกฎระเบียบชัดเจนนำเสนอข้อมูลครบถ้วน					
5. เปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง					
6. มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง					
7. มีการบริการรับทำความสะอาดทุกวัน/ทุกสัปดาห์					
8. การแจ้งข่าวสารให้กับผู้พักอาศัยอย่างชัดเจน					
9. อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ					
1. สภาพแวดล้อมห้องพักสะอาด น่าอยู่					
2. รูปแบบการจัดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง					
3. มีที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์กว้างขวางและเพียงพอ					
4. มีที่นั่งพักผ่อนรอบบริเวณห้องพัก					
5. ระหว่างทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย					
6. ลักษณะการออกแบบ ความสวยงามของอาคาร					
7. การตกแต่งสถานที่บริเวณห้องพักสวยงาม					
8. ป้ายห้องพักสวยงาม และมองเห็นอย่างชัดเจน					
9. อื่นๆ โปรดระบุ.....					

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการต่อปัจจัยเกี่ยวกับการเลือกเช่าห้องพักเอกชน

1. สีของห้องพักที่ท่านต้องการควรเป็นสีอะไร

1 () สีขาว	2 () สีฟ้า
3 () สีเทา	4 () สีเหลืองอ่อน
5 () สีอื่นๆ (โปรดระบุ)	
2. ประเภทของสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำที่ท่านต้องการ

1 () โถชักโครก	2 () ส้วมนั่ง
-----------------	----------------
3. เติงภายในห้องพักที่ท่านต้องการ

1 () เติงเดี่ยว	2 () เติงคู่
------------------	---------------
4. ประเภทของโทรศัพท์ที่ท่านต้องการควรเป็นประเภทใด
 - 1 () โทรศัพท์ในห้องพัก
 - 2 () ไม่มีโทรศัพท์ในห้องแต่มีโทรศัพท์สาธารณะภายในบริเวณห้องพัก
 - 3 () อื่นๆ โปรดระบุ.....
5. เฟอร์นิเจอร์ที่ท่านคิดว่าควรมีภายในห้องพักประกอบด้วยอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1 () เติง	2 () ตู้เสื้อผ้า	3 () โต๊ะเขียนหนังสือ เก้าอี้
4 () โต๊ะเครื่องแป้ง	5 () ชั้นวางของ	6 () อื่นๆ โปรดระบุ.....
6. เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ท่านคิดว่าควรมีภายในห้องพักประกอบด้วยอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1 () โทรทัศน์	2 () ตู้เย็น	3 () พัดลม
4 () เครื่องทำน้ำอุ่น	5 () เครื่องปรับอากาศ	
7. ร้านค้าและบริการที่ท่านต้องการให้มีภายในห้องพัก มีอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1 () ร้านขายของชำ	2 () ร้านเสริมสวย	3 () ร้านอินเทอร์เน็ตและเกมส์
4 () ร้านอาหาร	5 () บริการถ่ายเอกสาร	6 () อื่นๆ โปรดระบุ.....
8. ค่าเช่าต่อเดือนของห้องพักอาศัยที่ท่านต้องการควรเป็นเท่าใด

1 () ต่ำกว่า 1,000 บาท	2 () 1,000-1,500 บาท
3 () 1,501-2,000 บาท	4 () 2,001-2,500 บาท
5 () 2,501-3,000 บาท	6 () มากกว่า 3,000 บาท

9. การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ท่านต้องการควรเป็นอย่างไร

1 () จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน

2 () จ่ายล่วงหน้า 2 เดือน

3 () จ่ายล่วงหน้า 3 เดือน

4 () อื่นๆ โปรดระบุ.....

10. การชำระค่าน้ำที่ท่านต้องการควรเป็นแบบใด

1 () แบบเหมาจ่าย

2 () แบบคิดมิเตอร์

11. การชำระค่าไฟฟ้าที่ท่านต้องการควรเป็นแบบใด

1 () แบบเหมาจ่าย

2 () แบบคิดมิเตอร์

12. ความต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง

1. () ใช้บริการแน่นอน

2 () ไม่ใช้บริการ

3. () ไม่แน่ใจ

ข้อเสนอแนะ.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบคุณที่ท่านให้ความร่วมมือตอบแบบสอบถาม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก ค

แบบสอบถามผู้ประกอบการ

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการค้นคว้าแบบอิสระตามหลักสูตรของนักศึกษาปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ผู้ทำการศึกษาขอความกรุณาผู้ตอบแบบสอบถามในการกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนสมบูรณ์และตรงกับความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (The Feasibility Study on the Investment Project) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะคิดลงทุนในโครงการ



หอพักเอกชน หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ คือมีหลายชั้น แบ่งเป็นหลายยูนิต วัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ปลอดภัยครบถ้วน

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือกหรือเขียนข้อความ ตัวเลขลงในช่องว่าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

1. เพศ

() หญิง () ชาย

2. สถานภาพ

() เจ้าของหอพัก () ผู้จัดการหอพัก

() ทั้งสองสถานภาพ

คำถามด้านเทคนิค

1. การจัดแบ่งพื้นที่ภายในหอพักเป็นอย่างไร.....
.....
2. ขนาดของพื้นที่ที่ใช้เป็นอย่างไร.....
3. ราคาค่าก่อสร้างเท่าไร ราคา ล้านบาท
4. หอพักนี้มีขนาดห้องเท่าไร
กว้าง เมตร ยาว เมตร แบบ A
กว้าง เมตร ยาว เมตร แบบ B
5. มีจำนวนทั้งหมดกี่ห้อง จำนวน ห้อง
6. แหล่งที่มาของเงินทุน
 - 6.1 เงินลงทุนจากเจ้าของ คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินลงทุนรวม
 - 6.2 เงินลงทุนจากเงินกู้ คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินลงทุนรวม
 - 6.3 เงินกู้จากแหล่งใดบ้าง
 - 1) แหล่งเงินกู้ สัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
จำนวนปีที่ขอกู้ ปี
มีหลักประกันหรือไม่
 - 2) แหล่งเงินกู้ สัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
จำนวนปีที่ขอกู้ ปี
 - 3) มีหลักประกันหรือไม่
- 7.วัตถุประสงค์ของการกู้เงิน เพื่อการก่อสร้างหอพักคิดเป็นสัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
8. มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบหรือไม่
9. ขอแบบแปลนของหอพักและห้องพัก
10. การป้องกันอัคคีภัยมีหรือไม่อย่างไร
11. ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ
(ใช้ปัมป์ใส่แท็งก์น้ำบนตึก มิเตอร์น้ำตามห้อง สายไฟ 2 เฟส 3 เฟส มิเตอร์ไฟศูนย์รวม)
.....
.....
12. การกำจัดขยะมูลฝอยทำอย่างไร
13. การรักษาความปลอดภัยมีอะไรบ้าง
14. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องมีอะไรบ้าง

15. ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งแต่ละห้องมีอะไรบ้าง และคิดเป็นจำนวนเงินเท่าไร.....

.....

คำถามด้านการจัดการ

1. หอพักนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบใด
(เจ้าของคนเดียว/เจ้าของร่วม-ไม่ได้จดทะเบียน/ห้างหุ้นส่วน/บริษัท)
2. ลักษณะการขอใบอนุญาตหอพักเป็นแบบใด.....
3. เป็นหอพักประเภทไหน.....
4. มีใครเป็นผู้จัดการ
 - 2.1 จ้างผู้จัดการ เงินเดือน บาท
 - 2.2 ดูแลเอง เงินเดือน บาท
 - 2.3 ฝากร้านค้ารับเรื่องในหอพัก ค่าจ้าง บาท
3. ผู้ปฏิบัติงาน

ตำแหน่ง	มี/ไม่มี	จำนวนคน	เงินเดือน	ตารางเวลาทำงาน
ผู้ช่วยผู้จัดการ				
แม่บ้าน				
บัญชี/การเงิน				
พนัก.รพก.				
ดูแลเองทุกตำแหน่ง				
อื่นๆ				

4. กรณีจ้างรพก.จากภายนอก จำนวน คน ค่าใช้จ่าย บาท/เดือน

5. สวัสดิการพนักงาน (ประกันสังคม/เงินกองทุนเลี้ยงชีพ/ค่ารักษาพยาบาล)

.....

6. มีประกันภัยอะไรบ้าง (อัคคีภัย/โจรกรรม/อื่นๆ)

.....

คำถามด้านการเงิน

1. สัดส่วนของเงินลงทุนในการสร้างหอพักนี้เท่าไร.....
2. ช่องทางการจัดหาเงินทุนเพื่อมาลงทุนในการสร้างหอพักของท่านเป็นอย่างไร.....
.....
3. จำนวนเงินลงทุนขั้นต่ำที่ท่านใช้ในการดำเนินการเป็นอย่างไร.....
.....
4. มีค่ามัดจำก่อนการเข้าอยู่อาศัยหรือไม่
() ไม่มี () มี เป็นเงินมัดจำล่วงหน้า บาท/เดือน จำนวน เดือน
5. ราคาเช่าห้องละเท่าไร
 - 2.1 ค่าเช่า บาท แบบ A พักอาศัยได้ คน
 - 2.2 ค่าเช่า บาท แบบ B พักอาศัยได้ คน
6. โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องมีอัตราการเข้าพักกี่เปอร์เซ็นต์ เปอร์เซ็นต์
7. ปัจจุบันมีผู้อาศัยในหอพักมีหนี้สินค้างชำระหรือไม่
 - 4.1 ค้างนานกว่า เดือน เป็นเงิน บาท
 - 4.2 ค้างนานกว่า เดือน เป็นเงิน บาท
 - 4.3 ค้างนานกว่า เดือน เป็นเงิน บาท
8. ต้นทุนทางภาษี
 - 5.1 ภาษีโรงเรือน
 - 5.2 ภาษีประกอบการ
 - 5.3 ภาษี
9. ท่านคิดว่าหอพักนี้จะมีระยะเวลาคืนทุนเป็นเท่าไร และจุดคุ้มทุนเป็นเท่าไร

คำถามทั่วไป

1. กิจกรรมหอพักท่านคิดว่าเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอยู่หรือไม่
 - 1.1 สนใจ เพราะ
ถ้าสนใจจะลงทุนสร้างหอพักเพิ่มหรือไม่
สร้างในบริเวณเทศบาลนคร ถ้าไม่ใช่เทศบาลนครเพราะอะไร
 - 1.2 ไม่น่าสนใจ เพราะ

2. ปัญหาที่พบบ่อยในการทำกิจการหอพัก คือ

.....
.....

ขอขอบคุณที่ท่านให้ความร่วมมือตอบแบบสอบถาม



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก ง
ผลการศึกษาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

ตารางที่ 1 แสดง จำนวน ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	0	0.0
หญิง	3	100.0
รวม	3	100.0

ตารางที่ 2 แสดง จำนวน ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของหอพัก	1	33.3
ผู้จัดการหอพัก	1	33.3
ทั้งสองสถานภาพ	1	33.3
รวม	3	100.0

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

กรณีศึกษา 1

ด้านเทคนิค

การจัดแบ่งพื้นที่ภายในหอพัก แบ่งเป็นห้องนอน ห้องน้ำ และระเบียง

ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ คือ ห้องนอน ขนาด 3.5 X 4 เมตร ห้องน้ำ ขนาด 1.2 X 4 เมตร ระเบียง

ขนาด 1.2 X 1.6 เมตร

ราคาค่อสร้าง 3 ล้านบาท

ห้องพักมีขนาด กว้าง 3.5 เมตร ยาว 4 เมตร

จำนวนห้องพักทั้งหมด จำนวน 30 ห้อง

แหล่งที่มาของเงินทุน เงินลงทุนจากเจ้าของ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 100 ของเงินลงทุน

แหล่งเงินทุน สัดส่วน ร้อยละ ของเงินทุนทั้งหมด จำนวนปีที่ขอกู้ ปี

วัตถุประสงค์ของการกู้เงิน เพื่อการก่อสร้างหอพักคิดเป็นสัดส่วน % ของเงินกู้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ

ขอแบบแปลนหอพักและห้องพัก

การป้องกันอัคคีภัยมีหรือไม่

ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ ระบบไฟ 3 เฟส แยกมิเตอร์แต่ละห้อง ระบบจ่าย
น้ำประปาใช้แทงน้ำ จำนวน 2 แท่งๆ ละ 4,000 ลิตร บิมน้ำ 1 เครื่อง สำหรับส่งขึ้นชั้น 2,3 ชั้น 1 ใช้
น้ำจากแทงน้ำใต้หลังคา

การกำจัดขยะมูลฝอย ใช้บริการเก็บขยะของเทศบาล โดยมีรถขยะของเทศบาลมาเก็บ

การรักษาความปลอดภัย มียาม 1 คน

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง ประกอบด้วย โต๊ะวางของ โต๊ะเครื่องแป้ง เตียง ตู้เสื้อผ้า ชัก
โครก โทรทัศน์ แอร์/พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น

ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งห้อง เช่น ฝ้ามัน ไฟประดับ คิดเป็นเงิน จำนวน 1,500 บาท

ด้านการจัดการ

หอพักแห่งนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบเจ้าของคนเดียว

ลักษณะการขอใบอนุญาตหอพักเป็นแบบ แมนชั่น

เป็นหอพัก ประเภท หอรวม คนทำงาน

มีการดูแลหอพักเอง คิดเป็นค่าใช้จ่าย เดือนละ 3,000 บาท

ผู้ปฏิบัติงานในหอพักมี แม่บ้าน จำนวน 1 คน ค่าใช้จ่ายเดือนละ 2,000 บาท การทำงานทำ
วันเว้นวัน การดูแลหอพักทำการดูแลเองทุกตำแหน่ง

มีการจ้าง รปภ.จากภายนอก จำนวน 1 คน ค่าใช้จ่าย 4,500 บาทต่อเดือน

มีสวัสดิการให้กับพนักงาน คือ เงินเดือน ประกันสังคม เงินกองทุนเลี้ยงชีพ และค่า

รักษาพยาบาล

มีประกันอัคคีภัย

ด้านการเงิน

สัดส่วนของการลงทุนในการสร้างหอพักนี้

ช่องทางในการจัดหาเงินทุน เพื่อลงทุนในการสร้างหอพัก ในการก่อสร้างหอพักครั้งนี้ใช้
เงินทุนเจ้าของทั้งหมด

จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นในการดำเนินการ

มีค่ามัดจำก่อนเข้าพักในหอพัก เป็นเงินมัดจำล่วงหน้าหนึ่งเดือน จำนวน 2,000 บาท

ราคาค่าเช่าห้องพัก คิดเป็น 2 ระดับ คือ แบบ A เป็นห้องพัสดุพักอาศัยได้ 2 คน เดือนละ 1,800 บาท และแบบ B เป็นห้องแอร์ พักอาศัยได้ 2 คน เดือนละ 2,000 บาท

โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องพักมีอัตราการเข้าพัก ร้อยละ 80

หนี้สินค้างชำระค่าเช่าห้องปัจจุบัน ไม่มี

ต้นทุนภาษี	ภาษีโรงเรือน	จำนวน 13,000 บาท
	ภาษีประกอบการ	จำนวน 200 บาท
	ภาษีป้าย	จำนวน 200 บาท

ด้านทั่วไป

กิจการหอพักยังเป็นธุรกิจที่ไม่น่าสนใจ เพราะ ใน จังหวัดพะเยาเกิดความอึดตัวแล้ว และไม่ใช่มืองท่องเที่ยว และมีสถานศึกษา เช่น มหาวิทยาลัย และการจ้างงานน้อย ทำให้มีผู้พักอาศัยน้อยตามไปด้วย ไม่ควรลงทุน

ปัญหาที่พบจากการดำเนินกิจการหอพัก คือ อุปกรณ์ชำรุด ค่าเช่าเช่า ขโมย และการแข่งขันกันระหว่างหอพักแต่ละแห่ง

กรณีศึกษา 2

ด้านเทคนิค

การจัดแบ่งพื้นที่ภายในหอพัก แบ่งเป็นห้องนอน ห้องน้ำ และระเบียง

ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ คือ ห้องนอน ขนาด 4 X 4.2 เมตร ห้องน้ำ ขนาด 2 X 1.8 เมตร ระเบียง ขนาด 2 X 1.8 เมตร

ราคาก่อสร้าง 3 ล้านบาท

ห้องพักมีขนาด กว้าง 4 เมตร ยาว 6 เมตร

จำนวนห้องพักทั้งหมด จำนวน 17 ห้อง

แหล่งที่มาของเงินทุน เงินลงทุนจากเจ้าของ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 100 ของเงินลงทุน

แหล่งเงินทุน สัดส่วน ร้อยละ ของเงินทุนทั้งหมด จำนวนปีที่ขอกู้ ปี

วัตถุประสงค์ของการกู้เงิน เพื่อการก่อสร้างหอพักคิดเป็นสัดส่วน % ของเงินทุนทั้งหมด

มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ โดยคิดเป็นประมาณการรวมในราคาก่อสร้าง

ขอแบบแปลนหอพักและห้องพัก

มีระบบการป้องกันอัคคีภัย

ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ ระบบไฟ 3 เฟส แยกมิเตอร์แต่ละห้อง ระบบจ่าย

น้ำประปาใช้ปั้มน้ำใส่แทงน้ำ ที่อยู่ชั้นบนของอาคาร

การกำจัดขยะมูลฝอย ใช้บริการเก็บขยะของเทศบาล โดยมีรถขยะของเทศบาลมาเก็บ
ค่าใช้จ่ายเดือนละ 120 บาท

การรักษาความปลอดภัย เจ้าของเป็นผู้ดูแลเอง เนื่องจากเจ้าของมีบ้านและพักอยู่ในบริเวณ
หอพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง ประกอบด้วย ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเขียนหนังสือ โต๊ะเครื่องแป้ง
เตียง พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น

ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งห้อง เช่น เครื่องทำน้ำอุ่น เตียงและที่นอน ตู้ โต๊ะและเก้าอี้ พัดลม ถัง
น้ำ ชันน้ำ คิดเป็นเงิน ประมาณ 6,000 บาท

ด้านการจัดการ

หอพักแห่งนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบเจ้าของคนเดียว

ลักษณะการขอใบอนุญาตหอพักเป็นแบบห้องพักให้เช่า

เป็นหอพัก ประเภท หอพักรวม ชาย-หญิง รายเดือน

มีการดูแลหอพักเอง คิดเป็นค่าใช้จ่าย เดือนละ 3,000 บาท

ผู้ปฏิบัติงานในหอพัก มีแม่บ้าน จำนวน 1 คน ค่าใช้จ่ายเดือนละ 2,000 บาท การทำงานวัน
จันทร์-วันเสาร์

มีการจ้าง รปภ.จากภายนอก ไม่มี

มีสวัสดิการให้กับพนักงาน คือ เงินคื้อน ประกันสังคม อาหารกลางวัน

มีประกันอัคคีภัย

ด้านการเงิน

สัดส่วนของการลงทุนในการสร้างหอพัก เป็นเงินลงทุนของเจ้าของ 100 %

ช่องทางในการจัดหาเงินทุน เพื่อลงทุนในการสร้างหอพัก ในการก่อสร้างหอพักครั้งนี้ใช้
เงินทุนเจ้าของทั้งหมด

จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นในการดำเนินการ จำนวน 3 ล้านบาท

มีค่ามัดจำก่อนเข้าพักในหอพัก เป็นเงินมัดจำล่วงหน้าหนึ่งเดือน จำนวน 1,000 บาท

ราคาค่าเช่าห้องพัก เดือนละ 2,000 บาท พักอาศัยได้ 2 คน

โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องพักมีอัตราการใช้เข้าพัก ร้อยละ 90-100

หนี้สินค้างชำระค่าเช่าห้องปัจจุบัน ไม่มี

ต้นทุนภาษี ภาษีโรงเรือน จำนวน 2,000 บาท

ภาษี อบต. จำนวน 20,000 บาท

ระยะเวลาในการคืนทุน และจุดคุ้มทุน ประมาณ 20 ปี จากที่ดำเนินการมาแล้ว 2 ปี เงินรายได้ ประมาณ 300,000 บาท

ด้านทั่วไป

กิจการหอพักยังเป็นธุรกิจที่ไม่น่าสนใจ เพราะ ไม่มีที่ดิน และงบประมาณที่จะลงทุนเพิ่ม และทำเลไม่น่าสนใจ

ปัญหาที่พบจากการดำเนินกิจการหอพัก คือ ผู้เช่ามากกลับมาจากการเที่ยวกลางคืน การพานुकคกลางนอกเข้ามาในห้องพักโดยไม่ได้รับอนุญาต การทะเลาะกัน ดื่มเหล้า ส่งเสียงดังในเวลากลางคืน ของหาย น้ำประปาจากเทศบาลไม่ค่อยไหลต้องมีการปั้มน้ำขึ้นไปเก็บน้ำสำรองไว้ในแทงก์น้ำ

กรณีศึกษา 3

ด้านเทคนิค

การจัดแบ่งพื้นที่ภายในหอพัก แบ่งเป็นห้องนอน ห้องน้ำ และระเบียง
ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ คือ ห้องนอน ขนาด 4 X 4 เมตร ห้องน้ำ ขนาด 1.8 X 1.6 เมตร ระเบียง
ขนาด 2.2 X 1.6 เมตร

ราคาค่าก่อสร้าง 2.6 ล้านบาท เฉพาะการก่อสร้างไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ และการตกแต่งภายใน
ห้องพักมี 2 แบบ คือ แบบ A กว้าง 4 เมตร ยาว 5.6 เมตร แบบ B กว้าง 4 เมตร ยาว 5.6 เมตร
จำนวนห้องพักทั้งหมด จำนวน 15 ห้อง
แหล่งที่มาของเงินทุน :

แหล่งเงินทุน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สัดส่วน ร้อยละ 100 ของเงินทุนทั้งหมด

จำนวนปีที่ขอกู้ 20 ปี

วัตถุประสงค์ของการกู้เงิน เพื่อการก่อสร้างหอพักคิดเป็นสัดส่วน % ของเงินทุนทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ ไม่มี เนื่องจากเหมารวมในราคาค่าก่อสร้าง

ขอแบบแปลนหอพักและห้องพัก สามารถขอได้จาก อบต. ในพื้นที่

มีการป้องกันอัคคีภัย โดยธนาคารได้ระบุให้ทำประกันอัคคีภัย

ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ และน้ำ แยกมิเตอร์แต่ละห้อง อย่างชัดเจน ระบบจ่าย
น้ำประปาใช้แทงก์น้ำ ขนาด 1,000 ลิตร จำนวน 2 แท็ง ตั้งไว้บนหลังคาตึก เรียกเก็บค่าน้ำ คิวละ 29
บาท ค่าไฟฟ้า หน่วยละ 7 บาท

การกำจัดขยะมูลฝอย ใช้บริการเก็บขยะของเทศบาล โดยมีรถขยะของเทศบาลมาเก็บในบริเวณที่กำหนด

การรักษาความปลอดภัย ใช้วิธีการจำกัดเวลา โดยจะปิดประตูไว้ เวลา 22.00 น. แต่ผู้ที่พักอาศัยจะมีกุญแจไขเข้า-ออก

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง ประกอบด้วย เตียง ตู้ ทีวี แอร์/พัดลม ชั้นวางทีวี ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่น โตะเครื่องเป่า โตะเขียนหนังสือ

ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งห้อง เช่น ฝ้ามัน หรืออื่นๆ คิดในราคาเหมารวม ประมาณ 60,000 บาท

ด้านการจัดการ

หอพักแห่งนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบเจ้าของคนเดียว

ลักษณะการขอใบอนุญาตหอพักเป็นแบบ ห้องพักให้เช่า

เป็นหอพัก ประเภท บ้าน 3 ชั้น

มีการดูแลหอพักเอง โดยคิดเป็นค่าใช้จ่าย แต่ไม่ระบุจำนวนเงิน

ไม่มีผู้ปฏิบัติงานในหอพัก แต่มีการดูแลหอพักโดยผู้เป็นเจ้าของทำการดูแลเองทุกตำแหน่ง แต่ไม่ระบุจำนวนเงินค่าใช้จ่าย

มีการจ้าง รปภ.จากภายนอก จำนวน คน ค่าใช้จ่าย บาทต่อเดือน

มีสวัสดิการให้กับพนักงาน คือ เงินเดือน ประกันสังคม เงินกองทุนเลี้ยงชีพ และค่า

รักษาพยาบาล

มีประกันอัคคีภัย

ด้านการเงิน

สัดส่วนของการลงทุนในการสร้างหอพัก จากเงินลงทุนของผู้เป็นเจ้าของ และแหล่งเงินกู้ คิดเป็นสัดส่วน 45 : 55

ช่องทางในการจัดหาเงินทุน เพื่อลงทุนในการสร้างหอพัก ในการก่อสร้างหอพักครั้งนี้ใช้เงินทุน จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งหมด

จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นในการดำเนินการก่อนจะยื่นขอกู้จากธนาคาร ใช้เงินลงทุนส่วนตัว เป็นเจ้าของ ประมาณ 1,000,000 บาท

มีค่ามัดจำก่อนเข้าพักในหอพัก เป็นเงินมัดจำล่วงหน้าหนึ่งเดือน จำนวน 1,000 บาท และค่าเช่าล่วงหน้าอีก 1 เดือน

ราคาค่าเช่าห้องพัก คิดเป็น 2 ระดับ คือ แบบ A เป็นห้องพัคแอร์ พักอาศัยได้ 2 คน
เดือนละ 2,300 บาท และแบบ B เป็นห้องพัคลม พักอาศัยได้ 2 คน เดือนละ 1,800 บาท
โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องพักมีอัตราการเข้าพัก ร้อยละ 75
หนี้สินค้างชำระค่าเช่าห้องปัจจุบัน ไม่มี
ต้นทุนทางภาษี ภาษีโรงเรือน ร้อยละ 13 ของเงินรายได้ต่อปี (โดยมีการแจ้งห้องว่างทุก
เดือน) และภาษีป้าย จำนวน 400 บาทต่อปี
ระยะเวลาในการคืนทุน และจุดคุ้มทุน ประมาณ 20 ปี

ด้านทั่วไป

กิจการหอพักยังเป็นธุรกิจที่น่าสนใจ เพราะ เป็นการลงทุนในระยะยาว ให้ผลตอบแทนได้
ต่อเนื่องในระยะยาว โดยสนใจที่จะลงทุนในการสร้างหอพักเพิ่ม และสนใจที่จะสร้างนอกเขต
เทศบาล ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับที่ดิน

ปัญหาที่พบจากการดำเนินกิจการหอพัก คือ การซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่างๆ ในห้องพัก ซึ่ง
จะต้องมีการปรับปรุงอยู่เสมอ

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - สกุล

นางสาวอัญญารัตน์ ชศกุนา

วัน เดือน ปีเกิด

29 เมษายน 2522

ประวัติการศึกษา

สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตรบัณฑิต
เอกภาษาอังกฤษ สถาบันราชภัฏลำปาง ปีการศึกษา 2545

ประวัติการทำงาน

2545-2546

บริษัท อรุณิน จำกัด

2546-2547

บริษัท โตโยต้า ชัมมิต จำกัด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved