บทที่ 4
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา แบ่งผลการวิเคราะห์การศึกษาออกเป็น 4 ด้าน คือ การวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน จากนั้นจึงนำผลการวิเคราะห์ที่ได้ไปจัดทำงบการเงินล่วงหน้าเพื่อประเมินผลโครงการ การลงทุนต่อไป

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Market Analysis)

โดยจะวิเคราะห์ในเรื่องภาวะโดยรวมของตลาด การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค รวมถึงการวิเคราะห์ความต้องการหอพักของผู้ตอบแบบสอบถาม การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ และการคาดการณ์จำนวนหอพัก รายได้ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ ซึ่งสรุปผลการวิเคราะห์ในแต่ละเรื่องได้ดังนี้

1.1 ภาวะโดยรวมของตลาด

จากการที่รัฐบาลได้ออกนโยบายและมาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจให้ดีขึ้น ธุรกิจมีการขยายตัวและมีการจ้างงานมากขึ้น จังหวัดพะเยาซึ่งได้รับการส่งเสริมทั้งทางด้านเศรษฐกิจ และเป็นแหล่งท่องเที่ยว ที่พักอาศัยจึงเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ประชากรที่เคลื่อนย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดพะเยาด้วยเหตุผลต่างๆ เช่น เพื่อทำงานในสถาบันต่างๆ เพื่อศึกษาต่อของผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ดังนั้นความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางไปที่ทำงานหรือสถานศึกษาปัจจัยเหล่านี้เป็นสาเหตุให้ธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่าเกิดขึ้นอย่างมากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดพะเยา จากข้อมูลของสำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จังหวัดพะเยา ณ วันที่ 31 มีนาคม 2548 มีจำนวนหอพักเอกชนที่จดทะเบียนในจังหวัดพะเยาทั้งหมด จำนวน 155 แห่ง โดยมีกระจายทุกอำเภอในจังหวัดพะเยา โดยเฉพาะในเขตอำเภอเมืองมีหอพักทั้งสิ้น 137 หอพัก โดยกระจายอยู่ในทุกตำบล และจำนวนหอพักที่จดทะเบียนในเฉพาะเขตตำบลท่าวังทอง ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2550 มีอยู่ทั้งสิ้น 13 แห่งด้วยกัน กระจายตัวอยู่ใน 4 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 2 จำนวน 1 แห่ง หมู่ 3 จำนวน 1 แห่ง หมู่ 5 จำนวน 7 แห่ง หมู่ 8 จำนวน 2 แห่ง และหมู่ 13 จำนวน 2 แห่ง โดยหอพักดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าตั้งแต่ 800 บาท ไปจนถึง 1,500 บาทต่อเดือน และมีจำนวนห้องพัก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตั้งแต่ 10 ห้องไปจนถึง 32 ห้อง (สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดพะเยา: 2550, จดหมายอิเล็กทรอนิกส์) ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 แสดง จำนวนหอพักในเขตตำบลท่าวังทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

ลำดับ	ชื่อหอพัก	วันที่อนุญาต	หมู่ที่	จำนวนห้อง
1	หอพักหญิงธนพร	26 มีนาคม 2545	5	32
2	หอพักหญิงพิสมัย	12 กรกฎาคม 2545	5	14
3	หอพักชายบ้านสวน	1 สิงหาคม 2545	2	16
4	หอพักหญิงนครสัมฤทธิ์	24 เมษายน 2545	8	12
5	หอพักหญิงวงศ์ไชยา	24 เมษายน 2545	13	10
6	หอพักชายสังฆะวดี	3 กรกฎาคม 2546	5	18
7	หอพักชายวงศ์ไชยา	13 มิถุนายน 2546	5	10
8	หอพักหญิงฉัตร	12 กุมภาพันธ์ 2546	13	20
9	หอพักหญิงสุขลิ้ม	6 กันยายน 2547	5	20
10	หอพักชายพงษ์ชัย	1 กันยายน 2548	8	10
11	หอพักสรางคณา	1 มกราคม 2549	3	15
12	ลินนินท์แมนชั่น	15 เมษายน 2549	5	30
13	ปิยะวรรณคอร์ท	3 มีนาคม 2549	5	30

ที่มา : สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดพะเยา. 2549.

จากตารางที่ 1 พบว่ามีหอพักการกระจายตัวอยู่เกือบทุกหมู่บ้านในตำบลท่าวังทอง ซึ่งจำนวนหอพักที่มีมากที่สุดคือหมู่ที่ 5 ซึ่งมีจำนวนหอพักมากกว่าหมู่บ้านอื่นๆ คือ 7 แห่ง โดยรวมกันแล้วมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 154 ห้อง จากทั้งหมด 237 ห้อง ซึ่งหมู่ที่ 5 ตำบลท่าวังทองจะเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการจังหวัดพะเยา โรงพยาบาลพะเยาราม และบริเวณใกล้เคียงเป็นที่ตั้งของห้างเทสโก้โลตัส สาขาพะเยา นอกจากนั้นยังมีแหล่งพาณิชยกรรมต่างๆ เช่น ร้านสะดวกซื้อเซ่เว่นอีเลฟเว่น (7-eleven) โชว์รูม สินค้า ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ร้านอาหาร ร้านขายของชำและมินิมาร์ท ส่วนหมู่บ้านอื่นๆ จะอยู่ห่างจากศูนย์ราชการของจังหวัดพะเยา ไปอีกประมาณ 3-4 กิโลเมตร ซึ่งค่อนข้างไกล และทั้งนี้ยังพบว่าหอพักเดิมที่ได้ดำเนินการอยู่นั้น เป็นหอพักแยกเพศชาย และหญิง ซึ่งเป็นหอพักสำหรับนักเรียน นักศึกษาอยู่ถึง 10 แห่ง จากทั้งหมด 13 แห่ง ซึ่งหอพักสำหรับคนในวัยทำงาน หรือคนที่มีครอบครัวแล้วนั้น ยังมีอยู่น้อยเมื่อเทียบกับจำนวนรวมทั้งหมด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

จากการที่ผู้ศึกษาได้สัมภาษณ์เจ้าของธุรกิจหอพักเอกชนในเขตตำบลท่าวังทอง จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ หอพักลินนินทร์แมนชั่น ปิยะวรรณคอร์ท และหอพักสรางคณา ได้รับข้อมูลเพิ่มเติมว่าธุรกิจหอพักเอกชนในเขตตำบลท่าวังทองก่อนปี 2545 อยู่ในช่วงที่เจริญเติบโตดีมาก เพราะห้องพักไม่เพียงพอกับความต้องการของนักศึกษาและคนทำงาน โดยบางห้องมีนักศึกษามาขออนุญาตทางหอพักเพื่อขอพักร่วมกัน จำนวน 3-4 คน สำหรับผู้ที่มาพักในหอพักบริเวณหน้าสถาบันการศึกษา ซึ่งจะเป็นนักศึกษาของวิทยาลัยเทคนิคจังหวัดพะเยา และโรงเรียนมัธยมประจำจังหวัดพะเยา ทั้งนี้เนื่องจากหอพักตั้งอยู่ไกลจากสถาบันการศึกษาอื่นมาก และผู้ที่มาพักบริเวณนี้ที่เป็นคนทำงานที่มาจากต่างอำเภอในจังหวัดพะเยาและต่างจังหวัดซึ่งทำงานในหน่วยงานราชการ ซึ่งทางหน่วยงานราชการมีบ้านพักให้ไม่เพียงพอ นอกจากนั้นแล้วหอพักทั้ง 3 แห่งยังมีนักศึกษาพักเต็มตลอดทั้งปีอีกด้วย แต่หลังจากปี 2545 เป็นต้นมามีผู้ประกอบการรายใหม่ๆ เริ่มให้ความสนใจลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนตำบลท่าวังทองเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากธุรกิจนี้ให้ผลตอบแทนในระยะยาว

1.2. การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis)

วิเคราะห์จุดแข็ง (Strength Analysis)

โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักเอกชน ในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ทำเลที่ตั้งดี อยู่ไม่ไกลจากหน่วยงานราชการ สถานศึกษา เป็นแหล่งชุมชนที่สามารถซื้อหาเครื่องอุปโภคบริโภคได้ เนื่องจากอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าโลตัส และมินิมาร์ท ตลาดสด และมีการคมนาคมที่สะดวกสบาย นอกจากนี้ยังเป็นอาคารสร้างใหม่ มีการออกแบบอาคารอย่างสวยงามทันสมัย มีพื้นที่ห้องพักขนาดที่เหมาะสมกับความต้องการ มีการรักษาความปลอดภัย การสร้างหอพักด้วยการคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นสำคัญ ซึ่งกลุ่มเป้าหมายของโครงการที่ต้องการจะเป็นกลุ่มคนทำงาน ที่มาจากต่างอำเภอและจังหวัดใกล้เคียง เป็นหลักสำคัญ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

วิเคราะห์จุดอ่อน (Weakness Analysis)

เนื่องจากการลงทุนสร้างหอพักใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจากเจ้าของส่วนหนึ่ง และส่วนหนึ่งจะต้องกู้ยืมมาจากจากสถาบันการเงิน

วิเคราะห์โอกาส (Opportunity Analysis)

หอพักสำหรับลูกค้าเป้าหมายของโครงการคือ กลุ่มที่มีรายได้ตั้งแต่ 8,000 บาทขึ้นไปนั้นยังมีน้อยหรือไม่เพียงพอ ซึ่งกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้มีทั้งภูมิลำเนาในต่างจังหวัด และผู้ที่มีบ้านพักอาศัยอยู่ไกลจากสถานที่ทำงาน พฤติกรรมของลูกค้าส่วนใหญ่ต้องการความเป็นส่วนตัวในการเช่าพัก และห้องพักของโครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีการตกแต่งห้องพัก มีระบบความปลอดภัยที่ดี มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจการค้า สถานที่ราชการ โรงพยาบาล สถานศึกษา ซึ่งสามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวก และอัตราค่าเช่าในราคาที่เหมาะสม

วิเคราะห์อุปสรรค (Threat Analysis)

การเจริญเติบโตที่รวดเร็วของธุรกิจหอพักจะส่งผลให้มีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะการแข่งขันด้วยการตัดราคาค่าเช่าห้องพัก นอกจากนี้ราคาน้ำมันในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลโดยตรงทำให้ค่าวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้างต่างๆ จะมีการปรับราคาที่สูงขึ้นตามราคาน้ำมันด้วยเช่นกัน และภาระดอกเบี้ยซึ่งมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

1.3 ทำเลที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการอยู่ในซอยติดกับทางเข้าเทสโก้โลตัส ตำบลท่าวังทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ลักษณะโดยทั่วไปเป็นชุมชนย่านที่อยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น มีหมู่บ้าน มีหอพักเอกชนเกิดขึ้นหลายแห่ง และมีบ้านพักอาศัยถูกดัดแปลงทำเป็นห้องพักให้เช่าอยู่โดยรอบบริเวณโครงการภายในระยะรัศมี 5 กิโลเมตร อยู่ใกล้แหล่งพาณิชยกรรมต่างๆ เช่น โรงพยาบาล สถาบันการศึกษา ศูนย์การค้า โชว์รูมสินค้า ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ร้านอาหาร ร้านขายของชำและมินิมาร์ท และใกล้สนามกีฬากลาง (องค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง. สภาพเศรษฐกิจและสังคม, 2549 : ออนไลน์) จึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยมากพอที่จะรองรับโครงการหอพักเอกชนที่จะสร้างขึ้นใหม่ได้ เพราะว่าที่ตั้งของหอพักอยู่ในย่านชุมชน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1.4 การวิเคราะห์ความต้องการหอพักของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของตลาดที่ชัดเจน การศึกษาครั้งนี้จึงได้ทำการวิเคราะห์ด้านความต้องการของตลาดที่ใช้ทฤษฎีส่วนประสมการตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการ หรือ 7Ps โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อสำรวจความต้องการหอพัก ในเขตตำบลท่าวังทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา จากกลุ่มตัวอย่าง 200 คน

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งการนำเสนอออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งประกอบด้วย

- สถานที่พักอาศัย
- เพศ
- อายุ
- สถานภาพ
- การศึกษาสูงสุด
- อาชีพ
- รายได้เฉลี่ยต่อเดือน
- สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก
- ขนาดของห้องพักที่ต้องการ
- ราคาค่าเช่าต่อเดือน
- ราคาไฟฟ้า/หน่วย
- ราคาค่าน้ำหน่วย
- หอพักปัจจุบันการเปลี่ยนย้ายหอพัก
- สิ่งที่ต้องการให้หอพักเอกชน ปัจจุบันที่เช่าอยู่ให้ปรับปรุง

ส่วนที่ 2 ปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในหอพัก

- ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์
- ปัจจัยด้านราคา
- ปัจจัยด้านสถานที่
- ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด
- ปัจจัยด้านบุคคล
- ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ
- ปัจจัยด้านกระบวนการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการต่อปัจจัยเกี่ยวกับการเลือกเช่าหอพักเอกชน

- ลักษณะโดยรวมของห้องพัก
- สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องการ
- ราคาค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟที่ต้องการ
- การให้บริการที่ต้องการในหอพัก

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 2 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานที่พักอาศัย

สถานที่พักอาศัย	**จำนวน**	**ร้อยละ**
กำลังอาศัยอยู่หอพัก	189	94.5
ไม่ได้อาศัยอยู่หอพัก	11	5.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 2 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นผู้ที่กำลังอาศัยอยู่หอพัก ร้อยละ 94.5 และเป็นผู้ที่ไม่ได้อาศัยอยู่หอพัก ร้อยละ 5.5 ซึ่งผู้ที่ไม่ได้อาศัยอยู่หอพัก จำนวน 11 คนเป็นกลุ่มที่กำลังอาศัยอยู่กับญาติ หรือเพื่อน

ตารางที่ 3 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

เพศ	**จำนวน**	**ร้อยละ**
ชาย	108	54.0
หญิง	92	31.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 3 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 54.0 และเป็นเพศหญิง 31.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
15 - 25 ปี	110	55.0
26 - 35 ปี	84	42.0
36 - 45 ปี	6	3.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 4 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุ 15 - 25 ปี ร้อยละ 55.0 รองลงมามีอายุ 26 - 35 ปี ร้อยละ 42.0 และอายุ 36 - 45 ปี ร้อยละ 3.0

ตารางที่ 5 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	153	76.5
สมรส	46	23.0
หย่า/หม้าย	1	0.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 5 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด ร้อยละ 76.5 สถานภาพสมรส ร้อยละ 23.0 และหย่า/หม้าย ร้อยละ 0.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามภูมิลำเนาเดิม

ภูมิลำเนาเดิม	จำนวน	ร้อยละ
พะเยา	99	49.5
เชียงราย	17	8.5
ลำปาง	25	12.5
กรุงเทพมหานคร	11	5.5
ตาก	7	3.5
ลำพูน	8	4.0
น่าน	1	0.5
สงขลา	1	0.5
เชียงใหม่	24	12.0
แพร่	4	2.0
สุโขทัย	1	0.5
ขอนแก่น	2	1.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 6 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่จังหวัดพะเยาร้อยละ 49.5 รองลงมา คือจังหวัดลำปาง ร้อยละ 12.5 จังหวัดเชียงใหม่ ร้อยละ 12.0 จังหวัดเชียงราย ร้อยละ 8.5 กรุงเทพมหานคร ร้อยละ 5.5 จังหวัดลำพูน ร้อยละ 4.0 จังหวัดตาก ร้อยละ 3.5 จังหวัดแพร่ ร้อยละ 2.0 จังหวัดน่าน และจังหวัดสงขลา เป็นจำนวนเท่ากันคือร้อยละ 0.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 7 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการศึกษาสูงสุด

การศึกษาสูงสุด	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย	17	8.5
มัธยมศึกษาตอนปลายหรือปวช.	27	13.5
ปวส.หรืออนุปริญญา	58	29.0
ปริญญาตรี	82	41.0
สูงกว่าปริญญาตรี	16	8.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการศึกษาสูงสุดในระดับปริญญาตรี ร้อยละ 41.0 รองลงมาคือ ระดับ ปวส. หรืออนุปริญญา ร้อยละ 29.0 ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย หรือ ปวช. ร้อยละ 13.5 และต่ำกว่าระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ร้อยละ 8.5 สูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 8.0

ตารางที่ 8 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
นักเรียน/นักศึกษา	60	30.0
ข้าราชการ	38	19.0
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	5	2.5
พนักงานบริษัทเอกชน	67	33.5
ธุรกิจส่วนตัว	13	6.5
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	1	0.5
อาชีพอิสระ	16	8.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอาชีพนักเรียน/นักศึกษา ร้อยละ 30.0 รองลงมา คือ พนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 33.5 ข้าราชการ ร้อยละ 19.0 อาชีพอิสระ ร้อยละ 8.0 พนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 2.5 ธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 6.5 และพ่อบ้าน/แม่บ้าน ร้อยละ 0.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 9 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	**จำนวน**	**ร้อยละ**
ต่ำกว่า 5,000 บาท	54	27.0
5,000 - 10,000 บาท	89	44.5
10,001 - 15,000 บาท	47	23.5
15,001 - 20,000 บาท	7	3.5
20,001 - 25,000 บาท	3	1.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 9 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,000 - 10,000 บาท ร้อยละ 44.5 รองลงมา คือรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาท ร้อยละ 27.0 รายได้ 10,001 - 15,000 บาท ร้อยละ 23.5 รายได้ 15,001 - 20,000 บาท ร้อยละ 3.5 และรายได้ 20,001 - 25,000 บาท ร้อยละ 1.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 10 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องการ

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
ที่นอน/เครื่องนอน	183	91.5
โทรศัพท์	88	44.0
ตู้เสื้อผ้า	177	88.5
พัดลม	166	83.0
โต๊ะเครื่องแป้ง	119	59.5
เครื่องปรับอากาศ	34	17.0
โต๊ะเก้าอี้	127	63.5
โทรทัศน์	73	36.5
เครื่องทำน้ำอุ่น	116	58.0
อ่างล้างหน้า	150	75.0
อื่นๆ ได้แก่ ราวตากผ้า	6	3.0
ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ เลย (เป็นห้องว่างๆ)	0	0.0

หมายเหตุ: ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 200 ราย

จากตารางที่ 10 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก คือ ที่นอน/เครื่องนอน ร้อยละ 91.5 รองลงมา คือ ตู้เสื้อผ้า ร้อยละ 88.5 พัดลม ร้อยละ 83.0 อ่างล้างหน้า ร้อยละ 75.0 โต๊ะเครื่องแป้ง ร้อยละ 59.5 โต๊ะเก้าอี้ ร้อยละ 63.5 เครื่องทำน้ำอุ่น ร้อยละ 58.0 โทรทัศน์ ร้อยละ 36.5 เครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 17.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 11 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามขนาดกว้างของห้องพัก

ขนาดความกว้างของห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
2 – 3.50 เมตร	73	36.5
4 – 5.5 เมตร	100	50.0
6 – 8 เมตร	24	12.0
10 เมตรขึ้นไป	3	1.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 11 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อาศัยในหอพักที่มีขนาดความกว้าง 4 – 5.5 เมตร ร้อยละ 50.0 รองลงมา คือ ขนาดห้องพักกว้าง 2 – 3.50 เมตรร้อยละ 36.5 ขนาดห้องพักกว้าง 6-8 เมตร ร้อยละ 12.0 และขนาดห้องพักกว้าง 10 เมตรขึ้นไป ร้อยละ 1.5

ตารางที่ 12 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาค่าเช่าต่อเดือน

ราคาค่าเช่าต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
801 – 1,200 บาท	35	17.5
1,201 -1,600 บาท	51	25.5
1.601 – 2,000 บาท	41	20.5
2,001 – 2,400 บาท	7	3.5
2,401 – 2,800 บาท	30	15.0
2,801 - 3,000 บาท	17	8.5
3,001 บาทขึ้นไป	19	9.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 12 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อาศัยในหอพักราคาค่าเช่าเดือนละ 1,201 – 1,600 บาท ร้อยละ 25.5 รองลงมา คือ ราคาค่าเช่าเดือนละ 1,601 – 2,000 บาท ร้อยละ 20.5 ราคาค่าเช่าเดือนละ 801 – 1,200 บาท ร้อยละ 17.5 ราคาค่าเช่าเดือนละ 2,401- 2,800 บาท ร้อยละ 15.0 ราคาค่าเช่าเดือนละ 3,001 บาทขึ้นไป ร้อยละ 9.5 ราคาค่าเช่าเดือนละ2,801 - 3,000 บาท ร้อยละ 8.5 และราคาค่าเช่าเดือนละ 2,001 – 2,400 ร้อยละ 3.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 13 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาไฟฟ้า/หน่วย

ราคาไฟฟ้า/หน่วย	จำนวน	ร้อยละ
3.50 บาท	2	1.0
4 บาท	2	1.0
5 บาท	109	54.5
6 บาท	46	23.0
7 บาท	20	10.0
8 บาท	9	4.5
8.75 บาท	2	1.0
10 บาท	7	3.5
12 บาท	3	1.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 13 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ชำระค่าไฟฟ้าหน่วยละ 5 บาท ร้อยละ 54.5 รองลงมา คือ หน่วยละ 6 บาท ร้อยละ 23.0 หน่วยละ 7 บาท ร้อยละ 10.0

ตารางที่ 14 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาค่าน้ำหน่วย

ราคาค่าน้ำหน่วย	จำนวน	ร้อยละ
5-10 บาท	21	10.5
10 – 15 บาท	38	19.0
16 – 20 บาท	44	22.0
21 – 25 บาท	13	6.5
26 – 30 บาท	30	15.0
40-50 บาท	2	1.0
100 บาท	30	15.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 14 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ชำระค่าน้ำหน่วยละ 16-20 บาท ร้อยละ 22.0 รองลงมา คือ หน่วยละ 10 – 15 บาท ร้อยละ 19.0 และ 26 – 30 บาท 100 บาท เท่ากัน ร้อยละ 15.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 15 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามหอพักปัจจุบันการเปลี่ยนย้ายหอพัก

การเปลี่ยนย้ายหอพัก	**จำนวน**	**ร้อยละ**
1 ครั้ง	105	52.5
2 ครั้ง	47	23.5
3 ครั้ง	12	6.0
อื่นๆ	36	18.0
รวม	**200**	**100.0**

หมายเหตุ: อื่น ๆ คือไม่เคยเปลี่ยน (30 ราย) และเปลี่ยน 4-6 ครั้ง (6 ราย)

จากตารางที่ 15 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เปลี่ยนย้ายหอพักมาแล้ว 1 ครั้ง ร้อยละ 52.5 รองลงมา เปลี่ยน 2 ครั้ง ร้อยละ 23.5 อื่นๆ ร้อยละ 18.0 และเปลี่ยน 3 ครั้ง ร้อยละ 2.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 16 แสดงจำนวนและร้อยละของสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้หอพักเอกชนปัจจุบันที่เช่าอยู่มีการปรับปรุง

สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้ปรับปรุง	จำนวน	ร้อยละ
1. ปรับปรุงหรือเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	60	30.0
2. มียามรักษาความปลอดภัย ความปลอดภัยในหอพัก	32	16.0
3. ปรับปรุงหอใหม่ เช่น ทาสี ปูกระเบื้อง	28	14.0
4. ความสะอาดของทางเดิน และบริเวณหอพัก	25	12.5
5. ค่าน้ำแพง ไม่ค่อยไหล ไม่สะอาด	22	11.0
6. ซ่อมแซมอุปกรณ์ในห้องพักให้รวดเร็ว	17	8.5
7. ที่จอดรถมีไม่เพียงพอ	16	8.0
8. การส่งเสียงดังรบกวนในเวลากลางคืนของข้างห้อง	10	5.0
9. ห้องพัก ห้องน้ำ ระเบียงแคบ	7	3.5
10. สภาพแวดล้อมบรรยากาศรอบๆ หอพัก เช่น มีต้นไม้	6	3.0
11. มีที่นั่งเล่น นั่งคุยกับเพื่อน	6	3.0
12. ความเอาใจใส่ของเจ้าของหอพัก	4	2.0
13. มีบริการซักอบรีด อาหาร ร้านสะดวกซื้อ	3	1.5
14. ควรปรับปรุงหลายอย่าง	2	1.0

หมายเหตุ: ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 200 ราย

จากตารางที่ 16 สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้หอพักปรับปรุง เรียงตามลำดับ คือ (1) ปรับปรุงหรือเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก จำนวน 60 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.0 (2) มียามรักษาความปลอดภัย ความปลอดภัยในหอพัก จำนวน 32 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.0 (3) ปรับปรุงหอใหม่ เช่น ทาสี ปูกระเบื้อง จำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 14.0 (4) ความสะอาดของทางเดิน และบริเวณหอพัก จำนวน 25 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.5 (5) ค่าน้ำแพง ไม่ค่อยไหล ไม่สะอาด จำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.0 (6) ซ่อมแซมอุปกรณ์ในห้องพักให้รวดเร็ว จำนวน 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.5 (7) ที่จอดรถมีไม่เพียงพอ จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.0 (8) การส่งเสียงดังรบกวนในเวลากลางคืนของข้างห้อง จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.0 (9) ห้องพัก ห้องน้ำ ระเบียงแคบ จำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.5 (10) สภาพแวดล้อมบรรยากาศรอบๆ หอพัก เช่น มีต้นไม้ และมีที่นั่งเล่น นั่งคุยกับเพื่อน เท่ากัน จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.0 (11) ความเอาใจใส่ของเจ้าของหอพัก จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.0 (12) มีบริการซักอบรีด อาหาร ร้านสะดวกซื้อ จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.5 (14) ควรปรับปรุงหลายอย่าง จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 2 ปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในหอพัก

ตารางที่ 17 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	(แปลผล)
ขนาดของห้องพักและพื้นที่ใช้สอย	48 (24.0)	95 (47.5)	50 (25.0)	6 (3.0)	1 (0.5)	3.92 (มาก)
ความสะอาดของความสวยงามของห้อง	35 (17.5)	97 (48.5)	54 (27.0)	14 (7.0)	0 (0.0)	3.77 (มาก)
ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายนอกห้อง เช่น ระเบียงทางเดิน	34 (17.0)	95 (47.5)	59 (29.5)	11 (5.5)	1 (0.5)	3.75 (มาก)
มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น โทรศัพท์ ที่นอนตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องทำน้ำอุ่น	34 (17.0)	86 (43.0)	67 (33.5)	12 (6.0)	1 (0.5)	3.70 (มาก)
ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง	63 (31.5)	86 (43.0)	39 (19.5)	7 (3.5)	5 (2.5)	3.98 (มาก)
สีของห้องพัก	20 (10.0)	75 (37.5)	71 ผ35.5)	25 (12.5)	9 (4.5)	3.36 (ปานกลาง)
ห้องพักมีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี	31 (15.5)	106 (53.0)	46 (23.0)	16 (8.0)	1 (0.5)	3.75 (มาก)
หน้าต่างมีเหล็กดัด มุ้งลวด	57 (28.5)	72 (36.0)	51 (25.5)	16 (8.0)	4 (2.0)	3.81 (มาก)
เป็นหอพักที่แยกเป็นหอพักชายหรือหญิง	29 (14.5)	47 (23.5)	62 (31.0)	38 (19.0)	24 (12.0)	3.10 (ปานกลาง)
สามารถใช้อินเตอร์เน็ตในหอพักได้	36 (18.0)	53 (26.5)	64 (32.0)	15 (7.5)	32 (16.0)	3.23 (ปานกลาง)
มีบริการซัก อบ รีดในบริเวณหอพัก	18 (9.0)	67 (33.5)	66 (33.0)	22 (11.0)	27 (13.5)	3.14 (ปานกลาง)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 17 (ต่อ)แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
มีร้านสะดวกซื้อในบริเวณหอพัก	22 (11.0)	73 (36.5)	58 (29.0)	23 (11.5)	24 (12.0)	3.23
มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	56 (28.0)	89 (44.5)	44 (22.0)	8 (4.0)	3 (1.5)	3.94 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.59 (มาก)**

จากตารางที่ 17 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญต่อข้อมูลลักษณะหอพัก ด้านผลิตภัณฑ์ โดยรวมอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.59) โดยปัจจัยย่อยให้ความสำคัญที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับ 3 อันดับแรก คือ ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง (ค่าเฉลี่ย 3.98) มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี (ค่าเฉลี่ย 3.94) และขนาดของห้องพักและพื้นที่ใช้สอย (ค่าเฉลี่ย 3.92)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 18 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านราคา

ปัจจัยด้านราคา	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
ค่าเช่าห้องพัก	60 (30.0)	93 (46.5)	46 (23.0)	1 (0.5)	0 (0.0)	4.06 (มาก)
เงินมัดจำล่วงหน้า	38 (19.0)	89 (44.5)	63 (31.5)	9 (4.5)	1 (0.5)	3.77 (มาก)
ค่าน้ำ ค่าไฟ	40 (20.0)	81 (40.5)	74 (37.0)	4 (2.0)	1 (0.5)	3.78 (มาก)
ค่าโทรศัพท์	13 (6.5)	59 (29.5)	75 (37.5)	27 (13.5)	26 (13.0)	3.03 (ปานกลาง)
ค่าประกัน ค่ามัดจำต่างๆ	21 (10.5)	77 (38.5)	74 (37.0)	13 (6.5)	15 (7.5)	3.38 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.60** (มาก)

จากตารางที่ 18 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญต่อข้อมูลลักษณะหอพักด้านราคา โดยรวมอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.60) โดยปัจจัยย่อยให้ความสำคัญที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก คือ ค่าเช่าห้องพัก (ค่าเฉลี่ย 4.06) ค่าน้ำ ค่าไฟ (ค่าเฉลี่ย 3.78) และเงินมัดจำล่วงหน้า (ค่าเฉลี่ย 3.77)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 19 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
หอพักใกล้ที่ทำงาน	62 (31.0)	93 (46.5)	40 (20.0)	5 (2.5)	0 (0.0)	4.06 (มาก)
หอพักใกล้สถาบันการศึกษา	31 (15.5)	102 (51.0)	48 (24.0)	19 (9.5)	0 (0.0)	3.73 (มาก)
ความสะดวกในการเดินทาง	53 (26.5)	83 (41.5)	63 (31.5)	1 (0.5)	0 (0.5)	3.94 (มาก)
สถานที่จอดรถสะดวก ปลอดภัย และเพียงพอ	57 (28.5)	90 (45.0)	36 (18.0)	15 (7.5)	2 (1.0)	3.93 (มาก)
ความปลอดภัยในการเดินทาง	51 (25.5)	112 (56.0)	19 (9.5)	5 (2.5)	13 (6.5)	3.92 (มาก)
อยู่ใกล้แหล่งชุมชน	41 (20.5)	90 ผ45.0)	50 (25.0)	16 (8.0)	3 (1.5)	3.75 (มาก)
สภาพแวดล้อมบริเวณที่พัก	45 (22.5)	88 (44.0)	57 (28.5)	9 (4.5)	1 (0.5)	3.84 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.88** (มาก)

จากตารางที่ 19 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญต่อข้อมูลลักษณะหอพักด้านทำเลที่ตั้ง โดยรวมอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.88) โดยปัจจัยย่อยให้ความสำคัญที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับ 3 อันดับแรก คือ หอพักใกล้ที่ทำงาน (ค่าเฉลี่ย 4.06) ความสะดวกในการเดินทาง (ค่าเฉลี่ย 3.94) และสถานที่จอดรถสะดวก ปลอดภัย และเพียงพอ (ค่าเฉลี่ย 3.93)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 20 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด

ด้านการส่งเสริมการตลาด	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
มีส่วนลดค่าเช่า	30 (15.0)	76 (38.0)	63 (31.5)	19 (9.5)	12 (6.0)	3.47 (ปานกลาง)
มีการโฆษณา ใบปลิว ป้ายโฆษณา	8 (4.0)	59 (29.5)	92 (46.0)	34 (17.0)	7 (3.5)	3.14 (ปานกลาง)
บริการเคเบิลทีวีราคาพิเศษ	12 (6.0)	63 (31.5)	77 (38.5)	29 (14.5)	19 (9.5)	3.10 (ปานกลาง)
หอพักมีกิจกรรมพิเศษ เช่น งานปีใหม่	9 (4.5)	37 (18.5)	79 (39.5)	46 (23.0)	29 (14.5)	2.76 (ปานกลาง)
ให้ผู้เช่า เช่า/ผ่อนตู้เย็นในราคาพิเศษ	19 (9.5)	64 (32.0)	51 (25.5)	37 (18.5)	29 (14.5)	3.04 (ปานกลาง)
คำบอกกล่าวจากคนรู้จัก	11 (5.5)	82 (41.0)	69 (34.5)	31 (15.5)	7 (3.5)	3.30 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.13** (ปานกลาง)

จากตารางที่ 20 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญต่อข้อมูลลักษณะหอพัก ด้านการส่งเสริมการตลาด โดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.13) โดยปัจจัยย่อยให้ความสำคัญที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง เรียงลำดับ 3 อันดับแรก คือ มีส่วนลดค่าเช่า (ค่าเฉลี่ย 3.47) คำบอกกล่าวจากคนรู้จัก (ค่าเฉลี่ย 3.30) และมีการโฆษณาใบปลิว ป้ายโฆษณา (ค่าเฉลี่ย 3.14)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 21 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านบุคคล

ด้านบุคคล	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพัก	60 (30.0)	92 (46.0)	37 (18.5)	10 (5.0)	1 (0.5)	4.00 (มาก)
อัธยาศัยความมีมนุษย์สัมพันธ์ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก	53 (26.5)	92 (46.0)	42 (21.0)	12 (6.0)	1 (0.5)	3.92 (มาก)
ความเอาใจใส่ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก	56 (28.0)	79 (39.5)	56 (28.0)	8 (4.0)	1 (0.5)	3.91 (มาก)
ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย	50 (25.0)	70 ผ35.0)	49 (24.5)	27 (13.5)	4 (2.0)	3.68 (มาก)
ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด	43 (21.5)	73 (36.5)	52 (26.0)	12 (6.0)	20 (10.0)	3.54 (มาก)
ความซื่อสัตย์ของพนักงานในหอพัก	55 (27.5)	77 (38.5)	53 (26.5)	12 (6.0)	3 (1.5)	3.85 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.81** (มาก)

จากตารางที่ 21 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญต่อข้อมูลลักษณะหอพัก ด้านบุคคล โดยรวมอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.81) โดยปัจจัยย่อยให้ความสำคัญที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากเรียงลำดับ 3 อันดับแรก คือ ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพัก (ค่าเฉลี่ย 4.00) อัธยาศัยความมีมนุษย์สัมพันธ์ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก (ค่าเฉลี่ย 3.92) และความเอาใจใส่ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก (ค่าเฉลี่ย 3.91)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 22 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ

ด้านกระบวนการบริการ	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปรผล)
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
เงื่อนไขในการเข้าพัก เช่น ห้ามทำอาหารภายในห้องพักเป็นต้น	41 (20.5)	56 (28.0)	67 (33.5)	19 (9.5)	17 (8.5)	3.43 (ปานกลาง)
การมีบริการรักษาความปลอดภัย	34 (17.0)	96 (48.0)	64 (32.0)	4 (2.0)	2 (1.0)	3.78 (มาก)
ความรวดเร็วในการบริการเมื่อมีปัญหาต่างๆ เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ และซ่อมแซมสิ่งของชำรุด	47 (23.5)	83 (41.5)	65 (32.5)	5 (2.5)	0 (0.0)	3.86 (มาก)
มีกฎระเบียบชัดแจ้งนำเสนอข้อมูลครบถ้วน	36 (18.0)	100 (50.0)	34 (17.0)	28 (14.0)	2 (1.0)	3.70 (มาก)
เปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง	33 (16.5)	80 (40.0)	55 (27.5)	10 (5.0)	22 (11.0)	3.46 (ปานกลาง)
มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง	28 (14.0)	73 (36.5)	62 (31.0)	26 (13.0)	11 (5.5)	3.41 (ปานกลาง)
มีการบริการรับทำความสะอาดทุกวัน/ทุกสัปดาห์	31 (15.5)	77 (38.5)	75 (37.5)	12 (6.0)	5 (2.5)	3.59 (มาก)
การแจ้งข่าวสารให้กับผู้พักอาศัยอย่างชัดเจน	23 (11.5)	94 (47.0)	73 (36.5)	8 (4.0)	2 (1.0)	3.64 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.61** (มาก)

จากตารางที่ 22 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญต่อข้อมูลลักษณะหอพัก ด้านกระบวนการบริหาร โดยรวมอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.61) โดยปัจจัยย่อยให้ความสำคัญที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากเรียงลำดับ 3 อันดับแรก คือ ความรวดเร็วในการบริการเมื่อเกิดปัญหาต่างๆ (ค่าเฉลี่ย 3.86) การมีบริการรักษาความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 3.78) และมีกฎระเบียบชัดแจ้ง นำเสนอข้อมูลครบถ้วน (ค่าเฉลี่ย 3.70)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 23 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ

ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย (แปรผล)
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
สภาพแวดล้อมหอพักสะอาดน่าอยู่	65 (32.5)	74 (37.0)	59 (29.5)	1 (0.5)	1 (0.5)	4.01 (มาก)
รูปแบบการจัดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง	30 (15.0)	94 (47.0)	68 (34.0)	2 (1.0)	6 (3.0)	3.70 (มาก)
มีที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์กว้างขวางและเพียงพอ	46 (23.0)	91 (45.5)	55 (27.5)	7 (3.5)	1 (0.5)	3.87 (มาก)
มีที่นั่งพักผ่อนรอบบริเวณหอพัก	26 (13.0)	75 (37.5)	76 (38.0)	21 (10.5)	2 (1.0)	3.51 (มาก)
ระหว่างทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย	39 (19.5)	83 (41.5)	63 (31.5)	10 (5.0)	5 (2.5)	3.71 (มาก)
ลักษณะการออกแบบความสวยงามของอาคาร	20 (10.0)	91 (45.5)	62 (31.0)	22 (11.0)	5 (2.5)	3.50 (มาก)
การตกแต่งสถานที่บริเวณหอพักสวยงาม	26 (13.0)	85 (42.5)	68 (34.0)	20 (10.0)	1 (0.5)	3.58 (มาก)
ป้ายหอพักสวยงาม และมองเห็นอย่างชัดเจน	15 (7.5)	76 (38.0)	69 (34.5)	29 (14.5)	11 (5.5)	3.28 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.64** (มาก)

จากตารางที่ 23 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญต่อข้อมูลลักษณะหอพัก ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โดยรวมอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.64) โดยปัจจัยย่อยให้ความสำคัญที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากเรียงลำดับ 3 อันดับแรก คือ สภาพแวดล้อมหอพักสะอาดน่าอยู่ (ค่าเฉลี่ย 4.01) มีที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์กว้างขวางและเพียงพอ (ค่าเฉลี่ย 3.87) และระหว่างทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 3.71)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 24 แสดงระดับความสำคัญโดยรวมต่อปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชน

ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการ	ค่าเฉลี่ย	แปลผล	ลำดับที่
1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)	3.59	มาก	4
2. ด้านราคา (Price)	3.60	มาก	5
3. ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)	3.88	มาก	1
4. ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)	3.13	ปานกลาง	7
5. ด้านบุคคล (People)	3.81	มาก	2
6. ด้านกระบวนการบริการ (Process)	3.61	มาก	6
7.ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation)	3.64	มาก	3

จากตารางที่ 24 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนในระดับมาก เรียงตามลำดับ คือ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านบุคคล ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ ด้านผลิตภัณฑ์ และให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านราคา และด้านกระบวนการบริการ ส่วนปัจจัยที่มีผลในระดับปานกลางได้แก่ ด้านการส่งเสริมการตลาด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการต่อปัจจัยเกี่ยวกับการเลือกเช่าหอพักเอกชน

ตารางที่ 25 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสีของห้องพัก

สีของห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
สีขาว	87	43.5
สีฟ้า	47	23.5
สีเทา	22	11.0
สีเหลืองอ่อน	34	17.0
สีอื่นๆ ได้แก่ สีควันบุหรี่	10	5.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 25 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการสีของห้องพักสีขาวมากที่สุด ร้อยละ 43.5 รองลงมา คือ สีฟ้า ร้อยละ 23.5 สีเหลืองอ่อน ร้อยละ 17.0 สีเทา ร้อยละ 11.0 สีอื่นๆ ได้แก่ สีควันบุหรี่ ร้อยละ 5.0

ตารางที่ 26 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประเภทของสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำที่ต้องการ

ประเภทของสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
โถชักโครก	170	85.0
ส้วมนั่ง	30	15.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 26 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการสุขภัณฑ์ประเภทโถชักโครก ร้อยละ 85.0 และส้วมนั่ง ร้อยละ 15.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 27 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเตียงภายในห้องพักที่ต้องการ

เตียงภายในห้องพักที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
เตียงเดี่ยว	132	66.0
เตียงคู่	68	34.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 27 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการเตียงเดี่ยว ร้อยละ 66.0 และต้องการเตียงคู่ ร้อยละ 34.0

ตารางที่ 28 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประเภทของโทรศัพท์ที่ต้องการ

ประเภทของโทรศัพท์ที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
โทรศัพท์ในห้องพัก	56	28.0
ไม่มีโทรศัพท์ในห้องแต่มีโทรศัพท์สาธารณะภายในบริเวณหอพัก	143	71.5
อื่นๆ ได้แก่ โทรศัพท์ต่อภายใน/ระหว่างห้องในหอพัก	1	0.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 28 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการที่จะไม่มีโทรศัพท์ในห้องแต่มีโทรศัพท์สาธารณะภายในบริเวณหอพัก ร้อยละ 71.5 รองลงมา คือ โทรศัพท์ในห้องพักร้อยละ 28.0 และอื่นๆ ได้แก่ โทรศัพท์ต่อภายใน/ระหว่างห้องในหอพัก ร้อยละ 0.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 29 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเฟอร์นิเจอร์ที่คิดว่าควรจะมีภายในห้องพัก

เฟอร์นิเจอร์ที่คิดว่าควรจะมีภายในห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
เตียง	189	94.5
ตู้เสื้อผ้า	189	94.5
โต๊ะเขียนหนังสือ เก้าอี้	156	78.0
โต๊ะเครื่องแป้ง	143	71.5
ชั้นวางของ	152	76.0
อื่นๆ	6	3.0

หมายเหตุ: ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 200 ราย
อื่นๆ ได้แก่ ราวตากผ้า

จากตารางที่ 29 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าเฟอร์นิเจอร์ที่ควรจะมีในห้องพักลำดับแรก คือ เตียง และตู้เสื้อผ้า เท่ากัน ร้อยละ 94.5 รองลงมา คือ โต๊ะเขียนหนังสือ เก้าอี้ ร้อยละ 78.0 ชั้นวางของ ร้อยละ 76.0 โต๊ะเครื่องแป้ง ร้อยละ 71.5 และอื่นๆ ร้อยละ 3.0

ตารางที่ 30 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเครื่องใช้ไฟฟ้าที่คิดว่าควรจะมีภายในห้องพัก

เครื่องใช้ไฟฟ้าที่คิดว่าควรจะมีภายในห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
โทรทัศน์	136	68.0
ตู้เย็น	111	55.5
พัดลม	169	84.5
เครื่องทำน้ำอุ่น	159	79.5
เครื่องปรับอากาศ	80	40.0

หมายเหตุ: ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 200 ราย

จากตารางที่ 30 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ควรจะมีภายในห้องพักสูงสุด คือ พัดลม ร้อยละ 84.5 รองลงมา คือ เครื่องทำน้ำอุ่น ร้อยละ 79.5 โทรทัศน์ ร้อยละ 68.0 ตู้เย็น ร้อยละ 55.5 และเครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 40.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 31 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามร้านค้าและบริการที่ต้องการให้มีภายในหอพัก

ร้านค้าและบริการที่ต้องการให้มีภายในหอพัก	จำนวน	ร้อยละ
ร้านขายของชำ	137	68.5
ร้านเสริมสวย	51	25.5
ร้านอินเตอร์เน็ตและเกมส์	76	38.0
ร้านอาหาร	135	67.5
บริการถ่ายเอกสาร	46	23.0
บริการซักรีด	18	9.0

หมายเหตุ ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 200 ราย

จากตารางที่ 31 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ต้องการให้มีร้านค้าและบริการภายในหอพักสูงสุด คือ ร้านขายของชำ ร้อยละ 68.5 รองลงมา คือ ร้านอาหาร ร้อยละ 67.5 ร้านอินเตอร์เน็ทและเกมส์ ร้อยละ 38.0 ร้านเสริมสวย ร้อยละ 25.5 บริการถ่ายเอกสาร ร้อยละ 23.0 และบริการซักรีด ร้อยละ 9.0

ตารางที่ 32 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามค่าเช่าต่อเดือนของห้องพักอาศัยที่ต้องการ

ค่าเช่าต่อเดือนของห้องพักอาศัยที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000 บาท	19	9.5
1,000-1,500 บาท	38	19.0
1,501-2,000 บาท	71	35.5
2,001-2,500 บาท	54	27.0
2,501-3,000 บาท	12	6.0
มากกว่า 3,000 บาท	6	3.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 32 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องการห้องพักที่มีค่าเช่ารายเดือน 1,501-2,000 บาท ร้อยละ 35.5 รองลงมา คือ 2,001-2,500 บาท ร้อยละ 27.0 1,000-1,500 บาท ร้อยละ 19.0 ต่ำกว่า 1,000 บาท ร้อยละ 9.5 2,501-3,000 บาท ร้อยละ 6.0 และ มากกว่า 3,000 บาท ร้อยละ 3.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 33 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ต้องการ

การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน	165	82.5
จ่ายล่วงหน้า 2 เดือน	24	12.0
จ่ายล่วงหน้า 3 เดือน	6	3.0
อื่นๆ ได้แก่ จ่ายเป็นค่าประกันบางส่วน	5	2.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 33 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน ร้อยละ 82.5 รองลงมา จ่ายล่วงหน้า 2 เดือน ร้อยละ 12.0 จ่ายล่วงหน้า 3 เดือน ร้อยละ 3.0 และการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าอย่างอื่น ได้แก่ จ่ายเป็นค่าประกันบางส่วน ร้อยละ 2.5

ตารางที่ 34 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการชำระค่าน้ำที่ต้องการ

การชำระค่าน้ำที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
แบบเหมาจ่าย	63	31.5
แบบติดมิเตอร์	137	68.5
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 34 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องการชำระค่าน้ำแบบติดมิเตอร์ ร้อยละ 68.5 และต้องการชำระแบบเหมาจ่าย ร้อยละ 31.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 35 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการชำระค่าไฟฟ้าที่ต้องการ

การชำระค่าไฟฟ้าที่ต้องการ	**จำนวน**	**ร้อยละ**
แบบเหมาจ่าย	20	10.0
แบบติดมิเตอร์	180	90.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 35 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องการชำระค่าไฟฟ้าแบบติดมิเตอร์ ร้อยละ 90.0 และต้องการชำระแบบเหมาจ่าย ร้อยละ 10.0

ตารางที่ 36 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง

ความต้องการใช้บริการหอพักเอกชน หากมีการลงทุนสร้าง	**จำนวน**	**ร้อยละ**
ใช้บริการ	171	85.5
ไม่ใช้บริการ	9	4.5
ไม่แน่ใจ	20	10.0
รวม	**200**	**100.0**

จากตารางที่ 36 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องการใช้บริการหอพักเอกชน หากมีการลงทุนสร้าง ร้อยละ 89.0 ไม่แน่ใจ ร้อยละ 6.5 และไม่ใช้บริการ ร้อยละ 4.5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 37 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง และจำแนกตามเพศ

ความต้องการใช้บริการหอพักเอกชน	เพศ		
	ชาย	หญิง	รวม
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)
ใช้บริการ	88 (81.5)	83 (90.2)	171 (85.5)
ไม่ใช้บริการ	4 (3.7)	5 (5.4)	9 (4.5)
ไม่แน่ใจ	16 (14.8)	4 (4.3)	20 (10.0)
รวม	108 (100.0)	92 (100.0)	200 (100.0)

จากตารางที่ 37 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามทั้งเพศชายและเพศหญิงส่วนใหญ่ ต้องการใช้บริการหอพักเอกชน หากมีการลงทุนสร้าง ร้อยละ 81.5, 90.2

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 38 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง และจำแนกตามอาชีพ

ความต้องการใช้บริการ	อาชีพ							
	นักเรียน/นักศึกษา	ข้าราชการ	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	พนักงานบริษัทเอกชน	ธุรกิจส่วนตัว	พ่อบ้าน/แม่บ้าน	อาชีพอิสระ	รวม
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)
ใช้บริการ	55 (91.7)	32 (84.2)	4 (80.0)	55 (82.1)	12 (92.3)	1 (100.0)	12 (75.0)	171 (85.5)
ไม่ใช้บริการ	0 (0.0)	1 (2.6)	1 (20.0)	5 (7.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (12.5)	9 (4.5)
ไม่แน่ใจ	5 (8.3)	5 (13.2)	0 (0.0)	7 (10.4)	1 (7.7)	0 (0.0)	2 (12.5)	20 (10.0)
รวม	60 (100.0)	38 (100.0)	5 (100.0)	67 (100.0)	13 (100.0)	1 (100.0)	16 (100.0)	200 (100.0)

จากตารางที่ 38 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามทุกอาชีพส่วนใหญ่ ต้องการใช้บริการหอพักเอกชน หากมีการลงทุนสร้าง ร้อยละ 91.17, 84.2, 80.0, 82.1, 92.3, 100.0, 75.0, 75.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 39 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง และจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

ความต้องการใช้บริการ	อาชีพ					
	ต่ำกว่า 5,000 บาท	5,001-10,000 บาท	10,001-15,000 บาท	15,001-20,000 บาท	20,001-25,000 บาท	รวม
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)
ใช้บริการ	78 (87.6)	47 (87.0)	36 (76.6)	7 (100.0)	3 (100.0)	171 (85.5)
ไม่ใช้บริการ	4 (4.5)	2 (3.7)	3 (6.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (4.5)
ไม่แน่ใจ	7 (7.9)	5 (9.3)	8 (17.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	20 (10.0)
รวม	89 (100.0)	54 (100.0)	47 (100.0)	7 (100.0)	3 (100.0)	200 (100.0)

จากตารางที่ 39 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามทุกรายได้เฉลี่ยต่อเดือนส่วนใหญ่ต้องการใช้บริการหอพักเอกชน หากมีการลงทุนสร้าง ร้อยละ 87.6, 87.0,76.6, 100.0, 100.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1.5 การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ

จากผลการสำรวจข้อมูลด้านการตลาดของโครงการลงทุนหอพักในจังหวัดพะเยา ซึ่งกลุ่มเป้าหมายได้เน้นกลุ่มคนที่ทำงานแล้ว จึงกำหนดกลยุทธ์การตลาด ดังนี้

1) *ด้านผลิตภัณฑ์* ผลการศึกษาที่ได้จากแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากด้านภายในห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ขนาดของห้องพักและพื้นที่ใช้สอย หน้าต่างมีเหล็กดัด มุ้งลวด ความสะอาดความสวยงามของห้อง ขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายนอกห้อง เช่น ระเบียงทางเดิน ห้องพักมีหน้าต่างกว้างระบายอากาศได้ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น โทรศัพท์ ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง และเครื่องทำน้ำอุ่น รวมทั้งชั้นล่างของหอพักจะเป็นห้องสำนักงาน และห้องพักแม่บ้านอย่างละ 1 ห้อง และมีโรงจอดรถที่สะดวกและเพียงพอสำหรับผู้เข้าพัก

2) *ด้านราคา* ผลจากการวิเคราะห์แบบสอบถาม พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามโดยความสำคัญในด้านราคาค่าเช่าห้องพัก เงินมัดจำล่วงหน้า และค่าน้ำ ค่าไฟ อยู่ในระดับมาก และให้ระดับความสำคัญในเรื่องค่าโทรศัพท์ ค่าประกันและค่ามัดจำต่างๆ อยู่ในระดับปานกลาง ดังนั้นโครงการจึงตัดสินใจตั้งราคาห้องพักอยู่ที่ราคาต่อห้อง 2,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ประเภท เตียงนอน ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมเก้าอี้ โต๊ะเก้าอี้ พัดลม อ่างล้างหน้าห้องน้ำในตัว เครื่องทำน้ำอุ่น และมีการคิดค่าน้ำ ค่าไฟแบบติดมิเตอร์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้มากกว่า 5,000-10,000 บาทซึ่งจะเน้นรับคนที่ทำงานแล้วเข้าพัก ซึ่งหากเทียบกับหอพักเอกชนรายอื่นๆ ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลเดียวกัน การตั้งราคาของหอพักจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน คือตั้งราคาหอพักระหว่าง 1,500 – 2,000 บาท และเป็นราคาที่รวมสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนกัน

3) *ด้านทำเลที่ตั้ง* ผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากทุกด้าน โดยเฉพาะเป็นหอพักใกล้ที่ทำงานและมีสถานที่จอดรถสะดวกปลอดภัยและเพียงพอ ปลอดภัยในการเดินทาง ซึ่งทำเลที่ตั้งของโครงการก็ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งดี สะดวกต่อการเดินทาง ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน ใกล้ห้างสรรพสินค้าคืออยู่ในซอยข้างทางเข้าเทสโก้โลตัส ลึกเข้าไป 700 เมตร ใกล้โรงพยาบาล และสถานศึกษา สภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งมีความสงบเงียบ ปราศจากเสียงรบกวน และสะดวกต่อการจับจ่ายซื้อหาเครื่องอุปโภคบริโภค และมีความปลอดภัยในการเดินทาง

4) *ด้านการส่งเสริมการตลาด* โครงการมีการประชาสัมพันธ์และให้ข้อมูลจากป้ายหอพัก แผ่นพับ ป้ายผ้าติดหน้าหอพัก และการให้ข้อมูลรายละเอียดของหอพักแก่ลูกจ้างในหน่วยงานราชการ และสถานประกอบการของเอกชน นำเสนอความเป็นมาตรฐานของโครงการ มี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

อุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน มีการดูแลเอาใจใส่ผู้เข้าพัก และมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี

5) *ด้านบุคคล* จากผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากทุกด้าน โดยเฉพาะด้านความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพัก อัธยาศัยความมีมนุษยสัมพันธ์และความเอาใจใส่ของผู้ดูแลหอพัก ดังนั้นทางโครงการจะจัดหาบุคลากรที่มีอัธยาศัยไมตรี มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี ดูแลเอาใจใส่ต่อผู้เช่าทั้งในเรื่องของทรัพย์สิน มีความซื่อสัตย์ มีใจรักในงานบริการ จะเกิดความอบอุ่นเป็นกันเองคนคุ้นเคย โดยมีเจ้าของเป็นผู้ควบคุมตรวจสอบในการให้บริการต่างๆ ด้วยตนเองอย่างใกล้ชิด

6) *ด้านกระบวนการ* จากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากด้าน ความรวดเร็วในการให้บริการเมื่อมีปัญหาต่างๆ การมีบริการรักษาความปลอดภัย มีกฎระเบียบชัดแจ้งนำเสนอข้อมูลครบถ้วน การแจ้งข่าวสารให้กับผู้พักอาศัยอย่างชัดเจน และมีการบริการรับทำความสะอาดทุกวัน/ทุกสัปดาห์ ดังนั้นทางโครงการมีประกาศกฎระเบียบต่างๆ ติดไว้ในสถานที่ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน และก่อนเข้าพัก การแก้ไขปัญหาต่างๆ จะดำเนินการแก้ไขด้วยความรวดเร็ว มีการแจ้งข่าวสารให้กับผู้พักอาศัยอย่างชัดเจน มีการรักษาความปลอดภัย การทำสัญญาเช่าจะมีระเบียบแจ้งไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และเจ้าของโครงการได้อธิบายก่อนเข้าพักด้วยวาจาทุกครั้ง เพื่อให้ทุกฝ่ายยอมรับได้ก่อนการเข้ามาอยู่ร่วมกัน โดยที่เจ้าของโครงการจะพิจารณาบุคคลที่จะเข้ามาเช่าห้องจากบุคลิกลักษณะท่าทางก่อนเบื้องต้นถึงความน่าไว้วางใจ ความมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีกับเพื่อนร่วมหอพัก อันจะส่งผลให้เกิดความพึงพอใจกับผู้พักรายอื่นๆ และอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข เพื่อให้มีการชักจูงแบบปากต่อปาก (Word of Mouth) จากลูกค้าภายในเองเป็นการได้ลูกค้าเพิ่ม โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อทำการส่งเสริมการขายใดๆ และจัดให้มีแม่บ้านคอยดูแลรักษาความสะอาด

นอกจากนั้นทางโครงการ จะเน้นในเรื่องของความปลอดภัยในการเข้าพักอาศัย โดยเจ้าของหอพักจะเป็นผู้ตรวจสอบดูแลความปลอดภัยของผู้พักอาศัยเอง หรือแม่บ้านที่พักอาศัยอยู่ในตัวอาคารจะเป็นผู้ประสานงานกับเจ้าของหากมีเหตุฉุกเฉินในยามวิกาล มีการดูแลเอาใจใส่ผู้เช่าเป็นอย่างดี ซึ่งจะทำให้เกิดความคุ้นเคยเชื่อใจกันและบอกต่อกัน

7) *ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ* จากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากด้าน สภาพแวดล้อมหอพักสะอาดน่าอยู่ มีที่จอดรถ ทางเดินของอาคารมีความปลอดภัย รูปแบบการจัดพื้นที่ตกแต่งภายในห้อง ดังนั้นโครงการจะมีการดูแลสภาพแวดล้อมหอพักให้สะอาดน่าอยู่ รักษาอาคารให้สะอาด มีที่จอดรถรถยนต์/รถจักรยายนกว้างขวางและเพียงพอ การตกแต่งสถานที่บริเวณหอพักสวยงาม มีความร่มรื่น จัดสวนหย่อม ต้นไม้ และเก้าอี้นั่ง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

พักผ่อนบริเวณรอบๆหอพัก สร้างบรรยากาศให้น่าอยู่ บริเวณทางเข้าหอพักและบันไดขึ้นหอพักมีแสงสว่างเพียงพอ มีบรรยากาศรอบบริเวณโปร่งโล่งสบาย มีถังดับเพลิง มีมาตรการรักษาความปลอดภัย มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

1.6 การประมาณการรายรับของโครงการ

โครงการศึกษาครั้งนี้กำหนดสร้างหอพักมีลักษณะเป็นอาคาร 4 ชั้น โดยชั้นล่างจัดทำให้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ พร้อมทั้งจัดทำให้เป็นสำนักงานและห้องพักแม่บ้านอย่างละ 1 ห้อง ส่วนชั้นที่ 2-4 จัดทำให้เป็นส่วนของห้องพัก ชั้นละ 7 ห้อง มีห้องน้ำและระเบียงภายในห้องพัก โดยขนาดของสำนักงาน ห้องพักแม่บ้าน และห้องพัก กว้าง 3.5 เมตร ยาว 7.0 เมตร ระเบียงกว้าง 1.5 เมตร มีห้องน้ำอยู่ภายห้องพัก โดยกลุ่มเป้าหมายที่โครงการต้องการคือกลุ่มคนทำงาน ดังนั้นจึงประมาณการจำนวนห้องพักและค่าเช่าของโครงการดังนี้

ตารางที่ 40 แสดงประมาณการจำนวนห้องพักและค่าเช่าของโครงการ

ปีที่	จำนวนห้องพัก	ค่าเช่าห้องพัก	ประมาณการค่าเช่ารวมต่อเดือน
ปีที่ 1	17	2,000	34,000
ปีที่ 2	19	2,000	38,000
ปีที่ 3-5	21	2,000	42,000
ปีที่ 6-10	21	2,200	46,200
ปีที่ 11-15	21	2,400	50,400
ปีที่ 16-20	21	2,600	54,600
รวม			**265,200**

หมายเหตุ: การปรับราคาค่าเช่าจะปรับตามภาวะเงินเฟ้อที่คาดว่าจะสูงขึ้น โดยจะปรับเพียงครั้งเดียวในทุกๆ 5 ปี โดยที่การบำรุงรักษาภายในอาคารจะทำเมื่อมีสิ่งของชำรุด โดยการบำรุงรักษานี้ไม่เกี่ยวกับการซ่อมแซมสิ่งของเสียหายอันเกิดจากผู้เช่าพัก ซึ่งผู้เช่าพักจะเป็นผู้รับผิดชอบในส่วนนั้นๆ เอง การปรับปรุงภายนอกอาคารจะทำในปีที่ 11 เพื่อให้เกิดความสวยงามและน่าอยู่ และเพื่อไม่ให้อาคารดูทรุดโทรม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 41 แสดงที่มารายได้ของโครงการ

รายการ	ราคา/ห้อง (บาท)	อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	จำนวนห้อง	รายได้ (บาท)
ห้องพักให้เช่า	2,000	80	17	33,600
ค่าไฟฟ้าห้องพัก	350	80	17	5,950
ค่าประปาห้องพัก	125	80	17	2,125
รวม				41,675

จากตารางแสดงที่มารายได้ของโครงการ มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้

1. โครงการคาดการณ์ว่าจะมีผู้เข้าพักเพียงร้อยละ 80 ในปีแรกเนื่องจากโครงการอยู่ในซอยและอาจยังไม่เป็นที่รู้จักสำหรับบุคคลโดยทั่วไป อีกทั้งยังเน้นรับเฉพาะกลุ่มคนในวัยทำงาน แต่ทั้งนี้คาดว่าจะมีอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นในปีต่อๆไป เนื่องมาจากการทำการตลาดและการชักจูงแบบปากต่อปาก โดยคาดว่าจะเพิ่มเป็นร้อยละ 90 ในปีที่ 2 และจากนั้นคาดว่าจะมีผู้เข้าพักเต็มจำนวนในปีต่อไปจนสิ้นอายุโครงการ
2. จะมีการปรับราคาค่าเช่าเพิ่มในปีที่ 6, 11 และปีที่ 16 ปีละ 200 บาทซึ่งคาดการณ์จากภาวะเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต
3. รายได้จากการคิดค่าไฟฟ้า คำนวณจากการเก็บค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ในปีที่ 1 - 5 ซึ่งมีต้นทุนอยู่ที่ประมาณหน่วยละ 3 บาท หากมีสมมุติฐานว่ามีการใช้ไฟในห้องเฉลี่ยห้องละ 50 หน่วย ดังนั้นจะมีรายได้จากค่าไฟฟ้าเท่ากับ 50 หน่วย x 7 บาท = 350 บาท และจะมีการปรับราคาที่เรียกเก็บเพิ่มเป็นหน่วยละ 8 บาท ในปีที่ 6-10 หน่วยละ 9 บาท ในปีที่ 11-15 และหน่วยละ 10 บาท ในปีที่ 16-20 ซึ่งคาดว่าจะมีต้นทุนค่าผลิตกระแสไฟฟ้าที่สูงขึ้นร้อยละ 10, 20 และ 30 ตามลำดับ
4. รายได้จากการคิดค่าน้ำประปา คำนวณจากการเก็บค่าประปาหน่วยละ 25 บาทในปีที่ 1 - 5 ซึ่งมีต้นทุนอยู่ที่หน่วยละ 14.60 บาท (การประปาส่วนภูมิภาค: ออนไลน์) หากมีสมมุติฐานว่ามีการใช้น้ำในห้องเฉลี่ยห้องละ 5 หน่วย ดังนั้นจะมีรายได้จากค่าน้ำเท่ากับ 5 หน่วย x 25 บาท = 125 บาท และจะมีการปรับราคาที่เรียกเก็บเพิ่มเป็นหน่วยละ 28 บาท ในปีที่ 6-10 หน่วยละ 30 บาท ในปีที่ 11-15 และหน่วยละ 33 บาท ในปีที่ 16-20 ซึ่งคาดว่าจะมีต้นทุนค่าผลิตน้ำประปาที่สูงขึ้นร้อยละ 10, 20 และ 30 ตามลำดับ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 42 แสดงการประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ

ปีที่	จำนวนห้อง	ค่าเช่า (บาท)	รายได้จากค่าเช่าห้อง	ค่าไฟฟ้าที่คาดว่าจะได้รับต่อเดือน	รายได้จากค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำที่คาดว่าจะได้รับต่อเดือน	รายได้จากค่าน้ำ	รวมรายได้ทั้งหมดต่อปี
1	17	2,000	408,000	350	71,400	125	25,500	504,900
2	19	2,000	456,000	350	79,800	125	28,500	564,300
3	21	2,000	504,000	350	88,200	125	31,500	623,700
4	21	2,000	504,000	350	88,200	125	31,500	623,700
5	21	2,000	504,000	350	88,200	125	31,500	623,700
6	21	2,200	554,400	400	100,800	140	35,280	690,480
7	21	2,200	554,400	400	100,800	140	35,280	690,480
8	21	2,200	554,400	400	100,800	140	35,280	690,480
9	21	2,200	554,400	400	100,800	140	35,280	690,480
10	21	2,200	554,400	400	100,800	140	35,280	690,480
11	21	2,400	604,800	450	113,400	150	37,800	756,000
12	21	2,400	604,800	450	113,400	150	37,800	756,000
13	21	2,400	604,800	450	113,400	150	37,800	756,000
14	21	2,400	604,800	450	113,400	150	37,800	756,000
15	21	2,400	604,800	450	113,400	150	37,800	756,000
16	21	2,600	655,200	500	126,000	165	41,580	822,780
17	21	2,600	655,200	500	126,000	165	41,580	822,780
18	21	2,600	655,200	500	126,000	165	41,580	822,780
19	21	2,600	655,200	500	126,000	165	41,580	822,780
20	21	2,600	655,200	500	126,000	165	41,580	822,780
รวม			11,488,000		2,116,800		721,800	14,286,600

เพื่อให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการได้รับการสื่อสารถึงการเปิดตัวโครงการหอพักแห่งใหม่ โครงการจึงมีค่าใช้จ่ายทางการตลาด ดังต่อไปนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 43 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด

ปีที่	รายการค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน
1	ค่าป้ายผ้า	500
	ส่วนลดค่าห้อง 17 ห้อง ห้องละ 200 บาทในเดือนแรก	3,400
	ใบปลิว / แผ่นพับ	1,000
รวมค่าใช้จ่ายทางการตลาดในปีแรก		4,900
2-20	ค่าใบปลิว / แผ่นพับ	500
รวมค่าใช้จ่ายทางการตลาดในปีที่ 2 เป็นต้นไป		500

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

จากการศึกษาข้อมูลด้านเทคนิคจากข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิต่างๆ เพื่อใช้ในการประมาณการค่าใช้จ่าย การวิเคราะห์ความเหมาะสมของลักษณะของพื้นที่โครงการที่จะทำการลงทุนด้านการก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ขนาดของห้องพักให้มีความเหมาะสม ตลอดจนแผนการก่อสร้าง และการดำเนินงานให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า โครงสร้างของอาคาร ให้ถูกต้องตามกฎหมายและคำนวณหาต้นทุนโครงการในระยะเริ่มแรกให้แข่งขันในตลาดได้

ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคาร

ตารางที่ 44 แสดงการวางแผนระยะเวลาที่จะใช้ในการก่อสร้าง

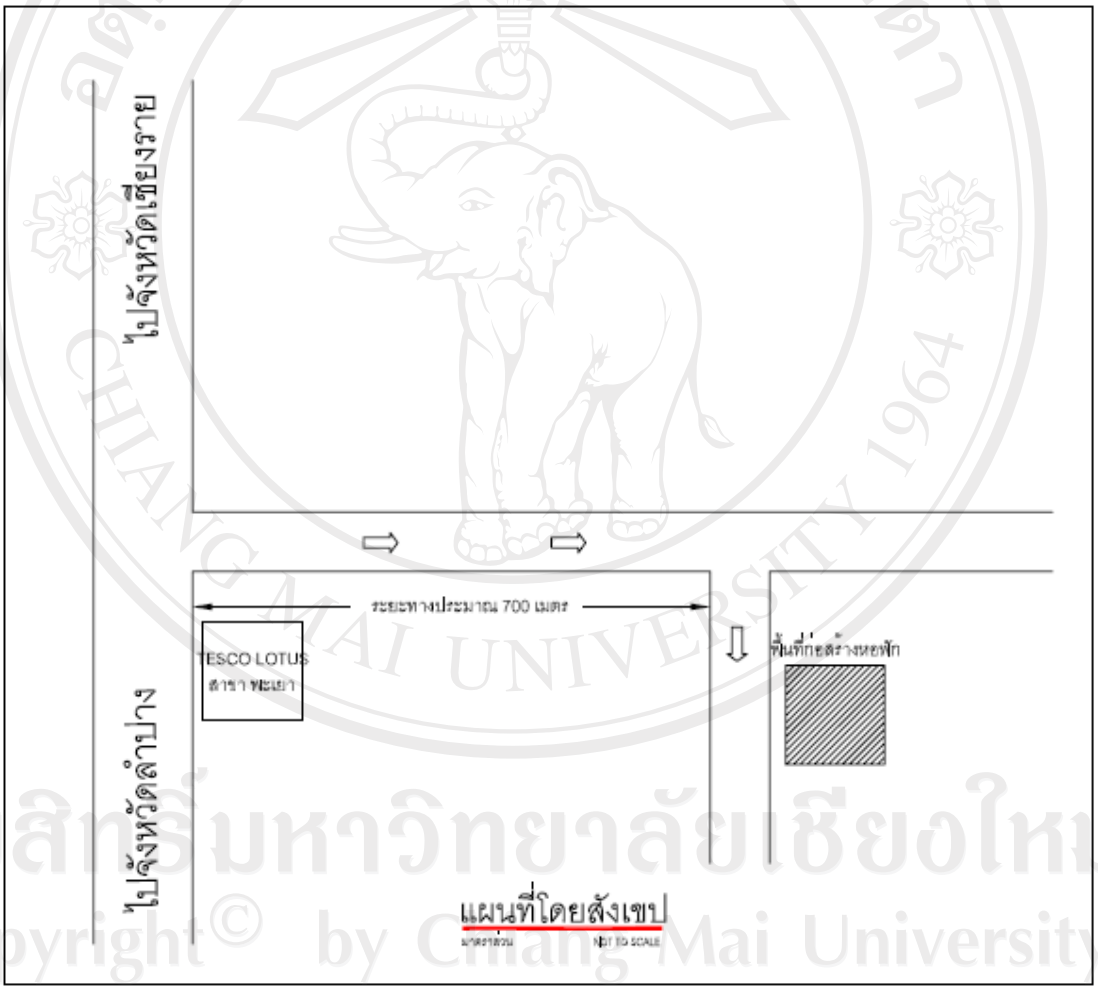
กิจกรรม	เดือนที่								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
หาทำเลที่ตั้งโครงการ	→								
เขียนแบบ และประมาณค่าใช้จ่ายราคาก่อสร้างตัวอาคาร		→	→						
ขออนุญาตก่อสร้าง ขอกู้เงินลงทุน และดำเนินการก่อสร้างตามโครงการ				→	→	→	→	→	
ติดป้ายโฆษณาโครงการ แจกใบปลิว และเริ่มดำเนินการบริหารจัดการ									→

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ทำเลสถานที่ตั้งหอพัก

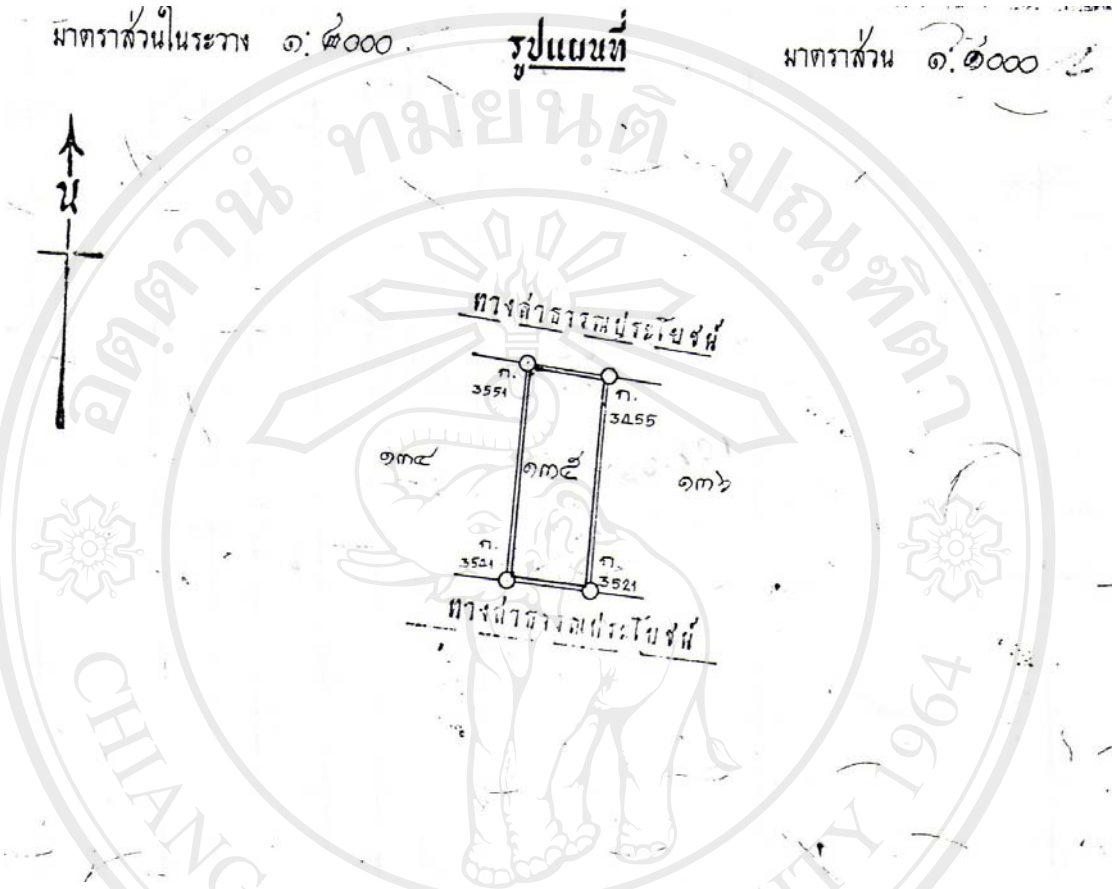
ที่ตั้งหอพักตามโครงการนี้มีขนาดพื้นที่ กว้าง 12.5 เมตร ยาว 33.28 เมตร โดยอยู่ในซอยซึ่งมีทางเข้าติดกับเทสโก้โลตัส สาขาพะเยา โดยอยู่ห่างจากเทสโก้โลตัสประมาณ 700 เมตร การคมนาคมสะดวก มีความปลอดภัยในการเดินทางโดยเฉพาะเวลากลางคืน มีสาธารณูปโภคพร้อมและอยู่บริเวณแหล่งชุมชน

รูปที่ 1 แสดงแผนที่ตั้งของโครงการลงทุนหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

รูปที่ 2 แสดงโฉนดที่ดินของโครงการลงทุนหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

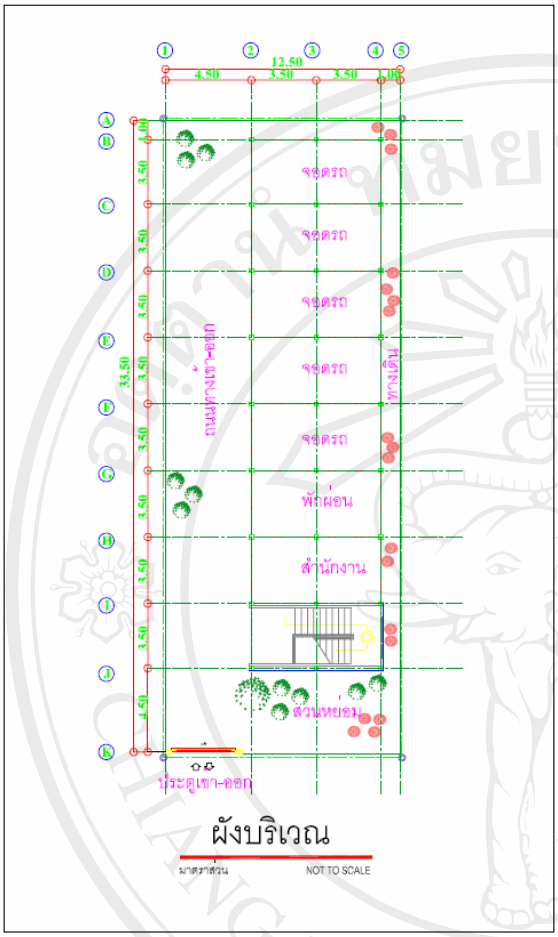


สิ่งปลูกสร้าง

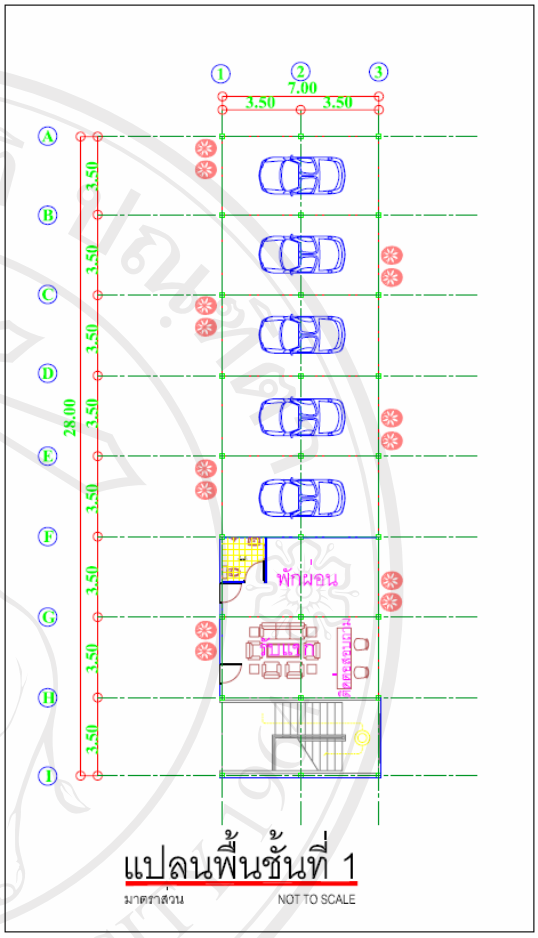
ขนาดของที่ดินสำหรับปลูกสร้างอาคารตามโครงการ กว้าง 12.5 เมตร ยาว 33.28 เมตร พื้นที่สำหรับปลูกสร้างอาคารหอพัก กว้าง 7 เมตร ยาว 28 เมตร สูง 14 เมตร มี 4 ชั้น ไม่มีลิฟต์ จำนวน 23 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักจำนวน 21 ห้อง ห้องสำนักงาน 1 ห้อง และห้องพักแม่บ้าน 1 ห้อง ขนาดของห้องพัก กว้าง 3.50 เมตร ยาวหรือลึก 7 เมตร ระยะห่างระหว่างรั้วกับอาคารหอพัก ด้านหน้า 4.5 เมตร ด้านซ้าย 4.5 เมตร ด้านขวา 1 เมตร และ ด้านหลัง 1 เมตร โดยพื้นที่ด้านล่างอาคารจัดแบ่งไว้เพื่อทำเป็นลานจอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ (รายละเอียดดูได้จากภาพที่ 3)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

รูปที่ 3 แสดงผังบริเวณ



รูปที่ 4 แสดงแปลนชั้นที่ 1



จำนวนห้อง

ชั้นล่างมี 2 ห้อง แบ่งเป็นลานจอดรถ ห้องพักแม่บ้าน และสำนักงาน ส่วนชั้นที่ 2-4 มีห้องพักชั้นละ 7 ห้อง รวมเป็น 21 ห้อง กำหนดอัตราค่าเช่าไว้เท่ากันทุกห้อง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

จะใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณภาพมาตรฐานทั่วไป สามารถใช้งานได้นาน ประกอบด้วย เตียงนอน ที่นอน พัดลม โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะเขียนหนังสือ เก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า เครื่องทำน้ำอุ่น ห้องน้ำในตัว มีระเบียง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงชั้นละ 1 ถัง และจัดให้มีผู้ดูแลหอพักในเวลากลางคืน เพื่อความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพักหากมีเหตุฉุกเฉิน

รูปที่ 5 แสดงแปลนชั้นที่ 2-4

การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้างเริ่มแรก

โดยมีการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้อง ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 45 แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างและค่าที่ดิน

รายการ	จำนวนพื้นที่ใช้สอย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ที่ดิน	104 ตร.ว.	3,000 บาท	312,000 บาท
ค่าก่อสร้างเหมา	23 ห้อง	150,000 บาท	3,450,000 บาท
ค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยในส่วนของชั้นที่ 2 -4	1 เหมา	-	0 บาท
ส่วนของพื้นที่จอดรถ ไม่มีผนัง	1 เหมา	-	0 บาท
ค่าวัสดุและค่าแรงก่อสร้างรั้ว	1 เหมา	-	0 บาท
ค่าเขียนแบบก่อสร้าง	1 เหมา	-	0 บาท
ค่าระบบไฟฟ้าและประปา	1 เหมา	-	0 บาท
ค่าจัดสวน	31.5 ตร.ว.	350 บาท	11,025 บาท
รวมส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง			3,461,025 บาท
รวมทั้งหมด			3,773,025 บาท

หมายเหตุ :

1. ที่ดินกว้าง 12.50 เมตร ยาว 33.28 เมตร
2. ค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น ซึ่งเป็นงานโครงสร้าง ได้แก่
   - 2.1 โครงสร้างทั่วไปเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
   - 2.2 หลังคามุงกระเบื้องลอน
   - 2.3 พื้นห้องพักและพื้นทางเดินบุด้วยกระเบื้องขนาดไม่ต่ำกว่า 8 นิ้ว
   - 2.4 พื้นและผนังห้องน้ำบุด้วยกระเบื้องขนาดไม่ต่ำกว่า 8 นิ้ว
   - 2.5 ประตูและวงกบไม้
   - 2.6 หน้าต่างกระจกกรอบไม้หรืออลูมิเนียม
3. ชั้นล่างในส่วนของพื้นที่จอดรถเป็นโครงสร้างทั่วไปไม่มีผนัง
4. ห้องพักแม่บ้าน สำนักงานและบันไดทางขึ้นมีลักษณะเดียวกับอาคารพักอาศัยส่วนของชั้นที่ 2-4
5. วัสดุ/ค่าแรงก่อสร้างรั้ว ค่าเขียนแบบ และค่าระบบไฟฟ้าประปาเหมาจ่ายรวมอยู่ในค่าก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยแล้ว
6. ราคาก่อสร้างนี้หมายถึง ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้าง ซึ่งได้แก่ค่าวัสดุก่อสร้างต่างๆ ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร งานรั้ว งานเขียนแบบ งานระบบค่าแรงงาน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้าง และกำไรของผู้รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) โดยไม่รวมค่าบริหารโครงการ โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย

ที่มา: จากการสัมภาษณ์วิศวกรโยธา **นายมนัส ชุติวรรณกุล** กว. เลขที่ ภย.39008 หมดอายุปี พ.ศ. 2552

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 46 แสดงการประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ประจำห้องพัก สำนักงาน และห้องพักแม่บ้าน

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
เตียงนอน (เหล็ก) ขนาด 5 ฟุต	22 ชุด	1,600	35,200
ที่นอนครบชุดปีที่ 1-10*	22 ชุด	1,800	39,600
พัดลมติดฝาผนังโตชิบา 16"	23 ตัว	1,130	25,990
เครื่องทำน้ำอุ่นสำหรับห้องพัก	21 ตัว	1,300	27,300
โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมเก้าอี้ 90 ซม.	22 ชุด	1,600	35,200
โต๊ะเขียนหนังสือพร้อมเก้าอี้	21 ชุด	1,000	21,000
ตู้เสื้อผ้า ขนาด 90 ซม.	22 ตู้	1,500	33,000
ชุดรับแขก	1 ชุด	5,000	5,000
ตู้ โต๊ะ เก้าอี้ภายในสำนักงาน	1 ชุด	2,990	2,990
เครื่องทำน้ำเย็น สำหรับสำนักงาน	1 ตัว	3,650	3,650
ถังดับเพลิง	4 ตัว	800	3,200
รวมต้นทุนอุปกรณ์ในหอพักทั้งสิ้น			232,130

* จะมีการเปลี่ยนเครื่องนอนในปีที่ 11 ซึ่งคาดว่าจะมีต้นทุนที่สูงขึ้นร้อยละ 20

ที่มา: ราคากลางสินค้า 60 สินค้า กรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2550 เนื่องจากเป็นการจัดซื้อเป็นจำนวนมากจึงสามารถต่อรองราคากับผู้ขายได้ถูกกว่าราคาท้องตลาดโดยทั่วไป

ประมาณการงบซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกและการปรับปรุงตัวอาคารของหอพัก

โครงการจะทำการเปลี่ยนที่นอนใหม่ทั้งชุดในปีที่ 11 เนื่องจากหมดอายุการใช้งาน เป็นเงิน 46,920 บาท และมีงบประมาณสำหรับการทาสีและตกแต่งภายนอกอาคารในปีที่ 11 เป็นจำนวนเงิน 60,000 บาท ซึ่งเป็นเงินค่าซ่อมแซมทั่วไปที่เก็บสะสมมาตั้งแต่ปีที่ 1-10 ส่วนอุปกรณ์อื่นๆ โครงการใช้อุปกรณ์ที่มีคุณภาพ แต่อาจมีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน จึงกำหนดวงเงินซ่อมแซมในส่วนนี้ไว้ปีละ 6,000 บาท นับตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

เป็นการศึกษาถึงรูปแบบของการดำเนินงานด้านการวางแผน (Planning) การจัดองค์กร (Organization) การจัดคนเข้าทำงาน (Leading) และการควบคุม (Controlling) เพื่อทำให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดำเนินงาน โดยหอพักเอกชนของโครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว และมีการจัดองค์กร ดังนี้

รูปที่ 6 แสดงแผนผังองค์กร

จากแผนผังเจ้าของหอพักจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักด้วย ซึ่งจะต้องมีการขออนุญาตจากนายทะเบียน และเนื่องจากเจ้าของหอพักในโครงการได้พักอยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับหอพัก ดังนั้นเจ้าของหอพักจะคอยดูแลความเรียบร้อยภายในหอพักตลอดเวลาทั้งกลางวันและกลางคืน นอกจากนี้ยังทำหน้าที่เก็บค่าเช่า รับข้อร้องเรียนต่างๆ และอำนวยความสะดวกในการซ่อมแซมสิ่งของที่เสีย หรือชำรุด เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ ก๊อกน้ำ เป็นต้น ในส่วนการซ่อมแซมที่จะต้องใช้ช่างผู้ชำนาญก็จะเรียกช่างมาซ่อมเป็นครั้งคราว ในส่วนของแม่บ้านจะทำหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดของหอพักและบริเวณโดยรอบ ทำความสะอาดห้องพักที่มีผู้ย้ายออกให้พร้อมกับการรับผู้พักที่จะเข้ามาใหม่ พร้อมกันนี้ยังมีห้องพักสำหรับแม่บ้านในเวลากลางคืน เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินก็จะสามารถติดต่อกับเจ้าของหอพักได้อย่างทันท่วงที

และในการควบคุมดูแลความเรียบร้อยภายในหอพัก ทางหอพักจะมีกฎระเบียบในการพักอาศัยดังนี้

กฎระเบียบในการเช่าห้องพัก

1. กรุณาปิด-เปิดประตูเบาๆ
2. ให้ชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟ ภายในวันที่ 1-5 ของเดือน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

3. หากต้องการย้ายออกต้องแจ้งย้ายล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน และต้องแจ้งในวันที่ 1 และ 15 ของเดือนเท่านั้น

4. ทางหอพักอนุญาตให้พักอาศัย 2 คนต่อห้องเท่านั้น

5. ห้ามส่งเสียงอึกทึกครึกโครม ส่งเสียงหรือทำการอื่นๆ ที่เป็นการรบกวนห้องข้างเคียง

6. ห้ามนำเตาแก๊ส เตาถ่านเข้ามาประกอบอาหารในห้องพัก

7. ห้ามตอกตะปู ติดรูปภาพบนผนังและประตูห้อง รวมถึงการขีดเขียนบนผนัง

8. ห้ามย้ายสวิทช์ ปลั๊ก ดวงไฟ หรือทำการต่อเติมสายไฟเพิ่ม และห้ามเปลี่ยนลูกบิดประตู

9. ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาเลี้ยงในหอพัก

10. ห้ามมั่วสุม เล่นพนัน และทะเลาะวิวาทภายในห้องหรือรอบอาคาร

11. ห้ามนำสิ่งผิดกฎหมาย ยาเสพติด หรือเสพสิ่งเสพติดเข้ามาในห้องพักและอาคารโดยเด็ดขาด

12. ห้ามทิ้งผ้าอนามัย เศษขยะ เศษอาหาร ก้นบุหรี่ และน้ำที่ใช้ซักผ้าแล้วลงในโถส้วม โดยให้นำขยะทุกชนิดไปทิ้งไว้ที่ที่จัดให้หากทิ้งขยะไม่เป็นที่ การโยนทิ้งขยะ ทิ้งผ้าอนามัย เศษอาหาร ก้นบุหรี่จากชั้นบนลงลานชั้นล่าง จะถูกปรับ 500 ต่อครั้ง

13. ห้ามถอดรองเท้า และวางสิ่งของไว้นอกห้อง ทางเดิน และบันได

14. หอพักนี้ให้เช่าเพื่อพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้นจึงห้ามจัดเลี้ยง ส่งเสียงดัง เปิดวิทยุหรือทีวีดังเกินควร อันเป็นการรบกวนห้องข้างเคียง

15. หากไม่ปฏิบัติตามทางหอพักสงวนสิทธิ์ในการบอกเลิกสัญญาเช่า

16. ห้ามโอนสิทธิการเช่าให้กับผู้อื่น

17. โปรดแต่งกายให้สุภาพเรียบร้อย เมื่อออกนอกห้องพักทุกครั้ง (ห้ามถอดเสื้อหรือนุ่งผ้าเช็ดตัวผืนเดียวออกมาเดินนอกห้องพักเด็ดขาด)

18. โปรดจอดรถให้เป็นระเบียบตามที่หอพักได้จัดหาให้

19. ห้ามขนข้าวของตอนกลางคืน เว้นแต่ได้แจ้งให้ทางหอพักทำหนังสืออนุญาตเพื่อให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยรับทราบ และอนุญาตให้ออกจากตัวอาคาร

20. โปรดช่วยกันดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น สามารถนำมาใช้ในการประมาณทางการเงินสำหรับจำลองการลงทุนหอพักเอกชนในตำบลเวียงทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ร่วมกับการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ ได้ดังนี้

4.1 เงินทุนในโครงการและแหล่งที่มาของแหล่งเงินทุน

เงินลงทุนในโครงการทั้งหมดจำนวน 4,105,950 บาท โดยมาจากส่วนของเจ้าของ 2,721,540 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคารอีก 1,384,410 บาท โดยใช้ที่ดินที่ตั้งโครงการสิ่งก่อสร้างพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งต่างๆ เป็นหลักประกันในการกู้ยืม

ตารางที่ 47 แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร

รายการ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
ที่ดิน	312,000	8
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	3,461,025	86
สิ่งอำนวยความสะดวก	232,130	6
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	4,005,155	100

ตารางที่ 48 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าธรรมเนียมต่างๆ - ค่าขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า - ค่าขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา - ค่าดำเนินการเกี่ยวกับภาษี - ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต	10,000
ค่าป้ายหอพัก	2,000
รวมค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	12,000

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เงินประกัน เงินทุนหมุนเวียน และเงินลงทุนเริ่มแรก

โครงการกำหนดเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินค่าประกันของเสียหายเป็นจำนวน 2,600 บาท/เดือน ซึ่งเป็นการประมาณการว่าครอบคลุมกับการปรับขึ้นราคาค่าเช่าและค่าอุปกรณ์เสียหายตลอดทั้งโครงการแล้ว โครงการจึงได้เงินสดรับเข้าส่วนหนึ่งโดยคิดจากอัตราเข้าพักของจำนวนเข้าพัก และคาดว่าเงินประกันนั้นจะคงอยู่กับโครงการไปตลอดอายุโครงการ ซึ่งค่าเช่าล่วงหน้าและค่าประกันในปีแรก จะนำมาใช้ในการประมาณเงินทุนหมุนเวียนซึ่งจะทำให้เงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในโครงการลดลง มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 49 แสดงค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายของโครงการในปีที่ 1-20

ปีที่	อัตราเข้าพัก (ร้อยละ)	จำนวนห้องพักที่คิดค่าเช่าล่วงหน้า	ค่าเช่าล่วงหน้าและค่าประกัน	จำนวนเงิน (บาท)
1	80	17	2,600	44,200
2	90	2	2,600	5,200
3-20	100	2	2,600	5,200

จากตารางที่ 46 สามารถคำนวณค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายได้เท่ากับ 44,200 บาท ในปีแรกและเก็บเพิ่ม 5,200 บาท ในปีที่สอง และอีก 5,200 บาทในปีที่สามไปจนสิ้นอายุของโครงการ สำหรับการปรับขึ้นราคาค่าเช่าในปีต่างๆ นั้น ทางโครงการจะไม่ปรับค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายตามราคาค่าเช่า เนื่องจากได้รวมอยู่ในการตั้งราคาค่าเช่าในครั้งแรกแล้ว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 50 แสดงการประมาณเงินทุนหมุนเวียน

รายการ	จำนวนเงิน
เงินเดือน	108,000
เบี้ยประกันสังคม	5,400
ค่าน้ำค่าไฟ*	5,129
ค่าเก็บขยะ	1,440
ค่าซ่อมแซมทั่วไป	6,000
ค่าประกันอัคคีภัย	4,326
ค่าใช้จ่ายการตลาด (ปีแรก)	1,500
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1,200
รวม เงินทุนหมุนเวียน	132,995
หัก เงินประกันการเช่าห้องพัก	(44,200)
รวมเงินทุนหมุนเวียนที่ลงทุนโดยเจ้าของ	88,795

* ประมาณการไว้สำหรับเดือนแรกในการดำเนินการกรณีที่ห้องพักมีผู้เช่าพักเต็ม และเป็นการประมาณการรวมถึงสำนักงานและห้องพักแม่บ้าน

หมายเหตุ: เพื่อกำหนดให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในแต่ละปี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 51 แสดงเงินลงทุนของโครงการเริ่มแรก และวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา

รายการ	เจ้าของ	เงินกู้	การคิดค่าเสื่อมราคา
ที่ดิน	312,000		ไม่คิดค่าเสื่อมราคา คืนเมื่อสิ้นสุดโครงการ
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,076,615	1,384,410	ตัดค่าเสื่อมราคาปีละ 5% ตามอายุของอาคาร (ปีละ 173,051 บาท เป็นเวลา 20 ปี)
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	232,130		ตัดค่าเสื่อมราคาปีละ 20% (ปีละ 46,426 บาท เป็นเวลา 5 ปี)
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ	12,000		-
เงินทุนหมุนเวียน	88,795		คืนเมื่อสิ้นสุดโครงการ
รวมเงินลงทุนทั้งหมด	2,721,540	1,384,410	
รวมเงินลงทุนเริ่มแรก	4,105,950		

โดยสมมติฐานทางการเงินมีดังนี้

1. เงินกู้ยืมธนาคาร จำนวน 1,384,410 บาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี อายุเงินกู้ 8 ปี โดยชำระเงินกู้ทุกๆ เดือนรวม 96 งวด เป็นการชำระเงินต้นปีละ 173,051 และชำระดอกเบี้ยในอัตราลดต้นลดดอก (รายละเอียดการคำนวณดูได้จาก ตารางที่ 48)

2. การคำนวณภาษีเงินได้เป็นแบบบุคคลธรรมดา ซึ่งรายได้ของโครงการมาจากการให้เช่าทรัพย์สิน การคำนวณภาษีใช้ 2 วิธี ได้แก่ วิธีที่ 1 คำนวณจากรายได้พึงประเมินสุทธิ แล้วหักด้วยอัตราภาษีร้อยละ 10 และวิธีที่ 2 หักร้อยละ 0.5 จากยอดของรายได้รวม จากนั้นจึงใช้ยอดที่คำนวณได้ทั้งวิธีที่ 1 และวิธีที่ 2 มาเปรียบเทียบกัน และนำยอดภาษีที่เสียมากกว่ามาคำนวณในงบการเงิน

3. เงินเดือนของผู้จัดการ และแม่บ้านตั้งไว้ที่ 5,000 บาท และ 4,000 บาทตามลำดับ โดยจะมีการปรับเพิ่มให้เมื่อทำงานครบทุก 1 ปี ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเงินเฟ้อในปัจจุบัน

4. การคำนวณค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีคำนวณตามวิธีเส้นตรง โดยในการคำนวณค่าเสื่อมราคาในแต่ละรายการมีสมมุติฐานดังนี้

- อาคารหอพักและที่จอดรถ มีอายุ 20 ปี
- อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องมีอายุ 5 ปี

(รายละเอียดการคำนวณหาค่าเสื่อมราคาแสดงในตารางที่ 47)

3. โครงการมีอายุ 20 ปี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4. ปีสุดท้ายของโครงการ จะมีเงินสดรับจากการคืนเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 88,795 บาท และจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารหลังภาษีจำนวน 1,368,031.5 บาท ดังแสดงไว้ในการคำนวณหามูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ (ท้ายตารางที่ 51)

ตารางที่ 52 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคา และค่าเสื่อมราคาสะสม

ปีที่	ค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง			
	อาคาร	อุปกรณ์และ สิ่งอำนวยความสะดวก	รวมค่าเสื่อมราคา	ค่าเสื่อมราคาสะสม
1	173,051	46,426	219,477	219,477
2	173,051	46,426	219,477	438,955
3	173,051	46,426	219,477	658,432
4	173,051	46,426	219,477	877,909
5	173,051	46,426	219,477	1,097,386
6	173,051	0	173,051	1,270,438
7	173,051	0	173,051	1,443,489
8	173,051	0	173,051	1,616,540
9	173,051	0	173,051	1,789,591
10	173,051	0	173,051	1,962,643
11	173,051	7,920*	180,971	2,143,614
12	173,051	7,920*	180,971	2,324,585
13	173,051	7,920*	180,971	2,505,556
14	173,051	7,920*	180,971	2,686,528
15	173,051	7,920*	180,971	2,867,499
16	173,051	0	173,051	3,040,550
17	173,051	0	173,051	3,213,601
18	173,051	0	173,051	3,386,653
19	173,051	0	173,051	3,559,704
20	173,051	0	173,051	3,732,755

* มีการเปลี่ยนชุดเครื่องนอนในปีที่ 11 และคาดการณ์ว่าจะมีราคาที่สูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 20

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 53 แสดงเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 8 ต่อปี

รายการ	เงินกู้	ชำระเงินต้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
เงินกู้เริ่มต้นโครงการ	1,384,410	-	-
ปีที่ 1	1,211,359	173,051	110,753
ปีที่ 2	1,038,308	173,051	96,909
ปีที่ 3	865,256	173,051	83,065
ปีที่ 4	692,205	173,051	69,221
ปีที่ 5	519,154	173,051	55,376
ปีที่ 6	346,103	173,051	41,532
ปีที่ 7	173,051	173,051	27,688
ปีที่ 8	0	173,051	13,844
ปีที่ 9			0
ปีที่ 10			0
รวมชำระ		1,384,410	498,388

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2550

มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ

มูลค่าที่ดินจะมีมูลค่าที่สูงขึ้นเนื่องมาจากที่ดินมีปริมาณที่จำกัดในขณะที่ประชากรมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจึงทำให้ราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงกำหนดให้มูลค่าที่ดิน จะมีราคาสูงขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัย ซึ่งในภาคเหนือมีอัตราการเปลี่ยนแปลงในปี 2549 – 2550 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 4.8 และมีการคาดการณ์ว่าในปี 2550 จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5 (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, ออนไลน์) ดังนั้นจะคิดคำนวณที่ร้อยละ 5 ต่อปี

มูลค่าที่ดินปัจจุบัน = 312,000 บาท

อัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย = ร้อยละ 5 ต่อปี

มูลค่าที่ดินปลายปีที่ 20 = ราคาที่ดินในปัจจุบัน x $FVIF_{5\%, 20}$

= 312,000 บาท x 2.6533

= 827,830 บาท

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

และโดยปกติ อาคารจะมีอายุการใช้งานมากกว่า 20 ปีขึ้นไป ซึ่งในทางบัญชีมีการตัดค่าเสื่อมราคาเพื่อตัดมูลค่าของทรัพย์สินเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารอยู่ที่ 20 ปี ปีละ 5% เมื่อสิ้นสุดโครงการ อาคารจึงมีมูลค่าเท่ากับศูนย์ในทางบัญชี แต่ในความเป็นจริงแล้วอาคารยังมีอายุการใช้งานเหลืออยู่ จึงกำหนดให้อาคารมีมูลค่าซาก 20% เมื่อสิ้นโครงการ

มูลค่าอาคารปัจจุบัน = 3,461,025 บาท

เมื่อสิ้นสุดโครงการ อาคารมีมูลค่าซากร้อยละ 20

มูลค่าอาคารปลายปีที่ 20 = 692,205 บาท

ทั้งนี้รายได้จากการขายที่ดินและอาคารถือว่าเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ไม่ถือว่าค้าหรือหากำไร เพราะมีการครอบครองเกิน 5 ปี จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่เสียภาษีเงินได้ตั้งแต่ปีที่ 8 ขึ้นไป โดยสามารถหักค่าใช้จ่ายได้ร้อยละ 50 (ยงยุทธ พลอยทับทิม, สัมภาษณ์)

มูลค่าที่ดินและอาคารปลายปีที่ 20 = 827,830 + 692,205

= 1,520,035 บาท

หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 = 1,520,035 – 760,017.5

เงินได้สุทธิ = 760,017.5 บาท

เงินได้สุทธิ 500,001 – 1,000,000 บาท เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาร้อยละ 20 (กรมสรรพากร, ออนไลน์) ดังนั้น เงินได้สุทธิจำนวน 760,017.5 บาท จะต้องเสียภาษีเงินได้อยู่ที่ 152,003.5 บาท จึงสามารถคำนวณมูลค่าที่ดินและอาคารหลังภาษีได้เท่ากับ

1,520,035 - 152,003.5 = 1,368,031.5 บาท

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 54 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 1-10

รายการ	บาท/เดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินเดือนเจ้าของหอพัก	5,000	60,000	61,800	63,654	65,564	67,531	69,556	71,643	73,792	76,006	78,286
เงินเดือนแม่บ้าน	4,000	48,000	49,440	50,923	52,451	54,024	55,645	57,315	59,034	60,805	62,629
เบี้ยประกันสังคม	ร้อยละ 5 ของเงินเดือน	5,400	5,562	5,729	5,901	6,078	6,260	6,448	6,641	6,841	7,046
ค่าน้ำ ค่าไฟ	223 บาท/ห้อง/เดือน	45,492	50,844	56,196	56,196	56,196	61,816	61,816	61,816	61,816	61,816
ค่าเก็บขยะ	120	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
ค่าซ่อมแซมทั่วไป	500	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าประกันอัคคีภัย	ร้อยละ 0.125 ของค่าอาคาร	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326
ค่าภาษีโรงเรือน	12.5% ของรายได้ค่าห้อง	51,000	57,000	63,000	63,000	63,000	69,300	69,300	69,300	69,300	69,300
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	100	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์		46,426	46,426	46,426	46,426	46,426	0	0	0	0	0
ค่าเสื่อมราคาอาคาร		173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		442,336	457,090	471,946	475,555	479,272	448,595	452,539	456,601	460,785	465,094

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 55 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 11-20

รายการ	บาท/เดือน	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินเดือนเจ้าของหอพัก	6,720	80,635	83,054	85,546	88,112	90,755	93,478	96,282	99,171	102,146	105,210
เงินเดือนแม่บ้าน	5,376	64,508	66,443	68,437	70,490	72,604	74,782	77,026	79,337	81,717	84,168
เบี้ยประกันสังคม	ร้อยละ 5 ของเงินเดือน	7,257	7,475	7,699	7,930	8,168	8,413	8,665	8,925	9,193	9,469
ค่าน้ำ ค่าไฟ	268 บาท/ห้อง/เดือน	67,435	67,435	67,435	67,435	67,435	73,055	73,055	73,055	73,055	73,055
ค่าเก็บขยะ	120	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
ค่าซ่อมแซมทั่วไป	500	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ค่าประกันอัคคีภัย	ร้อยละ 0.125 ของค่าอาคาร	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326	4,326
ค่าภาษีโรงเรือน	12.5% ของรายได้ค่าห้อง	75,600	75,600	75,600	75,600	75,600	81,900	81,900	81,900	81,900	81,900
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	100	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์		7,920	7,920	7,920	7,920	7,920	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร		173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		489,373	493,945	498,654	503,504	508,500	517,646	522,946	528,405	534,028	539,820

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 56 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 1-10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากค่าเช่าห้อง	408,000	456,000	504,000	504,000	504,000	554,400	554,400	554,400	554,400	554,400
รายได้จากค่าไฟ	71,400	79,800	88,200	88,200	88,200	100,800	100,800	100,800	100,800	100,800
รายได้จากค่าน้ำ	25,500	28,500	31,500	31,500	31,500	35,280	35,280	35,280	35,280	35,280
รวม รายได้ทั้งหมด	504,900	564,300	623,700	623,700	623,700	690,480	690,480	690,480	690,480	690,480
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	442,336	457,090	471,946	475,555	479,272	448,595	452,539	456,601	460,785	465,094
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	4,900	500	500	500	500	500	500	500	500	500
รวม ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	459,236	457,590	472,446	476,055	479,772	449,095	453,039	457,101	461,285	465,594
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	45,664	106,710	151,254	147,645	143,928	241,385	237,441	233,379	229,195	224,886
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	110,753	96,909	83,065	69,221	55,376	41,532	27,688	13,844	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	(65,088)	9,802	68,190	78,425	88,551	199,853	209,753	219,535	229,195	224,886
หัก ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	2,525	2,822	3,119	3,119	3,119	6,985	7,975	8,954	9,920	9,489
กำไรสุทธิ	(67,613)	6,980	65,071	75,306	85,433	192,868	201,778	210,582	219,276	215,397

หมายเหตุ: การคำนวณภาษีใช้การคำนวณเงินได้พึงประเมินทุกประเภทเปรียบเทียบทั้งวิธีที่ 1 และ 2 ตามแบบคำนวณของสรรพากร ซึ่งจะเลือกชำระตามยอดที่คำนวณได้สูงกว่าเป็นหลัก

71

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 57 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้จากค่าเช่า	604,800	604,800	604,800	604,800	604,800	655,200	655,200	655,200	655,200	655,200
รายได้จากค่าไฟ	113,400	113,400	113,400	113,400	113,400	126,000	126,000	126,000	126,000	126,000
รายได้จากค่าน้ำ	37,800	37,800	37,800	37,800	37,800	41,580	41,580	41,580	41,580	41,580
รวม รายได้ทั้งหมด	756,000	756,000	756,000	756,000	756,000	822,780	822,780	822,780	822,780	822,780
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	489,373	493,945	498,654	503,504	508,500	517,646	522,946	528,405	534,028	539,820
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
รวม ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	489,873	494,445	499,154	504,004	509,000	518,146	523,446	528,905	534,528	540,320
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	266,127	261,555	256,846	251,996	247,000	304,634	299,334	293,875	288,252	282,460
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนหักภาษี	266,127	261,555	256,846	251,996	247,000	304,634	299,334	293,875	288,252	282,460
หัก ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	13,613	13,156	12,685	12,200	11,700	17,463	16,933	16,387	15,825	15,246
กำไรสุทธิ	252,514	248,400	244,161	239,796	235,300	287,171	282,401	277,487	272,427	267,214

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

72

ตารางที่ 58 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน											
กำไรสุทธิ	-	(67,613)	6,980	65,071	75,306	85,433	192,868	201,778	210,582	219,276	215,397
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	-	46,426	46,426	46,426	46,426	46,426	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	-	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051
ดอกเบี้ยจ่าย	-	110,753	96,909	83,065	69,221	55,376	41,532	27,688	13,844	-	-
ภาษีเงินได้ปีนี้	-	2,525	2,822	3,119	3,119	3,119	6,985	7,975	8,954	9,920	9,489
ภาษีเงินได้ปีก่อน	-	-	(2,525)	(2,822)	(3,119)	(3,119)	(3,119)	(6,985)	(7,975)	(8,954)	(9,920)
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินประกัน	44,200	5,200	5,200	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการดำเนินงาน	44,200	282,342	328,863	367,910	364,004	360,287	411,318	403,507	398,455	393,293	388,017
กระแสเงินสดจากการลงทุน											
ที่ดิน	(312,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	(3,461,025)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	(232,130)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	(12,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการลงทุน	(4,017,155)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 58 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน											
เงินกู้	1,384,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนจากผู้เป็นเจ้าของ	2,721,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	(110,753)	(96,909)	(83,065)	(69,221)	(55,376)	(41,532)	(27,688)	(13,844)	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระคืนเงินต้น)	-	(173,051)	(173,051)	(173,051)	(173,051)	(173,051)	(173,051)	(173,051)	(173,051)	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากกิจกรรมการจัดหาเงิน	4,105,950	(283,804)	(269,960)	(256,116)	(242,272)	(228,428)	(214,584)	(200,739)	(186,895)	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	132,995	(1,462)	58,903	111,794	121,732	131,859	196,734	202,768	211,560	393,293	388,017
เงินสดต้นงวด	-	132,995	131,533	190,436	302,231	423,963	555,822	752,556	955,324	1,166,884	1,560,177
เงินสดปลายงวด	132,995	131,533	190,436	302,231	423,963	555,822	752,556	955,324	1,166,884	1,560,177	1,948,194

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

74

ตารางที่ 59 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน										
กำไรสุทธิ	252,514	248,400	244,161	239,796	235,300	287,171	282,401	277,487	272,427	267,214
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	7,920	7,920	7,920	7,920	7,920	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051	173,051
ดอกเบี้ยจ่าย										
ภาษีเงินได้ปีนี้	13,613	13,156	12,685	12,200	11,700	17,463	16,933	16,387	15,825	15,246
ภาษีเงินได้ปีก่อน	(9,489)	(13,613)	(13,156)	(12,685)	(12,200)	(11,700)	(17,463)	(16,933)	(16,387)	(15,825)
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย										
เงินประกัน										
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการดำเนินงาน	437,610	428,914	424,662	420,282	415,771	465,985	454,922	449,993	444,916	439,686
กระแสเงินสดจากการลงทุน										
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารหอพัก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	(39,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการลงทุน	(39,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

75

ตารางที่ 59 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน										
เงินกู้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนจากผู้เป็นเจ้าของ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ (ชำระคืนเงินต้น)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากกิจกรรมการจัดหาเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	398,010	428,914	424,662	420,282	415,771	465,985	454,922	449,993	444,916	439,686
เงินสดต้นงวด	1,948,194	2,346,204	2,775,117	3,199,779	3,620,061	4,035,833	4,501,818	4,956,740	5,406,732	5,851,648
เงินสดปลายงวด	2,346,204	2,775,117	3,199,779	3,620,061	4,035,833	4,501,818	4,956,740	5,406,732	5,851,648	6,291,334

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

76

ตารางที่ 60 แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 0-10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์											
สินทรัพย์หมุนเวียน											
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	132,995	131,533	190,436	302,231	423,963	555,822	752,556	955,324	1,166,884	1,560,177	1,948,194
สินทรัพย์ถาวร											
ที่ดิน	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000
อาคารหอพัก	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	232,130	232,130	232,130	232,130	232,130	232,130	232,130	232,130	232,130	232,130	232,130
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(219,477)	(438,955)	(658,432)	(877,909)	(1,097,386)	(1,270,438)	(1,443,489)	(1,616,540)	(1,789,591)	(1,962,643)
รวมสินทรัพย์ถาวร	4,138,150	3,785,678	3,566,201	3,346,723	3,127,246	2,907,769	2,734,718	2,561,666	2,388,615	2,215,564	2,042,513
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	**4,150,150**	**3,917,211**	**3,756,637**	**3,648,954**	**3,551,209**	**3,463,590**	**3,487,274**	**3,516,990**	**3,555,499**	**3,775,740**	**3,990,706**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 60 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น											
เงินประกันการเช่าห้องพัก	44,200	49,400	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	2,525	2,822	3,119	3,119	3,119	6,985	7,975	8,954	9,920	9,489
หนี้สินระยะยาว	1,384,410	1,211,359	1,038,308	865,256	692,205	519,154	346,103	173,051	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540
กำไรสะสม	-	(67,613)	(60,633)	4,439	79,745	165,178	358,045	559,823	770,405	989,680	1,205,077
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**4,150,150**	**3,917,211**	**3,756,637**	**3,648,954**	**3,551,209**	**3,463,590**	**3,487,274**	**3,516,990**	**3,555,499**	**3,775,740**	**3,990,706**

78

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 61 แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	2,346,204	2,775,117	3,199,779	3,620,061	4,035,833	4,501,818	4,956,740	5,406,732	5,851,648	6,291,334
สินทรัพย์ถาวร										
ที่ดิน	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000	312,000
อาคารหอพัก	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025	3,461,025
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก	271,730	271,730	271,730	271,730	271,730	271,730	271,730	271,730	271,730	271,730
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,143,614)	(2,324,585)	(2,505,556)	(2,686,528)	(2,867,499)	(3,040,550)	(3,213,601)	(3,386,653)	(3,559,704)	(3,732,755)
รวมสินทรัพย์ถาวร	4,247,345	4,495,287	4,738,978	4,978,289	5,213,089	5,506,023	5,787,894	6,064,835	6,336,699	6,603,334
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รอตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	**4,247,345**	**4,495,287**	**4,738,978**	**4,978,289**	**5,213,089**	**5,506,023**	**5,787,894**	**6,064,835**	**6,336,699**	**6,603,334**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 61 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
หนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น										
เงินประกันการเช่าห้องพัก	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	13,613	13,156	12,685	12,200	11,700	17,463	16,933	16,387	15,825	15,246
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540	2,721,540
กำไรสะสม	1,457,592	1,705,992	1,950,153	2,189,949	2,425,249	2,712,419	2,994,820	3,272,307	3,544,734	3,811,948
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**4,247,345**	**4,495,287**	**4,738,978**	**4,978,289**	**5,213,089**	**5,506,023**	**5,787,894**	**6,064,835**	**6,336,699**	**6,603,334**

80

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 62 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

กระแสเงินสดรับ			เงินลงทุนเริ่มแรก
ปีที่	รายปี	สะสม	
0	0	0	(4,105,950)
1	282,342	(3,823,609)	
2	328,863	(3,494,745)	
3	367,910	(3,126,835)	
4	364,004	(2,762,831)	
5	360,287	(2,402,545)	
6	411,318	(1,991,227)	
7	403,507	(1,587,719)	
8	398,455	(1,189,264)	
9	393,293	(795,971)	
10	388,017	(407,954)	
11	437,610	29,656	
12	428,914	458,569	
13	424,662	883,231	
14	420,282	1,303,513	
15	415,771	1,719,285	
16	465,985	2,185,270	
17	454,922	2,640,192	
18	449,993	3,090,184	
19	444,916	3,535,100	
20	439,686	3,974,786	
รวมกระแสเงินสดรับ	8,080,736		

จากตารางที่ 62 โครงการนี้ต้องใช้เวลา 10 ปี 11 เดือน 5 วัน จึงจะได้รับเงินที่ลงทุนคืนทั้งหมด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 63 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)

กระแสเงินสดรับ		PVIF 8.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
ปีที่ 1	282,342	0.9259	261,428
ปีที่ 2	328,863	0.8573	281,947
ปีที่ 3	367,910	0.7938	292,059
ปีที่ 4	364,004	0.7350	267,554
ปีที่ 5	360,287	0.6806	245,205
ปีที่ 6	411,318	0.6302	259,200
ปีที่ 7	403,507	0.5835	235,443
ปีที่ 8	398,455	0.5403	215,273
ปีที่ 9	393,293	0.5002	196,744
ปีที่ 10	388,017	0.4632	179,727
ปีที่ 11	437,610	0.4289	187,683
ปีที่ 12	428,914	0.3971	170,328
ปีที่ 13	424,662	0.3677	156,147
ปีที่ 14	420,282	0.3405	143,090
ปีที่ 15	415,771	0.3152	131,068
ปีที่ 16	465,985	0.2919	136,017
ปีที่ 17	454,922	0.2703	122,951
ปีที่ 18	449,993	0.2502	112,610
ปีที่ 19	444,916	0.2317	103,092
ปีที่ 20	439,686	0.2145	94,334
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	8,080,736		3,791,900
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ			
- อาคารและที่ดิน	1,368,031	0.2145	293,509
- เงินทุนหมุนเวียน	88,795	0.2145	19,051
รวมกระแสเงินสดรับ	9,537,563		4,104,460
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(4,105,950)		(4,105,950)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการคือ			(1,491)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

จากตารางที่ 63 เป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่าร้อยละ 8.00 ซึ่งให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นลบเท่ากับ 1,491 บาท จึงสรุปได้ว่าเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แล้ว โครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 64 แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)
โดยการคิดหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์

รายการ	กระแสเงินสดรับ (จ่าย)	PVIF 7.9959%	NPV
กระแสเงินสดรับ			
ปีที่ 1	282,342	0.9260	261,438
ปีที่ 2	328,863	0.8574	281,969
ปีที่ 3	367,910	0.7939	292,092
ปีที่ 4	364,004	0.7351	267,595
ปีที่ 5	360,287	0.6807	245,252
ปีที่ 6	411,318	0.6303	259,260
ปีที่ 7	403,507	0.5836	235,506
ปีที่ 8	398,455	0.5404	215,339
ปีที่ 9	393,293	0.5004	196,812
ปีที่ 10	388,017	0.4634	179,796
ปีที่ 11	437,610	0.4291	187,762
ปีที่ 12	428,914	0.3973	170,406
ปีที่ 13	424,662	0.3679	156,225
ปีที่ 14	420,282	0.3406	143,166
ปีที่ 15	415,771	0.3154	131,144
ปีที่ 16	465,985	0.2921	136,100
ปีที่ 17	454,922	0.2704	123,031
ปีที่ 18	449,993	0.2504	112,688
ปีที่ 19	444,916	0.2319	103,167
ปีที่ 20	439,686	0.2147	94,406
รวมกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	8,080,736		3,793,151
กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ			
- อาคารและที่ดิน	1,368,031	0.2147	293,733
- เงินทุนหมุนเวียน	88,795	0.2147	19,065
รวมกระแสเงินสดรับ	9,537,563		4,105,950
เงินลงทุนเริ่มโครงการปีที่ 0	(4,105,950)		(4,105,950)
Internal Rate of Return ของโครงการคือ	7.9959		0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

จากตารางที่ 64 ให้ค่า IRR ของโครงการเท่ากับร้อยละ 7.9959 ซึ่งมีค่าต่ำกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ คือร้อยละ 8.00 จึงสรุปได้ว่า เมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีหาอัตราผลตอบแทนภายในแล้ว โครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในโครงการลงทุน

การวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

โครงการกำหนดอัตราการเข้าพักไว้ที่ร้อยละ 80 ในปีแรก ร้อยละ 90 ในปีที่ 2 และเต็มจำนวนในปีที่ 3 ไปจนสิ้นสุดโครงการ จากการศึกษาที่ได้ให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,491 บาท ซึ่งมีค่าเป็นลบ และให้อัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 7.9959 ทำให้โครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ผู้ศึกษาจึงวิเคราะห์ความไวจากการศึกษาไปยังต้นทุนการก่อสร้าง และรายได้ที่ส่งผลกระทบโดยตรงแก่โครงการ โดยกำหนดให้

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างลดลงร้อยละ 20 โดยที่รายได้เท่าเดิม คือการที่เจ้าของโครงการต่อรองราคากับผู้รับเหมาเพื่อลดราคาค่าก่อสร้างจากห้องละ 150,000 บาท เป็นห้องละ 120,000 บาท โดยที่ไม่ส่งผลกระทบกับโครงสร้างของอาคาร แต่จะปรับเปลี่ยนในส่วนของวัสดุในการก่อสร้างบางประเภท เช่นท่อน้ำ สุขภัณฑ์ กระเบื้อง เป็นต้น

กรณีที่ 2 เพิ่มค่าเช่าในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งจะเพิ่มในโอกาสที่อัตราเงินเฟ้อสูง หรือหอพักให้เช่ามีไม่เพียงพอ

โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมากกว่าร้อยละ 8.00 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่ผู้ศึกษาต้องการ ซึ่งในการลงทุนในธุรกิจอาคารสิ่งปลูกสร้างนี้ต้องใช้เงินลงทุนสูง ซึ่งการลงทุนส่วนมากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงกำหนดให้ต้นทุนการก่อสร้าง และรายได้จากค่าเช่า เป็นตัวแปร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 65 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับการดำเนินงานปกติ

เครื่องมือที่ใช้วิเคราะห์โครงการ	ผลการดำเนินงานปกติ	การวิเคราะห์ความไว	
		ลดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ร้อยละ 20	เพิ่มค่าเช่า ร้อยละ 3 ต่อปี
NPV	(1,491)	651,717	130,170
PB	10 ปี 11 เดือน 5 วัน	9 ปี 11 เดือน 27 วัน	10 ปี 7 เดือน 14 วัน
IRR	7.9959	10.0996	8.3589
การตัดสินใจ	ไม่ยอมรับ	ยอมรับ	ยอมรับ

หมายเหตุ: รายละเอียดดูได้ในภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved