

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา พบว่าไม่มีความเป็นไปได้ในลงทุน จึงไม่ควรลงทุนในโครงการ เนื่องจากให้ผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่กำหนดไว้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.00 โดยผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านต่างๆ สามารถสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

สรุปผลการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ การวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ด้านการจัดการ และการวิเคราะห์ด้านการเงิน สามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด

พบว่าหอพักส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการในปัจจุบันเป็นหอพักสำหรับนักเรียน นักศึกษาที่ศึกษาอยู่ในสถาบันใกล้เคียง โดยที่บริเวณใกล้เคียงเหล่านั้นเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการ จังหวัด โรงพยาบาลทั้งของรัฐ และเอกชน อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของห้างเทสโก้โลดัส สาขาพะเยา และแหล่งพาณิชยกรรมต่างๆ โดยหอพักเอกชนในโครงการนี้ที่ตั้งของโครงการอยู่ในซอยติดกับทางเข้าเทสโก้โลดัส ตำบลท่าวังทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ซึ่งลักษณะพื้นที่โดยทั่วไปตั้งอยู่ในย่านชุมชนมีที่อยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น อยู่ใกล้แหล่งพาณิชยกรรมต่างๆ เช่น โรงพยาบาล สถาบันการศึกษา ศูนย์การค้า โชว์รูมสินค้า ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ร้านอาหาร ร้านขายของชำ

จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม เมื่อนำมาวิเคราะห์ความต้องการของตลาดแล้วพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนมากมีอายุอยู่ในช่วง 15-35 ปี มีสถานภาพโสด การศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี ทำงานอยู่ในบริษัทเอกชน และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 5,000-10,000 บาท มีความต้องการหอพักที่มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน และค่าเช่าที่ความต้องการส่วนมากอยู่ที่ 1,501-2,000 บาท และ 2,001-2,500 บาท มีการเก็บค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน การชำระค่าน้ำ หน่วยละ 25 บาท ค่าไฟฟ้าที่จ่ายตามหน่วยแบบคิดมิเตอร์ และหากมีหอพักดังกล่าวมาลงทุนสร้างในเขตตำบลท่าวังทองซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการแล้วจะมาใช้บริการร้อยละ 85.5 และ

เมื่อจำแนกตามเพศ อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการจะมาใช้บริการหากมีการสร้างหอพักเอกชน ดังนั้นจึงสามารถนำมากำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดได้ดังนี้

- 1) ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการเป็นหอพักเอกชนที่ประกอบด้วยห้องพักทั้งสิ้น 21 ห้อง มีห้องน้ำในตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ เตียงนอนพร้อมที่นอนครบชุด พัดลมติดผนัง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะเขียนหนังสือ อ่างล้างหน้า เครื่องทำน้ำอุ่น มีที่จอดรถอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารซึ่งกว้างขวางและสามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้อย่างเพียงพอ มีสวนและเก้าอี้สำหรับพักผ่อน
- 2) ด้านราคา โครงการตัดสินใจตั้งราคาห้องพักอยู่ที่เดือนละ 2,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังที่กล่าวไว้ในข้อ 1)
- 3) ด้านสถานที่ตั้ง โครงการจะอยู่ในซอยติดกับทางเข้าเทศบาลโก๊โลดัส ลึกเข้าไป 700 เมตร ซึ่งเป็นแหล่งชุมชน การเดินทางสะดวกและปลอดภัย มีสิ่งสาธารณูปโภคครบครัน อยู่ไม่ไกลจากโรงพยาบาล หน่วยงานราชการ ห้างเทศบาลโก๊โลดัส ร้านมินิมาร์ท ร้านขายของชำและร้านอาหาร
- 4) ด้านการส่งเสริมการตลาด โครงการประชาสัมพันธ์และให้ข้อมูลจากป้ายหน้าหอพัก แผ่นพับ ป้ายผ้า รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 200 บาทในเดือนแรกของการเช่าพัก พร้อมทั้งให้บริการทำความสะอาดห้องพักเดือนละ 1-2 ครั้ง
- 5) ด้านบุคคล โครงการจัดหาบุคลากรที่มีอัธยาศัยดี มีไมตรี ดูแลเอาใจใส่ต่อผู้เช่าเป็นอย่างดี มีการดูแลความปลอดภัย รวมทั้งการให้บริการในกรณีฉุกเฉินตลอด 24 ชั่วโมง
- 6) ด้านกระบวนการ โครงการมีกฎระเบียบของหอพักติดไว้ในที่ๆ เห็นได้ชัดเจน และทำความเข้าใจกันกับผู้เช่าก่อนการเข้าพัก
- 7) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โครงการจัดให้มีสวนสำหรับพักผ่อนพร้อมที่นั่ง มีการดูแลรักษาความสะอาด สร้างบรรยากาศให้น่าอยู่ บริเวณทางเข้าและบันไดจัดให้มีแสงสว่างที่เพียงพอ มีถังดับเพลิง มีมาตรการรักษาความปลอดภัย มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบ สามารถเข้าอยู่ได้ทันที

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

โครงการมีพื้นที่ดินด้านหน้าติดทางสาธารณะ ขนาดที่ดินสำหรับโครงการ กว้าง 12.5 ตารางเมตร ยาว 33.28 ตารางเมตร พื้นที่ปลูกสร้างหรืออาคาร กว้าง 7 เมตร ยาวหรือลึก 28 เมตร สูง 14 เมตร จำนวน 4 ชั้น ไม่มีลิฟท์ ระยะห่างระหว่างรั้วกับอาคารหอพักด้านหน้า 4.5 เมตร

ด้านซ้าย 4.5 เมตร ด้านขวา 1 เมตร และ ด้านหลัง 1 เมตร โดยพื้นที่ด้านล่างอาคารจัดแบ่งไว้เพื่อทำเป็นสวนหย่อม ลานจอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ รวมระเบียง มีห้องน้ำในห้องพัก มีห้องสำนักงาน 1 ห้อง และห้องแม่บ้าน 1 ห้อง และสำหรับผู้พักอาศัยทั่วไปรวม 21 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้อง ประกอบด้วย เตียงนอน ที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง เก้าอี้โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า เครื่องทำน้ำอุ่น และพัดลม

3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

ตามโครงการจะมีการดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักด้วยตนเอง ซึ่งจะคอยดูแลความเรียบร้อยและการให้บริการต่างๆ แก่ผู้พัก โดยโครงการจะจ้างแม่บ้าน ซึ่งสามารถจัดหาได้จากแรงงานในท้องถิ่น ทำหน้าที่ดูแลความสะอาดของหอพักและบริเวณโดยรอบ ในการซ่อมแซมสิ่งของที่ไม่ต้องใช้ความชำนาญมากนัก ผู้จัดการหอพักจะเป็นผู้ซ่อมแซมให้ เช่น การเปลี่ยนหลอดไฟหรือสแตร์ทเตอร์ เป็นต้น ในส่วนของงานซ่อมแซมที่ต้องใช้ช่างผู้ชำนาญก็จะจ้างเป็นครั้งๆ ไป

4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

โครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 4,105,950 บาท โดยมาจากเจ้าของ 2,721,540 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคาร 1,384,410 บาท โดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือน เบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำ ค่าไฟ-ไฟฟ้าส่วนกลาง ค่าเก็บขยะ ค่าซ่อมแซม ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นเงิน 88,795 บาท มีค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ 12,000 บาท เป็นค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต ค่าป้าย มีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้องพักตัดค่าเสื่อม 5 ปี ไม่มีมูลค่าซาก และ 20 ปีสำหรับอาคาร สำหรับที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา โครงการลงทุนโดยเงินทุนของเจ้าของและกู้เงินจากสถาบันทางการเงิน คิดค่ามูลค่าปัจจุบัน (NPV) ได้เท่ากับ 1,491 บาท โดยมีค่าเป็นลบ และมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.9959 จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน หากโครงการสามารถเจรจาต่อรองกับผู้รับเหมาเพื่อลดราคาค่าก่อสร้างได้ร้อยละ 20 หรือมีการขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 3 พบว่าโครงการจะเป็นไปได้ในการลงทุน

อภิปรายผล

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน พบว่าไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่หากโครงการสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือสร้างมูลค่าเพิ่มจนสามารถขึ้นค่าเช่าได้ ก็จะทำให้โครงการมีผลตอบแทนมากกว่าที่คาดการณ์คือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.00 ได้ ซึ่งจะทำให้โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ผลการศึกษาด้านการตลาด

จากผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการหอพักที่ดีในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องสภาพแวดล้อม สะอาด บรรยากาศน่าอยู่ อุปกรณ์ภายในห้องพักมีพร้อม ห้องพักมีขนาดเหมาะสม มีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง มีที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์กว้างขวางและเพียงพอ อพาร์ทเมนต์ใกล้สถานบันการศึกษา ใกล้ที่ทำงาน การเดินทางสะดวก มีความปลอดภัยทั้งการเดินทางและภายในบริเวณ อีกทั้งผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้หอพักมีความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุด การจัดการที่ดี มีบุคลากรที่มีความเอาใจใส่ อธิยาศัยที่ดีของผู้ดูแลหอพัก

จากการวิเคราะห์ข้อมูล ในด้านปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยต่างๆ โดยเรียงลำดับความสำคัญในแต่ละปัจจัย ดังนี้

ด้านผลิตภัณฑ์ พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของสมาน ทิพรตันนราภรณ์ (2547) ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ในห้อง และสอดคล้องกับการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ในห้อง

ด้านราคา พบว่า ปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของสมาน ทิพรตันนราภรณ์ (2547) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก และสอดคล้องกับการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ ค่าเช่าห้องพัก

ด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักเอกชนที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ หอพักใกล้ที่ทำงาน ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของสมาน ทิพรัตนารัตน์ (2547) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรกคือ หอพักใกล้ที่ทำงาน และสอดคล้องกับการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรกคือ ทำเลที่ตั้งห้องพักไปมาสะดวก

ด้านการส่งเสริมการตลาด พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักเอกชนที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ การมีส่วนลดค่าเช่าห้องพัก ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของสมาน ทิพรัตนารัตน์ (2547) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ การมีส่วนลดค่าเช่าห้องพัก และสอดคล้องกับการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ การมีส่วนลดค่าเช่าในช่วงปิดเทอม และในช่วงภาคการศึกษาฤดูร้อน

ด้านบุคคล พบว่า ปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักเอกชน ที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพัก ซึ่งไม่สอดคล้องกับการศึกษาของสมาน ทิพรัตนารัตน์ (2547) ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด และไม่สอดคล้องกับการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ ความเต็มใจและกระตือรือร้นในการให้บริการของพนักงาน

ด้านกระบวนการบริการ พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ ความรวดเร็วในการบริการเมื่อเกิดปัญหาต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของสมาน ทิพรัตนารัตน์ (2547) ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ ความรวดเร็วในการซ่อมแซมสิ่งของชำรุด และสอดคล้องกับการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ การซ่อมแซมสิ่งของที่ชำรุด เมื่อผู้พักแจ้งให้ทราบ และการให้บริการอื่นๆ อย่างรวดเร็ว

ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ สภาพแวดล้อมห้องพักสะอาดน่าอยู่ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของสมาน ทิพรัตนารัตน์ (2547) ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ สภาพแวดล้อมของห้องพักสะอาด น่าอยู่พักอาศัย และสอดคล้องกับการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ที่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอันดับแรก คือ สภาพแวดล้อมของห้องพักสะอาด น่าอยู่พักอาศัย

ผลการศึกษาด้านเทคนิค

จากผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่าหอพัก มีจำนวน 23 ห้อง 4 ชั้น ไม่มีลิฟท์ที่มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ทางเดินภายในตึกกว้าง 1.5 เมตร มีห้องน้ำในห้องพัก มีห้องสำนักงานหอพัก และสำหรับผู้พักอาศัยทั่วไป มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้อง ประกอบด้วย เตียงนอน ที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง เก้าอี้ โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ และพัดลม ซึ่งไม่สอดคล้องกับการศึกษาของกัญญา อินตะ (2548) ที่พบว่าโครงการหอพักมี 32 ห้อง มีห้องน้ำในตัว และระเบียบพร้อมราวที่ตากผ้า อุปกรณ์ภายในห้องพักประกอบด้วย เตียง ที่นอน หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า และเครื่องทำน้ำอุ่น

ผลการศึกษาด้านการจัดการ

จากผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่าหอพักของโครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว และมีการจัดองค์กร โดยมีเจ้าของหอพัก มีพนักงานทำความสะอาด และเจ้าของหอพักจะเป็นผู้ดูแลรักษาความปลอดภัย เน้นงานกลางคืน ส่วนงานด้านเทคนิค จะใช้ช่างที่มีความชำนาญเฉพาะด้านจากภายนอก สอดคล้องกับผลการศึกษาของ กัญญา อินตะ (2548) พบว่าโครงการจะดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพัก มีการจ้างแม่บ้าน และสอดคล้องกับผลการศึกษาของ สมาน ทิพรัตนารัตน์ (2547) ที่พบว่า โครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว โดยมีผู้จัดการหอ แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลโครงการ และสอดคล้องกับผลการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) พบว่าโครงการมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์กรประกอบด้วย โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพัก และแม่บ้าน

ผลการศึกษาด้านการเงิน

จากผลการศึกษาด้านการเงิน พบว่าโครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของนคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ที่พบว่า โครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และพบว่าด้านการเงิน ต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 5,500,000 บาท ประกอบด้วยส่วนของทุน 4,500,000 บาท และส่วนของหนี้สิน 1,000,000 บาท ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 5 เดือน 19 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดร้อยละ 7 เท่ากับ -216,214 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 6.52 แต่ไม่สอดคล้องกับการศึกษาของ กัญญา อินตะ (2548) ที่พบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยในด้านการเงิน โครงการจะใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 5.5 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของผู้ถือหุ้น 4.5 ล้านบาทและกู้ยืมจากธนาคาร 1 ล้านบาท โดย

โครงการสามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 128,725 บาท มีผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 7.28 มีระยะเวลาคืนทุนในเวลา 11 ปี โดยมีจุดคุ้มทุนที่ 23 ห้องต่อเดือน

ข้อค้นพบ

จากการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนหอพักเอกชนในจังหวัดพะเยา ผู้ศึกษามีข้อค้นพบ ดังนี้

1. จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามกระจายไปยังกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 200 ตัวอย่างพบว่า มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสนใจพักหอพักของโครงการ จำนวน จำนวน 171 คน คิดเป็นร้อยละ 85.5 นอกจากนั้นต้องการให้ห้องพักรมเตียง ที่นอน เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม โดยมีราคา 1,501-2,000 บาท คิดค่าน้ำค่าไฟฟ้าแบบคิดมิเตอร์ รวมถึงการมีร้านขายของชำ และร้านอาหารให้บริการอยู่ในหอพักด้วย
2. ผู้เช่าพักให้ความสำคัญมากในเรื่อง ห้องพักรมห้องน้ำอยู่ในห้อง ขนาดของห้องพักและพื้นที่ใช้สอย ความสะอาดความสวยงามของห้อง หน้าต่างมีเหล็กคัต มุ้งลวด และระบบรักษาความปลอดภัย
3. ท่าเลที่ตั้งผู้เช่าพักให้ความสำคัญมากในเรื่อง หอพักใกล้ที่ทำงาน ความสะดวกในการเดินทาง สถานที่จอดรถสะดวก ปลอดภัยและเพียงพอ และสภาพแวดล้อมบริเวณที่พัก
4. การที่ตลาดหอพักเอกชนให้เช่าในตำบลท่าวังทอง ส่วนใหญ่ยังคงเป็นหอพักสำหรับนักเรียน นักศึกษานั้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหม่ได้เปรียบในเรื่องการลงทุนหอพักเอกชนให้เช่าสำหรับคนในวัยทำงาน เนื่องจากในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา จังหวัดพะเยาได้มีการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจ ซึ่งเห็นได้จากการก่อตั้งห้างเทสโก้โลตัส โรงพยาบาลเอกชนในพื้นที่ใกล้เคียง ส่งผลให้คนจากพื้นที่ใกล้เคียง และต่างจังหวัดเข้ามาทำงานในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการจึงควรพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่จะสร้างความน่าสนใจให้กับบุคคลในวัยทำงานเหล่านี้เข้ามาเป็นลูกค้าของโครงการ
5. เงินลงทุนในโครงการส่วนใหญ่จะเข้าไปในส่วนของที่ดินและอาคารมากถึงร้อยละ 65 ซึ่งจากการพูดคุยกับผู้รับเหมาแล้ว พบว่าสาเหตุที่ต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารมีมูลค่าสูง เนื่องจากวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง เช่น เหล็กเส้นที่ใช้ในการจัดทำโครงสร้าง เป็นเหล็กที่สามารถรองรับตัดแปลงและต่อเติมอาคารได้ ซึ่งคุณภาพสูงกว่ามาตรฐานปกติ และวัสดุที่ใช้ตกแต่งในตัวอาคารเป็นวัสดุอย่างดี เช่น กระเบื้อง อ่างล้างหน้า ชักโครก เป็นต้น

6. ต้นทุนที่สำคัญของธุรกิจหอพักเอกชนคือ ภาษีโรงเรือน ที่คิดจากรายได้ในส่วนของค่าเช่าถึงร้อยละ 12.5 โดยไม่คำนึงถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น จึงเป็นค่าใช้จ่ายที่นับว่าสูง จึงเป็นเหตุทำให้โครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในจังหวัดพะเยา ในครั้งนี้ ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. หากมีการลงทุนสร้างหอพักเอกชนในจังหวัดพะเยา ทางโครงการควรคำนึงถึงการให้บริการที่ดี มีการรักษาความสะอาด โดยจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด ตลอดจนดูแลรักษาความเรียบร้อยทั้งบริเวณภายในและภายนอก รวมถึงมีระบบจัดขยะมูลฝอยที่ถูกสุขลักษณะ และควรมีการให้บริการเสริมในเรื่องของการบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ บริการซัก อบ รีด รวมไปถึงการให้บริการทำความสะอาดในห้องพัก ทั้งนี้เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้เกิดขึ้นกับหอพัก ด้านอาคารสถานที่ควรปรับปรุงให้มีความใหม่อยู่เสมอ เพราะนอกจากจะสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่ารายเดิมและสร้างความประทับใจแก่ผู้เช่ารายใหม่ที่กำลังมองหาหอพักเอกชนให้เช่า โดยเฉพาะการซ่อมแซมอุปกรณ์ที่ชำรุดและเสียหาย เช่น ฝักบัว หลอดไฟ เป็นต้น ด้านพนักงานที่ให้บริการควรมีอัธยาศัยดี ยิ้มแย้มแจ่มใส และให้บริการกับผู้เช่าทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน สร้างให้เกิดความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าพัก สภาพแวดล้อมบริเวณหอพักควรมีความสงบ ร่มรื่น ปราศจากเสียงรบกวนทั้งจากภายนอกและภายในหอพัก

2. จากการที่เงินลงทุนของโครงการ โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในส่วนของที่ดินและอาคารถึงร้อยละ 65 นั้น หากเจ้าของโครงการมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมสามารถขอคำแนะนำ หรือต่อรองราคาก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยที่คุณภาพของสิ่งปลูกสร้างไม่ต่ำกว่ามาตรฐานและถูกต้องตามแบบแปลนแล้วนั้น ก็จะทำให้โครงการได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุนได้ถึงแม้จะมีรายได้เท่าเดิม ดังเห็นได้จากการวิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีที่โครงการสามารถลดค่าใช้จ่ายได้ร้อยละ 20 ก็จะทำให้โครงการได้ผลตอบแทนถึงร้อยละ 10.10 ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนที่โครงการต้องการที่ร้อยละ 8.00

3. ภาษีโรงเรือนที่คิดจากรายได้ในส่วนของค่าเช่านั้น ผู้ประกอบการอาจมีการปรับลดค่าเช่าลง และคิดเป็นค่าบริการในแบบอื่น เช่น ลดค่าเช่าห้องพักลงจาก 2,000 บาท เป็น 1,500 บาท และบริการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์เป็นเงิน 500 บาท หรือให้บริการทำความสะอาดภายในห้องพัก ซึ่งลูกค้ากลุ่มเป้าหมายนั้นเป็นคนในวัยทำงาน ซึ่งอาจใช้เวลาส่วนใหญ่ที่ทำงาน และไม่มีเวลาดูแลทำความสะอาดห้องพักด้วยตนเอง จึงคาดว่าผู้เช่าพักส่วนใหญ่จะใช้บริการทำความสะอาดนี้ด้วย ซึ่ง

หากโครงการเก็บค่าเช่าห้องพักห้องละ 1,500 บาทแล้วจะทำให้ประหยัดภาษีโรงเรียนได้ถึงปีละ 15,750 เมื่อโครงการมีค่าใช้จ่ายลดลง ก็จะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved