

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชน
หน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย

ผู้เขียน นายนคร ไชยวงศ์ศักดิ์

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ
รองศาสตราจารย์ สิริเกียรติ รัชชานันติ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้า
สถาบันราชภัฏเชียงราย” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชน
หน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้านได้แก่ ด้านการตลาด ด้าน
เทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของหอ
พักเอกชนรอบ ๆ สถาบันราชภัฏเชียงราย 4 แห่ง การแจกแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลหอพักที่เป็นที่
ต้องการของนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงราย นอกจากนี้มีการรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ
วารสาร บทความ รายงานการวิจัย และเอกสารรายงานการศึกษา ตลอดจนสถิติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
โดยใช้เวลาในการเก็บข้อมูลตั้งแต่เดือนตุลาคม 2545 ถึงเดือนมิถุนายน 2546 และนำมาวิเคราะห์
ประมวลผลโดยใช้หลักการทฤษฎี และรูปแบบการวิเคราะห์ของโปรแกรมสำเร็จรูป ภายใต้ข้อ
สมมติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุนมากกว่าร้อยละ 7 โดยสามารถสรุปผล
การศึกษาได้ดังนี้

ผลการศึกษาด้านการตลาดพบว่าจำนวนห้องว่างของหอพักทั้งหมดในอนาคตจะอยู่
ประมาณที่ร้อยละ 16 – 26 อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการหอพักหญิงเอกชนสามารถที่จะประสบ
ความสำเร็จจากการดำเนินธุรกิจได้ หากมีห้องพัก อุปกรณ์ภายในห้องที่เป็นที่ต้องการของนักศึกษา
หญิงสถาบันราชภัฏเชียงราย มีการบริการที่ดี และมีราคาที่เหมาะสม ประกอบกับข้อมูลจากเจ้าของ
หอพักที่อยู่หน้าสถาบันราชภัฏเชียงรายที่ว่าพื้นที่หน้าสถาบันราชภัฏเชียงรายมีข้อได้เปรียบมากใน
การรับนักศึกษาปี 1 ที่เข้ามาใหม่ นอกจากนี้พบว่าผู้ต้องการมาทำการค้าขายหน้าสถาบันราชภัฏ

เชิงรายจำนวนมาก ด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักหญิงเอกชนของกลุ่มตัวอย่างพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และปัจจัยด้านกระบวนการในระดับมาก ส่วนปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดให้ความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง สำหรับการศึกษาคำถามนี้คาดว่าจะมีรายได้ในปีที่ 1 – 5 ปีละ 668,220 บาท และปีที่ 6 – 20 ปีละ 661,620 บาท

ผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่า โครงการตั้งบนที่ดิน 557 ตารางเมตร อยู่ห่างจากสถาบันราชภัฏเชียงรายประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนพหลโยธิน 300 เมตร หอพักจะประกอบด้วยห้องพักสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงราย 29 ห้อง ห้องเช่าสำหรับค้าขาย 4 ห้อง ห้องสำนักงาน ห้องทีวี หนังสือพิมพ์ ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม และโรงรถ

ผลการศึกษาด้านการจัดการพบว่า โครงการมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักด้วย มีการจ้างแม่บ้านเพื่อดูแลความสะอาดหอพัก ซึ่งสามารถจัดหาได้ในท้องถิ่น

ผลการศึกษาด้านการเงินพบว่า การลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย ต้องใช้เงินลงทุนจำนวน 5,500,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยส่วนของทุน 4,500,000 บาท และส่วนของหนี้สิน 1,000,000 บาท มีจุดคุ้มทุน 11 ปี 5 เดือน 19 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -216,214 บาท ณ อัตราคิดลดร้อยละ 7 โดยโครงการให้ผลตอบแทนซื้อลดประมาณร้อยละ 6.52 ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานที่ว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย

Independent Study Title A Feasibility Study of Investment in a Private Female
Dormitory Located in Front of Rajabhat Institute, Chiang Rai

Author Mr. Nakorn Chaiwongsakda

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisor
Assoc. Prof. Sirikiat Ratchusanti

ABSTRACT

The independent study titled “A Feasibility Study of Investment in a Private Female Dormitory Located in Front of Rajabhat Institute, Chiang Rai” was conducted to study the feasibility of investment in the private female dormitory located in front of Rajabhat Institute, Chiang Rai.

The feasibility was studied in 4 aspects which were marketing feasibility, technical feasibility, managerial feasibility and financial feasibility. Data were collected from interviews with owners of 4 private dormitories adjacent to Rajabhat Institute of Chiang Rai, questionnaire on desired quality of dormitories aimed at female students of the Rajabhat Institute of Chiang Rai, as well as documentation from related books, journals, articles, research and study reports, and relevant statistics. Data collection were conducted between October 2002 – June 2003. Data were then analyzed under a hypothesis to accept projects with more than 7% internal rate of return using theoretical principles and prepared program . The conclusions of the study were as follow :

The results of the marketing analysis showed that total dormitories in the future would be 16 – 26% room vacancy. However, private female dormitory owners are able to successful in this business if their rooms and furniture in the rooms are correspond to female students of the Rajabhat Institute of Chiang Rai desires, good services and suitable price. Interviews with dormitory owners in front of the campus confirm that the location proves to be ideal for first year students and the demands for trade space in front of the campus was high. For marketing mixed,

product, price, place, people, physical evidence and presentation and process were factor which influenced female students of the Rajabhat Institute of Chiang Rai' choosing dormitory on high level. The other factor, promotion was on moderate level. The projection of revenues for first five years of this project were expected to be 668,220 Baht per year and 661,620 Baht per year for sixth to twentieth year.

The results of the technical analysis showed that the dormitory would be located on 557 m² space, 200 meters away from the campus, and 300 meters off Paholyothin road. It should have 29 rooms for female students, four commercial rooms, an office, a shared TV and newspaper room, a visitor room, and a parking garage.

According to the management analysis, the project should be owned by an individual, who will work as dormitory manager. It should employ one local female caretaker.

The results of the financial analysis showed that the project required an investment of 5,500,000 Baht, which consists of 4,500,000 Baht for capital, and 1,000,000 Baht for debts. The payback period was 11 years 5 months 19 days. The net present value was -216,214 Baht at 7% discount rate while the internal rate of return was 6.25 %. Therefore the hypothesis of the study to invest in private female dormitory located in front of the Rajabhat Institute, Chiang Rai was not accepted.