

## \*สารบัญ

	หน้า
<del>กิตติกรรมประกาศ</del>	<del>ค</del>
<del>บทคัดย่อภาษาไทย</del>	<del>ง</del>
<del>บทคัดย่อภาษาอังกฤษ</del>	<del>ฉ</del>
สารบัญ	๗
สารบัญตาราง	๘
สารบัญภาพ	๘
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์	2
ประโยชน์ที่ได้รับ	2
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และข้อสมมติฐาน	3
ทฤษฎี แนวความคิด	3
สมมติฐาน	8
นิยามศัพท์	8
ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	8
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	10
ระเบียบวิธีศึกษา	10
ขอบเขตการศึกษา	10
วิธีการศึกษา	11
การประมวลผลและการวิเคราะห์ข้อมูล	12
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล	14
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	14
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	52
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	56
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	62

	หน้า
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	77
สรุปผลการศึกษา	77
อภิปรายผล	80
ข้อค้นพบ	81
ข้อเสนอแนะ	81
บรรณานุกรม	<del>83</del> 63
ภาคผนวก	85
การคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินกู้	86
การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	88
การคำนวณค่าเสื่อมราคา	94
การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนซื้อลดกรณีที่ 1 ราคา ค่าเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงรายครั้งที่ราคา 1,600 บาทต่อเดือนตลอดอายุของโครงการ	95
การคำนวณระยะเวลาคืนทุนกรณีที่ 1 ราคาค่าเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษา หญิงสถาบันราชภัฏเชียงรายครั้งที่ราคา 1,600 บาทต่อเดือนตลอดอายุของ โครงการ	97
การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนซื้อลดกรณีที่ 2 หอพัก เต็มตลอดปี	98
การคำนวณระยะเวลาคืนทุนกรณีที่ 2 หอพักเต็มตลอดปี	100
แบบสอบถาม	101
ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด	107
ประวัติผู้เขียน	128

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนตัวอย่างที่สุ่มในแต่ละคณะและชั้นปีที่ศึกษา	11
2 แสดงจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีการศึกษาของสถาบันราชภัฏเชียงราย	14
3 แสดงสรุปจำนวนหอพักปี 2545 องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านดู่ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย	15
4 แสดงประมาณการจำนวนนักศึกษาทั้งหมด และนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชนในแต่ละปีการศึกษา	17
5 แสดงประมาณการจำนวนนักศึกษาหญิงที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้	19
6 แสดงสัดส่วนจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพักเอกชนต่อจำนวนนักศึกษาที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้	21
7 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้และไม่มาใช้บริการหอพักหญิงเอกชนของโครงการ	22
8 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามคณะของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	23
9 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามชั้นปีของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	23
10 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	24
11 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าใช้จ่ายต่อเดือนรวมค่าหอพักของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	25
12 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	26
13 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามที่ตั้งของหอพักที่พักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	26
14 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	27

ตาราง	หน้า
15 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าของหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	28
16 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำของหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	28
17 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นหน่วยของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในปัจจุบัน	29
18 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นเดือนของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในปัจจุบัน	30
19 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในหอที่พักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	31
20 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	32
21 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	33
22 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามบริการที่ต้องการให้มีในหอพักของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	34
23 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านราคาของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	34
24 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาค่าเช่าห้องพักที่ยินดีจะจ่าย โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เลือกไว้ของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	35
25 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าที่ต้องการให้หอพักเก็บของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	36
26 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำต่อหน่วยที่ต้องการให้หอพักเก็บของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	37
27 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	38
28 ค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	39

ตาราง	หน้า
29 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	40
30 ค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	41
31 แสดงค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านกระบวนการของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	42
32 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยในแต่ละด้านของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ	43
33 แสดงจำนวนสิ่งที่มีนักศึกษาต้องการให้หอพักปรับปรุง	44
34 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา	47
35 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 - 5	48
36 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 - 20	49
37 แสดงประมาณการรายได้ในแต่ละปี	49
38 แสดงค่าใช้จ่ายด้านการตลาดของแต่ละรายการในปีต่าง ๆ	50
39 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายด้านการตลาดในแต่ละปี	51
40 แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้าง	55
41 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	58
42 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 - 10	60
43 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 11 - 20	61
44 แสดงเงินลงทุนในโครงการ	62
45 แสดงอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	63
46 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1- 10	64
47 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 11 - 20	65
48 แสดงประมาณการแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนปีที่ 1 - 10	66
49 แสดงประมาณการแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนปีที่ 11 - 20	67
50 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 1 - 10	68
51 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 11 - 20	69
52 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของโครงการปีที่ 1 - 10	70

ตาราง	หน้า
53 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของ โครงการปีที่ 11 – 20	71
54 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน	72
55 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 - 5 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่รายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน	73
56 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 – 20 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่รายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน	74
57 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 – 5 กรณีหอพักเต็มตลอดปี	75
58 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 – 20 กรณีหอพักเต็มตลอดปี	76
59 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินกู้ปีที่ 1 - 5	86
60 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินกู้ปีที่ 6 - 10	87
61 แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 1 – 10	88
62 แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 11 – 20	89
63 แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 1 – 10 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่รายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน	90
64 แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 11 – 20 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่รายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน	91
65 แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 1 – 10 กรณีหอพักเต็มตลอดปี	92
66 แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 11 – 20 กรณีหอพักเต็มตลอดปี	93
67 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคา	94
68 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของ โครงการปีที่ 1 – 10 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่รายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน	95
69 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของ โครงการปีที่ 11 – 20 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่รายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน	99
70 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุนกรณีราคาเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่รายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน	97

ตาราง	หน้า
71 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซึ่งลดของโครงการปีที่ 1 – 10 กรณีหอพักเต็มตลอดปี	98
72 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซึ่งลดของโครงการปีที่ 11 – 20 กรณีหอพักเต็มตลอดปี	99
73 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุนกรณีหอพักเต็มตลอดปี	100
74 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุผู้ตอบแบบสอบถาม	107
75 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าใช้จ่ายรวมค่าหอพักของผู้ตอบแบบสอบถาม	108
76 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถาม	109
77 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามที่ตั้งของหอพักที่พักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	110
78 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาเช่าหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	111
79 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าของหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	112
80 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำของหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	112
81 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นหน่วยของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบัน	113
82 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นเดือนของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบัน	114
83 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในหอที่พักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	115
84 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	116
85 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในห้องพัก	117
86 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามบริการที่ต้องการให้มีในหอพัก	118
87 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านราคา	118

ตาราง	หน้า
88 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาค่าเช่าห้องพักที่ยินดีจะจ่าย โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เลือกไว้	119
89 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าที่ต้องการให้หอพักเก็บ	120
90 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำต่อหน่วยที่ต้องการให้หอพักเก็บ	121
91 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านสถานที่	122
92 ค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	123
93 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านบุคคล	124
94 ค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ	125
95 แสดงค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านกระบวนการ	126
96 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยในแต่ละด้าน	127



สารบัญภาพ

ภาพ		หน้า
1	แสดงที่ตั้งของโครงการ	52
2	แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 1 และโรงรถ	54
3	แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 2 - 4	54
4	แสดงแผนผังการบริหารงาน	56



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved