

#### บทที่ 4

### การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย จะมีการศึกษา 4 ด้าน คือ การตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน โดยรายละเอียดของการศึกษาในแต่ละด้าน มีดังนี้

#### 1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Market Analysis)

##### 1.1 ภาวะโดยรวมของตลาด และวิธีปฏิบัติในทางการค้าโดยทั่วไป

ธุรกิจหอพักเอกชนสำหรับนักศึกษาสถาบันราชภัฏเชียงรายนก่อนปี 2543 อยู่ในช่วงที่เจริญเติบโตดีมาก เพราะห้องพักไม่เพียงพอกับความต้องการของนักศึกษา บางห้องนักศึกษาต้องอยู่กัน 3 - 4 คน หลังจกปี 2543 ถึงแม้ว่าทางสถาบันราชภัฏเชียงรายจะรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นเรื่อยมา โดยดูได้จากจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีการศึกษา ดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีการศึกษาของสถาบันราชภัฏเชียงราย

ปีการศึกษา	จำนวนนักศึกษา
2539	3,264
2540	4,103
2541	3,930
2542	4,608
2543	6,975
2544	8,707
2545	10,437

ที่มา สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา

จากตารางจะเห็นว่าจำนวนนักศึกษามีการเพิ่มขึ้นทุกปี โดยเป็นผลมาจากการรับนักศึกษาที่เพิ่มขึ้น คือจากเดิมที่รับนักศึกษาร้อยละ 1,200 – 2,000 คนเปลี่ยนมารับร้อยละ 3,500 – 3,700 คน แต่จำนวนหอพักก็มีการเพิ่มขึ้น และเพิ่มในอัตราที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของนักศึกษาด้วย โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของหอพักขนาดใหญ่ ที่มีห้องพักเกินกว่า 30 ห้อง ได้ก่อสร้างขึ้นมาเป็นจำนวนมาก โดยจากข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นหอพักจากฝ่ายโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านดู่

ในปี 2545 พบว่าห้องพักมีเพิ่มขึ้นมากกว่า 1,000 ห้อง ซึ่งสามารถรองรับนักศึกษาได้มากกว่า 2,000 คน ในขณะที่จำนวนนักศึกษามีเพิ่มขึ้นประมาณเพียง 1,700 คน (มาจาก 10,437 – 8,707) ทำให้ห้องพักที่ว่างมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นไปอีก ซึ่งจากข้อมูลเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดเก็บรายได้ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคูพบว่าในปี 2545 มีห้องว่างประมาณร้อยละ 15 จากจำนวนหอพักที่มีทั้งหมด 4,876 ห้อง โดยอยู่ในเขตตำบลบ้านคู 300 แห่ง จำนวน 4,478 ห้อง และอยู่ในเขตตำบลนางแล 29 แห่ง จำนวน 400 ห้อง และเมื่อพิจารณาถึงการกระจายตัวของหอพักในตำบลบ้านคูซึ่งเป็นที่ตั้งของสถาบันราชภัฏเชียงรายนั้น มีดังนี้

ตารางที่ 3 แสดงสรุปจำนวนหอพักปี 2545 องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคู อำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย

ลำดับ	ชื่อหมู่บ้าน	จำนวน/แห่ง	จำนวนห้อง
1	บ้านข้าวแคร่	14	98
2	บ้านป่าซาง และ บ้านคึก	31	282
3	บ้านคู	43	493
4	บ้านสันติ	57	1,015
5	บ้านป่าไร่	8	137
6	บ้านโป่งพระบาท	7	116
7	บ้านป่าอ้อ	56	947
8	บ้านป่าแฝก	29	723
9	บ้านปางลาว	20	287
10	บ้านคันลุง	29	308
11	บ้านสันปอแดง	1	17
12	บ้านป่าสักไถ่	5	55
	รวม	300	4,478

จากตารางจะเห็นว่าหอพักมีการกระจายตัวอยู่เกือบทุกหมู่บ้านในตำบลบ้านคู โดยหมู่บ้านที่อยู่ใกล้สถาบันคือบ้านป่าแฝก บ้านป่าอ้อ และบ้านสันติ จะมีห้องพักมากกว่าหมู่บ้านอื่น ๆ โดยมีรวมกันมากกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหอพักทั้งหมด หรือประมาณ 2,685 ห้อง ส่วนหมู่บ้านอื่น ๆ และหอพักที่อยู่ในเขตตำบลนางแลจะอยู่ห่างจากสถาบันออกไป 1.5 – 3 กิโลเมตร ซึ่งค่อนข้างไกล

นอกจากนี้ยังมีหอพักจำนวนมากที่ยังไม่ได้ มาตรฐาน มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้อง น้อย เช่น ไม่มีโทรศัพท์ภายในห้อง เป็นต้น

สำหรับนักศึกษาที่มาพักในหอพักนั้น เนื่องจากหอพัก ได้ตั้งอยู่ไกลจากสถาบันการศึกษา อื่นมาก ดังนั้นผู้ที่มาพักเกือบทั้งหมดจะเป็นนักศึกษาสถาบันราชภัฏเชียงใหม่ และมีส่วนน้อยมากที่ เป็นคนทำงาน โดยเฉพาะผู้มาค้าขายบริเวณตลาดบ้านคู่

ในส่วนการดำเนินการหอพักที่ถูกต้องตามกฎหมายนั้น หากเป็นสถานที่ที่รับผู้พัก ซึ่งอยู่ใน ระหว่างการศึกษาตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป ต้องจดทะเบียนกับนายทะเบียนที่กรมประชาสงเคราะห์ หรือ สำนักงานสังคมและสวัสดิการจังหวัด กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ใน ปัจจุบัน โดยในการจดทะเบียนนั้นจะต้องแยกเพศนักศึกษาที่จะเข้าพักให้ชัดเจนว่าจะรับหญิงหรือ ชาย

และจากการที่รัฐบาล ได้ให้ความสำคัญในปัญหาที่ว่าหอพักจะเป็นแหล่งมั่วสุมของนัก ศึกษา ปัญหาการมีเพศสัมพันธ์ก่อนวัยอันควร ปัญหาโรคเอดส์ และยาเสพติด เป็นต้น จึงมีนโยบาย การจัดระเบียบหอพัก ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ และยังทำได้ไม่ทั่วถึง เพราะมีเจ้าหน้าที่ในการตรวจ ไม่เพียงพอ นอกจากนี้ทางสถาบันราชภัฏเชียงใหม่ก็ได้เล็งเห็นถึงปัญหานี้เช่นกันจึงมีโครงการหอ พักเครือข่ายในปีการศึกษา 2546 นี้ ซึ่งจะทำให้การสมัครหอพักเอกชนเพื่อมารับนักศึกษาที่เข้ามาใหม่ โดยเฉพาะนักศึกษาปีที่ 1 เข้ามาอยู่ในหอพักเครือข่ายนี้ เพื่อให้นักศึกษาได้ปรับตัวในสิ่งแวดล้อม ใหม่ ๆ โดยมีการควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิดจากสถาบันและหอพัก

## 1.2 วิเคราะห์อุปสงค์ อุปทานทั้งในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต

ในการวิเคราะห์อุปสงค์จะดูจากจำนวนนักศึกษาที่ทางสถาบันราชภัฏเชียงใหม่ ใน แต่ละปีการศึกษา โดยในปัจจุบันมีการรับนักศึกษาใหม่ในแต่ละปีการศึกษาประมาณ 3,700 คน และนโยบายในอนาคตของสถาบันในการรับนักศึกษาในแต่ละปีศึกษานั้นจะอยู่ที่ประมาณ 5,000 คน

ดังนั้นการประมาณการจำนวนนักศึกษาในอนาคต และจำนวนนักศึกษาคณะที่พัก ในหอพักเอกชนจะประมาณการ ได้ดังนี้

ตารางที่ 4 แสดงประมาณการจำนวนนักศึกษาทั้งหมด และนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชนในแต่ละปีการศึกษา

ปีการศึกษา	จำนวนนักศึกษาทั้งหมด	จำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่ต้องการพักในหอพักเอกชน	จำนวนนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชน
2546 (ปีที่ 1)	13,000	9,880	6,126
2547 (ปีที่ 2)	12,510	9,508	5,895
2548 (ปีที่ 3)	12,810	9,736	6,036
2549 (ปีที่ 4)	13,110	10,792	6,178
2550 (ปีที่ 5)	14,200	10,488	6,691
2551 (ปีที่ 6)	15,200	11,552	7,162
2552 (ปีที่ 7)	16,200	12,312	7,634
2553 (ปีที่ 8)	16,500	12,540	7,775
2554 (ปีที่ 9)	16,500	12,540	7,775
2555 (ปีที่ 10)	16,500	12,540	7,775

หมายเหตุ ข้อมูลจากสำนักกิจการนักศึกษาสถาบันราชภัฏเชียงราย ปีการศึกษา 2543 - 2545 มีการรับนักศึกษาใหม่ 3,700 คน

โดยในการประมาณการมีการใช้สมมติฐานดังนี้

1. ปีการศึกษา 2546 ยังคงรับนักศึกษาใหม่ปีละ 3,700 คน และยังมีนักศึกษาครบทั้ง 4 ชั้นปี ตั้งแต่ปีการศึกษา 2547 จะมีการรับนักศึกษาใหม่ปีละ 4,000 คน และตั้งแต่ปีการศึกษา 2550 รับนักศึกษาใหม่ปีละ 5,000 คน
2. สถาบันราชภัฏเชียงรายยังคงดำเนินนโยบายการเรียนการสอน 3 ภาคการศึกษาอยู่ ทำให้ตั้งแต่ปีการศึกษา 2547 จะมีนักศึกษาหลัก ๆ 3 ชั้นปี คือ ชั้นปีที่ 1 ชั้นปีที่ 2 และ ชั้นปีที่ 3 นอกจากนี้ข้อมูลจากสถาบันราชภัฏเชียงรายในส่วนของกลางทะเบียนภาคการศึกษาที่ 3 (ภาคฤดูร้อน) ซึ่งสามารถทำให้นักศึกษาเรียนจบได้เร็วกว่าปกติที่มีการเรียน 4 ปีนั้น จากข้อมูลในปีการศึกษา 2545 พบว่ามีนักศึกษาลงทะเบียนประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนนักศึกษาทั้งหมด ทำให้จะมีนักศึกษาที่จะต้องเรียนในปี 4 อยู่ประมาณร้อยละ 30 จากจำนวนนักศึกษาที่จะขึ้นปี 4 ทั้งหมด ดังนั้นจำนวนนักศึกษาทั้งหมดในปีการศึกษา 2547 ก็

คือร้อยละ 30 ของนักศึกษาที่รับจากปีการศึกษา 2544 รวมกับนักศึกษาที่รับจากปีการศึกษา 2545 ปีการศึกษา 2546 และปีการศึกษา 2547 ซึ่งเท่ากับ  $(30\% \times 3,700) + 3,700 + 3700 + 4,000 = 12,510$  คน ในขณะที่ปีอื่น ๆ ก็จะประมาณการ ได้ดังนี้

ปีการศึกษา 2548 เท่ากับ  $(30\% \times 3,700) + 3,700 + 4,000 + 4,000 = 12,810$  คน

ปีการศึกษา 2549 เท่ากับ  $(30\% \times 3,700) + 4,000 + 4,000 + 4,000 = 13,110$  คน

ปีการศึกษา 2550 เท่ากับ  $(30\% \times 4,000) + 4,000 + 4,000 + 5,000 = 14,200$  คน

ปีการศึกษา 2551 เท่ากับ  $(30\% \times 4,000) + 4,000 + 5,000 + 5,000 = 15,200$  คน

ปีการศึกษา 2552 เท่ากับ  $(30\% \times 4,000) + 5,000 + 5,000 + 5,000 = 16,200$  คน

ปีการศึกษา 2553 เท่ากับ  $(30\% \times 5,000) + 5,000 + 5,000 + 5,000 = 16,500$  คน

ปีการศึกษา 2554 เท่ากับ  $(30\% \times 5,000) + 5,000 + 5,000 + 5,000 = 16,500$  คน

ปีการศึกษา 2555 เท่ากับ  $(30\% \times 5,000) + 5,000 + 5,000 + 5,000 = 16,500$  คน

3. จำนวนนักศึกษาที่ต้องการพักอยู่ในหอพักเอกชนคิดที่ประมาณร้อยละ 76 ของนักศึกษาที่มีอยู่ทั้งหมดในปีการศึกษานั้น โดยมาจากข้อมูลของสำนักกิจการนักศึกษา สถาบันราชภัฏ เชียงราย ที่ว่าในปี 2546 มีนักศึกษาชั้นปีที่ 1 ที่ไม่ได้พักหอพักเอกชนจำนวน 890 คน โดยพักอยู่หอใน 148 คน พักอยู่กับพ่อแม่ 544 คน และพักอยู่กับญาติ 198 คน ดังนั้นจากจำนวนนักศึกษาทั้งหมดประมาณ 3,700 คน จะมีนักศึกษาที่พักหอพักเอกชน  $3,700 - 890 = 2,810$  คน หรือประมาณร้อยละ 76
4. จำนวนนักศึกษาหญิงมีประมาณร้อยละ 62 ของจำนวนนักศึกษาที่มีอยู่ทั้งหมดในแต่ละปีการศึกษา โดยมาจากข้อมูลจำนวนนักศึกษาระหว่างนักศึกษาชายและหญิงในปีการศึกษา 2545 พบว่ามีอัตราส่วน 4,005 : 6,432 หรือมีนักศึกษาหญิงร้อยละ 62
5. จำนวนนักศึกษาในภาคการศึกษาที่ 2 จะลดลง เนื่องจากมีนักศึกษาออกฝึกงานหรือจบการศึกษา ซึ่งมีประมาณร้อยละ 10 ของจำนวนนักศึกษาที่มีอยู่ทั้งหมดในส่วนนักศึกษาในภาคการศึกษาที่ 3 (ภาคการศึกษาฤดูร้อน) จะลดลงเนื่องจากนักศึกษาออกฝึกงานหรือจบการศึกษาอีกประมาณร้อยละ 20 รวมเป็นร้อยละ 30

ซึ่งจากการประมาณการจำนวนนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชนจะเห็นว่าจำนวนนักศึกษาหญิงจะลดลงในปี 2547 และค่อย ๆ เพิ่มขึ้นจนมีค่าสูงสุดที่ 16,500 คน ตั้งแต่ปีการศึกษา 2553

สำหรับในส่วนของอุปทาน หอพักในสถาบัน ปัจจุบันสามารถรับนักศึกษาได้ประมาณ 300 คนเป็นชาย 60 คน และหญิง 240 คน แต่ไม่เต็มเนื่องจากหอพักเป็นแบบเก่าที่ก่อสร้างมานาน ประกอบกับนักศึกษาต้องพักร่วมกันห้องละ 10 คน โดยในอนาคตประมาณปีการศึกษา 2548 จะมีการสร้างหอพักใหม่ที่พักห้องละ 2-3 คนทำให้สามารถรับนักศึกษาได้อีก 300 คน แต่ในส่วนของความสามารถในการรองรับของหอพักในสถาบันนี้จะไม่นำมาคำนวณอุปทาน เพราะในการคำนวณอุปสงค์ได้คำนวณจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพักเอกชนเท่านั้น

และเนื่องจากการเก็บข้อมูลของหอพักเอกชนที่ค่อนข้างครบถ้วนในปัจจุบัน เป็นหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ที่หอพักนั้นตั้งอยู่ ซึ่งเพิ่งดำเนินการได้เพียง 3 ปีข้อมูลที่ค่อนข้างครบถ้วนคือปี 2545 ดังนั้น จึงใช้ตัวเลขในปี 2545 เป็นหลักในการประมาณการ

ตารางที่ 5 แสดงประมาณการจำนวนนักศึกษาหญิงที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้

ปี	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	จำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่สามารถรองรับได้	จำนวนนักศึกษาหญิงที่สามารถรองรับได้
2545	4,878	9,756	6,049
2546 (ปีที่ 1)	5,878	11,756	7,289
2547 (ปีที่ 2)	6,378	12,756	7,909
2548 (ปีที่ 3)	6,578	13,156	8,157
2549 (ปีที่ 4)	6,778	13,556	8,405
2550 (ปีที่ 5)	6,978	13,956	8,653
2551 (ปีที่ 6)	7,178	14,356	8,901
2552 (ปีที่ 7)	7,378	14,756	9,149
2553 (ปีที่ 8)	7,578	15,156	9,397
2554 (ปีที่ 9)	7,778	15,556	9,645
2555 (ปีที่ 10)	7,978	15,956	9,893

ที่มา : สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านดู่

โดยในการประมาณการมีการใช้สมมติฐานดังนี้

1. เนื่องจากข้อมูลจำนวนหอพักในปี 2545 นั้นเป็นการสำรวจถึงเดือนตุลาคม 2545 ดังนั้นจำนวนหอพักที่เพิ่มขึ้นในปี 2546 จะมีในส่วนของเดือนพฤศจิกายน และธันวาคม 2545 ด้วย โดยจากข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นหอพักในเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม 2545 ขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านดู่มี 10 แห่งประมาณ 400 ห้อง และการขออนุญาตก่อสร้างหอพักถึงกลางปี 2546 ประมาณ 10 แห่ง และคาดว่าตลอดปี 2546 เมื่อรวมกับพื้นที่ตำบลนางแลคงมีไม่เกิน 20 แห่งประมาณ 600 ห้อง ดังนั้นในปี 2546 ประมาณห้องพักเพิ่มขึ้น 1,000 ห้อง และจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านดู่พบว่าการขออนุญาตก่อสร้างหอพักมีแนวโน้มลดลงไปอีกเนื่องจากเป็นที่รู้กันโดยทั่วไปว่ามีปัญหาห้องพักวางมากขึ้น โดยในปัจจุบันการลงทุนหอพักจากนักลงทุนจะไปลงทุนที่มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง เพราะมีการรับนักศึกษาเพิ่มขึ้น และหอพักเอกชนยังมีน้อย โดยปี 2547 จะมีการประมาณว่าหอพักเพิ่มขึ้น 500 ห้องและหลังปี 2547 จะมีการเพิ่มขึ้นของห้องพักปีละ 200 ห้อง
2. ห้องพัก 1 ห้องโดยเฉลี่ยอยู่ได้ 2 คน
3. เนื่องจากในปัจจุบันนี้ไม่มีข้อมูลที่ชัดเจนของจำนวนหอพักหญิง และหอพักชาย เนื่องจากมีหอพักจำนวนมากที่ยังไม่ได้จดทะเบียน บางแห่งจดทะเบียนแต่ก็ไม่ได้รับนักศึกษาตามที่ได้อิงจดทะเบียนไว้ เช่น จดทะเบียนเป็นหอพักหญิง หรือหอพักชาย แต่รับนักศึกษาทั้งหญิงและชายเป็นต้น ดังนั้นในการประมาณการจำนวนหอพักหญิงจะประมาณตามสัดส่วนของจำนวนนักศึกษาหญิงต่อนักศึกษาชาย ดังนั้นอัตราส่วนระหว่างจำนวนห้องพักสำหรับนักศึกษาหญิงและห้องพักสำหรับนักศึกษาชายอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 62 : ร้อยละ 38

เมื่อพิจารณาสัดส่วนระหว่างอุปสงค์และอุปทาน จะมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 6 แสดงสัดส่วนจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพักเอกชนต่อจำนวนนักศึกษาที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้

ปี	จำนวนนักศึกษาหญิงที่ ต้องการพักใน หอพักเอกชน	จำนวนนักศึกษาหญิงที่หอ พักเอกชนสามารถ รองรับได้	สัดส่วนจำนวนนักศึกษา ที่พักในหอพักเอกชนต่อ จำนวนนักศึกษาที่หอ พักเอกชนสามารถ รองรับได้
2546 (ปีที่ 1)	6,126	7,289	0.84
2547 (ปีที่ 2)	5,895	7,909	0.75
2548 (ปีที่ 3)	6,036	8,157	0.74
2549 (ปีที่ 4)	6,178	8,405	0.74
2550 (ปีที่ 5)	6,691	8,653	0.77
2551 (ปีที่ 6)	7,162	8,901	0.80
2552 (ปีที่ 7)	7,634	9,149	0.83
2553 (ปีที่ 8)	7,775	9,397	0.83
2554 (ปีที่ 9)	7,775	9,645	0.81
2555 (ปีที่ 10)	7,775	9,893	0.79

จากตารางจะเห็นว่าสัดส่วนจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพักเอกชนต่อจำนวนนักศึกษาที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้มีจำนวนลดลงจากปี 2546 เนื่องจากจำนวนนักศึกษาได้ลดลง เพราะนักศึกษาบางส่วนสามารถจบการศึกษาได้ใน 3 ปี ทำให้จำนวนนักศึกษาชั้นปีที่ 4 ลดลง โดยจะมีค่าเพิ่มขึ้นในปี 2550 – 2552 เพราะมีการรับนักศึกษาเพิ่มขึ้น โดยรับปีการศึกษาละ 5,000 คน และค่าสัดส่วนจะลดลงอีกในปี 2553 – 2555 เพราะจำนวนนักศึกษามีค่าคงที่แล้วแต่จำนวนห้องพักยังมีค่าที่เพิ่มขึ้นอยู่

นอกจากนี้ของค่าสัดส่วนแสดงให้เห็นว่าหอพักมีจำนวนเกินกว่าความต้องการอยู่ประมาณ ร้อยละ 16 – 26



ในส่วนของการวิเคราะห์ข้อมูลที่เป็นความต้องการของนักศึกษาที่ใช้ทฤษฎีส่วนประสม การตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการ หรือ 7 Ps ซึ่งได้จากแบบสอบถามนั้นสรุปได้ดังนี้

#### ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยผู้ตอบแบบสอบถามคือนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงราย ในส่วนของคณะและชั้นปีที่กำลังศึกษาอยู่ของผู้ตอบแบบสอบถามเป็นไปตามขอบเขตประชากรและขนาดตัวอย่างที่กำหนดไว้ในขอบเขตและวิธีศึกษา

ซึ่งข้อมูลจากแบบสอบถามพบว่าจะมีผู้มาใช้และไม่มาใช้ห้องพักของโครงการดังนี้

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้และไม่ใช้บริการห้องพักหญิงเอกชนของโครงการ

จะมาใช้บริการหรือไม่	จำนวน	ร้อยละ
มา	227	74.9
ไม่มา	76	25.1

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะมาใช้บริการถึง 227 คนหรือร้อยละ 74.9 และไม่มาใช้บริการจำนวน 76 คนหรือร้อยละ 25.1

ซึ่งจากจำนวนผู้ที่มาใช้บริการ 227 คนนั้น ถือว่าเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการ ดังนั้นจะพิจารณาความสัมพันธ์ของคนที่ใช้บริการกับข้อมูลอื่น ๆ ในแบบสอบถาม เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการวางกลยุทธ์ของโครงการ ส่วนข้อมูลที่เป็นของผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 303 คนนั้น จะแสดงไว้ในเอกสารภาคผนวก

การวิเคราะห์ส่วนประสมทางการตลาดตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการ หรือ 7 Ps  
โดยข้อมูลของผู้ที่มาใช้บริการทั้ง 227 คน มีดังนี้

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามคณะของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

คณะ	จำนวน	ร้อยละ
วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี	46	20.3
ครุศาสตร์	35	15.4
มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์	52	22.9
วิทยาการจัดการ	91	40.1
เทคโนโลยีอุตสาหกรรม	3	1.3
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการเป็นนักศึกษาคณะวิทยาการจัดการ 91 คน หรือร้อยละ 40.1 คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ 52 คน หรือร้อยละ 22.9 คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีจำนวน 46 คน หรือร้อยละ 20.3 คณะครุศาสตร์จำนวน 35 คน หรือร้อยละ 15.4 และคณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรมจำนวน 3 คน หรือร้อยละ 1.3

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามชั้นปีของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ชั้นปีที่	จำนวน	ร้อยละ
1	82	36.1
2	78	34.4
3	48	21.1
4	19	8.4
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการเป็นนักศึกษาชั้นปีที่ 1 จำนวน 82 คน หรือร้อยละ 36.1 ชั้นปีที่ 2 จำนวน 78 คน หรือร้อยละ 34.4 ชั้นปีที่ 3 จำนวน 48 คน หรือร้อยละ 21.1 และชั้นปีที่ 4 จำนวน 19 คน หรือร้อยละ 8.4

ตารางที่ 10 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

อายุ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 18	1	0.4
18	26	11.5
19	61	26.9
20	75	33.0
21	41	18.1
22	20	8.8
สูงกว่า 22	3	1.3
รวม	227	100.0

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการส่วนใหญ่มีอายุ 20 ปี จำนวน 75 คน หรือร้อยละ 33.0 รองลงมาคืออายุ 19 ปี จำนวน 61 คน หรือร้อยละ 26.9 และ อายุ 21 ปี จำนวน 41 คน หรือร้อยละ 18.1 ตามลำดับ

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าใช้จ่ายต่อเดือนรวมค่าหอพักของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ค่าใช้จ่าย (บาท)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 2,500	7	3.1
2,500 – 3,000	28	12.3
3,001 – 3,500	49	21.6
3,501 – 4,000	58	25.6
4,001 – 4,500	67	29.5
สูงกว่า 4,500	18	7.9
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่าช่วงของค่าใช้จ่ายต่อเดือนรวมค่าหอพักของนักศึกษาที่จะมาใช้บริการส่วนใหญ่คือ ช่วง 4,001 – 4,500 บาท ที่มีจำนวน 67 คน หรือร้อยละ 29.5 รองลงมาคือ ช่วง 3,501 – 4,000 บาท จำนวน 58 คน หรือร้อยละ 25.6 และช่วง 3,001 – 3,500 บาท จำนวน 49 คน หรือร้อยละ 21.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามภูมิภาคของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

จังหวัด	จำนวน	ร้อยละ
เชียงราย	125	55.1
พะเยา	60	26.4
เชียงใหม่	10	4.4
แม่ฮ่องสอน	1	0.4
น่าน	9	4.0
แพร่	11	4.8
ลำพูน	6	2.6
ลำปาง	5	2.2
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่จังหวัดเชียงรายจำนวน 125 คนหรือร้อยละ 55.1 รองลงมาคือจังหวัดพะเยาจำนวน 60 คนหรือร้อยละ 26.4 และ จังหวัดแพร่จำนวน 11 คนหรือร้อยละ 4.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 13 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามที่ตั้งของห้องพักที่พักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ที่ตั้งห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
ตำบลบ้านดู่	187	82.4
ตำบลนางแล	38	16.7
อื่นๆ	2	0.9
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ที่จะมาใช้บริการพักห้องพักที่อยู่ในเขตตำบลบ้านดู่จำนวน 187 คน หรือร้อยละ 82.4 ในเขตตำบลนางแลจำนวน 38 คน หรือร้อยละ 16.7 และอยู่ห้องพักที่ตั้งอยู่นอกเขตตำบลบ้านดู่และนางแลจำนวน 2 คนหรือร้อยละ 0.9

ตารางที่ 14 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาค่าเช่าหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ราคาเดือนละ (บาท)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000	3	1.3
1,000 – 1,200	34	15.0
1,201 - 1,400	44	19.4
1,401 - 1,600	113	49.8
1,601 - 1,800	33	14.5
สูงกว่า 1,800	-	-
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่าหอพักส่วนใหญ่ที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในปัจจุบันจะมีราคาในช่วง 1,401 - 1,600 บาท จำนวน 113 คน หรือร้อยละ 49.8 รองลงมาคือช่วง 1,201 - 1,400 บาท จำนวน 44 คน หรือร้อยละ 19.4 และช่วง 1,000 – 1,200 บาท จำนวน 34 คน หรือร้อยละ 15.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 15 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าของหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ค่าไฟหน่วยละ	จำนวน	ร้อยละ
ฟรี	-	-
3 บาท	8	3.5
3.5 บาท	1	0.4
4 บาท	7	3.1
5 บาท	207	91.2
6 บาท	4	1.8
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่าหอพักของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการถึงร้อยละ 91.2 เก็บค่าไฟหน่วยละ 5 บาท รองลงมาคือหน่วยละ 3 บาท จำนวน 8 คน หรือร้อยละ 3.5 หน่วยละ 4 บาท จำนวน 7 คน หรือร้อยละ 3.1 ตามลำดับ

ตารางที่ 16 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำของหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

การเก็บค่าน้ำ	จำนวน	ร้อยละ
ฟรี	66	29.1
เก็บเป็นหน่วย	58	25.6
เก็บเป็นเดือน	103	45.4
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่าหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในปัจจุบัน ส่วนใหญ่จำนวน 103 คน หรือร้อยละ 45.4 เก็บค่าน้ำเป็นเดือน รองมาให้ใช้น้ำฟรี จำนวน 66 คน หรือร้อยละ 29.1 และเก็บค่าน้ำเป็นหน่วยจำนวน 58 คน หรือร้อยละ 25.6

ตารางที่ 17 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นหน่วยของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในปัจจุบัน

การเก็บค่าน้ำเป็นหน่วย	จำนวน	ร้อยละ
หน่วยละ 1 บาท	2	3.4
หน่วยละ 2 บาท	9	15.5
หน่วยละ 3 บาท	24	41.4
หน่วยละ 5 บาท	22	37.9
หน่วยละ 10 บาท	1	1.7
รวม	58	100.0

หมายเหตุ ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในหอพักที่เก็บค่าน้ำเป็นหน่วยจำนวน 58 คน

จากตารางจะเห็นว่าหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในปัจจุบันเก็บค่าน้ำหน่วยละ 3 บาท มากที่สุดจำนวน 24 คน หรือร้อยละ 41.4 รองลงไปคือหน่วยละ 5 บาท จำนวน 22 คน หรือร้อยละ 37.9 หน่วยละ 2 บาท จำนวน 9 คน หรือร้อยละ 15.5 ตามลำดับ



ตารางที่ 18 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นเดือนของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในปัจจุบัน

การเก็บค่าน้ำต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
20 บาท	4	3.9
30 บาท	28	27.2
40 บาท	17	16.5
50 บาท	36	35.0
60 บาท	14	13.6
70 บาท	2	1.9
100 บาท	1	1.0
150 บาท	1	1.0
<b>รวม</b>	<b>103</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในหอพักที่เก็บค่าน้ำเป็นหน่วยจำนวน 103 คน

จากตารางจะเห็นว่าหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในปัจจุบันเก็บค่าน้ำเป็นเดือนจะเก็บในช่วง 20 – 150 บาท โดยเก็บ 50 บาทมากที่สุดจำนวน 36 คน หรือร้อยละ 35.0 รองลงไปคือ เก็บ 30 บาทจำนวน 28 คน หรือร้อยละ 27.2 เก็บ 40 บาทจำนวน 17 คน หรือร้อยละ 16.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 19 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในหอพักอยู่ในปัจจุบัน  
ของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
ที่นอน เครื่องนอน	227	100.0
ตู้เสื้อผ้า	189	83.3
โต๊ะเครื่องแป้ง	94	41.4
โต๊ะเก้าอี้	129	56.8
โทรศัพท์	221	97.4
อ่างล้างหน้า	159	70.0
พัดลม	183	80.6
เครื่องทำน้ำอุ่น	39	17.2
เครื่องปรับอากาศ	5	2.2
โทรทัศน์	14	6.2
ยูพีซี	1	0.4

หมายเหตุ ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่มีผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการทั้งหมด 227 คนนั้น จะเห็นว่าหอพักทั้งหมดจะมีที่นอน เครื่องนอนให้ ในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ก็จะมีเพิ่มขึ้นตามราคาเช่าที่เพิ่มขึ้น โดยเรียงลำดับสิ่งอำนวยความสะดวกที่หอพักมีให้เรียงจากมากไปน้อยได้ดังนี้ คือ ที่นอน เครื่องนอน จำนวน 227 คน หรือร้อยละ 100 โทรศัพท์จำนวน 221 คน หรือร้อยละ 97.4 ตู้เสื้อผ้า จำนวน 189 คน หรือร้อยละ 83.3 พัดลม จำนวน 183 คน หรือร้อยละ 80.6 อ่างล้างหน้าจำนวน 159 คน หรือร้อยละ 70.0 โต๊ะเก้าอี้ จำนวน 129 คน หรือร้อยละ 56.8 เครื่องทำน้ำอุ่นจำนวน 39 คน หรือร้อยละ 17.2 โทรทัศน์จำนวน 14 คน หรือร้อยละ 6.2 เครื่องปรับอากาศจำนวน 5 คน หรือร้อยละ 2.2 และยูพีซี จำนวน 1 คน หรือร้อยละ 0.4 ตามลำดับ

การวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักเอกชนของนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงราย

### ปัจจัยผลิตภัณฑ์ (Product)

ตารางที่ 20 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. ห้องพักรูมมีขนาดที่กว้างขวาง	4.24	มาก
2. มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอย่างครบครัน	3.75	มาก
3. ห้องพักรูมมีระเบียบ	3.15	ปานกลาง
4. สภาพของห้องพักอยู่ในสภาพที่สะอาดใหม่ สว่าง และปลอดโปร่ง	4.41	มาก
5. ห้องพักรูมมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง	4.58	มากที่สุด
6. ห้องพักมีบริการห้องทีวี หนังสือพิมพ์	2.71	ปานกลาง
7. มีที่จอดรถกว้างขวาง และเพียงพอ	4.03	มาก
รวม	3.84	มาก

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการให้ระดับความสำคัญกับมีห้องน้ำภายในห้องสูงสุด ในระดับความสำคัญมากที่สุด รองลงไปคือห้องพักสะอาด ใหม่ สว่าง ปลอดโปร่ง ห้องพักรูมมีขนาดกว้างขวาง มีที่จอดรถกว้างขวางเพียงพอ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันตามลำดับ ซึ่งมีระดับความสำคัญมาก ในขณะที่ห้องพักรูมมีระเบียบ และบริการห้องทีวี หนังสือพิมพ์ มีค่าเฉลี่ยต่ำสุดตามลำดับ โดยมีระดับความสำคัญในระดับปานกลาง

ตารางที่ 21 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
ที่นอน เครื่องนอน	227	100.0
ตู้เสื้อผ้า	227	100.0
โต๊ะเครื่องแป้ง	222	97.8
โต๊ะเก้าอี้	213	93.8
โทรทัศน์	225	99.1
อ่างล้างหน้า	213	93.8
พัดลม	214	94.3
เครื่องทำน้ำอุ่น	170	74.9
เครื่องปรับอากาศ	59	26.0
โทรทัศน์	85	37.4
ยูบีซี	1	0.4

หมายเหตุ ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่มีผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการทั้งหมด 227 คนนั้น จะเห็นว่านักศึกษาผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการทุกคนต้องการให้ห้องพักมีที่นอน เครื่องนอน และตู้เสื้อผ้า และเกินกว่าร้อยละ 90 ต้องการให้มีโทรทัศน์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า และโต๊ะเก้าอี้ ในขณะที่ต้องการเครื่องทำน้ำอุ่นจำนวน 170 คน หรือร้อยละ 74.9

ตารางที่ 22 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามบริการที่ต้องการให้มีในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

บริการ	จำนวน	ร้อยละ
ร้านอาหาร	152	67.0
ร้านขายของชำ	183	80.6
ร้านซักอบรีด	104	45.8
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	63	27.8

หมายเหตุ ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางจะเห็นว่านักศึกษาที่จะมาใช้บริการต้องการให้มีบริการร้านขายของชำมากที่สุด จำนวน 183 คน หรือร้อยละ 80.6 รองลงมาคือ ร้านอาหารจำนวน 152 คน หรือร้อยละ 67.0 ร้านซักอบรีดจำนวน 104 คน หรือร้อยละ 45.8 และเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญจำนวน 63 คน หรือร้อยละ 27.8 ตามลำดับ

#### ปัจจัยด้านราคา (Price)

ตารางที่ 23 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านราคาของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ปัจจัยด้านราคา	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. ราคาเช่าห้องพัก	4.32	มาก
2. ราคาค่าไฟ	4.11	มาก
3. ราคาค่าน้ำ	4.02	มาก
4. เงินค่าประกันห้องพัก	4.06	มาก
รวม	4.13	มาก

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการให้ระดับความสำคัญในราคาเช่าห้องพักสูงกว่าปัจจัยอื่น รองลงไปคือ ราคาค่าไฟ เงินค่าประกันห้องพัก และราคาค่าน้ำ ตามลำดับ โดยทุกปัจจัยในด้านราคามีระดับความสำคัญอยู่ในระดับมาก

ตารางที่ 24 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาค่าเช่าห้องพักที่ยินดีจะจ่าย โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เลือกไว้ของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ราคาเดือนละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000 บาท	2	0.9
1,000 – 1,200 บาท	35	15.4
1,201 – 1,400 บาท	48	21.1
1,401 – 1,600 บาท	126	55.5
1,601 – 1,800 บาท	15	6.6
สูงกว่า 1,800 บาท	1	0.4
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่าราคาค่าเช่าห้องพักที่ยินดีจะจ่าย โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เลือกไว้ของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ช่วง 1,401 - 1,600 บาท จำนวน 126 คน หรือร้อยละ 55.5 รองลงมาคือช่วง 1,201 - 1,400 บาท จำนวน 48 คน หรือร้อยละ 21.1 ช่วง 1,000 – 1,200 บาท จำนวน 35 คน หรือร้อยละ 15.4 ตามลำดับ

ตารางที่ 25 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าที่ต้องการให้หอพักเก็บของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ค่าไฟหน่วยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 บาท	3	1.3
2 บาท	27	11.9
2.5 บาท	3	1.3
3 บาท	93	41.0
3.5 บาท	4	1.8
4 บาท	32	14.1
5 บาท	65	28.6
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่านักศึกษาที่จะมาใช้บริการต้องการให้เก็บค่าไฟที่หน่วยละ 3 บาทมากที่สุดจำนวน 93 คน หรือร้อยละ 41.0 รองลงมาคือ หน่วยละ 5 บาท จำนวน 65 คน หรือร้อยละ 28.6 หน่วยละ 4 บาท จำนวน 32 คน หรือร้อยละ 14.1 ตามลำดับ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 26 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำต่อหน่วยที่ต้องการให้หอพักเก็บของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

การเก็บค่าน้ำ	จำนวน	ร้อยละ
รวมอยู่กับค่าหอพัก	210	92.5
เก็บเป็นหน่วย หน่วยละ		
1 บาท	5	2.2
2 บาท	3	1.3
3 บาท	5	2.2
5 บาท	4	1.8
<b>รวม</b>	<b>227</b>	<b>100.0</b>

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการต้องการให้ค่าน้ำรวมอยู่กับค่าหอพักจำนวน 210 คน หรือร้อยละ 92.5 ขณะที่ต้องการให้เก็บค่าน้ำเป็นหน่วยจำนวน 17 คน หรือร้อยละ 7.5 โดยต้องการให้เก็บหน่วยละ 3 บาท และ 1 บาท จำนวน 5 คน หรือร้อยละ 2.2 หน่วยละ 5 บาท จำนวน 4 คน หรือร้อยละ 1.8 และ 2 บาท จำนวน 3 คน หรือร้อยละ 1.3 ตามลำดับ



### ปัจจัยด้านสถานที่ (Place)

ตารางที่ 27 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ปัจจัยด้านสถานที่	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. หอพักอยู่ใกล้สถาบัน	3.95	มาก
2. หอพักอยู่ใกล้ตลาด	3.98	มาก
3. หอพักอยู่ใกล้ร้านค้า	4.01	มาก
4. หอพักอยู่ใกล้ร้านอาหาร	3.99	มาก
5. ท่าเลที่ตั้งหอพักไปมาสะดวก	4.46	มาก
6. มีความปลอดภัยในการเดินทาง โดยเฉพาะเวลากลางคืน	4.42	มาก
<b>รวม</b>	<b>4.14</b>	<b>มาก</b>

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการให้ระดับความสำคัญกับท่าเลที่ตั้งไปมาสะดวก และมีความปลอดภัยในการเดินทางตอนกลางคืน มีค่าเฉลี่ยสูงสุดตามลำดับ ในขณะที่ให้ความสำคัญในปัจจัยอยู่ใกล้สถาบันมีค่าเฉลี่ยต่ำสุด แต่ทุกปัจจัยด้านสถานที่ต่างก็มีระดับความสำคัญในระดับมาก

### ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)

ตารางที่ 28 ค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. การลดค่าเช่าในช่วงปิดเทอม	4.28	มาก
2. การลดค่าเช่าในช่วงภาคการศึกษาฤดูร้อน	4.28	มาก
3. การโฆษณาประชาสัมพันธ์ตามสื่อต่าง ๆ เช่น แผ่นพับ ป้ายโฆษณา	3.03	ปานกลาง
4. การบริการเคเบิลทีวี	2.62	ปานกลาง
5. การจัดกิจกรรมพิเศษ เช่น มีการจัดเลี้ยงในวันปีใหม่ เป็นต้น	3.21	ปานกลาง
รวม	3.48	ปานกลาง

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการให้ความสำคัญมากในการลดค่าเช่าในช่วงภาคฤดูร้อน และปิดเทอม ในขณะที่ให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมพิเศษ การโฆษณาประชาสัมพันธ์และเคเบิลทีวีต่ำสุดตามลำดับ โดยมีความสำคัญระดับปานกลาง

### ปัจจัยด้านบุคคล (People)

ตารางที่ 29 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ปัจจัยด้านบุคคล	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. การควบคุม และเอาใจใส่ดูแลผู้เข้าพักของเจ้าของ หรือผู้ดูแลห้องพักอย่างใกล้ชิด และเป็นกันเอง	4.16	มาก
2. หอพักมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย หรือยาม	3.56	มาก
3. ความสุภาพ และอัธยาศัยไมตรีของพนักงาน เช่น การพูดจาเป็นต้น	4.16	มาก
4. ความเต็มใจ และกระตือรือร้นในการให้บริการของพนักงาน	4.22	มาก
รวม	4.03	มาก

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการให้ความสำคัญในการให้บริการของพนักงานในระดับมาก ทั้งความเต็มใจ และกระตือรือร้นในการให้บริการ ความสุภาพ อัธยาศัยไมตรี และการควบคุม ดูแลเอาใจใส่ ในส่วนของการมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยนั้นถึงแม้จะมีค่าเฉลี่ยต่ำสุด แต่ก็มีค่าระดับความสำคัญที่มากเช่นกัน

**ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ (Physical Evidence)**

ตารางที่ 30 ค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. สภาพแวดล้อมรอบ ๆ หอพัก สะอาด บรรยากาศน่าอยู่	4.59	มากที่สุด
2. การมีใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก	3.67	มาก
3. การได้รับป้ายประกาศหอพัก เอกชนมาตรฐานตามเกณฑ์ของสถาบันราชภัฏเชียงราย	3.41	ปานกลาง
4. การได้รับเกียรติบัตรรางวัลหอพักดีเด่นจากกรมประชาสงเคราะห์	3.28	ปานกลาง
<b>รวม</b>	<b>3.74</b>	<b>มาก</b>

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการให้ระดับความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของหอพักที่มีบรรยากาศน่าอยู่ในระดับมากที่สุด ในส่วนของการมีใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักมีระดับความสำคัญมาก ในขณะที่การได้รับรางวัลหอพักดีเด่นจากกรมประชาสงเคราะห์ และหอพักมาตรฐานจากสถาบันราชภัฏเชียงรายนี้นับมีความสำคัญในระดับปานกลาง

### ปัจจัยด้านกระบวนการ (Process)

ตารางที่ 31 แสดงค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยด้านกระบวนการของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ปัจจัยด้านกระบวนการ	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. การซ่อมแซมสิ่งของที่ชำรุดเมื่อผู้พักแจ้งให้ทราบ และการให้บริการอื่น ๆ อย่างรวดเร็ว	4.37	มาก
2. ความยืดหยุ่นในการชำระค่าห้องพัก ค่าไฟ และค่าน้ำ	4.31	มาก
3. การให้ข้อมูลที่ชัดเจน ครบถ้วนเกี่ยวกับราคาค่าเช่า กฎระเบียบห้องพัก การดำเนินการ หากมีการกระทำผิดว่าจะทำอย่างไร เช่น การหักเงินมัดจำ เป็นต้น	3.91	มาก
4. การเข้าออกห้องพัก หลังจากที่พักปิดแล้ว	4.24	มาก
รวม	4.21	มาก

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการให้ความสำคัญกับการซ่อมแซมสิ่งของ และการบริการอื่น ๆ อย่างรวดเร็วมีค่าเฉลี่ยสูงสุด ในขณะที่การให้ข้อมูลต่าง ๆ ที่ชัดเจน และครบถ้วนมีค่าเฉลี่ยต่ำสุด โดยทุกปัจจัยมีค่าระดับความสำคัญอยู่ในระดับมาก

Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 32 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยในแต่ละด้านของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการ

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	3.84	มาก
2. ปัจจัยด้านราคา	4.13	มาก
3. ปัจจัยด้านสถานที่	4.14	มาก
4. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	3.48	ปานกลาง
5. ปัจจัยด้านบุคคล	4.03	มาก
6. ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ	3.74	มาก
7. ปัจจัยด้านกระบวนการ	4.21	มาก

จากตารางจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการให้ระดับความสำคัญปัจจัยด้านกระบวนการสูงสุด รองลงไปที่ด้านสถานที่ ด้านราคา ด้านบุคคล ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ และด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ โดยปัจจัยทุกด้านมีค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญในระดับมาก ยกเว้นด้านส่งเสริมการตลาดที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญในระดับปานกลาง

ตารางที่ 33 แสดงจำนวนสิ่งที่นักศึกษาต้องการให้หอพักปรับปรุง

สิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุง	จำนวน
ที่จอดรถมีไม่เพียงพอ	13
การส่งเสียงดังรบกวนของข้างห้อง	8
บรรยากาศรอบ ๆ หอพัก	7
ซ่อมแซมอุปกรณ์หอที่เสียให้ฟรี และรวดเร็ว	7
เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง	7
ลดราคาค่าเช่า	7
ค่าน้ำแพง และไม่ค่อยไหล	6
ค่าไฟแพง	5
ความปลอดภัย มียาม	4
ปรับปรุงหอใหม่ เช่น ทาสี ปูกระเบื้อง	3
ที่พักรักษาสำหรับคุยกับเพื่อนผู้ชาย	3
ทางเข้าหอพัก	2
ผ่อนผันชำระค่าเช่า	2

หมายเหตุ ข้อมูลตารางนี้เป็นข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

นอกจากนี้ยังมีผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 4 คนต้องการให้ผู้ชายเข้าหอได้ ซึ่งทางหอพักไม่สามารถอนุญาตได้ แต่ทางหอจะจัดให้มีห้องสำหรับผู้มาเยี่ยมได้พูดคุยกันที่สะดวก สบาย และเพียงพอกับจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพัก

1.3 วิเคราะห์ช่องทางระบบการจัดจำหน่ายสินค้าทั้งในอดีตและปัจจุบัน เก็บรวบรวมข่าวสารเกี่ยวกับสถานะการแข่งขันของผลิตภัณฑ์ เช่น ราคาขาย คุณภาพ กลยุทธ์ทางการตลาดของกลุ่มแข่งขัน

การรับนักศึกษาเข้าพักในหอพักนั้นนักศึกษาเกือบทั้งหมดจะมาดูสถานที่พักด้วยตัวเอง และมีบางส่วนซึ่งมีจำนวนน้อยมากที่ให้รุ่นพี่จองให้ และนับตั้งแต่ทางรัฐบาลมีนโยบายในการจัดระเบียบหอพัก ประกอบกับทางสถาบันราชภัฏเชียงรายก็ได้สังเกตเห็นถึงปัญหานี้จึงมีการจัดตั้งโครงการหอพักเครือข่ายที่จะรับสมัครหอพักเอกชนเพื่อเข้ามารับนักศึกษาชั้นปีที่ 1 โดยหอพักที่จะเข้าเครือข่ายนั้นต้องแยกเพศหญิงชายให้ชัดเจน ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น ห้ามนักศึกษาต่างประเทศ

เข้าในห้องพัก โดยให้จัดที่ให้เยี่ยมชมได้ เป็นต้น จากผลของการจัดระเบียบห้องพักนี้ทำให้แต่ละหอ โดยเฉพาะหอที่แยกเพศชัดเจน จากที่แข่งขันในด้านให้อิสระเสรีแก่ผู้พัก เปลี่ยนมาเป็นแข่งขันกันในการให้บริการต่าง ๆ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องที่มีเพิ่มมากขึ้น การจัดห้องเยี่ยมชมที่กว้างขวางสะดวกสบายมากขึ้น บางแห่งมีบริการห้องทีวีหรือหนังสือพิมพ์ด้วย เป็นต้น นอกจากนี้ในด้านของราคาห้องพักที่ตั้งราคาไว้สูงในตอนแรกก็ได้ปรับราคามาใกล้เคียงหรือเท่ากับราคาหอที่มีลักษณะอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องที่เท่ากัน โดยห้องพักที่สร้างใหม่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างครบครันจะมีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 1,500 – 1,700 บาท ในด้านการส่งเสริมการตลาดอื่น ๆ หอพักส่วนใหญ่จะใช้เหมือน ๆ กัน เช่น การลดราคาในช่วงปิดภาคฤดูร้อน เป็นต้น ในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ส่วนใหญ่จะใช้ผ่านป้ายของหอพัก ป้ายผ้า เป็นต้น บางแห่งมีการใช้ใบปลิว และแผ่นพับ นอกจากนี้ในการเข้าร่วมโครงการหอพักเครือข่ายของสถาบันราชภัฏเชียงราย ทางสถาบันจะช่วยประชาสัมพันธ์ข้อมูลของหอพักให้นักศึกษาด้วย

โดยกลยุทธ์ด้านการตลาดของโครงการมีดังนี้

#### 1. ด้านผลิตภัณฑ์

หอพักตามโครงการเป็นหอพักสตรีเอกชนที่ ประกอบด้วยห้องพักให้เช่า 29 ห้อง ที่กว้างขวาง มีห้องน้ำในตัว และมีระเบียงพร้อมราวที่ตากผ้า และเมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม ภายในห้องจะประกอบด้วย เตียง ที่นอน หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า โต๊ะเก้าอี้ และเครื่องทำน้ำอุ่น นอกจากนี้ยังมีห้องเช่าสำหรับค้าขาย 4 ห้อง ซึ่งอยู่ชั้นล่างของหอพักด้านติดถนนทางเข้าสถาบันราชภัฏเชียงราย ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม ห้องทีวี และหนังสือพิมพ์ ห้องสำนักงาน และโรงจอดรถที่สะดวกและเพียงพอ

#### 2. ด้านราคา

ราคาค่าเช่าจะพิจารณาจากราคาที่นักศึกษาส่วนใหญ่ยินดีจะจ่ายตามที่ได้เลือก สิ่งอำนวยความสะดวกไว้คือช่วง 1,500 – 1,600 บาทต่อเดือน โดยใน 5 ปีแรก เนื่องจากเป็นหอใหม่ที่มีอุปกรณ์ภายในห้องที่ใหม่หมด จึงคิดราคาที่ 1,600 บาทต่อเดือน และตั้งแต่ปีที่ 6 จะลดราคาเหลือราคา 1,500 บาทต่อเดือนในส่วนของค่าไฟผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการให้เก็บในราคาที่ต่ำมาก ซึ่งบางราคาไม่สามารถที่จะเป็นไปได้ ดังนั้นการคิดราคาค่าไฟจะพิจารณาจากข้อมูลจากแบบสอบถาม และราคาที่เก็บกันอยู่ทั่วไปโดยเฉพาะหอพักที่สร้างใหม่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกคล้ายคลึงกันกับโครงการ โดยราคาค่าไฟจะเก็บที่หน่วยละ 5 บาท ส่วนราคาค่าน้ำจะไม่คิดคือจะรวมอยู่กับค่าหออยู่แล้ว ในส่วนของราคาค่าเช่าห้องสำหรับค้าขายจะพิจารณาจากการเก็บกันโดยทั่วไป ซึ่งจะเก็บเดือนละ 3,500 บาท และจะมีการเพิ่มเป็นเดือนละ 4,000 บาทตั้งแต่ปีที่ 6 เพราะ



มีผู้ที่ต้องการมาค้าขายบริเวณหน้าสถาบันราชภัฏมาก เนื่องจากนักศึกษาต้องลงทะเบียนเรียนกันทั้ง 3 ภาคการศึกษา ทำให้มีนักศึกษามากตลอดปียกเว้นช่วงปิดเทอม ซึ่งเป็นช่วงสั้น ๆ เท่านั้น

### 3. ด้านสถานที่

สถานที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากสถาบันราชภัฏเชียงรายประมาณ 200 เมตร เป็นแหล่งชุมชน มีความเจริญ การเดินทางสะดวก และปลอดภัย โดยเฉพาะเวลากลางคืน มีสาธารณูปโภคพร้อม อยู่ใกล้ร้านค้า ร้านขายของชำ และร้านอาหาร

### 4. ด้านส่งเสริมการตลาด

หอพักมีการส่งเสริมการตลาด โดยการประชาสัมพันธ์และให้ข้อมูลจากป้ายหอพัก ป้ายผ้า แผ่นพับ และการให้ข้อมูลรายละเอียดของหอพักแก่สถาบันราชภัฏเชียงรายเพื่อส่งต่อไปยังนักศึกษา ในส่วนของการลดราคาในช่วงปิดเทอม และภาคฤดูร้อนขึ้นอยู่กับจำนวนนักศึกษาที่จะเรียนในภาคการศึกษานั้น ๆ และข้อตกลงกันของผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก โดยราคาค่าเช่าในภาคการศึกษาฤดูร้อนปีการศึกษา 2546 จะลดราคาเหลือ 1,200 บาทต่อห้อง และคาดว่าปีการศึกษา 2547 จะไม่มีการลดราคาค่าเช่า

### 5. ด้านบุคคล

ทางหอพักจะมีผู้จัดการหอพัก ซึ่งเป็นเจ้าของ และแม่บ้าน ที่มีอัธยาศัยไมตรีดี มีความกระตือรือร้น เต็มใจที่จะให้บริการต่าง ๆ โดยมีการดูแลเอาใจใส่นักศึกษาอย่างใกล้ชิด และเป็นกันเอง

### 6. ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

หอพักจะมีการดูแลบรรยากาศบริเวณรอบ ๆ หอพักให้มีความร่มรื่น สะอาด บรรยากาศน่าอยู่ มีการติดใบประกอบกิจการหอพักให้นักศึกษา และเจ้าหน้าที่ที่จะมาตรวจได้เห็นอย่างชัดเจน นอกจากนี้ถ้าหากทางหอพักได้รับป้ายประกาศเกียรติคุณต่าง ๆ ก็จะติดไว้หน้าหอพัก บริเวณเดียวกันกับป้ายหอพัก

### 7. ด้านกระบวนการ

เป็นกระบวนการต่าง ๆ ตั้งแต่ นักศึกษาเข้าหอจนกระทั่งออกจากหอ โดยในการเข้าหอในตอนแรก ซึ่งนักศึกษาจะมาสอบถามข้อมูล ทางหอจะต้องให้ข้อมูลต่าง ๆ ที่ชัดเจนและครบถ้วน ถึงเรื่องเงินค่าประกัน การจ่ายเงิน กฎระเบียบของหอพัก และการดำเนินการหากมีการกระทำผิด เป็นต้น หลังจากนักศึกษาเข้ามาอยู่แล้วจะต้องมีการบริการต่าง ๆ ที่รวดเร็วหากได้รับการร้องเรียนจากผู้พัก เช่น สิ่งของชำรุดก็จะต้องซ่อมแซมให้อย่างรวดเร็ว สำหรับนักศึกษาที่มีความประสงค์ที่จะเข้าออกหอพักหลังหอบปิดคือเวลา 22.00 น. นั้น ทางหอพักจะมีกุญแจให้

1.4 คาคคเนส่วนแบ่งตลาดของโครงการนั้น โดยคำนึงถึงอุปสงค์ การจัด  
จำหน่าย สถานะการแข่งขัน และกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ

โดยในการประมาณการผลประกอบการของโครงการจะใช้ข้อมูลที่ได้จากการ  
สัมภาษณ์เจ้าหอพักหญิงพชรพรรณ ซึ่งตั้งอยู่บนำสถาบันราชภัฏเชียงรายประกอบการประมาณ  
การจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพักเอกชนกับจำนวนนักศึกษาที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้

จากข้อมูลในการประมาณการห้องว่างในอนาคตจะอยู่ประมาณร้อยละ 16 – 26 แต่  
จากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพชรพรรณ ซึ่งตั้งอยู่บนำประตุนำสถาบันราชภัฏเชียงรายเพียง 50  
เมตร พบว่าจากการดำเนินกิจการหอพักตั้งแต่ พ.ศ. 2544 ซึ่งอยู่ในช่วงที่หอพักโดยทั่วไปได้มีห้อง  
ว่างแล้ว โดยในปีแรกซึ่งต้องรับนักศึกษาเข้ามาอยู่ใหม่ทั้งหมดนั้น ในภาคการศึกษาแรกหอพักก็เต็ม  
และในปีต่อ ๆ มาในภาคการศึกษาที่ 1 ก็เต็มทุกปี และยังคงมีนักศึกษามาสอบถามเป็นจำนวนมาก  
อยู่อย่างต่อเนื่องจนกระทั่งเปิดเทอม โดยสาเหตุที่เต็มเพราะนักศึกษาปี 1 ที่เข้ามาใหม่ยังไม่รู้จัก  
ถนนหนทาง และบางคนไม่ได้นำรถมาใช้ นักศึกษาจึงต้องหาหอที่อยู่ใกล้สถาบัน ซึ่งจากข้อมูลของ  
องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านดู่พบว่าจะมีหอพักที่อยู่ใกล้สถาบัน ซึ่งครอบคลุม 3 หมู่บ้านคือบ้าน  
สันติ บ้านป่าแฝก และบ้านป่าอ้อ จำนวน 142 แห่ง จำนวน 2,685 ห้อง แต่เมื่อพิจารณาหอพักที่อยู่  
ถนนทางเข้าสถาบันซึ่งเป็นประตุนำหลักนั้น จะมีหอพักประมาณ 15 แห่ง จำนวน 600 ห้อง

ส่วนในเทอม 2 และภาคการศึกษาฤดูร้อนนั้นจะมีห้องว่างอยู่บ้าง จากการที่นัก  
ศึกษาต้องฝึกงาน หรือย้ายออกไปอยู่ที่อื่น ดังนั้นในการคาดการณ์จำนวนการเช่าห้องพักจะมีดังนี้

ตารางที่ 34 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา

ภาคการศึกษา	ระยะเวลา / เดือน	การคาดการณ์จำนวนห้องเช่า
ภาคการศึกษาที่ 1	มิถุนายน - กันยายน	29 ห้อง
ภาคการศึกษาที่ 2	ตุลาคม - กุมภาพันธ์	26 ห้อง
ภาคการศึกษาฤดูร้อน	มีนาคม - พฤษภาคม	20 ห้อง

จากตารางเทอมที่ 1 จะเต็ม สำหรับเทอม 2 จะคิดห้องว่างตามการประมาณจำนวนนักศึกษา  
ที่ออกฝึกงานหรือจบการศึกษา ซึ่งมีประมาณร้อยละ 10 และภาคฤดูร้อนฝึกงานหรือจบการศึกษา  
อีกประมาณร้อยละ 20 ดังนั้นเทอมที่ 2 จะว่างร้อยละ 10 และภาคการศึกษาฤดูร้อนจะว่างร้อยละ 30

ในส่วนของห้องเช่าสำหรับค้าขายชั้นล่างด้านหน้าที่ติดถนนทางเข้าที่มี 4 ห้องนั้นจะเต็มตลอดปี เพราะมีผู้ต้องการที่จะมาค้าขายหน้าสถาบันมาก ในขณะที่มีการสร้างเพิ่มขึ้นมาน้อย และห้องเช่าอื่น ๆ ก็มีคนเช่าอยู่หมดแล้ว

โดยรายได้ของโครงการในแต่ละปีสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 35 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 - 5

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่า สำหรับ นักศึกษา	มี.ย. - ก.ย.	4	29	1,600	185,600
	ต.ค. - ก.พ.	5	26	1,600	208,000
	มี.ค. - พ.ค.	3	20	1,600	96,000
ห้องเช่า สำหรับค้าขาย	ม.ค. - ธ.ค.	12	4	3,500	168,000
รายได้จากการ เก็บค่าไฟ	มี.ย. - ก.ย.	4	29	30	3,480
	ต.ค. - ก.พ.	5	26	30	3,900
	มี.ค. - พ.ค.	3	20	30	1,800
	ม.ค. - ธ.ค.	12	4	30	1,440
				รวม	668,220

หมายเหตุ รายได้จากการเก็บค่าไฟเกิดจากการเก็บค่าไฟหน่วยละ 5 บาท โดยต้นทุนอยู่ที่ประมาณหน่วยละ 3 บาท ดังนั้นหากมีสมมติฐานว่ามีการใช้ไฟเฉลี่ยที่ 15 หน่วยต่อห้องต่อเดือน ดังนั้นจะมีรายได้จากส่วนนี้ประมาณ 30 บาทต่อห้องต่อเดือน

Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

เลขหมู่.....  
สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ตารางที่ 36 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 - 20

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่า สำหรับ นักศึกษา	มิ.ย. - ก.ย.	4	29	1,500	174,000
	ต.ค. - ก.พ.	5	26	1,500	195,000
	มี.ค. - พ.ค.	3	20	1,500	90,000
ห้องเช่า สำหรับค้ำขาย	ม.ค. - ธ.ค.	12	4	4,000	192,000
รายได้จากการ เก็บค่าไฟ	มิ.ย. - ก.ย.	4	29	30	3,480
	ต.ค. - ก.พ.	5	26	30	3,900
	มี.ค. - พ.ค.	3	20	30	1,800
	ม.ค. - ธ.ค.	12	4	30	1,440
				รวม	661,620

ตารางที่ 37 แสดงประมาณการรายได้ในแต่ละปี

ปี	รายได้ (บาท)
2546 - 2550 (ปีที่ 1 - 5)	668,220
2551 - 2565 (ปีที่ 6 - 20)	661,620

จากตารางรายได้รวมทั้งรวม 668,200 บาท ในปีที่ 1 - 5 จะมาจาก 3 ส่วน คือ

1. ห้องเช่าสำหรับค้ำขาย ที่อยู่ชั้นล่างด้านติดถนนทางเข้าสถาบันราชภัฏเชียงใหม่ ซึ่งมี 4 ห้อง (ราคาค่าเช่า ห้องละ 3,500 บาทต่อเดือน) และมีการเช่าตลอดทั้งปี จะมีรายได้ 168,000 บาทต่อปี รายได้
2. ห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่จำนวน 29 ห้อง (ราคาค่าเช่าห้อง ละ 1,600 บาทต่อเดือน) ซึ่งมีรายได้ในแต่ละภาคการศึกษาตามการประมาณห้องที่จะมีการเช่านั้นจะมีรายได้ทั้งหมด 489,600 บาทต่อปี
3. กำไรจากการเก็บค่าไฟส่วนที่เกินจากที่จ่ายจริง ซึ่งจะมีกำไรประมาณหน่วยละ 2 บาท อีก 10,620 บาทต่อปี

ส่วนปีที่ 6 – 20 รายได้ทั้งหมด 661,620 บาท จะมาจาก 3 ส่วน เช่นกัน คือ

1. ห้องเช่าสำหรับค้ำขาย ที่อยู่ชั้นล่างด้านติดถนนทางเข้าสถาบันราชภัฏเชียงราย ซึ่งมี 4 ห้อง (ราคาค่าเช่า ห้องละ 4,000 บาทต่อเดือน) และมีการเช่าตลอดทั้งปี จะมีรายได้ 192,000 บาทต่อปี
2. ห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงรายจำนวน 29 ห้อง (ราคาค่าเช่าห้องละ 1,500 บาทต่อเดือน) ซึ่งมีรายได้ในแต่ละภาคการศึกษาตามการประมาณห้องที่จะมีการเช่านั้นจะมีรายได้ทั้งหมด 459,000 บาทต่อปี
3. กำไรจากการเก็บค่าไฟส่วนที่เกินจากที่จ่ายจริง ซึ่งจะมีกำไรประมาณหน่วยละ 2 บาท อีก 10,620 บาทต่อปี

ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการตลาดของโครงการ จะมีดังนี้

ตารางที่ 38 แสดงค่าใช้จ่ายด้านการตลาดของแต่ละรายการในปีต่าง ๆ

รายการ	ปีที่	ค่าใช้จ่าย (บาท)
แผ่นพับ	1 - 10	1,000
ป้ายผ้า	1 - 10	500
ลดค่าเช่าในภาคฤดูร้อน ปีการศึกษา 2546	1	18,000

จากตารางนอกจากหอพักจะมีป้ายหอพักแล้ว ทุก ๆ ปีหอพักจะโฆษณาประชาสัมพันธ์ข้อมูลรายละเอียดของหอพักผ่านทางแผ่นพับและป้ายผ้า โดยแผ่นพับจะทำไปแจกในวันรายงานตัวของนักศึกษาใหม่ ส่วนป้ายผ้าจะติดไว้หน้าหอพักที่มองเห็นได้ชัดเจน นอกจากนี้จากการคาดคะเนราคาค่าเช่าภาคการศึกษาฤดูร้อน ในปีการศึกษา 2546 จะลดราคามาอยู่ที่ 1,200 บาท ดังนั้นในปี 2546 จะมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการตลาดนี้ 24,000 บาท (คำนวณจาก 20 x 3 x 400) ดังนั้นค่าใช้จ่ายด้านการตลาดในแต่ละปีสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 39 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายด้านการตลาดในแต่ละปี

ปี	ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (บาท)
2546 (ปีที่ 1)	25,500
2547 (ปีที่ 2)	1,500
2548 (ปีที่ 3)	1,500
2549 (ปีที่ 4)	1,500
2550 (ปีที่ 5)	1,500
2551 (ปีที่ 6)	1,500
2552 (ปีที่ 7)	1,500
2553 (ปีที่ 8)	1,500
2554 (ปีที่ 9)	1,500
2555 (ปีที่ 10)	1,500

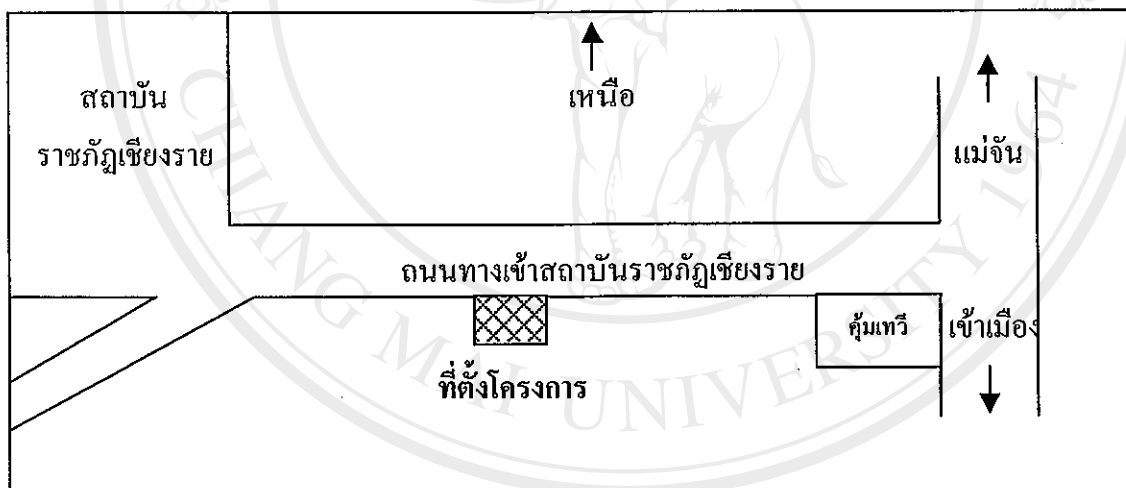
จากตารางมีการคาดการณ์ว่าจะมีการลดราคาค่าเช่าในภาคการศึกษาฤดูร้อนเฉพาะปี 2546 เท่านั้น เนื่องจากนักศึกษาที่เรียนในภาคการศึกษาฤดูร้อนมีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก ประกอบกับการรวมตัวกันของผู้ประกอบการหอพัก เพื่อให้มีการดำเนินการไปในทิศทางเดียวกันคือจะไม่มี การลดค่าเช่า โดยคาดว่าตั้งแต่ปี 2547 จะไม่มีการลดค่าเช่าอีกต่อไป

## 2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

จากการศึกษาข้อมูลด้านเทคนิคจากข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิต่าง ๆ สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

2.1 ในการกำหนดทำเลสถานที่ตั้ง พร้อมทั้งประเมินความเหมาะสมของทำเลสถานที่ดังกล่าว

ที่ตั้งหอพักตามโครงการมีขนาดพื้นที่ประมาณ 23 x 25 เมตร หรือ 575 ตารางเมตร โดยติดถนนทางเข้าสถาบันราชภัฏเชียงราย อยู่ห่างจากสถาบัน 200 เมตร และถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนสายเอเชีย 300 เมตร ดังนั้นจึงเป็นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก มีความปลอดภัยในการเดินทางโดยเฉพาะเวลากลางคืน มีสาธารณูปโภคพร้อมและอยู่บริเวณแหล่งชุมชน โดยบริเวณรอบ ๆ โครงการจะมีหอพัก ร้านขายของชำ ร้านอาหาร ร้านถ่ายเอกสาร และร้านค้าต่าง ๆ มากมาย และอยู่ห่างจากตลาดบ้านคู่ประมาณ 1.5 กิโลเมตร ซึ่งไม่ไกลมากนักในการไปจับจ่ายข้าวของในตลาด



ภาพที่ 1 แสดง ที่ตั้งของ โครงการ

2.2 การกำหนดขนาด และวิธีการก่อสร้าง คุณลักษณะของผลิตภัณฑ์ รวมถึงรายละเอียดคุณสมบัติทางด้านกายภาพ

อาคารหอพักจะมีขนาด 13.5 x 17.5 เมตร เป็นลักษณะ 5 คูหา ห้องพักจะประกบกันโดยมีทางเดินกว้าง 1 เมตรกั้นอยู่ตรงกลาง โดยห้องพักที่อยู่ด้านหน้าติดกับถนนทางเข้าสถาบัน ราชภัฏ เชียงรายจะมีขนาด 3.5 x 6 เมตร ระเบียงกว้าง 1 เมตร ห้องพักที่อยู่ด้านหลังจะมีขนาด 3.5 x 4 เมตร ระเบียงกว้าง 1.5 เมตร โรงรถจะมีขนาด 17.5 x 6 เมตร โดยรายละเอียดของตัวอาคารสามารถดูได้จากส่วนของแผนผังตัวอาคาร

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จะมีภายในห้อง มีรายละเอียดของตัวผลิตภัณฑ์ดังนี้  
เตียง เป็นเตียงไม้ปาติเกิ้ล สามารถถอดออกเป็นชั้น ๆ ได้ มีขนาดกว้าง 0.90 เมตร ยาว 1.95  
เมตร เมื่อรวมหัวเตียง และ สูง 0.45 เมตรเมื่อรวมพูก

ตู้เสื้อผ้า ทำมาจากไม้ปาติเกิ้ลมีความกว้าง 1.20 เมตร สูง 1.80 เมตร และลึก 0.50 เมตร โดย  
จะมีการกั้นแบ่งตรงกลางเป็น 2 ช่องพร้อมมีลิ้นชักด้านละ 2 อัน และมีกุญแจสำหรับล็อกด้วย

โต๊ะเครื่องแป้ง พร้อมกระจกเงา ลิ้นชักและเก้าอี้ ทำจากไม้ปาติเกิ้ลมีความกว้าง 0.60 เมตร  
สูง 1.70 เมตรและลึก 0.50 เมตร

โต๊ะ ด้านบน โต๊ะจะเป็นฟอร์เมก้า มีขนาด กว้าง 0.60 เมตร ยาว 0.90 เมตร และสูง 0.75  
เมตร สามารถถอดชั้นส่วนระหว่างส่วนขาและตัวโต๊ะออกจากกันได้

เก้าอี้ เป็นเก้าอี้พลาสติกมีพนักพิงและที่วางแขน

พัดลม เป็นพัดลมติดผนังขนาด 16 นิ้ว

เครื่องทำน้ำอุ่น ขนาด 3300 วัตต์

### 2.3 การออกแบบผังอาคาร และการปรับปรุงที่ดินในการก่อสร้าง

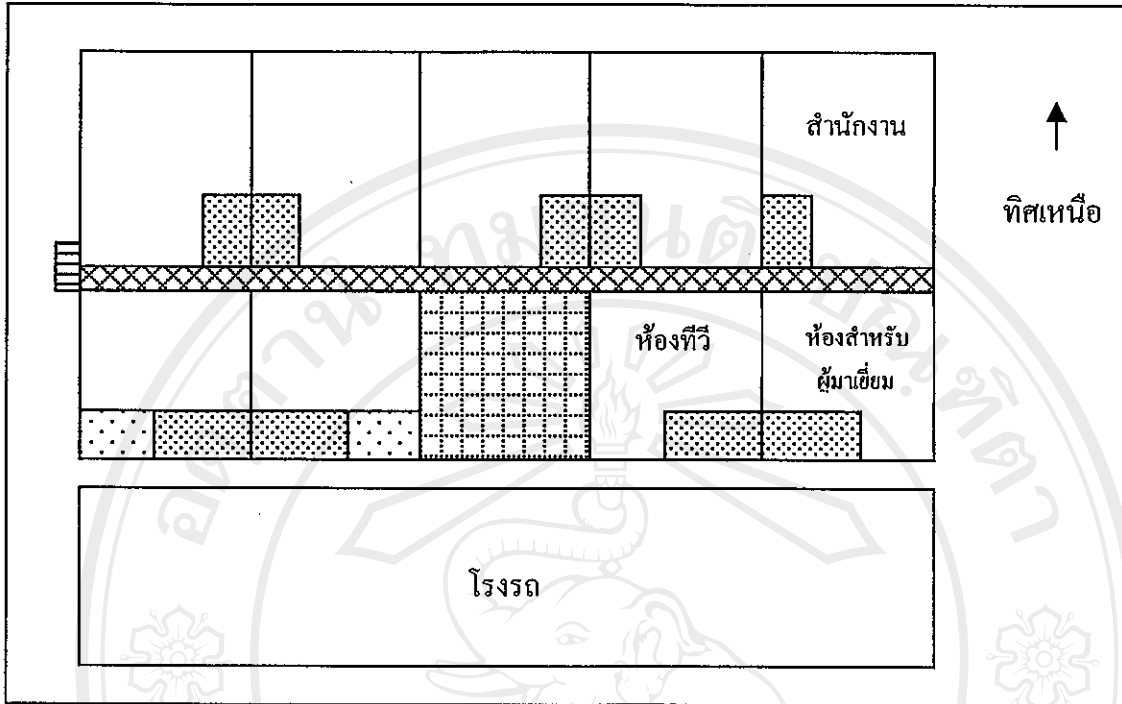
เนื่องจากที่ดินที่จะก่อสร้างโครงการเป็นที่โล่ง และมีระดับใกล้เคียงถนนทางเข้าสถาบัน  
ราชภัฏเชียงใหม่อยู่แล้ว ดังนั้นจะมีการปรับปรุงพื้นที่ โดยการถมที่เพิ่มเพียงเล็กน้อย ในส่วนของการ  
ออกแบบผังอาคารมีรายละเอียดดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

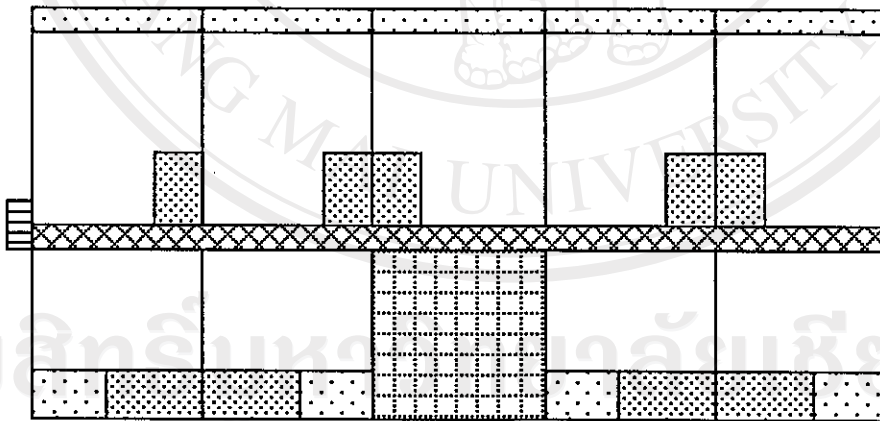
Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved





ภาพที่ 2 แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 1 และ โรงรถ



- |  |   |
|--|---|
|  แทนห้องน้ำ               |  แทนบันไดหนีไฟ |
|  แทนบันไดทางขึ้น - ลงหลัก |  แทนระเบียง    |
|  แทนทางเดิน               |   |

ภาพที่ 3 แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 2-4

จากแผนผังตัวอาคารจะประกอบด้วยห้องเช่าชั้นล่างด้านหน้าสำหรับค้าขายจำนวน 4 ห้อง ห้องสำนักงาน 1 ห้อง ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม 1 ห้อง ห้องทีวีและหนังสือพิมพ์ 1 ห้อง โรงรถ และ ห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงรายจำนวน 29 ห้อง โดยอยู่ชั้น 1 จำนวน 2 ห้อง ชั้น 2 - 4 ชั้นละ 9 ห้อง

#### 2.4 การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้าง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 40 แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้าง

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ที่ดิน	575 ตารางเมตร หรือ 143.75 ตารางวา	6,600 บาท / ตารางวา	862,500
อาคารหอพัก	36 ห้อง	100,000	3,600,000
เตียงเดี่ยวพร้อมฟูก และหมอน	58 ชุด	2,500	145,000
ตู้เสื้อผ้า	29 ตัว	1,900	55,100
โต๊ะเครื่องแป้ง	29 ตัว	1,100	31,900
โต๊ะ	58 ตัว	350	20,300
เก้าอี้	58 ตัว	110	6,380
เครื่องทำน้ำอุ่น	29 ตัว	4,000	116,000
พัดลม	29 ตัว	600	17,400
ถังดับเพลิง	4 ถัง	800	3,200
ตู้โทรศัพท์	-	-	50,000
หมายเลขโทรศัพท์	2 หมายเลข	1,500	3,000
โรงรถ	-	-	100,000
หม้อแปลง หม้อไฟ	-	-	200,000
หม้อน้ำ	-	-	4,000
บ่อน้ำ	-	-	5,000
ปั้มน้ำ	2 ตัว	4,000	8,000
แท็งก์น้ำสแตนเลส	ขนาด 1,500 ลิตร 2 ถัง	5,000	10,000
		<b>รวม</b>	<b>5,237,780</b>

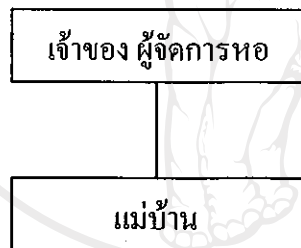
หมายเหตุ ตู้โทรศัพท์ขนาด 4 สายนอก 32 สายใน ราคารวมเครื่องโทรศัพท์ และค่าติดตั้ง

จากตารางเนื่องจากทางหอพักไม่ได้เก็บค่าน้ำจากนักศึกษา น้ำที่ใช้ภายในอาคารจะมาจากบ่อน้ำ ส่วนน้ำประปาจะใช้ในกรณีที่น้ำบ่อแห้งหรือน้ำบ่อมีสีแดงขุ่นในช่วงฤดูฝนเท่านั้น แต่จากการสอบถามบริเวณรอบ ๆ โครงการ ซึ่งเป็นหอพักและใช้น้ำจากบ่อน้ำ พบว่าไม่ประสบปัญหาว่ามีสีแดงขุ่น และน้ำบ่อแห้ง โดยในการสูบน้ำขึ้นแท็งก์จะใช้ปั๊มน้ำ ซึ่งจะต้องมีเครื่องสำรองไว้ในกรณีที่เครื่องเสียด้วย

ในส่วนอุปกรณ์ภายในห้องทางหอพักจะจัดให้มีโต๊ะเก้าอี้ และเตียงซึ่งเป็นเตียงขนาดเล็กสำหรับคนเดียว ให้ห้องละ 2 ชุด นอกจากนี้จะต้องมีการติดตั้งหม้อแปลงเพราะในห้องพักมีเครื่องทำน้ำอุ่นที่จะต้องใช้ไฟมาก และต้องมีถังดับเพลิงติดตั้งอยู่ทุกชั้น

### 3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)

หอพักสตรีเอกชนตามโครงการ จะดำเนินการในแบบเจ้าของคนเดียว โดยมีโครงสร้างการบริหารงานดังนี้



ภาพที่ 4 แสดงแผนผังการบริหารงาน

จากแผนผังเจ้าของหอพักจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักด้วย ซึ่งจะต้องมีการขออนุญาตจากนายทะเบียน พร้อมกับการขออนุญาตตั้งหอพัก และเนื่องจากเจ้าของหอพักในโครงการได้พักอยู่ในพื้นที่บริเวณเดียวกันกับหอพัก ดังนั้นผู้จัดการหอพักจะคอยดูแลความเรียบร้อยภายในหอพักตลอดเวลาทั้งกลางวันและกลางคืน นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ เก็บค่าเช่า รับข้อร้องเรียนต่าง ๆ และซ่อมแซมสิ่งของที่เสีย เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ ก็อกรน้ำ เป็นต้น ในส่วนการซ่อมแซมที่จะต้องช่างผู้ชำนาญก็จะเรียกช่างมาซ่อมเป็นครั้ง ๆ ไป ในส่วนของแม่บ้าน ซึ่งสามารถจัดหาได้จากแรงงานในห้องถิ่น จะทำหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดหอพัก และบริเวณ โดยรอบ ทำความสะอาดห้องพักที่มีผู้ย้ายออกให้พร้อมกับการรับผู้พักที่จะเข้ามาใหม่

และในการควบคุมดูแลความเรียบร้อยภายในหอพัก ทางหอพักจะมีกฎระเบียบในการพักอาศัยของนักศึกษา ดังนี้

1. กรุณาปิด-เปิดประตูเบา ๆ
2. ห้ามตอกตะปู ตีคิ้วทาสองหน้า และอื่น ๆ ที่ไม่สามารถแกะออกได้
3. ห้ามเล่นการพนันทุกชนิด
4. ห้ามเสพสุรา หรือของมีเมาทุกชนิดในหอพัก
5. ห้ามส่งเสียงดัง ห้ามเปิดวิทยุ โทรทัศน์ หรือเครื่องเสียงใด ๆ ดังเกินควร
6. ห้ามนำสัตว์ทุกชนิดมาเลี้ยงในหอพัก
7. ห้ามนำเพื่อนผู้ชายเข้ามาในหอพักก่อนได้รับอนุญาต สำหรับเพื่อนผู้หญิงที่ประสงค์จะค้างคืนด้วยเก็บคนละ 30 บาทต่อหนึ่งคืน
8. ห้ามขีด เขียน และกรีด โต๊ะ
9. ห้ามนำผ้าอนามัยทิ้งลงในโถส้วม หากส้วมตันต้องชดใช้ค่าซ่อมแซมทั้งหมด
10. ก่อนออกจากหอพัก กรุณาแจ้งเจ้าของหอพักด้วย เพื่อความสะดวกในการแจ้งให้ผู้ปกครอง ผู้ที่มาหา หรือผู้ที่โทรศัพท์มาได้รับทราบ
11. กรุณาตรงต่อเวลาในการเข้า-ออกหอพัก โดยหอพักเปิด 6.00 น. และปิด 22.00 น.
12. กรณีที่ต้องการจะย้ายหอต้องแจ้งล่วงหน้าให้ทางหอพักทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน มิฉะนั้นจะถูกยึดเงินประกัน
13. กรณีที่นักศึกษาทำอุปกรณ์ภายในห้องเสียหาย ทางหอพักจะหักค่าเสียหายจากเงินค่าประกัน

และก่อนที่จะดำเนินการกิจการหอพักจะต้องมีป้ายหอพัก ซึ่งทางโครงการจะใช้ตัวหนังสือภาษาไทยขนาด 20 นิ้ว ซึ่งทำมาจากสแตนเลสติดไว้บริเวณระเบียงชั้น 3 ด้านหน้าของหอพัก และจะต้องทำการขออนุญาตใช้อาคารจากฝ่ายโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านดู่ เนื่องจากโครงการเป็นตึก 4 ชั้น จะกีดอัตรา 4 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งทางหอพักมีขนาด 13.5 x 17.5 เมตร ซึ่งเมื่อคิดรวมทั้ง 4 ชั้นจะมีพื้นที่ 945 ตารางเมตร

นอกจากนี้จะต้องขอใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก และใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก จากสำนักกิจการและสวัสดิการสังคมจังหวัด โดยจะเสียค่าธรรมเนียมอย่างละ 100 บาท และจะต้องมีการต่อใบอนุญาตทุก ๆ ปีด้วย

โดยรายละเอียดและค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 41 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

รายการ	จำนวน	ราคา (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
ป้ายหอพัก	-	-	7,500
ขออนุญาตใช้อาคาร	945 ตารางเมตร	3 บาทต่อตารางเมตร	2,835
ขอใบอนุญาตตั้งหอพัก	-	-	200
ขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก	-	-	100
ค่าธรรมเนียมจำนองที่ดิน (1 %ของเงินกู้)	-	-	10,000
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	-	-	10,000
		รวม	30,635

และหลังจากทางหอพักได้ดำเนินการแล้วจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

1. เงินเดือนแม่บ้านเดือนละ 4,000 บาท
2. ค่าต่อใบอนุญาตให้ตั้งหอพักหอพักปีละ 100 บาท
3. ค่าต่อใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักปีละ 50 บาท
4. ค่าน้ำ ซึ่งเป็นค่ารักษาหม้อน้ำ เดือนละ 64 บาท
5. ค่าไฟ เป็นไฟที่เปิดให้แสงสว่างในตอนกลางคืนบริเวณรอบ ๆ หอพัก ทางเดิน และโรงรถ ซึ่งมีหลอดไฟ 18 วัตต์ ทั้งหมดประมาณ 20 หลอด เปิดวันละ 10 ชั่วโมง ดังนั้นใน 1 เดือน จะใช้ไฟเท่ากับ 108 หน่วย (มาจาก  $18 \times 20 \times 10 \times 30 / 1000$ ) เมื่อรวมกับไฟที่ใช้ในสำนักงาน ห้องทีวี และเครื่องปั้มน้ำแล้วประมาณการใช้ไฟไว้ที่เดือนละ 250 หน่วย ราคาประมาณหน่วยละ 3 บาท ดังนั้นค่าไฟประมาณไว้ที่ 750 บาทต่อเดือน
6. ค่าโทรศัพท์ ซึ่งมี 2 หมายเลข เมื่อคิดรวมทั้งค่าบริการรายเดือนและการใช้โทรศัพท์แล้วประมาณไว้เดือนละ 300 บาท
7. ค่าเก็บขยะ ซึ่งทางหอพักจะออกให้เฉพาะห้องเช่าสำหรับนักศึกษา ซึ่งมี 29 ห้อง เสียห้องละ 5 บาทรวมเสียเดือนละ 145 บาท

8. ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ในหอพัก ในปีที่ 1 – 10 คิดที่เดือนละ 300 บาท และปีที่ 11 – 20 คิดที่เดือนละ 600 บาท
9. ตั้งแต่ปีที่ 6 มีค่าใช้จ่ายในการปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในห้องพักที่ใช้งานไม่ได้ เช่น ฟูกหมอน โดยจะมีการปรับเปลี่ยนไปที่ละน้อยปีละ 5 ห้อง ซึ่งคาดการณ์ว่าจะมีค่าใช้จ่ายนี้ปีละ 10,000 บาท
10. การเสียภาษีโรงเรือน ซึ่งจะคิดอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้ โดยจะคิดเฉพาะรายได้ที่มาจากการให้เช่าอาคารเท่านั้น โดยในปีที่ 1 – 5 มีรายได้จากการให้เช่าเท่ากับ 657,600 บาท และปีที่ 6 – 20 มีรายได้จากการให้เช่าอาคาร 651,000 บาท
11. การเสียภาษีป้าย ซึ่งจะคิดในอัตรา 3 บาทต่อ 500 ตารางเซนติเมตร สำหรับป้ายที่เป็นภาษาไทยล้วน โดยป้ายของหอพักมีขนาดความกว้างประมาณ 50 เซนติเมตร และยาวประมาณ 3 เมตร หรือ 300 เซนติเมตร ดังนั้นจะมีพื้นที่ประมาณ 15,000 ตารางเซนติเมตร ซึ่งเมื่อคิดตามอัตราภาษีแล้วจะเสียภาษีป้าย 90 บาท แต่ถ้าหากมีอัตราที่ต้องเสียภาษีต่ำกว่าป้ายละ 200 บาท ให้เสียภาษีป้ายละ 200 บาท

ตารางที่ 42 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 - 10

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินเดือนแม่บ้าน	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าตอบแทนวิทยากรหอพัก	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ค่าตอบแทนเป็นผู้จัดการหอพัก	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
ค่าน้ำ	768	768	768	768	768	768	768	768	768	768
ค่าไฟ	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
ค่าโทรศัพท์	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
ค่าเก็บขยะ	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740
ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
ค่าปรับรถยนต์ขออนุญาตน	-	-	-	-	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
ค่าเสื่อมราคาสั่งปลูกสร้าง	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ภายในห้อง	89,656	89,656	89,656	89,656	89,656	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาคาตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	30,635	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีโรงเรือน (12.5 % รายได้จากภาษีเช่า)	82,200	82,200	82,200	82,200	82,200	81,375	81,375	81,375	81,375	81,375
ภาษีป้าย	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
รวม	482,249	451,614	451,614	451,614	451,614	366,133	366,133	366,133	366,133	366,133





#### 4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น สามารถนำมาใช้ในการประมาณการทางการเงินสำหรับจำลองการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงรายร่วมกับการวิเคราะห์ด้านการตลาดด้านเทคนิค และด้านการจัดการ ได้ดังนี้

##### 4.1 เงินลงทุนในโครงการและแหล่งที่มาของแหล่งเงินทุน

เงินลงทุนในโครงการทั้งหมดจำนวน 5,500,000 บาท โดยมาจากส่วนของเจ้าของ 4,500,000 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคารอีก 1,000,000 บาท โดยใช้ที่ดินที่ตั้งโครงการ สิ่งก่อสร้างพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งต่าง ๆ เป็นหลักประกันในการกู้ยืม

ตารางที่ 44 แสดงเงินลงทุนในโครงการ

รายการ	เจ้าของ	สถาบันการเงิน	รวม
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	862,500	-	862,500
สิ่งปลูกสร้าง	2,927,000	1,000,000	3,927,000
อุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง	448,280	-	448,280
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,000	-	25,000
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	30,635	-	30,635
เงินทุนหมุนเวียน	206,585	-	206,585
<b>รวม</b>	<b>4,500,000</b>	<b>1,000,000</b>	<b>5,500,000</b>

หมายเหตุ สิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยอาคารหอพัก โรงรถ และระบบน้ำและไฟ

เครื่องตกแต่งและติดตั้งประกอบด้วย โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา ชั้นวางเอกสาร และเครื่องใช้สำนักงานต่าง ๆ

โดยสมมติฐานทางการเงินมีดังนี้

1. เงินกู้ยืมจากธนาคาร จำนวน 1 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อายุเงินกู้ 10 ปี โดยชำระเงินกู้ทุก ๆ เดือน รวม 115 งวด งวดละ 12,000 บาท ยกเว้นงวดสุดท้ายเหลือจำนวน 6,013 บาท เริ่มชำระเงินกู้งวดที่ 1 เดือนมิถุนายนของปีที่ 1 (รายละเอียดการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและตารางคืนเงินกู้อยู่ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 59 - 60)

2 การคำนวณภาษีเงินได้เป็นแบบบุคคลธรรมดา ซึ่งรายได้ของโครงการมาจากการให้เช่าทรัพย์สิน การหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาในอัตราร้อยละ 30

โดยรายการลดหย่อนในการเสียภาษีมีดังนี้

- ผู้มีเงินได้สำหรับบุคคลธรรมดาทั่วไป 30,000 บาท
- คู่สมรส ซึ่งไม่มีรายได้ 30,000 บาท
- บุตรจำนวน 2 คน คนละ 15,000 บาทรวม 30,000 บาท
- เบี้ยประกันภัย 10,000 บาท

โดยอัตรารายได้บุคคลธรรมดาคิดดังนี้

ตารางที่ 45 แสดงอัตรารายได้บุคคลธรรมดา

ขั้นเงินได้สุทธิตั้งแต่	อัตราร้อยละ
1 ถึง 100,000	5
100,001 – 500,000	10
500,001 – 1,000,000	20
1,000,001 – 4,000,000	30
4,000,001 บาทขึ้นไป	37

หมายเหตุ สำหรับเงินได้สุทธิเฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 80,000 บาทแรก ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี ส่วนที่เกิน 80,000 บาท แต่ไม่เกิน 100,000 บาทแรกให้นำมาคำนวณภาษีร้อยละ 5 (รายละเอียดของการเสียภาษีอยู่ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 61 - 66)

3. การคำนวณค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีคำนวณตามวิธีเส้นตรง โดยในการคำนวณค่าเสื่อมราคาในแต่ละรายการมีสมมติฐานดังนี้

- อาคารหอพักและโรงรถมีอายุ 20 ปี
- ระบบน้ำพร้อมแท็งก์น้ำ ป้อนน้ำ และหม้อแปลง มีอายุ 10 ปี
- อุปกรณ์ภายในห้องมีอายุ 5 ปี
- เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงานมีอายุ 5 ปี

(รายละเอียดการคำนวณหาค่าเสื่อมราคาแสดงในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 67)

4. โครงการมีอายุ 20 ปี

ตารางที่ 46 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1 - 10

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้	668,220	668,220	668,220	668,220	668,220	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	482,249	451,614	451,614	451,614	451,614	366,133	366,133	366,133	366,133	366,133
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	25,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
รวมค่าใช้จ่าย	507,749	453,114	453,114	453,114	453,114	367,633	367,633	367,633	367,633	367,633
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	160,471	215,106	215,106	215,106	215,106	293,987	293,987	293,987	293,987	293,987
หัก : ดอกเบี้ย	(67,604)	(62,081)	(56,159)	(49,809)	(43,109)	(35,707)	(27,878)	(19,484)	(10,482)	(1,700)
: ภาษีมูลค่าลดธรรมดา	(27,032)	(27,032)	(27,032)	(27,032)	(27,032)	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)
กำไรสุทธิ	65,835	125,993	131,915	138,265	144,965	231,710	239,539	247,933	256,935	265,717
กำไรสะสม	65,835	191,828	323,743	462,008	606,973	838,683	1,078,222	1,326,155	1,583,090	1,848,807

ตารางที่ 47 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 11 - 20

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
รวมค่าใช้จ่าย	348,533	348,533	348,533	348,533	348,533	348,533	348,533	348,533	348,533	348,533
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	313,087	313,087	313,087	313,087	313,087	313,087	313,087	313,087	313,087	313,087
หัก : ดอกเบี้ย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
: ภาษีบุคคลธรรมดา	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)	(26,570)
กำไรสุทธิ	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517
กำไรสะสม	-2,135,324	2,421,841	2,708,358	2,994,875	3,281,392	3,567,909	3,854,426	4,140,943	4,427,460	4,713,977

**ตารางที่ 48** แสดงประมาณการแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนปีที่ 0 - 10

แหล่งที่มาของเงินทุน	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เจ้าของ	4,500,000										
กำไรสุทธิ	65,835	125,993	131,915	138,265	144,965	231,710	239,539	247,933	256,935	265,935	265,717
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	332,991	302,356	302,356	302,356	302,356	302,356	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700
การเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะยาว :											
เงินกู้ระยะยาว	1,000,000										
<b>รวมแหล่งที่มาของเงินทุน</b>	<b>5,500,000</b>	<b>398,826</b>	<b>428,349</b>	<b>434,271</b>	<b>440,621</b>	<b>447,321</b>	<b>439,410</b>	<b>447,239</b>	<b>455,633</b>	<b>464,635</b>	<b>473,417</b>
แหล่งใช้ไปของเงินทุน											
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ถาวร :											
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	862,500										
สิ่งปลูกสร้าง	3,927,000										
อุปกรณ์ถึงอำนาจควบคุมภายในห้อง	448,280										
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,000										
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	30,635										
การลดลงของเงินกู้ระยะยาว :											
คืนเงินกู้ระยะยาว	76,396	81,919	81,919	87,841	94,191	100,891	108,293	116,122	124,516	133,518	76,313
<b>รวมแหล่งใช้ไปของเงินทุน</b>	<b>5,293,415</b>	<b>76,396</b>	<b>81,919</b>	<b>87,841</b>	<b>94,191</b>	<b>100,891</b>	<b>108,293</b>	<b>116,122</b>	<b>124,516</b>	<b>133,518</b>	<b>76,313</b>
เงินสดคงเหลือยกมา	206,585	529,015	529,015	875,445	1,221,875	1,568,305	1,914,735	2,245,852	2,576,969	2,908,086	3,239,203
เงินสดคงเหลือ	206,585	322,430	346,430	346,430	346,430	346,430	331,117	331,117	331,117	331,117	397,104
เงินสดคงเหลือยกไป	206,585	529,015	875,445	1,221,875	1,568,305	1,914,735	2,245,852	2,576,969	2,908,086	3,239,203	3,636,307

**ตารางที่ 49** แสดงประมาณการแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนปี 11 - 20

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
<b>แหล่งที่มาของเงินทุน</b>										
เจ้าของ										
กำไรสุทธิ	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517	286,517
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000
การเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะยาว :										
เงินกู้ระยะยาว										
<b>รวมแหล่งที่มาของเงินทุน</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>
<b>แหล่งใช้ไปของเงินทุน</b>										
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ถาวร :										
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน										
สิ่งปลูกสร้าง										
อุปกรณ์ถึงอันวถนความสะดวกภายในห้อง										
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง										
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน										
การลดลงของเงินกู้ระยะยาว :										
เงินกู้ระยะยาว										
<b>รวมแหล่งใช้ไปของเงินทุน</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>เงินสดคงเหลือยกมา</b>	<b>3,636,307</b>	<b>4,107,824</b>	<b>4,579,341</b>	<b>5,050,858</b>	<b>5,522,375</b>	<b>5,993,892</b>	<b>6,465,409</b>	<b>6,936,926</b>	<b>7,408,443</b>	<b>7,879,960</b>
<b>เงินสดคงเหลือ</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>	<b>471,517</b>
<b>เงินสดคงเหลือยกไป</b>	<b>4,107,824</b>	<b>4,579,341</b>	<b>5,050,858</b>	<b>5,522,375</b>	<b>5,993,892</b>	<b>6,465,409</b>	<b>6,936,926</b>	<b>7,408,443</b>	<b>7,879,960</b>	<b>8,351,477</b>

ตารางที่ 50 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 0 - 10

สินทรัพย์	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์หมุนเวียน											
เงินสดในมือและเงินฝากธนาคาร	206,585	529,015	875,445	1,221,875	1,568,305	1,914,735	2,245,852	2,576,969	2,908,086	3,239,203	3,636,307
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	206,585	529,015	875,445	1,221,875	1,568,305	1,914,735	2,245,852	2,576,969	2,908,086	3,239,203	3,636,307
สินทรัพย์ถาวร											
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500
สิ่งปลูกสร้าง	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000
อุปกรณ์ภายในห้อง	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม		(302,356)	(604,712)	(907,068)	(1,209,424)	(1,511,780)	(1,719,480)	(1,927,180)	(2,134,880)	(2,342,580)	(2,550,280)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	5,262,780	4,960,424	4,658,068	4,355,712	4,053,356	3,751,000	3,543,300	3,335,600	3,127,900	2,920,200	2,712,500
สินทรัพย์อื่น ๆ											
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	30,635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่น ๆ	30,635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	5,500,000	5,489,439	5,533,513	5,577,587	5,621,661	5,665,735	5,789,152	5,912,569	6,035,986	6,159,403	6,348,807
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น											
หนี้สินระยะยาว	1,000,000	923,604	841,685	753,844	659,653	558,762	450,469	334,347	209,831	76,313	
รวมหนี้ระยะยาว	1,000,000	923,604	841,685	753,844	659,653	558,762	450,469	334,347	209,831	76,313	
ส่วนของผู้ถือหุ้น											
เงินลงทุนของผู้ถือหุ้น	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
กำไรสะสม		65,835	191,828	323,743	462,008	606,973	838,683	1,078,222	1,326,155	1,583,090	1,848,807
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,500,000	4,565,835	4,691,828	4,823,743	4,962,008	5,106,973	5,338,683	5,578,222	5,826,155	6,083,090	6,348,807
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,500,000	5,489,439	5,533,513	5,577,587	5,621,661	5,665,735	5,789,152	5,912,569	6,035,986	6,159,403	6,348,807

**ตารางที่ 51 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 11 - 20**

สินทรัพย์	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>										
เงินสดในมือและเงินฝากธนาคาร	4,107,824	4,579,341	5,050,858	5,522,375	5,993,892	6,465,409	6,936,926	7,408,443	7,879,960	8,351,477
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,107,824	4,579,341	5,050,858	5,522,375	5,993,892	6,465,409	6,936,926	7,408,443	7,879,960	8,351,477
<b>สินทรัพย์ถาวร</b>										
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500	862,500
สิ่งปลูกสร้าง	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000	3,927,000
อุปกรณ์ภายในห้อง	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280	448,280
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780	5,262,780
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,735,280)	(2,920,280)	(3,105,280)	(3,290,280)	(3,475,280)	(3,660,280)	(3,845,280)	(4,030,280)	(4,215,280)	(4,400,280)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	2,527,500	2,342,500	2,157,500	1,972,500	1,787,500	1,602,500	1,417,500	1,232,500	1,047,500	862,500
<b>สินทรัพย์อื่น ๆ</b>										
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	13,783	12,251	10,719	9,187	7,655	6,123	4,591	3,059	1,527	
รวมสินทรัพย์อื่น ๆ	13,783	12,251	10,719	9,187	7,655	6,123	4,591	3,059	1,527	
<b>รวมสินทรัพย์</b>	6,649,107	6,934,092	7,219,077	7,504,062	7,789,047	8,074,032	8,359,017	8,644,002	8,928,987	9,213,972
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>										
<b>หนี้สินระยะยาว</b>										
รวมทั้งระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>										
เงินลงทุนของผู้ถือหุ้น	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
กำไรสะสม	2,149,107	2,434,092	2,719,077	3,004,062	3,289,047	3,574,032	3,859,017	4,144,002	4,428,987	4,713,972
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,649,107	6,934,092	7,219,077	7,504,062	7,789,047	8,074,032	8,359,017	8,644,002	8,928,987	9,213,972
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	6,649,107	6,934,092	7,219,077	7,504,062	7,789,047	8,074,032	8,359,017	8,644,002	8,928,987	9,213,972



**ตารางที่ 52 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนสุทธิของโครงการปีที่ 0 - 10**

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
<b>กระแสเงินสดรับ</b>											
รายได้	668,220	668,220	668,220	668,220	668,220	668,220	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620
บวก มูลค่าซาก											
: สิ่งปลูกสร้าง											
: อุปกรณ์ภายในห้อง											
: ที่ดิน											
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	668,220	668,220	668,220	668,220	668,220	668,220	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>											
เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ	5,500,000										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	482,249	451,614	451,614	451,614	451,614	451,614	366,133	366,133	366,133	366,133	366,133
หัก : ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	(332,991)	(302,356)	(302,356)	(302,356)	(302,356)	(302,356)	(207,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	25,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
ภาษีรายได้บุคคลธรรมดา	27,032	27,032	27,032	27,032	27,032	27,032	26,570	26,570	26,570	26,570	26,570
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	201,790	177,790	177,790	177,790	177,790	177,790	186,503	186,503	186,503	186,503	186,503
<b>กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ</b>	(5,500,000)	466,430	490,430	490,430	490,430	490,430	475,117	475,117	475,117	475,117	475,117

**ตารางที่ 53** แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนต่อลดของโครงการปีที่ 11 - 20

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
<b>กระแสเงินสดรับ</b>										
รายได้	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620
บวก มูลค่าซาก										
: สิ่งปลูกสร้าง										
: อุปกรณ์ภายในห้อง										
: ที่ดิน										862,500
<b>รวมกระแสเงินสดรับ</b>	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	661,620	1,524,120
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>										
เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033	347,033
หัก : ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
ภาษีรายได้บุคคลธรรมดา	26,570	26,570	26,570	26,570	26,570	26,570	26,570	26,570	26,570	26,570
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	190,103	190,103	190,103	190,103	190,103	190,103	190,103	190,103	190,103	190,103
<b>กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ</b>	471,517	471,517	471,517	471,517	471,517	471,517	471,517	471,517	471,517	1,334,017
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>	(216,214) ที่อัตรา 7%									
<b>อัตราผลตอบแทนขัลด</b>	6.52%									



#### 4.2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนซื้อลด และระยะเวลาคืนทุน

จากตารางสรุปได้ว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -216,214 บาท ณ. อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7 อัตราผลตอบแทนซื้อลดเท่ากับร้อยละ 6.52 โดยในการคำนวณคิดจากลงทุนสุทธิตอนเริ่มโครงการจำนวน 5,500,000 บาทในส่วนของงบคำนวณระยะเวลาการคืนทุน พบว่าเท่ากับ 11 ปี 5 เดือน 19 วัน

#### 4.3 การวิเคราะห์ความไว

ในการวิเคราะห์ความไวของโครงการจะใช้วิธีจำลองสถานการณ์ ซึ่งจะพิจารณา 2 กรณี คือ

1. กรณีราคาค่าเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงรายคงที่ที่ราคา 1,600 บาทต่อเดือนตลอดอายุของโครงการ ทำให้มีรายได้ในแต่ละปี ดังนี้

ตารางที่ 55 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 - 5 กรณีราคาค่าเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงรายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่า สำหรับ นักศึกษา	มิ.ย. - ก.ย.	4	29	1,600	185,600
	ต.ค. - ก.พ.	5	26	1,600	208,000
	มี.ค. - พ.ค.	3	20	1,600	96,000
ห้องเช่า สำหรับค้ายาย	ม.ค. - ธ.ค.	12	4	3,500	168,000
รายได้จากการ เก็บค่าไฟ	มิ.ย. - ก.ย.	4	29	30	3,480
	ต.ค. - ก.พ.	5	26	30	3,900
	มี.ค. - พ.ค.	3	20	30	1,800
	ม.ค. - ธ.ค.	12	4	30	1,440
				<b>รวม</b>	<b>668,220</b>

ตารางที่ 56 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 – 20 กรณีราคาค่าเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิง สถาบันราชภัฏเชียงใหม่รายคงที่ 1,600 บาทต่อเดือน

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่า สำหรับ นักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	29	1,600	185,600
	ต.ค. – ก.พ.	5	26	1,600	208,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	20	1,600	96,000
ห้องเช่า สำหรับค้ายาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	4	4,000	192,000
รายได้จากการ เก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	29	30	3,480
	ต.ค. – ก.พ.	5	26	30	3,900
	มี.ค. – พ.ค.	3	20	30	1,800
	ม.ค. – ธ.ค.	12	4	30	1,440
				รวม	692,220

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## 2. กรณีหอพักเต็มตลอดปี

โดยรายได้ของโครงการในแต่ละปีสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 57 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 – 5 กรณีหอพักเต็มตลอดปี

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่า สำหรับ นักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	29	1,600	185,600
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	1,600	232,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	29	1,600	139,200
ห้องเช่า สำหรับค้าขาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	4	3,500	168,000
รายได้จากการ เก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	29	30	3,480
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	30	4,350
	มี.ค. – พ.ค.	3	29	30	2,610
	ม.ค. – ธ.ค.	12	4	30	1,440
				รวม	736,680

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 58 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 – 20 กรณีหอพักเต็มตลอดปี

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่า สำหรับ นักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	29	1,500	174,000
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	1,500	217,500
	มี.ค. – พ.ค.	3	29	1,500	130,500
ห้องเช่า สำหรับค้ายาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	4	4,000	192,000
รายได้จากการ เก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	29	30	3,480
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	30	4,350
	มี.ค. – พ.ค.	3	29	30	2,610
	ม.ค. – ธ.ค.	12	4	30	1,440
				รวม	725,880

โดยการหาค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนซึ่งสอดคล้องของแต่ละกรณี ได้ค่าต่าง ๆ ดังนี้

- กรณีที่ 1 (แสดงไว้ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 68 – 70) โดยได้ค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -31,413 บาท อัตราผลตอบแทนซึ่งสอดคล้องเท่ากับร้อยละ 6.93 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11 ปี 1 เดือน 9 วัน
- กรณีที่ 2 (แสดงไว้ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 71 – 73) โดยได้ค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 439,460 บาท อัตราผลตอบแทนซึ่งสอดคล้องเท่ากับร้อยละ 7.97 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 10 ปี 1 เดือน 27 วัน