

## สารบัญ

## หน้า

กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญ	๗
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฒ
บทที่ 1 บทนำ	
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
ประโยชน์ที่ได้รับ	2
สมมติฐาน	2
นิยามศัพท์	2
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	
ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง	4
ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	8
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	
ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา	10
การประมวลผลและการวิเคราะห์ข้อมูล	12
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัย	
ราชภัฏลำปาง	
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	13
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	46
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	51
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	57

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	
สรุปผลการศึกษา	75
อภิปรายผล	79
ข้อค้นพบ	81
ข้อเสนอแนะ	81
บรรณานุกรม	82
ภาคผนวก	84
การคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินกู้	85
การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนซื้อลดของโครงการปีที่1-20	90
การคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการปีที่ 1 - 20	91
การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	92
การคำนวณค่าเสื่อมราคา	98
การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนซื้อลดกรณีที่ 1 ราคาห้องเช่าคงที่ที่ราคา 1,600 บาทต่อเดือนตลอดอายุของโครงการ	99
การคำนวณระยะเวลาคืนทุนกรณีที่ 1 ราคาห้องเช่าคงที่ที่ราคา 1,600 บาทต่อเดือนตลอดอายุของโครงการ	101
การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนซื้อลดกรณีที่ 2 ราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดอายุของโครงการและหอพักเต็มตลอดปี	102
การคำนวณระยะเวลาคืนทุนกรณีที่ 2 ราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดอายุของโครงการและหอพักเต็มตลอดปี	104
บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง รายที่ 1	105
บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง รายที่ 2	106
บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง รายที่ 3	107
บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง รายที่ 4	108
บทสัมภาษณ์คุณบุญศรี แก้วมา (หัวหน้างานผลประโยชน์เทศบาลเขลางค์นคร)	109
แบบสอบถาม	110
ประวัติผู้เขียน	116

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1 แสดงจำนวนตัวอย่างที่สุ่มในแต่ละคณะและชั้นปีที่ศึกษา	11
2 แสดงจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีการศึกษาของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง	13
3 แสดงจำนวนหอพักปี 2547 ในเขตตำบลชมพู อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง	14
4 แสดงประมาณการจำนวนนักศึกษาทั้งหมด และนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชนในแต่ละปีการศึกษา	16
5 แสดงประมาณการจำนวนนักศึกษาหญิงที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้	18
6 แสดงสัดส่วนจำนวนนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชนต่อจำนวนนักศึกษาหญิงที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้	19
7 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามคณะของผู้ตอบแบบสอบถาม	21
8 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามชั้นปีของผู้ตอบแบบสอบถาม	21
9 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม	22
10 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าใช้จ่ายต่อเดือนรวมค่าหอพักของผู้ตอบแบบสอบถาม	22
11 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถาม	23
12 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามที่ตั้งของหอพักที่พักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	23
13 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาค่าเช่าหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	24
14 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าของหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	24
15 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำของหอพักที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	25
16 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นหน่วยของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบัน	25
17 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นเดือนของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบัน	26

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
18	แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในห้องพักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	27
19	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	29
20	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านราคาของผู้ตอบแบบสอบถาม	30
21	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านการจัดจำหน่ายของผู้ตอบแบบสอบถาม	31
22	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดของผู้ตอบแบบสอบถาม	32
23	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม	33
24	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม	34
25	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยด้านกระบวนการของผู้ตอบแบบสอบถาม	35
26	แสดงค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของปัจจัยในแต่ละด้านของผู้ตอบแบบสอบถาม	36
27	แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถาม	37
28	แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามบริการที่ต้องการให้มีในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถาม	38
29	แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาค่าเช่าห้องพักที่ยินดีจะจ่าย โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เลือกไว้ของผู้ตอบแบบสอบถาม	38
30	แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าที่ต้องการให้ห้องพักเก็บของผู้ตอบแบบสอบถาม	39
31	แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำต่อหน่วยที่ต้องการให้ห้องพักเก็บของผู้ตอบแบบสอบถาม	39

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
32	แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้หรือไม่ใช้ บริการหอพักหญิงเอกชนของโครงการ	40
33	แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา	42
34	แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 – 5	43
35	แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 – 20	43
36	แสดงประมาณการรายได้ในแต่ละปี	44
37	แสดงค่าใช้จ่ายด้านการตลาดของแต่ละรายการในปีต่างๆ	45
38	แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายด้านการตลาดในแต่ละปี	45
39	แสดงการประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง	50
40	แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	53
41	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 - 10	55
42	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 11 - 20	56
43	แสดงเงินลงทุนในโครงการ	57
44	แสดงอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	58
45	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1 – 10	59
46	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 11 – 20	60
47	แสดงประมาณการแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนปีที่ 0 - 10	61
48	แสดงประมาณการแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนปีที่ 11 - 20	62
49	แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 0 - 10	63
50	แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 11 – 20	65
51	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนชั้ลตคของโครงการ ปีที่ 0 - 10	67
52	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนชั้ลตคของโครงการ ปีที่ 11 - 20	68
53	แสดงการคำนวณระยะเวลาการคืนทุน	69

ตารางที่	สารบัญตาราง (ต่อ)	หน้า
54	แสดงที่มาของรายได้ปีที่ 1 – 5 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทต่อเดือนตลอดโครงการ	71
55	แสดงที่มาของรายได้ปีที่ 6 – 20 กรณีราคาเช่าของห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทต่อเดือนตลอดโครงการ	72
56	แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 – 5 กรณีราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี	73
57	แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 – 20 กรณีราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี	74
58	แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินกู้ปีที่ 1 – 5	85
59	แสดงวิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของโครงการปีที่ 1 - 20	90
60	แสดงวิธีการคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการปีที่ 1 - 20	91
61	แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 1 - 10	92
62	แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 11 - 20	93
63	แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 1 – 10 กรณีราคาห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทต่อเดือนตลอดอายุโครงการ	94
64	แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 11 – 20 กรณีราคาห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทต่อเดือนตลอดอายุโครงการ	95
65	แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 1 – 10 กรณีราคาห้องเช่าคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดอายุโครงการและหอพักเต็มตลอดปี	96
66	แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 11 – 20 กรณีราคาห้องเช่าคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดอายุโครงการและหอพักเต็มตลอดปี	97
67	แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคา	98
68	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของโครงการปีที่ 0 - 10 กรณีที่ราคาห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางคงที่ 1,600 บาท	99

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
69 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของ โครงการปีที่ 11 - 20 กรณีที่ราคาห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัย ราชภัฏลำปางคงที่ 1,600 บาท	100
70 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีที่ราคาห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางคงที่ 1,600 บาท	101
71 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของ โครงการปีที่ 0 - 10 กรณีหอพักสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏ ลำปางเต็มตลอดปีและราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือน	102
72 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของ โครงการปีที่ 11 - 20 กรณีหอพักสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏ ลำปางเต็มตลอดปีและราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือน	103
73 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีหอพักสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางเต็มตลอดปีและราคาเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาท ต่อเดือน	104

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1 แสดงที่ตั้งของโครงการ	46
2 แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 1	48
3 แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 2 – 4	48
4 แสดงแผนผังการบริหารงาน	51



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright © by Chiang Mai University  
 All rights reserved