บทที่ 4
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จะมีการศึกษา 4 ด้าน คือ การตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน โดยรายละเอียดของการศึกษาในแต่ละด้าน มีดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Market Analysis)

โดยจะวิเคราะห์ในเรื่อง ภาวะโดยรวมของตลาด การวิเคราะห์อุปสงค์ อุปทานทั้งในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต รวมถึงการวิเคราะห์ความต้องการหอพักของนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ และ การคาดการณ์จำนวนห้องพัก รายได้ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ ซึ่งสรุปผลการวิเคราะห์ในแต่ละเรื่องได้ดังนี้

1.1 ภาวะโดยรวมของตลาด

จากข้อมูลจำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง พบว่าทางมหาวิทยาลัยจะรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นเรื่อยมา โดยดูได้จากจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีการศึกษาดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีการศึกษาของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

ปีการศึกษา	จำนวนนักศึกษา
2542	5,706
2543	5,675
2544	5,783
2545	6,353
2546	7,063
2547	6,628

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา

จากตารางจะพบว่าตั้งแต่ปี 2542 เป็นต้นมาจำนวนนักศึกษามีการเพิ่มขึ้นทุกปี โดยเป็นผลมาจากการรับนักศึกษาที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2547 พบว่าจำนวนนักศึกษาลดลง 435 คน (คำนวนจาก 6,628 – 7,063)

และเมื่อพิจารณาถึงการกระจายตัวของหอพักในตำบลชมพูซึ่งเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางนั้น มีดังต่อไปนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนหอพักปี 2547 ในเขตตำบลชมพู อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

ลำดับ	ชื่อหมู่บ้าน	จำนวน / แห่ง	จำนวน / ห้อง	ร้อยละ
1	บ้านกาดเมฆ	9	117	3.56
2	บ้านย่าเป้า	14	60	1.83
3	บ้านฟ่อน	18	270	8.22
4	บ้านศาลาคอน	25	569	17.32
5	บ้านศรีหมวดเกล้า	28	550	16.74
6	บ้านศรีปงชัย	7	35	1.07
7	บ้านชมพู	10	150	4.57
8	บ้านหนองยาง	5	75	2.28
9	บ้านหนองหัวหงอก	40	722	21.98
10	บ้านต้า	4	60	1.83
11	บ้านแพะดอนตัน	32	390	11.87
12	บ้านร้อง	6	54	1.64
13	บ้านป่าแลว	19	80	2.44
14	บ้านหนองเจริญ	10	153	4.66
รวม		**227**	**3,285**	**100.00**

ที่มา : ฝ่ายจัดเก็บรายได้เทศบาลเมืองเขลางค์นคร

จากตารางจะพบว่าหอพักมีการกระจายตัวอยู่เกือบทุกหมู่บ้านในตำบลชมพู โดยหมู่บ้านที่อยู่ใกล้สถาบันคือ บ้านหนองหัวหงอก บ้านแพะดอนตัน จะมีจำนวนหอพักมากกว่าหมู่บ้านอื่นๆ คือ 40 และ 32 แห่งตามลำดับ โดยรวมกันแล้วมีจำนวนห้องพักทั้งหมดถึง 1,110 ห้อง จากทั้งหมด 3,285 ห้อง ส่วนหมู่บ้านอื่นๆและหอพักที่อยู่ในเขตตำบลเวียงเหนือจะอยู่ห่างจากสถาบันออกไป 2.5 – 4 กิโลเมตร ซึ่งค่อนข้างไกล

จากการสัมภาษณ์เจ้าของธุรกิจหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง 4 แห่ง ได้แก่ หอพักหญิงอนัญญา หอพักหญิงอุ่นจันทร์ หอพักหญิงสมศรี และหอพักหญิงบัวเรียว ได้รับข้อมูลว่า ธุรกิจหอพักเอกชนสำหรับนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางก่อนปี 2545 อยู่ในช่วงที่เจริญเติบโตดีมากเพราะห้องพักไม่เพียงพอกับความต้องการของนักศึกษา โดยบางห้องมีนักศึกษามาขออนุญาตทางหอพักเพื่อขอพักอยู่ร่วมกัน 3 – 4 คน สำหรับผู้ที่มาพักในหอพักบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ลำปางส่วนใหญ่จะเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ทั้งนี้เนื่องจากหอพักตั้งอยู่ไกลจากสถาบันการศึกษาอื่นมาก และผู้ที่มาพักบริเวณนี้ที่เป็นคนทำงานมีน้อยมากมีเฉพาะผู้มาค้าขายบริเวณดังกล่าว นอกจากนั้นแล้วหอพักทั้ง 4 แห่งยังมีนักศึกษาพักเต็มตลอดทั้งปีอีกด้วย แต่หลังจากปี 2545 เป็นต้นมามีผู้ประกอบการรายใหม่ๆเริ่มให้ความสนใจลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางเพิ่มมากขึ้น ทำให้หอพักเริ่มมีห้องว่าง เนื่องจากนักศึกษาบางห้องย้ายไปเช่าอยู่หอพักใหม่ๆเนื่องจากมีสภาพห้องที่ดีกว่า

ในส่วนการดำเนินการหอพักที่ถูกต้องตามกฎหมายนั้น หากเป็นสถานที่ที่รับผู้พัก ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป ต้องจดทะเบียนกับนายทะเบียนที่กรมประชาสงเคราะห์ หรือสำนักงานสังคมและสวัสดิการจังหวัด กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยปัจจุบันการจดทะเบียนนั้นจะต้องแยกเพศนักศึกษาที่จะเข้าพักให้ชัดเจนว่าจะรับหญิงหรือชาย

จากการที่รัฐบาลได้ให้ความสำคัญในปัญหาที่ว่าหอพักจะเป็นแหล่งมั่วสุมของนักศึกษา ปัญหาเรื่องการมีเพศสัมพันธ์ก่อนวัยอันควร ปัญหาโรคเอดส์ และยาเสพติด เป็นต้น จึงมีนโยบายการจัดระเบียบหอพัก ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ และยังทำได้ไม่ทั่วถึง เพราะมีเจ้าหน้าที่ในการตรวจไม่เพียงพอ นอกจากนี้ทางมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางยังได้เล็งเห็นถึงปัญหานี้เช่นกันจึงมีโครงการหอพักเครือข่ายในปีการศึกษา 2547 โดยจะทำการรับสมัครหอพักเอกชนเพื่อมารับนักศึกษาที่เข้ามาใหม่โดยเฉพาะนักศึกษาปีที่ 1 เข้ามาอยู่ในหอพักเครือข่ายนี้ เพื่อให้นักศึกษาได้ปรับตัวในสิ่งแวดล้อมใหม่ๆ โดยมีการควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิดจากสถาบันและหอพัก

1.2 วิเคราะห์อุปสงค์ อุปทานทั้งในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต

ในการวิเคราะห์อุปสงค์จะดูจากจำนวนนักศึกษาของทางมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางในแต่ละปีการศึกษา ซึ่งจากข้อมูลของสำนักกิจการนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางพบว่าปัจจุบันมีการรับนักศึกษาใหม่ในแต่ละปีการศึกษาประมาณ 2,000 คน (มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง, 2547 : ออนไลน์) นอกจากนั้นจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษาพบว่านโยบายในอนาคตของมหาวิทยาลัยในการรับนักศึกษาในปี 2549 – 2451 นั้นจะอยู่ที่ประมาณ 3,000 คน และในปี 2552 เป็นต้นไปทางมหาวิทยาลัยมีนโยบายที่จะรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นเป็นปีการศึกษาละ 4,000 คน (มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง, 2547 : ออนไลน์)

ดังนั้นการประมาณการจำนวนนักศึกษาในอนาคต และจำนวนนักศึกษาหญิงที่พักในหอพักเอกชนจะประมาณการได้ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4 แสดงประมาณการจำนวนนักศึกษาทั้งหมด และนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชน ในแต่ละปีการศึกษา

ปีการศึกษา	จำนวนนักศึกษาทั้งหมด	จำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่ต้องการพักในหอพักเอกชน	จำนวนนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชน
2548 (ปีที่ 1)	6,500	4,875	3,120
2549 (ปีที่ 2)	7,500	5,625	3,600
2550 (ปีที่ 3)	8,500	6,375	4,080
2551 (ปีที่ 4)	9,500	7,125	4,560
2552 (ปีที่ 5)	10,750	8,063	5,160
2553 (ปีที่ 6)	11,750	8,813	5,640
2554 (ปีที่ 7)	12,750	9,563	6,120
2555 (ปีที่ 8)	13,000	9,750	6,240
2556 (ปีที่ 9)	13,000	9,750	6,240
2557 (ปีที่ 10)	13,000	9,750	6,240

หมายเหตุ ข้อมูลจากสำนักกิจการนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ปีการศึกษา 2546 – 2547 มีการรับนักศึกษาใหม่ประมาณ 2,000 คน / ปี

โดยในการประมาณการมีการใช้สมมุติฐานดังนี้

1. ปีการศึกษา 2548 ยังคงรับนักศึกษาใหม่เพิ่มขึ้นเท่ากับปี 2547 คือปีละ 2,000 คน และยังมีนักศึกษาครบทั้ง 4 ชั้นปี ตั้งแต่ปีการศึกษา 2549 จะมีการรับนักศึกษาใหม่ตามนโยบายใหม่ของทางมหาวิทยาลัยคือปีละ 3,000 คน และตั้งแต่ปีการศึกษา 2552 รับนักศึกษาใหม่ปีละ 4,000 คน
2. มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางยังคงดำเนินนโยบายการเรียนการสอน 3 ภาคการศึกษาคือ ภาคเรียนที่ 1 ภาคเรียนที่ 2 และภาคฤดูร้อน นอกจากนี้ข้อมูลจากมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางในส่วนของการลงทะเบียนของนักศึกษาปีที่ 3 ที่ลงเรียนในภาคฤดูร้อน ซึ่งสามารถทำให้นักศึกษาเรียนจบได้เร็วกว่าปกติที่มีการเรียน 4 ปีนั้น จากข้อมูลในปีการศึกษา 2547 พบว่ามีนักศึกษาลงทะเบียนประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนนักศึกษาทั้งหมด ซึ่งทำให้จำนวนนักศึกษาที่จะต้องเรียนในชั้นปีที่ 4 คงเหลือประมาณร้อยละ 25 จากจำนวนนักศึกษาชั้นปีที่3 ที่จะขึ้นชั้นปีที่ 4 ทั้งหมด ดังนั้นการประมาณการจำนวนนักศึกษาทั้งหมดในแต่ละปีการศึกษาจะคำนวณได้โดย 25% ของ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

นักศึกษาชั้นปีที่ 4 + นักศึกษาชั้นปีที่ 3 + นักศึกษาปีที่ 2 + นักศึกษาชั้นปีที่ 1 ซึ่งจะคำนวณได้ดังนี้

ปีการศึกษา 2549 เท่ากับ (25% x 2,000) + 2,000 + 2,000 + 3,000 = 7,500 คน

ปีการศึกษา 2550 เท่ากับ (25% x 2,000) + 2,000 + 3,000 + 3,000 = 8,500 คน

ปีการศึกษา 2551 เท่ากับ (25% x 2,000) + 3,000 + 3,000 + 3,000 = 9,500 คน

ปีการศึกษา 2552 เท่ากับ (25% x 3,000) + 3,000 + 3,000 + 4,000 = 10,750 คน

ปีการศึกษา 2553 เท่ากับ (25% x 3,000) + 3,000 + 4,000 + 4,000 = 11,750 คน

ปีการศึกษา 2554 เท่ากับ (25% x 3,000) + 4,000 + 4,000 + 4,000 = 12,750 คน

ปีการศึกษา 2555 เท่ากับ (25% x 4,000) + 4,000 + 4,000 + 4,000 = 13,000 คน

ปีการศึกษา 2556 เท่ากับ (25% x 4,000) + 4,000 + 4,000 + 4,000 = 13,000 คน

ปีการศึกษา 2557 เท่ากับ (25% x 4,000) + 4,000 + 4,000 + 4,000 = 13,000 คน

3. การประมาณการจำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่ต้องการพักในหอพักเอกชนประมาณการจากร้อยละ 75 ของนักศึกษาที่มีอยู่ทั้งหมดในแต่ละปีการศึกษาที่ประมาณการได้ ซึ่งประมาณการจากข้อมูลของสำนักกิจการนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางในปี 2547 ระบุว่ามีนักศึกษาชั้นปีที่ 1 ที่ไม่ได้พักหอพักเอกชนจำนวน 504 คนโดยพักอยู่หอพักในมหาวิทยาลัย 102 คน พักอยู่กับพ่อแม่ 324 คน และพักอยู่กับญาติ 78 คน (ฝ่ายกิจการนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง, 2547) ดังนั้นจากจำนวนนักศึกษาทั้งหมดประมาณ 2,000 คน จะมีนักศึกษาที่พักหอพักเอกชน 2,000 – 504 = 1,496 คน หรือประมาณร้อยละ 75
4. จำนวนนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชนมีประมาณร้อยละ 64 ของจำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่ต้องการพักในหอพักเอกชนในแต่ละปีการศึกษา โดยประมาณการจากข้อมูลจำนวนนักศึกษาที่พักหอพักเอกชนในปีการศึกษา 2547 ซึ่งมีจำนวน 1,496 คน โดยแบ่งเป็นนักศึกษาชายและหญิงในอัตราส่วน 539 : 957 หรือมีนักศึกษาหญิงร้อยละ 64 (ฝ่ายกิจการนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง, 2547)

สำหรับในส่วนของอุปทาน หอพักในสถาบันปัจจุบันสามารถรับนักศึกษาหญิงได้ประมาณ 102 คน และในอนาคตทางมหาวิทยาลัยยังไม่มีนโยบายในการสร้างหอพักใหม่ให้กับนักศึกษาเพิ่มเติม ซึ่งในส่วนของความสามารถในการรองรับของหอพักในสถาบันนี้จะไม่นำมาคำนวณอุปทาน เพราะในการคำนวณอุปสงค์ได้คำนวนจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพักเอกชนเท่านั้น

และเนื่องจากการเก็บข้อมูลของหอพักเอกชนในพื้นที่ ต. ชมพู ในปัจจุบัน เป็นหน้าที่ของเทศบาลเมืองเขลางค์นคร ซึ่งในปี 2547 มีข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บค่อนข้างจะครบถ้วน ดังนั้นการประมาณการจะใช้ข้อมูลของปี 2547 เป็นฐานในคำนวณ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 5 แสดงประมาณการจำนวนนักศึกษาหญิงที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้

ปี	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	จำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่สามารถรองรับได้	จำนวนนักศึกษาหญิงที่สามารถรองรับได้
2547	3,285	6,570	4,205
2548 (ปีที่ 1)	3,735	7,470	4,781
2549 (ปีที่ 2)	4,085	8,170	5,229
2550 (ปีที่ 3)	4,285	8,570	5,485
2551 (ปีที่ 4)	4,485	8,970	5,741
2552 (ปีที่ 5)	4,685	9,370	5,997
2553 (ปีที่ 6)	4,885	9,770	6,253
2554 (ปีที่ 7)	5,085	10,170	6,509
2555 (ปีที่ 8)	5,285	10,570	6,765
2556 (ปีที่ 9)	5,485	10,970	7,021
2557 (ปีที่ 10)	5,685	11,370	7,277

ที่มา : สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา เทศบาลเขลางค์นคร

โดยในการประมาณการมีการใช้สมมติฐานดังนี้

1. การประมาณการจำนวนห้องพักแต่ละปี ประมาณการได้ดังนี้ เนื่องจากข้อมูลจำนวนหอพักในปี 2547 นั้นเป็นการสำรวจถึงเดือนพฤศจิกายน 2547 ดังนั้นจำนวนหอพักที่เพิ่มขึ้นในปี 2548 จะมีในส่วนของเดือนธันวาคม 2547 ด้วย โดยจากข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นหอพักในเดือนธันวาคม 2547 ของเทศบาลเขลางค์นครนั้นมี 3 แห่งประมาณ 50 ห้อง และ คาดว่าตลอดปี 2548 คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นไม่เกิน 15 แห่งประมาณ 400 ห้อง ดังนั้นในปี 2548 ประมาณห้องพักเพิ่มขึ้น 450 ห้อง และจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาเทศบาลเขลางค์นครพบว่าการขออนุญาตก่อสร้างหอพักมีแนวโน้มลดลงไปอีกเนื่องจากเป็นที่รู้กันโดยทั่วไปว่ามีปัญหาห้องพักว่างมากขึ้น ดังนั้นการประมาณการอุปทานในปี 2549 คาดว่าน่าจะมีการเพิ่มขึ้นคงเหลือเพียง 350 ห้อง และหลังปี 2549 คาดว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของห้องพักเพียงปีละประมาณ 200 ห้อง

2. ห้องพัก 1 ห้องโดยเฉลี่ยอยู่ได้ 2 คน ดังนั้นการประมาณการจำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่สามารถรองรับได้จะคำนวนได้จาก จำนวนห้องพักในแต่ละปี คูณด้วย 2

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

3. เนื่องจากในปัจจุบันนี้ไม่มีข้อมูลที่ชัดเจนของจำนวนหอพักหญิง และหอพักชาย เนื่องจากมีหอพักจำนวนมากที่ยังไม่ได้จดทะเบียน บางแห่งจดทะเบียนแต่ก็ไม่ได้รับนักศึกษาตามที่ได้จดทะเบียนไว้ เช่น จดทะเบียนเป็นหอพักหญิง หรือหอพักชาย แต่รับนักศึกษาทั้งหญิงและชายเป็นต้น ดังนั้นในการประมาณการจำนวนหอพักหญิงจะประมาณตามสัดส่วนของจำนวนนักศึกษาหญิงต่อนักศึกษาชายที่พักในหอพักเอกชน ดังนั้นอัตราส่วนระหว่างจำนวนห้องพักสำหรับนักศึกษาหญิงและห้องพักสำหรับนักศึกษาชายอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 64 : ร้อยละ 26

เมื่อพิจารณาสัดส่วนระหว่างอุปสงค์และอุปทาน จะมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 6 แสดงสัดส่วนจำนวนนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชนต่อจำนวนนักศึกษาหญิงที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้

ปี	จำนวนนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชน	จำนวนนักศึกษาหญิงที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้	สัดส่วนจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพักเอกชนต่อจำนวนนักศึกษาที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้
2548 (ปีที่ 1)	3,120	4,781	0.65
2549 (ปีที่ 2)	3,600	5,229	0.69
2550 (ปีที่ 3)	4,080	5,485	0.74
2551 (ปีที่ 4)	4,560	5,741	0.79
2552 (ปีที่ 5)	5,160	5,997	0.86
2553 (ปีที่ 6)	5,640	6,253	0.90
2554 (ปีที่ 7)	6,120	6,509	0.94
2555 (ปีที่ 8)	6,240	6,765	0.92
2556 (ปีที่ 9)	6,240	7,021	0.89
2557 (ปีที่ 10)	6,240	7,277	0.86

จากตารางจะเห็นว่าสัดส่วนจำนวนนักศึกษาที่พักในหอพักเอกชนต่อจำนวนนักศึกษาที่หอพักเอกชนสามารถรองรับได้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2548 – 2554 เนื่องจากมีการรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นและค่าสัดส่วนจะลดลงในปี 2555 – 2557 เนื่องจากจำนวนนักศึกษามีค่าคงที่แล้วแต่จำนวนห้องพักยังมีค่าเพิ่มขึ้นอยู่ประมาณร้อยละ 20

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

นอกจากนี้ค่าของสัดส่วนแสดงให้เห็นว่าหอพักมีจำนวนเกินกว่าความต้องการอยู่ประมาณร้อยละ 20

1.3 การวิเคราะห์ความต้องการหอพักของนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของตลาดที่ชัดเจน การศึกษาครั้งนี้จึงได้ทำการวิเคราะห์ด้านความต้องการของตลาดที่ใช้ทฤษฎีส่วนประสมการตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการ หรือ 7Ps โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อสำรวจความต้องการหอพัก หน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง จากกลุ่มตัวอย่าง 200 คน โดยผู้ตอบแบบสอบถามคือนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ในส่วนของคณะและชั้นปีที่กำลังศึกษาอยู่ของผู้ตอบแบบสอบถามเป็นไปตามขอบเขตประชากรและขนาดตัวอย่างที่กำหนดไว้ในขอบเขตและวิธีการศึกษา

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งการนำเสนอออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางและข้อมูลทั่วไปของหอพักที่พักในปัจจุบัน ซึ่งประกอบด้วย

- คณะที่นักศึกษากำลังศึกษา
- ชั้นปีที่นักศึกษากำลังศึกษา
- อายุ
- ค่าใช้จ่ายของนักศึกษาต่อเดือน
- ภูมิลำเนา
- ที่ตั้งของหอพักในปัจจุบัน
- ราคาค่าเช่า ค่าน้ำและค่าไฟของหอพักในปัจจุบัน
- สิ่งอำนวยความสะดวกในหอพักของหอพักในปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพักของนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ซึ่งประกอบด้วย

- ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์
- ปัจจัยด้านราคา
- ปัจจัยด้านสถานที่
- ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด
- ปัจจัยด้านบุคคล
- ปัจจัยด้านการสร้างและการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ
- ปัจจัยด้านกระบวนการ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการในปัจจัยต่างๆของผู้ตอบแบบสอบถามในการเช่าหอพักของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ซึ่งประกอบด้วย

- สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

- ราคาค่าเช่า ค่าน้ำและค่าไฟที่ต้องการ
- การให้บริการที่ต้องการในหอพัก

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง และข้อมูลทั่วไปของหอพักที่พักในปัจจุบัน

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามคณะของผู้ตอบแบบสอบถาม

คณะ	จำนวน	ร้อยละ
วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี	14	7.00
ครุศาสตร์	44	22.00
มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์	46	23.00
วิทยาการจัดการ	95	47.50
เทคโนโลยีอุตสาหกรรม	1	0.50
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นนักศึกษาคณะวิทยาการจัดการร้อยละ 47.50 คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ ร้อยละ 23 คณะครุศาสตร์ ร้อยละ 22 คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี ร้อยละ 7 และคณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม ร้อยละ 0.50

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามชั้นปีของผู้ตอบแบบสอบถาม

ชั้นปีที่	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	63	31.50
2	60	30.00
3	39	19.50
4	38	19.00
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นนักศึกษาชั้นปีที่ 1 ร้อยละ 31.50 ชั้นปีที่ 2 ร้อยละ 30 ชั้นปีที่ 3 ร้อยละ 19.50 และชั้นปีที่ 4 ร้อยละ 19

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 18	1	0.50
18	56	28.00
19	36	18.00
20	12	6.00
21	3	1.50
22	63	31.50
สูงกว่า 22	29	14.50
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม 3 อันดับแรกคืออายุ 22 ปี คิดเป็นร้อยละ 31.50 รองลงมาคืออายุ 18 ปี คิดเป็นร้อยละ 28 และ อายุ 19 ปี คิดเป็นร้อยละ 18 ตามลำดับ

ตารางที่10 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าใช้จ่ายต่อเดือนรวมค่าหอพักของผู้ตอบแบบสอบถาม

ค่าใช้จ่าย (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 2,500	24	12.00
2,500-3,000	21	10.50
3,001-3,500	15	7.50
3,501-4,000	92	46.00
4,001-4,500	33	16.50
สูงกว่า 4,500	15	7.50
รวม	**200**	**100.00**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

จากตารางพบว่าช่วงสูงสุดของค่าใช้จ่ายต่อเดือนรวมค่าหอพักของนักศึกษา คือ ช่วง 3,501 - 4,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 46 รองลงมาคือช่วง 4,001-4,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.50 และช่วงต่ำกว่า 2,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 12

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถาม

จังหวัด	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เชียงใหม่	15	7.50
ลำปาง	82	41.00
แพร่	45	22.50
น่าน	8	4.00
เชียงราย	15	7.50
แม่ฮ่องสอน	11	5.50
ลำพูน	15	7.50
พะเยา	5	2.50
สุโขทัย	3	1.50
กรุงเทพฯ	1	0.50
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีภูมิลำเนาอยู่จังหวัดลำปางมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 41 รองลงมาคือจังหวัดแพร่ คิดเป็นร้อยละ 22.50 จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย และ ลำพูน คิดเป็นร้อยละ 7.50

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามที่ตั้งของหอพักที่พักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ที่ตั้งหอพัก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ตำบลชมพู	176	88.00
อื่นๆ	24	12.00
รวม	**200**	**100.00**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พักหอพักที่อยู่ในเขตตำบลชมพูคิดเป็น ร้อยละ 88 และอยู่หอพักที่ตั้งอยู่นอกเขตตำบลชมพูคิดเป็น ร้อยละ 12

ตารางที่ 13 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาค่าเช่าหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ราคาเดือนละ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000	5	2.50
1,000 – 1,200	17	8.50
1,201 – 1,400	24	12.00
1,401 – 1,600	65	32.50
1,601 – 1,800	70	35.00
สูงกว่า 1,800	19	9.50
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบันจะมีราคาอยู่ในช่วง 1,601 – 1,800 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35 รองลงมาคือช่วง 1,401 – 1,600 คิดเป็นร้อยละ 32.50 และช่วง 1,201 – 1,400 คิดเป็นร้อยละ 12

ตารางที่ 14 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าของหอที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ค่าไฟหน่วยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
3 บาท	5	2.50
4 บาท	14	7.00
5 บาท	127	63.50
6 บาท	25	12.50
7 บาท	18	9.00
10 บาท	11	5.50
รวม	**200**	**100.00**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

จากตารางพบว่าหอพักของผู้ตอบแบบสอบถามถึงร้อยละ 63.50 เก็บค่าไฟหน่วยละ 5 บาท รองลงมาคือ หน่วยละ 6 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.50 หน่วยละ 7 บาท คิดเป็นร้อยละ 9

ตารางที่ 15 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำของหอพักที่พักในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

การเก็บค่าน้ำ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ฟรี	-	-
เก็บเป็นหน่วย	92	46.00
เก็บเป็นเดือน	108	54.00
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบันส่วนใหญ่เก็บค่าน้ำเป็นเดือนคิดเป็นร้อยละ 54 และ ร้อยละ 46 เก็บค่าน้ำเป็นหน่วย

ตารางที่ 16 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นหน่วยของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบัน

การเก็บค่าน้ำเป็นหน่วย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
หน่วยละ 4	1	1.09
หน่วยละ 5	2	2.17
หน่วยละ 6	36	39.13
หน่วยละ 7	50	54.35
หน่วยละ 10	3	3.26
รวม	**92**	**100.00**

หมายเหตุ ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในหอพักที่เก็บค่าน้ำเป็นหน่วยจำนวน 92 คน

จากตารางพบว่าหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามเช่าอยู่ในปัจจุบันเก็บค่าน้ำหน่วยละ 7 บาทมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.35 รองลงไปคือหน่วยละ 6 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.13

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 17 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเก็บค่าน้ำเป็นเดือนของหอที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบัน

การเก็บค่าน้ำต่อเดือน	**จำนวน (คน)**	**ร้อยละ**
30 บาท	1	0.93
40 บาท	2	1.85
50 บาท	77	71.30
60 บาท	13	12.04
70 บาท	4	3.70
80 บาท	4	3.70
100 บาท	6	5.55
150 บาท	1	0.93
รวม	**108**	**100.00**

หมายเหตุ ผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้บริการพักในหอพักที่เก็บค่าน้ำเป็นเดือนจำนวน 108 คน

จากพบว่าหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบันเก็บค่าน้ำเป็นเดือนในช่วง 30 – 150 บาท โดยส่วนใหญ่เก็บในช่วง 50 บาทมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 71.30 รองลงไปคือเก็บในช่วง 60 60 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.04 และเก็บในช่วง 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 5.55

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 18 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในหอที่พักอยู่ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
ที่นอน เครื่องนอน	171	97.71
ตู้เสื้อผ้า	160	91.43
โต๊ะเครื่องแป้ง	100	57.14
โต๊ะเก้าอี้	110	62.86
โทรศัพท์	98	56.00
อ่างล้างหน้า	123	70.29
พัดลม	147	84.00
เครื่องทำน้ำอุ่น	24	13.71
เครื่องปรับอากาศ	3	1.71
โทรทัศน์	28	16.00
ยูบีซี	6	3.43

หมายเหตุ ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางพบว่าหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบัน มีสิ่งอำนวยความสะดวกเรียงตามลำดับดังนี้ ที่นอน เครื่องนอน คิดเป็นร้อยละ 97.71 ตู้เสื้อผ้า คิดเป็นร้อยละ 91.43 พัดลม คิดเป็นร้อยละ 84 อ่างล้างหน้า คิดเป็นร้อยละ 70.29 โต๊ะเก้าอี้ คิดเป็นร้อยละ 62.86 โต๊ะเครื่องแป้ง คิดเป็นร้อยละ 57.14 โทรศัพท์ คิดเป็นร้อยละ 56 โทรทัศน์ คิดเป็นร้อยละ 16 เครื่องทำน้ำอุ่น คิดเป็นร้อยละ 13.71 ยูบีซี คิดเป็นร้อยละ 3.43 และเครื่องปรับอากาศ คิดเป็นร้อยละ 1.71

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพักของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

การวิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนของนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางในด้านต่างๆมีดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

ตารางที่ 19 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	ระดับความสำคัญต่อการตัดสินใจ					
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	
1. ห้องพักมีขนาดที่กว้างขวาง	0 (0.00)	7 (3.50)	65 (32.50)	81 (40.50)	47 (23.50)	3.84 (มาก)
2. มีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานภายในห้องพักอย่างครบครัน	3 (1.50)	12 (6.00)	51 (25.50)	89 (44.50)	45 (22.50)	3.80 (มาก)
3. ห้องพักมีระเบียง	12 (6.00)	20 (10.00)	57 (28.50)	83 (41.50)	28 (14.00)	3.47 (ปานกลาง)
4. สภาพของห้องพักอยู่ในสภาพที่สะอาด ใหม่ สว่าง และปลอด โปร่ง	1 (0.50)	1 (0.50)	41 (20.50)	83 (41.50)	74 (37.00)	4.14 (มาก)
5. ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง	7 (3.50)	4 (2.00)	29 (14.50)	72 (36.00)	88 (44.00)	4.15 (มาก)
6. หอพักมีบริการห้องทีวี หนังสือพิมพ์	25 (12.50)	34 (17.00)	71 (35.50)	57 (28.50)	13 (6.50)	3.00 (ปานกลาง)
7. มีที่จอดรถกว้างขวาง และเพียงพอ	2 (1.00)	8 (4.00)	65 (32.50)	83 (41.50)	42 (21.00)	3.76 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.74 (มาก)**

จากตารางที่ 19 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์โดยรวมในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยรวม 3.74 และให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยด้านการมีห้องน้ำอยู่ภายในห้องพักสูงที่สุด ในระดับมาก (4.15) รองลงไปคือห้องพักสะอาด ใหม่ สว่าง ปลอดโปร่ง (4.14) ห้องพักมีขนาดกว้างขวาง (3.84) มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน (3.80) มีที่จอดรถกว้างขวางและเพียงพอ (3.76) ซึ่งมีระดับความสำคัญมากเช่นกัน ในขณะที่ห้องพักมีระเบียง (3.74) และมีบริการห้องทีวีและหนังสือพิมพ์ (3.00) ให้ความสำคัญในระดับปานกลาง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ปัจจัยด้านราคา (Price)

ตารางที่ 20 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของปัจจัยด้านราคาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านราคา	ระดับความสำคัญต่อการตัดสินใจ					
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	
1. ราคาค่าเช่าห้องพัก	1 (0.50)	0 (0.00)	54 (27.00)	77 (38.50)	68 (34.00)	4.06 (มาก)
2. ราคาค่าไฟ	3 (1.50)	2 (1.00)	82 (41.00)	68 (34.00)	45 (22.50)	3.75 (มาก)
3. ราคาค่าน้ำ	22 (11.00)	15 (7.50)	82 (41.00)	55 (27.50)	26 (13.00)	3.24 (ปานกลาง)
4. เงินประกันห้องพัก	10 (5.00)	15 (7.50)	88 (44.00)	52 (26.00)	35 (17.50)	3.43 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.62 (มาก)**

จากตารางที่ 20 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านราคาโดยรวมในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยรวม 3.62 และให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยด้านราคาค่าเช่าห้องพัก(4.06) และราคาค่าไฟ (3.75) ในระดับมาก ส่วนปัจจัยย่อยด้านเงินประกันห้องพัก (3.43) และราคาค่าน้ำ (3.24) ให้ความสำคัญในระดับปานกลาง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย (Distribution)

ตารางที่ 21 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของปัจจัยด้านการจัดจำหน่ายของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย	ระดับความสำคัญต่อการตัดสินใจ					
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	
1. หอพักอยู่ใกล้สถาบัน	7 (3.50)	2 (1.00)	27 (13.50)	67 (33.50)	97 (48.50)	4.25 (มาก)
2. หอพักอยู่ใกล้ตลาด	5 (2.50)	10 (5.00)	62 (31.00)	79 (39.50)	44 (22.00)	3.74 (มาก)
3. หอพักอยู่ใกล้ร้านค้า	2 (1.00)	4 (2.00)	53 (26.50)	87 (43.50)	54 (27.00)	3.94 (มาก)
4. หอพักอยู่ใกล้ร้านอาหาร	8 (4.00)	2 (1.00)	47 (23.50)	88 (44.00)	55 (27.50)	4.23 (มาก)
5. ทำเลที่ตั้งหอพักไปมาสะดวก	3 (1.50)	2 (1.00)	33 (16.50)	85 (44.50)	73 (36.50)	4.14 (มาก)
6. มีความปลอดภัยในการเดินทางโดยเฉพาะเวลากลางคืน	4 (2.00)	4 (2.00)	36 (18.00)	86 (43.00)	70 (35)	4.07 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**4.06 (มาก)**

จากตารางที่ 21พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการจัดจำหน่ายโดยรวมในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยรวม 4.06 และให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยทุกด้านในระดับมากด้วยเช่นกัน โดยปัจจัยย่อยด้านการอยู่ใกล้สถาบันมีค่าเฉลี่ยมากที่สุด (4.25) รองลงไปคือปัจจัยย่อยด้านหอพักอยู่ใกล้ร้านอาหาร (4.23) ปัจจัยทำเลที่ตั้งไปมาสะดวก (4.14) และมีความปลอดภัยในการเดินทางตอนกลางคืน (4.07) ปัจจัยอยู่ใกล้ร้านค้า (3.94) และปัจจัยอยู่ใกล้ตลาด (3.74)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)

ตารางที่ 22 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	ระดับความสำคัญต่อการตัดสินใจ					
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	
1. การลดค่าเช่าในช่วงปิดเทอม	9 (4.50)	18 (9.00)	45 (22.50)	61 (30.50)	67 (33.50)	3.80 (มาก)
2. การลดค่าเช่าในช่วงภาคการศึกษาฤดูร้อน	8 (4.00)	16 (8.00)	61 (30.50)	60 (30.00)	55 (27.50)	3.69 (มาก)
3. การโฆษณาประชาสัมพันธ์ตามสื่อต่างๆ	10 (5.00)	24 (12.00)	93 (46.50)	50 (25.00)	23 (11.50)	4.46 (มาก)
4. การบริการเคเบิลทีวี	52 (26.00)	28 (14.00)	52 (26.00)	40 (20.00)	28 (14.00)	2.82 (ปานกลาง)
5. การจัดกิจกรรมพิเศษ เช่น มีการจัดเลี้ยงในวันปีใหม่ เป็นต้น	53 (26.50)	25 (12.50)	55 (27.50)	46 (23.00)	21 (10.50)	2.79 (ปานกลาง)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.51 (มาก)**

จากตารางที่ 22 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดโดยรวมในระดับมาก ซึ่งมีค่าเฉลี่ยรวม 3.51 โดยให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ตามสื่อต่างๆ (4.46) การลดค่าเช่าในช่วงปิดเทอม (3.80) และภาคฤดูร้อน (3.69) ในระดับมาก และให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยด้านการบริการเคเบิลทีวี (2.82) และการจัดกิจกรรมพิเศษ (2.79) ในระดับปานกลาง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ปัจจัยด้านบุคคล (People)

ตารางที่ 23 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของปัจจัยด้านบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านบุคคล	ระดับความสำคัญต่อการตัดสินใจ					
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	
1. การควบคุมและเอาใจใส่ดูแลผู้เข้าพักของเจ้าของหรือผู้ดูแลหอพักอย่างใกล้ชิดและเป็นกันเอง	3 (1.50)	19 (9.50)	53 (26.50)	81 (40.50)	44 (22.00)	3.72 (มาก)
2. หอพักมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยหรือยาม	11 (5.50)	11 (5.50)	73 (36.50)	64 (32.00)	41 (20.50)	3.57 (มาก)
3. ความสุภาพและอัธยาศัยไมตรีของพนักงาน เช่น การพูดจา เป็นต้น	3 (1.50)	15 (7.50)	76 (38.00)	65 (32.50)	41 (20.50)	3.63 (มาก)
4. ความเต็มใจและกระตือรือร้นในการให้บริการของพนักงาน	9 (4.50)	28 (14.00)	70 (35.00)	57 (28.50)	36 (18.00)	3.57 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.62 (มาก)**

จากตารางที่ 23 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการบุคคลโดยรวมในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยรวม 3.62 และให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยทุกด้านในระดับมากด้วยเช่นกัน โดยปัจจัยย่อยด้านการควบคุมและเอาใจใส่ดูแลผู้เข้าพักของเจ้าของมีค่าเฉลี่ยสูงสุด (3.72) รองลงมาคือความสุภาพ และอัธยาศัยไมตรีของพนักงาน (3.63) และความเต็มใจและกระตือรือร้นในการให้บริการ (3.57) ซึ่งเท่ากับปัจจัยย่อยด้านการมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ (Physical Evidence)

ตารางที่ 24 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ	ระดับความสำคัญต่อการตัดสินใจ					
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	
1. สภาพแวดล้อมรอบๆหอพัก สะอาด บรรยากาศน่าอยู่	0 (0.00)	1 (0.50)	33 (16.50)	75 (37.50)	91 (45.50)	4.28 (มาก)
2. หอพักมีความสวยงาม น่าอยู่อาศัย	0 (0.00)	4 (2.00)	36 (18.00)	85 (42.50)	75 (37.50)	4.30 (มาก)
3. การมีใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก	4 (2.00)	14 (7.00)	37 (18.50)	71 (35.50)	74 (37.00)	3.99 (มาก)
4. การได้รับป้ายประกาศหอพักเอกชนมาตรฐานตามเกณฑ์ของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง	5 (2.50)	22 (11.00)	59 (29.50)	64 (32.00)	50 (25.00)	3.66 (มาก)
5. การได้รับเกียรติบัตรรางวัลหอพักดีเด่นจากกรมประชาสงเคราะห์	11 (5.50)	28 (14.00)	55 (27.50)	64 (32.00)	42 (21.00)	3.50 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.95 (มาก)**

จากตารางที่ 24 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพโดยรวมในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยรวม 3.95 และให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยทุกด้านในระดับมากเช่นกัน โดยปัจจัยย่อยด้านความสวยงาม น่าอยู่อาศัยของหอพักมีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด (4.30) รองลงไปคือปัจจัยย่อยด้านสภาพแวดล้อมรอบๆหอพักที่มีบรรยากาศน่าอยู่ (4.28) การมีใบอนุญาตประกอบกิจการ (3.99) การได้รับป้ายประกาศหอพักเอกชนมาตรฐานตามเกณฑ์ของมหาวิทยาลัย (3.66) และ การได้รับเกียรติบัตรรางวัลหอพักดีเด่นจากกรมประชาสงเคราะห์(3.50)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ปัจจัยด้านกระบวนการ (Process)

ตารางที่ 25 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของปัจจัยด้านกระบวนการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านกระบวนการ	ระดับความสำคัญต่อการตัดสินใจ					
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	
1. การซ่อมแซมสิ่งของที่ชำรุดเมื่อผู้พักแจ้งให้ทราบ และการให้บริการอื่นๆอย่างรวดเร็ว	2 (1.00)	7 (3.50)	46 (23.00)	83 (41.50)	62 (31.00)	3.98 (มาก)
2. ความยืดหยุ่นในการชำระค่าหอพัก ค่าไฟ และค่าน้ำ	0 (0.00)	16 (8.00)	49 (24.50)	74 (37.00)	61 (30.50)	3.90 (มาก)
3. การให้ข้อมูลที่ชัดเจนครบถ้วนเกี่ยวกับราคาค่าเช่า กฎระเบียบหอพัก การดำเนินการหากมีการกระทำผิดว่าจะทำอย่างไร เช่น การหักเงินมัดจำ เป็นต้น	1 (0.50)	15 (7.50)	60 (30.00)	79 (39.50)	45 (22.50)	3.76 (มาก)
4. ความเข้มงวดในการรักษาความปลอดภัย	0 (0.00)	17 (8.50)	57 (28.50)	76 (38.00)	50 (25.00)	3.94 (มาก)
5. ระบบการบริการรับฝากข่าวสารข้อความถึงผู้เข้าพัก	8 (4.00)	16 (8.00)	70 (35.00)	71 (35.50)	35 (17.50)	3.55 (มาก)
6. การกำหนดวันเวลาในการทำความสะอาดที่ชัดเจน	16 (8.00)	17 (8.50)	71 (35.50)	63 (31.50)	33 (16.50)	3.40 (ปานกลาง)
7. การเข้าออกหอพักหลังจากที่หอพักปิด	3 (1.50)	19 (9.50)	82 (41.00)	52 (26.00)	44 (22.00)	3.57 (มาก)
ค่าเฉลี่ยรวม						**3.73 (มาก)**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

จากตารางที่ 25 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านกระบวนการโดยรวมในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยรวม 3.73 และให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยด้านการซ่อมแซมสิ่งของและการบริการอื่นๆอย่างรวดเร็วสูงที่สุดในระดับมาก (3.98) รองลงไปคือปัจจัยย่อยด้านการให้ความสำคัญกับความเข้มงวดในการรักษาความปลอดภัย (3.94) ความยืดหยุ่นในการชำระค่าหอพัก ค่าไฟ และค่าน้ำ (3.90) การให้ข้อมูลเกี่ยวกับราคาค่าเช่า กฎระเบียบต่างๆ (3.76) การเข้าออกหอพักหลังจากที่หอพักปิด (3.57) การมีระบบการรับฝากข่าวสารข้อความถึงผู้เข้าพัก (3.55) ซึ่งมีระดับความสำคัญมากเช่นกัน ในขณะที่ปัจจัยย่อยด้านการกำหนดวันเวลาในการทำความสะอาดที่ชัดเจน (3.40) ให้ความสำคัญในระดับปานกลาง

ตารางที่ 26 แสดงค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	3.74	มาก
2. ปัจจัยด้านราคา	3.62	มาก
3. ปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย	4.06	มาก
4. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	3.51	มาก
5. ปัจจัยด้านบุคคล	3.62	มาก
6. ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ	3.95	มาก
7. ปัจจัยด้านกระบวนการ	3.73	มาก

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยทุกด้านในระดับมาก โดยปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดคือปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย รองลงไปคือปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านกระบวนการ ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านราคา และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการในปัจจัยต่างๆของผู้ตอบแบบสอบถามในการเช่าหอพักของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

ตารางที่ 27 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถาม

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ที่นอน เครื่องนอน	184	92.00
ตู้เสื้อผ้า	166	83.00
โต๊ะเครื่องแป้ง	153	76.50
โต๊ะเก้าอี้	138	69.00
โทรศัพท์	121	60.50
อ่างล้างหน้า	134	67.00
พัดลม	151	75.50
เครื่องทำน้ำอุ่น	103	51.50
เครื่องปรับอากาศ	30	15.00
โทรทัศน์	101	50.50
ยูบีซี	13	6.50

หมายเหตุ จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 200 คน โดยตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวก 3 อันดับแรกที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการมากที่สุด คือที่นอน เครื่องนอน ร้อยละ 92 และร้อยละ 83 ต้องการให้มีตู้เสื้อผ้า ในขณะที่ต้องการโต๊ะเครื่องแป้ง ร้อยละ 76.50

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 28 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามบริการที่ต้องการให้มีในหอพักของผู้ตอบแบบสอบถาม

บริการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ร้านอาหาร	141	70.50
ร้านขายของชำ	116	58.00
ร้านซักอบรีด	75	37.50
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	70	35.00
ร้าน Internet	5	2.50

หมายเหตุ จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 200 คน โดยตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้มีบริการร้านอาหารมากที่สุด ร้อยละ 70.50 รองลงมาคือ ร้านขายของชำ ร้อยละ 58 และร้านซักอบรีด ร้อยละ 37.50

ตารางที่ 29 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาค่าเช่าห้องพักที่ยินดีจะจ่ายโดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เลือกไว้ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ราคาเดือนละ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000	-	-
1,001 – 1,200	3	1.50
1,201 – 1,400	22	11.00
1,401 – 1,600	66	33.00
1,601 – 1,800	98	49.00
สูงกว่า 1,800	11	5.50
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าราคาค่าเช่าห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามยินดีจะจ่ายโดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เลือก คือช่วง 1,601 – 1,800 บาท ซึ่งเป็นช่วงที่มากที่สุด ร้อยละ 49 รองลงมาคือช่วง 1,401 – 1,600 บาท ร้อยละ 33 และช่วง 1,201 – 1,400 บาท ร้อยละ 11

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 30 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าไฟฟ้าที่ต้องการให้หอพักเก็บของผู้ตอบแบบสอบถาม

ค่าไฟหน่วยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
3 บาท	1	0.50
4 บาท	3	1.50
5 บาท	168	84.00
6 บาท	19	9.50
7 บาท	7	3.50
10 บาท	2	1.00
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้เก็บค่าไฟที่หน่วยละ 5 บาทมากที่สุด ร้อยละ 84 รองลงมาคือหน่วยละ 6 บาท ร้อยละ 9.50 และหน่วยละ 7 บาท ร้อยละ 3.50

ตารางที่ 31 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าน้ำต่อหน่วยที่ต้องการให้หอพักเก็บของผู้ตอบแบบสอบถาม

การเก็บค่าน้ำ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เก็บรวมอยู่ในค่าหอพัก	148	74.00
เก็บเป็นหน่วย หน่วยละ		
3 บาท	2	1.00
4 บาท	1	0.50
5 บาท	39	19.50
6 บาท	10	5.00
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการให้เก็บค่าน้ำรวมอยู่ในค่าหอพัก ร้อยละ 74 ขณะที่ต้องการให้เก็บค่าน้ำเป็นหน่วยร้อยละ 26 โดยต้องการให้เก็บค่าน้ำหน่วยละ 5 บาท ร้อยละ 19.50 หน่วยละ 6 บาท ร้อยละ 5 หน่วยละ 3 บาท ร้อยละ 1 และหน่วยละ 4 บาท ร้อยละ 0.50

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 32 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามผู้ตอบแบบสอบถามที่จะมาใช้และไม่ใช้บริการหอพักหญิงเอกชนของโครงการ

จะมาใช้บริการหรือไม่	จำนวน	ร้อยละ
ใช้บริการ	175	87.50
ไม่ใช้บริการ	25	12.50
รวม	**200**	**100.00**

จากตารางพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะมาใช้บริการถึงร้อยละ 87.50 และไม่มาใช้บริการเพียงร้อยละ 12.50

1.4 การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ

กลยุทธ์ด้านการตลาดของโครงการมีดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์

หอพักตามโครงการเป็นหอพักสตรีเอกชนที่ประกอบด้วยห้องพักให้เช่า 32 ห้อง ที่กว้างขวาง มีห้องน้ำในตัว และมีระเบียงพร้อมราวที่ตากผ้า และเมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม ภายในห้องพักจะประกอบด้วย เตียง ที่นอน หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรศัพท์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า และเครื่องทำน้ำอุ่น นอกจากนี้ยังมีห้องเช่าสำหรับค้าขาย 2 ห้อง ซึ่งอยู่ชั้นล่างของหอพัก ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยมและดูทีวีรวมถึงอ่านหนังสือพิมพ์ 1 ห้อง และห้องสำนักงาน 1 ห้อง รวมถึงโรงจอดรถที่สะดวกและเพียงพอ

2. ด้านราคา

ราคาค่าเช่าจะพิจารณาจากราคาที่นักศึกษาส่วนใหญ่ยินดีที่จะจ่ายตามที่ได้เลือกสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ คือช่วง 1,600 – 1,800 ต่อเดือน โดยใน 5 ปีแรกเนื่องจากเป็นหอพักใหม่ที่มีอุปกรณ์ภายในห้องที่ใหม่หมด จึงคิดราคาที่ 1,800 บาทต่อเดือน และตั้งแต่ปีที่ 6 จะลดราคาเหลือราคา 1,600 บาทต่อเดือน ในส่วนของค่าไฟผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการให้เก็บคือหน่วยละ 5 บาท ส่วนราคาค่าน้ำจะไม่คิดคือรวมอยู่กับค่าหออยู่แล้ว ในส่วนของราคาค่าเช่าห้องสำหรับค้าขายจะพิจารณาจากการเก็บกันโดยทั่วไปซึ่งจะเก็บเดือนละ 3,500 บาท และจะมีการเพิ่มเป็นเดือนละ 4,000 บาทตั้งแต่ปีที่ 6 เพราะมีผู้ที่ต้องการมาค้าขายบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยมาก เนื่องจากนักศึกษาต้องลงทะเบียนเรียนกันทั้ง 3 ภาคการศึกษา ทำให้มีนักศึกษามากตลอดปียกเว้นช่วงปิดเทอม ซึ่งเป็นช่วงสั้นๆเท่านั้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

3. ด้านการจัดจำหน่าย

สถานที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางประมาณ 400 เมตร เป็นแหล่งชุมชน มีความเจริญ การเดินทางสะดวก และปลอดภัย โดยเฉพาะเวลากลางคืน มีสาธารณูปโภคพร้อม อยู่ใกล้ร้านค้า ร้านขายของชำ และร้านอาหาร

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด

หอพักมีการส่งเสริมการตลาด โดยการประชาสัมพันธ์และให้ข้อมูลจากป้ายหอพัก ป้ายผ้า แผ่นพับ และการให้ข้อมูลรายละเอียดของหอพักแก่มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางเพื่อส่งต่อไปยังนักศึกษา ในส่วนของการลดราคาในช่วงปิดเทอม และภาคฤดูร้อนขึ้นอยู่กับจำนวนนักศึกษาที่จะเรียนในภาคการศึกษานั้นๆและข้อตกลงกันของผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก โดยราคาค่าเช่าในภาคการศึกษาฤดูร้อนปีการศึกษา 2548 จะลดราคาเหลือ 1,600 บาท และคาดว่าปีการศึกษา 2549 จะไม่มีการลดราคาค่าเช่า

5. ด้านการบุคคล

ทางหอพักจะจัดให้มีผู้จัดการหอพักเพื่อดูแลความเรียบร้อยในหอพัก ซึ่งเป็นเจ้าของ และจัดให้มีแม่บ้านเพื่อดูแลในเรื่องความสะอาดและให้บริการต่างๆกับนักศึกษา ที่มีอัธยาศัยไมตรีดี มีความกระตือรือร้น เต็มใจที่จะให้บริการต่างๆ โดยมีการดูแลเอาใจใส่นักศึกษาอย่างใกล้ชิด และเป็นกันเอง

6. ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

หอพักจะมีการดูแลตัวอาคารที่พักให้มีความสวยงามน่าอยู่ และจะมีการดูแลบรรยากาศบริเวณรอบๆหอพักให้มีความร่มรื่น สะอาด บรรยากาศน่าอยู่ มีการติดใบประกอบกิจการหอพักให้นักศึกษาและเจ้าหน้าที่ที่มาตรวจได้เห็นอย่างชัดเจน นอกจากนี้ถ้าหากทางหอพักได้รับป้ายประกาศเกียรติคุณต่างๆ ก็จะติดไว้หน้าหอพักบริเวณเดียวกันกับป้ายหอพัก

7. ด้านกระบวนการ

เป็นกระบวนการต่างๆตั้งแต่นักศึกษาเข้าหอจนกระทั่งออกจากหอ โดยในการเข้าหอในตอนแรก ซึ่งนักศึกษาจะมาสอบถามข้อมูล ทางหอจะต้องให้ข้อมูลต่างๆที่ชัดเจนและครบถ้วน ถึงเรื่องเงินค่าประกัน การจ่ายเงิน กฎระเบียบของหอพัก และการดำเนินการหากมีการกระทำผิด เป็นต้น หลังจากนักศึกษาเข้ามาอยู่แล้วจะต้องมีการบริการต่างๆที่รวดเร็วหาได้รับการร้องเรียนจากผู้พัก เช่น สิ่งของชำรุดก็จะต้องซ่อมแซมให้อย่างรวดเร็ว สำหรับนักศึกษาที่มีความประสงค์ที่จะเข้าออกหอพักหลังหอปิดคือเวลา 22.00 น. นั้นทางหอพักจะมีกุญแจให้

1.5 การคาดการณ์จำนวนห้องพัก รายได้ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ

ในการประมาณการผลประกอบการของโครงการจะใช้ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพักหญิงอนัญญา หอพักหญิงอุ่นจันทร์ หอพักหญิงสมศรี และหอพักหญิงบัวเรียว ซึ่งตั้งอยู่หน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางและข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่งานผลประโยชน์เทศบาลเขลางค์นคร จังหวัดลำปาง มาประกอบกับการประมาณจำนวนห้องพักในแต่ละภาคการศึกษา

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

จากข้อมูลในการประมาณการห้องว่างในอนาคตจะอยู่ประมาณร้อยละ 20 (สัมภาษณ์ คุณบุญศรี แก้วมา, หัวหน้างานผลประโยชน์เทศบาลเขลางค์นคร จังหวัดลำปาง, 2547) แต่จากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพักหญิงอนัญญา หอพักหญิงอุ่นจันทร์ หอพักหญิงสมศรี และหอพักหญิงบัวเรียว ซึ่งตั้งอยู่หน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง พบว่าจากการดำเนินกิจการหอพักตั้งแต่ พ.ศ. 2545 ซึ่งอยู่ในช่วงที่หอพักโดยทั่วไปได้มีห้องว่างแล้ว โดยในปีแรกซึ่งต้องรับนักศึกษาเข้ามาอยู่ใหม่ทั้งหมดนั้น ในภาคการศึกษาแรกหอพักก็เต็มและในปีต่อๆมาในภาคการศึกษาที่ 1 ก็เต็มทุกปี และยังคงมีนักศึกษามาสอบถามเป็นจำนวนมากอยู่อย่างต่อเนื่องจนกระทั่งปิดเทอม โดยสาเหตุที่เต็มเนื่องจากนักศึกษาปี 1 ที่เข้ามาใหม่ยังไม่รู้จักเส้นทาง และบางคนไม่ได้นำรถมาใช้ นักศึกษาจึงต้องหาหอพักที่อยู่ใกล้สถาบัน ซึ่งจากข้อมูลของเทศบาลเขลางค์นครพบว่าหอพักที่อยู่ใกล้สถาบันจะมีหอพักสตรีประมาณ 10 แห่ง จำนวน 450 ห้อง (ฝ่ายจัดเก็บรายได้เทศบาลเมืองเขลางค์นคร, 2547)

ส่วนในเทอมที่ 2 และภาคการศึกษาฤดูร้อนนั้นจะมีห้องว่างอยู่บ้าง จากการที่นักศึกษาต้องฝึกงาน หรือย้ายออกไปอยู่ที่อื่น ดังนั้นในการคาดการณ์จำนวนการเช่าห้องพักจะมีดังนี้

ตารางที่ 33 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา

ภาคการศึกษา	ระยะเวลา / เดือน	การคาดการณ์จำนวนห้องเช่า
ภาคการศึกษาที่ 1	มิถุนายน – กันยายน	32 ห้อง
ภาคการศึกษาที่ 2	ตุลาคม – กุมภาพันธ์	29 ห้อง
ภาคการศึกษาที่ 3	มีนาคม – พฤษภาคม	26 ห้อง

จากตารางเทอมที่ 1 ประมาณการหอพักเต็ม สำหรับเทอมที่ 2 จะคิดห้องว่างตามการประมาณจำนวนนักศึกษาที่ออกฝึกงานหรือจบการศึกษา ซึ่งมีประมาณร้อยละ 10 (สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา, 2547) และภาคฤดูร้อนฝึกงานหรือจบการศึกษาอีกประมาณร้อยละ 10 (สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา, 2547) ดังนั้นเทอมที่ 2 จะมีห้องว่างร้อยละ 10 และภาคการศึกษาฤดูร้อนจะว่างร้อยละ 20

ในส่วนของห้องเช่าสำหรับค้าขายชั้นล่างที่มี 2 ห้องนั้นจะเต็มตลอดปี เพราะมีผู้ต้องการที่จะมาค้าขายหน้ามหาวิทยาลัยมาก ในขณะที่การสร้างเพิ่มขึ้นมาน้อย และห้องเช่าอื่นๆก็มีคนเช่าอยู่หมดแล้ว

โดยรายได้ของโครงการในแต่ละปีสามารถสรุปได้ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 34 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 – 5

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่าสำหรับนักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	1,800	230,400
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	1,800	261,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	26	1,800	140,400
ห้องเช่าสำหรับค้าขาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	3,500	84,000
รายได้จากการเก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	75	9,600
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	75	10,875
	มี.ค. – พ.ค.	3	26	75	5,850
	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	75	1,800
				รวม	**743,925**

<u>หมายเหตุ</u> รายได้จากการเก็บค่าไฟเกิดจากการเก็บค่าไฟหน่วยละ 5 บาท โดยมีสมมติฐานว่ามีการใช้ไฟเฉลี่ยที่ 15 หน่วยต่อห้องต่อเดือน ดังนั้นจะมีรายได้จากส่วนนี้ประมาณ 75 บาทต่อห้องต่อเดือน

ตารางที่ 35 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 – 20

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่าสำหรับนักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	1,600	204,800
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	1,600	232,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	26	1,600	124,800
ห้องเช่าสำหรับค้าขาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	4,000	96,000
รายได้จากการเก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	75	9,600
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	75	10,875
	มี.ค. – พ.ค.	3	26	75	5,850
	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	75	1,800
				รวม	**685,725**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 36 แสดงประมาณการรายได้ในแต่ละปี

ปี	รายได้ (บาท)
2548 – 2552 (ปีที่ 1 – 5)	743,925
2553 – 2567 (ปีที่ 6 – 20)	685,725

จากตารางรายได้รวมทั้งหมด 743,925 บาท ในปีที่ 1 – 5 จะมาจาก 3 ส่วนคือ

1. ห้องเช่าสำหรับค้าขาย ที่อยู่ชั้นล่างของหอพัก ซึ่งมี 2 ห้อง (ราคาค่าเช่า ห้องละ 3,500 บาท ต่อเดือน) และมีการเช่าตลอดทั้งปี จะมีรายได้รวม 84,000 บาทต่อปีรายได้
2. ห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางจำนวน 32 ห้อง (ราคาค่าเช่าห้องละ 1,800 บาทต่อเดือน) ซึ่งมีรายได้ในแต่ละภาคการศึกษาตามการประมาณห้องที่จะมีการเช่านั้น จะมีรายได้ทั้งหมด 631,800 บาทต่อปี
3. รายได้จากการเก็บค่าไฟหน่วยละ 5 บาทอีก 28,125 บาทต่อปี

ส่วนปีที่ 6 – 20 รายได้ทั้งหมด 685,725 บาท จะมาจาก 3 ส่วน เช่นกันคือ

1. ห้องเช่าสำหรับค้าขาย ที่อยู่ชั้นล่างของหอพัก ซึ่งมี 2 ห้อง (ราคาค่าเช่า ห้องละ 4,000 บาท ต่อเดือน) และมีการเช่าตลอดทั้งปี จะมีรายได้รวม 96,000 บาทต่อปีรายได้
2. ห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางจำนวน 32 ห้อง (ราคาค่าเช่าห้องละ 1,600 บาทต่อเดือน) ซึ่งมีรายได้ในแต่ละภาคการศึกษาตามการประมาณห้องที่จะมีการเช่านั้น จะมีรายได้ทั้งหมด 561,600 บาทต่อปี
3. รายได้จากการเก็บค่าไฟหน่วยละ 5 บาทอีก 28,125 บาทต่อปี

ในส่วนของค่าใช้จ่ายด้านการตลาดของแต่ละรายการในปีต่างๆสรุปได้ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 37 แสดงค่าใช้จ่ายด้านการตลาดของแต่ละรายการในปีต่างๆ

รายการ	ปีที่	ค่าใช้จ่าย (บาท)
แผ่นพับ	1 – 10	5,000
ป้ายผ้า	1 – 10	1,000

จากตารางนอกจากหอพักจะมีป้ายหอพักแล้ว ทุกๆปีหอพักจะโฆษณาประชาสัมพันธ์ข้อมูลรายละเอียดของหอพักผ่านทางแผ่นพับและป้ายผ้า โดยแผ่นพับจะทำไปแจกในวันรายงานตัวของนักศึกษาใหม่ ส่วนป้ายผ้าจะติดไว้หน้าหอพักที่มองเห็นได้ชัดเจน ดังนั้นค่าใช้จ่ายด้านการตลาดในแต่ละปีสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 38 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายด้านการตลาดในแต่ละปี

ปี	ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (บาท)
2548 (ปีที่ 1)	6,000
2549 (ปีที่ 2)	6,000
2550 (ปีที่ 3)	6,000
2551 (ปีที่ 4)	6,000
2552 (ปีที่ 5)	6,000
2553 (ปีที่ 6)	6,000
2554 (ปีที่ 7)	6,000
2555 (ปีที่ 8)	6,000
2556 (ปีที่ 9)	6,000
2557 (ปีที่ 10)	6,000

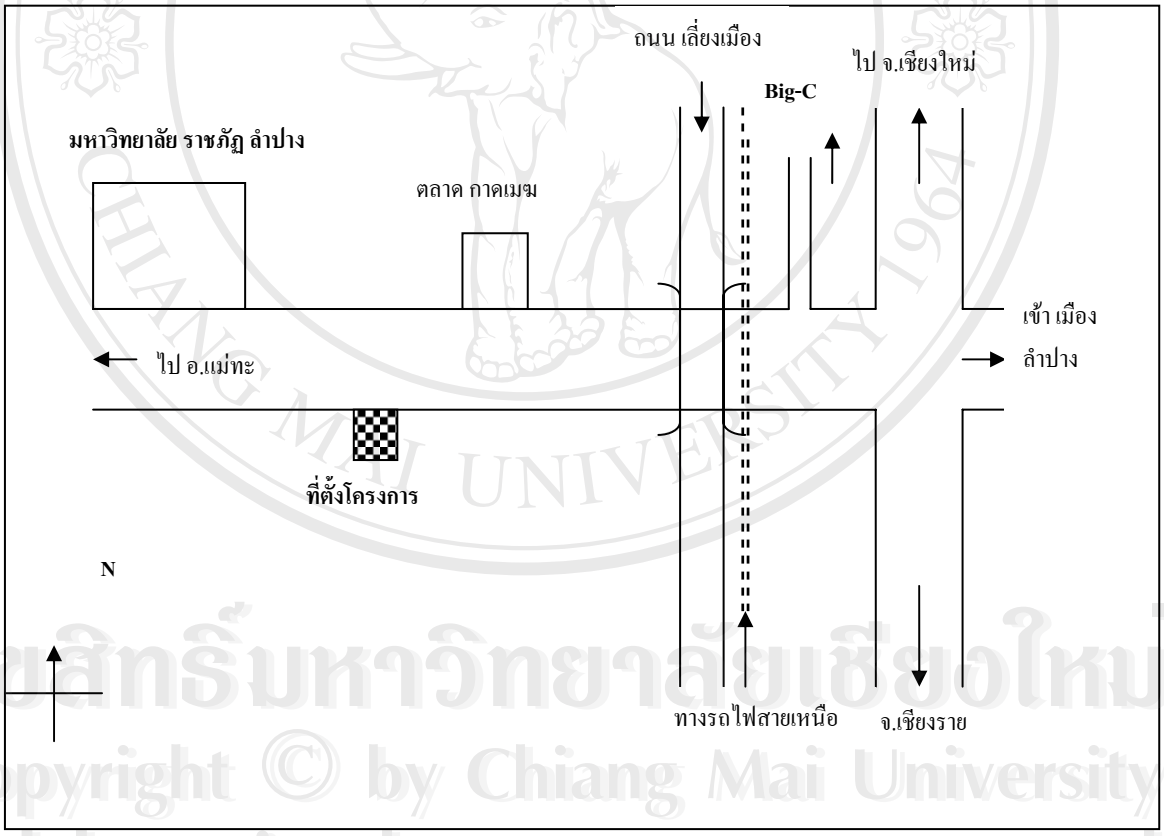
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

2.การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

จากการศึกษาข้อมูลด้านเทคนิคจาก ข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิต่างๆ สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

2.1ในการกำหนดทำเลสถานที่ตั้ง พร้อมทั้งประเมินความเหมาะสมของทำเลสถานที่ดังกล่าว

ที่ตั้งหอพักตามโครงการมีขนาดพื้นที่ประมาณ 23X25 เมตร หรือ 575 ตารางเมตร โดยติดถนนสายหลักที่ผ่านถึงหน้า มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง อยู่ห่างจาก มหาวิทยาลัยดังกล่าวเพียง 400 เมตร และอยู่ห่างจากถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนสายเอเซีย เพียง 5 กิโลเมตร ดังนั้นจึงเป็นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก มีความปลอดภัยในการเดินทางโดยเฉพาะเวลากลางคืน มีสาธารณูปโภคพร้อม และอยู่บริเวณแหล่งชุมชน โดยบริเวณใกล้เคียงรอบๆโครงการ จะมีหอพัก ร้านขายของชำ ร้านอาหาร ร้านถ่ายเอกสาร ร้านซักอบรีด และร้านค้าต่างๆ มากมาย และอยู่ห่างจากตลาด กาดเมฆ เพียง 500 เมตร ซึ่งไม่ไกล มากนักในการไปจับจ่าย ข้าวของในตลาด นอกจากนั้นแล้วยังอยู่ห่างห้างบิ๊กซีสาขาลำปาง เพียง 3.5 กิโลเมตรเท่านั้น



ภาพที่ 1 แสดงที่ตั้งของโครงการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

2.2 การกำหนดขนาด และวิธีการก่อสร้าง คุณลักษณะและมิติของผลิตภัณฑ์และเฟอร์นิเจอร์ รวมถึงรายละเอียด คุณสมบัติทางด้านกายภาพ

อาคารหอพักจะมีขนาด 13.0 X 20.0 เมตร เป็นลักษณะ 5 คูหา ห้องพักจะประกบกัน โดยมีทางเดินกว้าง 1 เมตร กั้นตรงกลาง ขนาดของห้องพัก คือ 4.0 X 6.0 เมตร ระเบียงหลังห้องกว้าง 1.5 เมตร และมีโรงจอดรถขนาด 6.0 X 12.0 เมตร โดยมีรายละเอียดแสดงอยู่ในแผนผังอาคาร

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จะมีภายในห้องพัก มีรายละเอียดของตัวผลิตภัณฑ์ดังนี้

เตียง เป็นเตียงไม้อัดแบบ น๊อคดาวน์ สามารถถอดออกเป็นชิ้นๆได้ มีขนาดกว้าง 0.75 เมตร ยาว 2.00 เมตร เมื่อรวมหัวเตียง และสูง 0.40 เมตร เมื่อรวมฟูก

ตู้เสื้อผ้า ทำมาจากไม้แบบ โครงไม้เนื้อแข็ง มีความกว้าง 1.20 เมตร สูง 1.80 เมตร และลึก 0.60 เมตร โดยจะมีฉากกั้นแบ่งตรงกลางเป็น 2 ช่อง พร้อมลิ้นชักด้านละ 2 ชิ้น และกุญแจสำหรับ ล็อกด้วย

โต๊ะเครื่องแป้ง พร้อมกระจกเงา ลิ้นชัก และเก้าอี้ ทำจากไม้อัดโครงไม้เนื้อแข็ง มีความกว้าง 0.90 เมตร สูง 1.60 เมตร และลึก 0.50 เมตร

โต๊ะ พื้นโต๊ะบุด้วยวัสดุฟอร์เมก้า มีขนาด กว้าง 0.60 เมตร ยาว 0.75 เมตร และ สูง 0.75 เมตร ทำมาจาก โครงไม้เนื้อแข้ง

เก้าอี้ เป็นเก้าอี้ไม้เนื้อแข็งมีพนักพิง และที่วางแขน

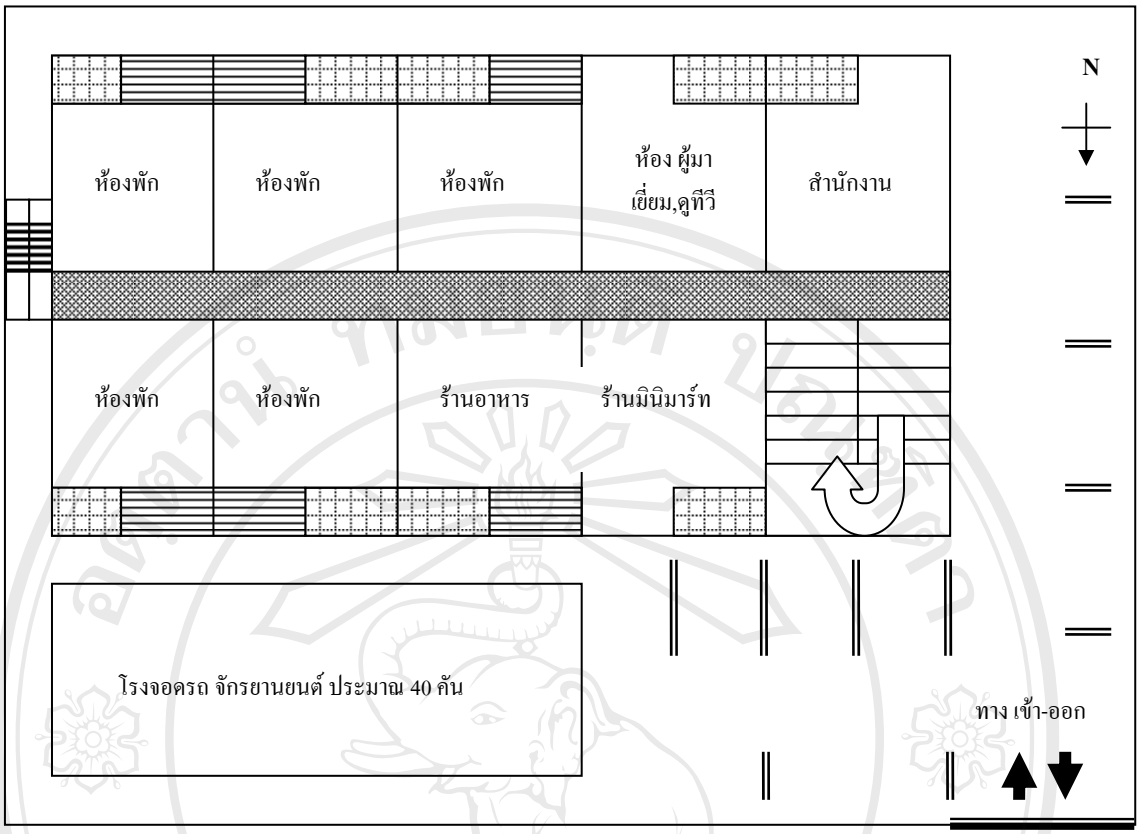
พัดลม เป็นพัดลมไฟฟ้าติดเพดาน หมุนส่ายไปมารอบตัวได้ ขนาด 16 นิ้ว

เครื่องทำน้ำอุ่น เป็นระบบไฟฟ้า ขนาด 3,300 วัตต์

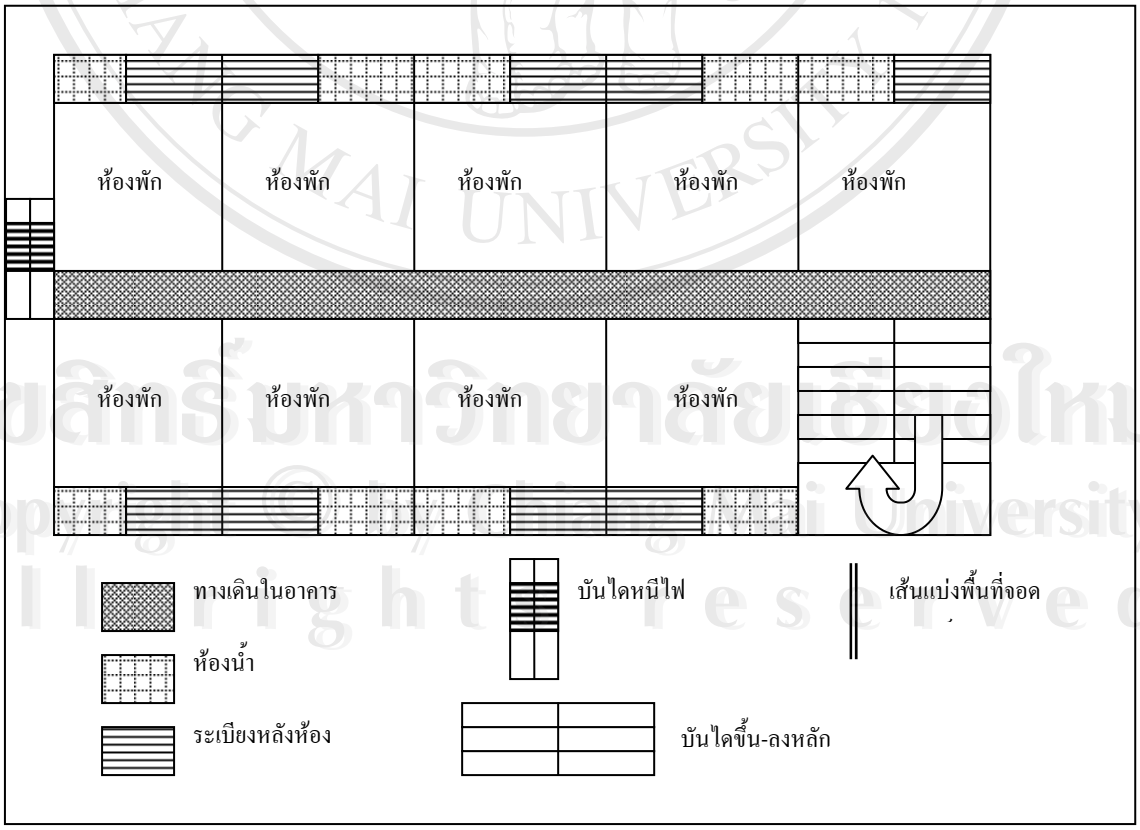
2.3 การออกแบบผังอาคาร และการปรับปรุงที่ดินในการก่อสร้าง

เนื่องจากที่ดินที่จะก่อสร้างโครงการเป็นที่โล่ง และมีระดับพื้นที่ เสมอระดับความสูง ของผิวถนนที่ผ่านหน้า มหาวิทยาลัยราชภัฏ ลำปาง และเป็นที่ดอน น้ำท่วมไม่ถึง และไม่มีประวัติน้ำท่วมขัง ในบริเวณดังกล่าว ดังนั้น จะมีเพียง การกำจัดวัชพืช และปรับปรุงผิวที่ดินให้มีความเรียบร้อย ก่อนดำเนินการก่อสร้างตัวอาคารหอพัก และในส่วนของการออกแบบแผนผังอาคารมีรายละเอียดดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved



ภาพที่ 2 แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 1 และโรงจอดรถ



ภาพที่ 3 แสดงแผนผังอาคารหอพักชั้นที่ 2-4

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

จากแผนผังตัวอาคารจะประกอบด้วยห้องชั้นล่าง สำหรับค้าขายจำนวน 2 ห้อง ห้องสำนักงาน 1 ห้อง ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยมและดู ทีวี,หนังสือพิมพ์ 1 ห้อง โรงจอดรถ 1 หลัง และห้องเช่าพักสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏ ลำปาง ซึ่งประกอบด้วยชั้นที่ 1 จำนวน 5 ห้อง ส่วนชั้น 2-4 มีห้องเช่าพักชั้นละ 9 ห้อง รวม 27 ห้อง รวมทั้ง4 ชั้นเป็นจำนวน 32 ห้อง รวมทั้งหมด 36 ห้อง

2.4 การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 39 แสดงการประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน (บาท)
ที่ดิน	575 ตารางเมตร หรือ 143.75 ตารางวา	5,500 บาท / ตารางวา	790,625
ค่าก่อสร้างอาคารหอพัก	36 ห้อง (รวมทุกห้อง)	100,000 บาท/ห้อง	3,600,000
เตียงเดี่ยวพร้อมฟูก และหมอน	64 ชุด	2,500 บาท/ชุด	160,000
ตู้เสื้อผ้า	32 ตู้	2,200 บาท/ตู้	70,400
โต๊ะเครื่องแป้ง	32 ตัว	1,500 บาท/ตัว	48,000
โต๊ะ	64 ตัว	600 บาท/ตัว	38,400
เก้าอี้	64 ตัว	300 บาท/ตัว	19,200
เครื่องทำน้ำอุ่นไฟฟ้า	32	4,000 บาท/เครื่อง	128,000
พัดลมติดเพดาน	32 ตัว	1,500 บาท/ตัว	48,000
ถังดับเพลิง	4 ถัง	1,000 บาท/ถัง	4,000
เครื่องรับโทรศัพท์ในห้อง	32 เครื่อง	500 บาท/เครื่อง	16,000
ตู้โทรศัพท์ *	1 ตู้	(เหมารวม)	50,000
หมายเลขโทรศัพท์	2 หมายเลข	1,500 บาท/หมายเลข	3,000
โรงจอดรถ	1 โรง	(เหมารวม)	100,000
หม้อแปลง หม้อไฟ	1 ชุด	(เหมารวม)	200,000
หม้อน้ำ(มิเตอร์ประปา)	1 ชุด	(เหมารวม)	4,000
บ่อน้ำ	1 บ่อ	(เหมารวม)	5,000
ปั๊มน้ำ	2 ตัว	4,000 บาท/ตัว	8,000
แท็งค์น้ำสแตนเลส	ขนาด 1,500 ลิตร 2 ถัง	5,000 บาท/ถัง	10,000
รวม			**5,302,625**

<u>หมายเหตุ</u> : * ตู้โทรศัพท์ขนาด 4 สายนอก 32 สายใน ราคารวมเครื่องโทรศัพท์ และค่าติดตั้ง

จากตารางเนื่องจากทางหอพักไม่ได้เก็บค่าน้ำจากนักศึกษา น้ำที่ใช้ภายในอาคารจะมาจากบ่อน้ำ ส่วนน้ำประปาจะใช้ในกรณีที่น้ำในบ่อน้ำแห้ง หรือ มีสีแดงขุ่นในช่วงฤดูฝนเท่านั้น แต่จากการสอบถามบริเวณรอบๆโครงการ ซึ่งเป็นหอพักและใช้น้ำจากบ่อน้ำ พบว่าไม่ประสบปัญหาน้ำมีสีแดงขุ่น และน้ำในบ่อน้ำแห้งสนิท โดยในการสูบน้ำขึ้นแท็งค์จะใช้ปั๊มน้ำ ซึ่งจะต้องมีเครื่องสำรองไว้ในกรณีที่เครื่องเสียด้วย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ในส่วนอุปกรณ์ภายในห้องทางหอพักจะจัดให้มีโต๊ะเก้าอี้ และเตียงซึ่งเป็นแบบเตียงเดี่ยว สำหรับนอนคนเดียว โดยจัดให้ห้องละ 2 ชุด นอกจากนี้จะต้องมีการติดตั้งหม้อแปลงเพราะในห้องพักมีเครื่องทำน้ำอุ่นไฟฟ้า ที่จะต้องใช้ไฟมาก และต้องมีถังดับเพลิงติดตั้งอยู่ทุกชั้น

3.การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)

ในด้านการจัดการก่อนการดำเนินงานต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นหอพักจากฝ่ายโยธาเทศบาลเมืองเชลางค์นครก่อนการก่อสร้างอาคารและนอกจากนั้นแล้วเมื่ออาคารดังกล่าวสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วต้องมีการขออนุญาตใช้อาคารเป็นสถานที่ประกอบการอีกครั้งหนึ่ง

นอกจากนั้นแล้วการจัดการด้านโครงสร้างการบริหารของหอพักสตรีเอกชนตามโครงการ จะดำเนินการในแบบเจ้าของคนเดียว โดยมีโครงสร้างการบริหารดังนี้

ภาพที่ 4 แสดงแผนผังการบริหารงาน

จากแผนผังเจ้าของหอพักจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักด้วย ซึ่งจะต้องมีการขออนุญาตจากนายทะเบียน และเนื่องจากเจ้าของหอพักในโครงการ ได้พักอยู่ในพื้นที่บริเวณเดียวกันกับหอพัก ดังนั้นผู้จัดการหอพักจะคอยดูแล ความเรียบร้อยภายในหอพักตลอดเวลาทั้งกลางวันและกลางคืน นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ เก็บค่าเช่า รับข้อร้องเรียนต่างๆ และ อำนวยความสะดวก ในการซ่อมแซมสิ่งของที่เสีย หรือชำรุด เช่น เปลี่ยนหลอดไฟ ก๊อกน้ำ เป็นต้น ในส่วนการซ่อมแซมที่จะต้องใช้ช่างผู้ชำนาญ ก็จะเรียกช่างมาซ่อมเป็นครั้งๆไป ในส่วนของแม่บ้าน ซึ่งสามารถจัดหาได้จากแรงงานในท้องถิ่น จะทำหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดหอพัก และบริเวณโดยรอบ ทำความสะอาดห้องพักที่มีผู้ย้ายออก ให้พร้อมกับการรับผู้พัก ที่จะเข้ามาใหม่

และในการควบคุมดูแลความเรียบร้อยภายในหอพัก ทางหอพักจะมีกฎระเบียบในการพักอาศัยของนักศึกษา ดังนี้

1. กรุณาปิด-เปิดประตูเบาๆ
2. ห้ามตอกตะปู ติดกาวสองหน้า และอื่นๆ ที่ไม่สามารถแกะออกได้
3. ห้ามเล่นการพนันทุกชนิด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4. ห้ามเสพสุรา หรือของมึนเมาทุกชนิดในหอพัก
5. ห้ามส่งเสียงดัง ห้ามเปิดวิทยุ โทรทัศน์ หรือเครื่องเสียงใดๆ ดังเกินควร
6. ห้ามนำสัตว์ทุกชนิดมาเลี้ยงในหอพัก
7. ห้ามนำเพื่อนชายเข้ามาในห้องพักก่อนได้รับอนุญาต สำหรับเพื่อนผู้หญิงที่ประสงค์จะค้างคืนด้วย เก็บคนละ 50 บาทต่อหนึ่งคืน
8. ห้ามขีดเขียน และกรีดโต๊ะ
9. ห้ามนำผ้าอนามัยทิ้งลงในโถส้วม หากส้วมตันต้องชดใช้ค่าซ่อมแซมทั้งหมด
10. ก่อนออกจากหอพัก กรุณาแจ้งเจ้าของหอพักด้วย เพื่อความสะดวกในการแจ้งให้ผู้ปกครองผู้ที่มาหา หรือติดต่อทางโทรศัพท์ได้รับทราบ
11. กรุณาตรงต่อเวลาในการเข้า-ออกหอพัก โดยหอพักจะเปิด 6.00 น.และปิด 24.00 น.
12. กรณีที่ต้องการจะย้ายหอพัก ต้องแจ้งล่วงหน้าให้ทางหอพักทราบก่อน อย่างน้อย 1 เดือน เพื่อสะดวกในการดำเนินการ มิฉะนั้นจะถูกยึดเงินประกัน
13. กรณีที่นักศึกษาทำอุปกรณ์ภายในห้องพักเสียหาย ทางหอพักจะหักค่าเสียหายตามมูลค่าอุปกรณ์ อย่างเหมาะสม จากเงินค่าประกันที่วางไว้

และก่อนที่จะดำเนินกิจการหอพักจะต้องมีป้ายหอพัก ซึ่งทางโครงการจะใช้ตัวหนังสือภาษาไทยความสูง ขนาด 32 นิ้ว หรือ 80 เซนติเมตร และความยาวป้ายรวม 400 เซนติเมตร ซึ่งทำมาจากสแตนเลส ติดไว้บริเวณระเบียงชั้น 3 ด้านหน้าของหอพัก และต้องดำเนินการขออนุญาต ใช้อาคารจากฝ่ายโยธา สำนักงานเทศบาลเมืองเขลางค์นคร เนื่องจากโครงการเป็นอาคารขนาด 4 ชั้น จะคิดอัตรา 4 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งทางหอพักมีขนาดอาคาร 13.0X20.0 เมตร ซึ่งเมื่อคิดรวมทั้ง 4 ชั้น จะมีพื้นที่รวม 1,040 ตารางเมตร

นอกจากนี้จะต้องขออนุญาตประกอบกิจการหอพัก และใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก จากสำนักกิจการและสวัสดิการสังคมจังหวัด โดยจะเสียค่าธรรมเนียมอย่างละ 100 บาท และจะต้องมีการต่ออายุใบอนุญาต ทุกๆ ปี

โดยรายละเอียดและค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานสามารถสรุปได้ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 40 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
ป้ายหอพัก	1 ป้าย	10,000	10,000
ขออนุญาตใช้อาคาร(ตารางเมตร)	1,040 ตร.ม.	3	3,120
ขอใบอนุญาตตั้งหอพัก	1 โครงการ	200	200
ขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก	1 หอพัก	100	100
ค่าธรรมเนียมจำนองที่ดิน (1%ของเงินกู้)	1 แปลง	10,000	10,000
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	-	10,000	10,000
		รวม	**33,420**

และหลังจากทางหอพักได้ดำเนินการแล้วจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

1. เงินเดือนแม่บ้านเดือนละ 4,000 บาท
2. ค่าต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ปีละ 100 บาท
3. ค่าต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ปีละ 50 บาท
4. ค่าน้ำ ซึ่งเป็นค่ารักษาหม้อน้ำ (มิเตอร์น้ำประปา)เดือนละ 100 บาท
5. ค่าไฟ ประกอบด้วย 2 ส่วน ส่วนที่ 1 เป็นไฟที่เปิดให้แสงสว่างในตอนกลางคืน บริเวณรอบๆ หอพัก ทางเดิน และโรงรถซึ่งมีหลอดไฟ 18 วัตต์ ทั้งหมดประมาณ 20 หลอด เปิดวันละ 10 ชั่วโมง ดังนั้นใน 1 เดือนจะใช้ไฟเท่ากับ 108 หน่วย (มาจาก 18 x 20 x 10 x 30 / 1000) เมื่อรวมกับไฟที่ใช้ในสำนักงาน ห้องทีวี และ เครื่องปั๊มน้ำแล้ว ประมาณการใช้ไฟไว้ที่เดือนละ 250 หน่วย ราคาประมาณหน่วยละ 3 บาท ดังนั้นค่าไฟประมาณไว้ที่ 750 บาทต่อเดือน หรือ 9,000 บาทต่อปี ส่วนที่ 2 เป็นไฟที่เกิดจากการใช้ของแต่ละห้องพัก โดยใช้สมมุติฐานเดียวกันกับการประมาณการรายได้ค่าไฟของหอพักคือ มีการใช้ไฟเฉลี่ยที่ 15 หน่วยต่อห้องต่อเดือน ดังนั้นจะมีค่าใช้จ่ายประมาณ 45 บาทต่อห้องต่อเดือน ซึ่งราคาประมาณหน่วยละ 3 บาท โดยประมาณการค่าใช้จ่ายตามจำนวนห้องที่คาดว่าจะมีผู้มาพัก ดังนั้นจะมีค่าไฟประมาณ 16,875 บาทต่อปี สรุปโดยรวมแล้วจะมีค่าไฟทั้งสิ้นประมาณ 17,625 บาทต่อปี
6. ค่าโทรศัพท์ ซึ่งมี 2 หมายเลข เมื่อคิดรวมทั้งค่าบริการรายเดือน และการใช้โทรศัพท์แล้ว ประมาณไว้เดือนละ 300 บาท
7. ค่าเก็บขยะ ซึ่งทางหอพักจะออกให้เฉพาะห้องเช่าสำหรับนักศึกษา ซึ่งมี 32 ห้อง เสียห้องละ 5 บาท รวมเสียเดือนละ 160 บาท

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

8. ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ในหอพัก ตั้งแต่ปีที่ 1-10 คิดที่เดือนละ 300 บาท และปีที่ 11-20 คิดที่เดือนละ 600 บาท
9. ตั้งแต่ปีที่ 6 มีค่าใช้จ่ายในการปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในห้องพักที่ใช้งานไม่ได้ เช่น ฟูก หมอน โดยจะมีการปรับเปลี่ยน ประมาณ ปีละ 5 ห้อง ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายนี้ ปีละ 10,000 บาท
10. การเสียภาษีโรงเรือน ซึ่งจะคิดอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้ โดยจะคิดเฉพาะรายได้ที่มาจากการให้เช่าอาคารเท่านั้น โดยในปีที่ 1-5 มีรายได้จากการให้เช่าต่อปีเท่ากับ 727,110 บาท และปีที่ 6-20 มีรายได้จากการให้เช่าอาคารต่อปีเท่ากับ 668,910 บาท
11. การเสียภาษีป้าย ซึ่งจะคิดในอัตรา 3 บาทต่อ 500 ตารางเซนติเมตร สำหรับป้ายที่เป็นภาษาไทยล้วน โดยป้ายของหอพักมีขนาดความกว้างประมาณ 80 เซนติเมตร และยาวประมาณ 400 เซนติเมตร ดังนั้นจะมีพื้นที่ประมาณ 32,000 ตารางเซนติเมตร ซึ่งเมื่อคิดตามอัตราภาษีแล้วจะเสียภาษีป้าย 192 บาท แต่ถ้าหากมีอัตราที่ต้องเสียภาษี ต่ำกว่าป้ายละ 200 บาท ให้เสียภาษีป้ายละ 200 บาท

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 41 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
ค่าต่ออายุใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ค่าต่ออายุใบอนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
ค่าน้ำ	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าไฟ	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625
ค่าโทรศัพท์	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
ค่าเก็บขยะ	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940
ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
ค่าปรับเปลี่ยนอุปกรณ์	-	-	-	-	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
ค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ภายในห้อง	117,000	117,000	117,000	117,000	117,000	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	33,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีโรงเรือน (12.5% รายได้จากการให้เช่า)	92,991	92,991	92,991	92,991	92,991	85,716	85,716	85,716	85,716	85,716
ภาษีป้าย	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
รวม	**532,426**	**499,006**	**499,006**	**499,006**	**499,006**	**379,731**	**379,731**	**379,731**	**379,731**	**379,731**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

55

ตารางที่ 42 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 11-20

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินเดือนแม่บ้าน	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าต่ออายุใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ค่าต่ออายุใบอนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
ค่าน้ำ	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
ค่าไฟ	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625	17,625
ค่าโทรศัพท์	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
ค่าเก็บขยะ	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940	1,940
ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200
ค่าปรับเปลี่ยนอุปกรณ์	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
ค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ภายในห้อง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีโรงเรือน (12.5% รายได้จากการให้เช่า)	85,716	85,716	85,716	85,716	85,716	85,716	85,716	85,716	85,716	85,716
ภาษีป้าย	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
รวม	**383,331**	**383,331**	**383,331**	**383,331**	**383,331**	**383,331**	**383,331**	**383,331**	**383,331**	**383,331**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4. การวิเคราะห์ทางการเงิน

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น สามารถนำมาใช้ในการประมาณการทางการเงินสำหรับจำลองการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางร่วมกับการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ ได้ดังนี้

4.1 เงินทุนในโครงการและแหล่งที่มาของแหล่งเงินทุน

เงินลงทุนในโครงการทั้งหมดจำนวน 5,500,000 บาท โดยมาจากส่วนของเจ้าของ 4,500,000 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคารอีก 1,000,000 บาท โดยใช้ที่ดินที่ตั้งโครงการ สิ่งก่อสร้างพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งต่างๆเป็นหลักประกันในการกู้ยืม

ตารางที่ 43 แสดงเงินลงทุนในโครงการ

รายการ	เจ้าของ	สถาบันการเงิน	รวม
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	790,625		790,625
สิ่งปลูกสร้าง	2,927,000	1,000,000	3,927,000
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง	585,000		585,000
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,000		25,000
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	33,420		33,420
เงินทุนหมุนวียน	138,955		138,955
รวม	**4,500,000**	**1,000,000**	**5,500,000**

<u>หมายเหตุ</u> สิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยอาคารหอพัก โรงรถ และระบบน้ำและระบบไฟ

เครื่องตกแต่งและติดตั้งประกอบด้วย โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา ชั้นวางเอกสาร และเครื่องใช้สำนักงานต่างๆ

โดยสมมติฐานทางการเงินมีดังนี้

1. เงินกู้ยืมธนาคาร จำนวน 1 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อายุเงินกู้ 5 ปี โดยชำระเงินกู้ทุกๆเดือน รวม 60 งวด งวดละ 20,000 บาท ยกเว้นงวดสุดท้ายจะคงเหลือเงินที่ต้องชำระเพียง 7,825 บาท เริ่มชำระเงินกู้งวดที่ 1 เดือนมกราคม ของปีที่ 1 (รายละเอียดการคำนวนดอกเบี้ยจ่ายและตารางคืนเงินกู้อยู่ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 58)

2. การคำนวณภาษีเงินได้เป็นแบบบุคคลธรรมดา ซึ่งรายได้ของโครงการมาจากการให้เช่าทรัพย์สิน การหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาในอัตราร้อยละ 30

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

โดยรายการลดหย่อนในการเสียภาษีมีดังนี้

- ผู้มีเงินได้สำหรับบุคคลธรรมดาทั่วไป 30,000 บาท
- คู่สมรส ซึ่งไม่มีรายได้ 30,000 บาท
- บุตรจำนวน 1 คน 15,000 บาท
- เบี้ยประกันภัย 10,000 บาท

โดยอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาคิดดังนี้

ตารางที่ 44 แสดงอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ขั้นเงินได้สุทธิตั้งแต่	**อัตราภาษีร้อยละ**
100,001 – 500,000	10
500,001 – 1,000,000	20
1,000,001 – 4,000,000	30
4,000,001 บาทขึ้นไป	37

หมายเหตุ รายละเอียดของการคำนวณการเสียภาษีอยู่ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 59 - 64

3. การคำนวนค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีคำนวณตามวิธีเส้นตรง โดยในการคำนวณค่าเสื่อมราคาในแต่ละรายการมีสมมติฐานดังนี้

- อาคารหอพักและโรงรถมีอายุ 20 ปี
- ระบบน้ำพร้อมแท็งค์น้ำ ปั๊มน้ำ และหม้อแปลง มีอายุ 10 ปี
- อุปกรณ์ภายในห้องมีอายุ 5 ปี
- เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงานมีอายุ 5 ปี

(รายละเอียดการคำนวณหาค่าเสื่อมราคาแสดงในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 65)

4. โครงการมีอายุ 20 ปี

5. ปีสุดท้ายของโครงการจะมีเงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ต่างๆจำนวน 1,500,000 บาทและเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 138,955 บาท

4.2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนซื้อลด และระยะเวลาคืนทุน

คำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนซื้อลด และระยะเวลาคืนทุนได้ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 45 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1 -10

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้	743,925	743,925	743,925	743,925	743,925	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	532,426	499,006	499,006	499,006	499,006	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
รวมค่าใช้จ่าย	538,426	505,006	505,006	505,006	505,006	385,731	385,731	385,731	385,731	385,731
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	205,499	238,919	238,919	238,919	238,919	299,994	299,994	299,994	299,994	299,994
หัก : ดอกเบี้ย	(64,438)	(51,747)	(38,138)	(25,465)	(8,037)	-	-	-	-	-
: ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	(33,575)	(33,575)	(33,575)	(33,575)	(33,575)	(29,501)	(29,501)	(29,501)	(29,501)	(29,501)
กำไรสุทธิ	**107,486**	**153,598**	**167,206**	**179,880**	**197,308**	**270,494**	**270,494**	**270,494**	**270,494**	**270,494**
กำไรสะสม	**107,486**	**261,084**	**428,290**	**608,170**	**805,478**	**1,075,971**	**1,346,465**	**1,616,959**	**1,887,452**	**2,157,946**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 46แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่11-20

	ปีที่ 11	**ปีที่ 12**	**ปีที่ 13**	**ปีที่ 14**	**ปีที่ 15**	**ปีที่ 16**	**ปีที่ 17**	**ปีที่ 18**	**ปีที่ 19**	**ปีที่ 20**
รายได้	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331	383,331
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
รวมค่าใช้จ่าย	389,331	389,331	389,331	389,331	389,331	389,331	389,331	389,331	389,331	389,331
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	296,394	296,394	296,394	296,394	296,394	296,394	296,394	296,394	296,394	296,394
หัก : ดอกเบี้ย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
: ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	(29,501)	(29,501)	(29,501)	(29,501	(29,501)	(29,501)	(29,501)	(29,501)	(29,501)	(29,501)
กำไรสุทธิ	**266,894**	**266,894**	**266,894**	**266,894**	**266,894**	**266,894**	**266,894**	**266,894**	**266,894**	**266,894**
กำไรสะสม	**2,424,840**	**2,691,733**	**2,958,627**	**3,225,520**	**3,492,414**	**3,759,308**	**4,026,201**	**4,293,095**	**4,559,989**	**4,826,882**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 47 แสดงประมาณการแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนปีที่ 0-10

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
แหล่งที่มาของเงินทุน											
เจ้าของ	4,500,000										
กำไรสุทธิ		107,486	153,598	167,206	179,880	197,308	270,494	270,494	270,494	270,494	270,494
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย		363,120	329,700	329,700	329,700	329,700	207,700	207,700	207,700	207,700	207,700
การเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะยาว :	1,000,000										
เงินกู้ระยะยาว											
รวมแหล่งที่มาของเงินทุน	**5,500,000**	**470,606**	**483,298**	**496,906**	**509,580**	**527,008**	**478,194**	**478,194**	**478,194**	**478,194**	**478,194**
แหล่งใช้ไปของเงินทุน											
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ถาวร :											
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	790,625										
สิ่งปลูกสร้าง	3,927,000										
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง	585,000										
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,000										
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	33,420										
การลดลงของเงินกู้ระยะยาว :											
คืนเงินกู้ระยะยาว		175,562	188,253	201,862	214,535	219,788					
รวมแหล่งใช้ไปของเงินทุน	**5,361,045**	**175,562**	**188,253**	**201,862**	**214,535**	**219,788**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
เงินสดคงเหลือยกมา		138,955	434,000	729,044	1,024,089	1,319,134	1,626,353	2,104,547	2,582,740	3,060,934	3,539,128
เงินสดคงเหลือยกมา	138,955	295,045	295,045	295,045	295,045	307,220	478,194	478,194	478,194	478,194	478,194
เงินสดคงเหลือยกไป	138,955	434,000	729,044	1,024,089	1,319,134	1,626,353	2,104,547	2,582,740	3,060,934	3,539,128	4,017,321

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 48 แสดงประมาณการแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนปีที่ 11 - 20

แหล่งที่มาของเงินทุน	**ปีที่ 11**	**ปีที่ 12**	**ปีที่ 13**	**ปีที่ 14**	**ปีที่ 15**	**ปีที่ 16**	**ปีที่ 17**	**ปีที่ 18**	**ปีที่ 19**	**ปีที่ 20**
เจ้าของ										
กำไรสุทธิ	266,894	266,894	266,894	266,894	266,894	266,894	266,894	266,894	266,894	266,894
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000
การเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะยาว :										
เงินกู้ระยะยาว										
รวมแหล่งที่มาของเงินทุน	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**
แหล่งใช้ไปของเงินทุน										
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ถาวร :										
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน										
สิ่งปลูกสร้าง										
อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง										
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง										
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน										
การลดลงของเงินกู้ระยะยาว :										
คืนเงินกู้ระยะยาว										
รวมแหล่งใช้ไปของเงินทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดคงเหลือยกมา	4,017,321	4,469,215	4,921,109	5,373,002	5,824,896	6,276,789	6,728,683	7,180,577	7,632,470	8,084,364
เงินสดคงเหลือยกมา	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894
เงินสดคงเหลือยกไป	4,469,215	4,921,109	5,373,002	5,824,896	6,276,789	6,728,683	7,180,577	7,632,470	8,084,364	8,536,258

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 49 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 0 - 10

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์											
สินทรัพย์หมุนเวียน											
เงินสดในมือและเงินฝากธนาคาร	138,955	434,000	729,044	1,024,089	1,319,134	1,626,353	2,104,547	2,582,740	3,060,934	3,539,128	4,017,321
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	138,955	434,000	729,044	1,024,089	1,319,134	1,626,353	2,104,547	2,582,740	3,060,934	3,539,128	4,017,321
สินทรัพย์ถาวร											
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625
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	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม		(329,700)	(659,400)	(989,100)	(1,318,800)	(1,648,500)	(1,856,201)	(2,063,901)	(2,271,600)	(2,479,300)	(2,687,001)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	5,327,625	4,997,925	4,668,225	4,338,525	4,008,825	3,679,125	3,471,424	3,263,724	3,056,025	2,848,325	2,640,624
สินทรัพย์อื่นๆ											
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	33,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	33,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	**5,500,000**	**5,431,925**	**5,397,269**	**5,362,614**	**5,327,959**	**5,305,478**	**5,575,971**	**5,846,464**	**6,116,959**	**6,387,453**	**6,657,945**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

63

ตารางที่ 49 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 0 – 10 (ต่อ)

	ปีที่ 0	**ปีที่ 1**	**ปีที่ 2**	**ปีที่ 3**	**ปีที่ 4**	**ปีที่ 5**	**ปีที่ 6**	**ปีที่ 7**	**ปีที่ 8**	**ปีที่ 9**	**ปีที่ 10**
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ											
หนี้สินระยะยาว	1,000,000	824,438	636,185	434,324	219,788						
รวมหนี้สินระยะยาว	1,000,000	824,438	636,185	434,324	219,788	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ											
เงินลงทุนของเจ้าของ	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	107,486	261,084	428,290	608,170	805,478	1,075,971	1,346,465	1,616,959	1,887,453	2,157,945	
รวมส่วนของเจ้าของ	4,500,000	4,607,486	4,761,084	4,928,290	5,108,170	5,305,478	5,575,971	5,846,464	6,116,959	6,387,453	6,657,945
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**5,500,000**	**5,431,925**	**5,397,269**	**5,362,614**	**5,327,959**	**5305,478**	**5,575,971**	**5,846,464**	**6,116,959**	**6,387,453**	**6,657,945**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 50 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 11 - 20

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดในมือและเงินฝากธนาคาร	4,469,215	4,921,109	5,373,002	5,824,896	6,276,789	6,728,683	7,180,577	7,632,470	8,084,364	8,536,258
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,469,215	4,921,109	5,373,002	5,824,896	6,276,789	6,728,683	7,180,577	7,632,470	8,084,364	8,536,258
สินทรัพย์ถาวร										
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625	790,625
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	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000	585,000
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625	5,327,625
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,872,001)	(3,057,000)	(3,242,000)	(3,427,001)	(3,612,001)	(3,797,000)	(3,982,000)	(4,167,001)	(4,352,001)	(4,537,000)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	2,455,624	2,270,625	2,085,625	1,900,624	1,715,624	1,530,625	1,345,625	1,160,624	975,624	790,625
สินทรัพย์อื่นๆ										
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	**6,924,839**	**7,191,734**	**7,458,627**	**7,725,520**	**7,992,413**	**8,259,308**	**8,526,202**	**8,793,094**	**9,059,988**	**9,326,883**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 50 แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 11 – 20 (ต่อ)

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินระยะยาว										
รวมหนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเจ้าของ										
เงินลงทุนของเจ้าของ	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	2,424,839	2,691,734	2,958,627	3,225,520	3,492,413	3,759,308	4,026,202	4,293,094	4,559,988	4,826,883
รวมส่วนของเจ้าของ	6,924,839	7,191,734	7,458,627	7,725,520	7,992,413	8,259,308	8,526,202	8,793,094	9,059,988	9,326,883
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**6,924,839**	**7,191,734**	**7,458,627**	**7,725,520**	**7,992,413**	**8,259,308**	**8,526,202**	**8,793,094**	**9,059,988**	**9,326,883**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 51 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนซื้อลดของโครงการปีที่ 0 - 10

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
<u>กระแสเงินสดรับ</u>											
รายได้		743,925	743,925	743,925	743,925	743,925	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
บวก มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ภายในห้อง เงินทุนหมุนเวียน											
รวมกระแสเงินสดรับ		743,925	743,925	743,925	743,925	743,925	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
<u>กระแสเงินสดจ่าย</u>											
เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ	5,500,000										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		532,426	499,006	499,006	499,006	499,006	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731
หัก ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย		(363,120)	(329,700)	(329,700)	(329,700)	(329,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)	(207,700)
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		33,575	33,575	33,575	33,575	33,575	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**5,500,000**	**208,880**	**208,880**	**208,880**	**208,880**	**208,880**	**207,531**	**207,531**	**207,531**	**207,531**	**207,531**
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	**(5,500,000)**	**535,045**	**535,045**	**535,045**	**535,045**	**535,045**	**478,194**	**478,194**	**478,194**	**478,194**	**478,194**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

67

ตารางที่ 52 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนซื้อลดของโครงการปีที่ 11 - 20

	ปีที่ 11	**ปีที่ 12**	**ปีที่ 13**	**ปีที่ 14**	**ปีที่ 15**	**ปีที่ 16**	**ปีที่ 17**	**ปีที่ 18**	**ปีที่ 19**	**ปีที่ 20**
<u>กระแสเงินสดรับ</u>										
รายได้	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725
บวก มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ภายในห้อง										1,500,000
เงินทุนหมุนเวียน										138,955
รวมกระแสเงินสดรับ	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	685,725	2,324,680
<u>กระแสเงินสดจ่าย</u>										
เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731	379,731
หัก ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)	(185,000)
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501	29,501
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**233,831**	**233,831**	**233,831**	**233,831**	**233,831**	**233,831**	**233,831**	**233,831**	**233,831**	**233,831**
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**451,894**	**2,090,849**

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 128,725 ที่อัตรา 7%

อัตราผลตอบแทนซื้อลด 7.28 %

<u>หมายเหตุ</u> แสดงการคำนวนไว้ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 59

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 53 การคำนวณระยะเวลาคืนทุน

	ปีที่ 0	**ปีที่ 1**	**ปีที่ 2**	**ปีที่ 3**	**ปีที่ 4**	**ปีที่ 5**	**ปีที่ 6**	**ปีที่ 7**	**ปีที่ 8**	**ปีที่ 9**	**ปีที่ 10**
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	(5,500,000)	535,045	535,045	535,045	535,045	535,045	478,194	478,194	478,194	478,194	478,194
กระแสเงินสดสะสม		535,045	1,070,089	1,605,134	2,140,179	2,675,223	3,153,417	3,631,610	4,109,804	4,587,998	5,066,191

	ปีที่ 11	**ปีที่ 12**	**ปีที่ 13**	**ปีที่ 14**	**ปีที่ 15**	**ปีที่ 16**	**ปีที่ 17**	**ปีที่ 18**	**ปีที่ 19**	**ปีที่ 20**
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	451,894	2,090,849
กระแสเงินสดสะสม	5,518,085	5,969,979	6,421,872	6,873,766	7,325,659	7,777,553	8,229,447	8,681,340	9,133,234	11,224,083

งวดระยะเวลาการคืนทุน 10 ปี 11 เดือน

หมายเหตุ แสดงการคำนวนไว้ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 60

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

69

จากตารางสรุปได้ว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 128,725 บาท ณ. อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7 อัตราผลตอบแทนซื้อลดเท่ากับร้อยละ 7.28 โดยในการคำนวณคิดจากเงินลงทุนสุทธิตอนเริ่มโครงการจำนวน 5,500,000 บาท ในส่วนของการคำนวณระยะเวลาคืนทุน พบว่าเท่ากับ 10 ปี 11 เดือน

4.3 การวิเคราะห์ความไว

4.3.1 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน การคำนวนจุดคุ้มทุนของโครงการจะใช้ข้อมูลของปีแรกเป็นฐานในการคำนวน ซึ่งสามารถคำนวนหาจุดคุ้มทุนได้จากสูตร

จุดคุ้มทุนของโครงการ = ต้นทุนคงที่/ (ราคาขายต่อหน่วย – ต้นทุนผันแปรต่อหน่วย)

และเนื่องจากธุรกิจหอพักเป็นธุรกิจการให้บริการดังนั้นต้นทุนส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นจะเป็นต้นทุนคงที่มากกว่าต้นทุนผันแปร โดยจากลักษณะการลงทุนของโครงการดังกล่าวนี้ต้นทุนผันแปรเฉลี่ยต่อห้องต่อเดือนจะประกอบด้วย

- ค่าไฟต่อห้องต่อเดือน ซึ่งคำนวนจากสมมุติฐานการใช้ไฟ 15 หน่วยต่อห้องต่อเดือน โดยต้นทุนค่าไฟหน่วยละ 3 บาท ดังนั้นจะมีต้นทุนเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 45 บาท

- ค่าซ่อมแซมต่อห้องต่อเดือน กำหนดให้มีค่าซ่อมแซมห้องพักให้เช่าเดือนละ 300 บาท ซึ่งมีจำนวนห้องเช่าทั้งหมด 32 ห้อง ดังนั้นจะมีค่าซ่อมเฉลี่ยห้องละ 9.38 บาท

- ค่าภาษีโรงเรือนเสียในอัตรา 12.5% ของรายได้จากการให้เช่า ซึ่งเท่ากับ 92,991 ต่อปี หรือ 7,749.25 บาทต่อเดือน หรือเท่ากับ 242.16 บาทต่อห้องต่อเดือน

ดังนั้นจะสามารถคำนวนหาจุดคุ้มทุนของโครงการได้ดังนี้

- ต้นทุนคงที่ต่อปีเท่ากับ 418,960 บาท (ข้อมูลค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 จากตารางที่ 41 ไม่รวมค่าไฟส่วนที่2 ซึ่งเป็นของห้องพักเท่ากับ 16,875 บาท ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ 3,600 บาท และค่าภาษีโรงเรือน 92,991 บาท)

- ราคาค่าเช่ารวมรายได้ค่าไฟต่อห้องต่อเดือนเท่ากับ 1,875 บาท

- ต้นทุนผันแปรต่อห้องต่อเดือนเท่ากับ 296.54 บาท (ประกอบด้วยค่าไฟ 45 บาท ค่าซ่อมแซม 9.38 บาท และค่าภาษีโรงเรือน 242.16 บาท)

แทนค่าตามสูตรจะได้ = 418,960 / (1,875 – 296.54)

จุดคุ้มทุน = 265.42 หรือประมาณ 266 ห้องต่อปี

= 23 ห้องต่อเดือน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

4.3.2 การวิเคราะห์ความไวของโครงการจะใช้วิธีจำลองสถานการณ์ 2 สถานะการณ์ ดังนี้

1. กรณีที่ 1 ราคาค่าเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางปีที่ 1 - 5 ลดลงจาก 1,800 บาทต่อเดือนเหลือ 1,600 บาทต่อเดือนและราคาค่าเช่าปีที่ 6 -20 คงที่คือ 1,600 บาทต่อเดือน ทำให้มีรายได้ในแต่ละปี ดังนี้

ตารางที่ 54 แสดงที่มาของรายได้ปีที่ 1 – 5 กรณีราคาค่าเช่าของห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทต่อเดือนตลอดโครงการ

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่าสำหรับนักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	1,600	204,800
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	1,600	232,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	26	1,600	124,800
ห้องเช่าสำหรับค้าขาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	3,500	84,000
รายได้จากการเก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	75	9,600
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	75	10,875
	มี.ค. – พ.ค.	3	26	75	5,850
	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	75	1,800
				รวม	**673,725**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 55 แสดงที่มาของรายได้ปีที่ 6 – 20 กรณีราคาค่าเช่าของห้องเช่าคงที่ 1,600 บาทต่อเดือนตลอดโครงการ

รายการ	**ระยะเวลา**	**จำนวน (เดือน)**	**จำนวนห้อง**	**ราคาต่อห้อง (บาท)**	**รายได้ (บาท)**
ห้องเช่าสำหรับนักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	1,600	204,800
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	1,600	232,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	26	1,600	124,800
ห้องเช่าสำหรับค้าขาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	4,000	96,000
รายได้จากการเก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	75	9,600
	ต.ค. – ก.พ.	5	29	75	10,875
	มี.ค. – พ.ค.	3	26	75	5,850
	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	75	1,800
				รวม	**685,725**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

2. กรณีที่ 2 ราคาค่าเช่าของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดอายุโครงการและหอพักเต็มตลอดปี

โดยรายได้ของโครงการในแต่ละปีสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 56 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 1 – 5 กรณีราคาค่าเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่าสำหรับนักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	1,800	230,400
	ต.ค. – ก.พ.	5	32	1,800	288,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	32	1,800	172,800
ห้องเช่าสำหรับค้าขาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	3,500	84,000
รายได้จากการเก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	75	9,600
	ต.ค. – ก.พ.	5	32	75	12,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	32	75	7,200
	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	75	1,800
				รวม	**805,800**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 57 แสดงที่มาของรายได้ในปีที่ 6 – 20 กรณีราคาค่าเช่าห้องพักคงที่ 1,800 บาทต่อเดือนตลอดโครงการและหอพักเต็มตลอดปี

รายการ	ระยะเวลา	จำนวน (เดือน)	จำนวนห้อง	ราคาต่อห้อง (บาท)	รายได้ (บาท)
ห้องเช่าสำหรับนักศึกษา	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	1,800	230,800
	ต.ค. – ก.พ.	5	32	1,800	288,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	32	1,800	172,800
ห้องเช่าสำหรับค้าขาย	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	4,000	96,000
รายได้จากการเก็บค่าไฟ	มิ.ย. – ก.ย.	4	32	75	9,600
	ต.ค. – ก.พ.	5	32	75	12,000
	มี.ค. – พ.ค.	3	32	75	7,200
	ม.ค. – ธ.ค.	12	2	75	1,800
				รวม	**818,200**

โดยการหาค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนซื้อลดของแต่ละกรณี ได้ค่าต่างๆดังนี้

- กรณีที่ 1 (แสดงไว้ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 68 – 70) โดยได้ค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ - 138,960 บาท อัตราผลตอบแทนซื้อลดเท่ากับร้อยละ 6.70 ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11 ปี 9 เดือน และมีจุดคุ้มทุนเท่ากับ 304 ห้องต่อปี หรือ 26 ห้องต่อเดือน

- กรณีที่ 2 (แสดงไว้ในเอกสารภาคผนวก ตารางที่ 71–73) โดยได้ค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,164,715 บาท อัตราผลตอบแทนซื้อลดเท่ากับร้อยละ 9.42 ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 9 ปี 3 เดือน และมีจุดคุ้มทุนเท่ากับ 266 ห้องต่อปี หรือ 23 ห้องต่อเดือน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved