

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

#### สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏ ลำปาง จังหวัดลำปาง โดยรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์โครงการจากข้อมูลปฐมภูมิซึ่งได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพักหญิงเอกชน 4 แห่ง หน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง การสัมภาษณ์หัวหน้างานผลประโยชน์เทศบาลเขตลางค์นคร จังหวัดลำปาง การศึกษาความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง จากแบบสอบถาม และรวบรวมข้อมูลจากข้อมูลทุติยภูมิซึ่งได้จากหนังสือ บทความ รายงานการวิจัย เอกสารรายงาน การศึกษา และสถิติต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน พบว่า มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนการลงทุนมากกว่าร้อยละ 7 โดยผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านต่างๆสามารถสรุปสาระสำคัญของการศึกษา ได้ดังนี้

#### 1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด

##### 1.1 ภาวะโดยรวมของตลาด

จากข้อมูลจำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง พบว่า ตั้งแต่ปี 2542 – 2546 จำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ในขณะที่ปี 2547 พบว่าจำนวนนักศึกษาลดลงจากปี 2546 จำนวน 435 คน และเมื่อพิจารณาถึงการกระจายตัวของหอพักในตำบลชมพูซึ่งเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยพบว่าหอพักมีการกระจายตัวอยู่เกือบทุก หมู่บ้านโดยหมู่บ้านที่อยู่ใกล้สถาบันคือ บ้านหนองหัวหงอกและบ้านแพะดอนตัน จะมีห้องพักมากกว่าหมู่บ้านอื่นๆ โดยรวมแล้วคิดเป็นร้อยละ 33 ของจำนวนหอพักทั้งหมด หรือประมาณ 1,110 ห้อง นอกจากนี้จากการสัมภาษณ์เจ้าของธุรกิจหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง 4 แห่ง ได้รับข้อมูลว่าธุรกิจหอพักเอกชนสำหรับนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปางก่อนปี 2545 อยู่ในช่วงที่เจริญเติบโตดีมาก เพราะห้องพักไม่เพียงพอกับความต้องการของนักศึกษา อีกทั้งยังมีนักศึกษาพักเต็มตลอดทั้งปีแต่หลังจากปี 2545 เป็นต้นมามีผู้ประกอบการรายใหม่ที่สนใจลงทุนในธุรกิจหอพักหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง เพิ่มมากขึ้น ทำให้หอพักเริ่มมีห้องว่าง เนื่องจากนักศึกษายางห้องย้ายไปเช่าอยู่หอพักใหม่ที่มีสภาพห้องที่ดีกว่า

## 1.2 วิเคราะห์อุปสงค์ อุปทานในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต

การวิเคราะห์อุปสงค์จะพิจารณาจากจำนวนนักศึกษาของทางมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางในแต่ละปีการศึกษาซึ่งเป็นผลจากนโยบายการรับนักศึกษาในแต่ละปีการศึกษาโดยในอนาคตจะเพิ่มจากปีการศึกษาละ 2,000 คน เป็น 3,000-4,000 คน และประมาณการจำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่ต้องการพักในหอพักเอกชนเท่ากับร้อยละ 75 ของนักศึกษาในแต่ละปีการศึกษาที่ประมาณการได้ ทั้งนี้ได้ประมาณการจำนวนนักศึกษาหญิงที่ต้องการพักในหอพักเอกชนเท่ากับร้อยละ 64 ของจำนวนนักศึกษาทั้งหมดที่ต้องการพักในหอพักเอกชนในแต่ละปีการศึกษา

ในส่วนของอุปทาน การวิเคราะห์อุปทานจะพิจารณาจากข้อมูลของหอพักเอกชนในพื้นที่ ตำบลชมพู ในปี 2547 โดยประมาณการห้องว่างใน 10 ปีข้างหน้าเท่ากับร้อยละ 20

## 1.3 การวิเคราะห์ความต้องการของตลาด

จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อสำรวจความต้องการหอพักของนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง จากกลุ่มตัวอย่าง 200 คน ซึ่งแบ่งการศึกษาเป็น 3 เรื่องดังนี้

- การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง และข้อมูลของหอพักในปัจจุบัน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นนักศึกษาคณะวิทยาการจัดการมากที่สุด นอกจากนั้นผู้ตอบแบบสอบถามมากที่สุดเป็นนักศึกษาชั้นปีที่ 1 โดยผู้ตอบแบบสอบถามมีอายุเฉลี่ยประมาณ 22 ปี มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 3,501 – 4,000 บาท มีภูมิลำเนาอยู่จังหวัดลำปาง มากที่สุดโดยหอพักส่วนใหญ่ของผู้ตอบแบบสอบถามตั้งอยู่ในเขตตำบลชมพู ปัจจุบันผู้ตอบแบบสอบถามจ่ายค่าเช่าหอพักในช่วงราคา 1,600 – 1,800 บาทต่อเดือนมากที่สุด และส่วนใหญ่จ่ายค่าไฟหน่วยละ 5 บาท จ่ายค่าน้ำเป็นเดือนในราคาเดือนละ 50 บาท และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

- การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพักของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง พบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญต่อยปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และปัจจัยด้านกระบวนการในระดับมาก

- ข้อมูลความต้องการในปัจจัยต่างๆของผู้ตอบแบบสอบถามในการเช่าหอพักของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอย่างครบครัน และส่วนใหญ่ต้องการให้มีร้านอาหาร และร้านขายของชำอยู่ในหอพัก โดยมีราคาเช่าอยู่ในช่วงราคา 1,601 – 1,800 บาท เก็บค่าไฟในราคาหน่วยละ 5 บาท และส่วนใหญ่ต้องการให้เก็บค่าน้ำรวมกับค่าห้องพัก

#### 1.4 การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ

โครงการหอพักหญิงเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง จะใช้กลยุทธ์ด้านการตลาดซึ่งสรุปตามส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจด้านบริการ หรือ 7Ps ได้ดังนี้

##### - ด้านผลิตภัณฑ์

หอพักตามโครงการเป็นหอพักสตรีเอกชนที่ประกอบด้วยห้องพักให้เช่า 32 ห้อง ที่กว้างขวาง มีห้องน้ำในตัว และมีระเบียงพร้อมราวที่ตากผ้า ภายในห้องพักจะประกอบด้วย เตียง ที่นอน หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า และเครื่องทำน้ำอุ่น นอกจากนี้จะมีร้านค้า ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม ห้องคูทิวีและอ่านหนังสือพิมพ์ ห้องสำนักงาน รวมถึงโรงจอดรถที่สะดวกและเพียงพอ โดยหอพักจะมีการดูแลบรรยากาศบริเวณรอบๆหอพักให้มีความร่มรื่น สะอาด บรรยากาศน่าอยู่

##### - ด้านราคา

ราคาค่าเช่าจะพิจารณาจากราคาที่นักศึกษาส่วนใหญ่ยินดีจะจ่ายตามที่ได้เลือกสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ โดย 5 ปีแรกจะตั้งราคาไว้ที่ 1,800 บาทต่อเดือน และตั้งแต่ปีที่ 6 จะตั้งราคาไว้ที่ 1,600 บาทต่อเดือน โดยราคาค่าไฟจะเก็บที่หน่วยละ 5 บาท ส่วนราคาค่าน้ำจะไม่คิด ในส่วนของราคาค่าเช่าห้องสำหรับค้าขายจะเก็บเดือนละ 3,500 บาทใน 5 ปีแรก และตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป จะเก็บค่าเช่าเดือนละ 4,000 บาท เนื่องจากมีผู้ที่ต้องการมาทำการค้าขายหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางเป็นจำนวนมาก

##### - ด้านการจัดจำหน่าย

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

##### - ด้านการส่งเสริมการตลาด

หอพักมีการส่งเสริมการตลาด โดยการประชาสัมพันธ์และให้ข้อมูลจากป้ายหอพัก ป้ายผ้า แผ่นพับ และการให้ข้อมูลรายละเอียดของหอพักแก่มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางเพื่อส่งต่อไปยังนักศึกษา ในส่วนของการลดราคาในช่วงปิดเทอม และภาคฤดูร้อนขึ้นอยู่กับจำนวนนักศึกษาที่จะเรียนในภาคการศึกษานั้นๆและข้อตกลงกันของผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก ซึ่งคาดว่าตั้งแต่ปีการศึกษา 2549 จะไม่มีการลดราคาค่าเช่าในช่วงปิดเทอม และภาคการศึกษาฤดูร้อน

##### - ด้านการบุคคล

ทางหอพักจะจัดให้มีผู้จัดการหอพักเพื่อดูแลความเรียบร้อยในหอพัก ซึ่งเป็นเจ้าของ และจัดให้มีแม่บ้านเพื่อดูแลในเรื่องความสะอาดและให้บริการต่างๆกับนักศึกษา ที่มี

อัยยาศัยไมตรีดี มีความกระตือรือร้น เต็มใจที่จะให้บริการต่างๆ โดยมีการดูแลเอาใจใส่นักศึกษา อย่างใกล้ชิด และเป็นกันเอง

- ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

หอพักจะมีการดูแลตัวอาคารที่พักรักษาให้มีความสวยงามน่าอยู่ และจะมีการดูแลบรรยากาศบริเวณรอบๆหอพักให้มีความร่มรื่น สะอาด บรรยากาศน่าอยู่ มีการคิดใบประกอบกิจการหอพักให้นักศึกษา และเจ้าหน้าที่ที่มาตรวจได้เห็นอย่างชัดเจน นอกจากนี้ถ้าหากทางหอพักได้รับป้ายประกาศเกียรติคุณต่างๆ ก็จะคิดไว้หน้าหอพักบริเวณเดียวกันกับป้ายหอพัก

- ด้านกระบวนการ

เป็นกระบวนการต่างๆตั้งแต่นักศึกษาเข้าหอจนกระทั่งออกจากหอ โดยในการเข้าหอในตอนแรก ซึ่งนักศึกษามาสอบถามข้อมูล ทางหอจะต้องให้ข้อมูลต่างๆที่ชัดเจนและครบถ้วน ถึงเรื่องเงินค่าประกัน การจ่ายเงิน กฎระเบียบของหอพัก และการดำเนินการหากมีการกระทำผิด เป็นต้น หลังจากนักศึกษาเข้ามาอยู่แล้วจะต้องมีการบริการต่างๆที่รวดเร็วหาได้รับการร้องเรียนจากผู้พัก เช่น สิ่งของชำรุดก็จะต้องซ่อมแซมให้อย่างรวดเร็ว สำหรับนักศึกษาที่มีความประสงค์ที่จะเข้าออกหอพักหลังหอบปิดคือเวลา 22.00 น. นั้นทางหอพักจะมีกุญแจให้

1.5 การคาดการณ์จำนวนห้องพัก รายได้ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการ

การคาดการณ์จำนวนห้องพักในภาคการศึกษาที่ 1 คาดการณ์ว่าห้องพักจะเต็มเนื่องจากการที่นักศึกษาชั้นปีที่ 1 ที่เข้าใหม่ยังไม่รู้จักที่ทาง จึงต้องหาหอพักที่อยู่ใกล้สถาบัน ดังนั้นจึงประมาณการเช่าห้องพักในภาคการศึกษาที่ 1 เต็มทั้ง 32 ห้อง สำหรับภาคการศึกษาที่ 2 และภาคการศึกษาฤดูร้อนจะว่างร้อยละ 10 และร้อยละ 20 ตามลำดับตามประมาณการนักศึกษาที่ออกฝึกงานหรือจบการศึกษา ซึ่งสรุปรายได้ของโครงการในปีที่ 1 – 5 ได้เท่ากับ 743,925 บาทต่อปี และรายได้ของโครงการปีที่ 6 – 20 เท่ากับ 685,725 บาทต่อปี ในส่วนของค่าใช้จ่ายทางการตลาดจะประกอบด้วยการจัดทำแผ่นพับและป้ายผ้า ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดปีละ 6,000 บาทต่อปี

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

หอพักควรตั้งอยู่ในที่ที่มีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย อยู่ใกล้สถาบัน ตลาดร้านอาหารและร้านค้าต่างๆ ดังนั้นพื้นที่หน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางที่อยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยเพียง 400 เมตรจึงเหมาะสมที่จะเป็นที่ตั้งของหอพัก โดยตามโครงการจะใช้พื้นที่ประมาณ 23X25 เมตร หรือ 575 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างจะประกอบด้วยอาคารหอพักและโรงรถ

โดยอาคารหอพักจะเป็นอาคาร 5 คูหา 4 ชั้น หอพักมีขนาด 4X6 เมตร ระเบียงหลังห้องกว้าง 1.5 เมตร โดยห้องชั้นล่างมี 9 ห้องซึ่งจะเป็นห้องเช่าสำหรับค้าขาย 2 ห้อง ห้องสำนักงาน 1 ห้อง ห้องผู้มาเยี่ยม คูทิว อ่านหนังสือพิมพ์ 1 ห้อง และอีก 5 ห้องจะเป็นห้องเช่าสำหรับนักศึกษา ส่วนห้องในชั้นที่ 2 – 4 จะเป็นห้องเช่าสำหรับนักศึกษาทั้งหมดรวม 27 ห้อง ดังนั้นจะมีห้องเช่าสำหรับนักศึกษาทั้งสิ้น 32 ห้อง

### 3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

ตามโครงการจะมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักด้วย ซึ่งจะคอยดูแลความเรียบร้อย และการให้บริการต่างๆแก่ผู้พัก โดยโครงการจะมีการจ้างแม่บ้าน ซึ่งสามารถจัดหาได้จากแรงงานในท้องถิ่น ทำหน้าที่ดูแลความสะอาดของหอพักและบริเวณโดยรอบ ในการซ่อมแซมสิ่งของที่ไม่ต้องใช้ความชำนาญมากนัก ผู้จัดการหอพักจะเป็นผู้ซ่อมแซมให้ เช่น การเปลี่ยนหลอดไฟหรือสตาร์ทเตอร์ เป็นต้น ในส่วนของงานซ่อมแซมที่ต้องใช้ช่างผู้ชำนาญก็จะจ้างเป็นครั้งๆไป

### 4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ตามโครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 5,500,000 บาท โดยมาจากส่วนของเจ้าของ 4,500,000 บาท และจากการกู้ยืมธนาคาร 1,000,000 บาท และจากการประมาณการผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินพบว่าในช่วงระยะเวลา 20 ปี โครงการมีรายได้ 743,925 บาทในปีที่ 1 – 5 และ 685,725 บาทในปีที่ 6 – 20 โดยมีกำไรสุทธิระหว่าง 107,486 บาทถึง 266,894 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 128,725 บาท มีผลตอบแทนชัลดเท่ากับร้อยละ 7.28 มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11 ปี และมีจุดคุ้มทุนอยู่ที่ 23 ห้องต่อเดือน

ผลการวิเคราะห์ด้านการเงินสามารถสรุปได้ว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรี เอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพปาง จังหวัดลำปาง โดยผลตอบแทนชัลดมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ตั้งสมมติฐานไว้ที่ร้อยละ 7 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ

### อภิปรายผล

จากผลการศึกษาพบว่านักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพปาง จังหวัดลำปาง ต้องการหอพักที่ดีพร้อมในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นสิ่งแวดล้อมรอบๆ หอพักสะอาด บรรยากาศน่าอยู่ อุปกรณ์ภายในห้องที่มีอย่างครบครัน โดยจะประกอบด้วย เตียง ที่นอน หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า และเครื่องทำน้ำอุ่น สภาพห้องพักที่ใหม่ สะอาด กว้างขวาง โดยมีห้องน้ำและระเบียงอยู่ภายใน มีที่จอดรถที่กว้างขวางและเพียงพอ ทำเลที่ตั้งไปมาสะดวก มีความปลอดภัยในการเดินทาง และอยู่ใกล้ร้านค้า ร้านอาหาร ตลาด และมหาวิทยาลัย ต้องการให้หอพักมีบริการร้านขายของชำ และร้านอาหาร ห้องคูทิวีและอ่านหนังสือพิมพ์ มีการบริการต่างๆที่รวดเร็ว โดยผู้ให้บริการที่มีความเต็มใจ กระตือรือร้น สุภาพ อธิบายไม่ตรีดี และเป็นกันเอง

โดยผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านการจัดจำหน่าย ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านการบุคคล ด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ และด้านกระบวนการ ในระดับมาก ซึ่งปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดคือปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย รองลงไปคือปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอทางกายภาพ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านกระบวนการ ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านราคา และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ

ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของกาญจนา แก้วแหยม (2539) ที่ได้ศึกษาสภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี โดยผลการศึกษาสรุพบว่าปัจจัยที่นักศึกษาให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยมากที่สุดคือปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย เช่นเดียวกันกับการศึกษาของวันดี แก่นลิ้ม (2541) ที่ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ซึ่งพบว่านักศึกษาให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย มากที่สุด

นอกจากนั้นยังสอดคล้องกับการศึกษาของชีวิน อินแสง และคณะ (2529) ที่ได้ศึกษาเรื่องความต้องการของนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาที่มีต่อหอพักในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่านักศึกษาต้องการหอพักที่มีบริเวณห้องกว้างขวาง อยู่ใกล้สถาบันการศึกษา มีแหล่งขายอาหารอยู่ใกล้หอพัก ต้องการร้านในบริเวณหอพัก รวมถึงต้องการเจ้าของหอพักที่ใจดี ไม่เข้มงวด

ในส่วนการดำเนินกิจการของโครงการจะเป็นแบบเจ้าของคนเดียว ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของกรวิภา รัตนศรีวงศ์ และคณะ (2532) ที่ได้ศึกษาการตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์หรือหอพักในจังหวัดนครสวรรค์และจังหวัดลำปางพบว่า รูปแบบของธุรกิจส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจโดยเจ้าของคนเดียว

และจากผลการศึกษาทางการเงินพบว่าหอพักซึ่งประกอบด้วยห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง 32 ห้องและห้องสำหรับค้าขาย 2 ห้อง มีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 11 เดือน ซึ่งมีระยะเวลาคืนทุนที่เร็วกว่าผลการศึกษาของนครไชยวงศ์ศักดิ์ดา (2546) ที่ได้ศึกษาระยะเวลาการคืนทุนของห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงราย พบว่าหอพักขนาดกลางที่มีจำนวน 29 ห้อง มีระยะเวลาการคืนทุนเฉลี่ย 11 ปี 5 เดือน นอกจากนั้นหอพักของโครงการยังมีระยะเวลาการคืนทุนที่เร็วกว่าผลการศึกษาของชาติรี เปรมานนท์ (2539) ที่ได้ศึกษาระยะเวลาการคืนทุนของหอพักให้เช่ารายเดือนในเขตเทศบาลเชียงใหม่ พบว่าหอพักขนาดกลางที่มีจำนวน 26-40 ห้อง มีระยะเวลาการคืนทุนเฉลี่ย 14 ปี

### ข้อค้นพบ

จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามซึ่งกระจายไปยังกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 200 ตัวอย่าง พบว่า มีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสนใจพักหอพักของโครงการ จำนวน 175 คน คิดเป็นร้อยละ 87.50 นอกจากนั้นยังต้องการให้ในห้องพักมีที่นอน เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะ เก้าอี้ โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ อ่างล้างหน้า พัดลม โดยมีราคา 1,600 – 1,800 บาทต่อเดือน คิดค่าไฟหน่วยละ 5 บาท และเก็บค่าน้ำเป็นเดือน เดือนละ 50 บาท รวมถึงการมีร้านขายของชำ และร้านอาหารให้บริการอยู่ในหอพักด้วย

### ข้อเสนอแนะ

1. ด้านการจัดการ หลังจากหอพักเปิดให้บริการแล้วเจ้าของหอพักควรดูแลหอพักให้ดูใหม่ สะอาด น่าอยู่อาศัยตลอดเวลา รวมถึงการปรับปรุงหอพักให้มีสภาพดีเมื่อถึงเวลาอันควร ซึ่งจะช่วยให้สามารถดึงดูดนักศึกษาที่พักอาศัยอยู่ไม่ให้ย้ายไปอยู่หอพักอื่น โดยเฉพาะหอพักที่เปิดใหม่ นอกจากนั้นยังเป็นการดึงดูดนักศึกษาที่ยังไม่ได้เช่าให้อยากมาเช่าหอพัก
2. ด้านเทคนิค เนื่องจากหอพักเป็นสถานที่ซึ่งต้องอยู่อาศัยร่วมกันจำนวนมาก ดังนั้นจึงจำเป็นต้องจัดการระบบสาธารณูปโภคให้ดี เช่นการกำจัดขยะมูลฝอย เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง
3. ด้านความปลอดภัย เนื่องจากหอพักดังกล่าวเป็นหอพักหญิงและอยู่ในเขตชุมชนซึ่งมีผู้คนพลุกพล่าน เจ้าของหอพักจึงควรระมัดระวังในเรื่องความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าเป็นสำคัญ ซึ่งหากผู้มาเยี่ยมมีความประสงค์จะขึ้นไปบนหอพัก เจ้าของหอพักอาจกำหนดให้มีการแลกบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรอื่นๆที่มีรูปถ่ายไว้เป็นหลักฐานด้วย
4. ด้านการตลาด หากหอพักมีห้องว่างหลายห้องและว่างเป็นระยะเวลานานอาจปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การให้เช่าห้องว่างนั้นๆจากการให้เช่ารายเดือนเป็นให้เช่ารายวันซึ่งจะช่วยให้อหอพักมีรายได้จากผู้เช่ากลุ่มอื่นเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากกลุ่มของนักศึกษาของ มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง
5. กรณีที่หอพักเปิดให้บริการได้ในระยะหนึ่งแล้วแต่ยังคงมีห้องว่างอยู่หลายห้อง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากหอพักยังไม่เป็นที่รู้จัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของหอพัก เจ้าของหอพักอาจพิจารณาเพิ่มการโฆษณาตามสื่ออื่นๆในท้องถิ่น เช่นรายการวิทยุในท้องถิ่นที่กลุ่มเป้าหมายชอบฟัง เพื่อให้หอพักเป็นที่รู้จักแพร่หลายในกลุ่มลูกค้ามากยิ่งขึ้น



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved