

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอ
เมือง จังหวัดพะเยา

ผู้เขียน นางสาวอัญญารัตน์ ยศภุณา

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ศิริเกียรติ รัชชานันติ

ประธานกรรมการ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. รวี ลงกานี

กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา โดยการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพักเอกชนในตำบลท่าวังทอง จังหวัดพะเยา และการศึกษาความต้องการที่พักอาศัยของคนทั่วไป ในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ตัวอย่าง นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความ และเอกสารรายงานการศึกษาตลอดจนสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย

ผลการศึกษาด้านการตลาด โครงการได้เลือกที่ตั้งอยู่ในซอยติดกับทางเข้าเทศบาล ไล่ตัส ลึกเข้าไป 700 เมตร ตำบลท่าวังทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ผลการสำรวจข้อมูลด้านการตลาดของโครงการ โดยกลุ่มเป้าหมายได้เน้นกลุ่มคนที่ทำงานแล้ว พบว่าส่วนใหญ่มีความต้องการใช้บริการหากโครงการมีการลงทุนสร้างหอพัก และโครงการได้กำหนดแผนการตลาด ดังนี้ 1) ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการเป็นหอพักเอกชนที่ประกอบด้วยห้องพักทั้งสิ้น 21 ห้อง ทุกห้องมีห้องน้ำในตัวและมีสิ่งอำนวยความสะดวก 2) ด้านราคา โครงการตัดสินใจตั้งราคาห้องพักอยู่ที่เดือนละ 2,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก 3) ด้านสถานที่ตั้ง สถานที่ตั้งโครงการ

อยู่ใกล้แหล่งชุมชน การเดินทางสะดวกและปลอดภัย อยู่ห่างไกลจากโรงพยาบาล หน่วยงานราชการ ห้างเทศโล้โลดัส ร้านมินิมาร์ท 4) ด้านการส่งเสริมการตลาด โครงการประชาสัมพันธ์ โดยจัดทำแผ่นพับแจกและทำป้ายผ้าหน้าหอพัก 5) ด้านบุคคล โครงการจัดหาบุคลากรที่มีอัธยาศัยไมตรีที่ดี ดูแลเอาใจใส่ต่อผู้เช่า มีการดูแลความปลอดภัย รวมทั้งการให้บริการในกรณีฉุกเฉินตลอด 24 ชั่วโมง 6) ด้านกระบวนการ โครงการมีกฎระเบียบของหอพักคิดไว้ในที่ๆ เห็นได้ชัดเจน และทำความเข้าใจกันกับผู้เช่าก่อนการเข้าพัก 7) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โครงการจัดให้มีสวนสำหรับพักผ่อนพร้อมที่นั่ง มีการดูแลรักษาความสะอาด บริเวณทางเข้าและบันไดจัดให้มีแสงสว่างที่เพียงพอ มีมาตรการรักษาความปลอดภัย และมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวก

ผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่า โครงการตั้งอยู่บนที่ดิน กว้าง 12.5 ตารางเมตร ยาว 33.28 ตารางเมตร พื้นที่ปลูกสร้างหรืออาคาร กว้าง 7 เมตร ยาวหรือลึก 28 เมตร สูง 14 เมตร จำนวน 4 ชั้น ไม่มีลิฟท์ จำนวน 23 ห้อง ห้องพักมีขนาดกว้าง 3.50 เมตร ลึก 7 เมตร มีระยะห่างระหว่างรั้วกับอาคารหอพักด้านหน้า 4.5 เมตร ด้านซ้าย 4.5 เมตร ด้านขวา 1 เมตร และด้านหลัง 1 เมตร พื้นที่ด้านล่างอาคารจัดแบ่งไว้เพื่อทำเป็นลานจอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ห้องพักมีระเบียงและห้องน้ำในตัว มีห้องสำนักงาน 1 ห้อง และห้องแม่บ้าน 1 ห้อง และห้องสำหรับผู้พักอาศัยทั่วไปรวม 21 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้อง

ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่าโครงการมีดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักด้วยตนเอง มีการจ้างแม่บ้านเพื่อดูแลความสะอาดหอพัก ซึ่งสามารถจัดหาได้ในท้องถิ่น

ผลการศึกษาด้านการเงินพบว่า การลงทุนในหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ต้องใช้เงินลงทุนจำนวน 4,570,730 บาท ซึ่งประกอบด้วยส่วนของทุน 3,110,733 บาท และส่วนของหนี้สิน 1,569,040 บาท โครงการนี้ต้องใช้เวลา 10 ปี 11 เดือน 5 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นลบ เท่ากับ 1,491 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.99 ซึ่งน้อยกว่าสมมติฐานที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.00 จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

Independent Study Title Feasibility Study of Investment in Private Dormitory Located in Mueang District, Phayao Province

Author Miss Anyarat Yoskuna

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisory Committee

Associate Professor Sirikiat Ratchusanti Chairperson

Assistant Professor Dr. Ravi Lonkani Member

ABSTRACT

This independent study aimed to explore the feasibility of investment in private dormitory located in Mueang District, Phayao Province. The study was conducted under four aspects of feasibility namely marketing feasibility, technical feasibility, managerial feasibility, and financial feasibility. Data was collected from interviews with owners of private dormitories in Tambon Tha Wang Thong, Phayao province, questionnaire on the need of accommodation distributed to 200 people of Mueang District, Phayao Province, as well as documentation from related books, articles, research and study reports, and relevant statistic. Data were then analyzed by the descriptive statistic using for frequency, percentage, and means.

The results of the marketing analysis showed that location of this project investment was 700 meters away from the alley bordered on the entrance of Tesco Lotus super store in Tambon Tha Wang Thong, Mueang District, Phayao. According to the study of marketing feasibility aimed at working person from any lines of occupation, the majority needed to make their livings at that place if the project was really proceed. Consequently, some marketing strategies were determined as follows. 1) In terms of product, this private dormitory project should have 21 rooms in total and in each room there should be a bathroom and other

facilities provided. 2) In terms of price, room rental rate will set at 2,000 baht per month, including furniture rent. 3) In terms of location, the project was located in the proper location by situating in community area where was easy and safe to go, also close to hospital, government units, Tesco Lotus super store, mini-mart shops. 4) In terms of promotion, the project should publicize its service through brochure, and cloth poster putting in front of the project building. 5) In terms of people, the friendly and attentive officers, the security, and 24-hour service for emergency should be provided. 6) In terms of process, the project should put on the regulations and principles at the proper place where customers could vividly see, as well as, establish the mutual understanding with customers before they moved in. 7) In terms of physical evidence and presentation, the project should allocate space for well decorated garden with seats for customers, keep the area clean, properly set up lights at the entrance and the ladders, achieve the security standard, and be full of facilities for customers.

The results of the technical analysis showed that the dormitory project would be located on the land with 12.5 square meters in width and 33.28 square meters in length and building would have 7 meters in width or 28 meters in depth and 14 meters in height space for its 4 floor. The space between fence and dormitory building should be found at 4.5 meters from the front, 4.5 meters from the left, 1 meter from the right, and 1 meter from the back. The ground floor should be allocated for being the parking lots for both cars and motorbikes. In addition, there should be terrace and bathroom in each. The project has an office room, a maid room, and 21 rooms with necessary facilities for rent.

The results of the management analysis showed that the project owned by an individual taking in charge of any tasks of dormitory manager and would hire maids from local area to take care of cleaning matters.

The results of the financial analysis showed that the private dormitory in Mueang District, Phayao Province required an investment of 4,570,730 Baht, which consisted of 3,110,733 Baht of capital, and 1,569,040 Baht of debts. The payback period was 10 years 11 months 5 days. The net present value was -1491 Baht while the internal rate of return (IRR) was 7.99% which less than required investment rate of 8.00%. Therefore, it could be concluded that to invest for the private dormitory in Mueang District, Phayao Province was not accepted.