

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ต
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์	4
ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	4
นิยามศัพท์	4
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	6
ทฤษฎีและแนวคิด	6
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	10
สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา	10
ระยะเวลาในการศึกษา	10
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	12
ขอบเขตการศึกษา	12
ขอบเขตประชากร	12
ขนาดของตัวอย่าง และวิธีคัดเลือกตัวอย่าง	13
ข้อมูลและแหล่งข้อมูล	13
การวิเคราะห์ข้อมูล	14
สมมติฐานในการศึกษา	15
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	16
สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา	17
ระยะเวลาในการศึกษา	17
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	18
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	19
ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะอพาร์ทเมนท์	28

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	39
การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค	43
ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่เกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจอาหารที่เน้นทำให้เช่า ด้านเทคนิค ด้านการจัดการบริหาร ด้านการเงินและคำถามทั่วไป	49
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และ ข้อเสนอแนะ	92
สรุปผลการศึกษา	92
อภิปรายผล	95
ข้อค้นพบ	98
ข้อเสนอแนะ	99
บรรณานุกรม	102
ภาคผนวก	104
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม	105
ภาคผนวก ข ผลการวิเคราะห์ตลาด	109
ภาคผนวก ค ข้อมูลทั่วไป	117
ประวัติผู้เขียน	118

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1.1 แสดงจำนวนและสถิติของประชากรในเขตบางแค	1
1.2 แสดงสรุปดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปี 2551	3
4.1 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการพักอาศัย ปัจจุบัน	19
4.2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	19
4.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ	20
4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามภูมิลำเนาเดิม	20
4.5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับ การศึกษา	21
4.6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ	21
4.7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	22
4.8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามที่พักอาศัย ปัจจุบัน	22
4.9 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกสิ่งอำนวยความสะดวก	23
4.10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกแบบหรือขนาด ห้อง	24
4.11 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกราคาค่าเช่าห้องพัก	25
4.12 แสดงสัดส่วนจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกราคาค่าไฟ ต่อหน่วย	26
4.13 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกราคาค่าน้ำต่อยูนิต	26
4.14 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกค่าน้ำแบบเหมาจ่าย ต่อเดือน	27
4.15 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีการเปลี่ยน/ย้ายที่พัก อาศัย	27
4.16 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการ ตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	28

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
4.17 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	29
4.18 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	30
4.19 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	31
4.20 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	32
4.21 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านกระบวนการบริหารที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	33
4.22 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	34
4.23 แสดงสัดส่วนจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสี	35
4.24 แสดงค่าเฉลี่ยและการแปลผลของปัจจัยด้านความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้อพาร์ทเมนท์ปรับปรุงของผู้ตอบแบบสอบถาม	36
4.25 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกราคาห้องพักมีแอร์	37
4.26 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกราคาค่าเช่าห้องพักที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก	38
4.27 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาค่าไฟฟ้าที่เหมาะสม	39
4.28 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกราคาค่าน้ำประปา	39
4.29 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาแบบเหมาจ่ายค่าน้ำต่อเดือนที่เห็นว่าเหมาะสม	40
4.30 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามแนวโน้มการใช้บริการโครงการใหม่	40
4.31 แสดงอุปสงค์ของอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร	42
4.32 แสดงอุปทานของอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร	43
4.33 แสดงการเปรียบเทียบความได้เปรียบเสียเปรียบของแต่ละโครงการ	46

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า	
4.34	แสดงค่าเฉลี่ยและแปลผลของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์	48
4.35	แสดงค่าเช่ารายเดือนของห้องพัก และร้านค้า	54
4.36	แสดงที่มารายได้ของโครงการและอัตราการเข้าพักอาศัยประมาณ 90 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องทั้งหมด	55
4.37	แสดงประมาณการต้นทุนค่าไฟฟ้า	56
4.38	แสดงที่มาของรายได้จากการให้เช่าที่ตั้ง	57
4.39	แสดงการประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ	58
4.40	แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด	59
4.41	แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด	60
4.42	แสดงการประมาณการจำนวน และต้นทุนอุปกรณ์ภายในห้องพักและ อพาร์ทเมนท์	66
4.43	แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้าง และค่าที่ดิน	67
4.44	แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	73
4.45	แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	73
4.46	แสดงค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายของโครงการในปีที่ 1-20	74
4.47	แสดงการประมาณเงินทุนหมุนเวียน	75
4.48	แสดงเงินทุนของโครงการเริ่มแรกและวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา	75
4.49	แสดงการคิดเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสม	76
4.50	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 0-10	78
4.51	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 11-20	79
4.52	แสดงงบกำไรขาดทุนปีที่ 0-10	80
4.53	แสดงกำไรขาดทุนปีที่ 11-20	81
4.54	แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10	82
4.55	แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20	83
4.56	แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 0-10	84
4.57	แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 11-20	85

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
4.58	แสดงงบประมาณการ बहुलวงหน้าปีที่ 11-20	87
4.59	แสดงการคิดคำนวณมูลค่าปัจจุบัน(NPV)	88
4.60	แสดงว่าการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน(Internal Rate of Return) โดยการหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน	89
4.61	แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ(Sensitivity Analysis) กับการดำเนินงานปกติ	90

สารบัญภาพ

รูป	หน้า
1.1 แสดงอัตราดอกเบี้ยฝากประจำในประเทศไทย	1
2.1 แสดงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ใน เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	6
4.1 แสดงที่ตั้งของ โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร	62
4.2 แสดงแผนที่ตั้งของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร	63
4.3 แสดงโฉนดที่ดินของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร	64
4.4 แสดงแผนผังห้องพักชั้นที่ 1	66
4.5 แสดงแผนผังห้องพักชั้นที่ 2-4	66