

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญ	ญ
สารบัญภาพ	ฒ
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	3
นิยามศัพท์	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	4
แนวความคิดและทฤษฎี	4
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	8
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	10
ขอบเขตการศึกษา	10
ขอบเขตเนื้อหา	10
ขอบเขตประชากร	10
ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง	10
วิธีการศึกษา	11
ข้อมูลและแหล่งข้อมูล	11
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	11
การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้	12
ระยะเวลาในการศึกษา	12

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	13
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	14
ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ	14
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	16
ส่วนที่ 2 ข้อมูลแสดงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์	17
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	27
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	36
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	41
การวิเคราะห์ความไว	54
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	56
สรุปผลการศึกษา	56
อภิปรายผลการศึกษา	59
ข้อเสนอแนะ	62
บรรณานุกรม	63
ภาคผนวก	64
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	65
ภาคผนวก ข แบบสอบถาม	69
ภาคผนวก ค รายละเอียดการวิเคราะห์ตลาด	73
ภาคผนวก ง การวิเคราะห์ความไว	107
ประวัติผู้เขียน	115

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	แสดงรายละเอียดบทสัมภาษณ์ในรูปแบบตาราง ในด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน	14
2	แสดงรายการประมาณการรายได้ต่อเดือน	26
3	แสดงรายการประมาณการรายได้ต่อปี	27
4	แสดงรายการประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด ระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1-5	27
5	แสดงรายการประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด ระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10	27
6	แสดงรายการประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด ระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15	27
7	แสดงรายการประมาณการค่าใช้จ่ายทางการตลาด ระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20	27
8	แสดงการวางแผนระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงานและก่อสร้าง	28
9	แสดงรายการต้นทุนในสินทรัพย์ถาวร	33
10	แสดงรายละเอียดของสินทรัพย์ถาวร	33
11	แสดงรายการค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชี	34
12	แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม	34
13	แสดงรายการค่าใช้จ่ายในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ ปีที่ 1-5	37
14	แสดงรายการค่าใช้จ่ายในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ ปีที่ 6-10	38
15	แสดงรายการค่าใช้จ่ายในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15	39
16	แสดงรายการค่าใช้จ่ายในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ ปีที่ 16-20	40
17	ต้นทุนโครงการและแหล่งที่มาของเงินทุน	41
18	แสดงการคำนวณค่างวดในแต่ละเดือนแบบลดต้นลดดอก จำนวน 60 งวด	42
19	แสดงการชำระคืนเงินกู้รายปี	44
20	แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบ ในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1-5	44
21	แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบ ในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10	45
22	แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบ ในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15	46
23	แสดงงบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบ ในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20	46
24	แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ ปีที่ 1-5	47
25	แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ ปีที่ 6-10	48

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
26	แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15	49
27	แสดงงบกระแสเงินสดเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20	49
28	แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 1-5	50
29	แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6-10	50
30	แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 11-15	51
31	แสดงงบดุลเปรียบเทียบในระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16-20	52
32	แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	52
33	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)	53
34	แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)	54
35	แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ	55
36	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ	74
37	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	75
38	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกสถานภาพ	75
39	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	75
40	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ	76
41	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามพาหนะที่เดินทาง	76
42	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	77
43	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านราคา	78
44	แสดงจำนวน ร้อยละค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยทำเลที่ตั้ง	79
45	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	80
46	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านบุคคล	81

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า	
47	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านกระบวนการบริการ	81
48	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ และการแปลผลของผู้ตอบแบบ สอบถามที่มีต่อปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์	82
49	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตาม เพศ	83
50	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามเพศ	85
51	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านทำเลที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามเพศ	86
52	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการ ตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตาม เพศ	87
53	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านบุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตาม เพศ	88
54	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านกระบวนการบริการที่มีผลต่อการ ตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตาม เพศ	89
55	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพที่มีผลต่อ การตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตาม เพศ	90
56	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามรายได้	91
57	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามรายได้	93
58	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามรายได้	94
59	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการ ตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามรายได้	95

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
60	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านบุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามรายได้	96
61	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านกระบวนการบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามรายได้	98
62	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านกระบวนการบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามรายได้	99
63	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามอาชีพ	100
64	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามอาชีพ	102
65	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามอาชีพ	103
66	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามอาชีพ	104
67	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านบุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามอาชีพ	105
68	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านกระบวนการบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามอาชีพ	106
69	แสดงจำนวน และร้อยละ จำแนกตามปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ตามระดับความสำคัญ จำแนกตามอาชีพ	107
70	แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) รายได้ลดลง ร้อยละ 10	109
71	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) รายได้ลดลง ร้อยละ 10	109
72	แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการคิดหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์ รายได้ลดลงร้อยละ 10	110
73	แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) รายได้ลดลงร้อยละ 20	111
74	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) รายได้ลดลง ร้อยละ 20	112

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
75	แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์ รายได้ลดลงร้อยละ 10	113
76	แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) รายได้ลดลงร้อยละ 30	114
77	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) รายได้ลดลงร้อยละ 30	115
78	แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์ รายได้ลดลงร้อยละ 30	116

สารบัญภาพ

รูป		หน้า
1	แสดงแสดงโฉนดที่ดินโครงการ	29
2	แสดงแผนผังที่ตั้งอพาร์ทเมนต์	30
3	แสดงแบบแปลนห้องพัก ชั้นที่ 2-4	31
4	แสดงแบบแปลนห้องพัก ชั้นที่ 1	32