

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ	การศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างหอพักชายเอกชนบริเวณ หน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้
ผู้เขียน	นางสาวธันยา นำเทียน
ปริญญา	ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การเมือง)
คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ	รองศาสตราจารย์เสกสิน ศรีวัฒนานุกุลกิจ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก รองศาสตราจารย์พรทิพย์ เขียวธีรวิทย์ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการสร้างหอพักชายเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้ ในการศึกษาครอบคลุมการวิเคราะห์ 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านการดำเนินงาน ด้านการบริหาร และด้านการเงินการลงทุน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ หอพักเอกชน มหาวิทยาลัยแม่โจ้ ผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกร ผู้รับเหมาและเจ้าหน้าที่ กองคลังเทศบาลเมืองแม่โจ้และข้อมูลจากแบบสอบถามของชมรมเครือข่ายหอพักเอกชนมหาวิทยาลัยแม่โจ้ ซึ่งเป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลในการตัดสินใจเลือกหอพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยแม่โจ้ ผู้กรอกแบบสอบถามมีจำนวน 380 ราย นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความ เอกสาร ตำราวิชาการ สถิติข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยการนำข้อมูลที่ได้รับการรวบรวมแล้วนำมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนาและใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Microsoft Excel มาช่วยในการประเมินผลหาค่าร้อยละ โดยมีข้อตกลงในการศึกษาในครั้งนี้ผู้ศึกษาได้สร้างแบบจำลองขึ้นมาว่า นำที่ดินเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ ตั้งอยู่ด้านหน้าของมหาวิทยาลัยแม่โจ้ เพื่อก่อสร้างอาคารหอพักเอกชนให้เช่า 4 ชั้น จำนวน 36 ห้อง เพื่อให้ง่ายต่อการวิเคราะห์และอธิบายผลการศึกษาถึงความเป็นไปได้เบื้องต้นและช่วยในการตัดสินใจลงทุนสร้างหอพักสำหรับผู้ประกอบการ โดยนำเอาข้อมูลประเภทปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิมาประยุกต์ใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพตรงกับความจำเป็นจริงใจมากที่สุด

จากข้อมูลที่ได้รับมาจากแบบสอบถามจากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามด้านการตลาด เป็นนักศึกษเพศหญิง ส่วนใหญ่ศึกษาระดับปริญญาตรีภาคปศุสัตว์ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่หอพักในมหาวิทยาลัย ความสามารถในการ จ่ายได้ไม่เกิน 2,000 บาท รองลงมาคือ จ่ายได้ไม่เกิน 3,000 บาท ช่องทางที่นักศึกษา สามารถทราบหรือค้นหาหอพักภายนอก คือ เพื่อนหรือรุ่นพี่แนะนำ ปัจจัยในการเลือกหอพักอยู่อาศัย พบว่าปัจจัยในการ

เลือกห้องพักอยู่อาศัยของนักศึกษา คือเลือกจาก ทำเลความปลอดภัย และ อัตราค่าเช่า และลักษณะทางกายภาพ เช่น ห้องกว้าง

จากการวิเคราะห์แผนที่แบ่งเขตตามทำเล พบว่า ที่ตั้งของโครงการที่นำมาเป็นแบบจำลอง พบว่าตั้งอยู่บนทำเลที่ 1 หมายถึงทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในแหล่งที่ใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุด ไม่มีน้ำท่วมขัง เหมาะแก่การลงทุน ควรศึกษาข้อมูลพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างห้องพัก การขอใบอนุญาตต่างๆ การดำเนินการก่อสร้าง

จากประเด็นการวิเคราะห์ด้านการดำเนินงานในการดำเนินธุรกิจห้องพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้ พบว่าในการสร้างห้องพักเอกชนมีลำดับขั้นตอนการดำเนินการทางด้านเทคนิค/วิศวกรรมข้อสรุปสำหรับการจ่ายเงินในการก่อสร้างสัญญาจ้างจะต้องระบุการทำงานแล้วเสร็จตามขั้นตอนและรับเงินตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาจ้างงาน ควรแบ่งการจ่ายเงินในแต่ละงวดไว้ 8 - 9 งวดจากประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการลงทุนของธุรกิจห้องพักให้เข้าร่วมค่าใช้จ่ายทั้งหมด 12,950,940 (สิบสองล้านเก้าแสนห้าหมื่นเก้าร้อยสี่สิบบาท)

จากผลการวิเคราะห์ด้านการบริหารผู้ประกอบการ ได้ให้ข้อสรุปว่าการบริหารงานบริการซึ่งถือเป็นหัวใจที่สำคัญของการประกอบธุรกิจห้องพักให้เช่า เช่น การจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่า มีเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในห้องครบถ้วน การบริหารด้านบุคลากร เช่น แม่บ้าน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ช่างซ่อมบำรุง รวมถึงการแก้ไขปัญหาให้กับผู้เช่าได้อย่างรวดเร็ว การจัดการดูแลความสะอาดทั้งภายในและภายนอกอาคาร จัดการเสียงรบกวนทั้งภายในและภายนอก

ประมาณการรายรับรายจ่าย ในการบริหารจัดการของธุรกิจห้องพักเอกชนให้เช่า 4 ชั้น จำนวน 36 ห้อง ผู้ประกอบการได้ให้ทัศนคติซึ่งสามารถอภิปรายผลโดยภาพรวมว่า มีรายรับทั้งสิ้น 1,350,000 บาทต่อปี มีรายจ่ายทั้งสิ้น 1,115,380 บาทต่อปี มีรายได้สุทธิทั้งหมด 234,620 บาท ต่อปี

ส่วนผลการวิเคราะห์ด้านการเงินและการลงทุนความคุ้มค่าทางการเงิน ในการลงทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจห้องพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้ พบว่าเมื่อเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทนที่ได้รับ จากการฝากเงิน กับ การลงทุนธุรกิจห้องพักให้เช่า หากกรณีผู้ลงทุนธุรกิจห้องพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้จะนำเงินลงทุนประมาณ 12,950,940.00 บาท ซึ่งเท่ากับจำนวนที่จะนำมาลงทุนในธุรกิจห้องพักให้เช่า หากนำไปฝากไว้กับธนาคารพาณิชย์โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 3.35 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ จดทะเบียนในประเทศไทย 12 เดือนจะเฉลี่ยอยู่ที่ 2.25 – 3.35 บาท) จะได้รับผลตอบแทน 433,856.49 บาทต่อปี เมื่อหักภาษีเงินฝากประจำ ร้อยละ 15 ต่อปี เท่ากับ 65,078.47 จะคงเหลือรายรับสุทธิ 368,778.02 บาท การลงทุนธุรกิจห้องพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้จะมีรายรับจากการลงทุนห้องพักให้เช่าโดยประมาณ 1,350,000.00 บาท (ต่อปี) เมื่อหักรายจ่ายในการบริหารห้องพัก ปีละ 1,115,380.00

จะคงเหลือรายรับสุทธิจากลงทุนในการสร้างหอพักให้เช่า 234,620.00 บาท ต่อปี แสดงให้เห็นถึงความคุ้มค่าในการลงทุนที่จะเกิดขึ้นจากการฝากไว้กับธนาคารพาณิชย์จะมีผลตอบแทนมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนให้เช่า ถึง 134,158.02 บาท ซึ่งสิ่งนี้จะแสดงให้เห็นถึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักเอกชนชายบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยแม่โจ้

การเปรียบเทียบผลตอบแทนเป็นอัตราร้อยละ ฝากไว้กับธนาคารพาณิชย์จะมีผลตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 2.85 บาทต่อปี รายรับสุทธิจากการลงทุนธุรกิจหอพัก คิดเป็นร้อยละ 1.81 บาทต่อปี ธนาคารพาณิชย์จะมีผลตอบแทนมากกว่าคิดเป็นร้อยละ 1.04 บาทต่อปี

ในส่วนของระยะเวลาคืนทุนของโครงการในการลงทุนสร้างหอพักเอกชนให้เช่า 4 ชั้น จำนวน 36 ห้อง (ตามแบบจำลองที่ได้สร้างขึ้นทั้งนี้เพื่อให้ง่ายต่อการวิเคราะห์และอธิบายผลการศึกษาดังความเป็นไปได้เบื้องต้น) ในกรณีค่าเช่าคงที่ ราคา 3,000 บาท คิด 95 % ก็คือจาก 36 ห้อง คิดที่ 30 ห้องพบว่า ประมาณการค่าเช่าต่อปีสุทธิหลังหักภาษีโรงเรือนแล้ว ยกเว้นไม่หักค่าเสื่อมออก พบว่าจะมีระยะเวลาคืนทุน 15 ปี 10 เดือน กับ 17 วัน

Independent Study Title	Feasibility Study on the Investment of the Private Male Dormitory in Front of Maejo University Area	
Author	Ms. Thanya Numthien	
Degree	Master of Arts (Political Economy)	
Independent Study Advisory Committee	Assoc.Prof.Seksin Srivattananukulkrit	Advisor
	Assoc.Prof.Porn-tip Tianteerawit	Co-advisor

Abstract

The study is intended to be a preliminary feasibility study on the construction of a private dormitory (male) in front of Maejo University. It covers 4 areas: analysis of marketing, operations, administrative, and financial investment by means of collecting data from interviews entrepreneurs, private halls Maejo University Experts, including engineers, contractors and officials of Treasury Department in Maejo municipality, and data from questionnaire of the Maejo University clubs private dormitory network which is about the deciding residential tower of Maejo University students. A questionnaire with a total of 380 items will also gather information from books, articles, documents, academic textbooks. Statistical data on the Internet and related research by providing information that has been collected and analyzed using descriptive statistics and in-depth program "Microsoft Excel" help to evaluate values per cent with an agreement. In this study, who have built a model that brings a land area of around 1 Rai of land in front of Maejo University. For building a dormitory for rent private rooms, 4 floors, 36 rooms, to make it easier to analyze and explain the results of the feasibility study, preliminary and assist in investment decisions, build a dormitory for entrepreneurs. By primary pools take data and secondary data applied more effectively match the reality.

From the information obtained from the questionnaires. The study results showed that the respondents to the market as investors are the female students. Most of them are studying undergraduate. Although, their domicile is Chiangmai but majority of them live in the University dormitory. The ability to pay does not exceed 2,000 Baht, also are paying no more than 3,000 Baht. The channel for student to search the outside dormitory is friends or senior students

suggestion. I found that the factors in the selection of dormitory housing of students is selected from the location, security, rental rate, and physical factors such as roomy.

From an analysis of a map dividing counties, according to the location. Find the location of the project is a model that is located on the no.1 refers to the property that is located in a shopping center that used to be the best economic advantage. No flooding is an investment should be a study of the Act that related to the construction of the dormitory. The permit for construction operations.

The analysis of the business operations, private halls in front of Maejo University. I found that whether to build a dormitory, there are private procedures to perform technical/engineering solutions for settlement in construction contract work is required to complete the steps and get the money that has been specified in the employment contract. The settlement should be divided in each period is 8-9 times then the estimated cost of investment expenses of the rental dormitory business includes all expenses is 12,950,940 (Twelve million nine hundred fifty thousand nine hundred and forty baht).

From an analysis of the administration. The entrepreneur conclude that the service mind is the heart of this business. For example; To provide completely facilities for the tenants, fully furnished, and has many accessories in the room. In personnel management, such as housekeeping, security officer, technician maintenance, including problem solving for the tenants quickly. Managing the care of cleanliness both inside and outside the building. Noise management, both internally and externally.

The estimated revenue expenditure on the management of this business. The 4-storey dormitory with 36 private rooms for rent. From the entrepreneur attitudes, which could discuss the overall result that contains; the total revenue 1,350,000 baht per year, the total expenditure 1,115,380 baht per year. Net income 234,620 baht per year.

Best results in financial analysis and investment worthiness. In investment for businesses and private residences in front of Maejo University. I found that when a comparison between yield from the deposit and the investment of rental dormitory business. In case, the businessman invest around 12,950,940 baht for the rental private dormitory in front of Maejo University which is equal to the amount that will be invested in the business, halls for rent. If this is going to be deposited with commercial banks, the interest rate is equal to 3.35 per cent per

annum (fixed deposit interest rate of commercial banks. Registered in the country 12 months will average at 2.25-3.35 baht) will receive compensation, 433,856.49 baht per year. When taxes fixed deposit of 15 percent per year, equal to 65,078.47 baht. Then net revenue will remain 368,778.02 baht. The investment of rental private dormitory businesses in front of Maejo University will earn around 1,350,000.00 baht (per year). When deducting expenditure on administration of the dormitory 1,115,380.00 baht each year, net revenue will be on hand from investment 234,620.00 baht per year. Demonstrate value for money in the investments that will be made by depositing with the commercial banks will have greater returns, there is 134,158.02 baht. From this demonstrates, there is no possibility of investment to build a private dormitory (male) in front of Maejo University.

Comparison of yield rate percent drop to a commercial bank will be; The yield from depositing with commercial bank 2.85 percent baht per year. The net revenue from the investment the rental private dormitory business 1.81 percent baht per year. The depositing with commercial banks will yield more than 1.04 percent baht per year.

In the section of the project's payback period on investment to build a rental private dormitory with 4 floors, 36 rooms (based on a model that has been created to make it easier to analyze and explain the results of the feasibility study, preliminary) in case the rental price 3,000 baht (fixed rate) accounted for 95% means from 36 rooms count with 30 rooms. It was found that the estimated net annual rental value after tax and housing with the exception of not depreciated out found that there will be payback period in 15 years, 10 months and 17 days.