

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

จุดคุ้มทุนห้องพักให้เช่ารายเดือนในเขต
เทศบาลนครเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน

นายชาติรี เปรมานนท์

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ :

ผู้ช่วยศาสตราจารย์รัชชัย	ชูสุวรรณ	ประธานกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศศิเพ็ญ พวงสายใจ		กรรมการ
รองศาสตราจารย์พิบูล	ไควสุวรรณ	กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงค่าเช่าห้องพัก ต้นทุน และจุดคุ้มทุน ได้สุ่มตัวอย่างโดยวิธีเจาะจง จำนวน 90 ตัวอย่าง จากกิจการห้องพักให้เช่าทั้งสิ้น 357 แห่ง ตัวอย่างถูกคัดเลือกจาก 4 แขวงได้แก่ แขวงนครพิงค์ 35 ตัวอย่าง แขวงเม็ງราย 28 ตัวอย่าง แขวงศรีวิชัย มีจำนวน 25 ตัวอย่าง แขวงกาวิละ 2 ตัวอย่าง ได้แบ่งกลุ่มขนาดของกิจการออกเป็น 3 กลุ่ม คือ ขนาดเล็ก (8 - 25 ห้องพัก) ขนาดกลาง(26 - 40 ห้องพัก) และขนาดใหญ่(41ห้องพักขึ้นไป) การกระจายของตัวอย่างเป็นดังนี้ กิจการขนาดเล็ก 25 ตัวอย่าง(27.79%) ขนาดกลาง 30 ตัวอย่าง(33.33%) ขนาดใหญ่ 35 ตัวอย่าง (38.88%)

เมื่อวิเคราะห์โครงสร้างต้นทุนคงที่พบว่า ห้องพักขนาดมากกว่า 40 ห้องขึ้นไป มีต้นทุนคงที่เฉลี่ยมากกว่าห้องพักขนาด 26-40 ห้อง เป็น 2.4 เท่า และมากกว่าห้องพักขนาด 8-25 ห้อง เป็น 6 เท่า สำหรับโครงสร้างต้นทุนแปรผัน พบว่า ห้องพักทั้ง 3 กลุ่ม มีความแตกต่างทางด้านต้นทุนแปรผันเฉลี่ยน้อยมาก เมื่อวิเคราะห์ราคาเช่ารายเดือนของทั้ง 3 กลุ่ม พบว่าค่าเช่าห้องพักของกิจการขนาดใหญ่แพงกว่ากิจการขนาดเล็ก แต่ความแตกต่างของค่าเช่าของกิจการทั้ง 3 กลุ่มมีน้อย เมื่อวิเคราะห์ปริมาณจุดคุ้มทุนเฉลี่ยพบว่า ห้องพักขนาด 8-25 ห้อง มีปริมาณจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 3,352 ห้อง และปีจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 18 ปี ห้องพักขนาด 26-40 ห้อง มีปริมาณจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 5,483 ห้อง และปีจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 14 ปี ห้องพักขนาดมากกว่า 40 ห้องขึ้นไป มีปริมาณจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 10,249 ห้อง และปีจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 15 ปี จะเห็นได้ว่าจุดคุ้มทุนของกิจการขนาดใหญ่จะมีจำนวนห้องมากกว่าขนาดกลางและขนาดเล็ก อย่างไรก็ตามจะมีความแตกต่างกันน้อย เมื่อพิจารณาถึงจำนวนปีของจุดคุ้มทุนระหว่าง 3 กลุ่มเพราะกลุ่มกิจการขนาดใหญ่มีจำนวนห้องพักต่อกิจการมากกว่ากิจการขนาดกลางและขนาดเล็ก

Independent Study Title **Break-even Point for Apartment Rent in Chiang Mai Municipality Area**

Author **Mr. Chatree Premanonda**

M. Econ **Economics**

Examination Committee :

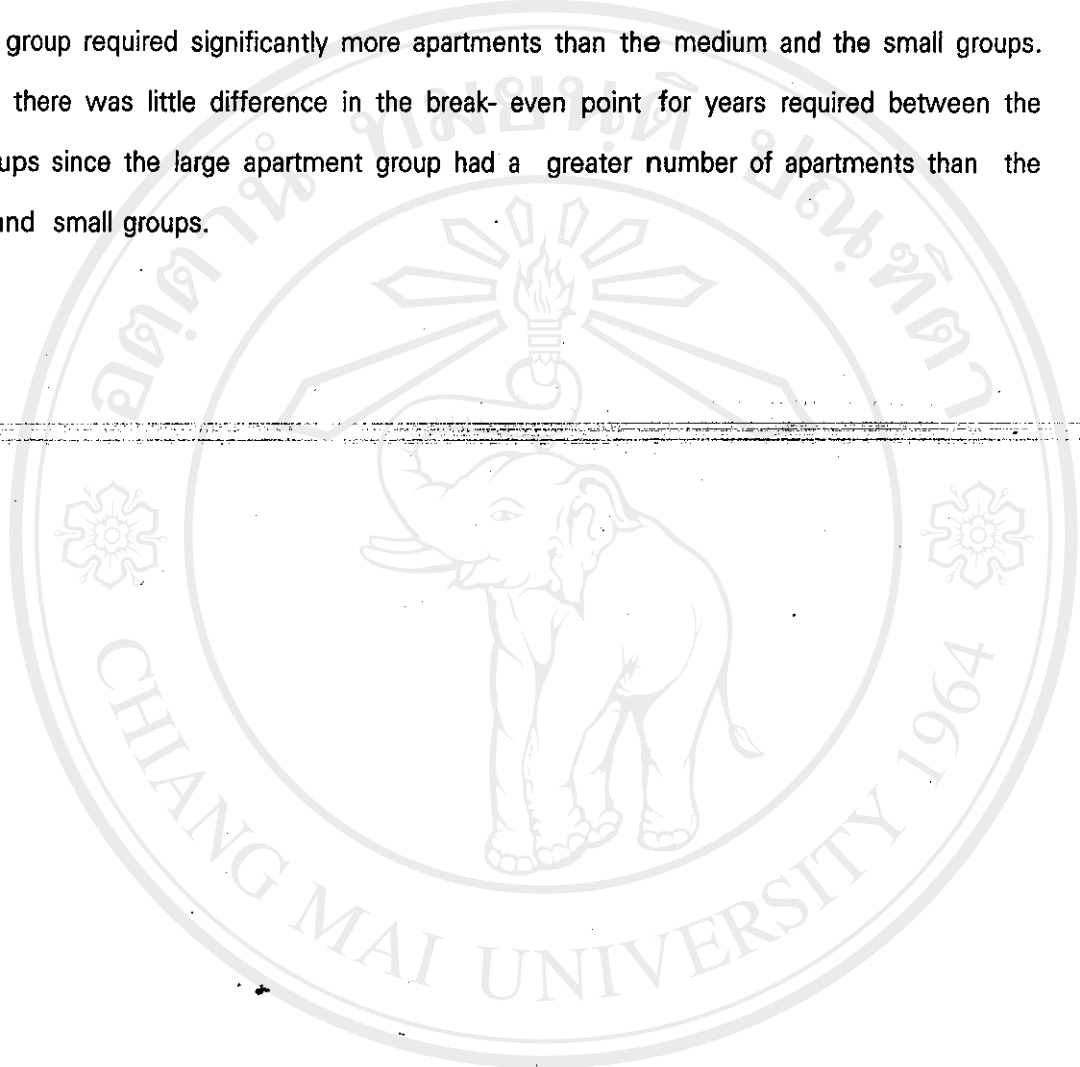
Assist.Prof. Thongchai	Shusuwan	Chairman
Assist.Prof. Dr.Sasipen	Phuangsaichai	Member
Assoc.Prof. Phikul	Khwsuwan	Member

Abstract

This research studied the rental price, cost and break-even point. Ninety apartment buildings were selected from a total of 357 using the purposive sampling method. Four regions were sampled with the associated number of apartment buildings: Nakorn Ping (35), Meng Rai (28), Srivichai (25), Kavila (2). The sample of apartment buildings was further divided into three groups: small (8-25 apartments), medium (26-40 apartments) and large (41 and more apartments). The distribution was as follows: small-25 apartment buildings (27.79%), medium-30 apartment buildings (33.33%) and large-35 apartment buildings (38.88%).

When the structure of the fixed cost, was analysed, it was found that more than 40 apartment group had 2.4 times average fixed cost more than the 26 - 40 apartment group and 6 times more than the 8 - 25 apartment group. For the structure of variable cost per apartment, it was found that there was little difference between the three groups. When the monthly rental price was analysed, it was found that the larger groups were more expensive than the smaller groups. However, there was little difference in the rental price between the three groups. With respect to the break-even point, it was found that the 8 - 25 apartment group had a break-even point of 3,352 apartments in 18 years. The 26 - 40 apartment group had a

break-even point of 5,483 apartments in 14 years. The 41 apartment and more group had a break-even point of 10,249 apartments in 15 years. It was clear that the break-even point for the large group required significantly more apartments than the medium and the small groups. However, there was little difference in the break-even point for years required between the three groups since the large apartment group had a greater number of apartments than the medium and small groups.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved