

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย พบว่าไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนการลงทุนลดค่าน้อยกว่าร้อยละ 7 โดยผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านต่าง ๆ สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด

การประกอบการหอพักในปี 2545 มีห้องว่างประมาณร้อยละ 15 โดยผลจากการที่สถาบันราชภัฏเชียงรายมีนโยบายการเรียนการสอน 3 ภาคการศึกษา ทำให้นักศึกษาสามารถเรียนจบได้ภายใน 3 ปี ดังนั้นจะมีนักศึกษาชั้นปีหลักเพียง 3 ชั้นปี และมีนักศึกษาชั้นปีที่ 4 บางส่วนที่ไม่ได้จบการศึกษาภายใน 3 ปี โดยในปีการศึกษา 2547 จะมีนักศึกษาลดลง และค่อย ๆ เพิ่มขึ้นอีกในปีต่อ ๆ ไป จากผลของนโยบายทางสถาบันในการรับนักศึกษาในขนาดต่ออยู่ที่ปีการศึกษาละประมาณ 5,000 คน

ในส่วนของหอพักเอกชน จากสถานการณ์ที่ห้องว่างเริ่มมีมากขึ้น ทำให้การลงทุนหอพักสำหรับนักศึกษาสถาบันราชภัฏเชียงรายมีน้อยลง โดยการประมาณการณ์ห้องว่างใน 10 ปีข้างหน้า จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 16 - 26

และจากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม สามารถสรุปส่วนประสมทางการตลาดของโครงการ ดังนี้

หอพักจะมีความกว้างขวาง มีห้องน้ำในตัว ภายในห้องจะประกอบด้วย เตียง ที่นอน หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า โต๊ะเก้าอี้ และเครื่องทำน้ำอุ่น นอกจากนี้จะมีร้านค้าหน้าหอพัก ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม ห้องทีวี และหนังสือพิมพ์ ห้องสำนักงาน และโรงจอดรถที่สะดวกและเพียงพอ หอพักจะมีการดูแลบรรยากาศบริเวณรอบ ๆ หอพักให้มีความร่มรื่น สะอาด บรรยากาศน่าอยู่ โดยราคาค่าเช่าจะพิจารณาจากราคาที่นักศึกษาส่วนใหญ่ยินดีจะจ่ายตามที่ได้เลือก สิ่งอำนวยความสะดวกไว้ และกลยุทธ์ของโครงการ โดย 5 ปีแรกจะตั้งราคาไว้ที่ 1,600 บาทต่อเดือน และตั้งแต่ปีที่ 6 จะตั้งราคาไว้ที่ 1,500 บาทต่อเดือน โดยราคาค่าไฟจะเก็บที่หน่วยละ 5 บาท ส่วนราคาค่าน้ำจะไม่คิด ในส่วนของราคาค่าเช่าห้องสำหรับค่าขายจะเก็บเดือนละ 3,500 บาท ใน 5 ปีแรก และตั้งแต่ปีที่ 6 จะเก็บเดือนละ 4,000 บาท เนื่องจากมีผู้ที่ต้องการมาทำการค้าขายหน้าสถาบันราชภัฏเชียงรายเป็นจำนวนมาก

หอพักจะมีการส่งเสริมการตลาด โดยการประชาสัมพันธ์และให้ข้อมูลจากป้ายหอพัก ป้ายผ้า แผ่นพับ และการให้ข้อมูลรายละเอียดของหอพักแก่สถาบันราชภัฏเชียงรายเพื่อส่งต่อไปยังนักศึกษา การลดราคาในช่วงปิดเทอม และภาคฤดูร้อนขึ้นอยู่กับจำนวนนักศึกษาที่จะเรียนในภาคการศึกษา นั้น ๆ และข้อตกลงกันของผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก ซึ่งคาดว่าตั้งแต่ปีการศึกษา 2547 จะไม่มีการลดราคาในช่วงปิดเทอม และภาคการศึกษาฤดูร้อน

ในด้านการให้บริการทางหอพักจะมีผู้จัดการหอพัก ซึ่งเป็นเจ้าของ และแม่บ้าน ที่มีอัธยาศัยไมตรีดี มีความกระตือรือร้น เต็มใจที่จะให้บริการต่าง ๆ เช่น การซ่อมแซมสิ่งของเมื่อชำรุดอย่างรวดเร็ว การเก็บค่าเช่า การให้ข้อมูลของหอพัก เป็นต้น มีการดูแลเอาใจใส่นักศึกษาอย่างใกล้ชิด และเป็นกันเอง

โดยจากส่วนประสมทางการตลาดของโครงการ ประกอบกับข้อมูลของหอพักที่อยู่หน้าสถาบันราชภัฏเชียงรายที่ว่าหอพักส่วนใหญ่ในภาคการศึกษาที่ 1 จะเต็ม โดยสาเหตุมาจากการที่นักศึกษาชั้นปีที่ 1 ที่เข้ามาใหม่ยังไม่รู้จักที่ทาง บางคนไม่ได้นำรถมาใช้ จึงต้องหาหอพักที่อยู่ใกล้สถาบัน ทางโครงการจึงประมาณการเช่าห้องพักในภาคการศึกษาที่ 1 เต็ม 29 ห้องภาคการศึกษาที่ 2 และภาคการศึกษาฤดูร้อนจะว่างร้อยละ 10 และร้อยละ 30 ตามลำดับ ตามการประมาณการนักศึกษาที่ออกฝึกงาน

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

หอพักควรตั้งอยู่ในที่มีคมนาคมสะดวก และปลอดภัย อยู่ใกล้สถาบัน ตลาด ร้านอาหาร และร้านค้า ต่าง ๆ มีสาธารณูปโภคพร้อม ดังนั้นพื้นที่หน้าสถาบันราชภัฏเชียงรายที่อยู่ห่างจากสถาบันเพียง 200 เมตรจึงเหมาะสมที่จะเป็นที่ตั้งหอพัก โดยตามโครงการจะใช้พื้นที่ ประมาณ 23 x 25 เมตร หรือ 575 เมตร สิ่งปลูกสร้างจะประกอบด้วยอาคารหอพัก และโรงรถ

โดยอาคารหอพักเป็นอาคาร 5 คูหา 4 ชั้น ห้องด้านหน้าติดถนนทางเข้าสถาบันราชภัฏเชียงราย จะมีขนาด 3.5 x 6 เมตรระเบียงกว้าง 1 เมตร จำนวน 20 ห้อง โดยห้องชั้นล่าง 5 ห้องจะเป็นห้องเช่าสำหรับค้าขาย 4 ห้องและห้องสำนักงาน 1 ห้อง ห้องในชั้น 2 - 4 จำนวน 15 ห้อง จะเป็นห้องเช่าสำหรับนักศึกษา สำหรับห้องที่อยู่ด้านหลังจะมีขนาด 3.5 x 4 เมตรระเบียงกว้าง 1.5 เมตร จำนวน 16 ห้อง โดยห้องชั้นล่าง 2 ห้องจะเป็นห้องทีวี หนังสือพิมพ์ และห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม ห้องที่เหลือ 14 ห้องเป็นห้องเช่าสำหรับนักศึกษา ดังนั้นจะมีห้องเช่าสำหรับนักศึกษาทั้งหมด 29 ห้อง

3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

ตามโครงการจะมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ หอพักด้วย ซึ่งจะคอยดูแลความเรียบร้อย และการให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้พัก โดยโครงการจะมีการจ้างแม่บ้าน ซึ่งสามารถจัดหาได้จากแรงงานในห้องถิ่น ทำหน้าที่ดูแลความสะอาดของหอพัก และบริเวณโดยรอบ ในการซ่อมแซมสิ่งของที่ไม่ต้องใช้ความชำนาญมากนัก ผู้จัดการหอพักจะเป็นผู้ซ่อมแซมให้ เช่น การเปลี่ยนหลอดไฟ หรือสวิตช์เตเตอร์ เป็นต้น ในส่วนของงานซ่อมแซมที่ต้องใช้ช่างผู้ชำนาญก็จะจ้างเป็นครั้ง ๆ ไป

4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ตามโครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 5,500,000 บาท มาจากส่วนของเจ้าของ 4,500,000 บาท และจากการกู้ยืมธนาคาร 1,000,000 บาท และจากการประมาณการผลการดำเนินงานสถานะทางการเงินพบว่าในช่วงระยะเวลา 20 ปีโครงการมีรายได้ 668,220 บาทในปีที่ 1 – 5 และ 661,620 บาทในปีที่ 6 – 20 โดยโครงการมีกำไรสุทธิระหว่าง 65,835 บาทถึง 286,517 บาท มีผลตอบแทนซื้อลดเท่ากับร้อยละ 6.52 โดยคิดจากเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิตอนเริ่มโครงการจำนวน 5,500,000 บาท

ผลจากการวิเคราะห์ด้านการเงินสามารถสรุปได้ว่าไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย โดยผลตอบแทนซื้อลดมีค่าน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ตั้งสมมติฐานไว้ที่ร้อยละ 7 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ โดยมีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากในปัจจุบันที่อยู่ประมาณร้อยละ 1 – 2 เท่านั้น

อภิปรายผล ✓

จากผลการศึกษาจะเห็นว่านักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงรายต้องการหอพักที่ดีพร้อมในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นสิ่งแวดล้อมรอบ ๆ หอพักสะอาด บรรยากาศน่าอยู่ อุปกรณ์ภายในห้องที่มีอย่างครบครัน โดยจะประกอบด้วยเตียง ที่นอน หมอน ชุดเสื้อผ้า โทรศัพท์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า โต๊ะเก้าอี้ และเครื่องทำน้ำอุ่น สภาพห้องพักที่ใหม่ สะอาด กว้างขวาง โดยมีห้องน้ำอยู่ภายใน มีที่จอดรถที่กว้างขวางและเพียงพอ ท่าเลที่ตั้งที่ไปมาสะดวก มีความปลอดภัยในการเดินทาง และอยู่ใกล้ร้านค้า ร้านอาหาร ตลาด และสถาบัน ต้องการให้หอพักมีบริการร้านขายของชำ ร้านอาหาร และร้านซักอบรีด มีการบริการต่าง ๆ ที่รวดเร็ว โดยผู้ให้บริการที่มีความเต็มใจ กระตือรือร้น สุภาพ อหยาตย์ไม่ตรีดี และเป็นกันเอง

โดยปัจจัยย่อยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด 5 ลำดับแรกคือ 1. สภาพแวดล้อมรอบ ๆ หอพักสะอาด บรรยากาศน่าอยู่ 2. ห้องพักรมมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง 3. การซ่อมแซมสิ่งของที่ชำรุด เมื่อผู้พักแจ้งให้ทราบ และการให้บริการอื่น ๆ อย่างรวดเร็ว 4. มีความปลอดภัยในการเดินทาง โดยเฉพาะเวลากลางคืน และทำเลที่ตั้งหอพักไปมาสะดวก 5. ราคาเช่าห้องพัก

ในขณะที่ต้องการจ่ายค่าเช่า ค่าไฟ ค่าน้ำ และเงินค่าประกันในราคาที่ต่ำ นอกจากนี้ยังต้องการให้ลดราคาในช่วงปิดเทอม และภาคการศึกษาฤดูร้อน รวมทั้งมีความยืดหยุ่นในการชำระค่าเช่าด้วย ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของชีวิน อินแสง และคณะ (2529) ที่ได้ศึกษาเรื่องความต้องการของนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาที่มีต่อหอพักในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่านักศึกษาต้องการหอพักที่มีบริเวณห้องพักรวม อยู่ใกล้สถาบันการศึกษา มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ มีแหล่งขายอาหารอยู่ใกล้หอพัก ต้องการร้านอาหารในบริเวณหอพัก บริการซักรีดเสื้อผ้า บริการโทรศัพท์ ต้องการหอพักที่มีห้องรับแขก บริการหนังสือ นิตยสาร และหนังสือพิมพ์ต่าง ๆ นักศึกษาส่วนใหญ่ไม่ต้องการหอพักที่เก็บเงินค่าเช่าในระดับสูง เจ้าของใจดี ไม่เข้มงวด

นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับการศึกษาของกาญจนา แก้วแหยม (2539) ที่ได้ศึกษาสภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระเจ้าเกล้าธนบุรี โดยผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยให้เจ้าของนักศึกษา เรียงลำดับได้ดังนี้ 1. ความสะดวกในการเดินทาง 2. ขนาดห้องพัก 3. ราคาเช่า 4. สภาพแวดล้อม 5. ต้องการความอิสระในการพักอาศัย นอกจากนี้ศึกษายังต้องการให้หอพักเอกชนควรปรับปรุงในด้านของการซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่าง ๆ ทั้งภายในห้องพักและภายในอาคาร ส่วนประกอบในการพักอาศัยนักศึกษากลุ่มใหญ่ต้องการระเบียบของห้องพัก เฟอร์นิเจอร์ในห้องพักควรประกอบด้วยโทรศัพท์ พัดลม โต๊ะเขียนหนังสือ ที่นอนและตู้เสื้อผ้า และต้องการพื้นที่นอน หมอน

ในส่วนการดำเนินการของโครงการจะเป็นแบบเจ้าของคนเดียว ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของกรวิภา รัตนธวัชวงศ์ และคณะ (2532) ที่ได้ศึกษาการตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์หรือหอพักในจังหวัดนครสวรรค์และจังหวัดลำปางพบว่า รูปแบบของธุรกิจส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจโดยเจ้าของคนเดียว

และจากผลการศึกษาด้านการเงินพบว่าหอพักซึ่งประกอบด้วยห้องเช่าสำหรับนักศึกษาหญิงสถาบันราชภัฏเชียงใหม่ 29 ห้อง และห้องสำหรับค้ำขาย 4 ห้อง มีจุดคุ้มทุน 11 ปี 5 เดือน 19 วัน ซึ่งมีจุดคุ้มทุนที่เร็วกว่าผลการศึกษาของชาติรี เปรมานนท์ (2539) ที่ได้ศึกษาจุดคุ้มทุนหอพักให้เช่ารายเดือนในเขตเทศบาลเชียงใหม่ พบว่าหอพักขนาดกลางที่มีจำนวน 26-40 ห้อง มีจุดคุ้มทุนเฉลี่ย 14 ปี

นอกจากนี้ในการวิเคราะห์ความไวจะเห็นว่าโครงการหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงรายจะมีความเป็นไปได้ในการลงทุน คือมีผลตอบแทนมากกว่าร้อยละ 7 เมื่อหอพักสามารถดำเนินกิจการโดยมีผู้เช่าอยู่เต็มตลอดปีในขณะที่ตัวแปรอื่น ๆ มีค่าคงที่ ซึ่งจะทำให้โครงการมีอัตราผลตอบแทนซื้อลดที่ร้อยละ 7.97

ข้อค้นพบ

1. การดำเนินกิจการหอพักจะเสียภาษี 3 ส่วน คือ ภาษีโรงเรือนซึ่งจะเสียมากกว่าส่วนอื่น ๆ เพราะคิดในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้จากการให้เช่าอาคาร ภาษีรายได้บุคคลธรรมดา ซึ่งจะเสียน้อยกว่าภาษีโรงเรือน เนื่องจากสามารถหักค่าใช้จ่ายได้ร้อยละ 30 ของรายได้ นอกจากนี้ยังมีค่าลดหย่อนอื่น ๆ ก่อนที่จะได้เงินได้สุทธิไปคำนวณภาษีและภาษีป้าย ซึ่งเสียอัตราขั้นต่ำปีละ 200 บาท
2. หอพักที่ให้นักศึกษาสถาบันราชภัฏเชียงรายเช่าในปัจจุบันส่วนใหญ่ภายในห้องจะมีที่นอน เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะ เก้าอี้ โทรศัพท์ อ่างล้างหน้า และพัดลม โดยมีราคา 1,500 บาท คิดค่าไฟหน่วยละ 5 บาท และเก็บค่าน้ำเป็นเดือน เดือนละ 30 – 60 บาท

ข้อเสนอแนะ

1. การเริ่มดำเนินกิจการหอพัก ควรเปิดให้ทันในการเปิดภาคการศึกษา โดยเฉพาะในภาคการศึกษาที่ 1 เนื่องจากนักศึกษาที่เข้ามาใหม่ซึ่งมีจำนวนมากจะต้องการหอพัก ประกอบกับนักศึกษาที่พักในหอพักส่วนใหญ่จะเซ็นสัญญาเช่ากันเป็นภาคการศึกษา หากนักศึกษาจะย้ายหอพักในช่วงระหว่างภาคการศึกษาจะต้องโดยยึดเงินมัดจำ ทำให้มีนักศึกษาย้ายหอพักกันในระหว่างภาคการศึกษาน้อย การย้ายหอจะมีมากในช่วงปิดเทอมก่อนที่จะเปิดภาคการศึกษาใหม่
2. จากการดำเนินกิจการหอพักที่จะต้องมีการดูแลหอพักตลอดเวลา หากเจ้าของหอพักได้พักอยู่บริเวณเดียวกันกับหอพักแล้ว จะสามารถลดค่าใช้จ่ายในส่วนของการจ้างผู้ดูแลหอพัก และพนักงานรักษาความปลอดภัยหรือยามได้
3. ในการเลือกเพศของนักศึกษาที่จะเข้าพักในหอพัก ควรพิจารณาถึงความเหมาะสมของสถานที่ที่สร้างด้วย เช่น บางที่ถึงแม้จะอยู่ใกล้สถาบันแต่ค่อนข้างเปลี่ยวในเวลาตอนกลางคืน ก็ควรเลือกเป็นหอชาย เป็นต้น

4. การลงทุนสร้างอาคารพาณิชย์หน้าสถาบันราชภัฏเชียงรายยังเป็นที่ต้องการอยู่ โดยพิจารณาจากความสำเร็จของโครงการต่าง ๆ ที่ผ่านมา ซึ่งผู้ที่สนใจจะลงทุนก็ควรจะศึกษาความเป็นไปได้ก่อนว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนหรือไม่
5. หอพักควรมีที่จอดรถที่กว้างขวางมากขึ้น เพื่อรองรับการจอดรถยนต์ เนื่องจากปัจจุบันได้มีนักศึกษาบางส่วนได้นำรถยนต์มาใช้กันบ้างแล้ว จากเดิมนักศึกษาที่นำรถมาใช้จะเป็นรถจักรยานยนต์หมด



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved