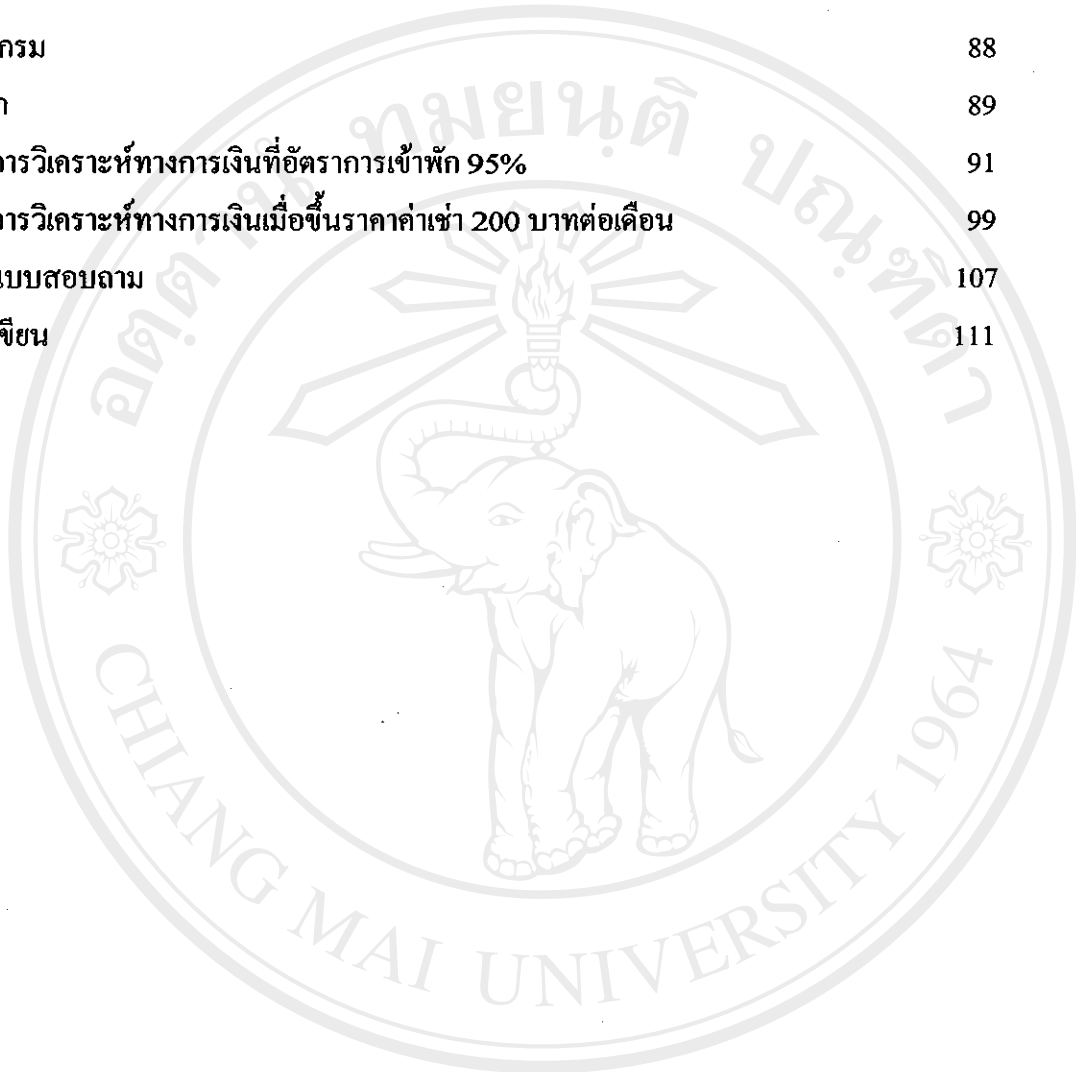


สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญภาพ	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์	3
ประโยชน์ที่รับจากการศึกษา	3
นิยามศัพท์	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	4
แนวคิดและทฤษฎี	4
สมมุติฐาน	10
ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	10
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	12
ขอบเขตการศึกษา	12
วิธีการศึกษา	12
การประมวลผลและการวิเคราะห์ข้อมูล	13
ระยะเวลาในการศึกษา	14
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูลและการทดสอบสมมุติฐาน	15
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	15
ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม	17
ส่วนที่ 2 ข้อมูลความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย	
ธรรมชาติ ศูนย์รังสิต	21
การวิเคราะห์ความต้องการการตลาด	42
การกำหนดทำเลที่ตั้งของโครงการ	44

	หน้า
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	44
การวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส ข้อจำกัด (SWOT)	44
การวิเคราะห์คู่แข่ง	45
กลยุทธ์การตลาด	47
การวิเคราะห์ด้านเทคนิคและการจัดการ	49
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	49
การกำหนดทำเลและสถานที่ตั้ง	49
การวางผังกิจการ	52
การวิเคราะห์ด้านการก่อสร้าง	58
ประมาณการค่าก่อสร้าง ขั้นตอนและระยะเวลาการก่อสร้าง	58
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	
รูปแบบการดำเนินงาน	60
รูปแบบองค์กร	60
แผนงานด้านการบริหารทรัพยากรมนุษย์	61
ประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดการ	62
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	63
เงินลงทุนในโครงการและแหล่งที่มาของเงินทุน	63
ประมาณการรายรับรายจ่าย	64
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	79
อัตราผลตอบแทนซื้อลด	80
ระยะเวลาคืนทุน	80
ดัชนีกำไร	81
การวิเคราะห์ความไว	81
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะ	83
สรุปผลการศึกษา	83
อภิปรายผล	86
ข้อค้นพบ	87
ข้อเสนอแนะ	87

	หน้า
บรรณานุกรม	88
ภาคผนวก	89
การวิเคราะห์ทางการเงินที่อัตราดอกเบี้ย 95%	91
การวิเคราะห์ทางการเงินเมื่อขึ้นราคาเช่า 200 บาทต่อเดือน	99
แบบสอบถาม	107
ประวัติผู้เขียน	111



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงการกำหนดสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่าง	13
2 แสดงจำนวนประมาณการนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต รายปีการศึกษา	16
3 แสดงจำนวนห้องพักและความสามารถในการรองรับจำนวนนักศึกษาตามประเภทห้องพัก	16
4 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม	17
5 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม	18
6 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามรายได้ของผู้ปกครองต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม	19
7 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถาม	20
8 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	20
9 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย	22
10 แสดงจำนวนและร้อยละความต้องการห้องพักเอกชนจำแนกตามเพศ	22
11 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความเพียงพอของห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย	23
12 แสดงจำนวนและร้อยละความเพียงพอของห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำแนกตามความต้องการห้องพักเอกชน และเพศ	24
13 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำแนกตามความต้องการขนาดของห้องพัก และเพศ	25
14 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	26
15 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย	27
16 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิง	28
17 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการบริการในห้องพัก	29
18 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการบริการในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย	30
19 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการบริการในห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิง	31

	หน้า
20 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการคุณสมบัติของบุคลากรหอพัก	32
21 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการคุณสมบัติของบุคลากรหอพัก ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย	33
22 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการคุณสมบัติของบุคลากรหอพัก ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิง	34
23 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามกระบวนการบริการที่ทำให้ตัดสินใจเช่าหอพัก	35
24 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามกระบวนการบริการที่ทำให้ตัดสินใจเช่าหอพัก ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย	36
25 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามกระบวนการบริการที่ทำให้ตัดสินใจเช่าหอพัก ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิง	37
26 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการด้านราคาที่พักต่อคนต่อเดือน	38
27 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการด้านระยะห่างของทำเลที่ตั้ง หอพักที่เหมาะสม	39
28 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามประเภทแหล่งข้อมูลของหอพักที่พบบ่อยที่สุด	40
29 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสถานที่ที่พบข้อมูลเกี่ยวกับหอพัก	41
30 แสดงการวิเคราะห์คู่แข่ง	46
31 แสดงมูลค่าสินทรัพย์ จำนวนปีในการคิดค่าเสื่อมราคา และจำนวนเงินค่าเสื่อมราคา	63
32 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าและรายได้จากห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา	65
33 แสดงรายได้ประมาณการรวมของโครงการหอพักเอกชน	65
34 แสดงการประมาณการรายได้ของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 1-20	66
35 แสดงประมาณการรายจ่ายรายเดือนของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 0	67
36 แสดงประมาณการรายจ่ายรายเดือนของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 1	68
37 แสดงประมาณการรายจ่ายของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 1-10	69
38 แสดงประมาณการรายจ่ายของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 11-20	70
39 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 1-10	71
40 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 11-20	72
41 แสดงงบกระแสเงินสดประมาณการของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 0-5	73
42 แสดงงบกระแสเงินสดประมาณการของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 6-10	74

	หน้า
43 แสดงงบกระแสเงินสดประมาณการของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 11-15	75
44 แสดงงบกระแสเงินสดประมาณการของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 16-20	76
45 แสดงประมาณการงบดุลของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 1-10	77
46 แสดงประมาณการงบดุลของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 11-20	78
47 แสดงการคำนวณดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินกู้	90
48 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าและรายได้จากห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา (กรณีมีผู้เช่า 95%)	91
49 แสดงรายได้รวมของหอพัก (กรณีมีผู้เช่า 95%)	91
50 แสดงการประมาณการรายได้ปีที่ 1-20 (กรณีมีผู้เช่า 95%)	92
51 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 1-10 (กรณีมีผู้เช่า 95%)	93
52 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 11-20 (กรณีมีผู้เช่า 95%)	94
53 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 0-5 (กรณีมีผู้เช่า 95%)	95
54 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 6-10 (กรณีมีผู้เช่า 95%)	96
55 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 11-15 (กรณีมีผู้เช่า 95%)	97
56 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 16-20 (กรณีมีผู้เช่า 95%)	98
57 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าและรายได้จากห้องเช่า ในแต่ละภาคการศึกษา (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	99
58 แสดงรายได้รวมของหอพัก (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	99
59 แสดงการประมาณการรายได้ปีที่ 1-20 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	100
60 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 1-10 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	101
61 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 11-20 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	102
62 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 0-5 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	103
63 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 6-10 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	104
64 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 11-15 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	105
65 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 16-20 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)	106

สารบัญภาพ

แผนภาพ	หน้า
1 แสดงทำเลที่ตั้งของหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต	51
2 แสดงแผนผังอาคารชั้นล่าง และบริเวณรอบอาคาร	53
3 แสดงแผนผังอาคารชั้นสอง	54
4 แสดงแผนผังอาคารชั้นสาม	55
5 แสดงแผนผังอาคารชั้นสี่	56
6 แสดงแผนผังอาคารชั้นห้า	57
7 แสดงการจัดองค์กร	60

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved