

# บทที่ 1

## บทนำ

### หลักการและเหตุผล

การศึกษาเป็นปัจจัยที่สังคมให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในปัจจุบัน เพราะการศึกษาสามารถช่วยพัฒนาบุคลากรของสังคมให้เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และสามารถสร้างสรรค์สิ่งที่เป็นประโยชน์ให้แก่สังคมได้ ถึงแม้ประเทศไทยจะมีการจัดการศึกษาขั้นพื้นฐานจนถึงระดับชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 3 แต่สังคมไทยยังยอมรับว่าบุคคลจะเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ พร้อมทั้งจะปฏิบัติงานให้แก่องค์กรของตนได้ต้องเป็นผู้จบการศึกษาจนถึงระดับอุดมศึกษาเป็นอย่างน้อย

“ที่อยู่อาศัย” เป็นหนึ่งในปัจจัยที่จำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์นอกเหนือจากอาหาร เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค มนุษย์จะแสวงหาถิ่นที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงปลอดภัย และเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตมากที่สุด ซึ่งที่อยู่อาศัยของมนุษย์จะมีความแตกต่างกันไปตามสภาพสังคม เศรษฐกิจ ขนบธรรมเนียม วัฒนธรรม ตลอดจนอิทธิพลของความเจริญ ทางด้านเทคโนโลยีต่าง ๆ ในปัจจุบันสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศที่เปลี่ยนแปลงไป ถึงแม้สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษามีกระจายอยู่ทั่วประเทศไทย แต่สถาบันส่วนมากยังอยู่ใน เขตกรุงเทพมหานครซึ่งมีผลกระทบต่อการศึกษาของนักศึกษาจากส่วนภูมิภาคที่เดินทางมาเรียนในสถาบันดังกล่าวด้วย

ในปัจจุบันสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาในกรุงเทพมหานครหลายแห่งมีการขยายวิทยาเขตออกมายังส่วนภูมิภาคมากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการศึกษาต่อของนักเรียนที่จะจบการศึกษาในระดับมัธยมศึกษา ความต้องการที่พักอาศัยในบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยของนักศึกษาจึงมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามมา เนื่องจากนักศึกษาส่วนหนึ่งไม่ได้มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดที่สถานศึกษาเหล่านั้นตั้งอยู่ และเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปศึกษา

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นหนึ่งในสถานศึกษาที่มีวิทยาเขตเพิ่มขึ้น โดยเปิดวิทยาเขตศูนย์รังสิตในปี 2530 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีพื้นที่ทั้งสิ้น 2,745 ไร่ (รวมพื้นที่สถาบันเทคโนโลยีนานาชาติเอเชีย หรือ A.I.T ซึ่งขอเช่าพื้นที่ประมาณ 1,100 ไร่) จัดการเรียนการสอนในระดับปริญญาตรีของนักศึกษาชั้นปีที่ 1 และ 2 ของทุกคณะ นักศึกษาระดับปริญญาตรี ปริญญาโท และปริญญาเอกของคณะวิทยาศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ คณะวิทยาศาสตร์สุขภาพ คณะแพทยศาสตร์ คณะสหเวชศาสตร์ คณะทันตแพทยศาสตร์ คณะพยาบาล

ศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะศิลปกรรมศาสตร์ และสถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร โดยมีจำนวนนักศึกษาที่ศึกษาที่ศูนย์รังสิตในปีการศึกษา 2546 จำนวนทั้งสิ้น 13,364 คน (ฝ่ายประมวลผลข้อมูลสำนักทะเบียนและประมวลผล มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546)

ปีการศึกษา 2548 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีนโยบายการเปลี่ยนแปลงสถานที่ ในการจัดการเรียนการสอนใหม่โดยให้นักศึกษาระดับปริญญาตรีทั้งหมดมาศึกษาที่ศูนย์รังสิต ซึ่งจะ ทำให้จำนวนนักศึกษาที่ศูนย์รังสิตในปีการศึกษา 2548 มีจำนวนเพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 7,000 คน (คูตารางที่ 3) โดยที่ในปีการศึกษา 2547 จะย้ายนักศึกษาปริญญาตรี สายสังคมศาสตร์ชั้นปีที่ 3 ไปที่รังสิตก่อน จากนั้นในปีการศึกษา 2548 จึงย้ายนักศึกษา ชั้นปีที่ 4 ไป

ในด้านความสามารถในการรับนักศึกษาเข้าหอพักนั้น หอพักของมหาวิทยาลัยรองรับ นักศึกษาได้ประมาณ 2,000 คน (กองกิจการนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546) หอพัก เอเชียนเกมส์ รับนักศึกษาได้ประมาณ 8,368 คน (สำนักทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546) ส่วนหอพักของเอกชนที่มีสถานที่จัดตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต ในปัจจุบันมี จำนวนเพียง 3 แห่ง คือ หอพักทรงพิเศษฐ์ หอพักอินเตอร์ปาร์ค และหอพักทวินทาว์น มีจำนวน ห้องพักรวมกันเพียง 750 ห้อง รองรับนักศึกษาได้ประมาณ 1,500 คน (กองกิจการ นักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2545) จากการสำรวจพบว่า หอพักเกือบทั้งหมดมีจำนวน นักศึกษาเข้า พักเต็มหมด ยกเว้นหอพักของมหาวิทยาลัย ในส่วนหอพักชายยังมีห้องว่าง เหลือเล็กน้อย ซึ่งแสดง ให้เห็นว่า แม้ในขณะที่ยังไม่ได้ทำการย้ายนักศึกษาทั้งหมดไปที่ศูนย์รังสิต จำนวนหอพัก ในปัจจุบันก็ยังไม่เพียงพอที่จะรองรับความต้องการของนักศึกษาที่ต้องการพักบริเวณใกล้กับสถาน ศึกษาได้

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาจึงสนใจศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจ หอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิตจังหวัดปทุมธานี เพื่อเป็นแนวทาง ในการลงทุนของผู้สนใจต่อไป

ลิขสิทธิ์ © by Chiang Mai University

All rights reserved

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย  
 ธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี

## ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

เพื่อทราบถึงข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนทำธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย  
 ธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต เพื่อเป็นแนวทางแก่ผู้ประกอบการในการตัดสินใจลงทุนต่อไป

## นิยามศัพท์

**การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน** หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผล  
 ความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในการทำธุรกิจหอพักบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
 ศูนย์รังสิต โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด ด้านเทคนิคและการจัดการ และด้านการเงิน  
 ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ประกอบการในการลงทุนในโครงการ

**หอพักเอกชน** หมายถึง สถานที่พักที่สร้างขึ้นนอกสถานบันการศึกษาโดย  
 ผู้ประกอบการ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลอื่นอยู่อาศัย โดยเรียกค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน

**บริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต** หมายถึง พื้นที่อยู่ในรัศมีใกล้  
 กับมหาวิทยาลัยไม่เกิน 1 กิโลเมตร