

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูลและการทดสอบสมมติฐาน

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี มีการวิเคราะห์ข้อมูลอยู่ 3 ด้าน คือ

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Market Analysis)
2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิคและการจัดการ (Technical and Management Analysis)
3. การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด

จากข้อมูลของฝ่ายประมวลผลข้อมูล สำนักทะเบียนและประมวลผล(พฤศจิกายน 2546) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พบว่า จำนวนนักศึกษาที่ศึกษาที่ศูนย์รังสิต ปีการศึกษา 2546 มีจำนวนทั้งสิ้น 13,364 คน เป็นนักศึกษาคณะอักษร 58 และในปีการศึกษา 2548 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีนโยบายเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการจัดการเรียนการสอนใหม่ โดยให้นักศึกษาระดับปริญญาตรีทั้งหมดย้ายมาศึกษาที่ศูนย์รังสิต ซึ่งจะทำให้จำนวนนักศึกษาที่ศูนย์รังสิตในปีการศึกษา 2547 และ 2548 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 3,000 คน และ 4,000 คน ตามลำดับ ประมาณการจำนวนนักศึกษา ในปีการศึกษา 2548 เท่ากับ 20,364 คน ในขณะที่ จำนวนหอพักภายใน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต สามารถรองรับนักศึกษาได้เพียง 2,000 คนหอพักเอเชียนเกมส์ รองรับได้ 8,368 คน ส่วนหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย ได้แก่ หอทรงพิเศษฐ์ หอพักทวินทาวน์ และหอพักอินเตอร์พาร์ค รองรับได้เพียง 1,500 คน รวมความสามารถในการ รองรับนักศึกษา ของหอพักมหาวิทยาลัย หอพักเอเชียนเกมส์ และหอพักเอกชน 3 แห่ง เท่ากับ 11,868 คน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากขาดการบำรุงรักษาที่ดีทำให้หอพักเอเชียนเกมส์มีสภาพค่อนข้างเสื่อมโทรม ทำให้ไม่เป็นที่นิยมของนักศึกษา จึงมีจำนวนห้องพักวางจำนวนมาก ในขณะที่หอพัก เอกชน ทั้ง 3 แห่งมีจำนวนผู้เข้าพักเต็มตลอดปี จำนวนห้องพักไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทำให้ นักศึกษาต้องจองคิวห้องพักล่วงหน้า ซึ่งบางครั้งอาจต้องใช้เวลาข้ามปีจึงจะได้ห้องพักตามต้องการ

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนประมาณการนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต รายปีการศึกษา

ปีการศึกษา	จำนวนนักศึกษา (คน)
2546	13,364
2547	16,364
2548	20,364

ที่มา: ตัวเลขประมาณการจำนวนนักศึกษาสำนักทะเบียนและประมวลผล มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนห้องพักและความสามารถในการรองรับจำนวนนักศึกษาตามประเภทห้องพัก

ห้องพัก	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ความสามารถในการรองรับนักศึกษา (คน)	หมายเหตุ
ในมหาวิทยาลัย	1,000	2,000	ห้องพักหญิงเต็ม ส่วนห้องพักชายมีห้องว่างเล็กน้อย
เอเชียนเกมส์	3,760	8,368	ห้องพักว่างจำนวนมาก
ห้องพักเอกชน	750	1,500	ห้องพักเต็มตลอดปี
รวม	5,510	11,868	

อย่างไรก็ตามเพื่อให้ทราบถึงความต้องการของตลาดที่ชัดเจน การศึกษาครั้งนี้จึงได้ทำการวิเคราะห์ด้านความต้องการของตลาด โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อสำรวจความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 388 คน ดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งการนำเสนอออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณ

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม พิจารณารายละเอียดในด้านต่าง ๆ ประกอบด้วย ข้อมูลด้าน

1. เพศ
2. อายุ
3. รายได้ของผู้ปกครองต่อเดือน
4. ภูมิลำเนา
5. ที่พักอาศัยปัจจุบัน

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	128	32.99
หญิง	260	67.01
รวม	388	100.00

จากตาราง 4 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเป็นเพศหญิงมีจำนวน 260 คน คิดเป็นร้อยละ 67.01 เป็นเพศชาย 128 คน คิดเป็นร้อยละ 32.99

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 19 ปี	186	47.94
19 ปี	66	17.01
20 ปี	54	13.92
21 ปี	50	12.89
22 ปี	19	4.90
มากกว่า 22 ปี	13	3.34
รวม	388	100.00

จากตารางที่ 5 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีอายุต่ำกว่า 19 ปี มากที่สุด จำนวน 186 คน คิดเป็นร้อยละ 47.94 รองลงมาคืออายุ 19 ปี จำนวน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 17.01 อายุ 20 ปี มีจำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 13.92 และอายุ 21 ปี มีจำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 12.89 อายุ 22 ปี มีจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 4.90 และอายุมากกว่า 22 ปีมีจำนวนน้อยที่สุด จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 3.34

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามรายได้ของผู้ปกครองต่อเดือนของผู้ตอบแบบ
สอบถาม

รายได้ของผู้ปกครองต่อเดือน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	12	3.09
10,000 – 25,000 บาท	86	22.16
25,001 – 50,000 บาท	225	57.99
50,001 – 75,000 บาท	43	11.08
75,001 – 100,000 บาท	15	3.87
มากกว่า 100,000 บาท	7	1.81
รวม	388	100.00

จากตารางที่ 6 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีผู้ปกครองมีรายได้ต่อเดือนมากที่สุดระหว่าง 25,001-50,000 บาท จำนวน 225 คน คิดเป็นร้อยละ 57.99 รองลงมา มีรายได้ระหว่าง 10,000-25,000 บาท จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 22.16 รายได้ระหว่าง 50,001-75,000 บาท จำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 11.08 รายได้ระหว่าง 75,001-100,000 บาท จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 3.87 รายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 3.09 และมีรายได้มากกว่า 100,000 บาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 1.81

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ภูมิลำเนา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่างจังหวัด	109	28.09
กรุงเทพ/ปริมณฑลที่สะดวกเดินทางไป-กลับสถานศึกษาได้	68	17.53
กรุงเทพ/ปริมณฑลที่ไม่สะดวกเดินทางไป-กลับสถานศึกษาได้	211	54.38
รวม	388	100.00

จากตารางที่ 7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพและปริมณฑล ที่ไม่สะดวกในการเดินทางไป-กลับสถานศึกษา มีจำนวนมากที่สุด 211 คน คิดเป็นร้อยละ 54.38 อยู่ในกรุงเทพและปริมณฑลที่สะดวกเดินทางไป-กลับสถานศึกษา จำนวน 68 คน คิดเป็นร้อยละ 17.53 และอยู่ต่างจังหวัดจำนวน 109 คน คิดเป็นร้อยละ 28.09

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ที่พักอาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
บ้านพัก	78	20.11
หอพักภายในมหาวิทยาลัย	177	45.61
หอพักเอกชน	104	26.80
อื่นๆ	29	7.48
รวม	388	100.00

หมายเหตุ: อื่นๆ ได้แก่ คอนโดมิเนียม บ้านญาติ วัด

จากตารางที่ 8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีที่พักอาศัยในปัจจุบันคือหอพักภายในมหาวิทยาลัยมากที่สุด จำนวน 177 คน คิดเป็นร้อยละ 45.61 รองลงมาพักหอพักเอกชน จำนวน 104 คน คิดเป็นร้อยละ 26.80 พักบ้านพักจำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 20.11 และอื่นๆ จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 7.48

ส่วนที่ 2

ข้อมูลความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น

1. อุปสงค์-อุปทาน

ความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณ ใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
ความเพียงพอของห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย

2. ความต้องการด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

ขนาดของห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

การบริการของบุคลากรในห้องพัก

การบริการทั่วไปในห้องพัก

3. ความต้องการด้านราคา (Price)

อัตราค่าที่พักที่เหมาะสม

4. ความต้องการด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

ระยะห่างของห้องพักกับมหาวิทยาลัยที่เหมาะสม

5. การส่งเสริมการขาย (Promotion)

แหล่งข้อมูลเกี่ยวกับห้องพัก

สถานที่ที่พบข้อมูลเกี่ยวกับห้องพัก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย

ความต้องการอยู่หอพักเอกชน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต้องการ	121	31.19
ไม่ต้องการ	267	68.81
รวม	388	100.00

จากตารางที่ 9 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการอยู่หอพักเอกชน จำนวน 121 คน คิดเป็นร้อยละ 31.19 และไม่ต้องการอยู่หอพักเอกชนจำนวน 267 คน คิดเป็นร้อยละ 68.81

ตารางที่ 10 แสดงจำนวนและร้อยละความต้องการหอพักเอกชนจำแนกตามเพศ

เพศ	ต้องการหอพักเอกชน		ไม่ต้องการหอพักเอกชน	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	32	26.45	96	35.96
หญิง	89	73.55	171	64.04
รวม	121	100.00	267	100.00

จากตารางที่ 10 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนเป็นเพศหญิง 89 คน คิดเป็นร้อยละ 73.55 ของผู้ต้องการหอพักเอกชนทั้งหมด เป็นเพศชาย 32 คน คิดเป็นร้อยละ 26.45 ของผู้ต้องการหอพักทั้งหมด

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความเพียงพอของหอพักเอกชนบริเวณ
มหาวิทยาลัย

ความเพียงพอ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เพียงพอ	143	36.86
ไม่เพียงพอ	245	63.14
รวม	388	100.00

จากตารางที่ 11 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย มี
ปริมาณเพียงพอ 143 คน คิดเป็นร้อยละ 36.86 และคิดว่าหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย มี
ปริมาณไม่เพียงพอ จำนวน 245 คน คิดเป็นร้อยละ 63.14

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนและร้อยละความเพียงพอของหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย
จำแนกตามความต้องการหอพักเอกชน และเพศ

ต้องการ หอ พัก เอกชน	เพศ	หอพักมีเพียงพอ		หอพักมีไม่เพียงพอ		รวม	
		จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต้องการ	ชาย	6	18.75	26	81.25	32	100.00
	หญิง	7	7.87	82	92.13	89	100.00
รวม		13	10.74	108	89.26	121	100.00
ไม่ต้องการ	ชาย	47	48.96	49	51.04	96	100.00
	หญิง	83	48.54	88	51.46	171	100.00
รวม		130	48.69	137	51.31	267	100.00
รวมทั้งหมด		143	36.86	245	63.14	388	100.00

จากตารางที่ 12 พบว่า ผู้มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณ มหาวิทยาลัยทั้งหมด 121 คน ตอบว่าหอพักที่มีอยู่ในปัจจุบันมีปริมาณไม่เพียงพอ 108 คน คิดเป็นร้อยละ 89.26 แบ่งเป็น เพศชาย 26 คน คิดเป็นร้อยละ 81.25 ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย ทั้งหมด 32 คน และแบ่งเป็นเพศหญิง 82 คน คิดเป็นร้อยละ 92.13 ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยทั้งหมด 89 คน

ความต้องการด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

ตารางที่ 13 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย
จำแนกตามความต้องการขนาดของห้องพัก และเพศ

ขนาดห้อง (ตร.ม.)	เพศชาย		เพศหญิง		รวม	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
18	2	6.25	2	2.25	4	3.31
20	3	9.38	3	3.37	6	4.96
22	3	9.38	9	10.11	12	9.92
24	4	12.50	15	16.85	19	15.70
28	8	25.00	32	35.96	40	33.06
32	12	37.50	28	31.46	40	33.06
รวม	32	100.00	89	100.00	121	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 121 คน เพศชายจำนวน 32 คน เพศหญิงจำนวน 89 คน

จากตารางที่ 13 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย ตอบว่าขนาดของห้องพักที่ต้องการมากที่สุดคือขนาด 28 และ 32 ตร.ม. โดยมีผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนเท่ากันคือ 40 คน คิดเป็นร้อยละ 33.06 ขนาดห้องที่เหมาะสม รองลงมาคือขนาด 24 ตร.ม. มีผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 15.70 ขนาด 22 ตร.ม. จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 9.92 ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงตอบว่าขนาดห้องพักที่ ต้องการมากที่สุดคือ 28 ตร.ม. จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 35.96 ของผู้ตอบแบบสอบถาม เพศหญิงทั้งหมด 89 คน รองลงมาคือห้องพักขนาด 32 ตร.ม. จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 31.46 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายตอบว่าขนาดห้องพักที่ต้องการมากที่สุดคือขนาด 32 ตร.ม. จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 37.5 ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายจำนวน 32 คน รองลงมาคือห้องพัก ขนาด 28 ตร.ม. จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 25

ตารางที่ 14 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เครื่องทำน้ำอุ่น	0	0.00	0	0.00	6	4.96
เครื่องปรับอากาศ	108	89.26	12	9.92	0	0.00
พัดลม	0	0.00	1	0.83	0	0.00
ตู้เย็น	9	7.44	106	87.60	0	0.00
ทีวี	0	0.00	1	0.83	102	84.30
โทรศัพท์	0	0.00	1	0.83	1	0.83
ยูบีซี	4	3.31	0	0.00	12	9.92
รวม	121	100.00	121	100.00	121	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 121 คน

จากตารางที่ 14 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยตอบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 1 คือ เครื่องปรับอากาศ จำนวน 108 คน คิดเป็นร้อยละ 89.26 สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 2 คือ ตู้เย็น จำนวน 106 คน คิดเป็นร้อยละ 87.60 และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 3 คือ ทีวี จำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 84.3

ตารางที่ 15 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย

สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกในห้องพัก	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เครื่องทำน้ำอุ่น	0	0.00	0	0.00	2	6.25
เครื่องปรับอากาศ	28	87.50	4	12.50	0	0.00
พัดลม	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ตู้เย็น	4	12.50	27	84.38	0	0.00
ทีวี	0	0.00	0	0.00	23	71.88
โทรศัพท์	0	0.00	1	3.13	0	0.00
ยูบีซี	0	0.00	0	0.00	7	21.88
รวม	32	100.00	32	100.00	32	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 32 คน

จากตารางที่ 15 ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย ตอบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 1 คือ เครื่องปรับอากาศ จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 87.5 สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 2 คือ ตู้เย็น จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 84.38 และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 3 คือ ทีวี จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 71.88

ตารางที่ 16 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิง

สิ่งอำนวยความสะดวก ในห้องพัก	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เครื่องทำน้ำอุ่น	0	0.00	0	0.00	4	4.49
เครื่องปรับอากาศ	80	89.89	8	8.99	0	0.00
พัดลม	0	0.00	1	1.12	0	0.00
ตู้เย็น	5	5.62	79	88.76	0	0.00
ทีวี	0	0.00	1	1.12	79	88.76
โทรศัพท์	0	0.00	0	0.00	1	1.12
ยูพีซี	4	4.49	0	0.00	5	5.62
รวม	89	100.00	89	100.00	89	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 89 คน

จากตาราง 16 ผู้ตอบแบบสอบถามหญิงที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณ มหาวิทยาลัย
ตอบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 1 คือ เครื่องปรับอากาศ
จำนวน 80 คน คิดเป็นร้อยละ 89.89 สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 2
คือ ตู้เย็น จำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 88.76 และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีความ
สำคัญเป็นอันดับ 3 คือ ทีวี จำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 78.76

ตารางที่ 17 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการบริการในหอพัก

ประเภทของบริการ	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ยามรักษาความปลอดภัย	0	0.00	72	59.50	45	37.19
ร้านค้า	0	0.00	10	8.26	9	7.44
ร้านอาหาร	0	0.00	8	6.61	15	12.40
ห้องบริการอินเทอร์เน็ต	0	0.00	11	9.09	3	2.48
ที่จอดรถ	7	5.79	14	11.57	49	40.50
ร้านซักอบรีด	114	94.21	6	4.96	0	0.00
ห้องฟิตเนส	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	121	100.00	121	100.00	121	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 121 คน

จากตารางที่ 17 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยตอบว่าการบริการในหอพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 1 คือ บริการร้านซักรีด จำนวน 114 คน คิดเป็นร้อยละ 94.21 บริการที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 2 คือ บริการยามรักษาความปลอดภัย จำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 59.50 และบริการที่มีความสำคัญ เป็นอันดับ 3 คือ บริการที่จอดรถ จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 40.50

ตารางที่ 18 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการบริการในหอพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย

ประเภทของบริการ	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ยามรักษาความปลอดภัย	0	0.00	14	43.75	17	53.13
ร้านค้า	0	0.00	3	9.38	4	12.50
ร้านอาหาร	0	0.00	3	9.38	5	15.63
ห้องบริการอินเทอร์เน็ต	0	0.00	4	12.50	0	0.00
ที่จอดรถ	4	12.50	5	15.63	6	18.75
ร้านซักอบรีด	28	87.50	3	9.38	0	0.00
ห้องฟิตเนส	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	32	100.00	32	100.00	32	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 32 คน

จากตารางที่ 18 ผู้ตอบแบบสอบถามชายที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณ มหาวิทยาลัย
ตอบว่าการบริการในหอพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 1 คือ บริการร้านซักรีด จำนวน 28 คน
คิดเป็นร้อยละ 87.50 บริการที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 2 คือ บริการยามรักษาความปลอดภัย
จำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 43.75

ตารางที่ 19 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการบริการในหอพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถามหญิง

ประเภทของบริการ	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ยามรักษาความปลอดภัย	0	0.00	58	65.17	28	31.46
ร้านค้า	0	0.00	7	7.87	5	5.62
ร้านอาหาร	0	0.00	5	5.62	10	11.24
ห้องบริการอินเทอร์เน็ต	0	0.00	7	7.87	3	3.37
ที่จอดรถ	3	3.37	9	10.11	43	48.31
ร้านซักอบรีด	86	96.63	3	3.37	0	0.00
ห้องฟิตเนส	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	89	100.00	89	100.00	89	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 89 คน

จากตารางที่ 19 ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย ตอบว่าการบริการในหอพักที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 1 คือ บริการร้านซักรีด จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 96.63 บริการที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 2 คือ บริการยามรักษาความปลอดภัย จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 65.17 และบริการที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 3 คือ บริการที่จอดรถ จำนวน 43 คิดเป็นร้อยละ 48.31

ตารางที่ 20 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการคุณสมบัติของบุคลากรหอพัก

คุณสมบัติของบุคลากร	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความน่าเชื่อถือของพนักงาน และผู้ดูแลหอพัก	8	6.61	2	1.65	8	6.61
อริยาศัยที่ดีของพนักงาน และผู้ดูแลหอพัก	82	67.77	13	10.74	20	16.53
พนักงานดูแลเอาใจใส่ ในด้านความสะอาด	8	6.61	22	18.18	53	43.80
พนักงานดูแลเอาใจใส่ ในด้านความปลอดภัย	16	13.22	69	57.02	36	29.75
พนักงานพูดจาสุภาพเรียบร้อย	6	4.96	15	12.40	3	2.48
พนักงานเข้าใจในในขั้นตอน การปฏิบัติงานเป็นอย่างดี	1	0.83	0	0.00	1	0.83
รวม	121	100.00	121	100.00	121	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 121 คน

จากตารางที่ 20 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าคุณสมบัติของบุคลากรผู้ให้บริการภายในหอพักที่มีความสำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ อริยาศัยที่ดีของพนักงานและผู้ดูแลหอพัก จำนวน 82 คิดเป็นร้อยละ 67.77 อันดับ 2 คือ พนักงานดูแลเอาใจใส่ในด้าน ความปลอดภัย จำนวน 69 คิดเป็นร้อยละ 57.02 และอันดับ 3 คือ พนักงานดูแลเอาใจใส่ในด้าน ความสะอาด จำนวน 53 คิดเป็นร้อยละ 43.8

All rights reserved

ตารางที่ 21 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการคุณสมบัติของบุคลากรหอพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย

คุณสมบัติของบุคลากร	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความน่าเชื่อถือของพนักงาน และผู้ดูแลหอพัก	5	15.63	0	0.00	0	0.00
อัธยาศัยที่ดีของพนักงาน และผู้ดูแลหอพัก	11	34.38	8	25.00	13	40.63
พนักงานดูแลเอาใจใส่ ในด้านความสะอาด	7	21.88	4	12.50	14	43.75
พนักงานดูแลเอาใจใส่ ในด้านความปลอดภัย	9	28.13	19	59.38	4	12.50
พนักงานพูดจาสุภาพเรียบร้อย	0	0.00	1	3.13	1	3.13
พนักงานเข้าใจในในขั้นตอน การปฏิบัติงานเป็นอย่างดี	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	32	100.00	32	100.00	32	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 32 คน

จากตารางที่ 21 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายเห็นว่าคุณสมบัติของบุคลากรผู้ให้บริการภายในหอพักที่มีความสำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ อัธยาศัยที่ดีของพนักงาน และผู้ดูแลหอพัก จำนวน 11 คิดเป็นร้อยละ 34.48 อันดับ 2 คือ พนักงานดูแลเอาใจใส่ในด้านความปลอดภัย จำนวน 19 คิดเป็นร้อยละ 59.38 และอันดับ 3 คือ พนักงานดูแลเอาใจใส่ในด้านความสะอาด จำนวน 14 คิดเป็นร้อยละ 43.75

ตารางที่ 22 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการคุณสมบัติของบุคลากรหอพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิง

คุณสมบัติของบุคลากร	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความน่าเชื่อถือของพนักงาน และผู้ดูแลหอพัก	3	3.37	2	2.25	8	8.99
อรรถาศัยที่ดีของพนักงาน และผู้ดูแลหอพัก	71	79.78	5	5.62	7	7.87
พนักงานดูแลเอาใจใส่ ในด้านความสะอาด	1	1.12	18	20.22	39	43.82
พนักงานดูแลเอาใจใส่ ในด้านความปลอดภัย	7	7.87	50	56.18	32	35.96
พนักงานพูดจาสุภาพเรียบร้อย	6	6.74	14	15.73	2	2.25
พนักงานเข้าใจในในขั้นตอน การปฏิบัติงานเป็นอย่างดี	1	1.12	0	0.00	1	1.12
รวม	89	100.00	89	100.00	89	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 89 คน

จากตารางที่ 22 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงเห็นว่าคุณสมบัติของบุคลากร ผู้ให้บริการ ภายในหอพักที่มีความ สำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ อรรถาศัยที่ดีของพนักงาน และผู้ดูแลหอพัก จำนวน 71 คิดเป็นร้อยละ 79.78 อันดับ 2 คือ พนักงานดูแลเอาใจใส่ในด้าน ความปลอดภัย จำนวน 50 คิดเป็นร้อยละ 56.18 และอันดับ 3 คือ พนักงานดูแลเอาใจใส่ในด้าน ความสะอาด จำนวน 39 คิดเป็นร้อยละ 43.82

ตารางที่ 23 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามกระบวนการบริการที่ทำให้ตัดสินใจเช่าหอพัก

กระบวนการบริการ ที่ทำให้ตัดสินใจเช่าหอพัก	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความสะดวกรวดเร็ว ในการทำสัญญาเช่า	0	0.00	0	0.00	6	4.96
ความรวดเร็วในการซ่อมบำรุง ห้องพัก เช่น ห้องน้ำเสีย/ชำรุด	98	80.99	23	19.01	0	0.00
ความเข้มงวดในการรักษาความ ปลอดภัย	17	14.05	20	16.53	76	62.81
ระบบบริการรับฝากข่าวสาร ข้อความถึงผู้เข้าพัก	0	0.00	0	0.00	3	2.48
การทำงานเป็นกะมีพนักงาน ให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง	0	0.00	0	0.00	0	0.00
การกำหนดวันเวลาในการ ทำความสะอาดชัดเจน	6	4.96	78	64.46	36	29.75
รวม	121	100.00	121	100.00	121	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 121 คน

จากตารางที่ 23 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่ากระบวนการบริการที่ทำให้ ผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเช่าหอพักที่มีความสำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ ความรวดเร็วในการซ่อมบำรุงห้องพัก จำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 80.99 อันดับ 2 คือ การกำหนด วันเวลาในการทำความสะอาดชัดเจน จำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 64.46 และอันดับ 3 คือ ความเข้มงวดในการรักษาความปลอดภัย จำนวน 76 คน คิดเป็นร้อยละ 62.81

ตารางที่ 24 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามกระบวนการบริการที่ทำให้ตัดสินใจเช่าห้องพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย

กระบวนการบริการ ที่ทำให้ตัดสินใจเช่าห้องพัก	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความสะดวกรวดเร็ว ในการทำสัญญาเช่า	0	0.00	0	0.00	2	6.25
ความรวดเร็วในการซ่อมบำรุง ห้องพัก เช่นห้องน้ำเสีย/ชำรุด	23	71.88	9	28.13	0	0.00
ความเข้มงวดในการรักษาความ ปลอดภัย	6	18.75	7	21.88	16	50.00
ระบบบริการรับฝากข่าวสาร ข้อความถึงผู้เข้าพัก	0	0.00	0	0.00	1	3.13
การทำงานเป็นกะมีพนักงาน ให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง	0	0.00	0	0.00	0	0.00
การกำหนดวันเวลาในการ ทำความสะอาดชัดเจน	3	9.38	16	50.00	13	40.63
รวม	32	100.00	32	100.00	32	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 32 คน

จากตารางที่ 24 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายเห็นว่ากระบวนการบริการที่ทำให้
ผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเช่าห้องพักที่มีความสำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ ความรวดเร็ว
ในการซ่อมบำรุงห้องพัก จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 71.88 อันดับ 2 คือ การกำหนดวันเวลา
ในการทำความสะอาดชัดเจน จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 50 และอันดับ 3 คือ ความเข้มงวดใน
การรักษาความปลอดภัย จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 50

ตารางที่ 25 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามกระบวนการบริการที่ทำให้ตัดสินใจเช่าห้องพัก
ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิง

กระบวนการบริการ ที่ทำให้ตัดสินใจเช่าห้องพัก	อันดับ 1		อันดับ 2		อันดับ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความสะดวกรวดเร็ว ในการทำสัญญาเช่า	0	0.00	0	0.00	4	4.49
ความรวดเร็วในการซ่อมบำรุง ห้องพัก เช่นห้องน้ำเสีย/ชำรุด	75	84.27	14	15.73	0	0.00
ความเข้มงวดในการรักษาความ ปลอดภัย	11	12.36	13	14.61	60	67.42
ระบบบริการรับฝากข่าวสาร ข้อความถึงผู้เช่าพัก	0	0.00	0	0.00	2	2.25
การทำงานเป็นกะมีพนักงาน ให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง	0	0.00	0	0	0	0.00
การกำหนดวันเวลาในการ ทำความสะอาดชัดเจน	3	3.37	62	69.66	23	25.84
รวม	89	100.00	89	100.00	89	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 89 คน

จากตารางที่ 25 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงเห็นว่ากระบวนการบริการที่ทำให้
ผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจเช่าห้องพักที่มีความสำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ ความ
รวดเร็วในการซ่อมบำรุงห้องพัก จำนวน 75 คน คิดเป็นร้อยละ 84.27 อันดับ 2 คือ การกำหนดวัน
เวลาในการทำความสะอาดชัดเจน จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 69.66 และอันดับ 3 คือ ความเข้ม
งวดในการรักษาความปลอดภัย จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 67.42

ความต้องการด้านราคา (Price)

ตารางที่ 26 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการด้านราคาที่พักต่อคนต่อเดือน

อัตราค่าที่พัก ต่อคนต่อเดือน	เพศชาย		เพศหญิง		รวม	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
500 บาท	7	21.88	11	12.36	18	14.88
1,000 บาท	3	9.38	20	22.47	23	19.01
1,500 บาท	7	21.88	30	33.71	37	30.58
2,000 บาท	9	28.13	18	20.22	27	22.31
2,500 บาท	5	15.63	7	7.87	12	9.92
3,000 บาท	1	3.13	3	3.37	4	3.31
รวม	32	100.00	89	100.00	121	100.00

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 121 คน เพศชายจำนวน 32 คน เพศหญิงจำนวน 89 คน

จากตารางที่ 26 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าอัตราค่าที่พักต่อคนที่เหมาะสมที่สุดคือ 1,500 บาท จำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 30.58 ลำดับ 2 คืออัตราค่าที่พักเท่ากับ 2,000 บาท จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 22.31 ลำดับ 3 คืออัตราค่าที่พักเท่ากับ 1,000 บาท จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 19.01 อัตราค่าที่พักที่เหมาะสมที่สุดของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงลำดับที่ 1 คืออัตราค่าที่พักเท่ากับ 1,500 บาท จำนวน 30 คน คิดเป็น 33.71 ของผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จำนวน 89 คน ลำดับที่ 2 คือ อัตราค่าที่พักเท่ากับ 1,000 บาท จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 22.47 ลำดับที่ 3 คือ อัตราค่าที่พักเท่ากับ 2,000 บาท จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 20.22 สำหรับผู้ตอบแบบสอบถาม เพศชาย อัตราค่าที่พักต่อคนที่เหมาะสมมากที่สุด คือที่ราคา 2,000 บาท จำนวน 9 คน คิดเป็น 28.13 ลำดับที่ 2 และ 3 คือที่ราคา 1,500 และ 500 บาท โดยมีผู้ตอบแบบสอบถาม 7 คนเท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 21.88

ความต้องการด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

ตารางที่ 27 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการด้านระยะห่างของทำเลที่ตั้ง
ห้องพักที่เหมาะสม

ระยะทางไม่เกิน (กิโลเมตร)	เพศชาย		เพศหญิง		รวม	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0.5	6	18.75	17	19.10	23	19.01
1	9	28.13	49	55.06	58	47.93
2	8	25.00	17	19.10	25	20.66
3	5	15.63	4	4.49	9	7.44
4	2	6.25	2	2.25	4	3.31
5	2	6.25	0	0.00	2	1.65
รวม	32	100.00	89	100.00	121	100.00

(หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการห้องพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยจำนวน 121 คน เพศชายจำนวน 32 คน
เพศหญิงจำนวน 89 คน)

จากตารางที่ 27 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าระยะทางของห้องพักที่เหมาะสม
ควรจะไม่เกิน 1 กิโลเมตร จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 47.93 รองลงมา คือ ระยะทาง
ไกลไม่เกิน 2 กิโลเมตร จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 20.66 ระยะทางไม่เกิน 500 เมตร จำนวน 23
คน คิดเป็นร้อยละ 19.01 ระยะทาง 3 กิโลเมตร จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 7.44 ระยะทาง 4 กิโลเมตร จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 3.31 ระยะทาง 5
กิโลเมตร จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.65

การส่งเสริมการขาย (Promotion)

ตาราง 28 แสดงจำนวนร้อยละจำแนกตามประเภทแหล่งข้อมูลของหอพักที่พบบ่อยที่สุด

แหล่งข้อมูลเกี่ยวกับหอพัก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ป้ายโฆษณากลางแจ้ง	13	3.35
ใบปลิว	79	20.36
แผ่นพับ	12	3.09
ป้ายประกาศ	284	73.20
รวม	388	100.00

จากตารางที่ 28 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทราบข้อมูลเกี่ยวกับหอพักจากป้ายประกาศมากที่สุดจำนวน 284 คน คิดเป็นร้อยละ 73.20 รองลงมาทราบจากใบปลิวจำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 20.36 ป้ายโฆษณากลางแจ้ง จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 3.35 และแผ่นพับ จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 3.09

ตารางที่ 29 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสถานที่ที่พบข้อมูลเกี่ยวกับหอพัก

สถานที่ที่พบข้อมูลเกี่ยวกับหอพัก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ป้ายประกาศในมหาวิทยาลัย	138	35.57
อาคารเรียน	302	77.84
หอพักในมหาวิทยาลัย	251	64.69
ร้านค้าในมหาวิทยาลัย	232	59.79
ร้านค้าบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย	13	3.35
ร้านอาหารในมหาวิทยาลัย	275	70.88
ร้านอาหารบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย	111	28.61
สถานที่จอดรถ	57	14.69
ตู้โทรศัพท์	82	21.13

หมายเหตุ: ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 388 คน ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางที่ 29 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทราบข้อมูลเกี่ยวกับหอพักจากอาคารเรียนมากที่สุดจำนวน 302 คน คิดเป็นร้อยละ 77.84 รองลงมาทราบข้อมูลจากร้านอาหาร ในมหาวิทยาลัย จำนวน 275 คน คิดเป็นร้อยละ 70.88 ทราบข้อมูลจากหอพักในมหาวิทยาลัย จำนวน 251 คน คิดเป็นร้อยละ 64.69

การวิเคราะห์ความต้องการของตลาด

จากการออกแบบสอบถามความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 388 คน โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบ Proportion Sampling ตามกลุ่มสาขาวิชา สามารถสรุปการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดได้ ดังนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงร้อยละ 67.01 เพศชายร้อยละ 32.99 มีอายุต่ำกว่า 19 ปี ร้อยละ 47.94 และอายุ 20 ปี ร้อยละ 17.01 รายได้ของผู้ปกครองต่อเดือนอยู่ช่วง 25,001 – 50,000 บาท ร้อยละ 57.99 รองลงมาอยู่ในช่วง 10,000 - 25,000 บาท ร้อยละ 22.16 และช่วง 50,001 - 75,000 บาท ร้อยละ 11.08 ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพหรือปริมณฑล ที่ไม่สะดวกในการเดินทางไป-กลับสถานศึกษาได้ ร้อยละ 54.38 รองลงมาอยู่ต่างจังหวัด ร้อยละ 28.09 และอยู่ในกรุงเทพหรือปริมณฑลที่สะดวกในการเดินทางไป-กลับสถานศึกษาได้ ร้อยละ 17.53 ปัจจุบันผู้ตอบแบบสอบถามพักหอพักในมหาวิทยาลัยร้อยละ 45.61 รองลงมาพักอยู่ในหอพักเอกชน ร้อยละ 26.80 และพักอยู่ที่บ้านพักร้อยละ 20.11

2. การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการหอพักเอกชน บริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต พบว่า ความต้องการหอพักเอกชนของผู้ตอบแบบสอบถาม คิดว่าต้องการพักหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย จำนวน 121 คน คิดเป็นร้อยละ 31.19 เป็นเพศหญิงจำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 73.55 ของผู้มีความต้องการหอพักเอกชนทั้งหมด ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าหอพักเอกชนที่มีทำเลใกล้กับมหาวิทยาลัยมีไม่เพียงพอร้อยละ 63.14 ในขณะที่ผู้มีความต้องการหอพักร้อยละ 89.26 เห็นว่าหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยที่มีอยู่ ไม่เพียงพอ

ด้านผลิตภัณฑ์ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนในบริเวณมหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่คิดว่าขนาดของห้องพัก ที่เหมาะสมควรมีห้องขนาด 28 และ 32 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.06 เท่ากัน รองลงมาคือขนาด 24 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.7 และขนาด 22 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.92 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยคิดว่าจำเป็นที่สุดในห้องพัก 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ เครื่องปรับอากาศ คิดเป็นร้อยละ 89.26 อันดับ 2 คือ ตู้เย็น คิดเป็นร้อยละ 87.6 และอันดับ 3 คือ โทรทัศน์ คิดเป็นร้อยละ 84.3 ส่วนบริการในหอพักที่ผู้มีความต้องการหอพักเอกชนในบริเวณ มหาวิทยาลัยคิดว่าจำเป็นที่สุดสำหรับหอพัก 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ ร้านซักอบรีด คิดเป็นร้อยละ 94.21 อันดับ 2 คือ ยามรักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 59.50 และอันดับ 3 คือ สถานที่จอดรถ

คิดเป็นร้อยละ 40.50 คุณสมบัติของบุคลากรผู้ให้บริการภายในหอพัก ที่ผู้มีความต้องการหอพัก เอกชนบริเวณ มหาวิทยาลัยเห็นว่ามีความสำคัญเป็นอันดับ 1 คือ อรรถาศัย ที่ดีของพนักงานและ ผู้ดูแลหอพัก คิดเป็นร้อยละ 67.77 อันดับ 2 คือ พนักงานดูแลเอาใจใส่ ในด้านความความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 57.02 และอันดับ 3 คือ พนักงานดูแลเอาใจใส่ ในด้านความสะอาด คิดเป็น ร้อยละ 43.8 สำหรับกระบวนการบริการ ที่ทำให้ผู้มีความ ต้องการหอพักเอกชนบริเวณ มหาวิทยาลัย ตัดสินใจเช่าหอพักที่มีความสำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 คือ ความรวดเร็ว ในการซ่อม บำรุงห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 80.99 อันดับ 2 คือ การกำหนดวัน การทำความสะอาด อย่างชัดเจน คิดเป็นร้อยละ 64.46 และอันดับ 3 คือ ความเข้มงวดในการ รักษาความปลอดภัยคิด เป็นร้อยละ 62.81

ด้านราคาอัตราของห้องพักต่อเดือนต่อคน ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพัก เอกชนส่วนใหญ่คิดว่าราคาที่เหมาะสมคือ 1,500 บาทต่อคนต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 30.58 รองลง มาคือ 2,000 บาทต่อคนต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 22.31 ลำดับ 3 คือ 1,000 บาทต่อคน ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 19.01

ด้านทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับผู้มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย คือ มีระยะทางไกลไม่เกิน 1 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 47.93 รองลงมา คือ 2 กิโลเมตร ร้อยละ 20.66 และ 3 กิโลเมตร ร้อยละ 19.01

การส่งเสริมการตลาดพบว่าแหล่งข้อมูลที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พบเกี่ยวกับ หอ พักเอกชน ได้แก่ ป้ายประกาศ คิดเป็นร้อยละ 73.20 รองลงมาคือใบปลิว คิดเป็นร้อยละ 20.36 และป้ายโฆษณากลางแจ้ง คิดเป็นร้อยละ 3.35 โดยสถานที่พบข้อมูลข้างต้นมากที่สุด ได้แก่ อาคารเรียน คิดเป็นร้อยละ 77.84 รองลงมาคือร้านอาหารในมหาวิทยาลัย คิดเป็นร้อยละ 70.88 และหอพักภายในมหาวิทยาลัย คิดเป็นร้อยละ 64.69

การกำหนดทำเลที่ตั้งของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี เลือกลงที่ดินเนื้อที่ 165 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 45031 ซอยอาคารสงเคราะห์ ถนนเชียงราก ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งอยู่บริเวณติดกับประตูทางเข้าออกของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับหอพักเอกชนอีก 3 แห่ง ได้แก่ หอพักทรงพิเชษฐ์ หอพักทวินทาวน์ และ หอพักอินเตอร์ปาร์ค เป็นทำเลที่ตั้งของหอพักเอกชนของโครงการราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 6,000,000 บาท ใช้วิธีการเช่า โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนเดือนละ 20,000 บาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Group)

ผลจากแบบสอบถามพบว่านักศึกษาหญิงมีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย จำนวน 89 คน จาก 121 คน คิดเป็นร้อยละ 73.55 จากแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นของ นักศึกษาหญิงของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต การศึกษาความเป็นไปได้ของ การลงทุนในหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จึงกำหนดให้กลุ่มลูกค้า เป้าหมายของโครงการคือ นักศึกษาหญิงของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทุกชั้นปี อายุระหว่าง 16-25 ปี ที่ผู้ปกครองมีรายได้ต่อเดือนประมาณ 10,000-50,000 บาท

การวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค (SWOT)

จุดแข็ง (STRENGTH)

1. ด้านทำเลที่ตั้งใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และอยู่ในบริเวณชุมชน ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านมินิมาร์ท ร้านบริการอินเทอร์เน็ต
2. หอพักเปิดใหม่ได้เปรียบในเรื่องความใหม่ ความสะอาดของห้องพัก และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก
3. การเป็นหอพักหญิงล้วนทำให้ได้รับความไว้วางใจจากผู้ปกครองได้มากกว่าหอพักที่รับทั้งนักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง

จุดอ่อน (WEAKNESS)

1. เป็นโครงการใหม่ยังไม่เป็นที่รู้จักในของนักศึกษามากนัก
2. โครงการมีขนาดเล็กมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าเมื่อเทียบกับหอพักใกล้เคียง ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ สนามวอลเลย์บอล และห้องฟิตเนส

โอกาส (OPPORTUNITY)

1. นโยบายการย้ายนักศึกษาชั้นปีที่ 3 มาที่ศูนย์รังสิตในปีการศึกษา 2547 และนักศึกษาชั้นปีที่ 4 มาที่ศูนย์รังสิตในปีการศึกษา 2548
2. ความนิยมของนักศึกษาในการพักหอพักเอกชนที่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัย เนื่องจากมี ภาวะเบียบน้อยกว่า และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า ทำให้หอพักเอกชนทั้ง 3 แห่งที่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมีผู้เข้าพักเต็มทุกห้องเต็มตลอดทั้งปี และมีผู้ที่สนใจเข้าพักหอพักเอกชน บริเวณใกล้มหาวิทยาลัย อีกเป็นจำนวนมาก
3. จำนวนนักศึกษาหญิงที่มากกว่านักศึกษาชาย โดยเฉพาะนักศึกษาสาขาวิชาสังคม-ศาสตร์ชั้นปีที่ 3 และ 4 ที่จะย้ายมายังศูนย์รังสิตมีอัตราส่วนนักศึกษาหญิง 67 % (จากสัดส่วนนักศึกษาสาขาวิชาสังคมศาสตร์ชั้นปีที่ 2 และ 3 ในปัจจุบัน)

อุปสรรค (THREAT)

1. นโยบายการย้ายนักศึกษาศูนย์รังสิตทั้งหมดไปที่รังสิตมีการเลื่อนมาแล้ว 1 ครั้ง เนื่องจากถูกคัดค้านจากนักศึกษาและข้าราชการของมหาวิทยาลัย ซึ่งนโยบายการย้ายสถานที่ศึกษาในครั้งนี้ อาจได้รับการคัดค้านจากบุคคลที่เกี่ยวข้องและอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงอีกได้
2. ข่าวการย้ายนักศึกษามาที่ศูนย์รังสิต มีผลทำให้ผู้ลงทุนรายอื่นสนใจเข้ามาลงทุนสร้างหอพักเอกชนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้คู่แข่งเพิ่มขึ้นมากขึ้น รวมทั้งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อาจจะมีโครงการรองรับเรื่องหอพักนักศึกษาที่จะเพิ่มขึ้นด้วย

การวิเคราะห์คู่แข่ง

คู่แข่งหลักของโครงการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ประกอบด้วย 3 กลุ่ม คือ

1. หอพักของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
2. หอพักเอเชียนเกมส์ ซึ่งเคยเป็นบ้านพักนักกีฬาเอเชียนเกมส์มาก่อน

3. หอพักเอกชน มีอยู่หลายแห่งแต่ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดมี 3 แห่ง คือ หอพัก ทวินทาวน์ หอพักทรงพิเชษฐ์ และอินเตอร์ปาร์คพาร์คเมนต์ เนื่องจากอยู่ปากทางเข้า มหาวิทยาลัย และอยู่ในเขตชุมชน มีร้านค้า และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย

ตารางที่ 30 แสดงการวิเคราะห์คู่แข่งชั้น

	หอใน	เอเชียนเกมส์	ทวินทาวน์	อินเตอร์ปาร์ค	ทรงพิเชษฐ์
ราคาห้องพัก/คน	600 บาท	1,500 บาท	1,900 บาท	2,100 บาท 2,750 บาท	1,800
เงินประกัน	1,000 บาท	2,000 บาท	10,000 บาท	มัดจำ 3 เดือน	8,000 บาท
ค่าไฟฟ้าต่อหน่วย	4 บาท	4 บาท	5 บาท	5 บาท	5 บาท
ค่าน้ำ	100 บาท/เดือน	125 บาท/เดือน	ยูนิตละ 10 บาท	130 บาท เกิน 10 หน่วยคิด หน่วยละ 13 บาท	ยูนิตละ 10 บาท
สิ่งอำนวยความสะดวก ในห้องพัก	เตียง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงาน พัดลม	เตียง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงาน แอร์ เครื่องทำ น้ำอุ่น โทรทัศน์	เตียง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงาน แอร์ เครื่องทำ น้ำอุ่น โทรทัศน์ คีย์การ์ด	เตียง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงาน แอร์ เครื่องทำ น้ำอุ่น โทรทัศน์ คีย์การ์ด	เตียง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงาน แอร์ เครื่องทำ น้ำอุ่น โทรทัศน์
สิ่งอำนวยความสะดวก นอกห้องพัก		ฟิตเนส		ฟิตเนส สระว่ายน้ำ	ฟิตเนส

กลยุทธ์การตลาด

1) ผลិតภัณฑ์

ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามพบว่า ขนาดของห้องพักที่นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการ คือ มากกว่า 24 ตร.ม. ขึ้นไป สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องการคือ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น และทีวี สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง คือ ร้านซักอบรีด ยามรักษาความปลอดภัย และที่จอดรถ

ในขณะที่คู่แข่งที่เป็นหอพักเอกชนในบริเวณเดียวกัน คือ หอพักทรงพิเชษฐ์ ทวินทาวน์ และ Inter Park มีขนาดห้องพักอยู่ที่ประมาณ 22-28 ตร.ม. เป็นส่วนใหญ่ ไม่มีตู้เย็นและทีวีในห้องพักสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่มีเหมือนกัน คือ ร้านซักอบรีด และที่จอดรถ ในขณะที่ระบบรักษาความปลอดภัยของหอพักทวินทาวน์ และ Inter Park มีระบบคีย์การ์ดด้วย

กลยุทธ์ผลิตภัณฑ์ที่ตัดสินใจใช้คือ

1. เป็นหอพักสำหรับนักศึกษาหญิงเท่านั้น เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับผู้ปกครอง ของนักศึกษาหญิงมากขึ้น
2. ขนาดห้อง มีขนาดห้องมาตรฐานเพื่อรองรับความต้องการของนักศึกษาส่วนใหญ่ คือ 25 ตร.ม. จำนวน 27 ห้อง ขณะที่ห้องพักขนาดใหญ่ขึ้นไปอีก เพื่อสร้างความแตกต่าง คือ ขนาด 32 ตร.ม. จำนวน 9 ห้อง และขนาด 39 ตร.ม. จำนวน 4 ห้อง
3. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก มี 2 แบบ คือ แบบมาตรฐาน ประกอบด้วยเครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรศัพท์เตียงพร้อมที่นอน 2 ชุด ตู้เสื้อผ้า 2 ตู้ โต๊ะทำงานและเก้าอี้ 2 ชุด ส่วนแบบพิเศษ มีเพิ่มตู้เย็นและทีวี โดยคิดราคาเพิ่มพิเศษ
4. สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ประกอบด้วย ร้านซักรีด ยามรักษาความปลอดภัย ระบบคีย์การ์ด และที่จอดรถ 20 คัน
5. ตกแต่งพื้นที่รอบอาคารด้วยต้นไม้สูง เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้เข้าพัก อีกทั้งยังช่วยลดความร้อนจากภายนอกอาคาร ผุ่น และเสียงดังได้อีกด้วย
6. คุณภาพของบุคลากรหอพัก โดยพนักงานทุกคนของหอพักจะได้รับการฝึกอบรม ในด้านการบริการเป็นพิเศษ เพื่อสร้างความประทับใจและพึงพอใจให้กับลูกค้า
7. บริการช่าง 24 ชั่วโมง โดยการว่าจ้างช่างจากภายนอกในการดูแล ซ่อมบำรุงอุปกรณ์ภายในห้องพัก ห้องพัก อันได้แก่ เครื่องปรับอากาศ หลอดไฟแสงสว่าง ประปา และเฟอร์นิเจอร์ ภายในห้องพัก

2) ราคา

ข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม พบว่า ระดับราคาห้องพักต่อคนที่นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการ คือ 1,500 -2,000 บาทต่อเดือน ในขณะที่ราคาของห้องพักเอกชนทั้ง 3 แห่ง อยู่ในช่วง 1,800-2,750 บาทต่อคนต่อเดือน โดยห้องพักทรงพิเศษผู้มีราคาต่ำสุด เนื่องจากเป็นห้องพักเก่า เปิดดำเนินการ มา กว่า 13 ปี ห้องพัก Inter Park มีราคาสูงสุด เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางมากกว่า เช่น สระว่ายน้ำ และฟิตเนส

กลยุทธ์ราคาที่เลือก คือ อยู่ระดับเดียวกับห้องพักพววินทาวน์ คือห้องมาตรฐานขนาด 25 ตร.ม. ราคา 3,800 บาท หรือ 1,900 บาทต่อเดือนต่อคน สำหรับห้องพักขนาด 32 ตร.ม. ราคา 4,200 บาท และห้องขนาด 39 ตร.ม. ราคา 5,000 บาท โดยจับราคาต่ำกว่าห้องพัก Inter Park คือห้องมาตรฐาน 25 ตร.ม. ราคา 4,200 บาท และห้องขนาดใหญ่ 35 ตร.ม. ราคา 5,500 บาท ในส่วนของเฟอร์นิเจอร์พิเศษ คือตู้เย็นและทีวีนั้น คิดเพิ่มรายการละ 200 บาทต่อเดือน

ส่วนของเงินค้ำประกัน กำหนดไว้ ต่ำกว่าคู่แข่ง คือ 6,000 บาท หากเพิ่มเฟอร์นิเจอร์พิเศษ คิดเงินประกันเพิ่ม รายการละ 1,000 บาท ค่าน้ำยูนิตละ 10 บาท และค่าไฟ ยูนิตละ 5 บาท เท่ากับคู่แข่ง

3) การส่งเสริมการตลาด

ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามพบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่ทราบข้อมูลของห้องพักเอกชนจากป้าย ประกาศ และใบปลิวมากที่สุด โดยสถานที่ที่พบป้ายประกาศและได้รับแจกใบปลิวมากที่สุด คือ อาคารเรียน ร้านอาหารในมหาวิทยาลัย และห้องพัก ดังนั้น กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาด คือ

1. ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ ติดตั้งในบริเวณด้านหน้าอาคารก่อสร้าง เพื่อให้ นักศึกษา ทราบ ว่ามีห้องพักนักศึกษาหญิงกำลังสร้างใหม่ พร้อมระบุกำหนดเวลาเปิดดำเนินการล่วงหน้า กำหนดงบประมาณค่าใช้จ่าย 35,000 บาท
2. ป้ายโปสเตอร์ ติดในบริเวณอาคารเรียน โรงอาหารและตามทางเดินในมหาวิทยาลัย กำหนดงบประมาณ 5,000 บาท ในปีแรก และ 2,000 บาท ต่อปี หลังจากนั้น
3. ใบปลิวโฆษณา แจกให้กับนักศึกษาบริเวณหน้าห้องพัก โรงอาหาร และตามที่นั่งกลุ่มต่างๆ ในแต่ละคณะ กำหนดงบประมาณ 10,000 บาท ในปีแรก และ 1,000 บาท ต่อปี หลังจากนั้น

332.6
ว 36 ก ค. 3

เลขหมู่.....

4) ช่องทางการจัดจำหน่าย

เนื่องจากการเช่าหอพัก โดยทั่วไปผู้บริโภคยังต้องการเห็นสภาพของห้องพักและบรรยากาศโดยรวมของหอพักก่อนการตัดสินใจเข้าพัก ดังนั้นช่องทางการจัดจำหน่ายที่ใช้ สำหรับหอพักโดยส่วนมาก คือ การรับลูกค้าที่เข้ามาชมห้องพักด้วยตัวเอง อาจมีการโทรนัดหมายล่วงหน้า สำหรับลูกค้าบางราย

ประมาณค่าใช้จ่ายทางการตลาด

-ก่อนดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการทำวิจัยตลาด 30,000 บาท

-ระหว่างดำเนินโครงการ

ค่าจัดทำแผ่นพับและใบปลิว 10,000 บาท

ค่าจัดทำป้ายโฆษณาและโปสเตอร์ 40,000 บาท

รวม 80,000 บาท

2. การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค และการจัดการ

2.1 การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ด้านเทคนิคจะบ่งบอกความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคของโครงการทำให้ทราบข้อมูลต่างๆทางด้านเทคนิคที่จำเป็นในการดำเนินกิจการ ได้แก่ การเลือกทำเลที่ตั้ง การวางผังกิจการ และการวิเคราะห์ด้านการก่อสร้าง จากข้อมูลทางเทคนิคนี้ จะนำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการกำหนด การก่อสร้าง และคาดคะเนต้นทุนของโครงการ เพื่อเตรียมจัดหา แหล่งเงินทุนต่อไป

การกำหนดทำเลและสถานที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้งมีความสำคัญเป็นอย่างมากสำหรับการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต นักศึกษาส่วนใหญ่ มักจะคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าออก เวลาที่ใช้ในการเดินทางจากหอพักถึงสถานศึกษา และความปลอดภัย โดยเฉพาะหากมี

เหตุจำเป็น ที่ต้องเดินทางไปกลับจากหอพักในเวลากลางคืน ปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการพิจารณา ทำเลที่ตั้ง มีดังต่อไปนี้

1. ทำเลที่ตั้ง

เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือ นักศึกษาที่กำลังศึกษาอยู่ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต ดังนั้นสถานที่ตั้งจึงควรอยู่ในระยะทางที่สะดวกต่อการเดินทางและใกล้กับสถานที่เรียนให้มากที่สุด จากผลการศึกษาพบว่านักศึกษากว่า 77% ระบุว่าระยะทางที่เหมาะสมสำหรับหอพักเอกชนควรจะอยู่ในรัศมี 2 กิโลเมตร จากมหาวิทยาลัย

2. แหล่งชุมชน

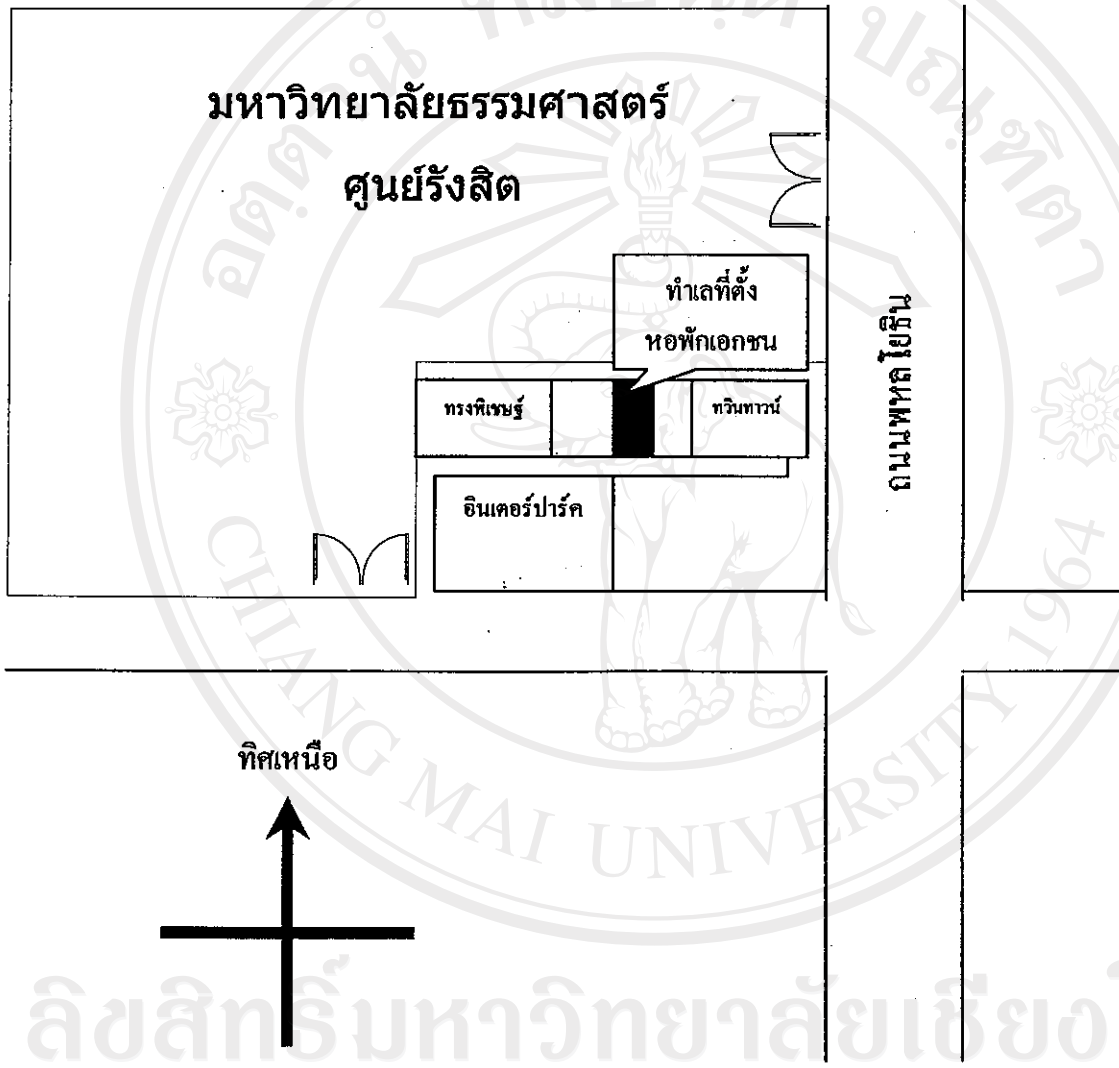
ทำเลที่ตั้งของหอพักควรอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเพื่อความสะดวกในการ ซื้อสินค้าและบริการ ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านค้า ร้านหนังสือ ร้านขายยา ร้านอินเทอร์เน็ต จุดจอดรับส่งรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง ฯลฯ

3. สาธารณูปโภคพื้นฐาน

สาธารณูปโภคพื้นฐาน ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ มีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจหอพักเอกชน ดังนั้นควรเลือกทำเลที่ตั้งที่มีความพร้อมในเรื่อง สาธารณูปโภคพื้นฐานอยู่พร้อม

จากการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ในการเลือกทำเลสำหรับธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิตพบว่าทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมได้แก่บริเวณถนนเชียงราก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในซอยติดกับข้างประตูทางเข้าออกของมหาวิทยาลัยฯ ปัจจุบันในบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งของหอพักเอกชนรวม 3 ราย คือ หอพักทรงพิเชษฐ์ หอพักทวินทาวน์ และหอพักอินเตอร์ อีกทั้งยังมีร้านค้าและบริการต่างๆที่จำเป็นอยู่พร้อมสรรพ จากการสำรวจพบว่าหอพักที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้ได้รับความนิยมเป็นอย่างสูง จำนวนห้องพักไม่เพียงพอต่อความต้องการ มีนักศึกษาของคิว เพื่อเข้าพักเป็นจำนวนมาก

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี เลือกเอาที่ดินเนื้อที่ 165 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 45031 ถนนเชียงราก ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เป็นทำเลที่ตั้งของโครงการ มีราคาประเมินทั้งสิ้น 6,000,000 บาท โดยโครงการฯ ตกลงเช่าเดือนละ 20,000 บาท



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University

แผนภาพที่ 1 แสดงทำเลที่ตั้งของหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต

การวางผังกิจการ

การวางผังกิจการที่ดีทำให้สะดวกในการปฏิบัติงาน อีกทั้งช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เข้าพักอาศัย การออกแบบหอพักควรคำนึงถึงพื้นที่ใช้สอยในห้องพักที่เหมาะสม ทางเดินระหว่างห้องพักรว้างขวางไม่เบียดเสียด มีบริการพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเพียบพร้อม เช่น บริการซักรีดเสื้อผ้า บริการทำความสะอาดห้อง รวมถึงมีที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ สามารถแบ่งกลุ่มประเภทของพื้นที่ได้ 4 ประเภท คือ

1. พื้นที่พักอาศัย

การวางผังห้องพักอาศัยควรคำนึงถึงการใช้งานจริงในชีวิตประจำวัน พื้นที่โดยรวมไม่ควรต่ำกว่า 12 ตารางเมตร สำหรับการพักคนเดียว และไม่ควรต่ำกว่า 20 ตารางเมตรในกรณีที่พักพร้อมกันสองคน ควรจัดให้มีผนังที่แสงแดดและลมไหลผ่านได้สะดวก อย่างน้อย 20% ของพื้นที่ผนัง โดยรวม เพื่อความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้พักอาศัยห้องพักทุกห้องควรมี ห้องน้ำในตัว

2. พื้นที่ส่วนกลาง

ควรมีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ทางขึ้นลง ลิฟต์โดยสาร บริเวณถือบับ ฯลฯ อย่างน้อย 20% ของพื้นที่รวมทั้งหมด

3. พื้นที่บริการ

ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านหนังสือ ร้านขายยา ร้านอินเทอร์เน็ต ที่จอดรถที่เพียงพอ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับ ผู้พักอาศัย

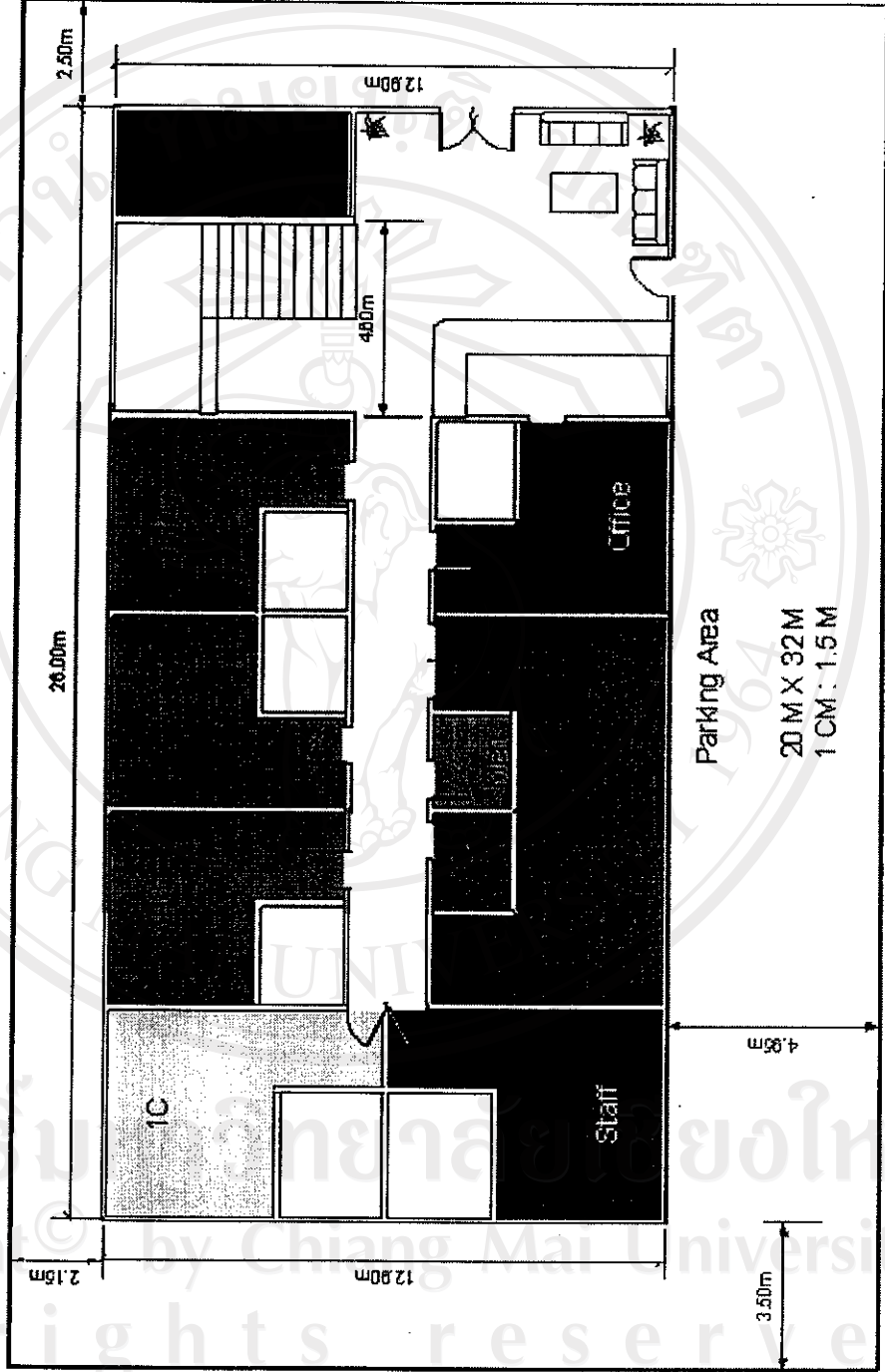
4. พื้นที่สำนักงาน

พื้นที่สำนักงานควรแยกอย่างเป็นสัดส่วน ไม่ปนอยู่กับส่วนของผู้พักอาศัย เพื่อความเป็นส่วนตัว ดังเช่น ห้องทำงาน ห้องพนักงาน ห้องเก็บของ ห้องเอกสาร เป็นต้น

แผนภาพที่ 2 แสดงแผนผังอาคารชั้นล่าง และบริเวณรอบอาคาร

Dormitory Project: Thamasarit Rangsit Ground Floor

Design Plus & Rich Co., Ltd.

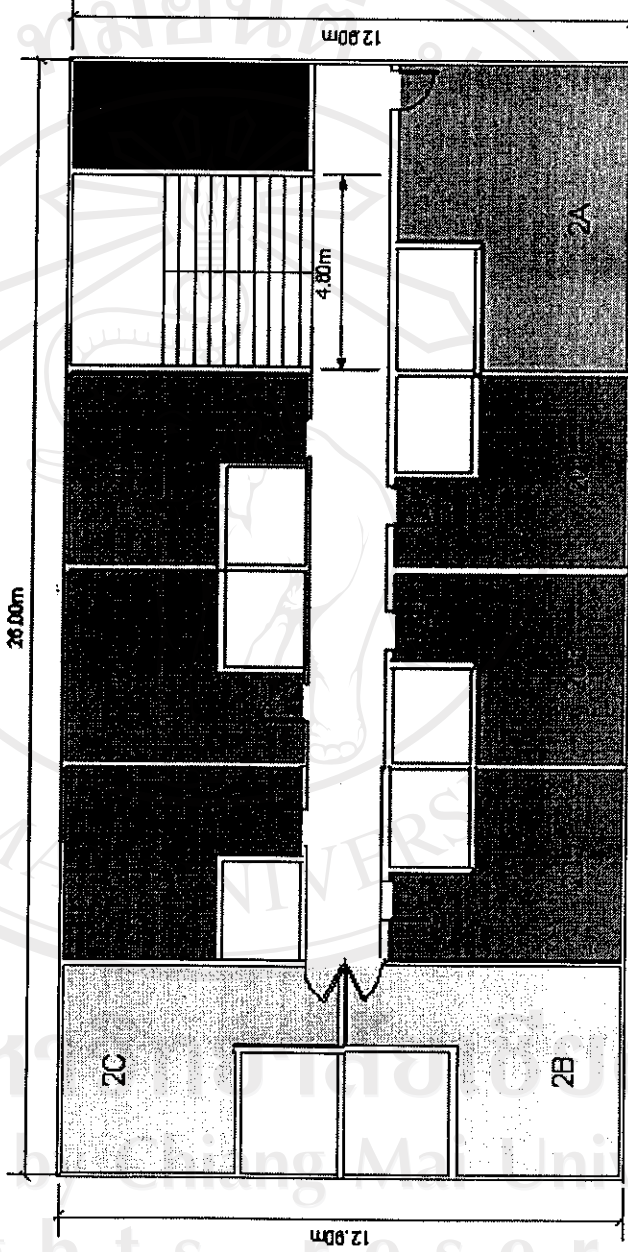


ลิขสิทธิ์ในภาพถ่ายของใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

แผนภาพที่ 3 แสดงแผนผังอาคารชั้นสอง

Dormitory Project: Thammasart Rangsit 2nd Floor

Design Plus & Rich Co., Ltd.

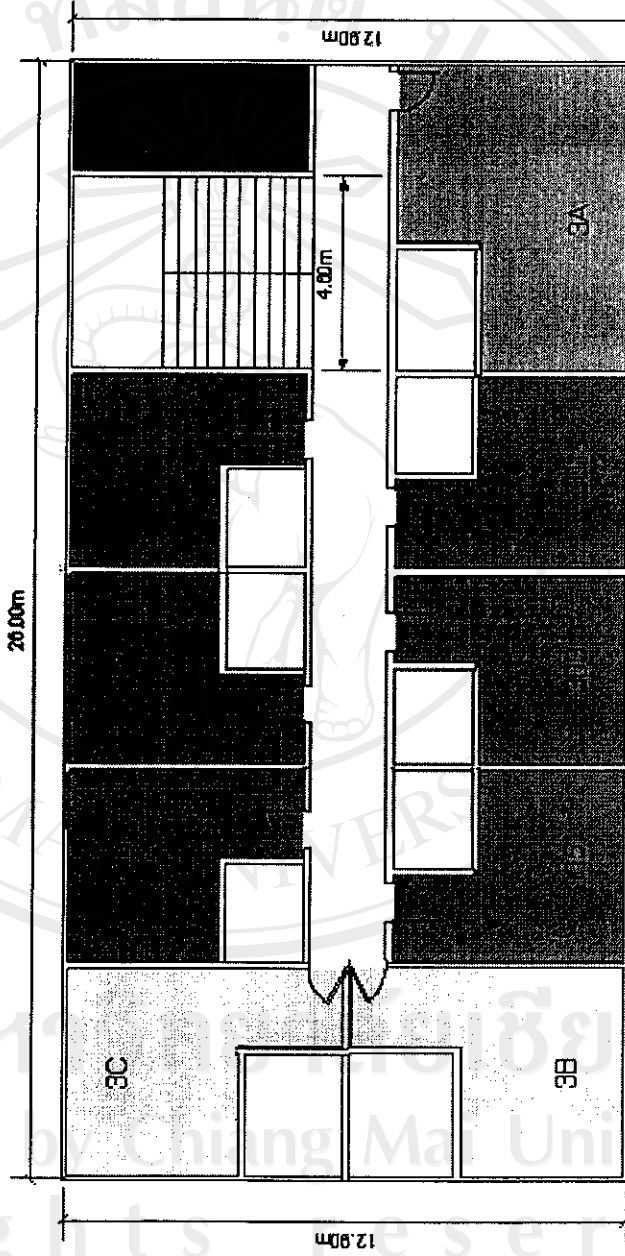


ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © Chiang Mai University
All rights reserved

แผนภาพที่ 4 แสดงแผนผังอาคารชั้นตาม

Dormitory Project: Thamasart Rangsit 3rd Floor

Design Plus & Rich Co., Ltd.



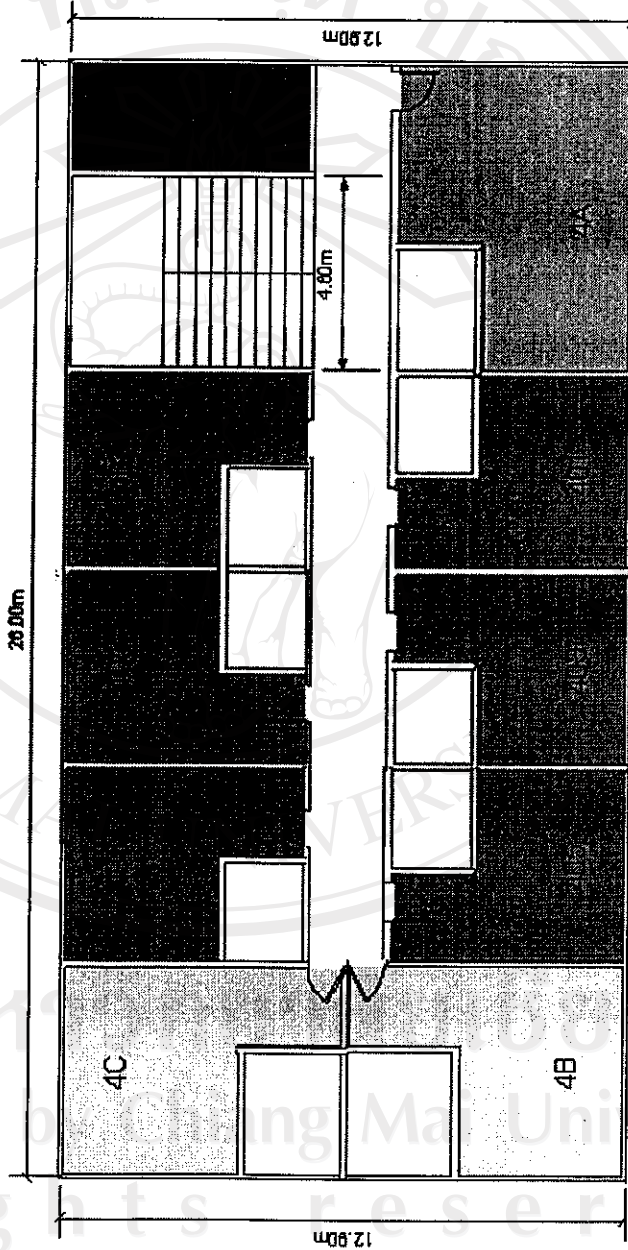
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

แผนภาพที่ 5 แสดงแผนผังอาคารชั้นที่ 4

Dormitory Project: Thamasart Rangsit

4th Floor

Design Plus & Rich Co., Ltd.

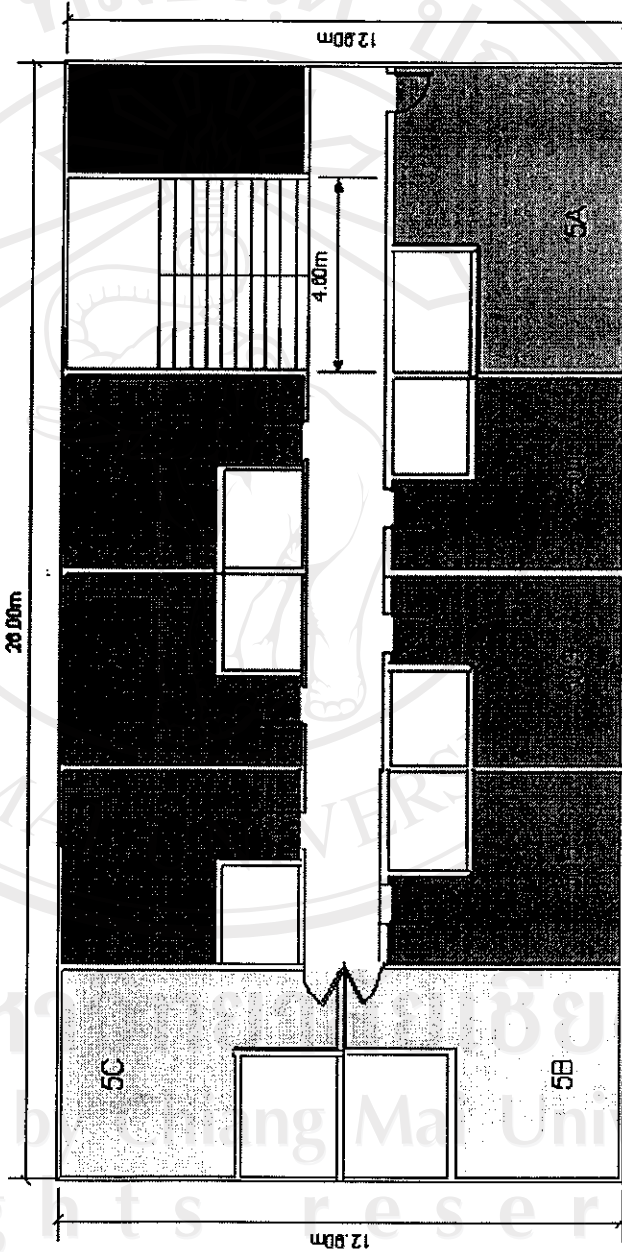


ลิขสิทธิ์ © สงวนของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
All rights reserved

แผนภาพที่ 6 แสดงแผนผังอาคารชั้นห้า

Dormitory Project: Thamasart Rangsit 5th Floor

Design Plus & Rich Co., Ltd.



ลิขสิทธิ์ © สงวนลิขสิทธิ์
All rights reserved

การวิเคราะห์ด้านการก่อสร้าง

การวิเคราะห์ด้านการก่อสร้างเป็นการพิจารณาถึงระบบการก่อสร้างที่เหมาะสมที่สุดสำหรับหอพัก ประกอบด้วย การจัดวางผังอาคารลงในพื้นที่ดิน ขั้นตอนและวิธีการก่อสร้างตัวอาคาร ซึ่งการวิเคราะห์ด้านการก่อสร้างมีจุดมุ่งหมายเพื่อกำหนดขั้นตอนการก่อสร้างและการคาดคะเนต้นทุนด้านการก่อสร้าง ตลอดจนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา

ลักษณะของหอพักเป็นอาคารหลังเดียวมีความสูงทั้งหมด 5 ชั้น แต่ละชั้นมีพื้นที่โดยประมาณ 335 ตารางเมตร รวมทั้งอาคาร มี 44 ห้อง สามารถแบ่งเป็น ห้องขนาด 25 ตารางเมตรได้ 30 ห้อง ขนาด 32 ตารางเมตรได้ 10 ห้อง และ ขนาด 39 ตารางเมตรได้ 4 ห้อง สำรองไว้เป็นห้องสำนักงาน พื้นที่ให้บริการซักกรีด และห้องพักผ่อนทั้งหมด 4 ห้อง รวมมีห้องไว้สำหรับเช่าทั้งหมดเท่ากับ 40 ห้อง

ประมาณการค่าก่อสร้าง ขั้นตอนและระยะเวลาการก่อสร้าง

การก่อสร้างหอพักเอกชนนี้จะใช้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1. บริษัทผู้รับเหมาที่เสนอราคาค่าก่อสร้างต่ำที่สุด
2. มีประสบการณ์ในการก่อสร้างอาคารหอพักมาแล้วไม่ต่ำกว่า 3 โครงการ
3. มีวิศวกรควบคุมการก่อสร้างตลอดโครงการ
4. บริษัทผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบ ระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในตัวอาคารของโครงการ ทั้งด้านการก่อสร้าง การขออนุญาต และการชำระค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดขึ้น

บริษัทผู้รับเหมาที่ได้รับการคัดเลือก คือ บริษัท ดีไซน์พลัส แอนด์ ริช จำกัด

มีประสบการณ์ในการก่อสร้างหอพักมาแล้ว 4 โครงการ และยังมีประสบการณ์ในการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ อาคารสูง และบ้านพักอาศัยมาแล้วมากกว่า 50 โครงการ ราคาที่บริษัท ดีไซน์พลัส แอนด์ ริช เสนอคือ 13.5 ล้านบาท โดยแบ่ง 11 ล้านบาท เป็นราคาค่าก่อสร้างตัวอาคาร รวมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งหมดภายในอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ลิฟต์ ประปา โทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย และถนนลาดยางรอบตัวอาคาร ระยะเวลาการก่อสร้าง 8 เดือน และอีก 2.5 ล้านบาท เป็นราคาค่าตกแต่ง ภายใน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ห้องรับรองชั้นล่าง เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักอาศัย ได้แก่ ตู้ โต๊ะ เตียง แก้ว ติตตั้งเครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่น ระยะเวลาการตกแต่ง 2 เดือน

ค่าก่อสร้างและตกแต่งทั้งหมด แบ่งชำระเป็น 10 งวด ตามผลสำเร็จของงาน ซึ่งมีรายละเอียดการก่อสร้าง ขั้นตอนและระยะเวลา ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระเงินค่าก่อสร้างจำนวน 2 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการวางผังงานเสาเข็ม งานรากฐาน ตอม่อคอนกรีตเสริมเหล็ก คานคอดิน เทพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นล่าง แล้วเสร็จ ระยะเวลาการก่อสร้าง 1.5 เดือน
- งวดที่ 2 ชำระค่าก่อสร้างจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการ ตั้งเสา คอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมงานระบบโครงสร้างแล้วเสร็จครบทุกชั้น ระยะเวลาการก่อสร้าง 1 เดือน
- งวดที่ 3 ชำระเงินค่าก่อสร้างจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการ พื้นหลังคา คาดฟ้า บันได และโครงสร้างทั้งหมด ก่อผนังอิฐ ทิศตั้งวงกบ ครบทุกชั้น ระยะเวลาการก่อสร้าง 1 เดือน
- งวดที่ 4 ชำระเงินค่าก่อสร้างจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการฉาบปูนภายนอก ตกแต่งพื้นผิวแล้วเสร็จทุกชั้น ระยะเวลาการก่อสร้าง 0.5 เดือน
- งวดที่ 5 ชำระเงินค่าก่อสร้างจำนวน 2 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการติดตั้งระบบประปา สุขภัณฑ์ บานประตู หน้าต่างทั้งหมดเสร็จสิ้น ระยะเวลาการก่อสร้าง 1 เดือน
- งวดที่ 6 ชำระเงินค่าก่อสร้างจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการติดตั้งระบบไฟฟ้า ลิฟต์ โทรศัพท และระบบแสงสว่างแล้วเสร็จ ระยะเวลาการก่อสร้าง 1 เดือน
- งวดที่ 7 ชำระเงินค่าก่อสร้าง 1 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการทาสีรองพื้น สีจริง และระบบกำจัดน้ำเสียแล้วเสร็จ ระยะเวลาการก่อสร้าง 1 เดือน
- งวดที่ 8 ชำระเงินค่าก่อสร้าง 2 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการทำถนนรอบตัวอาคารและเก็บ ทำความสะอาดบริเวณภายในและภายนอกอาคารทั้งหมดแล้วเสร็จ ระยะเวลาการก่อสร้าง 1 เดือน
- งวดที่ 9 ชำระเงินค่าตกแต่ง 1 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการตกแต่งภายในห้องพัก ติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ ได้แก่ ตู้ โต๊ะ เติง แล้วเสร็จ ระยะเวลาทำงาน 1 เดือน
- งวดที่ 10 ชำระเงินค่าตกแต่ง 1.5 ล้านบาท เมื่อได้ดำเนินการตกแต่งภายนอกห้องพัก บริเวณโถงทางเดิน ล็อบบี้ และได้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น เป็นที่เรียบร้อย ระยะเวลาทำงาน 1 เดือน

2.2 การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

การวิเคราะห์ด้านการจัดการจะพิจารณาประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

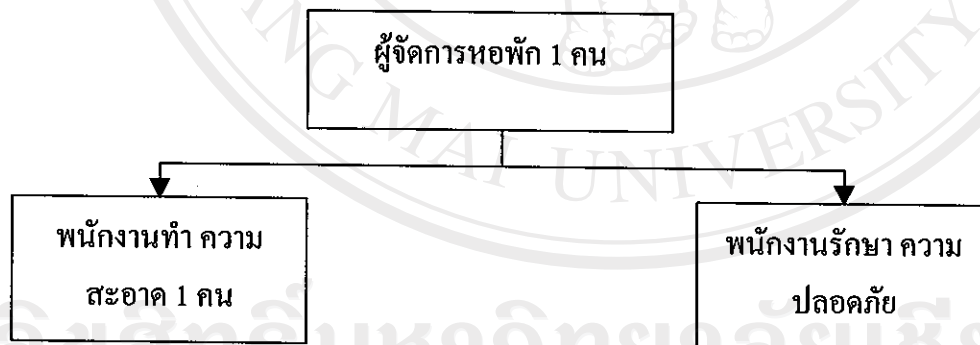
- 1.รูปแบบการดำเนินธุรกิจ
- 2.รูปแบบองค์กร
- 3.แผนงานด้านการบริหารทรัพยากรมนุษย์

1.รูปแบบการดำเนินงาน

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี รูปแบบการจัดการจะจัดตั้งองค์กรอยู่ในรูปห้างหุ้นส่วนจำกัด

2.รูปแบบองค์กร

มีการจัดโครงสร้างองค์กรดังนี้



แผนภาพที่ 7 แสดงการจัดโครงสร้างองค์กร

3.แผนงานด้านการบริหารทรัพยากรมนุษย์

1. อัตราค่าจ้าง จะใช้พนักงานทั้งสิ้น 4 คน แบ่งเป็นผู้จัดการหอพัก 1 คน พนักงานทำความสะอาด 1 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน

2. การคัดเลือกพนักงาน กำหนดคุณสมบัติของพนักงานใช้กว้างๆ ดังนี้

2.1 ตำแหน่งผู้จัดการหอพัก เพศหญิง อายุไม่เกิน 40 ปี คุณวุฒิ ปวช./ปวส.

2.2 ตำแหน่งพนักงานทำความสะอาด เพศหญิง อายุไม่เกิน 50 ปี คุณวุฒิ ไม่ต่ำกว่าประถมศึกษาปีที่ 6

2.3 ตำแหน่งพนักงานรักษาความปลอดภัยใช้บริการของบริษัท รักษาความปลอดภัย

3. เงินเดือนและค่าตอบแทน

3.1 ตำแหน่งผู้จัดการหอพัก อัตราเงินเดือน 6,000 บาท

3.2 ตำแหน่งพนักงานทำความสะอาด อัตราเงินเดือน 4,000 บาท

3.3 ตำแหน่งพนักงานรักษาความปลอดภัย งบประมาณจ้าง พนักงานรักษาความปลอดภัย ของบริษัทรักษาความปลอดภัย 13,000 บาทต่อเดือน

4. หน้าที่ความรับผิดชอบและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน

4.1 ตำแหน่งผู้จัดการหอพัก หน้าที่โดยทั่วไป ได้แก่ ดูแลความเรียบร้อยของผู้เข้าพัก และหอพัก ดูแลด้านการรับ-จ่ายเงินประจำวัน ดูแลความเรียบร้อยของพนักงาน ทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย ระยะเวลาในการปฏิบัติงานประจำวัน คือ ตั้งแต่ 8.00-17.00 น. มีวันหยุดสัปดาห์ละ 1 วัน

4.2 ตำแหน่งพนักงานทำความสะอาด รับผิดชอบงานด้านทำความสะอาดพื้นที่ ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งห้องน้ำ ทางเดิน ห้องธุรการและบริเวณลานจอดรถ ระยะเวลาในการปฏิบัติงานประจำวันตั้งแต่ 8.00-17.00 น. มีวันหยุดสัปดาห์ละ 1 วัน

4.3 ตำแหน่งพนักงานรักษาความปลอดภัย รับผิดชอบงานด้านรักษาความปลอดภัยบริเวณหอพัก และลานจอดรถ ตลอด 24 ชั่วโมง ทุกวัน

5. การฝึกอบรมและพัฒนา

5.1 ตำแหน่งผู้จัดการหอพัก จะเป็นผู้คัดเลือก หลักสูตรที่จะเข้ารับการฝึก อบรม เอง เนื้อหาของหลักสูตรจะต้องมีส่วนเกี่ยวข้อง และพัฒนางานที่รับผิดชอบอยู่ โดยเจ้าของ จะเป็นผู้ อนุมัติการขอเข้ารับการฝึกอบรม เป็นรายกรณี โดยใช้งบประมาณจากค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

6. การประเมินผล

บริษัทจะทำการประเมินผลการทำงานปีละ 2 ครั้ง คือในเดือนมิถุนายน และ เดือน ธันวาคม ผลการประเมินจะนำมาใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาขึ้นเงินเดือนประจำปี อัตราการขึ้น เงินเดือนจะขึ้นอยู่กับผลการปฏิบัติงาน โดยเฉลี่ยแล้ว ไม่ต่ำกว่าปีละ 3%

7. แรงงานสัมพันธ์

ตามพระราชบัญญัติประกันสังคม พ.ศ. 2533 นายจ้างที่มีลูกตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป จะ ต้องให้พนักงานทุกคนเข้าร่วม โครงการประกันสังคม เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับพนักงาน ใน เวลาเจ็บป่วย โดยนายจ้างและลูกจ้างจะต้องส่งเงินสมทบให้สำนักงานประกันสังคมในอัตรา 5% ของเงินเดือนพนักงานทุกเดือน เมื่อส่งเงินครบตามระยะเวลาแล้ว พนักงานก็จะได้รับ สิทธิ ประโยชน์การรักษาพยาบาลตามที่กฎหมายกำหนด

ประมาณค่าใช้จ่ายด้านการจัดการ

-ก่อนดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วน	15,000	บาท
ค่าใช้จ่ายในการยื่นขอติดตั้งประปา ไฟฟ้า และ โทรศัพท์	30,000	บาท
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนหอพัก	200	บาท
ค่าออกแบบและยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง	500,000	บาท

-ระหว่างดำเนินโครงการ

เงินเดือนพนักงานและประกันสังคม	47,000	บาท
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	7,000	บาท
รวม	599,200	บาท

3. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ด้านการเงินเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินเพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจลงทุน ของโครงการ ซึ่งจะต้องนำเอาข้อมูลจาก การวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านการจัดการ และด้านการก่อสร้าง มาประกอบเพื่อให้การประเมิน โครงการเป็นไปอย่างถูกต้อง

3.1. เงินลงทุนในโครงการและแหล่งที่มาของเงินทุน

เงินลงทุนในโครงการทั้งหมดจำนวน 14,200,000 บาท มาจากส่วนของเจ้าของ 10,200,000 บาท และมาจากกู้ยืมจากธนาคารอีก 4,000,000 บาท โดยใช้ที่ดินที่ตั้งโครงการ สิ่งก่อสร้าง พร้อมอุปกรณ์ตกแต่งต่างๆ เป็นหลักประกันการกู้ยืม

สมมติฐานทางการเงินมีดังนี้

1. เงินกู้ยืมจากธนาคาร จำนวน 4,000,000 บาท ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 6% ต่อปี อายุเงินกู้ 8 ปี โดยชำระเงินกู้ทุกเดือน เดือนละ 55,000 บาท รวม 94 งวด และงวดสุดท้าย เหลือจำนวน 34,288 บาท (รายละเอียดแสดงในตารางที่ 39 ในเอกสารภาคผนวก)

2. การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นดังนี้

ผลกำไรต่ำกว่า 1,000,000 บาท เสียภาษี 20%

ผลกำไร 1,000,001 – 3,000,000 บาท เสียภาษี 25%

ผลกำไรเกิน 3,000,000 บาท เสียภาษี 30%

3. การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคาร คิดอายุอาคาร 20 ปี ส่วนเฟอร์นิเจอร์คิด 5 ปี ดังนี้

ตารางที่ 31 แสดงมูลค่าสินทรัพย์ จำนวนปีในการคิดค่าเสื่อมราคา และจำนวนเงินค่าเสื่อมราคา

รายการ	มูลค่า	อายุ (ปี)	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6-20
อาคาร	11,000,000	20	550,000	550,000
เฟอร์นิเจอร์	2,500,000	5	500,000	
รวม			1,050,000	550,000

4. ที่ดินที่ตั้งโครงการ เข้าจากกรรมการบริษัท โดยเริ่มคิดค่าเช่าเมื่อทำการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อย คือเดือนพฤษภาคม 2548 ในอัตรา 20,000 บาทต่อเดือน

5. โครงการมีอายุ 20 ปี

3.2. ประมาณการรายรับรายจ่าย

รายรับของธุรกิจหอพักมาจาก 3 ส่วน คือ ค่าเช่าห้องพักและค่าเช่าอุปกรณ์ ค่าเช่าร้านซักรีด และค่าบริการสาธารณูปโภค น้ำ ไฟฟ้า โทรศัพท์ ในการประมาณการรายรับค่าห้องพัก และค่าเช่าอุปกรณ์ คิดจากอัตราการเข้าพัก 100% และการเช่าอุปกรณ์ ทีวี ตู้เย็น 14 ชิ้น ในช่วงเปิดภาคเรียนที่ 1 และภาคเรียนที่ 2 อัตราการเข้าพักที่ 80% และการเช่าอุปกรณ์ ทีวี ตู้เย็น จำนวน 11 ชิ้น ในช่วงภาคเรียน ถูกรื้อถอน รวมประมาณการรายรับค่าเช่าห้องพักและอุปกรณ์ ต่อปีเท่ากับ 1,838,400 บาท (รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 32) คิดค่าเช่าพื้นที่ร้านซักรีด 7,000 บาท ต่อเดือน รวมปีละ 84,000 บาท ประมาณการรายรับค่าบริการสาธารณูปโภค ค่าน้ำ คิดหน่วยละ 10 บาท ประมาณการการใช้ห้องละ 10 หน่วย คิดเป็นค่าน้ำห้องละ 100 บาท ค่าไฟฟ้า คิดหน่วยละ 5 บาท ประมาณการการใช้ห้องละ 250 หน่วย คิดเป็นค่าใช้ไฟฟ้าห้องละ 1,250 บาท ค่าโทรศัพท์ ครั้งละ 5 บาท ใช้ได้ไม่เกิน 20 นาที ประมาณการการใช้ที่ห้องละ 30 ครั้ง หรือ 150 บาทต่อเดือน รวมรายรับ ประมาณการค่าสาธารณูปโภค 734,464 ต่อปี (รายละเอียดดังแสดง ในตารางที่ 33) รวมประมาณการ รายรับ ต่อปีทั้งสิ้น 2,656,864 บาท โดยปรับราคาค่าเช่า ค่าบริการขึ้น 5% ทุก 5 ปี (รายละเอียดดังแสดงใน ตารางที่ 34)

รายจ่ายประมาณการประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินเดือนละ 20,000 บาท ปรับขึ้น 10% ทุก 5 ปี ค่าจัดทำแผ่นพับโฆษณา ปีละ 1,000 บาท ค่าป้ายโฆษณา ปีละ 2,000 บาท ค่าเงินเดือนพนักงาน รวมค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย 276,000 บาท ต่อปี ปรับขึ้นปีละ 3% เงินสมทบ ประกันสังคม 5% ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดปีละ 24,000 บาท ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ปีละ 411,800 บาท ค่าภาษีโรงเรือน 12.5% ของค่าเช่า ประมาณการค่าภาษีโรงเรือนต่อปีในปีที่ 1-5 เท่ากับ 240,300 บาท ในปีที่ 6-10 เท่ากับ 252,315 บาทในปีที่ 11-15 เท่ากับ 264,931 บาท ในปีที่ 16-20 เท่ากับ 278,177 บาท (รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 37)

ปีการเงินของโครงการหอพักฯ เริ่มตั้งแต่เดือน พฤษภาคม จนถึงเดือนเมษายนของปีถัดไป โดยเริ่มคำนวณตั้งแต่ปีที่ 0 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาก่อนการดำเนินงาน จนถึงปีที่ 20

All rights reserved

ตารางที่ 32 แสดงผลการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าและรายได้จากห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา

ภาคการศึกษา	ระยะเวลา	จำนวนเดือน	อัตราการเข้าพัก	จำนวนห้องที่ถูกรักษา/เดือน			ยอดเช่าอุปกรณ์	รายได้ค่าเช่า
				25 ต.ร.ม. (3,800 บาท)	32 ต.ร.ม. (4,200 บาท)	39 ต.ร.ม. (5,000 บาท)		
ภาคการศึกษาที่ 1	มิถุนายน-กันยายน	5	100%	27	9	4	14	816,000
ภาคการศึกษาที่ 2	ตุลาคม-กุมภาพันธ์	5	100%	27	9	4	14	816,000
ภาคการศึกษาฤดูร้อน	มีนาคม-พฤษภาคม	2	80%	23	7	2	11	206,400
รวม 1 ปี								1,838,400

ตารางที่ 33 แสดงรายได้ประมาณการรวมของโครงการหอพักเอกชน

ภาคการศึกษา	ระยะเวลา/เดือน	จำนวนเดือน	รายได้ค่าเช่า แต่ละช่วงเวลา	ค่าน้ำ (บาท) ยูนิคละ 10 บาท	ค่าไฟ (บาท) ยูนิคละ 5 บาท	ค่าโทรศัพท์ (บาท)	ค่าเช่าร้านซักรีด เดือนละ 7,000 บาท	รายได้รวม แต่ละช่วงเวลา
ภาคการศึกษาที่ 1	มิถุนายน-ตุลาคม	5	816,000	20,000	250,000	30,000	35,000	1,151,000
ภาคการศึกษาที่ 2	พฤศจิกายน-มีนาคม	5	816,000	20,000	250,000	30,000	35,000	1,151,000
ภาคการศึกษาฤดูร้อน	เมษายน-พฤษภาคม	2	206,400	6,400	80,000	48,064	14,000	354,864
รวม 1 ปี			1,838,400	46,400	580,000	108,064	84,000	2,656,864

สมมติฐาน

-ค่าน้ำใช้เฉลี่ยห้องละ 10 ยูนิค

-ค่าไฟใช้เฉลี่ยห้องละ 250 ยูนิค

-ค่าโทรศัพท์ที่ใช้เฉลี่ยห้องละ 150 บาท

-ค่าเช่าร้านซักรีด ไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ ซึ่งแยกมีเตอร์ ทางร้านจ่ายต่างหาก

-ค่าเช่าห้องพักภาคการศึกษาฤดูร้อนลด 20%

ตารางที่ 34 แสดงการประมาณการรายได้ของโครงการหอพักเอกทณปี 1-20

ประเภทรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าห้องพัก	1,838,400	1,838,400	1,838,400	1,838,400	1,838,400	1,930,320	1,930,320	1,930,320	1,930,320	1,930,320
ค่าน้ำ	46,400	46,400	46,400	46,400	46,400	48,720	48,720	48,720	48,720	48,720
ค่าไฟ	580,000	580,000	580,000	580,000	580,000	609,000	609,000	609,000	609,000	609,000
ค่าโทรศัพท์	108,064	108,064	108,064	108,064	108,064	113,467	113,467	113,467	113,467	113,467
ค่าเช่าร้านซักรีด	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	88,200	88,200	88,200	88,200	88,200
รายได้รวม	2,656,864	2,656,864	2,656,864	2,656,864	2,656,864	2,789,707	2,789,707	2,789,707	2,789,707	2,789,707

ประเภทรายได้	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าเช่าห้องพัก	2,026,836	2,026,836	2,026,836	2,026,836	2,026,836	2,128,178	2,128,178	2,128,178	2,128,178	2,128,178
ค่าน้ำ	51,156	51,156	51,156	51,156	51,156	53,714	53,714	53,714	53,714	53,714
ค่าไฟ	639,450	639,450	639,450	639,450	639,450	671,423	671,423	671,423	671,423	671,423
ค่าโทรศัพท์	119,141	119,141	119,141	119,141	119,141	125,098	125,098	125,098	125,098	125,098
ค่าเช่าร้านซักรีด	92,610	92,610	92,610	92,610	92,610	97,241	97,241	97,241	97,241	97,241
รายได้รวม	2,929,193	2,929,193	2,929,193	2,929,193	2,929,193	3,075,652	3,075,652	3,075,652	3,075,652	3,075,652

สมมติฐาน

-อัตราค่าเช่าและค่าน้ำ ไฟ โทรศัพท์ เพิ่ม 5% ทุก 5 ปี

ตารางที่ 35 การประมาณการรายจ่ายรายเดือนของโครงการหอพักเอกชนปีที่ 0

ปีที่ 0	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	รวม
ค่าเช่าที่ดิน													-
ค่าก่อสร้าง	2,000,000			1,000,000	1,000,000	1,000,000	2,000,000	1,000,000	1,000,000	2,000,000	1,000,000	1,500,000	13,500,000
วิจัยตลาด	30,000												30,000
ค่าจดทะเบียนบริษัท	15,200												15,200
ขึ้นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์	30,000												30,000
ค่าออกแบบและขึ้นใบอนุญาตก่อสร้าง	500,000												500,000
ค่าเช่าที่ดิน													-
จัดทำแผนพับและใบปลิว										10,000			10,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์										40,000			40,000
เงินเดือนพนักงาน											23,000	23,000	46,000
สมทบประกันสังคม											500	500	1,000
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด											2,000	2,000	4,000
ค่าน้ำ											300	300	600
ค่าไฟ											1,000	1,000	2,000
ค่าโทรศัพท์												400	400
ภาษีโรงเรือน													-
ค่าทำบัญชี													-
รวม	575,200	-	2,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	2,000,000	1,000,000	1,000,000	2,050,000	1,026,800	1,527,200	14,179,200

ตารางที่ 36 การประมาณการรายจ่ายรายเดือนของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 1

ปีที่ 1	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ต.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	รวม
ค่าเช่าที่ดิน	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	240,000
จัดทำแผนผังและใบปลิว												1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์												2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	276,000
สมทบประกันสังคม	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6,000
ค่าใช้ข่าวยนต์เต๊นต์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	24,000
ค่าน้ำ	2,000	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,000	29,000
ค่าไฟ	24,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	24,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	2,400	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	2,400	34,800
ภาษีโรงเรือน	13,775	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275	13,775	240,300
ค่าทำบัญชี	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	24,000
รวม	89,675	104,275	104,275	104,275	104,275	104,275	104,275	104,275	104,275	104,275	104,275	92,675	1,225,100

ตารางที่ 37 แสดงประมาณการรายจ่ายของโครงการทอทัเอกชนปีที่ 1-10

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าที่ดิน	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
จัดทำแผ่นพับ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณา	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	276,000	284,280	292,808	301,593	310,640	319,960	329,558	339,445	349,629	360,117
สมทบประกันสังคม	6,000	6,180	6,365	6,556	6,753	6,956	7,164	7,379	7,601	7,829
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าเช่า	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	240,300	240,300	240,300	240,300	240,300	252,315	252,315	252,315	252,315	252,315
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
รวม	1,225,100	1,233,560	1,242,274	1,251,249	1,260,493	1,306,030	1,315,838	1,325,939	1,336,344	1,347,061

สมมติฐาน

-เงินเดือนพนักงานเพิ่มขึ้นปีละ 3%

-ค่าเช่าที่ดินเพิ่ม 10% ทุก 5 ปี

-ภาษีโรงเรือนคิด 12.5% ของรายได้ค่าเช่า

ตารางที่ 38 แสดงประมาณการรายจ่ายของโครงการหอพักถอกชนปีที่ 11-20

	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าเช่าที่ดิน	290,400	290,400	290,400	290,400	290,400	319,440	319,440	319,440	319,440	319,440
จัดทำแผนผัง	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณา	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	370,921	382,049	393,510	405,315	417,475	429,999	442,899	456,186	469,872	483,968
สมทบประกันสังคม	8,063	8,305	8,555	8,811	9,076	9,348	9,628	9,917	10,215	10,521
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	264,931	264,931	264,931	264,931	264,931	278,177	278,177	278,177	278,177	278,177
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
รวม	1,397,115	1,408,485	1,420,195	1,432,257	1,444,681	1,499,764	1,512,945	1,526,520	1,540,503	1,554,906

สมมติฐาน

- เงินเดือนพนักงานเพิ่มขึ้นปีละ 3%
- ค่าเช่าที่ดินเพิ่ม 10% ทุก 5 ปี
- ภาษีโรงเรือนคิด 12.5% ของรายได้ค่าเช่า

หน่วย : บาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้										
ยอดขายรวม	2,656,864	2,656,864	2,656,864	2,656,864	2,656,864	2,789,707	2,789,707	2,789,707	2,789,707	2,789,707
ค่าใช้จ่าย										
ค่าเช่าที่ดิน	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
ค่าใช้จ่ายก่อนการค้าเงินงาน	679,200									
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	985,100	993,560	1,002,274	1,011,249	1,020,493	1,042,030	1,051,838	1,061,939	1,072,344	1,083,061
ค่าเสื่อมราคา	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000
รวมค่าใช้จ่าย	2,954,300	2,283,560	2,292,274	2,301,249	2,310,493	1,856,030	1,865,838	1,875,939	1,886,344	1,897,061
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	(297,436)	373,304	364,590	355,615	346,371	933,677	923,869	913,768	903,363	892,646
หักดอกเบี้ยจ่าย	228,255	201,626	173,355	143,340	112,401	77,698	41,783	6,912	-	-
กำไรก่อนภาษี	(525,691)	171,678	191,235	212,275	233,970	855,979	882,086	906,855	903,363	892,646
หักภาษีจ่าย	-	-	-	9,899	46,794	171,196	176,417	181,371	180,673	178,529
กำไรสุทธิ	(525,691)	171,678	191,235	202,376	187,176	684,783	705,669	725,484	722,690	714,117
กำไรสะสม	(525,691)	(354,014)	(162,778)	39,598	226,774	911,556	1,617,225	2,342,710	3,065,400	3,779,517

ตารางที่ 40 แสดงงบกำไรขาดทุนส่วนหน้าของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 11-20

หน่วย : บาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้										
ยอดขายรวม	2,929,193	2,929,193	2,929,193	2,929,193	2,929,193	3,075,652	3,075,652	3,075,652	3,075,652	3,075,652
ค่าใช้จ่าย										
ค่าเช่าที่ดิน	290,400	290,400	290,400	290,400	290,400	319,440	319,440	319,440	319,440	319,440
ค่าใช้จ่ายก่อนการค้าเงินงาน										
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,106,715	1,118,085	1,129,795	1,141,857	1,154,281	1,180,324	1,193,505	1,207,080	1,221,063	1,235,466
ค่าเสื่อมราคา	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000
รวมค่าใช้จ่าย	1,947,115	1,958,485	1,970,195	1,982,257	1,994,681	2,049,764	2,062,945	2,076,520	2,090,503	2,104,906
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	982,077	970,708	958,997	946,935	934,512	1,025,888	1,012,708	999,132	985,149	970,746
หักดอกเบี้ยจ่าย										
กำไรก่อนภาษี	982,077	970,708	958,997	946,935	934,512	1,025,888	1,012,708	999,132	985,149	970,746
หักภาษีจ่าย	196,415	194,142	191,799	189,387	186,902	206,472	203,177	199,783	196,287	192,687
กำไรสุทธิ	785,662	776,566	767,198	757,548	747,609	819,416	809,531	799,349	788,862	778,060
กำไรสะสม	4,565,179	5,341,745	6,108,943	6,866,491	7,614,100	8,433,516	9,243,047	10,042,396	10,831,258	11,609,317

ตารางที่ 41 แสดงงบกระแสเงินสดประมาณการของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 0-5

หน่วย : บาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
กระแสเงินสดรับ						
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น	10,200,000					
เงินกู้	4,000,000					
ค่าเช่าห้องพัก		1,838,400	1,838,400	1,838,400	1,838,400	1,838,400
ค่าน้ำ		46,400	46,400	46,400	46,400	46,400
ค่าไฟ		580,000	580,000	580,000	580,000	580,000
ค่าโทรศัพท์		108,064	108,064	108,064	108,064	108,064
ค่าเช่าร้านซักกรีด		84,000	84,000	84,000	84,000	84,000
รวมกระแสเงินสดรับ	14,200,000	2,656,864	2,656,864	2,656,864	2,656,864	2,656,864
กระแสเงินสดจ่าย						
ค่าก่อสร้าง	13,500,000					
ค่าเช่าที่ดิน		240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
วิจัยตลาด	30,000					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก	15,200					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์	30,000					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง	500,000					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปรสเตอร์	40,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	46,000	276,000	284,280	292,808	301,593	310,640
สมทบประกันสังคม	1,000	6,000	6,180	6,365	6,556	6,753
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	4,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	600	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	2,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	400	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน		240,300	240,300	240,300	240,300	240,300
ค่าทำบัญชี		24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ดอกเบี้ยจ่าย		228,255	201,626	173,355	143,340	112,401
ภาษีจ่าย					9,899	46,794
รวมกระแสเงินสดจ่าย	14,179,200	1,453,355	1,435,186	1,415,629	1,404,488	1,419,688
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	-	1,203,509	1,221,678	1,241,235	1,252,376	1,237,176
คืนเงินกู้	-	431,745	458,374	486,645	516,660	547,599
กระแสเงินสดสุทธิ	20,800	771,764	763,304	754,590	735,716	689,577
กระแสเงินสดต้นงวด	-	20,800	792,564	1,555,868	2,310,458	3,046,174
เงินสดคงเหลือปลายงวด	20,800	792,564	1,555,868	2,310,458	3,046,174	3,735,750

ตารางที่ 42 แสดงงบกระแสเงินสดประมาณการของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 6-10

หน่วย : บาท	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	1,930,320	1,930,320	1,930,320	1,930,320	1,930,320
ค่าน้ำ	48,720	48,720	48,720	48,720	48,720
ค่าไฟ	609,000	609,000	609,000	609,000	609,000
ค่าโทรศัพท์	113,467	113,467	113,467	113,467	113,467
ค่าเช่าร้านซักรีด	88,200	88,200	88,200	88,200	88,200
รวมกระแสเงินสดรับ	2,789,707	2,789,707	2,789,707	2,789,707	2,789,707
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และ ใบอนุญาตหอพัก					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	319,960	329,558	339,445	349,629	360,117
สมทบประกันสังคม	6,956	7,164	7,379	7,601	7,829
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	252,315	252,315	252,315	252,315	252,315
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ดอกเบี้ยจ่าย	77,698	41,783	6,912		
ภาษีจ่าย	171,196	176,417	181,371	180,673	178,529
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,554,924	1,534,038	1,514,223	1,517,017	1,525,590
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	1,234,783	1,255,669	1,275,484	1,272,690	1,264,117
คืนเงินกู้	582,302	618,217	358,459		
กระแสเงินสดสุทธิ	652,481	637,452	917,026	1,272,690	1,264,117
กระแสเงินสดคั่งงวด	3,735,750	4,388,232	5,025,684	5,942,709	7,215,400
เงินสดคงเหลือปลายงวด	4,388,232	5,025,684	5,942,709	7,215,400	8,479,517

ตารางที่ 43 แสดงงบกระแสเงินสดประมาณการของโครงการหอพักเอกชน ปีที่ 11-15

หน่วย : บาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	2,026,836	2,026,836	2,026,836	2,026,836	2,026,836
ค่าน้ำ	51,156	51,156	51,156	51,156	51,156
ค่าไฟ	639,450	639,450	639,450	639,450	639,450
ค่าโทรศัพท์	119,141	119,141	119,141	119,141	119,141
ค่าเช่าร้านซักรีด	92,610	92,610	92,610	92,610	92,610
รวมกระแสเงินสดรับ	2,929,193	2,929,193	2,929,193	2,929,193	2,929,193
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	290,400	290,400	290,400	290,400	290,400
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	370,921	382,049	393,510	405,315	417,475
สมทบประกันสังคม	8,063	8,305	8,555	8,811	9,076
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	264,931	264,931	264,931	264,931	264,931
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ดอกเบี้ยจ่าย					
ภาษีจ่าย	196,415	194,142	191,799	189,387	186,902
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,593,531	1,602,626	1,611,995	1,621,644	1,631,583
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	1,335,662	1,326,566	1,317,198	1,307,548	1,297,609
คืนเงินกู้					
กระแสเงินสดสุทธิ	1,335,662	1,326,566	1,317,198	1,307,548	1,297,609
กระแสเงินสดต้นงวด	8,479,517	9,815,179	11,141,745	12,458,943	13,766,491
เงินสดคงเหลือปลายงวด	9,815,179	11,141,745	12,458,943	13,766,491	15,064,100

ตารางที่ 44 แสดงงบกระแสเงินสดประมาณการของโครงการรถไฟฟ้าเอกชน ปีที่ 16-20

หน่วย : บาท	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	2,128,178	2,128,178	2,128,178	2,128,178	2,128,178
ค่าน้ำ	53,714	53,714	53,714	53,714	53,714
ค่าไฟ	671,423	671,423	671,423	671,423	671,423
ค่าโทรศัพท์	125,098	125,098	125,098	125,098	125,098
ค่าเช่าร้านซักรีด	97,241	97,241	97,241	97,241	97,241
รวมกระแสเงินสดรับ	3,075,652	3,075,652	3,075,652	3,075,652	3,075,652
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	319,440	319,440	319,440	319,440	319,440
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และ ใบอนุญาตรถไฟฟ้า					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผนผังและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	429,999	442,899	456,186	469,872	483,968
สมทบประกันสังคม	9,348	9,628	9,917	10,215	10,521
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	278,177	278,177	278,177	278,177	278,177
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ดอกเบี้ยจ่าย					
ภาษีจ่าย	206,472	203,177	199,783	196,287	192,687
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,706,236	1,716,121	1,726,303	1,736,791	1,747,593
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	1,369,416	1,359,531	1,349,349	1,338,862	1,328,060
คืนเงินกู้					
กระแสเงินสดสุทธิ	1,369,416	1,359,531	1,349,349	1,338,862	1,328,060
กระแสเงินสดต้นงวด	15,064,100	16,433,516	17,793,047	19,142,396	20,481,258
เงินสดคงเหลือปลายงวด	16,433,516	17,793,047	19,142,396	20,481,258	21,809,317

หน่วย : บาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์											
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	20,800	792,564	1,555,868	2,310,458	3,046,174	3,735,750	4,388,232	5,025,684	5,942,709	7,215,400	8,479,517
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	20,800	792,564	1,555,868	2,310,458	3,046,174	3,735,750	4,388,232	5,025,684	5,942,709	7,215,400	8,479,517
สินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สิ่งปลูกสร้าง	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000
เฟอร์นิเจอร์	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,050,000)	(2,100,000)	(3,150,000)	(4,200,000)	(5,250,000)	(5,800,000)	(6,350,000)	(6,900,000)	(7,450,000)	(8,000,000)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	13,500,000	12,450,000	11,400,000	10,350,000	9,300,000	8,250,000	7,700,000	7,150,000	6,600,000	6,050,000	5,500,000
สินทรัพย์อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการค้าเป็นงาน	679,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่น ๆ	679,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	14,200,000	13,242,564	12,955,868	12,660,458	12,346,174	11,985,750	12,088,232	12,175,684	12,542,709	13,265,400	13,979,517
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น											
หนี้สินระยะยาว	4,000,000	3,568,255	3,109,882	2,623,236	2,106,576	1,558,977	976,675	358,458	-	-	-
รวมหนี้ระยะยาว	4,000,000	3,568,255	3,109,882	2,623,236	2,106,576	1,558,977	976,675	358,458	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนของผู้ถือหุ้น	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000
กำไรสะสม	-	(525,691)	(354,014)	(162,778)	39,598	226,774	911,556	1,617,225	2,342,710	3,065,400	3,779,517
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	10,200,000	9,674,309	9,845,986	10,037,222	10,239,598	10,426,774	11,111,556	11,817,225	12,542,710	13,265,400	13,979,517
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,200,000	13,242,564	12,955,868	12,660,458	12,346,174	11,985,750	12,088,232	12,175,684	12,542,710	13,265,400	13,979,517

หน่วย : บาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9,815,179	11,141,745	12,458,943	13,766,491	15,064,100	16,433,516	17,793,047	19,142,396	20,481,258	21,809,317
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,815,179	11,141,745	12,458,943	13,766,491	15,064,100	16,433,516	17,793,047	19,142,396	20,481,258	21,809,317
สินทรัพย์ถาวร										
สิ่งปลูกสร้าง	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000
เฟอร์นิเจอร์	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000
หัก : ค่าเสื่อมราคาสะสม	(8,550,000)	(9,100,000)	(9,650,000)	(10,200,000)	(10,750,000)	(11,300,000)	(11,850,000)	(12,400,000)	(12,950,000)	(13,500,000)
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ	4,950,000	4,400,000	3,850,000	3,300,000	2,750,000	2,200,000	1,650,000	1,100,000	550,000	-
สินทรัพย์อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	14,765,179	15,541,745	16,308,943	17,066,491	17,814,100	18,633,516	19,443,047	20,242,396	21,031,258	21,809,317
หนี้สินและส่วนงานของเจ้าของ										
หนี้สินระยะยาว										
รวมหนี้ระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนงานของเจ้าของ										
เงินลงทุนของเจ้าของ	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000
กำไรสะสม	4,565,179	5,341,745	6,108,943	6,866,491	7,614,100	8,433,516	9,243,047	10,042,396	10,831,258	11,609,317
รวมส่วนงานของเจ้าของ	14,765,179	15,541,745	16,308,943	17,066,491	17,814,100	18,633,516	19,443,047	20,242,396	21,031,258	21,809,317
รวมหนี้สินและส่วนงานของเจ้าของ	14,765,179	15,541,745	16,308,943	17,066,491	17,814,100	18,633,516	19,443,047	20,242,396	21,031,258	21,809,317

3.3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละเดือน ตลอดอายุโครงการกับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายออกไป ภายใต้โครงการที่กำลังพิจารณา ณ อัตราที่กำหนดในที่นี้คือ ค่าของทุน (Cost of Capital) ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดค่าของทุน ไว้เท่ากับ 12%

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{NCF}_t}{(1+r)^t} - I_0$$

โดย NCF_t = กระแสเงินสดสุทธิรายปี ตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่ 20
 r = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ หรือต้นทุนเงินทุน = 12%
 I_0 = เงินจ่ายลงทุนตอนเริ่มโครงการ = 14,200,000 บาท
 n = ผลบวกของกระแสเงินสดสุทธิ ตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปีที่ 20
 $\sum_{t=1}^n$

แทนค่าในสูตร

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= [(1,203,509 \times 0.8929) + (1,221,678 \times 0.7972) + (1,241,235 \times 0.7118) \\ &+ (1,252,376 \times 0.6355) + (1,237,176 \times 0.5674) + (1,234,783 \times 0.5000) \\ &+ (1,255,669 \times 0.4523) + (1,275,484 \times 0.4039) + (1,272,690 \times 0.3606) \\ &+ (1,264,117 \times 0.3220) + (1,335,662 \times 0.3000) + (1,326,566 \times 0.2567) \\ &+ (1,317,198 \times 0.2292) + (1,307,548 \times 0.2046) + (1,297,609 \times 0.1827) \\ &+ (1,369,416 \times 0.1631) + (1,359,531 \times 0.1456) + (1,349,349 \times 0.1300) \\ &+ (1,338,862 \times 0.1161) + (1,328,060 \times 0.1037) - 14,200,000 \\ &= -4,774,562 \text{ บาท} \end{aligned}$$

3.4. อัตราผลตอบแทนซื้อลด (Internal Rate of Return หรือ IRR)

อัตราลดค่าที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่าย เท่ากับมูลค่าปัจจุบัน ของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับตลอดอายุของหอพัก ซึ่ง โครงการจะสามารถยอมรับได้ ก็ต่อเมื่อ IRR มีค่าสูงกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่นักลงทุนต้องการ

คำนวณได้จากสูตร

$$I_0 = \sum_{t=1}^n \frac{NCF_t}{(1+k)^t}$$

โดย k = Internal Rate of Return

เมื่อใช้ $k=6.39\%$ จะมีผลทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตั้งแต่ปีที่ 0 ถึงปีที่ 20 เท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก คือ 14,200,000 บาทพอดี

ดังนั้น อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงซึ่งได้จาก โครงการเท่ากับ 6.39%

3.5 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับจาก โครงการสามารถชดเชยกระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ ตอนเริ่มต้น โครงการพอดี โดยนำกระแสเงินสดรับจาก โครงการในแต่ละปีมาเปรียบเทียบกับเงิน สดที่จ่ายลงทุนเมื่อเริ่มโครงการ ว่าจะใช้ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับเงินลงทุนตอนเริ่ม โครงการ ทั้งนี้โครงการจะสามารถยอมรับได้ก็ต่อเมื่อ PB อยู่ภายในระยะเวลานักลงทุนกำหนด

ระยะเวลาคืนทุนของโครงการเท่ากับ 11 ปี 4 เดือน

3.6 ดัชนีกำไร (Profitability Index หรือ PI)

การเปรียบเทียบค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับกับค่าปัจจุบันของเงินลงทุน เพื่อชี้ให้เห็นว่า การลงทุนแต่ละ โครงการมีกำไรมากน้อยแค่ไหน เพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจ

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{NCF_t}{(1+r)^t}}{I_0}$$

จากการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิพบว่า มูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี ตลอดอายุโครงการ เท่ากับ 9,446,200 บาท

$$\begin{aligned} \text{แทนค่าสูตร ดัชนีกำไร} &= \frac{9,425,438}{14,200,000} \\ &= 0.66 \text{ เท่า} \end{aligned}$$

3.7 การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ถึงตัวแปรซึ่งจะมีผลกระทบต่อโครงการ โดยวิเคราะห์จากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ (IRR) ภายใต้เงื่อนไขซึ่งกำหนดให้ปัจจัยผันแปรทั้งหมดในงบกำไรขาดทุนคงที่ ยกเว้นปัจจัยหนึ่งที่ไม่คงที่ ซึ่งในที่นี้ ใช้ปัจจัยด้านยอดขาย โดยดูเปรียบเทียบ กรณีที่ 1 หากจำนวนผู้เช่าห้องไม่เต็ม คือ ได้มีผู้เช่าแค่ 95% ในภาคเรียนที่ 1 และ 2 ส่วนภาคฤดูร้อนมีผู้เช่า 70% กับกรณีที่ 2 หากเพิ่มราคาค่าเช่าห้องพัก ให้เท่ากับหอพักอินเตอร์ปาร์ค ซึ่งเป็นหอพักที่มีราคาแพงที่สุดในบริเวณเดียวกัน โดยเพิ่มค่าเช่า อีกห้องละ 200 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ

กรณีที่ 1 หากมีผู้เช่า 95% ของจำนวนห้องทั้งหมดในภาคเรียนที่ 1 และ 2 และมีผู้เช่า 70% ในภาคฤดูร้อน จะได้ผลลัพธ์ทางการเงินดังนี้

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	เท่ากับ	-5,564,256 บาท
อัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ (IRR)	เท่ากับ	5.13%
ระยะเวลาคืนทุน	เท่ากับ	12 ปี 5 เดือน

พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) จะมีมูลค่าน้อยลงจาก -4,774,562 บาท เป็น -5,564,256 บาท หรือน้อยลงเท่ากับ 789,694 บาท อัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ (IRR) เปลี่ยนจาก 6.39% เป็น 5.13% หรือลดลงเท่ากับ 1.26% และมีระยะเวลาคืนทุนนานขึ้นจาก 11 ปี 4 เดือน เป็น 12 ปี 5 เดือน หรือช้าลง 1 ปี 1 เดือน

กรณีที่ 2 หากราคาค่าเช่าห้องพักเพิ่มขึ้นได้อีกห้องละ 200 บาท คือปรับราคาห้องขนาด 25 ตารางเมตร จาก 3,800 บาท เป็น 4,000 บาท ห้องขนาด 32 ตารางเมตร จาก 4,200 บาท เป็น 4,400 บาท และ ห้องขนาด 39 ตารางเมตร จาก 5,000 บาท เป็น 5,200 บาท ได้ผลลัพธ์ดังนี้

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	เท่ากับ	-4,190,741 บาท
อัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ (IRR)	เท่ากับ	7.15%
ระยะเวลาคืนทุน	เท่ากับ	10 ปี 9 เดือน

พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) จะมีมูลค่าน้อยลงจาก -4,774,562 บาท เป็น -4,190,741 บาท หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 583,821 บาท อัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ (IRR) เปลี่ยนจาก 6.39% เป็น 7.15% หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.76% และมีระยะเวลาคืนทุนสั้นลงจาก 11 ปี 4 เดือน เป็น 10 ปี 9 เดือน หรือเร็วขึ้น 7 เดือน