บทที่ 5
สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิคการจัดการ และด้านการเงิน พบว่าไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากเป็น โครงการที่ให้ผลตอบแทนน้อยกว่าร้อยละ 12 โดยผลจากการวิเคราะห์ สามารถสรุปสาระสำคัญ ของการศึกษา ได้ดังนี้

<u>การวิเคราะห์ด้านการตลาด</u>

จากนโยบายการเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการจัดการเรียนการสอนใหม่ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยให้นักศึกษาระดับปริญญาตรีทั้งหมดมาศึกษาที่ศูนย์รังสิต ซึ่งจะทำให้จำนวนนักศึกษาที่ศูนย์รังสิตในปีการศึกษา 2548 มีจำนวนเพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 7,000 คน รวมเป็นประมาณ 20,364 จากเดิมที่มีนักศึกษาอยู่แล้วจำนวนทั้งสิ้น 13,364 คน (ฝ่ายประมวลผลข้อมูล สำนักทะเบียนและประมวลผล มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2546)

ในขณะที่ความสามารถในการรับนักศึกษาเข้าหอพักนั้น หอพักของมหาวิทยาลัยรองรับนักศึกษาได้ประมาณ 2,000 คน หอพักเอเชี่ยนเกมส์รองรับนักศึกษา ได้ประมาณ 8,368 คน และหอพักเอกชนใกล้มหาวิทยาลัย รองรับนักศึกษาได้ประมาณ 1,500 คน จึงทำให้จำนวนห้องพักในปัจจุบันยังไม่เพียงพอที่จะรองรับความต้องการของนักศึกษาที่จะพักใกล้กับมหาวิทยาลัยได้ (กองกิจการนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546)

ผลจากการศึกษาพบว่าผู้มีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นนักศึกษาหญิงร้อยละ 73.55 ซึ่งมากกว่านักศึกษาชายเพียงร้อยละ 26.45 จึงได้ตัดสินใจเลือกทำหอพักหญิง ทั้งนี้การกำหนดส่วนประสมทางการตลาดบริการของการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี จากผลการเก็บข้อมูลแบบสอบถามสามารถสรุปได้ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1. ด้านผลิตภัณฑ์

การลงทุนหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี เป็นการลงทุนสร้างหอพักหญิง มีขนาดห้อง 3 ขนาด ได้แก่ ขนาด 25 ต.ร.ม. 32 ต.ร.ม. และ 39 ต.ร.ม. ให้เลือกตามความต้องการของผู้เข้าพัก สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักมี 2 แบบให้เลือก คือ แบบมาตรฐาน ประกอบด้วย เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรศัพท์ ตู้เสื้อผ้า เตียงพร้อมที่นอน 2 ชุด โต๊ะทำงานและเก้าอี้ 2 ชุด ส่วนแบบพิเศษ เพิ่มตู้เย็น และทีวี โดยคิดราคาเพิ่มพิเศษ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ประกอบด้วย ร้านซักรีด ยามรักษาความปลอดภัย ระบบคีย์การ์ด และที่จอดรถ 20 คัน ในด้านของสิ่งอำนวยความสะดวก

2. ด้านราคา

การลงทุนหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี มีห้องพัก 3 ระดับราคาให้เลือกตามขนาดของห้อ ห้องมาตรฐานขนาด 25 ต.ร.ม. ราคา 3,800 บาท ห้องขนาด 32 ต.ร.ม. ราคา 4,200 บาท และห้องขนาด 39 ต.ร.ม. (เฟอร์นิเจอร์ 3 ชุด) ราคา 5,000 บาท ส่วนเฟอร์นิเจอร์พิเศษ คือตู้เย็นและทีวี คิดเพิ่มรายการละ 200 บาทต่อเดือน โดยกลยุทธ์ราคาที่เลือกใช้เป็นกลยุทธ์ระดับราคาใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่บริษัทจะได้เปรียบในเรื่องความใหม่ของห้องและขนาดของห้องที่มีให้เลือกมากกว่า

3. กลยุทธ์การส่งเสริมการตลาด

บริษัทใช้สื่อป้ายโฆษณา ป้ายโปสเตอร์ และใบปลิวโฆษณา ในการแจ้งข่าวสาร และดึงดูดความสนใจของผู้ต้องการเช่าหอพักเอกชน โดยป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ จะติดตั้งบริเวณ ด้านหน้าสถานที่ก่อสร้างหอพัก ป้ายโปสเตอร์ ติดตามอาคารเรียน โรงอาหาร และตามทางเดิน ในมหาวิทยาลัย ส่วนใบปลิวโฆษณา จะจัดพิมพ์และแจกให้กับนักศึกษา บริเวณหน้าหอพัก โรงอาหาร และตามที่นั่งของกลุ่มต่างๆ ในแต่ละคณะ

4. กลยุทธ์ด้านสถานที่ทำเลที่ตั้ง

เลือกทำเลที่ตั้งหอพักในบริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี มีระยะทางห่างจากประตูมหาวิทยาลัยด้านถนนเชียงรากไม่เกิน 100 เมตร พร้อมด้วยระบบสาธารณูประโภค อันได้แก่ ถนนคอนกรีต ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ บริการเก็บขยะมูลฝอย และตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับหอพักเอกชนอีก 3 แห่ง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

การวิเคราะห์ด้านเทคนิคและการจัดการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี โดยก่อสร้างเป็นอาคาร 5 ชั้น ห้องพัก จำนวน 40 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักขนาด 25 ตารางเมตร 27 ห้อง ขนาด 32 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง และขนาด 39 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 355 ตารางเมตร รวม 5 ชั้นมีพื้นที่ 1,775 ตารางเมตร พื้นที่โดยรอบอาคารทำเป็นลานจอดรถสามารถจอดได้ทั้งหมด 20 คัน ใช้เงินลงทุนใน การก่อสร้างอาคารหอพัก 11 ล้านบาท ค่าตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์ 2.5 ล้านบาท เงินทุนหมุนเวียน ในการบริหารงานอีก 0.7 ล้านบาท รวมเงินลงทุน 14.2 ล้านบาท

ด้านการจัดการจะดำเนินงานในรูปแบบห้างหุ้นส่วนจำกัด ประกอบด้วยเจ้าของและ ผู้ถือหุ้น มีจำนวนพนักงาน 4 คน เป็นผู้จัดการหอพัก 1 คน พนักงานทำความสะอาด 1 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน ซึ่งพนักงานทุกคนต้องผ่านการคัดเลือก และอบรมเพื่อให้ มีความเหมาะสมกับลักษณะงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบ

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

โครงการใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 14,200,000 บาท โดยมาจากส่วนของเจ้าของ 10,200,000 บาท และมาจากการกู้ยืมธนาคาร 4,000,000 บาท ที่คอกเบี้ยเงินกู้ 6% และจากผลการดำเนินงานและฐานะการเงินพบว่า ในช่วงระยะเวลา 20 ปี โครงการมีรายได้รวม 57,257,080 บาท มีกำไรสะสม 11,609,317 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -4,774,562 บาท มีผลตอบแทนซื้อลดเท่ากับ 6.39% ระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 4 เดือน ดัชนีกำไรเท่ากับ 0.66 เท่า

ผลจากการวิเคราะห์ด้านการเงินสามารถสรุปได้ว่า ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชน บริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต โดยผลตอบแทนซื้อลดมีค่าน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ตั้งสมมติฐานไว้ที่ร้อยละ 12%

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

อภิปรายผล

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต โดยใช้ทฤษฎีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ทำการวิเคราะห์ในด้านต่าง ๆ ดังนี้ ด้านการตลาด ผลจากแบบสอบถามพบว่านักศึกษาที่มีความต้องการหอพักเอกชนต้องการขนาดห้องที่กว้าง มีสิ่งอำนวยความสะดวก พร้อม ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ ทีวี ตู้เย็น โทรศัพท์ โดยต้องการหอพักที่มีทำเลที่ตั้งของหอพักใกล้กับมหาวิทยาลัย เพื่อความสะดวกในการ เดินทาง อีกทั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีร้านซักอบรีด และ ร้านค้า ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคนอยู่ใน ช่วงที่ยอมรับได้ที่ 1,500-2,000 บาท มีบริการที่รวดเร็วในด้านการ ซ่อมบำรุง ห้องพัก อีกทั้งผู้ให้ บริการควรจะมีอัธยาศัยดี และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอดเวลา ซึ่งสอดคล้องกับ การศึกษาของกาญจนา แก้วแหยม (2539) ที่ได้ศึกษา สภาพปัจจุบันและความต้องการ ที่พักอาศัย ของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี โดยผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้ ปัจจัยในการ ตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยให้เช่าของนักศึกษา เรียงลำดับ ได้ดังนี้ 1. ความสะดวกในการเดินทาง 2. ขนาดห้องพัก 3. ราคาค่าเช่า 4. สภาพแวดล้อม 5. ต้องการความอิสระในการพักอาศัย นอกจากนี้ นักศึกษายังต้องการให้หอพักเอกชนปรับปรุงในด้าน การซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่าง ๆ ทั้งภายในห้องพักและภายในอาคาร ส่วนประกอบในการพักอาศัย นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการระเบียง ของห้องพัก เฟอร์นิเจอร์ในห้องพักควรประกอบด้วย โทรศัพท์ พัดลม โต๊ะเขียนหนังสือ ที่นอน และตู้เสื้อผ้า และต้องการฟูกที่นอน หมอน

โครงการฯมีการ ดำเนินการในรูปแบบห้างหุ้นส่วนจำกัด ใช้โครงสร้างขององค์กรแบบง่ายๆ โดยให้ผู้จัดการหอพัก เป็นผู้ดูแล กิจการโดยทั่วไป และเจ้าของทำหน้าที่ในการเก็บเงิน ทำบัญชี รายรับ รายจ่าย ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2537) เปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุน ในโครงการอพาร์ทเมนท์และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ. ถนนลาดพร้าว ซอย 71 พบว่าโครงการโดยส่วนใหญ่จะทำการจ้างผู้จัดการอพาร์ทเม้นท์ เพื่อแบ่งเบาภาระการบริหารงานของเจ้าของโครงการ

จากผลการศึกษาทางด้านการเงินพบว่าจะได้อัตราผลตอบแทนซื้อลดที่ 6.39% ซึ่งต่ำกว่า เป้าหมายที่ 12% อีกทั้งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการติดลบจำนวน -4,774,562 บาท มีระยะเวลาคืนทุนที่ 11 ปี 4 เดือน และเมื่อวิเคราะห์ความไวโดยคิดอัตราการเข้าพักที่ 95% พบว่ามีผลต่ออัตราผลตอบแทนซื้อลดน้อยลงเหลือเพียง 5.13% มูลค่าปัจจุบันของโครงการเท่ากับ -5,564,256 บาท ระยะเวลาคืนทุน 12 ปี 5 เดือน และเมื่อคิดอัตราการเข้าพักที่ 100% พร้อมกับเพิ่มราคาค่าเช่า

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

อีกห้องละ 200 บาท เทียบเท่ากับห้องราคาห้องพักของหอพัก อินเตอร์ ปาร์ค ซึ่งมีขนาดโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า พบว่า อัตราผลตอบแทนซื้อลดอยู่ที่ 7.15% มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -4,190,741 บาท ระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 9 เดือน จึงสรุปได้ว่าไม่มี ความเป็นไปได้ทางการเงิน สอดคล้องกับการศึกษาของธนารัตน์ พิริเยศยางกูร ที่ทำการศึกษา ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าสำหรับนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา พบว่าธุรกิจหอพักมีผลตอบแทนสม่ำเสมอ แต่อัตราการจ่ายคืนต่ำส่งผลให้ ไม่สามารถทำกำไรจากธุรกิจนี้ได้โดยเฉพาะหากใช้การกู้เงินที่อัตราดอกเบี้ยสูง

ข้อค้นพบ

1. ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการหอพักเอกชนส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาหญิงมากกว่านักศึกษาชาย คิดเป็นร้อยละ 73.55 ของผู้มีความต้องการหอพักเอกชนทั้งหมด

2. จากผลของการตอบแบบสอบถามพบว่า ไม่มีความแตกต่างในความต้องการหอพักเอกชนในด้านขนาดของห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก และบริการของหอพัก ระหว่างนักศึกษาหญิง และนักศึกษาชาย

3. จากการวิเคราะห์ความไวพบว่าถึงแม้จะทำการปรับขึ้นราคาหอพักเท่ากับหอพักอินเตอร์ปาร์ค ซึ่งมีราคาสูงที่สุดในกลุ่มหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย อีกทั้งหอพักขนาดใหญ่เพียบพร้อมไปด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส การศึกษาครั้งนี้ยังคงไม่มีความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน

ข้อเสนอแนะ

1. หากต้องการให้การลงทุนได้รับผลตอบแทนตามที่ต้องการอาจต้องทำการลด ค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างลงเพื่อให้ใช้เงินลงทุนน้อยลง หรืออาจทำการลงทุนบนที่ดินขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อสามารถสร้างจำนวนห้องที่มากขึ้นทำให้ต้นทุนการก่อสร้างต่อห้องถูกลง

2. การเลือกหอพักบางครั้งนักศึกษาอาจมากับผู้ปกครองซึ่งมักจะกังวลในเรื่อง สวัสดิภาพความปลอดภัย ผู้ประกอบกิจการหอพักจึงควรให้ความสำคัญในเรื่องนี้ โดยเฉพาะ อย่างยิ่งหากดำเนินธุรกิจหอพักหญิง

3. จากสภาพการจราจรที่หนาแน่นในปัจจุบัน นักศึกษาที่อยู่หอพักบางส่วนขับรถยนต์มาเรียนหนังสือ จึงควรจะมีที่จอดรถอย่างเพียงพอให้กับผู้เข้าพักรวมถึงแขกของผู้พักที่มาเยี่ยมด้วย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved