

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญภาพ	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์	2
ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	3
นิยามศัพท์	3
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	4
ทฤษฎีและแนวคิด	4
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	9
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	11
ขอบเขตการศึกษา	11
ขอบเขตเนื้อหา	11
ขอบเขตประชากร	13
ข้อมูลและแหล่งข้อมูล	14
การรวบรวมข้อมูล	14

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การวิเคราะห์ข้อมูล	15
สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา	16
ระยะเวลาในการศึกษาและเก็บข้อมูล	16
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ของ โครงการ	17
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	17
การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค	20
การวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามและจากการสัมภาษณ์	22
ผู้ประกอบการ	22
การจัดการส่วนประสมการตลาดบริการ	26
การประมาณการรายรับของโครงการ	28
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	31
ระยะเวลาในแผนการก่อสร้างอาคาร	231
ที่ตั้งอพาร์ทเมนต์	32
สิ่งปลูกสร้าง	35
จำนวนห้องพัก	35
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	35
การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้างเริ่มแรก	37
ประมาณการงบประมาณสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	39
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	39
ค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานและค่าใช้จ่ายต่างๆ	40
กฎระเบียบในการเช่าห้องพัก	41
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	42
เงินประกัน เงินทุนหมุนเวียน และเงินลงทุนเริ่มแรก	43
มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ	47

ลิขสิทธิ์ในเอกสารฉบับนี้สงวนไว้
 Copyright © by Chiang Mai University
 All rights reserved

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	65
สรุปผลการศึกษา	65
อภิปรายผล	67
ข้อค้นพบ	71
ข้อเสนอแนะ	72
บรรณานุกรม	75
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม	79
ภาคผนวก ข ผลการวิเคราะห์ตลาด	89
ภาคผนวก ค ข้อมูลทั่วไป	103
ประวัติผู้เขียน	136

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 สรุปการคัดเลือกตัวอย่างของผู้ใช้บริการพาร์ทเมนท์	19
2 แสดงระยะเวลาในการศึกษา	20
3 แสดงกลุ่มประชากร แบ่งตามอายุ อาชีพ และรายได้ปี	22
4 แสดงระดับความสำคัญโดยรวมของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพาร์ทเมนท์	23
5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามในเรื่องความคิดเห็นที่คาดว่าจะมาใช้บริการเมื่อมีการสร้างพาร์ทเมนท์แล้ว	24
6 แสดงจำนวนและร้อยละของสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้อพาร์ทเมนท์ปัจจุบันที่เช่าอยู่ให้ปรับปรุง	29
7 แสดงจำนวนและร้อยละการใช้จำนวนห้องพักและค่าเช่าของโครงการ	29
8 แสดงการประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ	30
9 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด	31
10 แสดงระยะเวลาในแผนการก่อสร้างอาคาร	31
11 แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างและค่าที่ดิน	37
12 แสดงการประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ประจำห้องพักและพาร์ทเมนท์	38
13 แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	43
14 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	43
15 แสดงการประมาณเงินทุนหมุนเวียน	44
16 แสดงเงินลงทุนของโครงการเริ่มแรก และวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา	45
17 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสม	45
18 แสดงเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 8.00% ต่อปี	46
19 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ปีที่ 0-10	47
20 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ปีที่ 11-20	49
21 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 0-10	50
22 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 11-20	51

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
23 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้า ปีที่ 0-10	52
24 แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้า ปีที่ 11-20	53
25 แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้า ปีที่ 0-10	55
26 แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้า ปีที่ 11-20	57
27 แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)	58
28 แสดงการคิดคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)	59
29 แสดงการคิดคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)	60
30 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับผลการดำเนินงานปกติ	62

สารบัญภาพ

รูป	หน้า
1 แสดงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา	4
2 แสดงที่ตั้งของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา	32
3 แสดงที่ตั้งของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา	33
4 แสดงโฉนดที่ดินของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา	34
5 แสดงแผนผังห้องพักชั้นที่ 1 ส่วนห้องและโรงจอดรถ	36
6 แสดงแผนผังห้องพักชั้นที่ 2-4	36
7 แสดงแผนผังการบริหารงานและเวลาปฏิบัติงาน	40