

สารบัญ

| | หน้า |
|---|-----------|
| กิตติกรรมประกาศ | ค |
| บทคัดย่อภาษาไทย | ง |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ | ฉ |
| สารบัญตาราง | ญ |
| สารบัญภาพ | ฎ |
| บทที่ 1 บทนำ | 1 |
| หลักการและเหตุผล | 1 |
| วัตถุประสงค์ของการศึกษา | 2 |
| ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ | 2 |
| นิยามศัพท์ | 2 |
| บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง | 3 |
| แนวคิดและทฤษฎี | 3 |
| ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง | 7 |
| บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา | 10 |
| ขอบเขตการศึกษา | 10 |
| ขอบเขตประชากร | 11 |
| ขนาดตัวอย่างและการวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง | 11 |
| วิธีการศึกษา | 12 |
| เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา | 12 |
| การวิเคราะห์ข้อมูล | 12 |
| สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา | 13 |
| ระยะเวลาในการศึกษา | 13 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|---|------|
| บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ | 14 |
| การวิเคราะห์ด้านการตลาด | 14 |
| การวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค | 15 |
| การจัดส่วนประสมการตลาด | 29 |
| การวิเคราะห์ด้านเทคนิค | 36 |
| การวิเคราะห์ด้านการจัดการ | 45 |
| การวิเคราะห์ด้านการเงิน | 47 |
| บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ | 66 |
| สรุปผลการศึกษา | 66 |
| อภิปรายผล | 68 |
| ข้อค้นพบ | 71 |
| ข้อเสนอแนะ | 71 |
| บรรณานุกรม | 73 |
| ภาคผนวก | 74 |
| ตารางกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง | 75 |
| แบบสอบถาม | 76 |
| แบบสอบถามผู้ประกอบการ | 81 |
| ประวัติผู้เขียน | 84 |

สารบัญตาราง

| ตาราง | | หน้า |
|-------|--|------|
| 1 | แสดงรายละเอียดจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ | 16 |
| 2 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ | 17 |
| 3 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ | 17 |
| 4 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ | 18 |
| 5 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามภูมิลำเนาเดิม | 18 |
| 6 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการศึกษา | 19 |
| 7 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้ | 19 |
| 8 | แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในด้านต่างๆ | 20 |
| 9 | แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในด้านผลิตภัณฑ์ | 21 |
| 10 | แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในด้านราคา | 22 |
| 11 | แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในด้านทำเลที่ตั้ง | 22 |
| 12 | แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในด้านส่งเสริมการตลาด | 23 |
| 13 | แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในด้านบุคคล | 24 |
| 14 | แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในด้านกระบวนการบริการ | 24 |
| 15 | แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักในด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ | 25 |
| 16 | แสดงร้อยละของสี่ห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ | 26 |
| 17 | แสดงร้อยละของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในอพาร์ทเมนต์ | 27 |
| 18 | แสดงร้อยละของค่าเช่าห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม | 28 |
| 19 | แสดงการใช้ห้องพักของโครงการ | 30 |

สารบัญตาราง (ต่อ)

| ตาราง | | หน้า |
|-------|--|------|
| 20 | แสดงราคาค่าเช่าห้องพักใน โครงการระหว่างอายุโครงการ | 31 |
| 21 | แสดงรายได้ค่าเช่าห้องของโครงการในปีที่ 1-5 | 31 |
| 22 | แสดงรายได้ค่าเช่าห้องของโครงการในปีที่ 6-10 | 31 |
| 23 | แสดงรายได้ค่าเช่าห้องของโครงการในปีที่ 6-10 | 32 |
| 24 | แสดงรายได้ค่าเช่าห้องของโครงการในปีที่ 16-20 | 32 |
| 25 | แสดงรายได้จากค่าไฟฟ้า | 32 |
| 26 | แสดงรายได้จากค่าน้ำ | 33 |
| 27 | แสดงเงินประกันค่าเช่าห้อง | 34 |
| 28 | แสดงการประมาณการรายรับค่าเช่าห้องพักตลอดอายุโครงการ | 35 |
| 29 | แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด | 36 |
| 30 | แสดงการวางแผนระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงานและก่อสร้าง | 36 |
| 31 | แสดงการประมาณการลงทุนสินทรัพย์ถาวร | 43 |
| 32 | แสดงการประมาณการลงทุนอุปกรณ์ในห้องพักและสำนักงาน | 43 |
| 33 | แสดงการประมาณการลงทุนระบบสาธารณูปโภค | 44 |
| 34 | แสดงการลงทุนสินทรัพย์ถาวร (อุปกรณ์) ระหว่างช่วงอายุโครงการ | 45 |
| 35 | แสดงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ | 46 |
| 36 | แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร | 47 |
| 37 | แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน | 48 |
| 38 | แสดงการประมาณการเงินทุนหมุนเวียน | 48 |
| 39 | แสดงเงินลงทุนของโครงการและวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา | 49 |
| 40 | แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสม | 50 |
| 41 | แสดงรายได้จากดอกเบี้ยของเงินฝาก | 52 |
| 42 | แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ปีที่ 1-10 | 52 |
| 43 | แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1-10 | 53 |
| 44 | แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ปีที่ 11-20 | 54 |

สารบัญตาราง (ต่อ)

| ตาราง | | หน้า |
|-------|--|------|
| 44 | งบกำไร-ขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 1-10 | 55 |
| 45 | งบกำไร-ขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 1-10 | 56 |
| 46 | ประมาณการงบกระแสเงินสด ปีที่ 1 -10 | 57 |
| 47 | ประมาณการงบกระแสเงินสด ปีที่ 11-20 | 58 |
| 48 | แสดงประมาณการงบดุลล่วงหน้า ปีที่ 1-10 | 59 |
| 49 | แสดงประมาณการงบดุลล่วงหน้า ปีที่ 11-20 | 60 |
| 50 | แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน | 61 |
| 51 | แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ | 62 |
| 52 | แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน | 64 |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญภาพ

รูป

หน้า

| | | |
|---|------------------------------------|----|
| 1 | แสดงแผนที่ตั้งโครงการอพาร์ทเมนต์ | 37 |
| 2 | แสดงแปลนของห้องพัก | 38 |
| 3 | แสดงผังโครงการอพาร์ทเมนต์ชั้นที่ 1 | 39 |
| 4 | แสดงผังโครงการอพาร์ทเมนต์ชั้นที่ 2 | 40 |
| 5 | แสดงผังโครงการอพาร์ทเมนต์ชั้นที่ 3 | 41 |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved