

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน พบว่า มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากเป็นโครงการให้ผลตอบแทนมากกว่าร้อยละ 8.00 โดยผลการวิเคราะห์สามารถสรุปสาระสำคัญของการศึกษา ได้ดังนี้

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

1. ภาวะโดยรวมของตลาด

พื้นที่ตำบลป่าตันเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษา โรงพยาบาลล้านนา ห้างสรรพสินค้า สถานประกอบการเอกชน และอยู่ใกล้เคียงกับหน่วยงานราชการหลายแห่ง ทำให้มีผู้สนใจลงทุนในโครงการหอพัก แต่ก็ยังพบว่าหอพักส่วนใหญ่เป็นหอพักที่มีขนาดห้องพักที่ห้องยังไม่ได้ผ่านการจดทะเบียนอย่างถูกต้อง ทำให้ไม่สามารถทราบจำนวนหอพักที่เปิดให้บริการ ได้อย่างแน่นอน แต่โดยดักษณะหอพักส่วนใหญ่ยังขาดมาตรฐาน การจัดการที่ดีมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะตอบสนองได้ตรงต่อความต้องการที่แท้จริง นอกจากนี้จากการ สัมภาษณ์ผู้ประกอบธุรกิจหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 2 ราย ได้แก่ หอพักประเสริฐ และหอพักคำคำ ได้รับข้อมูล ว่าธุรกิจหอพักในตำบลป่าตัน ยังอยู่ในช่วงที่ค่อนข้างเจริญเติบโต ได้อยู่ เพราะยังมีผู้ต้องการเช่า หอพักอยู่อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นนักเรียน โรงเรียน โภลิตекโนคลานนา และมีผู้ เช่าบ้านส่วนเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ ซึ่งจะมีการหมุนเวียนของผู้ที่สำเร็จ การศึกษาและนักเรียนนักศึกษาใหม่ที่ยังมีความต้องการเช่าอยู่ตลอด รวมทั้งส่วนของพนักงาน โรงพยาบาลล้านนา และพนักงานห้าง雷霆โก้โลตัส นอกจากนี้ยังพบว่าหอพักประเสริฐมีอัตราการเข้าพักเต็มตลอดทั้งปี และประมาณร้อยละ 80 สำหรับหอพักคำคำ และถึงแม้ว่าจะเริ่มนิผู้สนใจเข้ามาลงทุนในธุรกิจหอพักในตำบลป่าตันเพิ่มมากขึ้น แต่สิ่งหนึ่งที่สำคัญสำหรับการดำเนินธุรกิจนี้ก็คือ การดูแลเอาใจใส่ของเจ้าของหอพัก ทำให้หอพักไม่ค่อยประสบปัญหาห้องว่าง เนื่องจากมีการย้ายไปเช่าหอพักที่เปิดใหม่

2. การวิเคราะห์สถานการณ์และการแข่งขันของธุรกิจหอพักของตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

มีการเกิดขึ้นมากน้อยของหอพักเอกชนน้อยใหญ่ที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ในบริเวณใกล้เคียง จากการที่มีผู้สนใจลงทุน โครงการหอพักมากขึ้นสำหรับพื้นที่ในบริเวณตำบลป่าตัน ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดสถานการณ์การแข่งขันที่รุนแรงตามมาได้ ทำต้องสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้เช่าในการตัดสินใจที่จะเลือกเช่าหอพัก

คู่แข่งขันรายใหม่ที่จะเข้า ถึงแม้จะมีผู้ลงทุนรายใหม่ที่สนใจเข้ามาลงทุนในโครงการหอพักมากขึ้น ในตำบลป่าตัน แต่ก็จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูงในการเข้าสู่ธุรกิจนี้ โดยเฉพาะในส่วนของที่ดินและตัวอาคาร ทั้งยังต้องอาศัยการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้บริโภคในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของตน ในส่วนนี้ผู้ศึกษาได้ประยุกต์ ในการลงทุนจากการที่มีที่ดินเป็นของตนเองในบริเวณตำบลป่าตัน

การต่อรองของลูกค้า จากการที่มีหอพักจำนวนมากที่มีอยู่ในบริเวณตำบลป่าตัน รวมทั้งการณ์แข่งขันที่อาจจะรุนแรงขึ้น ได้อีกในอนาคต ทำให้ลูกค้ามีอำนาจในการต่อรอง ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีทางเลือกในการที่จะตัดสินใจเช่าหอพักมากขึ้น และสามารถเปลี่ยนไปเลือก เช่าหอพักของคู่แข่งขันได้ง่าย หากไม่สามารถสร้างความแตกต่างและจูงใจให้ผู้เช่ามีต้องการ ความพึงพอใจในการที่จะพักอาศัยในหอพักได้ในอย่างถาวร ทั้งยังไม่เปลี่ยนไปอยู่หอพักอื่น

ศินค้าทดแทน นอกจากโครงการหอพักต้องแข่งขันกับกลุ่มหอพักด้วยกันเองแล้ว ยังมี ศินค้าที่จะมาทดแทนหอพักซึ่ง ได้แก่ ลานนาคอนโดยูนิเนี่ยนที่เปิดให้เช่าพักรายเดือน และบ้านเช่า รายเดือน ในบริเวณใกล้เคียง แต่ก็ยังมีราคาค่าเช่าที่ค่อนข้างสูงกว่าราคากำไรหอพัก และมีลักษณะ ของเนื้อที่ใช้สอย และความสะอาดสวยงามที่ค่อนข้างสูงกว่าหอพัก

3. การวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค (SWOT) ของ โครงการหอพักตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

จุดแข็ง (Strength)

- ด้านทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ที่ส่วนใหญ่ ได้แก่ โรงเรียน politechnic นานา มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ โรงพยาบาลล้านนา และห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาค คำเที่ยง เป็นต้น

- การคมนาคมสะดวก และมีความปลอดภัยในการเดินทาง โดยใช้เวลาเดินทางไป สถานศึกษา หรือสถานที่ทำงาน ไม่นานมากนัก เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณไม่ไกลจากสถานที่ดังกล่าว

มากนัก สามารถเดินทางได้ทั่วโลกโดยสารประจำทาง และรถส่วนตัว ไม่ว่าจะเป็นรถจักรยาน รถจักรยานยนต์ หรือรถยนต์ เป็นต้น

- เป็นหอพักเปิดใหม่ มีความได้เปรียบในเรื่องความใหม่ ความสวยงามของหอพัก ความสะอาดและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก
- การออกแบบที่คำนึงถึงพื้นที่ ที่ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของหอพัก สะอาด น่าอยู่ มีบริเวณสำหรับพักผ่อนให้แก่ผู้พักอาศัย

จุดอ่อน (Weakness)

- โครงการหอพักนี้ยังเป็นโครงการที่ตั้งขึ้นใหม่อาจยังไม่เป็นที่รู้จักของลูกค้า กลุ่มเป้าหมาย
- เข้าของโครงการอาจขาดประสิทธิภาพในการดำเนินกิจการด้านหอพัก เนื่องจากยังเป็นผู้ประกอบการรายใหม่
- เงินลงทุนที่ยังต้องอาศัยการกู้ยืมจากธนาคาร อาจก่อให้เกิดดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายคืน

โอกาส (Opportunity)

- การขยายตัวของจังหวัดเชียงใหม่ในฐานะที่เป็นศูนย์กลางทางด้านการศึกษาของภาคเหนือตอนบนทำให้มีผู้คนเข้ามาศึกษาต่อ และทำงานที่จังหวัดเชียงใหม่
- นโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมสนับสนุนให้จังหวัดเชียงใหม่ในการพัฒนา จังหวัดด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นด้านสาธารณูปโภค ด้านการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก และทางอากาศ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการบริการที่เกี่ยวเนื่อง ก่อให้เกิดการลงทุน การจ้างงาน ทั้งภาครัฐและเอกชนมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้จังหวัดเชียงใหม่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้น รวมทั้งธุรกิจทางด้านที่พักอาศัย

อุปสรรค (Threat)

- มีนักลงทุนรายอื่นสนใจเข้ามาลงทุนในธุรกิจหอพักเอกสารน้อยใหญ่ มากน้อยทั้งที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และกำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่มากขึ้น
 - สถาปัตยกรรมเศรษฐกิจปัจจุบันค่อนข้างจะลดตัวอาจมีผลต่อการพิจารณาสินเชื่อ
 - โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดให้โอกาสผู้เช่า สามารถเช่าซื้อห้องพักเพื่อเป็นเจ้าของได้

จากการศึกษาโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามคือการเลือกเช่าหอพัก ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพัก จากกลุ่มเป้าหมายซึ่งประกอบด้วย นักเรียน โรงเรียน โภลitechnik ล้านนา นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ พนักงาน โรงพยาบาลล้านนา และพนักงานห้างสรรพสินค้าเทศโถ่โลตัส สาขาวิชาภาคคำเที่ยง โดยกำหนดตัวอย่างจำนวน 200 ราย จากกลุ่มเป้าหมายทั้งสักกลุ่ม สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์

โครงการได้มีการออกแบบอาคารหอพักให้มีความสวยงาม และสะอาด มีการตกแต่งพื้นที่โดยรอบด้วยต้นไม้ และดอกไม้ เพื่อให้เกิดความร่มรื่น มีพื้นที่สำหรับผู้มาพักอาศัยในการผักผ่อนหย่อนใจจัดให้มีที่จอดรถกว้างขวาง เข้าออก สะดวกสบาย โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัย คอยบริการ ในยามวิกาล ที่มีความไม่ปลอดภัย ขนาดของหอพัก การออกแบบและความสวยงามของหอพัก ห้องน้ำ ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์ภายในหอพัก ภายในห้องพักจัดให้มีเฟอร์นิเจอร์แบบครบครัน ได้แก่ เตียงนอน พรมที่นอน ตู้เสื้อผ้า โดยเครื่องเปล็ มีห้องอาบน้ำที่มีเครื่องสุขภัณฑ์แบบโถชักโครกภายในห้องน้ำ และเครื่องทำน้ำอุ่น สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ประกอบด้วยร้านซักรีด ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร พนักงานทำความสะอาดส่วนกลาง พนักงานรักษาความปลอดภัย จากข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถามความต้องการ โทรศัพท์ในห้องพัก ร้อยละ 51.0 ไม่ต้องการโทรศัพท์ในห้องพัก ดังนั้นทางโครงการจะจัดให้มีบริการฟรีไชสปีด อินเตอร์เน็ตเพื่อเป็นการทดแทนและสร้างน่าสนใจให้แก่ผู้ที่จะตัดสินใจเลือกใช้บริการ

2. ด้านราคา

จากผลของแบบสอบถามทำให้ทราบระดับความสำคัญด้านราคาก่าเช่าหอพัก โดยพิจารณาจากหอพักในบริเวณใกล้เคียง และระดับราคาที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการคือ 1,501 - 2,000 บาท โดยภายในห้องพักจัดให้มีเฟอร์นิเจอร์แบบครบครัน ได้แก่ เตียงนอนคู่ พรมที่นอน 2 ชุด ตู้เสื้อผ้า โดยเครื่องเปล็ มีห้องอาบน้ำที่มีเครื่องสุขภัณฑ์แบบโถชักโครกภายในห้องน้ำดังนั้น โครงการจึงตั้งราคาไว้ที่ 1,900 บาทต่อเดือนสำหรับห้องพักขนาด 26.6 ตารางเมตร (กว้าง 3.8 เมตร ยาว 7 เมตร) และ 4,000 บาทต่อเดือนสำหรับสำนักงานขนาด 79.8 ตารางเมตร (กว้าง 7 เมตร ยาว 11.4 เมตร)

3. ด้านทำเลที่ตั้ง

โครงการหอพักมีพื้นที่ตั้งใกล้แหล่งชุมชน การเดินทางสะดวกปลอดภัย รวมทั้งมีการจัดบรรยากาศบริเวณหอพักให้มีความน่าอยู่ มีความร่มรื่น มีบริเวณพื้นสำหรับนั่งพักผ่อนได้ นอกจากร้านอาหารภายนอก ให้เช่นร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารภายนอก ร้านค้า ร้านอาหารภายนอก เป็นต้น ที่สามารถเดินทางไปได้สะดวก เช่นเดียวกับห้องพักในโครงการ

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด

โครงการจะทำจัดทำป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ ติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคารก่อสร้าง เพื่อให้ทราบว่ามีหอพักสร้างใหม่ พร้อมระบุกำหนดเวลา การเปิดดำเนินการล่วงหน้า อีกทั้งยังมีการบริการพรีอินเตอร์เน็ตสำหรับผู้ที่เข้าพักในช่วง 3 เดือนแรกของการเปิดดำเนินการ

5. ด้านบุคลากร

โครงการได้มีการจัดหาบุคลากรที่มีความเอาใจใส่ของ ผู้ดูแล หรือพนักงานหอพัก การมีอัธยาศัยความมีมนุษยสัมพันธ์ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก ความซื่อสัตย์ของพนักงานในหอพัก และความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย รวมทั้งความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลหอพัก

6. ด้านการสร้างและการนำเสนอถ้อยคำทางภาษาภาพ

โครงการจะมีการจัดสภาพแวดล้อมของหอพักให้มีความสะอาด น่าอยู่ มีบริเวณสำหรับพักผ่อน สถานที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ การดูแลห้องพักและทรัพย์สินเมื่อผู้เช่าเดินทางไปต่างจังหวัด การให้คำปรึกษาในเรื่องที่ผู้เช่าเกิดมีปัญหาในด้านต่าง ๆ รวมทั้งการให้ความดูแลผู้เช่าพักเหมือนญาติพี่น้อง

7. ด้านกระบวนการบริการ

การมีบริการรักษาความปลอดภัย บริการซักผ้าภายในหอ มีบริการร้านอาหารภายในหอ และ การให้ความรวดเร็วในการให้บริการแก่ผู้เช่าพักเมื่อมีปัญหาต่าง ๆ

การสำรวจความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามในการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพักที่สามารถตอบสนองความต้องการตามผลสรุปการวิเคราะห์ด้านความต้องการของตลาด โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อทดสอบจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ราย พบร่วมกับผู้สนใจใช้บริการหอพักของโครงการจำนวน 78 ราย คิดเป็นร้อยละ 78

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

พื้นที่ที่ถูกพิจารณาในการดำเนินโครงการมีเนื้อที่ 424 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 4 ถนนป่าตัน ซอย 4 ตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยในบริเวณใกล้เคียงในระยะ 1 กิโลเมตร มี สถานศึกษา โรงพยาบาล และห้ากสตรีพัฒนา ได้แก่ โรงเรียนโภลิตекโนคลานนา โรงพยาบาลล้านนา และห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส ซึ่งพื้นที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินส่วนตัวโดยมีราคาประเมินที่ดิน เท่ากับ 1,590,000 บาท หากด้านระบบการก่อสร้างที่เหมาะสมสำหรับหอพัก ซึ่งประกอบไปด้วย การจัดวางแผนผังอาคารบนพื้นที่ดิน ขั้นตอนและวิธีการก่อสร้างตัวอาคาร โดยการวิเคราะห์นี้มี จุดมุ่งหมายเพื่อกำหนดขั้นตอนการก่อสร้างและการคาดคะเนต้นทุนด้านการก่อสร้าง รวมถึงการ คัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา โดยลักษณะของหอพักเป็นอาคารหลังเดียวมีความสูง 3 ชั้น แต่ละชั้นมี พื้นที่โดยประมาณ 371.64 ตารางเมตร (กว้าง 22.8 เมตร ยาว 16.3 เมตร) โดยมีจำนวนห้องพัก ห้องนอน 30 ห้อง ซึ่งแต่ละห้องมีขนาด 26.6 ตารางเมตร (กว้าง 3.8 เมตร ยาว 7 เมตร) และสำนักงาน 1 ห้อง มีขนาด 79.8 ตารางเมตร (กว้าง 7 เมตร ยาว 11.4 เมตร)

โดยในการดำเนินการก่อสร้างหอพักตามเงื่อนไขและคุณสมบัติข้างต้น apsulation การประเมินราคา ค่าก่อสร้างรวมค่าตอกแต่งห้องสี 2,980,000 บาท โดยแยกเป็นค่าอาคารหอพักรวมสำนักงาน 2,980,000 บาท ค่าอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก 330,000 บาท

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

โครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่จะดำเนินการโดยเจ้าของคน เดียว และมีผู้ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลหอพัก 3 ตำแหน่ง ได้แก่ ผู้จัดการหอพักรับผิดชอบโดย เจ้าของโครงการ มีการคัดเลือกพร้อมให้ค่าตอบแทนสำหรับการจ้างงานในส่วนของพนักงานทำ ความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย โดยหน้าที่หลักของผู้จัดการหอพักก็จะรับผิดชอบ กิจการ โดยทั่วไปของหอพัก คุณและความเรียบร้อยภายในหอพัก การติดตามค่าเช่า การติดต่อเช่า ห้องพัก เก็บค่าห้องพัก เก็บค่าน้ำประปา-ไฟฟ้า ตรวจสอบห้องและเอกสารในการเช่าออกจากหอพัก พนักงานทำความสะอาดรับผิดชอบดูแลความสะอาดทั่วไปทั้งบริเวณภายในหอพัก และบริเวณ โดยรอบหอพัก พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของหอพัก รวมทั้งการทำความสะอาดห้องพักในกรณีที่มีผู้ ข้ายอกเพื่อพร้อมในการรองรับผู้เข้าพักรายใหม่ และพนักงานรักษาความปลอดภัย รับผิดชอบงาน ด้านรักษาความปลอดภัยบริเวณหอพัก ดูแลทรัพย์สินของผู้พักอาศัยรวมทั้งทรัพย์สินของหอพัก ดูแลงานซ่อมแซมทั่วไป

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

โครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใช้เงินลงทุนในโครงการเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5,200,000 บาท ซึ่งประกอบไปด้วย ส่วนของเข้าของ จำนวน 3,120,000 บาท และจากการกู้ยืมธนาคาร จำนวน 2,080,000 บาท (คิดเป็นสัดส่วนของเข้าของร้อยละ 60 และการกู้ยืมร้อยละ 40) โดยส่วนของการกู้ยืมคิดอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 8.00 ต่อปี และจากการประมาณผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินพบว่า ในช่วงระยะเวลา 20 ปี โครงการมีรายได้ 800,100 บาท ในปีที่ 1 – 5 และ 769,800 บาท ในปีที่ 6 – 20 โครงการมีน้ำหนักปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 50,718 บาท มีอัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับ ร้อยละ 8.11 มีระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 11 ปี 3 เดือน และมีจุดคุ้นทุน 17 ห้องต่อเดือน ดังนั้นจากการวิเคราะห์ด้านการเงินสามารถสรุปได้ว่า โครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

อภิปรายผล

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน โครงการหอพักในเขตตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบร่วมกับผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยเรียงตามลำดับความสำคัญในแต่ละปัจจัยดังนี้ ด้านผลิตภัณฑ์ โดยปัจจัยอย่างที่มีระดับความสำคัญมากได้แก่ ที่จอดรถที่กว้างขวาง และปลอดภัย ความสะอาดของหอพัก เครื่องสุขาภัณฑ์ภายในห้องน้ำ ขนาดของหอพัก การออกแบบ และความสวยงามของหอพัก ห้องน้ำ ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์ภายในหอพัก และขนาดของเตียง ปัจจัยรองลงมาคือด้านบุคลากร โดยในส่วนของความเอาใจใส่ของเจ้าของผู้ดูแล หรือพนักงานหอพัก อธิบายความมีมนุษยสัมพันธ์ของเจ้าของผู้ดูแลหรือพนักงานหอพัก และความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัยเป็นปัจจัยอย่างที่มีระดับความสำคัญมาก ด้านการสร้างและนำเสนอถ้อยคำทางภาษาพม่าปัจจัยอย่างที่มีความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ สภาพแวดล้อมของหอพัก สะอาด น่าอยู่ มีบริเวณสำหรับพักผ่อน สถานที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ การดูแลห้องพักและทรัพย์สินมือผู้เช่าเดินทางไปต่างจังหวัด การให้คำปรึกษาในเรื่องที่ผู้เช่าเกิดมีปัญหาในด้านต่าง ๆ ด้านกระบวนการบริการ โดยปัจจัยอย่างที่มีระดับความสำคัญระดับมาก ได้แก่ การมีบริการรักษาความปลอดภัย บริการซักผ้าภายในหอ กฏระเบียบและเงื่อนไขในการเข้าพัก ด้านทำเลที่ตั้งปัจจัยอย่างที่มีระดับความสำคัญมาก ได้แก่ หอพักมีความปลอดภัย การเดินทางที่สะดวก ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า และใกล้ที่ทำงานที่เรียน ด้านราคามีปัจจัยอย่างที่มีระดับความสำคัญเป็นค่าเช่ารายเดือน และด้านการส่งเสริมการตลาดปัจจัยอย่างที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญเป็นการบริการอินเตอร์เน็ตราคาพิเศษ และกิจกรรมพิเศษในวันสำคัญ

ผลจากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพัก พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อผลิตภัณฑ์มากที่สุด และให้ความสำคัญต่อด้านราคาและการส่งเสริมการตลาดในระดับปานกลาง ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ณัฐพล กอกคำแหง (2546) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักศึกษาปริญญาตรี ในการเลือกเช่าหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตรงกับผลการศึกษาของกัญญา อินตีช (2548) ที่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสร้างเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง และประวิช ตุงคงรังเสรีรักษ์ (2544) ที่ได้ศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน และสมาน พิพรัตนรากรณ์ (2547) ที่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพัก ในเขตภาคพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยโครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ที่ได้ทำการศึกษามีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 254,451 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8.00 มีผลตอบแทนภายในเท่ากับ ร้อยละ 8.11 ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการร้อยละ 8.00 มีระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 10 ปี 9 เดือน จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ข้อค้นพบ

จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามจำนวน 200 ราย พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อผลิตภัณฑ์มากที่สุด ซึ่งได้แก่ ที่จอดรถกว้างขวาง และปลอดภัย ความสะอาดของหอพัก เครื่องสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ ขนาดของหอพัก การออกแบบและความสวยงามของหอพัก ห้องน้ำ ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์ภายในหอพัก ขนาดของเตียงแต่ละ牺ให้ความสำคัญต่อด้านราคาและการส่งเสริมการตลาดในระดับปานกลาง มีความต้องการหอพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย ได้แก่ เตียงนอนคู่ พร้อมที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง มีห้องอาบน้ำที่มีเครื่องสุขภัณฑ์แบบโอลชัก โครงการภายในห้องน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ประกอบด้วย ร้านซักรีด บริการซักรีดแบบหยดหรือญี่ปุ่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร พนักงานทำความสะอาดส่วนกลาง และพนักงานรักษาความปลอดภัย มีการตกแต่งพื้นที่โดยรอบด้วยต้นไม้ และดอกไม้ เพื่อให้เกิดความร่มรื่น มีพื้นที่สำหรับผู้มาพักอาศัยในการผักผ่อนหย่อนใจจัดให้มีที่จอดรถกว้างขวาง เข้าออก สะดวกสบาย โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัย ในช่วงราคา 1,501 – 2,000 บาทต่อเดือน และจากการสำรวจความต้องการในการเลือกใช้บริการหอพักจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ราย พบว่า มีผู้สนใจเลือกใช้บริการจำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 78

ข้อเสนอแนะ

1. ความมีการคุ้มครองไว้ให้หอพักมีความสะอาด โดยการจัดการระบบสาธารณูปโภคให้เป็นระบบ ไม่ว่าจะเป็นระบบการกำจัดขยะ ระบบการจัดการน้ำเสีย รวมถึงการปรับปรุงเมื่อถึงเวลาขั้นสมควร เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีบริเวณหอพักมีความสะอาดและมีสภาพดีอยู่ตลอดเวลา ทำให้ช่วยสร้างแรงดึงดูดให้ผู้เข้าพักไม่ตัดสินใจข้าย้ายไปอยู่หอพักอื่น
2. การคุ้มครองไว้ให้ของเจ้าของหรือผู้คุ้มครองหอพัก รวมทั้งพนักงานทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย ในต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านการรักษาความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินของผู้เข้าพัก การอำนวยความสะดวกความสะดวกเมื่อผู้เข้าพกมีปัญหาด้วยความรวดเร็ว เพื่อสร้างความสร้างความประทับใจให้แก่ผู้เข้าพัก
3. โครงการหอพักจำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกความสะดวก ไม่ว่าจะเป็นร้านอาหาร ร้านนันนาร์ท และร้านซักอบรีด เพื่อสามารถตอบสนองความต้องการให้แก่ผู้เข้าพัก
4. การเน้นการบริการที่เป็นกันเองเสมือนญาติพี่น้อง มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน น่าจะเป็นกลยุทธ์สำคัญของการดำเนินธุรกิจหอพักให้ประสบความสำเร็จได้
5. จากการที่กลุ่มผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นนักเรียน นักศึกษา ดังนั้นการที่จะเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน การสร้างความแตกต่างจากหอพักอื่น ๆ เพื่อยูงใจลูกค้าให้เข้ามาพัก โดยมีบริการไฮสปีดอินเตอร์เน็ต