

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	3
สมมติฐานในการศึกษา	3
นิยามศัพท์	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	4
แนวคิดและทฤษฎี	4
ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	7
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	10
ขอบเขตการศึกษา	10
วิธีการศึกษา	11
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	12
การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้	13
สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา	14
ระยะเวลาในการศึกษา	14
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	15
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	15

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	53
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	60
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	62
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	87
สรุปผลการศึกษา	87
อภิปรายผล	90
ข้อค้นพบ	93
ข้อเสนอแนะ	94
บรรณานุกรม	96
ภาคผนวก	98
ภาคผนวก ก การวิเคราะห์ความไว	99
ภาคผนวก ข แบบสอบถาม	107
ภาคผนวก ค แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	115
ภาคผนวก ง ผลการศึกษาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	120
ประวัติผู้เขียน	127

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	แสดง จำนวนหอพักในเขตตำบลท่าวังทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา	16
2	แสดง จำนวน ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานที่พักอาศัย	20
3	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ	20
4	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	21
5	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ	21
6	แสดง จำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามภูมิลำเนาเดิม	22
7	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการศึกษาสูงสุด	23
8	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ	23
9	แสดงจำนวนและ ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	24
10	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องการ	25
11	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามขนาดกว้างของห้องพัก	26
12	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาค่าเช่าต่อเดือน	26
13	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาไฟฟ้า/หน่วย	27
14	แสดงจำนวนและ ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาค่าน้ำ/หน่วย	27
15	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามหอพักปัจจุบันการเปลี่ยนย้ายหอพัก	28

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
16	แสดงจำนวนและร้อยละของสิ่งที่คุณตอบแบบสอบถามต้องการให้หอพัก เอกชนปัจจุบันที่เช่าอยู่มีการปรับปรุง	29
17	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	30
18	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านราคา	32
19	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	33
20	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	34
21	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านบุคคล	35
22	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบ แบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ	36
23	แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญ ของผู้ตอบ แบบสอบถาม จำแนกตาม ปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ	37
24	แสดงระดับความสำคัญโดยรวมต่อปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มี ผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชน	38
25	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสีของห้องพัก	39
26	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประเภทของ สุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำที่ต้องการ	39
27	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเตียงภายใน ห้องพักที่ต้องการ	40
28	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประเภทของ โทรศัพท์ที่ต้องการ	40
29	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเฟอร์นิเจอร์ ที่คิดว่าควรจะมีภายในห้องพัก	41

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
30 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม เครื่องใช้ไฟฟ้าที่คิดว่าควรจะมีภายในห้องพัก	41
31 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามร้านค้าและ บริการที่ต้องการให้มีภายในห้องพัก	42
32 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามค่าเช่าต่อ เดือนของห้องพักอาศัยที่ต้องการ	42
33 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการจ่ายค่า เช่าล่วงหน้าที่ต้องการ	43
34 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการชำระค่า น้ำที่ต้องการ	43
35 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการชำระค่า ไฟฟ้าที่ต้องการ	44
36 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความ ต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง	44
37 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความ ต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง จำแนกตามเพศ	45
38 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความ ต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง จำแนกตามอาชีพ	46
39 แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความ ต้องการใช้บริการหอพักเอกชนหากมีการลงทุนสร้าง จำแนกตามรายได้ เฉลี่ยต่อเดือน	47
40 แสดงประมาณการจำนวนห้องพักและค่าเช่าของโครงการ	50
41 แสดงที่มารายได้ของโครงการ	51
42 แสดงการประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ	52
43 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด	53
44 แสดงการวางแผนระยะเวลาที่จะใช้ในการก่อสร้าง	53
45 แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างและค่าที่ดิน	58

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
46	แสดงการประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ประจำห้องพัก สำนักงาน และห้องพักแม่บ้าน	59
47	แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	62
48	แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	62
49	แสดงค่าเช่าห้องพักล่วงหน้าและค่าประกันของเสียหายของโครงการ ในปีที่ 1-20	63
50	แสดงการประมาณเงินทุนหมุนเวียน	64
51	แสดงเงินลงทุนของโครงการเริ่มแรก และวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา	65
52	แสดงการคิดค่าเสื่อมราคา และค่าเสื่อมราคาสะสม	66
53	แสดงเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 8 ต่อปี	67
54	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 1-10	69
55	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 11-20	70
56	แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 1-10	71
57	แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 11-20	72
58	แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10	73
59	แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20	75
60	แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 0-10	77
61	แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 11-20	79
62	แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)	81
63	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)	82
64	แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์	84
65	แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับการดำเนินงานปกติ	86

## สารบัญภาพ

รูป		หน้า
1	แสดงแผนที่ตั้งของโครงการลงทุนหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา	54
2	แสดงโฉนดที่ดินของโครงการลงทุนหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา	55
3	แสดงผังบริเวณ	56
4	แสดงแปลนชั้นที่ 1	56
5	แสดงแปลนชั้นที่ 2-4	57
6	แสดงแผนผังองค์กร	60

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved