

ชื่อเรื่อง	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการหอพักเอกชน ในเขตตำบลแม่สา อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่
ผู้จัดทำ	นางสาวพิมพ์พิชชา ศรีพายัพ
หลักสูตร	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย
อาจารย์ที่ปรึกษา	รศ.ดร.พิชาภพ พันธุ์แพ
วันที่อนุมัติผลงาน	ตุลาคม 2559
จำนวนหน้า	127 หน้า
คำสำคัญ	การศึกษาความเป็นไปได้, หอพักเอกชน, เชียงใหม่

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการหอพักเอกชนมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการหอพักเอกชน ในเขตตำบลแม่สา อำเภอแม่ริมจังหวัดเชียงใหม่ ใน 4 ด้าน ประกอบด้วย การศึกษาด้านการตลาด การศึกษาด้านเทคนิค การศึกษาด้านการจัดการ และการศึกษาด้านการเงิน ประชากรที่ใช้ในการศึกษา แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือผู้ประกอบการหอพักในตำบลแม่สา เป็นสัมภาษณ์เชิงลึก และอีกส่วนคือผู้ใช้บริการหอพักในตำบลแม่สา ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการวิจัย มีขนาดกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 200 คนโดยเก็บตัวอย่างวิธีตามสะดวก (Convenience Sampling) การวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ผลการศึกษาด้านการตลาดพบว่าผู้เช่าหอพักในตำบลแม่สา อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ เป็นกลุ่มพนักงานห้างสรรพสินค้าแม่คโคโร สาขาแม่ริม มีจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือพนักงานบริษัท ไม่อับทวีพรรณ จำกัด ส่วนมากเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 58.5 อายุอยู่ในช่วง 23-27 ปี คิดเป็นร้อยละ 49 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 9,001-12,000 บาท มีความต้องการหอพักที่มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน และค่าเช่าที่ต้องการส่วนมากอยู่ที่ 1,501-2,000 บาทสำหรับห้องพัดลม และ 2,501-3,000 บาท สำหรับห้องเครื่องปรับอากาศ ต้องการชำระค่าน้ำแบบเหมาจ่าย มีพื้นที่นั่งพักภายในหอพัก มีบริการตู้ต้มน้ำแบบหยอดเหรียญ ต้องการเครื่องซักผ้าแบบหยอดเหรียญ ต้องการร้านสะดวกซื้อภายในหอพัก

ผลการศึกษาด้านเทคนิค พื้นที่ถูกพิจารณาในการดำเนินโครงการมีเนื้อที่ 396 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในตำบลแม่สา อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีบริเวณใกล้เคียงกับห้างสรรพสินค้าแม่คโคโร สาขาแม่ริม 500 เมตรห่างตลาดสด 500 เมตร ใกล้ 7-eleven และร้านสะดวกซื้อ จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคาร 3 ชั้น ไม่มีลิฟต์ จำนวน 32 ห้อง แบ่งเป็นห้องสำนักงาน 1 ห้อง ร้านมินิมาร์ท 1 ห้อง และห้องพักสำหรับให้เช่า 30 ห้อง ขนาดห้องพัก กว้าง 4.5 เมตร ยาว 6 เมตร ระเบียงทางเดินหน้าห้องกว้าง 1.5 เมตร มีต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรวมเป็นเงิน 7,881,500 บาท

ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่าโครงการดำเนินการธุรกิจในรูปแบบนิติบุคคล โดยจดทะเบียนในนาม ห้างหุ้นส่วนจำกัด พีเอส เนเจอร์ริล เฮ้าส์ มีหุ้นส่วนผู้จัดการ 2 คน ถือหุ้นส่วนร้อยละ 50 มีการจ้างผู้จัดการหอพัก ทำหน้าที่คอยดูแลความเรียบร้อยต่างๆภายในหอพัก ในส่วนการซ่อมแซมบางส่วนอาจเรียกช่างผู้ชำนาญการมาซ่อมเป็นครั้งคราว และมีการจ้างแม่บ้านเป็นรายเดือน ทำหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดของหอพัก ส่วนด้านบัญชี ผู้จัดการหอพักจะรวบรวมรายรับและรายจ่าย ส่งให้สำนักงานบัญชีช่วยทำบัญชีทุกเดือน

ผลการศึกษาด้านการเงิน พบว่าโครงการนี้มีเงินลงทุนทั้งสิ้น 7,950,000 บาท โดยมาจาก ส่วนของเจ้าของ 4,770,000 บาท และจากการกู้ยืมธนาคาร 3,180,000 บาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ) จากการประมาณการผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินพบว่า ในช่วงระยะเวลา 20 ปี ตลอดโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 222,499.33 บาท ณ อัตราผลตอบแทนซื้อลดร้อยละ 7.35 มีระยะเวลาการคืนทุน 10 ปี 5 เดือน 12 วัน และจุดคุ้มทุนห้องพัสดมเท่ากับ 16 ห้องต่อเดือน และจุดคุ้มทุนห้องติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เท่ากับ 6 ห้องต่อเดือน

จากการศึกษาดังกล่าวข้างต้น จึงยอมรับว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในเขตตำบลแม่สา อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่