การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสุขใจ ใกล้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร

The Feasibility Study of An Investment In Sookjai Dormitory, Near Kasetsart University, Chalermphakiat Campus, Sakonnakhon Province

ภานุพงศ์ ดอกไม้ (Panupong Dokmai)* รศ.ดร.วินิต ชินสุวรรณ (Assoc. Prof. Dr.Winit Chinsuwan)**

บทคัดย่อ

รายงานการศึกษาอิสระครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสุขใจ ใกล้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ในด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค และด้านการเงินผลการศึกษา พบว่า ด้านการตลาดมีทำเลที่ตั้งติดถนนหลัก ติดแหล่งชุมชน เดินทางสะดวก มีความปลอดภัย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ด้านเทคนิคเป็นการวิเคราะห์ด้านวิศวกรรมและออกแบบและจะต้องวิเคราะห์อย่างรัดกุม มีมาตรฐานความปลอดภัยต่อทรัพย์สิน ชีวิต และตรงกับความต้องการของลูกค้า จึงจะทำให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจสูงสุด ด้านการจัดการมีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรในตำแหน่งต่างๆ โดยพิจารณาคุณสมบัติ ความสามารถ และความจงรักภักดีต่อองค์กร ด้านการเงินโครงการหอพักสุขใจ มีการลงทุนทั้งสิ้น 10,800,000 บาทมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 4,319,635.43 บาทมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.05 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 10 ปี 11 เดือน 23 วัน จึงสรุปได้ว่าหอพักสุขใจมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ABSTRACT

This independent study aims to study about feasibility of Sookjai Dormitory, Near Kasetsart University, Chalermphrakiat Campus, Sakonnakhon Province, in the part of marketing, management, technique and finance. The result of marketing found that the dormitory will locate main road, near community and in, convenient place for transportation will also provide security and other facility. In the feasibility of technique, engineering and design analysis present the dormitory has to focus on standards of security for residents life and properties, this will meet customer need. In the management, human recruitment and selection in by considering about abilities and loyalty. In the finance, the investment will be 10,800,000 baht. The net present value will be 4,319,635.43 baht. Internal rate of return will be 7.05%. Payback period will be 10 years, 11 month and 23 days. In conclusion Sookjai dormitory with the feasibility of investment.

คำสำคัญ: หอพัก หอพักใกล้มหาวิทยาลัย หอพักจังหวัดสกลนคร

Keywords: Dormitory, Dormitory near University, Dormitory Sakonnakhon province

*นักศึกษา หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

**รองศาสตราจารย์ คณบดีวิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

บทนำ

ในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่กำลังได้รับความสนใจจากนักลงทุน โดยเฉพาะธุรกิจหอพักในเขตรั้วมหาวิทยาลัยรั้วโรงเรียน แม้กระทั่งตามหน่วยงานราชการหรือเอกชนต่างๆ จะมีที่พักไว้ให้สำหรับบุคลากร ซึ่งปัจจุบันมีการก่อสร้างที่พักหรือหอพักเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ถ้าทำออกมาดีให้ตรงกับความพอใจของลูกค้าก็จะประสบความสำเร็จได้โดยง่าย โดยมีข้อคิดที่เกี่ยวกับธุรกิจหอพักให้ประสบความสำเร็จว่า เซอร์วิสหอพัก คือ การบริการที่เพิ่มเข้ามานอกเหนือจากการให้บริการที่พักเพียงอย่างเดียว และแตกต่างจากหอพักที่อื่นๆ เพื่อให้ลูกค้าเกิดความประทับใจ โดยการเริ่มต้นลงทุนต้องเริ่มที่การกำหนดกลุ่มลูกค้าว่าเป็นใคร ทำเลที่ตั้งเป็นอย่างไร เมื่อเรากำหนดทำเลที่ตั้งและลูกค้าเราได้ เราถึงเริ่มก่อสร้างหอพัก และสิ่งที่จะสร้างความแตกต่างเพื่อที่จะให้ลูกค้าประทับใจคือ เราต้องออกแบบโครงการโดยดูจากสิ่งรอบข้างว่าเขามีอะไร เราขาดอะไร และเราต้องคิดเพิ่มไปข้างหน้าว่าถ้าเราเพิ่มสิ่งที่คนอื่นไม่มี เราจะสามารถเป็นผู้นำในเรื่องนี้ได้หรือไม่ ถ้าเราสามารถทำได้เราก็จะประสบความสำเร็จ แต่เราต้องพัฒนาอย่างต่อเนื่องไม่หยุดอยู่กับที่ และเหนือสิ่งอื่นใดการดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ จะต้องมองเรื่องการตลาดและการขายเป็นอันดับแรกและจะหาลูกค้าใหม่ได้อย่างไร พร้อมกับจะพัฒนาการบริการให้ลูกค้าเก่าเกิดความประทับใจได้มากที่สุด ซึ่งจะต้องอาศัยปัจจัยหลายๆ อย่างในการรับมือ การขยายตัวของการศึกษาโดยเฉพาะหลักสูตรอุดมศึกษาในประเทศไทย กำลังเติบโตขึ้นอย่างมากการขยายฐานการศึกษาเพื่อรองรับการเดินทางเข้ามาศึกษาจากประเทศเพื่อนบ้านอาเซียนก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญของการขยายหลักสูตรนานาชาติในประเทศไทยสิ่งที่ตามมาหลังจากการขยายการศึกษาของมหาวิทยาลัยก็คือการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ รอบรั้วมหาวิทยาลัย เช่น หอพัก คอนโดมิเนียม ที่พักอาศัย ร้านค้าต่างๆ โรงเรียนกวดวิชาที่ให้บริการนักศึกษา ดังนั้นมูลค่าที่ดินรอบรั้วมหาวิทยาลัยจึงมีตัวเลขที่ดินเติบโตขึ้นมากโดยเฉพาะมหาวิทยาลัยที่มีจำนวนนักศึกษาเพิ่มขึ้นที่เกิดจากความน่าเชื่อถือของแต่ละสถาบัน (ธนินทร์, 2553)

อสังหาริมทรัพย์รอบรั้วมหาวิทยาลัยจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องสร้างสรรค์อย่างมีปัญญา และไม่ใช่หวังเพียงแค่ผลประโยชน์จากเงินในกระเป๋านักศึกษาและผู้ปกครอง จะต้องมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจด้วย โดยไม่ควรสร้างโครงการที่รบกวนสมาธิในการเรียนของนักศึกษา ซึ่งต้องเป็นโครงการที่มีคุณภาพ เช่น หอพักนักศึกษาที่สะอาดมีระบบความปลอดภัยดี เยี่ยมมีการออกแบบให้มีความเหมาะสมกับนิสิต โดยออกแบบพื้นที่กิจกรรมให้สอดคล้องกันด้วยหรือคอนโดมิเนียมแนวใหม่โครงการที่พักอาศัยที่มีคุณภาพสำหรับนักศึกษาที่ไม่ต้องการจ่ายค่าเช่าโดยลงทุนซื้อห้องชุดแทนและสามารถปล่อยให้รุ่นน้องเช่าได้หลังจบการศึกษาและมีร้านค้าส่งเสริมการเรียน เช่น ร้านถ่ายเอกสาร ร้านขายหนังสืออุปกรณ์การเรียนการสอนโรงเรียนกวดวิชาที่มีใบอนุญาตถูกต้อง หรือมีร้านค้าที่นักศึกษาสามารถหารายได้พิเศษในระหว่างเรียนได้โดยใช้เงินทุนที่ต่ำเพื่อประโยชน์กับนักศึกษาจริงๆเป็นต้น ทั้งนี้จะต้องเกิดการร่วมมือระหว่างเอกชนและมหาวิทยาลัยอาจอยู่ในลักษณะความร่วมมือในการวางแผนผังบริเวณร่วมกัน สามารถเปิดโอกาสให้มีการดึงศักยภาพของภายในมหาวิทยาลัยและนอกรั้วมหาวิทยาลัยให้เกิดการสร้างสรรค์พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์และส่งเสริมการเรียนที่มีคุณภาพมากที่สุดซึ่งการลงทุนธุรกิจหอพักในปัจจุบันผู้ประกอบการหันมาให้ความนิยมเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากสามารถลงทุนได้ง่าย เก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากค่าเช่าได้เป็นระยะเวลานาน มีแหล่งเงินทุนรองรับ และระยะเวลาคืนทุนที่ชัดเจน เพียงแค่ผู้ประกอบการมีที่ดินเป็นของตนเองหรือซื้อจากเจ้าของอื่น และขอให้ธนาคารสนับสนุนสินเชื่อในการก่อสร้าง และในปัจจุบันกลุ่มนิสิตซึ่งต้องการที่พัก

อาศัยแบบชั่วคราวในลักษณะของหอพักมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี โดยเฉพาะหอพักที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษาจะเป็นที่ต้องการของนิสิตมากยิ่งขึ้น (เอกพงษ์, 2555)

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ปัจจุบันเปิดทำการเรียนการสอนใน 7 คณะ มีนิสิตระดับปริญญาตรี ระดับปริญญาโท ระดับปริญญาเอก รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 5,653 คน จากข้อมูลสถิติจำนวนนิสิตพบว่ามีนักศึกษาเพิ่มขึ้นทุกปีและมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอีกเนื่องจากมีนโยบายเพิ่มคณะแพทยศาสตร์และผลจากการรวมกลุ่มกันของประชาคมอาเซียนจึงคาดว่าจะมีนักเรียนนานาชาติเพิ่มขึ้นด้วย (ฝ่ายทะเบียนและประมวลผลสำนักวิทยบริการมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติจังหวัดสกลนคร, 2558)

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงินของการลงทุนหอพักสุขใจ ใกล้เขตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสุขใจ ใกล้เขตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ในด้านการตลาดมีดังนี้

1) การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไปเพื่อศึกษาถึงปัจจัยภายนอกในสถานการณ์ปัจจุบันที่ส่งผลต่อธุรกิจ ประกอบด้วยปัจจัยด้านการเมืองและกฎหมาย ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านสังคมและวัฒนธรรม ปัจจัยด้านเทคโนโลยี และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมโดยศึกษาจากการสืบค้นข้อมูลในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไป

2) การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการแข่งขันการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการแข่งขันหรือการวิเคราะห์แรงผลักดัน 5 ประการในการแข่งขันมีส่วนสำคัญต่อการทำกำไรของธุรกิจและความได้เปรียบทางการแข่งขันซึ่งได้ข้อมูลในส่วนนี้มาจากการลงพื้นที่สำรวจในพื้นที่จริงที่ทำการศึกษา เพื่อทำให้ทราบข้อมูลในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการแข่งขัน

3) การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสอุปสรรค เพื่อศึกษาถึงสภาพแวดล้อมภายในและภายนอกที่มีผลต่อองค์กร เพื่อใช้ดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดโดยการวิเคราะห์ส่วนที่เป็นภายในจากการศึกษาในส่วนของการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ส่วนที่เป็นภายนอกได้ทำการสำรวจคู่แข่งและสิ่งแวดล้อมต่างๆ รวมถึงพฤติกรรมการบริโภคของลูกค้าด้วย

4) การตลาดตามเป้าหมาย เพื่อศึกษาถึงความต้องการของเป้าหมาย ว่าทำอย่างไรจะตอบสนองความต้องการต่อเป้าหมายได้ มี 3 ส่วนคือ การกำหนดส่วนตลาดที่ยังไม่ได้รับการตอบสนองและกำหนดการแบ่งส่วนตลาด การกำหนดตลาดเป้าหมาย เป็นสิ่งที่ทำหลังจากการแบ่งส่วนตลาดแล้ว เพื่อเลือกส่วนตลาดให้เป็นเป้าหมาย การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ในตลาด

5) การวิเคราะห์ส่วนประสมทางการตลาดเป็นการศึกษาส่วนประสมการตลาดทั้ง 8'P เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมาย ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด กระบวนการ คน สิ่งที่มองเห็นได้ทางกายภาพ ประสิทธิภาพและคุณภาพ

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร คือ นิสิตที่กำลังศึกษาอยู่ที่มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร จำนวน 5,653 คน กลุ่มตัวอย่าง หมายถึง ตัวแทนประชากร ซึ่งเป็นนิสิตที่กำลังศึกษา

อยู่ที่มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ในการวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรการคำนวณของทาโร่ ยามาเน่ (Taro Yamane) ได้ 374 ตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้

1) วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยวิธีการสำรวจ โดยการใช้เครื่องมือในการศึกษาคือแบบสอบถาม โดยทำการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างตามสะดวกโดยเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างกับนิสิตที่กำลังศึกษาอยู่ที่มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร

2) เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือแบบสอบถาม โดยแบบสอบถามที่ใช้จะเป็นแบบสอบถามสำหรับกลุ่มเป้าหมาย คือ นิสิตที่กำลังศึกษาอยู่ที่มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร จำนวน 374 ชุด

3) การวิเคราะห์คุณภาพของเครื่องมือความเที่ยงตรง ได้จากการนำแบบสอบถามที่เตรียมไว้ไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อตรวจสอบความเที่ยงตรงในเรื่องเนื้อหาว่าตรงตามประเด็นการศึกษา จากนั้นได้ปรับปรุงตามคำแนะนำและเสนออาจารย์ที่ปรึกษาอีกครั้งก่อนนำไปหาค่าความน่าเชื่อถือ โดยนำแบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงให้มีความเที่ยงตรงแล้วนำไปทดลองเพื่อหาค่าความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม ซึ่งใช้ทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 30 ตัวอย่างเพื่อทดสอบหาค่าสัมประสิทธิ์ความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม โดยใช้วิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาคโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS ได้ค่าความน่าเชื่อถือ 0.815 ซึ่งมีค่ามากกว่า 0.750 ทำให้ได้ค่าความน่าเชื่อถือที่ยอมรับได้ (บุญชม, 2553) หลังจากได้ความเที่ยงตรงและความน่าเชื่อถือของแบบสอบถามที่ปรับปรุงแก้ไขแล้วจะนำไปเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างต่อไป

4) การวิเคราะห์ข้อมูลนำข้อมูลจากแบบสอบถามมาทำการรวบรวมตรวจสอบความสมบูรณ์ และใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS 19 ในการคำนวณและประมวลผล ซึ่งสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือ ความถี่ อัตราร้อยละค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน นำค่าที่ได้ มาวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านเทคนิค จะพิจารณาความเหมาะสมในการลงทุนในด้านทำเลที่ตั้ง สิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์อำนวยความสะดวก เครื่องตกแต่งและติดตั้งในด้านราคา คุณภาพและประสิทธิภาพในการดำเนินการ โดยใช้ผลจากแบบสอบถามเพื่อให้ทราบว่ากลุ่มเป้าหมายมีความต้องการอย่างไร และจากสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปให้มีความเหมาะสมกับปัจจุบันและอนาคต

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านการจัดการเป็นการวิเคราะห์ธุรกิจในแต่ละด้านทั้งเรื่องบุคลากร เงินทุน เครื่องมือที่ใช้ และวัสดุที่จำเป็น เช่น การจัดหาบุคลากร รูปแบบวิธีการดำเนินงาน นโยบายต่างๆ เป็นต้น โดยมีจุดมุ่งหมายว่าจะสามารถดำเนินการตามแผนที่วางไว้ได้ ซึ่งการศึกษาด้านนี้จะเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจดำเนินโครงการ โดยใช้การสังเกต สอบถาม และกำหนดเองตามความเหมาะสมกับตำแหน่งหน้าที่

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินเพื่อนำไปใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุน โดยจะนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ด้านตลาดและด้านเทคนิคมาประกอบเพื่อให้การประเมินโครงการเป็นไปอย่างถูกต้อง นอกจากนี้ยังมีการจัดทำงบการเงิน และงบกระแสเงินสดล่วงหน้า โดยการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการการลงทุน ใช้เกณฑ์ในการตัดสินใจโดยใช้เครื่องมือต่างๆ ดังนี้การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินจะประเมินว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนหรือไม่ ซึ่งจะเป็นการวิเคราะห์ก่อนการตัดสินใจ

ลงทุนธุรกิจใหม่ โดยใช้เครื่องมือในการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินดังนี้ (สุมาลี, 2549)

1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มูลค่าจากผลต่างระหว่างมูลค่ากระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุของโครงการกับมูลค่ากระแสเงินสดจ่ายสุทธิ ซึ่งจะต้องมีผลต่างมูลค่าปัจจุบันสุทธิมากกว่าศูนย์จึงจะเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า

2) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate Return: IRR) อัตราผลตอบแทนของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับเท่ากับมูลค่าของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องจ่ายในการลงทุน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา IRR คือ จะต้องมีค่าสูงกว่าหรือเท่ากับค่าของทุน ณ เวลาปัจจุบัน เช่น ในปัจจุบันมีค่าผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 3.25 ต่อปี และคำนวณได้ค่า IRR ของโครงการ มากกว่าหรือเท่ากับอัตราผลตอบแทนปัจจุบัน จึงจะยอมรับว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน

3) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ระยะเวลารายปีของผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปีรวมกันจนได้เท่ากับเงินลงทุน ถ้ามีระยะเวลาในการคืนทุนเร็วหรือระยะเวลาคืนทุนที่สั้น ถือว่าโครงการนั้นน่าลงทุน

4) การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitive Analysis) การเปลี่ยนแปลงทุกอย่างล้วนมีผลต่อการลงทุนทั้งสิ้น ซึ่งจะเป็นความเสี่ยงของโครงการที่จะเกิดขึ้น โดยจะศึกษาในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น ราคาต้นทุนที่สูงขึ้น และมีรายรับลดลง

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาด้านการตลาด

จากแบบสอบถามจำนวน 374 ชุด พบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงจำนวน 210 คน คิดเป็นร้อยละ 56.1 อยู่ในช่วงอายุ 21-25 ปี จำนวน 187 คน คิดเป็นร้อยละ 50.0 ระดับการศึกษาที่กำลังศึกษาอยู่ส่วนใหญ่กำลังศึกษาในระดับปริญญาตรีจำนวน 277 คน คิดเป็นร้อยละ 74.1 ส่วนใหญ่เป็นนิสิตจำนวน 370 คน คิดเป็นร้อยละ 98.9 โดยมีรายได้ต่อเดือน (รับจากบิดามารดา/กองทุนการศึกษา/ทำงานฯลฯ) ส่วนใหญ่อยู่ที่ 5,001-10,000 บาท จำนวน 216 คน คิดเป็นร้อยละ 57.8 และส่วนใหญ่ใช้รถจักรยานยนต์เป็นพาหนะเดินทาง จำนวน 154 คน คิดเป็นร้อยละ 41.2 ส่วนใหญ่พักอยู่หอพักจำนวน 354 คน คิดเป็นร้อยละ 94.7 โดยมีสาเหตุที่อยู่หอพักคือมีที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษาจำนวน 156 คน คิดเป็นร้อยละ 41.7 ซึ่งส่วนใหญ่มีคนรู้จักแนะนำจำนวน 212 คน คิดเป็นร้อยละ 56.7 ส่วนใหญ่อยู่หอพัก 2 คนจำนวน 212 คน คิดเป็นร้อยละ 56.7 ส่วนใหญ่จ่ายค่าเช่าห้องพักประมาณ 3,001-3500 บาท จำนวน 119 คน คิดเป็นร้อยละ 31.8 ส่วนใหญ่ไม่ต้องจ่ายค่าประกันของเสียหายจำนวน 111 คน คิดเป็นร้อยละ 29.7 มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือนเป็นส่วนใหญ่ จำนวน 142 คน คิดเป็นร้อยละ 38.0 โดยระยะเวลาเช่าหอพักส่วนใหญ่ 7-12 เดือน จำนวน 189 คน คิดเป็นร้อยละ 50.5 สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยากให้มีในหอพัก 5 อันดับแรก คือ เตียงที่นอน โทรทัศน์เคเบิ้ลทีวี ตู้เย็น อินเตอร์เน็ตและเครื่องปรับอากาศ ส่วนใหญ่ต้องการที่จอดรถจำนวน 334 คน คิดเป็นร้อยละ 89.3 บริการเสริมที่ต้องการในหอพักส่วนใหญ่ 3 อันดับแรก คือ ร้านอาหาร เครื่องซักผ้า และร้านมินิมาร์ท ซึ่งส่วนใหญ่เลือกที่จะใช้บริการหอพักสร้างใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันจำนวน 350 คน คิดเป็นร้อยละ 93.6 ซึ่งเลือกจ่ายค่าเช่าเป็นแบบรายเดือนจำนวน 144 คน คิดเป็นร้อยละ 38.5 และเลือกที่จะจ่ายค่าเช่าหอพักเดือนละไม่เกิน 3,000 บาท จำนวน 127 คน คิดเป็นร้อยละ 34.0

การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไป PESTE Analysis พบว่ามีเพียงปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ส่วนปัจจัยด้านอื่นๆ ส่งผลกระทบในด้านบวกต่อธุรกิจทั้งหมด

การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการแข่งขัน มีเพียงภัยคุกคามจากอำนาจต่อรองของผู้ขายที่มีผลกระทบในระดับต่ำ ส่วนที่เหลือส่งผลกระทบในระดับปานกลาง

การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดจากส่วนประสมทางการตลาด 8 P's

1) ผลิตภัณฑ์ (Product) หอพักสุขใจมีลักษณะการบริการเป็นรูปแบบหอพักให้เช่าสร้างใหม่สไตล์โมเดิร์น ขนาดหอพัก 3 ชั้น 32 ห้อง ที่ชั้น 1 มีห้องสำหรับร้านมินิมาร์ท สำนักงาน และร้านถ่ายเอกสาร ซึ่งห้องพักมีขนาด กว้าง 4 เมตร ยาว 6 เมตร มีห้องน้ำในตัว มีระเบียงหลังห้องซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ได้ และทำการออกแบบภายในกับสิ่งอำนวยความสะดวกให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายที่ได้ทำการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม พบว่าส่วนใหญ่มีพฤติกรรมการเช่าอยู่ด้วยกัน 2 คน และต้องการความโปร่งสบาย ไม่อึดอัด และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้มีในห้องคือ เตียงที่นอนตู้เสื้อผ้าโต๊ะเครื่องแป้งเครื่องปรับอากาศโทรทัศน์เคเบิ้ลทีวีชุดโต๊ะเขียนหนังสืออินเตอร์เน็ตเครื่องทำน้ำอุ่นตู้เย็น สิ่งอำนวยความสะดวกตามรายการทั้งหมดนี้จะมีทุกห้อง เพื่อความสะดวกสบายของผู้ที่เช่าอาศัย และยังมีมุมนั่งเล่นที่ชั้น 1 สำหรับพักผ่อน คุยงาน หรือแม้กระทั่งรอรถประจำทาง พร้อมทั้งที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ภายในบริเวณหอพักที่เพียงพอ

2) ราคา (Price) ในส่วนของราคาค่าเช่าหอพักจะพิจารณา 2 ส่วน คือ 1) จากแบบสอบถาม ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามจ่ายค่าเช่าในปัจจุบันเดือนละ 3,001-3,500 บาท และค่าเช่าที่คาดหวังว่าจะจ่ายคือ ไม่เกิน 3,000 บาท 2) ค่าเช่าเฉลี่ยของหอพักบริเวณใกล้เขตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ประมาณ 3,000-4,500 บาท ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของ คุณภาพ และการบริการ ของหอพักแต่ละที่ ดังนั้นหอพักสุขใจที่สร้างใหม่ มีคุณภาพและบริการที่เทียบเท่าหรือมากกว่าหอพักอื่นๆ จึงตั้งราคาค่าเช่าไว้เดือนละ 4,000 บาท ซึ่งเป็นราคาค่าเช่าเฉลี่ยจากการสำรวจหอพักโดยรอบมหาลัย และให้เหมาะสมกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทางหอพักสุขใจจัดเตรียมไว้ให้บริการ และราคาค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 2 ปี ซึ่งไม่รวมค่าสาธารณูปโภค โดยค่าไฟคิดตามหน่วยที่ใช้จากการแยกมิเตอร์แต่ละห้อง คิดหน่วยละ 10 บาท และค่าน้ำประปาคิดตามหน่วยที่ใช้จริงของแต่ละห้อง คิดหน่วยละ 20 บาท และเนื่องจากเป็นหอพักสร้างใหม่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใหม่ จึงคิดค่าประกันของเสียหาย 2,000 บาท ซึ่งใกล้เคียงกันกับหอพักอื่น และจะคืนค่าประกันของเสียหายเมื่อผู้เช่าย้ายออกจากหอและต้องไม่มีของเสียหายตามรายการที่ได้ตกลงกันไว้ และมีค่าเช่าล่วงหน้าคิด 1 เดือน ของค่าเช่า และเมื่อหมดสัญญาเช่าและผู้เช่าย้ายออกจากหอพัก จะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าโดยสัญญาเช่าของหอพักสุขใจอยู่ที่ 1 ปี และค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้คาดว่าลูกค้าส่วนใหญ่มีกำลังจ่ายได้เพราะส่วนใหญ่ต่อห้องพักอาศัย 2 คน

3) ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายเป็นนิสิตของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร หอพักสุขใจซึ่งมีทำเลที่ตั้งใกล้เขตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ติดถนนหลักที่ใช้เดินทางเข้าสถานศึกษา โดยระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงประตูรั้วมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนครเพียง 500 เมตร การเดินทางสะดวก มีรถโดยสารประจำทางผ่าน และเป็นแหล่งชุมชน ไม่เปลี่ยว จึงมีความปลอดภัยทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน

4) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) จากแบบสอบถามในส่วนของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดด้านการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก พบว่า การให้บริการอินเตอร์เน็ตความเร็วสูงอยู่ในระดับมากที่สุด การบริการเคเบิ้ลทีวีฟรีอยู่ในระดับมากที่สุด และส่วนลดค่าเช่าสำหรับผู้ที่เหมาจ่ายตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป อยู่ในระดับมากจึงนำมาใช้วางแผนการส่งเสริมการตลาดได้ดังนี้ ติดตั้งตัวส่งสัญญาณอินเตอร์เน็ตความเร็วสูงให้ครอบคลุมทั้งหอพักบริการเคเบิ้ลทีวีฟรีทุกห้องพักจำนวน 32 ห้อง พร้อมทั้งโฆษณาหอพักผ่านทางช่องเคเบิ้ลทีวีของพื้นที่รวมถึงช่องของทางมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติจังหวัดสกลด้วย เนื่องจากเป็นหอพักสร้างใหม่จึงต้องทำให้มีคนรู้จัก และสำหรับผู้ที่เหมาจ่ายค่าหอพักตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป จะได้รับส่วนลดค่าเช่าหอพัก 1 เดือน และไม่ต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และสำหรับผู้ที่เช่าหอพักในช่วงปิดเทอม จะมีส่วนลดค่าเช่าพิเศษให้ เช่น จ่ายค่าเช่าห้องเพียงครึ่งเดียว เพื่อเป็นการดึงลูกค้าไม่ให้ย้ายออกในช่วงปิดเทอม

5) กระบวนการ (Process) หอพักสุขใจจะแจ้งวิธีให้บริการ กฎระเบียบการเช่าอาศัย และสัญญาการเช่าอาศัย พร้อมทั้งติดประกาศที่สำนักงานในที่ที่สามารถเห็นได้ชัดเจน ซึ่งการติดต่อทุกอย่างสามารถติดต่อได้โดยตรงที่สำนักงานในเวลาทำงาน ส่วนระบบความปลอดภัย หอพักสุขใจจะใช้ระบบคีย์การ์ดในการเข้าประตูหอพัก โดยคีย์การ์ดจะมีเฉพาะผู้เข้าพักหอพักสุขใจเท่านั้น และจำกัดห้องละ 2 ใบ และจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ซึ่งถ้ามีปัญหาในช่วงเวลากลางคืนสามารถขอความช่วยเหลือได้ เช่น ลืมกุญแจเข้าห้องพักในเวลากลางคืน และสำนักงานปิดแล้ว สามารถติดต่อขอยืมได้ที่พนักงานรักษาความปลอดภัยได้ โดยในส่วนนี้จะคัดเลือกพนักงานรักษาความปลอดภัยที่ไว้ใจได้และมีความซื่อสัตย์สุจริตเข้ามาทำงาน และในส่วนของการทำความสะอาดจะมีแม่บ้านมาทำความสะอาดหอพักและบริเวณหอพัก เพื่อให้น่าพักอาศัยยิ่งขึ้น

6) คน (People) จะสรรหาและคัดเลือกพนักงานของหอพักสุขใจซึ่งจะต้องเป็นคนที่ซื่อสัตย์ สุจริต มีความรับผิดชอบ มีอัธยาศัยไมตรีดี ยิ้มแย้มแจ่มใส เอาใจใส่ดูแลลูกค้า โดยจะแบ่งเป็นพนักงานประจำสำนักงาน (ติดต่อการเงินและอื่นๆ) พนักงานรักษาความปลอดภัย แม่บ้าน ช่างทั่วไป ซึ่งมีเจ้าของหอพักดูแลการติดต่อด้านการเงินความเรียบร้อยของหอพักอย่างใกล้ชิด

7) สิ่งมองเห็นได้ทางกายภาพ (Physical Evidence) หอพักสุขใจมุ้งเน้นไปที่ความปลอดภัย สภาพแวดล้อม และความน่าพักอาศัยของหอพัก ซึ่งจะต้องมองเห็นแล้วรู้สึกอบอุ่น ปลอดภัย ไม่อึดอัด มีมุมให้นั่งเล่น เพื่อพูดคุย หรือรอรถโดยสารประจำทาง มีสถานที่จอดรถทั้งรถยนต์และรถจักรยานยนต์ที่เพียงพอ มีต้นไม้สีเขียวเพื่อให้ความร่มรื่นบริเวณหอพัก และมีทางหนีไฟฉุกเฉินและอุปกรณ์ดับไฟประจำหอพัก

8) ประสิทธิภาพและคุณภาพ (Productivity and Quality) หอพักสุขใจมุ่งเน้นในเรื่องของความปลอดภัยของหอพักและผู้อยู่อาศัย โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และใช้เครื่องมือเทคโนโลยีเข้ามาช่วย เช่นกล้องวงจรปิด ประตูคีย์การ์ด ความรวดเร็วและความแม่นยำในในการให้บริการ เพื่อไม่ให้เกิดความผิดพลาดขึ้นในการให้บริการลูกค้า และคาดว่าจะส่งผลให้ลูกค้าเกิดความประทับใจที่เช่าอาศัยหอพักสุขใจ

สรุปผลการศึกษาด้านการตลาด

หอพักสุขใจ มีความได้เปรียบเนื่องจากเป็นหอพักที่สร้างใหม่ มีที่ตั้งใกล้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติจังหวัดสกลนคร และยังมีทำเลที่ติดถนนหลักอยู่ในแหล่งชุมชน สามารถสังเกตเห็นหอพักสุขใจได้ง่าย และออกแบบหอพักตามความต้องการของกลุ่มตัวอย่างทั้งในด้าน ความต้องการของผู้เช่า ซึ่งต้องการ

ความสะดวกสบาย ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต้องการบริการเสริมเช่น ร้านมินิมาร์ท ร้านถ่ายเอกสาร เครื่องซักผ้า ตู้กดน้ำ และยังมีระบบความปลอดภัยที่มีคุณภาพสูงทั้งเวลากลางวันและกลางคืน ซึ่งจากข้อมูลในแบบสอบถามพบว่า ถ้ามีหอพักสร้างใหม่ที่มีความสะดวกสบาย สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน จะใช้บริการถึงร้อยละ 93.6 นอกจากนี้ยังมีความได้เปรียบในส่วนของระบบการศึกษาและหลักสูตรที่เพิ่มเข้ามาในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ทำให้มีแนวโน้มนิสิตเพิ่มมากขึ้น และหอพักที่ใกล้สถานศึกษายังไม่เพียงพอต่อความต้องการแต่เมื่อเทียบกับค่าเช่าแล้วหอพักสุขใจยังอยู่ในระดับที่สูง และเป็นโครงการหอพักที่เล็กกว่าคู่แข่งที่มีทำเลใกล้เคียงกัน ดังนั้นหอพักสุขใจจึงมุ่งเน้นในเรื่องความสะดวกสบายและความปลอดภัยของผู้เข้าพักให้มากขึ้น เพื่อเป็นสิ่งที่จะสามารถดึงดูดลูกค้าที่มาเข้าพักให้มากขึ้น จึงแสดงให้เห็นว่าโครงการหอพักสุขใจมีความเป็นไปได้ทางการตลาด

ผลการศึกษาด้านเทคนิค

โครงการหอพักสุขใจ ใกล้เขตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ตั้งอยู่ติดถนนหลักเข้ามหาวิทยาลัย ห่างจากรั้วมหาลัยประมาณ 500 เมตร ซึ่งมีทำเลที่ตั้งตรงตามข้อมูลจากแบบสอบถาม คือใกล้แหล่งชุมชน ใกล้สถานศึกษา เดินทางสะดวก อาคารเป็นหอพัก ขนาด 3 ชั้น 32 ห้อง ทางเดินหน้าระเบียงห้องกว้าง 1.5 เมตร ที่ชั้น 1 มีห้องสำหรับร้านมินิมาร์ท 1 ห้อง สำนักงานและร้านถ่ายเอกสาร 1 ห้อง (เป็นของเจ้าของกิจการ) มีขนาด หน้ากว้าง 8 เมตร ลึก 6 เมตร และห้องพักมีขนาด หน้ากว้าง 4 เมตร ลึก 6 เมตร (รวมระเบียงหลังห้อง) มีห้องน้ำในตัว สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานภายในห้องสำหรับพัก 2 คน มี เตียงที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์เคเบิ้ลทีวี ชุดโต๊ะเขียนหนังสือ อินเตอร์เน็ต เครื่องทำน้ำอุ่น และตู้เย็น มีระบบความปลอดภัยโดยใช้ระบบประตูคีย์การ์ดเข้าหอพัก กล้องวงจรปิด และพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง มีลานจอดรถยนต์ 15 คัน ช่องจอดรถจักรยานยนต์ 50 คัน ให้กับผู้ที่พักอาศัยที่ลงทะเบียนที่จอดรถไว้ ค่าก่อสร้างทั้งโครงการเป็นเงิน 6,912,000 บาท (ตารางเมตรละ 8,000 บาท ทั้งหมด 864 ตารางเมตร) ตามหลักการประเมินมาตรฐาน เพื่อใช้เป็นราคาตกลงกับผู้รับเหมาก่อสร้าง (ไม่รวมสิ่งอำนวยความสะดวก)

สรุปผลการศึกษาด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคเป็นการระบุจุดเริ่มต้นและจุดสุดท้ายของการทำโครงการ โดยวิเคราะห์ตั้งแต่แผนดำเนินการตั้งแต่ต้นจนแล้วเสร็จ ซึ่งจะเป็นในส่วนของวิศวกรรมและการออกแบบเป็นส่วนใหญ่ และจะต้องวิเคราะห์อย่างรัดกุม เนื่องจากหอพักจะต้องมีคุณภาพสูง มีมาตรฐานความปลอดภัยทั้งต่อทรัพย์สิน ชีวิต และตรงกับความต้องการของลูกค้า จึงจะทำให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจสูงสุด และถ้าระยะเวลาดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ยกตัวอย่างกรณี ผู้รับเหมายกเลิกงานกลางคัน ทางเจ้าของกิจการจะต้องเตรียมผู้รับเหมาสำรองหรือช่างก่อสร้างทีมีความเป็นมืออาชีพ มีอุปกรณ์การก่อสร้างที่มีมาตรฐานให้เร็วที่สุด เพื่อให้ทันกำหนดการที่วางแผนเอาไว้ ซึ่งจะต้องมีข้อมูลหรือเตรียมการไว้ล่วงหน้าตั้งแต่ขั้นเตรียมการวางแผนการปฏิบัติงาน ซึ่งหอพักสุขใจมีความพร้อมในการดำเนินการทั้งการหาผู้รับเหมาก่อสร้างหลักและสำรอง การหาที่ซื้อเฟอร์นิเจอร์ การขออนุญาตก่อสร้าง รวมถึงการประชาสัมพันธ์หอพักสุขใจให้กลุ่มเป้าหมายได้ทราบถึงหอพักสุขใจที่กำลังจะเปิดให้เข้าพักจนถึงวันเปิดดำเนินการ จึงสรุปได้ว่าโครงการหอพักสุขใจมีความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

ผลการศึกษาด้านการจัดการ

จากการศึกษาด้านการจัดการโดยการสังเกตจากคู่แข่งและศึกษาหาข้อมูลรวมถึงประสบการณ์ที่ทำธุรกิจหอพักมาก่อน ทำให้ทราบว่าจะต้องใช้อัตรากำลังคนในหอพักคือ 5 คน รวมเจ้าของกิจการ ซึ่งเพียงพอต่อการดูแลหอพัก และได้ทำการสรรหา

คัดเลือก ให้ได้บุคลากรที่มีความสามารถและคุณสมบัติตรงตามตำแหน่งหน้าที่ที่ดีที่สุด และเมื่อคิดอัตราเงินเดือนรวมกันแล้ว ได้เท่ากับ 36,000 บาทต่อเดือน หรือ 432,000 บาทต่อปี โดยค่าจ้างพนักงานมาจากเงินรายได้จากค่าเช่าหอพักโดยตรง

สรุปผลการศึกษาด้านการจัดการ

การจัดการด้านทรัพยากรมนุษย์เป็นสิ่งที่ทำได้ยากมาก เพราะมนุษย์มีความคิดไม่เหมือนกัน มีความต้องการต่างกัน มีความสามารถไม่เท่ากัน ดังนั้นจึงต้องเข้มงวดอย่างมากในการสรรหาและคัดเลือกพนักงานเข้ามาทำงาน โดยจะต้องพิจารณาคุณสมบัติ ความสามารถ และความจงรักภักดีต่อองค์กร ให้ได้พนักงานที่ดีที่สุดและสามารถปฏิบัติงานในตำแน่งที่ได้รับมอบหมายให้ดีที่สุด ซึ่งด้วยเหตุผลนี้เอง เจ้าของกิจการจึงต้องสร้างความจงรักภักดีให้พนักงานทุกคน โดยการให้ของรางวัลเมื่อพนักงานทำงานอย่างเต็มที่ เช่น มาทำงานทุกวัน ไม่ขาด ไม่สาย ไม่ลา และทำงานอย่างเต็มความสามารถ จะได้เงินพิเศษเพิ่มให้ เป็นต้น ดังนั้นเมื่อโครงสร้างองค์กรแข็งแกร่งแล้ว งานหรือผลลัพธ์ที่ออกมาก็จะดีตามไปด้วย ซึ่งในการที่จะให้พนักงานทำงานออกมาอย่างเต็มที่เจ้าของกิจการจึงได้เพิ่มเงินเดือนให้พนักงานทุกปี ซึ่งให้เงินเดือนพนักงานขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี การขึ้นเงินเดือนจะทำให้พนักงานรู้สึกว่าไม่ทำงานอยู่ที่เดิมและมีเงินเดือนของตัวเองขึ้น เพื่อเป็นขวัญกำลังใจในการทำงานอีกด้วย จึงแสดงให้เห็นว่าโครงการหอพักสุขใจมีความเป็นไปได้ทางด้านการจัดการ

ผลการศึกษาด้านการเงิน

โครงการหอพักสุขใจ มีการลงทุนทั้งสิ้น 10,800,000 บาทเป็นส่วนของเจ้าของทั้งหมดโดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือนเบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำค่าไฟค่าเก็บขยะค่าซ่อมแซมค่าประกันภัยค่าภาษีป้าย ค่าตรวจสอบบัญชีเป็นเงิน 802,720 บาท มีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรงอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานตัดค่าเสื่อม 5 ปีและอาคารตัดค่าเสื่อม 20 ปี โครงการหอพักสุขใจ มีมูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 4,319,635.43 บาทซึ่งมีค่าเป็นบวกมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.05 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 10 ปี 11 เดือน 23 วัน

สรุปผลการศึกษาด้านการตลาด

โครงการหอพักสุขใจมีการลงทุนทั้งสิ้น 10,800,000 บาทโดยเป็นส่วนของเจ้าของทั้งหมดโดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือนเบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าค่าเก็บขยะค่าซ่อมแซมค่าประกันภัยค่าภาษีป้าย ค่าตรวจสอบบัญชีเป็นเงิน 802,720 บาทมีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรงอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานตัดค่าเสื่อม 5 ปีและอาคารตัดค่าเสื่อม 20 ปีโครงการหอพักสุขใจมีมูลค่าปัจจุบัน (NPV)เท่ากับ4,319,635.43บาทซึ่งมีค่าเป็นบวกมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ7.05 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 10ปี 11 เดือน 23 วัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยอมรับได้ แต่ถ้ามีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือรายได้ลดลงจนเกินค่าที่สามารถรับได้ จะต้องหาวิธีที่จะสามารถลดต้นทุนได้ เช่น ลดค่าภาษีโรงเรือนโดยการแยกสัญญาเช่าเป็น 2 ฉบับ คือ สัญญาเช่าห้องพักและสัญญาเช่าสิ่งอำนวยความสะดวก จะสามารถลดต้นทุนภาษีโรงเรือนได้ เป็นต้น ซึ่งสรุปได้ว่าโครงการหอพักสุขใจมีความเป็นไปได้ในด้านการเงิน

สรุปผลการศึกษา

สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสุขใจ มีความได้เปรียบในเรื่องของหอพักที่สร้างใหม่ใกล้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร และยังมีทำเลที่ตั้งติดถนนหลักที่สังเกตเห็นหอพักสุขใจได้ง่าย และออกแบบหอพักตามความต้องการของกลุ่มตัวอย่างทั้งในด้าน ความต้องการของผู้เช่า ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ต้องการบริการเสริม เช่น ร้านมินิมาร์ท ร้านถ่ายเอกสาร เครื่องซักผ้า ตู้กดน้ำ และยังมีระบบความปลอดภัยที่มี

คุณภาพสูงทั้งเวลากลางวันและกลางคืน ซึ่งจากข้อมูลในแบบสอบถามพบว่า ถ้ามีหอพักสร้างใหม่ที่มีความสะดวกสบาย สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน จะใช้บริการถึงร้อยละ 93.6 นอกจากนี้ยังมีความได้เปรียบในส่วนของระบบการศึกษาและหลักสูตรที่เพิ่มเข้ามาในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร ทำให้มีแนวโน้มนิสิตเพิ่มมากขึ้น และหอพักที่ใกล้สถานศึกษายังไม่เพียงพอต่อความต้องการ แต่เมื่อเทียบกับค่าเช่าแล้วหอพักสุขใจยังอยู่ในระดับที่สูง และเป็นโครงการหอพักที่เล็กกว่าคู่แข่งที่มีทำเลใกล้เคียงกัน ดังนั้นหอพักสุขใจจึงมุ่งเน้นในเรื่องความสะดวกสบายและความปลอดภัยของผู้เข้าพักให้มากขึ้น เพื่อเป็นสิ่งที่จะสามารถดึงดูดลูกค้าที่มาเข้าพักให้มากขึ้น จึงแสดงให้เห็นว่าโครงการหอพักสุขใจมีความเป็นไปได้ในการลงทุนทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ด้านการตลาด จะเน้นความความสะดวกสบายและความปลอดภัยของผู้เข้าพัก จะทำให้นักศึกษาสนใจด้านเทคนิค มีการวิเคราะห์ตั้งแต่แผนดำเนินการตั้งแต่ต้นจนแล้วเสร็จ ซึ่งจะเป็นในส่วนของวิศวกรรมและการออกแบบให้เข้ากับประโยชน์ใช้สอยและดูสบายตา มีการดูแลโครงการอย่างรัดกุมจะทำให้หอพักมีความแข็งแรงและน่าเข้ามาอาศัย ด้านการจัดการ มีการคัดสรรพนักงาน โดยต้องมีการพิจารณาคุณสมบัติความสามารถ และความจงรักภักดีต่อองค์กร ให้ได้พนักงานที่ดีที่สุดและสามารถปฏิบัติงานในตำแหน่งที่ได้รับมอบหมายให้ดีที่สุด เพื่อให้ผู้ที่เข้าพักประทับใจและรู้สึกถึงมิตรไมตรีที่พนักงานปฏิบัติกับผู้เข้าพัก สุดท้ายด้านการเงินโครงการหอพักสุขใจ มีการลงทุนทั้งสิ้น 10,800,000 บาท โดยเป็นส่วนของเจ้าของทั้งหมดโดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือน เบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าค่าเก็บขยะค่าซ่อมแซมค่าประกันภัยค่าภาษีป้าย ค่าตรวจสอบบัญชี เป็นเงิน 802,720 บาทมีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรง อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานตัดค่าเสื่อม 5 ปีและอาคารตัดค่าเสื่อม 20 ปี โครงการหอพักสุขใจ มีมูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 4,319,635.43 บาทซึ่งมีค่าเป็นบวกมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.05 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 10 ปี 11 เดือน 23 วัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยอมรับได้ แต่ถ้ามีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือรายได้ลดลงจนเกินค่าที่สามารถรับได้ จะต้องหาวิธีที่จะสามารถลดต้นทุนได้ เช่น ลดค่าภาษีโรงเรือนโดยการแยกสัญญาเช่าเป็น 2 ฉบับ คือ สัญญาเช่าห้องพักและสัญญาเช่าสิ่งอำนวยความสะดวก จะสามารถลดต้นทุนภาษีโรงเรือนได้ เป็นต้น ซึ่งสรุปได้ว่าโครงการหอพักสุขใจ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

กิตติกรรมประกาศ

รายงานการศึกษาอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี เนื่องจากผู้ศึกษาได้รับความกรุณาอย่างยิ่งจากอาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาอิสระ ที่ได้ให้คำแนะนำ คำปรึกษา แนวทาง ข้อสงสัย รวมถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาจนสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี รวมไปถึงท่านอาจารย์ทุกๆ ท่านที่ได้ให้ความรู้ในระหว่างที่ทำการศึกษาตลอดหลักสูตร

เอกสารอ้างอิง

ธนินทร์ นนทรี. (2553). **สร้างหอพัก - อพาร์ทเม้นท์ บริหารจัดการอย่างไรถึงจะอยู่รอด**. ค้นเมื่อ 30 พฤษภาคม 2558, จาก http://www.buildernews.in.th/page.php?a=10&n=176&cno=431#sthash.1OIF7VHb.dpuf

บุญชม ศรีสะอาด. (2553). **การวิจัยเบื้องต้น**. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพฯ: สุวีริยาสาส์น.

ฝ่ายทะเบียนและประมวลผลสำนักวิทยบริการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร. (2558). **ข้อมูลสถิตินิสิตนักศึกษาของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์**.ค้นเมื่อ 30 พฤษภาคม 2558, จาก http://oas.csc.ku.ac.th/index.php?option=com_content&view=article&id=129&Itemid=54

สุมาลี (อุณหะนันทน์) จิวะมิตร. (2549). **การบริหารการเงิน เล่ม 2**. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เอกพงษ์ ตรีตรง. (2555). **การเติบโตของโครงการรอบรั้วมหาวิทยาลัยต้นน้ำ**.ค้นเมื่อ 30 พฤษภาคม 2558, จาก http://www.komchadluek.net/news/20120414