การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา

A Feasibility Study on Investment in Student Dormitory in Maeka Subdistrict, Mueang Phayao District, Phayao Province

สัจจวัชร งานหมั่น[*] และตุลยา ตุลาดิลก[**]

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา มีวัตถุประสงค์เพื่อนำผลการศึกษาไปเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจหอพักให้เช่าสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 5 ด้าน ได้แก่ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ประชากรของการศึกษามีทั้งหมด 18,151 คน และกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยคำนวณจากสูตรของ Taro Yamane ซึ่งเก็บข้อมูลจากนิสิตมหาวิทยาลัยพะเยาโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 392 ราย และสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการธุรกิจหอพักให้เช่า ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา จำนวน 5 ราย ซึ่งวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา และค่าสถิติที่ใช้ ได้แก่ ร้อยละ ค่าความถี่ และค่าเฉลี่ย

ผลการศึกษาด้านสภาพแวดล้อม พบว่า การลงทุนโครงการหอพักให้เช่าจำเป็นต้องศึกษากฎหมายผังเมือง การออกแบบโครงการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และการขอใบอนุญาตต่างๆ ส่วนต้นทุนผู้ประกอบการยังอยู่ในระดับสูง เนื่องจากต้นทุนค่าวัตถุดิบ และต้นทุนการผลิต ปัจจุบันเทคโนโลยีได้เข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันมากขึ้น ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องปรับให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภค โดยเฉพาะช่องทางออนไลน์ ที่กลายเป็นช่องทางหลักที่คนใช้ค้นหาข้อมูล

ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการในระดับมากที่สุดคือ ด้านบุคลากร ปัจจุบันปริมาณที่พักอาศัยยังมีไม่เพียงพอต่อจำนวนนิสิต อำนาจต่อรองของผู้ขายขึ้นอยู่กับประสบการณ์ของผู้ประกอบการในด้านการก่อสร้าง ส่วนอำนาจต่อรองของผู้ซื้อถือว่ามีน้อย และสินค้าทดแทนไม่ค่อยมีผลกระทบต่อธุรกิจหอพักให้เช่า

ผลการศึกษาด้านเทคนิค พบว่า โครงการมีเนื้อที่ 1 ไร่ 82 ตารางวา เป็นอาคารหอพักสูง 4 ชั้น ประกอบด้วยห้องสำนักงาน 1 ห้อง และห้องพัก 89 ห้อง โครงการมีต้นทุนค่าก่อสร้างรวมถึงเครื่องจักรและอุปกรณ์ภายในหอพัก ทั้งสิ้น 40,085,509 บาท ซึ่งแยกเป็นค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นจำนวนเงิน 36,196,004 บาท และค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงิน 3,889,505 บาท

ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่า โครงการดำเนินการในรูปแบบนิติบุคคล โครงสร้างองค์กร ประกอบด้วยผู้จัดการหอพัก พนักงานช่าง พนักงานทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย โครงการมีค่าใช้จ่ายการก่อนดำเนินงาน 587,134 บาท และได้ประมาณการรายรับและรายจ่ายตลอดอายุโครงการทั้งสิ้น 117,720,000 บาท และ 86,873,704 บาท ตามลำดับ

[*] นักศึกษาหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

[**] ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อาจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ผลการศึกษาด้านการเงิน พบว่า ธุรกิจหอพักให้เช่าดังกล่าวใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 41,000,000 บาท โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -17,627,856 บาท โดยมีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ 4.52% และระยะเวลาในการคืนทุน (Payback Period) อยู่ที่ 16 ปี 8 เดือน ผลการวิเคราะห์สรุปได้ว่า โครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ABSTRACT

The objective of this feasibility study is to use the results to make investment decisions in student dormitories in Maeka Subdistrict, Mueang Phayao District, Phayao Province. A feasibility study in five terms: environmental, marketing, technical, management, and financial. The population was 18,151 people, and we determined the sample size by calculating from Taro Yamane's formula. The data was collected from 392 University of Phayao students using a questionnaire and in-depth interviews with 5 entrepreneurs in Mae Ka Sub-district, Mueang Phayao District, Phayao Province, which analyzed the data using descriptive statistics; the statistics used were percentage, frequency, and mean.

It is necessary to research city planning laws, including tax collection, before investing in a dormitory project. The cost of operators is still high because of raw material costs and production costs. Nowadays, online channels have become the main channels. Entrepreneurs need to adapt to the changing consumer behavior that can reach the target audience and increase business opportunities.

The marketing terms indicated that the people factor was the highest level that respondents gave the most importance to. At present, the amount of accommodation was still insufficient for the number of students, which made the bargaining power of the buyers low. The bargaining power of the seller depends on the operator's experience in construction, and substitute products rarely affect the dormitory business.

We found that the project has an area of 1,928 square meters. The dormitory building is 4 stories high and consists of 1 office room and 89 guest rooms. The total construction cost is about 40 million baht. It can be divided into building costs of about 36 million baht and machinery and equipment costs of about 4 million baht in technical terms.

In management terms, the project is implemented in a corporate form. The organizational structure consists of dormitory managers, technicians, cleaning staff, and security guards. This project has pre-operation costs of about 600 thousand baht and an estimated total income and expenses of about 118 million baht and 87 million baht, respectively.

In terms of finance, the total investment was 41 million baht in this dormitory business. It was found that this project should take 16 years and 8 months to achieve payback, with the negative net present value (NPV) at 17.63 million baht and the internal rate of return at 4.52%. The results of the analysis concluded that this project has no investment feasibility.

บทนำ

ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา เป็นพื้นที่ด้านหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา เมื่อมีการก่อตั้งมหาวิทยาลัยนเรศวร วิทยาเขตพะเยา ประชาชนจึงหันมาประกอบอาชีพค้าขาย และประกอบการหอพักให้เช่ามากขึ้น เพื่อรองรับจำนวนนิสิตที่เข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว การเพิ่มขึ้นของประชากรดังกล่าวส่งผลต่อปริมาณความต้องการที่พักอาศัย จากการสำรวจในปัจจุบัน พบว่าในพื้นที่ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา มีการจดทะเบียนขออนุญาตเป็นผู้ประกอบกิจการหอพักจำนวน 466 แห่ง และสามารถรองรับจำนวนนิสิตได้ทั้งหมด 11,383 คน (สำนักงานเทศบาลตำบลแม่กา, 2563) และจากตัวเลขจำนวนนิสิตในปัจจุบันที่มีถึง 18,151 คน (กองบริการการศึกษา. มหาวิทยาลัยพะเยา, 2563) ทั้งนี้หอพักในมหาวิทยาลัยพะเยาไม่มีศักยภาพเพียงพอ และมีข้อจำกัดหลายประการ ได้แก่ สภาพความเป็นอยู่ ความสะดวกในการเดินทาง รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่มีค่อนข้างจำกัด นิสิตมหาวิทยาลัยพะเยาจึงให้ความสำคัญและนิยมเช่าหอพักกับหอพักเอกชนบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา ทั้งหมดนี้สะท้อนให้เห็นถึงปริมาณที่พักอาศัยที่ยังมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของนิสิตที่เข้ามาดำรงชีวิตอยู่ในพื้นที่ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ผู้วิจัยทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา เพื่อให้การตัดสินใจมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2. ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหอพักให้เช่า ใช้เป็นแนวทาง หรือสามารถนำไปพัฒนาศักยภาพ และการเตรียมความพร้อมในเชิงธุรกิจได้

นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึง กระบวนการรวบรวมข้อมูลรอบด้านและนำข้อมูลเหล่านั้นมาวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจก่อนการลงทุนหรือเริ่มต้นธุรกิจใหม่

หอพัก หมายถึง หอพักชาย มีพื้นที่โครงการ 1 ไร่ 81 ตารางวา ตั้งอยู่ที่หมู่ 16 ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ห่างจากประตูทางเข้ามหาวิทยาลัยพะเยา ประมาณ 700 เมตร

นักศึกษา หมายถึง ผู้มีความรู้สอบไล่ได้ไม่ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลายตามหลักสูตรของกระทรวงศึกษาธิการหรือมีความรู้ตามที่กระทรวงศึกษาธิการเทียบเท่า ซึ่งเข้ารับการศึกษาในสถาบันอุดมศึกษา

ตำบลแม่กา หมายถึง ตำบลที่ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ตามถนนพหลโยธิน มีพื้นที่ 131 ตารางกิโลเมตร องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ คือ เทศบาลตำบลแม่กา

ระเบียบวิธีการศึกษา

ขอบเขตการศึกษา

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ประกอบไปด้วย การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างธุรกิจหอพักสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยาจังหวัดพะเยา โดยจะศึกษาถึงความเป็นไปได้ทั้งหมด 5 ด้าน ได้แก่ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

ขอบเขตประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการหอพักบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยพะเยา จังหวัดพะเยา

กลุ่มที่ 2 นิสิตมหาวิทยาลัยพะเยา ปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 18,151 คน

วิธีการศึกษา

1. เก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจ อพาร์ทเม้นท์ หรือหอพัก ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา จำนวน 5 ราย โดยวิธีสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) และเก็บรวบรวมข้อมูลจากนิสิตมหาวิทยาลัยพะเยาด้วยแบบสอบถาม จำนวน 392 ราย

2. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไปของธุรกิจ ประกอบด้วย

2.1 การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ที่เข้ามากระทบต่อธุรกิจก่อนดำเนินแผนธุรกิจ ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นทั้งอุปสรรคและโอกาสในการทำธุรกิจ โดยใช้ทฤษฎี PESTEL เป็นเครื่องมือที่ช่วยในการวิเคราะห์

2.2 การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบด้วย ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mixed) และทฤษฎีแรงกดดันทางการแข่งขัน 5 ประการ (Five Forces Model)

2.3 การวิเคราะห์ด้านเทคนิคจะทำการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ได้แก่ การกำหนดทำเลที่ตั้ง พร้อมทั้งประเมินความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งดังกล่าว คุณลักษณะของหอพัก รวมถึงรายละเอียดคุณสมบัติทางด้านกายภาพ การกำหนดขนาดและการออกแบบโครงการหอพัก

2.4 การวิเคราะห์ด้านการจัดการจะวิเคราะห์เกี่ยวกับการจัดรูปแบบโครงสร้างขององค์กร การวางแผนการใช้ทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการโครงการ

2.5 การวิเคราะห์ด้านการเงิน นำข้อมูลที่ได้มาประมาณการรายได้และรายจ่าย เพื่อวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนเฉลี่ยของเงินลงทุน) วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) และวิเคราะห์ระยะเวลาในการคืนทุนของโครงการ (Payback Period : PB)

สรุปผลการศึกษา

การวิเคราะห์ด้านสภาพแวดล้อม พบว่า สถานการณ์ทางการเมืองการปกครองของไทยในปัจจุบันเผชิญกับสิ่งที่ไม่พึงประสงค์หลายประการ โดยจังหวัดพะเยานั้นเป็นฐานเสียงสำคัญ อำนาจจึงเป็นของนักการเมืองมืออาชีพที่มีเครือข่ายนักการเมืองกว้างขวางและมีทุนทรัพย์มากมายมหาศาลคุมการเมืองอยู่ ในการลงทุนโครงการหอพักให้เช่าจำเป็นต้องศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังเช่น กฎหมายผังเมืองของจังหวัดพะเยา การออกแบบโครงการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และการขอใบอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงการเก็บภาษี ซึ่งในปัจจุบันรัฐบาลมีการออกพระราชบัญญัติเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ ส่งผลให้ผู้ประกอบการหอพักให้เช่ามีอัตราผลตอบแทนเพิ่มขึ้นมากจากเดิม และการเปิดประเทศส่งผลให้กำลังซื้อของภาคประชาชนภาพรวมปรับตัวดีขึ้นจากปัจจัยสนับสนุนในภาคบริการ ส่วนต้นทุนผู้ประกอบการยังอยู่

ในระดับสูง เนื่องจากต้นทุนค่าวัตถุดิบและต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการที่ปรับตัวสูงขึ้น นิสิตมหาวิทยาลัยพะเยาส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่คนเดียว และมีรายรับอยู่ที่ 5,000 -10,000 บาท ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงค่าครองชีพที่ไม่สูงมากเมื่อเข้ามาดำรงอยู่ในจังหวัดพะเยา และด้วยพื้นฐานของนิสิตมหาวิทยาลัยพะเยาที่ส่วนใหญ่แล้วจะใช้ยานพาหนะ ได้แก่ รถจักรยานยนต์ การใช้จ่ายของนิสิตส่วนใหญ่จึงเป็นการใช้จ่ายในเรื่องของค่าเช่าหอพัก และการดำรงชีพในพื้นที่หน้ามหาวิทยาลัยเพียงเท่านั้น ปัจจุบันเทคโนโลยีได้เข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันมากขึ้น โดยเฉพาะช่องทางออนไลน์ ที่กลายเป็นช่องทางหลักที่คนใช้ค้นหาข้อมูล ทำให้สามารถเพิ่มโอกาสให้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในวงกว้างมากขึ้น

การวิเคราะห์ด้านการตลาด พบว่า ในพื้นที่ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา มีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการจัดตั้งโครงการหอพัก เนื่องจากมหาวิทยาลัยพะเยาเริ่มเป็นที่รู้จัก และเป็นที่ยอมรับกันในวงการศึกษามากขึ้น ด้วยพื้นกว่า 5,700 ไร่ ทำให้มหาวิทยาลัยพะเยาสามารถขยายตัว และก่อสร้างอาคารขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับผู้ที่สนใจศึกษาต่อในระดับปริญญาในมหาวิทยาลัยพะเยาที่มากขึ้นในทุกปี จากการสำรวจของสำนักงานเทศบาลตำบลแม่กา พบว่ามีการจดทะเบียนขออนุญาตเป็นผู้ประกอบกิจการหอพักจำนวน 466 แห่ง ซึ่งสามารถรองรับนิสิตได้ทั้งหมด 11,383 คน จากจำนวนนิสิตในปัจจุบัน 18,151 คน และในปีปัจจุบันมีการรับนิสิตเข้าศึกษามากกว่าปีก่อนถึง 1,000 คน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงปริมาณที่พักอาศัยที่ยังมีไม่เพียงพอ จึงนำไปสู่ข้อได้เปรียบ และโอกาสทางการตลาด จากการศึกษาโดยใช้เครื่องมือวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการตลาด (Five Force Model) พบว่า สินค้าทดแทนที่เป็นภัยคุกคามของธุรกิจหอพักให้เช่า ได้แก่ การให้บริการบ้านพักให้เช่า อาคารพาณิชย์ให้เช่า ซึ่งไม่สามารถทดแทนกันได้หมด เนื่องจากบ้านเช่ามีอัตราค่าเช่าค่อนข้างสูง อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆจัดหามาเอง รวมถึงความปลอดภัยที่ต้องดูแลกันเอง อีกทั้งบ้านเช่าและอาคารพาณิชย์ให้เช่ามีอยู่จำนวนน้อย ทำให้ภัยคุกคามด้านสินค้าทดแทนไม่ค่อยมีผลกระทบต่อธุรกิจหอพักให้เช่ามากเท่าไร

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค พบว่า โครงการหอพักให้เช่านี้มีเนื้อที่ 1 ไร่ 82 ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา ติดกับถนนพหลโยธิน และปลอดภัยเป็นอย่างมาก รวมถึงห่างจากมหาวิทยาลัยพะเยา และตลาดประมาณ 700 เมตร เท่านั้น ทางด้านการก่อสร้างหอพัก ประกอบไปด้วยการจัดวางแผนผังอาคารบนพื้นดิน และคาดคะเนต้นทุนการก่อสร้าง รวมถึงคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยลักษณะของหอพักเป็นอาคารหลังเดียว มีความสูง 4 ชั้น แต่ละชั้นมีพื้นที่โดยประมาณ 962 ตารางเมตร ห้องพักให้เช่ามีทั้งหมด 89 ห้อง โครงการมีต้นทุนค่าก่อสร้างรวมถึงเครื่องจักรและอุปกรณ์ภายในหอพัก ทั้งสิ้น 40,085,509 บาท ซึ่งแยกเป็นค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นจำนวนเงิน 36,196,004 บาท และค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงิน 3,889,505 บาท

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ พบว่า โครงการดังกล่าวดำเนินงานในรูปแบบนิติบุคคล พนักงานของโครงการมีทั้งหมด 5 ตำแหน่ง ประกอบด้วย ผู้จัดการหอพัก จำนวน 1 ตำแหน่ง พนักงานช่าง จำนวน 1 ตำแหน่ง พนักงานทำความสะอาด จำนวน 1 ตำแหน่ง และพนักงานรักษาความปลอดภัย จำนวน 2 ตำแหน่ง โครงการมีค่าใช้จ่ายการก่อนดำเนินงาน 587,134 บาท และได้ประมาณการรายรับและรายจ่ายตลอดอายุโครงการทั้งสิ้น 117,720,000 บาท และ 86,873,704 บาท ตามลำดับ

การวิเคราะห์ด้านการเงิน พบว่า ใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 41,000,000 บาท ประกอบด้วย ส่วนของเจ้าของ 30,000,000 บาท และการกู้ยืมเงินจากธนาคาร 11,000,000 บาท ในช่วงระยะเวลาดำเนินงาน 20 ปี โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -17,627,856 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ 4.52% และโครงการมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ที่ 16 ปี 8 เดือน ดังนั้นจากการวิเคราะห์ด้านการเงิน สามารถสรุปได้ว่า โครงการหอพักให้เช่าสำหรับนักศึกษาดังกล่าวไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

การอภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา ที่ครอบคลุมทั้ง 5 ด้าน ได้แก่ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน พบว่า นิสิตมหาวิทยาลัยพะเยา ซึ่งเป็นเป้าหมายในการศึกษา ต้องการหอพักที่ดีพร้อมทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นความสะอาดและมีความน่าอยู่ สิ่งแวดล้อมโดยรอบหอพัก ความปลอดภัย รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันทั้งภายในห้องพัก และบริเวณหอพัก ความสะดวกในการเดินทาง และสถานที่จอดรถที่เพียงพอ

ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยเกือบทุกด้านในระดับมาก ยกเว้นปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับปานกลาง โดยปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ ปัจจัยด้านบุคคล รองลงมา คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านราคา ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ศุภกฤต อริยวุฒยากร (2556) ศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องเช่าในแขวงศรีวิชัย เทศบาลนครเชียงใหม่ โดยผลการศึกษาสรุปว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา และปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ มีความสำคัญในระดับมาก ส่วนปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดนั้นผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับปานกลาง โดยปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ปัจจัยด้านบุคลากร และยังสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ดารารัตน์ แสนทา (2551) ที่ได้ศึกษาในเรื่องการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการเช่าหอพักรายเดือนของพนักงาน นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านบุคลากรเป็นอันดับแรก

ผลจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา พบว่าสอดคล้องกับผลการศึกษาของ กรินทร์ กิติลือ (2559) ที่ศึกษาเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจหอพักเดอะเบสท์เพลซ ในจังหวัดลำพูน ซึ่งโครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากเป็นโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบ และโครงการหอพักให้เช่าสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา ที่ทำการศึกษามีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -17,627,856 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 10 โดยอัตราผลตอบแทนภายใน อยู่ที่ร้อยละ 4.52 ซึ่งมีค่าน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง และโครงการมีระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 16 ปี 8 เดือน จึงสรุปได้ว่าโครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักสำหรับนักศึกษา ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา ในครั้งนี้ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

1. การให้ความสำคัญในปัจจัยด้านบุคลากรของนิสิต สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการควรเอาใจใส่ต่อเรื่องดังกล่าวให้มาก หากต้องลงทุนในโครงการ หรืออาจเรียกได้ว่าเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของโครงการ

2. จากการวิเคราะห์โครงการภายใต้ความเสี่ยงและความไว พบว่า ตัวแปรหลักที่ทำให้การลงทุนดังกล่าวมีผลตอบแทนที่คุ้มค่า ได้แก่ ต้นทุนค่าก่อสร้าง ผู้ประกอบการควรออกแบบโครงการให้มีขนาดห้องใกล้เคียงกับหอพักโดยรอบเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับโครงการ เนื่องจากมีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น หรือลดขนาดห้องพัก เพื่อลดต้นทุนในการก่อสร้าง เนื่องจากขนาดของอาคารหอพักลดลง อีกทั้งผู้ประกอบการยังต้องเตรียมแผนรับมือ เพื่อป้องกันผลกระทบที่ทำให้รายได้ลดลงและต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากใช้เงินลงทุนที่สูงจำทำให้ผู้ลงทุนยกเลิกกิจการได้ยาก

3. ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ของโครงการหอพักให้เช่าเป็นค่าใช้จ่ายแบบคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าอินเตอร์เน็ต และค่าซ่อมบำรุงอุปกรณ์ภายในหอพัก ผู้ลงทุนควรควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้ เพื่อหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุน และผลกำไรของธุรกิจ

4. การลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าสูง ผู้ประกอบการควรมีความพร้อมในเรื่องเงินลงทุนพอสมควร การระดมทุนจากญาติพี่น้องก็เป็นอีกหนึ่งวิธีที่สามารถหลีกเลี่ยงการกู้เงิน หรือกู้ในปริมาณที่น้อยที่สุด เพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดขึ้นก่อนการดำเนินงาน จากการศึกษานี้พบว่า ในปีแรกโครงการมีกำไรค่อนข้างน้อย และมีความเสี่ยงที่จะขาดทุนจากอัตราการเช่าที่ไม่เป็นไปตามที่ตั้งไว้ ดังนั้นผู้ประกอบการต้องวางแผนในด้านเงินทุนหมุนเวียนของโครงการให้เหมาะสม รวมถึงแผนรับมือเพื่อป้องกันความเสี่ยงต่างๆที่อาจเกิดขึ้นได้

5. หากต้องการลงทุนให้ได้ผลตอบแทนที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้น อาจต้องทำการลดค่าใช้จ่ายในทุกๆด้าน โดยเฉพาะค่าก่อสร้างอาคาร แต่สถานการณ์ในปัจจุบัน วัสดุก่อสร้างมีราคาที่สูงขึ้น มีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนของโครงการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 89.33 ของเงินลงทุนทั้งหมด ด้วยต้นทุนค่าก่อสร้างที่สูงนี้จะทำให้ผู้ประกอบการได้รับค่าตอบแทนที่ต่ำลงและมีระยะเวลาในการคืนทุนนานขึ้น แม้จะมีรายได้เท่าเดิม ผู้วิจัยเสนอแนะว่า ควรชะลอการลงทุนไปก่อน เพื่อรอให้ราคาวัสดุก่อสร้างลดลง หรือจัดประมูลราคาก่อสร้างโดยตั้งราคากลางจาก BOQ ซึ่งจะทำให้โครงการมีต้นทุนค่าก่อสร้างที่ต่ำลง

6. ในการก่อสร้าง ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ได้แก่ การก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน และผู้รับเหมาทำงานไม่เสร็จตรงตามกำหนด ผู้ประกอบการสามารถป้องกันได้จากการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความเป็นมืออาชีพ ไว้ใจได้ สามารถติดตามได้ง่าย มีการทำสัญญาประกันผลงาน และกำหนดระยะเวลาก่อสร้างไว้อย่างชัดเจน

บรรณานุกรม

กรมธนารักษ์. (ม.ป.ป). *ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน*. สืบค้นจาก https://assessprice.treasury.go.th/

กรวรรณ แสงบุญเรือง. (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน* (การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่).

กรินทร์ กิติลือ. (2559). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจหอพักเดอะเบสท์เพลซ ในจังหวัดลำพูน* (การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่).

กุลนารี ปัญยะ. (2562). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจร้านขายส่งยาในอำเภอเมืองเชียงราย* (การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่).

ดารารัตน์ แสนทา. (2551). *เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการเช่าหอพักรายเดือนของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน* (การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่).

ธนัชพร เลิศเดชเดชา. (2557). *แผนธุรกิจหอพักนักศึกษาใกล้มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง จังหวัดเชียงราย* (การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ).

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ป). *อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ*. สืบค้นจาก https://www.bot.or.th/thai/statistics/_layouts/application/interest_rate/in_rate.aspx

ธีรกิติ นวรัตน ณ อยุธยา. (2557). *การตลาดบริการ : แนวคิดและกลยุทธ์* (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นินนาท รัตน์ชเลศ. (2556). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงการธุรกิจห้องพักให้เช่า ในอำเภอเมืองลำพูน* (การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่).

มหาวิทยาลัยพะเยา จังหวัดพะเยา. (2563). *ประวัติความเป็นมา*. สืบค้นจาก https://www.up.ac.th/th/Intro_history.aspx

มหาวิทยาลัยพะเยา. กองบริการการศึกษา. (2563). *รายงานสถิติ*. สืบค้นจาก http://49.231.18.214/content/all/information

มูลนิธิประเมินค่านายหน้าแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ป). *กำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ปี 2564*. https://www.thaiappraisal.org/thai/standard/standard10.php

ศุภกฤต อริยวุฒยากร (2556). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องเช่าในแขวงศรีวิชัย เทศบาลนครเชียงใหม่* (การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่).

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. *เศรษฐกิจมหภาค 2564*. (ม.ป.ป). สืบค้นจาก https://www.nesdc.go.th/main.php?filename=macroeconomics

Kotler, P. (2012). *Marketing Management (The Millennium edition)*. New Jersey: Pearson Education.

Porter, M. E. (1980). *Competitive Strategic Technique for Analyzing Industrial and Competitors. The Five Force*. New York: Free Press.