

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ	การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้าง ห้องพักให้เช่ารายเดือน ในอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน
ผู้เขียน	นางสาวนินนาท รัตน์ชเลศ
ปริญญา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ	อาจารย์ ดร.โรจนา ธรรมจินดา

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่องนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องพักให้เช่ารายเดือน ในอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน โคนการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ แมนชั่น หอพัก และห้องพักให้เช่าในอำเภอเมือง จังหวัดลำพูนจำนวน 4 ราย โดยคัดเลือกเฉพาะที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล และการศึกษาความต้องการที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการห้องพักให้เช่า ในเขตเทศบาล จังหวัดลำพูน จากแบบสอบถาม กลุ่มตัวอย่าง 280 ราย

ผลการศึกษาด้านการตลาด โครงการได้กำหนดแผนการตลาด โดยนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาประกอบการพิจารณา ดังนี้ 1) ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการเป็นห้องพักให้เช่าจำนวน 91 ห้อง ห้องพักมีระเบียบ มีห้องน้ำในตัว 2) ด้านราคา โครงการตั้งราคาห้องพักอยู่ที่เดือนละประมาณ 3,000 บาท 3) ด้านสถานที่ตั้ง สถานที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้แหล่งชุมชน สะดวกในการเข้าถึง ภายในรัศมี 2-3 กิโลเมตร อยู่ใกล้กับโรงเรียนประตูลี้ โรงเรียนอนุบาลลำพูน โรงเรียนสวนบุญโญปถัมภ์ลำพูน วิทยาลัยเทคนิคลำพูน ตลาดหนองดอก ห้างสรรพสินค้าแจ่มฟ้าพลาซ่า ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารบัวหลวง ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ และร้านเซเว่นอีเลเว่น 4) ด้านการส่งเสริมการตลาด ประชาสัมพันธ์โดยใช้ป้ายไวเนล และป้ายแบบกองโจร 5) ด้านบุคคล ให้บริการด้วยอัธยาศัยที่ดี มีความน่าเชื่อถือ และซื่อสัตย์ 6) ด้านกระบวนการ โครงการมีการให้บริการในกรณีฉุกเฉินตลอด 24 ชั่วโมง มีการชี้แจงระเบียบก่อนทำสัญญาเช่าห้องพัก มีป้ายประกาศ รวมไปถึง

ถึงกล่องรับความคิดเห็น 7) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โครงการมีการดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้เช่าห้องพัก โดยระบบลิฟต์การ์ด กล้องวงจรปิด มีไฟส่องสว่าง มีสถานที่จอดรถที่เพียงพอ และมีมุมเพื่อพักผ่อน

ผลการสำรวจความต้องการของผู้ใช้บริการห้องพักให้เช่า พบว่า สิ่งที่ผู้ให้บริการห้องพักให้เช่าให้ความสำคัญ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง บริการเคเบิ้ลทีวี และอินเทอร์เน็ตราคาพิเศษ เจ้าของมีความน่าเชื่อถือ พนักงานมีอัธยาศัยที่ดี รวมไปถึง การมีที่จอดรถที่เพียงพอ เป็นต้นเป็นข้อมูลสำคัญสำหรับผู้ลงทุนสร้างหอพักให้เช่าที่มีความสนใจ สามารถนำประเด็นเหล่านี้ไปใช้ให้ประสบความสำเร็จได้

ผลการศึกษาด้านเทคนิค พบว่า ลักษณะพื้นที่โครงการที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู ขนาดพื้นที่ 788 ตารางวา อาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 ตารางเมตร ลักษณะเป็นแบบอาคารหลังเดียว จำนวน 4 ชั้น รวม 91 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักธรรมดา 42 ห้อง ห้องพักปรับอากาศแบบ A จำนวน 18 ห้อง ห้องพักปรับอากาศแบบ B จำนวน 12 ห้อง ร้านค้าให้เช่าแบบ A จำนวน 8 ห้อง ร้านค้าให้เช่าแบบ B จำนวน 2 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในห้อง ห้องพักมีระเบียง และห้องน้ำในตัว มีห้องสำนักงาน และห้องพักเจ้าหน้าที่/เก็บอุปกรณ์

ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่า โครงการจัดทะเบียนแบบนิติบุคคล บุคลากรประกอบด้วย เจ้าของซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ แม่บ้าน ช่างเทคนิค และช่างบริษัทรักษาความปลอดภัย

ผลการศึกษาด้านการเงิน พบว่า การลงทุนในโครงการห้องพักให้เช่า ในอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ต้องใช้เงินลงทุนจำนวน 33,618,520 บาท มีระยะเวลากินทุน 14 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -8,064,916 บาท ที่อัตราคิดลด 10 % และมีผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 6.93 เปอร์เซ็นต์ จึงสรุปได้ว่า โครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

Independent Study Title	A Feasibility Study of the Monthly Rental Room Investment Project in Mueang District, Lamphun Province
Author	Miss Ninnart Ratchalade
Degree	Master of Business Administration
Independent Study Advisor	Dr.Rojana Thammajinda

ABSTRACT

This independent study aimed to study feasibility of monthly rental room investment project in Mueang district, Lamphun province by focusing on four aspects namely marketing, technical, managerial and financial aspects. Data were collected by interviewing with 4 entrepreneurs of apartment, mansion, dormitory and rental room in Mueang district, Lamphun province, particularly in the municipality area, as well as distributing questionnaires to 280 samples.

The results of marketing analysis showed that the project specified its marketing strategies in according to questionnaire results as follows. 1) In product factor, the project should have 91 rented rooms with balcony and en-suite bathroom. 2) In price factor, the approximate room rate should be 3,000 Baht per month. 3) In place factor, the location should be located near community area and easy to access. Within 2-3 kilometers far from the project, it was found Pratu Lee School, Anubarn Lamphun School, Suanboonyopatham Lamphun School, Lamphun Technical College, Nong Dok Market, Jamfah Plaza, Kasikorn Bank, Bualuang Bank, restaurants, convenient stores and 7-11. 4) In promotion factor, the project should promote by using vinly posters and guerilla signboards. 5) In people factor, the project staff should provide service with kind courtesy, reliability and honesty. 6) In process factor, the project should provide 24-hour services for emergency case, notify to residents about regulations prior to sign the contract and provide a suggestion box. 7) In physical evidence and presentation factor, the project should pay

a concern on residents' security by installing keycard system, closed circuit camera and light, as well as provide sufficient parking spaces and resting corner.

The survey results on the needs of residents revealed that elements that they paid a concern on were location, special rates for cable TV and Internet access, reliable owner, courtesy of staff and sufficient parking space. This crucial information is interesting for those rented room investors to refer to for their achievement.

The results of technical analysis presented that area of the project was 788 square Wa in trapezoid shape with 2,000 square meters-utility space. Feature of the building was a 4 – storey single building with 91 accommodated rooms, of which 42 rooms were normal rooms, 18 rooms were air-conditioning rooms in A type, 12 rooms were air-conditioning rooms in B type, 8 rooms were rented shops in A type and 2 rooms were rented shops in B type. In each room, it was equipped with facilities and balcony and en-suit bathroom. In the building, it also had office and staff room/storeroom.

The results of managerial analysis revealed that the project was registered as juristic person. Its staff consisted of the owner, who was in a pose of manager, housekeeper, technician, and out-sourced security guards.

The results of financial analysis showed that the investment of rental room project in Mueang district, Lamphun province required the value of capital investment at 33,618,520 Baht and the payback period should be found in 14 years. The value of Net Present Value (NPV) was -8,064,916 Baht at the 10% discount rate and the value of internal rate of return (IRR) was 6.93%. Therefore, it could be concluded that to invest for the monthly rental room investment project in Mueang district, Lamphun province was not accepted.