

หัวข้อการค้นคว้าแบบอิสระ	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่
ผู้เขียน	นางสาวอินทิรา พงษ์ไพบูลย์
ปริญญา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชัยวุฒิ ตั้งสมชัย

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง ความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากอาจารย์ที่กวาดวิชาออกโรงเรียน จำนวน 200 ตัวอย่าง และสัมภาษณ์เจ้าของอาคารพาณิชย์สำหรับห้องเช่าจำนวน 5 ราย การศึกษาแบ่งออกเป็น 4 ด้านคือ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน โดยการลงทุนมีระยะเวลา 20 ปี ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

ผลการศึกษาพบว่าด้านการตลาด ปัจจุบันปริมาณความต้องการของธุรกิจห้องเช่าสำหรับกวาดวิชา ยังเป็นที่ต้องการจำนวนมาก และครูผู้สอนตามสถาบันการศึกษาต่างๆ ได้หันมาสอนพิเศษกันเป็นจำนวนมากเช่นกัน ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการห้องเช่าสำหรับกวาดวิชาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการเรียงลำดับความสำคัญ จากปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดไปยังปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยที่สุดได้ดังนี้ 1. ด้านบุคคล (ความสำคัญในระดับมากที่สุด) 2. ด้านกระบวนการ (ความสำคัญในระดับมาก) 3. ด้านลักษณะทางกายภาพ (ความสำคัญในระดับมาก) 4. ด้านสถานที่/ทำเลที่ตั้ง (ความสำคัญในระดับมาก) 5. ด้านผลิตภัณฑ์ (ความสำคัญในระดับมาก) 6. ด้านราคา (ความสำคัญในระดับมาก) 7. ด้านการส่งเสริมการตลาด (ความสำคัญในระดับน้อย) ตามลำดับ

ผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่าโครงการลงทุนสร้างห้องเช่าบนที่ดินขนาด 288 ตารางวา บริเวณถนนทุ่งโฮเต็ล ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ เป็นอาคารสูง 3 ชั้น มีจำนวนห้อง 3 ขนาด ดังนี้

1. ขนาด 4 x 6 เมตร² จำนวน 13 ห้อง 2. ขนาด 8 x 6 เมตร² จำนวน 3 ห้อง และ 3. ขนาด 12 x 6 เมตร² จำนวน 1 ห้อง รวม 17 ห้อง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้บริการ มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่อุปกรณ์สำหรับการเรียนการสอน พื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งเล่น ที่จอดรถ ร้านถ่ายเอกสาร และร้านมินิมาร์ท

ผลการศึกษาด้านการจัดการพบว่า โครงการดำเนินงานในรูปแบบของเจ้าของคนเดียว โดยมีโครงสร้างองค์กร ประกอบไปด้วย เจ้าของโครงการเป็นผู้รับตำแหน่งผู้จัดการ และมีการจ้างพนักงานทำความสะอาด 1 ตำแหน่ง และพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 ตำแหน่ง

ผลการศึกษาทางด้านการเงินพบว่า โครงการมีเงินลงทุนเริ่มแรกทั้งสิ้น 10,887,462 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนจากส่วนของเจ้าของ 5,887,462 บาท และเงินกู้จากสถาบันการเงิน 5,000,000 บาท โดยมีระยะเวลาโครงการ 20 ปี จากผลการวิเคราะห์โครงการ ซึ่งมีต้นทุนเงินทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 11.09% มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 27,770,832.27 บาท อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับ 42.5709% ระยะเวลาคืนทุนของโครงการเท่ากับ 3 ปี 5 เดือน ดัชนีกำไรมีค่าเท่ากับ 3.5507

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน และตามเกณฑ์การยอมรับการลงทุนของโครงการ สรุปได้ว่าการลงทุนในโครงการห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title	A Feasibility Study on Investment in Rental Room Business for Tutoring in Wat Ket Sub-district Mueang Chiang Mai District
Author	Miss Intira Phongpaiboon
Degree	Master of Business Administration
Advisor	Assistant Professor Dr.Chaiwut Tangsomchai

ABSTRACT

This independent study was A Feasibility Study on Investment in Rental Room Business for Tutoring in Wat Ket Sub-district Mueang Chiang Mai District. The data were collected from 200 tutors by using questionnaire and from five rental room business owners by interview. This feasibility study focused on four aspects that were marketing feasibility, technical feasibility, management feasibility, and financial feasibility. The project period was 20 years.

The marketing feasibility study showed that there currently was high demand in rental room business for tutoring and many teachers from many schools were also interested in conducting tutoring. The factors that affected a decision to rent a room for tutoring were marketing mix, ranging high to low, as follows: 1. Personnel (ranked at the highest level), 2. Process (ranked at the high level), 3. Physical presentation (ranked at the high level), 4. Location (ranked at the high level), 5. Product (ranked at the high level), 6. Price (ranked at the high level), and 7. Marketing promotion (ranked at the low level)

The technical feasibility study showed that the building project was feasible on the land of 288 square yards on Thung Hotel Road, Wat Ket Sub-district, Mueng Chiang Mai District. The building was three - stories building and there were three sizes in total of 17 rooms including 13 rooms of 4x6 m², 3 rooms of 8x6 m², 1 room of 12x6 m². There also were facilities to accommodate

renters such as teaching suppliers and stationary, rest area or central living space, parking, photocopy service shop, and minimart.

The management feasibility study showed that this project was in the form of sole proprietorship. The structures of organization were consisting of the owner as a manager, one of house-keeper and one of security guard.

The financial feasibility study showed that the starting investment of this project was 10,887,462 baht. This fund was from two sources which are the owner of 5,887,462 baht and long term debtor of 5,000,000 baht. The project period was 20 years. The weighted average cost of capital was 11.09%. The result of this feasibility study showed that project's net present value (NPV) was 27,770,832.27 Baht, the internal rate of return (IRR) was 42.5709%, the payback period (PB) was 3 years and 5 months, and the profitability index (PI) was 3.5507.

According to four aspects of feasibility study together with the acceptance criteria for the project analysis, the investment in rental room business for tutoring in Wat Ket Sub-district, Mueang Chiang Mai District was feasible and, therefore, accepted.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved