

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ณ
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
นิยามศัพท์	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	4
แนวคิดและทฤษฎี	4
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด	4
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	7
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ	7
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน	8
สมมติฐานและเกณฑ์การยอมรับ	10
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	12

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
แผนการดำเนินงาน	12
ขอบเขตการศึกษา	12
ขอบเขตเนื้อหา	12
ขอบเขตประชากร	12
ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง	13
วิธีการศึกษา	13
การเก็บรวบรวมข้อมูล	13
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	13
วิเคราะห์ข้อมูล	14
สถานที่ใช้ในการดำเนินการศึกษาและรวบรวมข้อมูล	15
ระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา	15
ภาพรวมโครงการ	15
บทที่ 4 ผลการศึกษา	17
ส่วนที่ 1 ข้อมูลการกวาดวิชาของผู้ตอบแบบสอบถาม	18
ส่วนที่ 2 ข้อมูลปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7P's) ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา	25
ส่วนที่ 3 ข้อมูลความตั้งใจที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ ในการเลือกเช่าห้องสำหรับกวาดวิชา ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่	34
ส่วนที่ 4 ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าของอาคารพาณิชย์ที่ให้เช่าสำหรับการกวาดวิชาหรือเพื่อ กิจกรรมต่างๆ ในอำเภอเมืองเชียงใหม่	37
ส่วนที่ 5 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจห้องเช่า สำหรับการกวาดวิชา ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่	39
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด	39
การวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองแรงกดดัน 5 ประการของ Michael E. Porter	39

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของ โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับกวดวิชาในพื้นที่ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่	43
การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด	47
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	53
สถานที่ตั้งของโครงการ	53
การออกแบบผังอาคารและวิศวกรรมของโครงการ	55
ขนาดของห้องและการพิจารณาถึงความคาดหวังของตลาด	58
สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ	58
ปริมาณและคุณภาพของแรงงานที่ต้องการ	60
กำหนดการดำเนินงานของโครงการ	60
การประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ	62
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ	65
การขออนุญาตในการดำเนินการก่อสร้างอาคารพาณิชย์	65
การจัดการโครงสร้างการบริหารขององค์กร	66
การกำหนดคุณสมบัติ หน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงาน	66
วิธีการสรรหาพนักงาน	68
การกำหนดค่าตอบแทนในแต่ละตำแหน่ง	68
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน	69
สมมติฐานและเกณฑ์การยอมรับ	69
การคาดการณ์เงินรายได้และค่าใช้จ่ายของโครงการ	71
เงินลงทุนในโครงการและแหล่งที่มาของเงินทุน	83
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)	96
อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR)	97
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)	98
ดัชนีกำไร (Profitability Index หรือ PI)	99

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)	101
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	103
สรุปผลการศึกษา	103
ส่วนที่ 1 ข้อมูลการกวดวิชาของผู้ตอบแบบสอบถาม	103
ส่วนที่ 2 ข้อมูลปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7P's) ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการห้องเช่าสำหรับการ การกวดวิชา ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่	104
ส่วนที่ 3 ข้อมูลความตั้งใจที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการในการเลือกเช่า ห้องสำหรับกวดวิชา ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่	105
ส่วนที่ 4 ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าของอาคารพาณิชย์ที่ให้เช่าสำหรับการกวดวิชา หรือเพื่อกิจกรรมต่างๆ ในอำเภอเมืองเชียงใหม่	105
ส่วนที่ 5 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจห้องเช่า สำหรับการกวดวิชา ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่	106
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด	106
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	107
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ	108
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน	108
อภิปรายผล	109
ด้านการตลาด	110
ความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจห้องเช่าสำหรับกวดวิชา	113
ข้อค้นพบ	114
ข้อเสนอแนะ	115
บรรณานุกรม	117

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ภาคผนวก	119
ภาคผนวก ก	120
ภาคผนวก ข	127
ภาคผนวก ค	131
ประวัติผู้เขียน	146



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญตาราง

		หน้า
ตาราง 1	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามวิชาที่สอน	18
ตาราง 2	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับชั้นที่สอน	19
ตาราง 3	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้หลักต่อเดือน	19
ตาราง 4	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้เสริมเฉลี่ยต่อเดือน (จากการกวศวิชานอกโรงเรียน)	20
ตาราง 5	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานที่ ที่ใช้ในการกวศวิชานอกโรงเรียน	20
ตาราง 6	จำนวนและร้อยละของความสำเร็จในการกวศวิชานอกโรงเรียน/สัปดาห์	21
ตาราง 7	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระยะเวลา ในการกวศวิชาแต่ละครั้ง	21
ตาราง 8	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามช่วงเวลา ที่กวศวิชาบ่อยที่สุด	22
ตาราง 9	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการกวศวิชาเฉลี่ยต่อชั่วโมง	22
ตาราง 10	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวก ที่ต้องการ	23
ตาราง 11	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ	24
ตาราง 12	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามทำเล ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการ	24
ตาราง 13	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (Product)	25
ตาราง 14	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยด้านราคา (Price) ปัจจัยด้านราคา (Price)	26
ตาราง 15	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของ ปัจจัยด้านสถานที่/ทำเลที่ตั้ง (Place)	27

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตาราง 16	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของ ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) 28
ตาราง 17	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของ ปัจจัยด้านบุคคล (People) 29
ตาราง 18	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของ ปัจจัยด้านกระบวนการ (Process) 30
ตาราง 19	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของ ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence) 31
ตาราง 20	แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด 32
ตาราง 21	แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยย่อยส่วนประสมทางการตลาด 10 อันดับ 32
ตาราง 22	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามความสนใจ ต่อธุรกิจให้บริการห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา โดยมีอุปกรณ์ในการเรียนการสอน ครบครัน และสถานที่มีความเหมาะสม 34
ตาราง 23	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนวัน ที่จะใช้บริการห้องเช่าสำหรับกวดวิชาต่อสัปดาห์ 35
ตาราง 24	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนชั่วโมง ที่จะใช้บริการห้องเช่าสำหรับกวดวิชาต่อครั้ง 35
ตาราง 25	แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามค่าเช่า ที่ยินดีจ่ายโดยเฉลี่ยต่อชั่วโมง 36
ตาราง 26	การกำหนดขั้นตอนการดำเนินงาน โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา (ประมาณการระยะเวลาในการก่อสร้าง) 61
ตาราง 27	แสดงประมาณการต้นทุน โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา 62
ตาราง 28	แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ 63
ตาราง 29	แสดงค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคาร และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก 64

สารบัญตาราง (ต่อ)

		หน้า
ตาราง 30	แสดงค่าตอบแทนของพนักงานต่อเดือน ตลอดอายุของ โครงการ 20 ปี	68
ตาราง 31	แสดงการคาดการณ์ของรายได้โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา จากการใช้บริการห้องเช่าสำหรับการกวดวิชาต่อเดือน เมื่อมีการเช่าห้องเต็ม 100%	72
ตาราง 32	แสดงการคาดการณ์ของรายได้โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา จากการใช้บริการห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา ตลอดอายุของโครงการ 20 ปี	72
ตาราง 33	แสดงการคาดการณ์ของรายได้โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา จากค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ	73
ตาราง 34	แสดงการคาดการณ์ของรายได้โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา จากค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ ตลอดอายุของโครงการ 20 ปี	74
ตาราง 35	แสดงการคาดการณ์ของรายได้โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวดวิชา จากค่าบริการไฟฟ้าและค่าบริการส่วนกลางจากร้านมินิมาร์ทและร้านถ่ายเอกสาร	75
ตาราง 36	แสดงคาดการณ์รายได้ของโครงการจากการเช่าห้องสำหรับกวดวิชา ร้านมินิมาร์ท ร้านถ่ายเอกสาร และบริการอื่นๆ ระหว่างปีที่ 1- ปีที่ 5	76
ตาราง 37	แสดงคาดการณ์รายได้ของโครงการจากการเช่าห้องสำหรับกวดวิชา ร้านมินิมาร์ท ร้านถ่ายเอกสาร และบริการอื่นๆ ระหว่างปีที่ 1- ปีที่ 5	77
ตาราง 38	แสดงคาดการณ์รายได้ของโครงการจากการเช่าห้องสำหรับกวดวิชา ร้านมินิมาร์ท ร้านถ่ายเอกสาร และบริการอื่นๆ ระหว่างปีที่ 1- ปีที่ 5	78
ตาราง 39	แสดงคาดการณ์รายได้ของโครงการจากการเช่าห้องสำหรับกวดวิชา ร้านมินิมาร์ท ร้านถ่ายเอกสาร และบริการอื่นๆ ระหว่างปีที่ 1- ปีที่ 5	79
ตาราง 40	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานระหว่างปีที่ 1- ปีที่ 20	81
ตาราง 41	แสดงเงินลงทุนและแหล่งที่มาของเงินลงทุน โครงการธุรกิจห้องเช่า สำหรับการกวดวิชา	83
ตาราง 42	แสดงการอัตราดอกเบี้ยและการชำระเงินกู้สถาบันการเงิน	84
ตาราง 43	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน ระหว่างปีที่ 1 - ปีที่ 5	88
ตาราง 44	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน ระหว่างปีที่ 6 - ปีที่ 10	89

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตาราง 45	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน ระหว่างปีที่ 11 - ปีที่ 15	90
ตาราง 46	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน ระหว่างปีที่ 16 - ปีที่ 20	91
ตาราง 47	แสดงประมาณการงบกระแสเงินสด ระหว่างปีที่ 0 - ปีที่ 5	92
ตาราง 48	แสดงประมาณการงบกระแสเงินสด ระหว่างปีที่ 6 - ปีที่ 10	93
ตาราง 49	แสดงประมาณการงบกระแสเงินสด ระหว่างปีที่ 11- ปีที่ 15	94
ตาราง 50	แสดงประมาณการงบกระแสเงินสด ระหว่างปีที่ 16 - ปีที่ 20	95
ตาราง 51	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)	96
ตาราง 52	แสดงอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR)	97
ตาราง 53	แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	98
ตาราง 54	แสดงการคำนวณหาดัชนีกำไร (PI)	99
ตาราง 55	แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับการดำเนินงานปกติ	101

สารบัญภาพ

		หน้า
ภาพที่ 1	แสดงภาพตัวอย่างห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา	16
ภาพที่ 2	แสดงแผนผังที่ตั้ง โครงการห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชาคู่แข่งทางตรง คู่แข่งทางอ้อม	47
ภาพที่ 3	แสดงภายในห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา พร้อมอุปกรณ์ประกอบการเรียนการสอน	48
ภาพที่ 4	แสดงแผนผังที่ดินที่ใช้ทำโครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา	54
ภาพที่ 5	แสดงตำแหน่งที่ตั้ง โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา	55
ภาพที่ 6	แสดงผังอาคารห้องเช่าชั้นที่ 1 พื้นที่สำหรับจอดรถ	56
ภาพที่ 7	แสดงผังอาคารห้องเช่าชั้นที่ 2 สำนักงาน ร้านถ่ายเอกสาร มินิมาร์ท ห้องนั่งเล่น และห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา	56
ภาพที่ 8	แสดงผังอาคารห้องเช่าชั้นที่ 3 ห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา	57
ภาพที่ 9	แสดงลักษณะของห้องแถวหรือตึกแถวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	58
ภาพที่ 10	แสดงโต๊ะ – เก้าอี้ สำหรับอาจารย์ผู้สอน	59
ภาพที่ 11	แสดงโต๊ะ – เก้าอี้ สำหรับผู้เรียน	60
ภาพที่ 12	แสดงแผนผังองค์กรของ โครงการธุรกิจห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา	66
ภาพที่ 13	แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการห้องเช่าสำหรับการกวาดวิชา	104

ลิขสิทธิ์ © by Chiang Mai University
All rights reserved