

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก
บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

สารนิพนธ์
ของ
อัญญา รุจิระธนลักษณ์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
พฤษภาคม 2550

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก
บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

สารนิพนธ์
ของ
อัญชนา รุจิระธนลักษณ์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
พฤษภาคม 2550
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก
บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

บทคัดย่อ
ของ
อัญชนา รุจิระธนลักษณ์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
พฤษภาคม 2550

อัญญา รุจิระธนลักษณ์. (2550). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร*. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์การจัดการ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ : รองศาสตราจารย์ ดร.พิศมัย จารุจิตติพันธ์.

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้โครงการธุรกิจหอพักบริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การวิเคราะห์และประเมินโครงการกระทำโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-cost ratio; BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) โดยอัตราส่วนลดร้อยละ 3.5 อายุโครงการ 20 ปี ตลอดจนการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า โครงการธุรกิจหอพักให้ผลตอบแทนคิดเป็น มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 12,343,843 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.20 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 6.68 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 11 ปี 1 เดือน ในกรณีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทั้งในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น, กรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลงและกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลง พบว่า มีผลทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการลดลง แต่โครงการก็ยังคงมีความเป็นไปได้ทางการเงินและเหมาะสมในการลงทุน

FEASIBILITY STUDY OF THE DORMITORY BUSINESS PROJECT
AT SOI RATCHADAPISEK 32, RATCHADAPISEK ROAD,
JATUJAK DISTRICT, BANGKOK

AN ABSTRACT
BY
ANCHANA RUJIRATANALAK

Presented in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master of Economics Degree in Managerial Economics
at Srinakarinwirot University

May 2007

Anchana Rujiratanalak. (2007). *Feasibility study of the dormitory business project at Soi Ratchadapisek 32, Ratchadapisek Road, Jatujak District, Bangkok.* Master's Project, M. Econ. (Managerial Economics). Bangkok: Graduate School, Srinakharinwirot University. Project Advisor: Assoc. Prof. Dr. Pisamai Jarujittipant.

The objective of this research was to study the feasibility of the dormitory business project at Soi Ratchadapisek 32, Ratchadapisek Road, Jatujak District, Bangkok. The study based on theory of feasibility project analysis in four aspects: payback period, Net Present Value (NPV), Benefit-cost ratio (BCR), and Internal Rate of Return (IRR) and also Sensitivity Analysis with the 3.8 percent per year and 20 years through the project.

The results showed that the net present value was 12,343,843 baht, the benefit cost ratio was 1.20, the internal rate of return was 6.68 percent and the pay-back period was 11 years 1 month, respectively. The sensitivity analysis with operating cost increasing and benefit decreasing had decreased both NPV and IRR. However, this project can be still feasible and worth for investing.

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร และคณะกรรมการสอบ
ได้พิจารณาสารนิพนธ์ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอย
รัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ของ อัญชญา รุจิระธนลักษณ์ ฉบับนี้
แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

.....

(รองศาสตราจารย์ ดร.พิศมัย จารุจิตติพันธ์)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร

.....

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุนิตดา เทศนิยม)

คณะกรรมการสอบ

..... ประธาน

(รองศาสตราจารย์ ดร.พิศมัย จารุจิตติพันธ์)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุนิตดา เทศนิยม)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์

(อาจารย์ไมตรี อภิพัฒน์มนตรี)

อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

..... คณบดีคณะสังคมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กิตติมา สังข์เกษม)

วันที่.....เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550

ประกาศคุณูปการ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้สำเร็จได้ด้วยความเมตตา กรุณา จากคณาจารย์ทุกท่าน ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.พิศมัย จารุจิตติพันธ์ อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ เป็นอย่างสูง ที่กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษา ให้ข้อเสนอแนะ และตรวจข้อบกพร่องต่าง ๆ ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.สุนิตดา เทศนิยม และ อาจารย์ไมตรี อภิพัฒน์มนตรี กรรมการสอบสารนิพนธ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำในการศึกษาค้นคว้าและแนวทางแก้ไขปรับปรุงงานวิจัย

ขอขอบพระคุณอย่างสูงสำหรับเจ้าของโครงการหอพักเอกชนให้เช่าสำหรับนักศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม ซึ่งให้ข้อมูลที่เป็ประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

ขอขอบพระคุณบิดา มารดาและน้องชายที่ได้ให้ทุก ๆ สิ่งทุก ๆ อย่าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งความรักและกำลังใจที่ทำให้ข้าพเจ้าประสบความสำเร็จในการศึกษาถูกล่วงไปด้วยดี รวมทั้งขอขอบคุณ พี่ น้อง และเพื่อน ๆ ใน เศรษฐศาสตร์การจัดการ รุ่น 4 ทุกคน ที่ช่วยเหลือและมีความปรารถนาดีแก่ข้าพเจ้าเสมอมา

สำหรับคุณประโยชน์ของสารนิพนธ์ฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณแก่ บิดามารดา ครูบาอาจารย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ได้เอ่ยนามและมีได้เอ่ยนาม ณ ที่นี้ หากสารนิพนธ์ฉบับนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ข้าพเจ้าขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

อัญชนา รุจิระธนลักษณ์

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ	1
ภูมิหลัง	1
ความมุ่งหมายของการวิจัย	4
ความสำคัญของการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย	4
นิยามศัพท์เฉพาะ	5
กรอบแนวคิดในการวิจัย	6
ข้อตกลงในการวิจัย	8
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
เอกสารที่เกี่ยวข้อง	9
ความหมายของหอพัก.....	9
ความเป็นมาของหอพักนิตินักศึกษา	11
ปรัชญา นโยบาย และวัตถุประสงค์ของหอพักนิตินักศึกษา	12
ประเภทของหอพักนิตินักศึกษา	14
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	16
แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	16
แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	17
หลักเกณฑ์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	19
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน	20
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ	21
ระยะเวลาคืนทุน	22
ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ	23
การวิเคราะห์ความอ่อนไหว.....	24
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	25

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3 วิธีดำเนินการวิจัย	32
การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล	32
การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	32
การเก็บรวบรวมข้อมูล	33
การวิเคราะห์ข้อมูล	34
สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	35
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	40
ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจหอพัก	40
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก	40
5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	70
ความมุ่งหมายของการวิจัย	70
วิธีการดำเนินการวิจัย	70
การวิเคราะห์ข้อมูล	71
สรุปผลการวิจัย	72
อภิปรายผล	74
ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้	76
ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัย	77
บรรณานุกรม	78
ภาคผนวก	82
ภาคผนวก ก งบท่าไรขาดทุนและงบกระแสเงินสด.....	83
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์เจ้าของหอพัก	93
ภาคผนวก ค พระราชบัญญัติหอพัก	97
ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์	118

บัญชีตาราง

ตาราง	หน้า
1 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2547 แยกตามพื้นที่	2
2 จำนวนนักศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม	3
3 ต้นทุนในการลงทุนของโครงการ	42
4 ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และการตกแต่ง	43
5 ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ	46
6 สรุปการประมาณต้นทุนในการลงทุนของโครงการตลอดอายุโครงการ	47
7 แสดงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการตลอดอายุโครงการ	48
8 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ตลอดอายุโครงการ	49
9 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการในกรณีปกติ	51
10 ระยะเวลาคืนทุนในกรณีปกติ	54
11 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5	57
12 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10	59
13 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5	61
14 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10	63

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
15 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ...	65
16 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10	67
17 สรุปผลการคำนวณเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการธุรกิจ หอยพัก	69
18 การวิเคราะห์หีบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ	84
19 การวิเคราะห์หีบกระแสเงินสดตลอดอายุโครงการ.....	87

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวความคิดโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก	7

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจสำคัญที่มีบทบาทต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ เนื่องจากการเจริญเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลในเชิงบวกต่อภาคเศรษฐกิจภาพรวมในหลายๆ ด้าน อาทิเช่น ภาคของแรงงาน ทำให้เกิดการจ้างงานมากขึ้น ด้านสถาบันการเงิน มีการเพิ่มปริมาณของสินเชื่อเพื่อโครงการและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในด้านธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจที่ปรึกษาทางวิศวกรรมโครงสร้าง ธุรกิจที่ปรึกษาทางสถาปัตยกรรม และธุรกิจออกแบบตกแต่งล้วนแต่ได้รับผลบวกจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงถือเป็นภาคเศรษฐกิจนำ (leading sector) ที่สำคัญเป็นทั้งปัจจัยที่เอื้อต่อการผลิตและการลงทุน ของประเทศ เป็นทั้งผลผลิตของภาคก่อสร้าง และเป็นทั้งผู้บริโภคผลผลิตของภาคการผลิตอื่นๆ (เบอร์ทรันด์ เรอโนด์; และคณะ. 2543) อีกทั้งทางภาครัฐได้ให้ความสำคัญกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงกำหนดให้มีนโยบาย และมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยสนับสนุนส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพิจารณาถึงความต้องการที่อยู่อาศัยพบว่าการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี โดยเฉพาะกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากการเพิ่มของจำนวนประชากรตามธรรมชาติและการอพยพย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้ามาทำงานในเมืองและโรงงานอุตสาหกรรม รวมถึงการส่งบุตรหลานเข้ามาศึกษาต่อในระดับเตรียมอุดมศึกษาและอุดมศึกษา

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีความน่าสนใจในการลงทุน และการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนี้มีหลายรูปแบบ คือ โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เช่น โครงการบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า เช่น โรงแรม หอพัก และอพาร์ทเมนต์ จากรายงานของฝ่ายวิจัย บริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) พบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งที่สามารถขยายตัวได้อยู่ในเกณฑ์ดี ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอพาร์ทเมนต์ โดยได้ทำการสำรวจอัตราการเข้าพักเฉลี่ยตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2547 ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า อัตราการเข้าพักหอพักทุกพื้นที่มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันอยู่ที่ร้อยละ 91 – 94 มีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง คิดเป็นค่าเฉลี่ยร้อยละ 1.66 ต่อปี โดยเฉพาะพื้นที่พหลโยธิน – รัชดาภิเษก ที่มีอัตราการขยายตัวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 7.06 (ตาราง 1)

ตาราง 1 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2547 แยกตามพื้นที่

พื้นที่	ร้อยละของอัตราการเข้าพักเฉลี่ย					
	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2543	พ.ศ. 2544	พ.ศ. 2545	พ.ศ. 2546	พ.ศ. 2547
เพลินจิต-ชิดลม	83 -	91 (9.64)	94 (3.30)	92 (-2.13)	95 (3.26)	93 (-2.11)
สีลม-สาทร	85 -	89 (4.71)	90 (1.12)	93 (3.33)	93 (0.00)	94 (1.08)
สุขุมวิท	89 -	88 (-1.12)	93 (5.68)	95 (2.15)	95 (0.00)	94 (-1.05)
เย็นอากาศ-พระราม 3	78 -	80 (2.56)	91 (13.75)	91 (0.00)	90 (-1.10)	93 (3.33)
พหลโยธิน-รัชดาภิเษก	67 -	55 (-17.91)	70 (27.27)	80 (14.29)	85 (6.25)	91 (7.06)
รวม	80.4 -	80.6 (0.25)	87.6 (8.68)	90.2 (2.97)	91.6 (1.55)	93 (1.53)

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน). (2548).

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราการขยายตัว

พื้นที่ พหลโยธิน – รัชดาภิเษก มีสถาบันอุดมศึกษาของทั้งภาครัฐและเอกชน โดยมีสถาบันของภาครัฐ ได้แก่ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม โดยส่วนใหญ่มหาวิทยาลัยราชภัฏจะไม่มียอดพักภายในของมหาวิทยาลัย จึงทำให้นักศึกษาทุกชั้นปี ต้องหาที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของเอกชนที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยมากนักเพื่อพักอาศัยจึงเป็นโอกาสทางธุรกิจของภาคเอกชนที่จะทำการลงทุนในธุรกิจหอพักให้นักศึกษาเช่าเพราะหอพักมีความสำคัญทางการศึกษา โดยมีการกล่าวว่า “ที่พักเป็นส่วนหนึ่งของเครื่องมือทางการศึกษา” (Frederiksen. 1993:170) และวัตถุประสงค์โดยทั่วไปของหอพักนิสิตนักศึกษา ก็คือเพื่อให้บริการทางด้านที่พักอาศัยที่สะดวกและปลอดภัยแก่นักศึกษาที่มาจากภูมิลำเนาอื่นหรือเพื่อช่วยเสริมสร้างทักษะทางสังคมแก่นักศึกษาและเพื่อช่วยให้นักศึกษาได้มีโอกาสได้รับการพัฒนาให้เป็นบุคคลที่สมบูรณ์ นอกจากนี้ หอพัก

นักศึกษาของสถาบันอุดมศึกษา นอกจากจะสร้างขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกในด้านที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาแล้ว ยังเป็นสถานที่เสริมสร้างความเจริญงอกงามทางสติปัญญา พัฒนาความเป็นผู้นำ ความรับผิดชอบ ความเอื้อเฟื้อ ความมีวินัย ความสามัคคีและการปรับตัวในการอยู่ร่วมกันของนักศึกษา (สำเนาฯ ขจรศิลป์. 2525:93)

การเปิดโอกาสทางการศึกษาของภาครัฐ ส่งผลทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายของเยาวชนซึ่งเป็นกลุ่มประชากรที่ต้องการเข้ามาศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร ดังจะเห็นได้จากข้อมูลจำนวนนักศึกษาที่ศึกษาในมหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษมในปีการศึกษา 2549 พบว่ามีจำนวนนักศึกษابริญญาตรวมทั้งสิ้น 6,233 คน ซึ่งแสดงไว้ในตาราง 2

ตาราง 2 จำนวนนักศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม

หน่วย : คน

คณะ	จำนวนนักศึกษา			
	พ.ศ. 2546	พ.ศ. 2547	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549
ครุศาสตร์	752	623	401	400
วิทยาศาสตร์	1,330	1,473	2,475	1,441
ศิลปศาสตร์	1,595	2,386	2,556	2,556
บริหารธุรกิจ	1,657	1,875	3,487	1,836
รวม	5,334	6,357	9,491	6,233

ที่มา : ฝ่ายทะเบียนและประมวลผล สำนักวิทยบริการ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม. (2549).

หอพักให้เช่าเป็นทางเลือกหนึ่งของนักศึกษาผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งสถานศึกษาและในบริเวณย่านถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD - Central Business District) แห่งใหม่อีกแห่งหนึ่ง ที่มีทั้งอาคารสำนักงานโรงแรมห้างสรรพสินค้า และสถานบริการจำนวนมากทั้งสองฝั่งของถนน ตลอดจนมีการให้บริการรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งเป็นระบบการคมนาคมขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่สนับสนุนความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจดังกล่าวเพิ่มขึ้น

จากข้อมูลข้างต้น ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่าสำหรับนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม ทั้งนี้เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจที่จะลงทุนและเป็นแนวทางของการศึกษาความเป็นไปได้ทางการของธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า

หากมีผู้ที่สนใจ หรือมีที่ดินว่างเปล่าอยู่ในเขตดังกล่าว หรือนักลงทุนทั่วไป ที่มีได้มีความเชี่ยวชาญ หรือประสบการณ์ด้านการลงทุนในธุรกิจหอพัก การมีกรณีศึกษาที่ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในลักษณะดังกล่าว จะช่วยให้ผู้ลงทุน และผู้ที่สนใจ มีความเข้าใจ เกิดความมั่นใจในการลงทุน ตลอดจนมีแนวทางตัวอย่างในการดำเนินโครงการให้ประสบความสำเร็จต่อไป

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ดังนี้ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ความสำคัญของการวิจัย

1. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า จะเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนของผู้ประกอบการ ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุนต่อไป
2. ผลการศึกษาจะเป็นแนวทางในการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทหอพักให้เช่าของภาครัฐและเอกชน
3. ผลการศึกษาจะเป็นแนวทางให้สถาบันการเงินใช้เป็นข้อมูลประกอบการรับพิจารณา และกำหนดวงเงินสินเชื่อของโครงการลักษณะดังกล่าวได้

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณซอยรัชดาภิเษก32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า สำหรับนักศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม ประเภทให้เช่าของภาคเอกชน
 - 1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
 - 1.2 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio: BCR)
 - 1.3 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)
 - 1.4 หลักเกณฑ์ระยะเวลาคืนทุน (Payback period)
2. วิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการในกรณีต่อไปนี้
 - 2.1 กรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นแต่ละระดับ
 - 2.2 กรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลงแต่ละระดับ

2.3 กรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลง ที่เกิดพร้อมๆ

3. พื้นที่ที่ทำการศึกษา คือ พื้นที่บริเวณซอยรัชดาภิเษก32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

4. ระยะเวลาที่ทำการศึกษา คือ 1 กุมภาพันธ์ – 15 กุมภาพันธ์ 2550

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. การศึกษาความเป็นไปได้ หมายถึง การศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับผลตอบแทนและต้นทุนการลงทุนในการผลิตสินค้าหรือบริการ เพื่อพิจารณาตัดสินใจว่าสมควรจะลงทุนในกิจกรรมดังกล่าวหรือไม่

2. หอพัก หมายถึง สถานที่ที่เอกชนจัดขึ้นเพื่อรับผู้พัก

3. ผู้พัก หมายถึง ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และผู้ที่เข้าพักในหอพัก โดยให้ทรัพย์สินตอบแทน ซึ่งในที่นี้หมายถึง นักศึกษา

4. นักศึกษา หมายถึง ผู้ที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีของมหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม

5. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) หมายถึง ผลรวมของมูลค่าผลตอบแทนหักด้วยมูลค่าของค่าใช้จ่ายตลอดโครงการ ปรับค่าของเวลาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

6. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) หมายถึง อัตราส่วนลด(Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี

7. ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) หมายถึง ระยะเวลาที่ทำให้กระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการ เท่ากับกระแสเงินสดจ่ายในช่วงเริ่มต้นโครงการพอดี

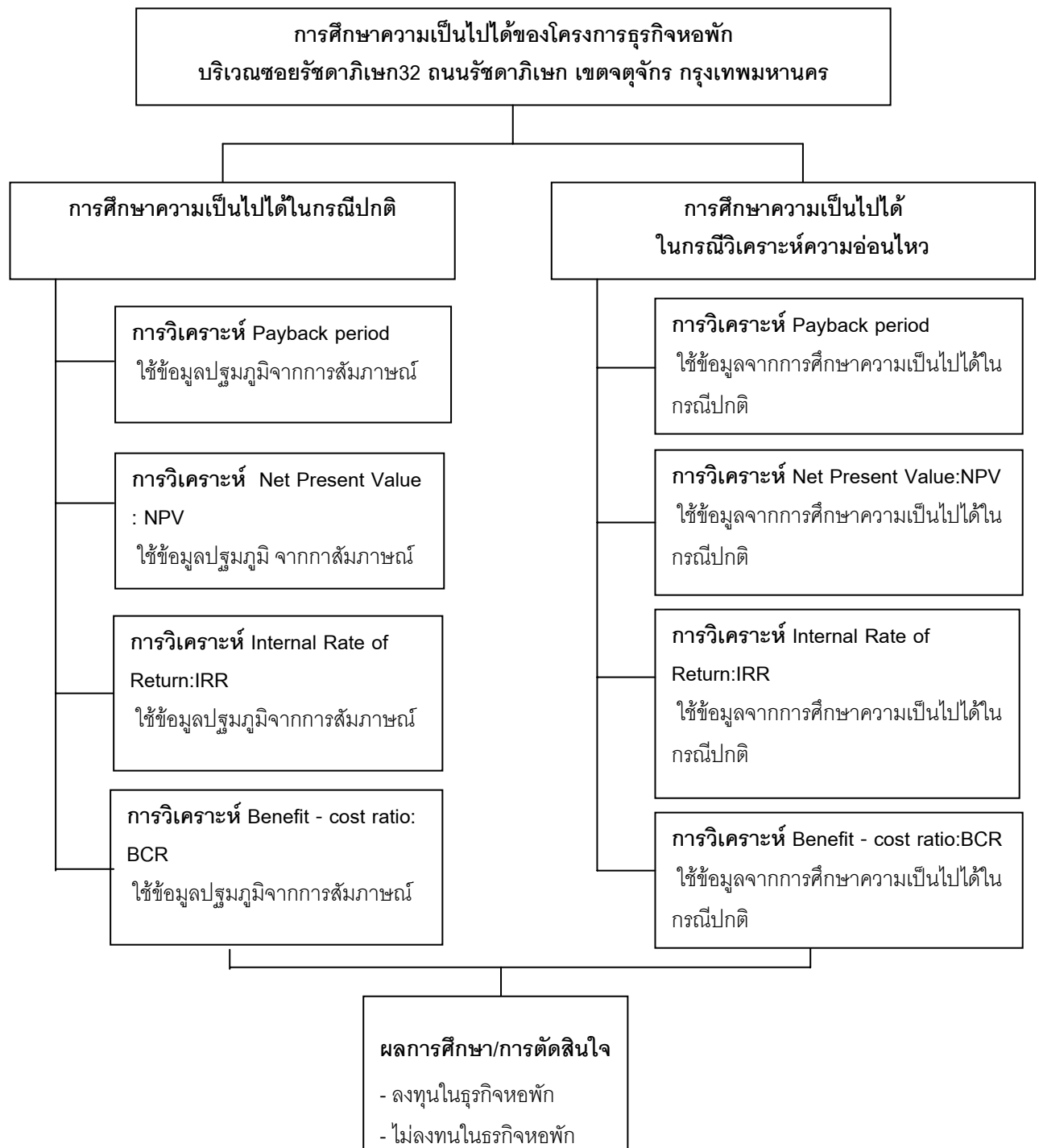
8. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน(Benefit - cost ratio: BCR)หมายถึง สัดส่วนมูลค่าของกระแสผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการที่ได้ปรับค่าไปตามเวลาหรือคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว

9. การวิเคราะห์กรณีปกติ หมายถึง การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการโดยใช้ข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทน จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

10. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว(Sensitivity Analysis) หมายถึง การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการโดยการกำหนดให้มีการเปลี่ยนแปลงต้นทุนการดำเนินงานและผลตอบแทน เพื่อศึกษาว่าเมื่อทำการเพิ่มหรือลด ระดับต้นทุน,ผลตอบแทนจะทำให้ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในกรณีปกติเปลี่ยนแปลงไปเท่าใด

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาศักยภาพเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ทำการศึกษาจากการเปรียบเทียบต้นทุน,ผลตอบแทน ศักยภาพเป็นไปได้ ใน 2 กรณี ได้แก่ 1.การศึกษาศักยภาพเป็นไปได้ในกรณีปกติ 2.การศึกษาศักยภาพเป็นไปได้ในกรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหว(Sensitivity Analysis) วิเคราะห์ โดยใช้ เครื่องมือ ระยะเวลาคืนทุน (Payback period),มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV),อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR),อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio: BCR) ข้อมูลที่ใช้ คือ ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและ ข้อมูลทุติยภูมิ คือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ดังภาพประกอบ 1



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวความคิดโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก

ข้อตกลงในการวิจัย

การศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้กำหนดข้อตกลง ดังนี้

1. ต้นทุนค่าที่ดิน ที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้ คือ ต้นทุนที่คิดจากค่าเสียโอกาสในการขายที่ดินนั้น สามารถคิดต้นทุนค่าที่ดินได้จากการซื้อ-ขายที่ดินในปัจจุบันไม่รวมค่าโอนกรรมสิทธิ์ โดยใช้ราคาซื้อ-ขายที่ดินของบริเวณซอยรัชดาภิเษก32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

2. ระยะเวลาของโครงการที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้ คือ 20 ปี โดยพิจารณาจากอายุการใช้งานของ หอพัก ทั่วไป ในระยะแรกเป็นระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ รวม 12 เดือน การก่อสร้างโครงการเริ่มตั้งแต่งานตอกเสาเข็ม วางผัง เทฐานราก เสาตอม่อ เทคาน เทเสา วางพื้นสำเร็จ ก่ออิฐฉาบฉวย ตั้งวงกบ เทคานหลังคา วางโครงหลังคา ฉาบผนังภายนอก ภายใน งาน สาธารณูปโภค ตกแต่ง ทาสีภายในและภายนอกอาคาร และเก็บงานแล้วเสร็จ

3. อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้ คือ ร้อยละ 3.8 ซึ่งเป็นอัตราที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบออมทรัพย์สูงสุดของธนาคารพาณิชย์ จากธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย(www.settrade.com) และในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดให้มีอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก โดยแบ่งงานศึกษาออกเป็น 3 ตอน คือ

1. เอกสารที่เกี่ยวข้อง
 - 1.1 ความหมายของหอพัก
 - 1.2 ความเป็นมาของหอพักนิสิตนักศึกษา
 - 1.2 ปรัชญา นโยบาย และวัตถุประสงค์ของหอพักนิสิตนักศึกษา
 - 1.3 ประเภทของหอพักนิสิตนักศึกษา
2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
 - 2.1 แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
 - 2.2 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
 - 2.3 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
 - 2.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio: BCR)
 - 2.5 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)
 - 2.6 ระยะเวลาคืนทุน (Payback period)
 - 2.7 การประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash flow)
 - 2.8 หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)
3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. เอกสารที่เกี่ยวข้อง

1.1 ความหมายของหอพัก

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ณ วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2507

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยหอพัก

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาร่างรัฐธรรมนูญในฐานะรัฐสภาดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2507 เป็นต้นไป และเมื่อจะให้ใช้บังคับในท้องที่อื่นใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

“หอพัก” หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้พัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน

“เจ้าของหอพัก” หมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการหอพัก

“ผู้จัดการหอพัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินกิจการหอพัก

“นายทะเบียน” ในจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี หมายความว่าผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส คนพิการ และผู้สูงอายุ ในจังหวัดอื่น หมายความว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดแห่งท้องที่ที่หอพักตั้งอยู่

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 4 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่หอพัก ดังต่อไปนี้

- (1) หอพักของกระทรวง ทบวง กรม
- (2) หอพักที่รับผู้พักน้อยกว่าห้าคน
- (3) หอพักที่รับผู้พักโดยไม่เรียกทรัพย์สินตอบแทน
- (4) หอพักตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รักษาการ

ตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนด

ค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราในบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ ยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่น เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

1.2 ความเป็นมาของหอพักนิสิตนักศึกษา

การจัดหอพักเพื่อการศึกษาจะพบในมหาวิทยาลัยของยุโรป ซึ่งเริ่มเมื่อศตวรรษที่ 12 โดยเฉพาะมหาวิทยาลัยออกฟอร์ดและเคมบริดจ์ นับได้ว่าเป็นต้นแบบของการจัดหอพักนิสิตนักศึกษา เพื่อเป็นเครื่องมือทางการศึกษาและต่อมาได้มีอิทธิพลแผ่ขยายไปยังสหรัฐอเมริกา นับตั้งแต่เริ่มก่อตั้งมหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ดใน พ.ศ.1636 เป็นต้นมา นอกจากนั้นแนวคิดเกี่ยวกับหอพักของมหาวิทยาลัยในเยอรมัน ซึ่งมีความเชื่อว่าหอพักมิได้เป็นเรื่องที่จะต้องมาเป็นภาระของสถาบัน ดังนั้นในช่วงครึ่งแรกของศตวรรษที่ 19 เป็นช่วงที่หอพักถูกมองว่าเป็นเพียงสวัสดิการที่พักรออาศัยมิใช่เครื่องมือทางการศึกษา (Frederiksen.1993: 167-168) ด้วยอิทธิพลของแนวคิดตามแบบ ของเยอรมันส่งผลให้เกิดหอพักขององค์กรอิสระที่เรียกหอพักประเภทนี้ว่า Fraterities และ Sororities (Frederiksen.1993: 170) นอกจากนั้นอิทธิพลจากสงครามโลกครั้งที่2 ได้ก่อให้เกิด “GI Bill of Rights” ขึ้นในสหรัฐอเมริกาที่ส่งผลให้ต้องมีการสร้างหอพักเพื่อทหารที่ไปรบกลับมาและต้องการเข้าศึกษาต่อในมหาวิทยาลัย ดังนั้นในช่วง ค.ศ. 1950 ได้มีการกล่าวถึง “ที่พักเป็นส่วนหนึ่งของเครื่องมือทางการศึกษา” นอกจากนั้นพร้อมๆ กับการปฏิบัติเกี่ยวกับแนวคิดในการจัดการหอพักส่งผลทำให้เกิดวิชาชีพด้านการจัดการที่พักนิสิตนักศึกษาขึ้น (Student housing in higher education)

กิจการหอพักนักศึกษา นิสิต นักศึกษาในประเทศไทย ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทต่อการจัดการศึกษาของไทยในสมัยรัชกาลที่ 5 ดังพบได้จากหลักฐานว่ากรมพระานุพันธุวงษ์วรเดช มีจดหมายลงวันที่ 3 มีนาคม รศ. 114 ถึงพระองค์เจ้ากิตติยารวรลักษณ (อธิบดีกรมศึกษาธิการ) ให้คำแนะนำเรื่องการจัดตั้งกรมการดำเนินการจัดตั้งโรงเรียนประจำ ตามคำแนะนำของมิสเตอร์คาเตอร์ (สมเด็จพระบรมโอรสาธิราชฯ 3 มี.ค. 2438) นอกจากนั้นรายงานความเห็นที่มีอิทธิพลต่อการจัดการศึกษาไทยมากที่สุดในสมัยรัชกาลที่5ได้แก่รายงานของพระยาวิสุทธิสุริยศักดิ์ที่ได้ทำการศึกษาระบบการศึกษาของอังกฤษมาอย่างละเอียดส่งมาทูลเกล้าฯ ถวายเมื่อวันที่ 8 เมษายน พ.ศ. 2441 โดยมีการกล่าวถึงการจัดตั้งโรงเรียนแบบพับบลิคสกูล (Public School) แบบอังกฤษด้วย (สองทศวรรษทบทวนมหาวิทยาลัย. 2537: 58) สำหรับโรงเรียนแบบพับบลิคสกูลได้มีการจัดตั้งขึ้นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ.2439 คือโรงเรียนฝึกหัดครูฝั่งตะวันตก ต่อมาเปลี่ยนเป็นโรงเรียนฝึกหัดอาจารย์ และภายหลังใช้ชื่อว่าโรงเรียนราชวิทยาลัย โดยมีการเปิดสอนและมีหอพักเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม ร.ศ. 123 “มีห้องเรียนห้องอ่านหนังสือ ห้องนอน (ซึ่งแบ่งเป็นห้องเล็กๆอีกที ห้องนี้สำหรับนักเรียนนอน ห้องละ 8 คน)โรงฝึกหัดกายภาพ โรงครัว โรงรับประทานอาหาร ห้องซักเสื้อผ้า ห้องอาบน้ำและมีสนามสำหรับนักเรียนเล่นต่างๆ มีตึกหลักหนึ่งตึกหากเป็นโรงพยาบาลนักเรียนป่วย อาจารย์รองกับแม่

เรือนมีที่อาศัยในบริเวณโรงเรียนในห้องนอนของนักเรียน มีอาจารย์รองนอนประจำอยู่เสมอ”(สมุดระเบียบการโรงเรียนราชวิทยาลัย. ร.ศ. 123)

หอพักสำหรับนิสิตนักศึกษาระดับอุดมศึกษา มีการริเริ่มจัดหอพักนักเรียนพยาบาลศิริราช ใน พ.ศ. 2451 ซึ่งปัจจุบันคือ คณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล และในปี พ.ศ.2465 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดตั้งหอพักเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยของนิสิตนักศึกษาชาย เรียกว่า หอวัง (สำเนาวิ ขจรศิลป์. 2525: 88-89)

ใน พ.ศ.2498 ฯพณฯ พลเอกมังกรพรหมโยธี รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ ได้ก่อตั้งวิทยาลัยวิชาการศึกษาบางแสนซึ่งถือว่าเป็นสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่ตั้งนอกกรุงเทพมหานครแห่งแรกของประเทศไทย (ปัจจุบันคือมหาวิทยาลัยบูรพาชลบุรี) ผู้ที่มาเรียนมักจะมาจากจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศไทย ทางวิทยาลัยการศึกษาบางแสนจึงจัดให้มีหอพักนิสิต มีอาจารย์ปกครองดูแลแยกระหว่างหอพักนิสิตชายและหอพักนิสิตหญิง มีการจัดบริการอาหารในวิทยาลัยครบทั้งสามมื้อ มีกิจกรรมภายในหอพัก เน้นการฝึกอบรมวินัยการพัฒนานุคลิกภาพของนิสิต จนกระทั่งปัจจุบันหอพักนิสิตของมหาวิทยาลัยบูรพาก็ยังคงจัดบริการนิตยอย่างต่อเนื่อง แต่มีข้อจำกัดที่ว่าจำนวนนิสิตปัจจุบันมีมากกว่าความจุของหอพักที่มีอยู่ จึงกำหนดให้นิสิตชั้นปีที่ 1 ได้สิทธิการอยู่อาศัยในหอพักมหาวิทยาลัยก่อน

รัฐได้มีทัศนคติว่า “การก่อสร้างหอพักเป็นภาระต่อรัฐบาลในการลงทุนที่ไม่ใช่ด้านการศึกษาโดยตรง” และมีความเห็นว่า “ควรที่จะได้มีการทบทวนอัตราการจัดเก็บหอพักทุกๆ แห่งในอัตราที่เหมาะสม เพราะอัตราที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบันต่ำกว่าความเป็นจริง และไม่ส่งเสริมให้เอกชนสนใจที่จะเข้ามาลงทุน” (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจสังคมแห่งชาติ ที่ สร. 0911/1596 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2523) นอกจากนั้นรัฐได้มองเห็นปัญหาของนิสิตนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักเอกชนนอกสถาบันการศึกษา มีความประพฤติดีที่ไม่เหมาะสม จึงได้ตราพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 (ราชกิจจานุเบกษา. 2507: 13) และต่อมาได้มีการขยายการบังคับใช้ออกไปยังส่วนภูมิภาค (ราชกิจจานุเบกษา. 2514: 106)

1.3 ปรัชญา นโยบาย และวัตถุประสงค์ของหอพักนิสิตนักศึกษา

แนวคิดเกี่ยวกับการจัดหอพักนิสิตนักศึกษา อาจแบ่งได้เป็น 3 แนวคิดคือ

ก. แนวคิดที่ถือว่าหอพักเป็นศูนย์กลางการศึกษา นิสิตนักศึกษาอยู่ภายใต้การดูแลของอาจารย์ ภายใต้กฎระเบียบมีความมุ่งหมายที่จะพัฒนาคุณธรรมจริยธรรมไปพร้อมกับการศึกษาในมหาวิทยาลัย ดังพบได้จากกรณีมหาวิทยาลัยฮ็อกฟอร์ดและมหาวิทยาลัยเคมบริดจ์

ข. แนวคิดที่ถือว่า กิจการหอพักนิสิตนักศึกษาเป็นเรื่องที่ นิสิตนักศึกษาต้องดูแลตนเอง มหาวิทยาลัยไม่เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับ นิสิตนักศึกษาต้องมีระบบการจัดการ บริหารกันเอง อันมีผลส่งผลให้เกิดการจัดการหอพักในลักษณะที่เรียกว่า Fraternities และ Sororities

ค. แนวคิดที่ถือว่า การจัดโปรแกรมการศึกษาด้านสังคมถือเป็นหลักสูตรในหอพัก จัดรูปแบบหอพักให้เป็นประโยชน์ สนับสนุนการเรียนการสอนมากที่สุด ซึ่งเป็นที่มาของการจัดการหอพักแบบมีนิสิตนักศึกษาชาย – หญิงพักอยู่ในบริเวณเดียวกัน ดังที่ มหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด (Winston; Anchors and Associates. 1993; เยาวลักษณ์ คัดโนภาส. 2523: 265)

วัตถุประสงค์ของหอพักนิสิตนักศึกษา

การที่มหาวิทยาลัยจะสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีให้เกิดขึ้นในมหาวิทยาลัย จะต้องคำนึงถึงองค์ประกอบต่างๆ ที่จัดให้เอื้อต่อการส่งเสริมคุณลักษณะของนิสิตนักศึกษา หอพักเป็นสถานที่แห่งหนึ่งที่จะต้องจัดการสิ่งแวดล้อมให้มีผลต่อการพัฒนานิสิตนักศึกษา (วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา. 2530: 107-120) โดยระบุวัตถุประสงค์ของหอพักไว้ดังนี้

“...เพื่อผลสัมฤทธิ์ในระดับสูงสุดทางด้านวิชาการและการพัฒนาเอ็กัตตนบุคคล เป็นวัตถุประสงค์ที่สถาปนาขึ้นไว้แล้วอย่างมั่นคง ของระบบที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยของเรา ข้าพเจ้ามีความปรารถนาอย่างจริงใจที่จะได้เห็นวัตถุประสงค์นี้ สามารถจะทำให้สำเร็จตามเป้าหมายทางหน่วยที่พักอาศัยได้พยายามอย่างยิ่งยวดในการธำรงรักษาสภาพแวดล้อมของหอพักให้ดำเนินไปตามวัตถุประสงค์นั้น หอพักจะให้บริการที่อยู่อาศัยดีเยี่ยม ที่รับประทานอาหาร พร้อมด้วยบริการที่ได้ให้แก่นักศึกษาจากเจ้าหน้าที่ที่มีความสามารถ ตลอดจนมีการบริการให้คำปรึกษาแนะแนวจากผู้ที่ได้รับการฝึกฝนอบรมมาโดยตรง”

สำหรับวัตถุประสงค์ของหอพักในสหรัฐอเมริกา นั้น จากผลการวิจัย ส่วนใหญ่จะมีวัตถุประสงค์ คือ ให้เป็นที่พักอาศัย เพื่อส่งเสริมการศึกษาทางวิชาการ เพื่อพัฒนาบุคคล เพื่อประชาสัมพันธ์และเพื่อปกครองดูแลวินัยนักศึกษา (Mueller. 1961 : 175) สำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย ส่วนใหญ่จะมองเห็นหอพักเป็นเพียงที่สำหรับนิสิตนักศึกษานอนเท่านั้นเอง ระเบียบหรือการมีกรรมกรหอพักโดยแท้จริงเป็นเพียงต้องการให้รักษาระเบียบและความสงบของหอพักมากกว่าที่จะตั้งใจฝึกความเป็นผู้นำของผู้ที่เป็นกรรมกรหอพัก (วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา. 2530)

วัตถุประสงค์โดยทั่วไปของหอพักนิสิตนักศึกษา อาจมีความแตกต่างกันตามปรัชญาการอุดมศึกษาของแต่ละสถาบัน แต่มีลักษณะโดยสรุปดังนี้

ก. เพื่อให้บริการทางด้านที่พักอาศัยที่สะดวกและปลอดภัยแก่นักศึกษาที่มาจากภูมิลำเนาอื่น

ข. เพื่อให้บริการอาหารที่มีคุณภาพถูกสุขลักษณะและมีราคาถูกแก่นักศึกษา

ค. เพื่อสร้างบรรยากาศแห่งการเรียนรู้การสอนภายนอกชั้นเรียนให้นักศึกษาและให้ความสะดวกแก่นักศึกษาในการเล่าเรียน

ง. เพื่อช่วยเสริมสร้างทักษะทางสังคมให้นักศึกษา

จ. เพื่อเสริมสร้างความรู้และทักษะในด้านประชาธิปไตยให้นักศึกษา

ฉ. เพื่อช่วยให้นักศึกษามีทัศนคติที่ดีต่อการนันทนาการ การเล่นกีฬา เพื่อสุขภาพอนามัยและพัฒนานักศึกษาในด้านร่างกาย

ช. เพื่อส่งเสริมให้นักศึกษาให้ร่วมกันทำกิจกรรมที่เสริมสร้างและพัฒนานักศึกษาในด้านการปรับตัวเองเข้ากับชีวิตประจำวัน และเสริมสร้างคุณธรรมให้นักศึกษา

ซ. เพื่อช่วยให้นักศึกษาได้มีโอกาสได้รับการพัฒนาให้เป็นบุคคลที่สมบูรณ์ (สำเนาวิชาจรศิลป์. 2525: 93)

หอพักนักศึกษาของสถาบันอุดมศึกษา นอกจากสร้างเพื่ออำนวยความสะดวกในด้านที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาแล้ว ยังเป็นสถานที่เสริมสร้างความเจริญงอกงามทางสติปัญญา พัฒนาความเป็นผู้นำ ความรับผิดชอบ ความเอื้อเฟื้อ ความมีวินัย ความสามัคคีและการปรับตัวในการอยู่ร่วมกันของนักศึกษา

1.4 ประเภทของหอพักนิสิตนักศึกษา

หอพักนักศึกษาในต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกา มีหอพักหลายประเภท แต่ละประเภทก็มีรูปแบบในการบริหารงานและความเป็นอยู่ของนักศึกษาผู้พักอาศัยแตกต่างกัน ประเภทของหอพักนักศึกษาที่เป็นแบบอย่างของหอพักนักศึกษาในประเทศต่างๆ มีดังต่อไปนี้

1. หอพักประเภทดอร์มิตอรี (Dormitory) เป็นหอพักแรกที่มีการสร้างหอพักทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา และในประเทศไทย หอพักประเภทนี้เป็นหอพักที่มีขนาดเล็ก สถาบันอุดมศึกษาได้จัดสร้างขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการนักศึกษาในด้านที่พัก อาหาร และการอบรมระเบียบวินัยนักศึกษา

2. หอพักประเภทเรสิเดนซ์ฮอลล์ (Residential hall) เป็นหอพักนิสิตนักศึกษานานาชาติใหญ่สามารถรับนักศึกษาเข้าพักอาศัยได้มากกว่า 1,000 คน หอพักประเภทนี้มีบุคลากรซึ่ง

รับผิดชอบดำเนินงานหอพักสองฝ่ายคือ ฝ่ายจัดการด้านที่พักและอาหาร และฝ่ายที่ปรึกษา ซึ่งมีหน้าที่ดูแลให้ความช่วยเหลือ และให้คำแนะนำแก่นักศึกษา จึงทำให้พัฒนานักศึกษาในหอพักได้ผลดี

3. หอพักประเภทแฟรเทอรินิตี้ (Fraternity) เป็นหอพักนักศึกษาชาย ซึ่งได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเป็นครั้งแรก ในปี ค.ศ. 1776 ซึ่งเป็นปีที่ประเทศสหรัฐอเมริกาประกาศอิสรภาพในวันที่ 4 กรกฎาคม ต่อมาวันที่ 5 ธันวาคม ผู้ปกครองของนักศึกษาคนหนึ่ง ซึ่งเป็นผู้ที่มีฐานะดีได้รวบรวมเงินจัดตั้งหอพักนักศึกษาขึ้นหลังหนึ่งที่วิทยาลัยวิลเลียมและแมรี (William and Mary College)

4. หอพักประเภทเซอรอริตี้ (Sorority) เป็นหอพักที่มีลักษณะการก่อตั้งและวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับแฟรเทอรินิตี้ แต่เป็นหอพักสำหรับนักศึกษาหญิงซึ่งตั้งขึ้นแห่งแรกที่มหาวิทยาลัยเวอร์มอนท์ (The University of Vermont) ในปี ค.ศ. 1875 โดยตั้งชื่อสมาคมว่า ไฟเบตาแคปปา (Phi Beta Kappa) เช่นเดียวกับสมาคมแรกของหอพักนักศึกษาชาย

5. หอพักประเภทช่วยเหลือกันเอง (Cooperative housing) เป็นหอพักประเภทประหยัดที่นักศึกษาต้องช่วยกันดำเนินการของหอพักเองทั้งหมด นักศึกษาจึงมีความใกล้ชิดสนิทสนมกันมาก นักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักประเภทนี้ ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาที่มาจากครอบครัวที่ยากจนหรือนักศึกษาที่ต้องทำงานช่วยเหลือตัวเอง

6. หอพักประเภทสหศึกษา (Coeducational housing) เป็นหอพักที่นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอาศัยอยู่ในหอเดียวกัน ซึ่งมี 3 รูปแบบคือ

6.1 เป็นหอพักขนาดใหญ่ที่มีสองอาคาร โดยมีห้องอาหารอยู่ระหว่างกลางนักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอาศัยอยู่ในแต่ละอาคาร แต่ใช้ห้องอาหารร่วมกัน

6.2 นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอยู่ในอาคารเดียวกัน แต่อยู่คนละชั้นของอาคาร แต่ใช้ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกในหอพักร่วมกัน

6.3 นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอยู่ในชั้นเดียวกัน แต่พักอยู่คนละห้อง แต่ใช้ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆในหอพักร่วมกัน

7. หอพักประเภทศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living learning center) เป็นหอพักประเภทที่เน้นการส่งเสริมการศึกษา ตัวอาคารมีขนาดใหญ่ซึ่งแยกออกเป็นสองส่วนสำหรับเป็นที่พักของนักศึกษาชาย ส่วนหนึ่ง และนักศึกษาหญิงอีกส่วนหนึ่งโดยมีห้องอาหารอยู่ระหว่างกลางภายในอาคารมีชั้นเรียนหลายชั้นมีห้องปฏิบัติการ และห้องทำงานของอาจารย์มหาวิทยาลัยแห่งรัฐมิชิแกน (Michigan state University) ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกที่ได้นำเอาแนวความคิดเรื่อง ศูนย์ศึกษาและอาศัยมาใช้ มหาวิทยาลัยแห่งรัฐมิชิแกน ตั้งอยู่ภาคเหนือของประเทศสหรัฐอเมริกาในฤดูหนาวมีหิมะมากและอากาศหนาวเย็นมาก แนวคิดที่จัดที่พักอาศัยและ

ชั้นเรียนอยู่ภายในอาคารเดียวกัน ก็เพื่อช่วยให้นักศึกษาในศูนย์ศึกษาและอาศัย ซึ่งมีจำนวนมากได้ เข้าชั้นเรียนด้วยความสะดวกสบาย นอกจากเรื่องการศึกษาแล้ว หอพักประเภทนี้ยังจัดโปรแกรม เพื่อพัฒนานักศึกษาในรูปแบบต่างๆอีกมากมาย

8. หอพักประเภทหอพักสำหรับผู้เรียนประจำ (Residential college) เป็นหอพักที่ได้รับ แนวความคิดที่เกี่ยวกับมหาวิทยาลัย ที่ได้ผู้เรียนอยู่ประจำจากประเทศอังกฤษ เป็นหอพักที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งอาจเป็นอาคารสองถึงสี่หลังติดกัน ภายในอาคารมีที่ทำการของคณะวิชา ชั้นเรียน ห้อง ทำงานของอาจารย์ ห้องสมุด ที่พักอาศัยของอาจารย์ และนักศึกษา หอพักประเภทนี้มุ่งให้ การศึกษาอบรมแก่นักศึกษา ทั้งทางด้านการศึกษาวิชาชีพ ทักษะในสังคมและจรรยาบรรณแห่ง วิชาชีพ

9. หอพักประเภทห้องเช่าในวิทยาเขต (University Apartments) เป็นอาคารที่มี ลักษณะเป็นห้องแถวสองชั้น สร้างขึ้นในบริเวณวิทยาเขตเพื่อให้นักศึกษาที่มีครอบครัว เช่าพักอาศัย และได้ศึกษาเล่าเรียนอย่างสะดวกสบาย โดยมหาวิทยาลัยคิดค่าเช่าห้องพักถูกกว่าห้องพักของ เอกชน

10. หอพักประเภทหอพักภายนอกวิทยาเขต (Off campus housing) อาจเป็นหอพักหรือ บ้านเช่าของเอกชน ซึ่งตั้งอยู่ภายนอกวิทยาเขต สถาบันอุดมศึกษาส่วนใหญ่ได้รวบรวมข้อมูล เกี่ยวกับหอพักเอกชนที่อยู่ใกล้เคียงไว้บริการแก่นักศึกษา (สำเนา ขจรศิลป์. 2537: 168-171)

โครงการลงทุนในธุรกิจหอพักประเภทให้เช่า ในพื้นที่บริเวณมหาวิทยาลัยราชภัฏ จันทระเกษม จัดอยู่ในประเภท หอพักภายนอกวิทยาเขต (Off campus housing) มีแนวคิดที่ถือว่า กิจกรรมหอพักนิสิตนักศึกษาเป็นเรื่องที่ นิสิตนักศึกษาต้องดูแลตนเอง มหาวิทยาลัยไม่เข้าไปยุ่งเกี่ยว ด้วย นิสิตนักศึกษาต้องมีระบบการจัดการ บริหารกันเอง อันมีผลส่งผลให้เกิดการจัดการหอพักใน ลักษณะที่เรียกว่า Fraternities และ Sororities มีวัตถุประสงค์ คือเพื่อให้บริการทางด้านที่พักอาศัยที่ สะดวกและปลอดภัยแก่นักศึกษาที่มาจากภูมิภาคนานาชาติ

2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

การวิเคราะห์โครงการ คือ การดำเนินการเพื่อประเมินว่าโครงการจะมีผลกำไรทางธุรกิจ หรือไม่ และผลผลิตของโครงการสามารถจำหน่ายในตลาดหรือสามารถกำหนดเป็นมูลค่าราคาตลาด ได้ไม่ว่าโครงการนั้นจะเป็นของเอกชน รัฐวิสาหกิจ หรือรัฐบาล โดยการวิเคราะห์โครงการ จะมี วัตถุประสงค์ (ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ. 2542) ดังนี้

1. เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการประเมินความสามารถในการทำกำไรของโครงการนั้นคือ ก่อให้เกิดรายได้ที่คุ้มค่างบกับค่าใช้จ่ายต่างๆและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี

2. เพื่อเป็นการประเมินแรงจูงใจที่มีต่อเจ้าของโครงการและผู้มีส่วนร่วมกับโครงการ

3. เพื่อจัดให้มีแผนการเงินที่ดี เป็นการวางแผนจัดหาเงินทุนที่มีค่าใช้จ่ายต่ำสุด

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางของโครงการใช้ข้อมูลในการวิเคราะห์ประกอบด้วย ต้นทุนผลตอบแทน และกระแสเงินสดของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1. ต้นทุนทางการเงิน ใช้ราคาตลาดตามที่ย้ายจริงซึ่งอาจเป็นราคาที่รวม ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

2. ผลตอบแทนทางการเงินวัดจากมูลค่าตลาดของผลผลิตโครงการหรือราคาตลาด

3. กระแสเงินสดของโครงการ เป็นกระแสต้นทุนและผลตอบแทนการเงินตลอดชั่วอายุโครงการ สามารถจัดกลุ่มได้ 4 ประเภทดังนี้

3.1 กระแสเงินสดในช่วงเริ่มแรก มีแต่เฉพาะค่าลงทุนในทรัพย์สินคงที่เท่านั้น

3.2 กระแสเงินสดในช่วงการดำเนินงาน มีกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายดังนี้

3.2.1 กระแสเงินสดรับได้แก่ เงินสดรับจากการขายสินค้าและบริการที่โครงการผลิตได้ มูลค่าราคาตลาดของผลผลิตที่ใช้บริโภคในครัวเรือน และรายรับอื่น เช่น รายรับจากเงินฝากธนาคาร จากการขายทรัพย์สินคงที่ และจากการประกัน เป็นต้น

3.2.2 กระแสเงินสดจ่ายได้แก่ รายจ่ายในการดำเนินงานของโครงการซึ่งเป็นรายจ่ายที่เกิดจากจ้างแรงงาน วัสดุดิบ พลังงาน สาธารณูปโภค การตลาด การขนส่ง การประกันและค่าภาษี ซึ่งคิดตลอดอายุโครงการ

3.3 กระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการเป็นกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในปีสุดท้าย ประกอบด้วยมูลค่าซาก (Salvage value) ของทรัพย์สินคงที่และเงินทุนหมุนเวียน

กระแสเงินสดสุทธิคือ ความแตกต่างระหว่างกระแสรายรับทั้งหมด (ผลตอบแทน) และกระแสรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง (ต้นทุน) ในแต่ละปีของโครงการ

2.2 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งเพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้นๆ (Project worthiness) ความคุ้มค่าของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบกันระหว่างผลประโยชน์ (Benefit) และ/หรือผลตอบแทน (Return) กับต้นทุน (Cost) ของโครงการ ทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการเพื่อพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ทั้งทางด้านการเงินและ

ทางด้านเศรษฐกิจ แต่ประเด็นที่น่าสนใจในอยู่ที่ว่าจะนับหรือวัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้อย่างไร (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544:99-101)

ต้นทุน (Cost) หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและทำให้ธุรกิจได้รับผลประโยชน์หรือผลตอบแทนในรูปของสินทรัพย์หรือการบริการต้นทุนที่เกิดขึ้นของธุรกิจ

พฤติกรรมของต้นทุน (Cost Behavior) หมายถึง การที่ต้นทุนจะมีปฏิกิริยาหรือตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับกิจกรรมการดำเนินงานของธุรกิจอย่างไร เช่น ระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง อาจจะทำให้ต้นทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันหรืออาจไม่มีการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น

ต้นทุนจำแนกออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนรวมคงที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามระดับกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปภายในช่วงที่มีความหมาย (Relevant Range) โดยระดับกิจกรรม (Level of Activity) นั้นสามารถพิจารณาได้หลายลักษณะเช่น หน่วยสินค้าที่ขาย หน่วยสินค้าที่ผลิต ระยะทางการวิ่งของรถ หรือจำนวนชั่วโมงแรงงาน เป็นต้น ต้นทุนคงที่รวมจะไม่ได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปจากเดิม นั่นคือต้นทุนรวมยังมีค่าคงที่ เช่น ค่าเช่า ค่าเสื่อมราคา (คิดตามวิธีเส้นตรง) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีทรัพย์สิน เงินเดือนฝ่ายบริหาร และค่าโฆษณา เป็นต้น

2. ต้นทุนผันแปร (Variable Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนรวมเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของระดับกิจกรรม เช่น วัตถุดิบทางตรง จะเห็นได้ว่า ต้นทุนของวัตถุดิบทางตรงที่ใช้ในการผลิตในงวดระยะเวลาหนึ่ง ๆ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปเมื่อคิดต้นทุนผันแปรรวม กล่าวคือ ถ้าผลิตสินค้าจำนวนมากขึ้นเท่าไร ต้นทุนผันแปรรวมจะผันแปรเป็นสัดส่วนโดยตรงคือเพิ่มขึ้นตามจำนวนหน่วยสินค้าที่ผลิต ถ้าผลิตสินค้าลดลงต้นทุนผันแปรรวมจะลดลงไปด้วย แต่ในทางตรงกันข้ามถ้าพิจารณาที่ต้นทุนผันแปรต่อหน่วยหรือต่อระดับกิจกรรมแล้ว จะพบว่าต้นทุนผันแปรต่อหน่วยนั้นจะมีค่าคงที่เท่ากันทุก ๆ หน่วยที่เกิดขึ้นภายในช่วงที่มีความหมาย นอกจากวัตถุดิบทางตรงแล้ว ค่าแรงงานทางตรงและค่านายหน้าพนักงานขายก็มีลักษณะเป็นต้นทุนผันแปรเช่นเดียวกัน

3. ต้นทุนผสม (Mixed Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีทั้งต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรรวมอยู่ด้วยกัน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำ เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนคงที่นั้นเป็นต้นทุนขั้นต่ำที่เกิดขึ้น แม้จะไม่มีระดับกิจกรรมเกิดขึ้นก็ตาม และส่วนของต้นทุนผันแปรจะผันแปรไปตามระดับกิจกรรมที่เปลี่ยนไป

เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน

ในการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าต้นทุนและผลประโยชน์ (Cost – Benefit Analysis) ในแต่ละปีตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการนำต้นทุนและผลประโยชน์มาเปรียบเทียบกับกันเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน หรือเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาว่าโครงการนั้นสมควรลงทุนหรือไม่ มีเกณฑ์ในการตัดสินใจหลายรูปแบบ โดยเกณฑ์ในการตัดสินใจแต่ละแบบก็มีข้อดีข้อเสียแตกต่างกัน ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวจะใช้ในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการเงิน (Financial Analysis) และการวิเคราะห์ในเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Analysis) มีรายละเอียดดังนี้

2.3 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) คือ ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (B_t) กับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายออกไปในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (C_t) มูลค่าปัจจุบันคำนวณได้จากการใช้ค่าของทุน หรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน ซึ่งค่าของทุนหรืออัตราดอกเบี้ย (r) (Cohn; & Geske.1990:98) คำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$\begin{aligned}
 NPV &= PVB - PVC \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} \quad \text{หรือ} \\
 &= \sum_{t=1}^n (B_t - C_t)(1+r)^{-t}
 \end{aligned}$$

โดยที่	B_t	=	ผลประโยชน์ของโครงการในปีที่ t
	C_t	=	ต้นทุนของโครงการในปีที่ t
	r	=	อัตราคิดลด
	t	=	ระยะเวลาของโครงการ
	n	=	อายุของโครงการ n ปี

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

1. ถ้าผลของ NPV > 0 แสดงว่าการลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
2. ถ้าผลของ NPV < 0 แสดงว่าการลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
3. ถ้าผลของ NPV $= 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้ให้ผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลไม่แตกต่างกัน

ข้อดีของวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นการใช้กระแสเงินสด (Cash flows) มากกว่ากำไรทางบัญชี (Accounting profit) ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นเวลาที่แท้จริงของผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุน
2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิได้นำแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าเงินตามเวลามาใช้ประกอบการคำนวณ ซึ่งทำให้สามารถทำการเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทนจากโครงการลงทุนกับเงินลงทุนได้อย่างมีเหตุผลมากขึ้น
3. เนื่องจากการตัดสินใจเลือกโครงการลงทุนโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันนี้จะทำการเลือกโครงการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกเท่านั้นเพราะฉะนั้นจะทำให้มูลค่าของโครงการสูงขึ้น

ข้อเสียของวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

4. การใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธินั้นต้องคำนึงถึงรายละเอียดของการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการลงทุน ซึ่งอาจมีความผิดพลาดได้ง่ายในการประมาณการข้อมูล

2.4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio: BCR)

อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio : BCR) หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมหารด้วย มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลประโยชน์ของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ ยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้าง และตกแต่งอาคาร จะไม่มีผลประโยชน์จากโครงการ ส่วนต้นทุนของโครงการ จะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกของการก่อสร้าง และหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในงานซ่อมแซม และบำรุงรักษา จะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลประโยชน์ และกระแสต้นทุนของโครงการ ไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วนดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{BCR} &= \frac{\text{PVB}}{\text{PVC}} \\
 &= \frac{\sum_{t=1}^n B_t / (1+r)^t}{\sum_{t=1}^n C_t / (1+r)^t}
 \end{aligned}$$

B = ผลตอบแทนในงวดที่ t

C = ค่าใช้จ่ายในงวดที่ t

t = ระยะเวลาของโครงการ

r = อัตราคิดลด

ค่าของ BCR อาจจะเท่ากับ 1 มากกว่า หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกโครงการที่มีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางการเงิน คือ BCR = 1 หรือ > 1

2.5 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) พิจารณาจากอัตราส่วนลด(Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี(Cohn&Geske.1990:98) คำนวณได้จากสูตรดังนี้

2.5.1 การแทนค่าแบบลองผิดลองถูก (trial and error)

$$\text{IRR คือค่าที่ทำให้ } r = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

เมื่อ Bt = ผลตอบแทนในปีที่ t

Ct = ต้นทุนในปีที่ t

r = อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม

n = จำนวนปี

t = ระยะเวลาของปี มีค่าตั้งแต่ 0, 1, 2, ... , n

2.5.2 วิธีการ Interpolation

วิธีการทางเลขคณิต (arithmetically) เป็นการคำนวณค่าความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ยคิดลดกับ NPV 2 คู่ กล่าวคือ อัตราคิดลดตัวต่ำ (low discount rate : r_L) จะทำให้ NPV มีค่าเป็นบวก ส่วนอัตราคิดลดตัวสูง (upper discount rate : r_U) จะทำให้ NPV มีค่าเป็นลบดังสูตรต่อไปนี้

$$IRR = r_L + (r_U - r_L) \left[\frac{NPV_L}{NPV_L - NPV_U} \right]$$

โดยที่ NPV_L หมายถึง NPV ของ r_L
 NPV_U หมายถึง NPV ของ r_U

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ เมื่อได้ค่า r มาแล้วนำไปเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่โครงการกำหนดโดย

ถ้าค่า $IRR > 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้นจึงสมควรลงทุนในโครงการนี้

ถ้าค่า $IRR < 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้นจึงไม่สมควรลงทุนในโครงการนี้

ถ้าค่า $IRR = 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้นจะเลือกลงทุนในโครงการนี้หรือไม่ก็ให้ผลไม่แตกต่างกัน

2.6 ระยะเวลาคืนทุน (Payback period)

ระยะเวลาคืนทุน ได้แก่ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานมีค่าเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งวิธีการนี้จะทำให้ทราบว่าเมื่อลงทุนไปแล้ว จะคืนทุนเมื่อไร วิธีการนี้สามารถบอกถึงระดับความเสี่ยงของโครงการได้ในเบื้องต้น โดยโครงการที่คืนทุนได้เร็วกว่าจะมีความเสี่ยงน้อยกว่า ซึ่งวิธีนี้จะมีข้อเสียคือไม่พิจารณาผลตอบแทนหลังระยะเวลาคืนทุน ซึ่งอาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งได้ โดยสูตรในการคำนวณ คือ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดที่จ่ายลงทุนสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{เงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

ในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการลงทุนนั้นพิจารณาดังนี้

1. ถ้ามีโครงการ 2 โครงการ เลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้นที่สุด
2. ถ้ามีโครงการเดียวดูว่าระยะเวลาก่อนหรือน้อยกว่าระยะเวลาคืนทุนที่ต้องการ ก็จะเลือกลงทุนในโครงการนั้น

ข้อดีของระยะเวลาคืนทุน

1. การคำนวณระยะเวลาคืนทุนนั้นจะใช้กระแสเงินสด (Cash flows) ไม่ใช่กำไรทางบัญชี (Accounting profit) ซึ่งจะเน้นให้เห็นถึงผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการที่เกิดขึ้นในเวลาที่เกิดขึ้นจริง
2. ระยะเวลาคืนทุนนี้ง่ายต่อการทำความเข้าใจ และง่ายต่อการคำนวณ
3. ระยะเวลาคืนทุนใช้เป็นเครื่องมือในการคัดสรรโครงการลงทุนที่น่าสนใจเบื้องต้น

ข้อเสียของระยะเวลาคืนทุน

1. วิธีระยะเวลาคืนทุนไม่ได้คำนึงถึงแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money)
2. วิธีระยะเวลาคืนทุนไม่ได้สนใจว่ากระแสเงินสดที่ได้รับหลังจากคืนทุนแล้วจะเป็นอย่างไร

2.7 การประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash flow)

งบประมาณการกระแสเงินสดของโครงการจะเกี่ยวข้องกับการศึกษาผลตอบแทนของโครงการโดยตรง โดยทำการพิจารณาเฉพาะเงินสดเข้าและออกจากโครงการ ซึ่งเงินสดเข้า ได้แก่ เงินจูง เงินทำสัญญา ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกลยุทธ์การตลาดของโครงการ ในส่วนเงินสดออกจากโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้เช่าและบริหารงาน ต้นทุนค่าก่อสร้างประเภทต่าง ๆ ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการจะสามารถบอกถึงการเกิดดุลหรือขาดดุลของโครงการ การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถวางแผนจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการ จำนวนของเงินกู้ที่โครงการสามารถกู้ได้ ภายใต้ความเป็นไปได้ทางทฤษฎีสินเชื่อ ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งในส่วนของมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ เงื่อนไขเงินกู้ และอัตราส่วนความเสี่ยงแห่งหนี้ หรือที่นิยมเรียกกันในศัพท์ของคำว่า หนี้สินต่อส่วนทุน (Debt / Equity Ratio) การพิจารณาจำนวนเงินกู้ที่เหมาะสมจะทราบได้ต่อเมื่อประมาณการกระแสเงินสดได้ถูกจัดทำขึ้น และการทำความเข้าใจในหลักเกณฑ์ของสินเชื่อได้เกิดขึ้นเช่นกัน

2.8 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว เป็นการประเมินค่าของโครงการอีกครั้งหนึ่ง โดยผู้ตัดสินใจจะทำการตัดสินใจเหตุการณ์ในอนาคต ภายใต้เงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงไป จากสถานการณ์ที่คาดหมายไว้ในครั้งแรก ซึ่งจะช่วยให้การตัดสินใจมีความมั่นใจมากยิ่งขึ้น

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว คือ วิธีการที่แสดงให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่สำคัญๆ ของโครงการจะทำให้ NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลักๆ ที่ใช้ในการพิจารณาลงทุนในโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ตัวแปรตัวใดที่ทำให้ NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลักๆ เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด ซึ่งตัวแปรดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับความเสี่ยงของโครงการที่ต้องการการวิเคราะห์อย่างละเอียด

วิธีการวิเคราะห์ความอ่อนไหว จะทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่สำคัญๆ ที่ละตัวโดยให้ตัวแปรอื่นๆ มีค่าคงที่ และดูการเปลี่ยนแปลงของ NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลักๆ และนำข้อมูลที่ได้มารวบรวมเพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการต่อไป(สุมาลี ,2546) การวิเคราะห์ความไวมีขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

ขั้นที่ 1 คำนวณ NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลักๆ จากข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

ขั้นที่ 2 พิจารณาตัวแปรสำคัญของโครงการว่ามีตัวแปรอะไรบ้างที่เมื่อเปลี่ยนแปลงแล้วจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการ ตัวแปรเหล่านี้ส่วนมากได้แก่ ปริมาณขาย ราคาขาย ต้นทุนราคาค่าก่อสร้าง เป็นต้น

ขั้นที่ 3 กำหนดร้อยละของการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ จากขั้นที่ 2 ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เช่น หากราคาขายเพิ่มขึ้น หรือลดลงจากข้อมูลพื้นฐาน ร้อยละ 5 หรือร้อยละ 10

ขั้นที่ 4 นำตัวแปรที่ควรพิจารณาความไวของการเปลี่ยนแปลงมาคำนวณว่าถ้าค่าของตัวแปรดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปตามอัตราร้อยละที่พิจารณาไว้ในขั้นที่ 3 โดยตัวแปรอื่นมีค่าคงที่ ค่าของ NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลักๆ จะเป็นเท่าใด

ขั้นที่ 5 นำข้อมูลที่ได้จากขั้นที่ 4 มาทำการสรุปรวมเป็นตาราง หรือสร้างรูปภาพแสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรแต่ละตัวที่พิจารณากับค่า NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลักๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อวิเคราะห์ และสรุปถึงความเสี่ยงของโครงการ

3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การตรวจเอกสารมีรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนต่างๆ ที่ใช้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ดังต่อไปนี้

รุ่งนภา วิวัฒวงกุล (2534) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์โครงการที่พักอาศัยแบบให้เช่าในโรงงานอุตสาหกรรม กรณีศึกษา : บริษัท ชิตี้แลมป์ จำกัด จังหวัดสมุทรปราการ โดยศึกษาความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานเพื่อมาหามาตรฐานด้านที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขลักษณะเพียงพอสำหรับผู้ใช้งานรวมทั้งศึกษาความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องพักและแนวทางแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานกลุ่มนี้กำหนดให้ที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากสถานที่ทำงานในระยะไม่เกิน 1.2 กิโลเมตร และอายุการใช้งานของโครงการนี้ 20 ปี โดยใช้การออกแบบสอบถามผู้ใช้แรงงานใน บริษัท ไทยวิติแลมป์ จำกัด เขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า ผู้ใช้แรงงานส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด อายุเฉลี่ยประมาณ 21-22 ปี รูปแบบที่พักอาศัยจะพักอาศัยโดยเช่าที่พักอยู่ร่วมกับเพื่อนร่วมงาน 2-4 คน จ่ายค่าเช่าในอัตราเฉลี่ยเดือนละ 520 บาทต่อคน แต่จากการออกแบบสอบถามพบว่าผู้ใช้แรงงานเหล่านี้มีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องพักเพียงเดือนละ 300 บาท ส่วนรูปแบบห้องพักเป็นห้องพัก 2 คน และยังพบว่าผู้ใช้แรงงานกลุ่มนี้ต้องส่งเงินกลับให้ทางบ้านโดยเฉลี่ยเดือนละ 946 บาท ทำให้เมื่อรวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ผู้ใช้แรงงานกลุ่มนี้แทบไม่มีเงินออมเป็นของตนเอง เมื่อวิเคราะห์ทางการเงินพบว่า อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Expense Ratio : B/E Ratio) มีค่าเท่ากับ 1.5 และมีอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 25.8 ซึ่งมีค่าสูงน่าลงทุนและในระยะยาวพบว่าได้รับผลตอบแทนสูงมากในระยะเวลาและงบประมาณที่จำกัด

มนกานต์ ณ สงขลา (2535) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อทราบความเป็นไปได้ของโครงการเคหะนครหลวง เขตบางเขน กรุงเทพมหานครลักษณะเป็นโครงการชุดพักอาศัย 5 ชั้นให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าซื้อเป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นสำหรับผู้มีรายได้นปานกลาง โดยทำการศึกษาในด้านการตลาด การเงินและเศรษฐศาสตร์ ว่ามีความเหมาะสมในการลงทุนโครงการดังกล่าวหรือไม่ ซึ่งใช้เกณฑ์ตัดสินใจทางการเงิน คือ งบกระแสเงินสด มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายโครงการ อัตราผลตอบแทนโครงการ และการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า โครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยเขตบางเขน กรุงเทพฯ มีความเป็นไปได้ทางการตลาด ทางด้านเศรษฐศาสตร์ และทางการเงิน โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 157,476,830 บาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ 1.07 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 17.51 ซึ่งมีค่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ ของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71 โดยมีวัตถุประสงค์ ของการศึกษา เพื่อต้องการทราบความเป็นไปได้ของโครงการทาวน์เฮ้าส์และโครงการอพาร์ทเมนต์ ณ พื้นที่ซอยลาดพร้าว 71 แขวงบางกระเจี กรุงเทพฯ ว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าการลงทุนกว่ากัน ขอบเขตของการศึกษากำหนดให้ทั้ง 2 โครงการเป็นพื้นที่เดียวกัน ขนาดพื้นที่เท่ากัน กลุ่มเป้าหมายที่ กำหนดคือ นักศึกษาปริญญาโท ภาคปกติของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ในปี 2536 กำหนดระยะเวลาโครงการอพาร์ทเมนต์ 10 ปี และระยะเวลาของโครงการทาวน์เฮ้าส์ 2 ปี การศึกษา ได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบความคุ้มค่าในโครงการลงทุนโดยใช้วิธีการสำรวจตลาด และเปรียบเทียบ ทางด้านการเงิน ซึ่งใช้เกณฑ์ในการตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนโครงการ และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ดังกล่าวไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน โดย มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1.80 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ 0.95 สำหรับอัตรา ผลตอบแทนภายในโครงการผู้ที่ทำการศึกษาไม่ได้แสดงค่าการคำนวณ ในขณะที่โครงการทาวน์เฮ้าส์ คุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1.27 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย เท่ากับ 1.07 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 33.85 มากกว่าค่าเสียโอกาสของ ต้นทุนคือ ร้อยละ 15

กาจ วัฒนศรีสง (2545) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ ของโครงการสร้างสถานที่พักผ่อนเพื่อตอบสนองต่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ในเขตพื้นที่อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย ใน พศ. 2544 ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ใช้ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์ และ ประเมินโครงการโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7 ประมาณการอายุโครงการ 15 ปี ตัดสินใจจากเกณฑ์ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนต่อ ค่าใช้จ่าย (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) โดยโครงการมีการจัดการตามแนวคิด สถานที่พักผ่อนเชิงนิเวศและแนวคิดการจัดการสิ่งแวดล้อม

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า โครงการสถานที่พักผ่อนมีรูปแบบและ การจัดการที่ สอดคล้องและเหมาะสมกับสิ่งแวดล้อมสามารถสนับสนุนการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ที่ช่วยนำไปสู่การ

พัฒนาการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน ซึ่งในการก่อสร้างใช้สถาปัตยกรรมแบบล้านนา ประกอบด้วยบ้านพักสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวน 10 หลัง บนพื้นที่ 12 ไร่ มีการออกแบบวางตำแหน่งอาคารให้เหมาะสมภายในบริเวณมีการปลูกพืชบำรุงรักษาดิน ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบบ่อเกรอะ บ่อซึม รวมทั้งใช้วัสดุอุปกรณ์ประหยัดพลังงาน ร่วมกับการกำหนดมาตรการลดปริมาณขยะมูลฝอยจากการดำเนินงาน การดำเนินโครงการคืนทุนได้ในระยะเวลา 7 ปี 9 เดือน มีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ 1.06 มีอัตราผลตอบแทนลดค่าจากการลงทุนร้อยละ 9.68 สรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ และ ความเหมาะสมในการลงทุน ทั้งนี้ในการปฏิบัติจริงโครงการอาจมีผลกระทบภายนอกซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงแก่ผู้ลงทุนได้ นอกจากนั้นควรวิเคราะห์ทางด้านการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้การวิเคราะห์โครงการสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

กฤษฎา เต็มเวชศยานนท์ (2546) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 3 (อีโคโนมีคลาส) ในเมืองพัทยา โดยทำการศึกษาสภาพทั่วไป และสภาพการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา รวมทั้งศึกษาถึงต้นทุน ผลตอบแทน และ ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 3 (อีโคโนมีคลาส) ในเมืองพัทยา และ ศึกษาความอ่อนไหวของโครงการที่ลงทุนภายใต้สถานการณ์ กรณีอัตราการเข้าพักรถลดลงร้อยละ 5 และ 10 โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการโรงแรมในพื้นที่ศึกษา และเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ ประกอบกับการค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร งานวิจัยของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ การวิเคราะห์ทางการเงินโดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return) อัตราส่วนผลตอบแทนประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio) และ การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

จากงานวิจัยดังกล่าว พบว่า เมืองพัทยา เป็นสถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ สถานที่ท่องเที่ยว มีหลายรูปแบบ ซึ่งนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เมืองพัทยามีผู้เยี่ยมชมเข้ามาเที่ยวเป็นจำนวนมาก ทำให้ธุรกิจโรงแรมได้รับประโยชน์จากการเข้าพักแรมของนักท่องเที่ยวมากขึ้นด้วยโรงแรมในเมืองพัทยา แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ตามระดับราคาห้องพักต่อห้องต่อวัน ทั้งนี้จากสถิติ พ.ศ. 2544 พบว่าโรงแรมในกลุ่ม 3 เป็นกลุ่มที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงสุด โดยนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักรวมร้อยละ 81.12 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ซึ่งประเทศที่เข้าพักแรมมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือ จีน ฮองกง และ ไต้หวัน ตามลำดับ โรงแรมในการศึกษามีรูปแบบอาคารสูง 15 ชั้น มีห้องพัก รวม 594 ห้อง สร้างบนพื้นที่ 7 ไร่ 1 งาน 94 ตารางวา โดยมีต้นทุนในการก่อสร้างและซื้อสินทรัพย์ถาวรทั้งหมด 821.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน 48.97 ล้าน

บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ และภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยเฉลี่ยปีละประมาณ 167.61 ล้านบาท ในขณะที่ผลตอบแทนจากการดำเนินงานปีละ 305.97 ล้านบาท จากการพิจารณาระยะเวลาโครงการ 18 ปี พบว่าดำเนินโครงการให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 9.25 เท่ากับ 163.33 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 12.36 มีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.08 และสามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 8 ปี 4 เดือน 12 วัน สรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ และ เหมาะสมในการลงทุน และ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการพบว่ากรณีอัตราค่าเช่าพัสดุลดลงร้อยละ 5 คงเหลืออัตราค่าเช่าพัสดุที่ร้อยละ 55 โครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่กรณีที่อัตราค่าเช่าพัสดุลดลง ร้อยละ 10 คงเหลืออัตราค่าเช่าพัสดุที่ร้อยละ 50 โครงการจะไม่มีค่าในการลงทุน

สาริศา ภิญโญ (2546) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณซอยประดู่แดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณซอยประดู่แดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวงจังหวัดปทุมธานี โดยมีทางเลือกในการดำเนินโครงการ 2 ทางเลือก ทางเลือกที่ 1 คือดำเนินโครงการในปีที่ 1-21 และขายโครงการในต้นปีที่ 22 ทางเลือกที่ 2 คือ ดำเนินโครงการจนถึงปีที่คืนทุนและขายโครงการในต้นปีที่ถัดไป วิธีการศึกษาใช้การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการและการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ตลอดจนระยะเวลาคืนทุนโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 5 ต่อปี

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า ทางเลือกที่ 1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 3.25 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.11 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 10.08 ทางเลือกที่ 2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1.04 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.04 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 9.14 ระยะเวลาคืนทุนทั้ง 2 ทางเลือกเท่ากับ 13 ปี 5 เดือน และเมื่อพิจารณาความอ่อนไหวของโครงการทั้ง 2 ทางเลือกปรากฏว่าทางเลือกที่ 1 ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าในทุกๆ ด้าน จึงสรุปได้ว่า โครงการตามทางเลือกที่ 1 มีความคุ้มค่าการลงทุนที่สุด

สมพงษ์ สามเสาร์ (2547) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักตากอากาศในจังหวัดนราธิวาส โดยทำการศึกษาสภาพทั่วไป และ สภาพการท่องเที่ยวของจังหวัดนราธิวาส โดยเห็นว่าจังหวัดนราธิวาสเป็นชายแดนไปสู่ประเทศมาเลเซีย ได้แก่ ด้านสุไหงโกลลกและด้านตาบา ในอำเภอดากใบ ทำให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวธุรกิจการค้าที่ดี นักท่องเที่ยวเป็นนักท่องเที่ยวมาเลเซีย มากที่สุด ร้อยละ 80 รองลงมาเป็นคนไทย สิงคโปร์ ญี่ปุ่น และ ชาวยุโรปตามลำดับ โดยมีจุดประสงค์หลักในการพักผ่อน และซื้อสินค้า นอกจากนี้ นราธิวาสยังมีทรัพยากรธรรมชาติที่สมบูรณ์

มีศักยภาพในการเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ (Eco-tourism) งานวิจัยมีการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ และ ศึกษาความอ่อนไหวของโครงการที่ลงทุนภายใต้ สถานการณ์ โดยกำหนดสมมติฐานก่อสร้างที่ถนนนราธิวาส – ตากใบจำนวนพื้นที่ 8 ไร่ 1 งาน 84 ตารางวา โดยทำการก่อสร้างโรงแรมขนาด 5 ชั้น 29 ห้อง และ สถานบริการอื่น ได้แก่ สระว่ายน้ำ สปา และ ฟิตเนส จำนวนเงินลงทุนในโครงการทั้งสิ้น 101.76 ล้านบาท อายุโครงการ 18 ปี เริ่มจาก ปี พ.ศ. 2547-2564 มีอัตราการเข้าพัก ร้อยละ 55 ได้จากอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 50 ของรายได้ห้องพัก รายได้อื่นๆ เท่ากับร้อยละ 15 ของรายได้ห้องพัก

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยใช้เกณฑ์ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ คือ 30.74 ล้านบาทแสดงว่าเป็นโครงการที่สามารถลงทุนได้ สำหรับเกณฑ์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีอัตราเท่ากับ 9.731 มากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสของโครงการซึ่งใช้ค่า MLR เท่ากับ 5.75 และ เมื่อพิจารณาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8 ปี 5 เดือน การศึกษาความอ่อนไหวของโครงการ เมื่อมีอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 10พบว่า ยังมีมูลค่าปัจจุบัน เท่ากับ 3.38 และ อัตราผลตอบแทนภายใน เท่ากับ 6.274 และ ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 12.28 ปี ซึ่งยังคุ้มค่าต่อการลงทุน อย่างไรก็ตามเมื่อลดอัตราผลตอบแทนของนักท่องเที่ยวลงร้อยละ 15 ทำให้มูลค่าอัตราผลตอบแทนภายในไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

อรรถการ มาถิรวัฒน์ (2547) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า: กรณีศึกษา รุ่งทิวอพาร์ทเมนต์ การศึกษครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะของการดำเนินงานของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในด้านความคุ้มค่าทางการเงินและความเป็นไปได้ทางการตลาดของโครงการรุ่งทิวอพาร์ทเมนต์ โครงการตั้งอยู่ที่ซอยลาดปลาเค้า 24 แขวง จรเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเจ้าของโครงการ และข้อมูลปฐมภูมิจากแบบสอบถาม ประชากรที่ทำการศึกษาคือผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ในบริเวณใกล้เคียงเดินทางไม่เกิน 1 กิโลเมตร ทำการสุ่มตัวอย่างอย่างง่ายเป็นจำนวน 196 ตัวอย่างในช่วงระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2547 แล้วนำมาวิเคราะห์ในสถิติเชิงพรรณนาโดยใช้ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย เพื่อการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด และทำการวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยใช้ตัวชี้วัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน ระยะเวลาคืนทุนและการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน เพื่อวิเคราะห์ความ

เป็นไปได้ทางการเงินของโครงการผลการศึกษาโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เจ้าของโครงการอพาร์ทเมนต์

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า ผู้ที่เช่าพักอาศัยอพาร์ทเมนต์ ในบริเวณใกล้เคียงเดินทางไม่เกิน 1 กิโลเมตร ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มนักเรียนนักศึกษา และกลุ่มที่ทำงานบริษัทซึ่งอยู่ในวัยเพิ่งเริ่มทำงาน มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในระดับต่ำ จึงไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มีความจำเป็นต้องเช่าพักอาศัย เนื่องจากทำเลที่ตั้งมีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้สถานศึกษา หรืออยู่ในทำเลที่ทำงานของตนเอง โดยผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินมีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวก อัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุนมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมีค่ามากกว่าอัตราคิดลด ระยะเวลาคืนทุน 14 ปี 7 เดือน และจำนวนการเช่าพักต่อเดือนที่ทำให้เกิดจุดคุ้มทุนคือ 26 ห้อง

ศรันย์ อุไกรหาษา (2547) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ:กรณีศึกษาโครงการทาวน์เฮ้าส์บนพื้นที่ ถนนประชาราษฎร์ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร การศึกษาครั้งนี้ใช้ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์และประเมินโครงการโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 6 ต่อปี ประมาณการอายุโครงการ 2 ปี ตัดสินใจจากเกณฑ์การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ยังมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ส่วนแรกเป็นการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนของโครงการทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมดของโครงการ ส่วนที่สองเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน สรุปได้ว่าโครงการทาวน์เฮ้าส์นี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ พบว่ามีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการทุน และอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย มีค่ามากกว่า 1 ส่วนที่สามเป็นการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการพบว่าโครงการมีค่าผลตอบแทนที่สามารถลดลงได้มากที่สุด คือร้อยละ 43.45 และค่าของต้นทุนรวมที่สามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดคือร้อยละ 76.85 จึงนับได้ว่าโครงการนี้มีความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงของค่าผลตอบแทนและค่าของต้นทุนรวมโครงการนี้ใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 58,000,000 บาท ผลของการศึกษาพบว่า โครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 9,048,700.18 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 14.53 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.77

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนและจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการพบว่า โครงการยังคงมีความคุ้มค่าในการลงทุนและผลการคำนวณ พบว่า

ผลตอบแทนรวมสามารถลดลงได้มากที่สุดร้อยละ 43.45 และต้นทุนรวมสามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดร้อยละ 76.85 จากการศึกษาครั้งนี้สรุปผลได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน

สรุปผลการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการศึกษาหาความเป็นไปได้ด้านการลงทุนที่ผ่านมา ทำให้ทราบว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ควรใช้ค่า NPV และ IRR เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา เนื่องจากเป็นการคำนวณโดยพิจารณาเรื่องกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นตามช่วงเวลา อีกทั้งยังคำนึงถึงเรื่องค่าของเงินตามช่วงเวลา และมีปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการที่สำคัญ 3 ปัจจัย คือ ราคาค่าเช่า ต้นทุนค่าที่ดิน และต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ซึ่งการศึกษาครั้งนี้จะช่วยให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่สนใจทั่วไปสามารถใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้ดีขึ้น

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล
2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การวิเคราะห์ข้อมูล
5. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการหอพักให้เช่า ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานั้นได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล การสำรวจ การสัมภาษณ์จากทั้งเจ้าของโครงการ และหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ดังนี้

แหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมจากแหล่งข้อมูล ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการที่ทำการศึกษาในครั้งนี้
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยรวบรวมข้อมูลสารสนเทศจากเว็บไซต์ของหน่วยงานราชการและ รัฐวิสาหกิจ เกี่ยวกับข้อมูลกฎหมายต่างๆ ในการก่อสร้างอาคารและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมถึงรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการหอพักให้เช่า ในโครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษานี้

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย มีขั้นตอนดังนี้

1. ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารการวิจัยเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคาร แล้วนำข้อมูลเหล่านั้นมาศึกษาและสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนการสร้างหอพัก

2. การสร้างแบบสัมภาษณ์ประกอบด้วยข้อมูลคำถาม ซึ่งแบ่งได้ 4 ขั้นตอนดังนี้
 - ตอนที่ 1 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ
 - ตอนที่ 2 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับรายรับของโครงการ
 - ตอนที่ 3 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนคงที่
 - ตอนที่ 4 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนแปรผัน
3. นำแบบสัมภาษณ์ที่จัดทำขึ้นให้อาจารย์ที่ปรึกษา ตรวจสอบเนื้อหา สำนวน ภาษาให้ครอบคลุมและถูกต้องตามเนื้อหา
4. เมื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพิจารณา ผู้วิจัยได้นำแบบสัมภาษณ์กลับมาแก้ไขตามข้อเสนอแนะของอาจารย์ที่ปรึกษา
5. ผู้วิจัยนำแบบสัมภาษณ์ที่ปรับปรุงแก้ไขเพื่อหาข้อบกพร่อง แล้วนำไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาพิจารณาอีกครั้ง
6. จัดพิมพ์แบบสัมภาษณ์ฉบับสมบูรณ์ เพื่อนำไปใช้ในการเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษครั้งนี้มีข้อมูล 2 ชนิด คือ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนคงที่ ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร และต้นทุนแปรผันที่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ ข้อกำหนดต่างๆ ในการก่อสร้างอาคาร

การเก็บรวบรวมข้อมูลปฏิบัติดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยได้ทำหนังสือขอความร่วมมือในการทำวิจัยจากผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก
2. การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคารจากผู้ประกอบการธุรกิจหอพักซึ่งอยู่ด้านหลังของมหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม ซึ่งผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักด้วยตนเอง โดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นในการรวบรวมข้อมูล
3. การเก็บรวบรวมข้อมูลค่าเสียโอกาส ผู้วิจัยได้ทำการหาค่าเสียโอกาส โดยต้นทุนค่าที่ดิน ที่คิดจากค่าเสียโอกาสในการขายที่ดินนั้น ซึ่งถือเป็นค่าเสียโอกาสจากผลตอบแทนสุทธิของที่ดินที่สูญเสียไป สามารถคิดต้นทุนได้จากราคาซื้อ-ขายที่ดินในปัจจุบันไม่รวมค่าโอนกรรมสิทธิ์

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจหอพัก
2. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก กรณีปกติ
 - 2.1 ต้นทุนของโครงการธุรกิจหอพัก
 - 2.2 ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพัก
 - 2.3 ประมาณการงบกระแสเงินสด
3. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก กรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหว

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจหอพัก

โครงการธุรกิจหอพักตั้งอยู่บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตัวอาคารมีขนาดความกว้าง 35 เมตร และมีความยาว 15.5 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 2,713 ตารางเมตร บนที่ดินขนาด 200 ตารางวา ที่ดินมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 20 เมตร ยาว 40 เมตร แบ่งเป็นห้องเช่าขนาดกว้าง 3.5 เมตร ยาว 7.0 เมตร ชั้นล่างมีห้องพัก 18 ห้อง ส่วนชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 5 มีห้องพักชั้นละ 19 ห้อง รวมห้องพักทั้งหมด 94 ทุกห้องประกอบด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวก ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ และโทรศัพท์ มีระบบรักษาความปลอดภัยได้แก่ ระบบคีย์การ์ด และพนักงานรักษาความปลอดภัย บริเวณด้านหน้าอาคารมีลานคอนกรีตเสริมเหล็ก ค่าเช่าราคา 4,500 บาท เท่ากันทุกห้อง

2. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก กรณีปกติ

2.1 ต้นทุนของโครงการธุรกิจหอพัก

ต้นทุนของโครงการธุรกิจหอพัก เป็นต้นทุนตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการคือ ต้นทุนค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนตั้งแต่ปีที่ 0 และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตั้งแต่ปีที่ 1-20 สามารถแบ่งต้นทุนออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ

1. ต้นทุนคงที่(Fixed Cost) ในการก่อสร้างอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

- 1.1 ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน (land & land development) ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าถนนลานจอดรถ ค่ารั้วโครงการ
- 1.2 ค่าก่อสร้าง (Construction cost) ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าออกแบบและขออนุญาตค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และการตกแต่ง
- 1.3 ค่าเสื่อมราคา

2. ต้นทุนแปรผัน(Variable Cost) หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating cost) มีรายละเอียดดังนี้

- 2.1 เงินเดือนพนักงาน
- 2.2 ค่าประกันอัคคีภัย
- 2.3 ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร
- 2.4 ค่าไฟฟ้าประปาของสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง
- 2.5 ค่าภาษีโรงเรือน
- 2.6 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

การกำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการ ได้จากการสอบถามผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก ให้เช่าที่ทำการศึกษานี้จำนวน 1 ราย พบว่าการดำเนินโครงการธุรกิจหอพักให้เช่ามีต้นทุนโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการประมาณการตามต้นทุนจริงในพ.ศ. 2549

ประกอบด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานดังนี้

1. ค่าที่ดิน (ใช้ราคาตลาดในการคิดราคาที่ดิน) ตั้งอยู่ที่บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ที่ดินมีขนาด 200 ตารางวา มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 20 เมตร ยาว 40 เมตร ตารางวาละ 55,000 บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 11,000,000 บาท

2. ค่าพัฒนาที่ดิน เป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และพัฒนาที่ดินของโครงการให้พร้อมที่จะทำการก่อสร้าง ได้แก่ งานถมดินตารางวาละ 1,000 บาท เป็นเงิน 200,000 บาท งานรั้วรอบโครงการ เมตรละ 2,000 รั้วยาว 141.24 เมตร เป็นเงิน 282,480 บาท และงานถนนคอนกรีตสำหรับจอดรถยนต์และถนนรอบอาคารมีพื้นที่ 249.75 ตารางเมตร ตารางเมตรละ 1,500 บาท เป็นเงิน 374,625 บาท รวมเป็นค่าพัฒนาที่ดินเป็นเงินทั้งสิ้นเท่ากับ 857,105 บาท

3. ค่าก่อสร้างอาคารเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 5 ชั้นและงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบสื่อสารในอัตรา

7,500 บาทต่อตารางเมตร โดยอาคารมีพื้นที่อาคารรวม 2,713 ตารางเมตร คิดเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารทั้งสิ้น 20,347,500 บาท

4. ค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง สามารถคิดในอัตราร้อยละ 2.5 ของมูลค่าอาคาร คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 508,688 บาท

ตาราง 3 ต้นทุนในการลงทุนของโครงการ

รายการ	ราคา(บาท)
ต้นทุนที่ดิน	
ค่าที่ดิน 200 ตารางวา ละ 55,000	
ใช้ราคาตลาดในการคิดราคาค่าที่ดิน	11,000,000
ค่าถมที่ดิน 200 ตารางวา ละ 1,000 บาท	200,000
รวมต้นทุนที่ดิน	11,200,000
ค่าก่อสร้าง	
ค่าก่อสร้างอาคาร 2,713 ตารางเมตร ละ 7,500	20,347,500
ค่ารั้วรอบโครงการ 141.24 เมตร ละ 2,000 บาท	282,480
ค่าลานคอนกรีต 249.75 ตารางเมตร ละ 1,500	374,625
ค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง ร้อยละ 2.5 ของค่าก่อสร้าง	508,688
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง	21,513,293

ที่มา : จากการคำนวณ

5. ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และการตกแต่ง โดยมีรายละเอียดคือ

- ค่าระบบชุมสายโทรศัพท์เป็นเงิน 180,000 บาท
- ค่าระบบคีย์การ์ด เป็นเงิน 30,000 บาท
- ค่าเฟอร์นิเจอร์ประกอบด้วยตู้เสื้อผ้า เตียงนอน ค่าโต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะเขียนหนังสือ

รวม 10,000 บาทต่อห้อง ทั้งหมด 94 ห้อง คิดเป็นเงิน 940,000 บาท

- ค่าเครื่องปรับอากาศเครื่องละ 17,000 บาท ทั้งหมด 94 เครื่อง คิดเป็นเงิน 1,598,000

บาท

- ค่าเครื่องโทรศัพท์ เครื่องละ 200 บาท ทั้งหมด 94 เครื่อง คิดเป็นเงิน 18,800 บาท

- ค่าอุปกรณ์สำนักงานประกอบด้วย ชุดโต๊ะทำงาน 1 ชุดราคา 3,000 บาท เครื่องคอมพิวเตอร์ 1 ชุดราคา 23,000 บาท และตู้เย็น 1 เครื่องราคา 4,000 บาท รวมเป็นเงิน 30,000 บาท

ตาราง 4 ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และการตกแต่ง

รายการ	ราคา(บาท)
ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์	
ค่าติดตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์	180,000
ค่าระบบคีย์การ์ด	30,000
ค่าอุปกรณ์การตกแต่งห้องพัก	
ค่าตู้เสื้อผ้า 94 ห้อง ๆ ละ 3,000 บาท	282,000
ค่าเตียง 94 ห้อง ๆ ละ 4,000 บาท	376,000
ค่าโต๊ะเครื่องแป้ง 94 ห้อง ๆ ละ 1,800 บาท	169,200
ค่าโต๊ะเขียนหนังสือ 94 ห้อง ๆ ละ 1,200 บาท	112,800
ค่าเครื่องโทรศัพท์	18,800
ค่าเครื่องปรับอากาศ ขนาด 12000 BTU 94 ห้อง ๆ ละ 17,000 บาท	1,598,000
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	
ชุดโต๊ะทำงาน 1 ชุด ราคา 3,000 บาท	3,000
เครื่องคอมพิวเตอร์ 1 ชุด ราคา 23,000 บาท	23,000
ค่าตู้เย็น	4,000
รวมค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และการตกแต่ง	2,796,800

ที่มา : จากการคำนวณ

6. ค่าเสื่อมราคา คิดตามวิธีเส้นตรง (Straight - Line Depreciation) เป็นวิธีคิดค่าเสื่อมราคาโดยเฉลี่ยมูลค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ให้เป็นค่าเสื่อมราคาในแต่ละปีเท่า ๆ กัน ตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ถาวรนั้น ๆ ประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารและค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ สูตรในการคำนวณค่าเสื่อมราคา มีดังนี้

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = \frac{\text{ราคาทุนของสินทรัพย์} - \text{ราคาซาก}}{\text{อายุการใช้งาน}}$$

6.1 ค่าเสื่อมราคาอาคาร อาคารมีอายุ 20 ปี โดยคิดค่าเสื่อมร้อยละ 5 ต่อปี

6.2 ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ กำหนดอายุการใช้งานของอุปกรณ์ 5 ปี โดยคิดค่าเสื่อมร้อยละ 20 ต่อปี

7. เงินเดือนพนักงาน ประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่ 1 คน เงินเดือน 6,500 บาท

- พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน เงินเดือนคนละ 6,000 บาท

- พนักงานทำความสะอาด 1 คน เงินเดือนคนละ 4,000 บาท

รวมเงินเดือนพนักงานทั้งหมดเป็นเงิน 22,500 บาทต่อเดือน โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 20 ปี และคิดเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี

8. ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของทุนประกัน และกำหนดสภาพแวดล้อมบริเวณสถานที่ตั้งโครงการไม่เปลี่ยนแปลง การคิดค่าธรรมเนียมประกันอัคคีภัยจึงเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ โดยทุนประกันมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และสิ่งติดตั้งภายในอาคารซึ่งได้แก่อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในอาคาร ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของทุนประกัน คิดเป็นเงิน 20,348 บาทต่อปี

9. ค่าซ่อมแซมบำรุงอาคารและอุปกรณ์รายปี คิดเป็นร้อยละ 0.5 ของมูลค่าอาคารโดยจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทุก 3 ปี โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 20 ปี คิดเป็นเงิน 2,348,712 บาท

10. ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปาของสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าประมาณ 2,500 หน่วยต่อเดือน ราคาค่าไฟฟ้าหน่วยละ 3 บาท ดังนั้นราคาค่าไฟฟ้าต่อปีเป็นเงิน 90,000 บาท และค่าน้ำประปาสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง มีปริมาณการใช้ 33 หน่วยต่อเดือน อัตราค่าน้ำประปาเหมาจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยหน่วยละ 10.50 บาท ดังนั้นราคาค่าน้ำประปาต่อปีเป็นเงิน 4,152 บาท

11. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้จากค่าเช่าห้องพักต่อปี ตามประกาศของกรุงเทพมหานครค่าภาษีโรงเรือน โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 20 ปี คิดเป็น 13,867,453 บาท

12. ภาษีเงินได้นิติบุคคล บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล จะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยคำนวณหากำไรสุทธิที่ได้จากกิจการหรือเนื่องจากกิจการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในประมวลรัษฎากร กล่าวคือให้ใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณกำไรสุทธิ โดยนำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด แม้ว่าจะยังไม่ได้รับชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และนำรายจ่ายทั้งสิ้นที่เกี่ยวกับรายได้นั้นแม้จะยังมิได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้นแล้ว คำนวณกำไรสุทธิให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 65 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ดังนี้

จำนวนกำไรสุทธิ	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1 – 1,000,000 บาท	20
1,000,001 – 3,000,000 บาท	25
3,000,001 บาทขึ้นไป	30

ตาราง 5 ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ

หน่วย: บาท

ปีที่	เงินเดือน พนักงาน	ค่าน้ำและค่า ไฟฟ้าของโครงการ	ค่าประกัน อัคคีภัย	ค่าซ่อมแซม อาคาร	ค่าภาษี โรงเรือน	รวม
1	270,000	94,152	20,348	101,738	600,750	1,086,988
2	283,500	94,152	20,348	101,738	600,750	1,100,488
3	297,675	94,152	20,348	101,738	600,750	1,114,663
4	312,559	94,152	20,348	106,825	630,788	1,164,672
5	328,187	94,152	20,348	106,825	630,788	1,180,300
6	344,596	94,152	20,348	106,825	630,788	1,196,709
7	361,826	94,152	20,348	112,166	662,294	1,250,786
8	379,917	94,152	20,348	112,166	662,294	1,268,877
9	398,913	94,152	20,348	112,166	662,294	1,287,873
10	418,859	94,152	20,348	117,774	695,402	1,346,535
11	439,802	94,152	20,348	117,774	695,402	1,367,478
12	461,792	94,152	20,348	117,774	695,402	1,389,468
13	484,882	94,152	20,348	123,663	730,112	1,453,157
14	509,126	94,152	20,348	123,663	730,112	1,477,401
15	534,582	94,152	20,348	123,663	730,112	1,502,857
16	561,311	94,152	20,348	129,846	766,557	1,572,214
17	589,377	94,152	20,348	129,846	766,557	1,600,280
18	618,846	94,152	20,348	129,846	766,557	1,629,749
19	649,788	94,152	20,348	136,338	804,872	1,705,498
20	682,277	94,152	20,348	136,338	804,872	1,737,987
รวม	8,927,815	1,883,040	406,960	2,348,712	13,867,453	27,433,980

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 6 สรุปการประมาณต้นทุนในการลงทุนของโครงการตลอดอายุโครงการ

รายการต้นทุน	จำนวนเงินลงทุน (บาท)	ร้อยละ
ต้นทุนคงที่		
ค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน		
- ค่าซื้อที่ดิน 200 ตารางวา	11,000,000	10.6
- ค่าถมดิน	200,000	0.2
- ค่ารั้วรอบโครงการ	282,480	0.3
- ค่าลาดคอนกรีต	374,625	0.4
ค่าก่อสร้างอาคาร		
- ค่าก่อสร้างอาคาร	20,347,500	19.7
- ค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง	508,688	0.5
- ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และการตกแต่ง	2,796,800	2.7
- ค่าเสื่อมราคา	23,144,300	22.3
รวมต้นทุนคงที่	58,654,393	56.7
ต้นทุนแปรผัน		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		
- เงินเดือนพนักงาน	8,927,815	8.6
- ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา	1,883,040	1.8
- ค่าประกันอัคคีภัย	406,960	0.5
- ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษาอาคาร	2,348,712	2.3
- ค่าภาษีโรงเรือน	13,867,453	13.4
- ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	17,268,126	16.7
รวมต้นทุนแปรผัน	44,702,106	43.3
รวมต้นทุนของโครงการทั้งหมด	103,356,499	100

ที่มา : จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและการคำนวณ

จากตาราง 6 พบว่า ต้นทุนในการลงทุนในธุรกิจหอพัก ในสัดส่วนสูงที่สุด คือ ต้นทุนคงที่ มีค่าเท่ากับ 58,654,393 บาท คิดเป็นร้อยละ 56.7 รองลงมา คือ ต้นทุนแปรผัน มีค่าเท่ากับ 44,702,106 บาทคิดเป็นร้อยละ 43.3

2.2 ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพัก

การประมาณการผลตอบแทนโครงการธุรกิจหอพัก สามารถประมาณการจาก (อัตราการเข้าพัก X อัตราค่าเช่าห้องพักต่อห้อง X 12 เดือน) ซึ่งโครงการมีห้องทั้งหมด 94 ห้อง อัตราค่าเช่าห้อง 4,500 บาทต่อเดือน ซึ่งในเริ่มแรกของโครงการจะเป็นการก่อสร้างโครงการใช้ระยะเวลา 1 ปี จึงสร้างเสร็จจะทำให้ยังไม่มีรายได้ โดยจะเริ่มมีรายได้ของโครงการในปีถัดไป และการประมาณการอัตราค่าเช่าห้องจะทำการปรับทุก ๆ 3 ปี โดยคิดเพิ่มจากอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยร้อยละ 5 และมีการประมาณการอัตราการเข้าพักต่อปีของโครงการจากการตรวจสอบเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนต่างๆ ที่ใช้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ทำการศึกษาในครั้งนี้และจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ กำหนดให้มีอัตราการเข้าพักคิดเป็นร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพัก คิดตลอดระยะเวลาโครงการ 20 ปี แสดงดัง ตาราง 7

ตาราง 7 แสดงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลาของโครงการ	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	จำนวนห้องเช่าต่อเดือน	ราคา/ห้อง (บาท)
ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	95%	89	4,500
ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	95%	89	4,725
ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	95%	89	4,961
ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	95%	89	5,209
ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	95%	89	5,469
ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	95%	89	5,742
ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 20	95%	89	6,029

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 8 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลาของโครงการ	ผลตอบแทน/ต่อปี (บาท)	ผลตอบแทนรวม (บาท)
(1)	(2)	(2) x 3 ปี
ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	4,806,000	14,418,000
ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	5,046,300	15,138,900
ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	5,298,348	15,895,044
ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	5,563,212	16,689,636
ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	5,840,892	17,522,676
ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	6,132,456	18,397,368
ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 20	6,438,972	12,877,944
รวม		110,939,568

ที่มา : จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและการคำนวณ

หมายเหตุ 1) ผลตอบแทนต่อปี = (อัตราการใช้พื้นที่ x อัตราค่าเช่าห้องพักต่อห้อง x 12 เดือน)

2) ผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ย = 5,546,978 บาท

จากตาราง 8 พบว่า เมื่ออัตราการใช้พื้นที่เท่ากับ 95% และอัตราค่าเช่าห้องพักปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุก 3 ปี ปรากฏว่า โครงการยังให้ผลตอบแทนต่อปีสม่ำเสมอ เนื่องจาก การลงทุนในธุรกิจหอพักเป็นการลงทุนระยะยาว โดยมีผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ย เท่ากับ 5,546,978 บาท

2.3 ประเมินการงบกระแสเงินสด

การประมาณงบกระแสเงินสด เป็นการพิจารณาแหล่งที่มาของเงิน และการใช้ไปของเงินทุน ทำให้ทราบการเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดเข้าและกระแสเงินสดออกของโครงการ ซึ่งผลการประมาณการงบกระแสเงินสดนี้จะนำไปใช้ในการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ สามารถสรุปเป็นกระแสเงินสดของโครงการ ดังตาราง

ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก กรณีปกติ

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาผลการดำเนินงานของโครงการว่าเมื่อดำเนินโครงการไปแล้วจะเกิดความคุ้มค่าหรือไม่ โดยต้องมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสด ซึ่งจะประกอบด้วยกระแสเงินสดรับ (Cash in flow) เพื่อแสดงผลตอบแทน และกระแสเงินสดจ่าย (Cash out flow) เพื่อแสดงต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ โดยความแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่ายคือ กระแสเงินสดสุทธิ (Net cash flow) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพักในครั้งนี้มีเกณฑ์ในการวัดความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ 4 แนวทาง คือ 1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) 2. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-cost ratio; BCR) 3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) 4. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ซึ่งมีรายละเอียดในการวิเคราะห์มีดังนี้

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) คือ ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (B_t) กับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายออกไปในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (C_t) มูลค่าปัจจุบันคำนวณได้จากการใช้ค่าของทุน หรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน คำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$\begin{aligned}
 NPV &= PVB - PVC \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} \quad \text{หรือ} \\
 &= \sum_{t=1}^n (B_t - C_t)(1+r)^{-t}
 \end{aligned}$$

การคำนวณค่า Net Present Value : NPV ได้กระทำโดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ด้วยโปรแกรม Microsoft Excel 2000

ตาราง 9 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ในกรณีปกติ

หน่วย :บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)
ปีที่ 0	0	35,510,093	-35,510,093
ปีที่ 1	4,806,000	1,622,557	3,183,443
ปีที่ 2	4,806,000	1,632,682	3,173,318
ปีที่ 3	4,806,000	1,643,314	3,162,686
ปีที่ 4	5,046,300	1,740,895	3,305,405
ปีที่ 5	5,046,300	1,752,616	3,293,684
ปีที่ 6	5,046,300	1,904,763	3,141,537
ปีที่ 7	5,298,348	2,159,842	3,138,506
ปีที่ 8	5,298,348	2,172,506	3,125,842
ปีที่ 9	5,298,348	2,036,148	3,262,200
ปีที่ 10	5,563,212	2,306,325	3,256,887
ปีที่ 11	5,563,212	2,320,985	3,242,227
ปีที่ 12	5,563,212	2,336,378	3,226,834
ปีที่ 13	5,840,892	2,464,265	3,376,627
ปีที่ 14	5,840,892	2,481,236	3,359,656
ปีที่ 15	5,840,892	2,499,055	3,341,837
ปีที่ 16	6,132,456	2,635,074	3,497,382
ปีที่ 17	6,132,456	2,654,720	3,477,736
ปีที่ 18	6,132,456	2,675,348	3,457,108

ตาราง 9 (ต่อ)

หน่วย :บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)
ปีที่ 19	6,438,972	2,820,327	3,618,645
ปีที่ 20	6,438,972	2,843,070	3,595,902
รวม	110,939,568	80,212,199	30,727,369
NPV	75,223,190	62,879,347	12,343,843
IRR			6.68%

หมายเหตุ : Discount rate = 3.8%

จากตาราง 9 สรุปได้ว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยลดค่าด้วยอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดอัตราส่วนลด เท่ากับร้อยละ 3.8 ผลการวิเคราะห์หีบกระแสเงินสดของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ 20 โครงการมีรายรับโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 75,223,190 บาท และมีรายจ่ายจากการลงทุนตลอดอายุโครงการโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 62,879,347 บาท เมื่อนำผลกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายมาเปรียบเทียบเพื่อหากระแสเงินสดสุทธิแล้ว มีค่าเท่ากับ 12,343,843 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ แสดงว่าโครงการนี้ควรลงทุน

2. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR)

การวิเคราะห์ด้วยวิธีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน คือ มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลประโยชน์ของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้าง และตกแต่งอาคาร ส่วนต้นทุนของโครงการ จะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกๆของโครงการคือ การก่อสร้าง และหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน งานซ่อมแซม และบำรุงรักษา จะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลประโยชน์และกระแสต้นทุนของโครงการ ไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วน โดยสามารถใช้สูตรในการคำนวณ ดังนี้

$$BCR = \frac{\text{PV of benefits}}{\text{PV of cost}}$$

พบว่า	PV of benefits	มีค่าเท่ากับ	75,223,190	บาท
	PV of cost	มีค่าเท่ากับ	62,879,347	บาท

เพราะฉะนั้น Benefit- cost ratio มีค่าเท่ากับ 1.2

หมายความว่า ค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพัก ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ จนถึงสิ้นสุดโครงการ 20 ปี มีค่าเท่ากับ 75,223,190 บาท และต้นทุนทั้งหมดของโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ มีค่าเท่ากับ 62,879,347 บาท พบว่า อัตราผลตอบแทนต่อทุน (Benefit- cost ratio) ของโครงการธุรกิจหอพัก มีค่าเท่ากับ 1.2 เท่า นั้นหมายความว่า เมื่อโครงการลงทุนไป 1 บาท จะมีผลตอบแทนเท่ากับ 1.2 บาท แสดงว่าประสิทธิภาพของการลงทุนในโครงการ ธุรกิจหอพัก ให้ผลตอบแทน เป็น 1.2 เท่า ของต้นทุนทั้งหมด

3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) คืออัตราส่วนลด(Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี คำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$\text{IRR คือค่าที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

การคำนวณค่า Internal Rate of Return : IRR กระทำโดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ด้วยโปรแกรม Microsoft Excel 2000

ในการศึกษาครั้งนี้กำหนดให้ค่าเสียโอกาสในการลงทุนเท่ากับ ร้อยละ 3.8 ในการลงทุนดังนั้น ถ้าผลตอบแทนภายในของโครงการมากกว่าค่าเสียโอกาส แสดงว่า อัตราผลตอบแทนที่ได้จากโครงการมากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จึงเป็นโครงการที่น่าลงทุน

จากตาราง 10 พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 6.68 เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนต่ำสุดที่ต้องการ คือร้อยละ 3.8 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบ

อัตราร้อยสูงสุดของธนาคารพาณิชย์ พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบออมทรัพย์ ดังนั้นการลงทุนก่อสร้างหอพักสำหรับนักศึกษาในกรณีนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุน

4. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

การวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุนได้จากการที่ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานมีค่าเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งวิธีการนี้จะทำให้ทราบว่าเมื่อลงทุนไปแล้ว จะคืนทุนเมื่อไร วิธีการนี้สามารถบอกถึงระดับความเสี่ยงของโครงการได้ในเบื้องต้น โดยโครงการที่คืนทุนได้เร็วกว่า จะมีความเสี่ยงน้อยกว่า ซึ่งวิธีนี้จะมีข้อเสียคือไม่พิจารณาผลตอบแทนหลังระยะเวลาคืนทุน ซึ่งอาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งได้

เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาในการคืนทุนว่าเงินลงทุน หรือต้นทุนรวมที่ใช้ไปในโครงการจะสามารถคืนทุนภายในระยะเวลากี่ปี โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุนต้องไม่นานเกินไป ทั้งนี้เพื่อเป็นข้อพิจารณาว่าควรลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่อย่างไร ซึ่ง ณ ที่นี้จะไม่กำหนดระยะเวลาคืนทุนที่แน่นอน แต่ต้องไม่เกินอายุของโครงการเพราะจะไม่มีมีความคุ้มค่าจากการลงทุนในโครงการ

ตาราง 10 ระยะเวลาคืนทุนในกรณีปกติ

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ (บาท)	ดุลเมื่อสิ้นปี (บาท)
(1)	(2)	(2)+(2)
ปีที่ 0	-35,510,093	-35,510,093
ปีที่ 1	3,183,443	-32,326,650
ปีที่ 2	3,173,318	-29,153,332
ปีที่ 3	3,162,686	-25,990,646
ปีที่ 4	3,305,405	-22,685,241
ปีที่ 5	3,293,684	-19,391,557
ปีที่ 6	3,141,537	-16,250,020
ปีที่ 7	3,138,506	-13,111,514
ปีที่ 8	3,125,842	-9,985,672
ปีที่ 9	3,262,200	-6,723,472

ตาราง 10 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ (บาท)	ดุลเมื่อสิ้นปี (บาท)
(1)	(2)	(2)+(2)
ปีที่ 10	3,256,887	-3,466,585
ปีที่ 11	3,242,227	-224,358
ปีที่ 12	3,226,834	3,002,476
ปีที่ 13	3,376,627	6,379,103
ปีที่ 14	3,359,656	9,738,759
ปีที่ 15	3,341,837	13,080,596
ปีที่ 16	3,497,382	16,577,978
ปีที่ 17	3,477,736	20,055,714
ปีที่ 18	3,457,108	23,512,822
ปีที่ 19	3,618,645	27,131,467
ปีที่ 20	3,595,902	30,727,369

จากตาราง 10 สามารถหาผลรวมกระแสเงินสดจะเห็นว่า ระยะเวลาคืนทุน คือ 11 ปี และการคำนวณหาจำนวนเดือนทำได้ดังนี้ $(224,358/3,226,834) = 0.06$ เดือน ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนของโครงการ คือ 11 ปี 1 เดือน ซึ่งถือว่าระยะคืนทุนค่อนข้างนานอาจจะมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ แต่ระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ ยังอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนในโครงการได้

3. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก กรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ที่กล่าวมานั้นเป็นการวิเคราะห์ที่อยู่ภายใต้ความแน่นอน แต่ในความจริงแล้ว ความแน่นอนในการคาดคะเนนั้นเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นได้ยาก ในอนาคตนั้นย่อมมีความเสี่ยงเกิดขึ้นเสมอ จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ซึ่งเป็นการวิเคราะห์

ผลตอบแทนที่ได้จากการสมมติเกี่ยวกับสภาพความเสี่ยงและความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกเหนือจากการวิเคราะห์สถานการณ์ปกติ ซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อให้ทราบว่าการลงทุนยังมีความเป็นไปได้หรือไม่ เมื่อต้นทุนหรือผลตอบแทนจากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ จะมีผลทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการและระยะเวลาคืนทุนมีการเปลี่ยนแปลงมากน้อยเพียงใด และทำให้ผลของการตัดสินใจเลือกโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร

ภายใต้การวิเคราะห์ความอ่อนไหว จะทำการทดสอบ โดยการหา มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR), อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR), ระยะเวลาคืนทุน (PB) ของโครงการ ว่ามีการเปลี่ยนแปลงไปมากน้อยเพียงใด เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นกับรายรับและรายจ่ายของโครงการ

การวิเคราะห์แยกเป็น 3 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

กรณีที่ 1.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ดังแสดงในตาราง 11

กรณีที่ 1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ดังแสดงในตาราง 12

กรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง

กรณีที่ 2.1 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ดังแสดงในตาราง 13

กรณีที่ 2.2 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ดังแสดงในตาราง 14

กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลง

กรณีที่ 3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ดังแสดงในตาราง 15

กรณีที่ 3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ดังแสดงในตาราง 16

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

1. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการ และค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ตาราง 11 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 0	0	35,510,093	-35,510,093	-35,510,093
ปีที่ 1	4,806,000	1,703,685	3,102,315	-32,407,778
ปีที่ 2	4,806,000	1,714,316	3,091,684	-29,316,094
ปีที่ 3	4,806,000	1,725,480	3,080,520	-26,235,574
ปีที่ 4	5,046,300	1,827,940	3,218,360	-23,017,213
ปีที่ 5	5,046,300	1,840,247	3,206,053	-19,811,160
ปีที่ 6	5,046,300	2,000,001	3,046,299	-16,764,861
ปีที่ 7	5,298,348	2,267,834	3,030,514	-13,734,347
ปีที่ 8	5,298,348	2,281,131	3,017,217	-10,717,131
ปีที่ 9	5,298,348	2,137,955	3,160,393	-7,556,738
ปีที่ 10	5,563,212	2,421,641	3,141,571	-4,415,167
ปีที่ 11	5,563,212	2,437,034	3,126,178	-1,288,990
ปีที่ 12	5,563,212	2,453,197	3,110,015	1,821,025
ปีที่ 13	5,840,892	2,587,478	3,253,414	5,074,439
ปีที่ 14	5,840,892	2,605,298	3,235,594	8,310,033
ปีที่ 15	5,840,892	2,624,008	3,216,884	11,526,918
ปีที่ 16	6,132,456	2,766,828	3,365,628	14,892,546
ปีที่ 17	6,132,456	2,787,456	3,345,000	18,237,546

ตาราง 11 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 18	6,132,456	2,809,115	3,323,341	21,560,887
ปีที่ 19	6,438,972	2,961,343	3,477,629	25,038,515
ปีที่ 20	6,438,972	2,985,224	3,453,749	28,492,264
รวม	110,939,568	82,447,304	28,492,264	
NPV	75,223,190	64,312,809	10,910,381	
IRR			6.28%	

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 3.8%

2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

จากตาราง 11 ผลการวิเคราะห์ในกรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 5 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 มีค่าเท่ากับ 10,910,381 บาท อัตราส่วน ผลตอบแทนภายในที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 มีค่าเท่ากับร้อยละ 6.28 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 เท่ากับ 1.17 เท่า และระยะเวลาคืนทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 เท่ากับ ระยะเวลา 11 ปี 5 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 นั้น ค่า NPV ยังคงมีค่าเป็นบวก และมีค่าน้อยกว่ากรณีพิจารณาภายใต้สถานการณ์ปกติไม่มาก ค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.8 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 อีก ทั้งระยะเวลาคืนทุนไม่มากกว่ากรณีพิจารณาภายใต้สถานการณ์ ดังนั้นกรณีนี้การลงทุนในธุรกิจ หอพักให้เช่า จึงยังมีความคุ้มค่าแก่การลงทุน

2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการ และค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ตาราง 12 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 0	0	35,510,093	-35,510,093	-35,510,093
ปีที่ 1	4,806,000	1,784,813	3,021,187	-32,488,906
ปีที่ 2	4,806,000	1,795,950	3,010,050	-29,478,856
ปีที่ 3	4,806,000	1,807,645	2,998,355	-26,480,501
ปีที่ 4	5,046,300	1,914,985	3,131,316	-23,349,186
ปีที่ 5	5,046,300	1,927,878	3,118,422	-20,230,763
ปีที่ 6	5,046,300	2,095,239	2,951,061	-17,279,703
ปีที่ 7	5,298,348	2,375,826	2,922,522	-14,357,181
ปีที่ 8	5,298,348	2,389,757	2,908,591	-11,448,590
ปีที่ 9	5,298,348	2,239,763	3,058,585	-8,390,004
ปีที่ 10	5,563,212	2,536,958	3,026,255	-5,363,750
ปีที่ 11	5,563,212	2,553,084	3,010,129	-2,353,621
ปีที่ 12	5,563,212	2,570,016	2,993,196	639,575
ปีที่ 13	5,840,892	2,710,692	3,130,201	3,769,775
ปีที่ 14	5,840,892	2,729,360	3,111,532	6,881,308
ปีที่ 15	5,840,892	2,748,961	3,091,932	9,973,239
ปีที่ 16	6,132,456	2,898,581	3,233,875	13,207,114
ปีที่ 17	6,132,456	2,920,192	3,212,264	16,419,378
ปีที่ 18	6,132,456	2,942,883	3,189,573	19,608,951

ตาราง 12 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 19	6,438,972	3,102,360	3,336,612	22,945,563
ปีที่ 20	6,438,972	3,127,377	3,311,595	26,257,158
รวม	110,939,568	84,682,410	26,257,158	
NPV	75,223,190	65,746,271	9,476,919	
IRR			5.87%	

หมายเหตุ: 1) Discount rate = 3.8%

2) ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

จากตาราง 12 ผลการวิเคราะห์ในกรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับ 9,476,919 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนภายในที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับร้อยละ 5.87 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 เท่ากับ 1.14 เท่า และระยะเวลาคืนทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 เท่ากับระยะเวลา 11 ปี 10 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 นั้น ค่า NPV ยังคงมีค่าเป็นบวก และมีค่าน้อยกว่ากรณีพิจารณาภายใต้สถานการณ์ปกติไม่มาก ค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.8 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 อีกทั้งระยะเวลาคืนทุนมากกว่ากรณีพิจารณาภายใต้สถานการณ์ปกติไม่มาก ดังนั้นกรณีนี้การลงทุนในธุรกิจหอพักให้เช่า จึงยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน

กรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง

1. ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ความคุ้มค่าแก่การลงทุน

ตาราง 13 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 0	0	35,510,093	-35,510,093	-35,510,093
ปีที่ 1	4,565,700	1,622,557	2,943,143	-32,566,950
ปีที่ 2	4,565,700	1,632,682	2,933,018	-29,633,932
ปีที่ 3	4,565,700	1,643,314	2,922,386	-26,711,546
ปีที่ 4	4,793,985	1,740,895	3,053,090	-23,658,456
ปีที่ 5	4,793,985	1,752,616	3,041,369	-20,617,087
ปีที่ 6	4,793,985	1,904,763	2,889,222	-17,727,865
ปีที่ 7	5,033,431	2,159,842	2,873,589	-14,854,276
ปีที่ 8	5,033,431	2,172,506	2,860,925	-11,993,352
ปีที่ 9	5,033,431	2,036,148	2,997,283	-8,996,069
ปีที่ 10	5,285,051	2,306,325	2,978,726	-6,017,343
ปีที่ 11	5,285,051	2,320,985	2,964,066	-3,053,276
ปีที่ 12	5,285,051	2,336,378	2,948,673	-104,603
ปีที่ 13	5,548,847	2,464,265	3,084,582	2,979,979
ปีที่ 14	5,548,847	2,481,236	3,067,611	6,047,591
ปีที่ 15	5,548,847	2,499,055	3,049,792	9,097,383
ปีที่ 16	5,825,833	2,635,074	3,190,759	12,288,142
ปีที่ 17	5,825,833	2,654,720	3,171,113	15,459,256

ตาราง 13 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 18	5,825,833	2,675,348	3,150,485	18,609,741
ปีที่ 19	6,117,023	2,820,327	3,296,696	21,906,437
ปีที่ 20	6,117,023	2,843,070	3,273,953	25,180,391
รวม	105,392,590	80,212,199	25,180,391	
NPV	71,462,031	62,879,347	8,582,684	
IRR			5.64%	

หมายเหตุ: 1) Discount rate = 3.8%

2) ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

จากตาราง 13 ผลการวิเคราะห์ในกรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 มีค่าเท่ากับ 8,582,684 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนภายในที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 มีค่าเท่ากับร้อยละ 5.64 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 เท่ากับ 1.14 เท่า และระยะเวลาคืนทุนที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 เท่ากับ 12 ปี 1 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า กรณีนี้ค่า NPV มีค่าเป็นบวก ค่า IRR ยังคงมีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดลงของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.8 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 ถึงแม้ว่าระยะเวลาคืนทุนจะเพิ่มขึ้นมาก แต่โดยรวมแล้วกรณีนี้ก็ยังสามารถลงทุนในโครงการได้

2. กรณีที่ 2.2 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ตาราง 14 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 0	0	35,510,093	-35,510,093	-35,510,093
ปีที่ 1	4,325,400	1,622,557	2,702,843	-32,807,250
ปีที่ 2	4,325,400	1,632,682	2,692,718	-30,114,532
ปีที่ 3	4,325,400	1,643,314	2,682,086	-27,432,446
ปีที่ 4	4,541,670	1,740,895	2,800,775	-24,631,671
ปีที่ 5	4,541,670	1,752,616	2,789,054	-21,842,617
ปีที่ 6	4,541,670	1,904,763	2,636,907	-19,205,710
ปีที่ 7	4,768,513	2,159,842	2,608,671	-16,597,039
ปีที่ 8	4,768,513	2,172,506	2,596,007	-14,001,032
ปีที่ 9	4,768,513	2,036,148	2,732,365	-11,268,666
ปีที่ 10	5,006,891	2,306,325	2,700,566	-8,568,101
ปีที่ 11	5,006,891	2,320,985	2,685,906	-5,882,195
ปีที่ 12	5,006,891	2,336,378	2,670,513	-3,211,682
ปีที่ 13	5,256,803	2,464,265	2,792,538	-419,144
ปีที่ 14	5,256,803	2,481,236	2,775,567	2,356,423
ปีที่ 15	5,256,803	2,499,055	2,757,748	5,114,170
ปีที่ 16	5,519,210	2,635,074	2,884,136	7,998,307
ปีที่ 17	5,519,210	2,654,720	2,864,490	10,862,797
ปีที่ 18	5,519,210	2,675,348	2,843,862	13,706,660
ปีที่ 19	5,795,075	2,820,327	2,974,748	16,681,407

ตาราง 14 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 20	5,795,075	2,843,070	2,952,005	19,633,412
รวม	99,845,611	80,212,199	19,633,412	
NPV	67,700,871	62,879,347	4,821,524	
IRR			4.54%	

หมายเหตุ: 1) Discount rate = 3.8%

2) ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

จากตาราง 14 ผลการวิเคราะห์ในกรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับ 4,821,524 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนภายในที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.54 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 เท่ากับ 1.1 เท่า และระยะเวลาคืนทุนที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 เท่ากับ 13 ปี 2 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า กรณีนี้ค่า NPV มีค่าเป็นบวก ค่า IRR ยังคงมีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดลงของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.8 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 ถึงแม้ว่าระยะเวลาคืนทุนจะเพิ่มขึ้นมาก แต่โดยรวมแล้วกรณีนี้ก็ยังสามารถลงทุนในโครงการได้

กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลง ที่เกิดพร้อมๆ กัน

1. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ตาราง 15 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 0	0	35,510,093	-35,510,093	-35,510,093
ปีที่ 1	4,565,700	1,703,685	2,862,015	-32,648,078
ปีที่ 2	4,565,700	1,714,316	2,851,384	-29,796,694
ปีที่ 3	4,565,700	1,725,480	2,840,220	-26,956,474
ปีที่ 4	4,793,985	1,827,940	2,966,045	-23,990,428
ปีที่ 5	4,793,985	1,840,247	2,953,738	-21,036,690
ปีที่ 6	4,793,985	2,000,001	2,793,984	-18,242,706
ปีที่ 7	5,033,431	2,267,834	2,765,597	-15,477,110
ปีที่ 8	5,033,431	2,281,131	2,752,299	-12,724,811
ปีที่ 9	5,033,431	2,137,955	2,895,475	-9,829,335
ปีที่ 10	5,285,051	2,421,641	2,863,410	-6,965,925
ปีที่ 11	5,285,051	2,437,034	2,848,017	-4,117,908
ปีที่ 12	5,285,051	2,453,197	2,831,855	-1,286,054
ปีที่ 13	5,548,847	2,587,478	2,961,369	1,675,316
ปีที่ 14	5,548,847	2,605,298	2,943,550	4,618,865
ปีที่ 15	5,548,847	2,624,008	2,924,840	7,543,705
ปีที่ 16	5,825,833	2,766,828	3,059,006	10,602,710
ปีที่ 17	5,825,833	2,787,456	3,038,377	13,641,088
ปีที่ 18	5,825,833	2,809,115	3,016,718	16,657,805

ตาราง 15 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 19	6,117,023	2,961,343	3,155,680	19,813,485
ปีที่ 20	6,117,023	2,985,224	3,131,800	22,945,285
รวม	105,392,590	82,447,304	22,945,285	
NPV	71,462,031	64,312,809	7,149,222	
IRR			5.22%	

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 3.8%

2) ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ผลค่าตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

จากตาราง 15 ผลการวิเคราะห์ในกรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 มีค่าเท่ากับ 7,149,222 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนภายในที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 มีค่าเท่ากับร้อยละ 5.22 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 เท่ากับ 1.11 เท่า และระยะเวลาคืนทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 เท่ากับ 12 ปี 6 เดือน จะเห็นได้ว่า NPV มีค่าเป็นบวก ค่า IRR ยังคงมีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดลงของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.8 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 ถึงแม้ว่าระยะเวลาคืนทุนจะเพิ่มขึ้นมาก แต่โดยรวมแล้วกรณีนี้ก็ยังสามารถลงทุนในโครงการได้

2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ตาราง 16 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 0	0	35,510,093	-35,510,093	-35,510,093
ปีที่ 1	4,325,400	1,784,813	2,540,587	-32,969,506
ปีที่ 2	4,325,400	1,795,950	2,529,450	-30,440,056
ปีที่ 3	4,325,400	1,807,645	2,517,755	-27,922,301
ปีที่ 4	4,541,670	1,914,985	2,626,686	-25,295,616
ปีที่ 5	4,541,670	1,927,878	2,613,792	-22,681,823
ปีที่ 6	4,541,670	2,095,239	2,446,431	-20,235,393
ปีที่ 7	4,768,513	2,375,826	2,392,687	-17,842,706
ปีที่ 8	4,768,513	2,389,757	2,378,757	-15,463,949
ปีที่ 9	4,768,513	2,239,763	2,528,750	-12,935,199
ปีที่ 10	5,006,891	2,536,958	2,469,933	-10,465,265
ปีที่ 11	5,006,891	2,553,084	2,453,807	-8,011,458
ปีที่ 12	5,006,891	2,570,016	2,436,875	-5,574,583
ปีที่ 13	5,256,803	2,710,692	2,546,111	-3,028,472
ปีที่ 14	5,256,803	2,729,360	2,527,443	-501,029
ปีที่ 15	5,256,803	2,748,961	2,507,842	2,006,814
ปีที่ 16	5,519,210	2,898,581	2,620,629	4,627,443
ปีที่ 17	5,519,210	2,920,192	2,599,018	7,226,461

ตาราง 16 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
(1)	(2)	(3)	(2)-(3)=(4)	(4)+(4)
ปีที่ 18	5,519,210	2,942,883	2,576,328	9,802,789
ปีที่ 19	5,795,075	3,102,360	2,692,715	12,495,504
ปีที่ 20	5,795,075	3,127,377	2,667,698	15,163,202
รวม	99,845,611	84,682,410	15,163,202	
NPV	67,700,871	65,746,271	1,954,600	
IRR			3.63%	

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 3.8%

2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

จากตาราง 16 ผลการวิเคราะห์ในกรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับ 1,954,600 บาทอัตราส่วนผลตอบแทนภายในที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.63 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 เท่ากับ 1.05 และระยะเวลาคืนทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 เท่ากับ 14 ปี 3 เดือนพบว่าค่า NPV มีค่าเป็นบวก หรือมีค่ามากกว่าศูนย์ ค่า IRR ที่ได้มีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลดของโครงการและค่า BCR ที่มีค่าเท่ากับ 1.05 เท่า อีกทั้งระยะเวลาคืนทุนจะนานกว่าเดิม ซึ่งทำให้โครงการมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งถ้าเป็นกรณีนี้ก็จะไม่คุ้มค่าที่จะลงทุนโครงการ

ตาราง 17 สรุปผลการคำนวณเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการธุรกิจหอพัก

กรณีศึกษา	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)	อัตราส่วน ผลตอบแทน ต่อต้นทุน (เท่า)	อัตราส่วน ผลตอบแทน ภายใน โครงการ (ร้อยละ)	ระยะเวลา คืนทุน	การ ตัดสินใจ
กรณีปกติ	12,343,843 บาท	1.20 เท่า	ร้อยละ 6.68	11 ปี 1 เดือน	ลงทุน
กรณีที่ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 5% ในขณะที่รายได้คงที่	10,910,381 บาท	1.17 เท่า	ร้อยละ 6.28	11 ปี 5 เดือน	ลงทุน
กรณีที่ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 10% ในขณะที่รายได้คงที่	9,476,919 บาท	1.14 เท่า	ร้อยละ 5.87	11 ปี 10 เดือน	ลงทุน
กรณีที่รายได้ลดลง 5% ในขณะที่ต้นทุนในการดำเนินงานคงที่	8,582,684 บาท	1.14 เท่า	ร้อยละ 5.64	12 ปี 1 เดือน	ลงทุน
กรณีที่รายได้ลดลง 10% ในขณะที่ต้นทุนในการดำเนินงานคงที่	4,821,524 บาท	1.11 เท่า	ร้อยละ 4.54	13 ปี 2 เดือน	ลงทุน
กรณีที่ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 5% และรายได้ลดลง 5%	7,149,222 บาท	1.11 เท่า	ร้อยละ 5.22	12 ปี 6 เดือน	ลงทุน
กรณีที่ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 10% และรายได้ลดลง 10%	1,954,600 บาท	1.05 เท่า	ร้อยละ 3.63	14 ปี 3 เดือน	ไม่ลงทุน

ที่มา : จากการคำนวณ

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะมีการวิเคราะห์ข้อมูล โดยการนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาวิเคราะห์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Microsoft Excel 2000 ซึ่งจะดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR) โดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel 2000 ช่วยในการคำนวณ

2. การวิเคราะห์ต้นทุนคงที่ในการก่อสร้างอาคารของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR) โดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel 2000 ช่วยในการคำนวณ

3. การวิเคราะห์ต้นทุนแปรผันในการดำเนินงานของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR) โดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel 2000 ช่วยในการคำนวณ

4. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ใช้การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะเป็นการประเมินค่าโครงการ คือ การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR) โดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel 2000 ช่วยในการคำนวณ โดยผู้วิจัยได้กำหนดเป็น 3 กรณีดังนี้

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

กรณีที่ 1.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง

กรณีที่ 2.1 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 2.2 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลง ที่เกิดพร้อมๆ กันคือ

กรณีที่ 3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

โดยมีเกณฑ์การวิเคราะห์ตามตัวชี้วัดในทั้ง 3 กรณี ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ระยะเวลาคืนทุน

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. ระยะเวลาคืนทุน ได้แก่ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานมีค่าเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งวิธีการนี้จะทำให้ทราบว่าเมื่อลงทุนไปแล้ว จะคืนทุนเมื่อไร วิธีการนี้สามารถบอกถึงระดับความเสี่ยงของโครงการได้ในเบื้องต้น โดยโครงการที่คืนทุนได้เร็วกว่าจะมีความเสี่ยงน้อยกว่า ซึ่งวิธีนี้จะมีข้อเสียคือไม่พิจารณาผลตอบแทนหลังระยะเวลาคืนทุน ซึ่งอาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งได้ โดยสูตรในการคำนวณ คือ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดที่จ่ายลงทุนสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{เงินสดรับสุทธิตายปี}}$$

ในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการลงทุนนั้นพิจารณาดังนี้

1.1 ถ้ามีโครงการ 2 โครงการ เลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้นที่สุด

1.2 ถ้ามีโครงการเดียวดูว่าระยะเวลาเท่ากับหรือน้อยกว่าระยะเวลาคืนทุนที่ต้องการ ก็
จะเลือกลงทุนในโครงการนั้น

เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาในการคืนทุนว่าเงินลงทุน หรือต้นทุนรวมที่ใช้ไปในโครงการ
จะสามารถคืนทุนภายในระยะเวลาที่ปี โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุนต้องไม่นานเกินไป ทั้งนี้เพื่อเป็น
ข้อพิจารณาว่าควรลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่อย่างไร ซึ่ง ณ ที่นี้จะกำหนดระยะเวลาคืนทุนจาก
การตรวจเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนต่างๆ ที่ใช้เป็น
ประโยชน์ต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ ซึ่งระยะเวลาในการคืนทุน
ต้องไม่เกินอายุของโครงการเพราะจะไม่มีมูลค่าจากการลงทุนในโครงการ

2. หลักเกณฑ์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) คือ การเลือกโครงการทุก
โครงการที่ค่าปัจจุบันรวมของผลประโยชน์ ตอบแทนที่จะได้มีค่ามากกว่าปัจจุบันรวมของรายจ่ายที่
คาดว่าจะจ่ายไปตลอดสิ้นสุดของโครงการ (Cohn; & Geske. 1990: 98) คำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$\begin{aligned}
 NPV &= PVB - PVC \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} \quad \text{หรือ} \\
 &= \sum_{t=1}^n (B_t - C_t)(1+r)^{-t}
 \end{aligned}$$

เมื่อ	NPV	=	มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิตลอดอายุของโครงการ
	Bt	=	รายได้จากการเข้าหอพักในแต่ละปี
	Ct	=	ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนในแต่ละปี
	r	=	อัตราส่วนลด
	n	=	อายุโครงการ
	t	=	ปีดำเนินการ

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

2.1 ถ้าผลของ NPV > 0 แสดงว่าการลงทุนของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพักนี้
คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

2.2 ถ้าผลของ $NPV < 0$ แสดงว่าการลงทุนของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพักนี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

2.3 ถ้าผลของ $NPV = 0$ แสดงว่าการลงทุนของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพักนี้ให้ผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลไม่แตกต่างกัน

3. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio : BCR) หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมหารด้วย มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลประโยชน์ของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ ยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้าง และตกแต่งอาคาร จะไม่มีผลประโยชน์จากโครงการ ส่วนต้นทุนของโครงการ จะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกของการก่อสร้าง และหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา จะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลประโยชน์ และกระแสต้นทุนของโครงการ ไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วนดังนี้

$$BCR = \frac{PVB}{PVC} = \frac{\sum_{t=1}^n B_t / (1+r)^t}{\sum_{t=1}^n C_t / (1+r)^t}$$

B	=	ผลตอบแทนในงวดที่ t
C	=	ค่าใช้จ่ายในงวดที่ t
t	=	ระยะเวลาของโครงการ
r	=	อัตราส่วนลด

ค่าของ BCR อาจจะทำกับ 1 มากกว่า หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกโครงการที่มีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางการเงิน คือ $BCR = 1$ หรือ > 1

4. หลักเกณฑ์อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) หมายถึง อัตราส่วนลด(Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี(Cohn&Geske.1990:98) คำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$\text{IRR คือค่าที่ทำให้ } r = 0 \quad \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ เมื่อได้ค่า r มาแล้วนำไปเปรียบเทียบกับ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบออมทรัพย์ที่โครงการกำหนดโดย

ถ้าค่า $\text{IRR} > 3.8$ สมควรลงทุนในโครงการ เพราะถือว่าโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก สามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

ถ้าค่า $\text{IRR} < 3.8$ ไม่สมควรลงทุนในโครงการถือว่าโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก สามารถให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

ถ้าค่า $\text{IRR} = 3.8$ จะเลือกลงทุนในโครงการนี้หรือไม่ก็ไม่ให้ผลไม่แตกต่างกันถือว่าโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก สามารถให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

5. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะต้องคาดการณ์เหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไปจากสถานการณ์ที่ได้คาดหมายไว้ซึ่งจะมีผลกระทบต่อโครงการ โดยการศึกษาครั้งนี้จะศึกษากรณีที่แยกที่อาจเกิดขึ้นกับโครงการเท่านั้น เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันที่เกิดความไม่แน่นอนด้วยปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น สถานการณ์ความไม่สงบในชายแดนภาคใต้ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ และความไม่แน่นอนของรัฐบาล ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อโครงการ ดังนั้นจึงได้กำหนดเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงต่างๆ คือ เปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้เพิ่มขึ้น และเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนของโครงการให้ลดลง สามารถแบ่งออกเป็น 3 กรณีดังนี้

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

กรณีที่ 1.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง

กรณีที่ 2.1 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 2.2 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลง ที่
เกิดพร้อมๆ กันคือ

กรณีที่ 3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และ
ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และ
ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ความมุ่งหมายของงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีความมุ่งหมายคือ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

วิธีการดำเนินการวิจัย

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการดำเนินการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมจากแหล่งข้อมูล ดังนี้ 1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการที่ลงทุนในโครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ 2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยรวบรวมข้อมูลสารสนเทศจากเว็บไซต์ของหน่วยงานราชการและ รัฐวิสาหกิจ เกี่ยวกับข้อกำหนดต่างๆ ในการก่อสร้างอาคารและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมถึงรายงานการศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ของโครงการหอพักให้เช่า ในโครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เป็น แบบสัมภาษณ์ที่ผู้วิจัยได้สร้างขึ้น โดยผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารการวิจัยเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคาร แล้วนำข้อมูลเหล่านี้มาศึกษาและสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับการสร้างหอพัก ซึ่งแบ่งเป็น 4 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ

ตอนที่ 2 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับรายรับของโครงการ

ตอนที่ 3 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนคงที่

ตอนที่ 4 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนแปรผัน

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคารและการประมาณการผลตอบแทนได้มาจากผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก ที่มีที่ตั้งอยู่ด้านหลังของมหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม ซึ่งผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก ด้วยตนเอง โดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นในการรวบรวมข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะมีการวิเคราะห์ข้อมูล โดยการนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาวิเคราะห์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Microsoft Excel 2000 ซึ่งจะดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR) โดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel 2000 ช่วยในการคำนวณ

2. การวิเคราะห์ต้นทุนคงที่ในการก่อสร้างอาคารของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR) โดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel 2000 ช่วยในการคำนวณ

3. การวิเคราะห์ต้นทุนแปรผันในการดำเนินงานของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR) โดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel 2000 ช่วยในการคำนวณ

4. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ใช้การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (quantitative Method) ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะเป็นการประเมินค่าโครงการ โดยผู้วิจัยได้กำหนดเป็น 3 กรณีดังนี้

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

กรณีที่ 1.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีศึกษาที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง

กรณีที่ 2.1 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 2.2 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลง ที่เกิดพร้อมๆ กันคือ

กรณีที่ 3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

โดยมีเกณฑ์การวิเคราะห์ตามตัวชี้วัดในทั้ง 3 กรณี ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ระยะเวลาคืนทุน

สรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาสรุปผลการวิจัย ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก ในสถานการณ์ปกติ โดยมีเกณฑ์ที่วัดเป็นเกณฑ์ตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบัน ผลจากการคำนวณมีค่าเท่ากับ 12,343,843 บาท อัตราผลตอบแทนภายในที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ มีค่าเท่ากับร้อยละ 6.68 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการเท่ากับ 1.20 เท่า และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11.1 ปี จากตัวชี้วัดสามารถสรุปได้ว่า โครงการธุรกิจหอพักมีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในที่มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.8 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1

2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการธุรกิจหอพักโดยกำหนดกรณีศึกษาเป็น 3 กรณี คือ

จากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้คือ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของกรณีที่ 1 ที่ปัจจัยต่างๆ ที่กำหนดไว้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงการยังคงมีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยสามารถวิเคราะห์จากตัวชี้วัด มูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในที่มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.8 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่า

มากกว่า 1 ซึ่งในกรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับ 10,910,381 บาท และ 9,476,919 บาท ตามลำดับ อัตราส่วนผลตอบแทนภายในที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับร้อยละ 6.28 และ 5.87 ตามลำดับ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 เท่ากับ 1.17 และ 1.14 เท่า ตามลำดับ ระยะเวลาคืนทุน ที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับ 11 ปี 5 เดือน และ 11 ปี 10 เดือน ตามลำดับ จากตัวชี้วัดสามารถสรุปได้ว่าโครงการธุรกิจหอพักมีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในที่มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.8 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1

จากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้คือ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของกรณีที่ 2 ที่ปัจจัยต่างๆ ที่กำหนดไว้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงการยังคงมีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยสามารถวิเคราะห์จากตัวชี้วัด มูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในที่มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.8 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1 ซึ่งในกรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับ 8,582,684 บาท และ 4,821,524 บาท ตามลำดับ อัตราส่วนผลตอบแทนภายในที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับร้อยละ 5.64 และ 4.54ตามลำดับ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 เท่ากับ 1.17 และ 1.14 เท่า ตามลำดับ ระยะเวลาคืนทุน ที่มีผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 มีค่าเท่ากับ 12 ปี 1 เดือน และ 13 ปี 2 เดือน ตามลำดับ จากตัวชี้วัดสามารถสรุปได้ว่า โครงการธุรกิจหอพักมีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในที่มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.8 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1

จากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้คือ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของกรณีที่ 3 ในเงื่อนไขแรกที่กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 5 และผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ยังคงมีความคุ้มค่าในการลงทุน หาก

พิจารณาจาก มูลค่าปัจจุบันมีค่าเท่ากับ 7,149,222 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนภายใน มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 5.22 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 1.11 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 12 ปี 6 เดือน จะเห็นได้ว่ามูลค่าปัจจุบันมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในยังคงมีค่ามากกว่าอัตราส่วน ลดลงของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.8 และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการมีค่า มากกว่า 1 และในเงื่อนไขที่ 2 ที่กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และ ผลตอบแทนของโครงการลดลงในอัตราร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ พิจารณาจาก มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 1,954,600 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.63 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 1.05 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 14 ปี 3 เดือน จะ เห็นว่ามูลค่าปัจจุบัน มีค่าเป็นบวก หรือมีค่ามากกว่าค่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับ อัตราคิดลดของโครงการ และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1 เท่า จากตัวชี้วัดทำให้โครงการมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งถ้าเป็นใน เงื่อนไขที่ 2 ที่กำหนดไว้นี้ก็จะมีค่าไม่คุ้มค่าที่จะลงทุนโครงการ

อภิปรายผล

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาอภิปรายผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก ในกรณีปกติ ใช้หลักเกณฑ์ทาง การเงินเป็นตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเท่ากับ 12,343,843 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อ ต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) มีค่าเท่ากับ 1.20 เท่า ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทน ภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 6.68 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตรา คิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.8 จะเห็นได้ว่า ตัวชี้วัดทุกตัวแสดงให้เห็นว่าโครงการธุรกิจ หอพักสมควรลงทุน เพราะ มีความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ มน กานต์ ณ สงขลา (2535) ศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดสำหรับ ผู้มี รายได้น้อย เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร สาริศา ภิญโญ (2546) ศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็น ไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณซอยประตูแดง ถนน พหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี อรรถการ มาถิรวัฒน์ (2547) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา รุ่งทวี อพาร์ท เมนท์ ศรีนัย อุไรหาษา (2547) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของ โครงการ:กรณีศึกษาโครงการทาวน์เฮ้าส์บนพื้นที่ ถนนประชาราษฎร์ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

ที่มีผลการวิจัยว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) มีค่ามากกว่า 1 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) ค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ แสดงให้เห็นว่า โครงการธุรกิจหอพักให้เช่าเป็นธุรกิจที่ได้รับความนิยมของผู้ประกอบการ เนื่องจากสามารถเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากค่าเช่าได้นานประกอบกับธุรกิจหอพักให้เช่ายังเป็นที่ต้องการของกลุ่มนักเรียน นักศึกษา ที่ต้องการมีที่พักอาศัยใกล้กับสถานศึกษา อย่างไรก็ตาม การศึกษาครั้งนี้ยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าโครงการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ อันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม วัฒนธรรม กฎข้อบังคับต่างๆ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรมีการพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นก่อนการตัดสินใจลงทุน เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมที่สุด

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ในกรณีต่างๆ พบว่า ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวก อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) มีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ แสดงว่าค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นไม่ได้ส่งผลกระทบต่อโครงการมากนัก ในขณะเดียวกัน กรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง ส่งผลให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) มีค่ามากกว่า 1 แต่อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ทำให้โครงการมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งถ้าเป็นกรณีนี้ก็จะไม่คุ้มค่าที่จะลงทุนโครงการ แสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนของโครงการส่งผลกระทบอย่างมากกับโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยสมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71 ซึ่งมีผลการวิเคราะห์ให้ใกล้เคียงกัน เนื่องจากโครงการมีความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพิ่มขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อโครงการไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

จากงานวิจัยครั้งนี้ พบว่า การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับงานวิจัยอื่นที่ทำการศึกษาในระยะเวลาใกล้เคียงกันและใช้อัตราคิดลดที่มีค่าใกล้เคียงกัน จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) มีค่ามากกว่า 1 และ อัตราผลตอบแทนภายในของ

โครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันอยู่ในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและเริ่มฟื้นตัว จากการเกิดวิกฤตทางการเมือง ส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ถูกลง เพื่อกระตุ้นให้บุคคลนำเงินไปใช้จ่าย และค่าห้องพัก เป็นค่าใช้จ่ายที่จ่ายเพื่อปัจจัย 4 ดังนั้น การศึกษาความเป็นไปได้จึงใกล้เคียงกันเมื่อเทียบกับงานวิจัยอื่น อย่างไรก็ตามผลตอบแทนที่เกิดขึ้นดังกล่าว ยังมีข้อจำกัดต่างๆ กล่าวคือ

ในงานวิจัยครั้งนี้ได้พิจารณาผลตอบแทนจากค่าเช่าห้องพักอย่างเดียว ไม่รวมถึงผลประโยชน์อื่น เช่น การให้เช่าพื้นที่ชั้น 1 เพื่อทำเป็นร้านอาหาร, ร้านซักรีด, ร้านอินเทอร์เน็ต เป็นต้น หรือ การได้ผลตอบแทนจากส่วนต่างของ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ โดยการใช้บริการของผู้พักอาศัย

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้

1. จากผลการศึกษา พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ดังนั้น โครงการธุรกิจหอพัก มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะดังกล่าวสามารถลงทุนได้ภายใต้สถานการณ์ปกติ ทั้งนี้ ผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะดังกล่าวควรเปรียบเทียบผลตอบแทนในการลงทุนในโครงการอื่นประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย

2. จากผลการศึกษา พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ส่งผลให้โครงการธุรกิจหอพัก มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ดังนั้น ผู้บริหารของมหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษมควรมีนโยบายในการจัดตั้งหอพักภายในมหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับนักศึกษา

3. จากผลการศึกษา พบว่า เมื่อต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ลดลง ทำให้ระยะเวลาคืนทุนนานออกไป แต่โครงการลงทุนในธุรกิจหอพักยังคงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ดังนั้น ผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ต้องมีวิธีในการบริหารต้นทุนหรือควบคุมต้นทุนให้ต่ำสุด อย่างเช่น มีนโยบายประหยัดพลังงาน เพราะจะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ลดลงไม่มาก

4. จากผลการศึกษา พบว่า เมื่อผลตอบแทนของโครงการลดลง ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกแต่อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลดของ

โครงการ ซึ่งทำให้โครงการไม่น่าลงทุน แต่ถ้าผู้สนใจจะทำการลงทุน ต้องควบคุมอัตราการเข้าพักโดยต้องมีนโยบายทางด้านการประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจุดเด่นให้โครงการ รวมทั้งกลยุทธ์ทางด้านการตลาด เพื่อรักษาสถานการณ์เข้าพักไว้ในอัตราที่เหมาะสมและเพื่อเพิ่มอัตราการเข้าพัก

5. จากผลการศึกษา พบว่า ผลตอบแทนของโครงการมาจากค่าเช่าห้องพักเพียงอย่างเดียวทำให้กระแสเงินสดสุทธิของโครงการมีมูลค่าไม่สูงมากและส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าและอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ไม่สูงมากเช่นกัน ดังนั้น ผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะดังกล่าวควรหาผลตอบแทนเพิ่มเติม เช่น การให้เช่าที่บริเวณชั้น 1 ของอาคารเพื่อทำเป็นร้านอาหาร,ร้านซักรีด เป็นต้น ทั้งนี้ กิจกรรมดังกล่าวต้องสนับสนุนอำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้ที่พักอาศัยในลักษณะที่เป็นไปตามกฎระเบียบราชการและไม่ก่อให้เกิดผลในเชิงลบต่อโครงการ

ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยศึกษาให้ครอบคลุมในด้านอื่นๆ เช่น ด้านการตลาด ทั้งนี้เพื่อเป็นการมองในแง่มุมที่หลากหลาย เนื่องจากโครงการอาจเกิดปัญหาทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ได้ แต่หากผลการพิจารณาเป็นไปในแนวทางที่สอดคล้องกัน ย่อมเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ดี ในการมองเห็นโอกาสที่โครงการจะประสบความสำเร็จได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- กฤษฎา เต็มเวชศยานนท์. (2546). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 3 (อีโคโนมีคลาส) ในเมืองพัทยา. สารนิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- กาจ วัฒนาศรีสง. (2545). การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการสถานที่พักผ่อนเพื่อตอบสนองต่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ. การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: บริษัท เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น จำกัด.
- ทบวงมหาวิทยาลัย. (2537). สองทศวรรษทบวงมหาวิทยาลัย. หนังสือที่ระลึกคล้ายวันสถาปนาทบวงมหาวิทยาลัยครบ 20 ปี. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เบญจมาศ อภิสิทธิ์ปัญญา. (2547). การบัญชีบริหาร. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- เบอร์ทรันด์ เทอโนด์ และคณะ. (2543). ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคเฟื่องฟูของไทยสร้างความหายนะให้สถาบันการเงินอย่างไร ทางออกคืออะไร. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- ประภัสสร วารีย์ศรี. (2548). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการหอพัก. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ. (2542). การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น
- เพชร ชุมทรัพย์. (2539). หลักการบริหารการเงิน. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- พระราชบัญญัติหอพัก. (2507). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 13 เล่มที่ 81 ตอนที่ 27 ลงวันที่ 21 มีนาคม 2507.
- _____. (2514). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 106 เล่มที่ 89 ตอนที่ 182. ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2524.
- มนกานต์ ณ สงขลา. (2535). การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร. การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- มนตรี แย้มกสิกร. (2542). รูปแบบหอพักนักศึกษาสำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย. รายงานผลการวิจัย. ชลบุรี: คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา.

- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย. (2550). *หลักการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์*. สืบค้นเมื่อ 1 มีนาคม 2550, จาก <http://www.thaiappraisal.org/Thai/Valuation/Valuation.htm>.
- เยาวลักษณ์ คัดโนภาส. (2523). *บทบาทและทิศทางของการอุดมศึกษาไทย*. กรุงเทพฯ: ภาควิชาการอุดมศึกษา คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- รังสิยา ศิริโชคพัฒน์. (2549). *การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณซอยร่มเย็น ถนนประชาอุทิศ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร*. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- รุ่งนภา วิวัฒรางกูร. (2534). *การวิเคราะห์โครงการที่พักอาศัยแบบให้เช่าในโรงงานอุตสาหกรรม กรณีศึกษา : บริษัท ชิตี้แลมป์ จำกัด จังหวัดสมุทรปราการ*. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- วัลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา. (2530). *งานบุคลากรนิสิตนักศึกษา*. กรุงเทพฯ: โครงการตำราและเอกสารทางวิชาการ คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศรัณย์ อุไกรหาษา. (2547). *การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการทาวน์เฮ้าส์บนพื้นที่ถนนประชาราษฎร์ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร*. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- สาริศา ภิญโญ. (2546). *การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณซอยประดู่แดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี*. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- สุมาลี จิระมิตร. (2546). *การบริหารการเงิน เล่ม 1*. พิมพ์ครั้งที่ 2. โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สมุद्रะเบียบการโรงเรียนราชวิทยาลัย. (กระดาศะฝัร่ง) (รศ.123). *เส้นหมึก หอดจดหมายเหตุแห่งชาติ* เลขที่ ศธ. 55/54
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ที่ สร. 0911/1596 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2523.
- สำเนาวิ ขจรศิลป์. (2525). *หลักภารกิจารนักศึกษา*. กรุงเทพฯ: กองกิจการนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

- สมพงษ์ สามเสาร์. (2547). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักตากอากาศในจังหวัดนราธิวาส*. สารนิพนธ์ ค.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ. (2536). *การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71*. วิทยานิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- อรรถการ มาธิวัฒน์. (2547). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า: กรณีศึกษา รุ่งทิวอพาร์ทเมนต์*. กรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์ ค.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- Cohn, Elchanan; & Gesk, G. Terry. (1990). *The Economics of Education*. 3rd ed. United State : BPCC Wheatons.
- Eugene F. Brigham; & Joel F. Houston. (2001). *Fundamentals of Financial Management*. United State :Brigham.
- Frederiksen, Charles F. (1993). *A Brief History of Collegiate Housing (Chapter Six)*. in Higher and Adult Education Series San Francisco : Jossey - Bass Inc.
- Mueller, Kate H. (1961). *Student Personal Work in Higher Education*. Boston : Houghton Mifflin Company.
- Winston, Roger B.; Anchors Scott; & Associatas. (1993) *Student Housing And Residential Life*. San Francisco : Jossey - Bass Inc.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ

ตาราง 18 การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ

หน่วย:บาท

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
รายได้							
รายได้จากค่าเช่า	4,806,000	4,806,000	4,806,000	5,046,300	5,046,300	5,046,300	5,298,348
รวมรายได้	4,806,000	4,806,000	4,806,000	5,046,300	5,046,300	5,046,300	5,298,348
ค่าใช้จ่าย							
ต้นทุนของโครงการ	1,086,988	1,100,488	1,114,663	1,164,672	1,180,300	1,196,709	1,250,786
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	559,360	559,360	559,360	559,360	559,360	1	1
รวมค่าใช้จ่าย	2,663,723	2,677,223	2,691,398	2,741,407	2,757,035	2,214,085	2,268,162
กำไรก่อนหักภาษี	2,142,277	2,128,777	2,114,602	2,304,893	2,289,265	2,832,215	3,030,186
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	535,569	532,194	528,651	576,223	572,316	708,054	909,056
กำไรหลังหักภาษี	1,606,708	1,596,583	1,585,952	1,728,670	1,716,949	2,124,161	2,121,130

ตาราง 18 (ต่อ)

หน่วย:บาท							
รายละเอียด	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
รายได้							
รายได้จากค่าเช่า	5,298,348	5,298,348	5,563,212	5,563,212	5,563,212	5,840,892	5,840,892
รวมรายได้	5,298,348	5,298,348	5,563,212	5,563,212	5,563,212	5,840,892	5,840,892
ค่าใช้จ่าย							
ต้นทุนของโครงการ	1,268,877	1,287,873	1,346,535	1,367,478	1,389,468	1453157	1,477,401
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	1	1	1	1	1	1	1
รวมค่าใช้จ่าย	2,286,253	2,305,249	2,363,911	2,384,854	2,406,844	2,470,533	2,494,777
กำไรก่อนหักภาษี	3,012,095	2,993,099	3,199,301	3,178,358	3,156,368	3,370,359	3,346,115
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	903,629	748,275	959,790	953,507	946,910	1,011,108	1,003,835
กำไรหลังหักภาษี	2,108,467	2,244,824	2,239,511	2,224,851	2,209,458	2,359,251	2,342,281

ตาราง 18 (ต่อ)

	หน่วย:บาท					
รายละเอียด	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้						
รายได้จากค่าเช่า	5,840,892	6,132,456	6,132,456	6,132,456	6,438,972	6,438,972
รวมรายได้	5,840,892	6,132,456	6,132,456	6,132,456	6,438,972	6,438,972
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนของโครงการ	1,502,857	1,572,214	1,600,280	1,629,749	1,705,498	1,737,987
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375	1,017,375
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	1	1	1	1	1	1
รวมค่าใช้จ่าย	2,520,233	2,589,590	2,617,656	2,647,125	2,722,874	2,755,363
กำไรก่อนหักภาษี	3,320,659	3,542,866	3,514,800	3,485,331	3,716,098	3,683,609
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	996,198	1,062,860	1,054,440	1,045,599	1,114,829	1,105,083
กำไรหลังหักภาษี	2,324,461	2,480,006	2,460,360	2,439,732	2,601,269	2,578,526

ตาราง 19 การวิเคราะห์งบประมาณเงินสดตลอดอายุโครงการ

หน่วย:บาท							
งบกระแสเงินสด	ผลรวม	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
กระแสเงินสดรับ							
รายได้จากค่าเช่า	110,939,568	0	4,806,000	4,806,000	4,806,000	5,046,300	5,046,300
รวมกระแสเงินสดรับ	110,939,568	0	4,806,000	4,806,000	4,806,000	5,046,300	5,046,300
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าที่ดิน	11,000,000	11,000,000	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	857,105	857,105	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	20,347,500	20,347,500	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขออนุญาต	508,688	508,688	0	0	0	0	0
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร	2,796,800	2,796,800	0	0	0	0	0
เงินเดือนพนักงาน	8,927,815	0	270,000	283,500	297,675	312,559	328,187
ค่าประกันอัคคีภัย	406,960	0	20,348	20,348	20,348	20,348	20,348
ค่าซ่อมแซมรายปี	2,348,712	0	101,738	101,738	101,738	106,825	106,825
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง	1,883,040	0	94,152	94,152	94,152	94,152	94,152

ตาราง 19 (ต่อ)

หน่วย:บาท							
งบกระแสเงินสด	ผลรวม	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ค่าภาษีโรงเรือน	13,867,453	0	600,750	600,750	600,750	630,788	630,788
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	17,268,126	0	535,569	532,194	528,651	576,223	572,316
รวมกระแสเงินสดจ่าย	80,212,199	35,510,093	1,622,557	1,632,682	1,643,314	1,740,895	1,752,616
กระแสเงินสดสุทธิ	30,727,369	- 35,510,093	3,183,443	3,173,318	3,162,686	3,305,405	3,293,684

ตาราง 19 (ต่อ)

							หน่วย:บาท
งบกระแสเงินสด	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
กระแสเงินสดรับ							
รายได้จากค่าเช่า	5,046,300	5,298,348	5,298,348	5,298,348	5,563,212	5,563,212	5,563,212
รวมกระแสเงินสดรับ	5,046,300	5,298,348	5,298,348	5,298,348	5,563,212	5,563,212	5,563,212
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขออนุญาต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร	0	0	0	0	0	0	0
เงินเดือนพนักงาน	344,596	361,826	379,917	398,913	418,859	439,802	461,792
ค่าประกันอัคคีภัย	20,348	20,348	20,348	20,348	20,348	20,348	20,348

ตาราง 19 (ต่อ)

หน่วย : บาท

งบกระแสเงินสด	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าซ่อมแซมรายปี		106,825	112,166	112,166	112,166	117,774	117,774	117,774
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง		94,152	94,152	94,152	94,152	94,152	94,152	94,152
ค่าภาษีโรงเรือน		630,788	662,294	662,294	662,294	695,402	695,402	695,402
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล		708,054	909,056	903,629	748,275	959,790	953,507	946,910
รวมกระแสเงินสดจ่าย		1,904,763	2,159,842	2,172,506	2,036,148	2,306,325	2,320,985	2,336,378
กระแสเงินสดสุทธิ		3,141,537	3,138,506	3,125,842	3,262,200	3,256,887	3,242,227	3,226,834

ตาราง 19 (ต่อ)

หน่วย:บาท								
งบกระแสเงินสด	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ								
รายได้จากค่าเช่า	5,840,892	5,840,892	5,840,892	6,132,456	6,132,456	6,132,456	6,438,972	6,438,972
รวมกระแสเงินสดรับ	5,840,892	5,840,892	5,840,892	6,132,456	6,132,456	6,132,456	6,438,972	6,438,972
กระแสเงินสดจ่าย								
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขออนุญาต	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินเดือนพนักงาน	484,882	509,126	534,582	561,311	589,377	618,846	649,788	682,277
ค่าประกันอัคคีภัย	20,348	20,348	20,348	20,348	20,348	20,348	20,348	20,348
ค่าซ่อมแซมรายปี	123,663	123,663	123,663	129,846	129,846	129,846	136,338	136,338

ตาราง 19 (ต่อ)

หน่วย:บาท								
งบกระแสเงินสด	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง	94,152	94,152	94,152	94,152	94,152	94,152	94,152	94,152
ค่าภาษีโรงเรือน	730,112	730,112	730,112	766,557	766,557	766,557	804,872	804,872
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,011,108	1,003,835	996,198	1,062,860	1,054,440	1,045,599	1,114,829	1,105,083
รวมกระแสเงินสดจ่าย	2,464,265	2,481,236	2,499,055	2,635,074	2,654,720	2,675,348	2,820,327	2,843,070
กระแสเงินสดสุทธิ	3,376,627	3,359,656	3,341,837	3,497,382	3,477,736	3,457,108	3,618,645	3,595,902

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์เจ้าของหอพัก

แบบสัมภาษณ์เจ้าของหอพัก

99/6 ลาดพร้าว 31 แขวงลาดยาว

เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

13 กุมภาพันธ์ 2550

เรียน

ดิฉัน นางสาว อัญญา รุจิระธนลักษณ์ นิสิตภาควิชาเศรษฐศาสตร์ ชั้นปีที่ 2 โครงการบัณฑิตศึกษา สาขาเศรษฐศาสตร์ ได้ทำการศึกษาค้นคว้าอิสระ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการลงทุนก่อสร้างหอพักประเภทให้เช่าสำหรับนักศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม

ตามที่ดิฉันได้ติดต่อกับท่านในฐานะเจ้าของโครงการที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้ เพื่อขออนุญาตนำโครงการของท่านมาเป็นกรณีศึกษา และได้รับอนุญาตจากท่านเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ดังนั้น ดิฉันจึงขอส่งแบบสัมภาษณ์ เพื่อขอข้อมูลต่างๆ เพื่อใช้ในการศึกษาในครั้งนี้หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คงได้รับความกรุณาจากท่าน ในการให้ข้อมูลครั้งนี้

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

(นางสาวอัญญา รุจิระธนลักษณ์)

แบบสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการลงทุนก่อสร้างหอพัก
ประเภทให้เช่าสำหรับนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม

ข้อมูลพื้นฐานที่ต้องใช้

ลักษณะโครงการ

- ที่ดินทั้งหมด.....ตารางวา ราคาตารางวาละ.....บาท
- จำนวนห้องพัก.....ห้อง จำนวนชั้น.....ชั้น
- ขนาดความกว้างห้องพัก.....เมตร ยาว.....เมตร
- พื้นที่โครงการ.....ตารางวา

อัตราค่าเช่าห้อง

- ค่าเช่าห้องพัก เดือนละ.....บาท

ต้นทุนโครงการ

- ค่าที่ดิน..... ตารางวา ตารางวาละ.....บาท
- ค่าถมที่ดิน..... ตารางวา ตารางวาละ.....บาท
- ค่าก่อสร้างอาคาร..... ตารางวา ตารางวาละ.....บาท
- งานโครงสร้าง ตารางวา ตารางวาละ.....บาท
- งานฐานราก..... ตารางวา ตารางวาละ.....บาท
- ค่าก่อสร้างรั้วรอบอาคาร..... ตารางเมตร ตารางเมตรละ.....บาท
- ค่าติดตั้งระบบโทรศัพท์บาท
- ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าบาท
- ค่าติดตั้งระบบน้ำประปาบาท

เฟอร์นิเจอร์ห้องเช่า

- เตียง	หลังละ	บาท
- โต๊ะเขียนหนังสือ และ เก้าอี้	ชุดละ	บาท
- เครื่องปรับอากาศ	ตัวละ	บาท
- ตู้เสื้อผ้า	หลังละ	บาท
- โทรศัพท์	เครื่องละ	บาท

ค่าพัฒนาอื่นๆ

- ค่าออกแบบและปรึกษาวิศวกร		บาท
- ค่าขออนุญาตก่อสร้าง		บาท

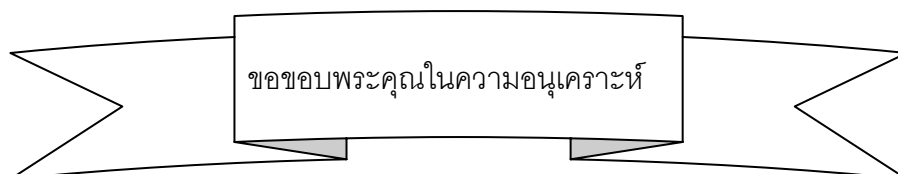
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- เงินเดือนและค่าจ้าง.....		
.....		
.....		
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา		บาท
- ค่าอุปกรณ์สำนักงาน		บาท
- ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน		บาท
- ค่าอุปกรณ์ทดแทนอุปกรณ์ชำรุด		บาท

*** **หมายเหตุ** หากมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากนี้ ขอความกรุณาในการให้ข้อมูลเพิ่มเติม
จักขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่ง

ข้อมูลเพิ่มเติม

.....
.....



ภาคผนวก ค

พระราชบัญญัติหอพัก

พระราชบัญญัติหอพัก

พ.ศ. 2507

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2507

เป็นปีที่ 19 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยหอพัก

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาร่างรัฐธรรมนูญในฐานะรัฐสภาดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2507 เป็นต้นไป และเมื่อจะให้ใช้บังคับในท้องที่อื่นใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

“หอพัก” หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้พัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน

“เจ้าของหอพัก” หมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการหอพัก

“ผู้จัดการหอพัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินกิจการหอพัก

“นายทะเบียน” ในจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี หมายความว่า ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส คนพิการ และผู้สูงอายุ ในจังหวัดอื่น หมายความว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดแห่งท้องที่ที่หอพักตั้งอยู่

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 4 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่หอพัก ดังต่อไปนี้

(1) หอพักของกระทรวง ทบวง กรม

(2) หอพักที่รับผู้พักน้อยกว่าห้าคน

(3) หอพักที่รับผู้พักโดยไม่เรียกทรัพย์สินตอบแทน

(4) หอพักตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รักษาการตามพระราชบัญญัติ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนด ค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราในบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ ยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการ อื่น เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด 1 การตั้งหอพัก

มาตรา 6 หอพักมี 2 ประเภท คือ

(1) หอพักชาย สำหรับผู้พักที่เป็นชาย

(2) หอพักหญิง สำหรับผู้พักที่เป็นหญิง

มาตรา 7 ห้ามมิให้ผู้ใดตั้งหอพัก เว้นแต่ผู้นั้นจะเป็นเจ้าของหอพักและได้รับใบอนุญาต จากนายทะเบียน

มาตรา 8 เจ้าของหอพักต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

(1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์

(2) ไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(3) ไม่เป็นผู้วิกลจริตหรือฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ

(4) ไม่เป็นผู้เคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็น โทษหรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท

(5) ไม่เป็นผู้เจ็บป่วยด้วยโรคเรื้อน วัณโรคในระยะอันตราย โรคเท้าช้าง ในระยะปรากฏ อาการเป็นที่รังเกียจแก่สังคม โรคยาเสพติดให้โทษอย่างร้ายแรง โรคพิษสุราเรื้อรัง

ในกรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของหอพัก นิติบุคคลนั้นต้องตั้งผู้แทนซึ่งมีคุณสมบัติตามวรรค ก่อนให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา 9 หอพักอย่างน้อยต้องมีห้องนอน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชม ห้องอาหาร ห้องน้ำ และห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 10 เจ้าของหอพักต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพักซึ่งอย่างน้อยมีข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) หลักเกณฑ์การรับผู้พัก
- (2) อัตราค่าเช่าห้องพัก ค่าอาหาร และค่าบริการอื่น ๆ
- (3) เวลาเข้าออกห้องพัก
- (4) การเยี่ยมผู้พัก
- (5) การรักษาพยาบาล
- (6) การค้างแรมที่อื่น
- (7) การห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

ระเบียบประจำห้องพักให้ใช้ได้ต่อเมื่อนายทะเบียนเห็นชอบแล้ว

การแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบประจำห้องพักต้องได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน

มาตรา 11 การขออนุญาตให้ตั้งห้องพักและการออกใบอนุญาตให้ตั้งห้องพักให้เป็นไปตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 12 ใบอนุญาตให้ตั้งห้องพักให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของปีที่ยื่นออกในอนุญาตการต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งห้องพัก ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ ไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 13 ในกรณีที่นายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งห้องพัก ผู้ ขออนุญาตหรือผู้ขอต่อใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือนายทะเบียนแจ้งการไม่อนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาต คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

มาตรา 14 ในกรณีที่ใบอนุญาตให้ตั้งห้องพักสูญหายหรือถูกทำลายในสาระสำคัญให้เจ้าของห้องพักแจ้งต่อนายทะเบียน และยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตภายในสิบห้าวัน นับตั้งแต่วันที่ได้ทราบว่าเป็นใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

มาตรา 15 เจ้าของห้องพักต้องแสดงใบอนุญาตให้ตั้งห้องพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในห้องพัก

มาตรา 16 เจ้าของห้องพักต้องจัดให้มีป้ายคำว่า หอพัก ซึ่งของห้องพัก และประเภทห้องพัก ชายหรือห้องพักหญิง เป็นภาษาไทยขนาดใหญ่ พอเห็นได้ในระยะอันสมควรติดไว้ ณ หอพักในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายจากภายนอกอาคาร

มาตรา 17 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมห้องพักให้เจ้าของห้องพักแจ้งเป็นหนังสือต่อนายทะเบียนภายในเจ็ดวันก่อนแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม

หมวด 2 การจัดการหอพัก

มาตรา 18 หอพักจะดำเนินการได้ ต้องมีผู้จัดการหอพัก

มาตรา 19 ห้ามมิให้ผู้ใดจัดการหอพัก เว้นแต่จะได้รับแต่งตั้งจากเจ้าของหอพักและได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

เจ้าของหอพักซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาจะเป็นผู้จัดการหอพักเองก็ได้ แต่ต้องได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักด้วย

มาตรา 20 ผู้จัดการหอพักต้องมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับเจ้าของหอพักตามมาตรา 8

มาตรา 21 การขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก และการออกใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ให้เป็นไปตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 22 ใบอนุญาตให้ผู้จัดการหอพักให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของปีที่ออกใบอนุญาตการต่ออายุใบอนุญาตให้ผู้จัดการหอพัก ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 23 ในกรณีนายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาตให้ผู้จัดการหอพักหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้ ผู้ขออนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือนายทะเบียนแจ้งการไม่อนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาต คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

มาตรา 24 ในกรณีใบอนุญาตให้ผู้จัดการหอพักสูญหายหรือถูกทำลายในสาระสำคัญให้ผู้จัดการหอพักแจ้งต่อนายทะเบียนและยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบว่าเป็นใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

มาตรา 25 ผู้จัดการหอพักต้องแสดงใบอนุญาตให้ผู้จัดการหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพัก ทั้งต้องดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรา 15 และมาตรา 16 ด้วย

มาตรา 26 ผู้จัดการหอพักต้องจัดทำสมุดทะเบียนผู้พักตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง และอย่างน้อยให้มีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ และอายุของผู้พัก
- (2) ชื่อของโรงเรียน หรือสถานศึกษาของผู้พัก
- (3) ชื่อและที่อยู่ของบิดา มารดา และผู้ปกครองของผู้พัก
- (4) วันที่เข้าอยู่ในหอพักและวันที่ออกจากหอพัก
- (5) ลายมือชื่อผู้พัก

การกรอกข้อความในสมุดทะเบียนผู้พัก ต้องกรอกทุกรายการแล้วให้ผู้จัดการและผู้พักลงลายมือชื่อไว้ด้วย ถ้ารายการใดเขียนผิดห้ามลบ แต่ให้ขีดฆ่าแก้ หรือตกเติมแล้วให้ผู้จัดการหอพักและผู้พักลงลายมือชื่อกำกับไว้

มาตรา 27 ผู้จัดการหอพัก ต้องให้ความร่วมมือแก่สถานศึกษาของผู้พักในเรื่องเกี่ยวกับการศึกษา และความประพฤติของผู้พัก

มาตรา 28 ผู้จัดการหอพัก ต้องไม่รับหรือยอมให้บุคคลซึ่งขาดคุณสมบัติตามมาตรา 8(2) (3) (4) หรือ (5) ทำงานในหอพัก และเฉพาะหอพักหญิงต้องใช้หญิงเท่านั้นเป็นพนักงานในหอพัก

มาตรา 29 เมื่อปรากฏหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้พักตกอยู่หรือจะตกอยู่ในอันตราย เพราะเหตุเจ็บป่วยหรือเหตุอื่นใดก็ตาม ให้ผู้จัดการหอพักแจ้งให้บิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พักทราบโดยด่วน

มาตรา 30 ผู้จัดการหอพักต้องควบคุมดูแลมิให้หญิงเข้าอยู่ในหอพักชาย และมีให้ชายเข้าอยู่ในหอพักหญิง

หมวด 3

อำนาจหน้าที่นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 31 นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปในหอพักในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก เพื่อตรวจตราควบคุมให้การปฏิบัติได้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้บุคคลที่อยู่ในสถานทีนั้นต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ในกรณีจำเป็น นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนมีอำนาจเข้าไปตรวจหอพักนอกเวลาดังกล่าวในวาระหนึ่งได้

นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเข้าตรวจหอพักจะต้องมีบัตรประจำตัวตามแบบที่กำหนดโดยกฎกระทรวงและพร้อมที่จะแสดงได้ด้วย

มาตรา 32 นายทะเบียนมีอำนาจสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักจัดการหรือแก้ไขหอพัก หรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ภายในกำหนดเวลาที่นายทะเบียนเห็นสมควร

มาตรา 33 เมื่อปรากฏว่าเจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักแล้วแต่กรณี

(1) เป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามมาตรา 8 หรือ มาตรา 20

(2) ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนตามมาตรา 32 โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

(3) ดำเนินกิจการหอพัก เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดีหรือเป็นภัยต่อประเทศชาติ

นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินการหอพักนั้น หรือถ้าเห็นสมควรจะสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก หรือใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักโดยอนุมัติ รัฐมนตรีก็ได้

ค่าใช้จ่ายในการที่พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินการหอพัก ให้เจ้าของหอพักเป็นผู้จ่าย

มาตรา 34 ในการสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุม หรือดำเนินการหอพักให้นายทะเบียนแจ้งคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักทราบ

เมื่อนายทะเบียนได้แจ้งคำสั่งตามวรรคก่อนแล้ว ห้ามมิให้เจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักดำเนินการต่อไป เว้นแต่จะได้รับมอบหมายจากนายทะเบียน

หมวด 4 บทกำหนดโทษ

มาตรา 35 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 7 หรือมาตรา 19 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 36 เจ้าของหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 14 มาตรา 15 มาตรา 16 หรือ มาตรา 17 หรือ ผู้จัดการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 24 หรือมาตรา 25 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

มาตรา 37 ผู้จัดการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 มาตรา 29 หรือมาตรา 30 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

(ลงชื่อ) จอมพล ถนอม กิตติขจร

(ถนอม กิตติขจร)

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

1. ใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	200 บาท
2. ใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	100 บาท
3. การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	100 บาท
4. การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	50 บาท
5. ใบแทนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	20 บาท
6. ใบแทนใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	20 บาท

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ปรากฏว่าเด็กและเยาวชนหรือผู้ที่อยู่ในระหว่างการศึกษาเข้ามาศึกษาเล่าเรียนในจังหวัดพระนครหรือในจังหวัดใหญ่ ๆ บางจังหวัด และเข้าพักอยู่ในหอพักของเอกชนได้ทวีจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ บรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชนที่จัดตั้งขึ้นไม่มีกฎหมายควบคุม ผู้จัดตั้งหอพักได้ดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการค้ามากกว่าเพื่อสวัสดิภาพและอาจก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อย ผิดศีลธรรมอันดี หรืออาจเป็นภัยต่อประเทศชาติ จึงสมควรให้มีกฎหมายควบคุมการจัดตั้งหอพักของเอกชน (คัดจากราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษเล่ม 81 ตอนที่ 27 วันที่ 21 มีนาคม พุทธศักราช 2507)

ข้อควรทราบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้

โดยที่ปรากฏว่าเด็กและเยาวชนหรือผู้ที่อยู่ในระหว่างการศึกษาซึ่งเข้ามาศึกษาเล่าเรียนในจังหวัดพระนครหรือในจังหวัดใหญ่ ๆ บางจังหวัดและเข้าพักอยู่ในหอพักของเอกชนได้ทวีจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ บรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชนที่จัดตั้งขึ้นไม่มีกฎหมายควบคุม ผู้จัดตั้งหอพักได้ดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการค้ามากกว่าเพื่อสวัสดิภาพและอาจก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อย ผิดศีลธรรมอันดี หรืออาจเป็นภัยต่อประเทศชาติ จึงสมควรให้มีกฎหมายควบคุมการจัดตั้งหอพักของเอกชน

การตั้งหอพัก

(ก) ผู้ใดจะตั้งหอพัก ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนหอพักเสียก่อน เว้นแต่หอพักต่อไปนี้ ซึ่งได้รับการยกเว้นให้ไม่ต้องขออนุญาตจัดตั้งคือ

1. หอพักของกระทรวง ทบวง กรม

2. หอพักที่รับผู้พัก ซึ่งกำลังศึกษาเล่าเรียนอยู่ในมหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียนรัฐบาล หรือโรงเรียนราษฎร์ มีจำนวนน้อยกว่าห้าคน

3. หอพักที่รับผู้พักโดยไม่เรียกทรัพย์สินตอบแทน

4. หอพักของโรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา หรือโรงเรียนมัธยมวิสามัญศึกษา ตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนราษฎร์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณของโรงเรียน และรับเฉพาะนักเรียนของโรงเรียนนั้นเข้าพัก

ดังนั้น หอพักที่อยู่ในข่ายควบคุมตามกฎหมายนี้ กล่าวโดยทั่วไปหมายถึง หอพักเอกชนที่รับนักเรียน นิสิต หรือนักศึกษาเข้าพักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป และคำว่า นักเรียน นิสิต นักศึกษา นี้หมายถึงรวมถึงนักเรียน นิสิต หรือนักศึกษาในโรงเรียนของเอกชน ที่สอนวิชาเสริมสวย วิชาช่างกล วิชาตัดเย็บเสื้อผ้า หรือวิชาชีพอย่างอื่น ซึ่งได้รับอนุญาตจัดตั้งตามพระราชบัญญัติโรงเรียนราษฎร์ พ.ศ.2497 ด้วย

(ข) ผู้ขออนุญาตจัดตั้งหอพัก ต้องเป็นเจ้าของหอพักเอง คำว่า “เจ้าของหอพัก” ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้ให้คำนิยามไว้ว่าหมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการหอพัก มิได้หมายถึงผู้เป็นเจ้าของอาคารที่ตั้งหอพัก เพราะผู้ตั้งหอพักอาจเช่าบ้านผู้อื่นมาตั้งเป็นหอพักขึ้นก็ได้ แต่เจ้าของอาคารเองก็อาจจะเป็นเจ้าของกิจการหอพักเองได้ด้วย ดังนั้นผู้ที่เช่าหรือยืมอาคารสถานที่บุคคลอื่นมาดำเนินการ ก็มีสิทธิยื่นเรื่องขออนุญาตตั้งหอพักต่อนายทะเบียนได้กล่าวโดยสรุปก็คือ เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสถานที่กับเจ้าของกิจการหอพักจะเป็นบุคคลคนเดียวหรือคนละคนก็ได้ แต่ผู้มีหน้าที่ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักต้องเป็นเจ้าของกิจการหอพักเท่านั้น

เจ้าของหอพัก

คุณสมบัติของผู้เป็นเจ้าของหอพัก และหน้าที่ของเจ้าของหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507

1. ต้องอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
2. ต้องไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
3. ต้องไม่เป็นผู้วิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
4. ไม่เป็นผู้เคยต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดโทษหรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท
5. ไม่เป็นผู้เจ็บป่วยด้วยโรคเรื้อน วัณโรค ในระยะอันตราย โรคเท้าช้างในระยะปรากฏอาการ เป็นที่รังเกียจแก่สังคม โรคยาเสพติดให้โทษอย่างร้ายแรง หรือโรคพิษสุราเรื้อรังหากสมาคม

มูลนิธิ องค์การ หรือบริษัท ห้างร้าน ที่เป็นนิติบุคคล เป็นเจ้าของกิจการหอพักจะต้องตั้งบุคคลธรรมดาที่มีคุณสมบัติดังกล่าวแล้วเป็นผู้แทน

เพื่อปฏิบัติการตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดหน้าที่เจ้าของหอพักไว้ดังต่อไปนี้

1. เจ้าของหอพักจะต้องยื่นขออนุญาตจัดตั้งหอพักต่อนายทะเบียนหอพัก
2. ในกรณีที่เจ้าของหอพักมิได้เป็นผู้จัดการหอพักด้วย เจ้าของหอพักต้องทำหนังสือแต่งตั้งผู้จัดการหอพัก เพื่อให้ผู้จัดการหอพักแนบหนังสือแต่งตั้งมาพร้อมกับคำขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักยื่นต่อนายทะเบียนหากมีการเปลี่ยนแปลงตัวผู้จัดการหอพักเป็นเจ้าหน้าที่ที่เจ้าของหอพักจะต้องยื่นเรื่องราวขออนุมัติจากนายทะเบียน
3. ต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพัก ตามมาตรา 10 ซึ่งเจ้าของหอพักต้องยื่นมาพร้อมกับคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักสาระสำคัญของระเบียบประจำหอพักอย่างน้อยต้องมี 7 ประการ ตามที่กฎหมาย กำหนดคือ
 - หลักเกณฑ์การรับผู้พัก
 - อัตราค่าเช่าหอพัก ค่าอาหารและค่าบริการอื่น ๆ
 - เวลาเข้าออกหอพัก
 - การเยี่ยมผู้พัก
 - การรักษาพยาบาล
 - การค้างแรมที่อื่น
 - การห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง
4. ต้องแสดงใบอนุญาตให้ตั้งหอพักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพัก ถ้าฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีต้องระวางโทษปรับ
5. ต้องให้มีป้ายหอพักโดยระบุชื่อและประเภทหอพักว่าเป็นหอพักชายหรือหญิง เป็นภาษาไทยขนาดใหญ่เห็นได้ในระยะอันสมควรติดไว้ ณ หอพักในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายภายนอกอาคาร ถ้าฝ่าฝืนเช่นไม่มีป้ายชื่อติดไว้หรือติดไว้แต่ไม่ถูกต้อง หากถูกดำเนินคดีต้องระวางโทษปรับ
6. การแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบประจำหอพัก เป็นหน้าที่ของเจ้าของหอพักที่ต้องยื่นเรื่องราวต่อนายทะเบียน เพื่อขอรับความเห็นชอบจากนายทะเบียนเสียก่อน จึงจะใช้ระเบียบประจำหอพักฉบับใหม่ได้โดยเฉพาะในระเบียบประจำหอพักจะมีเรื่องกำหนดอัตราค่าเช่าไว้ด้วย เจ้าของหอพักจะเก็บค่าเช่าหอพักเกินกว่าอัตราที่ได้รับอนุญาตไว้ในระเบียบประจำหอพักมิได้
7. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพัก เจ้าของหอพักมีหน้าที่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อนายทะเบียน ภายใน 7 วันก่อนแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม

8. ในกรณีใบอนุญาตให้ตั้งหอพักสูญหาย หรือถูกทำลายในสาระสำคัญ เจ้าของหอพักมีหน้าที่จะต้องแจ้งต่อนายทะเบียนและยื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตภายใน 15 วัน นับแต่ได้ทราบว่าใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

ผู้จัดการหอพัก

นอกจากเจ้าของหอพักแล้ว ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ยังได้กำหนดให้มีผู้จัดการหอพักอีกด้วย จะมีเพียงเจ้าของหอพักเท่านั้นก็ได้ แต่เจ้าของหอพักอาจเป็นผู้จัดการเองด้วยก็ได้แต่ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนเสียก่อน

ตามกฎหมายได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นผู้จัดการหอพักไว้เช่นเดียวกับเจ้าของหอพักดังกล่าวแล้ว นอกจากนั้น ยังได้กำหนดหน้าที่ไว้หลายประการคือ

1. ผู้จะเป็นผู้จัดการหอพักจะต้องยื่นเรื่องราวขออนุญาต จากนายทะเบียน
2. ต้องแสดงใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพักทั้งต้องดูแลให้มีการแสดงใบอนุญาตจัดตั้งไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ชัดเจนเช่นกัน รวมทั้งต้องดูแลให้แสดงป้ายชื่อหอพักตามที่กฎหมายกำหนดด้วย
3. จัดทำสมุดทะเบียนผู้พัก ตามแบบที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง
4. เมื่อมีผู้มาพักให้กรอกข้อความในสมุดทะเบียนผู้พักทุกรายการและให้ผู้จัดการพร้อมด้วยผู้พักลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย
5. ต้องให้ความร่วมมือแก่สถานศึกษาของผู้พักในเรื่องเกี่ยวกับการศึกษาและความประพฤติของผู้พัก
6. ต้องไม่รับหรือยอมให้บุคคลที่ขาดคุณสมบัติตามกฎหมาย เช่น ผู้ที่มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ทำงานในหอพัก อนึ่ง หอพักหญิงจะต้องใช้หญิงเท่านั้น เป็นผู้ทำงานในหอพัก
7. เมื่อปรากฏหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้พักตกอยู่ หรือจะตกอยู่ในอันตรายเพราะเหตุเจ็บป่วย หรือเหตุอื่นใดก็ตาม ต้องแจ้งให้บิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พักทราบโดยด่วน
8. ต้องควบคุมดูแลมิให้หญิงเข้าอยู่ในหอพักชายและมิให้ชายเข้าอยู่ในหอพักหญิง

ข้อกำหนดในการจัดตั้งและดำเนินงานหอพัก

1. ตามกฎหมายได้กำหนดประเภทของหอพักไว้เพียง 2 ประเภท คือหอพักชายกับหอพักหญิง ฉะนั้น เมื่อจะขออนุญาตจัดตั้งหอพักจะต้องตกลงใจเสียให้แน่ว่าจะตั้งหอพักประเภทใด

เจ้าของจะตั้งหอพักเดี่ยวแล้วจัดให้ผู้พักทั้งชายและหญิงอยู่ด้วยกันก็ได้ แต่อาจตั้งหอพักชายและหอพักหญิงอยู่ใกล้เคียงกันได้ โดยแยกกันให้เด็ดขาดเป็นส่วนคนละหอพัก

2. หอพักต้องจัดให้มีห้องนอนห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียนหรืออีกนัยหนึ่งห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ห้องน้ำ ห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะ เช่น ต้องมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศอย่างเพียงพอ สำหรับห้องนอนต้องมีขนาดความจุอากาศไม่น้อยกว่าเก้าลูกบาศก์เมตรต่อผู้พักหนึ่งคน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน ต้องมีเนื้อที่ของพื้นที่ไม่น้อยกว่าแปดตารางเมตร ห้องน้ำต้องมีพื้นห้องไม่ดูดซึมจากใต้พื้น และไม่มีน้ำขังและห้องส้วมต้องเป็นแบบส้วมซึม เป็น อาทิ นอกจากห้องต่าง ๆ ตามที่กฎหมายระบุไว้แล้ว หอพักอาจจัดให้มีห้องอื่น ๆ เพื่อประโยชน์สำหรับผู้พักอีกก็ได้ เช่น ห้องสมุด ห้องดูหนังสือ ห้องกีฬาในร่ม หรือห้องปฏิบัติศาสนกิจ ทั้งนี้แล้วแต่เจ้าของหอพักจะพิจารณาเห็นสมควรหรืออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักทั้งหลาย

3. เจ้าของหอพักจะต้องวางระเบียบประจำหอพักขึ้นไว้โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องมีข้อกำหนดในเรื่องหลักเกณฑ์การรับผู้พัก อัตราค่าเช่าหอพัก ค่าอาหาร และค่าบริการอื่น ๆ เวลาเข้าและออกหอพัก การเยี่ยมผู้พัก การรักษาพยาบาลป่วยไข้ การค้างแรมที่อื่นนอกหอพักและการห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้ใกล้เคียง ระเบียบประจำหอพักนี้ เมื่อเจ้าของหอพักจัดทำขึ้นแล้ว จะต้องเสนอขอความเห็นชอบจากนายทะเบียนก่อน และถ้าจะแก้ไขเพิ่มเติมก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียนเช่นเดียวกัน

4. เจ้าของหอพักต้องจัดให้มีป้ายคำว่า หอพัก ชื่อของหอพักและประเภทหอพักชายหรือหอพักหญิง เป็นภาษาไทยขนาดใหญ่พอเห็นได้ในระยะพอสมควรติดไว้ ณ หอพักในที่เปิดเผย เห็นได้ง่ายจากภายนอกอาคาร นอกจากนั้น จะต้องติดใบอนุญาตให้ตั้งและให้เป็นผู้จัดการ หอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายภายในหอพักด้วย ในกรณีนี้ส่วนมากเจ้าของหอพักนิยมเอาใบอนุญาตใส่กรอบติดไว้ ณ บริเวณสำนักงานที่ติดอยู่ในหอพักซึ่งทำให้ดูเรียบร้อยดี

5. ในการขออนุญาตจัดตั้งหอพัก และขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักจะต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ.2508) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 (แบบ พ.1 และ แบบ พ.2) สำหรับคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักนั้น จะต้องแนบรูปถ่ายของเจ้าของหอพัก ขนาดกว้าง 5 เซนติเมตร สูง 6 เซนติเมตร จำนวน 2 รูป กับระเบียบประจำหอพักแผนผังบริเวณหอพักและแปลนอาคารหอพักเสนอพร้อมไปด้วย สำหรับแผนผังบริเวณหอพักและแปลนอาคารนั้นควรแสดงให้เห็นรายละเอียดที่สำคัญต่าง ๆ โดยครบถ้วนเฉพาะแปลนอาคารต้องแสดงให้เห็นว่าอาคารมีกี่ชั้นมีกี่ห้องแต่ละห้องเป็นห้องอะไรบ้างและมีขนาดกว้างยาว สูง เท่าใด (แบบพิมพ์เขียว)

6. อัตราค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตจัดตั้งหอพัก และเป็นผู้จัดการหอพักนั้นกฎหมายได้กำหนดให้เรียกเก็บเป็นค่าใบอนุญาตให้จัดตั้งหอพัก 200 บาท และใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 100 บาท ใบอนุญาตทั้งสองชนิดนี้สิ้นอายุภายในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี ที่ออกใบอนุญาต การขอต่ออายุใบอนุญาต ผู้ขอต้องยื่นเรื่องร่ววก่อนใบอนุญาตหมดอายุไม่น้อยกว่า 30 วัน หรืออีกนัยหนึ่งคือ ต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อนายทะเบียนก่อนต้นเดือนธันวาคมทุกปี ส่วนค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาตให้จัดตั้งหอพัก 100 บาท และค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 50 บาท

การตรวจตราควบคุมและบทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืน

(ก) พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ให้อำนาจนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะเข้าไปในหอพักใด ๆ ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตกได้เสมอโดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อตรวจตราควบคุมให้การปฏิบัติได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย บุคคลที่อยู่ในหอพักนั้นไม่ว่าจะเป็นเจ้าของ ผู้จัดการ ผู้พัก หรือบุคคลอื่นใดก็ตามให้ความสะดวกพอสมควร

แต่ในกรณีจำเป็น เช่น ได้ทราบว่ามีหอพักใดประกอบการทุจริตมิชอบ นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียน ก็มีอำนาจเข้าไปตรวจหอพักก่อนเวลาพระอาทิตย์ขึ้น หรือหลังเวลาพระอาทิตย์ตกก็ได้

ในกรณีที่เจ้าของหอพักสงสัยว่า จะเป็นนายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่จริงหรือไม่ อาจขอดูบัตรประจำตัวได้

(ข) นายทะเบียนมีอำนาจสั่งเป็นหนังสือ ให้เจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักจัดการหรือแก้ไขหอพัก หรือปฏิบัติกรอย่างใด ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมายนี้ภายในกำหนดเวลาแล้วแต่จะเห็นสมควรได้

ถ้าเจ้าของหรือผู้จัดการหอพักไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนดังกล่าวแล้ว ก็ดี เป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ดี หรือดำเนินกิจการหอพักเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดี หรือเป็นภัยต่อประเทศชาติ นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินกิจการหอพักนั้น หรือถ้าเห็นสมควร จะสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก หรือใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักโดยอนุมัติของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ก็ได้

ค่าใช้จ่ายในการที่พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุม หรือดำเนินกิจการหอพักดังกล่าวนี้ให้เจ้าของหอพักเป็นผู้จ่าย

(ค) พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนกฎหมายนี้ไว้หลายประการ เช่น ผู้ใดตั้งหอพัก หรือเป็นผู้จัดการหอพักโดยมิได้รับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ถ้าผู้จัดการหอพักไม่ควบคุมดูแลปล่อยให้หญิงเข้าไป อยู่ในหอพักชายหรือให้ชายเข้าไปอยู่หอพักหญิงจะต้องโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ เป็นต้น

นายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดไว้ว่า สำหรับกรุงเทพมหานครให้ ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส คนพิการ และ ผู้สูงอายุ เป็นนายทะเบียน ผู้รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตแก่ผู้ขอจัดตั้งหอพัก หรือเป็นผู้จัดการหอพักและดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติไว้ ส่วนในจังหวัดอื่น ๆ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนั้น ๆ เป็นนายทะเบียน

ส่วนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานตรวจตราควบคุมหอพักต่าง ๆ นั้นต้องเป็นผู้ที่ได้รับการ แต่งตั้งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

อนึ่ง ทั้งนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่จะมีบัตรประจำตัวแสดงเป็นหลักฐานในการ ปฏิบัติงานด้วย

การที่ทางราชการได้ตราพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ออกใช้บังคับนี้ มิได้มีความมุ่ง หมายที่จะก่อให้เกิดความยุ่งยากเดือดร้อนแก่บรรดาผู้ดำเนินกิจการหอพักทั้งหลาย แต่ต้องการที่จะ ช่วยคุ้มครองสวัสดิภาพ และความเป็นอยู่ของเยาวชน ซึ่งจะเติบโตขึ้นเป็นกำลังของประเทศชาติเป็น สำคัญ สำหรับหอพักที่ดำเนินงานดี และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายนั้น ทางราชการก็ยินดีส่งเสริม และสนับสนุนอย่างเต็มที่

ทางราชการได้ตระหนักดีว่า เจ้าของและผู้จัดการหอพักทั้งหลายนั้นเป็นผู้ที่มีความสำคัญ ยิ่งเพราะเป็นผู้ที่เยาวชนเป็นจำนวนมากต้องอาศัยร่มไม้ชายคาของท่านเป็นที่พักอาศัยระหว่างการ ศึกษาเล่าเรียน และเยาวชนเหล่านี้ต่างก็ต้องจากบิดามารดาผู้ปกครองมาจากแดนไกล จึงหวัง ว่าจะมีท่านเท่านั้นที่จะให้ความเอื้ออาทรแก่เขาได้

กฎหมายสามารถบังคับได้แต่เฉพาะความประพฤติภายนอก แต่ความเมตตาปราณีที่ท่าน จะพึงให้แก่เยาวชนที่เข้ามาพึ่งพิงในหอพักของท่านทั้งหลายนั้น ย่อมเกิดจากน้ำใจของท่านเอง

เอกสารประกอบการยื่นคำร้องขออนุญาตตั้งและเป็นผู้จัดการหอพักนักเรียน นักศึกษา

1. หนังสือคำร้อง
2. หนังสือคำขอใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก (แบบ พ.1)
3. หนังสือคำขอใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก (แบบ พ.2)
4. หนังสือแต่งตั้งผู้จัดการหอพัก (ในกรณีที่เจ้าของและผู้จัดการหอพักมิใช่คนคนเดียว)
5. รูปถ่ายเจ้าของและผู้จัดการหอพัก ขนาด 3 นิ้ว ถ่ายหน้าตรง ไม่สวมหมวก แว่นตาดำ และรูปถ่ายไม่เกิน 6 เดือน จำนวนอย่างละ 2 รูป รวม 4 รูป
6. สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน 1 ฉบับ
7. สำเนาบัตรประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ บัตรประจำตัวพนักงานรัฐวิสาหกิจ
8. ใบรับรองแพทย์ จำนวน 1 ฉบับ
9. ระเบียบประจำหอพักซึ่งระบุในมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 เนื้อหาต้องครอบคลุมตามกำหนด 7 ข้อ จำนวน 2 ชุด พร้อมลงนามเจ้าของหอพักกำกับด้วย
10. แบบแปลนแสดงโครงสร้างอาคารจำนวน 2 ชุด ประกอบด้วย
 - รูปแสดงอาคารด้านหน้า ด้านข้าง
 - รูปแสดงแปลนพื้นที่แต่ละชั้น แสดงรายละเอียดของห้องพัก ห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ประตู หน้าต่าง พร้อมทั้งระบุขนาดความกว้างยาวของแต่ละห้อง
 - แผนที่โดยสังเขป แสดงที่ตั้งของหอพักเพื่อสะดวกในการออกตรวจเยี่ยมของเจ้าหน้าที่

หมายเหตุ : - เอกสารแบบฟอร์ม ตามข้อ 1, 2, 3, 4, 9 ขอรับได้ที่กลุ่มการคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิสำนักส่งเสริมและพิทักษ์เยาวชน สำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส คนพิการ และผู้สูงอายุ ถ.นิคมมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400 หรือที่พัฒนาสังคมและสวัสดิการจังหวัดทุกจังหวัด

- แบบแปลนควรใช้มาตราส่วน 1 : 100

คำขออนุญาตตั้งหอพัก

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า

เกิดวันที่ พ.ศ. อายุ ปี

สัญชาติ ศาสนา อาชีพ

ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่บ้านเลขที่ ตรอก ซอย

ถนน แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

จังหวัด ยื่นคำขอต่อนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

ข้าพเจ้าขออนุญาตตั้งหอพักประเภท.....

ใช้ชื่อว่า..... ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่

ตรอก ซอย ถนน

แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด

รับผู้พักไม่เกิน.....คน

ข้าพเจ้ามีคุณสมบัติตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507

ได้แนบรูปถ่ายของข้าพเจ้า ขนาด 5 x 6 ซม. 2 รูป ระเบียบประจำหอพัก แผนผังหอพัก และแผนอาคาร มากับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ลายมือชื่อ ผู้ยื่นคำขอ

คำขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า

เกิดวันที่พ.ศ..... อายุ ปี

สัญชาติ ศาสนา อาชีพ

ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่บ้านเลขที่ ตรอก ซอย

ถนน แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

จังหวัด ยื่นคำขอต่อนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

ข้าพเจ้าขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักประเภท.....

ใช้ชื่อว่า..... ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่

ตรอก ซอย ถนน

แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด

ซึ่ง.....เป็นเจ้าของหอพัก

ข้าพเจ้ามีคุณสมบัติตามมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507

ได้แนบรูปถ่ายของข้าพเจ้า ขนาด 5 x 6 ซม. 2 รูป และหนังสือแต่งตั้งข้าพเจ้าเป็น
ผู้จัดการหอพักมากับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ลายมือชื่อ ผู้ยื่นคำขอ

คำขอต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า

เกิดวันที่..... เดือน..... พ.ศ. อายุ ปี สัญชาติ.....

ศาสนา..... อาชีพ..... ตั้งบ้านเรือนอยู่บ้านเลขที่.....

ตรอก..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... เป็นเจ้าของหอพักประเภท.....

ใช้ชื่อว่า ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่..... ตรอก..... ซอย

..... ถนน..... แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

..... จังหวัด ตามใบอนุญาตเลขที่..... ออก

ให้ ณ วันที่ เดือน..... พ.ศ..... ยื่นคำขอต่อนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

ด้วยใบอนุญาตให้ตั้งหอพักที่.....ของข้าพเจ้าจะหมดอายุในวันที่

31 ธันวาคม พ.ศ. จึงขอต่ออายุประจำปี พ.ศ..... ตามมาตรา 12 แห่ง

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507

ลายมือชื่อ ผู้ยื่นคำขอ

คำขอต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า

เกิดวันที่..... เดือน..... พ.ศ. อายุ ปี สัญชาติ.....

ศาสนา..... อาชีพ..... ตั้งบ้านเรือนอยู่บ้านเลขที่.....

ตรอก..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... เป็นผู้จัดการหอพักประเภท.....

ใช้ชื่อว่า ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่..... ตรอก..... ซอย

..... ถนน..... แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

..... จังหวัด ตามใบอนุญาตเลขที่..... ออก

ให้ ณ วันที่ เดือน..... พ.ศ..... ยื่นคำขอต่อนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

ด้วยใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักที่.....ของข้าพเจ้าจะหมดอายุใน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. จึงขอต่ออายุประจำปี พ.ศ..... ตามมาตรา 22 แห่ง

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507

ลายมือชื่อ ผู้ยื่นคำขอ

แบบพิมพ์หมายเลข 7

แบบคำร้อง

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เรื่อง

เรียน

ข้าพเจ้า(นาย/นาง/นางสาว).....อายุ.....ปี

อยู่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย ถนน.....

แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด.....

เป็น..... หอพัก.....

ตั้งอยู่เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด.....

มีความประสงค์.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

.....ผู้รับเรื่อง

หนังสือแต่งตั้งผู้จัดการหอพัก

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของหอพักชื่อ
..... ประเภท.....ซึ่งตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่
..... ตรอก.....ซอย.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....ขอแต่งตั้งให้.....
อยู่บ้านเลขที่..... ตรอก.....ซอย..... ถนน.....
แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด.....
เป็นผู้ทำหน้าที่ดูแลดำเนินการหอพักของข้าพเจ้าในหน้าที่ผู้จัดการหอพัก

ข้าพเจ้าจึงทำหนังสือแต่งตั้งให้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....เจ้าของหอพัก

ลงชื่อ.....ผู้รับแต่งตั้ง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ - ชื่อสกุล	นางสาวอัญญา รุจิระธนลักษณ์
วัน เดือน ปีเกิด	7 มีนาคม 2525
สถานที่เกิด	จังหวัดนครสวรรค์
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	425 หมู่ 6 ตำบลตาคลี อำเภอตาคลี จังหวัดนครสวรรค์ 60140

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2540	มัธยมศึกษาตอนต้น จาก โรงเรียนตาคลีประชาสรรค์
พ.ศ. 2543	มัธยมศึกษาตอนปลาย จาก โรงเรียนนครสวรรค์
พ.ศ. 2546	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ จาก มหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.ศ. 2550	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การจัดการ) จาก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ