

**บทความวิจัย**

**เรื่อง**

**การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนในธุรกิจหอพักและ  
ความคิดเห็นของผู้พักอาศัยต่อการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก  
สะดวก : กรณีศึกษาหอพัก 191 บริเวณใกล้มหาวิทยาลัย  
เทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ**

**Financial Analysis of Dormitory Investment and the  
Opinions of Residents towards the Facilities Provided :  
A Case of Dormitory 191 near King Mongkut's University  
of Technology North Bangkok**

**โดย**

**อริสรา วิเชียรรัตน์พงษ์ และธนันธร นันทสุวรรณ  
Arissara Vichienrattanapong and Thanuntorn Nuntasuwun**

เรื่อง : การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนในธุรกิจหอพักและความคิดเห็นของผู้พักอาศัย  
ต่อการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก : กรณีศึกษาหอพัก 191  
บริเวณใกล้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

Financial Analysis of Dormitory Investment and the Opinions of Residents towards the  
Facilities Provided : A Case of Dormitory 191  
near King Mongkut's University of Technology North Bangkok

อริสรา วิเชียรรัตนพงษ์ และ ธันนธร นันตสุวรรณ

Arissara Vichienrattanapong and Thanuntorn Nuntasuwun

**บทคัดย่อ**

การศึกษาเรื่อง “การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนในธุรกิจหอพักและความคิดเห็นของผู้พักอาศัยต่อการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก : กรณีศึกษาหอพัก 191 บริเวณใกล้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและรายได้จากการให้บริการต่างๆ เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของการลงทุนสร้างหอพักและเพื่อศึกษาความคิดเห็นของผู้พักอาศัยต่อการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้านี้ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพัก 191 และจากการใช้แบบสอบถามสำรวจความคิดเห็นในการเลือกที่พักอาศัยของผู้เช่าทั้งหมด 20 ราย

หอพัก 191 มีพื้นที่ดินกว้าง 12 เมตร ยาว 22.5 เมตร อาคารหอพักมีขนาด 10.5×15.5 เมตร สูง 4 ชั้น ไม่มีลิฟท์ มีห้องจำนวน 20 ห้อง ขนาดห้อง 6.5×6 ตารางเมตร/ห้อง ดำเนินการในรูปแบบเจ้าของคนเดียวใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 9.2 ล้านบาท มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ อัตราคิดลด ร้อยละ 8 เท่ากับ 520,627 บาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน(B/C) เท่ากับ 1.05 และอัตราผลตอบแทนภายในของการลงทุน(IRR) เท่ากับ ร้อยละ 8.54 มีจุดคุ้มทุนเท่ากับ 14 ปี 6 เดือน การประเมินค่าทางการเงินของการสร้างหอพักให้ผลว่าเป็นโครงการที่คุ้มค่าในการลงทุน

ผลการสำรวจเกี่ยวกับความคิดเห็นและการเลือกที่พักอาศัย พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้เช่าหอพักทั้งหมดเป็นนิสิต/นักศึกษา ร้อยละ 65 มีอายุระหว่าง 21-23 ปีและมีรายได้ไม่น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 95 มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ร้อยละ 65 มีจำนวนคนที่พักรวมกันต่อห้องจำนวน 2 คน ร้อยละ 90 มีค่าใช้จ่ายสำหรับที่พักอาศัยระหว่าง 3,000-9,000 บาท ร้อยละ 50 รู้จักหอพักจากการแนะนำจากผู้อื่น ส่วนปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักสูงสุด คือ ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ทำงานหรือใกล้กับสถาบันศึกษาที่ตนศึกษาอยู่ ปัจจัยรองลงมา คือ ขนาดของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการให้หอพักจัดให้มากที่สุด คือ เคเบิลทีวี จากการศึกษาพอสรุปได้ว่า การลงทุนทำธุรกิจหอพักในย่านที่ใกล้กับสถาบันการศึกษามีความคุ้มค่าทางการเงินและมีความเสี่ยงไม่มากนัก อย่างไรก็ตามเจ้าของหอพักควรพิจารณาถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่จัดให้ผู้อาศัยและคิดราคาเช่าที่เหมาะสมด้วย

## ABSTRACT

The study on Financial Analysis of Dormitory Investment and the Opinions of Residents towards the Facilities Provided: A Case Study of Dormitory 191 near King Mongkut's University of Technology North Bangkok aimed at evaluating cost structure, operating cost and return from dormitory investment. The data were obtained from interviewing the owner of the dormitory while the opinions the residents on the selection of the dormitory were gathered from all 20 residents of the dormitory.

The dormitory 191 was a four storied building constructed on the area of  $12 \times 22.5$  meters. The size of the building was  $10.5 \times 15.5$  meters containing 20 rooms with the size of  $6.5 \times 6$  meters. The total investment cost was 9.2 million baht and the project life of 20 years. The result of the financial analysis showed that the NPV was 520,627 baht at 8 percent discount rate. The B/C ratio was 1.05 and the IRR of 8.54 percent with the payback period of 14 years 6 month. Therefore this project was feasible.

The result of resident survey showed that all of the residents were male student. Sixty five percent of them was between 21-23 years old with the monthly income less than 10,000 baht. Almost all residents were from other provinces and 65 percent of them stayed in double rooms with the monthly expenses of 3,000 to 9,000 baht.

About half of the residents received the information about this dormitory from other persons and the main reason for selecting this dormitory was because of the closeness to the university followed by the proper size of the room. The most preferable service was cable TV. Finally it can be concluded that the investment of dormitory near the university was a feasible investment with low risk. However, the owner should take into account of the facilities provided and a reasonable room rate.

## คำนำ

จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้มีการลงทุนในธุรกิจก่อสร้างเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของความต้องการที่พักอาศัย ธุรกิจหอพักเป็นธุรกิจที่เติบโตควบคู่กับความต้องการที่อยู่อาศัยของคนในประเทศ ซึ่งความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานของชีวิต เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา จำนวนประชากรได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องทั้งจากการเพิ่มจำนวนประชากรตามธรรมชาติ จากการอพยพย้ายถิ่นฐาน รวมถึงนักศึกษาที่เข้ามาศึกษาต่อด้วยความเชื่อที่ว่าสถาบันการศึกษาชั้นนำในเมือง เมื่อศึกษาจบแล้วสามารถเป็นใบเบิกทางให้ได้งานทำที่ดีมีค่าตอบแทนสูง

การขยายตัวของจำนวนนักศึกษาที่เข้ามาศึกษาต่อเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ทำให้นักศึกษาต้องหาแหล่งที่พักอาศัยใกล้กับสถานศึกษาเพื่อความสะดวกในการเดินทาง จึงก่อให้เกิดปัญหาตามมาคือการขาดแคลนที่พักอาศัย

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือเป็นสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับมากแห่งหนึ่งของประเทศไทย ดังนั้นนักศึกษาที่เข้ารับการศึกษาก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี และนักศึกษาที่กำลังศึกษาอยู่ก็มีจำนวนมาก ปัจจุบันหอพักนักศึกษาในบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย มีจำนวนมากแต่ยังไม่เพียงพอต่อจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มขึ้น จึงเป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการจะลงทุน ก่อสร้างหอพักนักศึกษาเพิ่มเติมในบริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัย อย่างไรก็ตามการก่อสร้างหอพัก เป็นการลงทุนที่ค่อนข้างสูง ดังนั้นการศึกษาเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของการลงทุน สร้างหอพักรวมทั้งความคิดเห็นของผู้พักอาศัยต่อบริการสิ่งอำนวยความสะดวกครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ ต่อผู้ประกอบการในการตัดสินใจลงทุนสร้างหอพักขนาดกลางได้เป็นอย่างดี

## วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาโครงสร้างต้นทุนของการลงทุนก่อสร้างหอพัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และรายได้จากการให้บริการต่างๆ
2. เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของการลงทุนสร้างหอพัก
3. เพื่อศึกษาความคิดเห็นของผู้พักอาศัยต่อการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก

## การตรวจเอกสาร

สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ การศึกษาความเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบความเป็นไปได้ของโครงการทาวน์เฮ้าส์และโครงการอพาร์ทเมนท์ ณ พื้นที่ซอยลาดพร้าว 71 แขวงบางกระดัง กรุงเทพมหานคร ว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าการลงทุนกว่ากัน ขอบเขตการศึกษากำหนดให้ทั้ง 2 โครงการเป็นพื้นที่เดียวกัน ขนาดพื้นที่เท่ากัน กลุ่มเป้าหมายที่กำหนดคือนักศึกษาปริญญาโทภาคปกติของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ในปี 2536 กำหนดระยะเวลาโครงการอพาร์ทเมนท์ 10 ปี และระยะเวลาโครงการทาวน์เฮ้าส์ 2 ปี การศึกษาได้ทำการเปรียบเทียบความคุ้มค่าในการลงทุนโดยใช้วิธีการสำรวจตลาดและเปรียบเทียบทางด้านการเงินซึ่งใช้เกณฑ์การตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนโครงการและวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ผลการศึกษาสรุปได้ว่าโครงการอพาร์ทเมนท์ดังกล่าวไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนโดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ  $-1.80$  ล้านบาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ  $0.95$  สำหรับอัตราผลตอบแทนภายในโครงการผู้ศึกษาไม่ได้แสดงการคำนวณ ในขณะที่โครงการทาวน์เฮ้าส์คุ้มค่าต่อการลงทุนโดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ

1.27 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ 1.07 และอัตราผลตอบแทนโครงการเท่ากับร้อยละ 33.85 มากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน คือ ร้อยละ 15

**สาริสา กัญญา (2346)** ได้ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษาโครงการ อพาร์ตเมนต์ให้เช่าชอยประตูแดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ตเมนต์ให้เช่าบริเวณชอยประตูแดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยมีทางเลือกในการดำเนินโครงการ 2 ทางเลือก ดังนี้ ทางเลือกที่ 1 คือดำเนินโครงการในปีที่ 1 -21 และขายโครงการในต้นปีที่ 22 ทางเลือกที่ 2 คือดำเนินโครงการจนถึงปีที่คืนทุนและขายโครงการในปีถัดไป วิธีการศึกษาใช้การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการและการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ตลอดจนระยะเวลาคืนทุนโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี

ผลการศึกษา พบว่า ทางเลือกที่ 1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 3.25 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.11 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 10.08 ทางเลือกที่ 2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1.04 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.04 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 9.14 ระยะเวลาคืนทุนทั้ง 2 ทางเลือกเท่ากับ 13 ปี 5 เดือน และเมื่อพิจารณาความอ่อนไหวของทั้ง 2 ทางเลือก ปรากฏว่าทางเลือกที่ 1 ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าในทุกๆ ด้าน ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า โครงการตามทางเลือกที่ 1 มีความคุ้มค่าการลงทุนมากที่สุด หากผู้สนใจนำผลการศึกษานี้ไปใช้ประโยชน์ควรพิจารณาถึงต้นทุนและผลประโยชน์ด้านอื่นๆ ที่สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เป็นอยู่เพิ่มเติม

### ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้สำหรับข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์นั้นจะได้อาจจากการสอบถามสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพัก 191 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ หอพัก 191 มีพื้นที่ดินกว้าง 12 เมตร ยาว 22.5 เมตร อาคารหอพักมีขนาด 10.5×15.5 เมตร สูง 4 ชั้น ไม่มีลิฟท์ มีห้องพักจำนวน 20 ห้อง ขนาดห้อง 6.5×6 ตร.ม./ห้อง ดำเนินการในรูปแบบเจ้าของคนเดียว ซึ่งในการวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนได้พิจารณาทั้งผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม ต้นทุนทางตรงและต้นทุนทางอ้อมที่เกิดขึ้นกับโครงการ สำหรับในการศึกษาความคิดเห็นของผู้พักอาศัยได้จากการสัมภาษณ์ผู้พักอาศัยทั้งหมดภายในหอพัก 191 จำนวน 20 ห้อง

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจสำหรับการลงทุนสร้างหอพักเพื่อบริการนักศึกษาและสามารถจัดเตรียมบริการสิ่งอำนวยความสะดวกให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้พักอาศัย

### การวิเคราะห์ข้อมูล

ใช้วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล 2 วิธี คือ

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) โดยใช้สถิติขั้นพื้นฐานในรูปค่าเฉลี่ยและค่าร้อยละเพื่ออธิบายให้ทราบถึงลักษณะทั่วไปของการประกอบธุรกิจหอพักและปัญหาหรืออุปสรรคในการดำเนินการรวมทั้งความคิดเห็นของผู้พักอาศัยต่อการให้บริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของหอพัก
2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) โดยเป็นการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน (Financial Analysis) เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจในการลงทุนสร้างหอพักนักศึกษาบริเวณ

ใกล้กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ โดยใช้เกณฑ์ในการวัดความคุ้มค่าของโครงการ ดังนี้

2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) โครงการจะมีความคุ้มค่าที่จะลงทุน เมื่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวก สูตรที่ใช้คือ

$$NPV = \sum_{t=1}^n (B_t - C_t) / (1+r)^t$$

โดยที่ NPV = มูลค่าปัจจุบันผลตอบแทนสุทธิตลอดอายุโครงการ  
 $B_t$  = มูลค่าผลประโยชน์ของโครงการที่ได้รับในปีที่ t  
 $C_t$  = มูลค่าต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายของโครงการในปีที่ t  
 $r$  = อัตราคิดลดหรือค่าเสียโอกาสเงินทุน  
 $t$  = ระยะเวลาโครงการตั้งแต่ปีที่ 1,2,...,n  
 $n$  = อายุของโครงการ ( 20 ปี)

2.2 อัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost ratio : B/C ratio)

โครงการจะมีความคุ้มค่าเมื่ออัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) มีค่ามากกว่า 1 สูตรที่ใช้คือ

$$B/C \text{ ratio} = \sum_{t=1}^n B_t (1+r)^{-t} / \sum_{t=1}^n C_t (1+r)^{-t}$$

โดยที่  $B_t$  = ผลตอบแทนในปีที่ t  
 $C_t$  = ค่าใช้จ่ายในปีที่ t  
 $r$  = อัตราคิดลดหรือค่าเสียโอกาสเงินทุน  
 $t$  = ระยะเวลาของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1,2,...,n  
 $n$  = อายุของโครงการ ( 20 ปี)

2.3 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) ซึ่ง IRR เท่ากับ อัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็น 0 ดังนั้นโครงการจะมีความคุ้มค่าเมื่ออัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลด (discount rate) สูตรที่ใช้คือ

$$\sum_{t=1}^n (B_t - C_t) / (1 + IRR)^t = 0$$

โดยที่  $B_t$  = ผลตอบแทนในปีที่ t  
 $C_t$  = ค่าใช้จ่ายในปีที่ t  
 $IRR$  = อัตราผลตอบแทนของโครงการ  
 $t$  = ระยะเวลาของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1,2,...,n  
 $n$  = อายุของโครงการ ( 20 ปี)

หลังจากวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนสร้างหอพักนักศึกษาแล้วจะทำการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Payback Period) ตามเกณฑ์การตัดสินใจแบบไม่คิดลดรายได้และต้นทุน โดยจะพิจารณา ระยะเวลาที่รายได้สะสมของโครงการคุ้มกับต้นทุนสะสม ซึ่งเป็นการพิจารณาจำนวนปีที่จะได้รับผลตอบแทน คุ้มกับต้นทุน

นอกจากนี้ยังมีทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test : SVT) เพื่อดูว่าต้นทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้เท่าใดหรือรายได้สามารถลดลงได้เท่าใดโครงการจึงจะสามารถอยู่ได้ โดยจะเกิดผลเช่นไรต่อโครงการลงทุน สูตรที่ใช้คือ

$$SVTc = \frac{NPV}{\text{Sum PVC}} \times 100 \quad \text{และ} \quad SVTb = \frac{NPV}{\text{Sum PVB}} \times 100$$

โดยที่ NPV คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิ , PVC คือมูลค่าปัจจุบันของต้นทุน, PVB คือมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน

### การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนในธุรกิจหอพัก 191

#### 1) การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุน

การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนในธุรกิจหอพัก 191 ครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์เพื่อมุ่งหาผลตอบแทนทางการเงินหรือความสามารถในการทำกำไรของกิจการซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนทางการเงิน โดยในขั้นแรกได้จัดทำกระแสเงินสดเพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในขั้นตอนต่อไป ซึ่งงบกระแสเงินสดแบ่งออกเป็น กระแสเงินสดจ่าย (outflow) ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา รวมทั้งกระแสเงินสดรับ (inflow) ประกอบด้วย รายได้ทางตรงและรายได้ทางอ้อมโดยแสดงรายละเอียดไว้ในตารางที่ 1 ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

##### 1. กระแสเงินสดจ่าย

1.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วย ค่าที่ดินที่มีมูลค่า 3,500,000 บาท ค่าก่อสร้างอาคาร 5,025,000 บาท ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน 419,222 บาท รวมทั้งค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานอื่นๆ ได้แก่ ค่าแบบ ค่าวิศวกร ค่าสถาปนิก ฯลฯ รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น **9,238,120** บาท ดังตารางที่ 1

1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วยเงินเดือนพนักงาน 84,000 บาท ค่าน้ำ 17,478 บาท ค่าไฟฟ้า 74,442 บาท ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 42,160 บาท รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีละ 218,080 บาท โดยโครงการนี้ใช้เวลาก่อสร้างในปีที่ 1 ซึ่งตรงกับปี 2549 และเริ่มดำเนินงานได้ตั้งแต่ปีที่ 2550 เป็นต้นไป ดังนั้นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตั้งแต่ปีที่ 2-20 จึงกำหนดให้เท่ากับค่าใช้จ่ายของปี 2550 เนื่องจากค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าและค่าภาษี ได้แก่ ภาษีโรงเรือน ภาษีรายได้และภาษีสิ่งแวดล้อมเป็นค่าใช้จ่ายตามอัตราการจัดเก็บของทางภาษีจึงไม่สามารถประมาณการล่วงหน้าได้ ประกอบกับเจ้าของหอพักเป็นผู้ดูแลกิจการด้วยตนเองจึงยืนยันว่าตนเองมีความพึงพอใจที่จะรับค่าตอบแทนในอัตราที่เท่ากันทุกปี

1.3 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตั้งแต่ปีที่ 2-20 ได้กำหนดให้คงที่และเท่ากับค่าใช้จ่ายของปี 2550 ดังเหตุผลที่แสดงไว้ข้างต้น ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดโดยการจ้างพนักงานมาทำความสะอาดเดือนละ 4 ครั้ง ๑ละ 250 บาท(รวมปีละ 12,000 บาท) ค่าประกันและค่าขยะซึ่งกำหนดให้คงที่ปีละ 6,000 บาทและ 800 บาท รวมค่าใช้จ่ายปีละ 18,800 บาท สำหรับค่าซ่อมแซมอาคาร เช่น การทาสีอาคาร การปรับปรุงอาคารซึ่งกำหนดให้มีการซ่อมแซมอาคารทุกๆ 5 ปีคือปีที่ 6 ปีที่ 11 และปีที่ 16 เป็นค่าใช้จ่ายครั้งละ 170,000 บาท

ตารางที่ 1 รายการกระแสเงินสดในการลงทุนทำธุรกิจหอพัก 191 ปีที่ 1-20

หน่วย : บาท

รายการ	ปี																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>1. กระแสเงินสดรับ</b>																				
1.1 รายได้ทางตรงจากค่าเช่าห้อง	-	684,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	860,000	960,000	960,000	960,000	960,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000
1.2 รายได้ทางอ้อม	-	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400
- เครื่องจักรที่ใช้โดยคนเช่าห้อง	-	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400
- เงินกู้ โบนัส ส่วนค่าเช่าบ้านค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์อินเทอร์เน็ต	-	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606	123,606
- มูลค่าขาดโครงการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	-	823,006	859,006	859,006	859,006	859,006	859,006	979,006	979,006	979,006	979,006	979,006	1,099,006	1,099,006	1,099,006	1,099,006	1,099,006	1,099,006	1,099,006	1,099,006
<b>2. กระแสเงินสดจ่าย</b>																				
2.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	9,238,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าที่ดิน	3,500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าก่อสร้าง	5,025,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าอุปกรณ์ติดตั้งอาคารสำนักงาน	419,222	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	293,898	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080	218,080
- เงินเดือน	-	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000
- ค่าเช่า	-	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478	17,478
- ค่าไฟฟ้า	-	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442	74,442
- ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160	42,160
2.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	18,800	18,800	18,800	18,800	188,800	18,800	18,800	18,800	18,800	188,800	18,800	18,800	18,800	18,800	188,800	18,800	18,800	18,800	18,800
- ค่าจ้างคนรับจ้าง	-	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
- ค่าซ่อมแซมอาคาร	-	-	-	-	-	170,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,000	-	-	-	-
- ค่าประกันภัย	-	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
- ค่าพาหนะ	-	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
รวมค่าใช้จ่าย	9,238,120	236,880	236,880	236,880	236,880	406,880	236,880	236,880	236,880	236,880	406,880	236,880	236,880	236,880	406,880	236,880	236,880	236,880	236,880	236,880
3. กระแสเงินสดสุทธิ	-9,238,120	586,126	622,126	622,126	622,126	452,126	622,126	742,126	742,126	742,126	572,126	742,126	862,126	862,126	692,126	862,126	662,126	1,219,006	1,219,006	14,460,126

## 2. กระแสเงินสดรับ

2.1 รายได้ทางตรง เป็นรายได้จากค่าเช่าหอพักในแต่ละปีตั้งแต่ปีที่ 2-20 เนื่องจากความต้องการที่พักอาศัยมีจำนวนเพิ่มขึ้น ประกอบกับการมีประชาสัมพันธ์ที่ดี ดังนั้น จึงมีผู้เช่าเข้าพักอาศัยในหอพักเต็มทั้ง 20 ห้องตั้งแต่ปีที่ 2 ส่วนอัตราค่าเช่าในปีที่ 1 กำหนดไว้ห้องละ 2,850 บาท ซึ่งกำหนดให้มีการปรับค่าเช่าห้องเพิ่มขึ้นอีกห้องละ 500 บาททุกๆ 5 ปี โดยอัตราค่าเช่าห้องต่อห้องในปีที่ 3-7 เท่ากับ 3,000 บาท ปีที่ 8-12 เท่ากับ 3,500 บาท ปีที่ 13-17 เท่ากับ 4,000 บาท ปีที่ 18 จนสิ้นสุดโครงการเท่ากับ 4,500 บาท ทั้งนี้รายได้ทางตรงจากค่าเช่าหอพักเป็นรายได้ที่เกิดจากราคาค่าเช่าที่กำหนดไว้ในแต่ละช่วงปีคูณกับจำนวนห้องพัก 20 ห้องต่อเดือนหรือ 240 ห้องต่อปี ดังตารางที่ 1

2.2 รายได้ทางอ้อม เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากค่าเช่าหอพักในข้อ 2.1 โดยในปีที่ 2-20 มีรายได้ที่เป็นส่วนต่างของค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และรายได้อื่นๆ ได้แก่ ค่าเครื่องซักผ้าและตู้น้ำหยอดเหรียญ ทั้งนี้ได้นำมูลค่าของที่ดินและอาคารหลังจากการคิดค่าเสื่อมราคาในระดับร้อยละ 2 โดยปรับราคาตามอัตราเงินเฟ้อที่ระดับร้อยละ 5 มาคำนวณเป็นรายได้ในปีที่ 20

### 2) ต้นทุนและรายได้ในธุรกิจหอพัก 191 ช่วงระยะเวลา 20 ปี

ในการทำธุรกิจหอพัก 191 มีรายได้จากค่าเช่าในปีที่ 2 เท่ากับ 684,000 บาท และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นเป็นช่วงระยะเวลาตามที่เจ้าของหอพักได้กำหนดไว้ในเบื้องต้น โดยอัตราค่าเช่าต่อห้องในปีที่ 3-7 ปีที่ 8-12 ปีที่ 13-17 และปีที่ 18-20 เท่ากับ 3,000 บาท 3,500 บาท 4,000 บาท 4,500 บาทตามลำดับ จึงทำให้มีรายได้จากค่าเช่าหอพักตลอดอายุโครงการปีละ 720,000 บาท 840,000 บาท 960,000 บาท และ 1,080,000 บาทตามลำดับเช่นกันดัง

สำหรับต้นทุนของธุรกิจหอพัก 191 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการลงทุนปีที่ 1 จำนวน 9,238,120 บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตลอดช่วงระยะเวลา 20 ปีจะเท่ากันทุกปีโดยมีจำนวน 218,080 บาท ส่วนค่าใช้จ่าย ในการบำรุงรักษาในแต่ละปีจะเท่ากันเช่นเดียวกัน โดยมีจำนวน 18,800 บาท ยกเว้นในปีที่ 6 11 และ 16 เนื่องจากจะต้องมีค่าซ่อมแซมอาคารในปีดังกล่าวเพิ่มขึ้นอีกปีละ 170,000 บาท

### 3) ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินในธุรกิจหอพัก 191

จากการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินในการลงทุนทำธุรกิจหอพัก 191 ซึ่งเป็นหอพักขนาดกลางนี้ โดยการวิเคราะห์ต้นทุนและรายได้ของโครงการที่มีอายุ 20 ปี ณ ระดับอัตราคิดลดร้อยละ 8 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานของธนาคาร พบว่า โครงการลงทุนสร้างหอพักนักศึกษา 191 ให้ผลตอบแทนคุ้มค่า เป็นโครงการที่มีความเป็นไปได้สูงสมควรลงทุนได้ เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 520,627 บาท ซึ่งมากกว่า 0 และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (B/C) มีค่าเท่ากับ 1.05 ซึ่งมากกว่า 1 รวมทั้งอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าร้อยละ 8.54 ซึ่งมากกว่าอัตราคิดลดที่ระดับร้อยละ 8 มีจุดคุ้มทุนเท่ากับ 14 ปี 6 เดือน ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินในธุรกิจหอพัก 191 ณ ระดับอัตราคิดลดร้อยละ 8

รายการ	PVB (บาท)	PVC (บาท)	NPV (บาท)	BCR	IRR (ร้อยละ)
	11,410,132	10,889,865	520,627	1.05	8.54

ที่มา : จากการคำนวณ

#### 4) การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test : SVT)

โดยเป็นการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนของต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนในหอพัก 191 ทั้งการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุน (STVc) และค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน (STVb) เพื่อให้ทราบว่าต้นทุนจะสามารถเพิ่มขึ้นได้เท่าใดและผลตอบแทนสามารถลดลงได้เท่าใด โครงการจึงจะสามารถอยู่ได้ ซึ่งจากการคำนวณพบว่า ต้นทุนของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก 191 สามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 4.78 และผลตอบแทนหรือรายได้ของหอพักนี้สามารถลดลงได้ร้อยละ 4.56 ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) ในธุรกิจหอพัก 191

รายการ	STVc	STVb
	ความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุน	ความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน
	4.78	4.56

ที่มา : จากการคำนวณ

#### ผลการศึกษาความคิดเห็นของผู้พักอาศัย

จากการสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถามความคิดเห็นของผู้พักอาศัยจำนวน 20 ห้องซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดเป็นนิสิต/นักศึกษาของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ ร้อยละ 65 มีอายุระหว่าง 21-23 ปีและมีรายได้น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 95 มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ร้อยละ 65 มีจำนวนคนที่พักรวมกันต่อห้องจำนวน 2 คน ร้อยละ 90 มีค่าใช้จ่ายสำหรับที่พักอาศัยระหว่าง 3,000-9,000 บาท โดยหอพัก 191 มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานในห้องพัก คือ เตียง-ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเขียนหนังสือ โทรศัพท์และพัดลมเพดาน มีบริการตู้ซักเสื้อผ้าหยอดเหรียญและตู้น้ำหยอดเหรียญที่ชั้นล่าง มีระบบรักษาความปลอดภัยของผู้เช่าหอพัก ทั้งนี้ผู้พักอาศัยร้อยละ 50 รู้จักหอพักจากการแนะนำจากผู้อื่น ส่วนปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักสูงสุด คือ หอพักตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ทำงานหรือใกล้กับสถาบันศึกษาที่ตนเองศึกษาอยู่ ปัจจัยรองลงมาคือขนาดของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้พักอาศัยต้องการให้หอพักจัดให้มากที่สุด คือ เเคเบิ้ลทีวี

#### สรุปและข้อเสนอแนะ

โครงการธุรกิจหอพักเป็นธุรกิจที่ได้รับความนิยมของผู้ประกอบการเนื่องจากสามารถเลือกทำเลที่ตั้งได้ง่ายและสามารถเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากค่าเช่าได้นานประกอบกับหอพักยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มนักศึกษาที่มีรายได้น้อยและต้องการมีที่พักอาศัยใกล้กับสถานศึกษาเพื่อต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และเนื่องจากปัจจุบันความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมเมืองของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวขึ้นมาก พื้นที่บริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือเป็นพื้นที่ที่น่าสนใจแก่การลงทุนสร้างหอพักเพื่อรองรับนักศึกษาที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจำนวนห้องพักของหอพัก 191 ที่มีอยู่ 20 ห้องยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ที่ต้องการเข้ามาพักอาศัย

การศึกษาค่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างต้นทุนของการลงทุนก่อสร้างหอพัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและรายได้จากการให้บริการต่างๆเพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของการลงทุนสร้างหอพัก รวมทั้งศึกษาความคิดเห็นของผู้พักอาศัยต่อการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก จากการศึกษาพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) ณ อัตราคิดลด 8 % เท่ากับ 520,627 บาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน

(B/C) เท่ากับ 1.05 และอัตราผลตอบแทนภายในของการลงทุน(IRR) เท่ากับร้อยละ 8.54 มีจุดคุ้มทุนเท่ากับ 14 ปี 6 เดือน ดังนั้น การประเมินค่าทางการเงินของการสร้างหอพักให้ผลว่าเป็นโครงการที่คุ้มค่าในการลงทุน จะเห็นว่าผลตอบแทนจากการลงทุนไม่สูงมากนัก ทั้งนี้เพราะไม่ได้คำนึงถึงห้องพักที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของบ้านและครอบครัวอีก 4 ห้อง นอกจากนี้เจ้าของหอพักได้ใช้เงินลงทุนของตนเองในการลงทุนทั้งหมด และกำหนดราคาค่าเช่าในระดับที่เหมาะสมกับสถานะของนักศึกษาหรือผู้พักอาศัยที่เป็นชาวต่างจังหวัดเกือบทั้งหมด โดยเจ้าของหอพักได้ให้การดูแลนักศึกษาผู้พักอาศัยประดุจเสมือนเป็นลูกหลานของตนเอง ซึ่งผู้พักอาศัยต่างมีความพึงพอใจในการตัดสินใจเลือกหอพักสูงสุด คือ ตั้งอยู่บริเวณใกล้กับที่ทำงานหรือใกล้กับสถาบันศึกษาที่ตนศึกษาอยู่ ปัจจัยรองลงมา คือขนาดของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการ ดังนั้น การลงทุนทำธุรกิจหอพักในย่านที่ใกล้กับสถาบันการศึกษามีความคุ้มค่าทางการลงทุนและมีความเสี่ยงไม่มากนัก อย่างไรก็ตามเจ้าของหอพักควรพิจารณาถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่จัดให้ผู้พักอาศัยและคิดราคาค่าเช่าที่เหมาะสมด้วย

### เอกสารอ้างอิง

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2540. เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพฯ : ภาควิชาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ประสิทธิ์ ดงยั้งศิริ, 2540. การวิเคราะห์และประเมินโครงการ : โครงการส่งเสริมเอกสารวิชาการ. กรุงเทพฯ : สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ, 2536. การศึกษาความเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์และโครงการทาวน์เฮาส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71. กรุงเทพมหานคร : วิทยานิพนธ์ปริญญาโท , สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

สาริศา ภิญโญ, 2546. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษาโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณซอยประตูแดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี. กรุงเทพมหานคร : รายงานการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองปริญญาโท, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

## ประวัติของผู้นำเสนอบทความทางวิชาการ

**ผู้นำเสนอผลงาน** นางสาวธนันธร นันทสุวรรณ  
**ชื่อเรื่อง** การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนในธุรกิจหอพักและทัศนคติของผู้พักอาศัยต่อการบริการสิ่งความอำนวยความสะดวก : กรณีศึกษาหอพัก 191 บริเวณใกล้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ  
**สถานศึกษา** มหาวิทยาลัยศรีปทุม  
**โทรศัพท์ที่สะดวกต่อการติดต่อกลับ** 08-75627292  
**E-mail address** ham\_cheeze@hotmail.com  
**ประวัติการศึกษา**  
 ประถมศึกษา โรงเรียนป่านะพันธุ์วิทยา ในพระบรมราชูปถัมภ์  
 มัธยมศึกษา โรงเรียนนวมินทราชินูทิศ บดินทรเดชา  
 อุดมศึกษา มหาวิทยาลัยศรีปทุม  
 สาขา/คณะ เศรษฐศาสตร์

## ประวัติของผู้นำเสนอบทความทางวิชาการ

**ผู้นำเสนอผลงาน** นางสาวอริสรา วิเชียรรัตนพงษ์  
**ชื่อเรื่อง** การวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนในธุรกิจหอพักและทัศนคติของผู้พักอาศัยต่อการบริการสิ่งความอำนวยความสะดวก : กรณีศึกษาหอพัก 191 บริเวณใกล้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ  
**สถานศึกษา** มหาวิทยาลัยศรีปทุม  
**โทรศัพท์ที่สะดวกต่อการติดต่อกลับ** 08-3425-9198  
**E-mail address** g\_por@hotmail.com  
**ประวัติการศึกษา**  
 ประถมศึกษา โรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตกำแพงแสน  
 มัธยมศึกษา โรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตกำแพงแสน  
 อุดมศึกษา มหาวิทยาลัยศรีปทุม  
 สาขา/คณะ เศรษฐศาสตร์

