

ชื่อหัวข้อเรื่อง	การวางแผนธุรกิจ สำหรับหอพัก บนที่ดินติดรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน) สถานีอิสรภาพ
นักศึกษา	นายรฤก อ.อินทรวชิต
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์เรกซ์ชนศักดิ์ เรืองเทพรัชต์
หลักสูตร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรอาคาร
คณะ	สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2556

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้วิเคราะห์ความเป็นไปได้และจัดทำแผนธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ เพื่อการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งได้แก่ปัจจัยทางด้านการตลาด และพฤติกรรมผู้บริโภค เป็นต้น ผลการศึกษานี้จะนำไปยื่นขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนประกอบหอพัก ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งทุติยภูมิและปฐมภูมิ และลงพื้นที่เพื่อสำรวจรูปแบบของการทำธุรกิจรายอื่นๆ เพื่อการวางแผนได้อย่างถูกต้อง แนวคิดของการดำเนินกิจการคือ มุ่งเน้นความสะดวกสบายในการเดินทางให้กับผู้พักอาศัย พร้อมด้วยสาธารณูปโภคครบครัน ผู้วิจัยได้ออกแบบหอพักเป็นรูปแบบอาคารทรงสี่เหลี่ยมสูง 4 ชั้น โดยมี 21 ห้องต่อชั้น รวมเป็นจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 63 ห้อง ห้องพักขนาด 21 ตารางเมตร พร้อมเครื่องปรับอากาศ และเฟอร์นิเจอร์ พื้นที่ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและร้านค้า กลยุทธ์การค้ำคือการตั้งราคาเช่าใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เมื่อจะดำเนินธุรกิจอาจมีการปรับเปลี่ยนและแก้ไขแผนงานที่วางไว้ให้มีความเหมาะสมกับสภาวะแวดล้อมที่เกิดขึ้นจริง โครงการก่อสร้าง หอพัก ใช้การลงทุนทั้งสิ้นโดยประมาณ 17,946,800 บาท โดยเป็นทุนของเจ้าของกิจการ 12,250,000 บาท และกู้ยืมเงินจากธนาคารทั้งสิ้น 5,696,800 บาท เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และค่าชดเชยความเสี่ยงร้อยละ 3.5 ต่อปี โครงการนี้สามารถคืนทุนได้ภายในเวลา 10 ปี โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 486,895 บาท

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาครั้งนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาสนับสนุนช่วยเหลือ และการให้คำแนะนำ จากท่านอาจารย์เรกซ์ธนศักดิ์ เรืองเทพรัตน์ ซึ่งเป็นอาจารย์ผู้สอน และเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ได้เสียสละเวลาอันมีค่าเพื่อให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์ พร้อมทั้งชี้แนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ จนทำให้การศึกษาครั้งนี้สามารถสำเร็จลงได้อย่างสมบูรณ์ ผู้เขียนจึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ มา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอขอบพระคุณคณาจารย์หลักสูตรวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการบริหารทรัพยากร อาคาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม ซึ่งได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่ผู้เขียน และขอขอบคุณข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่างๆ จนทำให้การศึกษาครั้งนี้สำเร็จลุล่วงลงไปได้ด้วยดี

ท้ายที่สุดนี้ ขอขอบพระคุณ บิดา มารดา และครอบครัวของข้าพเจ้าที่ให้การสนับสนุนตลอดจน เพื่อนๆ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรอาคาร มหาวิทยาลัยศรีปทุม รุ่น 6 ทุกคน ที่ช่วยให้คำปรึกษาและเป็นเพื่อนที่ดีเสมอมา ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ผลการศึกษาวิจัยฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจศึกษาต่อไป

รฤก อ.อินทรวีชิต

พฤศจิกายน 2556

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
กิตติกรรมประกาศ	II
สารบัญ	III
สารบัญตาราง	VI
สารบัญรูปภาพ.....	VII
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	4
1.5 กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	4
1.6 นิยามคำศัพท์.....	5
2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 แนวคิดการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อการทำธุรกิจ.....	6
2.2 แนวคิดการจัดทำประมาณการทางการเงิน.....	12
2.3 แนวคิดเรื่องพฤติกรรมผู้บริโภค.....	17
2.4 กลยุทธ์การตลาด.....	20
2.5 โครงสร้างและหลักการเขียนแผนธุรกิจ.....	26
3 วิธีการศึกษาและค้นคว้า.....	30
3.1 วิธีการศึกษาข้อมูล.....	30
3.2 ประชากรกลุ่มตัวอย่าง.....	30
3.3 เครื่องมือในการวิจัย.....	31
3.4 รูปแบบการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	31

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
4 การวิเคราะห์ผล.....	33
4.1 บทสรุปผู้บริหาร.....	33
4.2 ข้อมูลบริษัทและรายละเอียดโครงการ.....	34
4.3 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมและอุตสาหกรรม.....	36
4.4 การวิเคราะห์สถานการณ์ (SWOT Analysis).....	39
4.5 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมาย (Vision, Mission, Goal).....	42
4.6 แผนการบริหารจัดการ.....	43
4.7 แผนการผลิต.....	48
4.8 แผนการตลาด.....	57
4.9 แผนการเงิน.....	63
4.10 การวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการ.....	65
4.11 แผนฉุกเฉิน.....	66
5 สรุปผลการศึกษา การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	67
5.1 สรุปผลการศึกษา.....	67
5.2 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	69
5.3 ข้อเสนอแนะ.....	69
บรรณานุกรม.....	71
ภาคผนวก.....	73
ประวัติผู้ศึกษา.....	76

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 ตัวอย่างงบประมาณรายได้.....	15
2.2 แสดงทางเลือกของเมทริกซ์ TOWS เพื่อกำหนดกลยุทธ์.....	21
4.1 คำนวณราคาขายวัสดุก่อสร้าง.....	41
4.2 สรุปการวิเคราะห์สถานการณ์ (SWOT Analysis).....	42
4.3 แสดงสัดส่วนการถือหุ้น หจก.อินทรวีชาติ.....	43
4.4 เงินเดือนในแต่ละตำแหน่งงาน.....	48
4.5 แผนการจัดตั้งห้างหุ้นส่วน และแผนการก่อสร้าง.....	51
4.6 ต้นทุนการก่อสร้าง.....	52
4.7 วิเคราะห์ TOWS Matrix.....	60
4.8 การลงทุนในกิจการ.....	64
4.9 โครงสร้างเงินทุน.....	64
4.10 วิเคราะห์อัตราผลตอบแทน.....	65
4.11 แสดงผลตอบแทนโดยใช้กรณีที่มีอัตราเช่าห้องพักตามปกติ (Normal Case).....	66

สารบัญรูปร่างภาพ

ภาพประกอบที่	หน้า
1.1 ที่ตั้งหอพัก รถไฟฟ้ามมหานคร สถานีอิสรภาพ.....	2
1.2 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภท.....	3
1.3 กรอบแนวความคิดแผนธุรกิจหอพัก บนที่ดินติดรถไฟฟ้ามมหานคร สถานีอิสรภาพ.	5
2.1 แบบจำลองแรงกดดัน 5 ประการ.....	8
4.1 จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร.....	36
4.2 โครงสร้างองค์กร.....	44
4.3 โครงสร้างการบริหาร.....	44
4.4 แผนที่ตั้ง หอพัก สถานีอิสรภาพ.....	48
4.5 แบบแปลนหอพักชั้น 1.....	49
4.6 แบบแปลนหอพักชั้น 2 ถึงชั้น 4.....	50
4.7 รูปแบบการจัดเฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก.....	50
4.8 ตำแหน่งทางการตลาดโครงการหอพัก สถานีอิสรภาพ และคู่แข่ง.....	60
4.9 ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ หอพัก สถานีอิสรภาพ.....	62