

บทที่ 3

วิธีการศึกษาและค้นคว้า

การวางแผนการดำเนินการธุรกิจหอพัก รถไฟฟ้ามหานคร สถานีอิสรภาพ ใช้แนวคิดการจัดทำแผนธุรกิจ โดยอาศัยสภาพตลาด ปัจจัยสภาพแวดล้อมต่างๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจหอพักรวมถึงพฤติกรรม การเช่าหอพักและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเช่าหอพักในเขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร

3.1 วิธีการศึกษาข้อมูล

การศึกษาแผนธุรกิจหอพักให้เช่า ได้ใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลโดยแบ่งเป็น 2 แหล่ง จากแหล่งข้อมูลต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน ที่มีการจัดเก็บข้อมูล เช่น สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, เว็บไซต์สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เพื่อศึกษาถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหอพักได้จากแหล่งข้อมูลต่างๆ ทั้งภาครัฐ และเอกชน ที่มีการจัดเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องตามนี้

- 1) จำนวนหอพักใน เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร
- 2) จำนวนประชากรที่อยู่อาศัยใน เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร
- 3) จำนวนสถานศึกษา และสถาบันการศึกษาต่างๆ ใน เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร

3.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เพื่อการศึกษาพฤติกรรมในการเช่าหอพัก และ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเช่าหอพักใน เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร โดยสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 45 ชุด และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เพื่อศึกษาความรู้ทั่วไปของธุรกิจหอพัก

3.2 ประชากรกลุ่มตัวอย่าง

3.2.1 ประชากร ประชากรที่ใช้ในการศึกษารั้งนี้เป็นผู้เช่าหอพักในเขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ในหอพักจำนวน 8 แห่ง

3.2.2 กลุ่มตัวอย่าง การศึกษารั้งนี้ได้ทำการสุ่มตัวอย่างจากผู้เช่าหอพักในเขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานครจำนวน 45 ตัวอย่าง โดยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience

Sampling) ซึ่งอาจได้ตัวอย่างกระจายตัวไม่คืนักแต่การสำรวจนี้ทำเพื่อประกอบการพิจารณาวางแผนตลาดเบื้องต้นเท่านั้น

3.3 เครื่องมือในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา คือแบบสอบถาม (Questionnaire) ที่สร้างขึ้นมาจากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วน คือ

3.3.1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

3.3.2. ข้อมูลพฤติกรรมที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก

3.3.3. ข้อมูลข้อเสนอแนะที่ต้องการให้มีการปรับปรุง หรือเพิ่มเติมบริการด้านต่างๆในการเช่าหอพัก

3.4 รูปแบบการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการจัดทำแผนธุรกิจ และการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม 45 ตัวอย่างซึ่งมีรูปแบบและแนวทางการจัดทำดังนี้

3.4.1 แนวคิดการจัดทำแผนธุรกิจ แผนธุรกิจเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้ผู้ประกอบการทราบถึงทิศทางในการประกอบการ และกำหนดระยะเวลา โดยในแผนธุรกิจจะแสดงถึงแนวคิดและรายละเอียดของโครงการธุรกิจ ในทุกด้าน เช่น ด้านการผลิต การตลาด การเงิน และการจัดการ โดยตัวแผนธุรกิจมีรูปแบบดังนี้

1) การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อธุรกิจ

2) รายละเอียดของโครงการ

3) แผนการผลิต การออกแบบ และการก่อสร้างหอพัก รูปแบบการให้บริการ

4) แผนการตลาด

4.1) วิเคราะห์ TOWS Matrix

4.2) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (STP)

4.3) กำหนดส่วนผสมทางการตลาด (4Ps)

5) แผนบุคลากร

6) แผนการเงิน

6.1) จัดทำงบการลงทุน จำนวนเงินที่ต้องใช้ในการลงทุนทั้งหมด

6.2) วิเคราะห์งบการเงินล่วงหน้า งบกำไรขาดทุน งบดุล งบกระแสเงินสดและวิเคราะห์

ผลตอบแทนการลงทุน

3.4.2 วิเคราะห์ข้อมูล คือการนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจำนวน 45 ชุด มาวิเคราะห์ข้อมูล สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เป็น ค่าร้อยละ (Percentage) การแจกแจงความถี่ (Frequency) ค่าเฉลี่ย (Mean) เพื่อบรรยายลักษณะของตัวแปรต่างๆ