

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

แผนธุรกิจเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้ผู้ประกอบการ ได้ศึกษาถึงลักษณะการดำเนินการของธุรกิจ แนวโน้มสภาพตลาด ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอกที่จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการ และการใช้กลยุทธ์ในการดำเนินการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นแผนกลยุทธ์ แผนการผลิต, แผนการเงิน และการวิเคราะห์ความเสี่ยง จากสิ่งที่ได้ศึกษาเพื่อช่วยในการประกอบการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

การจัดทำแผนธุรกิจ หอพัก บนที่ดินติดรถไฟฟ้ามหานคร สถานีอิสรภาพ ในครั้งนี้เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุนทำธุรกิจ หอพัก จากการศึกษาพฤติกรรมที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักใน กรุงเทพมหานคร เขตบางกอกใหญ่ และการศึกษาถึงวิธีการจัดการ การทำการตลาด รวมถึงการวิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

5.1.1 สรุปแผนธุรกิจ ของหอพัก บนที่ดินติดรถไฟฟ้ามหานคร สถานีอิสรภาพ เป็น 4 ด้าน ประกอบด้วย ด้านการผลิต การตลาด บุคลากร และด้านการเงิน ดังนี้

- 1) ด้านการผลิต โครงการ หอพัก บนที่ดินติดรถไฟฟ้ามหานคร สถานีอิสรภาพ ตั้งอยู่บนพื้นที่ 200 ตารางวา ถนนอิสรภาพ แขวงวัดอรุณ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 8 เดือน รวมต้นทุนก่อสร้างประมาณ 13,406,800 บาท ลักษณะหอพัก สูง 4 ชั้นมีจำนวนห้องพัก 63 ห้อง มีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประกอบการค้าจำนวน 5 หน่วย ลักษณะห้องพักมีพื้นที่ใช้สอย 21 ตารางเมตร พร้อมเครื่องปรับอากาศและเฟอร์นิเจอร์ครบที่สามารถเช่าอยู่อาศัยได้ทันที
- 2) ด้านการตลาด ในช่วงเริ่มต้นโครงการจะมีการเน้นประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ผู้ต้องการห้องพักแบบเช่าอาศัยสามารถค้นหาและสังเกตได้ง่าย ด้วยการขึ้นป้ายโฆษณา และการลงโฆษณาผ่านเว็บไซต์ และการจูงใจลูกค้าในการชักชวนเพื่อนมาเช่าห้องและการทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาเช่าอย่างน้อย 6 เดือนและ 1 ปี จะ

ได้รับส่วนลด ในด้านราคาเช่าห้องพักและบริการอื่น จะมีการกำหนดราคาในระดับใกล้เคียงกับคู่แข่งที่ราคา 4,000-4,500 บาทต่อห้อง โดยมีเครื่องปรับอากาศและเฟอร์นิเจอร์ครบ

3) ด้านบุคลากร มีการจ้างพนักงานประจำ 3 ตำแหน่ง คือ ผู้จัดการห้องพัก ทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย และการบริการลูกค้าในการติดต่อห้องพัก การเก็บค่าเช่าห้องพัก พนักงานทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัยในช่วงกลางคืน ในส่วนของช่องซ่อมบำรุงและผู้ตรวจสอบทางบัญชีจะมีการว่าจ้างเป็นครั้งไป

4) ด้านการเงิน โครงการห้องพัก บนที่ดินติดรถไฟฟ้ามหานคร สถานีอิสรภาพ มีการลงทุนทั้งสิ้น 17,946,800 บาท โดยเป็นส่วนลงทุนของเจ้าของกิจการ 12,250,000 บาท และมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารทั้งสิ้น 5,696,800 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ย 6.5% ต่อปี มีระยะเวลาของกู้เงิน 5 ปี มีระยะเวลาคืนทุน 10ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 486,895 บาท โดยใช้อัตราส่วนลด 10%

5.1.2 การศึกษาพฤติกรรมที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักในเขตบางกอกใหญ่

1) สรุปลักษณะข้อมูลทั่วไปทางด้านประชากรศาสตร์ จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ อายุ 18-24 ปี สถานะโสด การศึกษากำลังศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี และมีรายได้ระหว่าง 8,001-10,000 บาท

2) สรุปข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมเช่าห้องพัก จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ จะมีเฟอร์นิเจอร์เป็นเตียงนอนแบบเตียงคู่ สุขภัณฑ์ในห้องน้ำเป็นแบบชักโครก การเดินทางไปทำงานด้วยพาหนะส่วนตัว และเสียค่าเช่าห้องพักราคาอยู่ระหว่าง 2,001-3,000 บาท

3) สรุปข้อมูลปัจจัยทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ ประกอบด้วย 4 ด้าน คือ ผลិតภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด โดยทั้ง 4 ด้าน กลุ่มตัวอย่างส่วนมากให้ความสำคัญอยู่ในระดับมาก สรุปได้ดังนี้

3.1) ด้านราคา ภาพรวมกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญอยู่ในระดับมากประกอบด้วย ราคาเช่าห้องพักเมื่อเทียบกับคุณภาพ และราคาค่าสาธารณูปโภค

3.2) ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ในภาพรวมกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมาก ประกอบด้วย อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีความสะดวกในการเดินทาง และห้องพักมีความสะอาดสวยงาม

3.3) ด้านผลิตภัณฑ์ ในภาพรวมกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมาก ประกอบด้วย การออกแบบห้องพัก เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก สิ่งความอำนวยความสะดวก

3.4) ด้านการส่งเสริมการตลาด ภาพรวมกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมาก ประกอบด้วย อธิษาศัยและมนุษย์สัมพันธ์ที่ดีของเจ้าของ และความเอาใจใส่ของเจ้าของและ พนักงาน

5.2 ข้อจำกัดในการศึกษาครั้งนี้

5.2.1 มีระยะเวลาจำกัด ในการศึกษาค้นคว้าข้อมูลทั้งข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ อาจทำให้ความสมบูรณ์ของข้อมูลไม่ครบถ้วน

5.2.2 การเข้าไปเก็บข้อมูลในสถานประกอบการ ผู้ประกอบการไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลบางอย่างให้ได้

5.2.3 เนื่องจากเงื่อนไขระยะเวลาและการเดินทาง ทำให้มีการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่หอพักเดียวกันเป็นจำนวนหลายชุด ทำให้การกระจายของข้อมูลไม่ดีเท่าที่ควร

5.3 ข้อเสนอแนะ

การศึกษาแผนธุรกิจ หอพัก สถานีอิสรภาพ เป็นการศึกษาและคาดการณ์ล่วงหน้า ดังนั้นเมื่อจะดำเนินธุรกิจการเปรียบเทียบแผนที่วางไว้กับสภาวะแวดล้อมที่เกิดขึ้นจริงขณะนั้น โดยจะต้องคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจ และปัจจัยต่างๆ ที่สามารถส่งผลกระทบต่อการลงทุนทำธุรกิจหอพักครบถ้วนเพื่อให้ผู้ลงทุนได้พิจารณาการตัดสินใจ ทางผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

5.3.1 ในการเข้าไปเก็บข้อมูลผู้อาศัยอยู่หอพักจะต้องเตรียมความพร้อมในการเข้าไปเก็บข้อมูล โดยการขออนุญาตเจ้าของกิจการเพื่อเข้าไปเก็บข้อมูลจากการให้ผู้เช่ากรอกแบบสอบถาม และควรมีเก็บจำนวนข้อมูลที่มากขึ้น และการเก็บข้อมูลที่มีการกระจายของกลุ่มตัวอย่างในการกรอกแบบสอบถามจากผู้เช่าที่อาศัยอยู่จากอพาร์ทเมนท์ที่แตกต่างกันในพื้นที่สำรวจ

5.3.2 ด้านการผลิต ในการทำธุรกิจหอพักผู้ลงทุนควรมีการพิจารณาเรื่องการลงทุน ตั้งแต่การเลือกทำเลที่ตั้งหอพักนั้น อยู่ในแหล่งชุมชน หรือมีความเจริญมากขึ้นในอนาคต พิจารณาส่วน

ของการออกแบบและการก่อสร้างหอพักที่ถูกต้องตามกฎหมายและต้องพิจารณาถึงการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างเพราะถ้าได้ผู้รับเหมาไม่สามารถก่อสร้างได้เสร็จได้ตามเวลาจะทำให้มีผลกระทบต่อการเงินของกิจการ

5.3.3 ด้านการเงิน เนื่องเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง และมีความเสี่ยงสูง ดังนั้นผู้ลงทุนควรมีการพิจารณาถึง รายได้ ค่าใช้จ่าย กำไร และผลตอบแทนการลงทุน ก่อนการลงทุน

5.3.4 ด้านการตลาด เมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการผู้ลงทุนต้องจัดเตรียมงบประมาณในการทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ เช่น ป้ายโฆษณา แผ่นพับโฆษณาหอพัก แสดงรายละเอียด ราคาเช่าห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ตั้งหอพัก และเบอร์โทรศัพท์และการโฆษณาผ่านเว็บไซต์

5.3.5 ด้านบุคลากร จะต้องมีฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้และความชำนาญอยู่เสมอในงานบางประเภท ผู้ประกอบการอาจจ้างบุคลากรที่เป็น เอทซ์ซอร์ส เพื่อลดค่าใช้จ่ายจากการลงทุนด้านบุคลากร เช่น ผู้จัดทำบัญชี เป็นต้น