

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 หลักการและเหตุผล

จากการขยายตัวของการให้บริการทางการศึกษาของประเทศไทย ที่มีการกระจายการศึกษาในระดับอุดมศึกษามายังภูมิภาคต่าง ๆ โดยมีได้กระจุกตัวอยู่แต่ในเฉพาะกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง แต่ยังสามารถขยายมายังหัวเมืองใหญ่ทั้งทางภาคเหนือ ภาคตะวันออก ภาคใต้ โดยในภาคเหนือนั้นมหาวิทยาลัยเชียงใหม่เป็นมหาวิทยาลัยที่ได้จัดตั้งขึ้น เป็นมหาวิทยาลัยแห่งแรกที่ทางราชการได้จัดตั้งขึ้นในส่วนของภูมิภาค โดยมีประวัติความเป็นมาในการจัดตั้งโดยสังเขปดังนี้

วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2503 คณะรัฐมนตรีให้จัดตั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ขึ้น โดยกำหนดให้เปิดสอนในปีการศึกษา 2506

วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2507 พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พ.ศ. 2507 ออกประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 81 ตอนที่ 7 ลงวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2507 มาตรา 2 ให้ใช้พระราชบัญญัติตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

วันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2508 พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวเสด็จพระราชดำเนินทรงเปิดมหาวิทยาลัยเชียงใหม่อย่างเป็นทางการ

จากการเปิดการเรียนการสอนมาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลา 40 กว่าปี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ได้มีการเปิดสอนหลักสูตรในคณะต่าง ๆ มากขึ้น โดยในปีการศึกษา 2550 รับนักศึกษาใหม่ ระดับปริญญาตรี รวม 6,582 คน ประเภทโควตาภาคเหนือ 1,820 คน โครงการพิเศษทั่วประเทศ 1,828 คน รับจากส่วนกลางผ่านสำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา 2,934 คน และรับนักศึกษาเข้าศึกษาต่อระดับบัณฑิตศึกษา จำนวน 2,793 คน รวมถึงการเปิดสอนนักศึกษาในระดับบัณฑิตศึกษาที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ยังได้เปิดสอนหลักสูตรนานาชาติ จำนวน 23 หลักสูตร ประกอบด้วย ปริญญาตรี จำนวน 3 หลักสูตร ปริญญาโท จำนวน 9 หลักสูตร และ ปริญญาเอก จำนวน 11 หลักสูตร (ที่มา: สำนักทะเบียนและประมวลผล มหาวิทยาลัยเชียงใหม่)

จากการขยายตัวทางการศึกษาในระดับอุดมศึกษา ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งนอกเหนือจากการขยายตัวในการรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่แล้ว ปัจจุบันมีสถาบันอุดมศึกษาของ

เอกชน รวมทั้งสถาบันการศึกษาระดับอาชีวศึกษาหลากหลายรูปแบบ ที่เกิดขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้มีปัญหาในด้านที่พักอาศัยของนักเรียน นักศึกษาที่มาจากทั้งต่างจังหวัด และอำเภอรอบนอก โดยในกรณีของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่แม้จะมีการสร้างหอพักภายในมหาวิทยาลัยเพื่อรองรับนักศึกษาแต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักศึกษาที่นับวันจะเพิ่มปริมาณมากขึ้นตามการพัฒนาและการขยายตัวของมหาวิทยาลัย โดยหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในปัจจุบัน มีจำนวน 15 อาคาร เป็นหอพักนักศึกษายชาย 7 อาคาร และหอพักนักศึกษานหญิง 8 อาคาร รับนักศึกษาได้จำนวนทั้งสิ้น 6,674 คน ซึ่งจำนวนของนักศึกษาที่รับเข้าใหม่นั้นมีมากกว่าที่หอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่จะรองรับได้ ทำให้นักศึกษาจำเป็นต้องไปพักอาศัยยังหอพักของเอกชนซึ่งมีอยู่รอบ ๆ มหาวิทยาลัยและกระจายตัวตามแหล่งต่าง ๆ ในตัวเมืองเชียงใหม่ที่มีการสร้างขึ้นมามากมายในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินในบริเวณรอบ ๆ มหาวิทยาลัยและตัวเมืองที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะบริเวณหลังมหาวิทยาลัย หรือในเขตเทศบาลตำบลสุเทพ ถนนสุเทพ รวมทั้งฝั่งหน้ามหาวิทยาลัยเชียงใหม่หรือถนนห้วยแก้วและริมคลองชลประทาน ซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

จากการขยายตัวทางการศึกษาและการเพิ่มขึ้นของปริมาณนักศึกษาซึ่งเพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี การศึกษา ทำให้มองเห็นปัญหาของความไม่สมดุลระหว่างอุปสงค์หรือความต้องการที่พักนักศึกษากับอุปทานหรือปริมาณหอพักหรือที่อยู่อาศัยที่จะรองรับ ดังนั้นจึงทำให้เป็นที่สนใจศึกษาว่าการเข้ามาสร้างที่พักอาศัยเพื่อบรรเทาภาระของมหาวิทยาลัยในการรองรับนักศึกษาโดยภาคเอกชนนั้นจะมีความเป็นไปได้มากหรือน้อยเพียงใด โดยเฉพาะในสภาวะที่วัสดุก่อสร้างมีราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งราคาที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ที่มีการเก็งกำไร

ในกรณีของการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนการลงทุนของหอพักในเขตเทศบาลตำบลสุเทพ จังหวัดเชียงใหม่ มีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักเพื่อรองรับเฉพาะนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยจะเปรียบเทียบต้นทุนและรายได้ตอบแทนรวมถึงจำนวนนักศึกษา และจำนวนหอพักที่มหาวิทยาลัยสามารถจัดสรร เพื่อให้เห็นปัญหาความไม่สมดุลในการรองรับของมหาวิทยาลัยกับนักศึกษาดังตารางที่ 1.1

**ตารางที่ 1.1** เปรียบเทียบจำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และจำนวนหอพักที่มหาวิทยาลัยสามารถจัดสรรเพื่อรองรับนักศึกษา ปีการศึกษา 2540-2550

ปี	ความสามารถของหอพักในการรองรับนักศึกษา	จำนวนนักศึกษา
2540	9,451	14,708
2541	9,451	15,402
2542	9,451	16,836
2543	9,451	17,472
2544	9,451	17,794
2545	9,451	18,087
2546	9,451	18,346
2547	10,459	18,233
2548	10,459	19,086
2549	10,459	20,018
2550	10,459	20,535

ที่มา สำนักทะเบียนและประมวลผล ปีพ.ศ. 2550

จากตาราง 1.1 ที่แสดงจำนวนของนักศึกษากับจำนวนหอพักที่มหาวิทยาลัยสามารถรองรับได้นั้นจะเห็นได้ว่าปริมาณที่จะรองรับได้ของทางหอพักนั้นไม่เพียงพอต่อจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มขึ้นทุกปี ในขณะที่การขยายตัวของหอพักเพิ่มขึ้นช้า ไม่เพียงพอต่อจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการลงทุนก่อสร้างต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้าน โดยเฉพาะงบประมาณที่ได้รับการจัดสรรหรือที่จะหามาได้ภายในสถานภาพของการเป็นมหาวิทยาลัยของรัฐ

จึงเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบการ มีแรงจูงใจหันมาลงทุนสร้างหอพักเพื่อเป็นอยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตเทศบาลตำบลสุเทพปัจจุบัน มีหอพักที่จดทะเบียนกับสำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จังหวัดเชียงใหม่อยู่เกือบ 100 แห่ง(ที่มา: สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เชียงใหม่)

ตารางที่ 1.2 แสดง จำนวนหอพักที่จดทะเบียนที่อยู่ในเขตเทศบาลตำบลสุเทพ

ที่	ชื่อหอพัก	ประเภท	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง
1	ชนาวีร์	หญิง	13 ซ.เชียงคำ ถ.สุเทพ	26
2	บ้านเทอดศิริ	หญิง	169/1 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	15
3	พงษ์พร	ชาย	16 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	12
4	อุดมรัตน์คอร์ท	ชาย	29/1 หมู่ 17 ถ.สุเทพ	10
5	อุดมรัตน์คอร์ท	หญิง	29/1 หมู่ 17 ถ.สุเทพ	20
6	ทิพย์มาศ	หญิง	20 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	10
7	ทิพย์มาศ	ชาย	20 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	10
8	กิ่งไผ่	ชาย	38/8 หมู่ 5 ถ.สุเทพ	40
9	อุดมผล	หญิง	37 หมู่ 1 ถ.สุเทพ	174
10	อาคารศิริเขตต์	ชาย	405 ถ.นิมมานเหมินทร์	39
11	บ้านวัชร	ชาย	80/2 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	13
12	บ้านเชิงดอย	ชาย	63/10 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	28
13	หอขวัญ	ชาย	40/4 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	9
14	บ้านยินดี	ชาย	91/1 หมู่ 10 ถ.คั่นคลองชลประทาน	20
15	ริมดอยเพลส 1	หญิง	67 ถ.คั่นคลองชลประทาน	90
16	ริมดอยเพลส 2	หญิง	123 ถ. คั่นคลองชลประทาน	80
17	ริมดอยเพลส 3	ชาย	67/1ถ. คั่นคลองชลประทาน	85
18	เควีคอร์ท	หญิง	113/3 หมู่ 10 ถ.สุเทพ	31
19	พิมพ์พงษ์	หญิง	15 ถ. นิมมานเหมินทร์	60
20	ภูมินทร์	ชาย	15/1 ถ. นิมมานเหมินทร์	39
21	ศิริวรรณ	หญิง	9 หมู่ 10 ถ.สุเทพ	40
22	ทวิสุขคอร์ท	ชาย	19 ถ. นิมมานเหมินทร์ ซ. 2	25
23	สมบูรณ์	หญิง	99/39 ถ.สุเทพ	21
24	บ้านริมคลอง	หญิง	120/24 ถ.สุเทพ	20
40	อุดมเลิศคอร์ท	หญิง	43/13 หมู่ 8 ต.สุเทพ	70
41	อินเตอร์เฮาส์	ชาย	63/27 ซ.วัดอุโมงค์	36
42	อินเตอร์เฮาส์	หญิง	63/27 ซ.วัดอุโมงค์	36
43	บ้านสมบูรณ์	หญิง	22 หมู่ 8 ต.สุเทพ	8

ที่	ชื่อหอพัก	ประเภท	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง
67	ขวัญโกมล		7 หมู่ 1 ถ.สุเทพ	30
74	ราชินี		15/26 ถ.สุเทพ ซ.สีโรรส	20
76	เบญจวรรณ		14/1 หมู่ 10 ถ.สนามบิน	24
77	ทรัพย์เจริญ	หญิง	28/1-3 หมู่ 10 ถ.สุเทพ	45
78	ทรัพย์เจริญ	ชาย	28/1-3 หมู่ 11 ถ.สุเทพ	20
79	รมณีย์คอร์ท	หญิง	5/78 หมู่ 3 ซ.มะลิซ้อน ถ.สุเทพ	98
80	รวมจันทร์คอร์ท		63/35 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	30
81	พระอาทิตย์ชิงดวง	ชาย	46/2 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	90
82	ธัญ - นิดา		52/4 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	7
83	โกเมน		52/3 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	10
84	วรรณภา-พิมพ์วรรณ		54/2 หมู่ 8 ถ.สุเทพ	10
86	แดนตะวัน		40 หมู่ 10 ถ.สุเทพ	30
87	จันทร์ราช		23 หมู่ 10 ถ.สุเทพ	30
88	สีฟ้า		113 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	42
89	สุดประเสริฐ		186/3 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	10
90	เรือนเขียว		63/3 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	25
91	บ้านเฟื่องฟ้า		76/2 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	6
92	สายทิพย์		83/1 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	40
93	โชคชัยทาวเวอร์		114 หมู่ 14 ถ.สุเทพ	90
94	บ้านจินตนา		44 หมู่ 2 คลองชลประทาน	17

ที่มา : สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เชียงใหม่ (พ.ศ. 2550)

ตารางที่ 1.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง

		ดัชนีราคาวัสดุ							
		ธ.ค.-49	ม.ค.-50	มี.ค.-50	พ.ค.-50	ก.ค.-50	ส.ค.-50	ก.ย.-50	ต.ค.-50
1	ดัชนีรวม	131.5	130.9	134.4	134.8	135	133.9	134.4	136.9
2	ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	131	131	131.4	133.1	133.8	133.8	133.8	133.8
3	ซีเมนต์	105.9	105.9	105.3	105.3	106.1	105.2	105.2	105.20
4	ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	115.4	115.2	117.1	117.1	117	116.5	116.5	116.3
5	เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	165.6	163.1	175.5	176.1	176.4	173.2	175.2	185.1
6	กระเบื้อง	104.2	104.2	108.3	108.3	108.3	108.3	108.3	108.3
7	วัสดุฉนวนผิว	118.3	118.3	118.3	118.3	118.3	118.3	118.3	118.3
8	สุขภัณฑ์	126.7	126.9	126.90	130.3	130.3	130.3	130.3	130.3
9	อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	123.4	122.3	121.10	121.1	121.1	121.1	120.9	121.5
10	วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	132.6	133.7	132.9	133.5	133.3	133.00	132.8	132.1

ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงพาณิชย์ (2551)

ซึ่งการเพิ่มขึ้นของนักศึกษา รวมทั้งการขยายตัวด้านการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ได้ทำให้ เป็นโอกาสของผู้ประกอบการที่จะลงทุนในการก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ แต่เนื่องจากการเข้ามาแข่งขันเพิ่มมากขึ้นรวมถึงการปรับตัวขึ้นของวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงทำให้ขึ้น โดยตลอดเป็นอุปสรรคในการลงทุนที่ทำให้ต้นทุนของกิจการเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งทำให้ควรมีการศึกษาว่าในการลงทุนนั้นจะมีต้นทุนด้านใดบ้าง และมีผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนเท่าไร รวมถึงระยะเวลาที่จะคืนทุนของการลงทุนในอาคารให้เขาพักอาศัย

## 1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักบริเวณถนนสุเทพหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่
2. เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนการลงทุนของหอพักบริเวณถนนสุเทพหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบความเป็นไปได้ในการตัดสินใจลงทุนสร้างหอพักในบริเวณถนนสุเทพหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนสร้างหอพักในบริเวณถนนสุเทพหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

## 1.4 ขอบเขตการศึกษา

ในกรณีศึกษาครั้งนี้ กำหนดประชากรศึกษาคือ หอพักแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนถนนสุเทพหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยจะทำการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเพื่อทราบถึงต้นทุน รายได้และการดำเนินงานรวมทั้งปัญหาข้อเสนอแนะ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์และเป็นรายงานในการศึกษาครั้งนี้