สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ ..... (1)

กิตติกรรมประกาศ..... (3)

สารบาญตาราง..... (7)

สารบาญภาพประกอบ ..... (8)

บทที่

1. บทนำ 1

    1.1 ความสำคัญของปัญหา..... 1
    1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา..... 6
    1.3 ขอบเขตของการศึกษา 6
    1.4 ข้อมูลและแหล่งของข้อมูล..... 7
    1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 7
    1.6 องค์ประกอบของการศึกษา 8

2. กรอบความคิดทางทฤษฎี และวรรณกรรมปริทัศน์ที่เกี่ยวข้อง..... 10

    2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) 10
    2.2 ทฤษฎีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย..... 11
    2.3 ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์องค์กรธุรกิจ (Theory of the Firm) 18
    2.4 ทฤษฎีการประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ..... 22
    2.5 วรรณกรรมปริทัศน์ที่เกี่ยวข้อง..... 25

2.6 กรอบการศึกษา 31
2.7 กรอบการวิเคราะห์และวิธีการศึกษา 34

3. ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 37

3.1 ประวัติและภาพรวมของมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม 37
3.2 การศึกษาภาพรวมทางด้านอุปทาน (Supply) 38
3.3 การศึกษาด้านอุปสงค์ (Demand) 44
3.4 สรุปภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 58
3.5 ลักษณะโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการลงทุน 60

4. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 62

4.1 ประมาณการรายได้ของโครงการ 62
4.2 ประมาณการรายจ่ายหรือค่าใช้จ่ายของโครงการ 63
4.3 สมมติฐานทางการเงิน 66
4.4 ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน 67
4.5 การวิเคราะห์ต้นทุนค่าเสียโอกาสเทียบกับการปล่อยเช่าพื้นที่เพื่อการเกษตร 69

5. สรุปผลการศึกษาวิจัย และข้อเสนอแนะ 70

5.1 สรุปผลการศึกษา 70
5.2 ข้อจำกัดของการศึกษา 74
5.3 ข้อเสนอแนะ 75

บรรณานุกรม 76

ภาคผนวก

ก. คำนิยาม 81
ข. แบบสำรวจอพาร์ทเมนต์ที่เปิดให้เช่าอยู่ในปัจจุบัน 83
ค. แบบสอบถามงานวิจัย..... 85
ง. ภาพถ่ายอพาร์ทเมนต์และหอพักให้เช่าบริเวณ ม.คริสเตียน จ.นครปฐม..... 90
จ. ตารางแสดงผลสำรวจอพาร์ทเมนต์ที่เปิดให้บริการอยู่โดยรอบ ม.คริสเตียน..... 94
ฉ. ผลสำรวจแบบสอบถามงานวิจัย 95
ช. งบกระแสเงินสด (Cash Flow) กรณีที่แย่ที่สุด..... 108
ซ. งบกระแสเงินสด (Cash Flow) กรณีปกติ..... 110
ฌ. งบกระแสเงินสด (Cash Flow) กรณีที่ดีที่สุด..... 112