

บทที่ 1

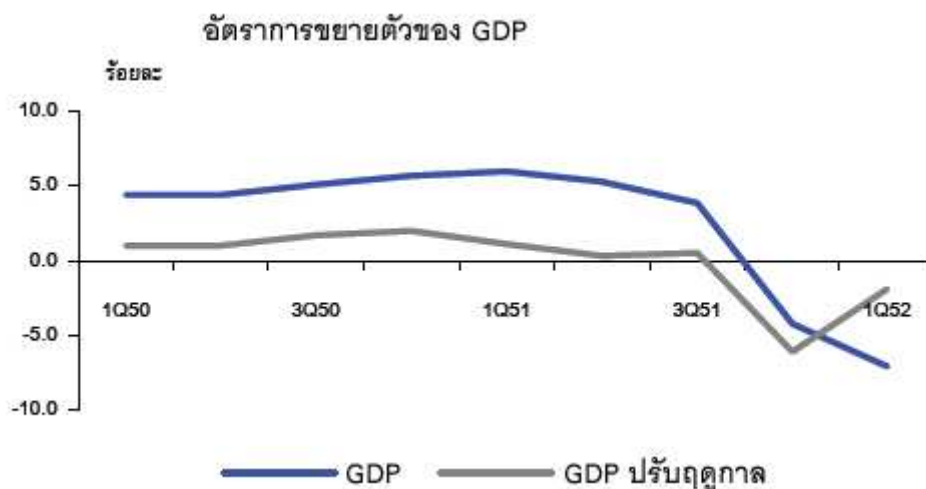
บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

จากปัญหาภาวะเศรษฐกิจตกต่ำชะลอตัวในประเทศไทยนับจากปี พ.ศ.2551 และ 2552 เห็นได้จากตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจนติดลบ ติดต่อกันถึง 2 ไตรมาส (ดังแสดงในภาพที่ 1.1) ทำให้ภาครัฐต้องใช้นโยบายการเงินกระตุ้น เศรษฐกิจ โดยประกาศอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงลดลง ทำให้ผู้มีเงินออมในประเทศไทย กำลังประสบ กับปัญหาในการหาช่องทางการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า ซึ่งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีความน่าสนใจเพิ่มขึ้นมากกว่าการลงทุนในด้านอื่น ๆ อาทิ การฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ การลงทุนในตลาดเงินหรือตลาดตราสารหนี้ ที่ให้ผลตอบแทนที่ค่อนข้างต่ำ (ดังแสดงในภาพที่ 1.2) จากผลของการที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง หรือการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีความผันผวนและมีความไม่แน่นอนสูง

ภาพที่ 1.1

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2552.

ภาพที่ 1.2

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์

ประจำวันที่ 12 มิถุนายน 2552

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสำหรับบุคคลธรรมดา ของธนาคารพาณิชย์ ประจำวันที่ 12 มิถุนายน 2552					
ธนาคาร	ออมทรัพย์	ประจำ			
		3 เดือน	6 เดือน	12 เดือน	24 เดือน
ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ					
กรุงเทพ	0.5000	0.7500	0.7500-1.0000	0.7500-1.0000	1.2500
กรุงไทย	0.5000	0.7500	1.0000	1.0000	1.2500
กสิกรไทย	0.5000	0.6500	0.6500	0.6500-1.0000	1.5000
ไทยพาณิชย์	0.5000	0.7500	0.7500	0.7500	1.2500
กรุงศรีอยุธยา	0.5000	0.7500	0.7500	1.0000	1.2500
ทหารไทย	0.5000-0.7500	0.7500	0.7500-0.8750	1.0000-1.2500	1.2500-1.5000
นครหลวงไทย	0.5000-0.7500	0.7500	1.0000	1.2500	1.7500
ยูเอชบี	0.5000	0.7500	0.7500	0.8500-1.0000	1.2500
ซีไอเอ็มบี ไทย	0.2500-0.6500	0.7500	0.7500	1.0000	1.2500
สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย)	0.0000-1.2500	0.5000	0.5000	0.7500	1.2500
ธนาชาด	0.5000-0.7500	0.8500	0.8500	1.2500	1.7500
ทีลโก้	0.7500-1.2500	0.8750	1.0000	1.1250	1.7500
เมกะ สากลพาณิชย์	0.2000	0.6250	0.7500	0.9000	-
เกียติสินาคิน	0.7500	0.7500-0.8750	0.9000-1.1500	1.0500-1.3000	1.7500-2.0000
แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย	0.5000-0.8750	0.8750	0.9000-1.0000	1.0000-1.1250	2.0000
สินเช่เอเชีย	0.5000-0.7500	1.0000	1.0000	1.2500	1.7500
ไทยเครดิตเพื่อรายย่อย	0.7500	0.7500	1.1500	1.2500	1.7500-2.0000
เอไอซี เพื่อรายย่อย	0.5000	0.7500	0.7500	-	-
ต่ำสุด - สูงสุดของ ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ	0.2000-1.2500	0.5000-1.0000	0.5000-1.1500	0.6500-1.3000	1.2500-2.0000

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, อัตราดอกเบี้ยประจำวันของธนาคารพาณิชย์, 2552.

ความน่าสนใจที่มากขึ้นในการเลือกลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะปัจจุบัน เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนที่สร้างผลประโยชน์โดยตรงให้กับประเทศชาติ และสังคม เป็นการพัฒนาสร้างความเจริญให้กับพื้นที่ อีกทั้งยังมีการลงทุนที่แท้จริง ก่อให้เกิดการจ้างงาน และการจับจ่ายใช้สอย เกิดการหมุนเวียนของเงินในระบบเศรษฐกิจ เป็นส่วนหนึ่งที่สามารถช่วยแก้ปัญหาเศรษฐกิจในประเทศ ความน่าสนใจอีกประการหนึ่งคือการที่ปัจจุบันราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง ยังมีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างมาก อันเป็นผลจากวิกฤตเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะเหล็กซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานของสินค้าก่อสร้างหลาย ๆ ชนิด (ดังแสดงในภาพที่ 1.3) อีกทั้งปัจจัยที่สำคัญอีกตัวแปรหนึ่งที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจ นั่นคือ อัตราดอกเบี้ย ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระดับต่ำ และมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ทำให้ผู้ผลิตมีต้นทุนต่ำลง ผู้บริโภคก็มีค่าใช้จ่ายในการซื้อถูกลง เหตุผลทั้งหมดนี้ทำให้ช่วงเวลานี้เป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมอย่างยิ่งในการลงทุนทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้ที่มีทุนทรัพย์เพียงพอหรือมีที่ดินอยู่แล้วที่พร้อมในการพัฒนา

ภาพที่ 1.3

ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก

ไตรมาส 1 ปี 2552



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง, 2552.

ในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สามารถจำแนกประเภทการลงทุนออกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ นั่นคือ ประเภทแรก เป็นการลงทุนที่สร้างอสังหาริมทรัพย์แล้วขายขาด เช่น การสร้างบ้านพร้อมที่ดิน การสร้างทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว หรือคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นรูปแบบการลงทุนในระยะสั้นและหวังผลตอบแทนสูง แต่อาจมีความเสี่ยงสูงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจเนื่องจากมีกลไกการผลิตสินค้าที่ยาวนาน และการที่ต้องหาลูกค้ารายใหม่ ๆ อยู่ตลอดเวลา ทำให้การคาดการณ์ความแน่นอนในเรื่องของรายได้ทำได้ค่อนข้างลำบาก สำหรับการลงทุนประเภทที่ 2 คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วให้เช่า เช่น การสร้างอพาร์ทเมนต์ หอพัก โรงแรม การสร้างตึกแถวให้เช่า เป็นต้น การลงทุนประเภทนี้ เป็นการลงทุนในรูปแบบระยะยาว หวังผลตอบแทนที่สม่ำเสมอ สามารถคาดการณ์รายได้ที่ค่อนข้างแน่นอนกว่า และมีความเสี่ยงที่ต่ำกว่ารูปแบบแรก และเป็นทางเลือกที่น่าสนใจมากขึ้นสำหรับผู้ที่มีเงินออม และกำลังแสวงหาแหล่งลงทุนในภาวะเศรษฐกิจที่กำลังประสบปัญหาอย่างในปัจจุบัน

ในส่วนของการธุรกิจสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ปัจจุบันมีผู้ที่สนใจลงทุนสร้างกันอย่างต่อเนื่อง สำหรับผู้ที่มีเงินออมอยู่เป็นจำนวนมาก เพราะเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนที่ไม่สูงมาก และทำกันได้ค่อนข้างง่ายในปัจจุบัน แต่เป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยรูปแบบภาพลักษณ์ของโครงการ กลยุทธ์ และการจัดการบริหารงานที่ดี จึงจะประสบความสำเร็จในระยะยาว สิ่งที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ การกำหนดผู้ที่ให้บริการ จากที่ปรากฏอพาร์ทเมนต์โดยทั่วไป จะไม่กำหนดรูปแบบผู้ให้บริการ ซึ่งอาจจะทำให้มีผลต่อการดูแลความเรียบร้อย และความเป็นระเบียบของผู้เช่า ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่เรื่องหนึ่งของผู้ทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่านี้ เนื่องจากผู้เช่าแต่ละคนมีระดับการศึกษาที่แตกต่างกัน การสร้างธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาจึงเป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจกว่าอพาร์ทเมนต์ให้เช่าทั่วไป เนื่องจาก ระดับการศึกษาของผู้เช่าซึ่งเป็นนักศึกษาที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับปริญญา ซึ่งถือเป็นการคัดเลือกผู้เช่าที่มีคุณภาพในระดับหนึ่ง อีกทั้งในเรื่องการตลาด ทำให้เรามีกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน มีความต้องการขั้นต่ำของผู้เช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนในทุก ๆ ปี ทำให้การบริหารดำเนินงานเป็นไปได้โดยตรงกับกลุ่มเป้าหมาย และง่ายต่อการเข้าหากกลุ่มเป้าหมาย

จากเหตุผลดังที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นว่า การทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอย่างมาก และเป็นประเด็นที่ผู้ศึกษาสนใจและต้องการทำการวิจัยแต่อย่างไรก็ตาม การทำธุรกิจในทุกประเภทย่อมไม่สามารถลงทุนกันได้โดยง่าย เนื่องจากมีความเสี่ยงจากปัจจัยต่าง ๆ นานาประการ ทั้งในเรื่องของปัจจัยด้านปริมาณความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ปัจจัยด้านคู่แข่งที่มีอยู่เดิม และการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ ปัจจัยด้านเงินทุน และความคุ้มค่าในการลงทุน ตลอดจนปัจจัยด้านการบริหารงานที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายให้ได้มากที่สุด เป็นต้น ซึ่งผู้ทำธุรกิจจะต้องมีกลยุทธ์การแข่งขัน อีกทั้งการที่เราสามารถทราบความต้องการของกลุ่มเป้าหมายก่อนการลงทุน เป็นสิ่งที่สำคัญอย่างยิ่ง ซึ่งจะทำให้สามารถกำหนดรูปแบบ และการวางตำแหน่งของสินค้า ที่ยังเป็นที่ต้องการของตลาด รวมถึงสามารถกำหนดราคาที่มีประสิทธิภาพได้เป็นอย่างดี ดังนั้น การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจึงเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นอย่างมาก ในการวางแผนการลงทุน ซึ่งจะทำให้เราสามารถคาดการณ์การลงทุนของเราได้ว่า การลงทุนจะให้ผลตอบแทนที่ดีแก่เราหรือไม่ และเราควรลงทุนในโครงการนี้หรือไม่ ซึ่งหากผลการศึกษาความเป็นไปได้ออกมาน่าพอใจจะส่งผลต่อการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการในการลงทุน และส่งผลให้การลงทุนประสบผลสำเร็จได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ อีกทั้งการศึกษาก่อนเป็นไปได้ในการลงทุนนี้ ยังมีผลพลอยได้ในการนำการศึกษาไปประกอบแผนการกู้เงินจากภาคธนาคารได้อีกด้วย

การศึกษาในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เลือกศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง ของมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม อันเนื่องมาจากเหตุผลหลายประการ ประการแรก คือ การเป็นเจ้าของที่ดินขนาด 322 ตารางวา บริเวณริมถนนพระประโทน – บ้านแพ้ว ตรงข้ามกับทางเข้ามหาวิทยาลัยคริสเตียน ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพเหมาะแก่การพัฒนาให้เป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา เป็นการสร้างมูลค่าเพิ่ม (Create Value) ให้กับพื้นที่เปล่า ก่อให้เกิดรายได้มากกว่ากรณีปล่อยให้เช่าพื้นที่เพื่อการเกษตร ผนวกกับแนวโน้มนโยบายปัจจุบันของรัฐบาลในการเก็บภาษีที่ดินว่างเปล่าที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ทำให้การมีที่ดินว่างเปล่าที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ นอกจากจะไม่ก่อให้เกิดรายได้แล้ว ยังต้องมีค่าใช้จ่ายในการเสียภาษีแก่รัฐบาลอีกด้วย ประการที่สอง มหาวิทยาลัยคริสเตียน เป็นมหาวิทยาลัยที่กำลังพัฒนา มีแนวโน้มในการเจริญเติบโตที่ดีในอนาคต และยังมีศักยภาพในการรับนักศึกษาเพิ่มได้อีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นโอกาสที่ดีที่จะมีความต้องการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเพิ่มมากขึ้นไปอีกในอนาคต ประการที่ 3 บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียนในปัจจุบัน ยังมีอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเกิดขึ้นอยู่เป็นจำนวนไม่มากนัก อีกทั้งอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบางแห่งยังมีรูปแบบที่ยังไม่ทันสมัยเท่าที่ควร ซึ่งแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์โดยรอบมหาวิทยาลัยชื่อดังอื่น ๆ ที่มีอพาร์ทเมนต์โดยรอบมหาวิทยาลัยอยู่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีรูปแบบที่หลากหลาย ทำให้มีการแข่งขันที่รุนแรง และยากแก่การเข้าสู่ตลาด ประการสุดท้าย นั่นคือการที่พื้นที่ในบริเวณนั้นยังไม่มี ความเจริญเท่าที่ควร หากมีการก่อสร้าง อพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาจะเป็นการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนั้นให้มีความเจริญมากขึ้น เป็นส่วนช่วยในการนำความเจริญเข้ามาสู่ท้องถิ่นอีกทางหนึ่ง

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน ในพื้นที่บริเวณที่ตั้งโครงการบน ถนนพระประโทน - บ้านแพ้ว อ.เมือง นครปฐม จังหวัดนครปฐม

1.2.2 เพื่อศึกษาพฤติกรรมความต้องการของผู้เช่าในการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เพื่อให้ได้การบริการที่ผู้เช่าต้องการ

1.2.3 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น จำนวน 77 ห้อง ขนาด 4*6.5 เมตร (26 ตร.ม./ห้อง) บนที่ดิน ขนาด 322 ตารางวา

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 ศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิงในพื้นที่ อาณาบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม ภายในขอบเขต 1 ตารางกิโลเมตร ว่ามีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการ หรือขาดแคลนอยู่หรือไม่

1.3.2 กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ คือ นักศึกษาหญิงและเจ้าหน้าที่บุคลากรหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม

1.3.3 รูปแบบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม ใน 3 กรณีด้วยกันซึ่งกำหนด โดยใช้ความแตกต่างทางด้านการกำหนดราคาห้องพัก ที่จะทำให้อัตราการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าเต็ม 100% แบ่งได้เป็น 3 กรณี คือ กรณีปกติ กรณีที่ดีที่สุด และกรณีที่แย่ที่สุด

1.4 ข้อมูลและแหล่งของข้อมูล

1.4.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) เป็นการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม และการสัมภาษณ์กลุ่มเป้าหมายคือ นักศึกษาหญิงและเจ้าหน้าที่บุคลากรหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน ที่ปัจจุบันพักอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ใกล้กับมหาวิทยาลัย การสำรวจโดยใช้การสอบถามข้อมูลจาก คณาจารย์และเจ้าหน้าที่ในมหาวิทยาลัย ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเดิมในละแวกเดียวกัน ผู้รับเหมาก่อสร้าง เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อ ร้านวัสดุก่อสร้าง รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องในด้านอื่น ๆ

1.4.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ได้จากการเก็บข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ ได้แก่ อินเทอร์เน็ต วารสาร หนังสือ เอกสารงานวิจัย รายงานทางสถิติต่าง ๆ รวมไปถึงบทความวิเคราะห์ของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชน เป็นต้น

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ทำให้ทราบถึงภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า สำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน อ.เมือง จังหวัดนครปฐม ว่ามีปริมาณเท่าไร เพียงพอต่อความต้องการ หรือขาดแคลนอยู่หรือไม่ อย่างไร

1.5.2 ทำให้ทราบถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมายในการเลือกอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ในละแวกมหาวิทยาลัย และอพาร์ทเมนต์ในระดับคุณภาพและราคาในช่วงใดที่ยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มเป้าหมาย อีกทั้งยังทราบถึงรสนิยมของผู้เช่า ซึ่งจะเป็นตัวบอกถึงโอกาสในการทำธุรกิจ และเป็นแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์ในการทำธุรกิจ เพื่อให้ธุรกิจประสบความสำเร็จ

1.5.3 ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนทำธุรกิจโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัด นครปฐม ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับการประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

1.5.4 สามารถนำผลการศึกษานี้ไปใช้ในการประกอบการขอสินเชื่อสำหรับการลงทุนจริงในโครงการสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่านี้กับสถาบันการเงินได้

1.6 องค์ประกอบของการศึกษา

งานวิจัยฉบับนี้ประกอบด้วยเนื้อหาสำคัญ 5 บท ดังนี้

บทที่ 1 บทนำ

- ความสำคัญของปัญหา
- วัตถุประสงค์ของการศึกษา
- ขอบเขตของการศึกษา
- ข้อมูลและแหล่งของข้อมูล
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ
- องค์ประกอบของการศึกษา

บทที่ 2 กรอบความคิดทางทฤษฎี และวรรณกรรมปริทัศน์ที่เกี่ยวข้อง

- กรอบความคิดทางทฤษฎี
- วรรณกรรมปริทัศน์ที่เกี่ยวข้อง
- กรอบการศึกษา
- กรอบการวิเคราะห์ และวิธีการศึกษา

บทที่ 3 ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

- ประวัติและภาพรวมของมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม
- การศึกษาภาพรวมทางด้านอุปทาน (Supply)
- การศึกษาด้านอุปสงค์ (Demand)
- สรุปภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
- ลักษณะโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการลงทุน

บทที่ 4 ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

- ประมาณการรายได้ของโครงการ
- ประมาณการรายจ่ายหรือค่าใช้จ่ายโครงการ
- สมมติฐานทางการเงิน
- ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน
- การวิเคราะห์ต้นทุนค่าเสียโอกาสเกี่ยวกับการปล่อยให้เช่าพื้นที่เพื่อการเกษตร

บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

- สรุปผลการศึกษา
- ข้อจำกัดของการศึกษา
- ข้อเสนอแนะ