



แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม:
กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี

โดย

นางสาวธนาภา พรประทานเวช

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2558
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม:
กรณีศึกษา การปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี

โดย

นางสาวธนาภา พรประทานเวช



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศา

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



DEVELOPMENT OF SMALL HOTELS FOR PROMOTING CULTURAL
TOURISM: A CASE STUDY OF RENOVATING SHOPHOUSE IN
THE URBAN DISTRICT OF RATCHABURI PROVINCE

BY

MISS THANAPA PORNPRATHANWECH



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE

ARCHITECTURE

FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING

THAMMASAT UNIVERSITY

ACADEMIC YEAR 2015

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาวธนาภา พรประทานเวช

เรื่อง

แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม:
กรณีศึกษา การปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

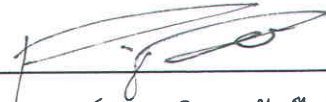
เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2559

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



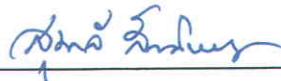
(อาจารย์ ดร. สาธิตา สุกลรัตน์กุลชัย)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(รองศาสตราจารย์ ดร. สุมาลี สันติพลวุฒิ)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม: กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี
ชื่อผู้เขียน	นางสาวธนาภา พรประทานเวช
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์
ปีการศึกษา	2558

บทคัดย่อ

ปัญหาการท่องเที่ยวแบบกระจุกตัวในปัจจุบัน ส่งผลให้เกิดความไม่สมดุลของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและธรรมชาติ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน นโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยวในปัจจุบันจึงถูกมุ่งเน้นไปที่หัวเมืองรองมากขึ้น เพื่อเป็นการกระจายรายได้ให้กับชุมชนในท้องถิ่น ธุรกิจที่พักที่มีส่วนช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวและสร้างรายได้ให้กับชุมชน โดยการนำเอาตึกแถวหรือบ้านเก่ามาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 7 แห่ง และการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามจำนวน 303 ตัวอย่าง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมต่อการลงทุนของผู้ประกอบการรายย่อย ศึกษาปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก รวมถึงสรุปแนวทางการพัฒนารูปแบบและการบริหารโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

การศึกษาพบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับสถานที่ตั้งโรงแรมที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว และให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในห้องพักและพื้นที่ต้อนรับมากกว่ารูปลักษณ์ภายนอกอาคาร ผู้ประกอบการมีความเห็นว่าจำนวนห้องพักที่เหมาะสมสามารถบริหารจัดการธุรกิจในครอบครัวอยู่ที่ 10 ถึง 12 ห้อง มีจำนวนชั้นไม่เกิน 3 ชั้น จำนวน 2-3 คูหา และมีขนาดห้องพักอยู่ที่ 20 ถึง 24 ตร.ม การเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามพบว่า เป็นนักท่องเที่ยวเพศหญิงมากกว่าเพศชาย และมีอายุอยู่ที่ 20-30 ปี นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ให้ความสำคัญกับปัจจัยในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กในด้านสถานที่ตั้งที่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว มีขนาดห้องห้องพักอยู่ที่ 26-30 ตร.ม. รูปแบบการออกแบบตกแต่งภายในเป็นแบบโมเดิร์นและไทยพื้นถิ่น ด้านรูปแบบและการออกแบบตกแต่ง

ภายนอกมีเอกลักษณ์และทันสมัย ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมนักท่องเที่ยวต้องการบริการร้านอาหาร สระว่ายน้ำ และสปา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการโรงแรมขนาดเล็กกรณีซื้อตึกแถวในอำเภอเมืองจังหวัดราชบุรีเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมขนาดเล็กมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 9 ปี แต่กรณีการเช่าตึกแถวมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 4 ปี ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปได้ว่าแนวการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กนอกจากพัฒนาลักษณะทางกายภาพของโรงแรม เช่น สถานที่ตั้ง รูปแบบการออกแบบตกแต่งภายในและภายนอก ขนาดห้องพักที่เหมาะสมกับความต้องการของนักท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม ผู้พัฒนาควรพิจารณาเรื่องการออกแบบจัดสรรการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ภายในโรงแรมให้เกิดความเหมาะสมและตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว รวมถึงงานโครงสร้าง งานระบบ และข้อกำหนดในการตัดแปลงอาคาร นอกจากนี้การเงินและการบริหารก็เป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กให้ประสบความสำเร็จ

คำสำคัญ: โรงแรมขนาดเล็ก, การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม, การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร

Thesis Title	DEVELOPMENT OF SMALL HOTELS FOR PROMOTING CULTURAL TOURISM: A CASE STUDY OF RENOVATING SHOPHOUSE IN THE URBAN DISTRICT OF RATCHABURI PROVINCE
Author	Miss Thanapa Pornprathanwech
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Poomchai Punpairoj, Ph.D.
Academic Years	2015

ABSTRACT

Nowadays, concentrated tourism causes an imbalance of cultural tourism and natural tourism, which is an obstacle towards sustainable development. Therefore, tourism promotion policy in present time is more focused on secondary cities in order to distribute the income to the local communities. Socially responsible accommodation businesses play a big role in promoting tourism and creating income for the community by renovating shop houses or old houses into small hotels. This study collected data from the interviews of 7 entrepreneurs and 303 questionnaire samples. It has the objective to study the physical characteristics that are suitable for the entrepreneurs' investment, study the factors that affect tourist decisions in choosing small hotels, do a feasibility analysis of the investment, as well as summarize a guideline for the development of the format and administration of small hotels.

The study found that most entrepreneurs value the location of the hotels being near tourist attractions and consider the area within the accommodation or welcoming area more important than the exterior appearance of the building. The entrepreneurs have the opinion that the appropriate number of room for management by a family business should be 10-12 rooms with no more than 3 floors and 2-3 buildings. The size of the rooms should be between 20-24 square meters. From the data collected

using the questionnaire, the study found that there are more female tourists than there are male tourists. Their age range between 20 and 30 years old. As for the factors in the decision to choose a small hotel, this sample of tourists emphasize the aspect of the location of the hotels. It should be near tourist attractions, the size of the rooms should be 26-30 square meters, and should have modern and local Thai interior design. They also stress the aspect of form and design. The exterior design should be unique and modern. The last factor emphasized was the aspect of facilities and convenience. Tourists want catering service, swimming pools, and spa.

The study of the feasibility of the investment in small hotel projects, in the case of buying shop houses in the urban district of Ratchaburi province to renovate into small hotels, has a payback period of 9 years. However, in the case of renting shop houses, the payback period is 4 years. The results from the analysis of the data concludes the guideline for the development of small hotels. In addition to developing the physical characteristics of the hotel such as the location, the interior and exterior design, the size of the rooms that match the demand of tourists, and increased facilities for convenience within the hotel, the developers should also consider the design and utilization of the area within the hotel to be the most suitable and best respond to the demands of tourists. This includes structure, system and law regarding the modification of buildings. Furthermore, the financials and administration are also factors that affect the development of small hotels towards success.

Keywords: Small Hotel, Cultural Tourism, Adaptive Reuse

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณา และการชี้แนะที่เป็นประโยชน์จากกรรมการวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ซึ่งผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร.สาธิตา สกุลรัตน์กุลชัย ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ ดร.สุมาลี สันติพิลาวุฒิ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่คอยให้คำปรึกษาตั้งแต่เริ่มต้นทำวิทยานิพนธ์ รวมถึงช่วยแก้ปัญหาและให้คำแนะนำต่างๆด้วยความเอาใจใส่ตลอดระยะเวลาในการทำวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณผู้ประกอบการโรงแรมทั้ง 7 แห่งที่ได้ให้ความกรุณาในการเข้าไปสัมภาษณ์และเก็บข้อมูล รวมถึงกราบขอบพระคุณ อาจารย์วรพันธ์ คล้ามไพบูรณ์ ในการให้สัมภาษณ์และคำแนะนำในเรื่องการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก รวมถึงกราบขอบพระคุณพี่ๆ เพื่อนๆ จากหลายฝ่ายที่คอยให้คำแนะนำและความช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการเก็บข้อมูล การออกแบบ การเงินและการบริหารโรงแรมขนาดเล็กที่ช่วยทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ผู้วิจัยขอขอบคุณทุนสนับสนุนการวิจัยจากกองทุนวิจัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประจำปีงบประมาณ 2559 ภายใต้ “ทุนวิจัยทั่วไป” ตามสัญญาเลขที่ ทน 31/2559

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัว ที่ให้โอกาสทางการศึกษาที่ดีมาโดยตลอดและคอยสนับสนุน รวมถึงเป็นแรงผลักดันให้ผู้วิจัยทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ออกมาได้สำเร็จลุล่วง

หากผลการศึกษานี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้เพื่อปรับปรุง แก้ไขในการศึกษาครั้งต่อไป

นางสาวธนาภา พรประทานเวช

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(14)
สารบัญภาพ	(18)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญ	1
1.2 คำถามวิจัย	3
1.3 วัตถุประสงค์	3
1.4 ขอบเขตการวิจัย	3
1.5 ระเบียบวิธีวิจัย	4
1.6 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	5
1.7 นิยามศัพท์	5
1.8 กรอบการวิจัย	6
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว	7

	(7)
2.1.1 การท่องเที่ยว	7
2.1.2 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว	8
2.1.3 ประเภทของการท่องเที่ยว	9
2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	10
2.2.1 ความหมายการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	10
2.2.2 องค์ประกอบของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	10
2.2.3 ประเภทการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	11
2.2.4 ลักษณะของนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	12
2.2.4.1 นักท่องเที่ยวที่มีแรงจูงใจในการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culturally motivation tourist)	12
2.2.4.2 นักท่องเที่ยวที่มีแรงบันดาลใจในการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culturally inspired tourist)	13
2.2.4.3 นักท่องเที่ยวที่มีแรงดึงดูดการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culturally attracted tourist)	13
2.2.5 ความนิยมของแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	14
2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการโรงแรม	15
2.3.1 ประเภทของโรงแรม	15
2.3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม	16
2.3.3 มาตรฐานโรงแรม	18
2.3.4 รูปแบบพื้นที่ห้องพักของโรงแรม	20
2.3.5 องค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก	23
2.3.6 พฤติกรรมการเลือกใช้บริการของลูกค้าโรงแรม	24
2.4 แนวคิดและทฤษฎีในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (ประเภทโรงแรม)	25
2.4.1 การศึกษาความเป็นได้ในการจัดตั้งโรงแรม	25

2.4.1.1	การเลือกทำเลที่ตั้ง (Site Selection)	25
2.4.1.2	การตลาด (The Market)	26
2.4.1.3	อุปทานด้านห้องพัก (Supply of Rooms)	26
2.4.1.4	สถานการณ์แรงงาน (Labor Situation)	26
2.4.1.5	ความต้องการด้านห้องพัก (Room Demand)	26
2.4.1.6	สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility)	26
2.4.1.7	การวางแผนทางการเงิน (Financial Projections)	27
2.4.2	องค์ประกอบของต้นทุนที่ใช้ในโครงการ (Cost Element of the Project)	27
2.4.3	แหล่งเงินทุน	28
2.5	การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive Reuse)	28
2.5.1	ปัจจัยในการปรับเปลี่ยนอาคาร	28
2.5.1.1	ปัจจัยด้านสังคม	29
2.5.1.2	ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม	29
2.5.1.3	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	30
2.5.1.4	ปัจจัยด้านกายภาพ	30
2.5.2	ประโยชน์ของการปรับเปลี่ยนอาคาร	30
2.5.3	การปรับเปลี่ยนอาคารเก่าเป็นโรงแรม	30
2.5.3.1	สิ่งที่ค้ำึงเมื่อนำอาคารเก่ามาดัดแปลงเป็นโรงแรม	31
2.5.4	แนวคิดในการพัฒนาเชิงอนุรักษ์	31
2.5.4.1	การปรับปรุงเชิงอนุรักษ์ (Re-use)	31
2.5.4.2	การเพิ่มคุณค่าให้กับสถานที่ (Value-added)	31
2.6	กรณีศึกษา	32
2.6.1	โรงแรม วิลล่า พระสุเมรุ	32

	(9)	
2.6.2	โรงแรมเดอะสมอล เชียงใหม่	34
2.6.3	โรงแรมเดอะพริ้ง คาเฟ่ แอนด์ โฮเทล	37
2.6.4	โรงแรมที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถวในบริเวณย่านแหล่งท่องเที่ยว	39
2.7	ลักษณะโรงแรมในราชบุรี	43
2.7.1	โรงแรมใหม่	43
2.7.2	โรงแรมเก่า	44
2.7.3	โรงแรมเก่าที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว	45
2.7.4	โรงแรมที่ดัดแปลงมาจากหอพัก	45
2.8	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	46
2.8.1	งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการนำอาคารเก่ามาดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก	46
2.8.2	งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความน่าจะเป็นของโครงการ	48
2.8.3	งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจในการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว	48
บทที่ 3	วิธีการวิจัย	51
3.1	ขั้นตอนในการวิจัย	51
3.1.1	การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร	51
3.1.2	การลงสำรวจพื้นที่ศึกษา	51
3.1.3	การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์และการใช้แบบสอบถาม เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง	52
3.1.4	วิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	52
3.1.5	วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน	52
3.1.6	สรุปแนวทางในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งในด้านกายภาพ และความเป็นไปได้ในการลงทุน	52

	(10)
3.2 ตัวแปรในการวิจัย	52
3.2.1 ตัวแปรทางการตลาด	52
3.2.2 ตัวแปรทางกายภาพ	52
3.3 แหล่งข้อมูลในงานวิจัย	53
3.3.1 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ	53
3.3.2 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ	53
3.4 กลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย	53
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	54
3.5.1 แบบสัมภาษณ์	54
3.5.2 แบบสอบถาม	54
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล	54
บทที่ 4 ผลการวิจัย	55
4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก	55
4.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานและความคิดเห็นผู้ประกอบการ ของโรงแรมขนาดเล็ก	55
(1) โรงแรมที่ 1 (ซอยเจริญนคร 28 กรุงเทพฯ)	55
(2) โรงแรมที่ 2 (ถนนพระสุเมรุ กรุงเทพฯ)	63
(3) โรงแรมที่ 3 (เพชรบุรี 15 กรุงเทพฯ)	70
(4) โรงแรมที่ 4 (สุขุมวิทซอย 4 กรุงเทพฯ)	77
(5) โรงแรมที่ 5 (ถ.ท้ายวัง จ.เชียงใหม่)	84
(6) โรงแรมที่ 6 (ถนนวัวลาย จ.เชียงใหม่)	92
(7) โรงแรมที่ 7 (กาดกองต้า จ.ลำปาง)	101
4.1.2 การวิเคราะห์ประเด็นจากข้อมูลการสัมภาษณ์	117

	(11)
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการใช้แบบสอบถาม	123
4.2.1 การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล	123
4.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยว	123
4.2.1.2 ข้อมูลความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	125
4.2.1.3 ข้อมูลความถี่ในการมาใช้งาน (ของคนที่เคยพักโรงแรมขนาดเล็ก)	128
4.2.1.4 ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการ โรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	130
4.2.1.5 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลและ ความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กกับ ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการ โรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	136
บทที่ 5 แนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการ	144
5.1 แนวทางการออกแบบทางกายภาพ	144
5.1.1 การวิเคราะห์สถานที่ตั้งโครงการ	144
5.1.2 การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	145
5.1.3 การวิเคราะห์ด้านการตลาด	147
5.1.4 แนวความคิดในการออกแบบ	148
5.2 แนวทางการบริหารจัดการ	156
5.2.1 โครงสร้างการบริหารจัดการ	156
5.2.2 การสร้างกิจกรรมเพื่อความสัมพันธ์กับชุมชน	157
5.3 การวิเคราะห์ทางการเงิน	160
5.3.1 สมมติฐานด้านรายรับของโครงการ	161
5.3.1.1 รายรับจากค่าเช่าห้อง	161

	(12)
5.3.1.2 รายรับส่วนค่าบริการ	162
5.3.2 สมมติฐานด้านต้นทุนโครงการ	162
5.3.2.1 ต้นทุนที่ดิน	162
5.3.2.2 ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและปรับปรุงอาคาร	163
5.3.2.3 ค่าพัฒนาโครงการอื่น ๆ	164
5.3.3 สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	165
5.3.3.1 ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน	165
5.3.3.2 ค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน	166
5.3.3.3 ค่าใช้จ่ายในโครงการ	167
5.3.4 แหล่งที่มาของเงินทุนและโครงสร้างของเงินทุน	167
5.3.5 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	168
5.3.5.1 การพัฒนาโครงการโดยการซื้อตึกแถวเป็นเจ้าของ	168
5.3.5.2 การพัฒนาโครงการโดยการเช่าตึกแถว	169
5.3.6 อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)	169
5.3.6.1 การพัฒนาโครงการโดยการซื้อตึกแถว	169
5.3.6.2 การพัฒนาโครงการโดยการเช่าตึกแถว	170
5.3.7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)	170
5.3.7.1 กรณีการพัฒนาโครงการโดยการซื้อตึกแถว	171
5.3.7.2 กรณีการพัฒนาโครงการโดยการเช่าตึกแถว	172
5.4 การประเมินผลและข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญ	175
บทที่ 6 ข้อเสนอสรุปและข้อเสนอแนะ	176
6.1 สรุปลักษณะทางกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่เหมาะสมต่อการลงทุนของผู้ประกอบการรายย่อย	176

	(13)
6.1.1 สถานที่ตั้ง	176
6.1.2 รูปแบบและลักษณะการออกแบบตกแต่งภายในและภายนอก	176
6.1.3 ความเหมาะสมของจำนวนคูหา จำนวนชั้นและจำนวนห้องพัก	177
6.1.4 ความเหมาะสมของขนาดห้องพัก	177
6.2 สรุปปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการ โรงแรมขนาดเล็ก	178
6.2.1 ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	178
6.2.2 ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	178
6.2.3 ลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	179
6.2.4 ด้านราคา	179
6.2.5 สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม	179
6.2.6 สถานที่ตั้งของโรงแรม	180
6.3 สรุปการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนและการบริหารจัดการ การพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการรายย่อย	180
6.4 สรุปแนวทางการพัฒนารูปแบบและการบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่ แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	182
6.5 ข้อเสนอแนะ	184
รายการอ้างอิง	185
ภาคผนวก	189
ประวัติผู้เขียน	217

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	การจัดประเภทและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยววัฒนธรรม	13
2.2	สรุปประเภทโรงแรมตามจำนวนห้อง	16
2.3	มาตรฐานอัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยของโรงแรม	18
2.4	รูปแบบการจัดพื้นที่ห้องพักโรงแรม	20
2.5	ขนาดและพื้นที่ห้องพักที่น้อยที่สุด โดยจำแนกตามประเภทโรงแรม	22
2.6	สรุปกรณีศึกษา	42
2.7	สรุปองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กทางด้านกายภาพ	49
2.8	สรุปองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กด้านการตลาดและการเงิน	50
4.1	ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 1	56
4.2	ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินโรงแรมที่ 1	61
4.3	ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารโรงแรมที่ 1	62
4.4	ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 2	63
4.5	ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินโรงแรมที่ 2	68
4.6	ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารโรงแรมที่ 2	69
4.7	ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 3	70
4.8	ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินโรงแรมที่ 3	75
4.9	ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารโรงแรมที่ 3	76
4.10	ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 4	77
4.11	ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินโรงแรมที่ 4	82
4.12	ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารโรงแรมที่ 4	83

ตารางที่	หน้า
4.13 ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 5	84
4.14 ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินโรงแรมที่ 5	90
4.15 ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารโรงแรมที่ 5	91
4.16 ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 6	92
4.17 ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินโรงแรมที่ 6	98
4.18 ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารโรงแรมที่ 6	100
4.19 ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 7	101
4.20 ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินโรงแรมที่ 7	107
4.21 ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารโรงแรมที่ 7	108
4.22 ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานโรงแรมในกรุงเทพฯ	109
4.23 ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานโรงแรมในต่างจังหวัด	111
4.24 ตารางสรุปความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพฯ	112
4.25 ตารางสรุปความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในต่างจังหวัด	115
4.26 ตารางแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความสำคัญของสถานที่ตั้ง	117
4.27 ตารางแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับจำนวนห้องพักที่เหมาะสม	118
4.28 ตารางแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการตกแต่งของแต่ละโรงแรม	119
4.29 ตารางแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการตกแต่งของแต่ละโรงแรม	121
4.30 แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยว	124
4.31 แสดงจำนวนร้อยละข้อมูลด้านการใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	128
5.1 โปรแกรมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมบริเวณใกล้เคียง	159
5.2 จำนวนพื้นที่การใช้งานในอาคารทั้งหมดกับพื้นที่การเช่าห้องพัก	161
5.3 ตารางแสดงรายรับจากค่าเช่าห้องทั้งหมดของโรงแรม	161
5.4 ตารางแสดงรายรับค่าบริการ	162

ตารางที่	หน้า	
5.5	แสดงรายละเอียดต้นทุนที่ดิน	162
5.6	แสดงรายละเอียดต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและปรับปรุงอาคาร	163
5.7	แสดงรายละเอียดค่าพัฒนาโครงการ	165
5.8	แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน	166
5.9	แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน	166
5.10	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายโครงการ	167
5.11	แสดงจำนวนแหล่งที่มาของเงินทุน	168
5.12	การเปรียบเทียบรายรับ รายจ่ายโครงการ และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีซื้อตึก	169
5.13	การเปรียบเทียบรายรับ รายจ่ายโครงการ และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีเช่าตึก	169
5.14	การเปรียบเทียบรายรับ รายจ่ายโครงการและมูลค่าปัจจุบันสุทธิ วิธีการคำนวณหาอัตราส่วนคิดลดโครงการ กรณีซื้อตึก	170
5.15	การเปรียบเทียบรายรับ รายจ่ายโครงการและมูลค่าปัจจุบันสุทธิ วิธีการคำนวณหาอัตราส่วนคิดลดโครงการ กรณีเช่าตึก	170
5.16	แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีพื้นฐาน	171
5.17	แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีลดราคาห้องพัก ของการซื้อตึกแถว	171
5.18	แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีเพิ่มราคา ห้องพักของการซื้อตึกแถว	172
5.19	แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีพื้นฐานการเช่าตึกแถว	172
5.20	แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีลดราคาห้องพัก ของการเช่าตึกแถว	173

ตารางที่		หน้า
5.21	แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีเพิ่มราคา ห้องพักลงของการเช่าตึกแถว	173
5.22	สรุปการวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุนของกรณีต่างๆ	174



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 องค์ประกอบของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว	8
2.2 แผนผังองค์ประกอบของธุรกิจขนาดเล็ก	23
2.3 แผนภาพการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย	29
2.4 แผนภาพแนวทางการเพิ่มคุณค่าให้กับสถานที่	32
2.5 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมวิลล่า พระสุเมรุ	33
2.6 ลักษณะทางกายภาพบริเวณสวนด้านหลังของโรงแรมวิลล่า พระสุเมรุ	33
2.7 ลักษณะทางกายภาพภายในห้องพัก	34
2.8 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมเดอะ สมอล เชียงใหม่	35
2.9 ลักษณะทางกายภาพบริเวณโถงทางเข้าของโรงแรมเดอะ สมอล เชียงใหม่	35
2.10 พื้นที่อ่านหนังสือบริเวณชั้นลอย	36
2.11 ลักษณะและรูปแบบการตกแต่งห้องพัก	36
2.12 บริเวณพื้นที่พักผ่อนชั้น 3	37
2.13 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมเดอะพริ้ง คาเฟ่ แอนด์ โฮเทล	38
2.14 ลักษณะทางกายภาพภายนอกในส่วนที่ก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นที่พัก	38
2.15 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว	39
2.16 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว	40
2.17 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของอาคารเก่าที่ถูกดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก	40
2.18 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของบ้านเก่าที่ถูกดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก	41
2.19 ลักษณะภายนอกของโรงแรมสเปซ 59	43
2.20 ลักษณะภายนอกของโรงแรมไต้ซานสวีท	44
2.21 ลักษณะภายนอกของประเภทโรงแรมเก่า	44

ภาพที่	หน้า
2.22 ลักษณะภายนอกของโรงแรมที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว	45
2.23 ลักษณะภายนอกของโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากหอพัก	45
4.1 ลักษณะภายนอกของโรงแรมที่ 1	55
4.2 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 1 (ถนนเจริญนคร 28 กรุงเทพฯ)	57
4.3 ลักษณะภายนอกที่แสดงจำนวนคูหาของโรงแรม	58
4.4 แพลนโรงแรมชั้น 1 และชั้น 2	58
4.5 รูปแบบห้องพักแต่ละแบบ	59
4.6 การออกแบบตกแต่งภายใน	59
4.7 ลักษณะภายนอกโรงแรม	59
4.8 บริเวณทางเข้าหลักโรงแรมที่ 2	63
4.9 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 2 (ถนนพระสุเสรุ กรุงเทพฯ)	64
4.10 ลักษณะภายนอกของโรงแรมที่ 2	65
4.11 ลักษณะภายในโรงแรมบริเวณพื้นที่ต้อนรับ	66
4.12 รูปแบบการออกแบบตกแต่งห้องพักแต่ละห้อง	66
4.13 แพลนชั้น 1 และแพลนชั้น 2	67
4.14 ลักษณะทางเข้าหลักโรงแรมที่ 3	70
4.15 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 3 (ซอยเพชรบุรี 15 กรุงเทพฯ)	71
4.16 ลักษณะทางกายภาพภายนอก	72
4.17 รูปแบบห้องพักของโรงแรม	73
4.18 การตกแต่งบริเวณพื้นที่ต้อนรับ	73
4.19 แพลนชั้น 1 และชั้น 2 ของโรงแรมที่สอง	74
4.20 ลักษณะกายภาพภายนอกของโรงแรมที่ 4	77
4.21 สถานที่โรงแรมที่ 4 (สุขุมวิทซอย 4 กรุงเทพฯ)	78

ภาพที่	หน้า
4.22 รูปแบบห้องพักของโรงแรมที่ 4	79
4.23 ลักษณะรูปแบบอาคารภายนอกของโรงแรมที่ 4	80
4.24 ลักษณะพื้นที่ภายในอาคารของโรงแรมที่ 4	80
4.25 แปลนชั้น 1 และแปลนชั้น 2-5	81
4.26 พื้นที่ทางเข้าหลักโรงแรมที่ 5	84
4.27 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 5 (ถ.ท้ายวัง อ.เมือง จ.เชียงใหม่)	85
4.28 ลักษณะภายนอกโรงแรม	86
4.29 ลักษณะภายในห้องพักแต่ละรูปแบบ	87
4.30 ลักษณะพื้นที่ส่วนต้อนรับ	87
4.31 แปลนโรงแรมชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2	88
4.32 แปลนชั้นที่ 3	89
4.33 บริเวณด้านหน้าโรงแรมและทางเข้าหลักส่วนร้านอาหาร	92
4.34 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 6 (ถ.วัวลาย จ.เชียงใหม่)	93
4.35 พื้นที่ส่วนกลางภายในโรงแรมแต่ละจุด	94
4.36 ภายในห้องน้ำรวมชั้น 2	95
4.37 ภายในห้องพักส่วนตัว	95
4.38 ภายในห้องพักรวมและพื้นที่เก็บของ	96
4.39 ลักษณะภายนอกอาคารทั้งด้านหน้าและด้านข้างของโรงแรม	96
4.40 แปลนโรงแรมชั้นที่ 1-3	97
4.41 บริเวณทางเข้าหลักของโรงแรมที่ 7	101
4.42 สถานที่ตั้งโรงแรม (กาดกองต้า จ.ลำปาง)	102
4.43 ภายในห้องแต่ละรูปแบบ	103
4.44 ลักษณะภายนอกโรงแรม	104

ภาพที่	หน้า
4.45 พื้นที่ภายในบริเวณโซนร้านอาหาร	104
4.46 แพลนโรงแรมชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2	105
4.47 แพลนโรงแรมชั้นที่ 3	106
4.48 แสดงปัจจัยสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในเรื่องสถานที่ตั้ง	118
4.49 แสดงการกระจายรายได้สู่ชุมชน	122
4.50 แผนภาพแสดงช่วงราคาที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	125
4.51 แผนภาพแสดงรูปแบบห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	126
4.52 แผนภาพแสดงขนาดห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	126
4.53 แผนภาพแสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องใช้ บริการโรงแรมขนาดเล็ก	127
4.54 แผนภาพแสดงความต้องการในรูปแบบห้องพักของนักท่องเที่ยว	128
4.55 แผนภาพแสดงช่วงเวลาในการใช้บริการ	129
4.56 แสดงระยะเวลาในการใช้บริการห้องพัก	129
4.57 แผนภาพแสดงแหล่งข้อมูลที่ทำให้นักท่องเที่ยวเลือกใช้บริการห้องพัก	130
4.58 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	131
4.59 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	132
4.60 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	133
4.61 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้าน ลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	133
4.62 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้านราคาห้องพัก	134
4.63 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้าน สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในห้องพัก	135

ภาพที่	หน้า	
4.64	แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้านสถานที่ตั้ง	135
4.65	กราฟเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างเพศกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	136
4.66	กราฟแสดงความแตกต่างระหว่างสัญชาติกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	137
4.67	กราฟเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอายุกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	139
4.68	เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านอาชีพกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	140
4.69	กราฟเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอาชีพกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	142
5.1	พื้นที่ตั้งโครงการและสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง	144
5.2	ลักษณะตึกแถวเก่าที่จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก	145
5.3	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดราชบุรี	146
5.4	แสดงพื้นที่ถมน้ำและวิวทิวทัศน์หน้าโรงแรม	147
5.5	แสดงการวางตำแหน่งด้านการตลาดและการเงินของโรงแรมในราชบุรี	148
5.6	แสดงแปลนพื้นที่ 1	149
5.7	แสดงแปลนพื้นที่ 2	149
5.8	แสดงแปลนพื้นที่ 3	150
5.9	แสดงแปลนพื้นที่ 4	150
5.10	แสดงรูปด้าน 1	151
5.11	แสดงรูปด้านที่ 2	151
5.12	แสดงรูปด้านที่ 3	152
5.13	รูปแบบห้องพักของโรงแรม	153

ภาพที่	หน้า
5.14 รูปแบบห้องพักของโรงแรม	153
5.15 ทัศนียภาพภายในห้องนอน	154
5.16 ทัศนียภาพบริเวณพื้นที่รับรอง	154
5.17 ทัศนียภาพบริเวณพื้นที่ต้อนรับ	155
5.18 ทัศนียภาพภายนอกด้านหน้า	155
5.19 ทัศนียภาพด้านหลัง	156
5.20 โครงสร้างการบริหารจัดการพนักงานในโรงแรม	157
5.21 เส้นทางการท่องเที่ยวในวันที่ 1	158
5.22 เส้นทางการท่องเที่ยววันที่ 2	158

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

การท่องเที่ยวเป็นส่วนหนึ่งที่สามารถสร้างรายได้จำนวนมากให้กับประเทศไทย โดยใน พ.ศ. 2557 สร้างรายได้ให้กับประเทศไทย 1.7 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.2 ของรายได้ประเทศ (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2557) และใน พ.ศ. 2558 ทางรัฐบาลได้มีการตั้งเป้าหมายทางด้านรายได้จากการท่องเที่ยวไว้ที่ 2.2 ล้านล้านบาท ซึ่งปัญหาของการท่องเที่ยวภาพรวมในเมืองไทย คือ การท่องเที่ยวแบบกระจุกตัวไปตามเมืองท่องเที่ยวหลัก ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ทางรัฐบาลจึงได้มีการส่งเสริมการกระจายรายได้ไปยังหัวเมืองรองมากขึ้น โดยมีนโยบายใน “โครงการ 12 เมืองต้องห้ามพลาด” ที่นำเสนอแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและธรรมชาติที่โดดเด่นของแต่ละเมือง คือ ลำปาง น่าน เลย เพชรบูรณ์ บุรีรัมย์ จันทบุรี ตราด สมุทรสงคราม ราชบุรี ชุมพร นครศรีธรรมราช และตรัง (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2558) โดยมีต้นแบบความสำเร็จมาจาก เมืองท่องเที่ยวหลักอย่างเชียงใหม่และภูเก็ตที่มีความโดดเด่นทางด้าน การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและธรรมชาติ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ส่งผลให้ทั้งสองจังหวัดนี้ประสบความสำเร็จในด้านการท่องเที่ยว รวมถึงรายได้จำนวนมากที่เข้ามาในจังหวัด

ปัจจุบันนี้การแข่งขันในตลาดโลกได้ให้ความสำคัญกับการนำเอาวัฒนธรรมมาเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความแตกต่างมากขึ้น โดยหลายประเทศได้นำเอาวัฒนธรรมเข้ามาเป็นจุดขาย เพื่อดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวมากขึ้น ทั้งในเรื่องของการเรียนรู้วัฒนธรรม มรดกทางวัฒนธรรม และการสัมผัสทางวัฒนธรรม ซึ่งการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมนี้สามารถสร้างรายได้จำนวนมากให้กับประเทศ (ไกรฤกษ์ ปิ่นแก้ว, 2556) และเมื่อมาเทียบกับพฤติกรรมนักท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในประเทศไทยพบว่า นักท่องเที่ยวที่มาทำกิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมมีอยู่ร้อยละ 33.4 รองจากกิจกรรมทั่วไป (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2557)

เมื่อมีการท่องเที่ยวสิ่งที่ขาดไม่ได้ คือ ที่พัก ซึ่งรายได้จากการท่องเที่ยวร้อยละ 26 เป็นรายได้ ที่มาจากค่าที่พักของนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของรายได้ (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2555) โดยผลสำรวจพฤติกรรมทางเลือกที่พักของนักท่องเที่ยวได้เปลี่ยนแปลงไป นักท่องเที่ยวมีความต้องการประสบการณ์ที่แปลกใหม่ รวมถึงการบริการที่เป็นกันเอง ทำให้นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่นิยมเข้าพักโรงแรมประเภทบูติก ในรูปแบบของโรงแรมขนาดเล็ก ทำให้โรงแรมขนาดเล็กเพิ่มจำนวนมากขึ้นในช่วง 5-8 ปี (อมรพรรณ สมสวัสดิ์, 2555) ในด้านดีถือเป็นการกระจาย

รายได้ให้กับผู้ประกอบการรายย่อย เนื่องจากธุรกิจนี้ใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก (สุรพงษ์ เตชะหริวจิตร, 2558)

จังหวัดราชบุรีเป็นหนึ่งในเมืองที่มีความน่าสนใจ จากนโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยว หัวเมืองรองของรัฐบาลในโครงการสิบสองเมืองต้องห้ามพลาด ด้วยความหลากหลายทางด้าน การท่องเที่ยว ทั้งในด้านการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติด้วย ซึ่งจากสถิติของ นักท่องเที่ยวย้อนหลัง 5 ปี พบว่า จำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรีเพิ่มขึ้นทุกปีจาก 366,551 คน ใน พ.ศ.2552 เป็น 546,240 คน ใน พ.ศ.2556 รวมถึงรายได้จากนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นจาก 869.37 ล้านบาท ใน พ.ศ.2552 ไปเป็น 1,731.06 ล้านบาท ใน พ.ศ.2556 ซึ่งเป็นรายได้หลักมา จากนักท่องเที่ยวชาวไทยมากกว่าร้อยละ 90 (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2552-2556)

ราชบุรีเป็นหนึ่งในสถานที่สำคัญในเส้นทางมรดกทางวัฒนธรรม ที่มีประวัติศาสตร์ โบราณคดี และโบราณสถานที่ยังคงหลงเหลือไว้ให้คนรุ่นหลังอย่าง เมืองโบราณคูบัว ในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี (จิราพร กิ่งทัพหลวง, 2552) ที่เป็นสิ่งที่บอกเล่าเรื่องราวในอดีตถึงความสำคัญของ ราชบุรี นอกจากโบราณสถานแล้ว ราชบุรียังมีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีเอกลักษณ์และมีชื่อเสียงในด้าน ศิลปะและวัฒนธรรมมากมาย เช่น ตลาดน้ำดำเนินสะดวก การแสดงหนังใหญ่ที่อำเภอโพธาราม รวมถึงอำเภอเมืองราชบุรีที่มีสถานที่ท่องเที่ยวที่แสดงถึงศิลปะและวัฒนธรรมอย่าง พิพิธภัณฑสถาน แห่งชาติราชบุรี หอศิลป์ร่วมสมัย โรงงานเซรามิคเจ้าสัวเถา วัดวาอาราม และตลาดนัดชุมชน 4 ภาค ที่ สนับสนุนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจภายในจังหวัดราชบุรี

จากการสนับสนุนนโยบายการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมของจังหวัดราชบุรี และจำนวน นักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นทุกปี ทำให้เกิดความต้องการของจำนวนที่พักมากขึ้น แต่ในทางตรงกันข้าม จำนวนที่พักและคุณภาพของที่พักในจังหวัดราชบุรีกลับสวนทางกับความต้องการของนักท่องเที่ยว เป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของปริมาณของห้องพักภายในอำเภอเมืองที่มีอยู่ร้อยละ 14.9 เมื่อ เทียบกับปริมาณของห้องพักภายในอำเภอสวนผึ้งที่มีอยู่ร้อยละ 54 ของที่พักทั้งหมดในจังหวัดราชบุรี (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2557) รวมถึงปัญหาคุณภาพความสะอาดของที่พัก เนื่องจากความ เก่าแก่ทรุดโทรมของโรงแรมที่ไม่เหมาะแก่การพักแรม สำหรับการท่องเที่ยวและพักผ่อน ดังเช่น ผล จากการประเมินสถานะแวดล้อม (SWOT) ของจังหวัดที่พบว่า ปัจจัยภายในที่เป็นจุดอ่อนทางด้าน การท่องเที่ยวของจังหวัดราชบุรี คือ สถานที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวยังไม่ได้มาตรฐานและไม่สามารถ ตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวได้ (แผนพัฒนาองค์การบริหารส่วนจังหวัดราชบุรี, 2557)

ดังนั้นเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์การท่องเที่ยวให้แก่จังหวัดราชบุรี การพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวและปริมาณของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น จึงเป็นประโยชน์ทั้งต่อผู้ประกอบการธุรกิจและภาครัฐที่ช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

1.2 คำถามวิจัย

แนวทางการออกแบบและการบริหารของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมจังหวัดราชบุรีควรมีลักษณะและรูปแบบอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

1.3.1 ศึกษาลักษณะทางกายภาพของการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก ที่เหมาะสมต่อการลงทุนของผู้ประกอบการรายย่อย

1.3.2 ศึกษาปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

1.3.3 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนและการบริหารจัดการในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการรายย่อย

1.3.4 สรุปแนวทางการพัฒนารูปแบบและการบริหารจัดการของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

1.4 ขอบเขตการวิจัย

งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาโรงแรมขนาดเล็ก ที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี

1.5 ระเบียบวิธีวิจัย

1.5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับประเภทของการท่องเที่ยว และลักษณะทางกายภาพของโรงแรม ที่มีผลกระทบต่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม โดยการศึกษาจากสื่อสิ่งพิมพ์ สื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีเนื้อหา ดังนี้

- (1) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
- (2) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม
- (3) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการโรงแรม
- (4) แนวคิดและทฤษฎีในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ(ประเภทโรงแรม)
- (5) แนวคิดและทฤษฎีในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย
- (6) กรณีศึกษาของโรงแรมขนาดเล็ก
- (7) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.5.2 การลงสำรวจพื้นที่ศึกษา

เป็นการสำรวจลักษณะทางกายภาพและรูปแบบของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี

1.5.3 การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง

- (1) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก
- (2) ใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวที่มีประสบการณ์การเข้าพัก โรงแรมขนาดเล็ก

1.5.4 วิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก

วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ เพื่อทำการวิเคราะห์ถึงรูปแบบที่เหมาะสมของโรงแรมขนาดเล็กในจังหวัดราชบุรีที่ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ตัดสินใจในการเลือกที่พัก

1.5.5 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน

วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งในด้านกายภาพ การเงิน และการตลาด รวมถึงการวิเคราะห์ถึงผลตอบแทน และจุดคุ้มทุนของโรงแรมขนาดเล็ก

1.5.6 สรุปแนวทางในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งในด้านกายภาพและความเป็นไปได้ในการลงทุน

สรุปแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่มีความเหมาะสมกับผู้ประกอบการ รายย่อยที่จะลงทุน

1.6 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1.6.1 ผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ด้านโรงแรมสามารถนำไปเป็นแนวทางในการลงทุน และพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

1.6.2 ภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้องมีแนวทางในการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กในแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

1.7 นิยามศัพท์

1.7.1 โรงแรมขนาดเล็ก หมายถึง โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 5 ห้องแต่ไม่เกิน 80 ห้อง

1.7.2 การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม หมายถึง การท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม โดยมีการให้ความรู้ และเน้นนำเสนอลักษณะวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดีและสถานที่ต่าง ๆ ที่มนุษย์สร้างขึ้นและมีความเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของสังคม

1.7.3 การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโรงแรมขนาดเล็ก หมายถึง การวิเคราะห์ข้อมูลในด้านกายภาพ และการเงิน สำหรับเตรียมการสร้างโรงแรม การจัดทำต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการ รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุน เพื่อบอกถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน และความเหมาะสมของการเกิดขึ้นของโครงการโรงแรมขนาดเล็ก

1.8 กรอบการวิจัย

ขั้นตอนและสาระสำคัญ แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี



บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยเรื่อง “แนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม: กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี” ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
- 2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม
- 2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการโรงแรม
- 2.4 แนวคิดและทฤษฎีในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ(ประเภทโรงแรม)
- 2.5 แนวคิดและทฤษฎีในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย
- 2.6 กรณีศึกษาของโรงแรมขนาดเล็ก
- 2.7 ลักษณะโรงแรมในราชบุรี
- 2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว

2.1.1 การท่องเที่ยว

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับความหมายของการท่องเที่ยวและองค์ประกอบการท่องเที่ยว ผู้วิจัยได้สรุปความหมายของการท่องเที่ยว ดังนี้

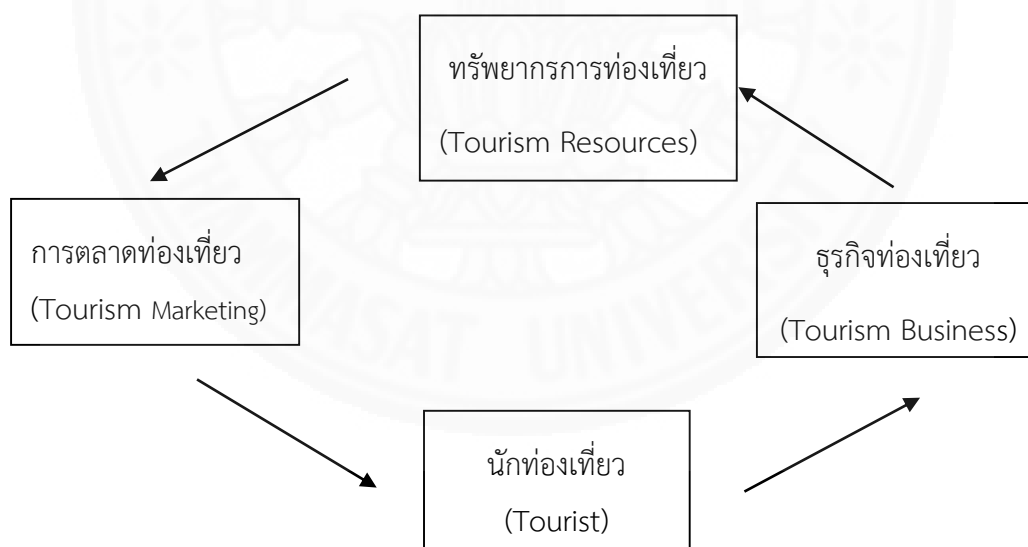
การท่องเที่ยว คือ การเดินทางจากที่อยู่อาศัยเดิมไปยังจุดหมายปลายทางด้วยความสมัครใจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการท่องเที่ยวและไม่มีแสวงหารายได้ รวมถึงการประกอบอาชีพ ซึ่งสถานที่ที่เป็นจุดหมายปลายทางต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้ (Matheson and Wall, 1992 ; บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา, 2548)

2.1.2 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เมื่อมีการท่องเที่ยวเกิดขึ้นสิ่งทีตามมาเพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวคือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จนเกิดเป็นอาชีพหรือกิจกรรมต่าง ๆ ทีสร้างรายได้ให้กับผู้ประกอบการ จนเกิดเป็นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเกิดขึ้น โดยความหมายและองค์ประกอบของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ผู้วิจัยได้รวบรวมและสรุปมีดังนี้

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว หมายถึง การประกอบธุรกิจอย่างใดอย่างหนึ่งที่ สามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวให้เกิดความพึงพอใจ โดยอาศัยความรู้ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง รวมถึงมีการวางแผน การจัดการ และการบริหารงานต่าง ๆ ซึ่งอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวครอบคลุมธุรกิจที่หลากหลายทั้งทางตรงและทางอ้อม (บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา,2548 ; นิสิตา ชัชกุล,2557)

โดยอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวประกอบไปด้วย 4 องค์ประกอบหลัก คือ ทรัพยากรการท่องเที่ยว การตลาดท่องเที่ยว นักท่องเที่ยว และธุรกิจท่องเที่ยว โดยที่องค์ประกอบทั้ง 4 มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน



ภาพที่ 2.1 องค์ประกอบของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว. จาก อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว (น.49), โดย บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา, 2548, กรุงเทพฯ: ซี.พี.บุ๊ค สแตนดาร์ด

2.1.3 ประเภทของการท่องเที่ยว

การจัดประเภทของการท่องเที่ยว มีการแบ่งประเภทมากมายหลายเกณฑ์และหลากหลายความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ โดยผู้วิจัยสรุปเกณฑ์การแบ่งประเภทของการท่องเที่ยว ดังนี้ (1) การแบ่งประเภทการท่องเที่ยวตามสภาพภูมิศาสตร์การเดินทาง (2) การแบ่งประเภทการท่องเที่ยวตามวัตถุประสงค์ของการเดินทาง (3) การแบ่งประเภทการท่องเที่ยวตามลักษณะการเดินทาง (4) การแบ่งประเภทการท่องเที่ยวตามการตลาด (5) การแบ่งประเภทการท่องเที่ยวตามการจัดการ (บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา, 2548 , น.10-13)

ในที่นี้ผู้วิจัยได้สรุปประเภทของการท่องเที่ยวตามวัตถุประสงค์ของการเดินทาง จะสามารถเป็นย่อยได้ 3 รูปแบบ คือ

- (1) การท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อน (Leisure Tourism)
- (2) การท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจ (Business Tourism)
- (3) การท่องเที่ยวเพื่อความสนใจพิเศษ (Special Interest Tourism) โดยการท่องเที่ยวเชิงพิเศษนี้เป็นการท่องเที่ยวที่เกิดจากกิจกรรมที่สนใจ แบ่งย่อยออกไปได้อีก 4 รูปแบบ คือ
 - การท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ (Natural Tourism) เป็นการท่องเที่ยวที่พักผ่อนและชื่นชมในธรรมชาติ
 - การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Cultural Tourism) เป็นการท่องเที่ยวที่เน้นการนำเสนอลักษณะทางวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดี และสถานที่ต่างๆที่มนุษย์สร้างขึ้น
 - การท่องเที่ยวเชิงกีฬาและบันเทิง (Sport and Entertainment Tourism) เป็นการท่องเที่ยวพักผ่อนและการออกกำลังกาย โดยมุ่งเน้นบริการที่เหมาะสม
 - การท่องเที่ยวเชิงธุรกิจและประชุมสัมมนา (Business and Convention Tourism) เป็นการท่องเที่ยวที่เกิดจากการเดินทางไปติดต่อธุรกิจ

กล่าวโดยสรุปการแบ่งแยกประเภทของการท่องเที่ยวสามารถแบ่งแยกออกไปได้หลากหลายตามวัตถุประสงค์ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น โดยในการศึกษาวิจัยในที่นี้ผู้วิจัยมุ่งเน้นการศึกษาการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเป็นหลัก

2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

ปัจจุบันนี้สังคมเริ่มให้ความสำคัญกับศิลปะ วัฒนธรรม และมรดกทางวัฒนธรรมที่บ้านมากขึ้น เนื่องจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมจะนำมาซึ่งรายได้ให้กับประเทศมากขึ้นแล้ว ยังเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมและอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมไว้อีกทางหนึ่ง

สำหรับการท่องเที่ยวในประเทศไทยนั้น การท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมที่สร้างรายได้จำนวนมากให้กับประเทศไทย หรือร้อยละ 14.2 ของรายได้ทั้งหมดของประเทศ (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2557) จากการแข่งขันทางการตลาดการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น กระแสการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเป็นส่วนหนึ่งที่ได้รับ ความสนใจจากนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการที่ประเทศไทยมีแหล่งท่องเที่ยว และมรดกทางวัฒนธรรมที่มีความเป็นเอกลักษณ์ และได้รับการสืบทอดมากเป็นเวลานาน

2.2.1 ความหมายการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ได้มีการให้คำจำกัดความไว้มากมาย โดยผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมและสรุปออกมาดังนี้

การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม คือ การท่องเที่ยวเพื่อเรียนรู้ศิลปะ วัฒนธรรม และประเพณี รวมถึงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของแต่ละวัฒนธรรม โดยก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด (Norman Douglas, 2011; Pizan and Mansfeld, 1999 ; บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา, 2548) ซึ่งความหมายของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเพิ่มเติมอีกนัยยะ คือ การท่องเที่ยวเพื่อเรียนรู้วิถีชีวิตของผู้อื่น แล้วนำกลับมาย้อนมาดูแลตัวเอง (ชาญวิทย์ เกษตรศิริ, 2547)

2.2.2 องค์ประกอบของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมก็เป็นการท่องเที่ยวประเภทหนึ่งของการท่องเที่ยวที่มีความเฉพาะเจาะจง ซึ่งมีองค์ประกอบอยู่ 6 ประการ ดังต่อไปนี้ (ฉัตรรัฐ ธรรมจง, 2553)

(1) องค์ประกอบด้านแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ซึ่งประกอบไปด้วยสิ่งที่น่าสนใจอยู่ 10 ประการ คือ

- ประวัติศาสตร์และร่องรอยทางประวัติศาสตร์ที่ยังปรากฏให้เห็น
- โบราณคดีและพิพิธภัณฑสถาน
- งานสถาปัตยกรรมเก่าแก่ดั้งเดิมในท้องถิ่น
- ศิลปะ หัตถกรรม ประติมากรรม จิตรกรรม
- ศาสนา และพิธีกรรมต่างๆทางศาสนา

- ดนตรี การแสดงต่างๆ รวมถึงมหรสพ
- ภาษาและวรรณกรรม รวมถึงระบบการศึกษา
- วิถีชีวิต เสื้อผ้า เครื่องแต่งกาย ขนบธรรมเนียมต่างๆ
- ขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมพื้นบ้าน รวมถึงเทศกาลต่างๆ
- เทคโนโลยีต่างๆ ที่นำมาใช้เฉพาะท้องถิ่น

(2) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกระบวนการศึกษาสิ่งแวดล้อม โดยมีการศึกษาเรียนรู้สภาพแวดล้อมในแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม เพื่อเป็นการปลูกจิตสำนึกที่ถูกต้องในการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

(3) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นท่องเที่ยว เป็นการบริการทางด้านการท่องเที่ยว เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว

(4) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตลาดท่องเที่ยว เป็นการคำนึงถึงคุณภาพของการท่องเที่ยว โดยจะเป็นการแสวงหานักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพเข้ามาท่องเที่ยว เพื่อเรียนรู้ถึงศิลปวัฒนธรรม

(5) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีส่วนร่วมของชุมชนท้องถิ่น เป็นการท่องเที่ยวที่ชุมชนมีส่วนร่วมในการท่องเที่ยว รวมถึงเป็นการสร้างรายได้ให้กับชุมชน

(6) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสร้างจิตสำนึกแก่นักท่องเที่ยว เป็นการสร้างจิตสำนึกให้นักท่องเที่ยว เพื่อให้ให้นักท่องเที่ยวเกิดความรักและหวงแหนในทรัพยากรการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม

2.2.3 ประเภทการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเป็นการท่องเที่ยวหรือเดินทางเพื่อเรียนรู้ศิลปวัฒนธรรม โบราณสถาน และขนบธรรมเนียมประเพณีวิถีชีวิตผู้คน โดยการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมสามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

2.2.3.1 การท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ (Historical Tourism)

การท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เป็นการเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวทางโบราณคดีและประวัติศาสตร์ เช่น อุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย พระบรมมหาราชวัง และพระธาตุพนม เป็นต้น

2.2.3.2 การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและประเพณี (Cultural and Traditional Tourism)

การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและประเพณี เป็นการเดินทางท่องเที่ยวเพื่อไปเยี่ยมชมงานศิลปะ วัฒนธรรมและประเพณี เพื่อเรียนรู้ขนบธรรมเนียมและวัฒนธรรม รวมถึงก่อให้เกิดความเพลิดเพลิน โดยชุมชนนั้นๆ มีส่วนร่วมในการจัดการท่องเที่ยว เช่น ประเพณีแห่ผีตาโขน จังหวัดเลย ประเพณีทำบุญเดือนสิบทางภาคใต้ โดยเฉพาะจังหวัดนครศรีธรรมราช

2.2.3.3 การท่องเที่ยวเชิงวิถีชีวิตชนบท (Rural Tourism/Village Tourism)

การท่องเที่ยวเชิงวิถีชีวิตชนบท เป็นการเดินทางท่องเที่ยวเพื่อเยี่ยมชมวิถีชีวิตของชุมชนพื้นถิ่น ที่มีลักษณะและเอกลักษณ์ที่โดดเด่น เพื่อความเพลิดเพลิน และได้รับความรู้ เช่น การท่องเที่ยวเชิงวิถีชีวิตชนบทบ้านหาดผาชน จังหวัดน่าน การท่องเที่ยวเชิงวิถีชีวิตชนบทบ้านคลองเรือ จังหวัดชุมพร การท่องเที่ยววิถีชีวิตชนบทบ้านทรงไทยปลายโพงพาง จังหวัดสมุทรสงคราม เป็นต้น

2.2.3.4 การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพทางวัฒนธรรม (Cultural Health Tourism)

การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพทางวัฒนธรรม เป็นการท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่มีการสนับสนุนและส่งเสริมในเรื่องของสุขภาพทางวัฒนธรรม เช่น การไปนวดแผนโบราณที่วัดโพธิ์ การไปปฏิบัติธรรมที่วัดต่างๆ เป็นต้น

2.2.4 ลักษณะของนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

จากการศึกษาแนวคิดและบททวนวรรณกรรมความสำคัญเบื้องต้นของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ผู้วิจัยจึงได้สรุปลักษณะของนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมแบ่งลักษณะของนักท่องเที่ยวออกเป็น 3 ประเภท คือ (Norman Douglas, 2011)

2.2.4.1 นักท่องเที่ยวที่มีแรงจูงใจในการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culturally motivation tourist)

นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นกลุ่มคนที่ได้รับการศึกษาที่ดี มีแรงบันดาลใจที่ต้องการอยากให้เห็น เรียนรู้ หรือสัมผัสประสบการณ์จากแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ซึ่งส่วนมากนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้จะเป็นผู้หญิงและเป็นกลุ่มคนที่มีฐานะทางการเงินดี

2.2.4.2 นักท่องเที่ยวที่มีแรงบันดาลใจในการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culturally inspired tourist)

นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีความสนใจในพื้นที่หรือกิจกรรมบางส่วนของ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม โดยปกตินักท่องเที่ยวกลุ่มนี้จะมาท่องเที่ยวยังจุดที่พวกเขา รู้จัก หรือ ได้รับการโปรโมท ซึ่งจำนวนของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้คิดเป็นจำนวนหนึ่งในสามของตลาด อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีโอกาสกลับมาเที่ยวอีกครั้งในอนาคต

2.2.4.3 นักท่องเที่ยวที่มีแรงดึงดูดการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (Culturally attracted tourist)

นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มใหญ่ของการท่องเที่ยวเชิง วัฒนธรรม โดยมีจำนวนอยู่ร้อยละ 60 ของจำนวนนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และเป็นผู้ที่มีความ สนใจในกิจกรรมท่องเที่ยวที่เกิดขึ้น โดยนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้จะหาข้อมูลเกี่ยวกับแหล่งท่องเที่ยวเมื่อไป ถึงที่หมายแล้ว ส่งผลให้เกิดปัญหามากมายกับการเตรียมการในเรื่องของสถานที่ พฤติกรรมของ นักท่องเที่ยวประเภทนี้ส่วนมากจะเน้นการเยี่ยมชมมากกว่าการพักอาศัย เนื่องจากมีเวลาในการ ท่องเที่ยวน้อย

ตารางที่ 2.1

การจัดประเภทและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม

ประเภทนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	สถานที่และกิจกรรมที่สนใจ
นักท่องเที่ยวแหล่งมรดก (Heritage Tourist)	ปราสาท พระราชวัง บ้านโบราณ แหล่ง โบราณคดี อนุสาวรีย์
นักท่องเที่ยวศิลปะ (Arts Tourist)	โรงละคร การแสดงคอนเสิร์ต เทศกาล งาน ประเพณี
นักท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ (Creative Tourist)	ถ่ายภาพ วาดภาพ เครื่องปั้น ทำอาหาร ทัศนกรรม
นักท่องเที่ยววัฒนธรรมเมือง (Urban Cultural Tourist)	แหล่งประวัติศาสตร์ แหล่งอุตสาหกรรม

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

การจัดประเภทและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม

ประเภทนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม	สถานที่และกิจกรรมที่สนใจ
นักท่องเที่ยววัฒนธรรมชนบท (Rural Cultural Tourist)	การท่องเที่ยวเชิงเกษตร ชุมชน ฟาร์ม พิพิธภัณฑ์ธรรมชาติ ภูมิทัศน์
นักท่องเที่ยววัฒนธรรมภูมิปัญญาท้องถิ่น (Indigenous Cultural Tourist)	ชาวเขา ทะเลทราย เดินป่า ศูนย์วัฒนธรรม ศิลปะและหัตถกรรม
นักท่องเที่ยววัฒนธรรมทันสมัย (Popular Cultural Tourist)	สวนสนุก ห้างสรรพสินค้า การแสดงคอนเสิร์ต งานแข่งขันกีฬา

หมายเหตุ. จาก การท่องเที่ยวเชิงมรดกวัฒนธรรมอย่างยั่งยืน (น. 142.), โดย กาญจนา แสงลี้มสุวรรณ, 2555, วารสารนักบริหาร.

จากการรวบรวมข้อมูลและสรุปข้อมูลการแบ่งประเภท และลักษณะของนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ทำให้ทราบถึงลักษณะความต้องการของนักท่องเที่ยวแต่ละประเภทว่ามีความต้องการในการท่องเที่ยวแบบไหน เพื่อที่จะได้นำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาและตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว จนนำไปสู่การสร้างรายได้ให้กับแหล่งท่องเที่ยวและธุรกิจอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

2.2.5 ความนิยมของแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ไม่ว่าจะเป็นปราสาท วัดวาอาราม โบราณสถาน หรือแม้กระทั่งขนบธรรมเนียม ประเพณี และเทศกาล เป็นสิ่งที่อยู่คู่กับสังคมในแต่ละชุมชนเป็นปกติ แต่ทำไมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมจึงได้รับความนิยมมากยิ่งขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เริ่มเบื่อกับการท่องเที่ยวแบบเดิม ทำให้เริ่มที่จะมองหาารูปแบบการท่องเที่ยวใหม่ที่แตกต่างไปจากเดิม ซึ่งการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเป็นการท่องเที่ยวที่เน้นการหาประสบการณ์ โดยนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มคนที่มีความอยากรู้อยากเห็น และต้องการมีส่วนร่วมกับกิจกรรมอื่นอีกมากมาย ในมุมมองของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมนี้เป็นการนำเสนอสถานที่ท่องเที่ยวใหม่ที่เปลี่ยนแปลงรูปแบบให้ดียิ่งขึ้น และเป็นการส่งเสริมภูมิปัญญาท้องถิ่น อุตสาหกรรม รวมถึงการผลิตที่มาจากวัฒนธรรม นอกจากนี้การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมยังได้รับการยกย่องว่าส่งผลกระทบต่อกับการท่องเที่ยวน้อยกว่าการท่องเที่ยวรูปแบบอื่น รวมถึงเป็นการดึงดูดการเรียนรู้ของผู้ที่มาเยี่ยมชม (Norman Douglas, 2011)

2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการโรงแรม

เมื่อมีการท่องเที่ยวสิ่งที่ไม่ได้ในการท่องเที่ยว คือ ที่พัก โดยที่สถานที่พักมีตั้งแต่ขนาดเล็กไปจนถึงที่พักระดับห้าดาว เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวพักผ่อน จนเกิดเป็น “อุตสาหกรรมธุรกิจที่พักแรมหรือธุรกิจโรงแรม” (Accommodation Business or Hotel Business) ซึ่งอุตสาหกรรมธุรกิจที่พักแรมทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเจริญเติบโต

2.3.1 ประเภทของโรงแรม

โรงแรม คือ สถานที่พักที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อเปิดให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับนักเดินทางหรือบุคคลอื่นๆ โดยมีค่าตอบแทน (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547: มาตรา 4)

ธุรกิจโรงแรมแต่เดิมเกิดขึ้นจากความต้องการที่พักในการเดินทางไม่ว่าจะเป็นการเดินทาง เพื่อธุรกิจ หรือการท่องเที่ยวที่ต้องการเดินทางไกลและต้องการพักค้างแรม ซึ่งรูปแบบของที่พักแรม ก็มีรูปแบบที่แตกต่างกันไปแต่ละยุคสมัย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ที่ใช้บริการ จนทำให้ปัจจุบันรูปแบบของที่พักแรมมีความหลากหลายมากขึ้น เช่น โรงแรมขนาดใหญ่ โรงแรมขนาดเล็ก รีสอร์ท หรือที่พักแบบรูปแบบใหม่ๆที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการพัฒนาที่พักเป็นโรงแรมในแบบต่างๆ ได้แก่

- (1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางของมนุษย์ เช่น รูปแบบ และวิธีการเดินทางที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละยุคสมัย รวมถึงความก้าวหน้าของเทคโนโลยี
- (2) วัตถุประสงค์ในการเดินทาง ถือเป็นแรงผลักดันที่ทำให้ธุรกิจโรงแรมต้องมีการปรับตัว เพื่อตอบสนองความต้องการของนักเดินทางหรือนักท่องเที่ยว

จากการทบทวนวรรณกรรมมีผู้แบ่งประเภทของโรงแรมออกมามากมาย และมีความแตกต่างกัน ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการสรุปประเภทและลักษณะของโรงแรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยดังนี้

การแบ่งประเภทของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก โดยโรงแรมขนาดเล็กมีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 4 ห้องขึ้นไป แต่ไม่เกิน 80 ห้อง สาเหตุมาจากกฎหมายได้มีการกำหนดว่า โรงแรมที่มีขนาดเกิน 80 ห้องขึ้นไป จะต้องมีการส่งเรื่องให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมกรุงเทพมหานคร หรือ EIA เป็นผู้พิจารณา ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ใช้เวลานาน ดังนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่ในรอบ 5 ปี จึงเลือกสร้างโรงแรมที่มีขนาดห้องพักอยู่ที่ 79 ห้อง เพื่อเลี่ยงการขออนุญาตสิ่งแวดล้อม (กมล รัตนวิระกุล, 2553) ถัดมาโรงแรมขนาดกลางจะมีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 80 – 200 ห้อง โรงแรมขนาดใหญ่มีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 200 – 500 ห้อง และโรงแรมขนาดใหญ่มากมีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 500 ห้องขึ้นไป ซึ่งถ้าพิจารณา

ตามกฎหมาย (พระราชบัญญัติโรงแรม, 2547) การแบ่งประเภทโรงแรมออกเป็น 4 ประเภท จะมีเกณฑ์กำหนดมาตรฐานของสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะต้องมีในแต่ละประเภทของโรงแรม เพื่อตอบสนองความต้องการ และความปลอดภัยของผู้เข้าพัก

ตารางที่ 2.2

สรุปประเภทโรงแรมตามจำนวนห้อง

ประเภทโรงแรม	จำนวนห้อง
โรงแรมขนาดเล็ก	4 - 79 ห้อง
โรงแรมขนาดกลาง	80 - 200 ห้อง
โรงแรมขนาดใหญ่	200 - 500 ห้อง
โรงแรมขนาดใหญ่มาก	500 ห้องขึ้นไป

อย่างไรก็ตามสิ่งที่โรงแรมทุกประเภทจะต้องมีและให้ความใส่ใจ คือ มาตรฐานโรงแรมที่สามารถทำให้นักท่องเที่ยว หรือผู้ที่มาใช้บริการเกิดความรู้สึกปลอดภัย ได้รับความสะดวกสบาย และได้รับการบริการที่ตอบสนองความต้องการได้อย่างเต็มที่ ซึ่งมาตรฐานทั่วไปสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ประการ คือ ความปลอดภัย (Securities) ความสะอาด (Cleanliness) ความสะดวก (Facilities) และการบริการ (Service)

2.3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม

การก่อสร้างหรือปรับปรุงโรงแรมให้ได้รับมาตรฐาน สิ่งที่จะเป็นตัวควบคุมมาตรฐานความปลอดภัย และมาตรฐานการใช้งานอื่นๆของผู้ที่เข้ามาใช้บริการ คือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม โดยผู้วิจัยได้รวบรวมและสรุปข้อกฎหมายที่สำคัญที่นำมาใช้กับงานวิจัยครั้งนี้ (กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551)

กฎกระทรวงข้อที่ 10 เป็นการกล่าวถึง โรงแรมที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่ไม่มีกฎหมายควบคุมการบังคับใช้อาคาร จะต้องมีการรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารจากสถาปนิก หรือวิศวกรที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ และผ่านการตรวจสอบพิจารณาจากนายทะเบียนตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยข้อกำหนดที่ต้องมี คือ การรักษาความสะอาด การจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ มีระบบระบายน้ำเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกลักษณะ นอกจากนี้ระบบอัคคีภัยก็เป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับอาคารที่นำมาปรับปรุงเป็นธุรกิจโรงแรม โดยต้องศึกษากฎหมายที่ควบคุมการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง อุปกรณ์เตือนภัย รวมถึงบันไดหนีไฟ ที่ใช้เป็นส่วนช่วยในการดับเพลิงและออกจาก

ตัวอาคาร โดยในกฎหมายข้อที่ 12 มีการระบุว่า อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้นจะต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงภายใน จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง นอกจากประเภทอาคารที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว หรืออาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้นอย่างน้อยจำนวน 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง โดยที่ต้องติดตั้งสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร และต้องอยู่ในที่ที่มองเห็นได้สะดวก รวมถึงสภาพต้องอยู่ในลักษณะพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา

ถัดมาในส่วนของการติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ถ้าเป็นอาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด จะต้องติดตั้งสัญญาณเตือนอย่างน้อย 1 เครื่องต่อหนึ่งคูหา นอกจากนี้อาคารที่มีความสูงเกินสองชั้น และมีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีเครื่องติดสัญญาณอย่างน้อย 1 เครื่องในทุกชั้น ในส่วนของพื้นที่ทางเดินภายในอาคารจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจากประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง ข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร ในประเภทอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้น แต่ไม่ถึง 7 ชั้น ดาดฟ้า หากต้องมีบันไดหนีไฟ 2 ตำแหน่ง สามารถใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟได้ แต่ต้องมีระยะห่างตามทางเดินระหว่างกึ่งกลางทางเข้าออกบันไดไม่เกิน 60 เมตร นอกจากนี้ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าต้องสามารถจ่ายไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องขยายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดินห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

ปัจจุบันการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ไม่ว่าจะเป็นการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม การอนุรักษ์เชิงธรรมชาติ และอื่นๆ ส่งผลให้เกิดโรงแรมขนาดเล็กขึ้นมามากมาย จึงได้มีการออกกฎหมายเพื่อควบคุมมาตรฐานโรงแรมออกมาเพื่อป้องกัน และรักษาความปลอดภัยให้กับผู้ใช้งานอาคารให้ได้รับความปลอดภัย ซึ่งในปัจจุบันนี้ทางผู้ประกอบการรายเล็กมีการเปิดธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กเพิ่มขึ้นมากมาย เพื่อเป็นการหารายได้เพิ่ม รวมถึงเป็นการส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยว และสร้างรายได้ให้แก่ชุมชนท้องถิ่น ดังนั้นจึงได้มีการออกกฎหมาย เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการโรงแรมดังกล่าว โดยมีการกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กที่มีห้องพักไม่ต่ำกว่า 4 ห้อง และมีผู้พักไม่เกิน 20 คน ที่เปิดให้บริการในการหารายได้ไม่จัดเป็นโรงแรมตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

2.3.3 มาตรฐานโรงแรม

จากการทบทวนวรรณกรรมมีการแบ่งเกณฑ์มาตรฐานโรงแรมไว้มากมาย ไม่ที่จะเป็นการแบ่งเกณฑ์แบบจัดกลุ่มดาวของโรงแรม หรือการแบ่งส่วนมาตรฐานของพื้นที่ภายในโรงแรม ซึ่งผู้วิจัยสามารถสรุปออกมาได้เป็น 2 รูปแบบ คือ

ข้อสรุปแรกการกำหนดเกณฑ์มาตรฐานของพื้นที่ส่วนต่างๆภายในโรงแรมได้แบ่งเกณฑ์ออกเป็น 3 ส่วน ตามการใช้งานดังนี้ (วินเซนต์ โจนส์, 1991)

- (1) พื้นที่ส่วนห้องพัก (Residential) คือ พื้นที่ห้องพัก ทางเดิน บันได และลิฟท์
- (2) พื้นที่ด้านหน้า (Front of house) คือ พื้นที่หลักที่ถูกใช้ประโยชน์ เช่น พื้นที่โถงต้อนรับ ส่วนของพื้นที่รับประทานอาหาร ห้องน้ำสาธารณะ ร้านอาหาร และบาร์ เป็นต้น
- (3) พื้นที่ด้านหลัง (Back of House) คือ พื้นที่ที่เป็นส่วนอำนวยความสะดวกของอาคารที่พนักงานใช้เป็นหลัก เช่น พื้นที่ห้องครัว ห้องเก็บของ และพื้นที่สำนักงาน เป็นต้น

ตารางที่ 2.3

มาตรฐานอัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยของโรงแรม

ประเภทพื้นที่	โรงแรมขนาดใหญ่ (500 ห้อง)	โรงแรมขนาดเล็ก (200 ห้อง)
	ตร.ม./ห้อง	ตร.ม./ห้อง
พื้นที่ส่วนห้องพัก (Residential)	36.5	27.8
พื้นที่ด้านหน้า (Front of House)	8.2	7.8
พื้นที่ด้านหลัง (Back of House)	7.0	7.9
รวม	51.7*	43.45*

*พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมห้องงานระบบและที่จอดรถ

Note. ดัดแปลงจาก “Neufert Architect Data”, by Jones, V., (1991), Oxford: The Alden Press.

จากตารางการใช้พื้นที่ของโรงแรมขนาดใหญ่และโรงแรมขนาดเล็ก จะเห็นว่าลักษณะการใช้พื้นที่มีอัตราส่วนการใช้พื้นที่ที่เท่ากัน โดยที่อัตราส่วนของพื้นที่ส่วนห้องพัก จะเป็นส่วนที่ใช้พื้นที่ภายในโรงแรมมากที่สุด รองลงมาเป็นพื้นที่ส่วนด้านหน้า และส่วนสุดท้ายส่วนของพื้นที่ด้านหลังที่มีอัตราการใช้พื้นที่ภายในโรงแรมน้อยที่สุด จากข้อมูลในตารางจะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่แสดงยัง

ไม่ได้รวมพื้นที่ในส่วนของงานระบบและที่จอดรถ ซึ่งมีอัตราส่วนมากถึงร้อยละ 50 ของปริมาณพื้นที่รวมทั้งหมด

ข้อสรุปถัดมาตามที่สมาคมยานยนต์แห่งสหรัฐอเมริกา (The Automobile Association : AA) ได้มีการจัดระดับโรงแรม โดยใช้การให้ระดับดาวตามของสิ่งอำนวยความสะดวกที่โรงแรมจัดไว้ให้บริการ (ปิยพรรณ กลั่นกลิ่น, 2545) โดยแบ่งระดับดังนี้

(1) โรงแรมระดับ 1 ดาว เป็นโรงแรมขนาดเล็ก มีสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการตกแต่งที่ไม่มากนัก มีการให้บริการห้องน้ำแบบรวม และมีการบริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับผู้พักค้างคืน ส่วนใหญ่ไม่สามารถให้บริการแก่นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติได้

(2) โรงแรมระดับ 2 ดาว เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานมากกว่า 20 เปอร์เซนต์ของห้องพัก มีห้องน้ำภายในตัว รวมถึงมีระบบน้ำร้อน น้ำเย็นแบบฝักบัว

(3) โรงแรมระดับ 3 ดาว เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานของห้องพักมากกว่าโรงแรมระดับ 2 ดาว โดยที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักจะมีมาตรฐานและตอบสนองความต้องการของผู้ที่มาพักมากกว่า เช่น มีห้องน้ำในตัว มีระบบน้ำร้อน-น้ำเย็น มีการบริการอาหารและเครื่องดื่มตลอดทั้งวัน

(4) โรงแรมระดับ 4 ดาว เป็นโรงแรมที่การอำนวยความสะดวกทั้งส่วนของห้องพัก ส่วนของงานด้านบริการ และอื่นๆของโรงแรมอยู่ในระดับมาตรฐานที่สูง รวมถึงห้องพักทุกห้องมีห้องน้ำในตัวและระบบน้ำร้อน น้ำเย็น

(5) โรงแรมระดับ 5 ดาว เป็นโรงแรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ ทั้งในส่วนห้องพัก ส่วนงานบริการ และอื่นๆอยู่ในระดับมาตรฐานสากลหรือระดับนานาชาติ

สรุปการจัดแบ่งเกณฑ์มาตรฐานของโรงแรม เพื่อกำหนดและแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารให้มีความเหมาะสมกับโรงแรมแต่ละประเภท และแต่ละขนาด รวมถึงมาตรฐานการให้บริการของโรงแรมให้เป็นที่ยอมรับ แต่ถึงอย่างไรการแบ่งเกณฑ์มาตรฐานของโรงแรมก็มีการแบ่งที่หลากหลายมากขึ้นอยู่กับการเลือกประเภทการใช้งาน และความเป็นสากลของการแบ่งประเภทที่บุคคลทั่วไปสามารถเข้าใจและรับรู้เป็นอย่างดีได้ ซึ่งการแบ่งเกณฑ์มาตรฐาน หรือระดับของโรงแรมก็มีผลต่อการกำหนดราคาของห้องพักต่อไป ซึ่งงานวิจัยชิ้นนี้จะนำข้อมูลในส่วนนี้ไปทำการศึกษาความน่าจะเป็นของโครงการที่จะเกิดขึ้น

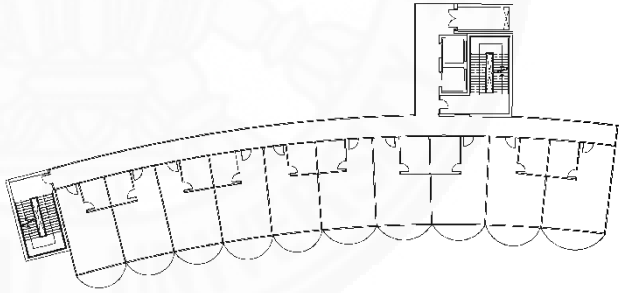
2.3.4 รูปแบบพื้นที่ห้องพักของโรงแรม

รูปแบบการจัดพื้นที่ห้องพักมีผลต่อรูปแบบของอาคารที่จะเกิดขึ้น ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมทำให้ทราบว่า การจัดรูปแบบของพื้นที่ของโรงแรมสามารถแบ่งออกมาได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของการจัดรูปแบบผังห้องพัก และส่วนของการจัดรูปแบบห้องพักภายในโรงแรม

ส่วนที่หนึ่งเป็นการจัดรูปแบบผังห้องพัก ซึ่งการจัดผังในส่วนนี้มีผลต่อรูปทรงของตัวอาคารที่จะเกิดขึ้นภายนอก โดยมีรูปแบบดังนี้

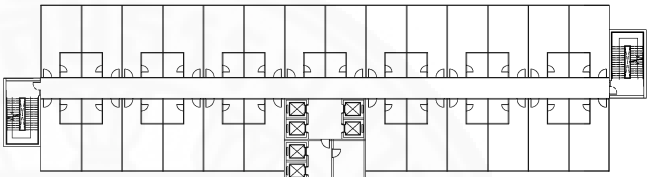
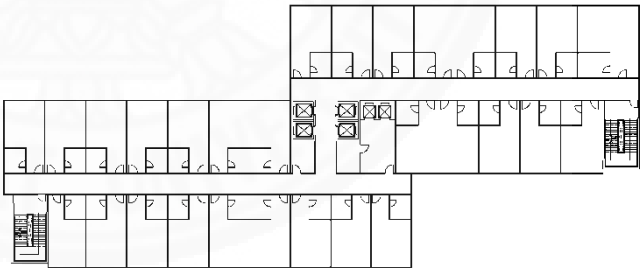
ตารางที่ 2.4

รูปแบบการจัดผังพื้นที่ห้องพักโรงแรม

ชื่อรูปแบบ	รูปแบบการจัดผังพื้นที่ห้องพักโรงแรม
<p>1. Singled-Loaded</p> <ul style="list-style-type: none"> - รูปแบบผังทางเดินที่มีโถงทางเดินอยู่ฝั่งเดียว 	

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

รูปแบบการจัดผังพื้นที่ห้องพักโรงแรม

ชื่อรูปแบบ	รูปแบบการจัดผังพื้นที่ห้องพักโรงแรม
<p>2. Double-Loaded Plans</p> <p>- รูปแบบผังทางเดินที่มีโถงทางเดินอยู่ตรงกลางระหว่างห้องพักซึ่งมีส่วนของบันไดหนีไฟอยู่ริมสองฝั่งทางเดิน</p>	
<p>3. Offset Slab Plan</p> <p>- รูปแบบผังที่เป็นแบบต่อขนานแบบเหลื่อมกัน โดยมีทางเดินอยู่ตรงกลาง และมีบันไดหนีไฟอยู่ริมสองฝั่งทางเดิน</p>	

Note. ดัดแปลงจาก “Hotel Design Planning and Development”, by Rutes, Walter A., Penner, Richard H.& Adams, Lawrence. 2001, Gray Publishing, Architectural Press, p. 260

ส่วนถัดมาเป็นส่วนของการจัดรูปแบบห้องพักภายในโรงแรม ว่าแต่ละห้องมีรูปแบบ และลักษณะของการกันห้องเป็นอย่างไร เช่น การกันห้องติดกัน (Adjoining or Adjacent

Rooms) กล่าว คือ ห้องสองห้อง หรือมากกว่าที่อยู่ติดกัน โดยไม่มีประตูเปิดเชื่อมถึงกันได้ และลักษณะของห้องเชื่อมกัน (Connecting Rooms) กล่าวคือ ห้องที่อยู่ติดกัน ซึ่งสามารถเปิดเชื่อมเข้าหากันได้ โดยมีประตูเชื่อมอยู่ภายในห้อง

นอกจากนี้การมีรูปแบบ หรือขนาดมาตรฐานของที่พักรักก็มีส่วนช่วยในการกำหนดขนาดหรือพื้นที่มาตรฐานที่จะช่วยให้เกิดความชัดเจนในการนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาโรงแรม

ตารางที่ 2.5

ขนาดและพื้นที่ห้องพักที่น้อยที่สุด โดยจำแนกตามประเภทของโรงแรม (Minimum guest room dimension)

ประเภทของโรงแรมตามราคา	พื้นที่ใช้สอย		ส่วนพักผ่อนและบริเวณเตียง		ส่วนห้องน้ำ		ขนาดพื้นที่ทั้งห้องรวม	
	ขนาด (เมตร)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ขนาด (เมตร)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ขนาด (เมตร)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ขนาด (เมตร)	พื้นที่ (ตร.ม.)
ราคาประหยัด (Budget/Economy)	3.50x4.50	16.00	1.50x1.50	2.30**	3.50x6.20	21.90		
ราคาปานกลาง (Mid-Price)	3.60x5.50	20.10	1.50x2.30	3.40	3.60x6.60	29.00		
ราคาสูง (Upscale)	4.10x5.80	23.80	1.70x2.60	4.40	4.10x8.60	35.20		
หรูหรา (Luxury)	4.50x6.10	27.90	2.30x2.70	6.60	4.50x9.10	41.80		

หมายเหตุ: *ไม่รวมพื้นที่บริเวณห้องน้ำ ตู้เสื้อผ้า และทางเข้า

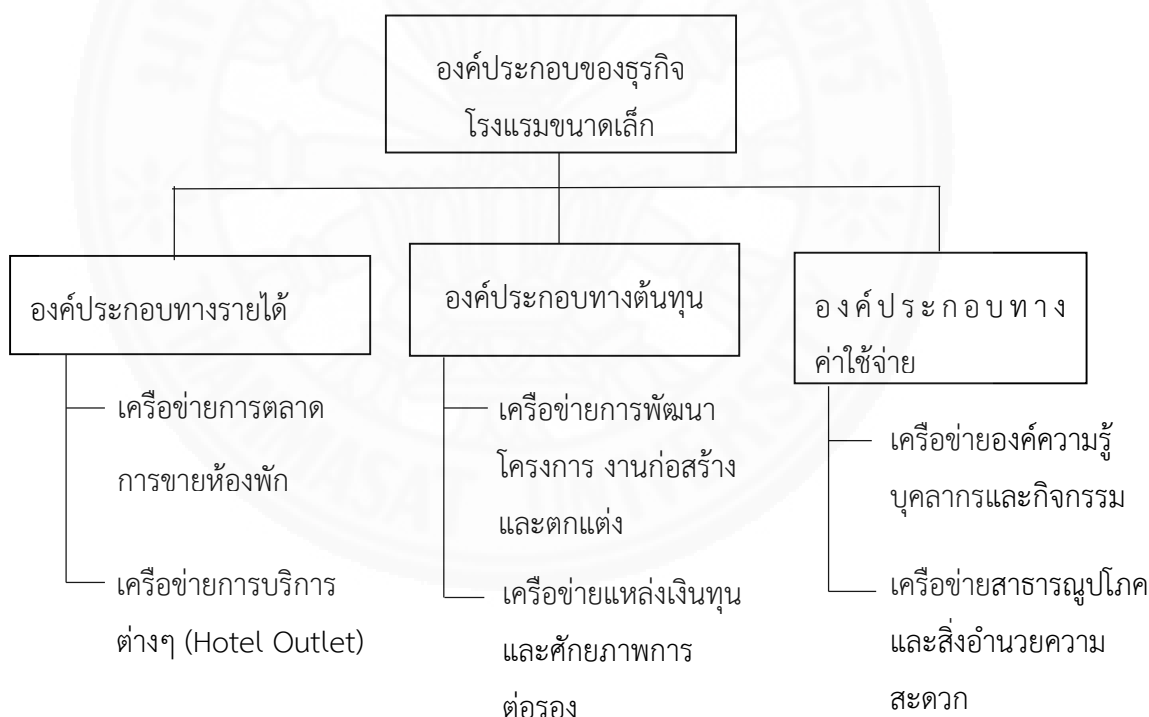
** เป็นพื้นที่อาบน้ำ และชักโครก ซึ่งในส่วนของอ่างล้างหน้าจะอยู่ในบริเวณพื้นที่แต่งตัว

Note. ดัดแปลงจาก “Hotel Design Planning and Development”, by Rutes, Walter A., Penner, Richard H.& Adams, Lawrence. 2001, Gray Publishing, Architectural Press, p. 270

ข้อสรุปในส่วนของรูปแบบพื้นที่ห้องพักของโรงแรม ทำให้ทราบถึงรูปแบบ และขนาดมาตรฐานที่ใช้กันของโรงแรมทั่วไป ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมทำให้ทราบถึงเกณฑ์การแบ่งผัง และรูปแบบต่างๆภายในอาคาร ที่มีผลต่อราคาค่าที่พัก ซึ่งในส่วนนี้ผู้วิจัยสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการกำหนดตัวแปร รวมถึงกลุ่มประชากร เพื่อที่จะนำมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาในงานวิจัยต่อไป

2.3.5 องค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

จากการทบทวนวรรณกรรมทำให้เห็นว่าองค์ประกอบที่ทำให้ธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กมีความแตกต่างจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ การบริการที่ดี ซึ่งองค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมได้จำแนกองค์ประกอบไว้ 3 อย่างดังนี้ 1) องค์ประกอบด้านรายได้ 2) องค์ประกอบทางต้นทุน 3) องค์ประกอบทางค่าใช้จ่าย (กิริติ ศตะสุข, 2554)



ภาพที่ 2.2 แผนผังองค์ประกอบของธุรกิจขนาดเล็ก

นอกจากองค์ประกอบข้างต้นแล้ว สิ่งสำคัญในการประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก คือ การให้ความสำคัญกับการออกแบบพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับสัดส่วนการใช้งานจริงของพื้นที่ โดยมีการออกแบบให้ขนาดของพื้นที่ มีความเหมาะสมต่อค่าใช้จ่ายทางด้านต้นทุน ค่า

ตกแต่ง รวมถึงมีความสอดคล้องกับความต้องการใช้งานในพื้นที่นั้น ซึ่งแนวคิดในการออกแบบพื้นที่ของโรงแรมจะต้องมีการออกแบบพื้นที่ที่ไว้ขายให้ได้มากที่สุด เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้กับโรงแรม

การประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กขึ้น ย่อมเป็นที่คาดหวังของผู้ประกอบการที่จะต้องหวังผลกำไรที่เกิดขึ้นจากโครงการ นอกจากผู้ประกอบการแล้วจำนวนลูกค้า หรือนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการก็ต้องมีความคาดหวังกับรูปแบบและสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโรงแรม ว่ามีความเหมาะสมกับราคา และความคุ้มค่าหรือไม่ ส่วนสุดท้ายความคาดหวังของคนในองค์กรที่คอยให้บริการ ย่อมคาดหวังในเรื่องของความมั่นคง และสวัสดิการของอาชีพ เป็นต้น

จากการศึกษาผู้วิจัยสรุปได้ว่า องค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก ผู้วิจัยสามารถนำมาใช้เป็นองค์ประกอบในการศึกษาทางด้านการตลาดและการเงินของโครงการพัฒนาโรงแรมที่จะเกิดขึ้นได้ เนื่องจากองค์ประกอบของโรงแรมขนาดเล็กก็จะมีองค์ประกอบหรือรายละเอียดที่แตกต่างไปจากโรงแรมขนาดอื่น ๆ ทำให้ต้องมีการศึกษาถึงองค์ประกอบและความเข้าใจให้ชัดเจนเพื่อที่จะนำไปศึกษาและวิเคราะห์ต่อไป

2.3.6 พฤติกรรมการเลือกใช้บริการของลูกค้าโรงแรม

สิ่งสำคัญในการเลือกใช้บริการของลูกค้า คือ ความเข้าใจในความต้องการ และพฤติกรรมของลูกค้า ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรม ผู้วิจัยสามารถสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการของลูกค้าออกมาได้ 3 ประเภท คือ ปัจจัยด้านวัฒนธรรม ปัจจัยด้านสังคม และปัจจัยส่วนบุคคล ซึ่งปัจจัยทั้งสามส่วนนี้ล้วนมีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการของลูกค้าทั้งสิ้น โดยในส่วนของปัจจัยทางด้านวัฒนธรรม เป็นตัวบ่งบอกถึงพฤติกรรมทางท่องเที่ยว พฤติกรรมการเลือกที่พัก และพฤติกรรมการเลือกที่กิน รวมถึงพฤติกรรมพื้นฐานของของแต่ละบุคคล ซึ่งจะเป็นตัวบ่งชี้ถึงการเลือกใช้บริการ นอกจากนี้อิทธิพลของบุคลลรอบข้างก็เป็นปัจจัยทางด้านสังคมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการ ไม่ว่าจะเป็นบุคคลในครอบครัว เพื่อนฝูง และอื่น ๆ ปัจจัยสุดท้ายปัจจัยทางด้านส่วนบุคคล พฤติกรรมการเลือกที่พัก หรือเลือกใช้บริการสถานที่ใดสถานที่หนึ่ง นอกจากจะได้รับอิทธิพลจากภายนอกแล้ว อิทธิพลภายในก็มีส่วนสำคัญ เช่น บางคนเลือกที่พัก และที่ท่องเที่ยวที่มีความเหมาะสมกับสภาพทางการเงิน และสถานะทางสังคม เพื่อให้เป็นที่เชิดหน้าชูตาแก่ตนเองและครอบครัว

สรุปการเข้าใจในพฤติกรรม และความต้องการของกลุ่มลูกค้า ทำให้ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า ซึ่งทำให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการได้ตรงตาม

กลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจากการศึกษา และวิเคราะห์ผู้วิจัยสามารถนำไปวิเคราะห์และกำหนดกลุ่มเป้าหมายในงานวิจัยได้ต่อไป

2.4 แนวคิดและทฤษฎีในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (ประเภทโรงแรม)

การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) คือ การวิเคราะห์ในส่วนของข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็น เพื่อบอกถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน และความเหมาะสมที่จะเกิดขึ้นของโครงการ โดยการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจะเป็นตัวบ่งบอกว่า โครงการมีความเหมาะสมที่จะเกิดขึ้นต่อไปหรือไม่ มีการใช้งบประมาณเท่าไร มีระยะเวลาในการคืนทุนกี่ปี นอกจากนี้ยังเป็นเครื่องมือในการชี้วัด และช่วยในการตัดสินใจว่าโครงการนี้น่าลงทุนหรือไม่ ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ในที่นี้สามารถแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านกายภาพ (Physical Feasibility Study) และ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านการเงิน (Financial Feasibility Study) โดยที่การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านกายภาพ จะเป็นการศึกษาในเรื่องของกายภาพที่เกิดขึ้นทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกฎหมาย เรื่องของสิ่งแวดล้อม และบริบทรอบข้างอื่นๆ ส่วนการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเรื่องการเงิน จะเป็นการศึกษาในเรื่องของความเป็นไปได้ทางด้านการเงินทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง แหล่งเงินทุน และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นกับโครงการ เพื่อที่จะประเมินความเป็นไปได้ของโครงการต่อไป

2.4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งโรงแรม

การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งโรงแรม ที่ทางผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและทบทวนวรรณกรรม ประกอบไปด้วยหลักการ 3 ประการดังนี้ 1) การศึกษาความเป็นไปได้เพื่อเตรียมการจัดทำโครงการ 2) การจัดทำงบประมาณทางด้านต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการ 3) การจัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งหลักการทั้ง 3 นี้จะต้องประกอบกับการสำรวจปัจจัยที่เกิดขึ้นด้วย (William S. Gray, 2004, p.43) นอกจากนี้การศึกษความเป็นไปไดยังสามารถแบ่งออกได้อีกหลายส่วนย่อย ซึ่งแต่ละส่วนล้วนมีความสำคัญต่อการเกิดขึ้นของโครงการดังต่อไปนี้

2.4.1.1 การเลือกทำเลที่ตั้ง (Site Selection)

ที่ตั้งเป็นปัจจัยเริ่มต้นที่มีความสำคัญมากที่สุดที่แสดงให้เห็นถึงความสำเร็จหรือล้มเหลวของโครงการ การเลือกที่ตั้งสิ่งที่จะต้องให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ เรื่องของกฎหมายข้อบังคับของพื้นที่ว่า พื้นดินนั้นสามารถสร้างโรงแรมได้หรือไม่ รวมถึงการตรวจสอบระยะร่น ความสูงของอาคารกับขนาดของที่ดิน รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆที่สามารถเข้าถึงได้

เนื่องจากทุกอย่างที่เกิดขึ้นล้วนถูกคิดเป็นค่าใช้จ่ายทางด้านต้นทุนในการก่อสร้างโรงแรมทั้งหมด อีกประเด็นที่สำคัญของการเลือกที่ตั้งของโรงแรม คือ ข้อได้เปรียบของที่ทำเลที่ตั้งติดกับพื้นที่ทางธรรมชาติ เนื่องจากเป็นส่วนช่วยในการตัดสินใจให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะเข้ามาใช้บริการ

2.4.1.2 การตลาด (The Market)

สิ่งที่สำคัญของการตลาด คือ เรื่องของความต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยวในพื้นที่ ว่ามีความต้องการที่จะมาพักมากน้อยแค่ไหน โดยต้องมีการสำรวจความต้องการจากปริมาณนักท่องเที่ยวในแต่ละจังหวัด หรือแต่ละท้องที่ รวมถึงค่าเฉลี่ยระยะวันพักของนักท่องเที่ยวในพื้นที่นั้น ซึ่งข้อมูลเหล่านี้เป็นส่วนช่วยในการวิเคราะห์และพิจารณาถึงความต้องการทางด้านที่พักด้วย

2.4.1.3 อุปทานด้านห้องพัก (Supply of Rooms)

สิ่งที่สำคัญของอุปทานด้านห้องพัก คือ การมีจำนวนห้องพักที่สามารถรองรับ และตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่มาพักได้ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

2.4.1.4 สถานการณ์แรงงาน (Labor Situation)

ปัญหาที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งของการทำธุรกิจโรงแรม คือ เรื่องของคนหรือแรงงานที่จะต้องใช้งานมากในธุรกิจนี้ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องขายบริการความประทับใจให้กับแขกผู้มาพัก ทำให้ต้องอาศัยแรงงานจำนวนมากเข้ามาช่วยดูแล แต่ปัญหาที่เกิดขึ้น คือ การขาดแคลนแรงงาน โดยเฉพาะระดับหัวหน้างานขั้นต้น (Supervisor) และผู้บริหารระดับกลาง (Middle-management) ซึ่งการจะพัฒนาโรงแรมใหม่ต้องมีการคิดพิจารณาถึงปัญหาของปริมาณแรงงานและคุณภาพของแรงงานด้วย

2.4.1.5 ความต้องการด้านห้องพัก (Room Demand)

ความต้องการด้านห้องพัก ส่วนหนึ่งมาจากการศึกษาโครงการข้างต้นแล้วว่ามีความต้องการมากน้อยแค่ไหน รวมถึงมีการประเมินคู่แข่งทางธุรกิจ ซึ่งการประเมินโครงการที่ทำอยู่ในปัจจุบัน นอกจากจะต้องตอบสนองความต้องการด้านห้องพักของนักท่องเที่ยวในปัจจุบันแล้ว ยังต้องตอบสนองความต้องการในอนาคตด้วย

2.4.1.6 สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility)

การกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้นภายในโรงแรมเกิดจากการสำรวจข้อมูลพื้นฐานของนักท่องเที่ยวว่ามีเชื้อชาติ หรือความต้องการในรูปแบบใด เพื่อที่จะนำมาจัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ เช่น ฐานข้อมูลทางด้านรายได้จะเป็นตัวกำหนดความหรูหราของโรงแรมที่จะเกิดขึ้น เช่น การมีไนต์คลับ หรือบริการทางด้านเครื่องดื่ม เป็นต้น นอกจากนี้สิ่งอำนวยความสะดวกในด้านการพักผ่อนและส่วนของกิจกรรม

นั้นหนาการณ์ที่อำนวยความสะดวกทางด้านการท่องเที่ยว เช่น บริการทางด้านสรวายน้ำ สนามกอล์ฟ และสนามเทนนิส เป็นต้น

2.4.1.7 การวางแผนทางด้านการเงิน (Financial Projections)

การวางแผนทางด้านการเงินจะทำการวางแผนได้ต้องมีการรวบรวมข้อมูล เพื่อที่จะนำมาเขียนเป็นแผนการด้านการเงิน ซึ่งการวางแผนทางด้านการเงินต้องคิดทั้งในส่วน ของรายรับที่มาจากยอดขายห้องพัก ยอดขายอาหารและเครื่องดื่ม และอื่น ๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าเงินค่าจ้าง ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดต่างๆ การทำแผน ค่าใช้จ่ายนี้ ทำให้ทราบถึงรายรับรายจ่ายในแต่ละปีว่ามีรายรับ รายจ่ายเป็นเท่าไร คຸ້มค่ากับต้นทุน ค่าใช้จ่ายหรือไม่ และจะคินทุนในระยะเวลาที่ปี ซึ่งถือเป็นปัจจัยในการศึกษาความเป็นไปได้ของ โครงการสร้างโรงแรม

สรุปจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างโครงการ หลัก ๆ แล้วเป็นการศึกษาในเรื่องของรายได้ที่มาจากโครงการ ความสามารถในการบริหารโครงการ เพื่อให้สามารถนำมายัง รายได้ให้มีความคຸ້มค่ากับต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการที่เกิดขึ้น รวมถึงการบริหารในเรื่อง ของค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น เพราะทุกอย่างล้วนนำมาซึ่งค่าใช้จ่ายของต้นทุนโครงการ จากทฤษฎี การศึกษาความเป็นไปได้ในการเกิดโครงการนี้ ผู้วิจัยสามารถนำไปใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ในการพัฒนาโครงการโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งในด้านกายภาพและด้านการเงิน

2.4.2 องค์ประกอบของต้นทุนที่ใช้ในโครงการ (Cost Element of the Project)

จากการทบทวนวรรณกรรม การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท จะต้องมีค่าใช้จ่าย หรือต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่ง วิลเลียม เอส เกรย์ (2004) ได้กล่าววว่า ค่าใช้จ่ายในการสร้างโรงแรม สามารถแบ่งได้ดังนี้ 1) ค่าที่ดิน 2) ค่าก่อสร้าง 3) ค่าดอกเบี้ย 4) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องประดับตกแต่งและเครื่องใช้ 5) อุปกรณ์วัสดุเครื่องใช้ในการดำเนินงาน 6) รายการ ทรัพย์สิน 7) ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดกิจการ 8) ทุนในการดำเนินงาน

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นล้วน เป็นต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายใน โครงการทั้งสิ้น ตั้งแต่ค่าที่ดิน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายเริ่มแรกของการเกิดโครงการ โดยราคาค่าที่ดินถือเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นทุกปี ถัดมาในส่วนของราคาค่าก่อสร้าง ถือเป็นต้นทุนที่ใช้มากที่สุด ในการก่อสร้างโรงแรม เนื่องจากต้องมีการวางแผน และประเมินราคาค่าก่อสร้าง วัสดุ รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้รับเหมา เพื่อมาทำการก่อสร้างโครงการ ซึ่งในปัจจุบันนี้ราคาของและราคา ค่าแรงก็เพิ่มมากขึ้นจากในอดีตทุกปี ทำให้ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และยังเป็น การเพิ่ม

ค่าใช้จ่ายในต้นทุนที่สูงขึ้นตามไปด้วย ทำให้ต้องมีการวางแผนและกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้าง ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างเงินทุนที่ได้มาจากการกู้ยืมก็จะถูกคิดดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นด้วย ส่วนต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เหลือจะเป็นในส่วนของเครื่องมือ เครื่องใช้ในการดำเนินงาน สินค้าที่ต้องมีการเตรียมไว้ตลอด เช่น พวกเครื่องอุปโภค บริโภค เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดดำเนินการ เช่น ค่าจัดอบรมพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และอื่น ๆ เป็นต้น สุดท้ายเงินทุนในการดำเนินการที่สำรองเอาไว้เป็นค่าใช้จ่ายในช่วงเริ่มแรกของโครงการ

สรุปในส่วนขององค์ประกอบในการลงทุนเป็นสิ่งจำเป็นที่แสดงให้เห็นว่าอะไรบ้างเป็นต้นทุนของค่าใช้จ่าย ซึ่งผู้วิจัยสามารถนำเอาทฤษฎีนี้ไปปรับใช้ในการวิเคราะห์ความน่าจะเป็นของโครงการโรงแรมขนาดเล็กที่จะเกิดขึ้น

2.4.3 แหล่งเงินทุน

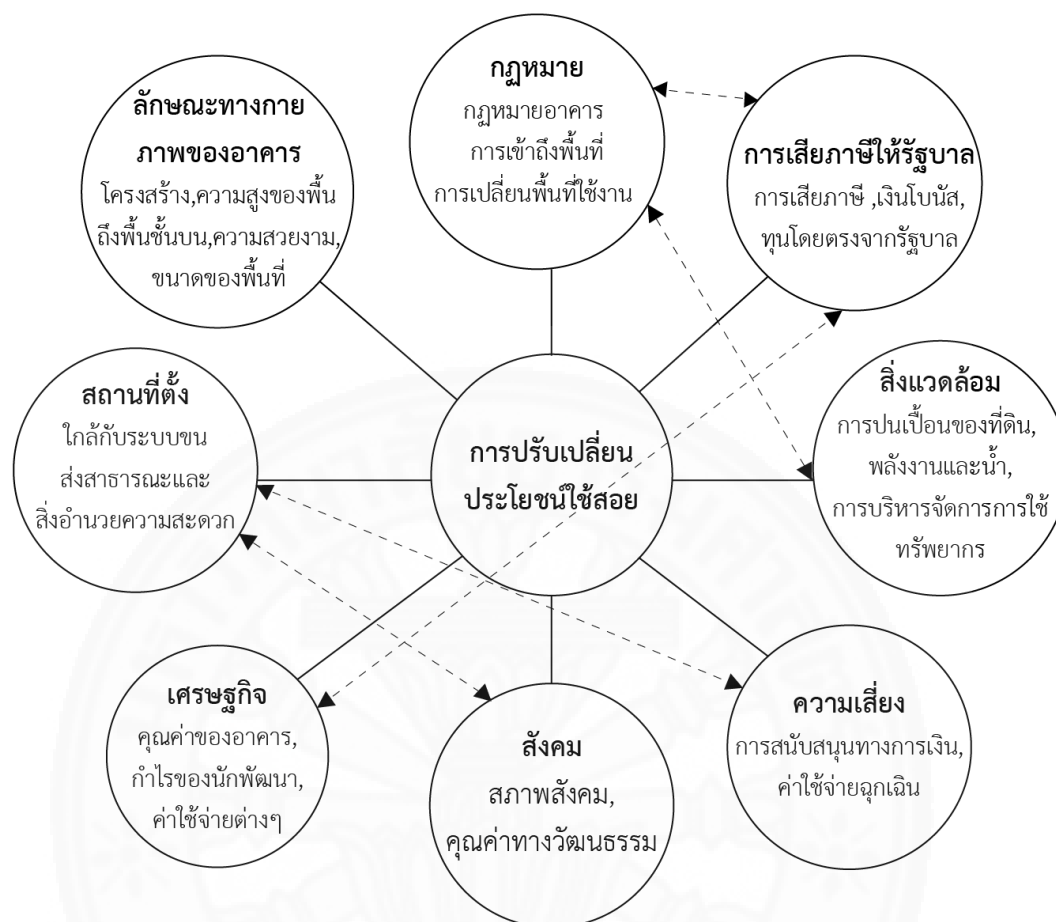
การจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นโรงแรมหรือว่าธุรกิจประเภทอื่น ๆ สิ่งที่ต้องใช้ในการดำเนินงานต่อไป คือ เงินทุน ซึ่งโดยส่วนมากแล้วแหล่งเงินทุนที่ผู้ลงทุนนิยมไปขอกู้ยืมก็คือ ธนาคาร นอกจากนั้นก็จะเป็นการนำเงินลงทุนมาจากกลุ่มบริษัทผู้ให้การสนับสนุนการลงทุนก่อสร้าง หรือการกู้ยืมเงินจากองค์กรส่งเสริมการท่องเที่ยวที่สนับสนุนส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศนั้น ๆ

2.5 การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive Reuse)

ความหมายโดยทั่วไป หมายถึง การปรับเปลี่ยนการใช้งาน การเก็บรักษาโครงสร้างอาคารเดิมและขยายอายุการใช้งานของอาคาร การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารอาจเปลี่ยนแปลงการใช้งานเดิมจากยังเข้าไปเป็นที่อยู่อาศัย หรือยังคงรูปแบบการใช้งานเดิม เช่น การปรับเปลี่ยนอาคารแต่ยังคงการใช้งานเป็นอาคารสำนักงานแบบเดิม

2.5.1 ปัจจัยในการปรับเปลี่ยนอาคาร

ปัจจัยที่ทำให้การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยของอาคารประสบผลสำเร็จประกอบไปด้วย ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ สถานที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ที่ดิน กฎหมายและสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 2.3 แผนภาพการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย

2.5.1.1 ปัจจัยด้านสังคม

การเก็บรักษาคุณค่าทางวัฒนธรรมและสังคมเป็นส่วนหนึ่งของการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยของอาคารบางประเภทเท่านั้น บางอาคารมีความต้องการให้เก็บรักษาคุณค่าทางสังคมและวัฒนธรรมให้ยาวนานขึ้น ตัวอย่างเช่น การใช้อาคารอนุรักษ์ในประเทศออสเตรเลียที่ต้องการให้เก็บเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมและสังคมของอาคารเอาไว้

2.5.1.2 ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม

การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเป็นส่วนหนึ่งในการลดการใช้พลังงาน วัสดุ ลดการใช้พลังงานในการขนส่ง ลดการบริโภค และลดมลภาวะในระหว่างการก่อสร้าง

การปรับปรุงและการเปลี่ยนความคิดในการนำอาคารเดิมกลับมาใช้งานใหม่เป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาอย่างยั่งยืนของสิ่งแวดล้อมสร้างสรรค์

ข้อเสียของผลกระทบที่มีต่ออาคารคือเป็นการทำลายที่อยู่อาศัย เปลี่ยนแปลงระบบนิเวศ รวมถึงเป็นการลดประโยชน์ของการใช้ที่ดิน นอกจากนี้เครื่องมือในการประเมินสิ่งแวดล้อมพัฒนาขึ้นเพื่อวัดผลกระทบที่มีต่ออาคาร

2.5.1.3 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจของการปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยของอาคารเริ่มจากการที่ผู้ประกอบการเห็นถึงความสำคัญของการปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยอาคารและเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอสังหาริมทรัพย์ ตัวอย่างอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในฮ่องกงเพิ่มขึ้น 9.8% เมื่อเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เดียวกันที่ไม่ได้ปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร

2.5.1.4 ปัจจัยด้านกายภาพ

การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารเก่าสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงคือเรื่องของกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของระบบดับเพลิง การห้ามรั้วถนนหรือทำลายโครงสร้างเดิมบางประเทศต้องมีการทำเอกสารอย่างเป็นทางการ นอกจากนี้สิ่งที่จะต้องคำนึงถึงในเรื่องของกายภาพ คือ ความสูงของอาคาร ขนาดของพื้นที่ที่ทำงาน พื้นที่สำหรับบริการภายในอาคาร ความกว้างของอาคาร

2.5.2 ประโยชน์ของการปรับเปลี่ยนอาคาร

การปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยของอาคารมีมากมายไม่ว่าจะเป็นประโยชน์ทางด้านพาณิชย์กรรมไปจนถึงประโยชน์ทางด้านชุมชน รวมถึงประโยชน์ด้านประวัติศาสตร์ การศึกษา และคุณค่าทางการวิจัย นอกจากนี้ยังเป็นผลกระทบเชิงบวกของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและสร้างเอกลักษณ์ให้กับสถานที่

2.5.3 การปรับเปลี่ยนอาคารเก่าเป็นโรงแรม

ปัจจุบันนี้นักลงทุนเริ่มหันมาสนใจการนำอาคารเก่ามาเปลี่ยนเป็นโรงแรมกันมากขึ้น เนื่องจากนักท่องเที่ยวในปัจจุบันต้องการประสบการณ์ในการพักผ่อนมากขึ้น จึงเริ่มมองหาการลงทุนที่สามารถตอบโจทย์ให้กับท่องเที่ยวและกลุ่มเป้าหมาย สิ่งที่ต้องคำนึงถึงคือการให้เกียรติและให้ความสำคัญกับคุณค่าของอาคารเก่า

2.5.3.1 สิ่งที่ต้องคำนึงเมื่อนำอาคารเก่ามาดัดแปลงเป็นโรงแรม

- (1) การตรวจเช็คสภาพอาคารเก่าไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของระบบโครงสร้างของอาคาร ระบบไฟฟ้า ประปาและระบบสุขาภิบาลต่างๆที่ต้องใช้
- (2) เอกสารและการแบ่งปันกระบวนการเป็นการประชาสัมพันธ์โรงแรมอย่างหนึ่งก่อนเปิดทำการ โดยการมีส่วนร่วมกับชุมชน เพื่อให้เป็นที่รู้จักของคนในชุมชน
- (3) เคารพในงานออกแบบดั้งเดิมของอาคาร การสร้างเอกลักษณ์ให้กับอาคารหรือตัวโรงแรมควรจะรักษารูปแบบเดิมของอาคารเอาไว้ให้ได้มากที่สุด เพราะสิ่งที่สำคัญของการเลือกใช้บริการในอาคารที่เปลี่ยนแปลงมาจากอาคารเก่าคือประสบการณ์ที่จะได้รับจากสถานที่ซึ่งก็คือประวัติศาสตร์ของอาคาร

2.5.4 แนวคิดในการพัฒนาเชิงอนุรักษ์

แนวคิดในการพัฒนาเชิงอนุรักษ์ประกอบด้วย 2 ส่วนสำคัญ คือ การปรับปรุงเชิงอนุรักษ์และการเพิ่มคุณค่าให้กับสถานที่

2.5.4.1 การปรับปรุงเชิงอนุรักษ์ (Re-use)

การเก็บอนุรักษ์อาคารเก่าในปัจจุบันที่ได้รับความนิยม คือ การเก็บรักษาอาคารเก่าเอาไว้ และปรับปรุงพื้นที่ภายในให้เหมาะสมกับกิจกรรมใหม่ ส่วนการต่อเติมอาคารให้ทำเป็นลักษณะสมัยใหม่ รวมถึงการใช้วัสดุใหม่ โดยคำนึงถึงความเป็นหนึ่งเดียวของอาคาร อาจมีการใช้ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคารเก่าบางประการมาใช้ออกแบบส่วนต่อเติมของอาคาร เพื่อเป็นการเคารพช่วงเวลาของอาคารเก่าเหล่านั้น

2.5.4.2 การเพิ่มคุณค่าให้กับสถานที่ (Value-added)

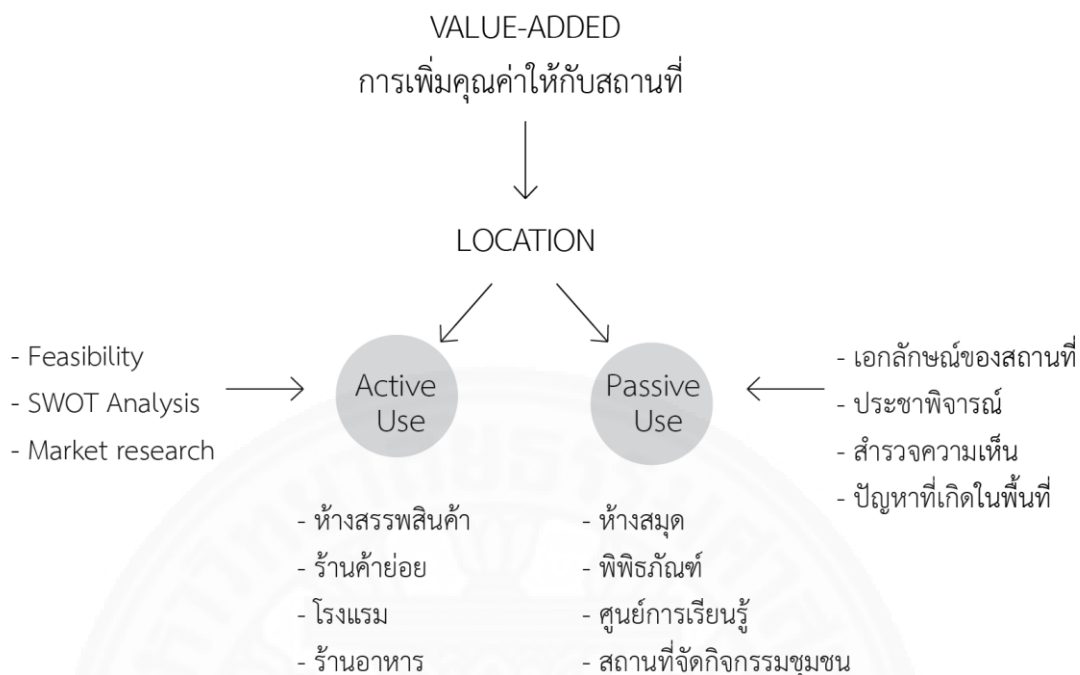
แนวทางการเพิ่มคุณค่าให้กับสถานที่แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ กิจกรรมแบบ Active Use และ กิจกรรมแบบ Passive Use

(1) กิจกรรมแบบ Active Use

กิจกรรมแบบ Active Use เป็นกิจกรรมที่สามารถสร้างรายได้ได้ด้วยตนเอง เช่น ร้านค้า โรงแรม ร้านอาหาร เป็นต้น

(2) กิจกรรมแบบ Passive Use

กิจกรรมแบบ Passive Use เป็นกิจกรรมที่เน้นการเรียนรู้กับสังคม เช่น ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ และศูนย์การเรียนรู้ เป็นต้น



ภาพที่ 2.4 แผนภาพแนวทางการเพิ่มคุณค่าให้กับสถานที่. ดัดแปลงจาก “The conservation of urban heritage” by Macao vision, David Lung.

2.6 กรณีศึกษา

ในงานวิจัยชิ้นนี้เป็นงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโรงแรมทั้งในด้านลักษณะทางกายภาพ และการศึกษาความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นของโครงการ โดยกรณีศึกษาที่เลือกเป็นกรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวหรือบ้านเก่า รวมถึงตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว มีทั้งหมด 4 กรณีศึกษา

2.6.1 โรงแรม วิลล่า พระสุเมรุ

โรงแรมบูติกโฮเทลในย่านเกาะรัตนโกสินทร์ ที่ถูกดัดแปลงมาจากอาคารสำนักงานเก่ามาเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่มีความสูง 3 ชั้น และมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 34 ห้อง มีการตกแต่งสไตล์ศิลปะไทยผสมจีน รวมถึงมีร้านอาหารริมคลองภายในโรงแรม นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับโรงแรมระดับ 4-5 ดาว โดยจุดเด่นของที่นี่ คือ มีพื้นที่โล่งกว้าง อยู่ในพื้นที่ย่านเมืองเก่า รวมถึงห้องพักแต่ละห้องสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ที่หลากหลาย ทั้งคลอง คูเมือง หรือความเขียวขจีของสนามหญ้า และที่สำคัญที่สุด คือ สามารถมองเห็นภูเขาทองได้ชัดเจน

กลุ่มลูกค้าของที่นี่ คือ นักท่องเที่ยวทั่วไปที่ไม่ใช่พวกระยะยาว หรือที่เรียกว่า แบนด์แพ็คเกอร์ เนื่องจากกลุ่มนี้มีส่วนในการท่องเที่ยวต่ำ จึงไม่นิยมเข้ามาพักแรมที่นี่ ส่วนเทคนิคในการคิดราคาห้องพัก คือ ราคาห้องพัก = ตารางเมตร/จำนวนห้อง และเทียบเคียงกับราคาโรงแรมในระแวกใกล้เคียง หรือระดับเดียวกัน ซึ่งราคาที่พักของที่นี่อยู่ที่คืนละ 2,500 – 7,000 บาทต่อคืน (วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์, 2557)



ภาพที่ 2.5 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมวิลล่า พระสุเมรุ. สืบค้นจาก http://travel.edtguide.com/421870_Villa-Phra-Sumen-Bangkok-Hotel



ภาพที่ 2.6 ลักษณะภายในทางกายภาพบริเวณสวนด้านหลังของโรงแรมวิลล่า พระสุเมรุ. สืบค้นจาก http://travel.edtguide.com/421870_Villa-Phra-Sumen-Bangkok-Hotel



ภาพที่ 2.7 ลักษณะทางกายภาพภายในห้องพัก. สืบค้นจาก

http://travel.edtguide.com/421870_Villa-Phra-Sumen-Bangkok-Hotel

2.6.2 โรงแรมเดอะสมอล เชียงใหม่

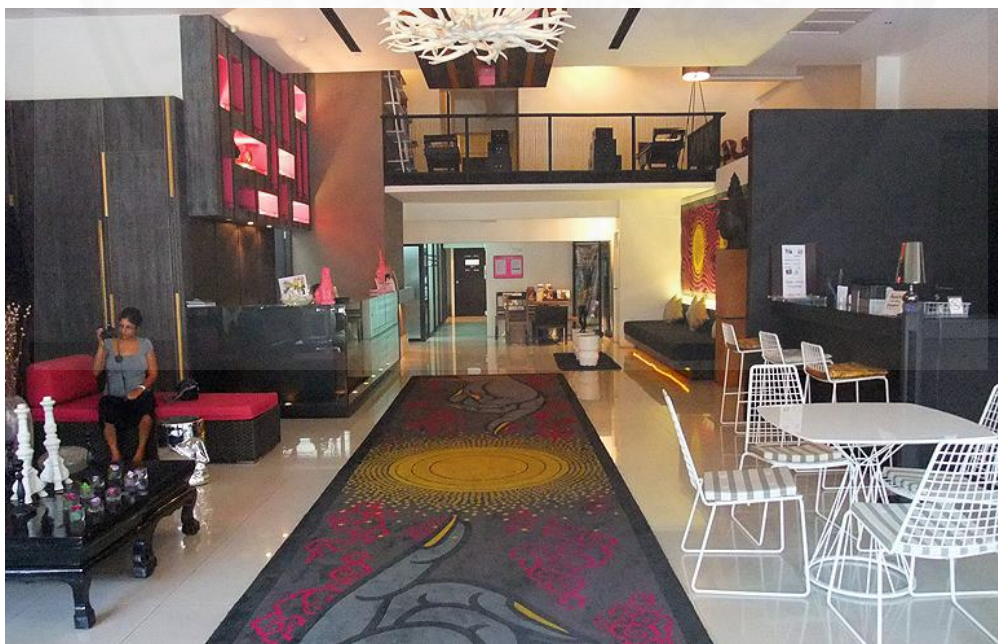
โรงแรมเดอะสมอล เชียงใหม่ เป็นโรงแรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่บนถนนท่าแพ อ.เมือง จังหวัดเชียงใหม่ ที่ตั้งของโรงแรมแห่งนี้ถือว่าอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงอยู่ไม่ไกลจากร้านค้า การแสดงงานศิลปะ และห้องแสดงวัสดุโบราณ ซึ่งลักษณะทางกายภาพของโรงแรมเป็นตึกแถว 2 คูหา ความกว้างด้านหน้าอาคาร 2 คูหารวมกันประมาณ 8 เมตร มีความสูง 4 ชั้น มีห้องพักทั้งหมด 35 ห้อง แต่ละชั้นมีห้องทั้งหมด 8 ห้อง และจัดเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ราคาอยู่ที่คืนละ 1,000 -3,000 บาทต่อคืน ลักษณะการตกแต่งภายในเน้นการใช้สีที่สดใส ผสมผสานกับความเป็นไทยพื้นถิ่นทางภาคเหนือ ทำให้เกิดความรู้สึกหรูหรา และทันสมัยไปในขณะเดียวกัน

ด้านล่างจะเป็นในส่วนของโรงแรมต้อนรับ เคาน์เตอร์ต้อนรับแขกที่มาพัก และส่วนของล็อบบี้เลาจน์ (Lobby Lounge) ในส่วนของบริเวณชั้นลอย เป็นส่วนของมุมนั่งอ่านหนังสือ ภายในห้องนอนก็ประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานทั่วไป รวมถึงมีการตกแต่งห้องที่ใช้สีที่สดใสไม่ต่างกับบริเวณส่วนของโรงแรมต้อนรับ ส่วนพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากชั้นล่างแล้ว ก็มี

ในส่วนของชั้น 3 ที่เป็นส่วนของสระว่ายน้ำขนาดเล็ก และพื้นที่นั่งเล่น ไว้สำหรับนักท่องเที่ยวในการทำกิจกรรมในโรงแรม



ภาพที่ 2.8 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมเดอะ สمول เชียงใหม่. สืบค้นจาก <http://2g.pantip.com/cafe/blueplanet/topic/E9689795/E9689795.html>



ภาพที่ 2.9 ลักษณะทางกายภาพบริเวณโถงทางเข้าของโรงแรมเดอะ สمول เชียงใหม่. สืบค้นจาก <http://2g.pantip.com/cafe/blueplanet/topic/E9689795/E9689795.html>



ภาพที่ 2.10 พื้นที่อ่านหนังสือบริเวณชั้นลอย. สืบค้นจาก

<http://2g.pantip.com/cafe/blueplanet/topic/E9689795/E9689795.html>



ภาพที่ 2.11 ลักษณะและรูปแบบการตกแต่งห้องพัก. สืบค้นจาก

<http://2g.pantip.com/cafe/blueplanet/topic/E9689795/E9689795.html>



ภาพที่ 2.12 บริเวณพื้นที่พักผ่อนชั้น 3. สืบค้นจาก

<http://2g.pantip.com/cafe/blueplanet/topic/E9689795/E9689795.html>

2.6.3 โรงแรมเดอะพริ้ง คาเฟ่ แอนด์ โฮเทล

การนำอาคารเก่ามาต่อเติมตัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็กของโรงแรมเดอะพริ้ง คาเฟ่ แอนด์ โฮเทล จังหวัดลำปาง คือ การนำอาคารเก่า 2 ชั้น มาตัดแปลงเป็นโรงแรมและร้านอาหาร โดยในส่วนด้านหน้าจะเป็นในส่วนของคาเฟ่ที่มีบริการในส่วนของร้านอาหาร และเครื่องดื่ม ส่วนสร้างต่อเติมด้านหลังที่เป็นตึกใหม่เป็นส่วนของที่พัก โดยลักษณะของสถาปัตยกรรมมีการสร้างให้เกิดความแตกต่างระหว่างส่วนเก่าและส่วนใหม่ ซึ่งส่วนใหม่จะมีสไตล์การตกแต่งแบบใหม่ดูทันสมัย แต่ในส่วนของอาคารเก่าด้านหน้ามีการปรับปรุงให้ดูสวยงามมากขึ้น แต่ไม่ได้มีการไปเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเก่าของอาคารเดิม ส่วนรูปแบบของการตกแต่งภายในมีรูปแบบการตกแต่งที่เรียบง่ายเป็นกันเอง การให้บริการในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกที่นอกเหนือจากห้องพัก เช่น ส่วนของพื้นที่นั่งเล่น สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ แต่ในส่วนของห้องน้ำของที่นี่เป็นห้องน้ำรวม (ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์, สํารวจเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2558)



ภาพที่ 2.13 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมเดอะพริ้ง คาเฟ่ แอนด์ โฮเทล โดย
ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์, 2558.



ภาพที่ 2.14 ลักษณะทางกายภาพภายนอกในส่วนที่ก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นที่พัก โดย
ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์, 2558.

2.6.4 โรงแรมที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถวในบริเวณย่านแหล่งท่องเที่ยว

จากการสำรวจบริเวณรอบแหล่งท่องเที่ยวภายในเมืองตั้งแต่ย่านบางลำพูถึงถนนข้าวสาร มีการให้บริการที่พักหรือโรงแรมขนาดเล็กเป็นจำนวนมากและมีรูปแบบที่หลากหลาย ทั้ง โรงแรมขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากบ้านเก่า อาคารเก่า และตึกแถว ซึ่งโรงแรมขนาดเล็กที่ถูกเปิดให้บริการในบริเวณย่านบางลำพู จนถึงถนนข้าวสาร ส่วนมากเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากบริเวณนั้นเป็นย่านที่มีการค้าขาย และมีอาคารตึกแถวเก่าที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์อยู่เป็นจำนวนมาก รวมถึงอยู่ไม่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยว ทำให้ตึกแถวเก่าส่วนมากถูกนำมาดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวและเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่มีอยู่

รูปแบบตึกแถวเก่าที่ถูกนำมาดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ส่วนใหญ่มีลักษณะการออกแบบตกแต่งที่มีเอกลักษณ์ ถ้าไม่มีรูปแบบเป็นสไตล์โมเดิร์น ก็จะมีรูปแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว แต่ทุกที่เน้นการให้บริการอย่างใกล้ชิดและเป็นกันเองกับนักท่องเที่ยวที่มาพัก ที่ตั้งของโรงแรมขนาดเล็กบริเวณย่านบางลำพูจนถึงถนนข้าวสาร เป็นสถานที่ตั้งที่อยู่ไม่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยว รวมถึงสถานที่ตั้งของโรงแรมส่วนมากก็อยู่ติดกับถนนใหญ่ ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางได้สะดวก รวดเร็ว ในด้านของราคาที่พักมีหลากหลายมาก มีราคาตั้งแต่ระดับโรงแรมห้าดาวไปจนถึงราคาโรงแรมระดับหนึ่งดาว ซึ่งการตัดสินใจในการเลือกที่พักก็ขึ้นอยู่กับนักท่องเที่ยวและงบประมาณในการท่องเที่ยวของลูกค้าแต่ละกลุ่ม ถ้าเป็นโรงแรมบูติกราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 2,500 – 4,000 บาท



ภาพที่ 2.15 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว



ภาพที่ 2.16 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของโรงแรมขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว



ภาพที่ 2.17 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของอาคารเก่าที่ถูกดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก.

สืบค้นจาก

<http://www.hotelcheapcheap.com/Thailand/Bangkok/Baan+Dinso+@+Ratchadamnoen/index.php?hid=425449,2557>



ภาพที่ 2.18 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของบ้านเก่าที่ถูกดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

สรุปแนวคิดจากกรณีศึกษา

จากกรณีศึกษาผู้วิจัยสรุปได้ว่า การนำอาคารเก่ามาปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก หรือ การสร้างอาคารใหม่เป็นโรงแรมขนาดเล็ก สิ่งที่ต้องคำนึงถึง คือ ลักษณะและรูปแบบในการออกแบบ ตกแต่ง ทั้งภายในและภายนอกอาคาร เนื่องจากเป็นภาพลักษณ์ที่ลูกค้าเห็นเป็นสิ่งแรก ซึ่งโรงแรมขนาดเล็กส่วนมากจะเน้นการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เป็นของตัวเอง นอกจากนี้ยังต้องมีการศึกษาในเรื่องของกฎหมายอาคารและความปลอดภัย จากการนำอาคารมาปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ในด้านการบริการ โรงแรมขนาดเล็กจะมีการให้บริการที่เป็นเองกับนักท่องเที่ยว ส่วนเกณฑ์ในการกำหนดราคาที่พักส่วนมากจะกำหนดจากคู่แข่งบริเวณรอบ ๆ และคิดจากปริมาณตารางเมตรต่อจำนวนห้อง ซึ่งกรณีศึกษาทั้ง 3 อย่างนี้สามารถนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมต่อไป

ตารางที่ 2.6

สรุปกรณีศึกษา

ชื่อโครงการ	วิลล่าพระสุเมรุ	โรงแรมเดอะสมอล เชียงใหม่	โรงแรมเดอะพริ้ง คาเฟ่ แอนด์ โฮเทล	โรงแรมขนาดเล็กอื่นๆในย่านข้าวสาร
ประเภทโรงแรม	โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็ก
ลักษณะการดัดแปลง	อาคารสำนักงาน	ตึกแถว 2 คูหา	อาคารเก่าและก่อสร้างเพิ่มเติม	ตึกแถวเก่า/บ้านเก่า/อาคารเก่า
การตกแต่ง	ไทยผสมจีน	เน้นการใช้สีสันทัดใสมผสมผสานกับความเป็นพื้นถิ่นภาคเหนือ	การตกแต่งเป็นแบบเรียบง่ายเป็นกันเอง	มีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์
จำนวนห้องพัก	34 ห้อง	35 ห้อง	12 ห้อง	ตั้งแต่ 4 ห้องขึ้นไป
อัตราค่าที่พักต่อคืน	2,500-7,000 บาท	1,000-3,000 บาท	500-800 บาท	2,500-4,000 บาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	- สิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับโรงแรม 4-5 ดาว - ร้านอาหารริมคลองภายในโรงแรม	- สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานภายในห้องพัก - มุมอ่านหนังสือ - สระว่ายน้ำ	- สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานในห้องพัก - พื้นที่นั่งเล่น - ห้องน้ำรวม	- สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานทั่วไป

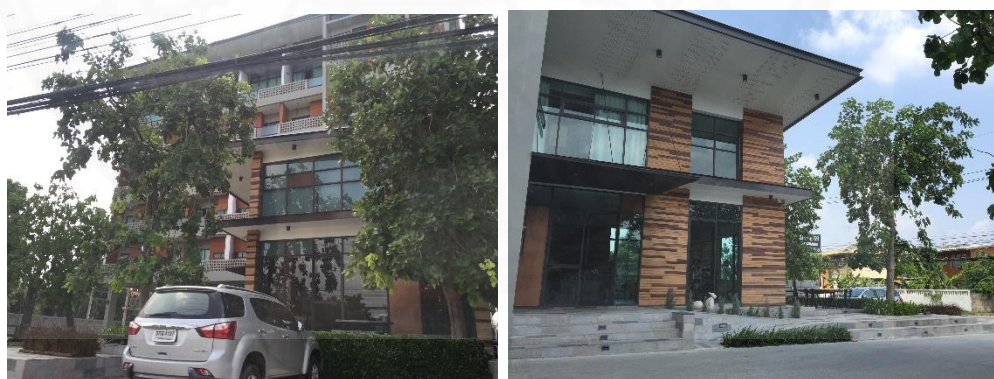
2.7 ลักษณะโรงแรมในราชบุรี

จากข้อมูลทางสถิติจำนวนที่พักของจังหวัดราชบุรีทั้งหมด ภายในอำเภอเมืองจังหวัดราชบุรีมี 14.9% ของจำนวนทั้งหมดของจังหวัดราชบุรี ซึ่งในจำนวน 14.9% ของโรงแรม สามารถแบ่งประเภทของโรงแรมออกได้เป็น 4 ประเภท คือ โรงแรมใหม่ โรงแรมเก่า โรงแรมที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวเก่า และโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากหอพักทั้ง 4 กรณีนี้ ศึกษาเพื่อดูลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็กประเภทต่าง ๆ ที่มีอยู่ในจังหวัดราชบุรี

2.7.1 โรงแรมใหม่

โรงแรมใหม่ในจังหวัดราชบุรีที่ได้ทำการสำรวจมี 2 แห่ง คือ โรงแรม space 59 และ โรงแรมไต้ซานสวีท ทั้งสองโรงแรมนี้เป็นโรงแรมใหม่ที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรี แต่เนื่องด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นโรงแรมก็ไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว ด้านการบริหารจัดการ รวมถึงบริการพิเศษก็ไม่แตกต่างจากโรงแรมขนาดเล็กทั่วไป

โรงแรมสเปซ 59 เป็นโรงแรมขนาดเล็กที่สร้างขึ้นใหม่ในจังหวัดราชบุรีและเป็นโรงแรมที่นักท่องเที่ยวนิยมไปพัก ส่วนหนึ่งมาจากการดีไซน์ที่สวยงาม สะอาดและใหม่ ลักษณะภายนอกสามารถมองเห็นได้ชัดเจนและสะอาด มีห้องพักทั้งหมด 58 ห้อง รูปแบบห้องพักมีทั้งหมด 3 รูปแบบ คือ แบบ duplex superior และ suite ส่วนของราคาห้องพักอยู่ที่ 850 – 3,500 บาท ต่อคืน ในส่วนของด้านการบริหารจัดการโรงแรมนี้จะบริหารจัดการแบบโรงแรมโดยมีพนักงานเป็นผู้ดูแลต้อนรับนักท่องเที่ยว (ภาพที่ 2.19)



ภาพที่ 2.19 ลักษณะภายนอกของโรงแรมสเปซ 59

โรงแรมไต้ซานสวีท โรงแรมนี้ลักษณะภายนอกสามารถมองเห็นได้ชัดเจน แต่สถานที่อยู่ค่อนข้างไกลจากแหล่งท่องเที่ยว โรงแรมนี้เป็นอีกแห่งที่นักท่องเที่ยวเลือกมาพัก มีห้องพักทั้งหมด 78 ห้อง มีรูปแบบห้องพักทั้งหมด 3 รูปแบบ คือ ห้องเตียงเดี่ยว ห้องเตียงคู่ และห้องสตูดิโอ ส่วนของราคาห้องพักอยู่ที่ 600-700 บาท การบริหารจัดการโรงแรมแห่งนี้บริหารจัดการด้วยระบบครอบครัว (ภาพที่ 2.20)



ภาพที่ 2.20 ลักษณะภายนอกของโรงแรมไท่ซานสวีท

2.7.2 โรงแรมเก่า

โรงแรมเก่าในจังหวัดราชบุรีที่ได้ทำการสำรวจมี 2 แห่ง คือ โรงแรมบ้านไม้แก้ว และโรงแรมเวสเทิร์นแกรนด์ ทั้งสองโรงแรมนี้เป็นโรงแรมเก่าแก่ของจังหวัด ส่วนมากจะเป็นโรงแรมที่รองรับการจัดเลี้ยงหรือรองรับกลุ่มข้าราชการที่มาประชุมหรือจัดงานสัมมนาภายในองค์กรเป็นต้น ทำให้โรงแรมรูปแบบนี้ไม่ได้มีการปรับปรุงให้มีลักษณะทางกายภาพนอกให้ดูสวยงาม หรือมีรูปแบบที่ทันสมัยเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยว โดยโรงแรมบ้านไม้แก้วจะเป็นโรงแรมที่รองรับกลุ่มข้าราชการที่มาพัก ส่วนโรงแรมเวสเทิร์นแกรนด์เป็นโรงแรมใหญ่ประจำจังหวัดที่รองรับการจัดงานเลี้ยง งานสัมมนา หรืองานแต่งงานภายในจังหวัด (ภาพที่ 2.21)



ภาพที่ 2.21 ลักษณะภายนอกของประเภทโรงแรมเก่า

2.7.3 โรงแรมเก่าที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว

โรงแรมเก่าที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวเก่าในจังหวัดราชบุรีที่ได้ทำการสำรวจมี 2 โรงแรม คือ โรงแรมอารยะและโรงแรมราชบุรีดี 1 ทั้งสองโรงแรมนี้เป็นโรงแรมที่นำเอาตึกแถวเก่ามาดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก และเป็นโรงแรมที่เน้นกลุ่มของเซลแมนมาพักเป็นส่วนใหญ่ ทำให้ลักษณะภายในและภายนอกไม่ได้ถูกให้ความสำคัญในเรื่องของความสวยงาม และบริการ (ภาพที่ 2.22)



ภาพที่ 2.22 ลักษณะภายนอกของโรงแรมที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว

2.7.4 โรงแรมที่ดัดแปลงมาจากหอพัก

โรงแรมประเภทนี้มีจำนวนมากในจังหวัดราชบุรี คือ เป็นโรงแรมที่เปิดให้บริการทั้งแบบรายวันและรายเดือน หรือที่เรียกว่าอพาร์ทเมนท์ มีค่าเช่าห้องต่อคืนอยู่ในช่วงราคา 500-600 บาทต่อคืน ในกรณีแบบรายวัน สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักมีลักษณะทั่วไปรวมถึงการบริการที่ไม่ได้มีความพิเศษเหมือนการให้บริการแบบโรงแรม โรงแรมประเภทนี้ในจังหวัดราชบุรี ได้แก่ โรงแรม เค็งเรสซิเดนส์ แพรวอภา อพาร์ทเมนท์ วีรสุดา คอนโดเทล (ภาพที่ 2.23)



ภาพที่ 2.23 ลักษณะภายนอกของโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากหอพัก

2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเป็นการศึกษาผลของงานวิจัยที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน เพื่อศึกษาถึงผลของการวิจัยที่ผ่านมาว่ามีผลของการศึกษาเป็นอย่างไร โดยแบ่งออกเป็นประเภทดังนี้

2.8.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการนำอาคารเก่ามาดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

รุ่งชัย กรณ์ยศสุกส์ (2555) ได้ศึกษาเรื่องแนวทางการพัฒนาตึกแถวเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารและความสำคัญของการพัฒนาตึกแถว เพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจ รวมถึงการวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้เข้าพักกับองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพัก ซึ่งผลของการศึกษาในครั้งนี้พบว่า เพศ อายุ สัญชาติ และรายได้ มีความสัมพันธ์กับองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว ผลของการวิจัยในด้านการดัดแปลงอาคารผู้ประกอบการจะทำการดัดแปลงปรับปรุงแบบเปลือกอาคาร การกันผนังใหม่ รวมถึงระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า และระบบปรับอากาศใหม่ นอกจากนี้ยังต้องมีการศึกษาในเรื่องของกฎหมายในการดัดแปลงอาคารเพื่อความปลอดภัย โดยแนวทางการนำตึกแถวมาทำเป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ระหว่าง 5-10 ปี

ธีรการต์ ศรีสัตยาภูล (2554) ได้ศึกษาเรื่องแนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว:กรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็กในย่านสีลม โดยงานวิจัยชิ้นนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว และศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว ซึ่งผลของการศึกษาพบว่า ลักษณะทางกายภาพในแต่ละส่วนมีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกที่พัก โดยแบ่งออกเป็น 7 ส่วนด้วยกัน คือ 1) ความสะอาดและความปลอดภัยของห้องนอน 2) ลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร 3) ความสวยงามและความสะอาดบริเวณพื้นที่ต้อนรับและพื้นที่พักคอย 4) การแยกส่วนห้องส่วนเปียกและความสะอาดของห้องน้ำ 5) ความสะอาดและขนาดความกว้างของพื้นที่สันทนาการ 6) ความสะอาดและการตกแต่งในเรื่องของพื้นที่รับประทานอาหาร 7) ความสะอาดและความปลอดภัยของพื้นที่สัญจร ซึ่งในงานวิจัยชิ้นนี้เห็นว่าข้อสรุปดังกล่าวข้างต้นส่งผลโดยตรงกับการออกแบบ ขนาดการเชื่อมต่อของพื้นที่ และสัดส่วนพื้นที่

อำนาจ เจริญประเสริฐ (2552) ได้ศึกษาเรื่อง การออกแบบโรงแรมในพื้นที่มรดกวัฒนธรรม : กรณีศึกษากลุ่มอาคารศาลกษัตริย์ และพื้นที่ต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาหาแนวร่วมระหว่างการอนุรักษ์และการออกแบบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่โบราณสถานใน

การก่อให้เกิดประโยชน์ใหม่ที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม รวมถึงการรักษาสภาพของอาคารขึ้นทะเบียนโบราณสถาน ผลของการศึกษาพบว่า อาคารเก่าในพื้นที่ศูนย์กลางและพื้นที่สถานทูตฝรั่งเศสเป็นอาคารที่มีคุณค่า ทั้งในด้านจิตใจ วัฒนธรรม รวมถึงคุณค่าในการใช้งาน ผลในด้านการศึกษาแนวทางการอนุรักษ์ที่เหมาะสมกับพื้นที่ศึกษามากที่สุด คือ แนวทางการปรับปรุงประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าที่เหมาะสมกับการพัฒนาเป็นโรงแรม โดยสามารถทำการต่อเติมส่วนใหม่เพิ่มเติมได้เท่าที่จำเป็นตามหลักเหตุผล ส่วนการต่อเติมในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นมีทั้งในส่วนจากรูปแบบ วัสดุ และสีที่มีความกลมกลืนกับตัวอาคารเดิม ส่วนภายในอาคารเก่าสามารถปรับเปลี่ยนโครงสร้างพื้นอาคาร รวมถึงเพิ่มลดผนังภายในให้เหมาะสมกับการใช้งาน ผลในด้านการออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่ในพื้นที่โดยรอบ จะมีการสร้างอาคารเก่าและอาคารใหม่ให้เกิดความแตกต่างกัน รวมถึงไม่เป็นการลดคุณค่าของอาคารเก่า และปฏิบัติข้อกำหนดของอาคารต่าง ๆ เช่น เรื่องระยะยื่นของอาคาร และความสูงของอาคาร ผลของการศึกษาแนวโน้มการพัฒนาจากการศึกษาพบว่า โครงการนี้มีแนวโน้มที่ไม่สามารถสร้างผลสำเร็จในรูปแบบของเงินได้ เนื่องจากค่าเช่าที่ดิน และค่าก่อสร้างโครงการที่สูง ซึ่งถ้าโรงแรมต้องการประสบผลสำเร็จต้องได้รับการสนับสนุนจากทางรัฐบาล รวมถึงลดระดับความเข้มงวดของการอนุรักษ์ด้วย

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องทางด้าน การนำอาคารเก่ามาดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก พบว่างานวิจัยของ รุ่งชัย กริณย์สุกส์ (2555) อธิรากรต์ ศรีสัตยากุล (2554) และอำนาจ เจริญประเสริฐ (2552) ได้ชี้ให้เห็นว่าผู้ประกอบการหรือเจ้าของโรงแรมให้ความสำคัญทางด้านกายภาพกับการปรับปรุงรูปแบบและลักษณะภายนอก ถัดมาเป็นส่วนของกฎหมายในการปรับปรุงอาคาร และการปรับพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร นอกจากนี้จะเป็นผลที่แตกต่างกันไปแล้วแต่วัตถุประสงค์ของแต่ละงานวิจัย ส่วนในด้านการตลาดและการเงิน พบว่าขึ้นอยู่กับปัจจัยและองค์ประกอบทางด้านต้นทุนที่แตกต่างกันของแต่ละโครงการว่าจะมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ในระยะเวลายาวนานกี่ปี

2.8.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความน่าจะเป็นของโครงการ

อรรถพล อังคพานิช (2549) ได้ศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตเทศบาลนครหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน การวิเคราะห์ความอ่อนไหว และการศึกษากลยุทธ์การตลาดของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งผลของการศึกษาพบว่า ภายใต้สถานการณ์ปกติอัตราการใช้พักเป็น 94.6% หรือ 140 ห้อง ของโครงการจะมีระยะเวลาในการคืนทุน 5.68 ปี โดยมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ระดับ 7.97% มีอัตราส่วนของผลประโยชน์ต่อต้นทุน 1.09 มูลค่าสุทธิของการลงทุนปัจจุบันอยู่ที่ 3.68 ล้านบาท และกำไรสุทธิต่อของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 12.68 ซึ่งภาพรวมของโครงการมีความเป็นไปได้สูงสุดที่จะเป็นไปได้ตามเป้าหมายของโครงการ และสามารถชำระหนี้ภายในระยะเวลา 8 ปี แต่ในกรณีที่เลวร้ายที่สุดที่โครงการไม่ประสบความสำเร็จตามเป้าหมาย จะอยู่ในกรณีที่อัตราการใช้พักอยู่ที่ 87.8% หรือ 130 ห้อง

2.8.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจในการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว

ภาวิณี เต็มดี (2551) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมกลุ่ม Boutique Hotel ของนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเข้ารับบริการของกลุ่มลูกค้าในโรงแรมประเภทบูติก ซึ่งผลของการศึกษาสามารถสรุปผลของการศึกษาโดยแบ่งออกมาเป็น 6 ด้านได้แก่ 1) ด้านผลิตภัณฑ์หรือตัวโรงแรม (Product) โดยกลุ่มเป้าหมายจะพิจารณาจากการออกแบบตกแต่งของโรงแรมที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวโดดเด่น และพิจารณาจากภาพรวมทั้งหมดของโรงแรม 2) ด้านการบริการ (Service) พบว่ากลุ่มเป้าหมายจะพิจารณาการให้บริการ และบุคลิกภาพของพนักงานที่มีความเป็นกันเอง ยิ้มแย้มแจ่มใส เข้าใจความต้องการของลูกค้า 3) ด้านราคา (Price) พบว่า กลุ่มเป้าหมายจะพิจารณาจากอัตราค่าห้องพักที่เหมาะสม และการให้บริการเพิ่มเติมหรือการให้ส่วนลดพิเศษ 4) ด้านที่ตั้งทำเล (Location) พบว่ากลุ่มเป้าหมายจะเลือกทำเลที่เดินทางสะดวกและใกล้แหล่งท่องเที่ยว 5) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม (Facilities) พบว่ากลุ่มเป้าหมายจะพิจารณาด้านอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เป็นอันดับแรก รองมาจะพิจารณาในส่วนของโรงแรมอาหาร สระว่ายน้ำ อินเทอร์เน็ต ที่จอดรถ และอื่น ๆ 6) การบริการจัดการโรงแรม (Management) พบว่ากลุ่มเป้าหมายจะพิจารณาในเรื่องของความสะอาดห้องพัก และความสะอาดในการติดต่อสื่อสารมาเป็นอันดับแรก ก่อนที่จะพิจารณาในเรื่องของการโฆษณาและประชาสัมพันธ์

ตารางที่ 2.7

ตารางสรุปองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กทางด้านกายภาพ

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง องค์ประกอบ ที่เกี่ยวข้องกับการ พัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	แนวทางการพัฒนา ตึกแถวเพื่อใช้เป็น โรงแรมขนาดเล็กในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ (รุ่งชัย กรณ์ย์สุกส์,2555)	แนวทางการออกแบบ พื้นที่ใช้สอยของโรงแรม เพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ ถูกดัดแปลงมาจาก ตึกแถว (ธีรการ์ต ศรีสัต ยากุล,2554)	การออกแบบโรงแรมใน พื้นที่มรดกทางวัฒนธรรม: กรณีศึกษากลุ่มอาคารศุ ลกสถานและพื้นที่ต่อเนื่อง (อำนาง เจริญประเสริฐ ,2552)	การศึกษาความเป็นไปได้ ทางการเงินของ โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเทศบาลนครหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา (อรรถพล อังคฺพานิช,2549)	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกใช้บริการโรงแรมกลุ่ม Boutique Hotel ของ นักท่องเที่ยวในจังหวัด เชียงใหม่ (ภาวิณี เต็มดี ,2551)
การดัดแปลงรูปแบบและลักษณะ ภายนอก	●	●	●		●
กฎหมาย	●		●		
การปรับพื้นที่ใช้สอยภายใน	●		●		
ความสะอาด ความสวยงาม และ ความปลอดภัยในส่วนต่าง (ห้องนอน พื้นที่ต้อนรับ ห้องน้ำ พื้นที่สันทนาการ พื้นที่รับประทานอาหาร และพื้นที่สัญญาณ)		●			●
ส่วนของงานระบบอาคาร (ระบบ สุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า และระบบ ปรับอากาศ)	●				

ตารางที่ 2. 8

ตารางสรุปองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กด้านการตลาดและการเงิน

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง องค์ประกอบ ที่เกี่ยวข้องกับการ พัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	แนวทางการพัฒนา ตึกแถวเพื่อใช้เป็น โรงแรมขนาดเล็กใน ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (รุ่งชัย กรัณย์สุกส์ ,2555)	แนวทางการออกแบบ พื้นที่ใช้สอยของโรงแรม เพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ ถูกดัดแปลงมาจาก ตึกแถว (ธีรการต์ ศรีสัต ยากุล,2554)	การออกแบบโรงแรมใน พื้นที่มรดกทางวัฒนธรรม: กรณีศึกษากลุ่มอาคารศุ ลกสถานและพื้นที่ต่อเนื่อง (อำนาจ เจริญประเสริฐ ,2552)	การศึกษาความเป็นไปได้ ทางการเงินของ โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเทศบาลนครหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา (อรรถพล อังคพานิช,2549)	ปัจจัยที่มีผลต่อการ ตัดสินใจเลือกใช้บริการ โรงแรมกลุ่ม Boutique Hotel ของนักท่องเที่ยว ในจังหวัดเชียงใหม่ (ภาวิณี เต็มดี,2551)
การตัดสินใจในการเลือกที่ พักของนักท่องเที่ยว	●				●
ระยะเวลาในการคืนทุน(5- 10 ปี)	●		ไม่ประสบผลสำเร็จ ทางการเงิน เนื่องจาก ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างที่ สูง	●	

บทที่ 3 วิธีการวิจัย

การวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมนี้ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและกรณีศึกษาจากทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก แล้วทำการศึกษาแนวทางการพัฒนาในด้านกายภาพ การตลาด และการลงทุน โดยผู้วิจัยได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

- 3.1 ขั้นตอนในการวิจัย
- 3.2 ตัวแปรในการวิจัย
- 3.3 แหล่งข้อมูลในการวิจัย
- 3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ขั้นตอนในการวิจัย

3.1.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร

การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับประเภทของการท่องเที่ยว และลักษณะทางกายภาพของโรงแรม ที่มีผลกระทบต่อการส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม โดยการศึกษาจากสื่อสิ่งพิมพ์และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เช่น ข้อมูลส่วนตัวเลขและสถิติที่เกี่ยวข้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรี และรายได้ของจังหวัดย้อนหลัง 5 ปี

3.1.2 การลงสำรวจพื้นที่ศึกษา

เป็นการสำรวจของลักษณะทางกายภาพและรูปแบบของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี

3.1.3 การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์และการใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง

- (1) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 7 ราย
- (2) เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวที่มีประสบการณ์การเข้าพักโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 303 คน

3.1.4 วิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก

วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม และสัมภาษณ์เพื่อทำการวิเคราะห์ถึงรูปแบบที่เหมาะสมของโรงแรมขนาดเล็กในจังหวัดราชบุรีที่ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ตัดสินใจในการเลือกที่พัก

3.1.5 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน

วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งในด้านกายภาพ การเงิน และการตลาด รวมถึงการวิเคราะห์ถึงผลตอบแทน และจุดคุ้มทุนของโรงแรมขนาดเล็ก

3.1.6 สรุปแนวทางในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก ทั้งในด้านกายภาพและความเป็นไปได้ในการลงทุน

สรุปแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่มีความเหมาะสมกับผู้ประกอบการรายย่อยที่จะลงทุน

3.2 ตัวแปรในการวิจัย

3.2.1 ตัวแปรทางการตลาด

ประกอบไปด้วย ลักษณะการบริหารของโรงแรม ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มีต่อโรงแรม เช่น ในเรื่องของการบริการ สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และราคาของห้องพัก

3.2.2 ตัวแปรทางกายภาพ

ประกอบไปด้วย ลักษณะทางกายภาพของโรงแรม เช่น รูปแบบการออกแบบ ตกแต่งภายใน ภายนอกของโรงแรม

3.3 แหล่งข้อมูลในงานวิจัย

3.3.1 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ

ในการวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ได้แบ่งแหล่งข้อมูลทุติยภูมิในการวิจัยครั้งนี้ออกเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

3.3.1.1 ฐานข้อมูลการตลาดจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เพื่อศึกษาแนวโน้มทางการตลาดตัวแปรที่จะทำการศึกษา ได้แก่ อัตราการเข้าพักแรมของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นของจังหวัดราชบุรีในแต่ละปี (ย้อนหลัง 5 ปี) ปริมาณนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยว จำนวนห้องพัก และอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ของนักท่องเที่ยวที่มาพักแรมในจังหวัดราชบุรี เป็นต้น

3.3.1.2 กรณีศึกษาทั้งในและต่างประเทศ

เป็นการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพ การตลาดและการเงินของโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ

3.3.2 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ

แหล่งข้อมูลปฐมภูมิในการวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และจากการแจกแบบสอบถามกับนักท่องเที่ยวที่เคยมีประสบการณ์การเข้าพักโรงแรมขนาดเล็ก

3.4 กลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

กลุ่มตัวอย่างแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

(1) ผู้ประกอบการที่ประสบความสำเร็จในการทำธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมต่อการลงทุน รวมถึงวิเคราะห์แนวทางในการบริหารและการเงินของโรงแรมขนาดเล็กทั้งหมด 7 แห่ง โดยใช้เกณฑ์ในการเลือกจากโรงแรมที่นำดีกแก้วเข้ามาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

(2) นักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรี มีการคัดเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเป็นผู้ที่เคยมาท่องเที่ยวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งหมดจำนวน 303 คน เพื่อวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวในการตัดสินใจเลือกที่พัก

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ แบบสัมภาษณ์และแบบสอบถาม

3.5.1 แบบสัมภาษณ์

วิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กทั้งหมด 7 แห่ง มีเนื้อหาในการสัมภาษณ์เกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนามาจากตึกแถวทั้งในเรื่องของลักษณะทางกายภาพ การเงินและการบริหารของโรงแรม

3.5.2 แบบสอบถาม

สอบถามถึงความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรี โดยเนื้อหาในแบบสอบถามจะถามถึงปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กในจังหวัดราชบุรี

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่ผู้วิจัยทำการแปลผลข้อมูลจากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) วิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามที่แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการตัดสินใจในการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว โดยใช้สถิติ t-test และ F-test

(2) วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบและการลงทุนที่ส่งผลต่อแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก โดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

(3) นำผลของการวิเคราะห์ในข้อ 1) และ 2) มาหาแนวทางในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อเสนอแนวทางในการออกแบบและการบริหาร ในการตัดสินใจลงทุนพัฒนาธุรกิจโรงแรมในแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

บทที่ 4

ผลการวิจัย

การวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ทัศนศึกษา อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี ได้นำเสนอผลการวิจัยข้อมูลโดยจำแนกออกตามส่วนดังนี้

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการใช้แบบสอบถาม

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก

4.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานและความคิดเห็นผู้ประกอบการของโรงแรมขนาดเล็ก

การวิเคราะห์ข้อมูลส่วนนี้เป็นการแสดงข้อมูลพื้นฐานและความคิดเห็นที่มีต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการที่ดำเนินธุรกิจ ทั้งในเรื่องของลักษณะทางกายภาพ การเงิน และการบริหาร โรงแรมที่ทำการสัมภาษณ์ทั้งหมด 7 แห่ง แบ่งออกเป็นโรงแรมในกรุงเทพฯ จำนวน 4 แห่ง และต่างจังหวัด จำนวน 3 แห่ง (จังหวัดเชียงใหม่และลำปาง) เกณฑ์ในการคัดเลือกโรงแรมที่ทำการสัมภาษณ์ คือ โรงแรมที่พัฒนามาจากตึกแถวเก่า การเก็บข้อมูลพื้นฐานจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ลักษณะทางกายภาพ การเงิน และการบริหาร

(1) โรงแรมที่ 1 (ซอยเจริญนคร 28 กรุงเทพฯ)



ภาพที่ 4.1 ลักษณะภายนอกของโรงแรมที่ 1

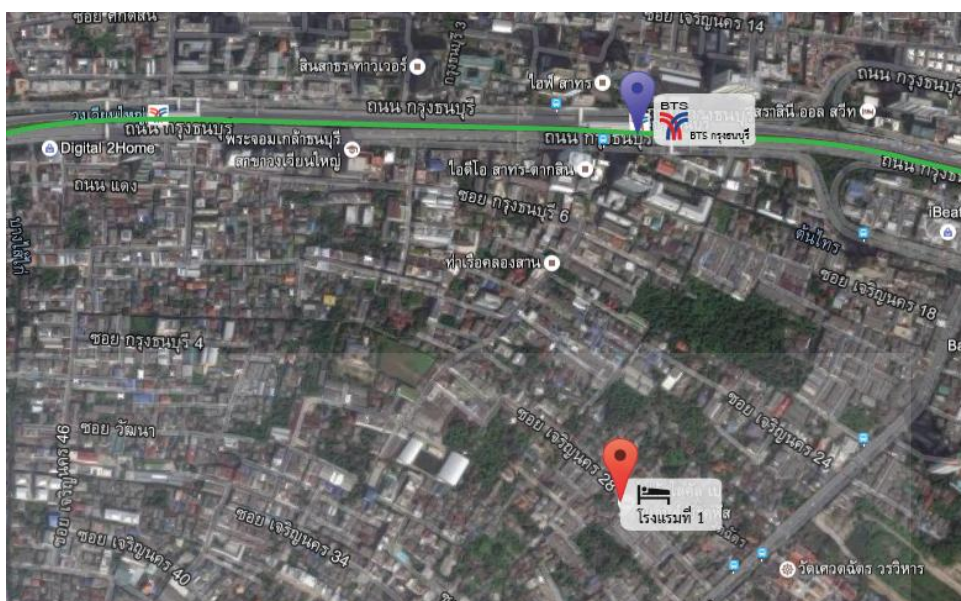
ตารางที่ 4.1

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 1

ปัจจัยด้านกายภาพ ในการพัฒนา โรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของ โรงแรม
สถานที่ตั้ง	ซอยเจริญนคร 28	สถานที่ตั้งไม่ได้ส่งผลต่อการพัฒนาโรงแรมมากที่สุด แต่เป็นการสร้างเรื่องราวให้กับโรงแรม
จำนวนห้องพัก	7 ห้อง	10-15 ห้อง (ดูตามความเหมาะสมของการลงทุน)
จำนวนคูหา	3 คูหา	3 คูหา
จำนวนชั้น	2 ชั้น	ไม่เกิน 3 ชั้น (กรณีไม่มีลิฟท์)
ขนาดห้องพัก	20 ตร.ม.	24 ตร.ม.
รูปแบบการตกแต่ง ภายนอก	เรียบง่ายสอดคล้องกับ ชุมชน	เรียบง่ายสังเกตได้ชัดเจน
รูปแบบการตกแต่ง ภายในห้องพัก	มีรูปแบบที่แตกต่างกัน แต่ เน้นความเป็นไทย	รูปแบบไทย

ลักษณะทางกายภาพ

สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 1 ย่านถนนเจริญนคร 28 โรงแรมแห่งนี้ตั้งอยู่ในชุมชนไทย-จีน และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS แต่การจะเข้าถึงตัวโรงแรมจะต้องต่อรถสาธารณะเข้าซอย เช่น มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถแท็กซี่ และอื่นๆ จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมที่ 1 ให้ความเห็นเกี่ยวกับสถานที่ตั้งทำเลว่าตอนแรกสถานที่ตั้งทำเลของโรงแรมนั้นถือว่าเป็นจุดด้อยของโรงแรม เพราะสถานที่ตั้งไม่ได้อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวและติดกับระบบขนส่งสาธารณะ จึงนำข้อด้อยในจุดนั้นมาเป็นจุดดึงดูดให้คนสนใจ ด้วยการนำเสนอเรื่องราวของโรงแรมที่ตั้งอยู่ในชุมชนไทย-จีน มาแสดงให้เห็นวิถีชีวิตของคนในชุมชนว่ามีความเป็นมาเป็นอย่างไร มีวิถีชีวิตอย่างไร ออกมาเป็นจุดขายของโรงแรม จนกลายเป็นสิ่งดึงดูดให้นักท่องเที่ยวหันมาให้ความสนใจกับโรงแรมและเลือกที่จะมาพัก โดยมองข้ามถึงสถานที่ตั้งโรงแรม (ภาพที่ 4.2)



ภาพที่ 4.2 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 1 (ถนนเจริญนคร 28 กรุงเทพฯ)

จำนวนห้องพักของโรงแรมที่ 1 มีทั้งหมดจำนวน 7 ห้อง แต่ละห้องมีรูปแบบการออกแบบตกแต่งที่แตกต่างกันไปในแต่ละห้อง จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมที่ 1 เกี่ยวกับความเหมาะสมของจำนวนห้องพัก ผู้ประกอบการรายนี้ได้แสดงความคิดเห็นว่า ตามหลักการที่จะทำให้โรงแรมเกิดความคุ้มค่าในการลงทุนจำนวนห้องควรมีจำนวนอยู่ที่ 30-50 ห้อง แต่สำหรับโรงแรมบูติกจะมีก็ห้องก็ได้ขึ้นอยู่กับงบประมาณในการลงทุน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 10 ห้อง

จำนวนชั้นของโรงแรมที่ 1 มีทั้งหมด 2 ชั้น จากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมที่ 1 ให้เห็นว่าโรงแรมขนาดเล็กกรณีไม่มีลิฟท์ไม่ควรมีจำนวนชั้นเกิน 3 ชั้น เนื่องจากนักท่องเที่ยวบางกลุ่มเป็นผู้สูงอายุการเดินขึ้น-ลงค่อนข้างลำบาก รวมถึงเรื่องของการขนกระเป๋าเดินทาง

จำนวนคูหาโรงแรมนี้มีทั้งหมด 3 คูหา ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมที่ 1 แต่ปัญหาของตึกแถว 3 คูหา คือ มีพื้นที่พักผ่อนและพื้นที่ส่วนกลางน้อย ถ้ามีโอกาสพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กอีก ผู้ประกอบการรายนี้มีความเห็นว่าอาจจะสร้างใหม่มากกว่านำตึกแถวมาพัฒนาเป็นโรงแรม เนื่องจากตึกแถวมีพื้นที่การใช้สอยค่อนข้างจำกัด (ภาพที่ 4.3)



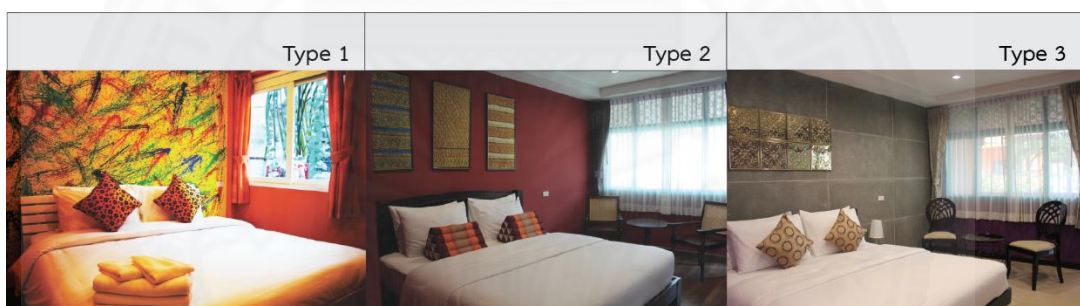
ภาพที่ 4.3 ลักษณะภายนอกที่แสดงจำนวนคูหาของโรงแรม

ขนาดห้องพักมีพื้นที่โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 20 ตร.ม. ซึ่งน้อยกว่าความคิดเห็นของผู้ประกอบการรายนี้ที่บอกว่าขนาดของห้องพักควรอยู่ที่ 24 ตร.ม. ส่วนหนึ่งเป็นเพราะพื้นที่ที่จำกัดของการนำเอาตึกแถวมาพัฒนาทำให้ขนาดของห้องพักมีขนาดเล็ก (ภาพที่ 4.4)



ภาพที่ 4.4 แผนผังโรงแรมชั้น 1 และชั้น 2

รูปแบบการออกแบบตกแต่งภายนอกเน้นความเรียบง่าย สร้างเอกลักษณ์ที่มีความเป็นไทยผสมผสานกับความเป็นจีนจากบริบทรอบข้าง โดยดึงเอาเอกลักษณ์ของชุมชนมาเป็นส่วนหนึ่งของการออกแบบลักษณะภายนอกของอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นในเรื่องการออกแบบตกแต่งภายนอกที่เน้นความเรียบง่ายและมีเอกลักษณ์ ส่วนรูปแบบการออกแบบตกแต่งภายในเน้นที่ความเป็นไทยผสมผสานกับความเป็นจีนเหมือนกับภายนอกอาคาร แต่ภายในห้องพักมีลักษณะที่แตกต่างไปจากภายนอกโดยสิ้นเชิง โดยที่ลักษณะการตกแต่งภายในแต่ละห้องมีรูปแบบที่ไม่ซ้ำกัน ซึ่งมีลักษณะที่สอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการ จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับรูปแบบการออกแบบตกแต่งภายในและภายนอกเท่ากัน เนื่องจากลักษณะภายนอกเป็นสิ่งดึงดูดให้คนเข้ามายังพื้นที่ภายใน ดังนั้นการออกแบบตกแต่งจึงไม่เน้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งมากเป็นพิเศษ (ภาพที่ 4.5 และ 4.6)



ภาพที่ 4.5 รูปแบบห้องพักแต่ละแบบ



ภาพที่ 4.6 การออกแบบตกแต่งภายใน



ภาพที่ 4.7 ลักษณะภายนอกโรงแรม

การเงิน

จากตารางที่ 4.2 การเงินเป็นเรื่องที่มีความสำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของโรงแรม ทั้งเรื่องจำนวนห้องพัก อัตราการเข้าพัก การกำหนดราคาห้องพัก รวมถึงความสวยงามที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับห้องพักได้ ซึ่งส่งผลต่อความคุ้มค่าในการลงทุนของผู้ประกอบการ

การจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการด้านการจัดสรรงบประมาณในการออกแบบ ตกแต่งภายในและภายนอก พบว่าผู้ประกอบการให้ความสำคัญเท่ากัน เพราะลักษณะทางกายภาพภายนอกเป็นสิ่งดึงดูดให้คนเลือกเข้ามาพัก ส่วนลักษณะภายในเน้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน รวมถึงการออกแบบที่ดี

สาเหตุการเลือกพัฒนาตึกแถวในด้านการเงินและการลงทุนข้อดี คือ การประหยัดงบประมาณในการก่อสร้าง จากข้อมูลโรงแรมใช้งบประมาณในการปรับปรุงอาคารอยู่ที่ประมาณ 2 ล้านบาท ถือว่าเป็นจำนวนเงินไม่สูงมากถ้าเทียบกับการก่อสร้างใหม่ แต่ข้อจำกัดของการนำตึกแถวเก่ามาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก คือ ข้อจำกัดทางด้านการออกแบบทั้งในเรื่องของสัดส่วนการแบ่งห้องพัก ห้องน้ำภายในห้องพักแต่ละห้อง ระบบสาธารณูปโภค และระบบต่างๆ ภายในโรงแรม

ระยะเวลาในการคืนทุนของโรงแรมที่ 1 มีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 2-3 ปี ถ้าเทียบกับต้นทุนที่ได้ลงทุน อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรม ราคาห้องพัก และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยในแต่ละเดือน (ตารางที่ 4.2) ทำให้ทราบว่าโรงแรมนี้มีผลประกอบการที่ดีและมีระยะเวลาในการคืนทุนที่เหมาะสมกับเงินที่ได้ลงทุนในตอนต้น

ปัญหาและอุปสรรคในเรื่องของการเงินประการแรก คือทางผู้ประกอบการมีงบประมาณในการลงทุนน้อย ทำให้ต้องคิดมากในเรื่องของการก่อสร้างและการลงทุน วิธีการประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างและออกแบบตกแต่งของผู้ประกอบการรายนี้ คือ การออกแบบตกแต่งโรงแรมเองและจ้างผู้รับเหมามาทำการก่อสร้าง ประการที่สอง คือ การควบคุมค่าใช้จ่ายภายในโรงแรม เนื่องจากโรงแรมจะมีช่วง high season และ low season ทำให้ต้องมีการบริหารจัดการด้านการเงินในช่วงที่มีอัตราการเข้าพักน้อย (ตารางที่ 4.2)

ตารางที่ 4.2

ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินของโรงแรมที่ 1

ข้อมูลด้านการเงินของโรงแรม	
งบประมาณในการก่อสร้าง	ประมาณ 2 ล้านบาท (ไม่รวมค่าตึกแถว)
ระยะเวลาในการคืนทุน	2-3 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	ประมาณ 1 แสนบาท
อัตราการเข้าพัก	เฉลี่ย 50% ต่อเดือน
ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	1,955 บาท
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายนอก	ให้ความสำคัญภายในกับภายนอกมากเท่ากัน
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายใน	ให้ความสำคัญภายในกับภายนอกมากเท่ากัน
วิธีการกำหนดราคา	ดูตลาดราคาโรงแรมในกรุงเทพฯ รวมถึงเทียบกับสิ่งอำนวยความสะดวกและระดับของโรงแรม
ช่วงเวลาที่ใช้งบประมาณในการลงทุนมากที่สุด	ช่วงต้นโครงการ

การบริหาร

แนวทางการบริหารของโรงแรมที่ 1 มีการจัดการและการจ้างพนักงานดูแลทั้งหมด 5 คน ทั้งพนักงานประจำและชั่วคราว รวมถึงผู้ประกอบการลงมาดูแลและให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ปัญหาและอุปสรรค คือ เรื่องของเงินทุนที่ต้องบริหารจัดการ เนื่องจากมีงบประมาณในการลงทุนและบริหารจัดการน้อย จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมที่ 1 พบว่าแนวทางการบริหารจัดการบุคลากร คือ การจัดอบรมให้พนักงานเกิดความรักในองค์กร เน้นให้พนักงานเอาใจใส่แก่นักท่องเที่ยวที่มาพัก ไม่ว่าจะเป็นรายละเอียดที่เล็กน้อย เช่น ลักษณะของกาแฟที่ชงดื่ม ส่วนแนวทางการบริหารจัดการการประหยัดต้นทุน คือ การไม่กักตุนสินค้า ผู้ประกอบการรายนี้ได้ให้เหตุผลว่า บางเดือนไม่อาจคาดเดาสถานการณ์การเข้าพักของนักท่องเที่ยวได้ การกักตุนสินค้าจึงเป็นการเพิ่มต้นทุนโดยเสียประโยชน์ (ตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3

ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารของโรงแรมที่ 1

ข้อมูลด้านการบริหารของโรงแรม	
จำนวนพนักงาน	5 คน (ประจำและชั่วคราว)
ปัญหาและอุปสรรค	เงินทุนและพนักงาน
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการบริหารโรงแรม	
การบริหารจัดการบุคลากร	สอนให้พนักงานรักองค์กร
แนวทางการบริหารจัดการให้ประหยัดต้นทุน	ไม่กักตุนสินค้า
การบริการพิเศษ	-

(2) โรงแรมที่ 2 (ถนนพระสุเมรุ กรุงเทพฯ)



ภาพที่ 4. 8 บริเวณทางเข้าหลักโรงแรมที่ 2

ตารางที่ 4.4

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 2

ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
สถานที่ตั้ง	ถนนพระสุเมรุ กรุงเทพฯ	ใกล้แหล่งท่องเที่ยวและระบบขนส่งสาธารณะ
จำนวนห้องพัก	10 ห้อง	ไม่เกิน 15 ห้อง
จำนวนคูหา	3 คูหา	3 คูหา
จำนวนชั้น	2 ชั้น	3 ชั้น
ขนาดห้องพัก	ห้องเล็กสุด 23 ตร.ม. ห้องใหญ่สุด 48 ตร.ม.	20 ตร.ม. ขึ้นไป
รูปแบบการตกแต่งภายนอก	เรียบง่าย	เรียบง่ายสังเกตได้ชัดเจน

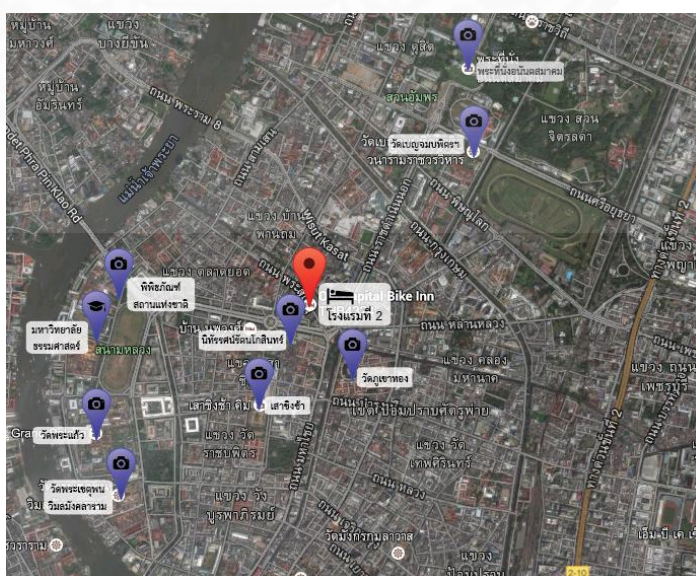
ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 2

ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
รูปแบบการตกแต่งภายในห้องพัก	สไตล์โคโลเนียล	รูปแบบสไตล์โคโลเนียล แต่ปัจจุบันคนนิยมแบบ industrial vintage หรือ industrial loft

ลักษณะทางกายภาพ

สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของกรุงเทพฯ มาก จึงไม่แปลกใจที่นักท่องเที่ยวเลือกที่จะเข้ามาใช้บริการโรงแรมแห่งนี้ ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่คิดว่าสถานที่ตั้งมีผลต่อการพัฒนาโรงแรมให้ประสบความสำเร็จและสถานที่ที่เหมาะสมแก่การพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก คือ บริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยวและระบบขนส่งสาธารณะ ข้อมูลจากผู้ประกอบการบอกว่าอนาคตอีกประมาณ 5 ปีข้างหน้าบริเวณตรงข้ามโรงแรมจะเป็นสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ซึ่งจะทำให้สถานที่ตั้งของโรงแรมเป็นข้อได้เปรียบมากขึ้น เพราะนอกจากใกล้แหล่งท่องเที่ยวแล้ว ยังใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะในการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้น (ภาพที่ 4.9)



ภาพที่ 4.9 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 2 (ถนนพระสุเสรุ กรุงเทพฯ)

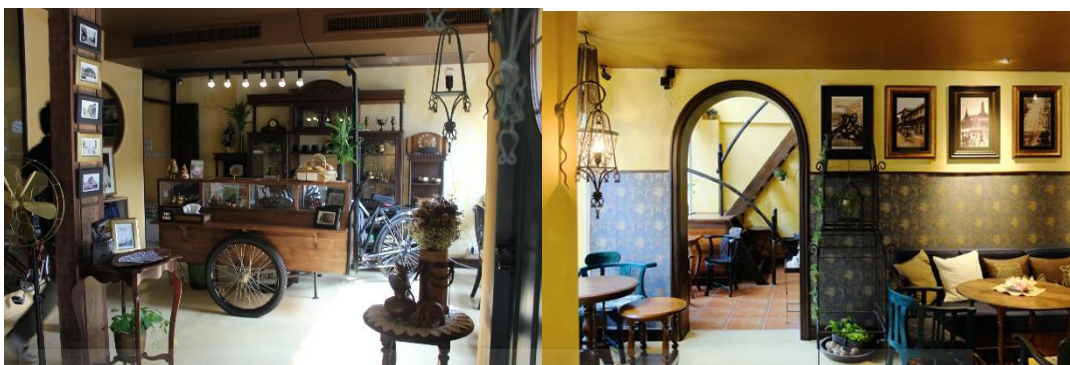
โรงแรมที่ 2 มีรูปแบบห้องพักทั้งหมด 6 รูปแบบ จำนวนห้องพักทั้งหมด 10 ห้อง ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมที่ 2 ที่คิดว่าโรงแรมขนาดเล็กควรมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 15 ห้อง ถ้าเกินกว่านี้ผู้ประกอบการคิดว่าไม่สามารถที่จะดูแลเอาใจใส่นักท่องเที่ยวให้เกิดความประทับใจได้หมด

จำนวนคูหาของโรงแรมที่ 2 การประกอบธุรกิจโรงแรมโดยการนำตึกแถว 3 คูหา มาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก เหตุผลในการใช้ตึกแถวจำนวน 3 คูหา เนื่องจากเป็นตึกแถวของครอบครัวอยู่แล้วจึงนำมาพัฒนาต่อให้เป็นธุรกิจเพื่อสร้างรายได้ให้กับครอบครัวและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับตึกแถวที่มีอยู่ ในความคิดเห็นของผู้ประกอบการรายนี้ไม่ได้จำกัดว่าต้องเป็นตึกแถวแค่ 3 คูหา เท่านั้น แต่มองว่าขึ้นอยู่กับความพึงพอใจและเงินในการลงทุนของผู้ประกอบการมากกว่า (ภาพที่ 4.10)



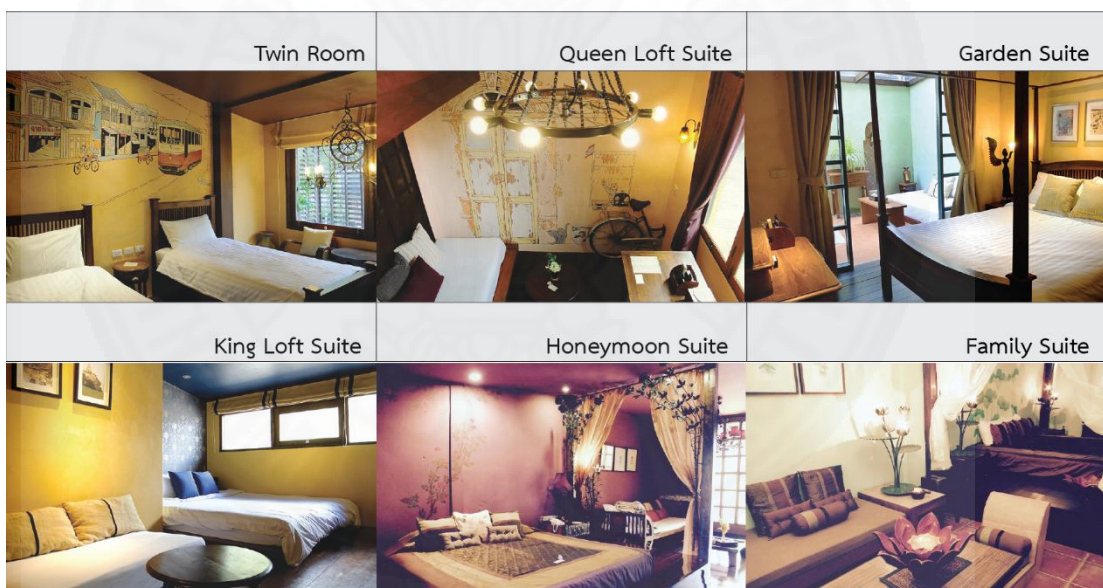
ภาพที่ 4.10 ลักษณะภายนอกของโรงแรมที่ 2

โรงแรมแห่งนี้เป็นตึกแถว 2 ชั้นที่นำมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งจากการสำรวจ โรงแรมนี้เป็นโรงแรมขนาดเล็กที่ใช้พื้นที่ใช้สอยได้คุ้มค่า รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโรงแรมจากการออกแบบตกแต่งที่ดูมีเอกลักษณ์ ทำให้ผู้ประกอบการคิดว่าจำนวนชั้นไม่ได้มีผลอะไรกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กมาก แต่มีความคิดเห็นไปทางเดียวกับผู้ประกอบการโรงแรมที่ 1 ว่าไม่ควรมีความสูงเกิน 3 ชั้น (กรณีไม่มีลิฟท์) เนื่องจากความลำบากให้การขนกระเป๋าเดินทางเช่นเดียวกับโรงแรมที่ 1



ภาพที่ 4.11 ลักษณะภายในโรงแรมบริเวณพื้นที่ต้อนรับ

การออกแบบตกแต่งภายนอกทางผู้ประกอบการเน้นความเรียบง่ายดูสะอาด (ดูภาพที่ 4.10) ส่วนการตกแต่งภายในเน้นให้เข้ากับแนวความคิดของโรงแรม คือ โรงแรมจักรยาน การตกแต่งภายในส่วนใหญ่เป็นสไตล์โคโลเนียลที่สะท้อนคอนเซ็ปต์จักรยาน เช่น การนำโซ่จักรยานมาทำเป็นโคมไฟ ผนังห้องพักมีส่วนประกอบของจักรยานมาเป็นส่วนหนึ่งงานการตกแต่ง (ดูภาพที่ 4.11)



ภาพที่ 4.12 รูปแบบการออกแบบตกแต่งห้องพักแต่ละห้อง

ขนาดห้องพักของโรงแรมที่ 2 ขนาดที่เล็กที่สุดอยู่ที่ 23 ตร.ม. และขนาดใหญ่ที่สุดอยู่ที่ 48 ตร.ม. ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มองว่าขนาดห้องพักที่เล็กที่สุดที่มีความเหมาะสมกับนักท่องเที่ยวคือ 20 ตร.ม.ขึ้นไป แต่ผู้ประกอบการรายนี้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่าขนาดห้องพักเป็นสิ่งที่ไม่ได้ถูกจำกัดว่าจะต้องมีพื้นที่กี่ตารางเมตรหรือมีหลักเกณฑ์ที่ตายตัว โรงแรมบางแห่งที่ทางผู้ประกอบการรายนี้เคยมีประสบการณ์การเข้าพักเล่าให้ฟังว่า โรงแรมบางแห่งที่เคยไปพักมีขนาดห้องพักที่ใหญ่มาก ลักษณะห้องมีขนาดเท่ากับบ้านหนึ่งหลังที่ให้นักท่องเที่ยวได้เข้าไปพักอาศัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน



ภาพที่ 4.13 แปลนชั้น 1 และแปลนชั้น 2

การเงิน

จากตารางที่ 4.5 พบว่าโรงแรมที่ 2 ใช้งบประมาณในการปรับปรุงอาคารมากกว่าโรงแรมที่ 1 แต่มีระยะเวลาในการคืนทุนเร็วกว่าโรงแรมที่ 1 สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากอัตราค่าห้องพักที่สูงกว่า และราคาห้องพักต่อคืนที่สูงกว่าประมาณ 2 เท่า ทำให้โรงแรมที่ 2 มีรายรับต่อเดือนที่มากกว่าเมื่อหักลบกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทำให้คืนทุนในระยะเวลาที่ไม่นาน ส่วนด้านความคิดเห็นทางการเงินผู้ประกอบการรายนี้ให้ความสำคัญกับการจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งทั้งภายในและภายนอกเท่ากัน โดยให้เหตุผลเช่นเดียวกับโรงแรมที่ 1 ว่าลักษณะทางกายภาพภายนอกส่งผลให้คนเข้ามาพักและดึงดูดให้คนเข้ามาพื้นที่ภายใน ส่วนวิธีการกำหนดราคาห้องพักของที่นี่แตกต่างจากของโรงแรมอื่น คือ โรงแรมอื่นจะอ้างอิงราคาห้องพักจากตลาดโรงแรมรอบข้าง แต่โรงแรมนี้ให้ความเห็นที่แตกต่างว่ามีวิธีการกำหนดราคาห้องพักจากความสวยงามและ

ประสบการณ์ของห้องพัก มากกว่าการที่จะไปแข่งขันทางด้านราคากับโรงแรมอื่น ส่วนงบประมาณในการลงทุนก็มีความคิดเห็นเช่นเดียวกับโรงแรมอื่น คือ ช่วงเริ่มต้นโครงการและช่วงปรับปรุงอาคาร เป็นช่วงที่ใช้เงินลงทุนสูงที่สุด (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5

ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินของโรงแรมที่ 2

ข้อมูลด้านการเงินของโรงแรม	
งบประมาณในการก่อสร้าง	3 ล้านบาท (ไม่รวมค่าตึกแถว)
ระยะเวลาในการคืนทุน	1-2 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	ประมาณ 2 แสนบาทต่อเดือน
อัตราการเข้าพัก	เฉลี่ย 80% ต่อปี
ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	3,600 – 7,800 บาท
ข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ประกอบการ	
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบ ตกแต่งพื้นที่ภายนอก	ให้ความสำคัญภายในกับภายนอกมากเท่ากัน
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบ ตกแต่งพื้นที่ภายใน	ให้ความสำคัญภายในกับภายนอกมากเท่ากัน
วิธีการกำหนดราคา	ตามความสวยงามของห้องพัก
ช่วงเวลาที่ใช้งบประมาณในการลงทุนมากที่สุด	ช่วงต้นโครงการและช่วงปรับปรุงโครงการ (Renovate)

การบริหาร

การบริหารจัดการโรงแรมที่ 2 มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 5 คน ทั้งประจำและชั่วคราว ทางผู้ประกอบการจะเน้นให้พนักงานสามารถให้ข้อมูลเรื่องการท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยวเป็นหลัก เนื่องจากทางโรงแรมต้องการให้มีบริการพิเศษที่ทำให้นักท่องเที่ยวเกิดความประทับใจเมื่อมาเข้าพัก โดยบริการพิเศษของทางโรงแรม คือ การบริการอาหารเช้าแบบไทยที่ต้องการให้นักท่องเที่ยวได้สัมผัสถึงวัฒนธรรมไทยมากที่สุดและการทัวร์จักรยานทุกคืนวันคืนบริเวณสถานที่ท่องเที่ยว การบริหารจัดการต้นทุนของโรงแรมจะเน้นเรื่องการประหยัดทรัพยากรไม่ว่าจะเป็นเรื่อง การประหยัดน้ำ ประหยัดไฟ ซึ่งทางโรงแรมมีนโยบายในการเปลี่ยนผ้าปูที่นอนวันเว้นวันหรือสองวัน

ครั้ง เพื่อเป็นการประหยัดน้ำ รวมถึงใช้ระบบคีย์การ์ดในการตัดไฟเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก เป็นต้น (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6

ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารของโรงแรมที่ 2

ข้อมูลด้านการบริหารของโรงแรม	
จำนวนพนักงาน	5 คน (ประจำและชั่วคราว) แม่บ้าน 2 คน
ปัญหาและอุปสรรค	-
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การบริหารจัดการบุคลากร	สอนให้พนักงานสามารถให้ข้อมูลเรื่องการท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยวได้
แนวทางการบริหารจัดการให้ประหยัดต้นทุน	ประหยัดไฟด้วยการใช้ระบบคีย์การ์ดภายในห้องพัก
การบริการพิเศษ	อาหารเช้าแบบไทยและการจัดทัวร์จักรยาน (night bike tour)

(3) โรงแรมที่ 3 (เพชรบุรี 15 กรุงเทพฯ)



ภาพที่ 4.14 ลักษณะทางเข้าหลักโรงแรมที่ 3

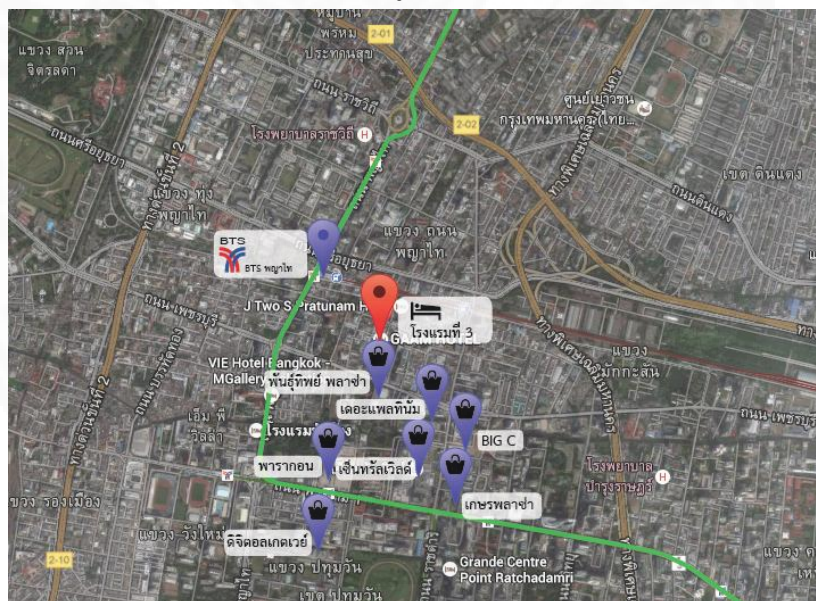
ตารางที่ 4.7

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 3

ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
สถานที่ตั้ง	ซอยเพชรบุรี 15 กรุงเทพฯ	ใกล้แหล่งท่องเที่ยว
จำนวนห้องพัก	25 ห้อง	40 ห้อง
จำนวนคูหา	2 คูหา	4-5 คูหา
จำนวนชั้น	6 ชั้น	4-5 ชั้น
ขนาดห้องพัก	ห้องเล็กสุด 14 ตร.ม. ห้องใหญ่สุด 20 ตร.ม.	24 ตร.ม. ขึ้นไป
รูปแบบการตกแต่งภายนอก	เรียบง่าย มีเปลือกอาคารเป็นส่วนประกอบในการตกแต่ง	เรียบง่ายสังเกตได้ชัดเจน
รูปแบบการตกแต่งภายในห้องพัก	สไตล์โมเดิร์น	แล้วแต่ความชอบของเจ้าของโรงแรม

ลักษณะทางกายภาพ

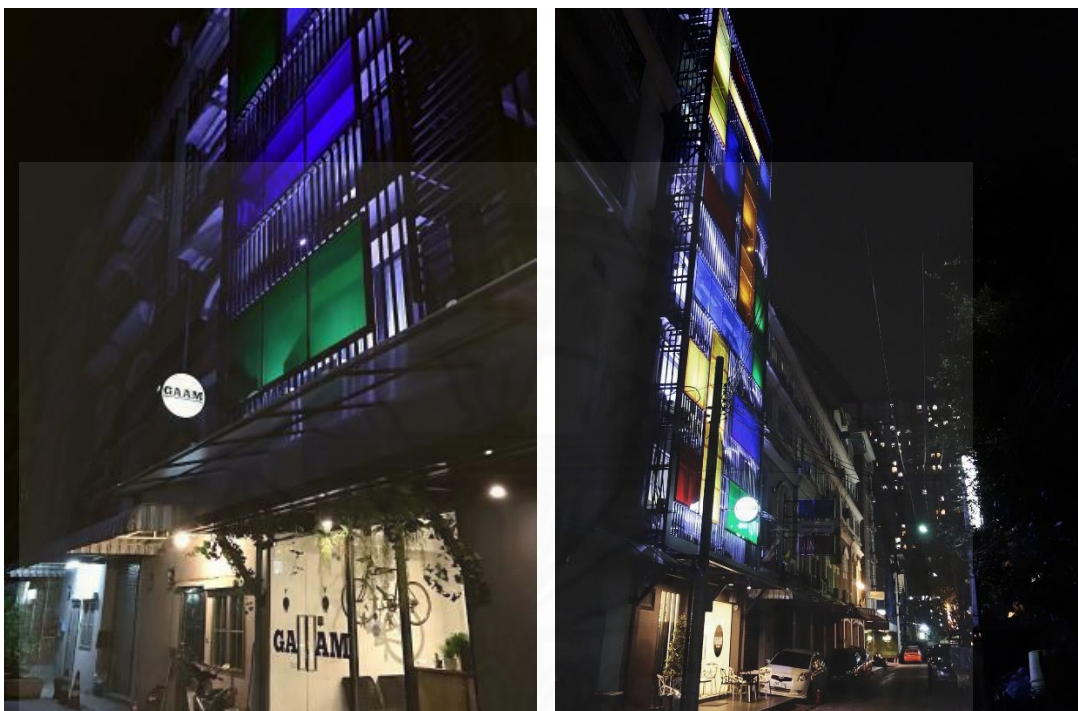
โรงแรมที่ 3 ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมืองที่เดินทางด้วยรถไฟฟ้าได้สะดวก ถึงจะไม่ได้ อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเท่าโรงแรมที่ 2 แต่เหตุผลในการเลือกสถานที่ตั้งโรงแรมของผู้ประกอบการ รายนี้ คือ สถานที่ที่มีความคุ้นเคยหรือเคยชิน เนื่องจากผู้ประกอบการรายนี้ทำธุรกิจอยู่บริเวณย่านนี้ จึงมีความคุ้นเคยกับพื้นที่ และเชื่อว่าสามารถให้คำแนะนำแก่นักท่องเที่ยวได้ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการ เดินทาง อาหารการกิน รวมถึงสถานที่ท่องเที่ยว จึงเลือกพัฒนาตึกแถวเป็นโรงแรมขนาดเล็กใน บริเวณย่านเพชรบุรี 15 สาเหตุของการนำตึกแถวมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก เนื่องจากที่ดิน บริเวณนี้มีราคาค่อนข้างสูงการจะสร้างอาคารใหม่ต้องใช้งบประมาณในการลงทุนสูงมากจึงเลือกที่ จะนำตึกแถวมาพัฒนา แต่ถ้าให้เลือกได้ผู้ประกอบการรายนี้มีความเห็นว่าโรงแรมควรอยู่ใกล้กับ แหล่งท่องเที่ยวมากที่สุด ซึ่งค่อนข้างขัดแย้งกับสถานที่ตั้งของโรงแรมที่ไม่ได้อยู่ใกล้กับแหล่ง ท่องเที่ยวแต่สามารถเดินทางได้สะดวก ข้อดีของสถานที่ตั้งบริเวณนี้ คือ ไม่มีช่วง high season และ low season จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวเข้ามาพักอยู่ตลอดเวลา (ภาพที่ 4.15)



ภาพที่ 4.15 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 3 (ซอยเพชรบุรี 15 กรุงเทพฯ)

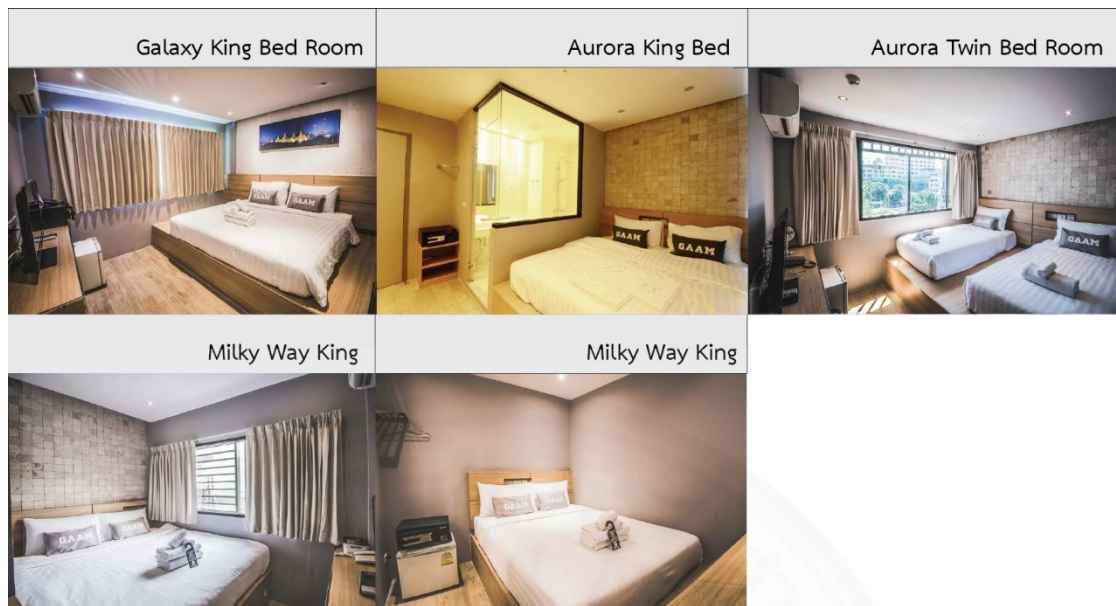
โรงแรมที่ 3 มีจำนวนห้องพักมากที่สุดในจำนวนโรงแรมที่เก็บข้อมูลมา คือ จำนวน 25 ห้อง แต่ผู้ประกอบการรายนี้มองว่าจำนวนห้องพักที่เหมาะสมควรมีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 40 ห้องขึ้นไป เนื่องจากความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งมีความคิดที่ขัดแย้งกับสองโรงแรมข้างต้นที่ม ีความเห็นว่าโรงแรมขนาดเล็กควรมีห้องพักอยู่ที่ 12-15 ห้องเท่านั้น รวมถึงจำนวนคูหาควรมี 4-5 คูหา ในการนำมาพัฒนาเป็นโรงแรม เนื่องจากพอดีกับจำนวนห้องพักที่คาดการณ์ไว้ คือ 40 ห้อง แต่ด้วยจำนวนคูหาที่มีอยู่ปัจจุบัน คือ 2 คูหา จึงมีจำนวนห้องได้มากที่สุด 25 ห้อง รวมถึงจำนวนชั้น

ผู้ประกอบการรายนี้มองว่าควรมีไม่ต่ำกว่า 4-5 ชั้น เนื่องจากพื้นที่ชั้น 1 ต้องเสียไปกับส่วนของพื้นที่ต้อนรับ ซึ่งสอดคล้องกับความเป็นจริงของโรงแรมที่มีจำนวนชั้นอยู่ที่ 6 ชั้น แต่ข้อได้เปรียบของโรงแรมแห่งนี้ คือ มีลิฟท์ไว้บริการนักท่องเที่ยวซึ่งต่างจากสองโรงแรมข้างต้น



ภาพที่ 4.16 ลักษณะทางกายภาพภายนอก

ลักษณะภายนอกอาคารเน้นความเรียบง่ายและมีเปลือกอาคารเป็นส่วนประกอบในการตกแต่ง เพื่อความสวยงามและซื้องานระบบ (ภาพที่ 4.16) ส่วนการออกแบบตกแต่งภายในทั้งส่วนพื้นที่ต้อนรับและส่วนภายในห้องพักเป็นสไตล์โมเดิร์น เหตุผลในการเลือกสไตล์โมเดิร์นในการตกแต่งมาจากความชอบส่วนตัวและมองว่าสไตล์การตกแต่งแบบนี้เป็นอะไรที่ล้ำสมัยซ้ากว่าแบบอื่น จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรายนี้มีความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกับผู้ประกอบการรายอื่นว่ารูปแบบการตกแต่งขึ้นอยู่กับความชอบของเจ้าของโรงแรม นักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาพักเหมือนเป็นการมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมมากกว่าการทำอะไรตามสมัย (ภาพที่ 4.17 และภาพที่ 4.18)



ภาพที่ 4.17 รูปแบบห้องพักของโรงแรม



ภาพที่ 4.18 การตกแต่งบริเวณพื้นที่ต้อนรับ

ขนาดของห้องพักผู้ประกอบการมีความเห็นว่าขนาดที่เหมาะสมควรอยู่ที่ 24 ตร.ม.ขึ้นไป แต่ด้วยข้อจำกัดของตึกแถวทำให้ขนาดของห้องพักที่เกิดขึ้นในโรงแรมมีขนาดไม่ถึง 24 ตร.ม. ขนาดห้องที่เล็กที่สุดมีขนาดอยู่ที่ 14 ตร.ม. และใหญ่ที่สุดอยู่ที่ 20 ตร.ม. (ดูภาพที่ 4.19)



ภาพที่ 4.19 แปลนชั้น 1 และชั้น 2 ของโรงแรมที่สอง

การเงิน

จากตารางที่ 4.8 โรงแรมที่ 3 เป็นโรงแรมที่ใช้งบประมาณในการลงทุนสูงที่สุดคือ 55 ล้านบาท แต่ด้วยงบที่ลงทุนไปรวมค่าตึกแล้วด้วย ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่าราคาตึกแถวและราคาที่ดินบริเวณกลางเมืองแบบนี้จะมีราคาที่สูงมากทำให้ต้นทุนในการลงทุนสูงมากเช่นกัน แต่ด้วยราคาค่าห้องพักของโรงแรมนี้อยู่ในราคาเท่ากับโรงแรมอื่นในระแวกเดียวกัน ทำให้ระยะเวลาในการคืนทุนของโรงแรมนี้ใช้เวลาคืนทุนค่อนข้างนานกว่าที่อื่น คือ ใช้ระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 10 ปี แต่ด้วยอัตราค่าเช่าพักที่สูงตลอดปีทำให้มีรายได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน

ส่วนของการจัดสรรงบประมาณในการออกแบบ ทางผู้ประกอบการให้ความสำคัญของภายในและภายนอกมากพอๆกัน แต่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในโดยเฉพาะส่วนพื้นที่ต้อนรับมากที่สุด เพราะเป็นส่วนที่นักท่องเที่ยวเห็นเป็นส่วนแรกเมื่อเข้ามาพักในโรงแรม (ตารางที่ 4.8)

ตารางที่ 4.8

ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินของโรงแรมที่ 3

ข้อมูลด้านการเงินของโรงแรม	
งบประมาณในการก่อสร้าง	55 ล้านบาทรวมตึกแถว
ระยะเวลาในการคืนทุน	10 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	ประมาณ 4 แสนบาทต่อเดือน
อัตราการเข้าพัก	เฉลี่ย 90% ต่อปี
ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	1,000 - 1,200 บาท
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายนอก	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายนอกมาก
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายใน	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในมากที่สุด โดยเฉพาะส่วนต้อนรับ
วิธีการกำหนดราคา	ดูจากโรงแรมรอบข้างและเงินที่ลงทุน
ช่วงเวลาที่ใช้งบประมาณในการลงทุนมากที่สุด	ช่วงต้นโครงการ

การบริหาร

การบริหารจัดการโรงแรมที่ 3 พบว่ามีการจ้างพนักงานทั้งหมด 12 คน ทั้งพนักงานประจำและชั่วคราว โดยแนวทางในการบริหารจัดการบุคลากร คือ มอบหมายงานให้เหมาะสมกับหน้าที่ของพนักงานและทำแบบอย่างให้กับพนักงานดู แต่ต้องมีการติดตามผลของพนักงานแต่ละคนด้วย เพราะพนักงานแต่ละคนมีการเรียนรู้งานที่แตกต่างกัน แนวทางการบริหารจัดการต้นทุนของโรงแรมที่ 3 คือ การมีคณคอยควบคุมงบประมาณและค่าใช้จ่ายต่างๆของโรงแรม เวลาจะสั่งซื้อของใช้จะต้องมีการประมูลราคาสินค้าก่อนเป็นอย่างแรก เพื่อเลือกสินค้าที่มีราคาถูกและดี ในด้านการบริการพิเศษที่โรงแรมนี้บริการให้กับลูกค้า คือ การจัดกิจกรรมในช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น การจัดกิจกรรมวันปีใหม่ วันลอยกระทง และวันสงกรานต์ เพื่อให้พนักงานท่องเที่ยวได้มีส่วนร่วมและเข้าใจในวัฒนธรรม ประเพณีไทย (ตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9

ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารของโรงแรมที่ 3

ข้อมูลด้านการเงินของโรงแรม	
จำนวนพนักงาน	12 คน
ปัญหาและอุปสรรค	ปัญหาผู้รับเหมาในช่วงก่อสร้าง
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การบริหารจัดการบุคลากร	มอบหมายหน้าที่ให้เหมาะสมกับพนักงาน
แนวทางการบริหารจัดการให้ประหยัดต้นทุน	มีคนควบคุมงบประมาณ
การบริการพิเศษ	จัดกิจกรรมในช่วงเทศกาลต่างๆ

(4) โรงแรมที่ 4 (สุขุมวิทซอย 4 กรุงเทพฯ)



ภาพที่ 4.20 ลักษณะกายภาพภายนอกของโรงแรมที่ 4

ตารางที่ 4.10

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 4

ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
สถานที่ตั้ง	สุขุมวิทซอย 4 กรุงเทพฯ	ติดกับระบบขนส่งมวลชน
จำนวนห้องพัก	23 ห้อง	50 ห้อง
จำนวนคูหา	2 คูหา	4 คูหา
จำนวนชั้น	5 ชั้น	5 ชั้น
ขนาดห้องพัก	ห้องเล็กสุด 23 ตร.ม.	22-24 ตร.ม. ขึ้นไป (ห้องน้ำ 6 ตร.ม.ขึ้นไป)
รูปแบบการตกแต่งภายนอก	เน้นสีส้ม มีเปลือกอาคารเป็นส่วนประกอบในการตกแต่ง	เน้นสีส้ม

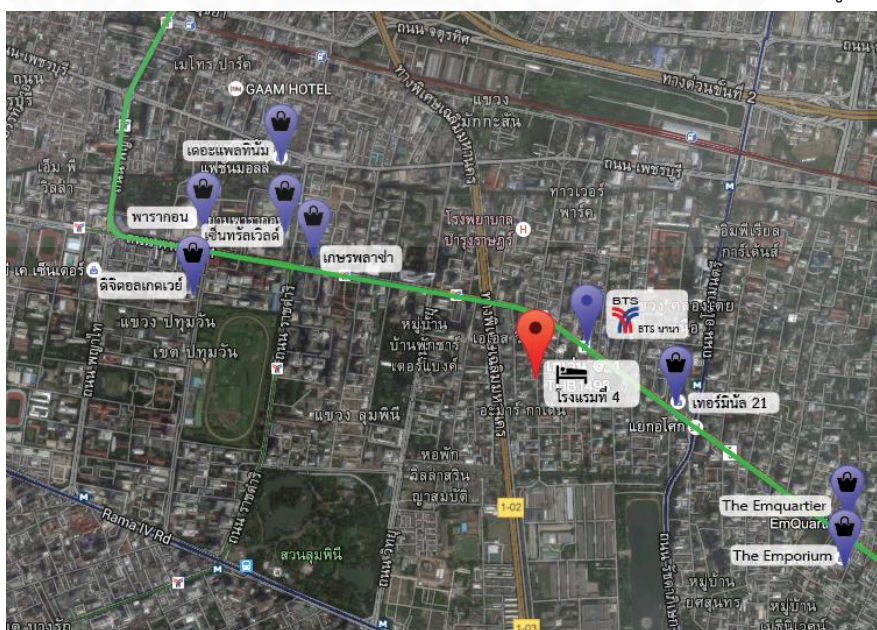
ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 4

ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
รูปแบบการตกแต่งภายในห้องพัก	สไตล์โมเดิร์น	แล้วแต่ความชอบของเจ้าของโรงแรม

ลักษณะทางกายภาพ

สถานที่ตั้งของโรงแรมที่ 4 ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมืองและใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะอย่าง BTS ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกและอยู่ในซอยที่ไม่ลึกเกินไป ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีความเห็นว่าสถานที่ตั้งคือสิ่งสำคัญ โดยให้ความสำคัญสถานที่ตั้งที่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะมากกว่าใกล้แหล่งท่องเที่ยว ผู้ประกอบการรายนี้ยกตัวอย่างการที่ระบบขนส่งสาธารณะอย่าง BTS ไปถึงยังสถานที่ต่างๆ ทำให้ผู้คนเดินทางสะดวกมากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องเลือกที่พักอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเท่านั้น อีกประการหนึ่งการจะหาซื้อตึกแถวหรือที่ดินในเมืองเพื่อทำโรงแรมขนาดเล็กเป็นสิ่งที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ถ้าต้องการจะทำโรงแรมขนาดเล็กควรจะเลือกสถานที่ตั้งที่ไกลออกไปแต่ต้องติดกับระบบขนส่งสาธารณะอย่าง BTS หรือ MRT เพื่อให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางได้อย่างสะดวก (ดูภาพที่ 4.21)



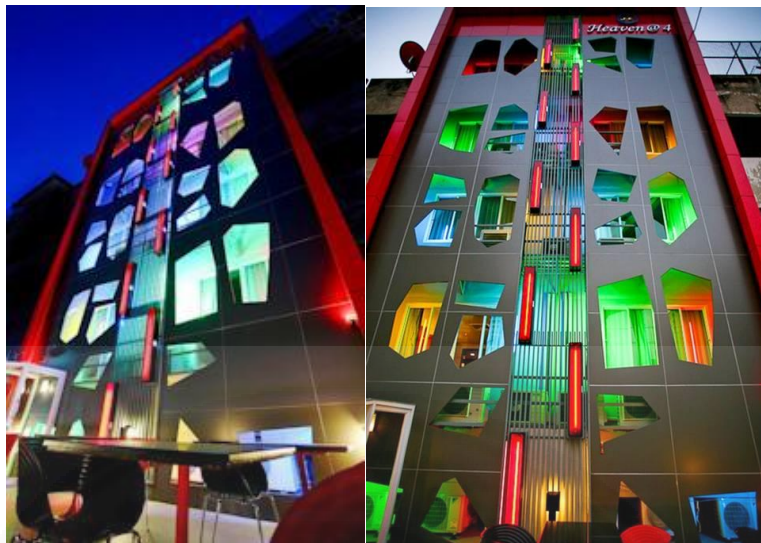
ภาพที่ 4.21 สถานที่โรงแรมที่ 4 (สุขุมวิทซอย 4 กรุงเทพฯ)

โรงแรมที่ 4 มีรูปแบบห้องพักทั้งหมด 4 รูปแบบ และจำนวนห้องพักทั้งหมด 23 ห้อง 4 คูหา 5 ชั้น ซึ่งผู้ประกอบการโรงแรมที่ 3 และโรงแรมที่ 4 นี้มีความคิดเห็นที่สอดคล้องกันในเรื่องจำนวนห้องพักที่เหมาะสม คือ 50 ห้องขึ้นไป เนื่องจากเป็นปริมาณที่คุ้มค่ากับการลงทุนมากที่สุดและยังเป็นปริมาณที่สามารถควบคุมดูแลเองได้ โดยจำนวนคูหาที่โรงแรมสามารถมีห้องพักได้มากถึง 50 ห้อง คือ จำนวน 4 คูหา ในจำนวน 5 ชั้น ในมุมมองของผู้ประกอบการรายนี้ให้ความสำคัญกับปริมาณและความคุ้มค่าในการลงทุน การที่โรงแรมมีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นแค่ 20% แต่รายรับที่เพิ่มขึ้นมาเป็นสิ่งที่คุ้มค่ากับการลงทุนมาก (ภาพที่ 4.22)



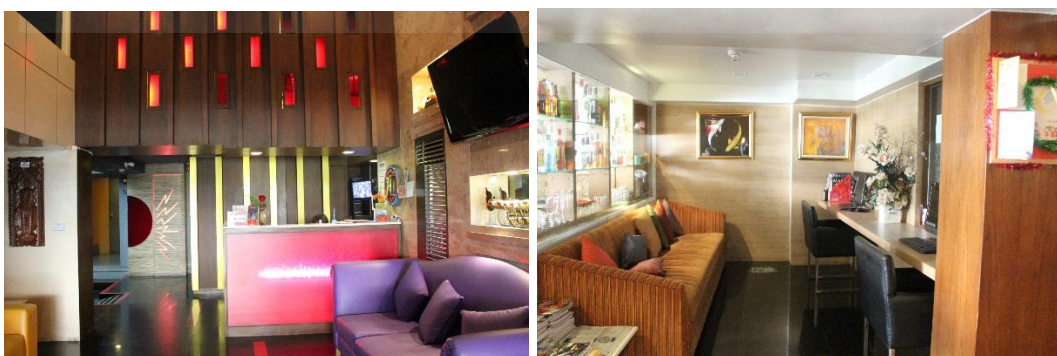
ภาพที่ 4.22 รูปแบบห้องพักของโรงแรมที่ 4

ขนาดห้องพักของโรงแรมที่ 4 โดยเฉลี่ยมีขนาด 23 ตร.ม.ขึ้นไป และมีขนาดห้องน้ำอยู่ที่ 6 ตร.ม. ผู้ประกอบการรายนี้ให้ความเห็นว่าขนาดห้องพักที่เหมาะสมและมีความสะดวกสบายอยู่ที่ขนาด 22-24 ตร.ม. ขึ้นไป รวมถึงขนาดห้องน้ำต้องมีขนาดใหญ่ เนื่องจากลูกค้าส่วนมากเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงชอบห้องน้ำที่มีขนาดใหญ่ โดยขนาดที่เหมาะสมในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ คือ 6 ตร.ม.



ภาพที่ 4.23 ลักษณะรูปแบบอาคารภายนอกของโรงแรมที่ 4

รูปแบบการตกแต่งภายนอกอาคารมีเปลือกอาคาร (facade) ที่เน้นการเล่นสีสันทัน ในตอนกลางคืน การออกแบบผู้ประกอบการให้ความคิดเห็นว่าลักษณะภายนอกของอาคาร คือ หน้าตาโรงแรม นักท่องเที่ยวส่วนมากจะซื้อห้องผ่านรูปจากเว็บไซต์ การออกแบบตกแต่งจึงต้องทำให้ไม่รู้สึกราวโรงแรมนี้ คือ ดีกแถว (ภาพที่ 4.23) ส่วนการออกแบบตกแต่งภายในของโรงแรมเป็น สไตล์โมเดิร์น (ภาพที่ 4.24) ในเรื่องของแนวทางการออกแบบตกแต่งนั้นทางผู้ประกอบการรายนี้มีความคิดเห็นเหมือนกับผู้ประกอบการรายอื่น คือ แล้วแต่ความชอบของเจ้าของโรงแรม นอกจากนี้ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการตกแต่งภายในมากเป็นพิเศษ เนื่องจากพื้นที่ภายในเป็นพื้นที่ที่ถูกใช้งานทุกวัน จึงให้ความสำคัญทั้งในเรื่องของการออกแบบตกแต่งที่เป็นหน้าตาของโรงแรมและการเลือกวัสดุที่ดี ส่วนที่สำคัญภายในโรงแรม คือ ส่วนของห้องพัก ซึ่งเป็นส่วนที่นักท่องเที่ยวมีการใช้งานมากที่สุด จึงต้องทำให้นักท่องเที่ยวรู้สึกเหมือนพักผ่อนอยู่ที่บ้านตัวเอง



ภาพที่ 4.24 ลักษณะพื้นที่ภายในอาคารของโรงแรมที่ 4

ทางผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าควรแบ่งงบประมาณออกเป็นสามช่วง คือ ช่วงต้นโครงการ ช่วงดำเนินการและช่วงปรับปรุงโครงการ ซึ่งแต่ละช่วงจะใช้งบประมาณที่แตกต่างกันตามเหมาะสมในการปรับปรุง ส่วนวิธีการกำหนดราคาห้องพักก็เหมือนกับโรงแรมที่ 1 และโรงแรมที่ 3 ที่ดูการกำหนดราคาจากโรงแรมรอบข้าง (ตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11

ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินโรงแรมที่ 4

ข้อมูลด้านการเงินของโรงแรม	
งบประมาณในการก่อสร้าง	18 ล้าน (ไม่รวมตึกแถว)
ระยะเวลาในการคืนทุน	8 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	ประมาณ 2 แสนบาทต่อเดือน
อัตราการเข้าพัก	เฉลี่ย 75% ต่อปี
ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	1,800 บาท
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายนอก	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายนอกมาก
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายใน	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในมากที่สุด โดยเฉพาะส่วนห้องพัก
วิธีการกำหนดราคา	ดูจากโรงแรมรอบข้าง
ช่วงเวลาที่ใช้งบประมาณในการลงทุนมากที่สุด	ช่วงต้นโครงการและช่วงปรับปรุงโครงการ

การบริหาร

แนวทางการบริหารของโรงแรมที่ 4 เป็นแบบระบบครอบครัว (Family business) มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 11 คน เมื่อเทียบกับโรงแรมที่ 3 มีจำนวนพนักงานไม่ต่างกัน ส่วนหนึ่งที่มีการจ้างพนักงานเกิน 10 คน มาจากจำนวนห้องพักที่มากกว่าโรงแรมที่ 1 และโรงแรมที่อยู่ 2 เท่า ทำให้จำนวนพนักงานก็มากกว่าเป็น 2 เท่าด้วยเช่นกัน ปัญหาหลักของโรงแรม คือ เรื่องของพนักงานเหมือนกับโรงแรมอื่น ส่วนแนวทางการบริหารจัดการในการประหยัดต้นทุนของโรงแรมนี้ คือ การรู้จักใช้ของให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด ส่วนในเรื่องของการบริการไม่ได้มีบริการพิเศษอะไร

แตกต่างไปจากโรงแรมอื่นเหมือนโรงแรมที่ 2 และโรงแรมที่ 3 แต่ผู้ประกอบการรายนี้ก็ยิ่งให้ความสำคัญกับการเอาใจใส่ลูกค้าเหมือนเป็นคนในครอบครัวของตัวเอง (ตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12

ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารของโรงแรมที่ 4

ข้อมูลด้านการบริหารของโรงแรม	
จำนวนพนักงาน	11 คน
ปัญหาและอุปสรรค	พนักงาน
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการบริหารของโรงแรม	
การบริหารจัดการบุคลากร	บริหารจัดการแบบระบบครอบครัว
แนวทางการบริหารจัดการให้ประหยัดต้นทุน	ใช้ของให้ประหยัดที่สุด
การบริการพิเศษ	-

(5) โรงแรมที่ 5 (ถ.ท้ายวัง จ.เชียงใหม่)



ภาพที่ 4.26 พื้นที่ทางเข้าหลักโรงแรมที่ 5

ตารางที่ 4.13

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 5

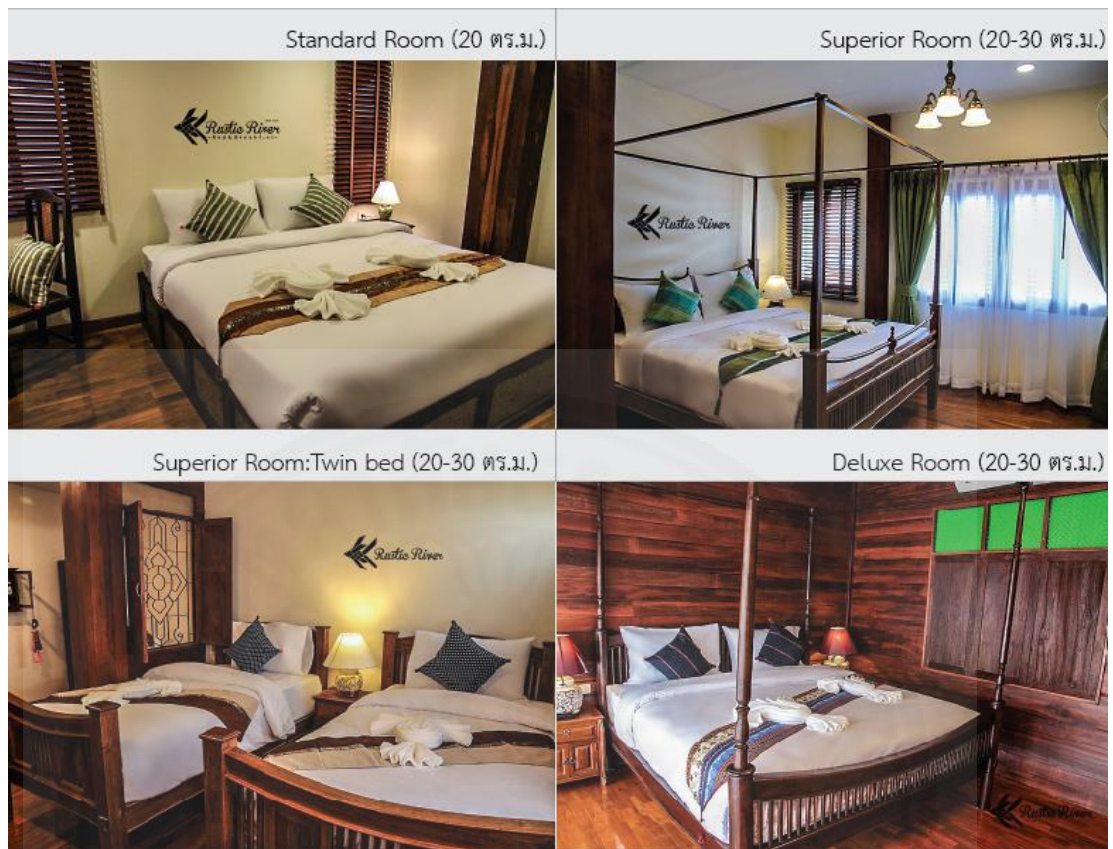
ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
สถานที่ตั้ง	ถ.ท้ายวัง อ.เมือง จ.เชียงใหม่	สะดวกในการเดินทาง ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก
จำนวนห้องพัก	12 ห้อง	8-10 ห้อง
จำนวนคูหา	1 คูหาครึ่ง	2 คูหา
จำนวนชั้น	3 ชั้น	ไม่เกิน 3 ชั้น
ขนาดห้องพัก	ห้องเล็กสุด 20 ตร.ม. ใหญ่ที่สุด 30 ตร.ม.	20 ตร.ม. ขึ้นไป (เน้นห้องน้ำใหญ่)
รูปแบบการตกแต่งภายนอก	เรียบง่าย	เรียบง่าย
รูปแบบการตกแต่งภายในห้องพัก	รูปแบบไทยเน้นไม้ในการตกแต่ง	รูปแบบไทย

ขนาดที่เหมาะสม และในเรื่องของจำนวนชั้นทางผู้ประกอบการรายนี้ก็มีความคิดเห็นสอดคล้องไปกับผู้ประกอบการโรงแรมที่ 1 และโรงแรมที่ 2 คือ มีไม่เกิน 3 ชั้น เนื่องจากเหตุผลเรื่องการขนกระเป๋าเดินทางขึ้น-ลง (ภาพที่ 4.28)



ภาพที่ 4.28 ลักษณะภายนอกโรงแรม

ในเรื่องของขนาดห้องพักโรงแรมที่ 5 มีขนาดห้องพักที่เล็กที่สุดอยู่ที่ 20 ตร.ม. และใหญ่ที่สุดอยู่ที่ 30 ตร.ม. ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่เห็นว่าขนาดห้องพักที่มีเหมาะสมอยู่ที่ 20 ตร.ม.ขึ้นไป ผู้ประกอบการรายนี้มีความคิดเห็นสอดคล้องกับผู้ประกอบการโรงแรมที่ 4 เรื่องห้องน้ำที่ควรมีขนาดใหญ่ ซึ่งควรมีขนาด 6 ตร.ม.เป็นอย่างน้อย (ภาพที่ 4.29)



ภาพที่ 4.29 ลักษณะภายในห้องพักแต่ละรูปแบบ



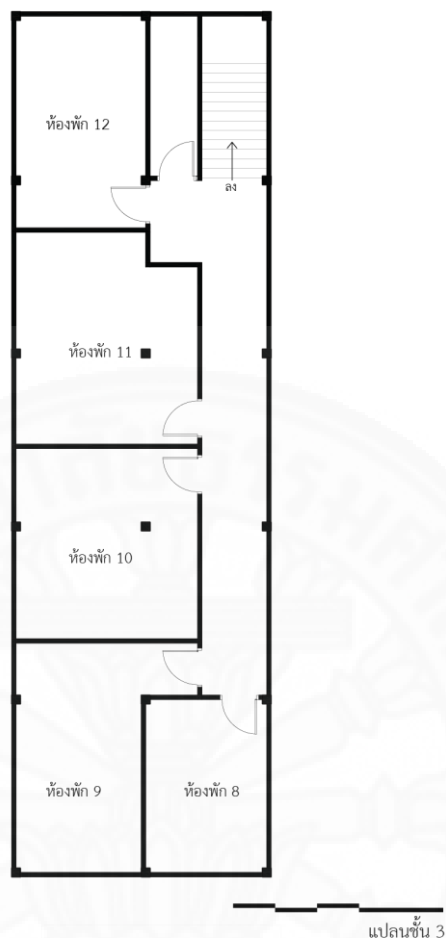
ภาพที่ 4.30 ลักษณะพื้นที่ส่วนต้อนรับ

รูปแบบการตกแต่งภายนอก ผู้ประกอบการไม่ได้ให้ความสำคัญกับลักษณะภายนอกมากนัก จึงเน้นที่ความเรียบง่าย และความสะอาดของตัวอาคาร แต่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในอาคารมากกว่าโดยเฉพาะส่วนของพื้นที่ต้อนรับ เพราะเป็นส่วนแรกที่นักท่องเที่ยวเห็นเมื่อเข้ามาภายในอาคาร (ภาพที่ 4.30) รองลงมาคือส่วนของพื้นที่ภายในห้องพัก การตกแต่งภายในโดยรวมของโรงแรมแห่งนี้เน้นไปที่ความเป็นไทยและการใช้วัสดุจากไม้มาเป็นส่วนประกอบในการตกแต่ง

พื้นที่ภายในเป็นหลัก โรงแรมแห่งนี้มีการออกแบบตกแต่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับความคิดเห็นของ
 ตัวผู้ประกอบการ ทำให้มีลักษณะเหมือนกับสิ่งที่แสดงความคิดเห็นไว้ทุกประการ



ภาพที่ 4.31 แปลนโรงแรมชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2



ภาพที่ 4.32 แปลนชั้นที่ 3

การเงิน

จากตารางที่ 4.14 เรื่องการเงินของโรงแรมที่ 5 ใช้งบประมาณในการปรับปรุงอาคารทั้งหมด 6 ล้านบาท (ไม่รวมตึกแถว) โดยที่มีระยะเวลาในการคืนทุนไม่เกิน 4 ปี เมื่อดูจากอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและราคาห้องพัก รวมถึงเปรียบเทียบกับระยะเวลาในการคืนทุนของโรงแรมก่อนหน้า ทำให้เห็นว่าโรงแรมนี้มีแนวโน้มที่จะคืนทุนตามที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้เรื่องของค่าใช้จ่ายหลักของโรงแรมก็มีค่าใช้จ่ายอยู่ในช่วงราคาเดียวกับโรงแรมอื่นที่ได้ทำการไปสัมภาษณ์ แต่ถ้าเปรียบเทียบกับโรงแรมที่มีความคล้ายคลึงกันในเรื่องของขนาดห้องและจำนวนห้องอย่างโรงแรมที่ 1 และโรงแรมที่ 2 พบว่าโรงแรมที่ 5 นี้มีระยะเวลาในการคืนทุนช้ากว่าสองโรงแรมข้างต้น สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของสองโรงแรมข้างต้นสูงกว่า โดยเฉพาะโรงแรมที่ 2 ที่มีราคาห้องพักสูงกว่าโรงแรมที่ 5 ถึงสองเท่า ทำให้โรงแรมที่ 2 มีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 1-2 ปี

ส่วนข้อมูลด้านความคิดเห็นเรื่องการจัดสรรงบประมาณโรงแรมที่ 5 ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการออกแบบตกแต่งภายในมากกว่าภายนอกโดยเฉพาะส่วนของพื้นที่ต้อนรับที่เน้นความสวยงาม โดดเด่น และน่าประทับใจ เพราะเป็นส่วนแรกที่นักท่องเที่ยวเห็นเมื่อเข้ามาภายในโรงแรมจึงลงทุนกับพื้นที่ส่วนนี้มากกว่าส่วนอื่นของโรงแรมเป็นพิเศษ การกำหนดราคาค่าห้องพักของโรงแรมทางผู้ประกอบการรายนี้ดูจากต้นทุนในการลงทุนและค่าใช้จ่ายของโรงแรมเป็นหลักมากกว่าคู่แข่งภายนอก ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าราคาค่าห้องพักควรเป็นราคาที่ทางโรงแรมสามารถรับได้และอยู่ในจุดที่ไม่ขาดทุน (ตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.14

ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินของโรงแรมที่ 5

ข้อมูลด้านการเงินของโรงแรม	
งบประมาณในการก่อสร้าง	6 ล้านบาท (ไม่รวมตึกแถว)
ระยะเวลาในการคืนทุน	4 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	ประมาณ 150,000 บาทต่อเดือน
อัตราการเข้าพัก	เฉลี่ย 95% ต่อปี
ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	1,500-1,800 บาท
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายนอก	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายนอกปานกลาง
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายใน	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในมากที่สุด โดยเฉพาะส่วนพื้นที่ต้อนรับ
วิธีการกำหนดราคา	ดูจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโรงแรม
ช่วงเวลาที่ใช้งบประมาณในการลงทุนมากที่สุด	ช่วงต้นโครงการ

การบริหาร

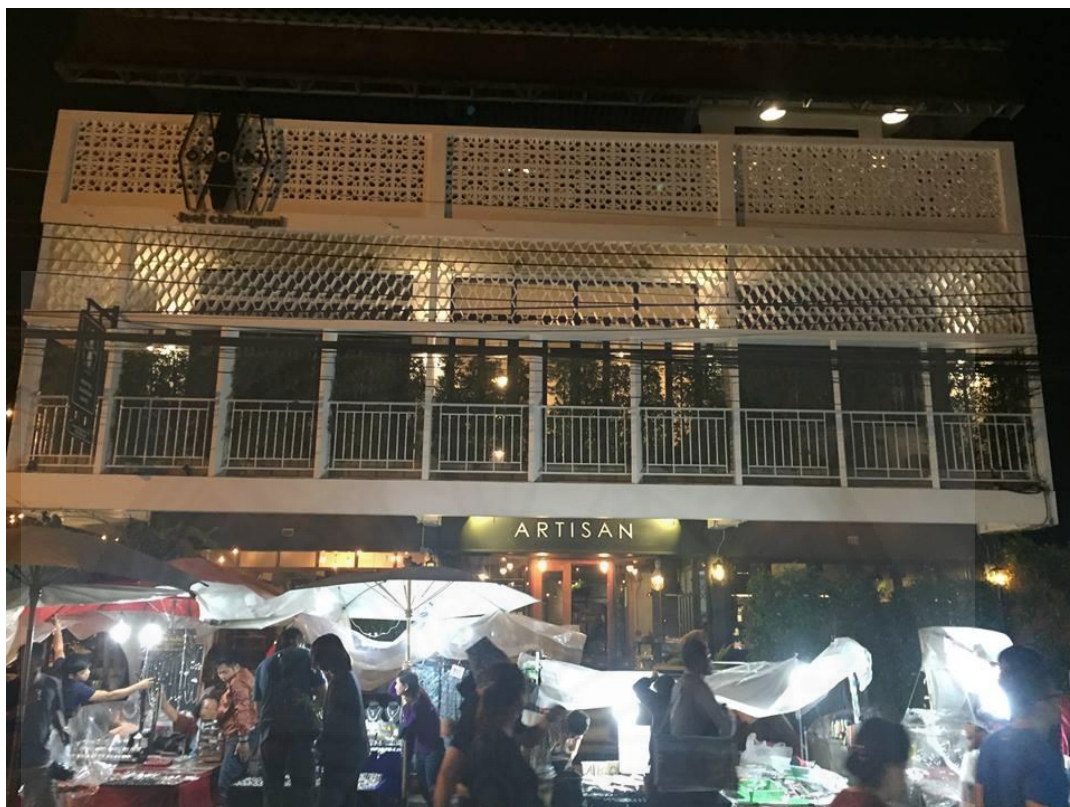
การบริหารงานโรงแรมที่ 5 โรงแรมแห่งนี้มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 11 คน (ดูแลสองโรงแรม เนื่องจากเจ้าของมีธุรกิจโรงแรมสองที่) ปัญหาและอุปสรรคของโรงแรม คือ เรื่องของพนักงานเหมือนกับโรงแรมอื่นที่ได้ทำการสัมภาษณ์ ในส่วนของข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการรายนี้ให้ความคิดเห็นว่าการบริหารจัดการบุคคลควรจะต้องมีการจัดอบรมพนักงานให้พนักงานรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งขององค์กร รักในองค์กรที่ตนทำงานถึงจะทำให้ลดปัญหาในเรื่องของพนักงานเข้า-ออกบ่อย ส่วนในเรื่องของแนวทางการบริหารจัดการต้นทุน ผู้ประกอบการรายนี้มองว่าควรจะมีการจัดสรรและสอนงานให้พนักงานหนึ่งคนสามารถทำงานได้หลากหลายและทำได้หลายหน้าที่ ซึ่งจะทำให้เป็นการประหยัดงบประมาณในการจ้างคน ส่วนในเรื่องของการบริการพิเศษโรงแรมนี้มีความคิดที่สอดคล้องกับโรงแรมที่ 4 คือ ให้ความใส่ใจกับนักท่องเที่ยวหรือแขกที่มาพัก เสมือนเป็นญาติของตัวเอง เพื่อให้นักท่องเที่ยวเกิดความประทับใจและอยากกลับมาใช้บริการอีกครั้ง (ตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.15

ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารของโรงแรมที่ 5

ข้อมูลด้านการบริหารของโรงแรม	
จำนวนพนักงาน	11 คน
ปัญหาและอุปสรรค	พนักงาน
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การบริหารจัดการบุคลากร	อบรมพนักงานให้เป็นส่วนหนึ่งขององค์กร
แนวทางการบริหารจัดการให้ประหยัดต้นทุน	ใช้พนักงานให้สามารถทำงานได้หลายหน้าที่
การบริการพิเศษ	ให้ความใส่ใจกับลูกค้าเหมือนเป็นญาติตัวเอง

(6) โรงแรมที่ 6 (ถนนวัวลาย จ.เชียงใหม่)



ภาพที่ 4.33 บริเวณด้านหน้าโรงแรมและทางเข้าหลักส่วนร้านกาแฟ

ตารางที่ 4.16

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 6

ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
สถานที่ตั้ง	ถ.วัวลาย จ.เชียงใหม่	ใกล้แหล่งท่องเที่ยวและแหล่งอาหาร
จำนวนห้องพัก	12 ห้อง	10-12 ห้อง
จำนวนคูหา	3 คูหาครึ่ง	2 คูหา
จำนวนชั้น	3 ชั้น	3 ชั้น
ขนาดห้องพัก	ห้องพักเฉลี่ย 20 ตร.ม.	20 ตร.ม. ขึ้นไป
รูปแบบการตกแต่งภายนอก	เรียบง่ายคงเอกลักษณ์ของอาคารเก่า	เรียบง่าย

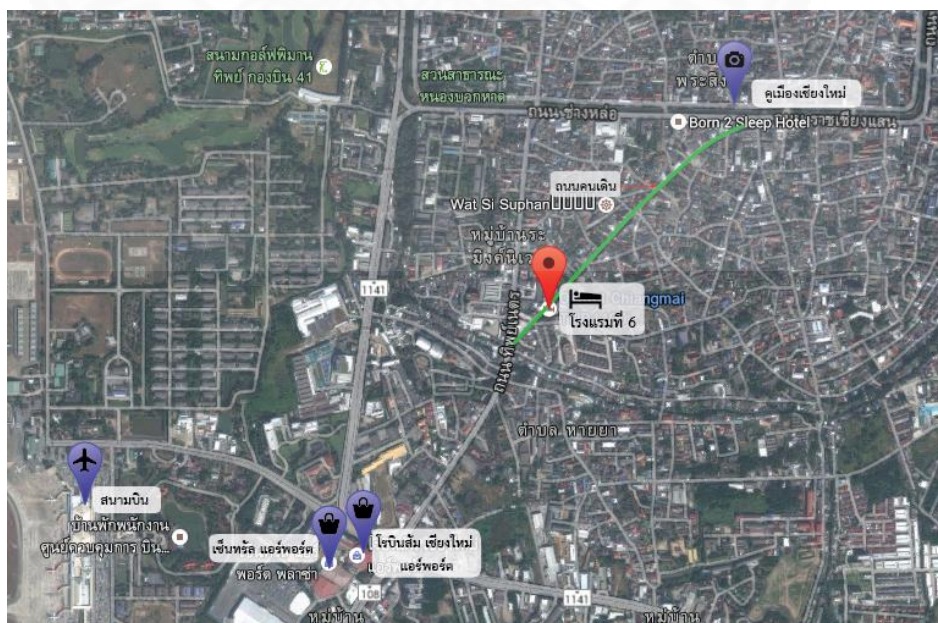
ตารางที่ 4.16 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 6

ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
รูปแบบการตกแต่งภายในห้องพัก	รูปแบบโมเดิร์น	รูปแบบโมเดิร์น

ลักษณะทางกายภาพ

โรงแรมที่ 6 ตั้งอยู่ในบริเวณไม่ไกลจากสถานบินและแหล่งท่องเที่ยวอื่นภายในเมืองมากนัก รวมถึงช่วงเย็นของวันเสาร์หน้าโรงแรมจะมีถนนคนเดิน ซึ่งเป็นแหล่งรวมนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ สาเหตุในการเลือกสถานที่ตั้งนี้ผู้ประกอบการมองว่าสถานที่ตั้งโรงแรมจะต้องมีความสะดวกในการเดินทาง และต้องเป็นพื้นที่ที่มีนักท่องเที่ยวมาก แต่ในส่วนตัวความคิดเห็นที่แท้จริงทางผู้ประกอบการกล่าวว่าโรงแรมควรตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวมากที่สุดไม่ว่าจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวกลางวันหรือกลางคืน รวมถึงมีอาหารการกินจำนวนมาก ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดถนนใหญ่ อาจอยู่ในซอยก็ได้ แต่สาเหตุที่เลือกสถานที่ตั้งนี้ เนื่องจากหาที่ดินในการเช่าเพื่อทำเป็นโรงแรมได้ยากและเล็งเห็นว่าพื้นที่นี้มีศักยภาพมากที่สุด (ภาพที่ 4.34)



ภาพที่ 4.34 สถานที่ตั้งโรงแรมที่ 6 (ถ.วัวลาย จ.เชียงใหม่)

รูปแบบห้องพักของโรงแรมที่ 6 มีทั้งแบบห้องพักรวมและห้องพักส่วนตัว รวมมีทั้งหมด 12 ห้อง ซึ่งทั้งหมดใช้ห้องน้ำรวม โรงแรมแห่งนี้มีทั้งหมด 3 คูหา จำนวน 3 ชั้น ในส่วนของชั้น 1 เป็นส่วนของพื้นที่ส่วนรวม และพื้นที่ของร้านกาแฟ ชั้น 2 เป็นส่วนของห้องพักรวมและห้องน้ำ ชั้น 3 เป็นส่วนของห้องพักส่วนตัว ทุกพื้นที่ในแต่ละชั้นจะมีส่วนของพื้นที่ส่วนกลางไว้ให้นักท่องเที่ยวได้มานั่งเล่น พูดคุยกัน ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่ต้องการเน้นในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการให้คนมีพื้นที่พูดคุยหรือทำกิจกรรมร่วมกัน (ภาพที่ 4.35) ส่วนในเรื่องของจำนวนคูหาอยู่ที่ 2-3 คูหา จำนวนห้องที่มีความเหมาะสมคือ 10-12 ห้อง ที่มีเหมาะสมกับการลงทุนของผู้ประกอบการรายเล็ก และจำนวนชั้นไม่เกิน 3 ชั้น เหตุผลเช่นเดียวกับโรงแรมอื่นที่ทำการสัมภาษณ์ คือ เรื่องของการขนกระเป๋าเดินทาง



ภาพที่ 4.35 พื้นที่ส่วนกลางภายในโรงแรมแต่ละจุด

ส่วนของห้องน้ำโรงแรมแห่งนี้ให้ความสำคัญกับห้องน้ำมากเท่าเทียมกับพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากโรงแรมแห่งนี้ใช้ห้องน้ำรวม ทางผู้ประกอบการต้องมีการคำนวณและทำการหาข้อมูลเกี่ยวกับสัดส่วนของห้องน้ำต่อคนใช้ ทำให้ทราบว่าห้องน้ำ 1 ห้อง จำนวนที่เหมาะสม คือ 6 คนต่อ 1 ห้อง แต่ในความเป็นจริงทางผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าสัดส่วนห้องน้ำ 1 ห้องต่อจำนวนคน 8 คนก็ถือว่าเพียงพอ (ดูภาพที่ 4.36)



ภาพที่ 4.36 ภายในห้องน้ำรวมชั้น 2

ขนาดห้องพักของโรงแรมแห่งนี้อยู่ที่ 20 ตร.ม.ขึ้นไป ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการของโรงแรมที่มีความเห็นว่าพื้นที่ห้องพักที่เหมาะสมอยู่ที่ 20 ตร.ม. แต่ในส่วนของนักออกแบบที่เป็นหุ้นส่วนโรงแรมนี้กล่าวว่าพื้นที่ 16 ตร.ม. ก็เป็นขนาดที่เหมาะสมได้ เนื่องจากการออกแบบห้องนอนหรือห้องพักโดยทั่วไปควรมีลักษณะที่กระทัดรัด ทำให้ไม่รู้สึกโล่งจนเกินไป (ภาพที่ 4.37 และภาพที่ 4.38)



ภาพที่ 4.37 ภายในห้องพักส่วนตัว



ภาพที่ 4.38 ภายในห้องพักรวมและพื้นที่เก็บของ

รูปแบบการออกแบบตกแต่งของโรงแรม การปรับปรุงภายนอกอาคารเน้นความเรียบง่าย ดูสะอาด แต่คงเอกลักษณ์ของอาคารเดิมเอาไว้ (ภาพที่ 4.39) ส่วนการปรับปรุงและตกแต่งภายในอาคาร อาคารหลังนี้มีการต่อเติมในส่วนของอาคารที่เป็นห้องน้ำรวมเพิ่มด้านหลัง และมีการออกแบบตกแต่งอาคารในรูปแบบที่ทันสมัย แต่ยังคงรักษารูปแบบเดิมของอาคารเอาไว้ โดยโรงแรมแห่งนี้จะเน้นในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าส่วนพื้นที่ต้อนรับและพื้นที่ภายในห้องพัก ทำให้โรงแรมนี้มีพื้นที่ส่วนกลางมาก รวมถึงพื้นที่สีเขียวภายในโรงแรม ซึ่งเป็นโรงแรมเดียวที่แตกต่างไปจากโรงแรมอื่นที่ไปสัมภาษณ์มาเนื่องจากโรงแรมอื่นเน้นไปในส่วนของพื้นที่ต้อนรับและพื้นที่ภายในห้องพักมากกว่า สาเหตุมาจากประเภทย่อยของโรงแรมและกลุ่มเป้าหมายของนักท่องเที่ยวที่มาพักแตกต่างกัน ทำให้การออกแบบพื้นที่ภายในห้องพักแตกต่างกัน (ดูภาพที่ 4.40)



ภาพที่ 4.39 ลักษณะภายนอกอาคารทั้งด้านหน้าและด้านข้างของโรงแรม



ภาพที่ 4.40 แปลนโรงแรมชั้นที่ 1-3

การเงิน

การเงินของโรงแรมที่ 6 ใช้งบประมาณในการก่อสร้างอยู่ที่ 10 ล้านบาท (ไม่รวมตึกแถว) มีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 5-6 ปี โดยมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 80% ต่อปี และราคาห้องพักโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1,150-1,400 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 170,000 บาทต่อเดือน ซึ่งถือเป็นราคาที่ปกติสำหรับการทำธุรกิจโรงแรมเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายของโรงแรมอื่นข้างต้น โดยที่ค่าใช้จ่ายประจำที่ต้องจ่ายในแต่ละเดือน คือ ค่าพนักงาน ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าเอเจนซี เป็นต้น ส่วนในเรื่องของงบประมาณในการลงทุนและระยะเวลาในการคืนทุนนั้นขึ้นอยู่กับงบประมาณในการลงทุนของแต่ละโรงแรมและความสวยงามของการปรับปรุงตึกแถวมาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก เรื่องของราคาห้องพักเป็นราคาปกติของโรงแรมขนาดเล็กที่มีขนาดห้องพักและการตกแต่งประมาณนี้ทำให้ราคาห้องพักอยู่ในช่วงราคาเดียวกับโรงแรมอื่นข้างต้น ยกเว้นราคาโรงแรมที่ 2 ที่มีราคาสูงกว่าเกือบสองเท่า

ส่วนข้อมูลด้านความคิดเห็นผู้ประกอบการรายนี้ให้ความสำคัญกับการจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งภายในและภายนอกมากเท่ากัน เหมือนกับโรงแรมที่ 1 และโรงแรมที่ 2 ที่ให้ความสำคัญทั้งภายในและภายนอก ถึงแม้ภายนอกจะไม่ใช้ส่วนที่นักท่องเที่ยวเข้ามาใช้งานบ่อยแต่เป็นเหมือนภาพลักษณ์และหน้าตาของโรงแรมที่จะทำให้นักท่องเที่ยวจำภาพของโรงแรม วิธีการกำหนดราคาห้องพักทางผู้ประกอบการตั้งราคาตามจุดยืนทางธุรกิจของตัวเอง รวมถึงดูราคาตลาดทั่วไปว่าส่วนมากขายกันอยู่ที่ราคาเท่าไรเหมือนกับโรงแรมอื่นข้างต้น ยกเว้นโรงแรมที่ 2 ที่ขายห้องตามมูลค่าของการออกแบบตกแต่ง ซึ่งการใช้งบประมาณในการออกแบบตกแต่งส่วนต้นก็เป็นช่วงที่ผู้ประกอบการทุกรายต้องใช้งบประมาณมากที่สุด (ตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.17

ตารางแสดงปัจจัยคืนการเงินของโรงแรมที่ 6

ข้อมูลด้านการเงินของโรงแรม	
งบประมาณในการก่อสร้าง	10 ล้านบาท (ไม่รวมตึกแถว)
ระยะเวลาในการคืนทุน	5-6 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	ประมาณ 170,000 บาทต่อเดือน
อัตราการเข้าพัก	เฉลี่ย 80% ต่อปี
ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	1,150-1,400 บาท

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินของโรงแรมที่ 6

ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายนอก	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายนอกมาก
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายใน	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในมาก
วิธีการกำหนดราคา	กำหนดราคาตาม positioning และราคาตามตลาด
ช่วงเวลาที่ใช้งบประมาณในการลงทุนมากที่สุด	ช่วงต้นโครงการ

การบริหาร

โรงแรมที่ 6 มีพนักงานงานทั้งหมด 7 คน แบ่งเป็นพนักงานต้อนรับ 4 คน แม่บ้าน 2 คน และ รปภ. 1 คน เหตุผลที่มีแม่บ้าน 2 คน คือ การที่โรงแรมมีห้องพักรวมหลายห้องทำให้ต้องเพิ่มจำนวนแม่บ้านในการช่วยกันทำความสะอาดห้องพัก แต่โดยรวมจำนวนพนักงานก็มีสัดส่วนที่เท่ากันกับโรงแรมอื่นข้างต้น ส่วนของปัญหาและอุปสรรค คือ เรื่องของพนักงานเหมือนกับโรงแรมอื่นทั่วไป ทำให้มีการบริหารจัดการบุคลากรด้วย แนวทางในการบริหารจัดการต้นทุนให้ประหยัด คือ การใช้บุคลากรให้น้อยที่สุด เนื่องจากสิ่งของอุปโภค บริโภคทั่วไปที่ใช้ในโรงแรมไม่สามารถประหยัดได้ เรื่องของการบริการพิเศษมีลักษณะคล้ายกับโรงแรมอื่นข้างต้น คือ การบริการที่ทำให้นักท่องเที่ยวรู้สึกเป็นกันเองเหมือนกับอยู่บ้านมากกว่าการมานอนพักที่โรงแรมทั่วไป (ตารางที่ 4.18)

ตารางที่ 4.18

ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารของโรงแรมที่ 6

ข้อมูลพื้นฐานของโรงแรม	
จำนวนพนักงาน	7 คน
ปัญหาและอุปสรรค	พนักงาน
ข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ประกอบการ	
การบริหารจัดการบุคลากร	ดูแลด้วยตัวเอง
แนวทางการบริหารจัดการให้ประหยัดต้นทุน	ใช้บุคลากรให้น้อยที่สุด
การบริการพิเศษ	บริการนักท่องเที่ยวที่มาพักให้รู้สึกเหมือนอยู่บ้านตัวเอง

(7) โรงแรมที่ 7 (กาดกองต้า จ.ลำปาง)



ภาพที่ 4.41 บริเวณทางเข้าหลักของโรงแรมที่ 7

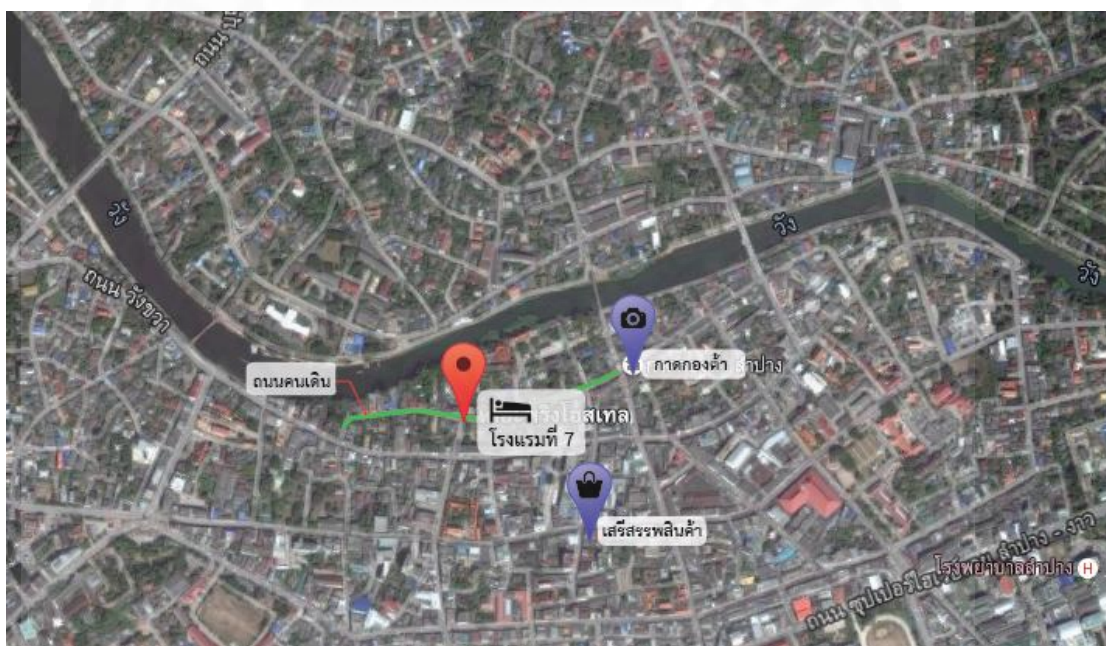
ตารางที่ 4.19

ตารางแสดงปัจจัยด้านกายภาพโรงแรมที่ 7

ปัจจัยด้านกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	ข้อมูลกายภาพของโรงแรม	ความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของโรงแรม
สถานที่ตั้ง	กาดกองต้า จ.ลำปาง	ใกล้กับสถานที่ที่เป็นจุดเด่น
จำนวนห้องพัก	7 ห้อง	10-12 ห้อง
จำนวนคูหา	2 คูหาครึ่ง	2 คูหา
จำนวนชั้น	3 ชั้น	ไม่เกิน 3 ชั้น
ขนาดห้องพัก	ห้องพักเฉลี่ย 20 ตร.ม.	20 ตร.ม. ขึ้นไป
รูปแบบการตกแต่งภายนอก	คงความเป็นเอกลักษณ์ของอาคารเดิม	เรียบง่าย มีเอกลักษณ์
รูปแบบการตกแต่งภายในห้องพัก	รูปแบบไทยผสมโมเดิร์น	แล้วแต่ความชอบของเจ้าของโรงแรม

ลักษณะทางกายภาพ

โรงแรมที่ 7 ตั้งอยู่ในจังหวัดที่ไม่ได้เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก ทำให้มีลักษณะแนวทางในการเลือกสถานที่ตั้งแตกต่างไปจากโรงแรมอื่น โรงแรมแห่งนี้ตั้งอยู่บนถนนกาดกองต้าของจังหวัดลำปาง บริเวณหน้าโรงแรมวันหยุดศุภร์ เสาร์ อาทิตย์จะมีถนนคนเดินสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ แนวความคิดของผู้ประกอบการรายนี้มองว่าสถานที่ตั้งโรงแรมอยู่ในจังหวัดที่ไม่ได้เป็นเมืองท่องเที่ยวหลัก ดังนั้นสถานที่ตั้งต้องอยู่ในพื้นที่ที่เป็นจุดเด่น รองลงมาความเงียบห่างจากถนน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งโรงแรมที่ 7 นี้ตั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยว รวมถึงจุดเด่นของโรงแรม คือ การนำอาคารเก่ามาปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก รวมถึงบริเวณโรงแรมก็สงบเหมาะแก่การพักผ่อน แต่ข้อเสียของจังหวัดท่องเที่ยวรองนี้ คือ การที่นักท่องเที่ยวมาท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่มและไม่ได้มีความหลากหลายหรือปริมาณของคนที่มาท่องเที่ยวมาก ซึ่งส่งผลต่ออัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรม (ดูภาพที่ 4.42)



ภาพที่ 4.42 สถานที่ตั้งโรงแรม (กาดกองต้า จ.ลำปาง)

โรงแรมที่ 7 เป็นโรงแรมที่นำอาคารเก่ามาปรับปรุงและพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็กจำนวน 7 ห้อง พื้นที่อาคาร 3 ชั้น จำนวน 2 คูหา อยู่ที่ 216 ตร.ม. จากการสัมภาษณ์ข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ประกอบการรายนี้ให้ความเห็นว่าจำนวนห้องพักที่เหมาะสมกับการพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็กอยู่ที่ 10-12 ห้อง เหมือนกับโรงแรมที่ 1 โรงแรมที่ 2 โรงแรมที่ 5 และโรงแรมที่ 6 ที่เห็นว่าธุรกิจขนาดเล็กที่สามารถดูแลกิจการด้วยการบริหารงานแบบธุรกิจครอบครัวควรมีห้องพัก

ไม่เกิน 12 ห้อง ไม่เช่นนั้นจะไม่สามารถดูแลและให้บริการที่มีประสิทธิภาพได้ จำนวนคูหาที่เหมาะสมอยู่ที่ 2 คูหา ส่วนจำนวนชั้นไม่เกิน 3 ชั้นในกรณีที่ไม่มีลิฟท์เช่นเดียวกับโรงแรมที่ 1 และโรงแรมที่ 2 ความเหมาะสมของจำนวนคูหาและจำนวนชั้นจากความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่ได้ทำการสัมภาษณ์มาจะดูที่ความเหมาะสมของจำนวนห้องที่ต้องการมากกว่าเป็นอันดับแรก รองลงมาถึงให้ความสำคัญกับจำนวนชั้นและจำนวนคูหา ซึ่งสองปัจจัยหลังเป็นสิ่งที่กำหนดได้ยาก เนื่องจากตึกแถวที่ได้มาอาจมีลักษณะไม่ได้ตรงตามความต้องการของผู้ประกอบการทั้งหมด



ภาพที่ 4.43 ภายในห้องแต่ละรูปแบบ

ขนาดของห้องพักโรงแรมนี้มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 7 ห้อง ในส่วนของชั้นสองห้องพักจะมีขนาดใหญ่กว่าและสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์จากหน้าต่างภายในห้องได้ แต่ส่วนของห้องพักชั้น 3 ห้องพักจะเป็นแนวห้องใต้หลังคาที่มีพื้นที่การใช้สอยที่น้อยกว่า ซึ่งขนาดของห้องพักโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 20 ตร.ม. ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่ขนาดของห้องพักที่มีความเหมาะสมอยู่ที่ 20 ตร.ม. ขึ้นไป (ดูภาพที่ 4.43)



ภาพที่ 4.44 ลักษณะภายนอกโรงแรม



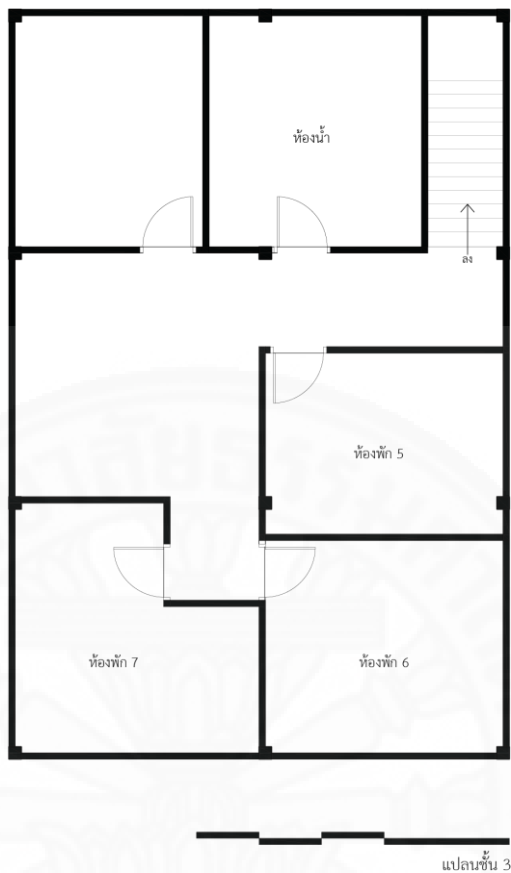
ภาพที่ 4. 45 พื้นที่ภายในบริเวณโซนร้านกาแฟ

รูปแบบการออกแบบตกแต่งภายนอกอาคารทางผู้ประกอบการต้องการรักษาความเป็นเอกลักษณ์ของอาคารเดิมไว้เลยไม่ได้ทำการรื้อถอน แต่ทำการปรับปรุงให้ดีขึ้นดูสะอาดและเป็นที่สังเกตของคนภายนอก จากข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ประกอบการมองว่าการรักษา

เอกลักษณ์ของตัวอาคารเอาไว้เป็นการสร้างเอกลักษณ์ รวมถึงเป็นจุดขายให้กับโรงแรมในเรื่องของภาพลักษณ์ของโรงแรม (ดูภาพที่ 4.44) ส่วนการออกแบบตกแต่งภายในโรงแรมแห่งนี้เน้นไปที่ความทันสมัยแต่คงความเป็นเอกลักษณ์ของอาคารเอาไว้ด้วยการเก็บองค์ประกอบเดิมของอาคารไว้ จากความคิดเห็นของผู้ประกอบการรายนี้มองว่ารูปแบบการออกแบบตกแต่งภายในของโรงแรมเป็นเรื่องของความชอบส่วนบุคคลเช่นเดียวกับความคิดเห็นของโรงแรมอื่นก่อนหน้า นักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักต้องการประสบการณ์ที่แปลกใหม่ ต้องการซื้อหรือนิยมความชอบของเจ้าของโรงแรมมากกว่า จึงทำให้ผู้ประกอบการรายนี้มองว่าการออกแบบตกแต่งเป็นเรื่องรสนิยมความชอบ ซึ่งจะออกแบบอย่างไรก็ได้แต่ยังต้องทำให้นักท่องเที่ยวที่มาพักรู้สึกสบาย ปลอดภัยและได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน (ภาพที่ 4.46 และ 4.47)



ภาพที่ 4.46 แปลนโรงแรมชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2



ภาพที่ 4.47 แปลนโรงแรมชั้นที่ 3

การเงิน

โรงแรมที่ 7 มีงบประมาณในการปรับปรุงอาคารอยู่ที่ 2 ล้านบาท (ไม่รวมตึกแถว) ถือเป็นงบประมาณที่ไม่สูงมาก มีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 3 ปี โดยมีราคาค่าห้องพักอยู่ที่ 600-800 บาท ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยแต่ละเดือนของโรงแรมอยู่ที่ 100,000 บาทต่อเดือน แต่อัตราการเข้าพักของโรงแรมอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำถ้าเทียบกับโรงแรมอื่นที่ได้ทำการสัมภาษณ์มา ส่วนหนึ่งเป็นเพราะโรงแรมตั้งอยู่ในจังหวัดที่ไม่ได้เป็นเมืองท่องเที่ยวหลักอย่างในกรุงเทพฯ และเชียงใหม่ ทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ รายได้ส่วนหนึ่งของโรงแรมนอกจากค่าที่พักแล้วยังได้เงินจากร้านกาแฟที่เปิดอยู่บริเวณชั้น 1 เป็นส่วนช่วยในเรื่องค่าใช้จ่ายหลักของโรงแรม

การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งทางผู้ประกอบการให้ความสำคัญเท่ากันไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร เช่นเดียวกับผู้ประกอบการรายอื่นที่มองว่ารูปลักษณ์ภายนอกเป็นสิ่งดึงดูดให้คนอยากเข้ามาพักภายในโรงแรม และพื้นที่ภายในเป็นพื้นที่ที่นักท่องเที่ยวใช้เวลาามากที่สุด ทางผู้ประกอบการจึงควรให้ความสำคัญกับทั้งภายนอกและภายใน เรื่องการกำหนดราคาค่าห้องพักโรงแรมแห่งนี้ดูจากโรงแรมรอบข้างในพื้นที่และราคาตามท้องตลาด

ทั่วไปว่ามีราคาการแข่งขันอยู่ที่เท่าไร โรงแรมควรตั้งราคาอยู่ที่เท่าไรนักท่องเที่ยวถึงเลือกที่จะเข้ามาพัก การที่ตั้งราคาสูงเกินไปจะอาจทำให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะไม่เข้าพัก เรื่องการใช้งบประมาณในการในการลงทุนโรงแรมนี้มีความคิดเห็นเป็นไปในทิศทางเดียวกับโรงแรมอื่นก่อนหน้าว่าที่โรงแรมที่ว่าช่วงต้นของโครงการเป็นช่วงที่ใช้งบประมาณในการลงทุนสูงที่สุด (ตารางที่ 4.20)

ตารางที่ 4.20

ตารางแสดงปัจจัยด้านการเงินของโรงแรมที่ 7

ข้อมูลด้านการเงินของโรงแรม	
งบประมาณในการก่อสร้าง	2 ล้านบาท (ไม่รวมตึกแถว)
ระยะเวลาในการคืนทุน	3 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	ประมาณ 100,000 บาทต่อเดือน
อัตราการเข้าพัก	ต่ำกว่า 60% ต่อปี
ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	600-800 บาท
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการเงินของโรงแรม	
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายนอก	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายนอกมาก
การจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งพื้นที่ภายใน	ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในมาก โดยเฉพาะส่วนพื้นที่ต้อนรับ
วิธีการกำหนดราคา	ดูจากโรงแรมรอบข้างและอ้างอิงจากตลาด
ช่วงเวลาใช้งบประมาณในการลงทุนมากที่สุด	ช่วงต้นโครงการ

การบริหาร

การบริหารงานของโรงแรมที่ 7 มีจำนวนพนักงานอยู่ทั้งหมด 2 คน เนื่องจากเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่ดูแลกันเองภายในครอบครัวการจ้างพนักงานถือเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายให้กับโรงแรม เนื่องจากปัญหาและอุปสรรคของโรงแรม คือ การที่มีนักท่องเที่ยวมาใช้บริการห้องพักต่ำกว่าอัตราการเข้าพักที่ได้ตั้งไว้ ทำให้ต้องมีการประหยัดค่าใช้จ่ายทุกอย่างของโรงแรม ด้านข้อมูลความคิดเห็นการบริหารจัดการบุคลากร ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นว่าควรมอบหมายงานให้เหมาะสมกับแต่ละบุคคล และมีแนวทางในการประหยัดต้นทุนด้วยการมอบหมายงานให้เหมาะสมกับแต่ละบุคคลเพื่อลดอัตราการจ้างงาน และในเรื่องของการบริการพิเศษทางโรงแรมไม่ได้มีบริการ

พิเศษที่แตกต่างจากโรงแรมอื่น ส่วนหนึ่งผู้ประกอบการให้ความคิดว่าเพราะเป็นโรงแรมที่ราคา
 ประหยัด สิ่งนี้นักท่องเที่ยวต้องการมากที่สุดนอกจากบริการคือเรื่องของราคาที่ถูกมากกว่าการ
 บริการ (ตารางที่ 4.21)

ตารางที่ 4.21

ตารางแสดงปัจจัยด้านการบริหารของโรงแรมที่ 7

ข้อมูลด้านการบริหารของโรงแรม	
จำนวนพนักงาน	2 คน
ปัญหาและอุปสรรค	นักท่องเที่ยวมาใช้บริการน้อย
ข้อมูลด้านความคิดเห็นด้านการบริหารของโรงแรม	
การบริหารจัดการบุคลากร	มอบหมายงานให้เหมาะกับแต่ละคน
แนวทางการบริหารจัดการให้ประหยัดต้นทุน	ใช้คนให้เหมาะสมกับงาน ลดการจ้างพนักงาน
การบริการพิเศษ	-

ตารางการสรุปข้อมูลพื้นฐานและความคิดเห็นทั้งหมด 7 โรงแรม

ตารางที่ 4.22

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานของโรงแรมในกรุงเทพฯ

ปัจจัยในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว			
	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4
ชื่อโรงแรม	ไม่เปิดเผย			
ลักษณะทางกายภาพ				
สถานที่ตั้ง	ซอยเจริญนคร 28	ถนนพระสุเมรุ	ซอย เพชรบุรี 15	สุขุมวิทซอย 4
จำนวนคูหา	3 คูหา	3 คูหา	2 คูหา	2 คูหา
จำนวนชั้นที่	2 ชั้น	2 ชั้น	5 ชั้น	5 ชั้น
จำนวนห้องพัก	7 ห้อง	10 ห้อง	25 ห้อง	23 ห้อง
รูปแบบห้องพัก	3 รูปแบบ	6 รูปแบบ	5 รูปแบบ	4 รูปแบบ
ขนาดของพัก	16 ตร.ม.	เล็กที่สุด 23 ตร.ม. ใหญ่ที่สุด 48 ตร.ม.	เล็กที่สุด 15 ตร.ม. ใหญ่ที่สุด 20 ตร.ม.	เฉลี่ยอยู่ที่ 22-23 ตร.ม.
รูปแบบการตกแต่งภายนอก	เรียบง่าย	เรียบง่าย	เรียบง่าย	เน้นสีส้ม
รูปแบบการตกแต่งภายใน	รูปแบบไทย	สไตล์โคโลเนียล	สไตล์โมเดิร์น	สไตล์โมเดิร์น
การเงิน				
งบประมาณในการก่อสร้าง	2 ล้านบาทบาท (ไม่รวมค่าตึก)	ล้านบาท (ไม่รวมค่าตึก)	55 ล้านบาท(รวมค่าตึกแถว)	18 ล้านบาท (ไม่รวมค่าตึกแถว)

ตารางที่ 4.22 (ต่อ)

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานของโรงแรมในกรุงเทพฯ

ปัจจัยในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว			
	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4
ชื่อโรงแรม	ไม่เปิดเผย			
ระยะเวลาในการคืนทุน	2-3 ปี	1-2 ปี	ประมาณ 10 ปี	8 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	ประมาณ 100,000 บาทต่อเดือน	ประมาณ 200,000 บาทต่อเดือน	ประมาณ 400,000 บาทต่อเดือน	ประมาณ 200,000 บาทต่อเดือน
อัตราการเข้าพัก	เฉลี่ย 80% ต่อปี	80% ต่อปี	90% ต่อปี	75% ต่อปี
ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	1,955 บาท	3,600 - 7,800 บาท	1,000-1,200 บาท	1,800 บาท
การบริหาร				
จำนวนพนักงาน	5 คน (ประจำและชั่วคราว)	5-6 คน (ประจำและชั่วคราว)	12 คน	
ปัญหาและอุปสรรค	เงินทุนและพนักงาน	-	ผู้รับเหมา	พนักงาน

ตารางที่ 4.23

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานโรงแรมในต่างจังหวัด

ปัจจัยในการพัฒนา โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว		
	โรงแรมที่ 5	โรงแรมที่ 6	โรงแรมที่ 7
ชื่อโรงแรม	ไม่เปิดเผย		
ลักษณะทากายภาพ			
สถานที่ตั้ง	ถ.ท้ายวัง	ถนนวิ้วลาย	อาคารพองหลี (ภาค กงต้า) ถนนคนเดิน
จำนวนห้องพัก	12 ห้อง	12ห้อง	12 ห้อง
จำนวนคูหา	1 คูหาครึ่ง	3 คูหา	2 คูหา
จำนวนชั้นที่	3 ชั้น	3 ชั้น	3 ชั้น
รูปแบบห้องพัก	4 รูปแบบ	4 รูปแบบ	3 รูปแบบ
ขนาดของพัก	เล็กที่สุด 20 ตร.ม. ใหญ่ที่สุด 30 ตร.ม.	20 ตร.ม.	20 ตร.ม.
รูปแบบการตกแต่ง ภายนอก	เรียบง่าย	ทันสมัยแต่อนุรักษ์ ของเก่า	คงความเป็นเอกลักษณ์ ของอาคารเดิม
รูปแบบการตกแต่ง ภายใน	รูปแบบไทยเน้นไม้	สไตล์โมเดิร์น	สไตล์โมเดิร์น
การเงิน			
งบประมาณในการ ก่อสร้าง	6 ล้านบาท (ไม่รวมค่าตึก)	10 ล้านบาท (ไม่รวมค่าตึก)	2 ล้านบาท (รวมไม่ค่าตึกแถว)
ระยะเวลาในการคืน ทุน	4 ปี	5-6 ปี	ประมาณ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย	150,000 บาทต่อเดือน	170,000 บาทต่อเดือน	100,00 บาทต่อเดือน
อัตราการเข้าพัก	เฉลี่ย 95% ต่อเดือน	80% ต่อปี	ต่ำกว่า 60% ต่อเดือน
ราคาห้องพักโดย เฉลี่ย	1,500-1,800 บาท	1,150-1,400 บาท	600-800 บาท

ตารางที่ 4.23 (ต่อ)

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานโรงแรมในต่างจังหวัด

ปัจจัยในการพัฒนา โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว		
	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3
ชื่อโรงแรม	ไม่เปิดเผย		
การบริหาร			
จำนวนพนักงาน	5 คน	ทั้งหมด 7 คน	2 คน
ปัญหาและ อุปสรรค	พนักงานและ แนวทางในการ บริหารงานของ ผู้บริหาร	พนักงาน	นักท่องเที่ยวไม่ค่อยมา เข้าพัก

ตารางที่ 4.24

ตารางสรุปความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพฯ

ปัจจัยในการพัฒนา โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว			
	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4
ลักษณะทางกายภาพ				
สถานที่ตั้ง (Location) ใกล้ระบบขนส่งมวลชน ใกล้แหล่งท่องเที่ยว ตั้งอยู่บริเวณริมถนน ตั้งอยู่ในซอย	สถานที่ตั้งไม่ได้ ส่งผลต่อการ พัฒนาโรงแรม มากที่สุด แต่ เป็นการสร้าง เรื่องราวให้กับ โรงแรม	ใกล้แหล่ง ท่องเที่ยวกับ ระบบขนส่ง มวลชน	สถานที่ตั้งติด กับแหล่ง ท่องเที่ยว	สถานที่ตั้งติดกับ ระบบขนส่ง มวลชนมี ความสำคัญมาก ที่สุด

ตารางที่ 4.24 (ต่อ)

ตารางสรุปความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพฯ

ปัจจัยในการพัฒนา โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว			
	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4
ลักษณะทากายภาพ				
จำนวนห้องพักที่ เหมาะสมต่อการลงทุน ของการทำโรงแรม ขนาดเล็ก	10-15 ห้อง *ต้องดูที่ความ เหมาะสมของ การลงทุนด้วย	ไม่เกิน 15 ห้อง	40 ห้อง	50 ห้อง
จำนวนคูหาที่เหมาะสม	3	3	4-5	4
จำนวนชั้นที่เหมาะสม	ไม่เกิน 3 (กรณีไม่มี ลิฟท์)	3	4-5	5
ขนาดของพักที่ เหมาะสม	24 ตร.ม. ขึ้น ไป	20 ตร.ม. ขึ้นไป	24 ตร.ม. ขึ้นไป	22- 24 ตร.ม. ขึ้นไป (ห้องน้ำ 6 ตร.ม. ขึ้นไป)
รูปแบบที่นักท่องเที่ยว แต่ละประเภทชอบ	รูปแบบไทยๆ	Industrial vintage หรือ industrial loft	รูปแบบตามที่ เจ้าของโรงแรม ชอบ	เรียบง่าย ดูดี
การเงิน				
การจัดสรรงบประมาณ ในการออกแบบตกแต่ง พื้นที่ใดมากที่สุด ภายนอก	มาก	มาก	มาก	มาก
ภายใน	มาก	มาก	มากที่สุด (โดยเฉพาะส่วน ของล็อบบี้)	มากที่สุด (โดยเฉพาะส่วน ของห้องพัก)

ตารางที่ 4.24 (ต่อ)

ตารางสรุปความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในกรุงเทพฯ

ปัจจัยในการพัฒนา โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว			
	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4
การเงิน				
วิธีการกำหนดราคา	ดูตลาดราคา โรงแรมใน กรุงเทพฯ รวมถึง เทียบสิ่งอำนวยความสะดวกและ ระดับของโรงแรม	ตามความ สวยงามของ ห้องพัก	ดูจาก โรงแรมรอบ ข้างในย่านที่ ลงทุนและ เงินที่ลงทุน	ดูจากโรงแรมรอบ ข้างในย่านที่ลงทุน
ใช้งบประมาณใน การลงทุนช่วงใด มากที่สุด	ช่วงต้นโครงการ	ช่วงต้นโครงการ และช่วงปรับปรุง โครงการ	ช่วงต้น โครงการ	ช่วงต้นโครงการ และช่วงปรับปรุง โครงการ
การบริหาร				
การบริหารจัดการ บุคลากร	สอนพนักงานให้ รักษ้องค์กร	สอนให้พนักงาน สามารถให้ข้อมูล เรื่องการท่องเที่ยว ที่เกี่ยวข้อง นักท่องเที่ยวได้	มอบหมาย หน้าที่ให้ลูก คน	บริหารจัดการแบบ ระบบครอบครัว
แนวทางการบริหาร จัดการโรงแรมให้ ประหยัดต้นทุน	ไม่กักตุนสินค้า	ประหยัดไฟด้วย การใช้ระบบคีย์ การ์ด	มีคนควบคุม งบประมาณ	ใช้ของให้ประหยัด ได้มากที่สุด
การบริการพิเศษ		Night bike tour อาหารเช้าแบบ ไทยฟรี	จัดกิจกรรม ในเทศกาล ต่างๆ	

ตารางที่ 4.25

ตารางสรุปความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในต่างจังหวัด

ปัจจัยในการพัฒนา โรงแรมขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว		
	โรงแรมที่ 5	โรงแรมที่ 6	โรงแรมที่ 7
ลักษณะทากายภาพ			
สถานที่ตั้ง (Location) ใกล้ระบบขนส่งมวลชน ใกล้แหล่งท่องเที่ยว ตั้งอยู่บริเวณริมถนน ตั้งอยู่ในซอย	สะดวกในการ เดินทางไม่ไกล จากสิ่งอำนวยความสะดวก	ใกล้แหล่งท่องเที่ยว มากที่สุด รongมาเป็น ส่วนของร้านอาหาร	สถานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เป็น จุดเด่น รongลงมาเรียบห่าง จากถนน และสุดท้ายใกล้ สิ่งอำนวยความสะดวก
จำนวนห้องพักที่ เหมาะสมต่อการลงทุน ของการทำโรงแรม ขนาดเล็ก	8-10 ห้อง	10-12 ห้อง	10-12ห้อง
จำนวนคูหาที่เหมาะสม	2	2	2
จำนวนชั้นที่เหมาะสม	ไม่เกิน 3	3	ไม่เกิน 3 ชั้น
ขนาดของพักที่ เหมาะสม	20 ตร.ม. ขึ้นไป	20 ตร.ม. ขึ้นไป	20 ตร.ม. ขึ้นไป
รูปแบบพื้นที่ท่องเที่ยว แต่ละประเภทชอบ	รูปแบบไทยๆ	ขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้า	ความสวยงามขึ้นอยู่กับแต่ ละบุคคลแต่เน้นที่ความ สะอาด

ตารางที่ 4.25 (ต่อ)

ตารางสรุปความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กในต่างจังหวัด

ปัจจัยในการพัฒนาโรงแรม ขนาดเล็ก	โรงแรมขนาดเล็กที่พัฒนาจากตึกแถว		
	โรงแรมที่ 5	โรงแรมที่ 6	โรงแรมที่ 7
การเงิน			
การจัดสรรงบประมาณใน การออกแบบตกแต่งพื้นที่ใด มากที่สุด ภายนอก	ปานกลาง	มาก	มาก
ภายใน	มากที่สุด (โดยเฉพาะส่วน ของ ล็อบบี้)	มาก	มากที่สุด (โดยเฉพาะส่วนของ ล็อบบี้)
วิธีการกำหนดราคา	ดูจากต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายในการ ลงทุน	ตั้ง position และ กำหนดราคาตาม ตลาด	ดูจากโรงแรมรอบข้าง ในย่านที่ลงทุนและอิง ราคาตามท้องตลาด
ใช้งบประมาณในการลงทุน ช่วงใดมากที่สุด	ช่วงต้นโครงการ	ช่วงต้นโครงการ	ช่วงต้นโครงการ
การบริหาร			
การบริหารจัดการบุคลากร	อบรมพนักงานให้ เป็นส่วนหนึ่งของ องค์กร	ดูแลด้วยตนเอง	มอบหมายหน้าที่ให้ เหมาะสมกับแต่ละ บุคคล
แนวทางการบริหารจัดการ โรงแรมให้ประหยัดต้นทุน	พนักงานสามารถ ทำงานได้ หลากหลายหน้าที่	ใช้คนให้น้อยที่สุด	มอบหมายหน้าที่ให้ เหมาะสมกับแต่ละ บุคคล
การบริการพิเศษ	ใส่ใจกับลูกค้าและ ดูแลให้เหมือนกับ ญาติตัวเอง	ให้บริการเหมือน เป็นบ้านตัวเอง	ไม่มี

4.1.2 การวิเคราะห์ประเด็นจากข้อมูลการสัมภาษณ์

(1) สถานที่ตั้ง

ประเด็นเรื่องสถานที่ตั้งแบ่งออกเป็นสองกลุ่มใหญ่ด้วยกัน คือ กลุ่มที่มีความเห็นว่าสถานที่ตั้งมีผลกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก และกลุ่มที่มีความเห็นว่าสถานที่ตั้งไม่มีผลต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก

ประเด็นนี้เป็นประเด็นที่ถกเถียงกันเป็นอย่างมากในการเลือกสถานที่ตั้งที่จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก จากการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการแต่ละโรงแรมเกินครึ่งให้ความสำคัญกับสถานที่ตั้งเป็นอย่างแรกและให้ความเห็นว่าสถานที่ตั้งเป็นหนึ่งในความสำเร็จของการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก

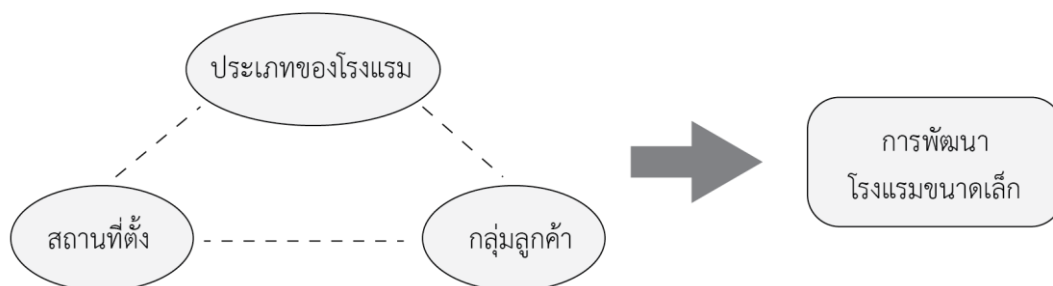
ตารางที่ 4.26

ตารางแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความสำคัญของสถานที่ตั้ง

ปัจจัย	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4	โรงแรมที่ 5	โรงแรมที่ 6	โรงแรมที่ 7
สถานที่ที่มีผลต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก		✓	✓	✓	✓	✓	✓
สถานที่ที่ไม่มีผลต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก	✓						

จากตารางที่ 4.26 แสดงให้เห็นว่ามีเพียงโรงแรมที่ 1 เท่านั้นที่มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากโรงแรมอื่นในเรื่องของสถานที่ตั้งของโรงแรมที่มีผลต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก การให้เหตุผลในเรื่องสถานที่ตั้งของโรงแรมที่ 1 ผู้ประกอบการได้ให้ความเห็นว่า การเล่าเรื่องราวการนำจุดเด่นของโรงแรมและชุมชนมาเป็นจุดขาย รวมถึงประสบการณ์ที่แตกต่างหากที่เป็นจุดดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะเข้ามาใช้บริการมากกว่าเรื่องของสถานที่ตั้งทั้งหมด

จากการเก็บข้อมูลสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญ สถานที่ที่เป็นองค์ประกอบหนึ่งในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก การจะหาที่ตั้งในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กจะต้องคำนึงถึงประเภทของโรงแรมและกลุ่มลูกค้าที่ต้องการด้วย (ภาพที่ 4.48)



ภาพที่ 4.48 แสดงปัจจัยสำคัญในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในเรื่องสถานที่ตั้ง

สรุปจากการเก็บข้อมูลสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทั้ง 7 แห่งและผู้เชี่ยวชาญสรุปได้ว่าสถานที่ตั้งมีผลกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก โดยเฉพาะสถานที่ตั้งที่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว รองลงมาใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ

(2) จำนวนห้องพัก

ประเด็นเรื่องจำนวนห้องพักที่เหมาะสมกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเป็นอีกหนึ่งประเด็นที่แบ่งออกเป็นสองความคิดเห็น คือ จำนวนห้องพักที่มี 10 -12 ห้อง และจำนวนห้องพักที่มี 40 ห้องขึ้นไป

กลุ่มแรกมองว่าจำนวนห้องพักที่เหมาะสม คือมีจำนวนห้องพักอยู่ระหว่าง 10 -12 ห้อง ซึ่งเป็นจำนวนห้องพักที่สามารถดูแลและให้บริการแก่ลูกค้าได้โดยการบริหารงานกันเองภายในครอบครัว แต่อีกกลุ่มหนึ่งมองว่าควรจะมี 40 ห้องขึ้นไปถึงจะมีความเหมาะสมและถึงจุดคุ้มทุนในการลงทุน แต่ทั้งสองกลุ่มนี้ก็ยังมีความคิดที่ว่าจำนวนห้องพักที่ตนเองคิดว่าเหมาะสมอยู่ในความสามารถที่จะให้บริการที่ดีแก่นักท่องเที่ยวได้เหมือนเดิม (ตารางที่ 4.27)

ตารางที่ 4. 27

ตารางแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับจำนวนห้องพักที่เหมาะสม

ปัจจัย	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4	โรงแรมที่ 5	โรงแรมที่ 6	โรงแรมที่ 7
จำนวน 10-12 ห้อง	✓	✓			✓	✓	✓
จำนวน 40 ห้องขึ้นไป			✓	✓			

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญคนที่ 1 ให้ความคิดเห็นว่าจำนวนห้องพักที่มีความเหมาะสมควรอยู่ที่ 10-12 ห้อง ซึ่งเป็นปริมาณที่สามารถบริหารงานได้ด้วยระบบธุรกิจแบบครอบครัว (Family Business) ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการโรงแรมหลายรายที่ได้ทำการสัมภาษณ์มาก ผู้เชี่ยวชาญรายนี้ได้บอกว่าการบริหารงานโรงแรมแบ่งออกได้เป็นสองแบบ คือ การบริหารงานแบบธุรกิจครอบครัว (Family Business) และการบริหารงานแบบมาตรฐาน (Standard Hotel) ซึ่งผู้เชี่ยวชาญกล่าวว่าโรงแรมที่มีจำนวนมากกว่า 40 ห้องขึ้นไปส่วนมากจะใช้วิธีการบริหารจัดการด้วยวิธีมาตรฐาน ซึ่งวิธีนี้จะมีแนวความคิดที่ว่าลงทุนอย่างไรถึงคุ้มค่า ซึ่งเป็นการวิเคราะห์และถูกคำนวณมาแล้วว่าลงทุนเท่าไรถึงจะเกิดความคุ้มค่า (Economy of scale)

สรุปจำนวนห้องพักที่เหมาะสมในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กและมีการบริหารงานด้วยระบบธุรกิจแบบครอบครัวมีจำนวนห้องพักที่เหมาะสมอยู่ที่ 10-12 ห้อง แต่ทั้งหมดนี้ก็ต้องขึ้นอยู่กับงบประมาณในการลงทุนของผู้ประกอบการในแต่ละรายว่ามีงบประมาณมากน้อยขนาดไหน รวมถึงแนวทางในการบริหารงานในแต่ละโรงแรมด้วย

(3) รูปแบบในการออกแบบตกแต่ง

ประเด็นเรื่องรูปแบบในการออกแบบตกแต่งเป็นประเด็นผู้ประกอบการแต่ละรายมีความคิดเห็นที่แตกต่างกัน บางรายก็ให้ความคิดเห็นที่ขึ้นอยู่กับความชอบของผู้ประกอบการแต่ละราย

ตารางที่ 4.28

ตารางแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการตกแต่งของแต่ละโรงแรม

ปัจจัย	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4	โรงแรมที่ 5	โรงแรมที่ 6	โรงแรมที่ 7
รูปแบบการตกแต่งภายใน	รูปแบบไทย	Industrial vintage หรือ Industrial loft	รูปแบบตามที่เจ้าของโรงแรมชอบ	เรียบง่าย ดูดี	รูปแบบไทย	ขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้า	ขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคล
รูปแบบการตกแต่งภายนอก	รูปแบบไทย	เรียบง่าย	เรียบง่าย	เน้นสีส้ม	เรียบง่าย	เรียบง่าย	เรียบง่าย

จากตารางที่ 4.28 พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความเห็นไปในแนวทางที่ว่าแล้วแต่ความชอบของแต่ละบุคคล รองลงมาเป็นรูปแบบไทย และอื่นๆตามลำดับ จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญคนที่ 1 ให้ความเห็นไปในแนวทางกลาง ๆ โดยมองว่าธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กส่วนมากเป็นธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) การจะทำอะไรตามสมัยหรือตามความต้องการของนักท่องเที่ยวไม่ได้ เพราะสิ่งที่เป็นกระแสมักจะเป็นสิ่งที่เปลี่ยนแปลงเร็ว ซึ่งธุรกิจ SMEs ส่วนมากไม่ได้มีงบประมาณมากขนาดที่จะเปลี่ยนแปลงได้ตลอด จึงควรหารูปแบบที่สามารถอยู่ได้นาน โดยรูปแบบที่ผู้เชี่ยวชาญรายนี้เสนอแนะคือ รูปแบบแนวโคโลเนียล (Colonial style) และแนวธรรมชาติ (Green) เนื่องจากสองรูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่สามารถขายได้ตลอด และสามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบการตกแต่งได้ง่าย ผู้เชี่ยวชาญรายนี้เน้นว่าอย่าขายความทันสมัยให้ขายประสบการณ์และความงามที่เกิดจากความจริงจะทำให้สามารถขายได้ตลอด

ส่วนความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญรายที่สองจะมองไปในเชิงที่ว่านักท่องเที่ยวชาวยุโรปจะชอบรูปแบบการออกแบบตกแต่งแบบไทย ส่วนนักท่องเที่ยวชาวเอเชียส่วนมากจะชอบความเป็นเมืองและความโมเดิร์น แต่ก็ยังมีบางกลุ่มที่ชอบความเป็นไทย

จากตารางที่ 4.28 การออกแบบตกแต่งภายนอกส่วนมากผู้ประกอบการเน้นรูปแบบที่เรียบง่าย มีเพียงโรงแรมที่ 1 เน้นความเป็นไทย และโรงแรมที่ 3 ที่เน้นสีส้ม จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทั้งหมดให้ความเห็นว่าหน้าตาอาคารเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะเข้ามาใช้บริการและอยากที่จะเข้ามาพื้นที่ภายใน แต่มีความสำคัญน้อยกว่าพื้นที่ภายในอย่างบริเวณต้อนรับ (Lobby) และส่วนของห้องพัก ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญคนที่ 1 ที่มีความคิดเห็นว่ารูปแบบการตกแต่งภายนอกหรือเปลือกอาคารไม่ได้มีความสำคัญมากเท่าพื้นที่ภายใน แต่แค่ดูสะอาดและเป็นที่สังเกตเห็นได้ชัดเจน

สรุปรูปแบบที่มีความเหมาะสม คือ รูปแบบที่อยู่ได้นานและไม่ตามสมัยจนเกินไป เช่น รูปแบบการออกแบบตกแต่งสไตล์โคโลเนียลและรูปแบบไทยร่วมสมัย ส่วนการออกแบบตกแต่งภายนอกเน้นไปที่ความเรียบง่าย เป็นที่สังเกตเห็นได้ชัดเจนและสะอาด

(4) ขนาดของห้องพัก

ประเด็นเรื่องขนาดของห้องพักเป็นประเด็นที่ค่อนข้างมีข้อสรุปที่ชัดเจน เนื่องจากความคิดเห็นจากผู้ประกอบการทั้งหมดไปในทิศทางเดียวกัน คือ ขนาดห้องที่มีความเหมาะสมอยู่ที่ 20 ตร.ม.ขึ้นไป รวมถึงขนาดห้องน้ำต้องมีขนาดใหญ่อยู่ที่ประมาณ 6 ตร.ม. แต่ก็มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเกี่ยวกับขนาดห้องพักจากผู้ประกอบการโรงแรมที่ 2 ว่าขนาดห้องเป็นสิ่งที่ไม่ได้

มีกฎเกณฑ์ตายตัวอยู่ที่ว่าภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งมีความคิดเห็นสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับผู้เชี่ยวชาญ (ดูตารางที่ 4.29)

ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญรายที่ 1 มีความคิดเห็นคล้ายกับผู้ประกอบการโรงแรมที่ 2 ในเรื่องขนาดห้องไม่ได้มีกฎเกณฑ์ที่ตายตัว แต่ผู้เชี่ยวชาญรายนี้ให้ความสำคัญกับประสบการณ์ที่ได้จากการมาพักแรมมากกว่าขนาดและความสวยงามของห้องพัก ซึ่งโรงแรมขนาดเล็กประเภทบูติกมีหลายหลายมาก เล็กที่สุดก็คือ 5 ตร.ม. ขายในราคา 1,200 บาท หรือบางที่ 3 ตร.ม.แต่ความพิเศษของห้องนี้ คือ หน้าต่างที่เปิดออกไปเป็นหอไอเฟลที่เป็นสัญลักษณ์ของประเทศฝรั่งเศส ดังนั้นผู้เชี่ยวชาญรายนี้จึงสรุปว่าเรื่องของขนาดไม่ใช่ประเด็นคำถาม

ตารางที่ 4.29

ตารางแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการตกแต่งของแต่ละโรงแรม

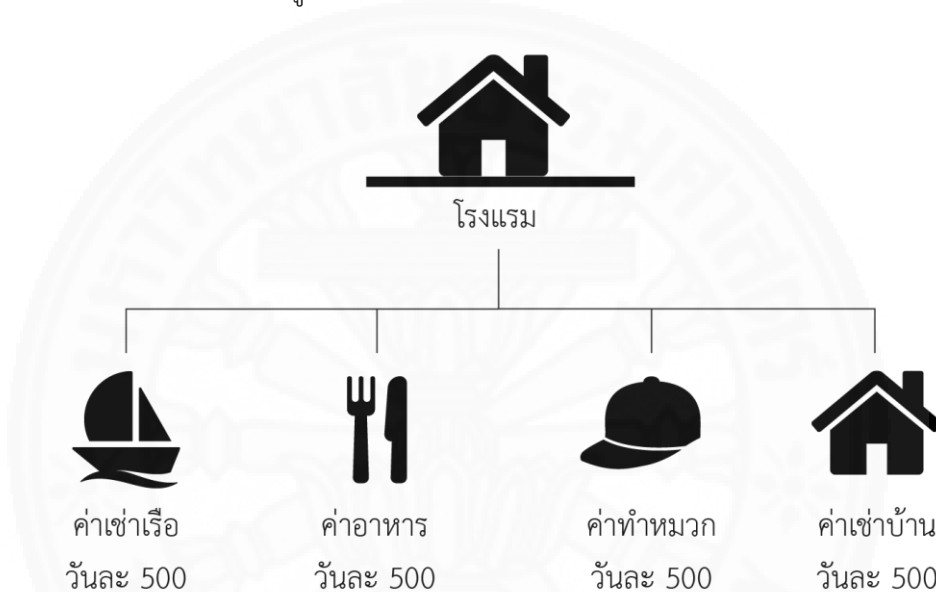
ปัจจัย	โรงแรมที่ 1	โรงแรมที่ 2	โรงแรมที่ 3	โรงแรมที่ 4	โรงแรมที่ 5	โรงแรมที่ 6	โรงแรมที่ 7
ขนาดห้องพัก	24 ตร.ม. ขึ้นไป	20 ตร.ม. ขึ้นไป	24 ตร.ม. ขึ้นไป	22- 24 ตร.ม. ขึ้น ไป	20 ตร.ม. ขึ้นไป	20 ตร.ม. ขึ้นไป	20 ตร.ม. ขึ้นไป

สรุปขนาดห้องที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กไม่ว่าจะเป็นโรงแรมขนาดเล็กประเภทอะไรขนาดห้องที่มีความเหมาะสมและมีความสะดวกสบายในการใช้งานของนักท่องเที่ยวอยู่ที่ 20 ตร.ม. รวมถึงขนาดห้องน้ำที่เหมาะสมอยู่ที่ 6 ตร.ม. ส่วนในเรื่องของประสบการณ์หรือความประทับใจที่ได้รับเป็นสิ่งที่เพิ่มเติมหรือว่าข้อได้เปรียบของโรงแรมที่เพิ่มขึ้นมา

(5) การมีส่วนร่วมกับชุมชน

การมีส่วนร่วมกับชุมชนของโรงแรมขนาดเล็ก คือการที่โรงแรมสามารถสร้างและกระจายรายได้ให้กับชุมชนรอบข้างได้ไม่ว่าจะเป็นรถรับจ้าง ร้านอาหาร ร้านซักรีด และอื่นๆที่อยู่บริเวณโรงแรมหรือบริเวณชุมชน จากการสังเกตการกระจายรายได้ให้กับชุมชนของโรงแรมขนาดเล็กที่ได้ทำการสัมภาษณ์ทุกโรงแรมจะต้องมีการกระจายรายได้รอบข้างให้กับร้านอาหาร คนขับรถรับจ้างต่างๆไม่ว่าจะเป็นรถประจำทางหรือวินมอเตอร์ไซค์ เป็นต้น สิ่งเล็กๆเหล่านี้ก็ถือเป็นการสร้างรายได้ให้กับชุมชน จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทั้งสองท่านได้ให้ความคิดเห็นที่ตรงกันว่าโรงแรม

ขนาดเล็กสามารถเป็นส่วนหนึ่งของการกระจายรายได้และสร้างรายได้ให้กับชุมชน โดยผู้เชี่ยวชาญ คนที่ 1 ได้แสดงความคิดเห็นว่าการกระจายรายได้ให้กับชุมชนเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องของ ต้นทุนการผลิตด้วย ตัวอย่างที่ผู้เชี่ยวชาญได้นำเสนอ คือ ตัวอย่างโรงแรมในต่างจังหวัดจะเรียกคนใน ชุมชนมาคุยกัน เช่น ค่าเช่าเรือวันละ 500 บาท ค่าอาหารวันละ 500 บาท ค่าหมวกวันละ 300 บาท และค่าเช่าบ้านวันละ 500 บาท สิ่งที่เขาทำคือการเอาค่าใช้จ่ายนี้มารวมกันแล้วออกแบบโปรแกรม การท่องเที่ยวให้กับโรงแรมแห่งนี้ ซึ่งวิธีการแบบนี้จะเป็นแนวความคิดที่ชวนให้เกิดการกระจาย รายได้และลดความเสี่ยงให้กับผู้ประกอบการ (ภาพที่ 4.49)



ภาพที่ 4.49 แสดงการกระจายรายได้สู่ชุมชน

สรุปปัจจัยส่วนหนึ่งที่ช่วยลดความเสี่ยงให้กับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก คือ การกระจายรายได้ให้กับชุมชน เพื่อลดต้นทุนค่าใช้จ่ายของโรงแรม หรือที่เรียกว่าแผนธุรกิจแบบ Social enterprise เป็นแผนธุรกิจที่มีการลงทุนน้อยแต่มีการนำสิ่งที่อยู่รอบตัวมาใช้ให้เกิดประโยชน์มากที่สุดรวมถึงให้ประโยชน์กับสิ่งที่อยู่รอบตัวด้วยเช่นกัน

สรุป

จังหวัดที่มีการสนับสนุนการท่องเที่ยวมากขึ้นดังเช่นราชบุรียังขาดสถานที่พักที่ช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม การมีโรงแรมที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานจะช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวและเพิ่มรายได้ให้กับจังหวัดมากขึ้น การศึกษาแนวทางการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการนอกพื้นที่จำนวน 7 แห่งที่ประสบความสำเร็จ พบว่าผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยว ให้ความสำคัญกับพื้นที่ภายในอาคารอย่างพื้นที่ต้อนรับและ

พื้นที่ภายในห้องพักมากกว่าลักษณะภายนอกอาคาร โดยจำนวนห้องพักที่เหมาะสมต่อการพัฒนาอยู่ที่ 10-12 ห้อง (กรณีการบริหารงานแบบธุรกิจครอบครัว) มีจำนวนชั้นไม่เกิน 3 ชั้น จำนวนคูหาอยู่ที่ 2-3 คูหา และขนาดห้องพักอยู่ที่ 20-24 ตร.ม. ด้านการเงินโรงแรมกำหนดราคาห้องพักจากโรงแรมโดยรอบและต้นทุน รวมถึงความสวยงามในการออกแบบ ด้านการบริหารจุดเด่นของโรงแรมขนาดเล็ก คือ ด้านบริหาร ควรพัฒนาบุคลากรในการให้บริการ และสร้างความแตกต่างให้กับโรงแรม โดยการจัดกิจกรรมในวันสำคัญหรือบริการพิเศษอย่างอื่น

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการใช้แบบสอบถาม

การศึกษาเรื่องปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก รวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยว จำนวน 303 คน นำเสนอการวิเคราะห์ดังนี้

4.2.1 การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล และการแปลผลการวิเคราะห์ข้อมูลของการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้วิเคราะห์และนำเสนอในรูปแบบตารางประกอบคำอธิบายโดยเรียงลำดับ เป็น 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

4.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยว

4.2.1.2 ความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

4.2.1.3 ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

4.2.1.4 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

4.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยว

ผลการศึกษาปัจจัยลักษณะส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ สัญชาติ อายุ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และอาชีพ มีผลการศึกษาดังนี้

กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวส่วนมากเป็นเพศหญิงจำนวนร้อยละ 56.11 เป็นชาวไทยมากกว่าต่างชาติ ร้อยละ 83.17 กลุ่มอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี ร้อยละ 52.48 มีรายได้น้อยกว่า 20,001 บาท ร้อยละ 49.50 เป็นพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 37.29 (ดูตารางที่ 4.30)

ตารางที่ 4.30

แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยว

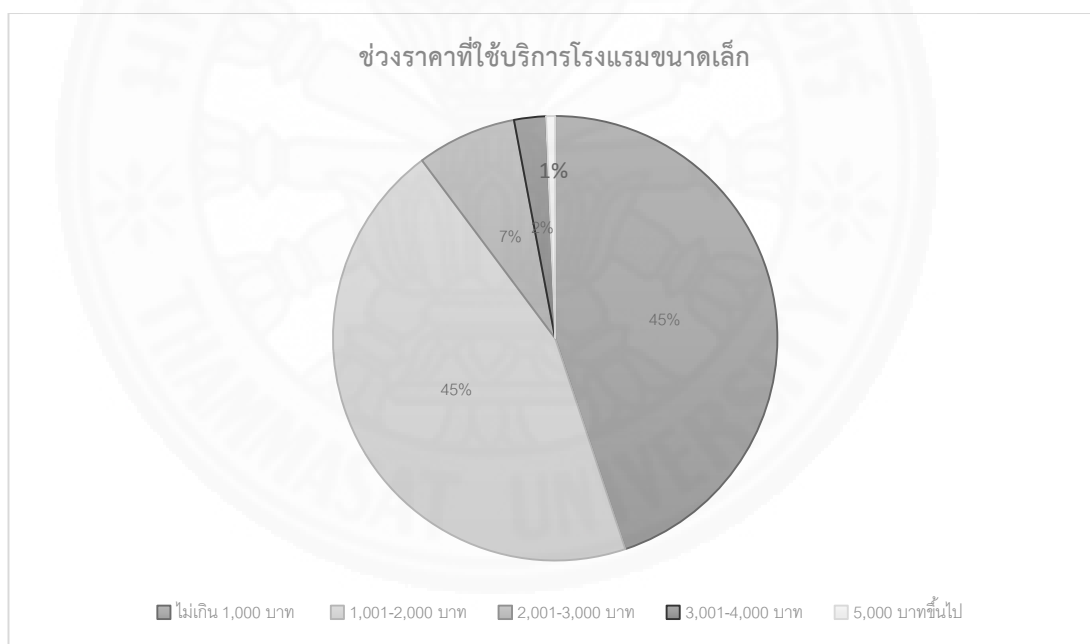
ข้อมูลด้านเพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	133	43.89
หญิง	170	56.11
รวม	303	100.00
ข้อมูลด้านสัญชาติ	จำนวน	ร้อยละ
ชาวไทย	252	83.17
ต่างชาติ	51	16.83
รวม	303	100.00
ข้อมูลด้านอายุ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 20 ปี	41	13.53
21 - 30 ปี	159	52.48
31 - 40 ปี	68	22.44
41 - 50 ปี	33	10.89
51 - 60 ปี	2	0.66
รวม	303	100.00
ด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 20,001 บาท	150	49.50
20,001 - 30,000 บาท	130	42.90
30,001 - 40,000 บาท	19	6.27
40,001 - 50,000 บาท	4	1.32
รวม	303	100.00
ข้อมูลด้านอาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
นักเรียน/นักศึกษา	76	25.08
รับราชการ	40	13.20
พนักงานบริษัทเอกชน	113	37.29
ธุรกิจส่วนตัว	68	22.44
อื่นๆ	6	1.98
รวม	303	100.00

4.2.1.2 ข้อมูลความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

ในส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ได้แก่ ด้านช่วงราคาที่ใช้บริการ รูปแบบห้องพักที่ใช้บริการ ขนาดห้องพักที่ใช้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องใช้บริการ ด้านการเข้าใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ช่วงเวลาในการใช้บริการห้องพักและแหล่งข้อมูลที่ทำให้ใช้บริการห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก มีผลการศึกษาดังนี้

(1) ด้านช่วงราคาที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านช่วงระดับราคาที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กพบว่าช่วงราคาในกลุ่มตัวอย่างมีความต้องการ มากที่สุดมี 2 ช่วงราคา คือ ราคาไม่เกิน 1,000 บาท และ 1,001 – 2,000 บาท มีจำนวนเท่ากัน 136 คน คิดเป็น ร้อยละ 44.88 (ภาพที่ 4.50)



ภาพที่ 4.50 แผนภาพแสดงช่วงราคาที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(2) ด้านรูปแบบห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

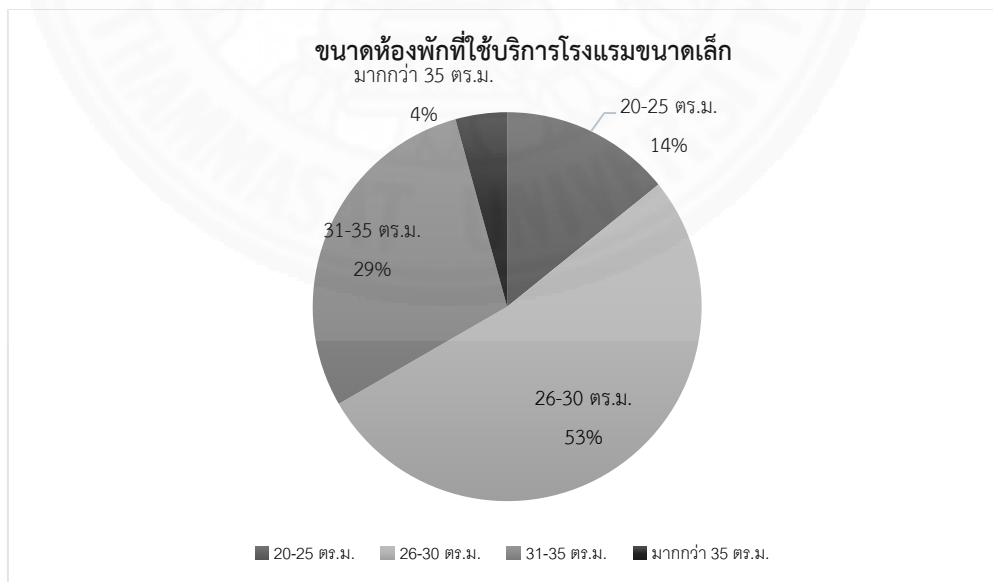
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านรูปแบบห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก พบว่ากลุ่มตัวอย่างมากเลือกรูปแบบห้องพักแบบเตียงเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 180 คน คิดเป็น ร้อยละ 59.41 (ภาพที่ 4.51)



ภาพที่ 4.51 แผนภาพแสดงรูปแบบห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(3) ด้านขนาดห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านขนาดห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก พบว่ากลุ่มตัวอย่างเลือกห้องพักที่ขนาด 26 - 30 ตารางเมตร มากที่สุด จำนวน 159 คน คิดเป็น ร้อยละ 52.48 (ภาพที่ 4.52)



ภาพที่ 4.52 แผนภาพแสดงขนาดห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(4) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

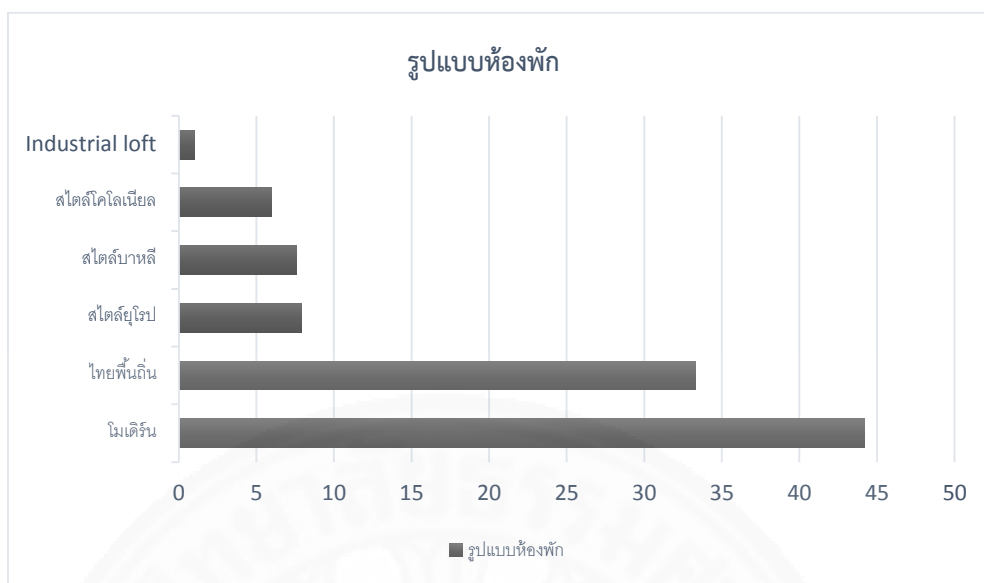
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก มากที่สุด ร้านอาหาร / เครื่องดื่ม จำนวน 212 คน คิดเป็น ร้อยละ 25.48 รองลงมา สระว่ายน้ำ จำนวน 173 คน คิดเป็น ร้อยละ 20.79 สปา จำนวน 110 คน คิดเป็น ร้อยละ 13.22 (ภาพที่ 4.53)



ภาพที่ 4.53 แผนภาพแสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

(5) รูปแบบห้องพัก

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านรูปแบบห้องพักที่ต้องใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก มากที่สุด เลือก โมเดิร์น จำนวน 134 คน คิดเป็น ร้อยละ 44.22 ลักษณะไทยพื้นถิ่น จำนวน 101 คน คิดเป็น ร้อยละ 33.33 (ภาพที่ 4.54)



ภาพที่ 4.54 แผนภาพแสดงความต้องการในรูปแบบห้องพักของนักท่องเที่ยว

4.2.1.3 ข้อมูลความถี่ในการมาใช้งาน (ของคนที่เคยพักโรงแรมขนาดเล็ก)

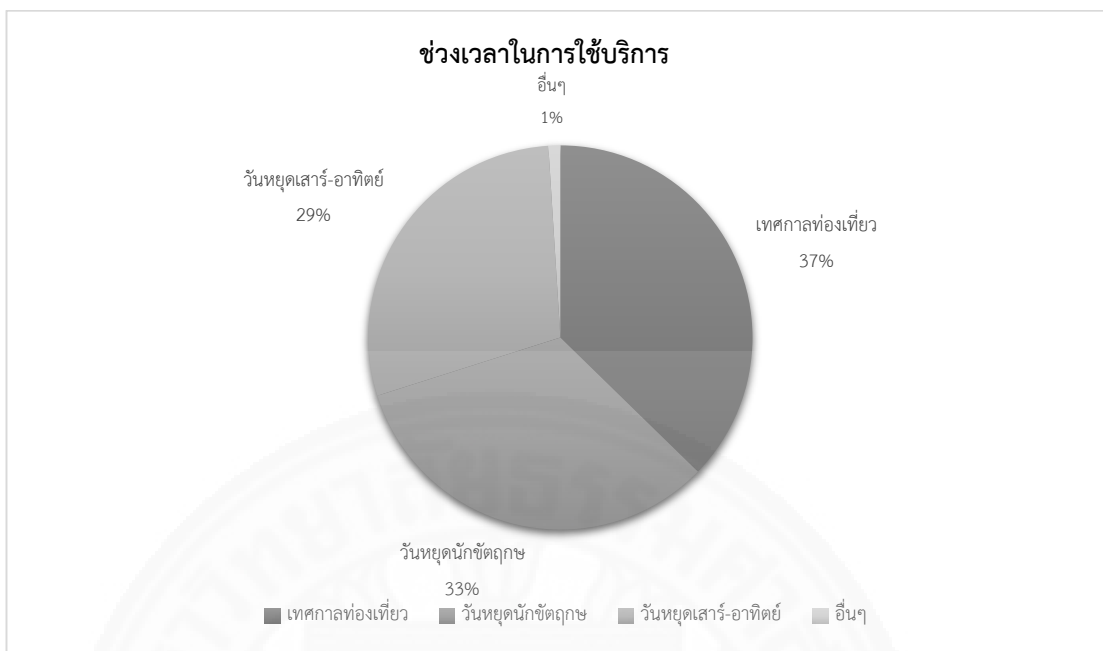
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านการใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ส่วนใหญ่เคยใช้บริการ จำนวน 201 คน คิดเป็น ร้อยละ 66.30 และไม่เคยใช้บริการ จำนวน 102 คน คิดเป็น ร้อยละ 33.70 (ตารางที่ 4.31)

ตารางที่ 4.31

แสดงจำนวนร้อยละข้อมูลด้านการเข้าใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

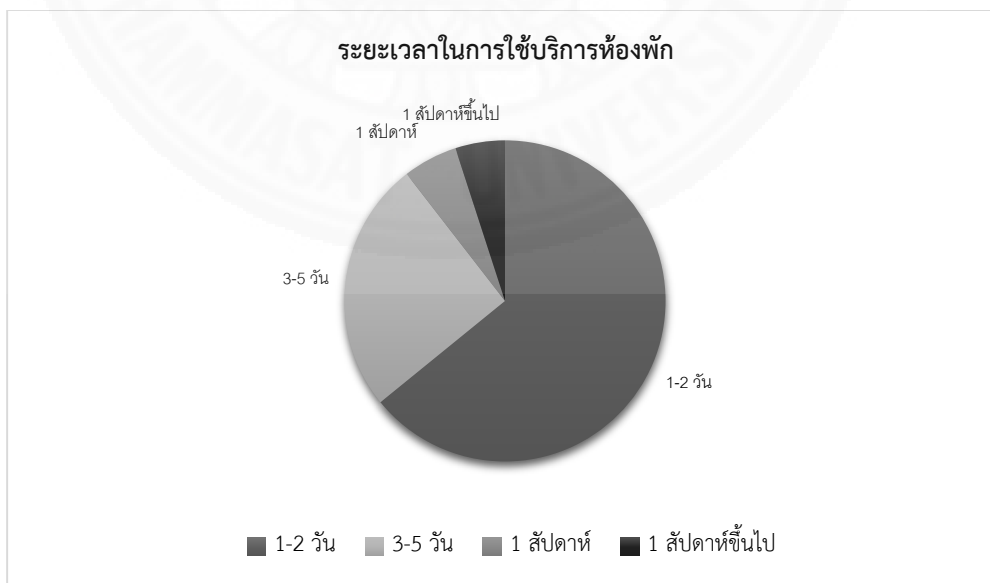
การใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	จำนวน	ร้อยละ
เคยใช้บริการ	201	66.3
ไม่เคยใช้บริการ	102	33.7
รวม	303	100.00

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านช่วงเวลาในการใช้บริการห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก มากที่สุด ในช่วงเทศกาลการท่องเที่ยว จำนวน 75 คน คิดเป็น ร้อยละ 37.3 รองลงมา วันหยุดนักขัตฤกษ์ จำนวน 66 คน คิดเป็น ร้อยละ 32.8 วันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ จำนวน 58 คน คิดเป็น ร้อยละ 28.9 น้อยที่สุด อื่น ๆ จำนวน 2 คน คิดเป็น ร้อยละ 1.00 (ภาพที่ 4.55)



ภาพที่ 4.55 แผนภาพแสดงช่วงเวลาในการใช้บริการ

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการให้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านระยะเวลาในการใช้บริการห้องพักที่ให้บริการโรงแรมขนาดเล็ก มีช่วงเวลามากที่สุด คือ 1 – 2 วัน จำนวน 129 คน คิดเป็น ร้อยละ 64.20 รองลงมา 3 – 5 วัน จำนวน 51 คน คิดเป็น ร้อยละ 25.40 และ 1 สัปดาห์ จำนวน 11 คน คิดเป็น ร้อยละ 5.50 ช่วงเวลาที่น้อยที่สุด 1 สัปดาห์ขึ้นไป จำนวน 10 คน คิดเป็น ร้อยละ 5.00 (ภาพที่ 4.56)



ภาพที่ 4.56 แสดงระยะเวลาในการใช้บริการห้องพัก

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ด้านแหล่งข้อมูลที่ทำให้ใช้บริการห้องพักที่ใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กเล็ก พบว่า มากสุด คือ การใช้อินเตอร์เน็ต มีจำนวน 200 คน คิดเป็น ร้อยละ 31.50 รองลงมา บริษัททัวร์ จำนวน 95 คน คิดเป็น ร้อยละ 14.96 แอปพลิเคชัน จำนวน 86 คน คิดเป็น ร้อยละ 13.54 นิตยสาร / โกด์บุ๊ก จำนวน 81 คน คิดเป็น ร้อยละ 12.76 เพื่อน / คนรู้จัก จำนวน 77 คน คิดเป็น ร้อยละ 12.13 ติดต่อด้วยตนเอง จำนวน 61 คน คิดเป็น ร้อยละ 9.61 และการติดต่อที่น้อยที่สุด คือ ผ่านตัวแทนจำหน่าย จำนวน 35 คน คิดเป็น ร้อยละ 5.51 (ภาพที่ 4.57)



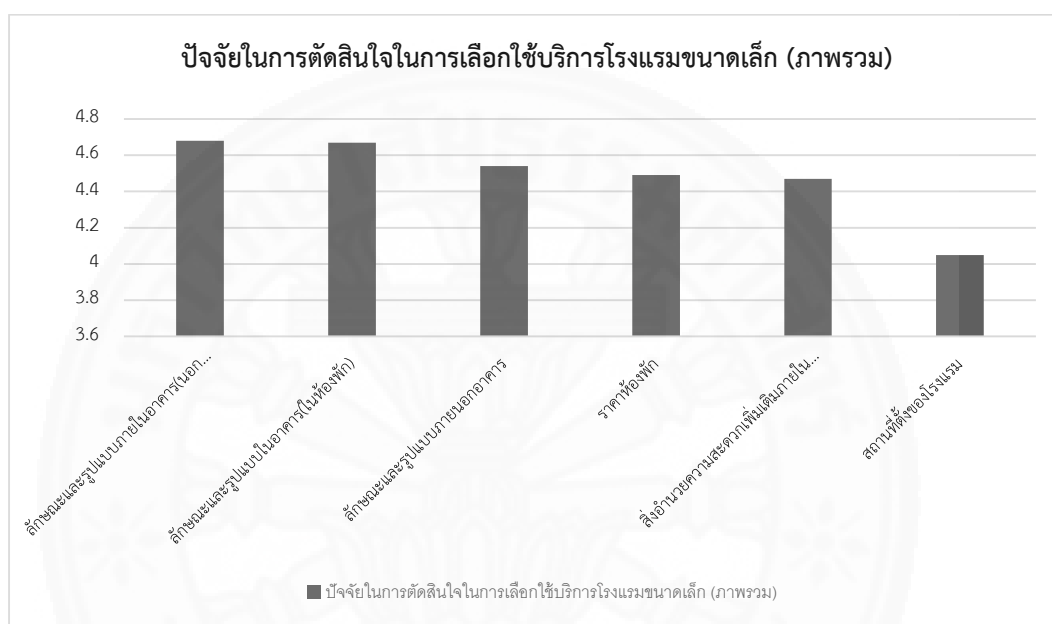
ภาพที่ 4.57 แผนภาพแสดงแหล่งข้อมูลที่ทำให้ให้นักท่องเที่ยวเลือกใช้บริการห้องพัก

4.2.1.4 ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

ใน ส่วนที่ 3 แสดงผลการศึกษาปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว ได้แก่ ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม และด้านราคาห้องพัก มีผลการศึกษาดังนี้

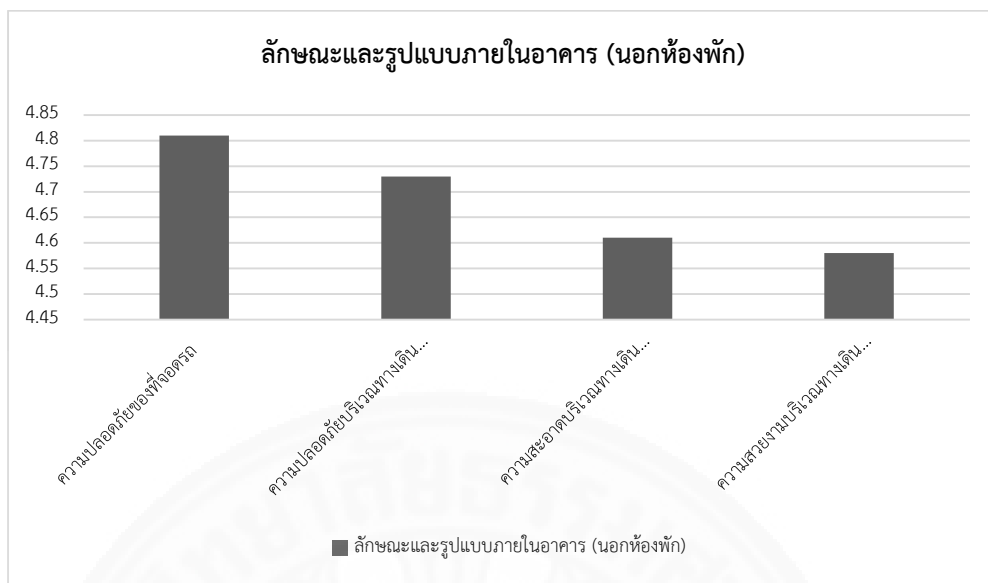
ผลการศึกษาปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวในภาพรวม พบว่า มีความพึงพอใจในระดับมากที่สุด จำนวน 5

ด้าน โดยสูงสุด คือ ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) มีค่าเฉลี่ย 4.68 รองลงมา ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) มีค่าเฉลี่ย 4.67 ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร มีค่าเฉลี่ย 4.54 ด้านราคาห้องพักมีค่าเฉลี่ย 4.49 และด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมมีค่าเฉลี่ย 4.47 และมีความพึงพอใจในระดับมาก จำนวน 1 ด้าน คือ ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม มีค่าเฉลี่ย 4.05 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.58)



ภาพที่ 4.58 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

ผลการศึกษาปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) ในภาพรวมพบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมากที่สุดทั้ง 4 ด้าน โดยในเรื่องความปลอดภัยของที่จอดรถ มีค่าเฉลี่ย 4.81 มากที่สุด รองลงมา คือ ความปลอดภัยบริเวณทางเดินภายในอาคาร มีค่าเฉลี่ย 4.73 ความสะอาดบริเวณทางเดินภายในอาคาร มีค่าเฉลี่ย 4.61 และความสวยงามของบริเวณทางเดินภายในอาคารมีค่าเฉลี่ย 4.58 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.59)



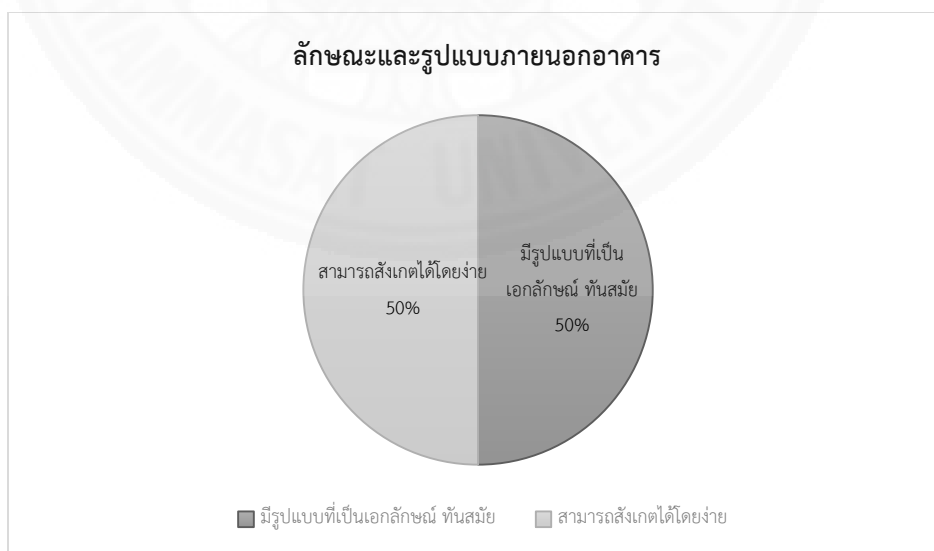
ภาพที่ 4.59 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)

ผลการศึกษาปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) พบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด ทั้ง 9 ด้าน โดยสูงสุด คือ ความสะอาดของห้องพัก มีค่าเฉลี่ย 4.79 รองลงมาความสะอาดของห้องน้ำภายในห้องพัก มีค่าเฉลี่ย 4.77 ความสะอาดกสบายของห้องพักมีค่าเฉลี่ย 4.73 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักมีค่าเฉลี่ย 4.72 ทัศนียภาพที่มองออกไปภายนอกมีค่าเฉลี่ย 4.70 ความสวยงามและการตกแต่งของห้องพักมีค่าเฉลี่ย 4.64 ขนาดของระเบียงภายนอกห้องมีค่าเฉลี่ย 4.61 ขนาดของห้องพักที่เหมาะสม มีค่าเฉลี่ย 4.55 และการออกแบบ ตกแต่งภายในที่ทันสมัยมีเอกลักษณ์มีค่าเฉลี่ย 4.52 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.60)



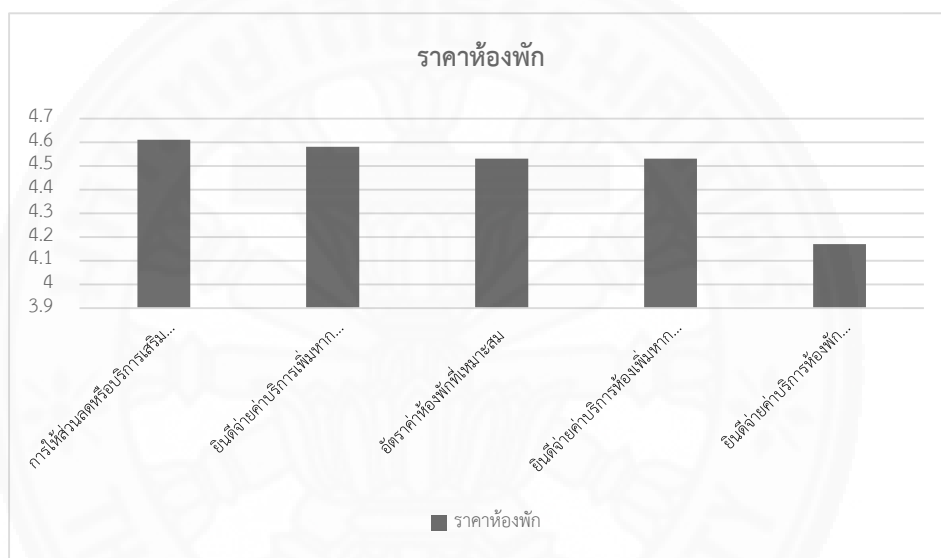
ภาพที่ 4.60 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)

ผลการศึกษา ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคารพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีผลในระดับมากที่สุด ทั้ง 2 ด้านเท่ากัน คือ มีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ทันสมัย มีค่าเฉลี่ย 4.54 และโรงแรมสามารถสังเกตได้โดยง่ายโดยมีค่าเฉลี่ย 4.54 (ภาพที่ 4.61)



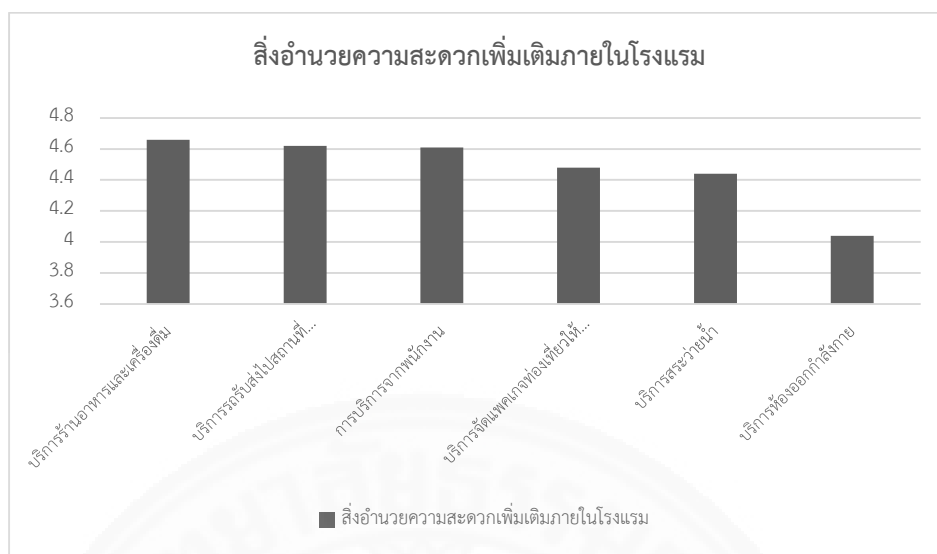
ภาพที่ 4.61 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร

ผลการศึกษาปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวด้านราคาห้องพักภายในโรงแรมพบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด จำนวน 4 ด้าน โดยสูงสุด คือ การให้ส่วนลดหรือบริการเสริมเมื่อเข้าพักเป็นเวลานาน มีค่าเฉลี่ย 4.61 รองลงมายินดีจะจ่ายค่าบริการเพิ่มหากห้องพักมีพื้นที่ระเบียงกว้างขึ้นเพื่อเพิ่มพื้นที่พักผ่อน มีค่าเฉลี่ย 4.58 ยินดีจ่ายค่าบริการห้องพักเพิ่มหากห้องพักสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์จากภายนอก มีค่าเฉลี่ย 4.53 และ อัตราค่าห้องพักที่เหมาะสมมีค่าเฉลี่ย 4.53 และมีผลในระดับมาก จำนวน 1 ด้าน คือ ยินดีจะจ่ายค่าบริการห้องพักเพิ่มขึ้นหากได้รับการบริการที่ดีจากทางโรงแรม มีค่าเฉลี่ย 4.17 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.62)



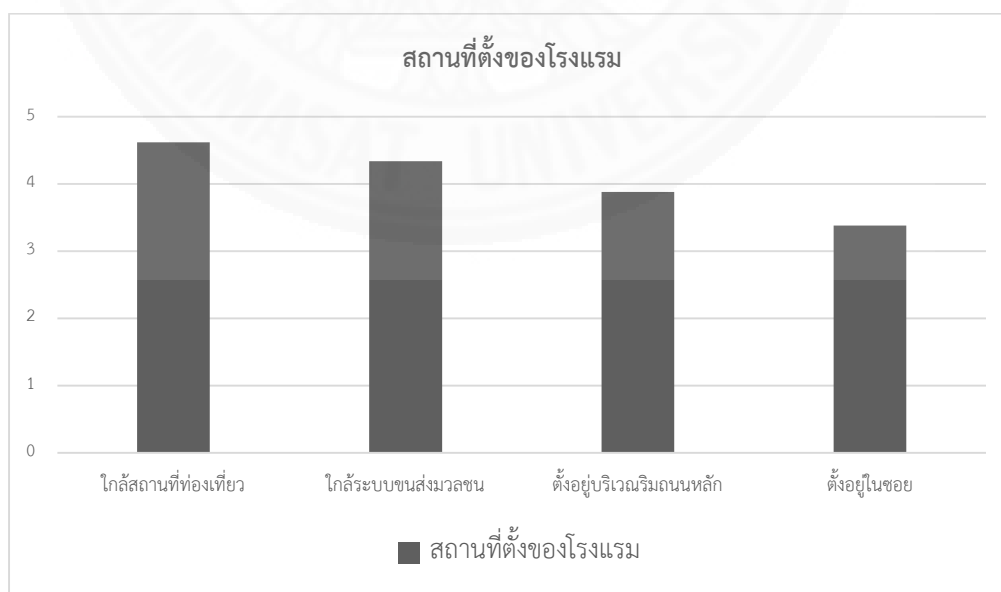
ภาพที่ 4.62 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้านราคาห้องพัก

ผลการศึกษา ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม พบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับผลในระดับมากที่สุด จำนวน 5 ด้าน โดยสูงสุด คือ การบริการร้านอาหารและเครื่องดื่ม มีค่าเฉลี่ย 4.66 รองลงมา การบริการรถรับส่งไปสถานที่ท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียงมีค่าเฉลี่ย 4.62 การบริการจากพนักงาน มีค่าเฉลี่ย 4.61 บริการจัดแพคเกจท่องเที่ยวให้ลูกค้ามีค่าเฉลี่ย 4.48 และบริการสระว่ายน้ำมีค่าเฉลี่ย 4.44 และมีผลในระดับมาก จำนวน 1 ด้าน คือ การบริการห้องออกกำลังกายมีค่าเฉลี่ย 4.04 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.63)



ภาพที่ 4.63 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในห้องพัก

ผลการศึกษาปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม พบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด จำนวน 2 ด้าน โดยสูงสุด คือ โรงแรมใกล้สถานที่ท่องเที่ยว มีค่าเฉลี่ย 4.62 รองลงมา มีโรงแรมใกล้ระบบขนส่งมวลชน มีค่าเฉลี่ย 4.34 และให้ความสำคัญในระดับมาก จำนวน 2 ด้าน คือ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนหลักมีค่าเฉลี่ย 3.88 และตั้งอยู่ในซอยมีค่าเฉลี่ย 3.38 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.64)



ภาพที่ 4.64 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กด้านสถานที่ตั้ง

4.2.1.5 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลและความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(1) เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านเพศกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

ผลการทดสอบเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านเพศ กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว ใช้สถิติทดสอบแบบ t – Test ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ในรายด้าน พบว่า เพศชายและหญิงมีปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กไม่แตกต่างกันทั้ง 6 ด้าน (ภาพที่ 4.65)



ภาพที่ 4.65 กราฟเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างเพศกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

(2) เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านสัญชาติ กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

ผลการทดสอบเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านสัญชาติ กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว ใช้สถิติทดสอบแบบ t – Test ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ในรายด้าน พบว่า ปัจจัยด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมและด้านราคาห้องพักของนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติมีความแตกต่างกัน

โดยนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจะให้ความสำคัญต่อปัจจัยในการเลือกใช้ บริการโรงแรมขนาดเล็กสูงกว่ากลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทย เมื่อมาพิจารณาในแต่ละปัจจัยอย่าง สถานที่ตั้งของโรงแรม ลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก และราคาห้องพัก ปัจจัยเหล่านี้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยที่นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจะให้ความสำคัญมากกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย (ภาพที่ 4.66)



ภาพที่ 4.66 กราฟแสดงความแตกต่างระหว่างสัญชาติกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้ บริการโรงแรมขนาดเล็ก

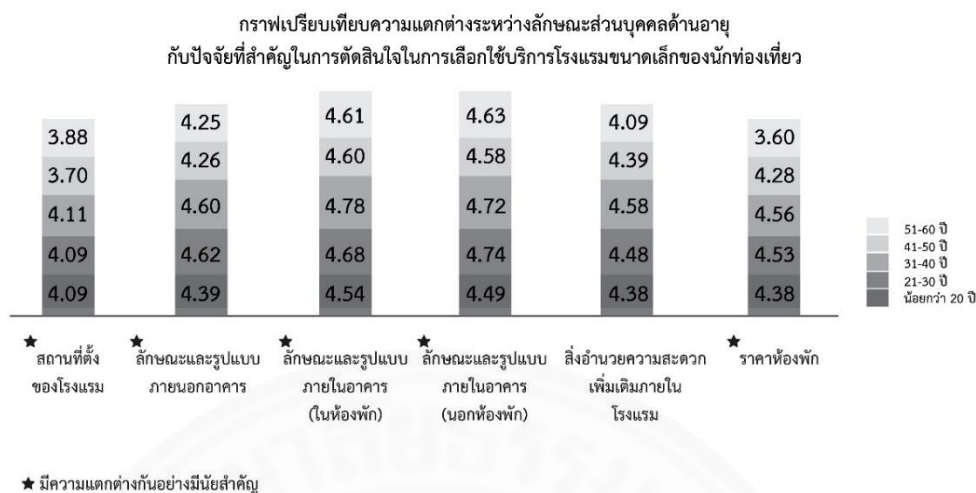
(3) เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านอายุกับ ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

ผลการทดสอบเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านอายุกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว ใช้สถิติทดสอบแบบ F – Test ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ในรายด้าน พบว่าปัจจัยด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) และด้านราคาห้องพักมีความแตกต่างกันด้านอายุ

โดยนักท่องเที่ยวอายุ 31-40 ปี ให้ความสำคัญต่อปัจจัยในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กในภาพรวมมากที่สุด เมื่อมาพิจารณาในแต่ละปัจจัยอย่าง สถานที่ตั้งของโรงแรมจะเห็นว่ากลุ่มช่วงอายุ 31-40 ปี ให้ความสำคัญกับปัจจัยเรื่องสถานที่ตั้งมากที่สุด ส่วนกลุ่มคนที่มีอายุ 44-50 ปี และ 51-60 ปี เป็นกลุ่มคนที่ให้ความสำคัญกับเรื่องสถานที่ตั้ง

ที่ตั้งน้อยที่สุด ส่วนปัจจัยลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคารกลุ่มคนที่ให้ความสำคัญมากที่สุด คือ กลุ่มคนอายุ 21-30 ปี ส่วนกลุ่มคนที่ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ กลุ่มอายุ 41-50 ปี และ 51-60 ปี ในเรื่องของลักษณะและรูปแบบภายในห้องพัก กลุ่มคนอายุ 31-40 ปี ให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้มากที่สุด ส่วนปัจจัยและรูปแบบภายนอกห้องพัก กลุ่มคนที่อยู่ในช่วงอายุ 21-30 ปี ให้ความสำคัญมากที่สุด แต่ช่วงอายุที่ให้ความสำคัญน้อยที่สุดในสองปัจจัยนี้ คือ กลุ่มคนที่อยู่ในช่วงอายุน้อยกว่า 20 ปี อาจสรุปได้ว่าวัยรุ่นน่าจะใช้เวลาอยู่ในโรงแรมน้อยกว่าวัยผู้ใหญ่จึงให้ความสำคัญกับสองปัจจัยนี้น้อยกว่าวัยอื่น ในเรื่องของราคาห้องพักกลุ่มคนที่ให้ความสำคัญมากที่สุด คือ กลุ่มคนที่อยู่ในช่วงอายุ 31-40 ปี ส่วนกลุ่มคนที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยในเรื่องนี้น้อยที่สุด คือ กลุ่มอายุ 41-50 ปี และ 51-60 ปี

สรุปผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความแตกต่างรายคู่ระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านอายุกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ในด้านสถานที่ตั้งโรงแรมกลุ่มอายุ 41-50 ปี เป็นกลุ่มที่มีความคิดเห็นแตกต่างจากกลุ่มที่มีอายุน้อยกว่า 40 ปี ลงไป ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคารกลุ่มคนที่มีอายุระหว่าง 21-30 ปี มีความคิดเห็นแตกต่างจากกลุ่มคนที่มีอายุน้อยกว่า 20 ปี ส่วนกลุ่มอายุ 41-50 ปี มีความคิดเห็นแตกต่างจากกลุ่มคนที่อยู่ในช่วงอายุ 21-40 ปี และกลุ่มคนที่มีอายุระหว่าง 51-60 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีอายุอยู่ระหว่าง 21-40 ปี ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) กลุ่มคนที่มีอายุระหว่าง 21-30 ปี และกลุ่มคนที่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างกับกลุ่มคนที่อายุน้อยกว่า 20 ปี ลงไป ส่วนกลุ่มคนที่มีอายุอยู่ระหว่าง 41-50 ปี และ 51-60 ปี สองกลุ่มนี้มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่อายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) กลุ่มคนที่มีอายุระหว่าง 21-30 ปี และกลุ่มอายุ 31-40 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่อายุน้อยกว่า 20 ปี ส่วนกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 41-50 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มอายุ 21-30 ปี ด้านราคาห้องพักกลุ่มอายุ 21-30 ปี และกลุ่มคนที่มีอายุ 31-40 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่อายุน้อยกว่า 20 ปี ส่วนกลุ่มคนที่มีอายุ 41-50 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีอายุ 21-40 ปี และกลุ่มอายุ 51-60 ปี มีความคิดเห็นในด้านราคาแตกต่างจากกลุ่มคนที่อายุน้อยกว่า 50 ปี ลงไป (ภาพที่ 4.67)



ภาพที่ 4.67 กราฟเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอายุกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

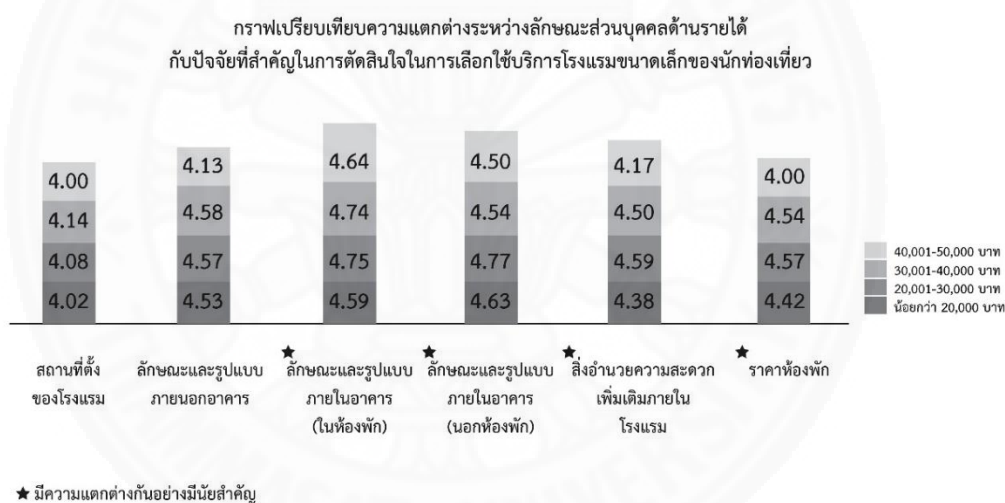
(4) เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านรายได้ต่อเดือนกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

ผลการทดสอบเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านรายได้ต่อเดือนกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว ใช้สถิติทดสอบแบบ F – Test ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ในรายด้าน พบว่าปัจจัยด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมและด้านราคาห้องพักมีความแตกต่างกันทางด้านรายได้

สรุปในภาพรวมกลุ่มนักท่องเที่ยวรายได้ 20,001 – 30,000 บาท จะให้ความสำคัญต่อปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กสูงสุด เมื่อมาดูในแต่ละปัจจัยอย่างลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมและราคาห้องพักจะเห็นว่ามี ความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และกลุ่มคนที่ให้ความสำคัญมากที่สุด คือ กลุ่ม 20,001-30,000 บาท อาจเห็นว่าคนที่มียาได้มากจะให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวจึงให้ความสำคัญในส่วนห้องพักมากกว่าคนรายได้น้อย ส่วนในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกคนที่มียาได้มากกว่าก็ย่อมต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกมากหรือให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกมากเป็นพิเศษ

สรุปผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความแตกต่างรายคู่ระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรม

ขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ในด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) กลุ่มคนที่มีรายได้เฉลี่ย 20,000-30,000 บาท มีความคิดเห็นแตกต่างจากกลุ่มคนที่มีอายุน้อยกว่า 20,000 บาท ปัจจัยด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) กลุ่มคนที่มีรายได้ 20,000-30,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีรายได้น้อยกว่า 20,000 บาท และกลุ่มคนที่มีรายได้ 30,000-50,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 20,000-30,000 บาท ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมกลุ่มคนที่มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 20,000-30,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีรายได้น้อยกว่า 20,000 บาท ส่วนกลุ่มคนที่มีรายได้เฉลี่ย 40,000-50,000 บาทมีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 20,001-40,000 บาท และส่วนด้านราคาห้องพักกลุ่มรายได้ 20,001-30,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีอายุน้อยกว่า 20,001 บาท ส่วนกลุ่มคนที่มีรายได้ 40,001-50,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มที่มีรายได้น้อยกว่า 40,000 บาทลงไป (ภาพที่ 4.68)



ภาพที่ 4.68 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านอาชีพกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(5) เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านอาชีพกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

ผลการทดสอบเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านอาชีพกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว ใช้สถิติทดสอบแบบ F – Test ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ในรายด้าน พบว่าปัจจัยด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร

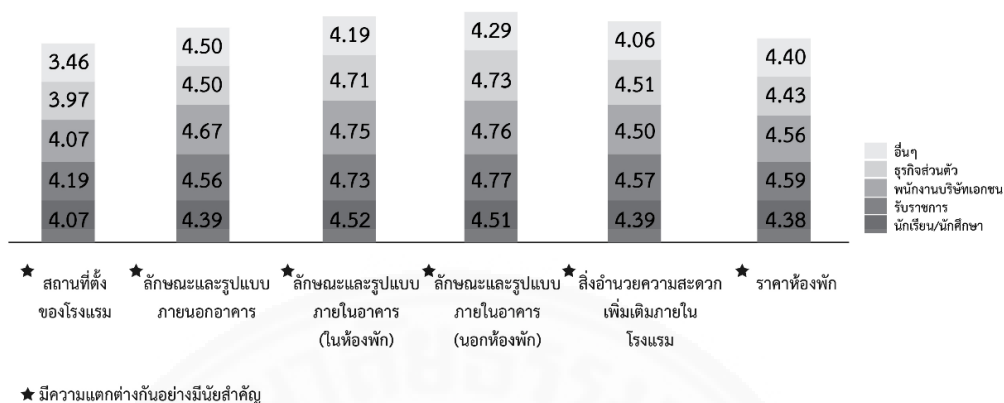
(ในห้องพัก) ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมและด้านราคาห้องพักมีความแตกต่างกันด้านอาชีพ

สรุปภาพรวมนักท่องเที่ยวที่ประกอบอาชีพรับราชการจะให้ความสำคัญกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กมากที่สุด โดยทุกปัจจัยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ด้านของสถานที่ตั้งอาชีพรับราชการให้ความสำคัญกับเรื่องนี้มากที่สุด ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคารพนักงานบริษัทเอกชนให้ความสำคัญมากที่สุดในขณะที่กลุ่มนักเรียน นักศึกษาให้ความสำคัญน้อยที่สุด ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) พนักงานบริษัทเอกชนให้ความสำคัญมากที่สุด ขณะที่อาชีพอื่น ๆ ให้ความสำคัญน้อยที่สุด ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) อาชีพรับราชการให้ความสำคัญมากที่สุด ส่วนอาชีพอื่น ๆ ให้ความสำคัญน้อยที่สุด เรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมอาชีพรับราชการให้ความสำคัญมากที่สุด ส่วนกลุ่มนักเรียน นักศึกษาให้ความสำคัญกับเรื่องนี้น้อยที่สุด เช่นเดียวกับปัจจัยในด้านของราคา

อาชีพมีผลต่อปัจจัยในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก ผู้ประกอบอาชีพที่มีหน้าตาในสังคมการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กต้องมีความคาดหวังที่จะได้พักในสถานที่สวยงาม มีเอกลักษณ์ รวมถึงบริการที่ดีจากทางโรงแรม

สรุปการเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านอาชีพกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรมอาชีพอื่น ๆ มีความคิดเห็นแตกต่างกับทุกอาชีพ ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคารอาชีพรับราชการและพนักงานบริษัทเอกชนมีความคิดเห็นที่แตกต่างกับกับอาชีพนักเรียน นักศึกษา ส่วนอาชีพอื่น ๆ มีความคิดเห็นที่แตกต่างกับพนักงานบริษัทเอกชน ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) อาชีพรับราชการและพนักงานบริษัทเอกชนมีความคิดเห็นที่แตกต่างกับนักเรียน นักศึกษา ส่วนอาชีพอื่น ๆ มีความคิดเห็นแตกต่างกับทุกอาชีพ ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร(นอกห้องพัก) อาชีพรับราชการพนักงานบริษัทเอกชน และธุรกิจส่วนตัวมีความคิดเห็นที่แตกต่างกับนักเรียน นักศึกษา ส่วนอาชีพอื่น ๆ มีความคิดเห็นที่แตกต่างกับทุกอาชีพ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมอาชีพรับราชการมีความคิดเห็นแตกต่างกับอาชีพนักเรียน นักศึกษา ส่วนอาชีพอื่น ๆ มีความคิดเห็นแตกต่างกับทุกอาชีพ ส่วนด้านราคาห้องพักอาชีพรับราชการและพนักงานบริษัทเอกชนมีความคิดเห็นที่แตกต่างกับกลุ่มอาชีพนักเรียนนักศึกษา ส่วนอาชีพอื่น ๆ มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากอาชีพรับราชการ (ภาพที่ 4.69)

กราฟเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคลด้านอาชีพ
กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว



ภาพที่ 4.69 กราฟเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอาชีพกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

สรุป

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรี ผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 303 คน แบ่งเป็นเพศหญิงจำนวน 170 คน (ร้อยละ 56.11) และเพศชายจำนวน 133 คน (ร้อยละ 43.89) เป็นคนไทยจำนวน 252 คน และเป็นชาวต่างชาติจำนวน 51 คน โดยอายุเฉลี่ยอยู่ที่ 21-30 ปี

ผลการศึกษาแบ่งออกมาเป็น 3 ด้าน คือ ด้านกายภาพ การเงิน และการบริหาร ส่วนของด้านกายภาพ ด้านสถานที่ตั้งนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับสถานที่ตั้งที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนและใกล้สถานที่ท่องเที่ยวมากเท่ากัน ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคารนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญทั้งรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ทันสมัย และสามารถสังเกตเห็นได้ง่าย ด้านลักษณะและรูปแบบภายในห้องพักนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับความสะอาดของห้องพักมากที่สุด รองลงมาคือความสะอาดของห้องน้ำภายในห้องพัก ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกห้องพักนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญมากทั้ง 4 ด้าน คือ ความปลอดภัยของที่จอดรถ (มีค่าเฉลี่ย 4.81) รองลงมาความปลอดภัยบริเวณภายในอาคาร (ค่าเฉลี่ย 4.73) ความสะอาดบริเวณทางเดินภายในอาคาร (ค่าเฉลี่ย 4.61) และความสวยงามของบริเวณทางเดินภายในอาคาร (ค่าเฉลี่ย 4.58)

ด้านการเงินในส่วนของราคาห้องพักภายในโรงแรม พบว่านักท่องเที่ยวต้องการได้ส่วนลดหรือบริการเสริมเมื่อเข้าพักเป็นเวลานาน (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 4.61) รองลงมา นักท่องเที่ยวยินดีที่จะจ่ายค่าบริการเพิ่มหากห้องพักมีพื้นที่ระเบียงกว้างขึ้นเพื่อเพิ่มพื้นที่การพักผ่อน (ค่าเฉลี่ย

ร้อยละ 4.58) และยินดีที่จะจ่ายค่าบริการห้องพักเพิ่มหากห้องพักสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์จากภายนอก (ค่าเฉลี่ย 4.53)

ด้านการบริหารในส่วนของด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญมากที่สุด คือ การบริการร้านอาหารและเครื่องดื่ม (ร้อยละ 4.66) รองลงมา คือ การบริการรับส่งไปสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง (ร้อยละ 4.62) และการบริการที่ดีจากพนักงาน (ร้อยละ 4.61)



บทที่ 5

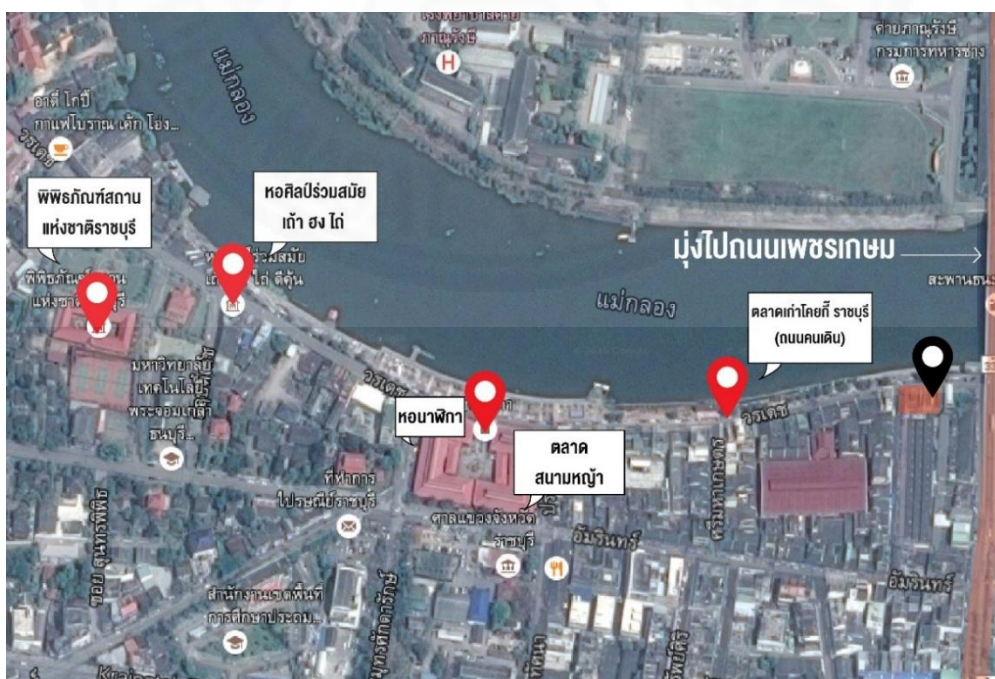
แนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการ

5.1 แนวทางการออกแบบทางกายภาพ

5.1.1 การวิเคราะห์สถานที่ตั้งโครงการ

จังหวัดราชบุรีเป็นจังหวัดหัวเมืองรองที่กำลังได้รับการพัฒนาจากภาครัฐ โดยมีนโยบายโครงการ 12 เมืองต้องห้ามพลาดเป็นแผนพัฒนาการท่องเที่ยว ความน่าสนใจของเมืองนี้ คือ เป็นเมืองที่มีความหลากหลายทางวัฒนธรรมแต่กลับถูกมองข้าม ปัจจุบันทางภาครัฐและเอกชนพยายามสนับสนุนการท่องเที่ยวและสนับสนุนให้จังหวัดราชบุรีเป็นเมืองของศิลปะ หรือ ชุมชนคนอาร์ต

สถานที่ตั้งโครงการ คือ ถนนวรเดช อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี เหตุผลในการเลือกพื้นที่ดังกล่าวเป็นสถานที่ในการพัฒนาโครงการโรงแรมขนาดเล็ก เนื่องจากบริเวณนี้ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม เช่น พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติราชบุรี หอศิลป์ร่วมสมัย เก้า ฮงไถ่ หอนาฬิกาที่เป็นสัญลักษณ์ของเมือง ตลาดสนามหญ้า และตลาดเก่าโคยก็ ราชบุรี (ถนนคนเดิน) รวมถึงเป็นเส้นทางที่สะดวกในการเดินทางไปยังพื้นที่อื่นๆข้างเคียง (ภาพที่ 5.1)



ภาพที่ 5.1 พื้นที่ตั้งโครงการและสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

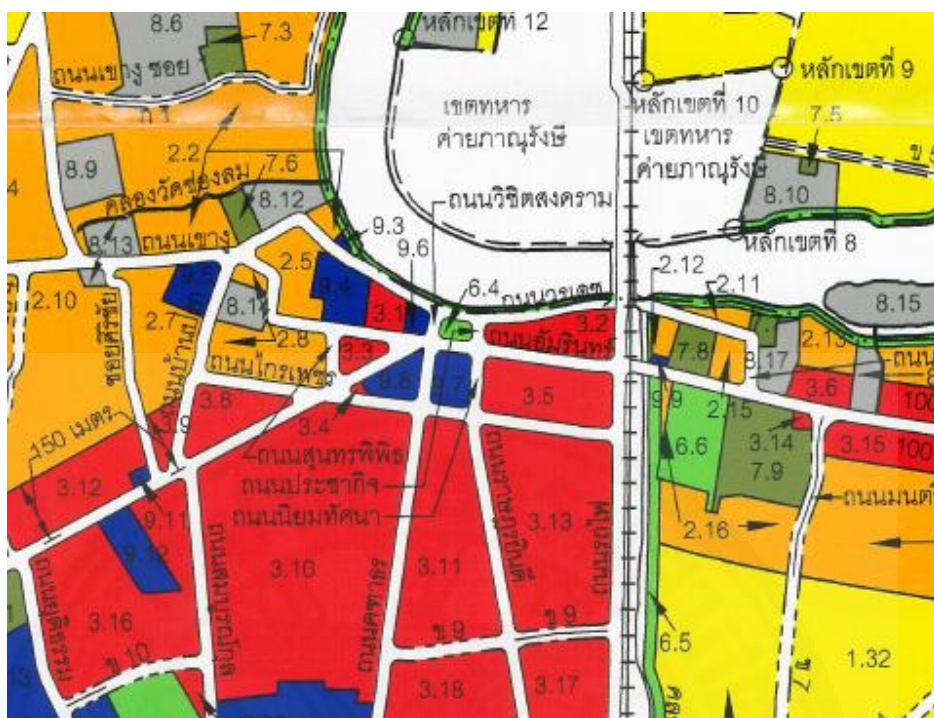
ตึกแถวที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมขนาดเล็ก คือ ตึกแถวที่ตั้งอยู่ที่ถนนวรเดช อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี เป็นตึกแถว 3 คูหา 3 ชั้น ราคาขายของตึกแถวอยู่ที่ราคาตึกแถวละ 5,000,000 บาท มีราคาเช่าตึกต่อเดือนอยู่ที่ 15,000 บาทต่อเดือน (ภาพที่ 5.2)



ภาพที่ 5.2 ลักษณะตึกแถวเก่าที่จะนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก

5.1.2 การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริเวณสถานที่ตั้งของโรงแรมตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ข้อห้ามของพื้นที่สีแดง คือ การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่หรือสูง (มีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือสูงเกิน 15 เมตรขึ้นไป) (ภาพที่ 5.3)



ภาพที่ 5.3 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดราชบุรี

นอกจากนี้กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 34 วรรค 5 กำหนดว่า การก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมที่มีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่อาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร หากเป็นการออกแบบ ก่อสร้างตึกแถวกฎหมายถือว่าเป็นการซ่อมแซม (Renovation) ซึ่งจากตึกแถวที่เลือกมาพัฒนาเป็นตึกแถวที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร (รวมความสูงหลังจากการตัดแปลงอาคารเรียบร้อยแล้ว)

กฎหมายการจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดราชบุรี กำหนดอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน (FAR) 0.8 และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร ส่วนอาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการ ศาสนสถาน และสถานศึกษาไม่น้อยกว่า 500 เมตร นอกจากนี้บริเวณด้านหน้าของตึกแถวที่จะทำการปรับปรุงอาคารติดกับแม่น้ำแม่กลองซึ่งเป็นแหล่งน้ำสาธารณะที่มีข้อกำหนดว่าแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับก่อสร้างและตัดแปลงอาคาร (ภาพที่ 5.4)



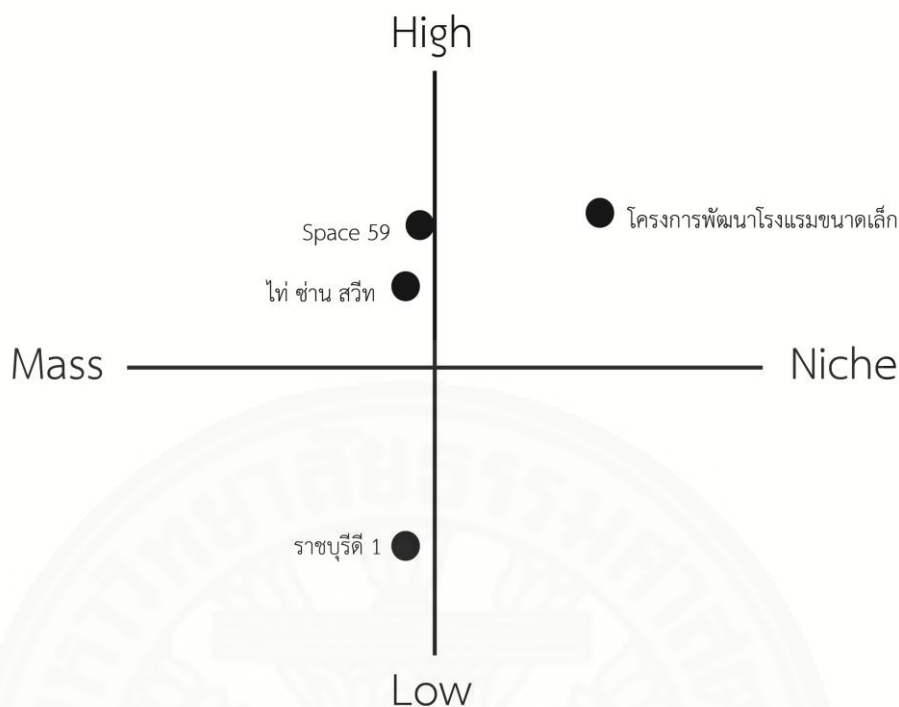
ภาพที่ 5.4 แสดงพื้นที่ริมน้ำและวิวทิวทัศน์หน้าโรงแรม

แนวคิดในการออกแบบมาจากการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามจากนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรี ทำให้เกิดแนวคิดด้านการออกแบบ คือ การสร้างเอกลักษณ์ วัฒนธรรมให้กับตัวโรงแรมที่แสดงออกถึงความเป็นราชบุรี

5.1.3 การวิเคราะห์ด้านการตลาด

จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเที่ยวในจังหวัดราชบุรี พบว่า กลุ่มเป้าหมายอยู่ในช่วงอายุ 20-30 ปี ซึ่งอายุนี้นับเป็นกลุ่มคนที่อยู่ในช่วง Generation Y ซึ่งพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้มีลักษณะ คือ มีพฤติกรรมการใช้อินเทอร์เน็ตสูง ต้องการพื้นที่บริการอาหารตลอด 24 ชม. บริการเช็คอิน/เช็คเอาท์ด้วยตนเอง รวมถึงโรงแรมที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวและบรรยากาศที่แปลกใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

หากเปรียบเทียบการตลาดและราคาของโรงแรมอื่นในจังหวัดราชบุรีจะเห็นว่าโรงแรมในจังหวัดราชบุรี ส่วนมากเป็นโรงแรมที่ได้ไม่มีเอกลักษณ์หรือขายกลุ่มบุคคลเฉพาะกลุ่ม ซึ่งโครงการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม จึงมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความแตกต่างและเน้นนักท่องเที่ยวที่ต้องการศึกษาหรือเรียนรู้ศิลปะ วัฒนธรรมของจังหวัดราชบุรี ดังนั้นการวางตำแหน่งทางการตลาดจึงอยู่ในกลุ่มที่มีความเฉพาะเจาะจงและมีราคาที่สูง (ภาพที่ 5.5)



ภาพที่ 5.5 แสดงการวางตำแหน่งด้านการตลาดและการเงินของโรงแรมในราชบุรี

5.1.4 แนวความคิดในการออกแบบ

แนวความคิดในการออกแบบจากการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรี กลุ่มนักท่องเที่ยวให้ความคิดเห็นว่าควรมีรูปแบบโมเดิร์นและไทยพื้นถิ่น กลุ่มผู้ประกอบการให้ความคิดเห็นว่าแนวทางการออกแบบตกแต่งควรมีรูปแบบไทยร่วมสมัยและสไตล์โคโลเนียล ส่วนรูปแบบภายนอกเน้นรูปแบบที่มีเอกลักษณ์ สังกัดได้ชัดเจน นอกจากนี้โรงแรมควรมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่ทำให้เกิดความประทับใจ

แนวทางการออกแบบพื้นที่ภายในโรงแรมเน้นไปที่ความโปร่งโล่ง เนื่องจากการนำติกแถวมาดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็กมีพื้นที่ใช้สอยที่จำกัด พื้นที่ชั้นล่างเน้นไปที่พื้นที่ส่วนกลาง เช่น พื้นที่ต้อนรับ พื้นที่นั่งเล่น พื้นที่รับประทานอาหารหรือคาเฟ่ ส่วนพื้นที่ห้องพักได้ออกแบบให้ห้องพักมีทั้งหมด 3 รูปแบบ คือ แบบสแตนดาร์ด ดีลักซ์ และแบบสวีท นอกจากนี้ในแต่ละชั้นจัดให้มีพื้นที่นั่งเล่นเพื่อพักผ่อนสำหรับนักท่องเที่ยว



ภาพที่ 5.6 แสดงแปลนพื้นชั้น 1



ภาพที่ 5.7 แสดงแปลนพื้นชั้น 2



ภาพที่ 5.8 แสดงแปลนพื้นชั้น 3



ภาพที่ 5.9 แสดงแปลนพื้นชั้น 4



ภาพที่ 5.10 แสดงรูปด้าน 1



ภาพที่ 5.11 แสดงรูปด้านที่ 2

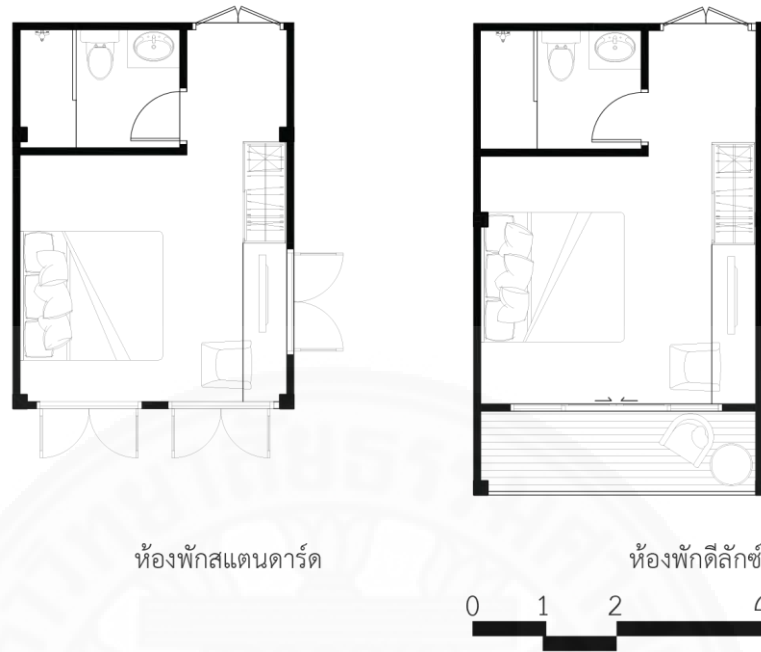


ภาพที่ 5.12 แสดงรูปด้านที่ 3

ลักษณะภายนอกอาคารเน้นไปที่ความมีเอกลักษณ์ ผสมผสานระหว่างความเป็นไทยและความเป็นสากล แต่คงความเรียบง่ายของเปลือกอาคารเอาไว้

แนวทางการออกแบบห้องพักแต่ละห้องเน้นไปที่ความเรียบง่าย โปร่งโล่ง เนื่องจากข้อจำกัดของการนำตึกแถวมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็กทำให้พื้นที่ห้องพักมีขนาดที่จำกัดมาก การจัดพื้นที่ให้เกิดความเหมาะสมรวมถึงขนาดห้องพักที่เหมาะสมทำให้นักท่องเที่ยวเกิดความรู้สึกสบายในการพักผ่อนและตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวได้ การออกแบบรูปแบบห้องได้ออกแบบทั้งหมด 3 รูปแบบ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว เนื่องจากนักท่องเที่ยวมีทั้งเดินทางมาเป็นคู่ และมาเป็นแบบครอบครัว จึงได้ออกแบบไว้เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวในแต่ละกลุ่ม แต่ได้มีการจัดทำให้พักแบบสแตนด์อโลนไว้มากที่สุด เนื่องจากการเก็บข้อมูลทางด้านรายได้ของนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรีมีรายได้ไม่สูงมาก รวมถึงกลุ่มอายุที่นักท่องเที่ยวอยู่ในวัยรุ่นถึงวัยผู้ใหญ่ (ภาพที่ 5.13 และภาพที่ 5.14)

การออกแบบตกแต่งภายในเน้นไปที่รูปแบบโคโลเนียลผสมผสานกับความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ในชุมชนตามที่ได้เก็บข้อมูลจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการที่ต้องการสถานที่พักที่มีความเป็นเอกลักษณ์และสามารถบ่งบอกถึงความเป็นสถานที่ได้และสร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยวที่มาพัก (ภาพที่ 5.15 - ภาพที่ 5.17)



ภาพที่ 5.13 รูปแบบห้องพักของโรงแรม



ภาพที่ 5.14 รูปแบบห้องพักของโรงแรม



ภาพที่ 5.15 ทักษณียภาพภายในห้องนอน



ภาพที่ 5.16 ทักษณียภาพบริเวณพื้นที่รับรอง



ภาพที่ 5.17 ทักษณภาพบริเวณพื้นที่ต้อนรับ



ภาพที่ 5.18 ทักษณภาพภายนอกด้านหน้า



ภาพที่ 5.19 ทักษะภาพถ่ายด้านหลัง

5.2 แนวทางการบริหารจัดการ

การบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็กสิ่งที่สำคัญที่สุด คือ เรื่องการบริการ เพราะนักท่องเที่ยวส่วนมากที่มาพักโรงแรมขนาดเล็กต้องการประสบการณ์ที่แปลกใหม่รวมถึงการบริการที่เป็นกันเองจากโรงแรม สิ่งที่โรงแรมจะต้องให้บริการ คือ การบริการที่เป็นกันเอง และกิจกรรมพิเศษที่แตกต่างที่เป็นจุดดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะกลับมาใช้บริการซ้ำ

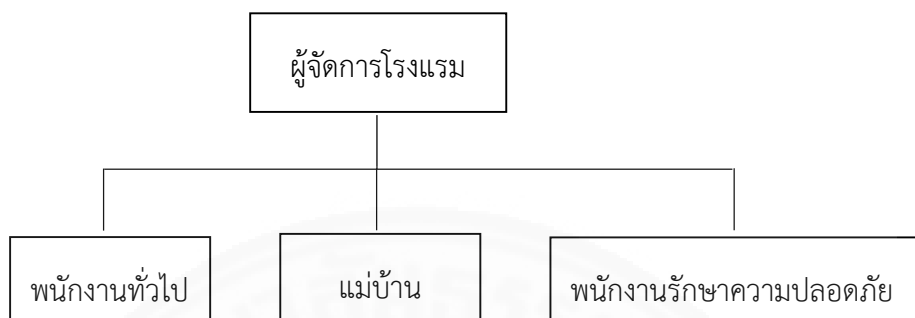
5.2.1 โครงสร้างการบริหารจัดการ

การบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็กด้วยระบบครอบครัว มีจำนวนพนักงานอยู่ที่ 6-7 คน โดยโครงการโรงแรมขนาดเล็กนี้มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 6 คน โดยแบ่งโครงสร้างของพนักงานดังนี้

- | | |
|----------------------------|------------|
| 1. ผู้จัดการโรงแรม | จำนวน 1 คน |
| 2. พนักงานทั่วไป | จำนวน 2 คน |
| 3. แม่บ้าน | จำนวน 1 คน |
| 4. พนักงานรักษาความปลอดภัย | จำนวน 2 คน |

การบริหารจัดการพนักงานในโรงแรมขนาดเล็กนี้ส่วนมากจะบริหารจัดการพนักงาน โดยอบรมพนักงานให้พนักงาน 1 คน สามารถทำงานได้หลากหลายหน้าที่เพื่อเป็นการ

ประหยัดต้นทุนในการบริหารจัดการ โดยบางโรงแรมอาจมีผู้จัดการโรงแรมเป็นคนคอยควบคุมดูแลพนักงานคนอื่น หรือเป็นตัวผู้ประกอบการเองที่เป็นคนคอยดูแลความเรียบร้อยภายในโรงแรม (ภาพที่ 5.20)



ภาพที่ 5.20 โครงสร้างการบริหารจัดการพนักงานในโรงแรม

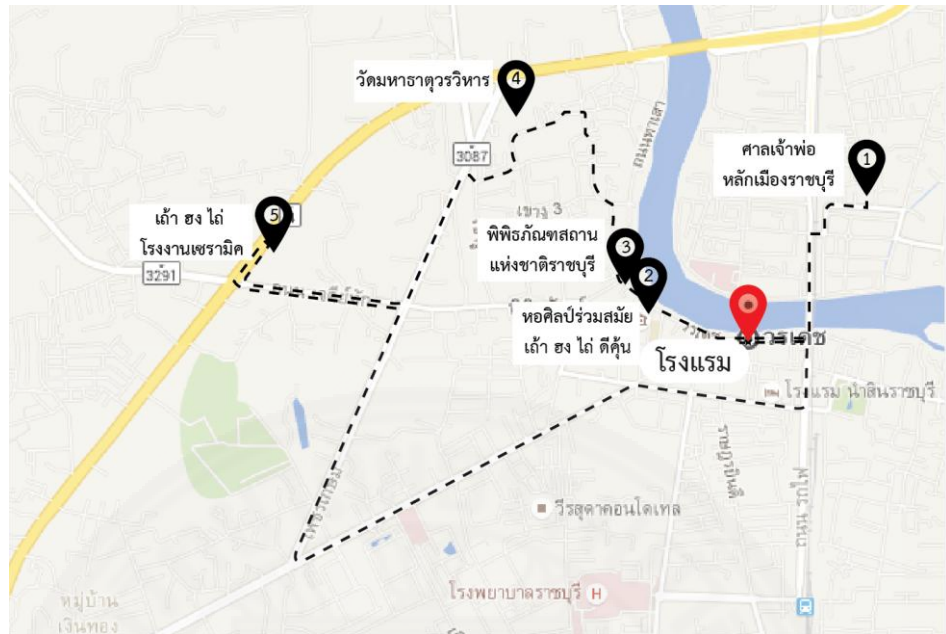
การบริหารจัดการในด้านการประหยัดต้นทุนค่าใช้จ่ายของโรงแรมขนาดเล็ก มีการใช้ระบบคีย์การ์ดในการช่วยประหยัดไฟฟ้าภายในห้องพัก มีการคำนวณค่าใช้จ่ายภายในโครงการ รวมถึงไม่กักตุนของใช้ภายในโรงแรม เนื่องจากบางช่วงเป็นช่วงที่ไม่ค่อยมีนักท่องเที่ยว ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น

5.2.2 การสร้างกิจกรรมเพื่อความสัมพันธ์กับชุมชน

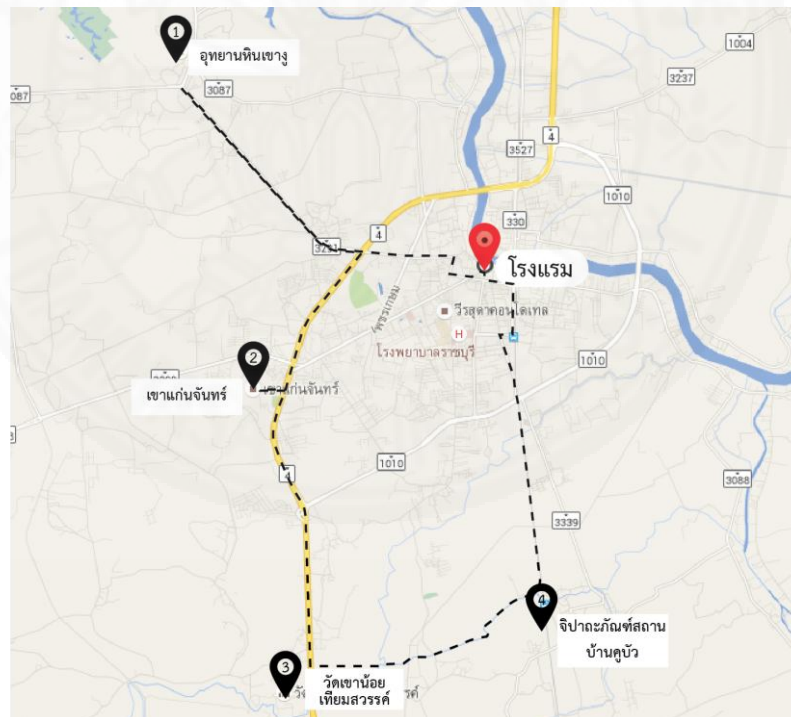
การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

การจัดกิจกรรมขึ้นภายในโรงแรมนอกจากเป็นการบริการพิเศษที่สร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยว ยังเป็นการส่งเสริมการสร้างรายได้ให้กับชุมชนรอบข้างไม่ว่าจะเป็นการจ้างรถรับส่งบริการนักท่องเที่ยว ร้านอาหารบริเวณรอบข้างโรงแรมและสถานที่ท่องเที่ยว รวมถึงเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวให้กับจังหวัดอีกทางหนึ่ง

ผู้วิจัยได้มีการจัดทำโปรแกรมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมบริเวณใกล้โรงแรมเป็นเวลา 2 วัน 1 คืน เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้ประกอบการ โดยเริ่มต้นจากสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นสิ่งศักดิ์สิทธิ์ของเมือง ซึ่งอยู่ใกล้โรงแรมแล้วไล่ไปเรื่อย ๆ ตามเส้นทางในแผนที่ (ภาพที่ 5.21 และ 5.22) รวมถึงมีการพักรับประทานอาหารกลางวันบริเวณใกล้เคียงสถานที่ท่องเที่ยว และท่องเที่ยวต่อตามโปรแกรมที่ได้วางแผนไว้ (ตารางที่ 5.1) ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์บริเวณหน้าโรงแรมจะมีถนนคนเดินไว้ให้นักท่องเที่ยวได้เดินเที่ยว



ภาพที่ 5.21 เส้นทางการท่องเที่ยวในวันที่ 1



ภาพที่ 5.22 เส้นทางท่องเที่ยวในวันที่ 2

ตารางที่ 5.1

โปรแกรมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมบริเวณใกล้เคียง

วันที่ 1		
สถานที่ท่องเที่ยว	ระยะทาง	ระยะเวลาในการเดินทางจากโรงแรม
1. ศาลเจ้าพ่อหลักเมืองราชบุรี	1.6 กม.	6 นาที
2. หอศิลป์ร่วมสมัย เจ้า ฮงไถ่ ดีคูน	40 เมตร	1 นาที
3. พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติราชบุรี	80 เมตร	3 นาที
รับประทานอาหารกลางวัน (ร้านอาหารบริเวณแหล่งท่องเที่ยว)		
4. วัดมหาธาตุวรวิหาร	1.1 กม.	4 นาที
5. เจ้า ฮง ไถ่ โรงงานเซรามิก	2.3 กม.	7 นาที
เดินทางกลับโรงแรมเพื่อพักผ่อนตามอัธยาศัย และรับประทานอาหารเย็น (บริเวณตลาดสนามหญ้า)		
6. เดินเล่นถนนคนเดิน (ตลาดเก่าโคยก็ เฉพาะเสาร์-อาทิตย์)	บริเวณหน้าโรงแรม	
วันที่ 2		
สถานที่ท่องเที่ยว	ระยะทาง	ระยะเวลาในการเดินทางจากโรงแรม
1. อุทยานหินเขางู	8.4 กม.	14 นาที
2. เขาแก่นจันทร์	6.1 กม.	13 นาที
รับประทานอาหารกลางวัน (ร้านอาหารบริเวณแหล่งท่องเที่ยว)		
3. วัดเขาน้อยเทียมสวรรค์	8.9 กม.	14 นาที
4. จิปาถะภัณฑ์สถานบ้านคูบัว	7 กม.	14 นาที
เดินทางกลับโรงแรมเพื่อพักผ่อนตามอัธยาศัย และรับประทานอาหารเย็น (บริเวณตลาดสนามหญ้า)		
5. เดินเล่นถนนคนเดิน (ตลาดเก่าโคยก็ เฉพาะเสาร์-อาทิตย์)	บริเวณหน้าโรงแรม	

หมายเหตุ: ระยะเวลาในการเดินทางจากโรงแรมโดยรถยนต์

นอกจากสถานที่ท่องเที่ยวตามโปรแกรมที่ได้จัดทำขึ้น ภายในจังหวัดราชบุรียังมีสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจอีกมากมายที่นักท่องเที่ยวสามารถไปท่องเที่ยวเพื่อเรียนรู้ศิลปะวัฒนธรรม หรือวิถีชีวิตของคนในชุมชน เช่น ตลาดน้ำดำเนินสะดวก อุทยานหุ่นขี้ผึ้งสยาม วัดถ้ำสาธิต ตลาดน้ำเหล่าตั๊กลัก และเมืองโบราณคูบัว เป็นต้น

ข้อดีของการมีโรงแรมขนาดเล็กเกิดขึ้นในย่านชุมชน คือ การกระจายรายได้ให้กับชุมชนรอบข้าง การเกิดโครงการโรงแรมขนาดเล็กแห่งนี้ขึ้นเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวของชุมชนและสร้างรายได้ให้กับคนในชุมชนมากขึ้นด้วย เช่น มีจำนวนนักท่องเที่ยวมาท่องเที่ยวในพื้นที่มากขึ้น มีนักท่องเที่ยวมาเดินถนนคนเดินมากขึ้น รวมถึงมีการทำกิจกรรมในพื้นที่ระหว่างคนในชุมชนกับนักท่องเที่ยวมากขึ้นด้วย

5.3 การวิเคราะห์ทางการเงิน

การวิเคราะห์ทางการเงินในบทนี้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมขนาดเล็ก กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี โดยทำการวิเคราะห์และเปรียบเทียบผลประโยชน์ตอบแทนที่จะได้รับและค่าใช้จ่ายที่เสียไปในการดำเนินโครงการ ภายในระยะเวลาในการลงทุน เพื่อเป็นการพิสูจน์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

สมมติฐานประกอบการพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี ผู้วิจัยตั้งสมมติฐานประกอบวิธีการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial feasibility study) ดังต่อไปนี้ โดยมีระยะเวลาการบริหารโครงการทั้งหมด 20 ปี

พื้นที่ให้เช่า (Rentable Area)

พื้นที่อาคารทั้งหมด 576 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องพักทั้งหมด 12 ห้อง 3 รูปแบบ คือ ห้องสแตนดาร์ด ห้องดีลักซ์ และห้องสวีท รวมถึงร้านอาหารให้เช่า (ตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.2

จำนวนพื้นที่การใช้งานในอาคารทั้งหมดกับพื้นที่การเช่าห้องพัก

พื้นที่	ตารางเมตร	เปอร์เซ็นต์
พื้นที่อาคารทั้งหมด	576	100%
พื้นที่จากการเช่าห้องพัก	350	61%
- ห้องพักสแตนดาร์ด	120	20.9%
- ห้องดีลักซ์	60	10.5%
- ห้องสวีท	170	29.6%

5.3.1 สมมติฐานด้านรายรับของโครงการ

รายรับของโครงการโรงแรมขนาดเล็ก วิทยาลัยศึกษา อำเภอมือง จังหวัดราชบุรี แบ่งรายรับออกเป็น 2 ทาง คือ รายรับจากการเช่าห้อง และรายรับจากค่าบริการ

5.3.1.1 รายรับจากค่าเช่าห้อง

รายรับจากค่าเช่าห้องทั้งหมด 12 ห้องและร้านอาหาร 1 ร้าน รวมทั้งหมด 13 ห้อง รวมรายรับจากการเช่าห้องต่อคืนทั้งหมด 22,500 บาท รวมค่าเช่าต่อเดือน 675,000 บาท และค่าเช่าต่อปี 8,220,000 บาท (ตารางที่ 5.3)

ตารางที่ 5.3

ตารางแสดงรายรับจากค่าเช่าห้องทั้งหมดของโรงแรม

ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	ค่าเช่าต่อคืน	รวมค่าเช่าต่อคืน	รวมค่าเช่าต่อเดือน	รวมค่าเช่าต่อปี
ห้องพักสแตนดาร์ด	6	1,200	7,200	216,000	2,592,000
ห้องดีลักซ์	3	1,600	4,800	144,000	1,728,000
ห้องสวีท	3	3,500	10,500	315,000	3,780,000
ร้านอาหาร	1	-	-	10,000	120,000
รวมรายรับจากการเช่าห้อง	13	-	22,500	675,000	8,220,000

5.3.1.2 รายรับส่วนค่าบริการ

รายรับส่วนค่าบริการรถรับส่งไปยังสถานที่ท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียง โดยรวมไปกับส่วนของค่าบริการห้องพัก โดยรวมค่าบริการรวมต่อคืนอยู่ที่ 1,800 บาท ค่าบริการรวมต่อเดือนอยู่ที่ 56,000 บาท และค่าบริการรวมต่อปีอยู่ที่ 672,000 บาท (ตารางที่ 5.4)

ตารางที่ 5.4

ตารางแสดงรายรับค่าบริการ

รายรับค่าบริการ	จำนวนห้องพัก	ค่าบริการเสริมต่อห้อง	รวมค่าบริการต่อคืน	รวมค่าบริการต่อเดือน	รวมค่าบริการต่อปี
ห้องพักสแตนดาร์ด	6	100	600	18,000	216,000
ห้องดีลักซ์	3	200	600	18,000	216,000
ห้องสวีท	3	200	600	18,000	216,000
ร้านอาหาร	1	-	-	2,000	24,000
รวมรายรับจากค่าบริการ	13	-	1,800	56,000	672,000

5.3.2 สมมติฐานด้านต้นทุนโครงการ

5.3.2.1 ต้นทุนที่ดิน

โครงการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี เป็นการพัฒนาโครงการโดยการนำเอาตึกแถวเก่ามาปรับปรุงเป็นโรงแรมขนาดเล็ก โดยค่าตึกแถว 3 คูหา มีราคาขายทั้งหมดอยู่ที่ 15,000,000 บาท (ตารางที่ 5.5)

ตารางที่ 5.5

แสดงรายละเอียดต้นทุนที่ดิน

ต้นทุนที่ดิน	จำนวนพื้นที่	ราคาหน่วยละ	รวม
- มูลค่าตึกแถว	36 ตร.ว.	-	15,000,000 บาท

5.3.2.2 ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและปรับปรุงอาคาร

ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและปรับปรุงอาคารในโครงการประกอบด้วย ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า 8,469,600 บาท ค่าระบบภายในโครงการมูลค่า 284,350 บาท ค่าเฟอร์นิเจอร์และงานระบบมูลค่า 850,000 บาท รวมค่าก่อสร้างอาคารและปรับปรุงอาคารทั้งหมดอยู่ที่ 9,600,000 บาท (ตารางที่ 5.6)

ตารางที่ 5.6

แสดงรายละเอียดต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและปรับปรุงอาคาร

ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและปรับปรุงอาคาร	จำนวนพื้นที่	ราคาหน่วยละ	รวม
- ค่าก่อสร้างอาคารส่วนพื้นที่ห้องพัก	350 ตร.ม.	9,000 บาท	3,150,000 บาท
- ค่าตกแต่งพื้นที่ห้องพักโรงแรม	13 ห้อง	350,000 บาท	4,550,000 บาท
- ค่าก่อสร้างห้องเครื่องงานระบบไฟฟ้า	6 ตร.ม.	3,000 บาท	18,000 บาท
- ห้องเครื่องระบบปั้มน้ำต่าง ๆ	6 ตร.ม.	3,000 บาท	18,000 บาท
- พื้นที่ส่วนต้อนรับ	40 ตร.ม.	6,000 บาท	240,000 บาท
- พื้นที่ส่วนทางเดิน	113 ตร.ม.	4,000 บาท	452,000 บาท
- พื้นที่บันได	10.4 ตร.ม.	4,000 บาท	41,600 บาท
รวมค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง			8,469,600 บาท
ต้นทุนค่างานระบบภายในโครงการ	จำนวน	ราคาหน่วยละ	รวม
- หม้อแปลงไฟฟ้า	1 ตัว	50,000 บาท	50,000 บาท
- ตู้ Load Center	4 ตัว	2,000 บาท	8,000 บาท
- ปั้มน้ำ	2 ตัว	25,000 บาท	50,000 บาท
- Water tank	1 ตัว	30,000 บาท	30,000 บาท
- Septic tank	1 ตัว	25,000 บาท	25,000 บาท
- มิเตอร์ไฟฟ้า	13 ตัว	3,500 บาท	45,500 บาท

ตารางที่ 5.6 (ต่อ)

แสดงรายละเอียดต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและปรับปรุงอาคาร

ต้นทุนค่างานระบบภายในโครงการ	จำนวน	ราคาหน่วยละ	รวม
- มิเตอร์น้ำ	13 ตัว	3,500 บาท	45,500 บาท
- ติดตั้งหมายเลขโทรศัพท์	1 ตัว	4,500 บาท	4,500 บาท
- เบ็ดเตล็ด	10% มูลค่าโครงการ		25,850 บาท
รวมค่างานระบบภายในโครงการ			284,350 บาท
ต้นทุนค่าเฟอร์นิเจอร์	จำนวน	ราคาหน่วยละ	รวม
- แอร์คอนดิชัน	14 ตัว	25,000 บาท	350,000 บาท
- ลูก Circuit Breaker	56 ตัว	250 บาท	14,000 บาท
- เฟอร์นิเจอร์ประกอบห้องเช่า	12 ชุด	30,000 บาท	360,000 บาท
- ระบบสุขาภิบาล (เหมารวม)	13 ชุด	7,000 บาท	91,000 บาท
รวมค่างานระบบภายในอาคาร			815,000 บาท
รวมค่าก่อสร้างและปรับปรุงอาคาร ค่างานระบบและค่าเฟอร์นิเจอร์			9,600,000 บาท

5.3.2.3 ค่าพัฒนาโครงการอื่น ๆ

ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอื่น ๆ ของโรงแรมขนาดเล็ก ประกอบไปด้วย ค่าออกแบบมูลค่า 3% ของโครงการ ค่าขออนุญาตปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 5% ของมูลค่าก่อสร้าง และค่าทดแทนความเสี่ยง 5% ของการก่อสร้าง รวมมูลค่าของการพัฒนาโครงการอื่น ๆ ทั้งหมด 1,300,000 บาท (ตารางที่ 5.7)

ตารางที่ 5.7

แสดงรายละเอียดค่าพัฒนาโครงการ

ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	ราคา
- ค่าออกแบบสถาปัตยกรรม	287,068.50
- ค่าอนุญาตปลูกสร้าง	50,000.00
ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	ราคา
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 5% ของมูลค่าก่อสร้าง	478,447.50
- ค่า Contingency ทดแทนความเสี่ยง 5% ของการก่อสร้าง	478,447.50
ต้นทุนค่าจ้างระบบภายในโครงการ	จำนวน
รวมค่าพัฒนาอื่นๆ	1,293,963.50
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	25,900,000

สมมติฐานด้านต้นทุนการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวเก่าในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี มีต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าการพัฒนาโครงการทั้งหมดอยู่ที่ 25,900,000 บาท

5.3.3 สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

สมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายของโครงการแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน ค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน ค่าใช้จ่ายด้านเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายโครงการ

5.3.3.1 ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน

ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนประกอบด้วย เงินเดือนผู้จัดการโรงแรม พนักงานรักษาความปลอดภัย แม่บ้านและพนักงานทั่วไป โดยค่าใช้จ่ายต่อปีทั้งหมดอยู่ที่ 852,000 บาท และปรับอัตราเงินเดือนเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี (ตารางที่ 5.8)

ตารางที่ 5.8

แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน

เงินเดือน	จำนวน	หน่วยละ	รวม	ต่อปี
ผู้จัดการโรงแรม	1 คน	18,000 บาท	18,000 บาท	216,000 บาท
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2 คน	11,000 บาท	22,000 บาท	264,000 บาท
แม่บ้าน	1 คน	9,000 บาท	9,000 บาท	108,000 บาท
พนักงานทั่วไป	2 คน	11,000 บาท	22,000 บาท	264,000 บาท
จำนวนพนักงานทั้งหมด	6 คน	-	71,000 บาท	852,000 บาท
อัตราการปรับเงินเดือน	3% ทุกปี			

5.3.3.2 ค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน

ค่าใช้จ่ายในส่วนอุปกรณ์สำนักงานเป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้จ่ายในครั้งแรก ประกอบด้วย เครื่องใช้สำนักงานต่าง ๆ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์สำนักงานอื่น ๆ เป็นต้น (ตารางที่ 5.9)

ตารางที่ 5.9

แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน

อุปกรณ์สำนักงาน	จำนวน	หน่วยละ	รวม
โต๊ะทำงาน	2 ชุด	2,500 บาท	5,000 บาท
เก้าอี้	2 ชุด	1,000 บาท	2,000 บาท
เก้าอี้ผู้มาติดต่อ	4 ชุด	600 บาท	2,400 บาท
เครื่องปรับอากาศ	1 ชุด	30,000 บาท	30,000 บาท
คอมพิวเตอร์	1 ชุด	14,000 บาท	14,000 บาท
โทรศัพท์	2 ชุด	750 บาท	1,500 บาท
ปริ้นเตอร์	1 ชุด	7,500 บาท	7,500 บาท
อินเตอร์เน็ตและอุปกรณ์ต่างๆ	1 ชุด	6,000 บาท	6,000 บาท
อุปกรณ์สำนักงานอื่นๆ			28,000 บาท
รวมอุปกรณ์สำนักงาน			96,000 บาท

5.3.3.3 ค่าใช้จ่ายในโครงการ

ค่าใช้จ่ายในโครงการโรงแรมขนาดเล็กที่ต้องจ่ายทุกปี โดยหักจากรายรับและค่าก่อสร้างของอาคาร ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายด้านค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน ค่าใช้จ่ายด้านเบ็ดเตล็ด ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัยอาคาร (ตารางที่ 5.10)

รายละเอียดค่าใช้จ่ายของโรงแรมทั้งค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน ด้านเบ็ดเตล็ด ค่าภาษีต่าง ๆ และค่าประกันภัยอาคารมาจากการศึกษาและเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กที่ได้ทำการสัมภาษณ์ แต่ค่าใช้จ่ายบางอย่างสามารถปรับเพิ่ม-ลดได้ตามความเหมาะสม เช่น ค่าโฆษณาบางโรงแรมอาจมีการลดค่าโฆษณา กับ Booking Agent ทำให้ค่าใช้จ่ายในโครงการลดลงได้

ตารางที่ 5.10

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าใช้จ่ายโครงการ	ราคา
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา	3% ของรายรับ
ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน	15% ของรายรับ
ค่าใช้จ่ายด้านเบ็ดเตล็ด	3% ของรายรับ
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	7% ของรายรับ
ภาษีโรงเรือน	12.5% ของรายรับ
ค่าประกันภัยอาคาร	0.7% ของค่าก่อสร้างอาคาร

5.3.4 แหล่งที่มาของเงินทุนและโครงสร้างของเงินทุน

ต้นทุนพัฒนาโครงการทั้งสิ้น 22,500,000.00 บาท สามารถจำแนกแหล่งที่มาของเงินทุนได้เป็น (ตารางที่ 5.11)

- 1) กู้จากสถาบันการเงิน 9,000,000 บาท หรือ 58% ของเงินทุนทั้งหมด
- 2) ระดมเงินฝากในส่วนของผู้อื้อหุ้น จำนวน 5,900,000 บาท
- 3) ส่วนของผู้อื้อหุ้นจากการไถ่ถอน จำนวน 7,600,000 บาท

อัตราการคิดลด (Discount rate) หรือ ต้นทุนการเงินเฉลี่ย (WACC) ของโครงการ คือ 9.18% เมื่อนำค่าอัตราการคิดลดเทียบกับอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ทั้ง 2

กรณี พบว่ามีค่าน้อยกว่าแสดงว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่ากับการลงทุนทั้งในกรณีการซื้อตึกแถวและกรณีการเช่าตึกแถว

ตารางที่ 5. 11

แสดงจำนวนแหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน	สัดส่วน	อัตราดอกเบี้ย	ต้นทุน	ผลคูณ
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	9,000,000 บาท	40%	6.25%	2.50%	1.0%
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของ					
- เงินทุนของผู้ลงทุน	5,900,000 บาท	26%	1.3%	0.33%	0.086%
- โฉ่ถอนจากพันธบัตรรัฐบาล	7,600,000 บาท	34%	4.00%	1.35%	0.5%
รวม	22,500,000 บาท			4.18%	1.54%

5.3.5 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

การทดสอบสมมติฐานทางการเงินโดยการวิเคราะห์กระแสเงินสด (Cash flow Analysis) ศึกษาทดลองความเป็นไปได้ โดยแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ การซื้อตึกแถวเป็นเจ้าของ และการเช่าตึกแถวเป็นระยะเวลา 20 ปี

5.3.5.1 การพัฒนาโครงการโดยการซื้อตึกแถวเป็นเจ้าของ

กรณีการซื้อตึกแถวเป็นเจ้าของมีต้นทุนค่าก่อสร้างและการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 22,500 บาท โดยต้นทุนค่าตึกแถวอยู่ที่ 15,000,000 บาท และขายโครงการเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 20 ปี จากการคำนวณ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการ คือ 6,537,964.34 บาท (ตารางที่ 5.12)

ตารางที่ 5.12

การเปรียบเทียบรายรับ รายจ่ายโครงการ และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีซื้อตึก

รายรับโครงการทั้งสิ้น	รายจ่ายโครงการ ต้นทุนค่าพัฒนา+ ค่าใช้จ่าย)	รายรับมากกว่า รายจ่าย	ปัจจุบัน (NPV)
8,892,000.00	2,809,845	6,082,155	6,537,964.34

5.3.5.2 การพัฒนาโครงการโดยการเช่าตึกแถว

กรณีการเช่าตึกแถวเป็นระยะเวลา 20 ปี เจ้าของโครงการมีต้นทุนโครงการอยู่ที่ 7,700,000 บาท โดยค่าเช่าตึกแถวเช่าปีละ 540,000 บาท จากการคำนวณพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการ คือ 5,835,617.17 (ตารางที่ 5.13)

ตารางที่ 5.13

การเปรียบเทียบรายรับ รายจ่ายโครงการ และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีเช่าตึก

รายรับโครงการทั้งสิ้น	รายจ่ายโครงการ ต้นทุนค่าพัฒนา+ ค่าใช้จ่าย)	รายรับมากกว่า รายจ่าย	มูลค่าปัจจุบัน (NPV)
8,892,000.00	3,349,845.47	5,542,154.53	11,383,779.10

5.3.6 อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

การทดสอบสมมติฐานอัตราผลตอบแทนของโครงการ ศึกษาทดลองความเป็นไปได้ โดยแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ การซื้อตึกแถวเป็นเจ้าของ และการเช่าตึกแถวเป็นระยะเวลา 20 ปี

5.3.6.1 การพัฒนาโครงการโดยการซื้อตึกแถว

การทดสอบสมมติฐานทางการเงิน โดยมีต้นทุนค่าพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายทั้งหมดเท่ากับ 2,561,985 บาท โดยระยะเวลาในการลงทุน 20 ปี และมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ในปีที่ 11 อัตราผลตอบแทนของโครงการที่ได้จากการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการมีค่าดังนี้ (ตารางที่ 5.14)

ตารางที่ 5.14

การเปรียบเทียบรายรับ รายจ่ายโครงการและมูลค่าปัจจุบันสุทธิ วิธีการคำนวณหาอัตราส่วนคิดลดโครงการ กรณีซื้อตึก

รายรับโครงการทั้งสิ้น	รายจ่ายโครงการ ต้นทุนค่าพัฒนา+ ค่าใช้จ่าย)	รายรับมากกว่า รายจ่าย	อัตราผลตอบแทนของ โครงการ (IRR)
8,892,000.00	2,809,845	6,082,155	13.27%

5.3.6.2 การพัฒนาโครงการโดยการเช่าตึกแถว

การทดสอบสมมติฐานทางการเงิน โดยมีต้นทุนค่าพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายทั้งหมดเท่ากับ 2,561,985 บาท โดยระยะเวลาในการลงทุน 20 ปี และมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ในปีที่ 6 อัตราผลตอบแทนของโครงการที่ได้จากการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการมีค่าดังนี้ (ตารางที่ 5.15)

ตารางที่ 5.15

การเปรียบเทียบรายรับ รายจ่ายโครงการและมูลค่าปัจจุบันสุทธิ วิธีการคำนวณหาอัตราส่วนคิดลดโครงการ กรณีเช่าตึก

รายรับโครงการทั้งสิ้น	รายจ่ายโครงการ ต้นทุนค่าพัฒนา+ ค่าใช้จ่าย)	รายรับมากกว่า รายจ่าย	อัตราผลตอบแทนของ โครงการ (IRR)
8,892,000.00	3,349,845.47	5,542,154.53	27.89%

5.3.7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ กรณีการซื้อตึกแถว และกรณีการเช่าตึกแถว เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยววัฒนธรรม กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี

5.3.7.1 กรณีการพัฒนาโครงการโดยการซื้อตึกแถว

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีการซื้อตึกแถว พิจารณามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) และระยะเวลาในการคืนทุน ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าค่าห้องพักที่เปลี่ยนแปลงไป โดยราคาค่าห้องมากกว่าจากการศึกษาและเก็บข้อมูลโรงแรมที่ทำการสัมภาษณ์ รวมถึงโรงแรมในพื้นที่กรณีศึกษา

กรณีที่ 1: กรณีพื้นฐานของการซื้อตึกแถว

กรณีพื้นฐานนี้มีห้องพัก 3 รูปแบบ คือ ราคา 1,200 บาท 1,600 บาท และ 3,500 บาท พบว่าค่า NPV คือ 6,537,964.34 บาท และมีค่า IRR คือ 13.2% รวมถึงระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 9 ปี (ตารางที่ 5.16)

ตารางที่ 5.16

แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีพื้นฐาน

ราคาห้องพัก (ต่อคืน)	NPV	IRR	ระยะเวลาในการคืนทุน
1,200	6,537,964.34	13.2%	9 ปี
1,600			
3,500			

กรณีที่ 2: กรณีที่ปรับลดค่าห้องพักของกรณีซื้อตึกแถว

กรณีนี้มีการลดราคาห้องพักทั้งหมด 3 รูปแบบ เป็นราคา 900 บาท 1,300 บาท และ 3,200 บาท พบว่าค่า NPV และ IRR มีค่าสูงขึ้น แต่ระยะเวลาในการคืนทุนเท่ากับกรณีพื้นฐาน คือ 11 ปี (ตารางที่ 5.17)

ตารางที่ 5.17

แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีลดราคาห้องพักของการซื้อตึกแถว

ราคาห้องพัก (ต่อคืน)	NPV	IRR	ระยะเวลาในการคืนทุน
900	989,802.4	10.49%	11 ปี
1,300			
3,200			

กรณีที่ 3 : กรณีที่ปรับเพิ่มค่าห้องพักของกรณีซื้อตึกแถว

กรณีนี้มีการเพิ่มราคาห้องพักทั้งหมด 3 รูปแบบ เป็นราคา 1,400 บาท 1,800 บาท และ 3,700 บาท พบว่าค่า NPV และ IRR มีค่าลดลง รวมถึงระยะเวลาในการคืนทุนทั้งหมด 8 ปี (ตารางที่ 5.18)

ตารางที่ 5.18

แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีเพิ่มราคาห้องพักของการซื้อตึกแถว

ราคาห้องพัก (ต่อคืน)	NPV	IRR	ระยะเวลาในการคืนทุน
1,400			
1,800	10,236,738.96	15.1%	8 ปี
3,700			

5.3.7.2 กรณีการพัฒนาโครงการโดยการเช่าตึกแถว

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีการเช่าตึกแถว พิจารณามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของค่าห้องพักหรือรายได้ของโครงการโรงแรมขนาดเล็ก

กรณีที่ 4 : กรณีพื้นฐานของการเช่าตึกแถว

กรณีนี้มีราคาห้องพักเท่ากับราคาพื้นฐานของการซื้อตึกแถว คือ ราคา 1,200 บาท 1,600 บาท และ 3,500 บาท กรณีนี้พบว่าค่า NPV และ IRR มีค่ามากกว่ากรณีพื้นฐานของการซื้อตึกแถว รวมถึงมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 4 ปี (ตารางที่ 5.19)

ตารางที่ 5.19

แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีพื้นฐานการเช่าตึกแถว

ราคาห้องพัก (ต่อคืน)	NPV	IRR	ระยะเวลาในการคืนทุน
1,200			
1,600	11,383,779.10	27.89%	4 ปี
3,500			

กรณีที่ 5: กรณีปรับลดค่าห้องพักของการเช่าตึกแถว

กรณีนี้มีการปรับลดราคาห้องพักจากกรณีพื้นฐานเป็น 900 บาท 1,300 บาท และ 3,200 บาท เช่นเดียวกับกรณีซื้อตึกแถว ในกรณีนี้มีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 6 ปี (ตารางที่ 5.20)

ตารางที่ 5.20

แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีลดราคาห้องพักของการเช่าตึกแถว

ราคาห้องพัก (ต่อคืน)	NPV	IRR	ระยะเวลาในการคืนทุน
900			
1,300	5,835,617	19.45%	6 ปี
3,200			

กรณีที่ 6: กรณีปรับเพิ่มค่าห้องพักของการเช่าตึกแถว

กรณีการปรับเพิ่มราคาห้องพักจากกรณีพื้นฐานเป็น 1,400 บาท 1,800 บาท และ 3,700 บาท พบว่ามีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 4 ปี เท่ากับกรณีราคาห้องพักมาตรฐานของการเช่าตึกแถว หรือกรณีที่ 4 (ตารางที่ 5.21)

ตารางที่ 5.21

แสดงค่า NPV IRR และระยะเวลาในการคืนทุนของกรณีเพิ่มราคาห้องพักของการเช่าตึกแถว

ราคาห้องพัก (ต่อคืน)	NPV	IRR	ระยะเวลาในการคืนทุน
1,400			
1,800	15,082,553.72	33.45 %	4 ปี
3,700			

ตารางที่ 5. 22

สรุปการวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุนของกรณีต่างๆ

กรณี	NPV	IRR	ระยะเวลาในการคืนทุน
กรณีที่ 1: กรณีพื้นฐานของการซื้อตึกแถว	6,537,964.34	13.2%	9 ปี
กรณีที่ 2: กรณีลดค่าห้องพักของการซื้อตึกแถว	989,802.4	10.49%	11 ปี
กรณีที่ 3: กรณีเพิ่มค่าห้องพักของการซื้อตึกแถว	10,236,738.96	15.1%	8 ปี
กรณีที่ 4: กรณีพื้นฐานของการเช่าตึกแถว	11,383,779.10	27.89%	4 ปี
กรณีที่ 5: กรณีลดค่าห้องพักของการเช่าตึกแถว	5,835,617	19.45%	6 ปี
กรณีที่ 6: กรณีเพิ่มค่าห้องพักของการเช่าตึกแถว	15,082,553.72	33.45%	4 ปี

5.4 การประเมินผลและข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญ

การทำแบบเบื้องต้นผู้วิจัยได้ทำแบบประเมินการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ทางด้านการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กมาเป็นผู้ประเมิน คือนายวรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ สถาปนิกและผู้ก่อตั้งบริษัท suppergreen studio

การประเมินโครงการโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ภูมิศึกษา การปรับปรุงตึกแถวเก่าในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี จากผู้เชี่ยวชาญ แบ่งหัวข้อการประเมินออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ ด้านกายภาพ ด้านการเงินและการบริหาร

1. ด้านกายภาพ

แนวทางการเลือกที่ตั้งโครงการ การเลือกตึกแถวที่จะนำมาพัฒนาโครงการ การกำหนดขนาดห้องพัก และการกำหนดจำนวนห้องพักอยู่ในระดับดีมาก โดยเฉพาะในส่วนของสถานที่ตั้งที่อยู่ในทำเลที่ถือว่าเป็นสถานที่ตั้งที่ดีใกล้กับชุมชนและวิถีชีวิตของคนในพื้นที่

ส่วนการออกแบบฟังก์ชันการใช้งาน และสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมอยู่ในระดับดี ส่วนของการจัดพื้นที่การใช้งานภายในควรมีการปรับเปลี่ยนให้ดูโล่งขึ้นและมีการใช้งานร่วมกันได้ รวมถึงควรมีการจัดพื้นที่ให้ดูทันสมัยมากขึ้นโดยเฉพาะส่วนของพื้นที่ต้อนรับ

ด้านการออกแบบภายนอกอาคาร การออกแบบตกแต่งภายใน การมีส่วนร่วมกับชุมชนอยู่ในระดับพอใช้ ในส่วนของการออกแบบตกแต่งภายนอกและภายใน ควรเน้นการสร้างเอกลักษณ์ให้กับอาคารมากขึ้น

2. ด้านการเงินและการบริหาร

แนวทางการกำหนดราคาห้องพักและประโยชน์ที่คาดว่าจะผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็กจะได้รับอยู่ในระดับดี ด้านการกำหนดราคาห้องพักผู้เชี่ยวชาญมองว่าสามารถกำหนดราคาห้องพักให้สูงขึ้นกว่านี้ได้ ส่วนการจัดกิจกรรมพิเศษในช่วงเทศกาลและการบริการรถรับส่งไปยังสถานที่ท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียงอยู่ในระดับพอใช้

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมผู้เชี่ยวชาญให้ความคิดเห็นว่าการออกแบบตกแต่งภายนอกอาคารควรเน้นไปที่ความเรียบง่าย แต่มีเอกลักษณ์ กรณีถ้านำอาคารเก่ามาปรับปรุงควรให้คุณค่าของอาคารเก่า รวมถึงเป็นการประหยัดงบประมาณทางด้านต้นทุนด้วย ด้านการออกแบบตกแต่งภายในควรมีการออกแบบที่เอกลักษณ์และสามารถบอกได้ว่าเมื่อมาพักแล้วสถานที่ไหนอยู่ที่ไหน

บทที่ 6

ข้อสรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาลักษณะทางกายภาพของการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่เหมาะสมต่อการลงทุนของผู้ประกอบการรายย่อยและการศึกษาปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนารูปแบบและการบริหารจัดการ เสนอเป็นหัวข้อดังนี้

6.1 สรุปลักษณะทางกายภาพในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่เหมาะสมต่อการลงทุนของผู้ประกอบการรายย่อย

จากการศึกษาและเก็บข้อมูลลักษณะทางกายภาพที่ส่งผลต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมมีหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อความเหมาะสมในการลงทุนและการเลือกใช้บริการ

6.1.1 สถานที่ตั้ง

สถานที่ตั้งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด การเลือกสถานที่ตั้งที่เหมาะสมส่งผลให้โรงแรมมีแนวโน้มที่จะประสบผลสำเร็จและมีนักท่องเที่ยวเลือกใช้บริการมาก จากการศึกษาและเก็บข้อมูลสรุปได้ว่า สถานที่ที่มีความเหมาะสมกับการตั้งโรงแรมขนาดเล็ก คือ พื้นที่ที่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว แม้จะมีบางความคิดเห็นว่าการสร้างเรื่องราวหรือการดึงเอกลักษณ์ของชุมชนมาเป็นจุดขายเพื่อลดข้อเสียในด้านสถานที่ตั้งมีความสำคัญมากกว่า แต่ทั้งผู้ประกอบการส่วนใหญ่และนักท่องเที่ยวมีความเห็นว่าสถานที่ตั้งเป็นปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พัก รองลงมาคือ สถานที่ที่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะ เนื่องจากแหล่งท่องเที่ยวบางแห่งอาจอยู่ไกลจากที่พักและนักท่องเที่ยวบางส่วนไม่ได้มีรถยนต์ส่วนตัว ทั้งผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวจึงมองว่าที่พักที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะก็เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่นักท่องเที่ยวจะเลือกใช้บริการ รองจากที่พักที่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว ในแง่ของการลงทุนสถานที่บางแห่งที่จะลงทุนใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวอาจต้องใช้เวลาลงทุนที่สูง ทำให้ผู้ประกอบการบางแห่งเลือกที่จะอยู่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยวแต่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่นักท่องเที่ยวเดินทางได้สะดวกเพื่อลดต้นทุนในการลงทุน

6.1.2 รูปแบบและลักษณะการออกแบบตกแต่งภายในและภายนอก

รูปแบบและลักษณะการออกแบบตกแต่งภายในอาคารทั้งในส่วนของพื้นที่ต้อนรับของโรงแรมและส่วนของห้องพักเน้นการออกแบบให้ดูมีความโปร่งโล่งไม่แออัด เนื่องจาก

ขนาดและข้อจำกัดของตึกแถวทำให้การออกแบบพื้นที่และการจัดสรรการใช้งานพื้นที่มีอยู่อย่างจำกัด การออกแบบที่จะทำให้นักท่องเที่ยวเกิดความรู้สึกประทับใจในการพัก คือ รูปแบบที่มีเอกลักษณ์และความแตกต่างที่จะช่วยสร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยวและอยากกลับมาใช้บริการซ้ำ รูปแบบและการออกแบบตกแต่งที่มีเอกลักษณ์มีลักษณะที่หลากหลายมากแล้วแต่ความชอบของแต่ละบุคคล ในมุมมองของผู้ประกอบการมองว่ารูปแบบโคโลเนียล รูปแบบไทย หรือรูปแบบที่ไม่เป็นกระแสนิยมจนเกินไปเป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับการนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก เนื่องจากผู้ประกอบการรายย่อยไม่ได้มีงบประมาณในการลงทุนสูงที่จะเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโรงแรมได้ทุก 3-5 ปี จึงควรเลือกรูปแบบที่สามารถอยู่ได้นานและสร้างเอกลักษณ์ให้กับสถานที่ให้ได้มากที่สุด

รูปแบบและลักษณะการออกแบบตกแต่งภายนอกอาคารส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะเน้นไปที่ความเรียบง่าย สะอาดและเป็นที่สังเกตเห็นได้ชัดเจน

6.1.3 ความเหมาะสมของจำนวนคูหา จำนวนชั้นและจำนวนห้องพัก

การหาตึกแถวเพื่อที่จะนำมาลงทุนในการพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็กสิ่งที่คุณประกอบการให้ความสำคัญมีหลายปัจจัยมากที่จะนำตึกแถวหนึ่งมาพัฒนาเป็นโรงแรม หนึ่งในนั้นคือเรื่องของจำนวนห้องพักที่จะมีในโรงแรมที่สามารถบริหารจัดการด้วยระบบครอบครัวและสร้างรายได้ที่เหมาะสมกับโรงแรม จากการเก็บข้อมูลพบว่าความเหมาะสมของจำนวนห้องพักที่บริหารงานด้วยระบบครอบครัวมีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 10-12 ห้อง มีจำนวนคูหาที่เหมาะสมอยู่ที่ 2-3 คูหา ซึ่งเป็นปริมาณที่สอดคล้องกับการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 10-12 ห้อง รวมถึงความสูงของอาคารอยู่ที่ไม่เกิน 3 ชั้น เนื่องจากปัญหาของการขนย้ายกระเป๋าเดินทาง (กรณีที่ไม่มิลิฟท์) และความสะดวกสบายของนักท่องเที่ยวสูงอายุ

6.1.4 ความเหมาะสมของขนาดห้องพัก

การนำตึกแถวมาพัฒนาเป็นโรงแรมขนาดเล็กปัญหาหนึ่งคือเรื่องของความเหมาะสมของขนาดห้องพักเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ ความเหมาะสมของขนาดห้องพักที่ทำให้นักท่องเที่ยวเข้ามาใช้งานเกิดความรู้สึกสะดวกสบายและตอบสนองกับความต้องการมีขนาดอยู่ที่ 20-24 ตารางเมตร ส่วนขนาดห้องน้ำมีขนาดอยู่ที่ 6 ตร.ม. แต่โรงแรมบางแห่งที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวอาจมีขนาดห้องพักที่เล็กกว่า 20-24 ตร.ม. ทำให้เกิดปัญหาการใช้งานพื้นที่ไม่เหมาะสมหรือมีขนาดเล็กเกินไปจนเกินความรู้สึกไม่สะดวกสบาย ดังนั้นการจัดพื้นที่ภายในห้องพักก็มีส่วนช่วยให้ภายในห้องพักมีสัดส่วนการใช้งานที่เหมาะสมและตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้

6.2 สรุปปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรม

ขนาดเล็ก

ปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยวในจังหวัดราชบุรี แบ่งออกเป็น 6 ปัจจัยหลัก คือ ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก) ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) ลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร ราคาห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม และสถานที่ตั้งของโรงแรม โดย เพศ สัญชาติ อายุ รายได้และอาชีพมีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

6.2.1 ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร(นอกห้องพัก)

ปัจจัยแรกที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก โดยสิ่งที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญและพิจารณาในส่วนนี้ คือ เรื่องของความปลอดภัยของที่จอดรถมากที่สุด รองลงมา คือ เรื่องของความปลอดภัยบริเวณทางเดินภายในอาคาร และสุดท้าย คือ เรื่องของความสะอาดบริเวณทางเดินภายในอาคาร โดยสัญชาติ อายุ รายได้ และอาชีพมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มอายุ 21-40 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มอายุน้อยกว่า 20 ปี และกลุ่มอายุ 41-50 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างกับกลุ่มอายุ 21-30 ปี ซึ่งความคิดเห็นที่แตกต่างกันนี้ ด้านรายได้กลุ่มคนที่มีรายได้ 30,001-50,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มรายได้ 20,001-30,000 บาท และกลุ่มรายได้ 20,001-30,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มรายได้น้อยกว่า 20,000 บาท ด้านอาชีพทุกอาชีพมีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มอาชีพนักเรียน นักศึกษา

6.2.2 ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)

ปัจจัยเรื่องลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร(ในห้องพัก) สิ่งที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญ คือ ความสะอาดของห้องพัก ความสะอาดของห้องน้ำภายในห้องพัก และความสะอาดสบายของห้องพัก โดยอายุ รายได้และอาชีพมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งกลุ่มอายุ 21-40 ปี มีความคิดเห็นในเรื่องลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก) แตกต่างจากกลุ่มอายุน้อยกว่า 20 ปี และกลุ่มอายุ 41-60 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนอายุ 31-30 ปี สาเหตุหนึ่งอาจจะมาจากช่วงวัยที่ต่างกันทำให้ความชอบหรือมีความสนใจที่แตกต่างกัน ด้านรายได้กลุ่มคนที่มีรายได้ 20,000-30,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีรายได้น้อยกว่า 20,001 บาท ด้านอาชีพกลุ่มอาชีพรับราชการและพนักงานบริษัทเอกชนมีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มนักเรียนนักศึกษา เนื่องจากกลุ่มนักเรียนนักศึกษาเป็นกลุ่มที่อาจยังไม่มีรายได้การ

จะเลือกพักโรงแรมอาจมีลักษณะหรือความคิดเห็นที่แตกต่างกันไปจากกลุ่มวัยผู้ใหญ่ที่มีหน้าที่การงานที่ดีกว่า อย่างกลุ่มรับราชการหรือพนักงานบริษัทเอกชนการมาท่องเที่ยวและการเลือกพักโรงแรมที่ตื่นอกจากเรื่องของความสะอาดสบายที่ได้จากการบริการและถือเป็นเรื่องหน้าตาทางสังคมเช่นกัน

6.2.3 ลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร

ปัจจัยเรื่องลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคารที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญคือ รูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ทันสมัยและสังเกตได้โดยง่าย ซึ่งข้อมูลส่วนนี้มีความสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่ใช้ในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก โดยสัญชาติ อายุ รายได้และอาชีพมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ด้านอายุกลุ่มอายุ 21-30 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มอายุน้อยกว่า 20 ปี และกลุ่มอายุ 41-60 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มอายุ 21-40 ปี ด้านอาชีพอาชีพรับราชการและพนักงานบริษัทเอกชนมีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มนักเรียน นักศึกษา

6.2.4 ด้านราคา

สิ่งที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญในปัจจัยเรื่องราคา คือ การให้ส่วนลดหรือบริการเสริมเมื่อเข้าพักเป็นเวลานาน รองมา คือ ยินดีจ่ายค่าบริการเพิ่มหากห้องพักมีระเบียบกว้างขึ้นเพื่อเพิ่มพื้นที่พักผ่อน และยินดีจ่ายค่าบริการเพิ่มหากห้องพักสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์จากภายนอก โดยสัญชาติ อายุ รายได้ และอาชีพมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยอายุ 51-60 ปี มีความคิดเห็นที่แตกต่างกับกลุ่มคนที่มีอายุน้อยกว่า 50 ปี โดยกลุ่มคนที่มีอายุน้อยกว่าให้ความสำคัญกับเรื่องราคาห้องพักมากกว่ากลุ่มคนที่มีอายุมากกว่า ด้านรายได้กลุ่มคนที่มีรายได้ 40,001-50,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนที่มีรายได้น้อยกว่า 40,001 บาท ลงไป โดยกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับด้านราคามากที่สุด คือ กลุ่มรายได้ 20,001-40,000 บาท ด้านอาชีพกลุ่มอาชีพรับราชการและพนักงานบริษัทเอกชนมีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มนักเรียน นักศึกษา โดยกลุ่มอาชีพรับราชการและพนักงานเอกชนให้ความสำคัญกับเรื่องของราคามากกว่ากลุ่มนักเรียน นักศึกษา

6.2.5 สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม

ปัจจัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญ คือ ส่วนของร้านอาหาร การบริการรับส่งไปสถานที่ท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียง และการบริการที่ดีจากพนักงาน โดยข้อมูลด้านสัญชาติ อายุ รายได้และอาชีพความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมกลุ่มรายได้ 20,001-30,000 บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างกับกลุ่มคนที่มีรายได้น้อยกว่า 20,001 บาท และกลุ่มรายได้ 40,001-50,000

บาท มีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มที่มีรายได้ 20,001-40,000 บาท โดยภาพรวมกลุ่มคนที่มีรายได้สูงกว่าจะให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรมมากกว่ากลุ่มคนที่มีรายได้ต่ำกว่า ด้านอาชีพอาชีพรับราชการมีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มอาชีพนักเรียนนักศึกษา โดยกลุ่มอาชีพรับราชการให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่ากลุ่มนักเรียนนักศึกษา

6.2.6 สถานที่ตั้งของโรงแรม

ปัจจัยเรื่องสถานที่ตั้งของโรงแรมนักท่องเที่ยวมีความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกับผู้ประกอบการ คือ สถานที่ตั้งโรงแรมควรใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว รองลงมาคือใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ โดยสัญชาติ อายุ อาชีพมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ด้านอายุ 41-50 ปีมีความคิดเห็นที่แตกต่างจากกลุ่มคนอายุ 40 ปีลงไป โดยกลุ่มคนที่อายุน้อยกว่าให้ความสำคัญกับสถานที่ตั้งมากกว่าคนที่มียุมากกว่า เนื่องมาจากกลุ่มคนเหล่านั้นเน้นการมาท่องเที่ยวมากกว่าการพักผ่อนอยู่ในโรงแรมจึงให้ความสำคัญกับสถานที่ตั้งที่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวและใกล้ระบบขนส่งสาธารณะมากกว่ากลุ่มที่มีอายุมากกว่า 40 ปีขึ้นไป ด้านรายได้กลุ่มคนที่มีรายได้ 20,001-30,000 บาท

6.3 สรุปการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนและการบริหารจัดการการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการรายย่อย

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของผู้ประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก นอกจากลักษณะทางกายภาพที่ต้องคำนึงถึงแล้วเรื่องการเงินการลงทุนและการบริหารก็เป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก ประกอบไปด้วย ข้อมูลด้านรายรับของโรงแรม ค่าใช้จ่าย ต้นทุนของโครงการ แหล่งที่มาของเงินทุนและโครงสร้างของเงินทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ด้านรายรับของโรงแรม

ในส่วนของด้านรายรับโรงแรมประกอบไปด้วยรายรับที่มาจากค่าห้องพักทั้งหมดของโรงแรม บางโครงการอาจมีรายรับในส่วนของค่าบริการต่างๆ

กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี มีรายรับทั้งในส่วนของค่าห้องพักและส่วนของค่าบริการ โดยรายรับส่วนของห้องพักอยู่ที่ 8,220,000 บาทต่อปี และรายรับในส่วนของค่าบริการอยู่ที่ 672,000 บาทต่อปี

2) ด้านค่าใช้จ่ายของโรงแรม

ด้านค่าใช้จ่ายภายในโรงแรมทั้งหมดโดยทั่วไปแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนพนักงาน ค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน ค่าใช้จ่ายของโครงการโรงแรมในแต่ละเดือน และ ค่าใช้จ่ายด้านเสื่อมราคา

ส่วนกรณีศึกษาค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนพนักงานอยู่ที่ 852,000 บาทต่อปี และ ปรับอัตราเงินเดือนเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี ด้านค่าใช้จ่ายอุปกรณ์สำนักงานอยู่ที่ 96,000 บาท ด้านค่าใช้จ่ายในโครงการอย่างเช่น ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน รวมถึงภาษีเป็นค่าใช้จ่ายที่หักเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายรับ

3) ต้นทุนของโครงการ

ต้นทุนของโครงการโรงแรมขนาดเล็กประกอบไปด้วย ต้นทุนด้านที่ดินหรือสถานที่ที่จะจัดตั้งเป็นโรงแรม ต้นทุนด้านค่าก่อสร้างอาคารหรือปรับปรุงอาคาร และค่าพัฒนาโครงการอื่นๆ เช่น ค่าออกแบบ ค่าขออนุญาต และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

จากกรณีศึกษาการพัฒนาโครงการโรงแรมขนาดเล็กมีต้นทุนของการพัฒนาโครงการทั้งหมดอยู่ที่ 25,900,000 บาท แบ่งเป็นค่าตึกแถว 15,000,000 บาท ค่าก่อสร้างและปรับปรุงอาคาร 9,600,000 บาท ค่าพัฒนาโครงการอื่นๆ 1,293,963.50 บาท

4) แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนหลักมีอยู่สองแหล่ง คือ การกู้เงินจากสถาบันการเงินและ ส่วนของเงินทุนของผู้ลงทุน นอกจากนี้อาจมีเงินจากส่วนของไถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาล

กรณีศึกษาต้นทุนของการพัฒนาโครงการทั้งสิ้น 22,500,000 บาท แบ่งเป็นกู้จากสถาบันการเงิน 9,000,000 บาท (สัดส่วน 40%) เงินทุนของผู้ลงทุน 5,900,000 บาท (สัดส่วน 26%) ไถ่ถอนจากพันธบัตรรัฐบาล 7,600,000 บาท (สัดส่วน 34%)

กรณีศึกษาการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กแห่งนี้มีค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 6,537,964.34 บาท มีค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) อยู่ที่ 13.2% และมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 9 ปี ในกรณีการซื้อตึกแถว ส่วนกรณีการเช่าตึกแถวมีค่า NPV อยู่ที่ 11,383,779.10 บาท ค่า IRR อยู่ที่ 27.89% และมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่ 4 ปี เมื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) กับอัตราคิดลดที่มีค่า 9.18% พบว่ามีค่าน้อยกว่า IRR ทั้งสองกรณี แสดงให้เห็นว่าโครงการนี้คุ้มค่ากับการลงทุน

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็กเน้นไปที่การสร้าง ความประทับใจอย่างการจัดกิจกรรมพิเศษที่สร้างความแตกต่างให้กับโรงแรม เช่น การจัดกิจกรรมพิเศษในเทศกาลต่างๆ หรือการจัดทัวร์ปั่นจักรยานเที่ยวชมเมือง และสิ่งสำคัญของโรงแรมขนาดเล็ก

คือ เรื่องการบริการที่ดี เนื่องจากลักษณะทางกายภาพจะเป็นสิ่งที่นักท่องเที่ยวเลือกใช้บริการเป็นครั้งแรกแต่การบริการที่ดีจะทำให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะกลับมาใช้บริการซ้ำ นอกจากนี้การบริหารงานทั่วไปภายในโรงแรม เช่น ด้านโครงสร้างของพนักงาน ประกอบไปด้วยผู้จัดการโรงแรม พนักงานทั่วไป พนักงานรักษาความปลอดภัย และแม่บ้าน การบริหารงานในส่วนบุคคลากรนี้ส่วนมากโรงแรมขนาดเล็กจะเน้นการบริหารงานด้วยระบบครอบครัว ไม่ได้มีการใช้บุคลากรเยอะเกินความจำเป็น รวมถึงมีการฝึกให้พนักงานสามารถทำงานได้หลากหลายหน้าที่และมีการอบรมพนักงานให้เป็นส่วนหนึ่งขององค์กร ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรภายในโรงแรม เช่น การประหยัดน้ำ ประหยัดไฟ หรือการจัดเตรียมสิ่งของให้เพียงพอกับความต้องการของนักท่องเที่ยว เป็นต้น

6.4 สรุปแนวทางการพัฒนารูปแบบและการบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

การพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม: กรณีศึกษาการปรับปรุงตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี มีแนวทางการพัฒนาโครงการทั้งในด้านรูปแบบทางกายภาพและการบริหารจัดการ ดังนี้

แนวทางการพัฒนาโครงการด้านกายภาพ การเลือกสถานที่ตั้งโครงการโรงแรมขนาดเล็กนี้ตั้งอยู่ที่ ถนนวรเดช อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี สถานที่นี้ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวและอยู่ในชุมชนของคนราชบุรี เป็นโครงการที่น่าตึกแถวเก่ามาดัดแปลงเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่จำนวน 3 คูหา 4 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 12 ห้อง 3 รูปแบบ คือ แบบสแตนดาร์ด แบบดีลักซ์ และแบบสวีท การจัดพื้นที่การใช้งานภายในโรงแรมส่วนของพื้นที่ชั้น 1 ประกอบไปด้วย พื้นที่ต้อนรับ พื้นที่ร้านอาหาร พื้นที่นั่งเล่นและส่วนบริการต่างๆภายในโรงแรม ส่วนของพื้นที่ชั้นห้องพัก ประกอบไปด้วยห้องพักและพื้นที่พักผ่อน ภายในห้องพักมีพื้นที่อยู่ที่ 20-24 ตร.ม. มีขนาดห้องน้ำอยู่ที่ 6 ตร.ม. รูปแบบการออกแบบตกแต่งเน้นไปที่ความเรียบง่ายและการนำเอกลักษณ์ของสิ่งรอบตัวเข้ามาใช้ลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคารเน้นไปที่ความเรียบง่ายและมีเอกลักษณ์

แนวทางการจัดการด้านการเงิน โรงแรมมีแนวทางในการกำหนดราคาค่าห้องพักจากการศึกษาและเก็บข้อมูล รวมถึงการศึกษาราคาของโรงแรมรอบข้างเพื่อกำหนดราคาค่าห้องพักพร้อมกับคำนวณรายรับ รายจ่าย ต้นทุน และดอกเบี้ย เพื่อนำมาเป็นผลวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินว่าโครงการโรงแรมขนาดเล็กแห่งนี้มีแนวทางการลงทุนเป็นอย่างไร และมีระยะเวลาในการคืนทุนอยู่ที่กี่ปี โดยโครงการโรงแรมขนาดเล็กนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการอยู่ที่ 6,537,964.34

บาท และมีค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการอยู่ที่ 13.2% เมื่อเทียบกับอัตราคิดลดที่มีค่าอยู่ที่ 9.18% ถือว่าคุ้มค่ากับการลงทุน

แนวทางการบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็กมีการให้บริการพิเศษ เช่น การรับส่งไปยังสถานที่ท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียง การจัดกิจกรรมพิเศษขึ้นภายในโรงแรม เพื่อสร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยว การบริหารจัดการโรงแรมขนาดเล็กด้วยระบบครอบครัวจะมิงประมาณจำกัด การบริหารจัดการบุคลากรจึงมีการจ้างพนักงานเท่าที่จำเป็น รวมถึงมีการจัดการงบประมาณรายจ่ายในแต่ละเดือน



6.5 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับการนำไปใช้

1. จากผลการศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ทางการเงิน ผู้ประกอบการสามารถนำผลการวิจัยไปเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจในการลงทุนปรับปรุงตึกแถวมาเป็นโรงแรมขนาดเล็กด้วยวิธีการซื้อตึกแถวหรือการเช่าตึกแถว เนื่องจากทั้งสองวิธีมีข้อดีข้อเสียที่แตกต่างกัน แต่การเช่าตึกแถวผู้ประกอบการจะต้องมีการตกลงในเรื่องของสัญญาเช่ากับเจ้าของตึกแถวเดิมให้เป็นที่เรียบร้อยก่อนตัดสินใจลงทุน

2. จากผลการศึกษาในเรื่องของการออกแบบลักษณะภายในและภายนอกของโรงแรมขนาดเล็กทั้งผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวต้องการรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์แสดงถึงความเป็นสถานที่เพื่อให้เกิดความประทับใจในการมาพัก เช่น รูปแบบความเป็นไทยหรือรูปแบบโคโลเนียล ดังนั้นผู้ออกแบบจึงควรออกแบบลักษณะและรูปแบบภายใน ภายนอกของโรงแรมขนาดเล็กให้มีความเป็นเอกลักษณ์ และสะท้อนความเป็นพื้นที่นั้น ๆ ได้

ข้อเสนอแนะในงานวิจัยต่อไป

1. การศึกษาในเรื่องความเป็นไปได้ทางการการเงินต่อไป ควรมีการศึกษาในส่วนของการทดสอบมูลค่าการเปลี่ยนไปของโครงการ (Switching Value test) เพิ่มเติม เพื่อเป็นการประกอบการตัดสินใจในการประเมินโครงการของผู้ประกอบการได้ละเอียดขึ้น

2. การศึกษาในเรื่องแผนการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมในครั้งนี้เป็นการศึกษาและจัดทำแผนการท่องเที่ยวเฉพาะการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมภายในอำเภอเมืองเท่านั้น ไม่ได้มีการเชื่อมโยงความสัมพันธ์กับการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมรูปแบบอื่น เช่น การท่องเที่ยวแบบมีส่วนร่วมกับชุมชนหรือกิจกรรมที่ทำร่วมกับคนในชุมชนท้องถิ่น ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปควรมีการศึกษาในเรื่องของชุมชนหรือวัฒนธรรมภายในชุมชน เพื่อให้ผลการศึกษาครอบคลุมในด้านต่าง ๆ มากขึ้น

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

- จิราพร กิ่งทัพหลวง. (2552). *9 เส้นทางมรดกทางวัฒนธรรม*. กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.
- ชาญวิทย์ เกษตรศิริ. (2547). *ประโยชน์การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- นงคินุช ศรีธนาอนันต์. (2554). *การโรงแรมเบื้องต้น*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- นิศา ชัชกุล. (2557). *อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว (พิมพ์ครั้งที่ 5)*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปิยพรรณ กลั่นกลิน. (2545). *การปฏิบัติงานและการจัดการส่วนหน้าของโรงแรม*. สงขลา: คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- บุญเลิศ ตั้งจิตวัฒนา. (2548). *อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว*. กรุงเทพฯ: ซี.พี.บุ๊ค สแตนดาร์ด.
- มณฑกานติ แลนแคสเดเตอร์.(2548). *การตลาดโรงแรม*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์. (2557). *เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเต็ล เลขที่ 1*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ SuperGreen.
- วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์. (2557). *เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเต็ล เลขที่ 2*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ SuperGreen.
- วิลเลียม เอส เกรย์. (2547). *การบริหารและการจัดการงานโรงแรม*. (ดร.บังอร ฉัตรรุ่งเรือง และ อ.วร พล วัฒนเหลือืองอรุณ,ผู้แปล). กรุงเทพฯ: บริษัท เพรียสัน เอ็ดดูเคชั่น อินโดไชน่า จำกัด. (ต้นฉบับพิมพ์ปี 2004)
- อมรพรรณ สมสวัสดิ์. (2552). *บูติกโฮเต็ล: ธุรกิจขายฝันเล็กๆที่คุณก็ทำได้*. กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.
- John J. Cullinane, AIA. (2013). *Old and Historic Buildings*. United states of America: John Wiley & Sons, Inc.
- Jones, V. (1991). *Neufert Architect Data*. Oxford: The Alden Press.

Norman Douglas, Ngaire Douglas & Ros Derrett. (2001). *Special interest tourism*.

Australia: John Wiley & Sons Australia.

Rutes, Walter A., Penner, Richard H.& Adams, Lawrence. (2001). *Hotel Design*

Planning and Development. Oxford: Gray Publishing, Architectural Press.

Lung, David. (2002). *The conservation of urban heritage : Macao vision*. Macao :

Cultural Institute of the Macao S.A.R. Government.

วิทยานิพนธ์

ธีรกันต์ ศรีสัตยากุล. (2554). *แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว: กรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็กในย่านลีส้ม*. (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง. สาขา สถาปัตยกรรม.

รุ่งชัย กรณ์ย์สุกส์. (2555). *แนวทางการพัฒนาตึกแถวเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจ*. (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรม ศาสตร์และการผังเมือง. สาขาสถาปัตยกรรม.

อรรถพล อังสุพานิช. (2549). *การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน เขตเทศบาลนครหากใหญ่ จังหวัดสงขลา*. (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. คณะเศรษฐศาสตร์, สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ.

อำนาจ เจริญประเสริฐ. (2552). *การออกแบบโรงแรมในพื้นที่มรดกวัฒนธรรม : กรณีศึกษากลุ่ม อาคารศาลากลาง และพื้นที่ต่อเนื่อง*. (ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์. สาขาสถาปัตยกรรม.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

กฎกระทรวง:กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551. สืบค้นจาก

<http://download.asa.or.th/03media/04law/ha/mr51.pdf>

กลุ่มงานข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานจังหวัดราชบุรี. (29 สิงหาคม 2558). *ข้อมูลทั่วไปจังหวัดราชบุรี*. สืบค้นจาก <http://www.ratchaburi.go.th/datass/ratchaburi.pdf> .

กาญจนา แสงลี้มสุวรรณ, ศรีนยา แสงลี้มสุวรรณ. (2555). *การท่องเที่ยวเชิงมรดกวัฒนธรรมอย่างยั่งยืน*. สืบค้นจาก http://www.bu.ac.th/knowledgecenter/executive_journal/oct_dec_12/pdf/aw019.pdf

เที่ยวราชบุรี.(11 สิงหาคม 2554). *คู่มือท่องเที่ยวราชบุรี ร้านอาหาร ที่กิน ที่พักราชบุรี โรงแรม รีสอร์ท แผนที่การเดินทางในราชบุรี*. สืบค้นจาก <http://www.xn--b3czk4afcy3gxah5a1g4e.com/>.

ไกรฤกษ์ ปิ่นแก้ว. (22 มิถุนายน 2556). *การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม*. สืบค้นจาก <http://tourism-dan1.blogspot.com/>

เชียงใหม่นิวส์. (1 กุมภาพันธ์ 2558). *คาดปี 58 ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัว แต่ภาวะแข่งขันรุนแรงตามเชียงใหม่นิวส์*. สืบค้นจาก <http://www.chiangmainews.co.th/page/?p=359538>.

เที่ยวราชบุรี.(11 สิงหาคม 2554). *คู่มือท่องเที่ยวราชบุรี ร้านอาหาร ที่กิน ที่พักราชบุรี โรงแรม รีสอร์ท แผนที่การเดินทางในราชบุรี*. สืบค้นจาก <http://www.xn--b3czk4afcy3gxah5a1g4e.com/>.

บิวเดอร์ นิวส์. (29 พฤศจิกายน 2553). *บริการโรงแรมรีสอร์ทขนาดเล็กต้องมองให้เป็นและคิดให้ต่าง*. สืบค้นจาก <http://www.buildernews.in.th/page.php?a=10&n=176&cno=1600>

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547. สืบค้นจาก <http://taxclinic.mof.go.th/upload/iblock/c7a/c7ad6bfbfd06a12846ed692e23ff9674d.pdf>

บ้านดินสอ. (2557). *บ้านดินสอ ณ ราชดำเนิน*. สืบค้นจาก <http://www.hotelcheapcheap.com/Thailand/Bangkok/Baan+Dinso+@+Ratchadamnoen/index.php?hid=425449>

ภาวิณี เต็มดี. (2553). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมกลุ่ม Boutique Hotel*. สืบค้นจาก http://www.camt.cmu.ac.th/th/complete_research/complete_research_18.pdf

- ส่องแผนจัดระเบียบโรงแรม ลด “ผี”ไม่กระทบท่องเที่ยว. (20 กุมภาพันธ์ 2558). *หนังสือพิมพ์แนวหน้า*. สืบค้นจาก <http://www.naewna.com/scoop/145515>
- สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (5 กันยายน 2558). *รายงานสถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศประจำปี พ.ศ.2556 (ภาคตะวันตก)*. สืบค้นจาก <http://tourism.go.th/farms/uploaded/Traveller%20Stat/2556/west/new/>,
- วิลล่าพระสุเมรุ. (2558). *โรงแรมวิลล่า พระสุเมรุ*. สืบค้นจาก http://travel.edtguide.com/421870_Villa-Phra-Sumen-Bangkok-Hotel
- อบจ.ราชบุรี. (15 สิงหาคม 2556). *แผนพัฒนาองค์การบริหารส่วนจังหวัดราชบุรี*. สืบค้นจาก <http://www.ratchaburipao.go.th/development-plan/>.
- CentralRegion. (7 มีนาคม 2558). *การส่งเสริมการตลาดท่องเที่ยวภาคกลาง ปี 2558*. สืบค้นจาก http://www.tiewpakklang.com/news/central-region/16250/d_supha.
- d_supha. (2556). *โรงแรมเดอะพริ้ง คาเฟ่ แอนด์ โฮเทล*. สืบค้นจาก <http://pantip.com/topic/31325616>
- Memories pink, (2553). *โรงแรมเดอะ สมอล เชียงใหม่*. สืบค้นจาก <http://2g.pantip.com/cafe/blueplanet/topic/E9689795/E9689795.html>



ภาคผนวก ก.



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัด

ปทุมธานี

แบบสอบถามความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

คำชี้แจง : แบบสอบถามฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

ขอความกรุณาโปรดตอบข้อมูลแบบสอบถามให้ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด ผู้วิจัยขอรับรองว่า ข้อมูลที่ได้จากท่านทั้งหมด จะถูกนำไปใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ขอขอบคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. ศึกษาปัจจัยความต้องการของนักท่องเที่ยวที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก
2. ศึกษาลักษณะทางกายภาพของการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กที่เหมาะสมต่อการลงทุนของผู้ประกอบการรายย่อย
3. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนและการบริหารจัดการในการพัฒนาโรงแรมขนาดเล็กของผู้ประกอบการรายย่อย
4. สรุปแนวทางการพัฒนารูปแบบและการบริหารจัดการของโรงแรมขนาดเล็กในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

แบบสอบถามชุดนี้ประกอบไปด้วย

- | | |
|----------|---|
| ตอนที่ 1 | ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม |
| ตอนที่ 2 | ข้อมูลด้านความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก |
| ตอนที่ 3 | ข้อมูลด้านการเข้าใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก |
| ตอนที่ 4 | ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว |

นางสาวธนาภา พรประทานเวช

นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คำชี้แจง: โปรดทำเครื่องหมาย ✓ หน้าช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด หรือเติมค่าลงในช่องว่างที่กำหนด

โรงแรมขนาดเล็ก หมายถึง โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 5 ห้องแต่ไม่เกิน 80 ห้อง

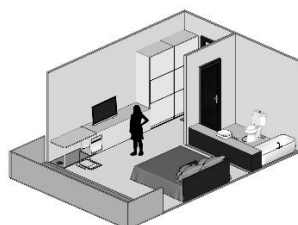
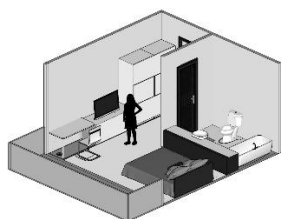
ท่านเคยใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กหรือไม่ เคย ไม่เคย

ตอนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม

- 1 เพศ ชาย หญิง
- 2 อายุ น้อยกว่า 20 ปี 21 - 30 ปี
 31 - 40 ปี 41 - 50 ปี
 51 - 60 ปี มากกว่า 60 ปี
- 3 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน
 (1) น้อยกว่า 20,001 บาท (2) 20,001 - 30,000 บาท
 (3) 30,001 - 40,000 บาท (4) 40,001 - 50,000 บาท (5) 50,000 บาทขึ้นไป
- 4 อาชีพ
 (1) นักเรียน/นักศึกษา (2) รับราชการ (3) พนักงานบริษัทเอกชน
 (4) ธุรกิจส่วนตัว (5) อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

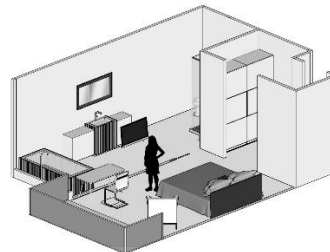
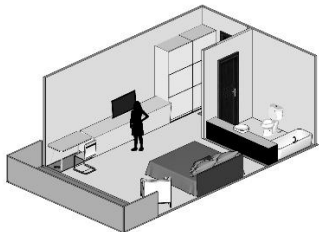
ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก

- 5 ราคาห้องพักที่ท่านใช้บริการอยู่ในช่วงราคาเท่าไร
 (1) ไม่เกิน 1,000 บาท (2) 1,001 - 2,000 บาท
 (3) 2,001 - 3,000 บาท (4) 3,001 - 4,000 บาท (5) 5,000 บาทขึ้นไป
- 6 รูปแบบของห้องพักที่ท่านต้องการ
 (1) เตียงเดี่ยว (2) เตียงคู่ (3) เตียงสองชั้น
- 7 ขนาดห้องพักที่ท่านต้องการ (ไม่รวมระเบียงภายนอก)
 (1) 20-25 ตารางเมตร (2) 26 - 30 ตารางเมตร



(3) 31-35 ตารางเมตร

(4) มากกว่า 35 ตารางเมตร

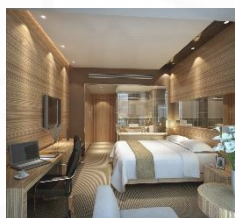


8 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านต้องการให้มีในโรงแรมขนาดเล็กเพิ่มเติม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- (1) ร้านอาหาร/เครื่องดื่ม (2) ฟิตเนส (3) สระว่ายน้ำ
- (4) มุมอ่านหนังสือ (5) พื้นที่สูบบุหรี่ (6) นวด
- (7) สปา (8) คาราโอเกะ (9) พื้นที่แสดงงานศิลปะ
- (10) พื้นที่จำหน่ายสินค้าที่ระลึก (11) อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

9 ท่านมีความสนใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กที่มีการออกแบบตกแต่งในรูปแบบแบบไหน

- (1) โมเดิร์น (2) ลักษณะไทยพื้นถิ่น (3) Industrial Loft



- (4) สไตล์ยุโรป (5) สไตล์โคโลเนียล (6) สไตล์บาห์ลี



(7) อื่นๆ.....

ตอนที่ 3 ข้อมูลด้านการเข้าใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก (เฉพาะผู้ที่เคยมาพักโรงแรมขนาดเล็ก หากไม่เคยใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กให้ข้ามไปทำแบบสอบถามในตอนที่ 4)

10 ช่วงเวลาในการมาท่องเที่ยวและเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กบ่อยที่สุด

- (1) วันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ (2) ช่วงเทศกาลการท่องเที่ยว
- (3) วันหยุดนขัตฤกษ์ (4) อื่นๆ (โปรดระบุ.....)

- 11 ระยะเวลาในการพักค้างคืนในโรงแรมขนาดเล็กนานเท่าไร
 (1) 1 – 2 วัน (2) 3 – 5 วัน
 (3) 1 สัปดาห์ (4) 1 สัปดาห์ขึ้นไป
- 12 ท่านทราบรายละเอียดและการส่งจองโรงแรมด้วยวิธีใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 (1) เพื่อน/คนรู้จัก (2) นิตยสาร/ไกด์บุ๊ก (3) อินเทอร์เน็ต
 (4) แอปพลิเคชัน (5) บริษัททัวร์ (6) ผ่านตัวแทนจำหน่าย
 (7) ติดต่อด้วยตัวเอง

ตอนที่ 4 ความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้
 บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	ระดับความสำคัญ				
	5	4	3	2	1
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านกายภาพ					
สถานที่ตั้งของโรงแรม					
1. ใกล้ระบบขนส่งมวลชน					
2. ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว					
3. ตั้งอยู่บริเวณริมถนนหลัก					
4. ตั้งอยู่ในซอย					
ลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร					
5. มีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ทันสมัย					
6. สามารถสังเกตเห็นได้ง่าย					
ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)					
7. การออกแบบ ตกแต่งภายในที่ทันสมัย มีเอกลักษณ์					
8. ขนาดของห้องพักที่เหมาะสม					
9. ความสวยงามและการตกแต่งของห้องพัก					
10. ความสะอาดของห้องพัก					
11. ความสะดวกสบายของห้องพัก					

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	ระดับความสำคัญ				
	5	4	3	2	1
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
12. ทัศนียภาพที่มองเห็นออกไปภายนอก					
13. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก					
14. ความสะอาดของห้องน้ำภายในห้องพัก					
15. ขนาดของระเบียงภายนอกห้อง					
ลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)					
16. ความสวยงามของบริเวณทางเดินภายในอาคาร					
17. ความสะอาดบริเวณทางเดินภายในอาคาร					
18. ความปลอดภัยบริเวณทางเดินภายในอาคาร					
19. ความปลอดภัยของที่จอดรถ					
สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม					
20. บริการร้านอาหารและเครื่องดื่ม					
21. บริการห้องออกกำลังกาย					
22. บริการสระว่ายน้ำ					
23. บริการรถรับส่งไปสถานที่ท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียง					
24. บริการจัดแพคเกจท่องเที่ยวให้ลูกค้า					
25. การบริการจากพนักงาน					
ราคาห้องพัก					
26. อัตราค่าห้องพักที่เหมาะสม					
27. การให้ส่วนลดหรือบริการเสริมเมื่อเข้าพักเป็นเวลานาน					
28. ท่านยินดีจะจ่ายค่าบริการห้องพักเพิ่มขึ้นหรือไม่หากได้รับการบริการที่ดีจากทางโรงแรม					

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็ก	ระดับความสำคัญ				
	5	4	3	2	1
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
29. ท่านยินดีที่จะจ่ายค่าบริการห้องพักเพิ่มหรือไม่ หากห้องพักของท่านสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์จากภายนอก					
30. ท่านยินดีจะจ่ายค่าบริการเพิ่มหรือไม่ หากห้องพักมีพื้นที่ระเบียงกว้างขึ้นเพื่อเพิ่มพื้นที่พักผ่อน					

ข้อเสนอแนะ/ความคิดเห็น เกี่ยวกับปัจจัยอื่นๆในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

.....

.....

.....

ขอขอบคุณที่กรุณาให้ข้อมูลให้ตรวจสอบข้อคำถามกับตัวแปรที่ใช้ในการทำวิจัยเพิ่มเติม

ภาคผนวก ข.



Faculty of Architecture and Planning Thammasat University, Rangsit Khlong Luang province. Pathum Thani.

This is a survey of which factor are important in choosing a small hotel.

Clarification: The purpose of this survey is to observe some factors that can influence more demand of a tourist in choosing a small sized hotel.

Please reply with your personal opinion. This information will be confidential and will be used for the sole purpose of education. Thank you so much for following the process.

Purpose :

1. To study the factors that can influence more a tourist in choosing small hotel service.
2. To study the physical appearance of a small hotel.
3. Analyze the possibility of the investment and management in small hotel of small entrepreneurs.
4. Conclude a developed plan and management in small hotel in a cultural location.

This survey consists of:

Section 1: Your personal information

Section 2: Influence of choosing small hotel

Section 3: Previous information about using small hotel

Section 4: Factors that can influence more demand for a tourist in choosing small hotel service.

Thanapa Pornprathanwech

Researcher

Notice: Please mark ✓ that matches your comments as possible. Or fill in the blank.

Small hotel mean Hotel that have the number of room from 5 room but no more than 80 room.

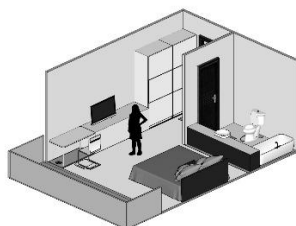
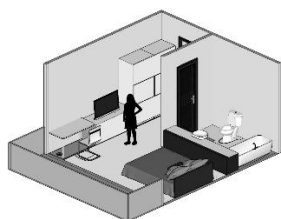
Have you ever stayed in small hotel before Yes No

Section 1: A personal information

1. **Gender :** Male Female
2. **Age :** Less than 20 years old 21-30 years old
 31-40 years old 41-50 year old
 51-60 years old More than 60 years old
3. **Monthly income (1 USD = 35.75 THB / 1 Euro = 39.00 THB)**
 (1) Less than 559.41 USD / 512.31 Euro
 (2) 559.44–839.12 USD / 512.31-768.42 Euro
 (3) (3) 839.14 – 1,118.82 USD / 768.45 – 1,024.56 Euro
 (4) (4) 1,118.85 – 1,398.53 USD / 1,024.59 – 1,280.70 Euro
 (5) (5) More than 1,398.53 USD / More than 1,280.70 Euro
4. **Occupation**
 (2) Student (2) Government officer (3) Company employee
 (4) Own business (5) Others (Please identify)
5. **Nationality**

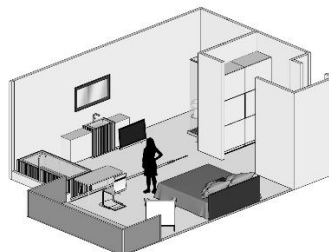
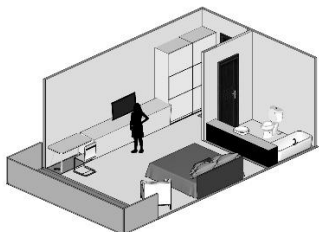
Section 2 : Influence of choosing small hotel

6. What is your price range for a hotel room?
 (1) Less than 27.92 USD/25.65 EUR (2) 27.94 – 55.83 USD/25.67 – 51.30 EU
 (3) 55.86 – 83.75 USD/51.32–76.95 EUR (4) 83.78–111.67 USD/76.97–102.60 EUR
 (5) more than 139.58 USD/128.24 EUR
7. What design style do you prefer?
 (1) Single bed (2) Double bed (3) Bunk bed
8. Do you have a preference for room size? (not including the terrace)
 (1) 20-25 sq.m. (2) 26 - 30 sq.m.



(3) 31-35 sq.m.

(4) more than 35 sq.m.

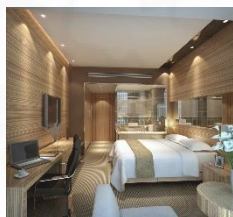


9. What hotel amenities do you look for? (can be more than one)

- (1) Restaurant (2) Fitness (3) Swimming pool
- (4) book zone (5) smoking area (6) massage
- (7) Spa (8) Karaoke (9) Exhibition area
- (10) Souvenir area (11) Others (Please identify)

10. Which kind of hotel style do you interested ?

- (1) Modern (2) Traditional Thai (3) Industrial Loft



- (4) Europe style (5) Colonial style (6) Bali Style



- (7) Others (Please identify)

Section 3: Previous information about using small hotel service (Only if you have chosen to stay at any small sized hotel before, if you haven't you may skip this section)

11. How often do you stay in a small hotel?

- (1) Weekend (2) Public holiday
- (3) Holiday (4) Others (Please identify)

12. What is your average length of stay?

- (1) 1 – 2 days (2) 3 – 5 days

- (3) one week (4) more than one week

13. How do you research which hotel to choose? (answer more than one is possible)

- (1) Friends (2) Magazine/guidebook (3) Internet
 (4) Applications (5) Tour company (6) agency
 (7) Contact by your self

Section 4: Give an opinion based on the factors that influence you on choosing a small hotel service. (Number them on order of importance from most important to least important.)

Factor that influence demand to choose stay in small hotel	Priority level				
	5	4	3	2	1
	Most	More	Medium	less	least
Physical					
Location of a hotel					
1. Proximity to public transportation					
2. Proximity to tourist attraction					
3. Located on main street					
4. Located on the small road					
Exterior design of a hotel					
5. Unique and modern style					
6. Easily observed					
Interior design of a hotel (in a room)					
7. Unique design					
8. Appropriated room size					
9. Aesthetic design and decoration in a room					
10. Cleanliness of rooms					
11. Convenience of room					
12. Perspective looking outside					
13. Facility within room					
14. Clean bathroom in a room					

Factor that influence demand to choose stay in small hotel	Priority level				
	5	4	3	2	1
	Most	More	Medium	less	least
15. Appropriate size of terrace in a room if applicable.					
Interior design of a hotel (other parts of the hotel)					
16. Aesthetic in corridor					
17. Cleanliness in corridor					
18. Security in corridor inside the building					
19. Security in parking area					
Other facility in the hotel					
20. Restaurant and beverage					
21. Fitness service					
22. Swimming pool					
23. Shuttle bus service near tourist attraction					
24. Tourist package service					
25. Hospitality service					
Room cost					
26. Is the room a reasonable price					
27. Are you a privileged customer					
28. Would you be willing to pay more if the hotel service is excellent?					
29. Would you be willing to pay more in order to get a room that has good view of the outside?					
30. Would you be willing to pay more if you can get a bigger terrace or balcony in the room?					

Other opinion about the factors that can be influenced more demand for a tourist in choosing small sized hotel service.

.....
.....
.....

The survey has successfully completed. Thank you so much for answering and
patience.



ภาคผนวก ค.

ตาราง ค.1

เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านเพศ กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(n.= 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	เพศ	N	\bar{x}	SD.	t.	Sig.
ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม	ชาย	133	4.02	0.46	0.894	0.372
	หญิง	170	4.07	0.48		
	รวม	303	4.05	0.47		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	ชาย	133	4.49	0.57	1.484	0.139
	หญิง	170	4.59	0.50		
	รวม	303	4.54	0.53		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	ชาย	133	4.64	0.41	1.144	0.254
	หญิง	170	4.69	0.35		
	รวม	303	4.67	0.38		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	ชาย	133	4.67	0.40	0.395	0.693
	หญิง	170	4.69	0.40		
	รวม	303	4.68	0.40		
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม	ชาย	133	4.44	0.45	1.148	0.252
	หญิง	170	4.50	0.42		
	รวม	303	4.47	0.43		
ด้านราคาห้องพัก	ชาย	133	4.44	0.52	1.338	0.182
	หญิง	170	4.52	0.42		
	รวม	303	4.49	0.47		
ภาพรวม	ชาย	133	4.45	0.35	1.525	0.128
	หญิง	170	4.51	0.30		
	รวม	303	4.49	0.32		

ตาราง ค.2

เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านสัญชาติ กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(n.= 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	สัญชาติ	N	\bar{x}	SD.	t.	Sig.
ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม	ต่างชาติ	51	4.36	0.27	7.772	0.000*
	ไทย	252	3.99	0.48		
	รวม	303	4.05	0.47		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	ต่างชาติ	51	4.72	0.43	2.982	0.004*
	ไทย	252	4.51	0.55		
	รวม	303	4.54	0.53		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	ต่างชาติ	51	4.73	0.24	1.656	0.100
	ไทย	252	4.66	0.40		
	รวม	303	4.67	0.38		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	ต่างชาติ	51	4.72	0.35	0.736	0.462
	ไทย	252	4.68	0.41		
	รวม	303	4.68	0.40		
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม	ต่างชาติ	51	4.56	0.30	1.995	0.049*
	ไทย	252	4.46	0.46		
	รวม	303	4.47	0.43		
ด้านราคาห้องพัก	ต่างชาติ	51	4.59	0.31	2.429	0.017*
	ไทย	252	4.46	0.49		
	รวม	303	4.49	0.47		
ภาพรวม	ต่างชาติ	51	4.61	0.19	4.538	0.000*
	ไทย	252	4.46	0.34		
	รวม	303	4.49	0.32		

* อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ตาราง ค.3

เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านอายุ กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(n.= 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	อายุ	N	\bar{x}	SD.	F.	Sig.
ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม	น้อยกว่า 20 ปี	41	4.09	0.51	5.650	0.000*
	21 - 30 ปี	159	4.09	0.46		
	31 - 40 ปี	68	4.11	0.39		
	41 - 50 ปี	33	3.70	0.53		
	51 - 60 ปี	2	3.88	0.53		
	รวม	303	4.05	0.47		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	น้อยกว่า 20 ปี	41	4.39	0.62	4.686	0.001*
	21 - 30 ปี	159	4.62	0.51		
	31 - 40 ปี	68	4.60	0.49		
	41 - 50 ปี	33	4.26	0.45		
	51 - 60 ปี	2	4.25	1.06		
	รวม	303	4.54	0.53		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	น้อยกว่า 20 ปี	41	4.54	0.46	2.920	0.022*
	21 - 30 ปี	159	4.68	0.37		
	31 - 40 ปี	68	4.78	0.26		
	41 - 50 ปี	33	4.60	0.46		
	51 - 60 ปี	2	4.61	0.55		
	รวม	303	4.67	0.38		

ตารางที่ ค.3 (ต่อ)

(n.= 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการ						
เลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของ	อายุ	N	\bar{x}	SD.	F.	Sig.
นักท่องเที่ยว						
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	น้อยกว่า 20 ปี	41	4.49	0.50	4.016	0.003*
	21 - 30 ปี	159	4.74	0.36		
	31 - 40 ปี	68	4.72	0.36		
	41 - 50 ปี	33	4.58	0.42		
	51 - 60 ปี	2	4.63	0.53		
	รวม	303	4.68	0.40		
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายใน โรงแรม	น้อยกว่า 20 ปี	41	4.38	0.50	2.163	0.073
	21 - 30 ปี	159	4.48	0.40		
	31 - 40 ปี	68	4.58	0.41		
	41 - 50 ปี	33	4.39	0.50		
	51 - 60 ปี	2	4.09	0.59		
	รวม	303	4.47	0.43		
ด้านราคาห้องพัก	น้อยกว่า 20 ปี	41	4.38	0.48	5.143	0.001*
	21 - 30 ปี	159	4.53	0.47		
	31 - 40 ปี	68	4.56	0.38		
	41 - 50 ปี	33	4.28	0.48		
	51 - 60 ปี	2	3.60	0.57		
	รวม	303	4.49	0.47		
ภาพรวม	น้อยกว่า 20 ปี	41	4.38	0.40	6.111	0.000*
	21 - 30 ปี	159	4.52	0.31		
	31 - 40 ปี	68	4.56	0.24		
	41 - 50 ปี	33	4.30	0.33		
	51 - 60 ปี	2	4.17	0.64		
	รวม	303	4.49	0.32		

* อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ตาราง ค.4

ทดสอบเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความแตกต่างรายคู่ระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านอายุ กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(n. = 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	\bar{x}	น้อยกว่า 20 ปี	21 - 30 ปี	31 - 40 ปี	41 - 50 ปี	51-60 ปี
ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม	4.09	4.09	4.11	3.70	3.88	
น้อยกว่า 20 ปี	4.09			0.39*		
21 - 30 ปี	4.09			0.40*		
31 - 40 ปี	4.11			0.41*		
41 - 50 ปี	3.70					
51 - 60 ปี	3.88					
ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	4.39	4.62	4.60	4.26	4.25	
น้อยกว่า 20 ปี	4.39		0.23*			
21 - 30 ปี	4.62			0.37*	0.37*	
31 - 40 ปี	4.60			0.35*	0.35*	
41 - 50 ปี	4.26					
51 - 60 ปี	4.25					
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	4.54	4.68	4.78	4.60	4.61	
น้อยกว่า 20 ปี	4.54		0.14*	0.24*		
21 - 30 ปี	4.68					
31 - 40 ปี	4.78			0.18*	0.17*	
41 - 50 ปี	4.60					
51 - 60 ปี	4.61					
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	4.49	4.74	4.72	4.58	4.63	
น้อยกว่า 20 ปี	4.49		0.25*	0.23*		
21 - 30 ปี	4.74			0.16*		
31 - 40 ปี	4.72					
41 - 50 ปี	4.58					
51 - 60 ปี	4.63					

ตารางที่ 25 (ต(ก. =303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการ เลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของ นักท่องเที่ยว	\bar{x}	น้อยกว่า 20 ปี	21 - 30 ปี	31 - 40 ปี	41-50 ปี	51 - 60 ปี
<i>ด้านราคา</i>		4.38	4.53	4.56	4.28	3.60
<i>ห้องพัก</i>						
น้อยกว่า 20 ปี	4.38		0.16*	0.19*		0.78*
21 - 30 ปี	4.53				0.26*	0.93*
31 - 40 ปี	4.56				0.28*	0.96*
41 - 50 ปี	4.28					0.68*
51 - 60 ปี	3.60					
<i>ภาพรวม</i>		4.38	4.52	4.56	4.30	4.17
น้อยกว่า 20 ปี	4.38		0.15*	0.18*		
21 - 30 ปี	4.52				0.22*	0.35*
31 - 40 ปี	4.56				0.26*	0.38*
41 - 50 ปี	4.30					
51 - 60 ปี	4.17					

* อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ตาราง ค.5

เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านรายได้ต่อเดือน กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(n.= 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว		รายได้ต่อเดือน	N	\bar{x}	SD.	F.	Sig.
ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม	น้อยกว่า 20,001 บาท	150	4.02	0.51	0.694	0.557	
	20,001 - 30,000 บาท	130	4.08	0.42			
	30,001 - 40,000 บาท	19	4.14	0.57			
	40,001 - 50,000 บาท	4	4.00	0.54			
	รวม	303	4.05	0.47			
ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	น้อยกว่า 20,001 บาท	150	4.53	0.55	0.984	0.400	
	20,001 - 30,000 บาท	130	4.57	0.50			
	30,001 - 40,000 บาท	19	4.58	0.53			
	40,001 - 50,000 บาท	4	4.13	0.63			
	รวม	303	4.54	0.53			
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	น้อยกว่า 20,001 บาท	150	4.59	0.43	4.698	0.003*	
	20,001 - 30,000 บาท	130	4.75	0.29			
	30,001 - 40,000 บาท	19	4.74	0.35			
	40,001 - 50,000 บาท	4	4.64	0.33			
	รวม	303	4.67	0.38			
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	น้อยกว่า 20,001 บาท	150	4.63	0.43	4.414	0.005*	
	20,001 - 30,000 บาท	130	4.77	0.31			
	30,001 - 40,000 บาท	19	4.54	0.55			
	40,001 - 50,000 บาท	4	4.50	0.20			
	รวม	303	4.68	0.40			

ตาราง ค.5 (ต่อ)

(n.= 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการ เลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของ นักท่องเที่ยว	รายได้ต่อเดือน	N	\bar{x}	SD.	F.	Sig.
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายใน โรงแรม	น้อยกว่า 20,001 บาท	150	4.38	0.47	7.009	0.000*
	20,001 - 30,000 บาท	130	4.59	0.35		
	30,001 - 40,000 บาท	19	4.50	0.47		
	40,001 - 50,000 บาท	4	4.17	0.43		
	รวม	303	4.47	0.43		
ด้านราคาห้องพัก	น้อยกว่า 20,001 บาท	150	4.42	0.52	3.862	0.010*
	20,001 - 30,000 บาท	130	4.57	0.39		
	30,001 - 40,000 บาท	19	4.54	0.37		
	40,001 - 50,000 บาท	4	4.00	0.65		
	รวม	303	4.49	0.47		
ภาพรวม	น้อยกว่า 20,001 บาท	150	4.43	0.35	4.668	0.003*
	20,001 - 30,000 บาท	130	4.56	0.26		
	30,001 - 40,000 บาท	19	4.51	0.38		
	40,001 - 50,000 บาท	4	4.24	0.39		
	รวม	303	4.49	0.32		

* อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ตาราง ค.6

ทดสอบเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความแตกต่างรายคู่ระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านรายได้ต่อเดือน กับ ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(n. = 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	\bar{x}	น้อยกว่า 20,001 บาท	20,001 - 30,000 บาท	30,001 - 40,000 บาท	40,001 - 50,000 บาท
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	4.59		4.75	4.74	4.64
น้อยกว่า 20,001 บาท	4.59	0.16*			
20,001 - 30,000 บาท	4.75				
30,001 - 40,000 บาท	4.74				
40,001 - 50,000 บาท	4.64				
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	4.63		4.77	4.54	4.50
น้อยกว่า 20,001 บาท	4.63	0.14*			
20,001 - 30,000 บาท	4.77			0.23*	-0.27*
30,001 - 40,000 บาท	4.54				
40,001 - 50,000 บาท	4.50				
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม	4.38		4.59	4.50	4.17
น้อยกว่า 20,001 บาท	4.38	0.22*			
20,001 - 30,000 บาท	4.59				-0.43*
30,001 - 40,000 บาท	4.50				-0.33*
40,001 - 50,000 บาท	4.17				
ด้านราคาห้องพัก	4.42		4.57	4.54	4.00
น้อยกว่า 20,001 บาท	4.42	0.14*			-0.42*
20,001 - 30,000 บาท	4.57				-0.57*
30,001 - 40,000 บาท	4.54				-0.54*
40,001 - 50,000 บาท	4.00				
ภาพรวม	4.43		4.56	4.51	4.24
น้อยกว่า 20,001 บาท	4.43	0.13*			
20,001 - 30,000 บาท	4.56				0.32*
30,001 - 40,000 บาท	4.51				0.27*
40,001 - 50,000 บาท	4.24				

* อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ตาราง ค.7

เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านอาชีพ กับปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(n.= 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจ						
ในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	อาชีพ	N	\bar{x}	SD.	F.	Sig.
ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม	นักเรียน/นักศึกษา	76	4.07	0.50	3.834	0.005*
	รับราชการ	40	4.19	0.39		
	พนักงานบริษัทเอกชน	113	4.07	0.47		
	ธุรกิจส่วนตัว	68	3.97	0.43		
	อื่นๆ	6	3.46	0.73		
	รวม	303	4.05	0.47		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	นักเรียน/นักศึกษา	76	4.39	0.57	3.261	0.012*
	รับราชการ	40	4.56	0.51		
	พนักงานบริษัทเอกชน	113	4.67	0.49		
	ธุรกิจส่วนตัว	68	4.50	0.50		
	อื่นๆ	6	4.50	0.77		
	รวม	303	4.54	0.53		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	นักเรียน/นักศึกษา	76	4.52	0.45	7.751	0.000*
	รับราชการ	40	4.73	0.28		
	พนักงานบริษัทเอกชน	113	4.75	0.30		
	ธุรกิจส่วนตัว	68	4.71	0.31		
	อื่นๆ	6	4.19	0.94		
	รวม	303	4.67	0.38		
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	นักเรียน/นักศึกษา	76	4.51	0.46	7.435	0.000*
	รับราชการ	40	4.77	0.31		
	พนักงานบริษัทเอกชน	113	4.76	0.33		
	ธุรกิจส่วนตัว	68	4.73	0.37		
	อื่นๆ	6	4.29	0.75		
	รวม	303	4.68	0.40		

ตาราง ค.7 (ต่อ)

(n.= 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการ เลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของ นักท่องเที่ยว		อาชีพ	N	\bar{x}	SD.	F.	Sig.
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	นักเรียน/นักศึกษา	76	4.51	0.46	7.435	0.000*	
	รับราชการ	40	4.77	0.31			
	พนักงานบริษัทเอกชน	113	4.76	0.33			
	ธุรกิจส่วนตัว	68	4.73	0.37			
	อื่นๆ	6	4.29	0.75			
	รวม	303	4.68	0.40			
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม ภายในโรงแรม	นักเรียน/นักศึกษา	76	4.39	0.43	2.794	0.026*	
	รับราชการ	40	4.57	0.31			
	พนักงานบริษัทเอกชน	113	4.50	0.41			
	ธุรกิจส่วนตัว	68	4.51	0.48			
	อื่นๆ	6	4.06	0.76			
	รวม	303	4.47	0.43			
ด้านราคาห้องพัก	นักเรียน/นักศึกษา	76	4.38	0.50	2.484	0.044*	
	รับราชการ	40	4.59	0.42			
	พนักงานบริษัทเอกชน	113	4.56	0.47			
	ธุรกิจส่วนตัว	68	4.43	0.40			
	อื่นๆ	6	4.40	0.70			
	รวม	303	4.49	0.47			
ภาพรวม	นักเรียน/นักศึกษา	76	4.38	0.35	5.878	0.000*	
	รับราชการ	40	4.57	0.26			
	พนักงานบริษัทเอกชน	113	4.55	0.30			
	ธุรกิจส่วนตัว	68	4.48	0.28			
	อื่นๆ	6	4.15	0.62			
	รวม	303	4.49	0.32			

* อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ตาราง ค. 8

ทดสอบเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความแตกต่างรายคู่ระหว่างลักษณะส่วนบุคคล ด้านอาชีพ กับ ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว

(n. = 303)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของนักท่องเที่ยว	\bar{x}	นักเรียน/นักศึกษา	รับราชการ	พนักงานบริษัทเอกชน	ธุรกิจส่วนตัว	อื่นๆ
ด้านสถานที่ตั้งของโรงแรม		4.07	4.19	4.07	3.97	3.46
นักเรียน/นักศึกษา	4.07					0.61*
รับราชการ	4.19					0.73*
พนักงานบริษัทเอกชน	4.07					0.61*
ธุรกิจส่วนตัว	3.97					0.52*
อื่นๆ	3.46					
ด้านลักษณะและรูปแบบภายนอกอาคาร	4.39	4.56	4.67	4.50	4.50	
นักเรียน/นักศึกษา	4.39	0.17*	0.27*			
รับราชการ	4.56					
พนักงานบริษัทเอกชน	4.67					-0.17*
ธุรกิจส่วนตัว	4.50					
อื่นๆ	4.50					
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (ในห้องพัก)	4.52	4.73	4.75	4.71	4.19	
นักเรียน/นักศึกษา	4.52	0.21*	0.23*			0.34*
รับราชการ	4.73					0.54*
พนักงานบริษัทเอกชน	4.75					0.57*
ธุรกิจส่วนตัว	4.71					0.52*
อื่นๆ	4.19					
ด้านลักษณะและรูปแบบภายในอาคาร (นอกห้องพัก)	4.51	4.77	4.76	4.73	4.29	
นักเรียน/นักศึกษา	4.51	0.26*	0.25*	0.22*		0.22*
รับราชการ	4.77					0.48*
พนักงานบริษัทเอกชน	4.76					0.47*
ธุรกิจส่วนตัว	4.73					0.44*
อื่นๆ	4.29					
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโรงแรม	4.39	4.57	4.50	4.51	4.06	
นักเรียน/นักศึกษา	4.39	0.17*				0.34*
รับราชการ	4.57					0.51*
พนักงานบริษัทเอกชน	4.50					0.44*
ธุรกิจส่วนตัว	4.51					0.46*

ตาราง ค. 8 (ต่อ)

ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจในการ เลือกใช้บริการโรงแรมขนาดเล็กของ นักท่องเที่ยว	\bar{x}	นักเรียน/ นักศึกษา	รับ ราชการ	พนักงาน บริษัทเอกชน	ธุรกิจ ส่วนตัว	อื่นๆ
อื่นๆ	4.06					
ด้านราคาห้องพัก		4.38	4.59	4.56	4.43	4.40
นักเรียน/นักศึกษา	4.38		0.21*	0.18*		
รับราชการ	4.59					0.19*
พนักงานบริษัทเอกชน	4.56					
ธุรกิจส่วนตัว	4.43					
อื่นๆ	4.40					
ภาพรวม		4.38	4.57	4.55	4.48	4.15
นักเรียน/นักศึกษา	4.38		0.19*	0.17*		0.23*
รับราชการ	4.57					0.42*
พนักงานบริษัทเอกชน	4.55					0.40*
ธุรกิจส่วนตัว	4.48					0.33*
อื่นๆ	4.15					

* อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ภาคผนวก ง.

ตาราง ง.1

ตารางแสดงกระแสเงินสดของโครงการ กรณีการซื้อตึกแถว

	ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	20	
	พ.ศ.	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2580	
	อัตรา (%)	50%	60%	50%	60%	60%	60%	55%	65%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
รายรับ																								
รายรับจกค่าเช่าตึก	รายปีต่อปี																							
Standards	2,592,000.00	1,555,200.00	1,555,200.00	1,555,200.00	1,555,200.00	1,555,200.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,814,400.00	1,814,400.00	1,814,400.00	1,814,400.00	1,814,400.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00
Deluxe	1,728,000.00	1,036,800.00	1,036,800.00	1,036,800.00	1,036,800.00	1,036,800.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,209,600.00	1,209,600.00	1,209,600.00	1,209,600.00	1,209,600.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00
Suite	3,780,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00
ค่าเช่าบ้านถาวร	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
รวมรายรับค่าเช่าตึก		4,980,000.00	4,980,000.00	4,980,000.00	4,980,000.00	4,980,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,790,000.00	5,790,000.00	5,790,000.00	5,790,000.00	5,790,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00
รายรับจกค่าบริการ																								
Standards	216,000.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00
Deluxe	216,000.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00
Suite	216,000.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00
บ้านถาวร	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
รวมรายรับค่าบริการ		412,800.00	412,800.00	412,800.00	412,800.00	412,800.00	445,200.00	445,200.00	445,200.00	445,200.00	445,200.00	445,200.00	477,600.00	477,600.00	477,600.00	477,600.00	477,600.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00
รายรับอื่น ๆ	10%	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00
เงินปันผลจกการซื้อบ้านถาวร		1,000,000.00																						
รวมรายรับทั้งหมด		1,000,000.00	5,890,800.00	5,890,800.00	5,890,800.00	5,890,800.00	6,366,700.00	6,366,700.00	6,366,700.00	6,366,700.00	6,366,700.00	6,366,700.00	6,846,600.00	6,846,600.00	6,846,600.00	6,846,600.00	6,846,600.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00
ต้นทุนการก่อสร้าง	60%	250,000.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	267,120.00	267,120.00	267,120.00	267,120.00	267,120.00	267,120.00	286,560.00	286,560.00	286,560.00	286,560.00	286,560.00	306,000.00	306,000.00	306,000.00	306,000.00	306,000.00	306,000.00	306,000.00
รวมต้นทุนการก่อสร้าง		750,000.00	5,643,120.00	5,643,120.00	5,643,120.00	5,643,120.00	6,101,580.00	6,101,580.00	6,101,580.00	6,101,580.00	6,101,580.00	6,101,580.00	6,560,040.00	6,560,040.00	6,560,040.00	6,560,040.00	6,560,040.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00
ต้นทุน		15,000,000.00																						
ค่าที่ดิน		6,700,000.00																						
ค่าก่อสร้าง Renovate		1,000,000.00																						
ค่าอื่น ๆ		22,700,000.00																						
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ		22,700,000.00																						
ค่าใช้จ่าย																								
เงินเดือน		852,000.00	864,780.00	877,751.70	890,917.98	904,281.75	917,843.97	931,613.66	945,587.87	959,771.68	974,168.26	988,780.78	1,003,612.49	1,018,666.68	1,033,946.68	1,049,455.88	1,065,197.72	1,081,175.69	1,097,393.32	1,113,854.22	1,130,562.04	1,147,520.47		
อุปกรณ์สำนักงาน		96,400.00																						
ค่าใช้จ่ายภาษีอากร	2%	95,600.00					95,600.00					107,700.00					115,800.00					123,900.00		
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงิน	10%	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00			
ค่าใช้จ่ายอื่น	3%	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	161,550.00	161,550.00	161,550.00	161,550.00	161,550.00	173,700.00	173,700.00	173,700.00	173,700.00	173,700.00	185,850.00	185,850.00	185,850.00	185,850.00	185,850.00			
ค่าซ่อมแซมอาคาร	0.70%	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00			
ค่าเช่าที่ดิน		822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00	822,424.00			
ค่าที่ดินอื่น	12.50%	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	673,125.00	673,125.00	673,125.00	673,125.00	673,125.00	673,125.00	723,750.00	723,750.00	723,750.00	723,750.00	774,375.00	774,375.00	774,375.00	774,375.00	774,375.00			
ค่าดูแลพื้นที่	7.00%	28,896.00	28,896.00	28,896.00	28,896.00	28,896.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	33,432.00	33,432.00	33,432.00	33,432.00	33,432.00	35,700.00	35,700.00	35,700.00	35,700.00			
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด		143,300.00	3,119,720.00	3,032,900.00	3,045,871.00	3,059,038.00	3,172,001.00	3,191,509.00	3,205,276.00	3,219,250.00	3,241,134.00	3,247,831.00	3,267,996.00	3,282,818.00	3,313,672.00	3,341,152.00	3,328,661.00	3,349,946.00	3,369,824.00	3,382,142.00	3,398,603.00	3,419,887.00	3,422,612.96	
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ																								
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		-22,093,300.00	2,523,400.39	2,610,220.39	2,597,248.69	2,584,082.41	2,471,118.64	2,910,071.42	2,896,303.73	2,882,329.52	2,760,445.70	2,853,749.13	3,192,053.60	3,177,221.89	3,046,367.70	3,146,887.70	3,131,378.50	3,468,553.67	3,328,675.70	3,436,358.06	3,419,897.17	4,225,612.96	37,208,654.53	
ระยะเวลาคืนทุนสุทธิ		-22,093,300.00	-19,569,899.61	-16,959,679.23	-14,362,430.54	-11,																		

ตาราง ง.2

ตารางแสดงกระแสเงินสดของโครงการ กรณีการเช่าตึกแถว

รายปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	20
ปี	2561	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2580
อัตรา%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
รายรับ																						
รายรับจากค่าเช่าหลัก																						
Standards	2,592,000.00	1,555,200.00	1,555,200.00	1,555,200.00	1,555,200.00	1,555,200.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,684,800.00	1,814,400.00	1,814,400.00	1,814,400.00	1,814,400.00	1,814,400.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00	1,944,000.00
Debt use	1,728,000.00	1,036,800.00	1,036,800.00	1,036,800.00	1,036,800.00	1,036,800.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,123,200.00	1,209,600.00	1,209,600.00	1,209,600.00	1,209,600.00	1,209,600.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00	1,296,000.00
State	3,780,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,268,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,457,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,646,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00	2,835,000.00
ค่าเช่าที่ว่าง	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
รวมรายรับค่าเช่าหลัก	4,980,000.00	4,980,000.00	4,980,000.00	4,980,000.00	4,980,000.00	4,980,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,385,000.00	5,790,000.00	5,790,000.00	5,790,000.00	5,790,000.00	5,790,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00	6,195,000.00
รายรับจากบริการ																						
Standards	215,000.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00
Debt use	215,000.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00
State	215,000.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	129,600.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	140,400.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	151,200.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00
รับซ่อม	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
รวมรายรับบริการ	412,800.00	412,800.00	412,800.00	412,800.00	412,800.00	412,800.00	445,200.00	445,200.00	445,200.00	445,200.00	445,200.00	477,600.00	477,600.00	477,600.00	477,600.00	477,600.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00
รายรับอื่น ๆ	10%	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	538,500.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	579,000.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00	619,500.00
เงินปันผลจากผู้ถือหุ้น	1,000,000.00																					
รวมรายรับทั้งหมด	1,000,000.00	5,890,800.00	5,890,800.00	5,890,800.00	5,890,800.00	5,890,800.00	6,368,700.00	6,368,700.00	6,368,700.00	6,368,700.00	6,368,700.00	6,846,600.00	6,846,600.00	6,846,600.00	6,846,600.00	6,846,600.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00	7,324,500.00
ต้นทุน	60%	250,000.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	247,680.00	267,120.00	267,120.00	267,120.00	267,120.00	267,120.00	286,560.00	286,560.00	286,560.00	286,560.00	286,560.00	286,560.00
รวมรายรับสุทธิ	750,000.00	5,643,120.00	5,643,120.00	5,643,120.00	5,643,120.00	5,643,120.00	6,101,980.00	6,101,980.00	6,101,980.00	6,101,980.00	6,101,980.00	6,560,040.00	6,560,040.00	6,560,040.00	6,560,040.00	6,560,040.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00	7,018,500.00
ค่าเสื่อมราคา Depreciate	6,700,000.00																					
ค่าเสื่อมอื่น ๆ	1,000,000.00																					
รวมต้นทุนค่าเสื่อมราคา	7,700,000.00																					
ค่าใช้จ่าย																						
ค่าเช่าที่ดิน	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	
เงินเดือน	832,000.00	864,780.00	864,780.00	877,751.70	890,517.98	904,281.75	917,845.97	931,613.66	945,587.87	959,771.68	974,166.26	988,780.78	1,003,612.89	1,018,666.68	1,033,946.68	1,049,455.88	1,065,197.72	1,081,175.69	1,097,393.32	1,113,854.22	1,130,562.04	1,147,520.47
ค่าใช้สอยที่ดิน	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	
ค่าใช้สอยค่าเสื่อมราคา	2%	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	
ค่าใช้สอยค่าเสื่อม	10%	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	99,600.00	
ค่าใช้สอยค่าเสื่อม	3%	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	149,400.00	
ค่าใช้สอยค่าเสื่อม	0.70%	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	46,900.00	
ค่าใช้สอยค่าเสื่อม	12.50%	-	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	622,500.00	
ค่าใช้สอยค่าเสื่อม	7.00%	-	38,960.00	28,896.00	28,896.00	28,896.00	28,896.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	31,164.00	
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	683,300.00	3,659,719.61	3,572,899.61	3,585,871.31	3,599,037.59	3,712,001.36	3,731,508.58	3,745,276.27	3,759,230.48	3,881,134.30	3,787,830.87	3,907,986.40	3,922,818.11	4,053,672.30	3,953,152.30	3,968,641.50	4,089,946.33	4,229,824.30	4,122,141.94	4,138,022.83	3,332,887.04	3,349,845.47
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	- 7,633,300.00	1,983,400.39	2,070,220.39	2,057,248.69	2,044,082.41	1,931,118.64	2,370,071.42	2,356,303.73	2,342,329.52	2,220,445.70	2,313,749.13	2,652,053.60	2,637,221.89	2,506,367.70	2,606,887.70	2,591,378.50	2,928,553.67	2,788,675.70	2,896,358.06	2,879,897.17	3,685,612.96	3,668,654.53
ระยะเวลาดำเนินการ	- 7,633,300.00	- 5,649,899.61	- 3,579,679.23	- 1,522,430.54	521,651.87	2,452,770.51	4,822,841.93	7,179,145.66	9,521,475.18	11,741,920.88	14,055,670.01	16,707,723.61	19,344,945.50	21,851,313.21	24,458,200.91	27,049,579.42	29,978,133.08	32,766,808.78	35,663,166.85	38,543,064.01	42,228,676.98	
อัตราผลตอบแทน	19%	11,383,773.10																				
อัตราผลตอบแทน	27.89%																					

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวธนาภา พรประทานเวช
วันเดือนปีเกิด	11 มกราคม พ.ศ.2535
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สถาปัตยกรรม) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

