แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

โดย

นางสาวณ-ฌรี แก่นทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

โดย

นางสาวณ-ณรี แก่นทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

DEVELOPMENT GUIDELINE FOR HOSTELS TO PROMOTE ECO AND ADVENTURE TOURISM: A CASE STUDY AT MILITARY ACADEMY AREA IN NAKHON NAYOK PROVINCE

BY

MISS NACHERREE KANTHONG

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 2016

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

Ref. code: 25595816030018LXO

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาวณ-ฌรี แก่นทอง

เรื่อง

แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษาพื้นที่บริเวณแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ _____
(อาจารย์ ดร. สาธิดา สกุลรัตนกุลชัย)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ _____
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ _____
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุมาลี สันติพลวุฒิ)

คณบดี _____
(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ์)

Ref. code: 25595816030018LXO

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก
ชื่อผู้เขียน	นางสาวณ-ฌรี แก่นทอง
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์
ปีการศึกษา	2559

บทคัดย่อ

ธุรกิจการทำที่พักโฮสเทลมีแนวโน้มเติบโตมากขึ้น และในปัจจุบันการท่องเที่ยวที่มีลักษณะเฉพาะกลุ่มซึ่งตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมได้เพิ่มขึ้นเช่นกัน เกิดกระแสการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย หนึ่งในรูปแบบที่มีความน่าสนใจ คือ การท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จากการลงพื้นที่สำรวจ การท่องเที่ยวโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า จังหวัดนครนายก พบว่า แหล่งท่องเที่ยวมีที่พักไม่เพียงพอต่อการเติบโตของนักท่องเที่ยว รวมถึงรูปแบบและการบริหารจัดการที่พัก ไม่สอดคล้องต่อพฤติกรรมนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทลที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งาน ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุน โดยการสำรวจลักษณะทางกายภาพ วิเคราะห์กรณีศึกษาและสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทลและการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย 7 คน กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยว 428 คน

จากการศึกษา พบว่า สถานที่ตั้ง ควรมีระยะห่างจากแหล่งท่องเที่ยว 1.5 กิโลเมตร ถึง 2 กิโลเมตร มูลค่าที่ดินไม่ควรเกินร้อยละ 35 ของเงินทุน องค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทล มี 3 องค์ประกอบหลัก คือ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องพัก และออฟฟิศ โดยพื้นที่ส่วนกลาง ประกอบด้วย สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง พื้นที่นั่งเล่นภายในอาคาร พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และลานจอดรถ สัดส่วนจำนวนห้องพักแบ่งออกเป็น ห้องนอนรวม 8 ห้อง และห้องนอนส่วนตัว 17 ห้อง

Ref. code: 25595816030018LXO

ประเภทห้องพักมีจำนวนเตียง 2 ถึง 6 เตียง รูปแบบในการออกแบบตกแต่ง คือ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในรูปแบบโมเดิร์นร่วมกับการตกแต่งอย่างมีเอกลักษณ์ มีการวางผังอาคารและการออกแบบเพื่อให้เกิดการระบายอากาศและประหยัดพลังงานได้ดี ความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ ในกรณีเงินทุนผู้ประกอบการ ควรมีระยะเวลาในการคืนทุนไม่เกิน 9 ปี ส่วนกรณีเงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน ควรมีระยะเวลาในการคืนทุนไม่เกิน 7 ปี

คำสำคัญ: โฮสเทล, การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ, การท่องเที่ยวเชิงผจญภัย, การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

Ref. code: 25595816030018LXO

Thesis Title	DEVELOPMENT GUIDLINE FOR HOSTELS TO PROMOTE ECO AND ADVENTURE TOURISM: A CASE STUDY AT MILITARY ACADEMY AREA IN NAKHON NAYOK PROVINCE
Author	MISS NACHERREE KANTHONG
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Poomchai Punpairoj, Ph.D.
Academic Years	2016

ABSTRACT

Currently, the hostel industry has grown increasingly. And the travel trends tend to be niche tourism that enhances a sense of environmental responsibility. This contributes to the trend of eco and adventure tourism. One of interesting travel trends is military tourism. From the survey in the area of the Chulachomklao Royal Military Academy, Nakhon Nayok, it can be found that its accommodations are inadequate for the increasing number of tourists and the residence management is not suitable for the current tourist behaviors. This research aims to study the physical characteristics and the functional areas of the hostel that are appropriate for usage behaviors, hostel designs that meet the needs of eco and adventure tourists, and investment feasibility of the project. The research was conducted by surveying physical characteristics, analyzing the case study, and interviewing the people who are experienced in hostels as well as eco and adventure tourism in a total of 7 people and the sample of tourists in a total of 428 people.

The study results indicate that the residence area should be distant from tourist attractions around 1.5 - 2.0 kilometers. The land price should not exceed 35% of cost. The hostel has three main components including common area,

Ref. code: 25595816030018LXO

accommodation, and office. The common area consists of garden, outdoor patio, indoor patio, pantry, dining room, and parking lot. The proportions of the residence are divided into 8 dorm rooms and 17 private bedrooms. There are 2 - 6 beds in each type of rooms. The hostel design should be modern and eco-friendly with identity of the design. The owner should focus on planning for air ventilation system to save energy. For the investment feasibility of the project, if entrepreneurs use their own budget, the payback period should not exceed 9 years. And if entrepreneurs loan the budget from financial institutions, the payback period should not exceed 7 years.

Keywords: Hostel, Ecotourism, Adventure Tourism, Eco and adventure Tourism

Ref. code: 25595816030018LXO

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี จากการได้รับความกรุณาของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่คอยให้คำปรึกษาทางด้านวิชาการ องค์ความรู้ใหม่ ๆ ตลอดจนข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา เพื่อแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆของการศึกษาในครั้งนี้ ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.สาธิดา สกุลรัตนกุลชัย และรองศาสตราจารย์ ดร.สุมาลี สันติพลวุฒิ ที่ให้ความกรุณาสละเวลามาเป็นกรรมการและคอยให้คำปรึกษาวิทยานิพนธ์เป็นอย่างดีมาโดยตลอด ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

กราบขอบพระคุณอาจารย์วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ อาจารย์จักรสิน น้อยไร่ภูมิ คุณคณัสนันท์ บำรุงกิจ และผู้ประกอบการโฮสเทลทั้ง 4 แห่ง ที่สละเวลาในการให้สัมภาษณ์ และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการศึกษาครั้งนี้ รวมถึงผู้ตอบแบบสอบถามในแหล่งท่องเที่ยวที่ทำการศึกษาทุกท่าน ซึ่งสละเวลาอันมีค่าของท่านในการตอบแบบสอบถามและให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษา และขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล ที่ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

กราบขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัว ที่ให้โอกาสทางการศึกษาและคอยสนับสนุนช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ กำลังใจที่สำคัญ เป็นแรงผลักดันในการทำวิทยานิพนธ์นี้จนสำเร็จลุลวงไปได้ ตลอดจนพี่ ๆ เพื่อนๆ ทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือ ให้กำลังใจตลอดการศึกษานี้

หากผลการศึกษานี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้เพื่อปรับปรุง แก้ไขในครั้งต่อไป

นางสาวณ-ฌรี แก่นทอง

Ref. code: 25595816030018LXO

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(4)
สารบัญตาราง	(14)
สารบัญภาพ	(17)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามวิจัย	2
1.3 วัตถุประสงค์	2
1.4 ขอบเขตการวิจัย	2
1.5 ระเบียบวิธีวิจัย	2
1.5.1 เก็บรวบรวมข้อมูล	2
1.5.2 ลงสำรวจพื้นที่ศึกษา	3
1.5.3 เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง	3
1.5.4 วิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโฮสเทล	3
1.5.5 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน ยกตัวอย่างกรณีศึกษา	3
1.5.6 สรุปแนวทางในการพัฒนาโฮสเทลทั้งด้านกายภาพและความเป็นไปได้ในการลงทุน	4
1.6 คำจำกัดความในงานวิจัย	4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
1.8 กรอบการวิจัย	5

Ref. code: 25595816030018LXO

บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 6

2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับโฮสเทล 6
2.1.1 โฮสเทล 6
2.1.1.1 พื้นที่ใช้งานของโฮสเทล 7
2.1.1.2 ประเภทของผังพื้นส่วนห้องพัก 8
2.1.1.3 การจัดการโฮสเทล 10
2.1.1.4 ระบบบริหารจัดการโฮสเทลส่วนซอฟต์แวร์ 10
2.1.1.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล 10
2.1.2 การจัดการที่พักในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ 12
2.1.2.1 ข้อกำหนดลักษณะที่พักในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ 13
2.1.2.2 หลักการออกแบบที่พักในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ 13
2.1.2.3 ผลกระทบต่อระบบนิเวศ 13
2.1.3 กรณีศึกษาการออกแบบตกแต่งที่พักเชิงนิเวศและผจญภัย 14
2.1.3.1 โรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์ ณ ช่องเขาขาด 14
2.1.3.2 บ้านสวนจันทิตา โฮมสเตย์ 16
2.1.3.3 Yerbas del Paraíso Commune 17
2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว 19
2.2.1 สถานการณ์และทิศทางการท่องเที่ยวไทย 19
2.2.1.1 ผลการพัฒนาการท่องเที่ยวในระยะที่ผ่านมา 19
2.2.2 การท่องเที่ยว 19
2.2.3 อุตสาหกรรมท่องเที่ยว 20
2.2.4 รูปแบบการท่องเที่ยว 21
2.2.4.1 การท่องเที่ยวแบบผสมผสาน 22
2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย 22
2.3.1 การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (Ecotoursim) 22
2.3.1.1 องค์ประกอบการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ 23
2.3.1.2 รูปแบบของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ 23
2.3.1.3 ป่าไม้ในประเทศไทย 24

Ref. code: 25595816030018LXO

2.3.2 การท่องเที่ยวเชิงผจญภัย (Adventure tourism) 25
2.3.3 การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย 25
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับนักท่องเที่ยว 26
2.4.1 ความหมายของนักท่องเที่ยว 26
2.4.1.1 นักท่องเที่ยว (Tourist) 26
2.4.1.2 นักทัศนาจร (Excursionist) 26
2.4.2 ประเภทของนักท่องเที่ยว 26
2.5 แนวคิดและทฤษฎีในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (ประเภทโรงแรม) 27
2.5.1 หลักเกณฑ์การประเมินโครงการ 27
2.5.1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value หรือ NPV) 27
2.5.1.2 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio หรือ B/C) 28
2.5.1.3 อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return หรือ IRR) 28
2.5.1.4 ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินทุน WACC
(Weighted Average Cost of Capital) 29
2.5.2 วิเคราะห์ที่ดินโครงการ 29
2.5.3 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด 30
2.5.3.1 วิเคราะห์อุปสงค์ 30
2.5.3.2 วิเคราะห์อุปทาน 31
2.5.4 วิเคราะห์ทางด้านการเงิน 33
2.5.4.1 กระแสเงินสดทางการเงิน 33
2.5.4.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) 34
2.5.4.3 สถานการณ์จำลอง (Scenario Analysis) 34
2.6 การท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก 34
2.6.1 การท่องเที่ยวโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า 34
2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 36
2.7.1 งานวิจัยที่เกี่ยวกับแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร 36
2.7.2 งานวิจัยที่เกี่ยวกับแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย 37
2.7.3 งานวิจัยที่เกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ 38

Ref. code: 25595816030018LXO

บทที่ 3 วิธีการวิจัย 39

3.1 ขั้นตอนการวิจัย 39
3.1.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร 39
3.1.2 การลงสำรวจพื้นที่ศึกษา 39
3.1.3 การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง 40
3.1.3.1 การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ 40
3.1.3.2 การเก็บข้อมูลจากการแจกแบบสอบถาม 40
3.1.4 การวิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโฮสเทล 40
3.1.5 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน ยกตัวอย่างกรณีศึกษา 40
3.1.6 สรุปแนวทางในการพัฒนาโฮสเทลทั้งด้านกายภาพและ ความเป็นไปได้ในการลงทุน 40
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง 41
3.2.1 ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้มีประสบการณ์ 41
3.2.2 นักท่องเที่ยว 41
3.3 ตัวแปรที่ศึกษา 41
3.3.1 ตัวแปรทางด้านกายภาพ 41
3.3.2 ตัวแปรทางด้านการตลาด 41
3.4 เครื่องมือและวิธีการรวบรวมข้อมูล 41
3.4.1 แบบสัมภาษณ์ 42
3.4.2 แบบสอบถาม 42
3.5 วิธีการวิเคราะห์และสถิติที่ใช้ 42

บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล 44

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลและผู้เชี่ยวชาญ 45
4.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทล 45
4.1.1.1 โฮสเทลที่ 1 (ถ.เลียบมอเตอร์เวย์ ประเวศ บ้านทับช้าง กรุงเทพฯ) 46
4.1.1.2 โฮสเทลที่ 2 (ซ.ตึกดิน ถ.ดินสอ เสาชิงช้า กรุงเทพฯ) 53
4.1.1.3 โฮสเทลที่ 3 (สุขุมวิท ซอย 4 กรุงเทพฯ) 60

Ref. code: 25595816030018LXO

4.1.1.4 โฮสเทลที่ 4 (พหลโยธิน 5 อารีย์ กรุงเทพฯ) 66
4.1.1.5 โฮสเทลที่ 5 (ถนนสุเทพ ตัวเมือง เชียงใหม่) 72
4.1.1.6 โฮสเทลที่ 6 (มณีนพรัตน์ ซอย 2 เชียงใหม่) 77
4.1.1.7 ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ การเงิน การตลาด และการบริหารจัดการ 6 โฮสเทล 81
4.1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ 85
4.1.2.1 สถานที่ตั้ง 85
4.1.2.2 องค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทล 87
4.1.2.3 สัดส่วนจำนวนห้องพัก 89
4.1.2.4 รูปแบบการออกแบบตกแต่งโฮสเทล 91
4.1.2.5 การประหยัดพลังงาน 92
4.1.2.6 การเงิน 93
4.1.2.7 การตลาด 95
4.1.2.8 การบริหารจัดการ 96
4.1.2.9 สรุปการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ 96
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยว 97
4.2.1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม 97
4.2.2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ 99
4.2.2.1 ราคาห้องพักที่ต้องการใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน) 99
4.2.2.2 ช่วงเวลาท่องเที่ยวที่เลือกใช้บริการที่พักมากที่สุด 100
4.2.2.3 ความต้องการด้านรูปแบบห้องพัก 100
4.2.2.4 ความต้องการรูปแบบห้องน้ำในที่พัก 101
4.2.2.5 จำนวนเตียงที่ต้องการในที่พัก 101
4.2.2.6 ประเภทเตียงที่ต้องการ 102
4.2.2.7 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้มีในที่พักเพิ่มเติม 102
4.2.2.8 พื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการให้มีในที่พัก 103
4.2.2.9 กิจกรรมผจญภัยที่ชื่นชอบ 104
4.2.2.10 รูปแบบการออกแบบตกแต่งที่พักที่สนใจเลือกเข้าพัก 104
4.2.2.11 ระยะทางระหว่างสถานที่พักและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่เลือกพัก 105
4.2.2.12 ลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว 106

Ref. code: 25595816030018LXO

4.2.3 ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักใกล้แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่หาร 106
4.2.3.1 จำนวนคนในการเข้าพัก 106
4.2.3.2 ราคาห้องพักที่เคยใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน) 107
4.2.3.3 ระยะเวลาที่ใช้ในการเข้าพัก 107
4.2.3.4 ท่านรู้จักที่พัก รวมถึงจองที่พักด้วยสื่อใด 108
4.2.4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว 108
4.2.4.1 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวภาพรวม 108
4.2.4.2 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวด้านสถานที่ตั้ง 109
4.2.4.3 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวด้านองค์ประกอบของที่พัก 109
4.2.4.4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวด้านการบริการ 110
4.2.5 การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทลของนักท่องเที่ยว 111
4.2.5.1 กลุ่มตัวอย่าง 111
4.2.6 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยว 112

บทที่ 5 แนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการ 113

5.1 แนวทางในการออกแบบที่พัก 113
5.1.1 สถานที่ตั้งโครงการ 113
5.1.1.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 114
5.1.1.2 สรุปด้านสถานที่ตั้งโครงการ 120
5.1.2 ด้านการตลาด 120
5.1.2.1 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย 6W 1H Model 122
5.1.2.2 ส่วนผสมทางการตลาด 123
5.1.3 แนวทางในการออกแบบ 124
5.1.4 การวิเคราะห์ด้านการบริหารจัดการ 133

Ref. code: 25595816030018LXO

5.2 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุน 133
5.2.1 พื้นที่ให้เช่า (Rentable Area) 134
5.2.2 สมมติฐานรายรับของโครงการ 134
5.2.3 สมมติฐานต้นทุนของโครงการ 136
5.2.3.1 ต้นทุนที่ดิน 136
5.2.3.2 ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 136
5.2.3.3 ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอื่นๆ 138
5.2.4 สมมติฐานค่าใช้จ่าย 138
5.2.4.1 ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน 139
5.2.4.2 ค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน 139
5.2.4.3 ค่าใช้จ่ายในโครงการ 140
5.2.5 แหล่งเงินทุน 140
5.2.5.1 เงินทุนจากผู้ประกอบการ 141
5.2.5.2 เงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน 141
5.2.6 การประเมินโครงการ 142
5.2.6.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) 143
5.2.6.2 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C) 143
5.2.6.3 อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) 143
5.2.7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) 143
5.3 การประเมินผลและข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญ 145
5.3.1 ด้านกายภาพ 145
5.3.2 ด้านการเงินและการบริหาร 146

บทที่ 6 147

6.1 สรุปลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย 147
6.1.1 สถานที่ตั้งโครงการ 147
6.1.2 องค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทล 148
6.1.3 สัดส่วนจำนวนห้องพัก 148

Ref. code: 25595816030018LXO

6.1.4 รูปแบบการออกแบบตกแต่งโฮสเทล 148
6.1.5 การประหยัดพลังงาน 149
6.2 สรุปแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของ กลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย 149
6.2.1 ด้านการตลาด 149
6.2.2 แนวทางในการออกแบบโฮสเทล 150
6.2.3 การบริหารจัดการ 150
6.3 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียง แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร 150
6.3.1 สมมติฐานรายรับของโครงการ 151
6.3.2 สมมติฐานต้นทุนของโครงการ 151
6.3.3 สมมติฐานค่าใช้จ่าย 151
6.3.4 แหล่งเงินทุน 151
6.3.5 ประเมินโครงการ 151
6.4 ข้อเสนอแนะ 152
6.4.1 ข้อเสนอแนะสำหรับการนำไปใช้ 152
6.4.2 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยต่อไป 152

รายการอ้างอิง 154

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก 159
ภาคผนวก ข 173
ภาคผนวก ค 190
ภาคผนวก ง 204

ประวัติผู้เขียน 207

Ref. code: 25595816030018LXO

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 องค์ประกอบพื้นที่สร้างรายได้ของโฮสเทล	7
2.2 สัดส่วนพื้นที่ห้องนอนต่อจำนวนคนของโฮสเทล	8
2.3 ผังพื้นส่วนห้องพักประเภทต่าง ๆ	9
2.4 หลักเกณฑ์การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ	29
2.5 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการใน รร.จปร. ปี 2554-2559	36
4.1 ประเด็นที่ใช้ในการสัมภาษณ์และสอบถามกลุ่มตัวอย่าง	45
4.2 ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 1	47
4.3 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการเงินของโฮสเทลที่ 1	51
4.4 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการตลาดของโฮสเทลที่ 1	52
4.5 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 1	52
4.6 ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 2	54
4.7 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการเงินของโฮสเทลที่ 2	57
4.8 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการตลาดของโฮสเทลที่ 2	58
4.9 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 2	59
4.10 ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 3	61
4.11 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการเงินของโฮสเทลที่ 3	64
4.12 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการตลาดของโฮสเทลที่ 3	64
4.13 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 3	65
4.14 ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 4	67
4.15 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการเงินของโฮสเทลที่ 4	70
4.16 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการตลาดของโฮสเทลที่ 4	71
4.17 ตารางแสดงรายละเอียดด้านการบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 4	72
4.18 ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 5	74
4.19 ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 6	78
4.20 ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ การเงิน การตลาดและการบริหารจัดการของโฮสเทลในกรุงเทพฯ จำนวน 4 แห่ง	81
4.21 ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพของโฮสเทลในเชียงใหม่ จำนวน 2 แห่ง	85

Ref. code: 25595816030018LXO

4.22 จุดเด่นขององค์ประกอบด้านสถานที่ตั้งของโฮสเทล จำนวน 6 แห่ง 86
4.23 ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในเรื่องสถานที่ตั้ง 86
4.24 จำนวนเตียงของโฮสเทล จำนวน 6 แห่งและความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 90
4.25 ความคิดเห็นเรื่องการกำหนดประเภทห้องพัก 90
4.26 รูปแบบการออกแบบตกแต่งโฮสเทล 6 แห่ง 91
4.27 ความคิดเห็นด้านรูปแบบการออกแบบตกแต่งโฮสเทลจากผู้เชี่ยวชาญ 91
4.28 การคำนึงด้านประหยัดพลังงานของโฮสเทลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 92
4.29 ตารางแสดงวิธีการกำหนดราคาเข้าพักของโฮสเทล 93
4.30 ตารางแสดงระยะเวลาที่เหมาะสมในการคืนทุน 94
4.31 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม 97
5.1 ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน ก 115
5.2 ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน ข 116
5.3 ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน ค 117
5.4 ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน ง 118
5.5 ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน จ 119
5.6 ตารางสรุปศักยภาพของที่ดินทั้ง 5 แห่ง 120
5.7 ตารางแสดงการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกของผู้บริโภค 122
5.8 ตารางแสดงส่วนผสมทางการตลาด 123
5.9 ผลการวิเคราะห์ถึงความต้องการด้านการออกแบบตกแต่งโฮสเทล จากกลุ่มตัวอย่าง 124
5.10 จำนวนพื้นที่การใช้งานในอาคารทั้งหมดกับพื้นที่การเช่าห้องพัก 134
5.11 ตารางแสดงรายรับจากค่าเช่าห้องทั้งหมดของโฮสเทล 134
5.12 ตารางแสดงรายรับจากค่าเช่าห้องทั้งหมดของโฮสเทล 135
กรณีอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 50 และ 40
5.13 ตารางแสดงรายรับจากการให้เช่าพื้นที่ค้าขาย 135
5.14 ตารางแสดงรายละเอียดต้นทุนที่ดิน 136
5.15 ตารางแสดงรายละเอียดต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 136
5.16 ตารางแสดงรายละเอียดค่าพัฒนาโครงการ 138
5.17 ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน 139
5.18 ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงานส่วนล๊อบบี้ 139
5.19 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายโครงการ 140

Ref. code: 25595816030018LXO

5.20 ตารางแสดงสัดส่วนจำนวนเงินกู้จากสถาบันการเงิน 141
5.21 ตารางแสดงต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินทุน WACC 142
5.22 ตารางเปรียบเทียบความคุ้มค่าทางด้านการเงินของโครงการ 142
5.23 ตารางสรุปผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางด้านการเงินของโครงการ 144

Ref. code: 25595816030018LXO

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 ลักษณะการออกแบบตกแต่งด้านนอกห้องพักของโรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์	14
2.2 ลักษณะการออกแบบตกแต่งในห้องพักของโรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์	15
2.3 ลักษณะการออกแบบตกแต่งพื้นที่ต้อนรับของโรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์	15
2.4 พื้นที่ส่วนกลางของโรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์	15
2.5 ลักษณะการออกแบบตกแต่งด้านนอกห้องพักของจันทิมา โฮมสเตย์	16
2.6 ลักษณะการออกแบบตกแต่งในห้องพักของจันทิมา โฮมสเตย์	16
2.7 พื้นที่นั่งเล่นของจันทิมา โฮมสเตย์	17
2.8 พื้นที่ส่วนกลางของจันทิมา โฮมสเตย์	17
2.9 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของ Yerbas del Paraíso Commune	18
2.10 พื้นที่ส่วนกลางภายในและภายนอกอาคารของ Yerbas del Paraíso Commune	18
2.11 พื้นที่ส่วนกลางภายในและภายนอกอาคารของ Yerbas del Paraíso Commune	18
2.12 The relationship between leisure, recreation and tourism	20
2.13 องค์ประกอบอุตสาหกรรมท่องเที่ยว	21
2.14 Ecotourism and Adventure tourism	25
2.15 Value proposition model	32
2.16 แผนที่แสดงสถานที่ท่องเที่ยว รร.จปร	35
4.1 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 1 บริเวณทางเข้า	46
4.2 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 1 บ้านทับช้าง กรุงเทพฯ	46
4.3 แปลนโฮสเทลที่ 1 ชั้น 1	48
4.4 แปลนโฮสเทลที่ 1 ชั้น 2	48
4.5 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 1	49
4.6 พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารของโฮสเทลที่ 1 บริเวณชั้นล่าง และชั้นบน	49
4.7 ร้านอาหารกลางแจ้งของโฮสเทลที่ 1 และอาคารห้องน้ำรวม	49
4.8 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 2 บริเวณทางเข้า	53
4.9 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 2 ซ.ตึกดิน ถ.ดินสอ เสาชิงช้า กรุงเทพฯ	53
4.10 แปลนโฮสเทลที่ 2	55
4.11 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 2	55

Ref. code: 25595816030018LXO

4.12 พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารของโฮสเทลที่ 2 บริเวณโถงต้อนรับและห้องนั่งเล่น 56
4.13 พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารของโฮสเทลที่ 2 56
4.14 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 3 บริเวณทางเข้า 60
4.15 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 3 สุขุมวิท ซอย 4 คลองเตย กรุงเทพฯ 60
4.16 แปลนโฮสเทลที่ 3 62
4.17 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 3 62
4.18 พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารของโฮสเทลที่ 3 บริเวณห้องนั่งเล่นและที่เตรียมอาหาร 62
4.19 พื้นที่ส่วนกลางในอาคารของโฮสเทลที่ 3 พื้นที่นั่งเล่นและสวนนอกอาคาร 63
4.20 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 4 บริเวณสวนส่วนกลาง 66
4.21 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 4 พหลโยธิน 5 อารีย์ กรุงเทพฯ 66
4.22 แปลนโฮสเทลที่ 4 ชั้น 1 68
4.23 แปลนโฮสเทลที่ 4 ชั้น 2 68
4.24 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 4 68
4.25 บริเวณโถงต้อนรับของโฮสเทลที่ 4 ห้องนั่งเล่นและพื้นที่เตรียมอาหารชั้นบน 69
4.26 พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารของโฮสเทลที่ 4 บริเวณชั้นล่างและบาร์ 69
4.27 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 5 บริเวณทางเข้า 72
4.28 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 5 ถนนสุเทพ ตัวเมือง เชียงใหม่ 73
4.29 แปลนโฮสเทลที่ 5 ชั้น 1 75
4.30 แปลนโฮสเทลที่ 5 ชั้น 2 75
4.31 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 5 76
4.32 พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารของโฮสเทลที่ 5 บริเวณชั้นล่าง 76
4.33 โถงนั่งเล่นชั้นบนของโฮสเทลที่ 5 และพื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง 76
4.34 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 6 บริเวณด้านหน้าอาคาร 77
4.35 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 6 มณีนพรัตน์ ซอย 2 เชียงใหม่ 77
4.36 แปลนโฮสเทลที่ 6 ชั้น 1 79
4.37 แปลนโฮสเทลที่ 6 ชั้น 2 3 และ 4 79
4.38 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 6 80
4.39 พื้นที่ส่วนกลางของโฮสเทลที่ 6 บริเวณชั้นล่าง 80
4.40 พื้นที่เตรียมอาหารของโฮสเทลที่ 6 และห้องน้ำ 80
4.41 แนวทางในการเลือกที่ตั้งโฮสเทล 87

Ref. code: 25595816030018LXO

4.42 องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางที่สำคัญของโฮสเทลทั้ง 6 แห่ง 88
4.43 องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางที่สำคัญของโฮสเทลทั้ง 6 แห่ง 88
4.44 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการลงทุนโฮสเทลจากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล 94
4.45 ช่องทางการประชาสัมพันธ์ ช่องทางจัดจำหน่ายและโปรโมชั่นที่เหมาะสมต่อโฮสเทล 95
4.46 โครงสร้างองค์กรโฮสเทล 96
4.47 แผนภาพแสดงช่วงราคาห้องพักที่ต้องการใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน) 99
4.48 แผนภาพแสดงช่วงเวลาท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวเลือกใช้บริการที่พักมากที่สุด 100
4.49 แผนภาพแสดงความต้องการด้านรูปแบบห้องพัก 100
4.50 แผนภาพแสดงความต้องการด้านรูปแบบห้องน้ำในที่พัก 101
4.51 แผนภาพแสดงจำนวนเตียงที่ต้องการในห้องพัก 101
4.52 แผนภาพแสดงประเภทเตียงที่ต้องการ 102
4.53 แผนภาพแสดงประเภทเตียงที่ต้องการ 102
4.54 แผนภาพแสดงพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการให้มีในที่พัก 103
4.55 แผนภาพแสดงกิจกรรมผจญภัยที่ชื่นชอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) 104
4.56 แผนภาพแสดงรูปแบบการออกแบบตกแต่งที่พักที่สนใจเลือกเข้าพัก 105
4.57 แผนภาพแสดงระยะทางสถานที่พักและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่เลือกเข้าพัก 105
4.58 แผนภาพแสดงลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว 106
4.59 แผนภาพแสดงจำนวนคนในการเข้าพัก 106
4.60 แผนภาพแสดงราคาห้องพักที่เคยใช้บริการ 107
4.61 แผนภาพแสดงระยะเวลาที่ใช้ในการข้าพัก 107
4.62 แผนภาพแสดงการรู้จักที่พัก รวมถึงจองที่พักด้วยสื่อใด 108
4.63 แผนภาพแสดงปัจจัยตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักภาพรวมของนักท่องเที่ยว 108
4.64 แผนภาพแสดงปัจจัยตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พัก ด้านสถานที่ตั้ง 109
4.65 แผนภาพแสดงปัจจัยตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พัก ด้านองค์ประกอบของที่พัก 110
4.66 แผนภาพแสดงปัจจัยตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พัก ด้านบริการ 110
4.67 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถามกับ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทลของนักท่องเที่ยว 111
5.1 สถานที่ตั้งของที่ดินทั้ง 5 แปลงเพื่อใช้เป็นกรณีศึกษาของโครงการ 113
5.2 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนครนายก 114
5.3 ตำแหน่งด้านการตลาดของโฮสเทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย 121

Ref. code: 25595816030018LXO

5.4 มุมมองสูง (bird's eye view) ของโครงการ 125
5.5 ทัศนียภาพบริเวณทางเข้าส่วนของโฮสเทล 125
5.6 ทัศนียภาพบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของโฮสเทล 126
5.7 ทัศนียภาพห้องส่วนตัว เตียงควีนไซส์ 126
5.8 ทัศนียภาพห้องครอบครัว 4 คน และห้องนอนรวม 4 เตียง 127
5.9 ทัศนียภาพห้องครอบครัว 6 คน และห้องนอนรวม 6 เตียง 127
5.10 ผังบริเวณของโครงการ 128
5.11 แปลนพื้นชั้น 1 ส่วนของโฮสเทลของโครงการ 129
5.12 แปลนพื้นชั้น 2 ส่วนของโฮสเทลของโครงการ 130
5.13 แปลนพื้นชั้น 3 ส่วนของโฮสเทลของโครงการ 130
5.14 รูปด้าน 1 131
5.15 รูปด้าน 2 131
5.16 รูปตัด A 131
5.17 รูปตัด B 131
5.18 รูปแบบห้องพักของโฮสเทล 132
5.19 รูปแบบห้องพักของโฮสเทล 132
5.20 โครงสร้างการบริหารจัดการพนักงานของโฮสเทล 133

Ref. code: 25595816030018LXO

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

พฤติกรรมนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลง มีอัตราการเพิ่มขึ้นของการเดินทางด้วยตนเอง ส่งผลให้เกิดการเติบโตของที่พักราคาประหยัด ที่พักที่มีแนวโน้มการเติบโตสูงในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา คือ โฮสเทล ที่มีจุดเด่นเรื่องราคาประหยัดและใช้พื้นที่ใช้สอยร่วมกับผู้อื่นรวมถึงห้องพัก เพื่อให้คนที่เข้าพักได้เกิดปฏิสัมพันธ์ร่วมกัน พบว่า ปัจจุบันในประเทศไทยมีโฮสเทลร้อยละ 12 ของที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมด (บุริม โอทกานนท์, 2559)

จากการสำรวจนักท่องเที่ยวในประเทศไทยพบว่า รูปแบบการท่องเที่ยวมีแนวโน้มเฉพาะกลุ่มมากขึ้น ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม จากการท่องเที่ยวแบบมวลชน (Mass Tourism) ที่ผ่านมามีการใช้ทรัพยากรโดยขาดความระมัดระวัง ก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมระยะยาว ส่งผลให้เกิดกระแสการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ที่ตอบสนองการอนุรักษ์ธรรมชาติ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2556) การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยเป็นการท่องเที่ยวที่มากกว่าการพักผ่อนหย่อนใจ การหาความรู้ การท้าทายศักยภาพของนักท่องเที่ยว ทำให้ผู้ประกอบการมีการปรับตัวเพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวกลุ่มเฉพาะ โดยหนึ่งในรูปแบบการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่มีความน่าสนใจ คือ การท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

การท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร มีคุณค่าต่อสังคมในด้านการพัฒนาความคิด ความมีระเบียบวินัยและสามารถเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการทำงานร่วมกันด้วยกิจกรรมนันทนาการที่ผสานไปกับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ด้วยความร่วมมือระหว่างกระทรวงการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและกระทรวงกลาโหม ลงนามในพิธีบันทึกข้อตกลง (MOU) เพื่อพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร ปัจจุบันได้เปิดค่ายทหารเป็นแหล่งท่องเที่ยวแล้วรวม 40 ค่าย (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2555) ทำให้การท่องเที่ยว โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า จังหวัดนครนายก ที่อยู่ใกล้กรุงเทพฯ ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยวมากที่สุดในประเทศไทยมีแนวโน้มเติบโตสูงขึ้นด้วย จากการลงพื้นที่สำรวจในแหล่งท่องเที่ยวดังกล่าวของผู้วิจัยและสอบถามข้อมูลจากการท่องเที่ยวโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า พบว่า แหล่งท่องเที่ยวมีที่พักไม่เพียงพอต่อแนวโน้มการเติบโตของนักท่องเที่ยว เป็นอุปสรรคต่อการรองรับ รวมถึงรูปแบบและการบริหารจัดการที่พักไม่สอดคล้องต่อพฤติกรรมนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน ดังนั้น ที่พักประเภทโฮสเทลบริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร มีห้องพักและพื้นที่ใช้งานที่สอดคล้องต่อพฤติกรรมของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย จึงเป็นรูปแบบที่มีความเป็นไปได้ในการรองรับนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าว

Ref. code: 25595816030018LXO

1.2 คำถามวิจัย

แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก ควรมีรูปแบบและการบริหารจัดการอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

1) ศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

2) ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

3) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

1.4 ขอบเขตการวิจัย

มุ่งศึกษาความเป็นไปได้ของโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก เพราะเป็นพื้นที่ ที่มีกิจกรรมเชิงนิเวศและผจญภัยที่หลากหลาย สามารถเป็นพื้นที่กรณีศึกษาให้กับโฮสเทลที่มีความเหมาะสมกับกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

1.5 ระเบียบวิธีวิจัย

1.5.1 เก็บรวบรวมข้อมูล

ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวกลุ่มเชิงนิเวศและผจญภัยรวมถึงศึกษารูปแบบทั้งทางกายภาพและพื้นที่ใช้สอยของโฮสเทลที่สอดคล้องต่อความต้องการและความเป็นไปได้ในการลงทุน เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย โดยมีเนื้อหาดังนี้

1) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับโฮสเทล

2) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว

3) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

Ref. code: 25595816030018LXO

4) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับนักท่องเที่ยว

5) แนวคิดและทฤษฎีในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (ประเภทโรงแรม)

6) การท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

7) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.5.2 ลงสำรวจพื้นที่ศึกษา

สำรวจถึงกิจกรรมที่เกิดขึ้นในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย กิจกรรมที่เกิดขึ้นในแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก และสำรวจที่พักที่รองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย รวมถึงที่พักบริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก เพื่อศึกษาคู่แข่งทางการตลาด

1.5.3 เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง

ศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมและความต้องการของนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยในการเข้าพักโฮสเทล รวมถึงแนวทางในการบริหารจัดการโฮสเทล

1) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทล

2) สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล

3) สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบที่พักเชิงนิเวศ

4) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย

5) เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก โดยใช้แบบสอบถาม

6) เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหารจังหวัดอื่นที่มีรูปแบบการท่องเที่ยวใกล้เคียงกับ จังหวัดนครนายก โดยใช้แบบสอบถาม

7) เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวเอกชนที่ดำเนินธุรกิจเชิงนิเวศและผจญภัย จังหวัดนครนายก โดยใช้แบบสอบถาม

1.5.4 วิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโฮสเทล

วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ใช้งาน รวมถึงวิเคราะห์ด้านการเงินและกลยุทธ์ทางการตลาด ที่เหมาะสมต่อโฮสเทล จังหวัดนครนายก ตอบสนองต่อความต้องการนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยในการเลือกเข้าพัก

1.5.5 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน ยกตัวอย่างกรณีศึกษา

วิเคราะห์โดยยกตัวอย่างพื้นที่ศึกษาในการลงทุน ในประเด็นเรื่องของที่ดินโครงการ ความเป็นไปได้ทางการตลาด และทางด้านการเงิน รวมถึงการวิเคราะห์มูลค่ารายปี อัตราผลตอบแทนของโครงการ

Ref. code: 25595816030018LXO

1.5.6 สรุปแนวทางในการพัฒนาโฮสเทลทั้งด้านกายภาพและความเป็นไปได้ในการลงทุน

เป็นการสรุปแนวทางในการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทลที่สอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ที่เหมาะสมต่อการลงทุนของผู้ประกอบการรายย่อย

1.6 คำจำกัดความในงานวิจัย

1) โฮสเทล (Hostel) หมายถึง ที่พักแรมที่มีการใช้งานพื้นที่ต่าง ๆ ร่วมกันระหว่างผู้ที่มาเข้าพักในช่วงเวลาเดียวกันประกอบไปด้วยพื้นที่ใช้งานดังนี้ ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น เป็นต้น มีการให้ความสำคัญต่อพื้นที่ส่วนกลาง มุ่งเน้นให้เกิดการพูดคุยแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ทำกิจกรรมร่วมกัน ในราคาเข้าพักที่ประหยัด

2) การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (Ecotourism) หมายถึง การท่องเที่ยวที่มุ่งเน้นการเรียนรู้และได้รับประสบการณ์จากการอยู่ในสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ เพื่อให้เห็นคุณค่าและเกิดการอนุรักษ์ธรรมชาติ

3) การท่องเที่ยวเชิงผจญภัย (Adventure Tourism) หมายถึง การท่องเที่ยวที่มุ่งเน้นในการทำกิจกรรมที่ท้าทายศักยภาพของร่างกาย มีองค์ประกอบของความเสี่ยง โดยมีความปลอดภัยที่เพียงพอในการทำกิจกรรม เพื่อเกิดการพักผ่อนหย่อนใจ

4) การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย (Eco and Adventure Tourism) หมายถึง การท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ที่มีการทำกิจกรรมที่ท้าทายศักยภาพของร่างกาย โดยกิจกรรมเหล่านั้น มีความเกี่ยวข้องกับธรรมชาติก่อให้เกิดการเรียนรู้ รวมถึงการพักผ่อนหย่อนใจ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อการใช้งานของนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

2) ผู้ประกอบการธุรกิจขนาดย่อม (SMEs) สามารถใช้เป็นแนวทางในการลงทุนและพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทลในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

Ref. code: 25595816030018LXO

1.8 กรอบการวิจัย

Ref. code: 25595816030018LXO

บทที่ 2
วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาของวิจัยฉบับนี้ ได้มีการศึกษาวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยแบ่งหัวข้อในการศึกษาดังนี้

1) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับโฮสเทล
2) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว
3) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย
4) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับนักท่องเที่ยว
5) แนวคิดและทฤษฎีในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ(ประเภทโรงแรม)
6) การท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก
7) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับโฮสเทล

2.1.1 โฮสเทล

โฮสเทล หมายถึง ที่พักที่มีพื้นที่ใช้งานร่วมกับผู้อื่นที่มาพักอาศัยในช่วงเวลาเดียวกัน เพื่อให้ได้ที่พักในราคาประหยัด โดยใช้พื้นที่ใช้งานต่างๆร่วมกัน ได้แก่ ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น เป็นต้น นอกจากเป็นที่พักราคาประหยัดแล้ว เมื่อมีพื้นที่ใช้งานร่วมกันจึงก่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ของกลุ่มคนที่มาพักอาศัย เกิดการพูดคุยแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ปัจจุบันโฮสเทลได้มีการพัฒนาให้เป็นมากกว่าที่พักราคาถูก มีโฮสเทลจำนวนมากมีบริการที่ดีใกล้เคียงมาตรฐานโรงแรม เป็นผลมาจากการเติบโตของโฮสเทล ส่งผลให้เกิดการแข่งขันสูง ปัจจัยที่ส่งผลให้โฮสเทลประสบความสำเร็จมีอยู่ 3 องค์ประกอบคือ จุดขาย (Creativity) ทำเลและการตลาด (Connecting) และการสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน (Community) (วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ และจิตติพันธ์ ศรีกสิกรณ์, 2558)

Ref. code: 25595816030018LXO

2.1.1.1 พื้นที่ใช้งานของโฮสเทล

(1) พื้นที่สร้างรายได้

ตารางที่ 2.1

องค์ประกอบพื้นที่สร้างรายได้ของโฮสเทล

ประเภทพื้นที่	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในพื้นที่	ควรติดกับพื้นที่
พื้นที่นันทนาการ	สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับพื้นที่ส่วนรวม ทีวี ห้องเล่นเกมส์ หรือพื้นที่กิจกรรมที่มีควาสอดคล้องต่อวัฒธรรมท้องถิ่น	-
โซนเงียบ	ห้องสมุดหรือกิจกรรมส่วนรวมที่ไม่เกิดเสียงรบกวน	ห้องนอน
พื้นที่เตรียมอาหาร	พื้นที่สำหรับการชงเครื่องดื่มและของว่างในลักษณะบริการตนเอง	พื้นที่นันทนาการ
พื้นที่รับประทานอาหาร	ห้องแยกส่วนจากห้องครัวหรือรวมเป็นพื้นที่เดียวกันในลักษณะเคาน์เตอร์ครัว	-
ห้องนอน	พื้นที่ในส่วนห้องพักเป็นการนอนรวมทำให้มีอุปกรณ์ที่ใช้เฉพาะแต่ละเตียง ประกอบไปด้วย ล็อกเกอร์ โคมไฟ ปลั๊กไฟ คีย์การ์ดสำหรับใช้ไฟฟ้า ชั้นวางของ เตียง เครื่องนอน หมอนและผ้าห่ม และโดยภาพรวมของห้องนั้นควรมีระบบระบายอากาศ บันไดในกรณีเตียงสองชั้น	-
ห้องน้ำ	แยกส่วนห้องน้ำและห้องส้วมออกจากกันเพื่อความสะดวกในการใช้งาน มีความส่วนตัวในการใช้งาน	ห้องนอน
โซนซักผ้า	จัดให้มีบริการเครื่องซักผ้าอัตโนมัติ	-

หมายเหตุ. ดัดแปลงจาก GUIDELINES TO THE EDUCATION (HOSTEL) REGULATIONS 2005 (p.21-23), โดย Ministry of Education, PO Box 1666, 2006, Wellington, New Zealand: Crown Copyright.

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 2.2

สัดส่วนพื้นที่ห้องนอนต่อจำนวนคนของโฮสเทล

พื้นที่ห้อง	จำนวนคน
น้อยกว่า 4.5 ตร.ม.	0 คน
มากกว่าหรือเท่ากับ 4.5 ตร.ม. แต่น้อยกว่า 6 ตร.ม.	เด็ก 1 คน
มากกว่าหรือเท่ากับ 6 ตร.ม. แต่น้อยกว่า 10 ตร.ม.	ผู้ใหญ่ 1 คน
มากกว่าหรือเท่ากับ 8 ตร.ม. แต่น้อยกว่า 10 ตร.ม.	ผู้ใหญ่ 1 คน เด็ก 1 คน
มากกว่าหรือเท่ากับ 10 ตร.ม. แต่น้อยกว่า 12 ตร.ม.	ผู้ใหญ่ 2 คน
มากกว่าหรือเท่ากับ 12 ตร.ม. แต่น้อยกว่า 14 ตร.ม.	ผู้ใหญ่ 2 คน เด็ก 1 คน
มากกว่าหรือเท่ากับ 14 ตร.ม. แต่น้อยกว่า 17 ตร.ม.	ผู้ใหญ่ 3 คน
มากกว่าหรือเท่ากับ 17 ตร.ม. แต่น้อยกว่า 20 ตร.ม.	ผู้ใหญ่ 3 คน เด็ก 1 คน
มากกว่าหรือเท่ากับ 20 ตร.ม.	ผู้ใหญ่ 4 คน และเพิ่มทุก 5 ตร.ม. ต่อการเพิ่ม 1 คน

หมายเหตุ. ดัดแปลงจาก GUIDELINES TO THE EDUCATION (HOSTEL) REGULATIONS 2005 (p.22), โดย Ministry of Education, PO Box 1666, 2006, Wellington, New Zealand: Crown Copyright.

(2) พื้นที่ไม่สร้างรายได้

พื้นที่ส่วนนี้ควรมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 30-40 ของพื้นที่ทั้งหมด ประกอบไปด้วย ทางเดินภายในอาคาร ทางหนีไฟ และพื้นที่ส่วนของการบริหารจัดการหลังบ้าน (Back of the house) ประกอบไปด้วย ห้องเก็บผ้าปูเตียง ห้องทำงานของฝ่ายบัญชีการเงิน ห้องเครื่องและห้องช่าง ห้องพักพนักงาน เป็นต้น

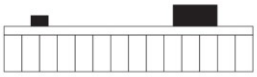
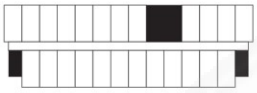
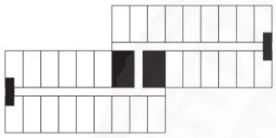
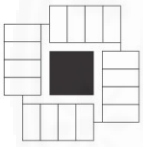
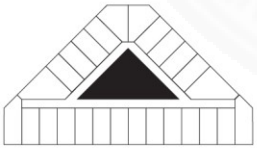
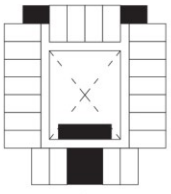
2.1.1.2 ประเภทของผังพื้นส่วนห้องพัก

ในการจัดผังพื้นส่วนพื้นที่ห้องพักจะต้องคำนึงถึงพื้นที่ห้องพักให้ได้มากที่สุดและลดขนาดพื้นที่ส่วนกลางให้ได้มากที่สุด แต่ยังคงความสวยงามและคงประสิทธิภาพในการใช้งานพื้นที่

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 2.3

ผังพื้นส่วนห้องพักประเภทต่าง ๆ

ประเภทผังพื้น	จำนวนห้อง /ชั้น	ขนาด	พื้นที่ส่วนห้องพัก/ชั้น	พื้นที่ส่วนทางเดิน/ห้อง	คำอธิบาย
 Single-loaded slab	12-30+	10 เมตร x ความยาว	65%	7.5 ตารางเมตร	พื้นที่ส่วนกลางแยกจากพื้นที่ห้องพักอย่างชัดเจน
 Double-loaded slab	16-40+	18 เมตร x ความยาว	70%	4.2 ตารางเมตร	ความยาวถูกจำกัดด้วยระยะห่างของบันไดตามกฎหมายอาคาร
 Offset slab	24-40+	24 เมตร x ความยาว	72%	4.6 ตารางเมตร	ลดพื้นที่ผนังของส่วนกลางและมีขนาดทางเดินใหญ่เนื่องจากเป็นโถงลิฟท์
 Rectangular tower	16-24	34 เมตร x 34 เมตร	65%	5.6 ตารางเมตร	มีห้องหัวมุมทุกมุมแต่ละชั้นมีจำนวนห้องน้อย
Circular tower	16-24	เส้นผ่านศูนย์กลาง 27-40 เมตร	67%	4.2-6 ตารางเมตร	มีพื้นที่ผนังภายนอกต่อห้องพักมาก ยากต่อการออกแบบห้องน้ำ
 Triangular tower	24-30	ไม่จำกัด	64%	6-7.9 ตารางเมตร	พื้นที่แกนกลางไม่มีประสิทธิภาพ
 Atrium	24+	27 เมตร	62%	8.8 ตารางเมตร	มีพื้นที่เปิดโล่งบริเวณโถงทางเดิน ต้องมีมาตรฐานงานระบบทางวิศวกรรม

หมายเหตุ. ดัดแปลงจาก Hotel design : planning and development (p.259), โดย Walter A. Rutes, Richard H. Penner, & Lawrence Adams, 2001, Oxford: Architectural Press.

Ref. code: 25595816030018LXO

2.1.1.3 การจัดการโฮสเทล

แบ่งการให้บริการออกเป็น 3 ช่วง คือ

1) ช่วงก่อนเข้าพัก การให้ข้อมูลลูกค้าเรื่องการจองในวิธีต่าง ๆ การเดินทางมายังที่พัก และการให้ข้อมูลด้านการท่องเที่ยว

2) ช่วงระหว่างเข้าพัก การดูแลภาพลักษณ์ของสถานที่ ความพร้อมของอุปกรณ์ใช้งานต่าง ๆ

3) ช่วงหลังการเข้าพัก สอบถามคุณภาพการให้บริการจากลูกค้าที่มาพัก

2.1.1.4 ระบบบริหารจัดการโฮสเทลส่วนซอฟต์แวร์

1) ระบบ PMS (Property Management System) ระบบการบริหารจัดการห้องพักให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า รวมถึงระบบการบันทึกรายได้จากการขายห้องพัก

2) ระบบ POS (Point of Sale) การบันทึกรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มรวมถึงของชำร่วย

3) ระบบ Hotel door lock ระบบการออกคีย์การ์ด ในการเข้า-ออก

4) ระบบบัญชี (General Ledger) การบันทึกบัญชีรับ-จ่าย ในแต่ละวัน

5) ระบบ HR (Human Resource Management) ระบบบันทึกการทำงานของพนักงานรวมถึงประวัติของพนักงาน

2.1.1.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจโฮสเทลนั้น ปัจจุบันโฮสเทลที่ถูกกฎหมายจึงดำเนินการจดทะเบียนประเภทโรงแรมขนาดเล็กและปฏิบัติตามกฎข้อบังคับตามโรงแรมขนาดเล็กซึ่งประกอบไปด้วย

(1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กล่าวถึง การควบคุมอาคารและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการก่อสร้าง หมวด 3 มาตรา 21 เมื่อมีการก่อสร้างต้องทำการขอใบอนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยต้องดำเนินการตาม มาตรา 39 ทวิ คือ ชำระค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบแปลน แจ้งให้เจ้าพนักงานทราบพร้อมทั้งยื่นเอกสารที่ประกอบไปด้วย ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบซึ่งต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทวุฒิสถาปนิก ชื่อของผู้ออกแบบและคำนวณอาคารซึ่งต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกร ชื่อของผู้ควบคุมงานต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม โดยมีสำเนาใบอนุญาตและหนังสือรับรองของบุคคลดังกล่าว แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณของอาคารที่ก่อสร้าง

Ref. code: 25595816030018LXO

รวมถึงแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดของการดำเนินการดังกล่าว มาตรา 32 โรงแรม เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อก่อสร้างเสร็จต้องแจ้งหนังสือต่อเจ้าพนักงานเพื่อทำการตรวจสอบให้เสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่แจ้ง มาตรา 38 ในระหว่างการก่อสร้างนั้น ต้องเก็บ แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างชุดหนึ่ง พร้อมให้นายช่างตรวจดูได้ และแสดงใบอนุญาตในพื้นที่เปิดเผยในพื้นที่ก่อสร้าง

(2) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กล่าวถึงการปฏิบัติในการประกอบธุรกิจโรงแรม มาตรา 16 ผู้ที่ต้องการประกอบธุรกิจโรงแรมต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียนมาตรา 17 โดยการยื่นขอรับใบอนุญาตยื่นพร้อมขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง มาตรา 19 ใบอนุญาตมีอายุ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบอนุญาตและต้องต่อใบอนุญาตก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ หมวด 3 ว่าด้วยเรื่องการบริหารจัดการโรงแรมโดยจะต้องมีผู้จัดการหนึ่งคนซึ่งอาจเป็นตัวเจ้าของเองได้ และต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 33 คืออายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี ได้รับวุฒิบัตรหรือมีประสบการณ์ตามที่คณะกรรมการกำหนดหรือมีหนังสือรับรองว่าผ่านการฝึกอบรมวิชาการบริหารจัดการโรงแรมตามหลักสูตรที่คณะกรรมการรับรอง ไม่ติดสุรา ยาเสพติด หรือเป็นโรคที่คณะกรรมการกำหนด ไม่วิกลจริต ไม่เคยได้รับโทษจำคุกยกเว้นเป็นการทำผิดโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ไม่เคยถูกคำพิพากษาในความผิดเกี่ยวกับเพศ และไม่เคยถูกเพิกถอนใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการ โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบตามมาตรา 34 ดังนี้

1. มีป้ายชื่อโรงแรม
2. แสดงใบอนุญาตในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย
3. มีเลขประจำห้องพักทุกห้อง
4. แสดงเอกสารอัตราค่าที่พักในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย
5. มีแผนผังแสดงทางหนีไฟในทุกชั้นทุกห้องพักของโรงแรมและมีป้ายทางออกฉุกเฉินในทุกชั้น
6. มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดตามที่มาตรา ๖๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติตามแบบที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ไว้ในห้องพักทุกห้อง
7. ดูแลความสะอาด ให้เป็นไปตามกฎหมายการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข
8. รักษาสภาพอาคารให้แข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

Ref. code: 25595816030018LXO

9. รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายการส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

10. ดูแลและอำนวยความสะดวกให้ผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใด ๆ ขึ้นในโรงแรม

มาตรา 35 ผู้จัดการต้องบันทึกรายการเกี่ยวกับผู้เข้าพักและต้องส่งสำเนาทะเบียนผู้พักในแต่ละวันไปให้นายทะเบียนทุกสัปดาห์แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบไว้ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมต้องชำระค่าธรรมเนียมรายปีตามหลักเกณฑ์ตลอดระยะเวลาที่ทำธุรกิจ พระราชบัญญัติดังกล่าว ยังพูดถึงบทกำหนดโทษต่าง ๆ ของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมในหมวด 6

(3) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ต่างๆ ในการประกอบธุรกิจ หมวด 2 เกี่ยวกับเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท ได้กล่าวถึงสถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีความเหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ เส้นทางเข้าออกไม่ก่อให้เกิดปัญหาจราจร ไม่ตั้งอยู่ใกล้บริเวณโบราณสถานหรือศาสนสถาน และกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน โรงแรมต้องจัดให้มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้เข้าพักอย่างน้อย คือ ที่ลงทะเบียนผู้พัก โทรศัพท์สื่อสารทั้งในและนอกโรงแรม โดยมีเฉพาะภายนอกห้องพัก มีการปฐมพยาบาลและส่งต่อผู้ป่วยไปโรงพยาบาล ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอด 24 ชั่วโมง โรงแรมต้องมีห้องน้ำห้องส้วมในส่วนบริการสาธารณะโดยแยกชายหญิง ในส่วนห้องพักต้องไม่มีรูปแบบเหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถาน มีเลขประจำห้องพักและไม่ซ้ำกัน ประตูห้องมีช่องที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกได้ การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ติดตั้งส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.5 เมตร และต้องสามารถมองเห็นได้สะดวก ทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร

2.1.2 การจัดการที่พักในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

ที่พักในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ควรคำนึงถึงปัจจัยที่ไม่ส่งผลต่อสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติและวัฒนธรรมท้องถิ่น ซึ่งประกอบไปด้วย การใช้ดิน การใช้น้ำ การใช้พลังงาน และการจัดการสิ่งปฏิกูลต่างๆ เพื่อลดการก่อให้เกิดมลพิษ ในการออกแบบมุ่งเน้นให้เกิดการส่งเสริมระบบนิเวศและยังคงเอกลักษณ์ของท้องถิ่นพร้อมความสะดวกสบาย (วิมล จิโรจพันธุ์, ประชิด สกุณะพัฒน์, อุดม เชยกีวงศ์, 2548, น.91-94)

Ref. code: 25595816030018LXO

2.1.2.1 ข้อกำหนดลักษณะที่พักในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

การประชุมนานาชาติ เรื่อง การจัดการที่พักเพื่อรักษาระบบนิเวศ ครั้งที่ 2 (2nd International Ecdodge 1995) ได้ข้อสรุปดังนี้(วิมล จิโรจพันธุ์ และคณะ, 2548, น.91-94)

1) มีขนาดองค์ประกอบกระทัดรัด สะอาด ปลอดภัย ร่มรื่น

2) เลือกใช้เทคโนโลยีให้เหมาะสม มุ่งเน้นเรื่องการประหยัดพลังงาน

3) มุ่งเน้นการจัดการของเสียที่เกิดจากการใช้งานที่พักและการนำกลับมาใช้ใหม่ (Reuse Renew Recycle)

4) การออกแบบ เน้นการใช้วัสดุท้องถิ่นและรูปแบบกลมกลืนกับท้องถิ่น

5) เป็นการบริหารจัดการโดยครอบครัวหรือชุมชนท้องถิ่น

2.1.2.2 หลักการออกแบบที่พักในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

นำแนวคิดในเรื่องการพัฒนาอย่างยั่งยืน การใช้ทรัพยากรให้เกิดการสูญเสียน้อยที่สุด โดยมีหลักการที่สำคัญดังนี้ (วิมล จิโรจพันธุ์ และคณะ, 2548, น.91-94)

1) ให้ธรรมชาติในพื้นที่นั้น ๆ เป็นแม่แบบในการออกแบบ

2) ให้ความสำคัญระหว่างสิทธิของมนุษย์และธรรมชาติอย่างเท่าเทียม

3) ออกแบบให้เกิดการใช้พลังงานอย่างประหยัด

4) คำนึงถึงคุณค่าทางจิตใจกับวัตถุ

5) เกิดคุณค่าระยะยาว โดยคำนึงในปัจจัยต่าง ๆ เช่น การบำรุงรักษา การบริหารจัดการ ความปลอดภัย เป็นต้น

6) พิจารณาองค์ประกอบทุกส่วน ให้มีความสัมพันธ์กันระหว่างระบบธรรมชาติและผลกระทบจากการออกแบบ

7) คำนึงถึงผลกระทบต่อความเป็นอยู่และระบบธรรมชาติจากการออกแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม

8) ให้ทรัพยากรคุ้มค่าและก่อให้เกิดของเสียให้น้อยที่สุด

2.1.2.3 ผลกระทบต่อระบบนิเวศ

มนุษย์เป็นผู้บริโภคที่มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ส่งผลให้ระบบนิเวศเกิดการเปลี่ยนแปลงในระยะยาว หากไม่มีการควบคุมอาจก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม ปัญหาสังคม ปัญหาทรัพยากรธรรมชาติร่อยหรอ และปัญหาระบบนิเวศถูกทำลาย โดยสาเหตุของปัญหาเกิดจาก (วศินา จันทรศิริ, 2556)

1) การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร

2) การขยายตัวของเมือง

Ref. code: 25595816030018LXO

3) ความไม่เสมอภาคของทรัพยากร

4) การใช้เทคโนโลยีที่ไม่เหมาะสม

5) การรบกวนทรัพยากรธรรมชาติ

6) ขาดการจัดการสิ่งแวดล้อม

2.1.3 กรณีศึกษาการออกแบบตกแต่งที่พักเชิงนิเวศและผจญภัย

ในการศึกษาวิจัยฉบับนี้เป็นการศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักที่เหมาะสมต่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย จึงได้ทำการศึกษา รูปแบบการออกแบบตกแต่งของที่พักที่รองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวดังกล่าว โดยมีทั้งหมด 3 กรณีศึกษา ซึ่งกรณีศึกษาทั้ง 3 แห่ง เป็นที่พักที่อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่มีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับสภาพแวดล้อมของ จังหวัดนครนายก

2.1.3.1 โรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์ ณ ช่องเขาขาด

โรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์ ตั้งอยู่ที่จังหวัดกาญจนบุรี จุดเด่นด้านการออกแบบตกแต่งของที่นี่ คือ นำเต้นท์มาดัดแปลงให้สะดวกสบาย มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศบริเวณห้องพักและนำวัสดุจากธรรมชาติมาใช้เป็นหลักในทุกอาคาร

ภาพที่ 2.1 ลักษณะการออกแบบตกแต่งด้านนอกห้องพักของโรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์. สืบค้นจาก *https://www.agoda.com/.*

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 2.2 ลักษณะการออกแบบตกแต่งในห้องพักของโรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์. สืบค้นจาก *https://www.agoda.com/*

ภาพที่ 2.3 ลักษณะการออกแบบตกแต่งพื้นที่ต้อนรับของโรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์. สืบค้นจาก *https://www.agoda.com/.*

ภาพที่ 2.4 พื้นที่ส่วนกลางของโรงแรมหินตกริเวอร์แคมป์. สืบค้นจาก *https://www.agoda.com/.*

Ref. code: 25595816030018LXO

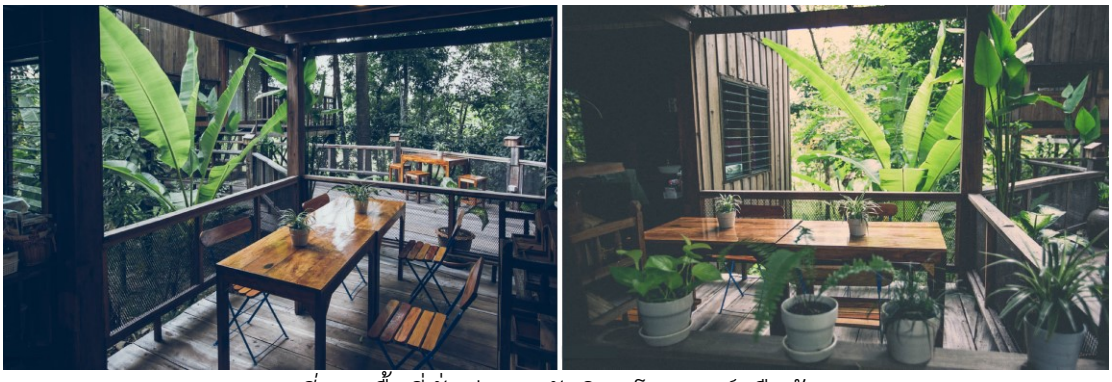
2.1.3.2 บ้านสวนจันทิตา โฮมสเตย์

บ้านสวนจันทิตา โฮมสเตย์ ที่พักเชิงนิเวศ ตั้งอยู่ที่ จังหวัดอุทัยธานี อาคารไม้รวม 4 หลัง อาคารแต่ละหลังมีความสูงไม่เท่ากัน จุดเด่นของที่พักแห่งนี้คือ ต้องการเก็บพื้นที่ป่าไว้ให้ได้มากที่สุดจึงออกแบบที่พักเป็นอาคารยกพื้นมีใต้ถุนและเชื่อมต่อกันด้วยชานไม้ อาคารทุกหลังสร้างด้วยวัสดุจากธรรมชาติ

ภาพที่ 2.5 ลักษณะการออกแบบตกแต่งด้านนอกห้องพักของจันทิมา โฮมสเตย์. สืบค้นจาก *http://bansuanchantita.weebly.com/*

ภาพที่ 2.6 ลักษณะการออกแบบตกแต่งในห้องพักของจันทิมา โฮมสเตย์. สืบค้นจาก *http://bansuanchantita.weebly.com/*

Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 2.7 พื้นที่นั่งเล่นของจันทิมา โฮมสเตย์. สืบค้นจาก *http://bansuanchantita.weebly.com/*

ภาพที่ 2.8 พื้นที่ส่วนกลางของจันทิมา โฮมสเตย์. สืบค้นจาก *http://bansuanchantita.weebly.com/*

2.1.3.3 Yerbas del Paraíso Commune

Yerbas del Paraíso Commune โฮสเทลเชิงนิเวศ ตั้งอยู่ท่ามกลางป่าโปร่งในเขตพื้นที่ชนบทของเมืองในประเทศอาร์เจนตินา การออกแบบตกแต่งนั้นมีวัตถุประสงค์ให้ที่พักมีความสอดคล้องและกลมกลืนไปกับธรรมชาติโดยรอบ อาคารเป็นลักษณะอาคารไม้ยกพื้นสูง พื้นที่ภายในเชื่อมถึงกันทั้งหมดและเปิดโล่งทำให้ทุกมุมได้รับอากาศและแสงธรรมชาติ และจุดเด่นของอาคารหลังนี้อีกประการหนึ่งคือหลังคาที่มีการปลูกพืชคลุมช่วยลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคารและกลมกลืนกับพื้นที่บริเวณโดยรอบ (Archdaily, 2015)

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 2.9 ลักษณะทางกายภาพภายนอกของ Yerbas del Paraíso Commune. สืบค้นจาก *http://www.archdaily.com*

ภาพที่ 2.10 พื้นที่ส่วนกลางภายในและภายนอกอาคารของ Yerbas del Paraíso Commune. สืบค้นจาก *http://www.archdaily.com*

ภาพที่ 2.11 พื้นที่ส่วนกลางภายในและภายนอกอาคารของ Yerbas del Paraíso Commune. สืบค้นจาก *http://www.archdaily.com*

Ref. code: 25595816030018LXO

จากการศึกษากรณีศึกษา พบว่า ลักษณะทางกายภาพของที่พักที่มีความเหมาะสมในแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย มีการออกแบบที่เน้นการใช้วัสดุจากธรรมชาติมีความกลมกลืนไปกับสภาพแวดล้อมและใช้ส่วนประกอบของการท่องเที่ยวผจญภัยในการตกแต่ง เช่น วัสดุเต้นท์ เป็นต้น การจัดวางอาคารให้สามารถใช้พลังงานจากธรรมชาติให้ได้มากที่สุด

2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว

2.2.1 สถานการณ์และทิศทางการท่องเที่ยวไทย

จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 14.0 ล้านคนในปี พ.ศ. 2552 เป็น 24.8 ล้านคนในปี พ.ศ. 2557 โดยเพิ่มสูงสุดในปี 2556 มีจำนวน 26.5 ล้านคน แต่ในปี พ.ศ. 2557 ลดลงด้วยผลกระทบจากวิกฤตทางการเมืองและเศรษฐกิจในประเทศกลุ่มยุโรป ประเทศที่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักในไทย ได้แก่ จีน อินเดีย สหราชอาณาจักร มาเลเซีย ออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น เยอรมนี เกาหลีใต้และฝรั่งเศส ปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียจนกลายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลัก และยังมีแนวโน้มการเติบโตของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเป็น 67 ล้านคนในปี พ.ศ. 2573 ภายใต้สมมุติฐานว่า สถานการณ์การท่องเที่ยวอยู่ในสภาวะปกติ โดยมีสัดส่วนนักท่องเที่ยวจีนเพิ่มขึ้น (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2558)

2.2.1.1 ผลการพัฒนาการท่องเที่ยวในระยะที่ผ่านมา

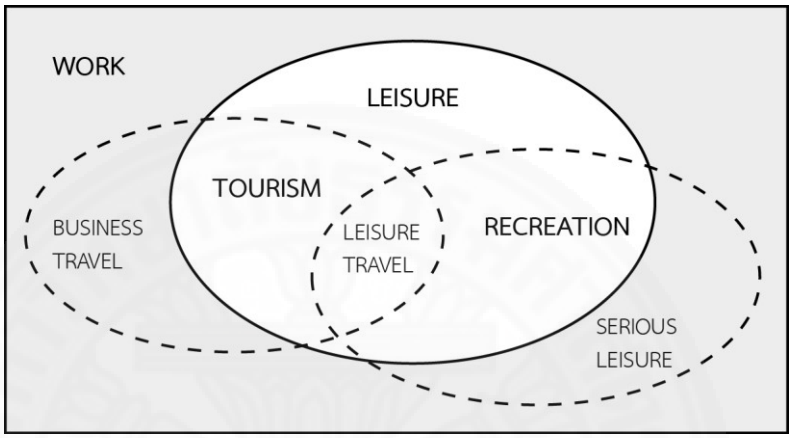
จากข้อมูลของ Travel and Tourism Competitiveness Index ในปีพ.ศ. 2557 พบว่า ประเทศไทยยังมีขีดความสามารถในการแข่งขันอยู่ในระดับต่ำ เมื่อพิจารณาในแต่ละด้าน พบว่า ไทยมีจุดเด่นด้านทรัพยากรธรรมชาติ โครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมทางอากาศ โครงสร้างพื้นฐานในการบริการนักท่องเที่ยว ส่วนจุดอ่อนของไทยคือ ความปลอดภัย ความยั่งยืนของสิ่งแวดล้อมแหล่งท่องเที่ยวเสื่อมโทรมขาดการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวใหม่ๆ การเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวและการเชื่อมโยงระหว่างแหล่งท่องเที่ยว สุขอนามัย กฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่สอดคล้องต่อสถานการณ์ในปัจจุบัน ผลจากการพัฒนาที่ผ่านมาประสบความสำเร็จในการเพิ่มรายได้แต่ยังมีปัญหาในเรื่องการกระจายรายได้พบว่ายังมีการกระจุกตัวของนักท่องเที่ยวเฉพาะเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต กระบี่ และเชียงใหม่ เพิ่มขึ้น (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2558)

2.2.2 การท่องเที่ยว

การท่องเที่ยว (Tourism) หมายถึง การเดินทางไปยังสถานที่ ที่มีสภาพแวดล้อมแตกต่างจากความเป็นอยู่ในชีวิตประจำวันเป็นการชั่วคราว มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ โดยไม่ใช่เพื่อการประกอบอาชีพหรือหารายได้ ด้วยเหตุผลในการเดินทางที่แตกต่างกันไป

Ref. code: 25595816030018LXO

เช่น การไปเยี่ยมเยียนญาติ การไปติดต่อธุรกิจ การไปทำกิจกรรมที่มีรูปแบบเฉพาะในพื้นที่นั้น ๆ การรักษาหรือการส่งเสริมสุขภาพ การไปศึกษาดูงาน เป็นต้น เกิดการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ระหว่างผู้คนที่เดินทางมากับผู้คนและสภาพแวดล้อมในพื้นที่ที่เป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยว เกิดการเรียนรู้และแลกเปลี่ยนประสบการณ์ขึ้น (Pearce, 1987; Lickorish and Jenkins, 1997)



ภาพที่ 2.12 The relationship between leisure, recreation and tourism. จาก *Tourism and Recreation* (น.7), โดย Stephen Williams, 2003, London: Pearson Education.

2.2.3 อุตสาหกรรมท่องเที่ยว

อุตสาหกรรมท่องเที่ยว หมายถึง อุตสาหกรรมประเภทบริการด้านการท่องเที่ยว ทำให้เกิดการดำเนินธุรกิจในหลายประเภทร่วมกัน ซึ่งองค์ประกอบหลักที่ก่อให้เกิดการขับเคลื่อนของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีด้วยกัน 6 ประการ ดังนี้ (ฉลองศรี พิมลสมพงศ์, 2551; ฉันทัช วรรณถนอม, 2552; นิศา ชัชกุล, 2550)

1) นักท่องเที่ยวหรือผู้มาเยือน

2) แหล่งท่องเที่ยวหรือทรัพยากรการท่องเที่ยว

3) โครงสร้างพื้นฐาน สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการด้านการท่องเที่ยว

4) องค์กรภาครัฐ

5) องค์กรภาคเอกชน

6) เจ้าบ้านหรือประชาชนในท้องถิ่น

เมื่อพิจารณาในด้านของธุรกิจที่เกี่ยวข้องนั้น มีธุรกิจที่เกี่ยวข้องในด้านต่าง ๆ ดังนี้ (ฉลองศรี พิมลสมพงศ์, 2551; ฉันทัช วรรณถนอม, 2552; นิศา ชัชกุล, 2550)

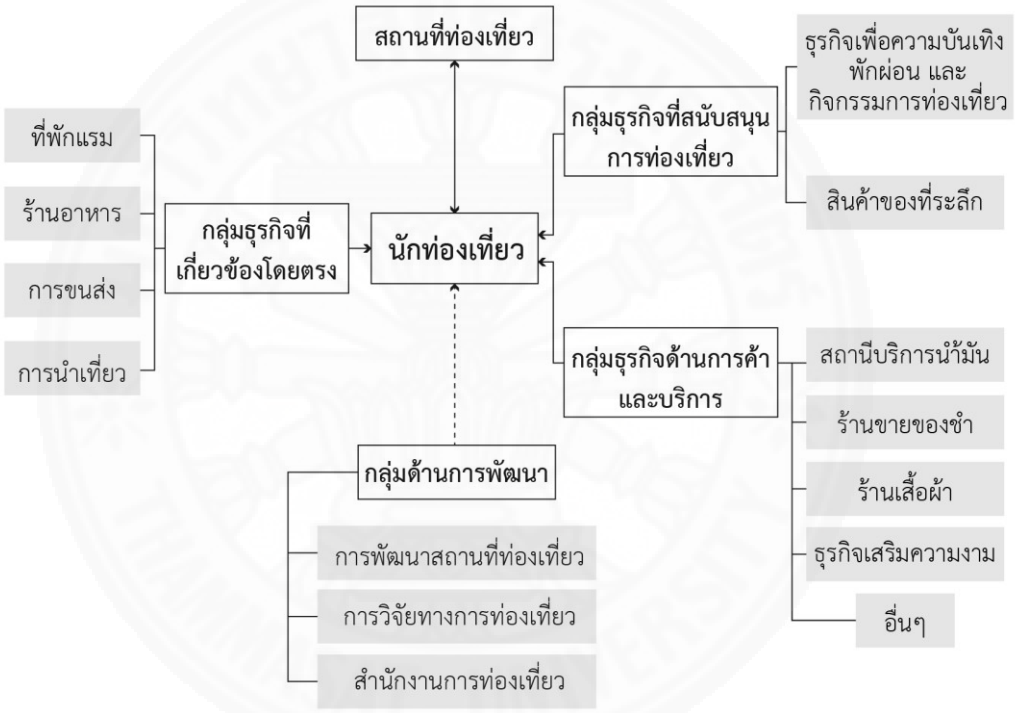
1) กลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับนักท่องเที่ยวโดยตรง ได้แก่ ธุรกิจที่พักแรม ธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจขนส่ง และธุรกิจนำเที่ยว

Ref. code: 25595816030018LXO

2) กลุ่มธุรกิจที่สนับสนุนด้านการท่องเที่ยว ก่อให้เกิดความสะดวกสบายและความพอใจสูงสุด ได้แก่ กลุ่มธุรกิจเพื่อความบันเทิง พักผ่อน และกิจกรรมการท่องเที่ยว ธุรกิจสินค้า

3) กลุ่มธุรกิจด้านการค้าและด้านบริการอื่นๆ เป็นกลุ่มที่เน้นตอบสนองลูกค้าทั่วไปและกลุ่มนักท่องเที่ยว เช่น สถานีบริการน้ำมัน ร้านขายของชำ ร้านขายเสื้อผ้า ธุรกิจเสริมความงาม ธุรกิจการรักษาพยาบาลและส่งเสริมสุขภาพ เป็นต้น

4) กลุ่มด้านการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและด้านการวิจัยการท่องเที่ยว ได้แก่ การพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยว การวิจัยทางการท่องเที่ยว สำนักงานการท่องเที่ยว



ภาพที่ 2.13 องค์ประกอบอุตสาหกรรมท่องเที่ยว.

2.2.4 รูปแบบการท่องเที่ยว

องค์การท่องเที่ยวโลก (WTO, 1996) มีการแบ่งรูปแบบการท่องเที่ยวเป็น 3 รูปแบบหลัก ได้แก่ (วารัชต์ มัธยมบุรุษ, 2557)

1) รูปแบบการท่องเที่ยวในแหล่งธรรมชาติ (Natural based tourism) ได้แก่ การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ การท่องเที่ยวเชิงนิเวศทางทะเล การท่องเที่ยวเชิงธรณีวิทยา การท่องเที่ยวเชิงเกษตร การท่องเที่ยวเชิงดาราศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

2) รูปแบบการท่องเที่ยวในแหล่งวัฒนธรรม (Cultural based tourism) ได้แก่ การท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ การท่องเที่ยวชมวัฒนธรรมและประเพณี การท่องเที่ยวชมวิถีชีวิตในชนบท

3) รูปแบบการท่องเที่ยวในความสนใจพิเศษ (Special interest tourism) ได้แก่ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ การท่องเที่ยวเชิงทัศนศึกษาและศาสนา การท่องเที่ยวเพื่อศึกษากลุ่มชาติพันธุ์หรือวัฒนธรรมกลุ่มน้อย การท่องเที่ยวเชิงกีฬา การท่องเที่ยวเชิงผจญภัย การท่องเที่ยวแบบโฮมสเตย์และฟาร์มสเตย์ การท่องเที่ยวพำนักระยะยาว การท่องเที่ยวแบบให้รางวัล การท่องเที่ยวเพื่อการประชุม การท่องเที่ยวแบบผสมผสาน

2.2.4.1 การท่องเที่ยวแบบผสมผสาน

เป็นการผสมรูปแบบการท่องเที่ยวจากที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงเป็นรูปแบบการท่องเที่ยวที่มีความเกี่ยวข้องกันอยู่ เพื่อให้นักท่องเที่ยวได้รับประสบการณ์ในรูปแบบที่เฉพาะตัว เช่น การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและเกษตร การท่องเที่ยวเชิงเกษตรและประวัติศาสตร์ การท่องเที่ยวเชิงธรณีวิทยาและประวัติศาสตร์ เป็นต้น

จากการศึกษาถึงแนวโน้มการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นในประเทศไทย การท่องเที่ยวแบบผสมผสาน ประเภทการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย มีแนวโน้มการเติบโตสูง รวมถึงมีการสนับสนุนของหน่วยงานภาครัฐ การศึกษาวิจัยฉบับนี้ จึงมุ่งศึกษาประเภทการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย เป็นหลัก

2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยเป็นลักษณะการท่องเที่ยวแบบผสมผสาน ใช้ทักษะทางร่างกายเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินกิจกรรมในแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ โดยกิจกรรมต่าง ๆ ไม่เป็นการทำลายสภาพแวดล้อมแต่เป็นในลักษณะส่งเสริมสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ

2.3.1 การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (Ecotoursim)

การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ หมายถึง รูปแบบการท่องเที่ยวทางธรรมชาติอย่างยั่งยืน มีวัตถุประสงค์ในการได้รับประสบการณ์ การเรียนรู้ธรรมชาติ มีการบริหารจัดการที่ควบคุมการส่งผลกระทบต่อธรรมชาติ ให้ส่งผลกระทบน้อยที่สุด อยู่ในพื้นที่ทางธรรมชาติ เป็นลักษณะการมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์และดูแลรักษาพื้นที่ทางธรรมชาตินั้น ๆ โดยเกณฑ์การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ มีด้วยกันทั้งหมด 3 เกณฑ์ ดังนี้ (Weaver, 2001)

Ref. code: 25595816030018LXO

1) องค์ประกอบทางธรรมชาติ

2) การศึกษาเรียนรู้ธรรมชาติ

3) การพัฒนาอย่างยั่งยืน

2.3.1.1 องค์ประกอบการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

องค์ประกอบที่สำคัญของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศมีด้วยกัน 4 องค์ประกอบ ดังนี้ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2544)

1) องค์ประกอบด้านพื้นที่ เป็นการท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติเกี่ยวเนื่องกับระบบนิเวศ มีความสัมพันธ์กับวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ในพื้นที่

2) องค์ประกอบด้านการจัดการ คือ การท่องเที่ยวที่ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม เป็นลักษณะการจัดการแบบยั่งยืนรวมไปถึงการอนุรักษ์ทรัพยากร การจัดการสิ่งแวดล้อม การกำจัดมลพิษและการควบคุมขอบเขต

3) องค์ประกอบด้านกิจกรรมและกระบวนการ เป็นการท่องเที่ยวที่เน้นให้เกิดการตระหนักและเรียนรู้ธรรมชาติเพื่อให้เกิดความยั่งยืน

4) องค์ประกอบด้านการมีส่วนร่วม ให้ความสำคัญต่อการมีส่วนรวมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรวมถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ ผู้ประกอบการ ในการวางแผนและปฏิบัติตามกฎข้อบังคับต่างๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์ในพื้นที่และกระจายรายได้ให้กับคนในพื้นที่เพื่อนำกลับมาใช้ในการบำรุงรักษาและพัฒนาการจัดการแหล่งท่องเที่ยว

2.3.1.2 รูปแบบของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

แบ่งตามลักษณะรูปแบบกิจกรรม ดังนี้ (ไพฑูรย์ พงศะบุตร, 2546)

1) การเดินเส้นทางธรรมชาติ

2) การส่องสัตว์ ดูนก

3) การสำรวจถ้ำ น้ำตก

4) การปีนเขา ไต่เขา

5) การล่องแก่ง

6) การนั่งเรือ แพชมภูมิประเทศ

7) การพายเรือแคนู เรือคะยัก

8) การขี่ม้า นั่งช้าง

9) การขี่รถจักรยานชมภูมิประเทศ

10) การกางเต็นท์นอนพักแรม

11) การดำน้ำในทะเล

Ref. code: 25595816030018LXO

2.3.1.3 ป่าไม้ในประเทศไทย

แบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้ (มูลนิธิสืบนาคะเสถียร, 2552)

(1) ป่าไม่ผลัดใบ (Evergreen Forest)

ปริมาณร้อยละ 30 ของเนื้อที่ป่าทั้งหมดในประเทศไทย ประกอบไปด้วย

1. ป่าดิบชื้น (Tropical Rain Forest) มีทั่วไปในทุกภาคของประเทศ ของพื้นที่ที่มีความสูง 0-100 เมตรเหนือระดับน้ำทะเล มีมากแถบชายฝั่งภาคตะวันออก เช่น ระยอง จันทบุรี และภาคใต้ มีลักษณะเป็นป่ารกทึบ ต้นไม้ส่วนใหญ่เป็นวงศ์ยาง ส่วนพืชชั้นล่างเป็นพวกปาล์ม

2. ป่าดิบแล้ง (Dry Evergreen Forest) มีทั่วไปตามภาคต่าง ๆ ที่มีความสูงประมาณ 500 เมตรเหนือระดับน้ำทะเล

3. ป่าดิบเขา (Hill Evergreen Forest) พื้นที่ป่าที่มีความสูงตั้งแต่ 1,000 เมตรขึ้นไปเหนือระดับน้ำทะเล ส่วนมากอยู่บนเทือกเขาสูงทางภาคเหนือหรือมักอยู่บริเวณต้นน้ำลำธาร ไม้วงศ์ก่อเป็นพืชที่สำคัญและมีสนเขาปะปนอยู่ด้วย ไม้พื้นล่างเป็นพวกเฟิร์น

4. ป่าสน (Coniferous Forest) มีกระจายอยู่ตามภาคเหนือที่มีความสูงตั้งแต่ 200 เมตรขึ้นไปเหนือระดับน้ำทะเล เช่น เชียงใหม่ แม่ฮ่องสอน ลำปาง เพชรบูรณ์ และที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่เลย ศรีสะเกษ สุรินทร์ และอุบลราชธานี ป่าสนมักขึ้นในดินที่ไม่อุดมสมบูรณ์ ประเทศไทยพบสนเขา 2 ชนิด คือ สนสองใบและสนสามใบ

5. ป่าพรุหรือป่าบึงน้ำจืด (Fresh Water Swamp Forest) เป็นลักษณะกึ่งป่าบกและกึ่งระบบของบึงน้ำ ในประเทศไทยเป็นพรุเขตร้อนมีพลังงานเพื่อการสร้างอินทรียวัตถุสูง แต่พบปัญหาสภาพดินเป็นกรดจัดและมีน้ำท่วมต่อเนื่อง

6. ป่าชายเลน (mangrove forest หรือ intertidal forest) เป็นระบบเปิดที่มีธาตุอาหารต่าง ๆ ไหลเข้าสู่ระบบ ซึ่งส่วนใหญ่มากับสายน้ำจากระบบนิเวศในแหล่งต้นน้ำ

7. ป่าชายหาด (Beach Forest) ป่าที่อยู่ตามชายฝั่งทะเลที่เป็นดินกรวดทราย และโขดหิน หากชายฝั่งเป็นดินทรายจะพบสนทะเล พันธุ์ไม้ส่วนใหญ่เป็นพวก กระทิง หูกวาง เป็นต้น

(2) ป่าผลัดใบ (Deciduous Forest)

1. ป่าเบญจพรรณ (Mixed Deciduous Forest) มีทั่วไปทางภาคเหนือ ภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีลักษณะเป็นป่าโปร่ง ประกอบด้วยต้นไม้ขนาดกลางเป็นส่วนมากและไผ่ชนิดต่าง ๆ มีการผลัดใบในช่วงฤดูแล้งและมีไฟป่าไหม้ทั้งปี

Ref. code: 25595816030018LXO

2. ป่าเต็งรัง (Deciduous Dipterocarp Forest) มีมากทางภาคเหนือ ภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีลักษณะดินเป็นดินทรายและลูกรัง ป่าโปร่งมีต้นไม้ขนาดเล็กและขนาดกลาง

3. ป่าหญ้า (Savanna Forest) เป็นป่าที่เกิดหลังจากที่ป่าชนิดอื่นถูกทำลาย ดินเสื่อมโทรม พืชจำพวกหญ้าเข้ามาแทนที่ต้นไม้ พบในทุกภาคของประเทศไทย

2.3.2 การท่องเที่ยวเชิงผจญภัย (Adventure tourism)

การท่องเที่ยวเชิงผจญภัย เป็นการท่องเที่ยวที่ไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะในแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ แต่หมายรวมถึงสถานที่ที่มีความผิดปกติ จะเห็นได้จากหนังสือนำเที่ยว Fielding's Guide to the World's Most Dangerous Place ที่มีจุดหมายปลายทางในพื้นที่ที่มีสงครามหรือเมืองร้าง เป็นต้น โดยองค์ประกอบของการท่องเที่ยวเชิงผจญภัยประกอบไปด้วย 3 องค์ประกอบ ได้แก่ (Weaver, 2001, p.17)

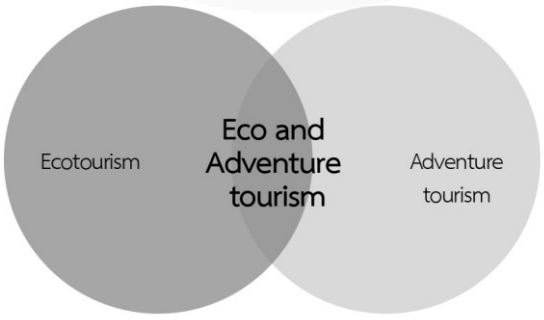
1) มีองค์ประกอบของความเสี่ยง

2) มีการใช้ทักษะทางร่างกายสูง

3) มีการใช้ทักษะพิเศษในการทำกิจกรรมและมีความปลอดภัยเพียงพอในการทำกิจกรรม

2.3.3 การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย (Eco and Adventure tourism)

การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย หมายถึง การเดินทางไปท่องเที่ยวในแหล่งพื้นที่ทางธรรมชาติเพื่อพักผ่อนและทำกิจกรรมที่ความตื่นเต้น ความท้ายทายต่อศักยภาพของร่างกาย มีความเกี่ยวข้องกับธรรมชาติ มีวัตถุประสงค์เพื่อการพักผ่อน เรียนรู้ และการอนุรักษ์ ซึ่งเป็นส่วนร่วมกันของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและการท่องเที่ยวเชิงผจญภัยดังภาพที่ 2.3
(การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2556; Weaver, 2001)



ภาพที่ 2.14 ดัดแปลงจาก Ecotourism and Adventure tourism. จาก *Ecotourism* (น.18), โดย David Weaver, 2001, Milton: John Wiley & Sons Australia.

Ref. code: 25595816030018LXO

2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับนักท่องเที่ยว

2.4.1 ความหมายของนักท่องเที่ยว

ผู้มาเยือน (Visitors) หมายถึง บุคคลซึ่งเดินทางไปยังสถานที่หนึ่งเป็นการชั่วคราว ด้วยเหตุจูงใจใดก็ตามที่ไม่ใช่เพื่อการประกอบอาชีพที่สร้างรายได้หรือตั้งถิ่นฐาน มีระยะเวลาการอยู่ไม่เกิน 6 เดือน แบ่งออกเป็น 2 ประเภทดังนี้ (นิศา ชัชกุล, 2550, น.3-4)

2.4.1.1 นักท่องเที่ยว (Tourist)

นักท่องเที่ยว คือ ผู้มาเยือนชั่วคราวที่มีการพักอาศัยในสถานที่ที่มาเยือนอย่างน้อย 24 ชั่วโมง โดยมีวัตถุประสงค์ในการเดินทางมาเพื่อ

1) เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจรวมถึงการส่งเสริมสุขภาพ ออกกำลังกาย การศึกษาเรียนรู้ และการประกอบพิธีกรรมทางศาสนา

2) เพื่อปฏิบัติภารกิจที่ได้รับมอบหมาย การติดต่อธุรกิจ การประชุม

2.4.1.2 นักทัศนาจร (Excursionist)

นักทัศนาจร คือ ผู้มาเยือนชั่วคราว ที่มาด้วยวัตถุประสงค์ใดก็ตามที่มีการใช้เวลาในสถานที่ที่มาเยือนน้อยกว่า 24 ชั่วโมง และไม่ได้พักค้างคืน

2.4.2 ประเภทของนักท่องเที่ยว

การแบ่งประเภทของนักท่องเที่ยวมีการแบ่งด้วยเกณฑ์ที่แตกต่างกัน ในที่นี้เป็นการแบ่งประเภทนักท่องเที่ยวโดยใช้เกณฑ์ด้านลักษณะทางกายภาพและจุดประสงค์ของการท่องเที่ยว แบ่งออกเป็น 8 ประเภท ได้แก่ (จิตรานุช รักสัจจา, 2557)

1) นักท่องเที่ยวกลุ่ม Mice (Meetings, Incentive Travel, Conventions, Exhibitions หรือบางครั้ง C หมายถึง Conferencing และ E หมายถึง Events) เป็นลักษณะการท่องเที่ยวเพื่อการประชุมสัมนา รางวัลจากการทำงานที่บริษัทมอบให้ และการแสดงสินค้านิทรรศการ เป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายสูง มีความสำคัญทางการตลาดของธุรกิจท่องเที่ยวระหว่างประเทศ

2) นักท่องเที่ยวสูงอายุ (Elderly tourists) มีศักยภาพในการใช้จ่ายสูง มีการพำนักระยะยาว แต่มีข้อจำกัดด้านสถานที่ท่องเที่ยวจากการเสื่อมถอยของร่างกาย

3) นักท่องเที่ยวเยาวชน (Youth travel) อายุระหว่าง 15-26 ปี เป็นกลุ่มที่มีการท่องเที่ยวบ่อยครั้ง มีปัจจัยเกื้อหนุนให้เกิดการเดินทาง เช่น ความต้องการเรียนรู้ แสวงหาประสบการณ์ใหม่

4) นักท่องเที่ยวเพื่อการศึกษา (Educational) เป็นลักษณะแบบพำนักระยะยาวตามหลักสูตรโปรแกรมที่เลือก

Ref. code: 25595816030018LXO

5) นักท่องเที่ยวสะพายเป้ (Backpacker) เป็นกลุ่มที่ไม่ต้องการความสะดวก-สบายมากนัก มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาวิถีชีวิตของคนในชุมชนในแหล่งท่องเที่ยว

6) นักท่องเที่ยว Wintering เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่หลีกหนีสภาพอากาศหนาวเย็นที่ตนอยู่อาศัย มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว

7) นักท่องเที่ยวเพื่อกีฬา (Sport tourists) เช่น กอล์ฟ ดำน้ำ วินเซิร์ฟ

8) นักท่องเที่ยวฮันนีมูน (Honeymooner) มักนิยมท่องเที่ยวในแหล่งธรรมชาติ

กลุ่มนักท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษาของวิจัยฉบับนี้ โดยส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวประเภทนักท่องเที่ยวเยาวชน นักท่องเที่ยวสะพายเป้ และนักท่องเที่ยวเพื่อกีฬา

2.5 แนวคิดและทฤษฎีในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (ประเภทโรงแรม)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (feasibility study) หรือการวิเคราะห์โครงการ (project analysis) เป็นการศึกษาเพื่อช่วยให้ทราบถึงโอกาสที่จะประสบความสำเร็จและได้รับผลประโยชน์สูงสุดจากการลงทุน โดยเป็นข้อมูลผลการวิเคราะห์ทางด้านต่างๆที่สำคัญของโครงการ แสดงถึงเหตุผลสนับสนุนเพื่อให้ได้โครงการที่สามารถนำไปปฏิบัติได้จริงและคุ้มค่าต่อการลงทุน (ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ, 2542, น.99-100)

ขอบเขตในการศึกษาความเป็นไปได้โครงการมีความแตกต่างกันในแต่ละโครงการ ในวิจัยฉบับนี้เป็นการศึกษาโครงการริเริ่มใหม่เพื่อเป็นแนวทางในการลงทุนของผู้ประกอบการเอกชนรายย่อย จึงเน้นไปที่การวิเคราะห์ด้านการตลาดและด้านการเงินเป็นหลัก

2.5.1 หลักเกณฑ์การประเมินโครงการ

หลักเกณฑ์ใช้เปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทนรวมและค่าใช้จ่ายรวม ได้แก่ NPV, IRR, และ B/C (ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ, 2542, น.134)

2.5.1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value หรือ NPV)

คือ มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้ที่เกิดจากการลงทุน

$$NPV = \sum_{t=1}^{n} \frac{B_t - C_t}{(1 + r)^t}$$

$$\text{หรือ} = \sum_{t=1}^{n} \frac{B_t}{(1 + r)^t} - \sum_{t=1}^{n} \frac{C_t}{(1 + r)^t}$$

Ref. code: 25595816030018LXO

เมื่อ B_t = ผลตอบแทนในปี t

C_t = ต้นทุนในปี t

r = อัตราส่วนลดที่เหมาะสม

n = จำนวนปีทั้งสิ้นของโครงการ

ในการตัดสินใจนั้น ควรอนุมัติโครงการเมื่อ NPV ≥ 0 แต่ถ้า NPV ของโครงการมีค่าน้อยกว่า 0 ไม่ควรอนุมัติโครงการ เพราะรายได้ที่ได้รับ ไม่คุ้มกับการลงทุน

2.5.1.2 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio หรือ B/C)

คือ อัตรส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสผลตอบแทนกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสต้นทุน

$$B/C = \frac{\text{PV of benefits}}{\text{PV of costs}}$$

$$= \frac{\sum_{t=1}^{n} \frac{C_t}{(1+r)^t}}{\sum_{t=1}^{n} \frac{C_t}{(1+r)^t}}$$

ในการตัดสินใจนั้น ควรรับโครงการที่มีค่า B/C ≥ 1 หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนมีมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุน แต่หาก B/C มีค่าต่ำกว่า 1 ไม่ควรรับโครงการเนื่องจากผลตอบแทนไม่คุ้มกับการลงทุน

2.5.1.3 อัตราผลตอบแทนโครงการ (Internal Rate of Return หรือ IRR)

คือ อัตราส่วนลดที่ทำให้ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ ดังนั้น IRR จึงได้แก่อัตราส่วนลดหรือ r ที่ทำให้

$$NPV = \sum_{t=1}^{n} \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} = 0$$

หลักเกณฑ์นี้ทำให้ทราบอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราผลตอบแทนที่โครงการได้รับจากเงินที่ลงทุนไป โดย IRR คืออัตราผลตอบแทนของโครงการ ดังนั้น การตัดสินใจ คือ รับทุกโครงการที่มีค่า IRR เท่ากับหรือสูงกว่าค่าเสียโอกาสของทุน และไม่รับโครงการที่มีค่า IRR ของโครงการต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน

Ref. code: 25595816030018LXO

(1) วิธีการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็น 0 ด้วยวิธี interpolation

IRR = อัตราส่วนลดตัวต่ำ + ผลต่างระหว่างอัตราส่วนลดทั้งสอง

$$x \left[\frac{\text{NPV ของอัตราส่วนลดตัวต่ำ}}{\text{ผลต่างของ NPV ตามอัตราส่วนลดทั้งสอง}} \right]$$

การเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การประเมินความคุ้มค่าของโครงการ คือ

NPV = (PV ของ benefuts – PV ของ costs)

B/C ratio = (PV ของ benefuts + PV ของ costs)

IRR = อัตราส่วนลดที่ทำให้ (PV ของ benefits) = (PV ของ costs)

2.5.1.4 ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินทุน WACC (Weighted Average Cost of Capital)

WACC = อัตราส่วนเงินกู้ % x อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง + อัตราส่วนเงินทุน % x อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี

ตารางที่ 2.4

หลักเกณฑ์การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการมีความสัมพันธ์ต่อกันดังนี้

NPV	B/C ratio	IRR
ถ้า > 0	> 1	IRR > r
ถ้า < 0	< 1	IRR < r
ถ้า = 0	= 1	IRR = r

2.5.2 วิเคราะห์ที่ดินโครงการ

ที่ดินเป็นต้นทุนที่สำคัญ ที่ส่งผลให้ผู้ลงทุนได้กำไรมากหรือน้อย การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการเป็นการศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการเลือกที่ดินที่เหมาะสมต่อโครงการ ในปัจจัยด้านต่างๆ เริ่มจากการตรวจสอบผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นลักษณะขายหรือปล่อยเช่า ด้านกายภาพของที่ดินว่ามีขนาดและรูปร่างสัดส่วนอย่างไร สภาพแวดล้อมโดยรอบส่งผลต่อพื้นที่โครงการหรือไม่ ความพร้อมของสาธารณูปโภค ความยากง่ายในการเข้าถึงที่ดิน ในด้านกฎหมาย ผังเมือง ควบคุมอาคาร กฎหมายกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และวิเคราะห์ด้านความคุ้มการค่าใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน (บุญชนะ บุญเลิศ, 2554)

Ref. code: 25595816030018LXO

2.5.3 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

2.5.3.1 วิเคราะห์อุปสงค์

การวิเคราะห์อุปสงค์เกี่ยวข้องกับการตอบปัญหาที่สำคัญ 3 ประการ คือ ปริมาณความต้องการผลผลิตของโครงการ แนวโน้มความต้องการผลผลิตของโครงการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในอัตราอย่างไร และโครงการตอบสนองความต้องการได้มากน้อยเพียงใด (ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ, 2542, น.102) โดยศึกษาในประเด็นดังนี้

1) ศึกษาข้อมูลนักท่องเที่ยวในจังหวัดนครนายก ได้แก่ ประเภทนักท่องเที่ยว สัดส่วนรายได้จากการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยว รวมถึงอัตราการเข้าพักและระยะเวลาในการเข้าพัก

2) ศึกษากลุ่มลูกค้าเป้าหมายด้วย 6W 1H model เป็นการวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้บริโภคให้รู้ถึงข้อมูลเชิงลึกของผู้บริโภค เพื่อตอบสนองความต้องการได้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค โดยวิเคราะห์จาก (ชัยเชษฐ์ โสพิมพา, 2558)

WHO: กำหนดกลุ่มเป้าหมายโดยใช้หลักประชากรศาสตร์

WHAT: สิ่งที่ขาย จุดเด่น ความแตกต่างจากคู่แข่ง

WHEN: วิเคราะห์ความถี่และโอกาสในการซื้อว่าเป็นช่วงใด

WHERE: กำหนดสถานที่จัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

WHOM: ผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อ บุคคลที่ผู้บริโภคให้ความสนใจ

WHY: เหตุผลที่ผู้บริโภค ให้ความสนใจในการใช้บริการ

HOW: วิเคราะห์ขั้นตอนการตัดสินใจซื้อของลูกค้าโดยแบ่งขั้นตอนดังนี้

1.การรับรู้ปัญหา ผลกระทบหากไม่มีสินค้าหรือบริการ

2. การหาข้อมูลของบริการ

3. ประเมินทางเลือก เป็นขั้นตอนในการตัดสินใจ

4. การตัดสินใจซื้อ

5. ความรู้สึกหลังการใช้บริการ

(1) การวิเคราะห์อุปสงค์ในปัจจุบัน

เป็นการประมาณการปริมาณสินค้าหรือบริการที่ผลิตสัมพันธ์กับความต้องการของตลาด การประมาณการอุปสงค์ในปัจจุบันทำได้โดย

การประมาณการอุปสงค์ทั้งหมด ดังสมการต่อไปนี้

$$Q = n \times q \times p$$

Ref. code: 25595816030018LXO

เมื่อ

Q = อุปสงค์ตลาดทั้งหมด

n = จำนวนผู้ซื้อในตลาด

q = ปริมาณการซื้อโดยเฉลี่ยต่อปี

p = ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย

2.5.3.2 วิเคราะห์อุปทาน

เป็นการศึกษาถึงปริมาณความต้องการเสนอขายสินค้า ณ ระดับราคาใดราคาหนึ่ง ที่มีความสอดคล้องกับความต้องการซื้อในพื้นที่นั้นๆ โดยศึกษาในประเด็นดังนี้

(1) การวิเคราะห์คู่แข่ง

เป็นการวิเคราะห์คู่แข่งในตลาดกลุ่มกิจการประเภทเดียวกัน เพื่อทราบถึงสถานะของธุรกิจในด้านต่าง ๆ และนำผลที่ได้มาใช้ในการพัฒนากลยุทธ์ของตน การวิเคราะห์คู่แข่งของธุรกิจประเภทที่พักข้อมูลที่ทำการศึกษา ประกอบด้วย อัตราการเข้าพักเฉลี่ยตลอดทั้งเดือนของแต่ละโรงแรมและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยทั้งเดือนของแต่ละโรงแรม ข้อมูลที่ทำการศึกษาคู่แข่งนี้นำมาใช้ในการกำหนดส่วนแบ่งทางการตลาด กำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของที่พักให้สามารถแข่งขันได้ และกำหนดกลยุทธ์เพิ่มรายได้จากการขายห้องพัก (iHotel Marketer, 2555)

(2) การแบ่งส่วนตลาด (Segmentation)

เป็นการแบ่งกลุ่มตลาดเป้าหมายออกเป็นกลุ่มย่อยเพื่อให้เห็นกลุ่มตลาดที่ชัดเจนก่อน โดยใช้เกณฑ์ต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา เช่น เกณฑ์ประชากรศาสตร์ เกณฑ์ภูมิศาสตร์ เกณฑ์พฤติกรรม เป็นต้น (ชัยเชต โสพิมพา, 2558; ศรัณยพงศ์ เที่ยงธรรม, 2559)

(3) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Targeting)

เป็นการกำหนดกลุ่มตลาดเป้าหมาย โดยการเลือกกลุ่มจากการแบ่งกลุ่มทางการตลาดให้มีความสอดคล้องกับผลิตภัณฑ์หรือบริการ และจากการประเมินสถานการณ์ ถึงความเป็นไปได้ในการแข่งขัน จำนวนคู่แข่ง (ชัยเชต โสพิมพา, 2558; ศรัณยพงศ์ เที่ยงธรรม, 2559)

(4) การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Positioning)

เป็นการกำหนดตำแหน่งของการบริการได้เหมาะสมต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ให้เกิดการรับรู้ตำแหน่งเมื่อเทียบกับรายอื่นในประเภทธุรกิจที่พักนั้นเป็นการดำเนินการให้ลูกค้ารับรู้ถึงคุณค่าทั้งหมดของบริการต่างๆที่มีในที่พัก คือ การได้รับซึ่งผลประโยชน์ที่สอดคล้องกับราคาที่ลูกค้าต้องจ่าย (ชัยเชต โสพิมพา, 2558; iHotelMarketer, 2559; ศรัณยพงศ์ เที่ยงธรรม, 2559)

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 2.15 Value proposition model. จาก *iHotelMarketer* เรียกใช้เมื่อ 12 ตุลาคม 2559, http://www.ihotelmarketer.com/

ตำแหน่งที่มีโอกาสได้รับความสนใจจากลูกค้าในธุรกิจประเภทที่พักนั้นมีอยู่ 5 ตำแหน่งได้แก่

1. More for More: เป็นตำแหน่งที่เน้นการบริการคุณภาพสูง ลูกค้าได้รับผลประโยชน์จากการให้บริการสูง ค่าห้องพักราคาสูง และผู้ประกอบการได้รับผลตอบแทนสูงเช่นกัน ตำแหน่งนี้มีความเสี่ยงในการเสียลูกค้าเมื่อเกิดภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจและอาจโดนเจ้าอื่นมีบริการที่ใกล้เคียงกันแต่ขายในราคาที่ต่ำกว่าแย่งลูกค้า

2. More for Same: เป็นการกำหนดตำแหน่งบริการในระดับคุณภาพสูงในราคาที่ต่ำกว่าคู่แข่ง ยอมรับในผลกำไรที่ต่ำกว่า

3. More for Less: ตำแหน่งที่มีโอกาสประสบความสำเร็จสูง เป็นตำแหน่งที่ลูกค้าต้องการมากสุด คือ บริการคุณภาพสูงในราคาต่ำ ซึ่งตำแหน่งนี้จะมี Profit Margin ต่ำ ทำงานหนัก ผลกำไรน้อย ควบคุมต้นทุนอย่างมาก มักไม่สามารถดำรงอยู่ในระยะยาว

4. Same for Less: เป็นตำแหน่งของบริการที่ได้มาตรฐาน ในราคาที่ต่ำกว่า เหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ไม่สูงมาก เป็นการวางตลาดเน้นกลุ่มลูกค้ากรุ๊ปทัวร์มีการมาใช้บริการเป็นจำนวนมาก

5. Less for Much Less: ตำแหน่งการบริการที่คุณภาพต่ำกว่าคู่แข่ง ลดสิ่งอำนวยความสะดวกที่ลูกค้าส่วนใหญ่ไม่ใช้ออกและมีราคาต่ำเป็นพิเศษ แต่ให้บริการในทำเลที่ลูกค้าต้องการ เป็นรูปแบบที่ต้องคำนึงถึงความต้องการขั้นต่ำของลูกค้า

Ref. code: 25595816030018LXO

(5) ส่วนผสมทางการตลาด 7Ps

เป็นส่วนผสมทางการตลาดที่รวมแนว คิดระหว่าง Marketing Mix และ Service Mix เพื่อกำหนดทิศทางและวางกลยุทธ์สำหรับธุรกิจด้านการบริการ ประกอบไปด้วย (Thaimarketing, 2014)

1. PRODUCT: รูปแบบและคุณสมบัติของที่พัก
2. PRICE: ตำแหน่งราคาที่เหมาะสม
3. PLACE: สถานที่ของที่พัก
4. PROMOTION: รูปแบบการส่งเสริมการขาย
5. PEOPLE: สร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้าผ่านตัวบุคคล
6. PROCESS: เป็นการสร้างระบบเพื่อให้ลูกค้าใช้บริการได้สะดวก
7. PHYSICAL EVIDENCE: การออกแบบสถานที่ให้บริการเพื่อให้เกิดความประทับใจในทุกรายละเอียด

2.5.4 วิเคราะห์ทางด้านการเงิน

มีวัตถุประสงค์ 4 ประเด็นคือ (ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ, 2542, น.227-239)

1) เพื่อประเมินความเป็นไปได้ทางการเงิน
2) เพื่อประเมินแรงจูงใจ
3) เพื่อจัดให้มีแผนการเงินที่ดี
4) เพื่อประเมินขีดความสามารถในการบริหารการเงิน

2.5.4.1 กระแสเงินสดทางการเงิน

คือ รายรับและรายจ่ายในแต่ละปีตลอดชั่วอายุของโครงการ ความแตกต่างระหว่างกระแสรายรับและรายจ่ายคือ กระแสเงินสดสุทธิ (Net cash flow) หรือกระแสผลตอบแทนสุทธิ (Net benefit) โดยทั่วไปจะทำอยู่ในรูปของตารางแสดงประมาณการต้นทุนหรือรายจ่าย (Outflows) และประมาณการผลตอบแทนหรือรายรับ (Inflows) ปีต่อปี ดังสมการ

กระแสเงินสด = ผลตอบแทนต่อปี - ค่าใช้จ่ายต่อปี

ผลตอบแทนสุทธิที่ได้นี้ ส่วนหนึ่งเป็นผลตอบแทนของทุน (Return of capital) เช่น ค่าเสื่อมราคา และอีกส่วน คือ ผลตอบแทนต่อทุน (Return on capital or to capital) กล่าวคือ กระแสเงินสดจะรวมทั้งผลตอบแทนของทุนและผลตอบแทนการใช้ทุนเข้าไว้ด้วยกัน ไม่มีการหักลดค่าเสื่อมราคาออกจากผลตอบแทน เพราะกระแสผลตอบแทนสุทธิ ได้เผื่อให้กับผลตอบแทนของทุนไว้แล้วตลอดชั่วอายุโครงการ และไม่ได้เผื่อค่าดอกเบี้ยของทุนที่นำมาใช้ เพราะผลลัพธ์ของกระแสเงินสดเผื่อผลตอบแทนจากการใช้ทุนให้แล้ว ดังนั้น กระแสเงินสดจึงไม่ปรากฏว่าดอกเบี้ยเป็น

Ref. code: 25595816030018LXO

ต้นทุน แต่สมมุติว่าเป็นผลที่ได้รับ (Return) เมื่อทำส่วนลดเพื่อให้ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ หรือเป็นคำตอบที่ได้จากการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของโครงการ

(1) องค์ประกอบของกระแสเงินสด

แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. กระแสเงินสดในช่วงเริ่มแรก จะมีเฉพาะค่าลงทุนเท่านั้น ประกอบด้วย ค่าลงทุนในทรัพย์สินคงที่ เช่น ที่ดิน สิ่งก่อสร้าง งานโยธา ยานพาหนะ และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน และเงินทุนหมุนเวียนที่คิดในรูปของส่วนเพิ่มในแต่ละปี ซึ่งกระแสเงินสดในช่วงเริ่มแรกมักติดลบ

2. กระแสเงินสดในช่วงดำเนินงาน กระแสเงินสดรับและจ่าย

3. กระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการ เกิดขึ้นในปีสุดท้ายของการวิเคราะห์โครงการ

4. กระแสเงินสดสุทธิหรือกระแสผลตอบแทนสุทธิ คือ ความแตกต่างระหว่างรายรับทั้งหมดและกระแสรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีของโครงการ

2.5.4.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

เป็นการวิเคราะห์เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่สำคัญตัวหนึ่ง โดยที่ตัวอื่นคงที่ ทำให้ผลตอบแทนของโครงการเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยตัวแปรที่นำมาวิเคราะห์ ได้แก่ อัตราการเข้าพัก อัตราดอกเบี้ย และต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งเป็นการกำหนดกรณีศึกษาขึ้นมา นำมาเปรียบเทียบกับ NPV B/C และ IRR

2.5.4.3 สถานการณ์จำลอง (Scenario Analysis)

เป็นการวิเคราะห์สถานการณ์เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงตัวแปรมากกว่า 1 ตัว โดยแสดงให้เห็นสถานการณ์ที่แย่สุด สถานการณ์ปกติ และสถานการณ์ที่ดี

2.6 การท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

2.6.1 การท่องเที่ยวโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า

สำนักงานการท่องเที่ยว โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้ากองทัพบก เปิดเป็นแหล่งท่องเที่ยวตั้งแต่ พ.ศ. 2543 สถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ ภายในโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า แสดงในภาพที่ 2.5 ประกอบไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยว ได้แก่ พิพิธภัณฑ์อาคาร 100 ปี ศาลเจ้าพ่อขุนด่าน ศาลาวงกลม และสวนสมุนไพร (สำนักงานการท่องเที่ยวโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า, 2558)

Ref. code: 25595816030018LXO

กิจกรรมเชิงนิเวศและผจญภัยทางทหาร แบ่งออกเป็น 3 ประเภทดังนี้

1) กิจกรรมท่องเที่ยวทางทหาร เป็นประเภทกิจกรรมที่ต้องมีผู้ร่วมทำกิจกรรมอย่างน้อย 30 คนขึ้นไป ประกอบด้วย โรยตัวจากหน้าผาจำลอง กระโดดหอสูง 34 ฟุต เดินป่าเชิงอนุรักษ์ ผจญภัยรวมใจเป็นหนึ่ง เข็มทิศพิชิตฐาน ระดมความคิด ปลุกพลัง ฐานผจญภัย เป็นต้น

2) กิจกรรมทางกีฬา ประกอบด้วย จักรยานท่องเที่ยว ปาโป่ง ปืนยาวเป้าตุ๊กตา ยิงปืนบีบีกัน บีบีกันลงสนาม ยิงธนู ยิงเพ้นท์บอลลงสนาม ยิงปืนเพ้นท์บอล เป็นต้น

3) กิจกรรมนันทนาการ ประกอบด้วย ยิงปืนด้วยแสงเลเซอร์ พายเรือคยัค เลื่อนข้ามลำน้ำ วอร์คแรลลี่ กีฬาสัมพันธ์ กลุ่มพัฒนา กลุ่มสัมพันธ์ สันทนาการ ปาร์ตี้ไนท์ แคมป์ไฟ

ภาพที่ 2.16 แผนที่แสดงสถานที่ท่องเที่ยว รร.จปร. สืบค้นจาก http://www.tourismcrma.com/

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 2.5

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการใน รร.จปร. ปี 2554-2559

ลำดับ	ประจำปี	หน่วยงานภาครัฐ		ประเภท ภาคเอกชน/บริษัท		บุคคลทั่วไป		รวม	
		จำนวน (คณะ)	จำนวน (คน)	จำนวน (คณะ)	จำนวน (คน)	จำนวน (คณะ)	จำนวน (คน)	จำนวน (คณะ)	จำนวน (คน)
1	2554	166	16,459	215	19,729	78	6,268	459	42,456
2	2555	175	13,773	228	20,064	166	6,583	569	40,420
3	2556	252	26,451	204	21,221	104	5,284	308	54,935
4	2557	190	20,861	190	15,779	90	4,611	208	41,251
5	2558	234	23,169	158	14,851	32	3,258	624	41,278
6	2559	149	12,381	90	7,302	11	986	213	17,926
	รวม	1,166	113,094	1,085	98,946	481	26,990	2,453	238,266

หมายเหตุ. จากสำนักงานการท่องเที่ยวโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.7.1 งานวิจัยที่เกี่ยวกับแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

วรา สวัสดีผล (2550) ได้ศึกษาเรื่อง แนวทางการบริหารจัดการและการออกแบบพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงผจญภัยในหน่วยทหารของกองทัพบก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาองค์ประกอบพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงผจญภัย ความคิดเห็น ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวและเจ้าหน้าที่ เกี่ยวกับการบริหารจัดการพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ และเสนอแนวทางพัฒนาพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงผจญภัยในหน่วยทหารของกองทัพบก ผลการศึกษาพบว่า นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 16-35 ปี เดินทางมาจากจังหวัดอื่น เน้นการท่องเที่ยวแบบกลุ่มในกิจกรรมที่มีมาตรฐานการป้องกันอุบัติภัย มีความท้าทายและสามารถเสริมความรู้และทักษะได้ดี เช่น การเดินป่าผจญภัย การเดินป่าเชิงอนุรักษ์ เลื่อนข้ามลำน้ำ เป็นต้น และยังมีความต้องการให้หน่วยทหารร่วมมือกับชุมชนในการจัดกิจกรรมที่ส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับวิถีชีวิตของชุมชนในรูปแบบกิจกรรมต่างๆ และข้อเสนอจากการวิจัยทำให้เห็นว่าแนวทางการออกแบบและบริหารจัดการพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงผจญภัยในหน่วยทหาร เป็นแนวทางในลักษณะกำหนดขอบเขตและกิจกรรมภายใต้โครงสร้างการบริหารจัดการแบบรวมศูนย์เชิงบูรณาการ ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวจะเกิดขึ้นอย่างมีดุลยภาพเมื่อมีกลไกที่ทำหน้าที่ประสานงานเป็นหน่วยงานท้องถิ่น โดย เฉพาะในด้านอุปกรณ์เครื่องมือ การแบ่งปันลูกค้า และการแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสารระหว่างกัน

Ref. code: 25595816030018LXO

2.7.2 งานวิจัยที่เกี่ยวกับแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (2556) ได้จัดทำโครงการศึกษาสถานการณ์และโอกาสส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยวกลุ่มเชิงนิเวศและผจญภัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาสถานการณ์ด้านตลาดการท่องเที่ยว และ ศึกษาความคิดเห็นและมุมมองของนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวโดยเฉพาะด้านการรับรู้และทัศนคติที่มีต่อกลุ่มท่องเที่ยวดังกล่าวในประเทศไทย โดยศึกษาความคิดเห็นความต้องการรวมทั้งมุมมองของกลุ่มนักท่องเที่ยวดังกล่าว เป็นการสัมภาษณ์และแจกแบบสอบถามกลุ่มเป้าหมายใน 6 พื้นที่หลัก แบ่งออกเป็น 15 จังหวัด ประกอบด้วย เชียงใหม่ แม่ฮ่องสอน น่าน พิษณุโลก เพชรบูรณ์ สระบุรี นครราชสีมา นครนายก ปราจีนบุรี เลย หนองคาย กาญจนบุรี เพชรบุรี กระบี่ และตรัง

ผลการศึกษาพบว่า ด้านตลาดการท่องเที่ยว จุดแข็งของประเทศไทยในด้านทรัพยากรธรรมชาติ ความมีเอกลักษณ์เฉพาะถิ่นของธรรมชาติ ในหลายพื้นที่ยังคงมีความอุดมสมบูรณ์ทางชีวภาพและพันธุ์พืช สภาพพื้นที่มีความเหมาะสมกับกิจกรรมเชิงนิเวศและผจญภัย ในด้านความพร้อมของผู้ประกอบการนั้น ต้นทุนด้านแรงงานของประเทศไทยยังไม่สูงมากนัก ผู้ประกอบการมีความแข็งแรง มีการรวมตัวกัน การจัดรูปแบบกิจกรรมในบางพื้นที่มีความตื่นเต้นท้าทายและปลอดภัย มีมาตรฐานเพียงพอ สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ดี ด้านการตลาดราคาคุ้มค่าต่อการท่องเที่ยวและยังมีช่องว่างในการขยับราคา ด้านนโยบายนั้นมีการกำหนดนโยบายในระดับประเทศที่สอดคล้องกับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ส่วนจุดอ่อนนั้น ในด้านทรัพยากรธรรมชาติขาดการปรับปรุง ดูแลรักษา อย่างจริงจัง การเข้าถึงลำบาก ขาดการบังคับใช้มาตรฐานอย่างจริงจัง ด้านความพร้อมของผู้ประกอบการ พบว่า ยังมีน้อยรายขาดความรู้ด้านการตลาด ขาดความเข้าใจและไม่ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยมากเพียงพอ และขาดการสำรวจความพึงพอใจ

ด้านการตลาด พบว่า ภาพลักษณ์ของประเทศไทยด้านการท่องเที่ยวดังกล่าวยังไม่ชัดเจน ขาดการสร้างจุดขาย กำหนดราคายังไม่เหมาะสม ขาดการทำตลาดออนไลน์ ด้านนโยบายหน่วยงานที่เกี่ยวในระดับปฏิบัติการ ยังไม่สามารถนำแนวนโยบายมาปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม ขั้นตอนการเชื่อมโยงงานมีความซับซ้อน ส่วนโอกาสของการเติบโตของกลุ่มดังกล่าวพบว่ามีกระแสความนิยมการท่องเที่ยวทางเลือกโดยเฉพาะกลุ่มดังกล่าวมีแนวโน้มเติบโตทั่วโลกสูงขึ้นมาก เหตุการณ์ภัยพิบัติที่สูงขึ้นทำให้เกิดกระแสการท่องเที่ยวอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและอนุรักษ์มากขึ้น มีการขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางวันหยุดระยะสั้นได้มากขึ้น มีการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายคนและเงินทุน

Ref. code: 25595816030018LXO

2.7.3 งานวิจัยที่เกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

เกรียงไกร ลุสวัสดิ์ (2553) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโรงแรมราคาประหยัด ในจังหวัดเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก: กรณีศึกษา อำเภอเมือง จังหวัดมุกดาหาร เพื่อหาแนวทางในการบริหารจัดการที่เหมาะสม ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยหลักที่ส่งผล คือ ด้านการจัดการบำรุงรักษาอาคารและด้านการบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนปัจจัยที่ลูกค้าเลือกเข้าพัก คือ อัตราค่าเข้าพัก ความสะอาด ที่ตั้ง รักษาความปลอดภัย การให้บริการ องค์ประกอบ และสิ่งอำนวยความสะดวก ขนาดพื้นที่ห้องพัก บรรยากาศการตกแต่ง ตามลำดับ ด้านการก่อสร้างควรสอดคล้องกับเทคโนโลยีการก่อสร้างของช่างท้องถิ่น คำนึงถึงความเหมาะสมต่ออัตราดอกเบี้ยที่สูญเสียไป การก่อสร้างโรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง ควรมีระยะเวลาในการก่อสร้างไม่เกิน 6 เดือน และผู้รับเหมาควรให้ความสำคัญกับงานระบบไฟฟ้า สุขาภิบาลมากที่สุด

สมบูรณ์ จันทร์แสงโชติ (2556) ได้ศึกษาเรื่อง วิธีการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโรงแรมเพื่อประกอบการขอสินเชื่อค่าก่อสร้างอาคารกับสถาบันการเงิน มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางในการประเมินราคาโรงแรมให้เป็นมาตรฐาน จากผลการศึกษาพบว่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมมีต้นทุนของงานตกแต่งที่จำเป็น 7 องค์ประกอบ ได้แก่ ส่วนห้องพักและโถงทางเดิน ส่วนพื้นที่สาธารณะ ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม ส่วนห้องประชุมและจัดเลี้ยง ส่วนพื้นที่พักผ่อน ส่วนสนับสนุนธุรกิจ และส่วนประกอบอาคารเพิ่มเติม

นภมณี ขจรวงษ์ (2556) ศึกษาความเป็นไปได้โรงแรมราคาประหยัด (Budget Hotel) บริเวณอ่าวนาง จังหวัดกระบี่ โครงการโรงแรม Seven Days ที่ดินโครงการทั้งสิ้น 4-1-57 ไร่ จากการศึกษาลูกค้าโดยการสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึก มาพัฒนาเป็นแนวคิดและภาพรวมโครงการรายละเอียดโดยสรุปดังนี้ รูปแบบโครงการทันสมัย พื้นที่โครงการ 5,692 ตร.ม. จำนวน 150 ห้องพัก มีห้องพัก 2 ประเภท คือ Standard Room Type ขนาด 28 ตร.ม. 134 ห้อง Family Room Type ขนาด 45 ตร.ม. 16 ห้อง พื้นที่ส่วนกลางประกอบด้วย lobby สระว่ายน้ำ และสวนพักผ่อน จุดขายด้านการตลาด คือ ที่ตั้งติดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งท่องเที่ยว ร้านค้า ร้านอาหาร ที่ดินโครงการเป็นเนินเขา ระดับราคาห้องเท่ากับคู่แข่งแต่ใหม่และสิ่งอำนวยความสะดวกครบกว่า ด้านการลงทุน งบประมาณประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและตกแต่งภายใน ค่าพัฒนาที่ดินปรับระดับที่ดิน ค่ายานพาหนะประจำโรงแรม ค่าต้นทุนอุปกรณ์สำนักงาน รวมทั้งสิ้น 261,379,200 บาท แหล่งเงินทุนมาจาก 2 แหล่งคือ ผู้ประกอบการเองและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน 50:50 ผลการวิเคราะห์ด้านการเงินนั้นพบว่า Net Present Value (NPV) = 40,865,798 บาท Internal Rate of Return (IRR) = 11.71% Payback Period (PB) = 9 ปี ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

Ref. code: 25595816030018LXO

บทที่ 3
วิธีการวิจัย

การวิจัยเรื่องแนวทางในการพัฒนาโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลทางทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและกรณีศึกษาทั้งในและต่างประเทศ สำรวจพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย จังหวัดนครนายก รวมถึงการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์สถาปนิกและผู้ประกอบการโฮสเทล แบบสอบถามนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย เพื่อนำมาใช้ในการศึกษาแนวทางในการพัฒนาทั้งด้านกายภาพ พื้นที่ใช้สอย การลงทุน โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานวิจัยดังนี้

3.1 ขั้นตอนการวิจัย

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.3 ตัวแปรที่ศึกษา

3.4 เครื่องมือและวิธีการรวบรวมข้อมูล

3.5 วิธีการวิเคราะห์และสถิติที่ใช้

3.1 ขั้นตอนการวิจัย

3.1.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร

การศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวลักษณะของการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ข้อมูลสถิติต่าง ๆ ของการท่องเที่ยว รูปแบบที่พักประเภทโฮสเทล รวมไปถึงศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการประเภทโรงแรม โดยศึกษาจากสื่อสิ่งพิมพ์ และสื่ออิเล็กทรอนิกส์

3.1.2 การลงสำรวจพื้นที่ศึกษา

การสำรวจที่พักประเภทโฮสเทลในพื้นที่ที่มีแนวโน้มการเติบโตของโฮสเทลสูงในประเทศไทย คือ กรุงเทพฯ และ จังหวัดเชียงใหม่ เลือกเป็นกรณีศึกษาจากเกณฑ์ด้านกายภาพของอาคารที่มีลักษณะอาคารไม้ใช้โครงสร้างร่วมกับอาคารอื่น โดยแบ่งพื้นที่ศึกษาเป็น 2 พื้นที่ศึกษา ดังนี้

1) สำรวจโฮสเทลที่มีอาคารไม้ใช้โครงสร้างร่วมกับอาคารอื่นบริเวณกรุงเทพฯ

2) สำรวจโฮสเทลที่มีอาคารไม้ใช้โครงสร้างร่วมกับอาคารอื่นในจังหวัดเชียงใหม่

Ref. code: 25595816030018LXO

3.1.3 การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง

3.1.3.1 การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์

มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ใช้งานของโฮสเทล และความเป็นไปได้ของโครงการ พฤติกรรมของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย นำมาวิเคราะห์ข้อมูลสรุปผล ถึงลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย โดยเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการโฮสเทล ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ที่มีประสบการณ์ในด้านโฮสเทล ด้านการออกแบบที่พักเชิงนิเวศ และผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย

3.1.3.2 การเก็บข้อมูลจากการแจกแบบสอบถาม

มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ในด้านพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการใช้บริการในที่พัก เพื่อรองรับการท่องเที่ยวของกลุ่มดังกล่าว วิเคราะห์ข้อมูลเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย โดยการแจกแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดอื่นที่มีรูปแบบการท่องเที่ยวลักษณะเช่นเดียวกับจังหวัดนครนายก และนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวเอกชน ที่ดำเนินธุรกิจเชิงนิเวศและผจญภัย จังหวัดนครนายก

3.1.4 การวิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดแนวทางในการพัฒนาโฮสเทล

วิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้จากการแจกแบบสอบถามและสัมภาษณ์ นำมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ใช้งาน รวมถึงกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมของโฮสเทล ที่ตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่เลือกเข้าพัก ในจังหวัดนครนายก

3.1.5 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน ยกตัวอย่างกรณีศึกษา

วิเคราะห์โดยยกตัวอย่างพื้นที่ศึกษาในการลงทุน วิเคราะห์ที่ดินโครงการ ความเป็นไปได้ทางการตลาด และความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน รวมถึงการวิเคราะห์มูลค่ารายปีอัตราผลตอบแทนของโครงการ

3.1.6 สรุปแนวทางในการพัฒนาโฮสเทลทั้งด้านกายภาพและความเป็นไปได้ในการลงทุน

โดยพิจารณาจากการศึกษาข้อมูลจากเอกสาร การสัมภาษณ์ และการเก็บแบบสอบถาม มาวิเคราะห์ในด้านลักษณะทางกาย พื้นที่ใช้งานที่เหมาะสมต่อกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย รวมถึงวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน รวมถึงการวิเคราะห์มูลค่ารายปีอัตราผลตอบแทนของโครงการ

Ref. code: 25595816030018LXO

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ

3.2.1 ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้มีประสบการณ์

ที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล การออกแบบที่พักเชิงนิเวศ และแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย จากการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive sampling) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ผู้ประกอบการโฮสเทล จำนวน 4 คน

2) ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล จำนวน 1 คน

3) สถาปนิกด้านการออกแบบที่พักเชิงนิเวศ จำนวน 1 คน

4) ผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย จำนวน 1 คน

3.2.2 นักท่องเที่ยว

จากการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบโควต้า (Quota sampling) โดยแบ่งสัดส่วนดังนี้

1) นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก จำนวน 210 คน

2) นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดอื่นที่มีรูปแบบการท่องเที่ยวลักษณะเช่นเดียวกับ จังหวัดนครนายก จำนวน 109 คน

3) นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวเอกชนที่ดำเนินธุรกิจเชิงนิเวศและผจญภัย จังหวัดนครนายก จำนวน 109 คน

3.3 ตัวแปรที่ศึกษา

3.3.1 ตัวแปรทางด้านกายภาพ

พื้นที่ใช้งานที่ตอบสนองต่อการใช้งานของนักท่องเที่ยวเฉพาะ ลักษณะทางกายภาพการออกแบบรูปร่างและการตกแต่งของอาคารทั้งภายนอกและภายใน

3.3.2 ตัวแปรทางด้านการตลาด

รูปแบบการบริหารจัดการโฮสเทล รวมถึงความต้องการของนักท่องเที่ยวในแง่ของการให้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวก สถานที่ตั้ง และราคา

3.4 เครื่องมือและวิธีการรวบรวมข้อมูล

งานวิจัยฉบับนี้ มีการเก็บข้อมูลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ การสัมภาษณ์เชิงลึกและการแจกแบบสอบถาม

Ref. code: 25595816030018LXO

3.4.1 แบบสัมภาษณ์

เป็นการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการโฮสเทล 4 คน ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล 1 คน สถาปนิกด้านการออกแบบที่พักเชิงนิเวศ 1 คน ผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัยเอกชน 1 คน โดยมีเนื้อหาเกี่ยวกับแนวทางในการออกแบบที่พักที่มีความสอดคล้องต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย แนวทางในการพัฒนาที่พัก การบริหารจัดการ การจัดการด้านการเงิน รวมถึงแนวทางในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าและการตอบสนองความต้องการของลูกค้า การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือความเที่ยงตรง (Validity) โดยให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบความเหมาะสมของข้อคำถามก่อนนำไปใช้

3.4.2 แบบสอบถาม

เป็นการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณ โดยใช้วิธีแจกแบบสอบถาม จากกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหารอื่น ที่มีรูปแบบการท่องเที่ยวลักษณะเช่นเดียวกับ จังหวัดนครนายก และนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวเอกชนที่ดำเนินธุรกิจเชิงนิเวศและผจญภัย จังหวัดนครนายก รวมทั้งสิ้น 428 คน โดยมีเนื้อหาสอบถามถึงพฤติกรรมและความต้องการในการเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือความเที่ยงตรง (Validity) โดยให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบและตรวจสอบความเชื่อมั่น (Reliability) โดยใช้การวิเคราะห์ Cronbach ได้ค่า α เท่ากับ 0.915 ซึ่งมีค่าสูงเข้าใกล้ 1 แสดงว่าแบบสอบถามมีความเชื่อมั่นสูง

3.5 วิธีการวิเคราะห์และสถิติที่ใช้

งานวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยได้ทำการแปลผลของข้อมูล ด้วยวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล ดังต่อไปนี้

1) วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบที่พักเชิงนิเวศและผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย ถึงแนวทางในการออกแบบที่พักที่มีความสอดคล้องต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

2) วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการโฮสเทลและผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล ถึงแนวทางในการพัฒนาที่พัก การบริหารจัดการ การจัดการด้านการเงิน รวมถึงแนวทางในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าและการตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

Ref. code: 25595816030018LXO

3) วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากการแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยว เพื่อทราบถึงพฤติกรรมและความต้องการในการเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย โดยใช้วิธีวิเคราะห์ ได้แก่ สถิติเชิงบรรยาย (Descriptive statistics) t-test และ ANOVA

4) นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ในข้อ 1 ถึง ข้อ 3 มาใช้พิจารณาแนวทางการพัฒนาและการบริหารที่พักประเภทโฮสเทลที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

Ref. code: 25595816030018LXO

บทที่ 4
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยเรื่องแนวทางทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1) ศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

2) ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

3) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลในบทที่ 4 เป็นการตอบวัตถุประสงค์ข้อ 1 โดยการศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลและผู้เชี่ยวชาญ และในวัตถุประสงค์ข้อ 2 ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยวเพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบซึ่งจะสรุปผลในบทที่ 5

ผู้วิจัยได้ทบทวนวรรณกรรมมาใช้วิเคราะห์ร่วมกับการเก็บข้อมูล ได้แบ่งเป็นประเด็นต่างๆ โดยที่กลุ่มตัวอย่างแต่ละกลุ่มมีบางประเด็นที่สามารถนำมาวิเคราะห์ร่วมกันได้ดังตารางที่ 4.1 สำหรับเครื่องมือที่ใช้ ได้แก่ แบบสัมภาษณ์และแบบสอบถาม (ดูแบบสัมภาษณ์ได้ในภาคผนวก ก และดูแบบสอบถามได้ในภาคผนวก ข)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นดังนี้

1) ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลและผู้เชี่ยวชาญ

2) ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยว

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.1

ประเด็นที่ใช้ในการสัมภาษณ์และสอบถามกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	ด้านกายภาพและการออกแบบ	ด้านการบริหารจัดการ	ด้านการตลาด	ด้านการเงิน
1.สำรวจโฮสเทล (จากการสังเกตของผู้วิจัย)	✓			
จากการสัมภาษณ์				
2.ผู้ประกอบการโฮสเทล	✓	✓	✓	✓
3. ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล	✓	✓	✓	✓
4. สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ	✓	✓		
5. ผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย	✓		✓	
จากการแจกแบบสอบถาม				
6. นักท่องเที่ยว	✓	✓	✓	✓

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลและผู้เชี่ยวชาญ

4.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทล

ในส่วนนี้ศึกษาโฮสเทลโดยสำรวจพร้อมสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลในกรุงเทพฯ จำนวน 4 แห่งและสำรวจโฮสเทลในจังหวัดเชียงใหม่ 2 แห่ง เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพองค์ประกอบของโฮสเทล ส่วนการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลได้ดำเนินการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการในกรุงเทพมฯ เพื่อศึกษาถึงแนวทางด้านการตลาด การเงิน การลงทุนที่เหมาะสม

ข้อมูลกายภาพที่ได้จากกรณีศึกษาโฮสเทล นำมาใช้วิเคราะห์ร่วมกับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ และผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย เพื่อตอบวัตถุประสงค์การศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทลที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ด้านการตลาด การเงิน การลงทุนจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการตอบวัตถุประสงค์เรื่อง วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

Ref. code: 25595816030018LXO

4.1.1.1 โฮสเทลที่ 1 (ถนนเลียบมอเตอร์เวย์ ประเวศ บ้านทับช้าง กรุงเทพฯ)

ภาพที่ 4.1 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 1 บริเวณทางเข้า

ภาพที่ 4.2 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 1 บ้านทับช้าง กรุงเทพฯ

Ref. code: 25595816030018LXO

(1) สถานที่ตั้ง

โฮสเทลที่ 1 มีจุดเด่น 2 ประการ ประการแรก คือ ติดกับสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงก์ บ้านทับช้าง ที่เชื่อมต่อกับการขนส่งระบบรางต่าง ๆ ทำให้ง่ายต่อการเข้าพักและการเดินทาง ประการที่สอง บริเวณโดยรอบโฮสเทลเป็นพื้นที่พักอาศัย ทำให้โฮสเทลมีบรรยากาศความเป็นบ้านของคนไทย ส่วนจุดด้อย คือ ไม่มีสถานที่ท่องเที่ยวบริเวณที่พักที่สามารถเดินเท้าได้และไม่มีร้านอาหารบริเวณโดยรอบ ผู้ประกอบการแก้ไขปัญหาด้วยการเปิดร้านอาหารร่วมกับโฮสเทล นอกจากช่วยแก้ปัญหาเรื่องจำนวนร้านอาหารไม่เพียงพอยังช่วยสร้างรายได้อีกทางหนึ่ง

ตารางที่ 4.2

ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 1

องค์ประกอบลักษณะกายภาพ	**ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล**
1.สถานที่ตั้งโครงการ	ถ.เลียบมอเตอร์เวย์ ประเวศ บ้านทับช้าง กรุงเทพฯ
2.ขนาดพื้นที่ดินโครงการ	127.6 ตร.ว.
3.พื้นที่ใช้งานอาคาร	ชั้นหนึ่ง135 ตร.ม. ชั้นสอง 117 ตร.ม.
4.ลักษณะอาคาร	บ้านเก่า 2 ชั้น
5.จำนวนห้องพัก	3 ห้อง 12 เตียง
6.สัดส่วนจำนวนห้องพัก	พักส่วนตัวเตียงควีนไซส์ 1 ห้อง พักรวมสี่เตียง 1 ห้อง พักรวมหกเตียง 1 ห้อง
7.ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 15 ตร.ม. ห้องพักส่วนตัว 12 ตร.ม.
8.ประเภทเตียง	เตียงควีนไซส์ เตียงสองชั้น
9.ประเภทห้องน้ำ	ห้องน้ำรวม
10.จำนวนห้องน้ำ	4 ห้อง
11.พื้นที่ใช้งานส่วนกลาง	สวน, พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง โถงนั่งเล่นชั้น 1และ2 ห้องรับประทานอาหาร
12.สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	Wifi ร้านอาหาร บริการซักรีด
13.การออกแบบตกแต่ง	บ้านไทยประยุกต์
14.ประเภทโครงสร้าง	ไม้ผสมคอนกรีต
15.วัสดุที่ใช้	ไม้และคอนกรีต
16.พื้นที่ใช้งานส่วนออฟฟิศ	ห้องพักพนักงาน ห้องเก็บของ ส่วนต้อนรับ พื้นที่ซักรีด

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 4.3 แปลนโฮสเทลที่ 1 ชั้น 1

ภาพที่ 4.4 แปลนโฮสเทลที่ 1 ชั้น 2

Ref. code: 25595816030018LXO

ประเภทที่ 1 ประเภทที่ 2 ประเภทที่ 3

ภาพที่ 4.5 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 1 สืบค้นจาก *http://www.booking.com*

ภาพที่ 4.6 พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารของโฮสเทลที่ 1 บริเวณชั้นล่าง(ซ้าย) และชั้นบน(ขวา)

ภาพที่ 4.7 ร้านอาหารกลางแจ้งของโฮสเทลที่ 1 (ซ้าย) และอาคารห้องน้ำรวม(ขวา)

(2) องค์ประกอบของที่พัก

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ 1 ถึงความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบของที่พักที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักโฮสเทลของนักท่องเที่ยว พบว่าควรให้ความสำคัญต่อพื้นที่พักผ่อนส่วนกลางเป็นสิ่งสำคัญที่สุด เพราะ นักท่องเที่ยวมีพื้นที่ในห้องพักจำกัด จึงควรมีพื้นที่ภายนอกห้องนอนที่นักท่องเที่ยวสามารถนั่งเล่นและพบปะผู้คนที่เข้าพักและควรมี

Ref. code: 25595816030018LXO

เกมส์ต่าง ๆ ที่เล่นร่วมกันได้ หนังสือ สิ่งสำคัญรองลงมา คือ ไวไฟ (Wifi) จำเป็นต้องมีทุกพื้นที่ และอาหารว่างที่นักท่องเที่ยวสามารถบริการตัวเองได้ เช่น ชา กาแฟ ผลไม้ตามฤดูกาล การเพิ่มพื้นที่หรือองค์ประกอบในที่พักเพิ่มเติมต้องให้เกิดความพอดีกันระหว่างความต้องการของลูกค้ากับความสามารถของผู้ประกอบการ จากโฮสเทลที่ 1 จะเห็นว่าองค์ประกอบที่ควรให้ความสำคัญ คือ พื้นที่ส่วนกลางและองค์ประกอบที่ทำให้เกิดการใช้งานร่วมกัน ซึ่งเป็นจุดที่สร้างให้เกิดสังคมระหว่างผู้ที่มาเข้าพัก เรื่องเอกลักษณ์พื้นถิ่น จะเห็นว่า นอกจากลักษณะทางกายภาพของอาคารแล้วยังสามารถนำมาใช้ในองค์ประกอบอื่นได้ โฮสเทลที่ 1 นำเรื่องพื้นถิ่นมาปรากฏในอาหารว่างที่จัดให้นักท่องเที่ยว

(3) สัดส่วนจำนวนห้องพัก

จากตารางที่ 4.2 แสดงสัดส่วนจำนวนห้องและพื้นที่ต่าง ๆ ของโฮสเทล โฮสเทลที่ 1 มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 3 ห้อง รองรับนักท่องเที่ยวได้ 12 คน ผู้ประกอบการมองว่าเป็นจำนวนที่ค่อนข้างน้อย แต่ด้วยข้อจำกัดของโครงสร้างอาคารสามารถรองรับได้เพียงเท่านี้จึงจะไม่เกิดความอึดอัดจนเกินไป ซึ่งผู้ประกอบการยอมรับได้

(4) การออกแบบตกแต่ง

โฮสเทลที่ 1 ได้เช่าบ้านรวมที่ดิน ลักษณะบ้านไม้สองชั้นที่มีเอกลักษณ์ความเป็นไทยพื้นถิ่นภาคกลาง ผู้ประกอบการไม่ได้ปรับเปลี่ยนอาคารมาก มีเพียงนำฝ้าชั้นล่างออกเพื่อให้อาคารดูโปร่งมากขึ้น สร้างบันไดขึ้นชั้นสองข้างบ้านเพื่อให้มีพื้นที่เพิ่มและตกแต่งทาสีใหม่มีความเรียบง่าย นอกจากตัวบ้านแล้ว มีการทำลานไม้บริเวณข้างบ้านเพื่อทำเป็นร้านอาหารกลางแจ้ง สร้างอาคารห้องน้ำรวม และอาคารห้องเก็บของเพิ่มในพื้นที่ดิน ในการตกแต่งผู้ประกอบการได้นำจุดเด่นด้านที่ตั้งที่ชื่อว่าบ้านทับช้างมาใช้โดยเป็นการตกแต่งลวยลายผนังบ้านเป็นรูปช้าง และของประดับตกแต่งต่าง ๆ เน้นเป็นรูปช้างทั้งหมด ส่วนการตกแต่งในห้องพักมีความเรียบง่ายและมีสีสันที่ไม่ขัดแย้งกับการตกแต่งโดยภาพรวมของที่พัก เห็นได้ว่า การออกแบบตกแต่งของโฮสเทลที่ 1 ได้นำบ้านไทยพื้นถิ่นในยุคปัจจุบันที่มีอยู่เดิมในพื้นที่มาสร้างเป็นเอกลักษณ์ที่เรียบง่ายและยังสามารถนำชื่อของสถานที่ตั้งคือ บ้านทับช้างมาใช้ในการตกแต่งเกิดเป็นเรื่องราวบ่งบอกถึงพื้นที่ตั้งได้อย่างชัดเจน

(5) การประหยัดพลังงาน

มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศบริเวณโถงต้อนรับและห้องพัก ในส่วนโถงต้อนรับมีการเปิดเครื่องปรับอากาศเป็นบางครั้ง เพราะ มีหน้าต่างที่พักลมเข้าออกอยู่แล้วอากาศจึงไม่ร้อน ส่วนห้องพักเมื่อไม่มีคนอยู่แม่บ้านจะเข้าไปปิดพร้อมทำความสะอาดห้อง และมีการปลูกต้นไม้บริเวณรอบอาคาร โฮสเทลที่ 1 ไม่เน้นเรื่องการประหยัดพลังงานในการออกแบบ แต่จะใช้การประหยัดพลังงานเหมือนบ้านพักอาศัยทั่วไป

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.3

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการเงินของโฮสเทลที่ 1

องค์ประกอบทางการเงิน	ข้อมูลด้านการเงินของโฮสเทล
1.งบประมาณในการก่อสร้าง	3,000,000 บาท
2.ระยะเวลาในการคืนทุน	คาดว่าไม่เกิน 3 ปี
3.ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	70,000 บาท
4.อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อเดือน	50%
5.ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 500 บาท ห้องพักส่วนตัว 1,200 บาท
6.วิธีกำหนดราคาห้องพัก	อ้างอิงจากราคาตลาด

(6) การเงินการลงทุน

จากตารางที่ 4.3 ผู้ประกอบการอาศัยอยู่ในพื้นที่ละแวกดังกล่าว เมื่อมีการสร้างรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงก์จึงเห็นโอกาสในการสร้างที่พักเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว ได้เช่าบ้านพร้อมที่ดินที่ติดกับกับสถานีรถไฟฟ้าโดยระยะเวลาในการเช่าอยู่ที่ 3 ปี ปัจจุบันเปิดมาแล้ว 1 ปี มีแนวโน้มในการในการคืนทุน 2 ปี ส่วนค่าใช้จ่ายรายเดือน จากการสัมภาษณ์ พบว่า ในแต่ละเดือนมีรายรับต่างกันจึงควรมีการจดบันทึกและวิเคราะห์คาดการณ์เพื่อจัดสรรงบประมาณได้อย่างเหมาะสม

(7) ด้านการตลาด

จากตารางที่ 4.4 ในการประชาสัมพันธ์และจัดจำหน่ายที่พักได้ใช้ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) เป็นสื่อสำคัญ ซึ่งสอดคล้องต่อการหาข้อมูลของคนปัจจุบันและเป็นการลงทุนที่น้อย ส่วนทวิตเตอร์ (Twitter) อินสตาแกรม (Instagram) และเฟสบุ๊ค (Facebook) ใช้ประโยชน์ในการประชาสัมพันธ์มากกว่าการจัดจำหน่าย จากตารางที่ 4.4 ในการจัดโปรโมชั่นจะเห็นว่าโฮสเทลที่ 1 ใช้วิธีมอบของสมนาคุณให้เพื่อขยายวันในการเข้าพัก

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.4

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการตลาดของโฮสเทลที่ 1

องค์ประกอบทางการตลาด	ข้อมูลด้านการตลาดของโฮสเทล
1.โปรโมชั่น	เพิ่มคืนพักซักผ้าฟรี ให้ของขวัญเล็กๆน้อยๆ
2.สถานที่แจ้งข้อมูลบริการ	Online Travel Agency (OTAs) แผนที่ใน google facebook twitter Instagram
3.สถานที่จัดจำหน่าย	Online Travel Agency (OTAs) , Walk-in
4.บริการหรือกิจกรรมพิเศษ	ไม่มี

ตารางที่ 4.5

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 1

การบริหารจัดการ	ข้อมูลด้านการบริหารจัดการของโฮสเทล
1.จำนวนพนักงาน	3 คน ได้แก่ พนักงานต้อนรับ 2 คน แม่บ้าน 1 คน
2.ปัญหาและอุปสรรค	ไม่มีร้านอาหารบริเวณโดยรอบ
3.ระเบียบวิธีดำเนินงานและการกระจายอำนาจการตัดสินใจ	รวมอำนาจการตัดสินใจที่เจ้าของ
4.การประหยัดพลังงาน	ไม่มี

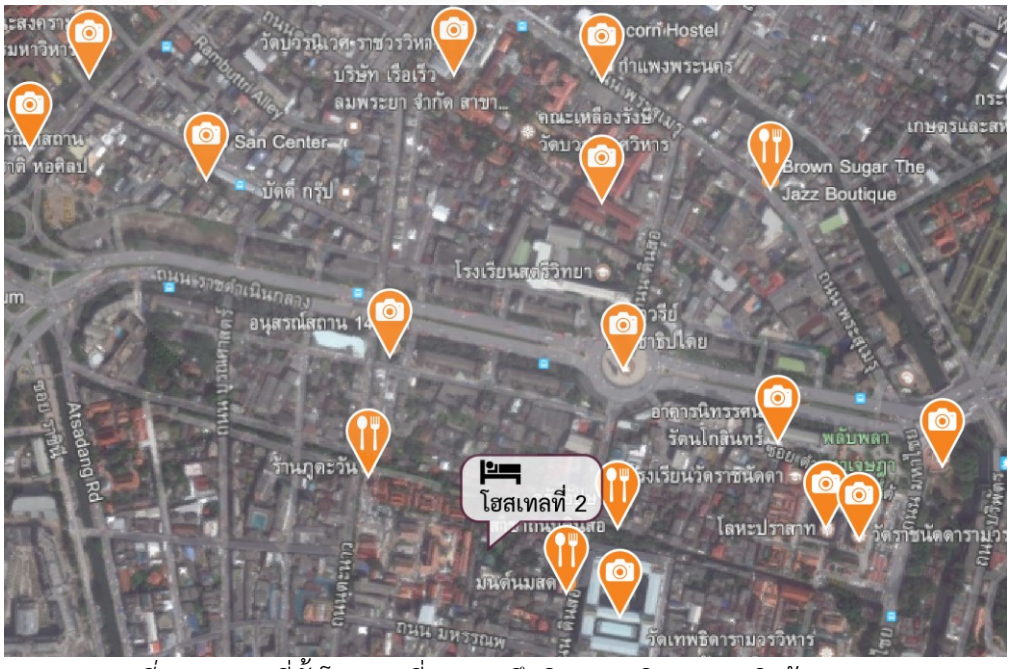
(8) การบริหารจัดการ

โฮสเทลที่ 1 ตารางที่ 4.5 พนักงานต้อนรับ 2 คน ทำงานสลับช่วงเวลาในการทำงาน แต่ในวันเสาร์-อาทิตย์ ผู้ประกอบการทำหน้าที่แทนพนักงานหนึ่งคน เพื่อให้พนักงานได้สลับกันหยุด โดยจ้างคนในพื้นที่ การบริหารจัดการพนักงานใช้การเจรจาอย่างประนีประนอม การบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 1 ผู้ประกอบการเป็นผู้ดำเนินงานบริการรวมถึงเรื่องการตลาดและการเงิน มีการจ้างงานเท่าที่จำเป็นเพื่อลดค่าใช้จ่ายรายเดือน การบริหารจัดการงานระบบบันทึกต่าง ๆ (Soft ware) อาจเกิดปัญหาจองที่พักซ้อนกันระหว่างช่องทางออนไลน์กับการวอล์ค อิน (Walk-in) จึงควรมีการจัดการที่ดี

Ref. code: 25595816030018LXO

4.1.1.2 โฮสเทลที่ 2 (ซอยตึกดิน ถนนดินสอ เสาชิงช้า กรุงเทพฯ)

ภาพที่ 4.8 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 2 บริเวณทางเข้า ที่มา *ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ 2*



ภาพที่ 4.9 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 2 ซอยตึกดิน ถนนดินสอ เสาชิงช้า กรุงเทพฯ

(1) สถานที่ตั้ง

โฮสเทลที่ 2 มีจุดเด่น 2 ประการ ประการแรกตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของกรุงเทพฯ ซอยตึกดิน ถนนดินสอ บริเวณโดยรอบที่พักในระยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร

Ref. code: 25595816030018LXO

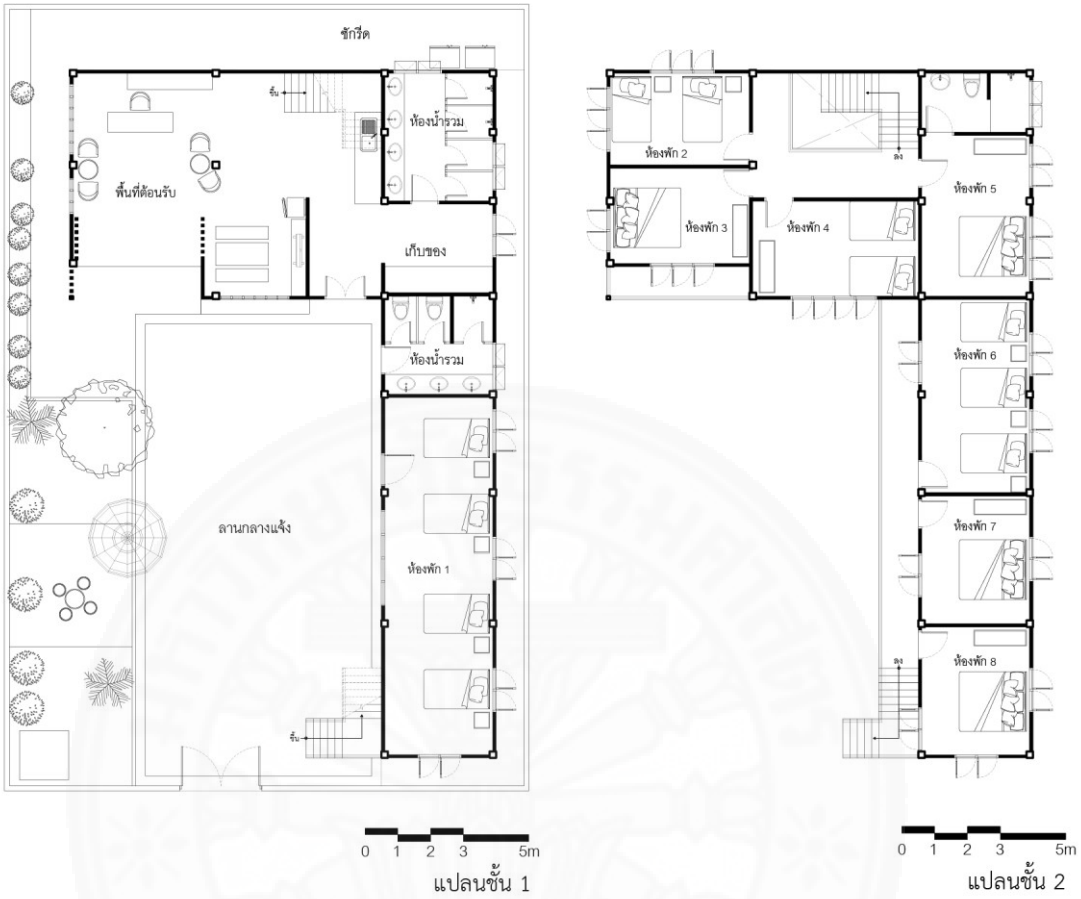
จากที่พักมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญหลายแห่ง สามารถเดินเท้าได้ และประการที่สอง อยู่ในละแวกชุมชนตรอกศิลป์–ตรอกตึกดิน ซึ่งเป็นชุมชนเก่าแก่สมัยรัชกาลที่ 5 จุดด้อยคือถนนทางเข้าแคบ

ตารางที่ 4.6

ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 2

องค์ประกอบลักษณะกายภาพ	**ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล**
1.สถานที่ตั้งโครงการ	ซอยตึกดิน ถนนดินสอ เสาชิงช้า กรุงเทพฯ
2.ขนาดพื้นที่ดินโครงการ	96 ตร.ว.
3.พื้นที่ใช้งานอาคาร	ชั้นหนึ่ง 140 ตร.ม. ชั้นสอง 158 ตร.ม.
4.ลักษณะอาคาร	บ้านแถวเก่า 2 ชั้น
5.จำนวนห้องพัก	8 ห้อง 19 เตียง
6.สัดส่วนจำนวนห้องพัก	พักส่วนตัวเตียงควีนไซส์ 4 ห้อง พักส่วนตัวสองเตียง 2 ห้อง พักรวมสามเตียง 1 ห้อง พักรวมสี่เตียง 1 ห้อง
7.ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 27.8 ตร.ม. ห้องพักส่วนตัว 13.5 ตร.ม.
8.ประเภทเตียง	เตียงเดี่ยว เตียงควีนไซส์
9.ประเภทห้องน้ำ	ห้องน้ำในตัว ห้องน้ำรวม
10.จำนวนห้องน้ำ	ห้องน้ำส่วนตัว 1 ห้อง ห้องน้ำรวม 4 ห้อง
11.พื้นที่ใช้งานส่วนกลาง	สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง ห้องรับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร
12.สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	ไวไฟ (Wifi) บริการซักรีด
13.การออกแบบตกแต่ง	บ้านไทยประยุกต์
14.ประเภทโครงสร้าง	ไม้ผสมคอนกรีต
15.วัสดุที่ใช้	ไม้และคอนกรีต
16.พื้นที่ใช้งานส่วนออฟฟิศ	พื้นที่เก็บของ ส่วนต้อนรับ พื้นที่ซักรีด

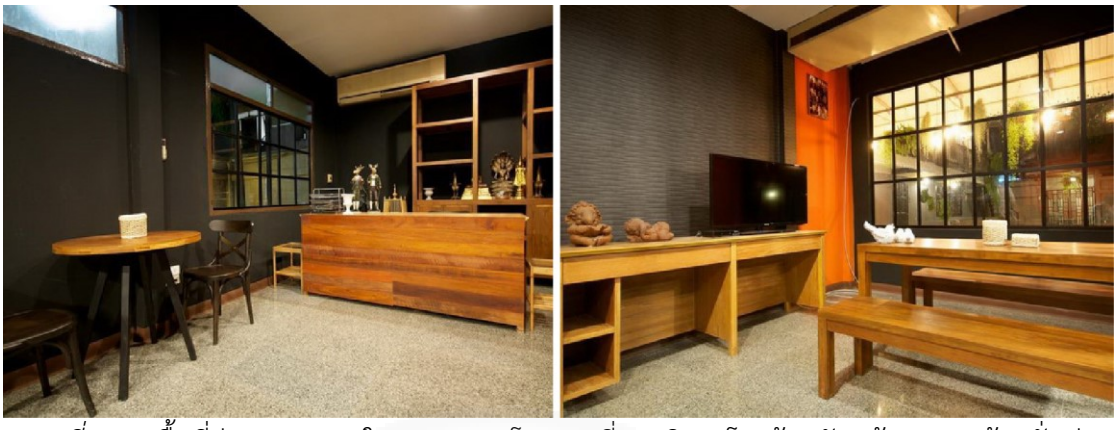
Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 4.10 แปลนโฮสเทลที่ 2

ภาพที่ 4.11 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 2 ที่มา *ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ 2*

Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 4.12 พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารของโฮสเทลที่ 2 บริเวณโถงต้อนรับ (ซ้าย) และห้องนั่งเล่น (ขวา) *ที่มา ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ 2*

ภาพที่ 4.13 พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารของโฮสเทลที่ 2 ที่มา *ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ 2*

(2) องค์ประกอบของที่พัก

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ 2 พบว่า ควรให้ความสำคัญเรื่อง จำนวนห้องน้ำให้มีความสัมพันธ์กับจำนวนห้องพัก รองลงมา คือ พื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางทั้งภายนอกและภายในอาคารในตำแหน่งที่สามารถใช้งานได้สะดวก และ ไวไฟ (Wifi)

(3) สัดส่วนจำนวนห้องพัก

จากตารางที่ 4.6 โฮสเทลที่ 2 มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 8 ห้อง รองรับนักท่องเที่ยวได้ 19 คน ผู้ประกอบการมองว่า เป็นจำนวนที่อยู่ในเกณฑ์รับได้ แต่มักมีปัญหาที่พักเต็มบ้างในช่วงเทศกาลท่องเที่ยว

(4) การออกแบบตกแต่ง

เดิมเป็นบ้านเก่าของครอบครัว ลักษณะเป็นบ้านแถว บ้านไม้เก่าผสมปูนไทยพื้นถิ่นวางผังรูปตัวแอล ผู้ประกอบการไม่ได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือภาพลักษณ์เดิม แต่กั้นพื้นที่

Ref. code: 25595816030018LXO

ใช้สอยและตกแต่งพื้นที่ใช้งานต่าง ๆ ใหม่ เพิ่มส่วนของห้องน้ำ การตกแต่งได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นรูปแบบโมเดิร์น โคโลเนียล ด้วยกระเบื้องลายข้าวหลามตัด ที่ยังมีกลิ่นอายความเป็นพื้นถิ่นเดิม จะเห็นว่า ด้านการออกแบบตกแต่งผู้ประกอบการมีการปรับให้ที่พักมีการตกแต่งที่ร่วมสมัยผสมกับความเป็นพื้นถิ่นเดิม คือ โครงสร้างอาคารทำให้ที่พักมีเอกลักษณ์ที่ร่วมสมัยผสมกับความเป็นพื้นถิ่น

(5) การประหยัดพลังงาน

มีการติดเครื่องปรับอากาศเท่าที่จำเป็น คือ พื้นที่บริเวณโถงห้องพักและห้องพัก เช่นเดียวกับโฮสเทลที่ 1 จากการวางผังอาคารมีความโปร่งโล่งทำให้มีลมพัดผ่านตลอดวัน และมีการปลูกต้นไม้ในพื้นที่ให้ความร่มรื่น ลดความร้อนได้บางส่วน โฮสเทลที่ 2 ไม่ได้คิดเรื่องการประหยัดพลังงานตั้งแต่แรก แต่ด้วยบริบทเดิมของบ้านเก่ามีการใช้พลังงานไม่มากจึงติดตั้งเครื่องปรับอากาศเพิ่มแค่เพียงบางจุดก็เพียงพอต่อความสบายในการใช้งานอาคาร

ตารางที่ 4.7

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการเงินของโฮสเทลที่ 2

องค์ประกอบทางการเงิน	ข้อมูลด้านการเงินของโฮสเทล
1.งบประมาณในการก่อสร้าง	1,000,000 บาท
2.ระยะเวลาในการคืนทุน	คาดว่าไม่เกิน 2 ปี
3.ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	80,000 บาท
4.อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อเดือน	75%
5.ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 460 บาท ห้องพักส่วนตัว 1,100 บาท
6.วิธีกำหนดราคาห้องพัก	อ้างอิงจากที่พักโดยรอบ

(6) การเงินการลงทุน

ด้วยพื้นที่ตั้งเป็นที่ดินของตนและมีอาคารเดิมอยู่แล้วทำให้มีการลงทุนในการปรับปรุงซ่อมแซมที่พักงบประมาณ 1 ล้านบาท และจากสถานที่ตั้งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของกรุงเทพฯ ทำให้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 75 ต่อเดือน แต่ในช่วงที่ไม่ใช่เทศกาลท่องเที่ยว คือ ช่วงกลางเดือนเมษายนถึงกันยายน ในบางเดือนมีอัตราการเข้าพักร้อยละ 40 จึงควรจัดสรรงบประมาณให้ดี ระยะเวลาคืนทุนคาดว่าไม่เกิน 2 ปี การกำหนดราคาห้องพักผู้ประกอบการอ้างอิงจากราคาห้องพักของคู่แข่งในพื้นที่ วิเคราะห์ร่วมกับค่าใช้จ่ายของตนให้มีความสอดคล้องกัน

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.8

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการตลาดของโฮสเทลที่ 2

องค์ประกอบทางการตลาด	**ข้อมูลด้านการตลาดของโฮสเทล**
1.โปรโมชั่น	ไม่มี
2.สถานที่แจ้งข้อมูลบริการ	ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) แผนที่ในกูเกิ้ล เฟสบุ๊ค (Facebook) อินสตาแกรม (Instagram) เว็บไซต์ (Website)
3.สถานที่จัดจำหน่าย	ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) วอล์คอิน (Walk-in) เว็บไซต์ (Website)
4.บริการหรือกิจกรรมพิเศษ	ทัวร์ต่างจังหวัด จักรยานให้ใช้ฟรีระหว่างเข้าพัก รับ-ส่งสนามบิน (มีค่าบริการ)

(7) ด้านการตลาด

จากตารางที่ 4.8 การประชาสัมพันธ์ที่พักและช่องทางการจัดจำหน่ายเน้นช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) แต่เสียค่าคอมมิชชั่น (Commission) จึงควรกำหนดราคาห้องพักที่รวมค่าใช้จ่ายส่วนนี้ด้วย หากเป็นนักท่องเที่ยววอล์คอิน (Walk-in) และจองผ่านหน้าเว็บไซต์ของโฮสเทล ผู้ประกอบการจะได้รับค่าห้องในราคาเต็ม ส่วนช่องทางเฟสบุ๊ค (Facebook) และอินสตาแกรม (Instagram) ได้ประโยชน์ในด้านการประชาสัมพันธ์มากกว่าการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการได้เพิ่มบริการพิเศษ ได้แก่ ทัวร์ต่างจังหวัด บริการรับส่งสนามบิน และด้วยพื้นที่ตั้งเป็นแหล่งท่องเที่ยวจึงมีบริการจักรยานสำหรับผู้เข้าพัก จากการตลาดของโฮสเทลที่ 2 ทำให้เห็นว่าการทำการตลาด ช่องทางออนไลน์เป็นสื่อสำคัญในการประชาสัมพันธ์และควรศึกษากลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ดีว่าเป็นใคร จากโฮสเทลที่ 2 พบว่านักท่องเที่ยวในย่านนี้เป็นชาวต่างชาติจึงมีบริการเสริมที่รองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวได้ตรง เห็นได้จากการมีบริการทัวร์ต่างจังหวัด เช่าจักรยาน และบริการรับ-ส่งสนามบิน

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.9

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 2

การบริหารจัดการ	**ข้อมูลด้านการบริหารจัดการของโฮสเทล**
1.จำนวนพนักงาน	4 คน ได้แก่ พนักงานต้อนรับ 2 คน แม่บ้าน 1 คน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คน
2.ปัญหาและอุปสรรค	ลูกค้าเพิ่มวันเข้าพักกระทันหัน
3.ระเบียบวิธีดำเนินงานและการกระจายอำนาจการตัดสินใจ	รวมอำนาจการตัดสินใจที่เจ้าของ
4.การประหยัดพลังงาน	ไม่มี

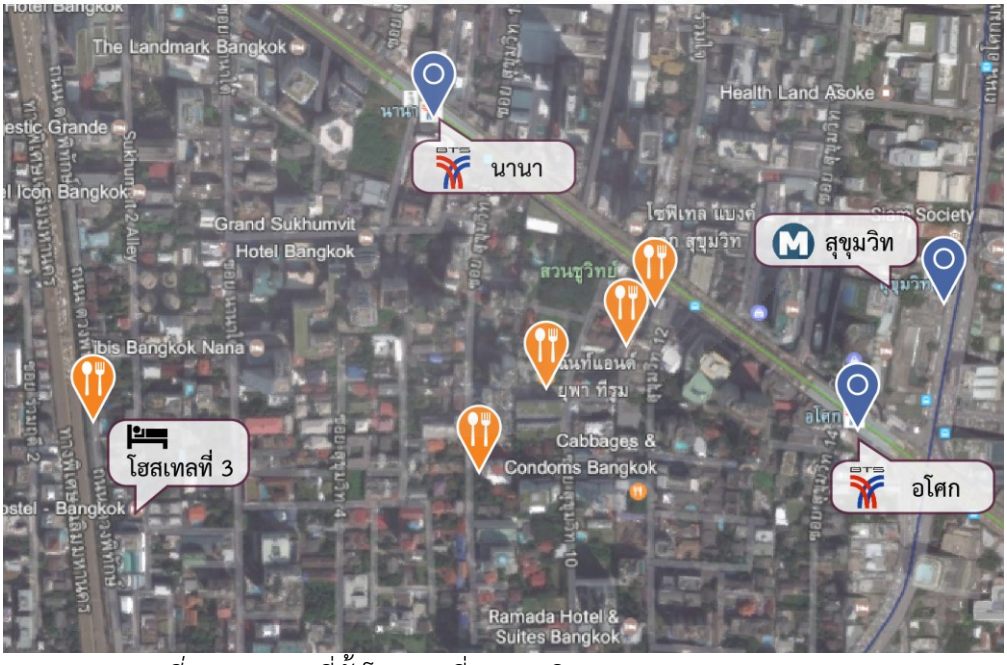
(8) การบริหารจัดการ

มีพนักงานทั้งสิ้น 4 คน คือ พนักงานต้อนรับ 2 คนสลับช่วงเวลาการทำงาน แม่บ้าน 1 คน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คน พนักงานทุกคนเป็นคนในพื้นที่ ใช้วิธีการจัดการเหมือนคนในครอบครัว เป็นกันเอง นอกจากการว่าจ้างพนักงานแล้วผู้ประกอบการจะเป็นคนที่ดูแลนักท่องเที่ยวด้วยตนเอง จากการสัมภาษณ์พบว่า การบริการที่สำคัญของโฮสเทลที่ 2 คือ การมีอัธยาศัยที่ดีและบริการอย่างเป็นกันเองของผู้ประกอบการมีส่วนสำคัญในการกลับมาใช้บริการอีกของนักท่องเที่ยว ในการบริหารจัดการงานระบบ (Soft ware) ใช้การบันทึกออนไลน์ช่วยให้ง่ายในการต่องาน

Ref. code: 25595816030018LXO

4.1.1.3 โฮสเทลที่ 3 (สุขุมวิท ซอย 4 กรุงเทพฯ)

ภาพที่ 4.14 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 3 บริเวณทางเข้า



ภาพที่ 4.15 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 3 สุขุมวิท ซอย 4 คลองเตย กรุงเทพฯ

(1) สถานที่ตั้ง

โฮสเทลที่ 3 มีจุดเด่น 2 ประการ ประการแรก โฮสเทลตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส 2 สถานี คือ สถานีนานา และสถานีเพลินจิต โดยห่างจากสถานีเป็นระยะทาง 700 เมตร

Ref. code: 25595816030018LXO

ประการที่สอง โฮสเทลตั้งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก คือ แหล่งท่องเที่ยวกลางวันและกลางคืน ร้านสะดวกซื้อและโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จะเห็นว่า สถานที่ตั้งของโฮสเทลที่ 3 มีจุดแข็งเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ส่วนจุดด้อย คือ เส้นทางเข้าถึงโฮสเทลเป็นซอยแคบมักมีรถจอดขวางหากเดินทางด้วยรถยนต์มักเกิดปัญหารถติด

ตารางที่ 4.10

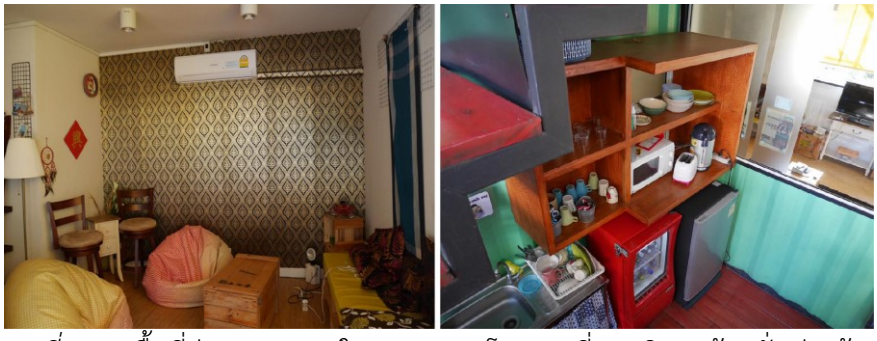
ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 3

องค์ประกอบลักษณะกายภาพ	**ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล**
1.สถานที่ตั้งโครงการ	สุขุมวิท ซอย 4 คลองเตย กรุงเทพฯ
2.ขนาดพื้นที่ดินโครงการ	147 ตร.ว.
3.พื้นที่ใช้งานอาคาร	ชั้นหนึ่ง 177 ตร.ม. ชั้นสอง 122 ตร.ม.
4.ลักษณะอาคาร	ตู้คอนเทนเนอร์
5.จำนวนห้องพัก	5 ห้อง 18 เตียง
6.สัดส่วนจำนวนห้องพัก	พักส่วนตัวเตียงควีนไซส์ 2 ห้อง พักส่วนตัวสองเตียง 1 ห้อง พักรวมหกเตียง 2 ห้อง
7.ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 13.5 ตร.ม. ห้องพักส่วนตัว 12 ตร.ม.
8.ประเภทเตียง	เตียงสองชั้น เตียงควีนไซส์
9.ประเภทห้องน้ำ	ห้องน้ำในตัว ห้องน้ำรวม
10.จำนวนห้องน้ำ	ห้องน้ำส่วนตัว 2 ห้อง ห้องน้ำรวม 6 ห้อง
11.พื้นที่ใช้งานส่วนกลาง	สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร ห้องนั่งเล่น
12.สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	ไวไฟ (Wifi) บริการซักรีด จักรยาน
13.การออกแบบตกแต่ง	โมเดิร์น ป๊อปอาร์ต
14.ประเภทโครงสร้าง	ตู้คอนเทนเนอร์ร่วมกับโครงสร้างเหล็ก
15.วัสดุที่ใช้	ตู้คอนเทนเนอร์ เหล็ก
16.พื้นที่ใช้งานส่วนออฟฟิศ	พื้นที่เก็บของ ส่วนต้อนรับ พื้นที่ซักรีด ห้องพักพนักงาน

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 4.16 แปลนโฮสเทลที่ 3

ภาพที่ 4.17 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 3 สืบค้นจาก *http://www.booking.com*



ภาพที่ 4.18 พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารของโฮสเทลที่ 3 บริเวณห้องนั่งเล่น(ซ้าย) และที่เตรียมอาหาร(ขวา)

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 4.19 พื้นที่ส่วนกลางในอาคารของโฮสเทลที่ 3 พื้นที่นั่งเล่น (ซ้าย) และสวนนอกอาคาร (ขวา)

(2) องค์ประกอบของที่พัก

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ 3 ถึงความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบของที่พักที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักโฮสเทลของนักท่องเที่ยว พบว่าพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางมีความสำคัญมากที่สุดและควรถ่ายรูปได้ โฮสเทลที่ 3 มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนกลางอยู่ตลอดเวลาเพื่อให้เกิดความสบายมากที่สุด โดยปรับเปลี่ยนไปตามความชอบของตน รองลงมา คือ สวน และสุดท้าย คือ พื้นที่สำหรับเตรียมอาหารด้วยตนเอง

(3) สัดส่วนจำนวนห้องพัก

จากตารางที่ 4.10 โฮสเทลที่ 3 มีห้องพักทั้งหมด 5 ห้อง รองรับได้ 18 เตียง ความคิดเห็นของผู้ประกอบการมองว่า ไม่เพียงพอต่อการลดระยะเวลาในการคืนทุน ควรมีจำนวน 40 เตียงขึ้นไป เพื่อสามารถจ้างพนักงานช่วงกลางวันและกลางคืนได้ ปัจจุบันผู้ประกอบการดำเนินการเองในช่วงเวลากลางคืน

(4) การออกแบบตกแต่ง

ผู้ประกอบการต้องการให้อาคารสามารถเคลื่อนย้ายได้จึงเลือกใช้ตู้คอนเทนเนอร์เป็นโครงสร้างหลัก ร่วมกับการตกแต่งสไตล์โมเดิร์นป๊อบอาร์ต จากความชอบของผู้ประกอบการ ทำให้โฮสเทลมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ไม่ได้นำเอกลักษณ์ของที่ตั้งมาใช้ เนื่องจากสถานที่ตั้งเป็นชุมชนใหม่และไม่มีเอกลักษณ์ที่ชัดเจน

(5) การประหยัดพลังงาน

โฮสเทลที่ 3 ไม่ได้คิดแต่แรก การนำตู้คอนเทนเนอร์มาใช้ ด้วยวัสดุของตู้คอนเทนเนอร์เป็นเหล็ก มีคุณสมบัติดูดซับความร้อนกลางวันและคลายความร้อนกลางคืน เนื่องจากอาคารมีอุณหภูมิสูงในตอนกลางวัน ผู้เข้าพักจึงเปิดเครื่องปรับอากาศทั้งวัน ทำให้ค่าใช้จ่ายสูง ผู้ประกอบการจึงติดตั้งหลังคา ทำให้อาคารมีอุณภูมิลดลง พื้นที่ใช้งานส่วนมากเป็นลักษณะกึ่งภายนอกอาคาร ติดตั้งเครื่องปรับอากาศเฉพาะห้องพัก ห้องนั่งเล่น และโถงต้อนรับ จะเห็นว่า

Ref. code: 25595816030018LXO

ควรคำนึงถึงการประหยัดพลังงานตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบเพื่อให้อาคารใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพและลดค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด

ตารางที่ 4.11

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการเงินของโฮสเทลที่ 3

องค์ประกอบทางการเงิน	**ข้อมูลด้านการเงินของโฮสเทล**
1.งบประมาณในการก่อสร้าง	5,000,000 บาท
2.ระยะเวลาในการคืนทุน	คาดว่าไม่เกิน 5 ปี
3.ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	50,000 บาท
4.อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อเดือน	50%
5.ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 450 บาท ห้องพักส่วนตัว 1,300 บาท
6.วิธีกำหนดราคาห้องพัก	ราคาตลาดร่วมกับค่าใช้จ่าย

(6) การเงินการลงทุน

จากตารางที่ 4.11 ที่ดินเป็นของผู้ประกอบการ เดิมให้เช่าเป็นบ้านเก่ามีการต่อเติมเต็มพื้นที่ จึงได้ทำการรื้อถอนทั้งหมดประมาณ 1 ล้านบาทและก่อสร้างใหม่ประมาณ 4 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 5 ล้านบาท เปิดมาแล้ว 4 ปี คาดว่าจะคืนทุนไม่เกิน 5 ปี จากการสัมภาษณ์พบว่าจำนวนห้องพักมีไม่เพียงพอที่จะคืนทุนได้รวดเร็วควรมีอย่างน้อย 40 เตียง และผู้ประกอบการได้ใช้พื้นที่ของโฮสเทลส่วนหนึ่งเป็นที่พักของตน ในการตั้งราคาที่พักกำหนดจากดูราคาตลาด ควบคู่กับความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และข้อมูลจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยว

ตารางที่ 4.12

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการตลาดของโฮสเทลที่ 3

องค์ประกอบทางการตลาด	**ข้อมูลด้านการตลาดของโฮสเทล**
1.โปรโมชั่น	ลดราคาสำหรับลูกค้าเก่า
2.สถานที่แจ้งข้อมูลบริการ	ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) แผนที่ในกูเกิ้ล เฟสบุ๊ค (Facebook) และทวิตเตอร์ (Twitter)
3.สถานที่จัดจำหน่าย	ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs)
4.บริการหรือกิจกรรมพิเศษ	วางแผนที่เที่ยวให้ บริการเรียกรถ จองตั๋วออนไลน์ฟรี

Ref. code: 25595816030018LXO

(7) ด้านการตลาด

จากการสัมภาษณ์พบว่า ช่องทางที่ดีที่สุด คือ การบอกต่อของนักท่องเที่ยวผ่านการรีวิว ส่วนการประชาสัมพันธ์ที่พักและช่องทางการจัดจำหน่าย มีที่ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) เท่านั้น ลูกค้าวอล์คอิน (Walk-in) รับเท่าที่จำเป็นเท่านั้น เนื่องจาก มักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีปัญหามา ส่วนเฟสบุ๊ค (Facebook) และทวิตเตอร์ (Twitter) มีประโยชน์ด้านการประชาสัมพันธ์ จัดโปรโมชั่นสำหรับลูกค้าที่มาเข้าพักซ้ำโดยการลดราคาค่าห้องพัก นอกจากนี้มีบริการในการวางแผนที่เที่ยวและบริการเรียกรถรับส่งให้ฟรี จะเห็นว่า สิ่งที่สำคัญที่สุดในการทำการตลาดของโฮสเทลที่ 3 คือ การบริการของผู้ประกอบการและการจัดการสถานที่ให้นักท่องเที่ยวเกิดความพึงพอใจสูงสุดจึงเกิดการบอกต่อ

ตารางที่ 4.13

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 3

การบริหารจัดการ	ข้อมูลด้านการบริหารจัดการของโฮสเทล
1.จำนวนพนักงาน	2 คน ได้แก่ พนักงานต้อนรับ 1 คน แม่บ้าน 1 คน
2.ปัญหาและอุปสรรค	ตู้คอนเทนเนอร์ดูดซับความร้อน ลูกค้ามีเพศสัมพันธ์ในห้องพักรวม และบริหารระบบการจัดการน้อย
3.ระเบียบวิธีดำเนินงานและการกระจายอำนาจการตัดสินใจ	รวมอำนาจการตัดสินใจที่เจ้าของ
4.การประหยัดพลังงาน	ตัดไฟอัตโนมัติในห้องนอนเดี่ยว แม่บ้านคอยปิดไฟและเครื่องปรับอากาศเมื่อไม่มีลูกค้าอยู่ในช่วงกลางวัน

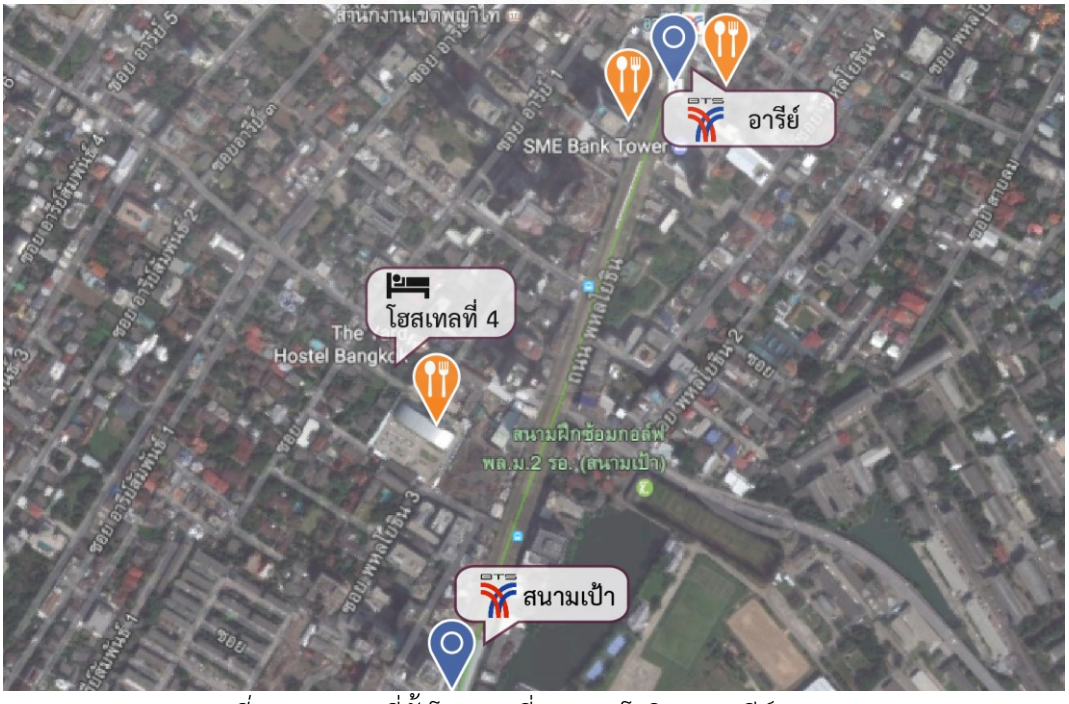
(8) การบริหารจัดการ

เนื่องจากมีจำนวนห้องพักน้อย จึงจ้างพนักงานเท่าที่จำเป็น ส่วนมากผู้ประกอบการเป็นคนจัดการเอง มีพนักงานทั้งสิ้น 2 คน คือ พนักงานต้อนรับ 1 คน ทำงานช่วงกลางวันส่วนกลางคืนผู้ประกอบการเป็นคนดูแล แม่บ้าน 1 คน การบริหารจัดการในลักษณะครอบครัว ใช้การเจรจา ด้านงานระบบควรมีการจดบันทึกข้อมูล (Soft ware) ที่เป็นระบบเพื่อให้ผู้ที่ทำงานต่อสามารถจัดการได้เอง ไม่ควรรวมศูนย์อำนาจไว้ที่คน ๆ เดียว จะเห็นว่าด้านการบริการเป็นส่วนสำคัญต่อการใช้บริการซ้ำและการบอกต่อ

Ref. code: 25595816030018LXO

4.1.1.4 โฮสเทลที่ 4 (พหลโยธิน 5 อารีย์ กรุงเทพฯ)

ภาพที่ 4.20 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 4 บริเวณสวนส่วนกลาง



ภาพที่ 4.21 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 4 พหลโยธิน 5 อารีย์ กรุงเทพฯ

Ref. code: 25595816030018LXO

(1) สถานที่ตั้ง

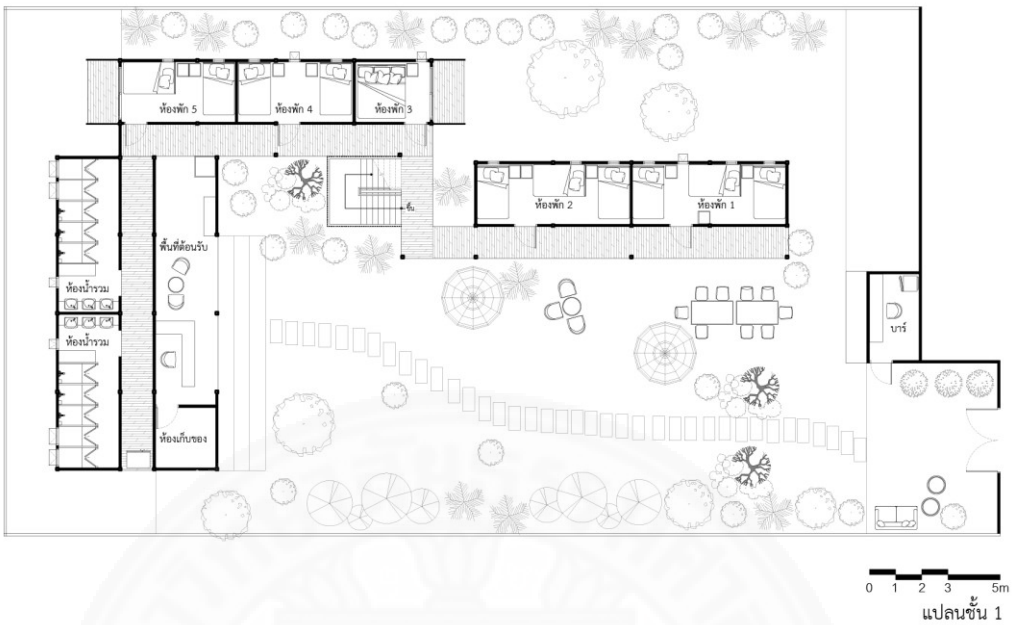
จากภาพที่ 4.21 มีจุดเด่น 2 ประการ ประการแรก สถานที่ตั้งไม่ได้อยู่ในย่านแหล่งท่องเที่ยว แต่กลับประสบความสำเร็จ จากการสัมภาษณ์ พบว่า กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาพักไม่ต้องการพักในเมืองเนื่องจากมีความวุ่นวายและแออัด ประการที่สอง มีเส้นทางคมนาคมไปแหล่งท่องเที่ยวสะดวก โดยอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าอารีย์ในระยะทาง 700 เมตรและมีรถประจำทางสาธารณะ จะเห็นว่า ที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยวไม่ได้เป็นปัจจัยหลัก แต่ควรมีจุดเด่นที่ตรงต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายก็สามารถประสบความสำเร็จได้

ตารางที่ 4.14

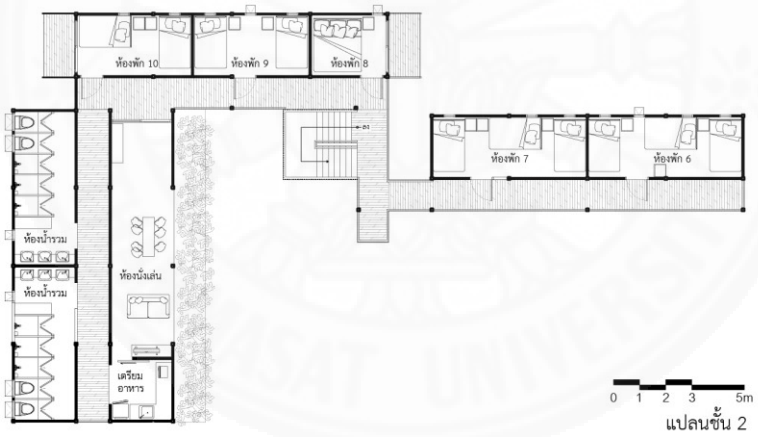
ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 4

องค์ประกอบลักษณะกายภาพ	**ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล**
1.สถานที่ตั้งโครงการ	พหลโยธิน 5 สามเสนใน พญาไท กรุงเทพฯ
2.ขนาดพื้นที่ดินโครงการ	181.7 ตร.ว.
3.พื้นที่ใช้งานอาคาร	ชั้นหนึ่ง 206.6 ตร.ม. ชั้นสอง 185 ตร.ม.
4.ลักษณะอาคาร	ตู้คอนเทนเนอร์
5.จำนวนห้องพัก	10 ห้อง 44 เตียง
6.สัดส่วนจำนวนห้องพัก	พักส่วนตัวเตียงควีนไซส์ 2 ห้อง พักรวมสี่เตียง 4 ห้อง พักรวมหกเตียง 4 ห้อง
7.ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 11.7 ตร.ม. ห้องพักส่วนตัว 6.6 ตร.ม.
8.ประเภทเตียง	เตียงสองชั้น เตียงควีนไซส์
9.ประเภทห้องน้ำ	ห้องน้ำรวม
10.จำนวนห้องน้ำ	12 ห้อง
11.พื้นที่ใช้งานส่วนกลาง	สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร ห้องนั่งเล่น
12.สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	ไวไฟ (Wifi) บริการซักรีด จักรยาน บาร์
13.การออกแบบตกแต่ง	โมเดิร์น เรียบง่าย
14.ประเภทโครงสร้าง	ตู้คอนเทนเนอร์ร่วมกับโครงสร้างเหล็ก
15.วัสดุที่ใช้	ตู้คอนเทนเนอร์ เหล็ก
16.พื้นที่ใช้งานส่วนออฟฟิศ	พื้นที่เก็บของ ส่วนต้อนรับ พื้นที่ซักรีด ห้องพักพนักงาน

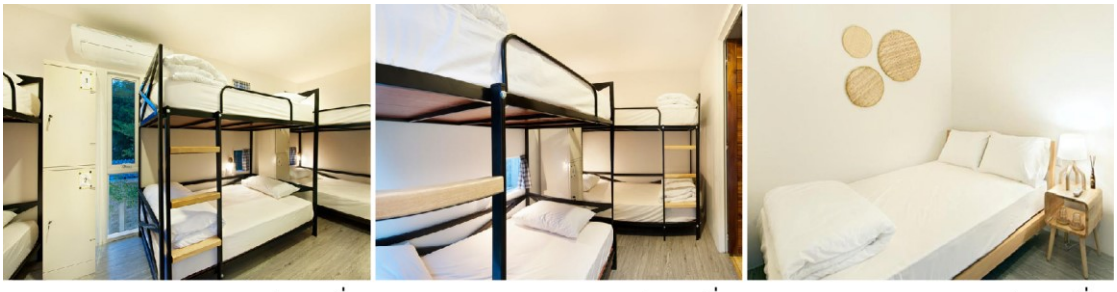
Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 4.22 แปลนโฮสเทลที่ 4 ชั้น 1



ภาพที่ 4.23 แปลนโฮสเทลที่ 4 ชั้น 2



ภาพที่ 4.24 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 4 สืบค้นจาก *http://www.booking.com*

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 4.25 บริเวณโถงต้อนรับของโฮสเทลที่ 4 (ซ้าย) ห้องนั่งเล่นและพื้นที่เตรียมอาหารชั้นบน (ขวา)

ภาพที่ 4.26 พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารของโฮสเทลที่ 4 บริเวณชั้นล่าง (ซ้าย) และบาร์ (ขวา)

(2) องค์ประกอบของที่พัก

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ 4 พบว่า พื้นที่ส่วนกลางมีความสำคัญมากที่สุด ซึ่งโฮสเทลที่ 4 มี 2 แห่ง คือ บริเวณพื้นที่สวนกลางแจ้ง ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้งานหลัก เป็นที่นั่งรับประทานอาหารเช้าและเป็นพื้นที่ทำกิจกรรมต่าง ๆ ของที่พัก รวมถึงกิจกรรมกลางคืนโดยมีบาร์อยู่ในพื้นที่นี้ และห้องนั่งเล่นชั้นสอง รองลงมา คือ ห้องพักที่เน้นให้ทุกเตียงมีหน้าต่างที่สามารถมองเห็นสวน โฮสเทลแห่งนี้ได้ใช้สวนเป็นจุดเด่นของที่พักทั้งทำกิจกรรมต่าง ๆ และอยู่ในตำแหน่งที่เป็นศูนย์กลางของที่พัก

(3) สัดส่วนจำนวนห้องพัก

จากตารางที่ 4.14 มีห้องพักทั้งหมด 10 ห้อง รองรับได้ 44 เตียง จากความคิดเห็นของผู้ประกอบการ พบว่า เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายที่มีของตน แต่หากเลือกลงทุน มองว่าควรให้มีความสัมพันธ์ต่อต้นทุนที่ลงทุนไปหากมีจำนวนห้องน้อยก็จะจ้างพนักงานได้น้อยลง

Ref. code: 25595816030018LXO

(4) การออกแบบตกแต่ง

ที่ดินเป็นพื้นที่เช่า เดิมเป็นดงป่ากระถิน ผู้ประกอบการต้องการให้ทุกคนที่มาเข้าพักมีพื้นที่สีเขียวของตนเอง ทุกเตียงจึงมีหน้าต่างบานเล็ก ที่สามารถมองเห็นสวนได้ มีพื้นที่ธรรมชาติส่วนกลางไว้ใช้ร่วมกัน และมีการนำของเก่ามาใช้ เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าจึงได้เลือกใช้ตู้คอนเทนเนอร์ที่ง่ายในการขนย้าย สไตล์การตกแต่งเน้นความเรียบง่าย โปร่ง และสะอาด จะเห็นว่ารูปแบบที่พักมีความสอดคล้องในการเลือกที่ตั้งจากโจทย์ที่เน้นเรื่องธรรมชาติความสงบ มีความเหมาะสมต่อย่านอารีย์ ที่สงบไม่วุ่นวาย แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถเดินทางท่องเที่ยวได้สะดวก

(5) การประหยัดพลังงาน

มีการคิดคำนึงแต่แรก จากการเลือกใช้ตู้คอนเทนเนอร์เพื่อง่ายต่อการขนย้าย ด้วยวัสดุที่เป็นเหล็กดูดซับความร้อนจึงมีการติดตั้งฉนวนกระดาษรีไซเคิลใช้ร่วมกับยิปซั่มเพื่อลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคาร ลดการทำงานของเครื่องปรับอากาศ โดยเครื่องปรับอากาศใช้เป็นอินเวอร์เตอร์ทั้งหมด แม้มีราคาแพงกว่าเครื่องปรับอากาศทั่วไปแต่ค่าใช้จ่ายรายเดือนลดลง เลือกใช้หลอดไฟ LED ทั้งหมด จะเห็นว่า การประหยัดพลังงานของโฮสเทลที่ 4 มีการใช้วัสดุรีไซเคิลร่วมกับนวัตกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงานส่งผลให้เกิดการประหยัดและใช้งานได้ในระยะยาว

ตารางที่ 4.15

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการเงินของโฮสเทลที่ 4

องค์ประกอบทางการเงิน	ข้อมูลด้านการเงินของโฮสเทล
1.งบประมาณในการก่อสร้าง	8,000,000 บาท
2.ระยะเวลาในการคืนทุน	3 ปี
3.ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	300,000 บาท
4.อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อเดือน	75%
5.ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 550 บาท ห้องพักส่วนตัว 1,500 บาท
6.วิธีกำหนดราคาห้องพัก	ราคาตลาดร่วมกับค่าใช้จ่าย

(6) การเงินการลงทุน

เนื่องจากที่ดินเป็นพื้นที่เช่าระยะเวลาการเช่า 6 ปี ปัจจุบันเปิดมา 2 ปี อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยร้อยละ 70-80 และมีการลงทุนในงบประมาณ 8 ล้าน คาดว่าคืนทุนในระยะเวลา 3 ปี ผู้ประกอบการมองว่า เป็นผลที่น่าพอใจและมีรายได้ที่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการจ้าง

Ref. code: 25595816030018LXO

พนักงาน 8 คน ส่วนการกำหนดราคาห้องพัก อ้างอิงจากราคาตลาดร่วมกับให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายทั้งหมดของที่พัก

ตารางที่ 4.16

ตารางแสดงรายละเอียดด้านการตลาดของโฮสเทลที่ 4

องค์ประกอบทางการตลาด	ข้อมูลด้านการตลาดของโฮสเทล
1.โปรโมชั่น	ลดราคาสำหรับลูกค้าเก่า
2.สถานที่แจ้งข้อมูลบริการ	ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) แผนที่ในกูเกิ้ล เฟสบุ๊ค (Facebook) อินสตาแกรม (Instagram) เว็บไซต์ (Website) ทวิตเตอร์ (Twitter) และโปสเตอร์ประชาสัมพันธ์รอบที่พัก
3.สถานที่จัดจำหน่าย	ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) วอล์คอิน (Walk-in) และเว็บไซต์ (Website)
4.บริการหรือกิจกรรมพิเศษ	จัดทัวร์ในกรุงเทพฯ กิจกรรมร่วมกันในที่พัก

(7) ด้านการตลาด

การประชาสัมพันธ์และช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) เว็บไซต์ของโฮสเทล และวอล์คอิน (Walk-in) มีการแปะโปสเตอร์ประชาสัมพันธ์ที่พัก รวมถึงช่องทางออนไลน์อื่น ๆ เช่น เฟสบุ๊ค (Facebook) อินสตาแกรม (Instagram) ทวิตเตอร์ (Twitter) โปรโมชั่นเป็นการให้รหัสลดราคาในการเข้าพักครั้งต่อไป เมื่อจองผ่านหน้าเว็บไซต์ของโฮสเทล การทำโปรโมชั่นผู้ประกอบการมองว่า ไม่ควรใช้วิธีการลดราคาห้องพัก ควรเป็นวิธีอื่นขึ้นอยู่กับความเหมาะสมต่อกลุ่มลูกค้า ด้านการบริการหรือกิจกรรมพิเศษ มีการจัดทัวร์พาเที่ยว รับส่งฟรี และมีกิจกรรมที่แตกต่างกันในแต่ละวันในที่พัก ยกตัวอย่าง เช่น โยคะ จัดเลี้ยงบาร์บีคิว ทำอาหารไทย หรือกิจกรรมตามประเพณีในช่วงเทศกาลนั้น ๆ จะเห็นว่า จุดเด่นทางด้านการตลาด เน้นในเรื่องการทำกิจกรรมต่าง ๆ การบริการอย่างเป็นกันเองเพื่อให้ผู้เข้าพักเกิดความประทับใจและบอกต่อ

(8) การบริหารจัดการ

จากตารางที่ 4.17 มีพนักงานทั้งสิ้น 8 คน คือ พนักงานต้อนรับ 2 คน หน้าบาร์ 2 คน แม่บ้าน 2 คน ผู้จัดการ 1 คน และพนักงานต้อนรับกลางคืน 1 คน การทำงานเป็นลักษณะทำงาน 4 วันหยุด 4 วันเพื่อให้มีเวลาพักผ่อนและทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากการ

Ref. code: 25595816030018LXO

จ้างพนักงาน ผู้ประกอบการจะคอยดูแลนักท่องเที่ยวด้วยตนเองเมื่อมีเวลา สิ่งสำคัญที่อบรมพนักงาน คือ การมีอัธยาศัยที่ดีต่อนักท่องเที่ยว เป็นสิ่งสำคัญที่นักท่องเที่ยวเกิดการบอกต่อ ด้านงานระบบ (Software) มีความสำคัญควรมีการจดบันทึกเข้าระบบคอมพิวเตอร์ทั้งหมด

ตารางที่ 4.17

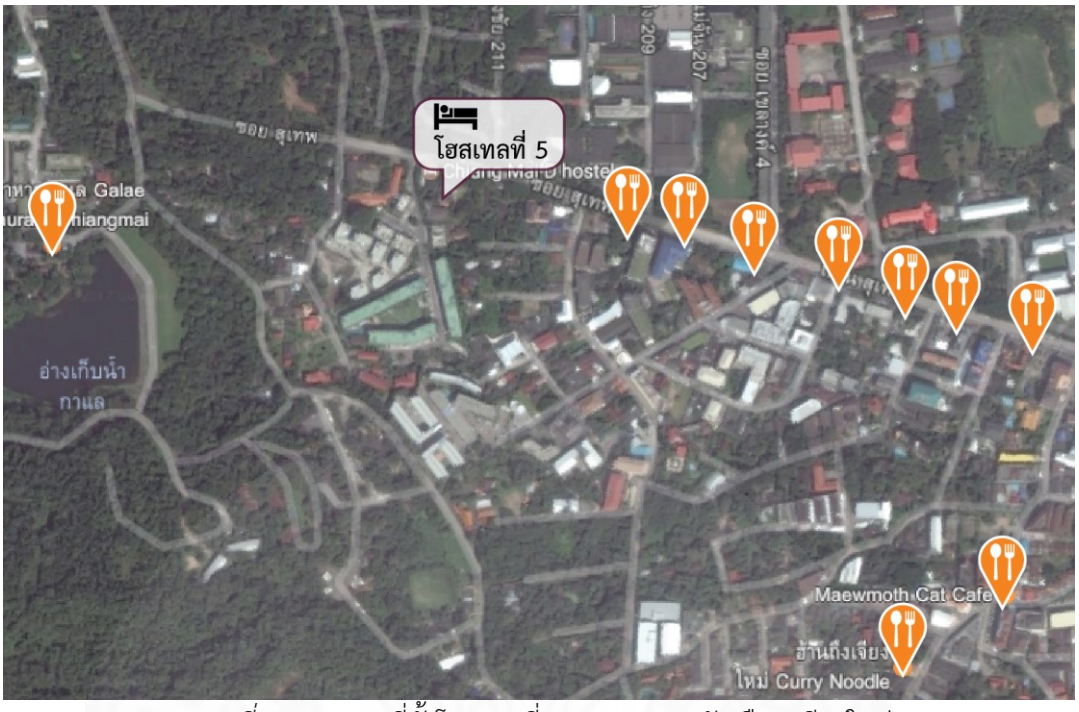
ตารางแสดงรายละเอียดด้านการบริหารจัดการของโฮสเทลที่ 4

การบริหารจัดการ	**ข้อมูลด้านการบริหารจัดการของโฮสเทล**
1.จำนวนพนักงาน	8 คน ได้แก่ ผู้จัดการ 1 คน พนักงานต้อนรับ 2 คน หน้าบาร์ 2 คน แม่บ้าน 2 คน พนักงานต้อนรับกลางคืน 1 คน
2.ปัญหาและอุปสรรค	ลูกค้ามีเพศสัมพันธ์ในห้องพักรวม ปัญหาด้านพนักงาน
3.ระเบียบวิธีดำเนินงานและการกระจายอำนาจการตัดสินใจ	รวมอำนาจการตัดสินใจที่เจ้าของ ระบบข้อมูลคอมพิวเตอร์
4.การประหยัดพลังงาน	ใช้ของรีไซเคิล อุปกรณ์ประหยัดพลังงาน

4.1.1.5 โฮสเทลที่ 5 (ถนนสุเทพ ตัวเมือง เชียงใหม่)

ภาพที่ 4.27 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 5 บริเวณทางเข้า

Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 4.28 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 5 ถนนสุเทพ ตัวเมือง เชียงใหม่

(1) สถานที่ตั้ง

ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ มีจุดเด่น 3 ประการ ประการแรกอยู่ใกล้สนามบินเชียงใหม่ในระยะประมาณ 7 กิโลเมตร ประการที่สอง อยู่ในย่านชุมชนมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งร้านอาหาร คาเฟ่ ตลาดนัด ร้านสะดวกซื้อ ร้านขายยา มหาวิทยาลัย ทำให้เห็นวิถีชีวิตของคนในพื้นที่ และประการที่สาม อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวหลายแห่ง คือ อ่างเก็บน้ำกาแล สวนสัตว์-เชียงใหม่ และเป็นเส้นทางขึ้นดอยสุเทพสะดวกต่อการเดินทางท่องเที่ยว จะเห็นว่า จุดเด่นของที่ตั้งโฮสเทลที่ 5 คือ สะดวกต่อการท่องเที่ยว

(2) องค์ประกอบของที่พัก

จากการเข้าสำรวจประเด็นด้านองค์ประกอบของโฮสเทล พบว่า พื้นที่ที่มีการใช้งานมากที่สุด คือ พื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางบริเวณโถงต้อนรับ ให้บริการคอมพิวเตอร์ เครื่องปริ้น หนังสือ และพื้นที่นั่งเล่นบริเวณด้านหน้าอาคารซึ่งมีการใช้งานมากในช่วงเช้า รองลงมา คือ ห้องพัก นอกจากนี้ในพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ได้เปิดให้ร้านอาหารเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 2 ร้าน เป็นรายได้อีกทางหนึ่งของโฮสเทลและสะดวกต่อผู้ที่มาเข้าพักในการใช้บริการร้านอาหาร

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.18

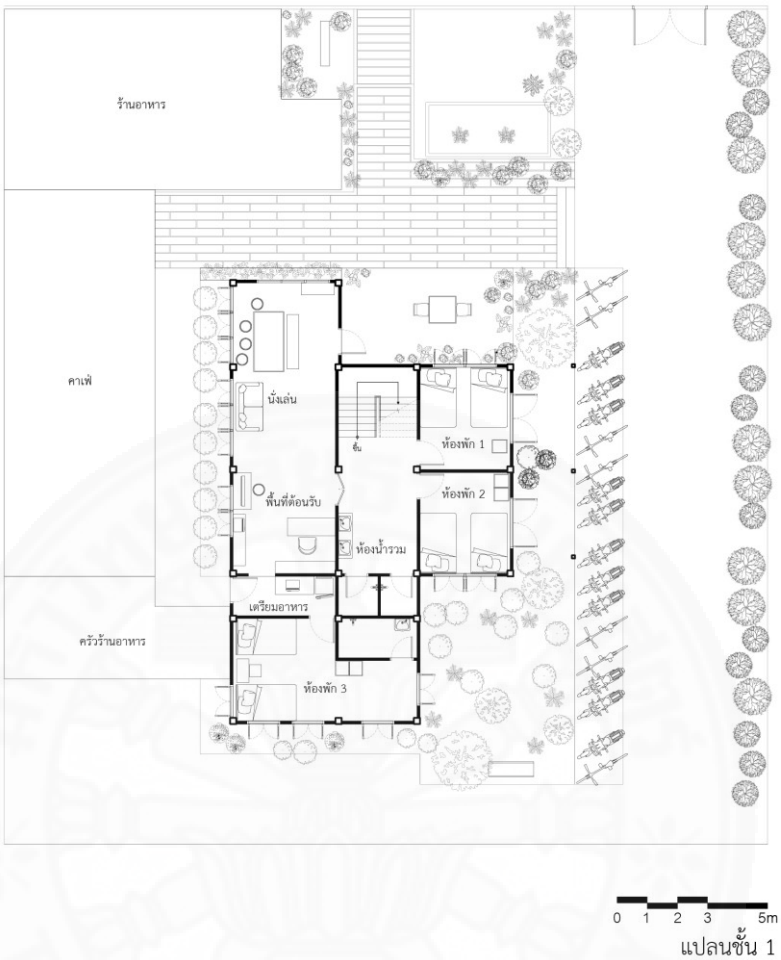
ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 5

องค์ประกอบลักษณะกายภาพ	**ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล**
1.สถานที่ตั้งโครงการ	หลังมอ ถนนสุเทพ ตัวเมือง เชียงใหม่
2.ขนาดพื้นที่ดินโครงการ	176.5 ตร.ว.
3.พื้นที่ใช้งานอาคาร	ชั้นหนึ่ง 107.5 ตร.ม. ชั้นสอง 61 ตร.ม.
4.ลักษณะอาคาร	บ้านเก่า 2 ชั้น
5.จำนวนห้องพัก	5 ห้อง 24 เตียง
6.สัดส่วนจำนวนห้องพัก	พักส่วนตัวสี่เตียง 1 ห้อง พักรวมสี่เตียง 2 ห้อง พักรวมหกเตียง 2 ห้อง
7.ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 13.8 ตร.ม. ห้องพักส่วนตัว 20.74 ตร.ม.
8.ประเภทเตียง	เตียงสองชั้น
9.ประเภทห้องน้ำ	ห้องน้ำในตัว ห้องน้ำรวม
10.จำนวนห้องน้ำ	5 ห้อง 24 เตียง
11.พื้นที่ใช้งานส่วนกลาง	สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร
12.สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	ไวไฟ (Wifi) บริการซักรีด คาเฟ่ ร้านอาหาร
13.การออกแบบตกแต่ง	บ้านไทยประยุกต์
14.ประเภทโครงสร้าง	ไม้ผสมคอนกรีต
15.วัสดุที่ใช้	ไม้และคอนกรีต
16.พื้นที่ใช้งานส่วนออฟฟิศ	ห้องเก็บของ ส่วนต้อนรับ

(3) สัดส่วนจำนวนห้องพัก

สัดส่วนจำนวนห้องพักของโฮสเทลที่ 5 มีทั้งหมด 5 ห้อง รองรับได้ 24 เตียง เป็นห้องนอนส่วนตัวจำนวน 1 ห้องและเป็นห้องนอนแบบรวมจำนวน 4 ห้อง

Ref. code: 25595816030018LXO

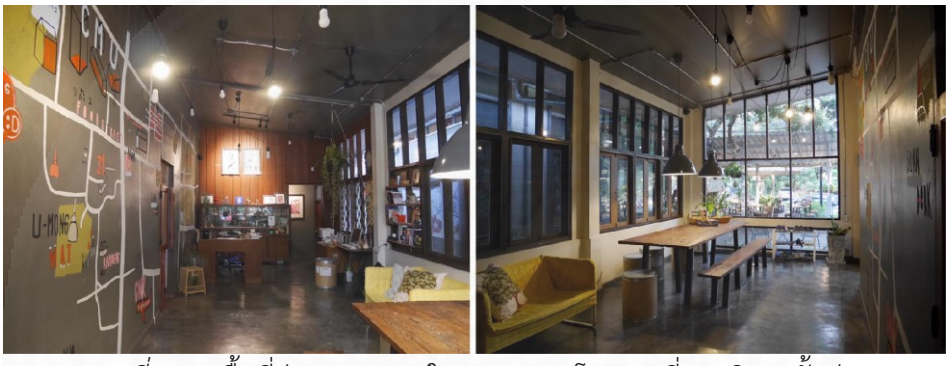


ภาพที่ 4.29 แปลนโฮสเทลที่ 5 ชั้น 1

ภาพที่ 4.30 แปลนโฮสเทลที่ 5 ชั้น 2

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 4.31 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 5



ภาพที่ 4.32 พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารของโฮสเทลที่ 5 บริเวณชั้นล่าง

ภาพที่ 4.33 โถงนั่งเล่นชั้นบนของโฮสเทลที่ 5 (ซ้าย) และพื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง (ขวา)

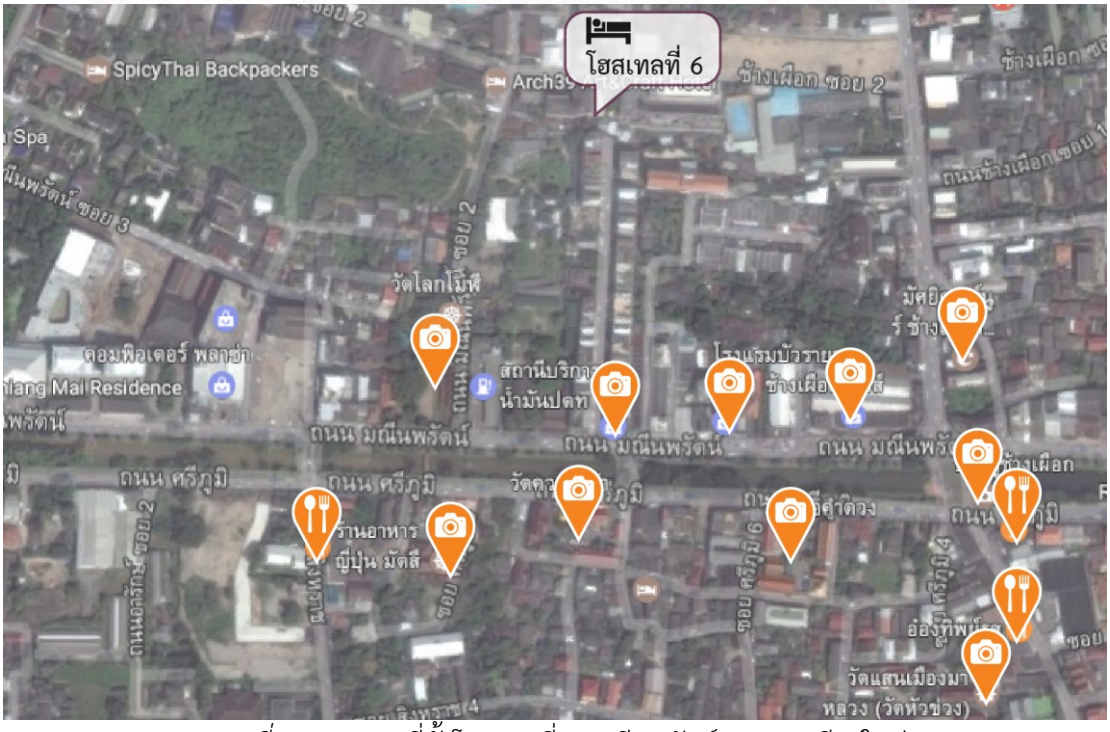
(4) การออกแบบตกแต่ง

จากการสอบถามผู้ประกอบการเบื้องต้น ทำให้ทราบว่า เป็นบ้านไม้เก่าของตน เมื่อนำมาพัฒนาเป็นโฮสเทลได้มีการต่อเติมบริเวณชั้นสองเพื่อให้ห้องมีขนาดใหญ่ เหมาะสมต่อห้องพักนอนรวม รูปแบบอาคารเป็นบ้านไทยพื้นถิ่นที่มีการดัดแปลงแบบร่วมสมัยมีการใช้ผนังกระจกบริเวณโถงทางเข้าให้อาคารมีความทันสมัย และใช้การเพ้นท์ผนังตกแต่งเรื่องราว มีความสอดคล้องต่อบริบทโดยรอบ ซึ่งเป็นย่านชุมชนด้านหลังของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Ref. code: 25595816030018LXO

4.1.1.6 โฮสเทลที่ 6 (มณีนพรัตน์ ซอย 2 เชียงใหม่)

ภาพที่ 4.34 ลักษณะกายภาพโฮสเทลที่ 6 บริเวณด้านหน้าอาคาร สืบค้นจาก *http://sweetmemory99.pixnet.net*



ภาพที่ 4.35 สถานที่ตั้งโฮสเทลที่ 6 มณีนพรัตน์ ซอย 2 เชียงใหม่

Ref. code: 25595816030018LXO

(1) สถานที่ตั้ง

ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ มีจุดเด่น คือ อยู่ในย่านท่องเที่ยวตัวเมืองเชียงใหม่ โรงแรมอยู่ห่างจากตลาดช้างเผือกในระยะทาง 400 เมตร ประตูช้างเผือก 500 เมตร โดยบริเวณดังกล่าว เป็นสถานที่ท่องเที่ยวทั้งกลางวันและกลางคืน และอยู่ห่างจากสนามบินเชียงใหม่ในระยะทาง 4 กิโลเมตร จุดด้อย คือ ไม่ติดถนนใหญ่ต้องเข้าซอยประมาณ 300 เมตร

ตารางที่ 4.19

ตารางแสดงองค์ประกอบลักษณะกายภาพของโฮสเทลที่ 6

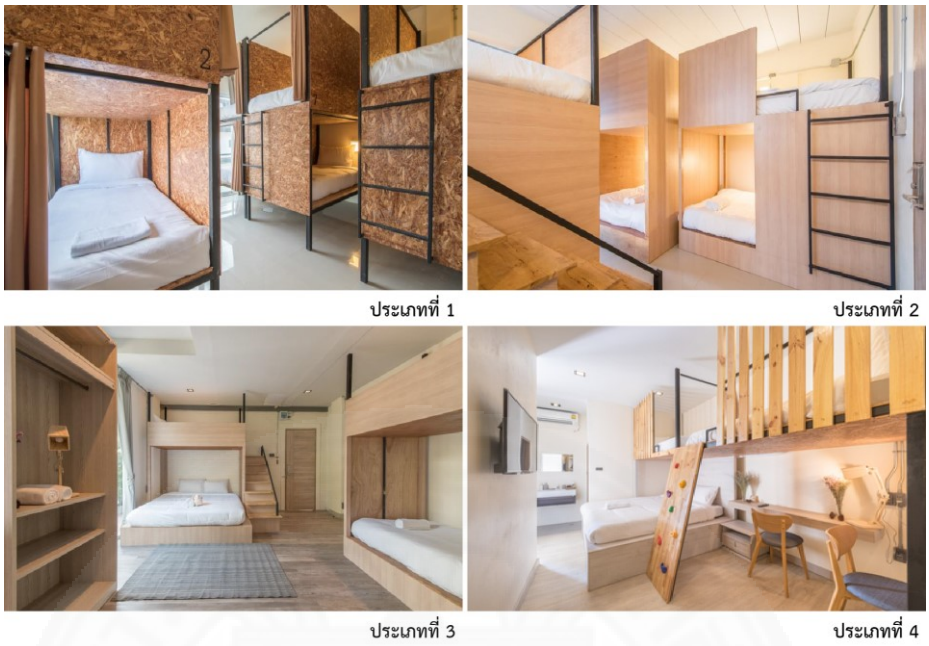
องค์ประกอบลักษณะกายภาพ	**ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล**
1.สถานที่ตั้งโครงการ	ถนน มณีนพรัตน์ ซอย 2 เชียงใหม่
2.ขนาดพื้นที่ดินโครงการ	117 ตร.ว.
3.พื้นที่ใช้งานอาคาร	ชั้นหนึ่ง 174 ตร.ม. ชั้นสอง 192 ตร.ม. ชั้นสาม 192 ตร.ม. ชั้นสี่ 192 ตร.ม.
4.ลักษณะอาคาร	ตึกแถว 4 ชั้นสร้างใหม่
5.จำนวนห้องพัก	16 ห้อง 85 เตียง
6.สัดส่วนจำนวนห้องพัก	พักส่วนตัวสี่เตียง 9 ห้อง พักส่วนตัวห้าเตียง 1 ห้อง พักรวมหกเตียง 2 ห้อง พักส่วนตัวแปดเตียง 2 ห้อง พักรวมแปดเตียง 2 ห้อง
7.ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	ห้องพักรวม 25.5 ตร.ม. ห้องพักส่วนตัว 26 ตร.ม.
8.ประเภทเตียง	เตียงแคปซูลสองชั้น บิ้วอิน
9.ประเภทห้องน้ำ	ห้องน้ำในตัว ห้องน้ำรวม
10.จำนวนห้องน้ำ	18 ห้อง
11.พื้นที่ใช้งานส่วนกลาง	พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร ลานจอดรถ
12.สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	ไวไฟ(Wifi) จักรยานให้เช่า
13.การออกแบบตกแต่ง	โมเดิร์น เรียบง่าย
14.ประเภทโครงสร้าง	คอนกรีต
15.วัสดุที่ใช้	คอนกรีต
16.พื้นที่ใช้งานส่วนออฟฟิศ	ห้องเก็บของ ส่วนต้อนรับ ห้องพักพนักงาน

Ref. code: 25595816030018LXO

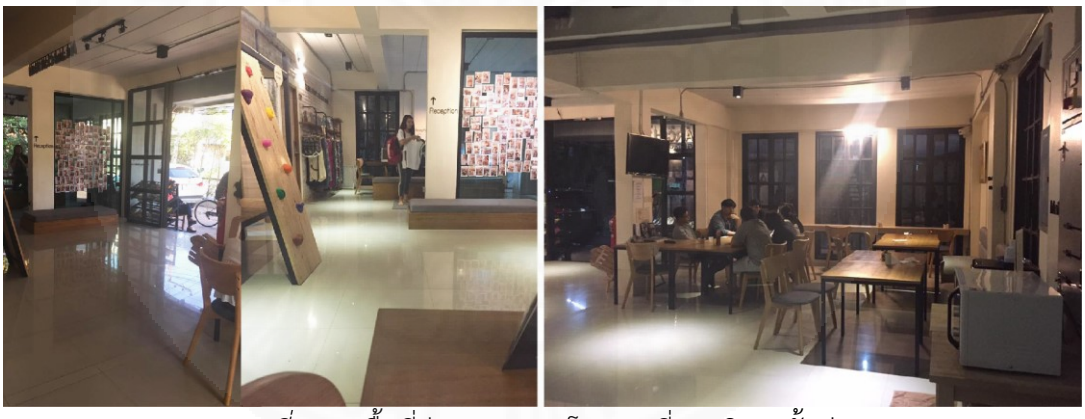
ภาพที่ 4.36 แปลนโฮสเทลที่ 6 ชั้น 1

ภาพที่ 4.37 แปลนโฮสเทลที่ 6 ชั้น 2 3 และ 4

Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 4.38 ประเภทห้องพักของโฮสเทลที่ 6 สืบค้นจาก *http://www.booking.com*



ภาพที่ 4.39 พื้นที่ส่วนกลางของโฮสเทลที่ 6 บริเวณชั้นล่าง

ภาพที่ 4.40 พื้นที่เตรียมอาหารของโฮสเทลที่ 6 (ซ้าย) และห้องน้ำ (ขวา)

Ref. code: 25595816030018LXO

(2) องค์ประกอบของที่พัก

จากการเข้าสำรวจโฮสเทลที่ 6 พบว่า พื้นที่ที่มีการใช้งานมากที่สุดและเป็นจุดเด่น คือ พื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางบริเวณโถงทางเข้า ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกันกับพื้นที่เตียมอาหาร ที่ล้างจาน ทีวี ตู้เย็น และห้องน้ำส่วนรวม จึงเป็นพื้นที่รวมในการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวที่เข้าพัก ส่วนพื้นที่รอง คือ ห้องพัก มีการออกแบบเป็นเอกลักษณ์

(3) สัดส่วนจำนวนห้องพัก

มี 16 ห้อง รองรับได้ 85 เตียง มีจำนวนมากเมื่อเทียบกับโฮสเทลที่ได้ทำการศึกษา และจากการสำรวจ พบว่า จำนวนห้องพักแบบส่วนตัว มี 12 ห้อง มากกว่าห้องพักแบบนอนรวมที่มีเพียง 4 ห้อง เห็นได้ว่า กลุ่มลูกค้าเลือกพักแบบส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ แต่ในขณะเดียวกันก็ยังมีความต้องการในการนอนรวมของนักท่องเที่ยวอยู่ด้วย แต่ในสัดส่วนที่น้อยกว่า

(4) การออกแบบตกแต่ง

รูปแบบโมเดิร์น เรียบง่าย มีการใช้สีขาวเป็นหลักในส่วนของห้องพักมีการตกแต่งโดยใช้ที่ปีนเขามาสร้างเป็นเอกลักษณ์ให้กับโฮสเทล

4.1.1.7 ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ การเงิน การตลาดและการบริหารจัดการ 6 โฮสเทล

ตารางที่ 4.20

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ การเงิน การตลาดและการบริหารจัดการ ของโฮสเทลในกรุงเทพฯ จำนวน 4 แห่ง

องค์ประกอบ โฮสเทล	**โฮสเทลที่มีโครงสร้างไม่ร่วมกับอาคารอื่น (ไม่ใช่ตึกแถว)**			
	โฮสเทลที่ 1	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**
ด้านกายภาพ				
1.สถานที่ตั้ง	บ้านทับช้าง	เสาชิงช้า	สุขุมวิท 4	พหลโยธิน 5
2.ขนาดพื้นที่ดิน	127.6 ตร.ว.	96 ตร.ว.	147 ตร.ว.	181.7 ตร.ว.
3.พื้นที่ใช้งาน	252 ตร.ม.	298 ตร.ม.	299 ตร.ม.	392 ตร.ม.
4.ลักษณะอาคาร	บ้านเก่า 2 ชั้น	บ้านแถว 2 ชั้น	ตู้คอนเทนเนอร์	ตู้คอนเทนเนอร์
5.จำนวนห้องพัก	3 ห้อง 12 เตียง	8 ห้อง 19 เตียง	5 ห้อง 18 เตียง	10 ห้อง 44 เตียง

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.20 (ต่อ)

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ การเงิน การตลาดและการบริหารจัดการ ของโฮสเทลในกรุงเทพฯ จำนวน 4 แห่ง

องค์ประกอบ โฮสเทล	**โฮสเทลที่มีโครงสร้างไม่ร่วมกับอาคารอื่น(ไม่ใช่ตึกแถว)**			
	โฮสเทลที่ 1	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**
ด้านกายภาพ				
6.สัดส่วนจำนวนห้องพัก	ส่วนตัว 1 รวม 2	ส่วนตัว 6 รวม 2	ส่วนตัว 3 รวม 2	ส่วนตัว 2 รวม 8
7.ขนาดห้องพัก	รวม 15 ตร.ม. ส่วนตัว 12 ตร.ม.	รวม 27.8 ตร.ม. ส่วนตัว 13.5 ตร.ม.	รวม 13.5 ตร.ม. ส่วนตัว 12 ตร.ม.	รวม 11.7 ตร.ม. ส่วนตัว 6.6 ตร.ม.
8.ประเภทเตียง	ควีนไซส์ สองชั้น	เดี่ยว ควีนไซส์	ควีนไซส์ สองชั้น	ควีนไซส์ สองชั้น
9.ประเภทห้องน้ำ	รวม	ส่วนตัวและรวม	ส่วนตัวและรวม	รวม
10.จำนวนห้องน้ำ	รวม 4	ส่วนตัว 1 รวม 4	ส่วนตัว 2 รวม 6	รวม 12
11.พื้นที่ส่วนกลาง	สวน นั่งเล่นกลางแจ้ง นั่งเล่นในอาคาร รับประทาน-อาหาร	สวน นั่งเล่นกลางแจ้ง นั่งเล่นในอาคาร เตรียมอาหาร รับประทาน-อาหาร	สวน นั่งเล่นกลางแจ้ง นั่งเล่นในอาคาร เตรียมอาหาร รับประทาน-อาหาร	สวน นั่งเล่นกลางแจ้ง นั่งเล่นในอาคาร เตรียมอาหาร รับประทาน-อาหาร
12.สิ่งอำนวยความสะดวก	ไวไฟ ร้านอาหาร ซักรีด	ไวไฟ ซักรีด	ไวไฟ ซักรีด จักรยาน	ไวไฟ ซักรีด จักรยาน บาร์
13.การออกแบบตกแต่ง	บ้านไทยประยุกต์	บ้านไทย ประยุกต์	โมเดิร์น ป๊อป อาร์ต	โมเดิร์น เรียบง่าย
14.ประเภทโครงสร้าง	ไม้ผสมคอนกรีต	ไม้ผสมคอนกรีต	ตู้คอนเทนเนอร์ โครงสร้างเหล็ก	ตู้คอนเทนเนอร์ โครงสร้างเหล็ก
15.วัสดุที่ใช้	ไม้ คอนกรีต	ไม้ คอนกรีต	ตู้คอนเทนเนอร์ เหล็ก	ตู้คอนเทนเนอร์ เหล็ก

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.20 (ต่อ)

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ การเงิน การตลาดและการบริหารจัดการ ของโฮสเทลในกรุงเทพฯ จำนวน 4 แห่ง

องค์ประกอบ โฮสเทล	**โฮสเทลที่มีโครงสร้างไม่ร่วมกับอาคารอื่น(ไม่ใช่ตึกแถว)**			
	โฮสเทลที่ 1	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**
16.พื้นที่ใช้งานส่วนออฟฟิศ	ต้อนรับ เก็บของ ห้องพักพนักงาน ซักรีด	ต้อนรับ เก็บของ ซักรีด	ต้อนรับ เก็บของ ห้องพักพนักงาน ซักรีด	ต้อนรับ เก็บของ ห้องพักพนักงาน ซักรีด
ด้านการเงิน				
1.งบประมาณ	3 ล้านบาท	1 ล้านบาท	5 ล้านบาท	8 ล้านบาท
2.คืนทุน	คาดไม่เกิน 3 ปี	คาดไม่เกิน 2 ปี	คาดไม่เกิน 5 ปี	3 ปี
3.ค่าใช้จ่าย(เดือน)	7 หมื่นบาท	8 หมื่นบาท	5 หมื่นบาท	3 แสนบาท
4.อัตราการเข้าพัก	50%	75%	50%	70%-80%
5.ราคาห้องพัก (บาท)	รวม 500 ส่วนตัว 1,200	รวม 460 ส่วนตัว 1,100	รวม 450 ส่วนตัว 1,300	รวม 550 ส่วนตัว 1,500
6.วิธีกำหนดราคาห้องพัก	อ้างอิงจากราคาตลาด	อ้างอิงจากที่พักโดยรอบ	ราคาตลาด ร่วมกับค่าใช้จ่าย	ราคาตลาด ร่วมกับค่าใช้จ่าย
ด้านการตลาด				
1.โปรโมชั่น	เพิ่มคืนพักซักผ้าฟรี ให้ของขวัญ	ไม่มี	ลดราคาสำหรับลูกค้าเก่า	ลดราคาสำหรับลูกค้าเก่า
2.ข้อมูลบริการ	OTAs แผนที่กูเกิ้ล เฟสบุ๊ค อินสตาแกรม ทวิตเตอร์	OTAs แผนที่กูเกิ้ล เฟสบุ๊ค อินสตาแกรม เว็บไซต์	OTAs แผนที่กูเกิ้ล เฟสบุ๊ค ทวิตเตอร์	OTAs แผนที่กูเกิ้ล แปะโปสเตอร์บริเวณใกล้เคียง เฟสบุ๊ค อินสตาแกรม ทวิตเตอร์ เว็บไซต์

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.20 (ต่อ)

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพ การเงิน การตลาดและการบริหารจัดการ ของโฮสเทลในกรุงเทพฯ จำนวน 4 แห่ง

องค์ประกอบ โฮสเทล	**โฮสเทลที่มีโครงสร้างไม่ร่วมกับอาคารอื่น(ไม่ใช่ตึกแถว)**			
	โฮสเทลที่ 1	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**
3.จัดจำหน่าย	OTAs ,วอล์คอิน	OTAs ,วอล์คอิน เว็บไซต์	OTAs	OTAs, วอล์คอิน เว็บไซต์
ด้านการตลาด				
4.บริการหรือกิจกรรมพิเศษ	ไม่มี	ทัวร์ต่างจังหวัด จักรยานใช้ฟรี รับ-ส่งสนามบิน	วางแผนที่เที่ยว บริการเรียกรถ จองตั๋วออนไลน์	ทัวร์ในกรุงเทพฯ กิจกรรมร่วมกันในที่พัก
ด้านการบริหารจัดการ				
1.จำนวนพนักงาน	3 คน	4 คน	2 คน	8 คน
2.ปัญหาและอุปสรรค	ไม่มีร้านอาหารบริเวณโดยรอบ	ลูกค้าเพิ่มวันเข้าพักกระทันหัน	ที่พักร้อน มีเพศสัมพันธ์ในห้องพักรวม ระบบการจัดการน้อย	มีเพศสัมพันธ์ในห้องพักรวม ปัญหาด้านพนักงาน
3.วิธีดำเนินงาน	รวมอำนาจการตัดสินใจที่เจ้าของ	รวมอำนาจการตัดสินใจที่เจ้าของ	รวมอำนาจการตัดสินใจที่เจ้าของ	รวมอำนาจการตัดสินใจที่เจ้าของ ระบบข้อมูลคอมพิวเตอร์
4.การประหยัดพลังงาน	ไม่มี	ไม่มี	ตัดไฟอัตโนมัติแม่บ้านคอยปิดเครื่องใช้ไฟฟ้า	ใช้ของรีไซเคิล อุปกรณ์ประหยัดพลังงาน

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.21

ตารางสรุปข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพของโฮสเทลในเชียงใหม่ จำนวน 2 แห่ง

องค์ประกอบโฮสเทล	**โฮสเทลที่มีโครงสร้างไม่ร่วมกับอาคารอื่น(ไม่ใช่ตึกแถว)**	
	โฮสเทลที่ 5	**โฮสเทลที่ 6**
ด้านกายภาพ		
1.สถานที่ตั้ง	ถนนสุเทพ	มณีนพรัตน์ 2
2.ขนาดพื้นที่ดิน	176.5 ตร.ว.	117 ตร.ว.
3.พื้นที่ใช้งาน	169 ตร.ม.	750 ตร.ม.
4.ลักษณะอาคาร	บ้านเก่า 2 ชั้น	ตึกแถว 4 ชั้นสร้างใหม่
5.จำนวนห้องพัก	5 ห้อง 24 เตียง	16 ห้อง 85 เตียง
6.สัดส่วนจำนวนห้องพัก	ส่วนตัว 1 รวม 4	ส่วนตัว 10 รวม 6
7.ขนาดห้องพัก	รวม 14 ตร.ม.ส่วนตัว 21ตร.ม.	รวม 25.5 ตร.ม. ส่วนตัว 26 ตร.ม.
8.ประเภทเตียง	เตียงสองชั้น	เตียงแคปซูลสองชั้น บิ้วอิน
9.ประเภทห้องน้ำ	ส่วนตัวและรวม	ส่วนตัวและรวม
10.จำนวนห้องน้ำ	5 ห้อง 24 เตียง	18 ห้อง 85 เตียง
11.พื้นที่ส่วนกลาง	สวน นั่งเล่นกลางแจ้ง นั่งเล่นในอาคาร รับประทานอาหาร	นั่งเล่นในอาคาร เตรียมอาหาร รับประทานอาหาร ลานจอดรถ
12.สิ่งอำนวยความสะดวก	Wifi ซักรีด คาเฟ่ ร้านอาหาร	Wifi,จักรยานให้เช่า
13.การออกแบบตกแต่ง	บ้านไทยประยุกต์	โมเดิร์น เรียบง่าย
14.ประเภทโครงสร้าง	ไม้ผสมคอนกรีต	คอนกรีต
15.วัสดุที่ใช้	ไม้ คอนกรีต	คอนกรีต
16.พื้นที่ใช้งานส่วนออฟฟิศ	ต้อนรับ เก็บของ	ต้อนรับ เก็บของ ห้องพักพนักงาน

4.1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

4.1.2.1 สถานที่ตั้ง

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เรื่องสถานที่ตั้ง เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและสำรวจโฮสเทลรวม 6 แห่ง สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

Ref. code: 25595816030018LXO

ด้านโฮสเทลจำนวน 1 ท่าน และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ 1 ท่าน เป็นการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการลงทุนธุรกิจโฮสเทลจากเหตุผลของผู้ประกอบการและข้อคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ

ตารางที่ 4.22

จุดเด่นขององค์ประกอบด้านสถานที่ตั้งของโฮสเทล จำนวน 6 แห่ง

โฮสเทลที่ 1	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**	**โฮสเทลที่ 5**	**โฮสเทลที่ 6**
ใกล้ระบบขนส่งมวลชน	ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว	ย่านชุมชนมีสิ่งอำนวยความสะดวกครอบคลุม	ที่ตั้งมีความเงียบสงบ	ย่านชุมชนมีสิ่งอำนวยความสะดวกครอบคลุม	ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว

จากตารางที่ 4.22 พบว่า จุดเด่นขององค์ประกอบด้านสถานที่ตั้ง คือ ใกล้ระบบขนส่งมวลชนและที่ตั้งมีเอกลักษณ์แต่ไม่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวอย่างละ 1 แห่ง ส่วนที่ตั้งที่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวและอยู่ในย่านชุมชนมีอย่างละ 2 แห่ง จากการสัมภาษณ์และสำรวจ พบว่าการเลือกที่ตั้งของโฮสเทลมีความสัมพันธ์ต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจึงไม่สามารถเฉพาะเจาะจงถึงจุดเด่นที่เหมาะสมได้ ควรทำการศึกษากลุ่มลูกค้าเป้าหมายว่าเป็นใครและมีพฤติกรรมการใช้งานอย่างไรมาพิจารณาในการเลือกที่ตั้งจึงมีความเหมาะสม

ตารางที่ 4.23

ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในเรื่องสถานที่ตั้ง

ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล	**ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ**
- ราคาที่ดิน ไม่ควรเกินร้อยละ 35 ของต้นทุน - หากตั้งอยู่ในเส้นทางผ่านไปแหล่งท่องเที่ยวจะทำการตลาดได้ง่าย	- ควรห่างจากแหล่งท่องเที่ยวในระยะทางที่สามารถเดินเท้า ไป-กลับได้ในหนึ่งวัน - ไม่ควรอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวมากเกินไป อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนท้องถิ่นและสถานที่ท่องเที่ยวได้

Ref. code: 25595816030018LXO

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล พบว่า ทำเลที่ตั้งเป็นเพียงองค์ประกอบหนึ่งเท่านั้นไม่ใช่ปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยว ด้านมุมมองเจ้าของโครงการ ควรคำนึงเรื่องความเหมาะสมของราคาที่ดินต่อการลงทุนไม่ควรเกิน 35% ของเงินทุน ส่วนมุมมองของนักท่องเที่ยวหากเป็นเส้นทางผ่านไปยังแหล่งท่องเที่ยวจะทำให้ง่ายต่อการทำการตลาด

ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศมองว่า สถานที่ตั้งของที่พักควรอยู่ห่างจากแหล่งท่องเที่ยวในระยะทางที่สามารถเดินเท้า ไป-กลับได้ในหนึ่งวัน นอกจากช่วยลดมลภาวะจากยานพาหนะแล้ว ยังทำให้เกิดการเรียนรู้พื้นที่นั้น ๆ ในระหว่างการเดิน และไม่ควรอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวมากจนเกินไป เพราะอาจส่งผลกระทบทั้งต่อสถานที่ท่องเที่ยวและชุมชนท้องถิ่นได้ ยกตัวอย่างเช่น มีกิจกรรมในที่พักยามค่ำคืนที่ส่งเสียงดัง การเกิดของเสียและการกำจัดของเสียต่าง ๆ เป็นต้น

ภาพที่ 4.41 แนวทางในการเลือกที่ตั้งโฮสเทล

สรุปจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญถึงแนวทางการเลือกสถานที่ตั้งโฮสเทลที่เหมาะสมต่อกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย คือ ที่ตั้งควรมีจุดเด่นที่ตอบสนองต่อพฤติกรรมการใช้งานเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยว เช่น ลักษณะการเดินทาง สภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบ เป็นต้น ในการลงทุนควรเลือกที่ดินในราคาไม่เกินร้อยละ 40 ของเงินทุนที่มี หากอยู่ในเส้นทางไปแหล่งท่องเที่ยวจะง่ายต่อการทำการตลาดและควรอยู่ไม่เกินระยะเดินเท้าไป-กลับจากสถานที่ท่องเที่ยวเป้าหมาย

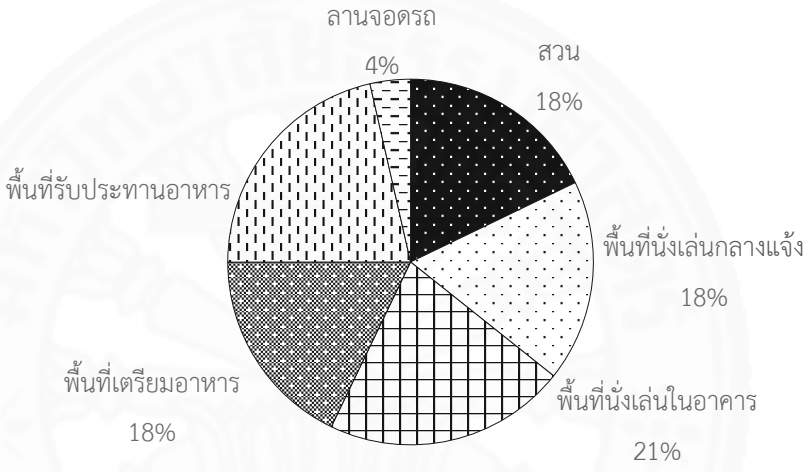
4.1.2.2 องค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทล

วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เรื่ององค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทล เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและสำรวจโฮสเทลรวม 6 แห่ง สัมภาษณ์

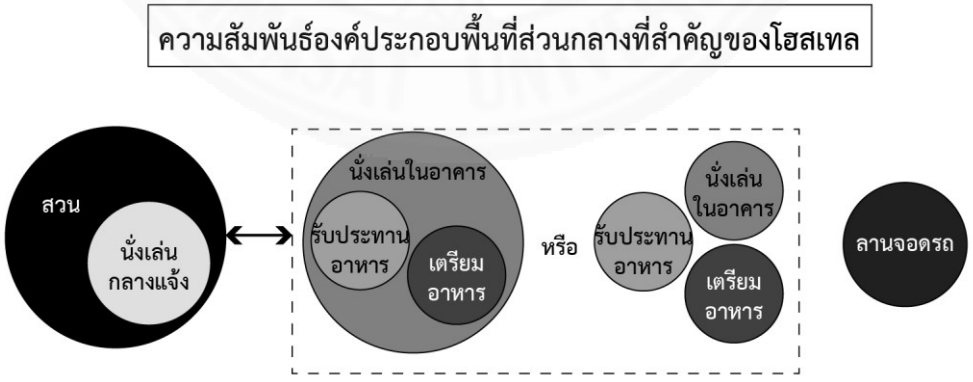
Ref. code: 25595816030018LXO

ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลจำนวน 1 ท่านและผู้ประกอบการผจญภัยเอกชน 1 ท่าน เพื่อหาแนวทางในการกำหนดองค์ประกอบที่พึงมีในโฮสเทลที่สามารถตอบสนองความต้องการนักท่องเที่ยว

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลทั้ง 4 แห่ง มีความคิดเห็นที่ตรงกันเรื่ององค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทลมี 3 ส่วน คือ ส่วนแรก คือ ออฟฟิศอาจใช้พื้นที่บริเวณส่วนต้อนรับเป็นออฟฟิศได้ พื้นที่พักผ่อนสำหรับพนักงานและพื้นที่เก็บของ ส่วนที่สอง คือ พื้นที่ส่วนกลางมีความสำคัญมากที่สุด และส่วนที่สาม คือ ห้องพัก



ภาพที่ 4.42 องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางที่สำคัญของโฮสเทลทั้ง 6 แห่ง



ภาพที่ 4.43 องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางที่สำคัญของโฮสเทลทั้ง 6 แห่ง

จากภาพที่ 4.42 พื้นที่ส่วนกลางที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ พื้นที่นั่งเล่นภายในอาคารและพื้นที่รับประทานอาหาร มีความสำคัญอันดับถัดมา คือ สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง

Ref. code: 25595816030018LXO

พื้นที่เตรียมอาหาร ส่วนลานจอดรถแม้มีเพียงโฮสเทลที่ 6 แต่พบว่า โฮสเทลที่ 2 4 และ 5 มีความต้องการที่จอดรถและปัจจุบันใช้วิธีจอดรถบริเวณพื้นที่ข้างเคียงโดยเสียค่าที่จอด ในความคิดเห็นของผู้ประกอบการมองว่า ควรมีพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางในอาคารที่เพียงพอเพื่อให้ผู้ที่เข้าพักสามารถใช้พักผ่อน พบปะผู้คนที่เข้าพักร่วมกัน เนื่องจากในห้องพักมีพื้นที่จำกัดเฉพาะแค่เตียงของตนเท่านั้น จากภาพที่ 4.43 พื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางในอาคาร พื้นที่รับประทานอาหารสามารถเป็นพื้นที่เดียวกันหรือแยกกันได้ โดยที่พื้นที่เตรียมอาหารควรอยู่บริเวณพื้นที่ดังกล่าว

ด้านความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลมีความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทลตรงกับผู้ประกอบการโฮสเทล คือ มีองค์ประกอบสำคัญ 3 ส่วน ส่วนแรก คือ พื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งอาจประกอบไปด้วย พื้นที่สาธารณะ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร ห้องดูหนัง เป็นต้น ส่วนที่สอง คือ ส่วนที่เป็นออฟฟิศ ประกอบด้วย ครัว ห้องเก็บของ ห้องซักรีด และห้องเครื่องต่างๆ ส่วนที่สาม คือ ห้องพัก

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัยถึงความต้องการของนักท่องเที่ยวในการพักผ่อนหลังการทำกิจกรรมเชิงผจญภัย พบว่า ส่วนมากนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าว มีการเตรียมร่างกายกันก่อนมาทำกิจกรรมจึงไม่จำเป็นต้องมีบริการลดความเมื่อยล้า แต่ควรมีร้านอาหาร ร้านกาแฟ หรือพื้นที่นั่งให้นักท่องเที่ยวได้สามารถรับประทานอาหาร นั่งพักผ่อนตามอัธยาศัยรองรับหลังจากทำกิจกรรม ซึ่งในแหล่งท่องเที่ยวของผู้ประกอบการมีที่นั่งพักอยู่นอกอาคารในตำแหน่งที่ลมพัดผ่านได้สะดวกและมีร้านอาหารให้บริการ

สรุปด้านองค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทลจากการสัมภาษณ์ มีด้วยกัน 3 องค์ประกอบหลัก คือ พื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน และห้องพัก ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางควรมีองค์ประกอบ 6 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่นั่งเล่นในอาคาร พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร ทั้งสามนี้อาจเป็นพื้นที่เดียวกันหรือแยกกันได้ สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง และลานจอดรถ นอกจากนี้สามารถมีพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมซึ่งควรเป็นพื้นที่ที่ตอบสนองได้ตรงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

4.1.2.3 สัดส่วนจำนวนห้องพัก

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเรื่องสัดส่วนจำนวนห้องพักจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่า ตามหลักการควรมีจำนวนเตียงไม่น้อยกว่า 40 เตียงถึงจะครอบคลุมค่าใช้จ่ายทั้งหมดและเพียงพอต่อการจ้างพนักงาน 24 ชั่วโมง มีรายได้ที่อยู่ในเกณฑ์เหมาะสม จึงทำการเปรียบเทียบโฮสเทลที่ได้ทำการสำรวจทั้ง 6 แห่ง ระหว่างโฮสเทลที่มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 40 เตียง และมากกว่าหรือเท่ากับ 40 เตียงขึ้นไป รวมถึงสอบถามความคิดเห็นของผู้ประกอบการในการกำหนดสัดส่วนประเภทห้องพักและสอบถามผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลในประเด็นที่กล่าวมาข้างต้นและความเหมาะสมต่อการลงทุนในธุรกิจโฮสเทล

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.24

ตารางแสดงจำนวนเตียงของโฮสเทล จำนวน 6 แห่งและความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

จำนวนเตียง (เตียง)	**โฮสเทล ที่ 1**	**โฮสเทล ที่ 2**	**โฮสเทล ที่ 3**	**โฮสเทล ที่ 4**	**โฮสเทล ที่ 5**	**โฮสเทล ที่ 6**	**ผู้เชี่ยวชาญ โฮสเทล**
น้อยกว่า 40	✓	✓	✓		✓		
มากกว่าหรือ เท่ากับ 40				✓		✓	✓

จากตารางที่ 4.23 มีเพียง 2 แห่งเท่านั้นที่มีจำนวนเตียงมากกว่าหรือเท่ากับ 40 เตียง ส่วนอีก 4 แห่ง พบว่า มีจำนวนเตียงน้อยกว่า 40 เตียง จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่า เหตุผลที่มีจำนวนเตียงน้อยเนื่องจาก เป็นโฮสเทลที่เป็นการปรับเปลี่ยนอาคารเก่า ได้แก่ โฮสเทลที่ 1 2 และ 5 รวม 3 แห่ง ทำให้มีพื้นที่ที่จำกัด โฮสเทลที่ 3 เป็นโฮสเทลสร้างใหม่ให้เหตุผลเรื่องความสามารถของการดูแลมีจำกัดจึงมีจำนวนห้องไม่เหมาะสม ส่วนโฮสเทลที่ 4 และ 6 เป็นโฮสเทลที่สร้างใหม่และมีจำนวนห้องที่มากกว่า 40 เตียง ซึ่งมีความเหมาะสมต่อค่าใช้จ่ายจะเห็นว่า โฮสเทลเป็นลักษณะธุรกิจรายย่อยที่ผู้ประกอบการเป็นผู้ดำเนินการเองซึ่งไม่ได้ให้ความสำคัญในด้านรายรับเป็นเหตุผลหลักในการเลือกให้บริการ ด้านผู้เชี่ยวชาญมองว่าควรมีไม่น้อยกว่า 60 เตียงจึงจะเหมาะสมต่อการลงทุน

ตารางที่ 4.25

ความคิดเห็นเรื่องการกำหนดประเภทห้องพัก

โฮสเทลที่ 1	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**	**ผู้เชี่ยวชาญโฮสเทล**
กลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมโครงสร้างเดิมของอาคาร	กลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมโครงสร้างเดิมของอาคาร	ตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและงบลงทุน

Ref. code: 25595816030018LXO

จากการสัมภาษณ์ถึงประเภทห้องพัก พบว่า หากเป็นนักท่องเที่ยวยุโรปมีความต้องการพักรวม ชาย-หญิงที่มี 6 เตียงขึ้นไป แต่หากเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวเอเชียต้องการความเป็นส่วนตัวมากกว่า ควรเป็นห้องพักเดี่ยวร่วมกับห้องพักรวมที่มีจำนวนเตียงไม่เกิน 4 เตียงต่อห้อง ซึ่งควรมีความสัมพันธ์ต่อการลงทุน เนื่องจากการที่มีจำนวนเตียงต่อห้องน้อยจะส่งผลต่อรายรับด้วย

สรุปจำนวนเตียงที่เหมาะสมต่อค่าใช้จ่ายที่ครอบคลุม คือ 40 เตียงขึ้นไป หากเหมาะสมต่อการลงทุนควรมี 60 เตียงขึ้นไป โดยขึ้นอยู่กับความพอใจและความสามารถในการบริหารของผู้ประกอบการเป็นหลัก ส่วนเรื่องประเภทห้องพักควรสอดคล้องต่อการใช้งานของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

4.1.2.4 รูปแบบการออกแบบตกแต่งโฮสเทล

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและสำรวจโฮสเทลร่วมกับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลและผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศถึงแนวทางในการออกแบบตกแต่งโฮสเทลที่เหมาะสม

ตารางที่ 4.26

รูปแบบการออกแบบตกแต่งโฮสเทล 6 แห่ง

โฮสเทลที่ 1	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**	**โฮสเทลที่ 5**	**โฮสเทลที่ 6**
บ้านไทย ประยุกต์	บ้านไทย ประยุกต์	โมเดิร์น ป๊อป อาร์ต	โมเดิร์น เรียบง่าย	บ้านไทย ประยุกต์	โมเดิร์น เรียบง่าย

ตารางที่ 4.27

ความคิดเห็นด้านรูปแบบการออกแบบตกแต่งโฮสเทลจากผู้เชี่ยวชาญ

ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล	**ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ**
อินดัสเทรียล เรียบง่าย	คนอยู่สบาย ธรรมชาติและชุมชนรอบข้างต้องไม่ได้รับผลกระทบ ซึ่งควรมีรูปแบบแสดงความเป็นท้องที่นั้นๆ

Ref. code: 25595816030018LXO

จากตารางที่ 4.25 โฮสเทลที่เป็นการปรับปรุงอาคารเก่า ได้แก่ โฮสเทลที่ 1 2 และ 5 มีการตกแต่งผสมผสานระหว่างรูปแบบเดิมของอาคารและการเพิ่มเติมความร่วมสมัยที่เป็นความชื่นชอบส่วนตัว ส่วนโฮสเทลที่สร้างใหม่ ได้แก่ โฮสเทลที่ 3 4 และ 6 มีลักษณะเรียบง่ายโมเดิร์น จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่า การออกแบบตกแต่งเน้นในเรื่องของความเรียบง่ายและเพิ่มความเป็นเอกลักษณ์ตามความชอบของตนเป็นหลักไม่ตามกระแสตลาดเนื่องจากกระแสมักอยู่เพียง 5 ปีซึ่งยากต่อการปรับปรุง

จากตารางที่ 4.26 มุมมองของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลมองว่า รูปแบบอินดัสเทรียล เหล็ก เรียบง่ายเป็นที่นิยมในปัจจุบัน แต่ในการออกแบบนั้นควรเข้าใจถึงคุณค่าการออกแบบหลักของรูปแบบที่ใช้ในการตกแต่ง ไม่ควรตามตลาดเป็นหลัก เพราะรูปแบบหนึ่งๆมักอยู่ได้ประมาณ 5 ปี จึงควรมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ ส่วนทุกๆ 3 ปีควรมีการบำรุงรักษาอาคารต่างๆ มุมมองของผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศมองว่า เป็นรูปแบบใดก็ได้แต่คนอยู่ต้องสบาย ธรรมชาติแวดล้อมหรือชุมชนรอบข้างจะต้องไม่ได้รับผลกระทบทางลบ และควรแสดงความเป็นท้องที่นั้น ๆ ดึงเอกลักษณ์ไม่ว่าจะเป็นทางธรรมชาติหรือทางวัฒนธรรมเพื่อสร้างเอกลักษณ์ให้กับที่พักได้

สรุปรูปแบบการออกแบบตกแต่งที่เหมาะสม คือ เน้นความเรียบง่ายร่วมกับความชอบของผู้ประกอบการหรือจุดเด่นของสถานที่ตั้งไม่ว่าจะเป็นธรรมชาติ ชุมชนหรือวัฒนธรรมเพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์โดยไม่ส่งผลกระทบทางลบต่อพื้นที่ข้างเคียง

4.1.2.5 การประหยัดพลังงาน

ในการวิเคราะห์ข้อมูลด้านการประหยัดพลังงานที่สอดคล้องต่อธุรกิจโฮสเทลเป็นการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลจำนวน 4 แห่งร่วมกับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลและผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ เพื่อหาแนวทางในการประหยัดพลังงานที่เหมาะสมต่อการลงทุนโฮสเทล

ตารางที่ 4.28

ตารางแสดงการคำนึงด้านการประหยัดพลังงานของโฮสเทลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

การประหยัดพลังงาน	**โฮสเทลที่ 1**	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**
มีการคำนึงด้านพลังงาน				✓
ไม่มีการคำนึงด้านพลังงาน	✓	✓	✓	

Ref. code: 25595816030018LXO

จากตารางที่ 4.27 พบว่า มีโฮสเทลเพียง 1 แห่งที่มีการคิดคำนึงเรื่องการประหยัดพลังงานโดยจากการสัมภาษณ์ พบว่า มีการใช้กระดาษรีไซเคิลร่วมกับยิปซั่มมาทำเป็นฉนวนกันความร้อนให้กับผนังอาคารและใช้เครื่องปรับอากาศอินเวอร์เตอร์ที่ใช้ไฟฟ้าน้อยกว่าเครื่องปรับอากาศทั่วไป ส่วนโฮสเทลอีก 3 แห่ง ใช้วิธีคือ เมื่อไม่มีนักท่องเที่ยวพนักงานจะเดินไปปิดเครื่องปรับอากาศและในห้องพักแบบส่วนตัวใช้การตัดไฟผ่านระบบคีการ์ด

จากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลมองว่า ควรมีและควรให้สอดคล้องต่องบประมาณในการลงทุน ทำเป็นส่วนหนึ่งของการตลาดเพื่อให้นักท่องเที่ยวที่เห็นด้วยกับแนวความคิดนี้มาใช้บริการเพิ่มขึ้นอีกทั้งเป็นการบอกนักท่องเที่ยวถึงแนวความคิดของโฮสเทล

ในความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศมองว่า ควรใช้พลังงานจากธรรมชาติ เช่น แสงธรรมชาติ ลมธรรมชาติเพื่อลดการใช้งานของระบบระบายอากาศ ควรใช้ทรัพยากรที่สามารถหมุนเวียนได้

สรุปด้านการประหยัดพลังงานที่เหมาะสม คือ ควรออกแบบให้มีการใช้พลังงานธรรมชาติ โดยที่ยังเกิดสภาวะน่าสบาย มีการใช้ทรัพยากรหมุนเวียนและเลือกเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายระยะยาว

4.1.2.6 การเงิน

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เรื่องการเงิน เพื่อหาแนวทางในการกำหนดราคาห้องพัก ระยะเวลาคืนทุนที่เหมาะสมต่อการลงทุน และการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการลงทุนจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทล 4 แห่งและความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล

ตารางที่ 4.29

ตารางแสดงวิธีการกำหนดราคาเข้าพักของโฮสเทล

วิธีกำหนดราคา	**โฮสเทลที่ 1**	**โฮสเทลที่ 2**	**โฮสเทลที่ 3**	**โฮสเทลที่ 4**
อ้างอิงราคาตลาด	✓	✓	✓	✓
คำนวณจากค่าใช้จ่าย			✓	✓

ตารางที่ 4.28 จากการสัมภาษณ์ พบว่า โฮสเทลทั้ง 4 แห่งกำหนดราคาจากการอ้างอิงราคาตลาดและราคาโฮสเทลในพื้นที่ที่ตนตั้งอยู่โดยโฮสเทลที่ 3 และ 4 กำหนดราคาจากการอ้างอิงราคาตลาดร่วมกับรายจ่ายประจำเดือน และความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล

Ref. code: 25595816030018LXO

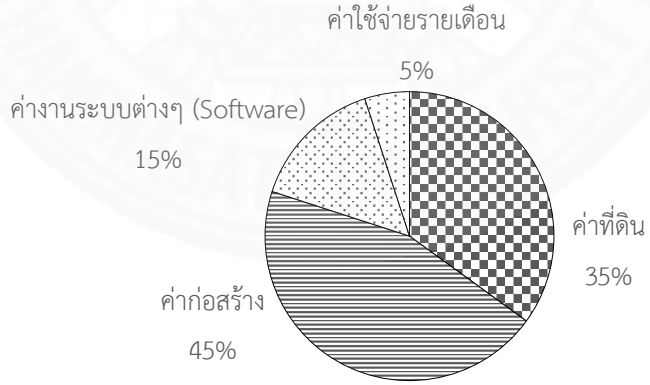
มองว่าควรกำหนดราคาให้มีความสัมพันธ์ต่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้ครอบคลุมร่วมกับราคาตลาดซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการกำหนดราคาของผู้ประกอบการโฮสเทล

ตารางที่ 4.30

ตารางแสดงระยะเวลาที่เหมาะสมในการคืนทุน

โฮสเทล	คาดว่าคืนทุน(ปี)	ระยะเวลาที่เหมาะสมในการคืนทุน
โฮสเทลที่ 1	3	**ควรคืนทุน 2-3 ปี** ไม่ควรเกิน 5 ปี
โฮสเทลที่ 2	2	
โฮสเทลที่ 3	5	
โฮสเทลที่ 4	3	

ตารางที่ 4.29 จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทล พบว่า ระยะเวลาการคืนทุนอยู่ในช่วง 2-5 ปี และจากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลมองว่าระยะเวลาคืนทุนที่เหมาะสมต่อธุรกิจโฮสเทลควรอยู่ที่ 2-3 ปี โดยไม่ควรเกิน 5 ปีจึงจะมีความเหมาะสมต่อการลงทุน

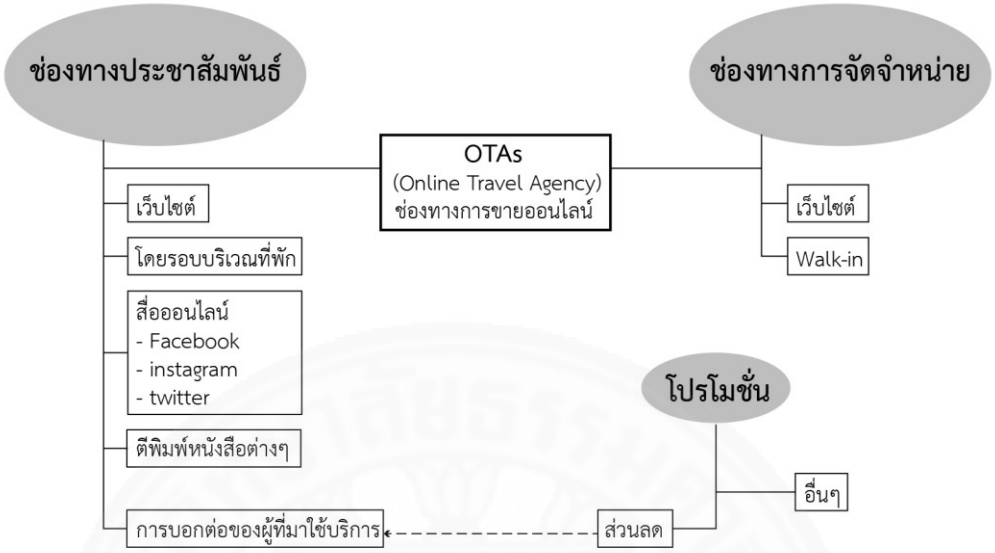


ภาพที่ 4.44 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการลงทุนโฮสเทลจากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล

สรุปด้านการเงิน ราคาห้องพักควรคำนึงด้านค่าใช้จ่ายให้ครอบคลุมร่วมกับการพิจารณาราคาตลาดและที่พักบริเวณใกล้เคียง ระยะเวลาในการคืนทุนที่เหมาะสมควรอยู่ในช่วง 2-3 ปี และสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการลงทุน ควรมีค่าที่ดินอยู่ที่ 35% ค่าก่อสร้าง 45% ค่างานระบบค่าจ้างต่างๆรวม 15% และค่าใช้จ่ายรายเดือน (Cashflow) 5%

Ref. code: 25595816030018LXO

4.1.2.7 การตลาด



ภาพที 4.45 ช่องทางการประชาสัมพันธ์ ช่องทางการจัดจำหน่ายและโปรโมชันทีเหมาะสมต่อโฮสเทล

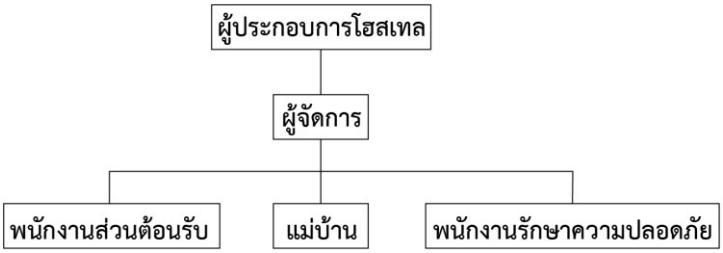
จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลทั้ง 4 แห่งพบว่า มีการประชาสัมพันธ์ที่พักและช่องทางการจัดจำหน่ายหลัก คือ ผ่านช่องทางการขายออนไลน์ (Online Travel Agency) หรือ OTAs สื่อออนไลน์ต่าง ๆ และมีการติดประกาศบริเวณโดยรอบที่พัก ส่วนเรื่องโปรโมชั่น ผู้ประกอบการใช้วิธีการให้ส่วนลดแก่ลูกค้าในการใช้บริการในครั้งถัดไป พบว่าการบอกต่อของผู้ที่เคยมาใช้บริการเป็นช่องทางการตลาดที่สำคัญที่สุดจึงควรให้ความสำคัญต่อการให้บริการ

ในความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ มองว่า ช่องทางการขายออนไลน์ (Online Travel Agency) หรือ OTAs เป็นช่องทางการประชาสัมพันธ์และจัดจำหน่ายที่สำคัญที่สุด และหากโฮสเทลมีจุดเด่นจนเป็นที่สนใจและได้ตีพิมพ์ลงหนังสือต่างๆจะเป็นสิ่งที่ดีกว่า เพราะ หนังสือต่างๆจะอยู่ตลอดไป ด้านการกำหนดโปรโมชั่น ส่วนมากนิยมทำช่วงที่ไม่ใช่เทลกาลท่องเที่ยว เพราะช่วงเทศกาลท่องเที่ยว คนมาอยู่แล้วหรืออาจเป็นลักษณะลดราคาให้กับผู้ที่จองในช่วงเวลาก่อนหมดวันนั้น ๆ เพราะที่พักเป็นสินค้าที่มีอายุเพียง 1 วัน (Last minute deal)

สรุปด้านการตลาด ช่องทางการประชาสัมพันธ์และช่องทางการจัดจำหน่ายควรให้ความสำคัญกับช่องทางการขายออนไลน์ (Online Travel Agency) หรือ OTAs และควรให้ความสำคัญต่อผู้เข้าใช้บริการ เพื่อให้เกิดการบอกต่อซึ่งอาจเป็นในรูปแบบของการลดราคาในการเข้าใช้บริการในครั้งต่อไปหรือโปรโมชั่นอื่น ๆ

Ref. code: 25595816030018LXO

4.1.2.8 การบริหารจัดการ



ภาพที่ 4.46 โครงสร้างองค์กรโฮสเทล

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลทั้ง 4 แห่ง ด้านบริหารจัดการ พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการเป็นผู้ดำเนินการเองและมีการจ้างพนักงานเท่าที่จำเป็น กรณีมีมากกว่า 60 เตียง ควรมีพนักงานไม่น้อยกว่า 6 คน ได้แก่ ผู้จัดการ 1 คน พนักงานต้อนรับ 2 คน แม่บ้าน 2 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน วิธีการบริหารจัดการเป็นลักษณะครอบครัว พูดคุย ปรับความเข้าใจ การบันทึกข้อมูลควรเก็บข้อมูลที่เป็นระบบเพื่อง่ายในการทำงานต่อของพนักงาน

ด้านการบริการลูกค้า ผู้ประกอบการทั้ง 4 แห่ง ใช้วิธีการพูดคุยอย่างเป็นกันเอง เน้นบริการ จัดหาสิ่งที่ลูกค้าต้องการ มุมมองของผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทลมองว่า ควรพูดคุยในช่วงเวลาที่ผู้เข้าพักกลับมาถึงที่พัก และไม่ควรรบกวนเวลาระหว่างการเข้าพักของนักท่องเที่ยว

สรุปด้านการบริหารจัดการ กรณีที่โฮสเทลมีจำนวนเตียงตั้งแต่ 60 เตียงขึ้นไป ควรมีพนักงานอย่างน้อย 6 คนในตำแหน่ง ผู้จัดการ พนักงานต้อนรับ แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัย ควรมีการจัดการข้อมูลที่เป็นระบบเพื่อง่ายต่อการประสานงานและตรวจสอบ ด้านการบริการควรเน้นการบริการที่เป็นกันเองอย่างทั่วถึง

4.1.2.9 สรุปการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ด้านกายภาพ สถานที่ตั้งควรมีจุดเด่นที่ตอบสนองพฤติกรรมการใช้งานเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยว องค์ประกอบหลักของโฮสเทล คือ พื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน และห้องพักอย่างน้อย 60 เตียง พื้นที่ส่วนกลางควรมี 6 องค์ประกอบ ได้แก่ พื้นที่นั่งเล่นในอาคาร พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง และลานจอดรถ การออกแบบเน้นความเรียบง่ายและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มีการออกแบบที่ลดการใช้พลังงานจากเครื่องใช้ไฟฟ้า ด้านการตลาด ให้ความสำคัญกับช่องทางการขายออนไลน์และการบริการเพื่อให้เกิดการบอกต่อ โปรโมชั่นเน้นการกลับมาใช้บริการซ้ำ ด้านการเงิน ระยะเวลาในการคืนทุนไม่ควรเกิน 5 ปี กำหนดราคาห้องพักจากที่พักโดยรอบและต้นทุน ด้านการบริหาร ควรมีการจัดการข้อมูลที่เป็นระบบและควรเน้นการบริการที่เป็นกันเองอย่างทั่วถึง

Ref. code: 25595816030018LXO

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยว

การศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย กรณีศึกษา 3 กลุ่ม ดังนี้ นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร และนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย จังหวัดนครนายก แบ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการวิจัยออกเป็น 5 ส่วนดังนี้

1) ลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

2) ความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ

3) ประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักใกล้แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

4) ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

5) การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทลของนักท่องเที่ยว

4.2.1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.31

ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

กลุ่มตัวอย่าง	จำนวน	ร้อยละ
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหารจังหวัดนครนายก	210	49.06
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	109	25.47
นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย	109	25.47
รวม	428	100.00
เพศ	**จำนวน**	**ร้อยละ**
ชาย	221	51.64
หญิง	207	48.36
รวม	428	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 4.30 (ต่อ)

ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุ	**จำนวน**	**ร้อยละ**
15-20 ปี	27	6.31
21-25 ปี	97	22.66
26-30 ปี	117	27.34
31-35 ปี	92	21.49
36-40 ปี	35	8.18
41-45 ปี	36	8.41
46-50 ปี	18	4.21
มากกว่า 50 ปี	6	1.40
รวม	428	100.00
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	**จำนวน**	**ร้อยละ**
ต่ำกว่า 20,000 บาท	94	21.96
20,000-30,000 บาท	204	47.67
30,001-40,000 บาท	96	22.43
40,001-50,000 บาท	20	4.67
มากกว่า 50,000 บาท	14	3.27
รวม	428	100.00
อาชีพ	**จำนวน**	**ร้อยละ**
นักเรียน/นักศึกษา	104	24.30
ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	127	29.67
เจ้าของธุรกิจ/อาชีพอิสระ	47	10.98
พนักงานบริษัทเอกชน	143	33.41
อื่นๆ	7	1.64
รวม	428	100.00

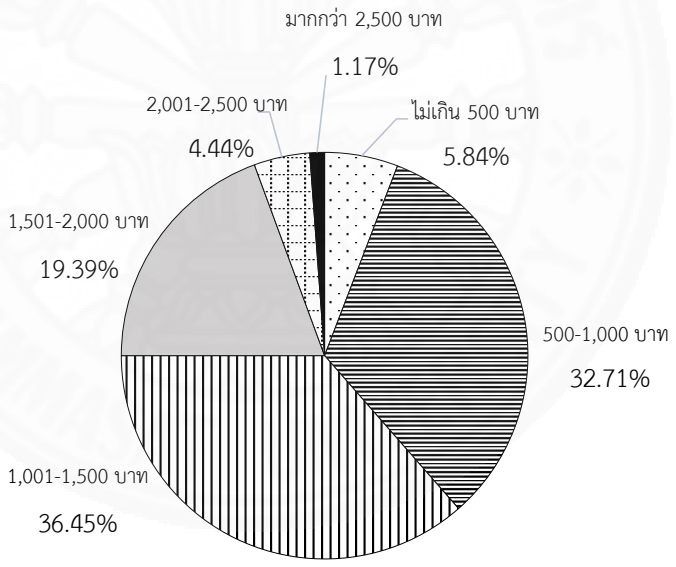
Ref. code: 25595816030018LXO

จากตารางที่ 4.30 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 428 คน ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก ร้อยละ 49.06 รองลงมา คือ นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร (จังหวัดกาญจนบุรี 73 คน และ จังหวัดสระบุรี 36 คน) ร้อยละ 25.47 และนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย จังหวัดนครนายก ร้อยละ 25.47 ด้านเพศ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 51.64 ด้านอายุ พบว่า ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 26-30 ปี ร้อยละ 27.34 รองลงมา อายุระหว่าง 21-25 ปี ร้อยละ 22.66 ด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือน พบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้ระหว่าง 20,000-30,000 บาท ร้อยละ 47.67 รองลงมา รายได้ระหว่าง 30,001-40,000 บาท ร้อยละ 22.43 และด้านอาชีพ พบว่า ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 33.41 รองลงมา นักเรียน/นักศึกษา ร้อยละ 24.30

4.2.2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ

4.2.2.1 ราคาห้องพักที่ต้องการใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)

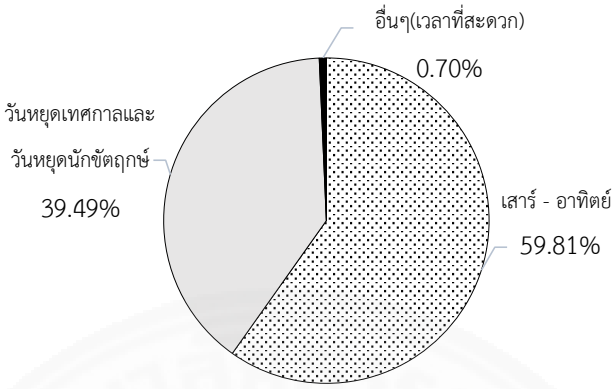


ภาพที่ 4.47 แผนภาพแสดงช่วงราคาห้องพักที่ต้องการใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)

จากภาพที่ 4.47 ราคาห้องพักที่ต้องการใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน) พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการใช้บริการราคาห้องพักต่อ 1 คืน ระหว่าง 1,001-1,500 บาท จำนวน 156 คน คิดเป็นร้อยละ 36.45 รองลงมา ราคาห้องพักระหว่าง 500-1,000 บาท จำนวน 140 คน คิดเป็นร้อยละ 32.71 ราคาห้องพักระหว่าง 1,501-2,000 บาท จำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 19.39

Ref. code: 25595816030018LXO

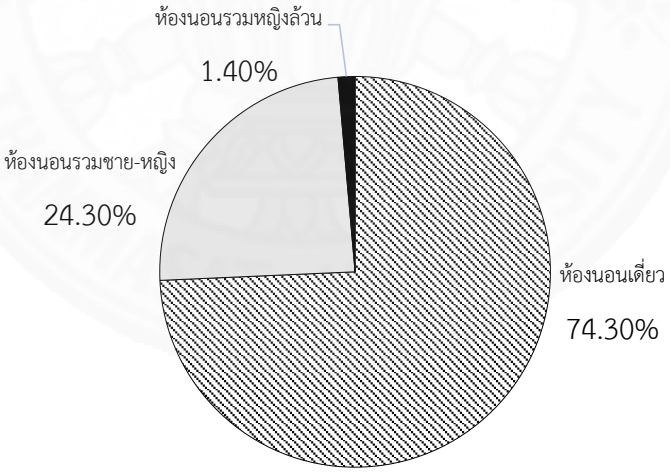
4.2.2.2 ช่วงเวลาท่องเที่ยวที่เลือกใช้บริการที่พักมากที่สุด



ภาพที่ 4.48 แผนภาพแสดงช่วงเวลาท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวเลือกใช้บริการที่พักมากที่สุด

ภาพที่ 4.48 ช่วงเวลาท่องเที่ยวที่เลือกใช้บริการที่พักมากที่สุด พบว่า ส่วนใหญ่เลือกใช้บริการที่พักมากที่สุดในช่วงเวลา เสาร์ –อาทิตย์ จำนวน 256 คน คิดเป็นร้อยละ 59.81

4.2.2.3 ความต้องการด้านรูปแบบห้องพัก

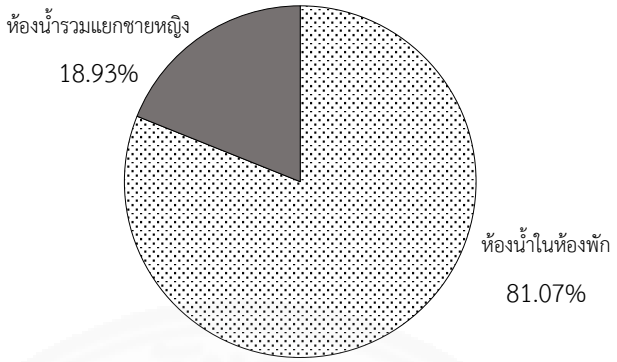


ภาพที่ 4.49 แผนภาพแสดงความต้องการด้านรูปแบบห้องพัก

รูปแบบห้องพักที่ท่านเลือกพัก พบว่า ส่วนใหญ่เลือกพักห้องนอนเดี่ยว จำนวน 318 คน คิดเป็นร้อยละ 74.30 รองลงมา ห้องนอนรวมชาย-หญิง จำนวน 104 คน คิดเป็นร้อยละ 24.30 และห้องนอนรวมหญิงล้วน จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 1.40

Ref. code: 25595816030018LXO

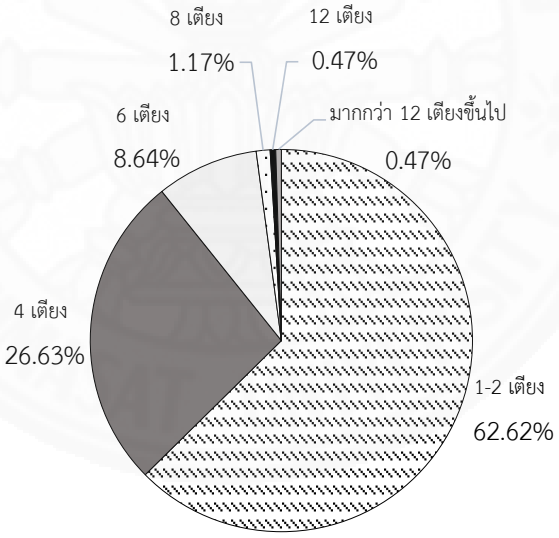
4.2.2.4 ความต้องการรูปแบบห้องน้ำในที่พัก



ภาพที่ 4.50 แผนภาพแสดงความต้องการด้านรูปแบบห้องน้ำในที่พัก

รูปแบบห้องน้ำในที่พัก พบว่า ส่วนใหญ่เลือกห้องพักที่มีห้องน้ำในห้องพัก จำนวน 347 คน คิดเป็นร้อยละ 81.07

4.2.2.5 จำนวนเตียงที่ต้องการในที่พัก

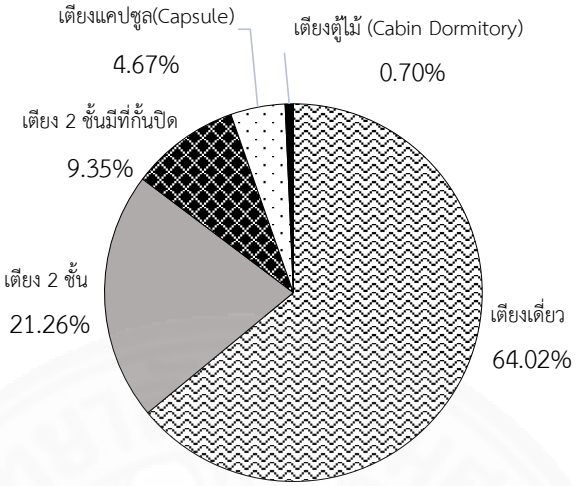


ภาพที่ 4.51 แผนภาพแสดงจำนวนเตียงที่ต้องการในห้องพัก

จำนวนเตียงที่ท่านต้องการในห้องพัก พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการ 1-2 เตียง จำนวน 268 คน คิดเป็นร้อยละ 62.62 รองลงมา มี 4 เตียง จำนวน 114 คน คิดเป็นร้อยละ 26.63 มี 6 เตียง จำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 8.64

Ref. code: 25595816030018LXO

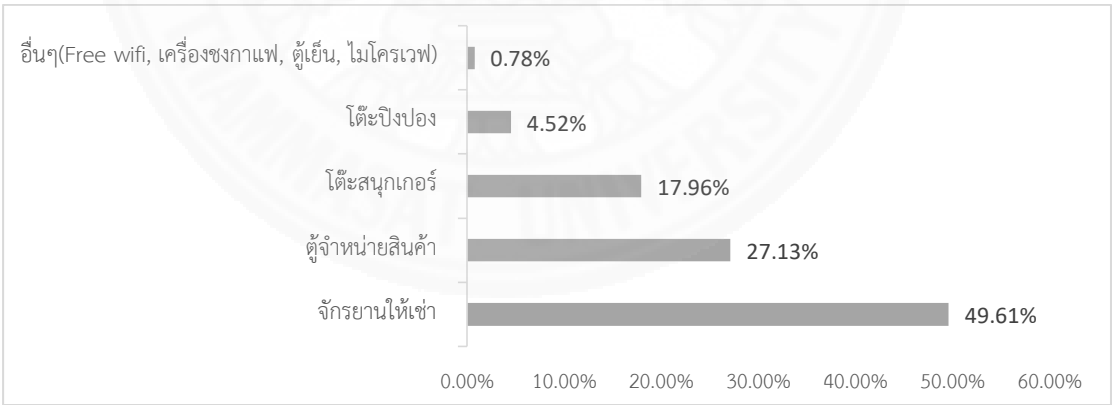
4.2.2.6 ประเภทเตียงที่ต้องการ



ภาพที่ 4.52 แผนภาพแสดงประเภทเตียงที่ต้องการ

ประเภทเตียงที่ท่านต้องการ พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการเตียงเดี่ยว จำนวน 274 คน คิดเป็นร้อยละ 64.02 รองลงมา เตียง 2 ชั้น จำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 21.26 เตียง 2 ชั้นมีที่กั้นปิด จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 9.35

4.2.2.7 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้มีในที่พักเพิ่มเติม

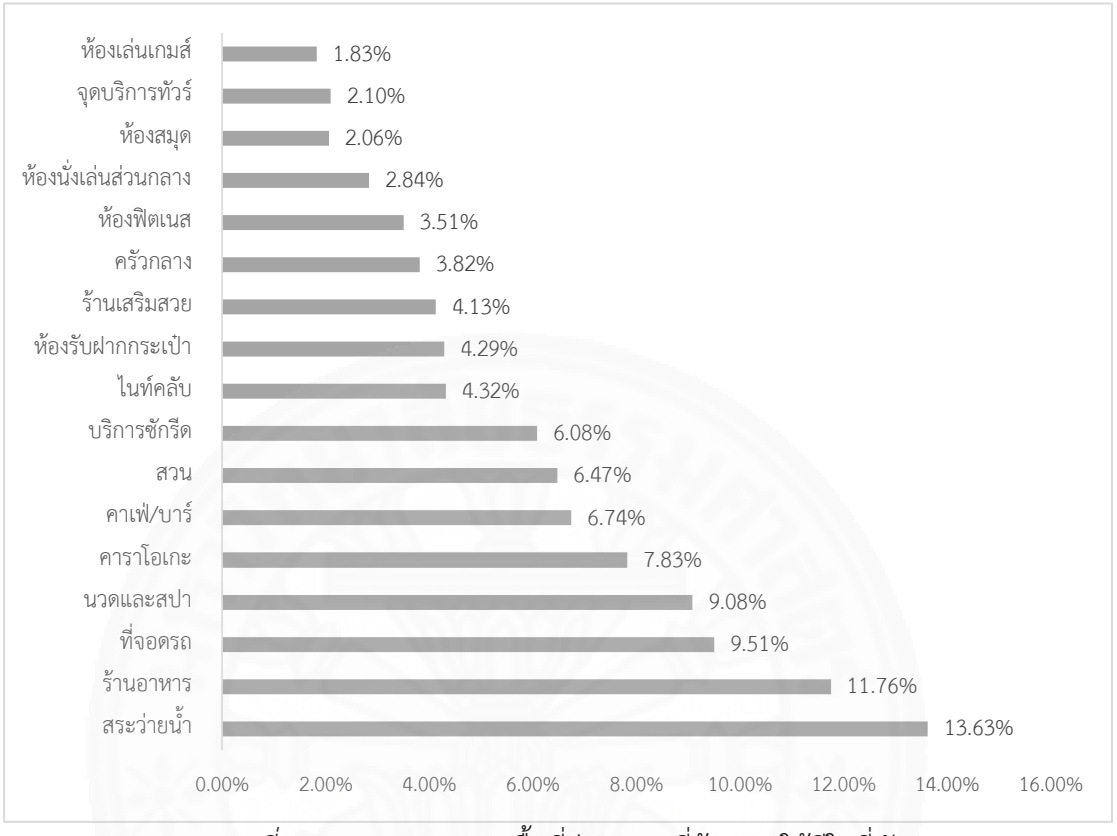


ภาพที่ 4.53 แผนภาพแสดงประเภทเตียงที่ต้องการ

จากภาพที่ 4.53 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้มีในที่พักเพิ่มเติม พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการจักรยานให้เช่า จำนวน 384 คน คิดเป็นร้อยละ 49.61 รองลงมา ตู้จำหน่ายสินค้า จำนวน 210 คน คิดเป็นร้อยละ 27.13 โต๊ะสนุกเกอร์ จำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 17.96

Ref. code: 25595816030018LXO

4.2.2.8 พื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการให้มีในที่พัก

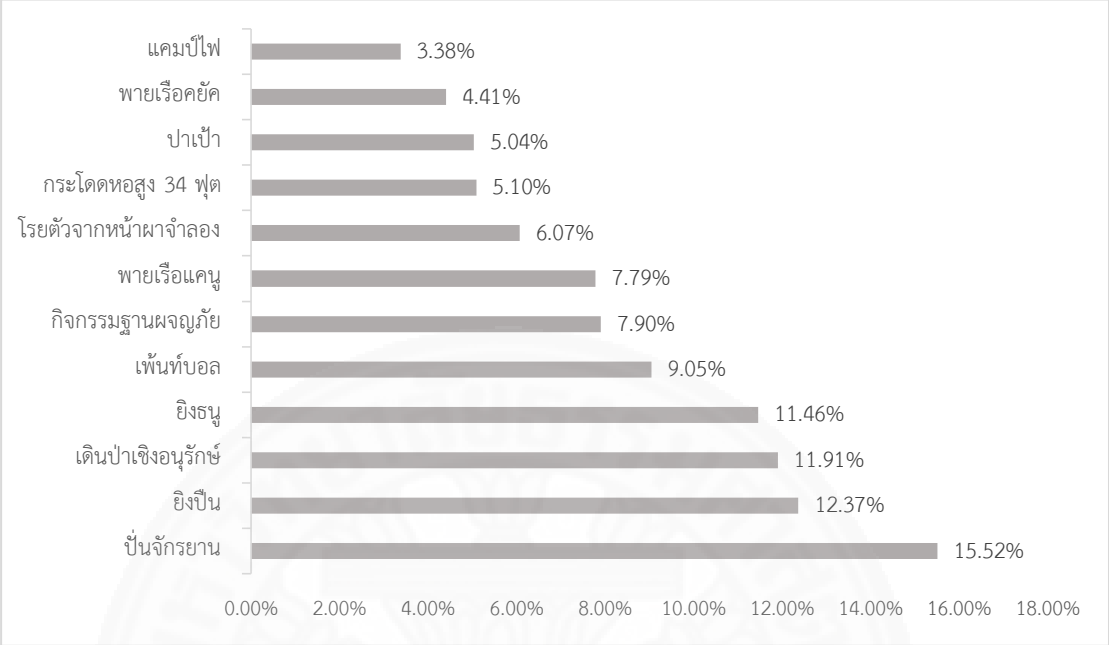


ภาพที่ 4.54 แผนภาพแสดงพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการให้มีในที่พัก

จากภาพที่ 4.54 พื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการให้มีในที่พัก พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการสระว่ายน้ำ จำนวน 350 คน คิดเป็นร้อยละ 13.63 รองลงมา ร้านอาหาร จำนวน 302 คน คิดเป็นร้อยละ 11.76 ที่จอดรถ จำนวน 244 คน คิดเป็นร้อยละ 9.51

Ref. code: 25595816030018LXO

4.2.2.9 กิจกรรมผจญภัยที่ชื่นชอบ



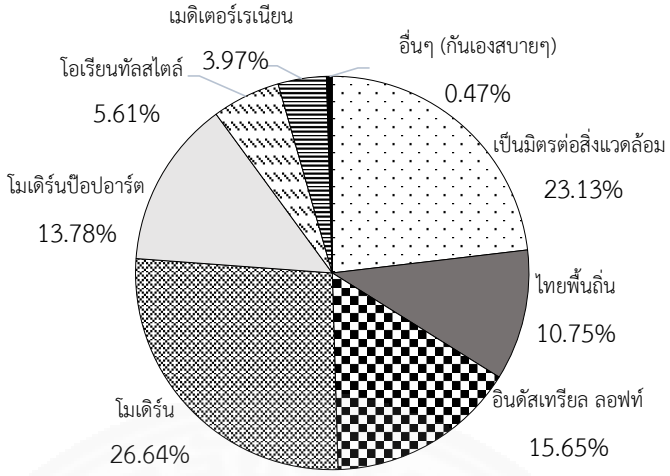
ภาพที่ 4.55 แผนภาพแสดงกิจกรรมผจญภัยที่ชื่นชอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

จากภาพที่ 4.55 กิจกรรมเชิงผจญภัยที่ชื่นชอบ พบว่า ส่วนใหญ่ชื่นชอบกิจกรรมปั่นจักรยาน จำนวน 271 คน คิดเป็นร้อยละ 15.52 รองลงมา ยิงปืน จำนวน 216 คน คิดเป็นร้อยละ 12.37 เดินป่าเชิงอนุรักษ์ จำนวน 208 คน คิดเป็นร้อยละ 11.91

4.2.2.10 รูปแบบการออกแบบตกแต่งที่พักที่สนใจเลือกเข้าพัก

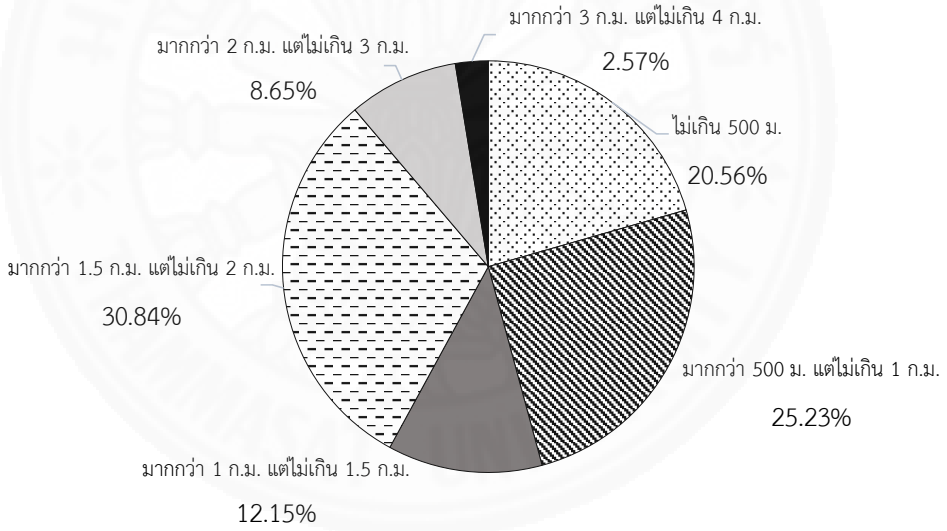
จากภาพที่ 4.56 มีความสนใจเลือกเข้าพักที่พักที่มีการออกแบบตกแต่งในรูปแบบใด พบว่า ส่วนใหญ่เลือกโมเดิร์น จำนวน 114 คน คิดเป็นร้อยละ 26.64 รองลงมาเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จำนวน 99 คน คิดเป็นร้อยละ 23.13 อินดัสเทรียลลอฟท์ จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 15.65

Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 4.56 แผนภาพแสดงรูปแบบการออกแบบตกแต่งที่พักที่สนใจเลือกเข้าพัก

4.2.2.11 ระยะทางระหว่างสถานที่พักและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่เลือกพัก

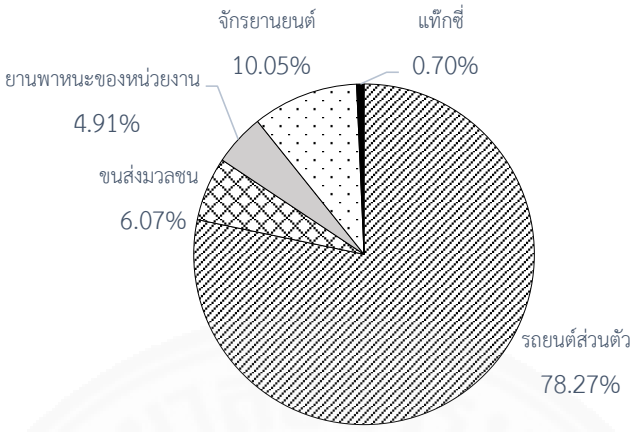


ภาพที่ 4.57 แผนภาพแสดงระยะทางระหว่างสถานที่พักและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่เลือกเข้าพัก

จากภาพที่ 4.57 ระยะทางที่มากที่สุดระหว่างสถานที่พักและสถานที่ท่องเที่ยวเชิงนิเวศ พบว่า ส่วนใหญ่มีระยะทางมากกว่า 1.5 ก.ม. แต่ไม่เกิน 2 ก.ม. จำนวน 132 คน คิดเป็นร้อยละ 30.84 รองลงมา ระยะทางมากกว่า 500 ม .แต่ไม่เกิน 1 ก.ม. จำนวน 108 คน คิดเป็นร้อยละ 25.23 ระยะทางไม่เกิน 500 ม. จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 20.56

Ref. code: 25595816030018LXO

4.2.2.12 ลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว

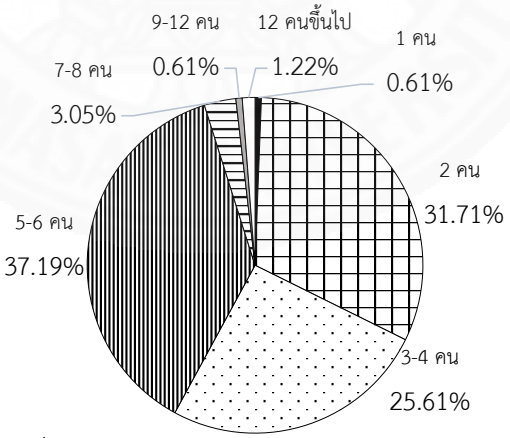


ภาพที่ 4.58 แผนภาพแสดงลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว

จากภาพที่ 4.58 ลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว พบว่า ส่วนใหญ่มาท่องเที่ยวด้วยรถยนต์ส่วนตัว จำนวน 335 คน คิดเป็นร้อยละ 78.27 รองลงมา จักรยานยนต์ จำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 10.05 ขนส่งมวลชน จำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 6.07

4.2.3 ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักใกล้แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่หาร

4.2.3.1 จำนวนคนในการเข้าพัก

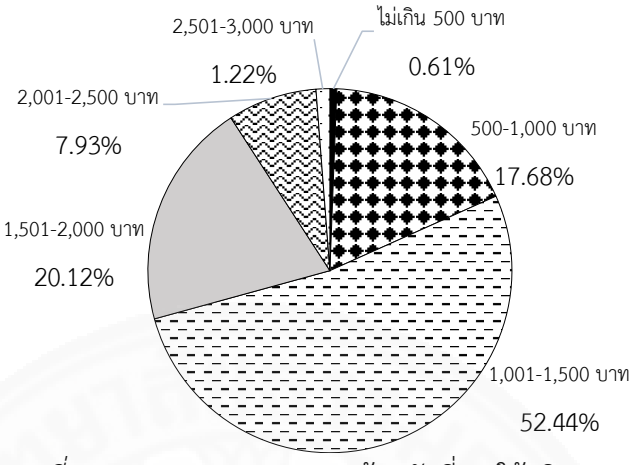


ภาพที่ 4.59 แผนภาพแสดงจำนวนคนในการเข้าพัก

จำนวนคนในการเข้าพัก พบว่า ส่วนใหญ่เข้าพักระหว่าง 5-6 คน จำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 37.19 รองลงมา 2 คน จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 31.71 3-4 คน จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 25.61

Ref. code: 25595816030018LXO

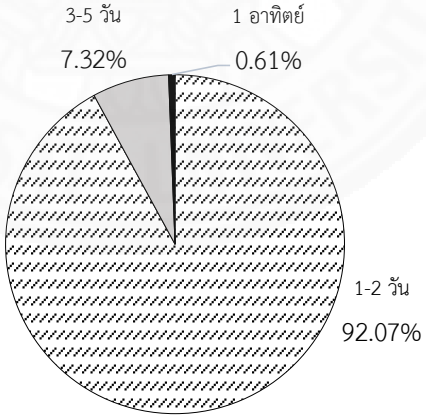
4.2.3.2 ราคาห้องพักที่เคยใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)



ภาพที่ 4.60 แผนภาพแสดงราคาห้องพักที่เคยใช้บริการ

ราคาห้องพักที่ท่านเคยใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน) พบว่า ส่วนใหญ่ราคาห้องพักระหว่าง 1,001-1,500 บาท จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 52.44 รองลงมา ราคาห้องพักระหว่าง 1,501-2,000 บาท จำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 20.12 ราคาห้องพักระหว่าง 500-1,000 บาท จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 17.68

4.2.3.3 ระยะเวลาที่ใช้ในการเข้าพัก

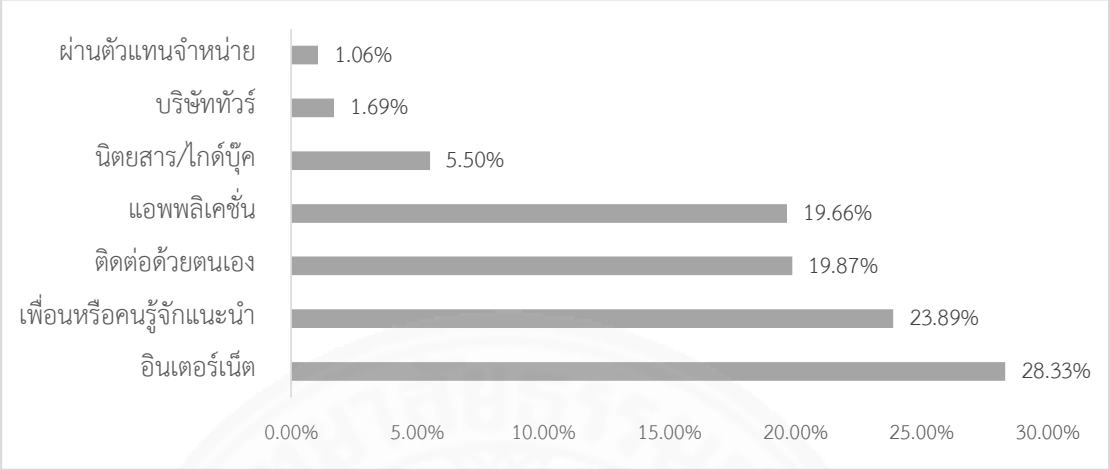


ภาพที่ 4.61 แผนภาพแสดงระยะเวลาที่ใช้ในการข้าพัก

ระยะเวลาที่ใช้ในการเข้าพัก พบว่า ส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเข้าพักระหว่าง 1-2 วัน จำนวน 151 คน คิดเป็นร้อยละ 92.07 รองลงมา ระยะเวลาระหว่าง 3–5 วัน จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 7.32 และระยะเวลา 1 อาทิตย์ จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.61

Ref. code: 25595816030018LXO

4.2.3.4 ท่านรู้จักที่พัก รวมถึงจองที่พักด้วยสื่อใด

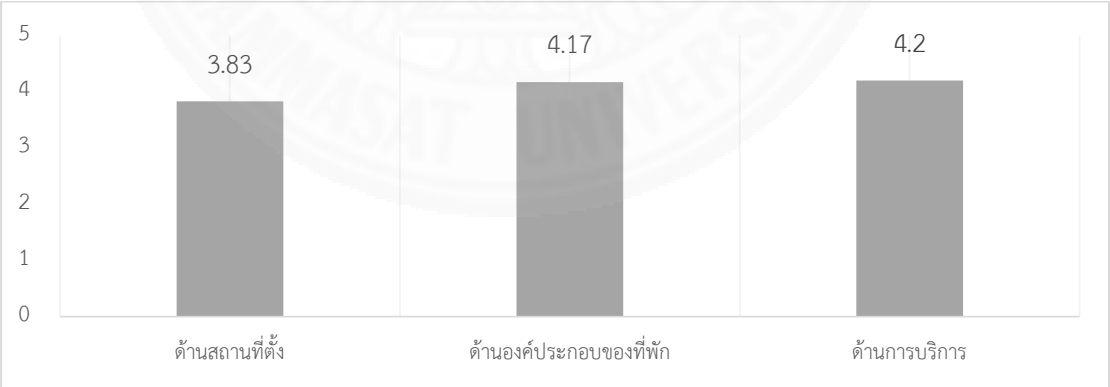


ภาพที่ 4.62 แผนภาพแสดงการรู้จักที่พัก รวมถึงจองที่พักด้วยสื่อใด

ท่านรู้จักที่พักรวมถึงจองที่พักด้วยสื่อใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) พบว่า ส่วนใหญ่รู้จัก/จองที่พักด้วยสื่ออินเตอร์เน็ต จำนวน 134 คน คิดเป็นร้อยละ 28.33 รองลงมา เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำ จำนวน 113 คน คิดเป็นร้อยละ 23.89 ติดต่อด้วยตนเอง จำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 19.87

4.2.4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

4.2.4.1 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวภาพรวม



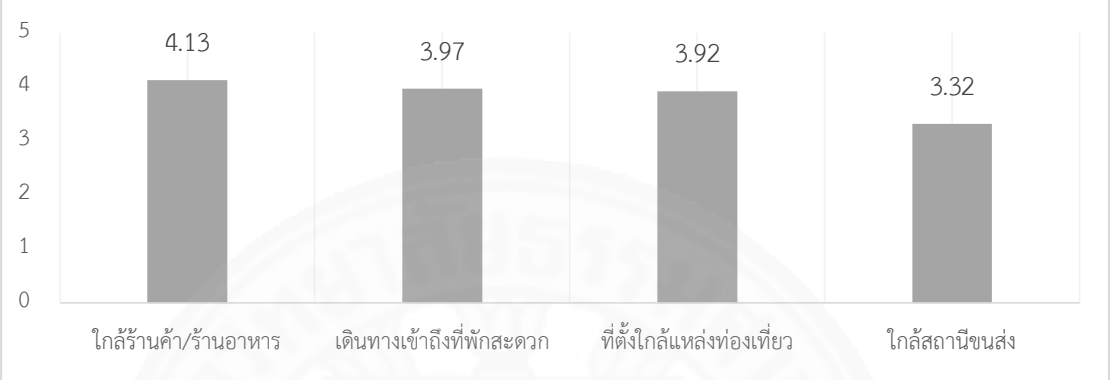
ภาพที่ 4.63 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักภาพรวมของนักท่องเที่ยว

พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ระดับความสำคัญต่อปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว โดยรวม อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 4.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน เรียงลำดับจากมากไปน้อย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อด้าน

Ref. code: 25595816030018LXO

การบริการ อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 4.20 รองลงมา ด้านองค์ประกอบของที่พัก อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 4.17 และด้านสถานที่ตั้ง อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 3.83

4.2.4.2 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวด้านสถานที่ตั้ง



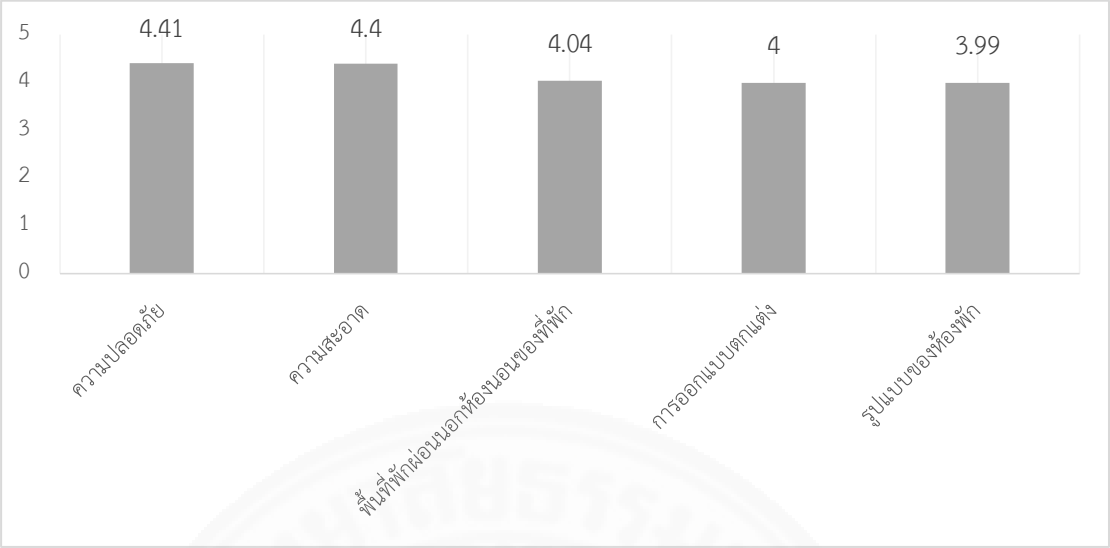
ภาพที่ 4.64 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านสถานที่ตั้ง

ด้านสถานที่ตั้ง พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ระดับความสำคัญต่อปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านสถานที่ตั้ง โดยรวม อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 3.83 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความสำคัญเรื่องใกล้ร้านค้า/ร้านอาหาร อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 4.13 รองลงมา เดินทางเข้าถึงที่พักสะดวก อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 3.97

4.2.4.3 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวด้านองค์ประกอบของที่พัก

จากภาพที่ 4.65 ด้านองค์ประกอบของที่พัก พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ระดับความสำคัญต่อปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านภาพรวมของที่พัก โดยรวม อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 4.17 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อความปลอดภัย อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4.41 รองลงมา ความสะอาด อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4.40

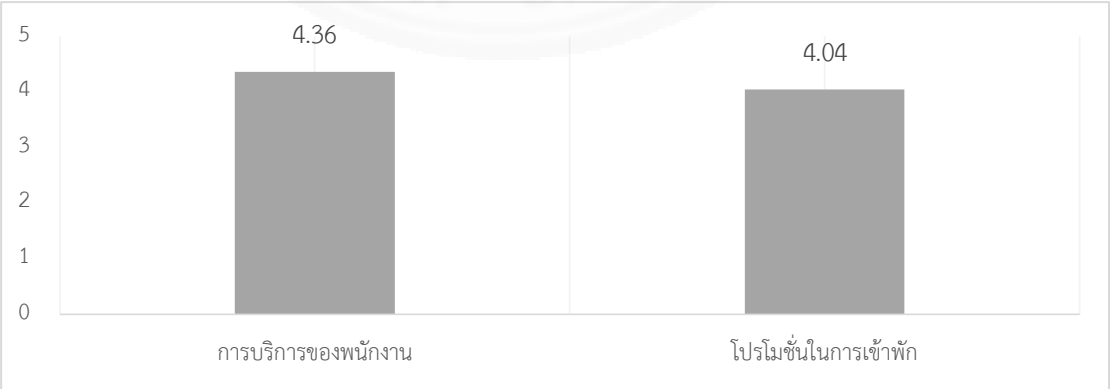
Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 4.65 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านองค์ประกอบของที่พัก

4.2.4.4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวด้านการบริการ

จากภาพที่ 4.66 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ระดับความสำคัญต่อปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านการบริการ โดยรวม อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 4.20 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อการบริการของพนักงาน อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4.36 รองลงมา โปรโมชั่นในการเข้าพัก อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 4.04

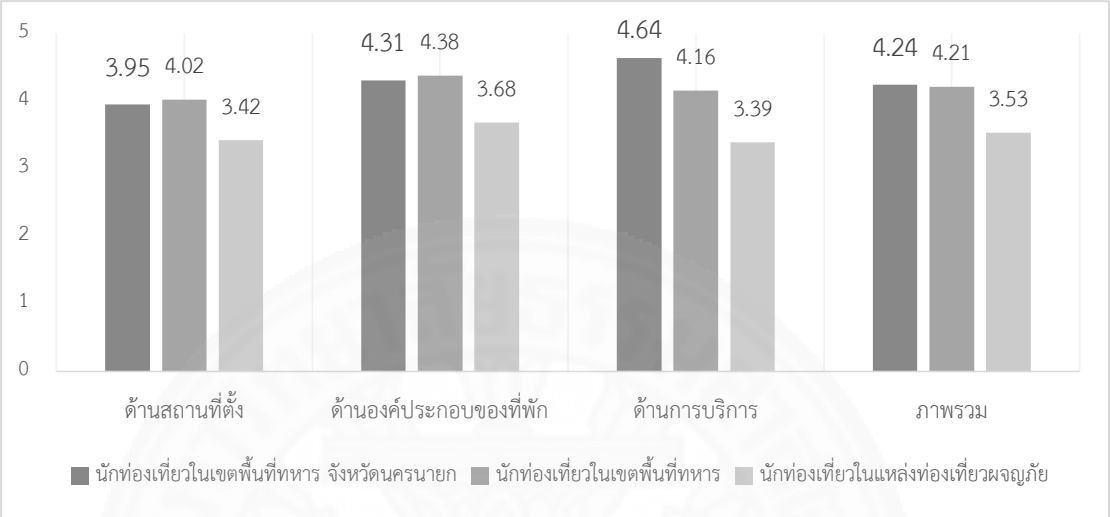


ภาพที่ 4.66 แผนภาพแสดงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านบริการ

Ref. code: 25595816030018LXO

4.2.5 การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทลของนักท่องเที่ยว

4.2.5.1 กลุ่มตัวอย่าง



ภาพที่ 4.67 กราฟเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทลของนักท่องเที่ยว

ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้การทดสอบทางสถิติ F-test (ดูตารางที่ 5 ในภาคผนวก ค) เนื่องจากค่า p-value < 0.05 จึงสรุปได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างที่ต่างกัน มีผลต่อระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวต่างกันในด้านสถานที่ตั้ง ด้านภาพรวมของที่พัก ด้านการบริการ และภาพรวม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

พบว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก และนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหารให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านสถานที่ตั้ง (ดูตารางที่ 6 ในภาคผนวก ค) ด้านองค์ประกอบของที่พัก (ดูตารางที่ 7 ในภาคผนวก ค) ด้านการบริการ (ดูตารางที่ 8 ในภาคผนวก ค) และด้านภาพรวมของที่พัก (ดูตารางที่ 9 ในภาคผนวก ค) มากกว่ากลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

โดยที่ปัจจัยด้านองค์ประกอบและด้านการบริการมีความสำคัญในระดับมากที่สุด รองลงมา คือ สถานที่ตั้ง อยู่ในระดับมาก

Ref. code: 25595816030018LXO

4.2.6 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยว

ผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 428 คน นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก 210 คน (ร้อยละ 49.06) นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร (กาญจนบุรี,สระบุรี) จำนวน 109 คน (ร้อยละ 25.47) และนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัยเอกชน จังหวัดนครนายก จำนวน 109 คน (ร้อยละ 25.47) แบ่งเป็นเพศชายจำนวน 221 คน (ร้อยละ 51.64) และเพศหญิงจำนวน 207 คน (ร้อยละ 48.36) อายุโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 21-35 ปี รายได้เฉลี่ยต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 20,000 - 30,000 บาท (ร้อยละ 47.67) อาชีพของนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ คือ พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 143 คน (ร้อยละ 33.41) รองลงมาคือ นักเรียน/นักศึกษา จำนวน 104 คน (ร้อยละ 24.30)

ในการศึกษาได้วิเคราะห์ผลการทดลองซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ด้าน คือ ด้านกายภาพ ด้านการตลาด ด้านการเงิน และด้านการบริหารจัดการ โดยสรุปผลดังต่อไปนี้

ด้านกายภาพ สถานที่ตั้งนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับสถานที่ตั้งที่ใกล้ร้านค้า/ร้านอาหาร รองลงมา คือ เดินทางเข้าถึงที่พักสะดวกอยู่ในระดับมากเท่ากัน และระยะทางระหว่างแหล่งท่องเที่ยวและที่พักที่ต้องการ คือ มากกว่า 1.5 ก.ม. แต่ไม่เกิน 2 ก.ม. (ร้อยละ 30.84) องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางที่นักท่องเที่ยวต้องการให้มีในที่พักมากที่สุด คือ สระว่ายน้ำ (ร้อยละ 13.63) รองลงมา คือ ร้านอาหาร (ร้อยละ 11.76) การออกแบบตกแต่งส่วนใหญ่ชอบสไตล์โมเดิร์น (ร้อยละ 26.64) รองลงมา เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (ร้อยละ 23.13) โดยนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยและความสะอาดอยู่ในระดับมากที่สุดเท่ากัน

ด้านการตลาด พบว่า นักท่องเที่ยวได้รับข้อมูลบริการและช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านช่องทางอินเตอร์เน็ต (ร้อยะ 28.33) มากที่สุด รองลงมา คือ เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำ (ร้อยละ 23.89) ลักษณะการเดินทางส่วนใหญ่มาโดยรถยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ 78.27) ในการตัดสินใจเข้าพักของนักท่องเที่ยว พบว่า ให้ความสำคัญต่อการบริการของพนักงาน อยู่ในระดับมาก รองลงมา โปรโมชั่นในการเข้าพัก อยู่ในระดับมาก

ด้านการเงิน พบว่า ราคาห้องพักที่ต้องการใช้บริการต่อคน (ราคาต่อ 1 คืน) ของนักท่องเที่ยวส่วนมากอยู่ที่ประมาณ 250-700 บาท

ด้านการบริหารจัดการในส่วนของด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่นักท่องเที่ยวต้องการให้มีในที่พักเพิ่มเติมมากที่สุด คือ จักรยานให้เช่า (ร้อยละ 49.61) รองลงมา ตู้จำหน่ายสินค้า (ร้อยละ 27.13)

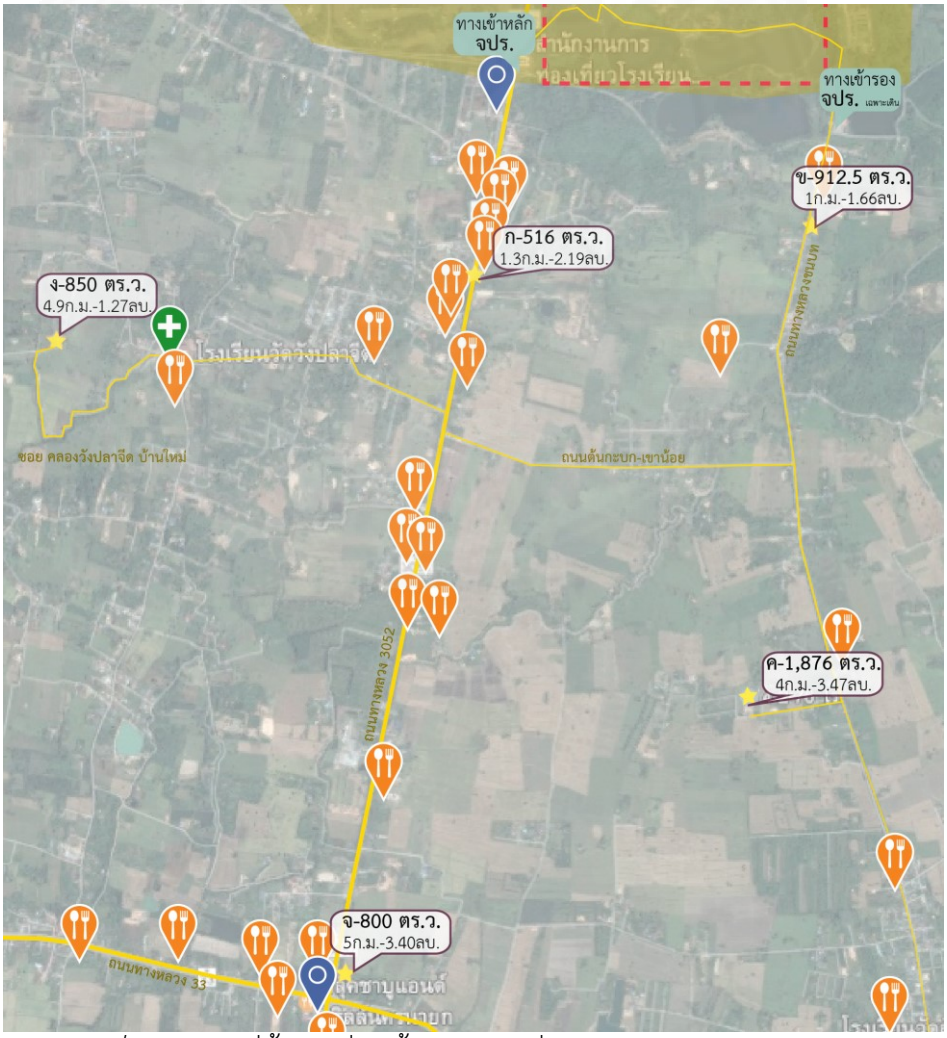
Ref. code: 25595816030018LXO

บทที่ 5
แนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการ

5.1 แนวทางในการออกแบบที่พัก

5.1.1 สถานที่ตั้งโครงการ

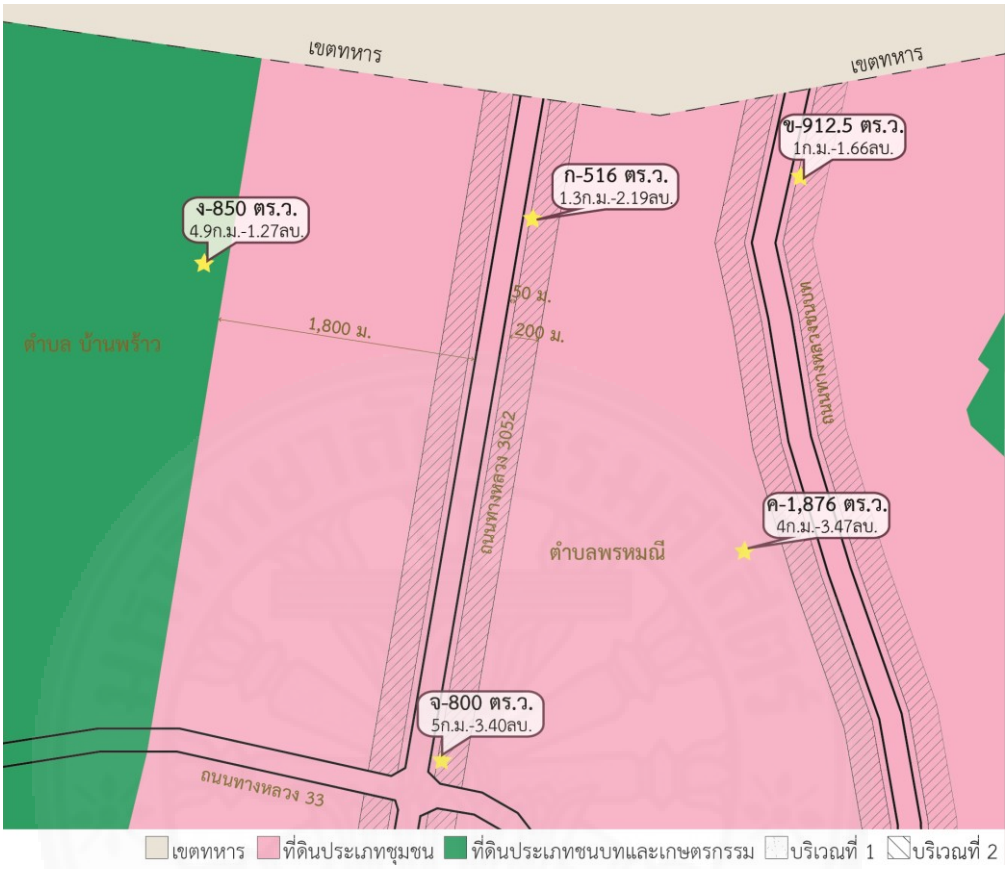
ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจที่ดินเพื่อมาใช้เป็นกรณีศึกษาในการออกแบบและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ โดยขนาดที่ดินที่เหมาะสมแก่การลงทุนโฮสเทลจากการศึกษากรณีศึกษาที่ได้ทำการสัมภาษณ์นั้น ควรมีขนาดที่ดินประมาณ 1-4 ไร่ และอยู่ในรัศมีจากแหล่งท่องเที่ยวไม่เกิน 5 กิโลเมตร พบว่า มีที่ดินจำนวน 5 แปลง มีขนาดและระยะทางจากแหล่งท่องเที่ยวตามเกณฑ์ดังกล่าว ดังภาพที่ 5.1



ภาพที่ 5.1 สถานที่ตั้งของที่ดินทั้ง 5 แปลงเพื่อใช้เป็นกรณีศึกษาของโครงการ

Ref. code: 25595816030018LXO

5.1.1.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 5.2 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนครนายก

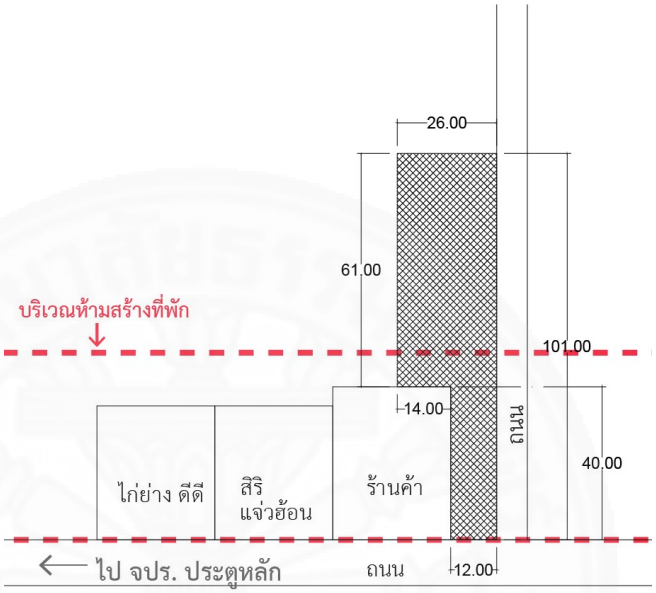
ตามกฎหมายผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. 2555 พบว่า ที่ดิน ก ข ค และ จ เป็นที่ดินประเภทชุมชน ส่วนที่ดิน ง เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมสำหรับการเกษตร และการท่องเที่ยว ซึ่งอาคารประเภทอื่น ๆ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 80 ของพื้นที่ดิน จึงไม่เหมาะสมต่อการลงทุนในพื้นที่ ง

กฎกระทรวง ฉบับที่ 34 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีข้อกำหนดว่า "บริเวณที่ 1" หมายถึง พื้นที่บริเวณที่วัดจากเขตทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3052 ออกไปทั้งสองข้าง ๆ ละ 50 เมตร โดยเริ่มจากเขตทางของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 ด้านทิศเหนือจนจดแนวเขตทหาร พบว่า ข้อห้ามที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ทำการศึกษา คือ ห้ามสร้างโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 200 ตารางเมตร และอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร "บริเวณที่ 2" หมายถึง พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 ออกไปอีกข้างละ 200 เมตร ตลอดแนวเขตบริเวณที่ 1 ไม่มีข้อกำหนดในการห้ามสร้างโรงแรม แต่มีเพียงกำหนดว่า ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร ส่วนอาคารที่มีหลังคาเป็นดาดฟ้าห้ามมีความสูงเกิน 9 เมตร

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.1

ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน ก

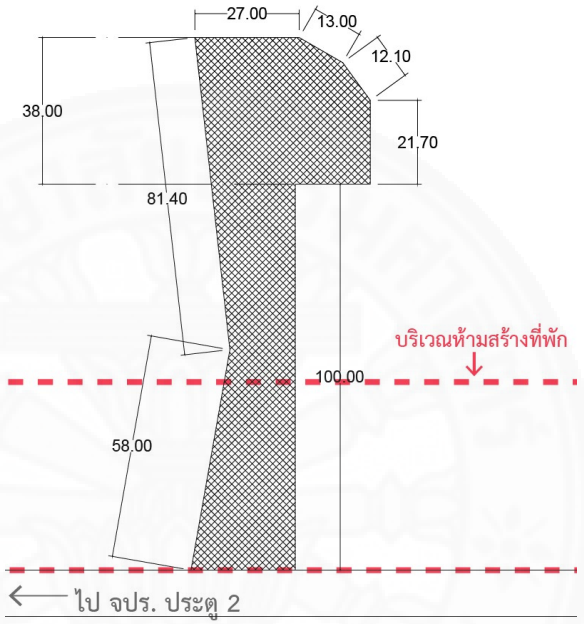
ที่ดิน ก	
ตร.ว.ละ 4,250 บ. ทั้งหมด 516 ตร.ว. ทั้งสิ้น 2,193,000 บ. 	
ข้อดี	**ข้อเสีย**
1. อยู่ติดถนนเส้นทางหลัก 2. ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก 3. ง่ายต่อการทำการตลาด 4. ระยะห่างจากแหล่งท่องเที่ยวตรงต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวจากผลของการแจกแบบสอบถาม	1. ที่ดินมีราคาสูง 2. พื้นที่มีขนาดเล็ก 3. ที่ดินบริเวณติดถนนมีหน้ากว้างแคบ 4. เมื่อตรวจสอบกฎหมายมีพื้นที่ที่สร้างที่พักได้ไม่เพียงพอ 5. ยากต่อการให้บริการอื่นๆนอกเหนือจากที่พักเนื่องจากมีคู่แข่งมาก

ตารางที่ 5.1 ที่ดิน ก เมื่อตรวจสอบกฎหมาย พบว่า มีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการสร้างที่พักและมีข้อด้อยในการให้บริการด้านอื่น ๆ ในพื้นที่ของโรงแรมเนื่องจาก มีร้านค้า ร้านอาหารจำนวนมากในพื้นที่ข้างเคียง อาจมีรายได้เพียงทางเดียว คือ บริการห้องพัก จึงไม่เหมาะสมต่อการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.2

ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน ข

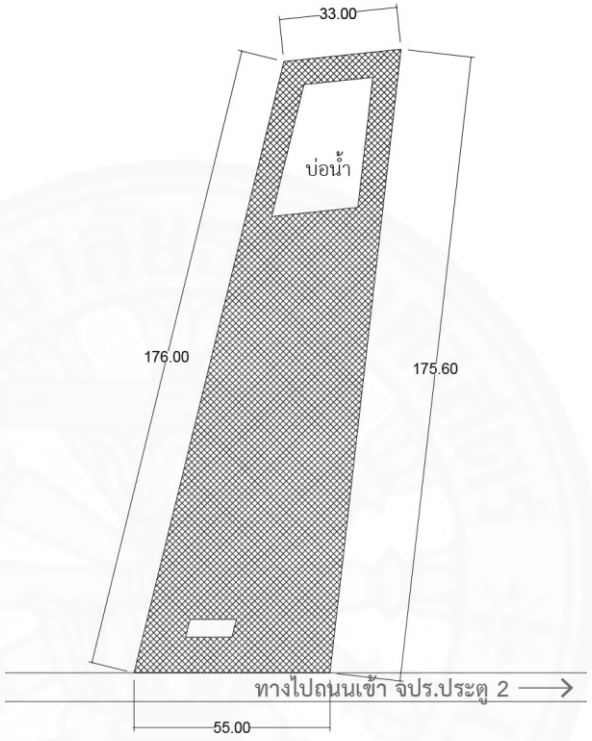
<table>
<tr><th colspan="2">ที่ดิน ข</th></tr>
<tr><td colspan="2">ตร.ว.ละ 1,850 บ.
ทั้งหมด 912.5 ตร.ว.
ทั้งสิ้น 1,665,000 บ.
 
</td></tr>
<tr><th>ข้อดี</th><th>ข้อเสีย</th></tr>
<tr><td>1. ระยะห่างจากแหล่งท่องเที่ยวตรงต่อความต้องการจากการแจกแบบสอบถาม
2.ที่ดินราคาถูก
3.ง่ายต่อการให้บริการอื่นๆ
4. มีพื้นที่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ</td><td>1. อยู่ในถนนสายรอง
2. มีลักษณะเป็นที่ดินยาว</td></tr>
</table>

ที่ดิน ข มีราคาถูก ตั้งอยู่ติดถนนทางหลวงชนบทและใกล้ทางเข้าจปร. ทางเข้ารอง ผลจากการแจกแบบสอบถามความต้องการของนักท่องเที่ยว พบว่า ที่ดิน ข มีความเป็นไปได้ เนื่องจาก กลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวจึงไม่จำเป็นต้องใกล้สถานีขนส่งสาธารณะและปัจจัยในการเลือกเข้าพักด้านสถานที่ตั้ง นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญรองมาจากองค์ประกอบของที่พักและด้านการบริการ รวมถึงพื้นที่ข้างเคียงมีร้านค้า ร้านอาหารไม่มากจึงสามารถเพิ่มบริการในที่พักได้ ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.3

ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน ค

<table>
<tr><td colspan="2">ที่ดิน ค</td></tr>
<tr><td colspan="2">ตร.ว.ละ 1,850 บ.
ทั้งหมด 1,876 ตร.ว.
ทั้งสิ้น 3,470,600 บ.
 
</td></tr>
<tr><td>ข้อดี</td><td>ข้อเสีย</td></tr>
<tr><td>1. ที่ดินราคาถูก
2. ที่ดินมีขนาดใหญ่</td><td>1. ตั้งอยู่ในซอยที่มีถนนกว้าง 3 เมตร และเข้าออกได้ทางเดียว</td></tr>
</table>

ที่ดิน ค มีที่ตั้งอยู่ในซอยที่มีบ้านพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่และลักษณะซอยเป็นถนนเพียง 1 เลน กว้าง 3 เมตร สามารถเข้าออกได้เพียงทางเดียว ทำให้เข้าถึงที่พักได้ลำบาก รวมถึงที่ดินมีบ่อน้ำขนาดใหญ่ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการถมที่ที่สูงขึ้น พื้นที่ ค จึงไม่เหมาะสมต่อการลงทุน

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.4

ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน ง

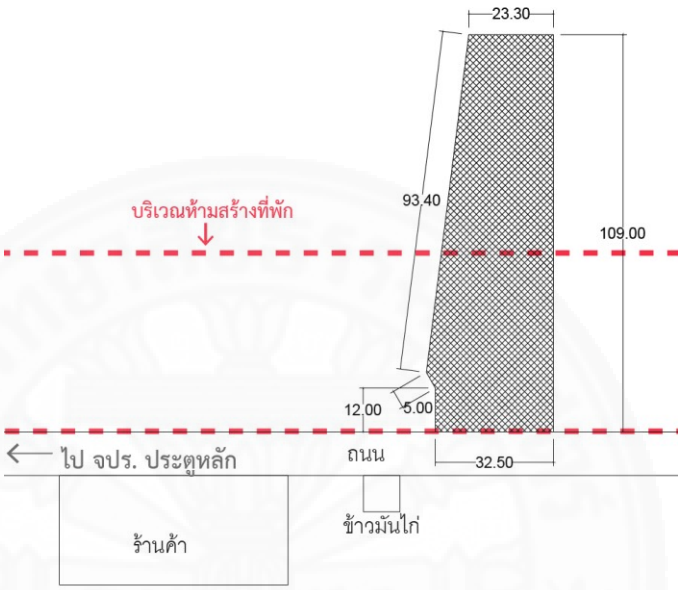
ที่ดิน ง	
ตร.ว.ละ 1,500 บ. ทั้งหมด 850 ตร.ว. ทั้งสิ้น 1,275,000 บ. 	
ข้อดี	**ข้อเสีย**
1. ที่ดินราคาถูก 2. ที่ดินมาหน้ากว้างเห็นได้ชัดเจน	1. ตั้งอยู่ในซอยที่มีถนนกว้าง 3 เมตร 2. เมื่อตรวจสอบกฎหมายมีพื้นที่ที่สร้างที่พักได้ไม่เพียงพอ

ที่ดิน ง เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม สำหรับการเกษตรและการท่องเที่ยว หากเป็นอย่างอื่นให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 80 ของพื้นที่ดินทั้งหมด ซึ่งจากที่ดิน 850 ตร.ว. สามารถสร้างได้ ร้อยละ 20 ของพื้นที่ดินทั้งหมด คือ 170 ตร.ว. ซึ่งมีขนาดไม่พอสำหรับประกอบธุรกิจโฮสเทล

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.5

ตารางแสดงรายละเอียดและข้อดีข้อเสียของที่ดิน จ

ที่ดิน จ	
ตร.ว.ละ 4,250 บ. ทั้งหมด 800 ตร.ว. ทั้งสิ้น 3,400,000 บ. 	
ข้อดี	**ข้อเสีย**
1. อยู่ติดถนนเส้นทางหลัก 2. ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก 3. ง่ายต่อการทำการตลาด	1. ที่ดินมีราคาสูง 2. ไกลจากแหล่งท่องเที่ยว 3. ยากต่อการให้บริการอื่นๆนอกเหนือจากที่พัก เนื่องจากมีคู่แข่งมาก

ที่ดิน จ มีราคาสูง รวมถึงเมื่อตรวจสอบกฎหมาย พบว่า พื้นที่ ๆ สามารถก่อสร้างที่พักได้มีจำนวนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ดินทั้งหมดและมีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการก่อสร้างจึงไม่เหมาะสมต่อการลงทุน

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.6

ตารางสรุปศักยภาพของที่ดินทั้ง 5 แห่ง

ข้อได้เปรียบของที่ดิน / ที่ดินแปลงที่	ที่ดิน ก	ที่ดิน ข	ที่ดิน ค	ที่ดิน ง	ที่ดิน จ
1. ระยะห่างจากแหล่งท่องเที่ยวตรงตามความต้องการของกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวจากการแจกแบบสอบถาม	✓	✓	-	-	-
2. เมื่อแบ่งพื้นที่ตามกฎหมายมีพื้นที่เพียงพอในการก่อสร้าง	-	✓	✓	-	-
3. ราคาถูกกว่าที่ดินบริเวณโดยรอบ	-	✓	✓	✓	-
4. เข้าถึงได้ง่าย ที่ดินติดถนน	✓	✓	-	-	✓
5. คู่แข่งไม่มากในการพัฒนาบริการเพิ่มเติมนอกจากที่พัก	-	✓	✓	✓	-
6. มีทัศนียภาพที่สวยงาม	-	✓	-	✓	-

5.1.1.2 สรุปด้านสถานที่ตั้งโครงการ

จากการศึกษาศักยภาพของที่ดินทั้ง 5 แห่ง ซึ่งที่ดิน ก ง และ จ เมื่อแบ่งพื้นที่ตามกฎหมายผังเมืองรวม จังหวัดนครนายก พ.ศ. 2555 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 34 (พ.ศ. 2535) พบว่า มีพื้นที่ที่สามารถสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้ ไม่เพียงพอต่อการก่อสร้าง และการเข้าถึงที่ดิน ค เข้าถึงได้ยากเนื่องจาก ถนนมีความกว้างเพียง 3 เมตร ตลอดทางเข้ามีบ้านพักอาศัยจำนวนมาก และเป็นถนนเข้าออกได้ทางเดียว ดังนั้น พื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการศึกษาโครงการโฮสเทลเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยของวิจัยฉบับนี้มากที่สุด คือ ที่ดิน ข

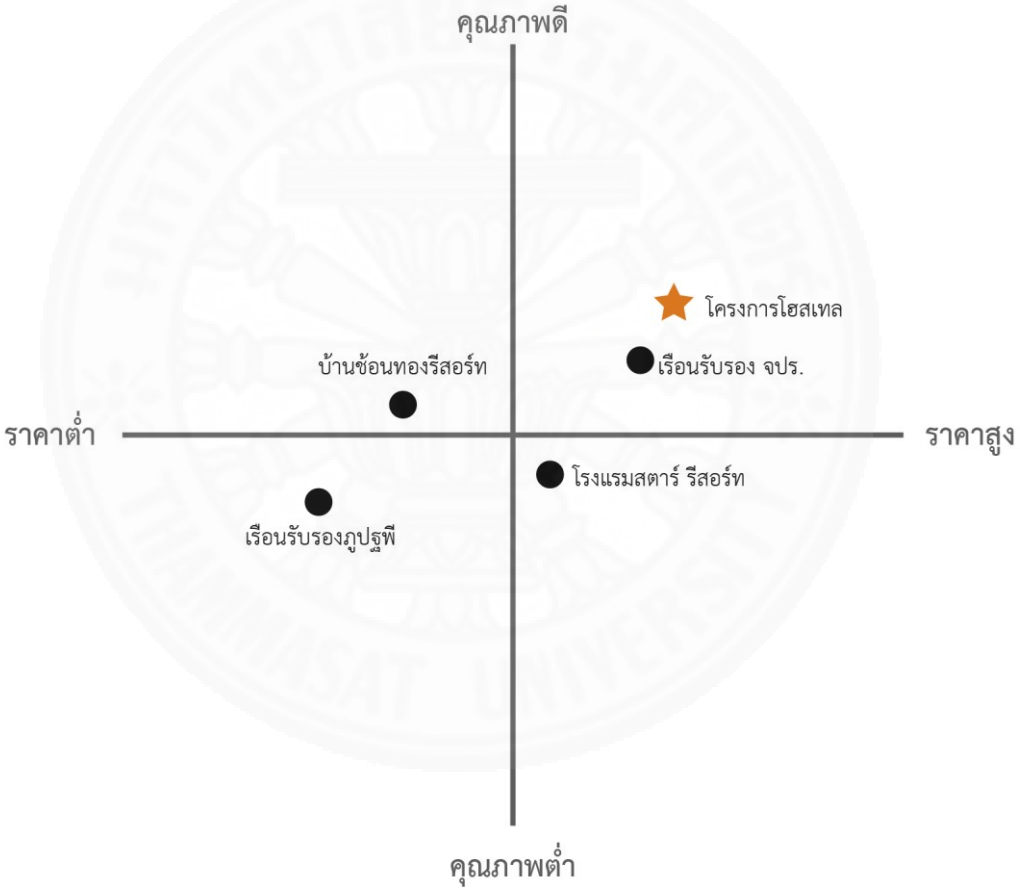
5.1.2 ด้านการตลาด

จากการแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยว เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้านการตลาด พบว่า ค่าใช้จ่ายที่ยอมรับได้ต่อการเข้าพักโฮสเทล 1 คืน ร้อยละ 36.45 ยอมจ่ายราคา 1,001 - 1,500 บาท ในราคาสำหรับ 2 คน ราคาต่อคน 500-750 บาท รองลงมา ร้อยละ 32.71 ยอมจ่ายราคา 500 - 1,000 บาท ในราคาต่อ 2 คน ราคาต่อคน 250 - 375 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่พักข้างเคียง พบว่า มีราคาที่พักโดยเฉลี่ย ต่อห้องอยู่ที่ 800 บาทต่อห้อง หรือ 400 บาทต่อคน และเมื่อ

Ref. code: 25595816030018LXO

เปรียบเทียบกับราคาโฮสเทลในกรุงเทพฯ พบว่า มีราคาอยู่ที่ 350 - 650 บาทต่อคน จึงมีความเป็นไปได้ในการกำหนดให้อยู่ในระดับราคาปานกลางถึงสูงของโฮสเทล

ด้านการออกแบบและพื้นที่ใช้งาน จากการแจกแบบสอบถาม พบว่า มีความชอบรูปแบบโมเดิร์นและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มีความต้องการพื้นที่ใช้งานส่วนกลาง ซึ่งจากการสำรวจที่พักบริเวณใกล้เคียง พบว่า รูปแบบการออกแบบไม่ตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยว รวมถึงพื้นที่ใช้งาน พบว่า ไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง จึงยังเป็นช่องว่างที่สามารถทำการตลาดเพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้ครอบคลุมยิ่งขึ้น



ภาพที่ 5.3 ตำแหน่งด้านการตลาดของโฮสเทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

ดังนั้นในการวางตำแหน่งทางการตลาดจึงมีการกำหนดให้อยู่ในระดับที่สูงกว่าที่พักบริเวณใกล้เคียงทั้งในเรื่องราคาและพื้นที่ใช้งาน

Ref. code: 25595816030018LXO

5.1.2.1 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย 6W 1H Model

วิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกของผู้บริโภค เพื่อตอบสนองความต้องการในเชิงลึก

ตารางที่ 5.7

ตารางแสดงการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกของผู้บริโภค

WHO	นักท่องเที่ยวมีช่วงอายุ 21-35 ปี (ร้อยละ 71.49 ของกลุ่มตัวอย่าง)
WHAT	พื้นที่ใช้งานส่วนกลางและพื้นที่ธรรมชาติบริเวณที่พัก
WHEN	การใช้งาน 1-2 วันต่อครั้ง ในช่วงวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดตามเทศกาล
WHERE	ณ สถานที่ตั้งโฮสเทล และช่องทางการจัดจำหน่ายออนไลน์ (OTAs)
WHOM	ได้รับอิทธิพลจากการบอกต่อของผู้ที่เคยเข้าใช้บริการ
WHY	มีพื้นที่ใช้งานและการออกแบบตกแต่งตามความต้องการของนักท่องเที่ยวจากการแจกแบบสอบถาม
HOW	1. รับรู้ข้อมูลผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายออนไลน์และการบอกต่อของผู้ที่เคยเข้าใช้บริการ 2. เผยแพร่ข้อมูลผ่านทางสื่อออนไลน์ต่างๆ 3. ช่องทางการจัดจำหน่ายผ่าน OTAs และวอล์คอิน (Walk-in) เพื่อความสะดวกและปลอดภัยต่อลูกค้าและผู้ประกอบการ 4. การบริการอย่างเป็นกันเอง 5. ประเมินผลหลังการใช้บริการผ่านช่องทาง OTAs และมีโปรโมชั่นต่อการเข้าพักครั้งต่อไป

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกของผู้บริโภค พบว่า กลุ่มเป้าหมายหลักเป็นนักท่องเที่ยวที่มีช่วงอายุ 21-35 ปี คิดเป็นร้อย 71.49 ของกลุ่มตัวอย่างจากการแจกแบบสอบถาม มีความต้องการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและต้องการสิ่งแวดล้อมธรรมชาติโดยรอบที่พัก มีความถี่ในการใช้งานอยู่ที่ 1-2 วัน ช่วงวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ และรองลงมาในช่วงวันหยุดเทศกาล สถานที่จัดจำหน่ายที่ตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมาย คือ ช่องทางการจัดจำหน่ายออนไลน์ (OTAs) และวอล์คอิน (Walk-in) ผู้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มเป้าหมาย คือ การบอกต่อของผู้ที่เคยเข้าใช้บริการ

Ref. code: 25595816030018LXO

เหตุผลในการเลือกเข้าพักของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ การมีพื้นที่ใช้งานที่ตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งคู่แข่งไม่มีพื้นที่ใช้งานดังกล่าว

ขั้นตอนการตัดสินใจซื้อของลูกค้า คือ รับรู้ข้อมูลผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ออนไลน์ เช่น เฟสบุ๊ค (Facebook) อินสตาแกรม (Instagram) ทวิตเตอร์ (Twitter) เป็นต้น และการบอกต่อของผู้ที่เคยเข้าใช้บริการ และซื้อที่พักผ่านทางช่องทางการจัดจำหน่ายออนไลน์ (OTAs) หรือวอล์คอิน (Walk-in) เมื่อเข้าพักเน้นการบริการอย่างเป็นกันเอง ดูแลอย่างทั่วถึง ประเมินหลังการใช้งานและมอบส่วนลดในการกลับมาใช้ซ้ำ

5.1.2.2 ส่วนผสมทางการตลาด

การวิเคราะห์ส่วนผสมทางการตลาด 7Ps เพื่อกำหนดทิศทางและวางกลยุทธ์สำหรับธุรกิจด้านการบริการ สรุปดังตารางที่ 5.8

ตารางที่ 5.8

ตารางแสดงส่วนผสมทางการตลาด

PRODUCT	ประกอบด้วย ห้องพักส่วนตัวประเภท ห้องนอนควีนไซส์ ครอบครัว 4 เตียง และครอบครัว 6 เตียง ห้องพักรวมประเภท 4 เตียง และ 6 เตียง สระว่ายน้ำ พื้นที่นั่งเล่น พื้นที่รับประทานอาหาร ที่จอดรถ ร้านเช่าจักรยาน และร้านอาหาร
PRICE	นอนรวม 6 เตียง 500 บาทต่อคืน นอนรวม 4 เตียง 550 บาทต่อคืน ห้องส่วนตัว 1 เตียงควีนไซส์ 1,200 บาท ห้องครอบครัว 4 เตียง 2,400 บาทต่อคืน และ ห้องครอบครัว 6 เตียง 3,600 บาทต่อคืน
PLACE	ทางเข้า ร.ร. จปร. ประตู 2 ทางหลวงชนบท ต.พรหมณี อ.เมืองนครนายก จ.นครนายก
PROMOTION	ส่วนลดสำหรับผู้ที่เคยเข้าพักในการเข้าพักครั้งต่อไป
PEOPLE	สร้างความเชื่อมั่นของการบริการผ่านการรีวิวของผู้ที่เคยใช้บริการ
PROCESS	ให้ข้อมูลการบริการและการจัดจำหน่ายผ่านช่องทางออนไลน์เป็นหลัก อบรมพนักงานในการบริการลูกค้าอย่างเป็นกันเองและทั่วถึง
PHYSICAL EVIDENCE	การออกแบบตกแต่งที่พักให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในรูปแบบโมเดิร์น

Ref. code: 25595816030018LXO

5.1.3 แนวทางในการออกแบบ

แนวคิดในการออกแบบโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และแจกแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.9

ผลการวิเคราะห์ถึงความต้องการด้านการออกแบบตกแต่งโฮสเทล จากกลุ่มตัวอย่าง

ผู้ประกอบการโฮสเทล	**ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล**	**ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ**	**นักท่องเที่ยว**
- ความเรียบง่าย - ความชอบส่วนตัว	- อินดัสเทรียล - เรียบง่าย	- คนอยู่สบาย - ไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง - มีการใช้พลังงานธรรมชาติให้เกิดสภาวะน่าสบาย	- โมเดิร์น - เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

จากกลุ่มตัวอย่างแสดงให้เห็นว่า ที่พักควรเน้นความเรียบง่าย ทันสมัย และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มีการตกแต่งตามความชอบของผู้ประกอบการเพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์ วัสดุที่เลือกใช้ในการก่อสร้างควรคำนึงเรื่องระยะเวลาให้มีความรวดเร็วและสามารถนำมาใช้ซ้ำได้ แนวทางการศึกษาของวิจัยฉบับนี้เลือกใช้โครงสร้างเหล็กร่วมกับผนังคอนกรีตสำเร็จรูป เนื่องจากสามารถก่อสร้างได้รวดเร็วและโครงสร้างเหล็กสามารถนำมาใช้ซ้ำได้ มีการใช้ไม้สังเคราะห์เพื่อให้มีความสอดคล้องกับธรรมชาติแวดล้อมโดยรอบและเพื่อการบำรุงรักษาได้ง่าย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และแจกแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ถึงความต้องการด้านองค์ประกอบของโฮสเทล ประกอบด้วย ห้องพัก พื้นที่ส่วนต้อนรับ พื้นที่รับประทานอาหาร ห้องครัว พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง สระว่ายน้ำ ออฟฟิศ ที่จอดรถ ร้านอาหาร และร้านเช่าจักรยาน

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 5.4 มุมมองสูง (bird's eye view) ของโครงการ

ภาพที่ 5.5 ทัศนียภาพบริเวณทางเข้าส่วนของโฮสเทล

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 5.6 ทัศนียภาพบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของโฮสเทล

การออกแบบตกแต่งในส่วนของห้องพัก เนื่องจากให้ความสำคัญในส่วนของห้องพักน้อยกว่าพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้คนที่เข้าพักใช้พื้นที่ส่วนกลางเป็นหลักจึงเน้นความเรียบง่าย เลือกใช้โทนสีที่สบายตา อาจตกแต่งให้มีความสอดคล้องกับรูปแบบการท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร เพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์

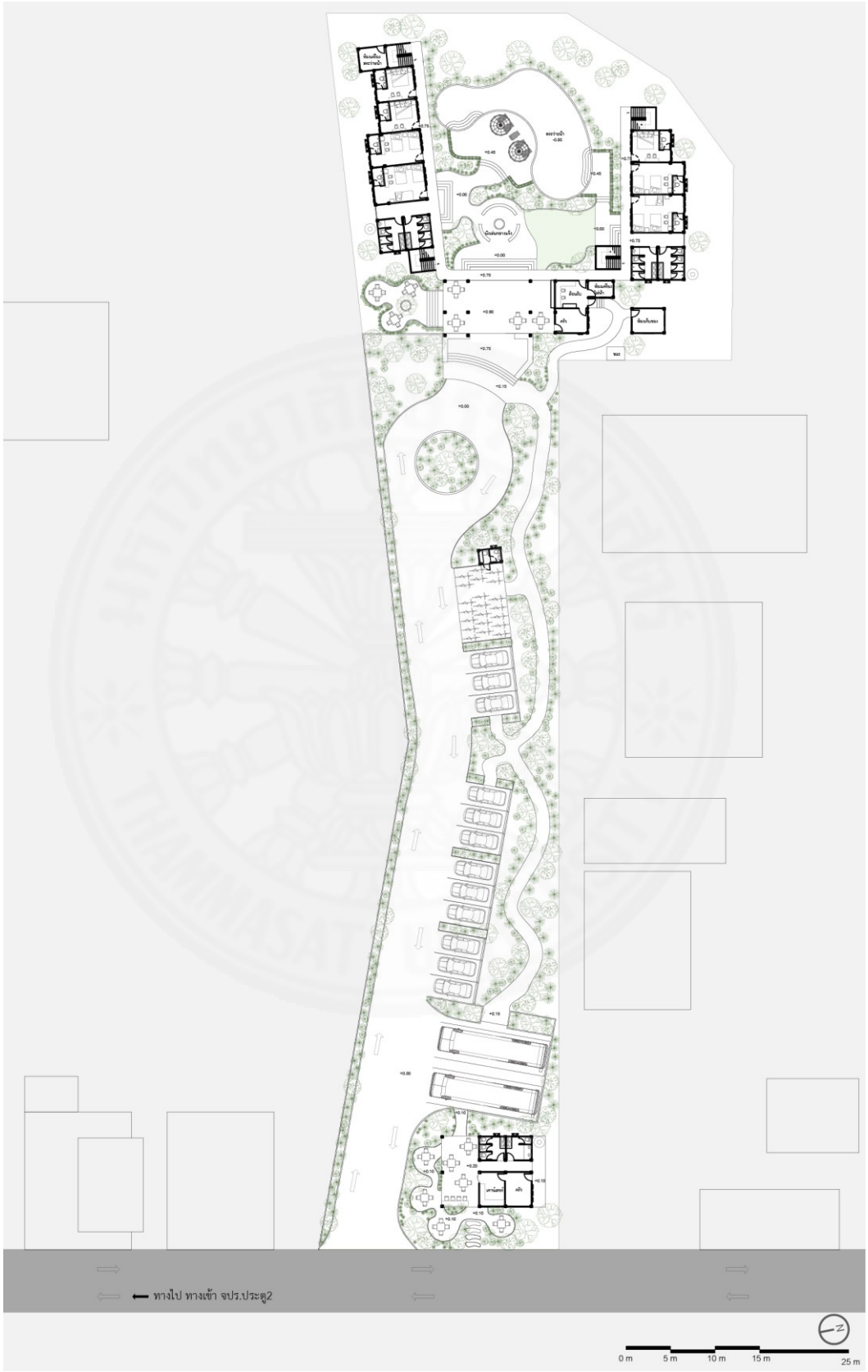
ภาพที่ 5.7 ทัศนียภาพห้องส่วนตัว เตียงควีนไซส์

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 5.8 ทัศนียภาพห้องครอบครัว 4 คน และห้องนอนรวม 4 เตียง

ภาพที่ 5.9 ทัศนียภาพห้องครอบครัว 6 คน และห้องนอนรวม 6 เตียง

Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 5.10 ผังบริเวณของโครงการ

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 5.11 แปลนพื้นชั้น 1 ส่วนของโฮสเทลของโครงการ

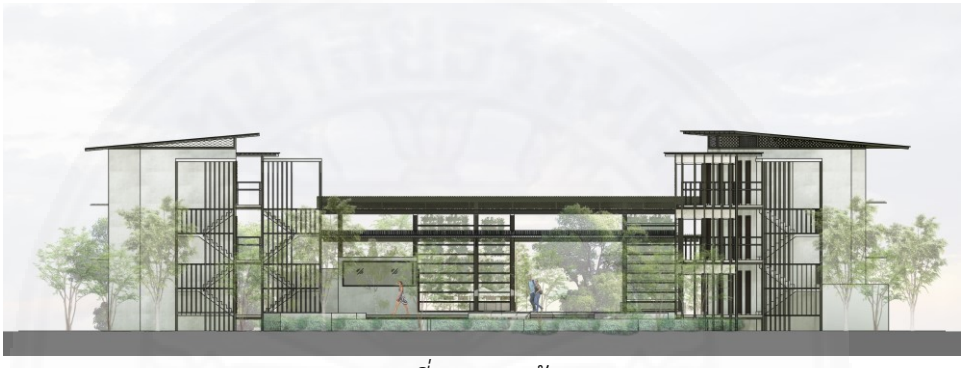
Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 5.12 แปลนพื้นชั้น 2 ส่วนของโฮสเทลของโครงการ

ภาพที่ 5.13 แปลนพื้นชั้น 3 ส่วนของโฮสเทลของโครงการ

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาพที่ 5.14 รูปด้าน 1

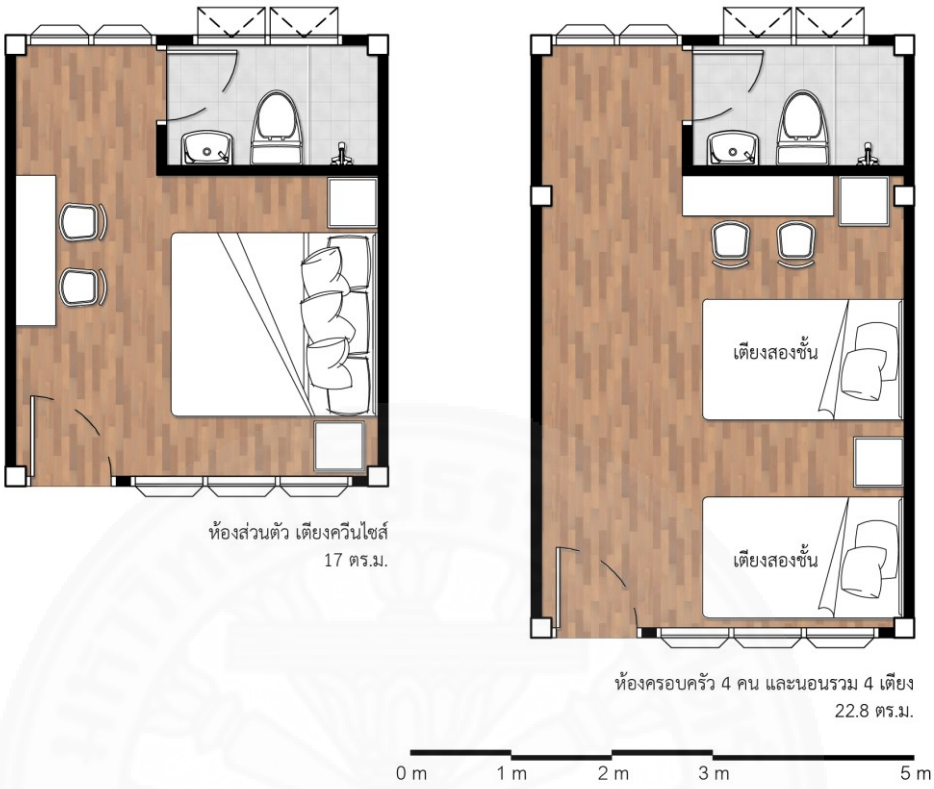


ภาพที่ 5.15 รูปด้าน 2

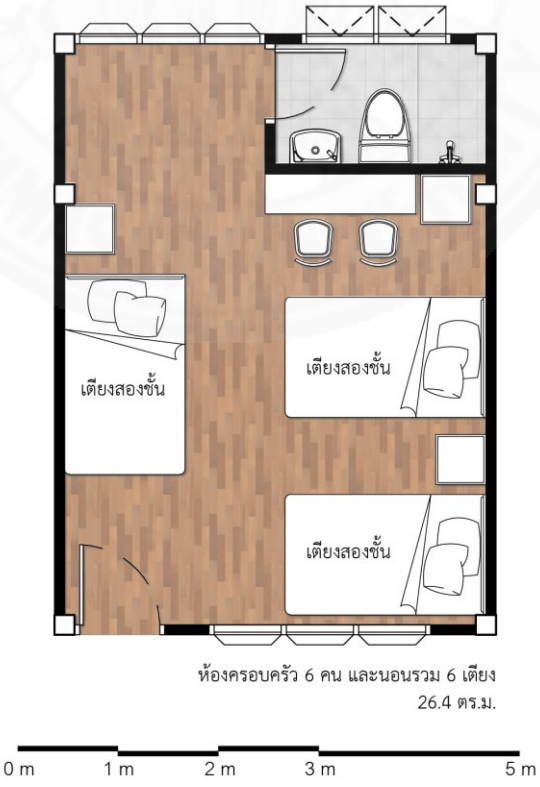
ภาพที่ 5.17 รูปตัด A

ภาพที่ 5.16 รูปตัด B

Ref. code: 25595816030018LXO



ภาพที่ 5.18 รูปแบบห้องพักของโฮสเทล



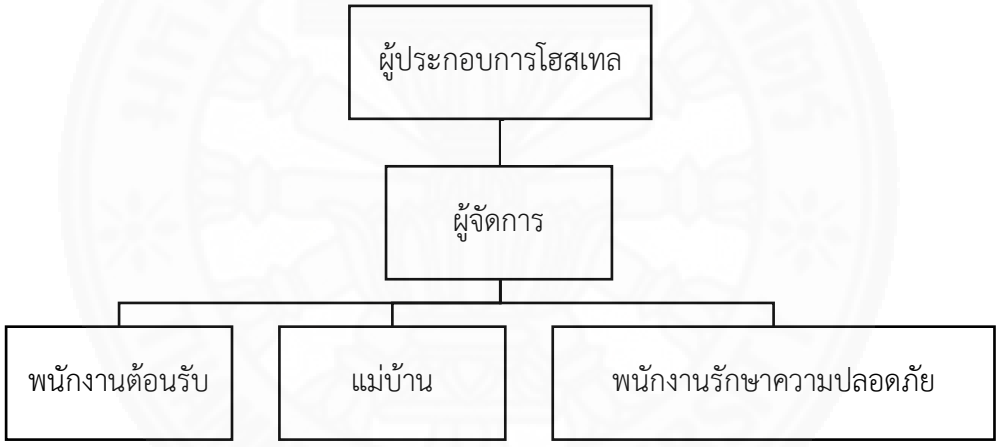
ภาพที่ 5.19 รูปแบบห้องพักของโฮสเทล

Ref. code: 25595816030018LXO

5.1.4 การวิเคราะห์ด้านการบริหารจัดการ

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลและผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล เกี่ยวกับการบริหารจัดการ พบว่า ธุรกิจโฮสเทลเป็นธุรกิจที่ให้ความสำคัญในเรื่องของการบริการ มีการเข้าถึงลูกค้ามากกว่าโรงแรม ซึ่งลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมีความต้องการ การต้อนรับและการดูแลอย่างเป็นกันเอง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องให้ความสำคัญในเรื่องของการอบรมพนักงาน ให้เข้าถึงลูกค้าได้อย่างเหมาะสม โดยจำนวนพนักงานควรมีอย่างน้อย 6 คน ประกอบด้วย

1) ผู้จัดการ 1 คน
2) พนักงานต้อนรับ 2 คน
3) แม่บ้าน 2 คน
4) พนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน



ภาพที่ 5.20 โครงสร้างการบริหารจัดการพนักงานของโฮสเทล

5.2 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุน

เป็นการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก ก่อนการเริ่มโครงการโดยการตั้งสมมติฐานเงินทุน เปรียบเทียบต่อผลตอบแทนที่ได้รับในกรณีต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดงบประมาณและระยะเวลาของโครงการที่เหมาะสม

สมมติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน (Financial Feasibility Study) ของโครงการในวิจัยฉบับนี้ กำหนดระยะเวลาการบริหารโครงการ 20 ปี

Ref. code: 25595816030018LXO

5.2.1 พื้นที่ให้เช่า (Rentable Area)

พื้นที่อาคารในส่วนของโฮสเทลมีพื้นที่ทั้งหมด 642 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องพักทั้งหมด 25 ห้อง 3 ประเภท คือ ห้องพักเตียงควีนไซส์ ห้องพักเตียงสองชั้น 4 เตียง และห้องพักเตียงสองชั้น 6 เตียง

ตารางที่ 5.10

จำนวนพื้นที่การใช้งานในอาคารทั้งหมดกับพื้นที่การเช่าห้องพัก

พื้นที่	ตารางเมตร	เปอร์เซ็นต์
พื้นที่อาคารทั้งหมด	642	100%
พื้นที่จากการเช่าห้องพัก	528	82.24%
- ห้องพักเตียงควีนไซส์	149.9	23.35%
- ห้องพักเตียงสองชั้น 4 เตียง	219.6	34.20%
- ห้องพักเตียงสองชั้น 6 เตียง	158.5	24.69%

5.2.2 สมมติฐานรายรับของโครงการ

รายรับของกรณีศึกษาโครงการโฮสเทลของวิจัยฉบับนี้ มีรายรับจากห้องพักและรายรับจากการให้เช่าพื้นที่ค้าขาย ได้แก่ ร้านอาหารและร้านเช่าจักรยาน

ตารางที่ 5.11

ตารางแสดงรายรับจากค่าเช่าห้องทั้งหมดของโฮสเทล

ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	ราคาต่อคืน	รายรับต่อวัน	รายรับต่อเดือน	รายรับต่อปี
นอนรวม 6 เตียง	3	500	9,000	270,000	3,240,000
นอนรวม 4 เตียง	5	550	11,000	330,000	3,960,000
ห้องส่วนตัว 1 เตียงควีนไซต์	9	1,200	10,800	324,000	3,888,000
ห้องครอบครัว 4 เตียง	5	2,400	12,000	360,000	4,320,000
ห้องครอบครัว 6 เตียง	3	3,600	10,800	324,000	3,888,000
รวมรายรับจากการเช่าห้อง	**25**	**-**	**53,600**	**1,608,000**	**19,296,000**

Ref. code: 25595816030018LXO

รวมรายรับจากห้องพักต่อคืนทั้งหมด 53,600 บาท รายรับจากห้องพักต่อเดือน 1,608,000 บาท และรวมรายรับจากห้องพักต่อปี 19,296,000 บาท

ตารางที่ 5.12

ตารางแสดงรายรับจากค่าเช่าห้องทั้งหมดของโฮสเทล กรณีอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 50 และ 40

ประเภทห้องพัก	รายรับต่อปีอัตราเข้าพักร้อยละ 60	รายรับต่อปีอัตราเข้าพักร้อยละ 50	รายรับต่อปีอัตราเข้าพักร้อยละ 40
นอนรวม 6 เตียง	1,944,000	1,620,000	1,296,000
นอนรวม 4 เตียง	2,376,000	1,980,000	1,584,000
ห้องส่วนตัว 1 เตียงควีนไซต์	2,332,800	1,944,000	1,555,200
ห้องครอบครัว 4 เตียง	2,592,000	2,160,000	1,728,000
ห้องครอบครัว 6 เตียง	2,332,800	1,944,000	1,555,200
รวมรายรับจากการเช่าห้อง	**11,577,600**	**9,648,000**	**7,718,400**

ตารางที่ 5.13

ตารางแสดงรายรับจากการให้เช่าพื้นที่ค้าขาย

รายรับอื่น	จำนวน	รายรับต่อเดือน	รายรับจากค่าบริการร้อยละ 20 ของรายรับ	รายรับต่อปี
ร้านอาหาร	1	3,500	700	50,400
ร้านเช่าจักรยาน	1	2,500	500	36,000
รวมทั้งหมด	2	6,000	1,200	86,400

รายรับจากการให้เช่าพื้นที่ค้าขายในส่วนของร้านอาหารและร้านเช่าจักรยาน มีรายรับต่อเดือน 6,000 บาท รายรับจากค่าบริการร้อยละ 20 ของรายรับต่อเดือน 1,200 บาท รวมรายรับจากการให้เช่าพื้นที่ค้าขายต่อปี 86,400 บาท

Ref. code: 25595816030018LXO

5.2.3 สมมติฐานต้นทุนของโครงการ

5.2.3.1 ต้นทุนที่ดิน

กรณีศึกษาของวิจัยฉบับนี้ เป็นการพัฒนาโครงการโดยการลงทุนซื้อที่ดิน โดยพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษามีขนาด 912.5 ตารางวา ราคาขายอยู่ที่ 1,665,000 บาท เมื่อรวมต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน รวมเป็นเงิน 6,524,375 บาท

ตารางที่ 5.14

ตารางแสดงรายละเอียดต้นทุนที่ดิน

ต้นทุนที่ดิน	จำนวนพื้นที่	ราคาหน่วยละ	รวม
ค่าที่ดิน	912.5 ตร.ว.	1,850	1,688,125
ค่าถมที่ดิน	912.5 ตร.ว.	1,000	912,500
ค่า Clearing and Grubbing	912.5 ตร.ว.	500	456,250
ค่าปรับปรุงภูมิทัศน์ และปลูกต้นไม้	3,650 ตร.ม.	800	2,920,000
ค่าเตรียมการ Site Preparation	912.5 ตร.ว.	600	547,500
รวมต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	-	-	**6,524,375**

5.2.3.2 ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ค่าก่อสร้างมูลค่า 17,614,600 บาท ค่างานระบบภายในโครงการมูลค่า 1,445,950 บาท ค่าเฟอร์นิเจอร์และงานระบบส่วนพื้นที่เช่ามูลค่า 1,392,500 รวมค่าก่อสร้าง งานระบบและเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งภายในทั้งหมดมูลค่า 20,453,050 บาท

ตารางที่ 5.15

ตารางแสดงรายละเอียดต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ต้นทุนค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนพื้นที่	ราคาหน่วยละ	รวม
ค่าก่อสร้างอาคาร ส่วนที่พัก	528 ตร.ม.	12,900	6,811,200
ค่าก่อสร้างอาคาร ส่วนสนับสนุน	104 ตร.ม.	12,900	1,341,600
ค่าก่อสร้างอาคาร ส่วนล็อบบี้	98 ตร.ม.	12,900	1,264,200

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.15 (ต่อ)

ตารางแสดงรายละเอียดต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ต้นทุนค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนพื้นที่	ราคาหน่วยละ	รวม
ค่าก่อสร้างห้องเครื่องระบบไฟฟ้า	15.20 ตร.ม.	6,000	91,200
สระว่ายน้ำและพื้นที่รอบ ๆ	120 ตร.ม.	22,500	2,700,000
ห้องขยะ	6.75 ตร.ม.	4,000	27,000
พื้นที่ทางเดินระหว่างห้อง, ปลูกต้นไม้ สวน	1,952 ตร.ม.	2,000	3,904,000
พื้นที่จอดรถ /มอเตอร์ไซด์	334 ตร.ม.	1,500	501,000
พื้นที่ ถนนสำหรับ รถ	678 ตร.ม.	800	542,400
รั้วรอบโครงการ	360 ม.	1,200	432,000
รวมค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง			**17,614,600**
ค่างานระบบภายในโครงการ	**จำนวน**	**ราคาหน่วยละ**	**รวม**
หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer)	1 ตัว	50,000	50,000
ตู้ Load Center	5 ตัว	2,000	10,000
ปั๊มน้ำ	3 ตัว	25,000	75,000
WaterTank	2 ตัว	30,000	60,000
Septic Tank	2 ตัว	25,000	50,000
ระบบสระว่ายน้ำ	1 เหมา	1,000,000	1,000,000
มิเตอร์ไฟฟ้า	8 ตัว	3,500	28,000
มิเตอร์น้ำ	8 ตัว	3,500	28,000
ติดตั้งหมายเลขโทรศัพท์	3 หมายเลข	4,500	13,500
เบ็ดเตล็ด ร้อยละ	10% ของมูลค่า	-	131,450
รวมค่างานระบบในโครงการ			**1,445,950**
ค่าเฟอร์นิเจอร์และงานระบบส่วนพื้นที่เช่า	**จำนวน**	**ราคาหน่วยละ**	**รวม**
แอร์คอนดิชั่น	26 ตัว	25,000	650,000
ลูก Circuit Breaker	150 ตัว	250	37,500
เฟอร์นิเจอร์ประกอบห้องเช่า	25 ชุด	20,000	500,000
อุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ outdoor ร้านอาหาร	7 ชุด	5,000	35,000
อุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ พื้นที่ต้อนรับ	1 เหมา	30,000	30,000

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.15 (ต่อ)

ตารางแสดงรายละเอียดต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ต้นทุนค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนพื้นที่	ราคาหน่วยละ	รวม
ระบบสุขาภิบาล (เหมารวม)	20 ชุด	7,000	140,000
รวมค่างานระบบในอาคาร			**1,392,500**
รวมค่าก่อสร้าง งานระบบและเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งภายในทั้งหมด			**20,453,050**

5.2.3.3 ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอื่นๆ

ประกอบด้วย ค่าออกแบบ ค่าขออนุญาตปลูกสร้างจาก อบต. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าทดแทนความเสี่ยง รวมค่าพัฒนาโครงการอื่นๆทั้งหมดมูลค่า 2,678,896.50 บาท

ตารางที่ 5.16

ตารางแสดงรายละเอียดค่าพัฒนาโครงการ

ต้นทุนพัฒนาโครงการ	ราคา
ค่าออกแบบสถาปัตย์, โครงสร้างและระบบ 3% ของมูลค่าก่อสร้าง	613,591.50
ค่าขออนุญาตปลูกสร้างจาก อบต.	20,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 5% ของมูลค่าก่อสร้าง	1,022,652.50
ค่า Contingency ทดแทนความเสี่ยง 5% ของการก่อสร้าง	1,022,652.50
รวมค่าพัฒนาโครงการ	**2,678,896.50**
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	**29,700,000**

สมมติฐานต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการโฮสเทลของวิจัยฉบับนี้รวมทั้งสิ้น 29,700,000 บาท

5.2.4 สมมติฐานค่าใช้จ่าย

สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน ค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายโครงการ

Ref. code: 25595816030018LXO

5.2.4.1 ค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน

จากการวิเคราะห์จำนวนพนักงานที่เพียงพอต่อการให้บริการของกรณีศึกษาโครงการ มีจำนวนทั้งสิ้น 6 คน (ตารางที่ 5.15) โดยค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนทั้งสิ้น 1,008,000 บาทต่อปี และมีการปรับอัตราเงินเดือนร้อยละ 3 ต่อปี

ตารางที่ 5.17

ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือน

เงินเดือน	จำนวน	หน่วยละ	รวม	ต่อปี
ผู้จัดการ	1	18,000	18,000	216,000
พนักงานรักษาความปลอดภัย	1	12,000	12,000	144,000
แม่บ้าน	2	15,000	30,000	360,000
พนักงานทั่วไป	2	12,000	24,000	288,000
จำนวนพนักงานทั้งสิ้น	**6**	**-**	**84,000**	**1,008,000**
อัตราการปรับเงินเดือน	**3% ทุกปี**			

5.2.4.2 ค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงาน

เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของอุปกรณ์สำนักงานส่วนล๊อบบี้ (ตารางที่ 5.16) รวมค่าใช้จ่ายส่วนอุปกรณ์สำนักงานทั้งสิ้น 53,100 บาท

ตารางที่ 5.18

ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงานส่วนล๊อบบี้

อุปกรณ์สำนักงานส่วนล๊อบบี้	จำนวน	หน่วยละ	รวม
โต๊ะทำงานเคาน์เตอร์	1 ชุด	5,000	5,000
เก้าอี้พนักงาน	2 ชุด	1,000	2,000
เก้าอี้ผู้มาติดต่อ	4 ชุด	600	2,400
Computer	1 ชุด	12,000	12,000
โทรศัพท์	2 ชุด	500	1,000
เครื่องแฟกซ์และ Printer	1 ชุด	3,500	3,500

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.18 (ต่อ)

ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงานส่วนล๊อบบี้

อุปกรณ์สำนักงานส่วนล๊อบบี้	จำนวน	หน่วยละ	รวม
Internet Router และอุปกรณ์ต่างๆ	3 ชุด	4,000	12,000
อุปกรณ์สำนักงานอื่นๆ	-	-	15,200
รวมอุปกรณ์สำนักงาน			**53,100**

กำหนดให้อาคารและวัสดุติดตรึง มีค่าเสื่อมราคาร้อยละ 2 ต่อปี

5.2.4.3 ค่าใช้จ่ายในโครงการ

ค่าใช้จ่ายในโครงการเป็นค่าใช้จ่ายรายปี ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัยอาคาร

ตารางที่ 5.19

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าใช้จ่ายโครงการ	ราคา
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา	50,000 บาท/ปี
ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน	7% ของรายรับ (ค่าเช่า)
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	5% ของรายรับ (ค่าเช่า)
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	7% ของรายรับ (ค่าเช่า)
ภาษีโรงเรือน	12.5% ของรายรับ (ค่าเช่า)
ค่าประกันภัยอาคาร	0.70% ของค่าก่อสร้างอาคาร

5.2.5 แหล่งเงินทุน

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในวิจัยฉบับนี้ แบ่งกรณีของแหล่งเงินทุนออกเป็น 2 กรณี คือ กรณีเงินทุนจากผู้ประกอบการ และ กรณีเงินทุนจากผู้ประกอบการร่วมกับการกู้เงินจากสถาบันการเงิน

Ref. code: 25595816030018LXO

5.2.5.1 เงินทุนจากผู้ประกอบการ

เป็นกรณีที่ผู้ประกอบการใช้เงินทุนของตนในการลงทุน ไม่มีการกู้เงินจากสถาบันการเงิน โดยตั้งสมมติฐานของผลตอบแทนที่ต้องการได้รับจากการลงทุนร้อยละ 7 ต่อปี มีความเสี่ยงในการลงทุนโดยกำหนดให้มีความเสี่ยงร้อยละ 3 ต่อปี ดังนั้น อัตราคิดลด (Discount Rate) กรณีที่ผู้ประกอบการไม่กู้เงินจากสถาบันการเงินอยู่ที่ ร้อยละ 10

5.2.5.2 เงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน

เป็นกรณีที่ผู้ประกอบการ มีการกู้เงินจากสถาบันการเงิน โดยกรณีศึกษานี้ เป็นการลงทุนในการซื้อที่ดินและลงทุนค่าก่อสร้างโครงการ ตั้งสมมติฐานเป็นผู้ประกอบการธุรกิจขนาดย่อม ทางสถาบันการเงินสามารถปล่อยเงินกู้ได้ในส่วนของค่าก่อสร้างโครงการไม่เกินร้อยละ 80 ของค่าก่อสร้าง ซึ่งกรณีนี้กำหนดให้สามารถกู้เงินจากสถาบันการเงินได้ที่ร้อยละ 70 ของค่าก่อสร้าง เนื่องจากเป็นผู้ประกอบการรายใหม่ โดยระยะเวลากู้เงิน 20 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.275 ต่อปีคงที่ ทำให้จำนวนเงินที่สามารถกู้เงินสถาบันการเงินได้ทั้งสิ้น 14,000,000 บาท ดังตารางที่ 5.18

ตารางที่ 5.20

ตารางแสดงสัดส่วนจำนวนเงินกู้จากสถาบันการเงิน

ค่าก่อสร้างรวมโครงการ	20,453,050
Loan To Value (LTV)	0.7
ดังนั้น สามารถกู้ได้จริง	14,317,135
	14,000,000
ค่าพัฒนาโครงการรวม	29,700,000
เงินส่วนของ ผู้ประกอบการ	15,700,000

ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินทุน WACC (Weighted Average Cost of Capital) กรณีเงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับกู้เงินจากสถาบันการเงิน จากเงื่อนไขจำนวนเงินที่สามารถกู้เงินได้ ทำให้สามารถกู้เงินได้ ร้อยละ 47 ของค่าพัฒนาโครงการรวม (ตารางที่ 5.19) ดังนั้น อัตราคิดลด (Discount Rate) กรณีนี้อยู่ที่ ร้อยละ 9.658

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.21

ตารางแสดงต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินทุน WACC (Weighted Average Cost of Capital)

แหล่งเงินทุน	**จำนวนเงิน**	**อัตราส่วน**	**อัตราผลตอบแทน (ลงทุน,ดอกเบี้ย)**	
เงินทุนผู้ประกอบการ	15,700,000	0.53	7%	0.037
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	14,000,000	0.47	6.275%	0.02958
รวมทั้งสิ้น	29,700,000	-	-	6.658%
ความเสี่ยงกิจการ				3.00%
อัตราคิดลด (Discount Rate)				9.658%

5.2.6 การประเมินโครงการ

การประเมินโครงการโดยการทดสอบสมมติฐานความเป็นไปได้ทางด้านการเงินด้วยการวิเคราะห์กระแสเงินสด (Cash Flow Analysis) โดยมีระยะเวลาในการลงทุน 20 ปี เปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทนรวมและค่าใช้จ่ายรวมโดยวิเคราะห์จาก

1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value หรือ NPV)

2) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio หรือ B/C)

3) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate Of Return หรือ IRR)

ในกรณีศึกษานี้เป็นการเปรียบเทียบผลตอบแทนของกรณีเงินทุนของผู้ประกอบการและกรณีเงินทุนของผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยสมมติฐานอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 60

ตารางที่ 5.22

ตารางเปรียบเทียบความคุ้มค่าทางด้านการเงินของโครงการ

กรณีที่	**ระยะเวลาคืนทุน**	**B/C**	**NPV>0**	**IRR**
1.เงินทุนผู้ประกอบการ (ไม่มีการกู้เงิน)				
อัตราการเข้าพัก 60%	6.21	1.24	20,385,580	17%
2.เงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน (53:47)				
อัตราการเข้าพัก 60%	5.04	1.26	29,273,487	21%

Ref. code: 25595816030018LXO

5.2.6.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV)

เป็นการวัดอัตราผลตอบแทนของโครงการโดยเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่ได้รับกับการลงทุนในโครงการอื่นที่ให้ผลตอบแทนเท่ากับอัตราคิดลด (Discount Rate) จากทั้งสองกรณี มีค่า NPV มากกว่า 0 แสดงให้เห็นว่า ผลตอบแทนที่ได้รับมีมากกว่าเงินที่ลงทุนไป มีความคุ้มค่าต่อการลงทุนทั้ง 2 กรณี โดยกรณีเงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงินได้รับผลตอบแทนที่มากกว่า กรณีเงินทุนของผู้ประกอบการเพียงอย่างเดียว

5.2.6.2 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C)

ในการตัดสินใจลงทุนโครงการ ควรรับโครงการที่มีค่า B/C ≥ 1 หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนมีมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุน ซึ่งทั้งสองกรณีมีค่า B/C มากกว่า 1 จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุนทั้งสองกรณี

5.2.6.3 อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR)

เป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงผลตอบแทนที่โครงการได้รับจากเงินที่ลงทุนไป โดยเลือกลงทุนกับโครงการที่มีค่า IRR สูงกว่าค่าเสียโอกาสของเงินทุน จากกรณีศึกษา พบว่า อัตราผลตอบแทนของโครงการ IRR ของทั้งสองกรณี มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสของเงินทุน โดยที่กรณีเงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงินให้ผลตอบแทนมากกว่ากรณีเงินทุนผู้ประกอบการ

จากการประเมินโครงการโดยการตั้งสมมติฐาน วิเคราะห์เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนของสองกรณีศึกษา พบว่า ทั้งสองกรณีมีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยที่กรณีที่เป็นเงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงินให้ผลตอบแทนที่สูงกว่ากรณีเงินทุนของผู้ประกอบการ ทั้งนี้ในการตัดสินใจเลือกแหล่งเงินทุนขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้ประกอบการต่อผลตอบแทนที่พึงได้รับ

5.2.7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

เป็นการวิเคราะห์กรณีศึกษาเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงตัวแปรที่สำคัญ ในงานวิจัยนี้ตัวแปรที่นำมาวิเคราะห์ คือ อัตราการเข้าพักและต้นทุนค่าก่อสร้าง เพื่อให้ได้ค่าของ ระยะเวลาในการคืนทุน NPV B/C และ IRR นำมาเปรียบเทียบหากรณีที่ให้ผลตอบแทนโครงการได้สูงสุดและมีความเหมาะสมต่อการลงทุนมากที่สุด (ตารางที่ 5.21) โดยอัตราการเข้าพักแบ่งออกเป็น 3 กรณี คือ อัตราการเข้าพักร้อยละ 60 50 และ40 ส่วนค่าก่อสร้างใช้ราคาประเมินค่าก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 3 กรณี คือ ราคาต่ำ ราคาปานกลาง และราคาสูง

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 5.23

ตารางสรุปผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางด้านการเงินของโครงการ

กรณีที่	ระยะเวลาคืนทุน	B/C	NPV>0	IRR
1.เงินทุนผู้ประกอบการ (ไม่มีการกู้เงิน)				
1.1 ต้นทุนสูงสุดและอัตราการเข้าพัก 60%	6.52	1.21	18,452,749	16%
1.2 ต้นทุนสูงสุดและอัตราการเข้าพัก 50%	7.99	1.09	11,326,393	13%
1.3 ต้นทุนสูงสุดและอัตราการเข้าพัก 40%	10.06	0.95	3,378,482	10%
1.4 ต้นทุนปานกลางและอัตราการเข้าพัก 60%	6.21	1.24	20,385,580	17%
1.5 ต้นทุนปานกลางและอัตราการเข้าพัก 50%	7.61	1.12	13,259,224	14%
1.6 ต้นทุนปานกลางและอัตราการเข้าพัก 40%	9.62	0.98	5,311,313	11%
1.7 ต้นทุนต่ำสุดและอัตราการเข้าพัก 60%	5.65	1.31	23,655,106	19%
1.8 ต้นทุนต่ำสุดและอัตราการเข้าพัก 50%	6.91	1.18	16,528,750	15%
1.9 ต้นทุนต่ำสุดและอัตราการเข้าพัก 40%	8.80	1.03	8,580,840	12%
2.เงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน (53:47)				
2.1 ต้นทุนสูงสุดและอัตราการเข้าพัก 60%	5.23	1.23	30,146,974	20%
2.2 ต้นทุนสูงสุดและอัตราการเข้าพัก 50%	6.13	1.11	22,861,353	17%
2.3 ต้นทุนสูงสุดและอัตราการเข้าพัก 40%	7.43	0.97	14,701,930	14%
2.4 ต้นทุนปานกลางและอัตราการเข้าพัก 60%	5.04	1.26	29,273,487	21%
2.5 ต้นทุนปานกลางและอัตราการเข้าพัก 50%	5.91	1.14	22,002,723	18%
2.6 ต้นทุนปานกลางและอัตราการเข้าพัก 40%	7.15	0.99	13,863,100	15%
2.7 ต้นทุนต่ำสุดและอัตราการเข้าพัก 60%	4.49	1.34	35,290,944	23%
2.8 ต้นทุนต่ำสุดและอัตราการเข้าพัก 50%	5.31	1.21	28,011,262	20%
2.9 ต้นทุนต่ำสุดและอัตราการเข้าพัก 40%	6.41	1.05	19,792,685	17%

จากการเปรียบเทียบ พบว่า ในกรณีลงทุนโดยเงินทุนของผู้ประกอบการเพียงอย่างเดียว มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่หากมีการใช้ราคาต้นทุนในระดับปานกลางและสูง เมื่อเกิดสถานการณ์ที่มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 40 เป็นระยะเวลานาน จะส่งผลให้ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C) ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ในกรณีลงทุนโดยเงินทุนของผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่หากมีการใช้ราคาต้นทุนระดับปานกลางและใน

Ref. code: 25595816030018LXO

ระดับสูง เมื่อเกิดสถานการณ์ที่มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 40 เป็นระยะเวลานาน จะส่งผลให้อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C) ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

ซึ่งกรณีลงทุนโดยเงินทุนของผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงินให้ผลตอบแทนที่มากกว่า กรณีลงทุนโดยเงินทุนของผู้ประกอบการเพียงอย่างเดียว และมีระยะเวลาคืนทุนที่น้อยกว่า ในการเลือกลงทุนของทั้งสองกรณีนี้ขึ้นอยู่กับความพึงพอใจและความเหมาะสมต่อผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการประสงค์จะได้รับ ซึ่งมีความเป็นไปได้ทั้งสองกรณี

5.3 การประเมินผลและข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญ

แนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการของวิจัยฉบับนี้ ได้รับการประเมินโดย

(1) ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล นายวรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ สถาปนิกผู้ก่อตั้งบริษัท Supergreen Studio เจ้าของผลงาน The Hostel Bible

(2) ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ นายจักรสิน น้อยไร่ภูมิ อาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ ศาลายา คอลัมนิสต์เกี่ยวกับการออกแบบสถาปัตยกรรมที่ให้ความสำคัญกับมิติทางสังคมและสิ่งแวดล้อม และผลงานพ๊อคเก็ตบุ๊คเกี่ยวกับสถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อม

ผลจากกการประเมินแนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการโดยผู้เชี่ยวชาญสรุปใน 2 ประเด็นดังนี้

5.3.1 ด้านกายภาพ

ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล ประเมินที่ตั้งของโครงการอยู่ในระดับดี การกำหนดประเภทห้องพักอยู่ในระดับพอใช้ ขนาดห้องพักอยู่ในระดับดี การกำหนดจำนวนห้องพักอยู่ในระดับพอใช้ เพราะจำนวนห้องพักที่ค่อนข้างน้อยเกินไปส่งผลให้มีพื้นที่ขายน้อย ควรมีการเพิ่มจำนวนห้องเพื่อเพิ่มรายรับให้กับโครงการ การออกแบบตกแต่งทั้งภายนอก ภายในและการออกแบบเพื่อให้เกิดการประหยัดพลังงานอยู่ในระดับพอใช้ ควรปรับปรุงให้มีการใช้พลังงานธรรมชาติมากขึ้น ห้องพักควรหมุนเวียนอากาศได้ดีหรือสามารถใช้งานได้โดยไม่ใช้เครื่องปรับอากาศ พื้นที่ใช้งานส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโฮสเทลอยู่ในระดับพอใช้ เพราะยังไม่ส่งเสริมการทำกิจกรรมร่วมกันเท่าที่ควร อาจเพิ่มฟังก์ชั่นการใช้งานที่ส่งเสริมการทำกิจกรรมร่วมกันเพิ่มเติม และปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องต่อกิจกรรมที่ส่งเสริมการอยู่ร่วมกัน

ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ ประเมินที่ตั้งของโครงการอยู่ในระดับดีมาก การกำหนดประเภท ขนาด และจำนวนห้องพักอยู่ในระดับดีมาก การออกแบบตกแต่งภายนอกอาคารอยู่ในระดับดี ซึ่งการจัดวางผังบริเวณ ในส่วนเส้นทางเข้าถึงโฮสเทล คาดเดาได้ง่ายเกินไป

Ref. code: 25595816030018LXO

อาจปรับปรุงเส้นทางเข้าถึงให้เกิดความประทับใจมากขึ้น ด้านการออกแบบเพื่อให้เกิดการประหยัดพลังงานอยู่ในระดับดี ควรเพิ่มเรื่องการใช้แสงธรรมชาติ ลมธรรมชาติและการกันแดดมากขึ้น การออกแบบพื้นที่ใช้งานส่วนกลางอยู่ในระดับดี การออกแบบฟังก์ชั่นการใช้งานและการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในโฮสเทล อยู่ในระดับดีมาก

5.3.2 ด้านการเงินและการบริหาร

ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล ประเมินการกำหนดราคาห้องพักอยู่ในระดับดี ประโยชน์ที่คาดว่าผู้ประกอบการสามารถได้รับจากแนวทางในการออกแบบของวิจัยฉบับนี้อยู่ในระดับ พอใช้ ควรมีการปรังปรุงในเรื่องพื้นที่ใช้งานให้เกิดความคุ้มค่ามีการใช้พลังงานธรรมชาติได้มากขึ้น และเพิ่มเติมพื้นที่ใช้งานที่ส่งเสริมความเป็นโฮสเทล

ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ ประเมินการกำหนดราคาห้องพักและประโยชน์ที่คาดว่าผู้ประกอบการสามารถได้รับจากแนวทางในการออกแบบของวิจัยฉบับนี้อยู่ในระดับ ดีมาก

Ref. code: 25595816030018LXO

บทที่ 6
สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย : กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก เป็นการศึกษาเพื่อตอบวัตถุประสงค์

1) ศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

2) ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

3) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

สรุปเป็นหัวข้อดังต่อไปนี้

6.1 สรุปลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

6.1.1 สถานที่ตั้งโครงการ

ทำเลที่ตั้งเป็นหนึ่งในองค์ประกอบของการตัดสินใจเข้าพักของนักท่องเที่ยวแต่ไม่ใช่ปัจจัยที่สำคัญที่สุด ควรดูปัจจัยที่ตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าในประเด็นอื่น ๆ ประกอบการตัดสินใจในการเลือกที่ตั้งควรคำนึงเรื่องของงบประมาณที่มีในการลงทุน ไม่ควรเกินร้อยละ 35 ของเงินทุน ซึ่งในส่วนของค่าที่ดินไม่สามารถกู้เงินจากสถาบันการเงินได้ จึงควรพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจ ส่วนความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย ในด้านสถานที่ตั้งจากการศึกษา พบว่า กลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย มีความต้องการตำแหน่งที่ตั้งที่มีระยะห่างจากแหล่งท่องเที่ยว 1.5 กม.-2 กม. ซึ่งเป็นระยะทางที่สามารถเดินเท้า ไป-กลับได้ภายในหนึ่งวัน เพราะ นอกจากมีระยะห่างที่ทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อแหล่งท่องเที่ยวแล้วนักท่องเที่ยวยังได้ซึมซับบรรยากาศท้องถิ่นของพื้นที่โดยรอบแหล่งท่องเที่ยว เนื่องจาก นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เดินทางโดยยานพาหนะส่วนตัวถึงร้อยละ 88.32 ทำให้ไม่จำเป็นต้องใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ แต่ควรอยู่ใกล้ร้านค้า ร้านอาหาร หรือมีร้านอาหารในโครงการเพื่อรองรับการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวหลังจากทำกิจกรรม

Ref. code: 25595816030018LXO

6.1.2 องค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทล

องค์ประกอบที่สำคัญของโฮสเทลมี 3 องค์ประกอบหลัก ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องพัก และออฟฟิศ ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางมีองค์ประกอบที่สำคัญอยู่ 6 องค์ประกอบ คือ สวน พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง พื้นที่นั่งเล่นในอาคาร พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และลานจอดรถ โดยพื้นที่นั่งเล่นในอาคาร พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร อาจเป็นพื้นที่เดียวกันได้ในกรณีที่มีพื้นที่จำกัด นอกจากนี้อาจมีการเพิ่มเติมพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย จากการแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยของวิจัยฉบับนี้ พบว่ามีความต้องการพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติม คือ สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร และร้านเช่าจักรยาน ในส่วนของห้องพักให้ความสำคัญเป็นอันดับถัดมารองจากพื้นที่ส่วนกลาง จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ควรมีห้องนอนในรูปแบบห้องส่วนตัว ที่สามารถเข้าพักได้ตั้งแต่ 2-6 คนต่อห้อง และมีห้องนอนแบบนอนรวมที่สามารถเข้าพักได้ 4-6 คนต่อห้อง ส่วนของออฟฟิศควรประกอบไปด้วย พื้นที่ต้อนรับ ครัว ห้องเก็บของ ห้องซักรีด และห้องเครื่องงานระบบต่าง ๆ

6.1.3 สัดส่วนจำนวนห้องพัก

จากการศึกษาเรื่องสัดส่วนจำนวนห้องพักของวิจัยฉบับนี้ได้ข้อสรุปว่า จำนวนห้องพักส่งผลต่อความเป็นไปได้ของโครงการเนื่องจาก เป็นผลตอบแทนหลักของโครงการ จึงควรมีความสอดคล้องต่อต้นทุนและระยะเวลาคืนทุนที่เหมาะสม จากกรณีศึกษาเป็นการลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ทั้งหมด รวมต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการทั้งหมดมีมูลค่า 29,700,000 บาท จากการวิเคราะห์ทางการตลาดถึงระดับราคาห้องพักที่มีความเป็นไปได้อยู่ในช่วง 500-3,600 บาท ราคาขึ้นอยู่กับประเภทของห้องพัก โดยแบ่งออกเป็นห้องนอนรวมร้อยละ 32 และห้องนอนส่วนตัวร้อยละ 68 ควรมีขั้นต่ำของจำนวนเตียงอยู่ที่ 85 เตียง หรือ 25 ห้อง โดยแบ่งออกเป็นห้องนอนรวม 6 เตียง จำนวน 3 ห้อง ห้องนอนรวม 4 เตียง จำนวน 5 ห้อง ห้องนอนส่วนตัว 1 เตียงคควีนไซต์ จำนวน 9 ห้อง ห้องครอบครัว 4 เตียง จำนวน 5 ห้องและห้องครอบครัว 6 เตียง จำนวน 3 ห้อง

สัดส่วนจำนวนห้องพักนอกจากคำนึงในเรื่องของผลตอบแทนที่ได้รับแล้วยังขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้ประกอบการต่อผลตอบแทนที่ได้รับและมีขนาดที่สามารถบริหารจัดการได้อย่างทั่วถึง

6.1.4 รูปแบบการออกแบบตกแต่งโฮสเทล

การมีเอกลักษณ์ของการออกแบบตกแต่งเป็นหนึ่งในองค์ประกอบที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ดี ซึ่งอาจมาจากการศึกษากลุ่มลูกค้าเป้าหมายและออกแบบเพื่อตอบสนองกลุ่มเป้าหมาย การออกแบบตามความชอบของผู้ประกอบการ หรือตามกระแสนิยมของตลาด

Ref. code: 25595816030018LXO

ซึ่งกระแสนิยมของตลาดจะมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นในทุกช่วง 5 ปี หากเลือกการออกแบบด้วยวิธีนี้ ควรมีการเตรียมงบประมาณในการปรับปรุงด้านการออกแบบในทุก ๆ 5 ปี หรือหากเป็นการปรับปรุงอาคารเก่าอาจใช้จุดเด่นที่มีของอาคารเก่ามาสร้างความเป็นเอกลักษณ์ จากการศึกษาโครงการของวิจัยฉบับนี้ พบว่า การออกแบบตกแต่งที่ตอบสนองต่อนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย คือ การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในรูปแบบโมเดิร์นร่วมกับความชอบของผู้ประกอบการ เพื่อให้มีเอกลักษณ์ หรืออาจสร้างเอกลักษณ์จากจุดเด่นของสถานที่ตั้ง มีความโปร่งโล่ง เกิดการถ่ายเทอากาศได้ดี และเนื่องจากโฮสเทลเป็นธุรกิจที่พักที่มีต้นทุนไม่สูง จึงควรเลือกใช้วัสดุที่ทำให้สามารถลดค่าใช้จ่ายและลดช่วงระยะเวลาการก่อสร้างให้ไม่เกิน 1 ปี

6.1.5 การประหยัดพลังงาน

การประหยัดพลังงานเป็นสิ่งที่ควรคำนึงก่อนการออกแบบ แต่เนื่องด้วยโฮสเทลเป็นธุรกิจที่พักที่มีต้นทุนไม่สูง ในการประหยัดพลังงานจึงไม่ควรมีต้นทุนด้านระบบประหยัดพลังงานที่สูง ในกรณีศึกษาโครงการของวิจัยฉบับนี้ ใช้การวางผังอาคารและการออกแบบเพื่อให้เกิดการหมุนเวียนระบายอากาศได้ดี ติดตั้งฉนวนกันความร้อนที่ผนังและหลังคา เลือกใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ประหยัดไฟ และมีการติดตั้งระบบระบายอากาศเท่าที่จำเป็น

6.2 สรุปแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

6.2.1 ด้านการตลาด

ด้านการตลาด พบว่า ช่องทางการขายออนไลน์ (OTAs) เป็นช่องทางการประชาสัมพันธ์และจัดจำหน่ายที่สำคัญ หากมีการตีพิมพ์ลงสื่อออฟไลน์จะทำให้ประชาสัมพันธ์ที่พักได้ดียิ่งขึ้น ผู้ที่เคยใช้บริการเกิดการใช้ซ้ำและการบอกต่อมีความสำคัญที่สุด เพราะ เป็นช่องทางการตลาดที่ต้นทุนต่ำและให้ผลตอบรับที่ดี จึงควรให้ความสำคัญต่อการให้บริการ การดูแลเอาใจใส่ของพนักงานที่มีต่อลูกค้า อาจเป็นการมอบส่วนลดให้กับผู้ที่เคยมาใช้บริการในการเข้าพักครั้งต่อไป มีการจัดโปรโมชั่นในช่วงที่ไม่ใช่เทศกาลการท่องเที่ยว

จากกรณีศึกษาของวิจัยฉบับนี้ ด้านตำแหน่งทางการตลาด มีความเป็นไปได้ในการกำหนดระดับราคา 500-3,600 บาท แตกต่างกันตามประเภทห้อง ซึ่งเป็นระดับราคาที่ใกล้เคียงกับที่พักบริเวณโดยรอบ จากการแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยวกลุ่มตัวอย่าง พบว่า มีความต้องการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและการออกแบบตกแต่งที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในรูปแบบโมเดิร์น ซึ่งคู่แข่ง

Ref. code: 25595816030018LXO

ทางการตลาดในพื้นที่ศึกษานี้ ไม่มีการตอบสนองต่อความต้องการในสองประเด็นนี้ จึงยังเป็นช่องว่างทางการตลาดที่สามารถทำได้

6.2.2 แนวทางในการออกแบบโฮสเทล

แนวทางในการออกแบบวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และแจกแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ที่พักที่เหมาะสมต่อกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยของวิจัยฉบับนี้ คือ การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในรูปแบบโมเดิร์น เรียบง่าย มีความโปร่งโล่ง วัสดุที่เลือกใช้ในการก่อสร้างคำนึงในเรื่องระยะเวลาในการก่อสร้างและการนำกลับมาใช้ใหม่ ในที่นี้เลือกใช้โครงสร้างเหล็กร่วมกับผนังคอนกรีต ไม้สังเคราะห์เพื่อง่ายต่อการดูแลรักษา ด้านองค์ประกอบของโฮสเทล ประกอบด้วย ห้องพัก พื้นที่ส่วนต้อนรับ พื้นที่รับประทานอาหาร ห้องครัว พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง สระว่ายน้ำ ออฟฟิศ ที่จอดรถ ร้านอาหาร และร้านเช่าจักรยาน

ในส่วนของห้องพักให้ความสำคัญน้อยกว่าส่วนพื้นที่ใช้งานส่วนกลาง เน้นความเรียบง่าย เลือกใช้โทนสีที่สบายตา ซึ่งอาจตกแต่งให้มีความสอดคล้องกับการท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร เพื่อเป็นจุดเด่นให้กับสถานที่พัก

6.2.3 การบริหารจัดการ

ธุรกิจโฮสเทลเป็นธุรกิจที่พักที่ให้ความสำคัญของการบริการอย่างเป็นกันเอง ควรมีการอบรมพนักงานในเรื่องของการเข้าถึงลูกค้าได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากเป็นธุรกิจขนาดเล็กจึงควรมีการบริหารงานอย่างเป็นกันเอง โดยจำนวนพนักงานควรมีอย่างน้อย 6 คน ประกอบไปด้วย ผู้จัดการ 1 คน พนักงานต้อนรับ 2 คน แม่บ้าน 2 คน พนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน

6.3 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในการพัฒนาโฮสเทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยของวิจัยฉบับนี้ เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจาก สมมติฐานรายรับของโครงการ สมมติฐานต้นทุนของโครงการ สมมติฐานค่าใช้จ่าย แหล่งเงินทุน นำมาประเมินความเป็นไปได้ของโครงการด้วยการวิเคราะห์กระแสเงินสด (Cash Flow Analysis) มีระยะเวลาในการลงทุน 20 ปี เปรียบเทียบผลตอบแทนรวมและค่าใช้จ่ายรวมจาก NPV B/C และ IRR มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

Ref. code: 25595816030018LXO

6.3.1 สมมติฐานรายรับของโครงการ

รายรับของกรณีศึกษาโครงการโฮสเทลของวิจัยฉบับนี้ มีรายรับจากห้องพักและรายรับจากการให้เช่าพื้นที่ค้าขาย ได้แก่ ร้ายอาหารและร้านเช่าจักรยาน โดยรายรับในส่วนห้องพักในอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 อยู่ที่ 11,577,600 บาทต่อปี และรายรับจากการให้เช่าพื้นที่ค้าขาย 86,400 บาทต่อปี

6.3.2 สมมติฐานต้นทุนของโครงการ

ต้นทุนของโครงการ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินทั้งหมด 6,524,375 บาท ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 20,453,050 บาท และต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอื่น ๆ 2,678,896.50 รวมต้นทุนของโครงการทั้งสิ้น 29,700,000 บาท

6.3.3 สมมติฐานค่าใช้จ่าย

สมมติฐานค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเงินเดือนให้กับพนักงาน โดยมีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 6 คน รวมค่าใช้จ่ายพนักงานต่อปี 1,008,000 บาท มีอัตราการปรับเงินเดือนอยู่ร้อยละ 3 ต่อปี ค่าใช้จ่ายด้านอุปกรณ์สำนักงานในส่วนล๊อบบี้ทั้งสิ้น 53,100 บาท และค่าใช้จ่ายในโครงการเป็นลักษณะค่าใช้จ่ายรายปี ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา 50,000 บาทต่อปี ค่าใช้จ่ายด้านพลังงานร้อยละ 7 ของรายรับจากห้องพัก ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดร้อยละ 5 ของรายรับจากห้องพัก ภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7 ของรายรับจากห้องพัก ภาษีโรงเรือนร้อยละ 12.5 ของรายรับจากห้องพัก และค่าประกันภัยอาคารร้อยละ 0.70 ของค่าก่อสร้างอาคาร

6.3.4 แหล่งเงินทุน

ในกรณีศึกษาของวิจัยฉบับนี้แบ่งออกเป็น 2 กรณีศึกษา คือ กรณีเงินทุนจากผู้ประกอบการผลตอบแทนที่ต้องการได้รับจากการลงทุนร้อยละ 7 ต่อปี มีความเสี่ยงร้อยละ 3 ต่อปี อัตราคิดลด (Discount Rate) อยู่ที่ร้อยละ 10 และกรณีเงินทุนจากผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยสามารถกู้เงินได้ในส่วนของค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างอาคารร้อยละ 70 ของค่าก่อสร้าง มีระยะเวลากู้เงิน 20 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.275 คือ 14,000,000 บาท และเงินทุนจากผู้ประกอบการ 15,700,000 บาท โดยเงินทุนผู้ประกอบการต่อเงินกู้จากสถาบันการเงินในอัตราส่วน 53:47 อัตราผลตอบแทนรวมร้อยละ 6.658 มีค่าความเสี่ยงของกิจการร้อยละ 3 ดังนั้นอัตราคิดลดของกรณีนี้อยู่ที่ 9.658

6.3.5 ประเมินโครงการ

ในกรณีศึกษาโครงการของวิจัยฉบับนี้เป็นการวิเคราะห์กระแสเงินสด (Cash Flow Analysis) ในอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 พบว่า ในกรณีเงินทุนผู้ประกอบการ มีระยะเวลาคืนทุน 6.21 ปี ค่า B/C 1.24 ค่า NPV 20,385,580 และค่า IRR ร้อยละ 17 กรณีเงินทุน

Ref. code: 25595816030018LXO

ผู้ประกอบการร่วมกับสถาบันการเงิน มีระยะเวลาในการคืนทุน 4.98 ปี ค่า B/C 1.27 ค่า NPV 32,080,681 และค่า IRR ร้อยละ 21 ซึ่งทั้งสองกรณีมีความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยกรณีเงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงินให้ผลตอบแทนที่สูงกว่ากรณีเงินทุนผู้ประกอบการ

6.4 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาของวิจัยฉบับนี้ แบ่งออกเป็น ข้อเสนอแนะสำหรับการนำไปใช้ และข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยต่อไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

6.4.1 ข้อเสนอแนะสำหรับการนำผลการวิจัยไปใช้

1) จากผลการศึกษาด้านการออกแบบ ในการนำไปใช้ควรคำนึงเรื่องการจัดวางผังบริเวณให้มีพื้นที่ใช้งานสำหรับสร้างรายได้ที่คุ้มค่าต่อการลงทุน

2) จากผลการศึกษาในเรื่องสัดส่วนจำนวนห้องพักเป็นการกำหนดประเภทห้องพัก จากกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดนครนายกเป็นหลัก หากผู้ประกอบการนำไปใช้ในบริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหารจังหวัดอื่น ควรมีการศึกษาถึงความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวในพื้นที่นั้น ๆ เพิ่มเติม

3) ด้านการออกแบบ ในการนำไปใช้ ควรมีการออกแบบให้อาคารใช้แสงธรรมชาติ ลมธรรมชาติ และการกันแดดที่มีความสอดคล้องต่อสภาพภูมิอากาศของสถานที่ตั้งเพื่อให้อาคารเกิดประสิทธิภาพสูงสุด

4) ด้านการบริหารจัดการ ควรมีการว่าจ้างงานคนในพื้นที่ เพื่อเป็นการส่งเสริมการสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน เกิดการกระจายรายได้สู่ชุมชน

5) จากผลการศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ทางการเงิน กรณีเงินทุนผู้ประกอบการเป็นการกำหนดอัตราคิดลดที่ต้องการค่อนข้างสูง หากมีการพิจารณาในส่วนนี้เพิ่มเติมจะทำให้ค่าใช้จ่ายเกิดการเปลี่ยนแปลงและมีความเหมาะสมเพิ่มขึ้น

6) จากผลการศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ทางการเงิน เป็นกรณีศึกษาที่มีราคาห้องพักคงที่ ในความเป็นจริงอาจมีการปรับค่าห้องพักให้มีราคาลดลง ในช่วงที่ไม่ใช่เทศกาลท่องเที่ยวเพื่อกระตุ้นให้เกิดการเข้าพักเพิ่มมากขึ้น

Ref. code: 25595816030018LXO

6.4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยต่อไป

1) การออกแบบที่พักประเภทโฮสเทลควรมีการศึกษาเรื่องของอาคารประหยัดพลังงาน เพื่อให้โฮสเทลเชิงนิเวศและผจญภัย สามารถใช้งานได้โดยไม่มีการใช้เครื่องปรับอากาศ ช่วยลดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2) จากผลการศึกษาเรื่องของความเป็นไปได้ทางการเงิน 2 กรณีศึกษา คือ กรณีเงินทุนผู้ประกอบการ และกรณีเงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงิน เนื่องจากธุรกิจโฮสเทลเป็นธุรกิจขนาดเล็กที่มีต้นทุนจำกัด จึงควรมีการศึกษาถึงแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อลดต้นทุนของผู้ประกอบการ

3) จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลให้โฮสเทลประสบความสำเร็จประกอบด้วย จุดขาย ทำเลและการตลาด และการสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน ในงานวิจัยฉบับนี้ไม่ได้มุ่งเน้นศึกษาด้านการสร้างชุมชนของการอยู่ร่วมกัน จึงควรมีการศึกษาเพิ่มเติมในประเด็นดังกล่าว

Ref. code: 25595816030018LXO

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2544). *ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับโฮมสเตย์*. กรุงเทพฯ: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย.

กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน. (2548). *การอนุรักษ์พลังงานสำหรับโรงแรม.* กรุงเทพฯ: กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน.

ฉลองศรี พิมลสมพงศ์. (2551). *การวางแผนและพัฒนาตลาดการท่องเที่ยว* (พิมพ์ครั้งที่ 8). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ฉันทัช วรรณถนอม. (2552). *อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว*. กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดสามลดา.

นิศา ชัชกุล. (2550). *อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

บุญชนะ บุญเลิศ. (2554). *รวยจริงกับการลงทุนทำโรงแรมรีสอร์ทและพลาซ่าขนาดจิ๋ว = Rich with small hotel & plaza investment style walk boutique hotel & spa-za.* กรุงเทพฯ: บริษัท สุพรีเรีย พริ้นติ้งเฮ้าส์ จำกัด.

ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ. (2542). *การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น.

ไพฑูรย์ พงศะบุตร. (2546). *การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ*. กรุงเทพฯ: สำนักงานกลาง หอรัษฎากรพิพัฒน์ในพระบรมมหาราชวัง กทม.

วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์, และ จิตติพันธ์ ศรีกสิกรณ์. (2558). *The Hostel Bible*. กรุงเทพฯ: ซูเปอร์กรีน สตูดิโอ.

วศินา จันทรศิริ. (2556). *มนุษย์กับระบบนิเวศ*. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมธิราช.

วิมล จิโรจพันธุ์, ประชิด สกุณะพัฒน์, และ อุดม เชยกีวงศ์. (2548). *การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ*. กรุงเทพฯ: แสงดาว.

Lickorish, L. J. & Jenkins, C. L. (1997). *An Introduction to Tourism*. Oxford, England: Butterworth Heinemann.

Ministry of Education, PO Box 1666. (2006). *GUIDELINES TO THE EDUCATION (HOSTEL) REGULATIONS 2005*. Wellington, New Zealand: Crown Copyright.

Pearce, D. (1991). *Tourist Development* (2nd ed.). New York: John Wiley & Sons. (Original work published 1989).

Ref. code: 25595816030018LXO

Rutes, Walter A., Penner, Richard H.& Adams, Lawrence. (2001). Hotel Design Planning and Development. Oxford: Gray Publishing, Architectural Press.

Weaver, D. (2001). *Ecotourism*. Milton: John Wiley & Sons Australia.

Williams, S. (2003). *Tourism and Recreation*. London: Pearson Education.

บทความวารสาร

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (17 กรกฎาคม 2556). สรุปผลงานวิจัยโครงการศึกษาสถานการณ์และโอกาสการส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยวกลุ่ม Eco & Adventure. *TAT Review Magazine*, 56(3). สืบค้นจาก http://www.etatjournal.com/web/menu-read-tat/menu-read-web-etatjournal/menu-2013/menu-2013-jul-sep/530-32556-eco-adventure

วิทยานิพนธ์

เกรียงไกร ลุสวัสดิ์. (2553). *ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโรงแรมราคาประหยัด ในจังหวัดเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก: กรณีศึกษา อำเภอเมือง จังหวัดมุกดาหาร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาสถาปัตยกรรม.

นภมณี ขจรวงษ์. (2556). *การศึกษาความเป็นไปได้โรงแรมราคาประหยัด (Budget Hotel)*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.

วรา สวัสดีผล. (2550). *แนวทางการบริหารจัดการและการออกแบบพื้นที่ท่องเที่ยวเชิงผจญภัยในหน่วยทหารกองทัพบก*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาสถาปัตยกรรม.

สมบูรณ์ จันทร์แสงโชติ. (2556). *วิธีการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโรงแรมเพื่อประกอบการขอสินเชื่อค่าก่อสร้างอาคารกับสถาบันการเงิน.* (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

Ref. code: 25595816030018LXO

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (11 มิถุนายน 2555). *พิธีบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือการพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร*. สืบค้นจาก http://www.mots.go.th/ewt_news.php?nid=4186

จิตรานุช รักสัจจา. (25 ธันวาคม 2557). *ประเภทของนักท่องเที่ยว*. สืบค้นจาก http://www.uttvc.ac.th/uttvc/newweb/2701_1001/g1c.html

ชัยเชต โสพิมพา. (5 กุมภาพันธ์ 2558). *ศึกษากลุ่มลูกค้าเป้าหมายด้วย 6W 1H Model*. สืบค้นจาก http://thbusinessinfo.blogspot.com/2015/02/6w-1h-model.html

ชัยเชต โสพิมพา. (9 กุมภาพันธ์ 2558). *STP คืออะไร?*. สืบค้นจาก http://thbusinessinfo.blogspot.com/2015/02/stp.html

บัญชาการ วินัยพานิช. (2 กุมภาพันธ์ 2560). *3Rs และการคัดแยกขยะมูลฝอย.* สืบค้นจาก http://www.pcm.ac.th/druweb/sites/default/files/uploads/1/pdf

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (15 มกราคม 2559). *ส่องพฤติกรรม"แบ็กแพ็กเกอร์"*. สืบค้นจาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1452828091

วารัชต์ มัธยมบุรุษ. (18 มกราคม 2557). *รูปแบบการท่องเที่ยว*. สืบค้นจาก https://tourismatbuu.wordpress.com/ความรู้เบื้องต้นการท่อ/รูปแบบการท่องเที่ยว/

ศรัณยพงศ์ เที่ยงธรรม. (4 กุมภาพันธ์ 2559). *MARKETING 101: กลยุทธ์การตลาด = STP เรื่องนี้ต้องมาก่อน 4P*. สืบค้นจาก http://marketeer.co.th/archives/70918

สำนักงานการท่องเที่ยวโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า. (2558). *แผนที่แสดงสถานที่ท่องเที่ยว รร.จปร.* สืบค้นจาก http://www.tourismcrma.com/

มูลนิธิสืบนาคะเสถียร. (19 พฤศจิกายน 2552). *ป่าไม้ในเมืองไทย*. สืบค้นจาก http://www.seub.or.th/

Archdaily. (2015, April 21). *Yerbas del Paraíso Commune / IR arquitectura.* Retrieved from http://www.archdaily.com/621289/yerbas-del-paraiso-commune-ir-arquitectura

Lonely planet. (2015, May 28). *The irresistible rise of the 'poshtel'*. Retrieved from http://www.lonelyplanet.com/budget-travel/best-of-budget-travel/content/travel-tips-and-articles/the-irresistible-rise-of-the-poshtel

Ref. code: 25595816030018LXO

MGR Online. (9 มกราคม 2559). *ฟันธง! ธุรกิจ "ที่พักโฮสเทล" ดาวเด่นปี 59 เจาะตลาดนักเที่ยวกระเป๋าแบน*. สืบค้นจาก http://www.manager.co.th/iBizChannel/

Skyscanner. (26 พฤษภาคม 2559). *เทรนด์มาแรงของรูปแบบการท่องเที่ยวปีล่าสุดในหมู่นักเดินทางชาวไทย*. สืบค้นจาก https://www.skyscanner.co.th/news/inspiration/thai-tourist-trend-2016/

iHotel Marketer. (4 กรกฎาคม 2555). *Competitor Analysis การวิเคราะห์คู่แข่งขันในตลาดของธุรกิจโรงแรม*. สืบค้นจาก http://www.ihotelmarketer.com/index.php?option=com_k2&view=item&id=194:competitor-analysis

iHotel Marketer. (30 กรกฎาคม 2555). การกำหนดตำแหน่งการตลาด. สืบค้นจาก http://www.ihotelmarketer.com/index.php?option=com_k2&view=item&id=226:market-positioning

Thaimarketing. (11 พฤศจิกายน 2557). *7P กับธุรกิจบริการ ประกอบไปด้วยอะไรบ้าง*. สืบค้นจาก http://thaimarketing.in.th/2014/11/11/service-marketing-mix/

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาคผนวก

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาคผนวก ก
แบบสัมภาษณ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่ง ท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อ พฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

2. ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่อง- เที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

3. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทล

ชื่อ..... ☐ ชาย ☐ หญิง อายุ.....ปี

ตำแหน่ง.....

ชื่อโฮสเทล..... จำนวนห้องพัก.....ห้อง

ระยะเวลาที่ดำเนินธุรกิจโฮสเทลจนถึงปัจจุบัน..... ปี

รายละเอียดของประเด็นที่ทำการสัมภาษณ์

1. ข้อมูลพื้นฐานของโฮสเทล

เนื้อที่ดินโครงการ ..... ตารางวา	พื้นที่อาคาร ..... ตารางเมตร
งบประมาณในการก่อสร้าง ..... บาท	จำนวนพนักงาน ..... คน
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อปี ..... บาท	รายได้เฉลี่ยต่อปี ..... บาท
ระยะเวลาในการคืนทุน ..... ปี	อัตราผลตอบแทนต่อปี ..... %
อัตราการเข้าพัก ..... % ต่อเดือน .....% ต่อปี	ราคาห้องพักโดยเฉลี่ย..... บาทต่อห้อง

Ref. code: 25595816030018LXO

ประเภทห้องพักที่มีในโฮสเทล.....

ประเภทเตียงที่มีในโฮสเทล.....

ขนาดของห้องพักที่มีในโฮสเทล.....

2 . ช่ายเล่าถึงจุดเริ่มต้นของธุรกิจของท่าน ว่ามีความเป็นมาอย่างไร

.....

.....

3. ท่านมีแนวทางหรือแรงบันดาลใจอะไร ที่ใช้ในการออกแบบโฮสเทล

.....

.....

4. ท่านคิดว่าการออกแบบโฮสเทลในสไตล์ไหนที่กำลังเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว และท่านได้นำเรื่องนี้มาเป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดสไตล์ของท่านด้วยหรือไม่อย่างไร

.....

.....

5. องค์ประกอบในห้องพักมีอะไรบ้าง อะไรคือสิ่งจำเป็นที่นักท่องเที่ยวต้องการ

.....

.....

6. พื้นที่ใช้งานในที่พักประกอบไปด้วยอะไรบ้างสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานต่างๆมีสัดส่วนอย่างไร

.....

.....

7. ในความคิดเห็นของท่านจำนวนห้องพักที่เหมาะสมต่อโฮสเทลควรมีจำนวนเท่าไหร่ เพราะอะไร

.....

.....

8. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการพิเศษของโฮสเทลของท่านมีอะไรบ้าง

.....

.....

9. พื้นที่ใช้งานส่วนบริการ (office) ประกอบไปด้วยพื้นที่ใช้งานอะไรบ้าง

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

10. ในการจัดสรรงบประมาณในการออกแบบตกแต่งโฮสเทลนั้น ท่านคิดว่าควรให้ความสำคัญต่อพื้นที่ใดมากที่สุดและพื้นที่ไหนน้อยที่สุด เรียงลำดับคะแนนจากมากสุดไปน้อยสุด ประกอบไปด้วย 9 พื้นที่คือ พื้นที่ต้อนรับ ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องรับประทานอาหาร ห้องครัว พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนบริการ (office) พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่อำนวยความสะดวกอื่นๆ

.....

.....

11. ที่พักของท่านมีการจัดการด้านการใช้ทรัพยากรอย่างไรในประเด็น น้ำ พลังงาน การกำจัดของเสียและการใช้ เทคโนโลยีอย่างไรบ้าง วิธีที่ใช้ในการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหาร

.....

.....

12. โฮสเทลของท่านมีความเกี่ยวข้องกับชุมชนหรือมีการนำเรื่องวัฒนธรรมในท้องถิ่นมาเป็นส่วนเกี่ยวข้องกับโฮสเทลของท่านหรือไม่ และพื้นที่แบบใดในโฮสเทลของท่านที่มีการส่งเสริมการท่องเที่ยวหรือวัฒนธรรมชุมชน

.....

.....

13. ที่พักของท่านมีการออกแบบที่คำนึงถึงธรรมชาติเป็นส่วนหนึ่งของการออกแบบหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

14. เหตุผลที่ท่านเลือกลงทุนธุรกิจโฮสเทล

.....

.....

15. ปัจจัยอะไรบ้าง ที่ส่งผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการของท่าน

.....

.....

16. วิธีการที่ท่านใช้ในการกำหนดราคาห้องพักของโฮสเทลของท่าน

.....

.....

17. ในช่วงการลงทุนนั้น ท่านใช้เงินลงทุนช่วงใดมากที่สุดและช่วงใดน้อยที่สุด

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

18. สิ่งที่เป็นจุดเด่นของโฮสเทลของท่านมีอะไรบ้าง

.....

.....

19. ท่านมีการประชาสัมพันธ์ โฆษณาที่พักของท่านผ่านทางช่องทางใดบ้าง และช่องทางไหนที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้ามากที่สุด

.....

.....

20. โฮสเทลของท่านมีการใช้โปรโมชั่นหรือไม่ หากมีท่านมีโปรโมชั่นอะไรบ้างในช่วงเวลาใด

.....

.....

21. ท่านใช้วิธีใดในการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับบุคลากรของท่านที่เหมาะสมต่อลูกค้าของท่าน

.....

.....

22. ท่านใช้วิธีใดในการเข้าถึงลูกค้าที่มาเข้าพักโฮสเทลของท่าน

.....

.....

23. ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านพบจากธุรกิจโฮสเทลของท่านมีอะไรบ้าง ทั้งในแง่ของการลงทุน การบริหารจัดการ ปัญหาจากลูกค้า และสถานที่

.....

.....

24. แนวทางที่ท่านใช้ในการพัฒนาธุรกิจโฮสเทลของท่านให้ประสบผลสำเร็จในด้านต่างๆอย่างไรบ้าง

ด้านการเงินการลงทุน.....

ด้านการให้บริการ.....

ด้านการบริหารจัดการ.....

ด้านการตลาด.....

ด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง.....

ณ-ฌรี แก่นทอง

นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่ง ท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

2. ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิง-นิเวศและผจญภัย

3. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่ง-ท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านโฮสเทล

ชื่อ..... ☐ชาย ☐หญิง อายุ.....ปี

ตำแหน่ง.....

รายละเอียดของประเด็นที่ทำการสัมภาษณ์

1. ในความคิดเห็นของท่าน Hostel คืออะไร มีความแตกต่างจากที่พักประเภทอื่นอย่างไร

.....

.....

2. ช่วยเล่าถึงประสบการณ์ที่ท่านมีต่อธุรกิจโฮสเทล ว่ามีความเป็นมาอย่างไร

.....

.....

3. ทำไม Hostel ในปัจจุบันจึงมีแนวโน้มเติบโตสูง อะไรคือเหตุจูงใจให้เกิดการลงทุนของธุรกิจประเภทนี้ แล้วใครที่เป็นคนลงทุน

.....

.....

4. ย่านที่มีแนวโน้มเติบโตของธุรกิจโฮสเทล มีลักษณะอย่างไร

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

5. เป็นไปได้หรือไม่ที่ Hostel จะเกิดขึ้นในแหล่งท่องเที่ยวที่ไม่ได้อยู่ในย่านตัวเมือง แต่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่เฉพาะเช่น แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย และโฮสเทลจะประสบความสำเร็จได้หรือไม่

.....

.....

6. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการมีอะไรบ้าง

.....

.....

7. ท่านคิดว่ารูปแบบหรือเอกลักษณ์ทางกายภาพ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้ บริการ Hostel มากน้อยแค่ไหน และอะไรคือเหตผุลที่ทำให้นักท่องเที่ยวตัดสินใจเลือกหรือยอมจ่ายค่าบริการเพื่อเข้าพักโฮสเทล

.....

.....

8. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับรูปแบบการตกแต่งโฮสเทล และรูปแบบใดที่เป็นที่ต้องการของนักท่องเที่ยว

.....

.....

9. การกำหนดประเภทของห้องพัก สัดส่วนจำนวนห้องพักที่เหมาะสมต่อโฮสเทล เตียงที่เลือกใช้ ควรคำนึงถึงปัจจัยใดบ้าง และควรมีสัดส่วนจำนวนอย่างไร

.....

.....

10. องค์ประกอบในห้องพักประกอบไปด้วยอะไรบ้าง

.....

.....

11. พื้นที่ใช้งานในที่พักประกอบไปด้วยอะไรบ้างสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานต่างๆควรมีสัดส่วนอย่างไร

.....

.....

12. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการพิเศษที่เหมาะสมต่อโฮสเทลควรมีอะไรบ้าง

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

13. พื้นที่ใช้งานส่วนบริการ(office)ประกอบไปด้วยพื้นที่ใช้งานอะไรบ้าง

.....

.....

14. แนวทางการจัดการด้านการใช้ทรัพยากรในประเด็นเรื่อง น้ำ พลังงาน การกำจัดของเสีย และการใช้เทคโนโลยีมีลักษณะอย่างไร

.....

.....

15. ท่านคิดว่า Hostel มีความเกี่ยวข้องกับชุมชนหรือส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างไร และมีส่วนทำให้การท่องเที่ยวดีขึ้นหรือไม่ และพื้นที่แบบใดในโฮสเทลที่ควรจะมีการส่งเสริมการท่องเที่ยวหรือวัฒนธรรมชุมชน

.....

.....

16. การใช้ธรรมชาติเป็นส่วนหนึ่งของการออกแบบสามารถทำในรูปแบบไหนได้บ้าง

.....

.....

17. การลงทุนในธุรกิจโฮสเทลนั้นหากเป็นการสร้างใหม่ในที่ดินเปล่ามีความเป็นไปได้ของโครงการมากน้อยเพียงใด หรือรูปแบบการลงทุนที่เหมาะสมต่อธุรกิจดังกล่าว

.....

.....

18. งบประมาณในการลงทุนควรเป็นอย่างไร และสัดส่วนในการลงทุนประกอบไปด้วยอะไรบ้างในสัดส่วนอย่างไร

.....

.....

18.1 ในการจัดสรรเรื่องค่าใช้จ่ายควรคำนึงถึงค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง ในสัดส่วนเท่าใด

.....

.....

19. ระยะเวลาคุ้มทุนที่เหมาะสม

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

20. ร้อยละอัตราการเข้าพักต่อปีเฉลี่ย

.....

.....

21. แนวทางในการกำหนดราคาห้องพักเป็นอย่างไร

.....

.....

22. แนวทางในการสร้างจุดเด่นให้ที่พัก

.....

.....

23. ควรประชาสัมพันธ์ ทำการตลาดที่พักด้วยช่องทางใด

.....

.....

24. Promotion ของโฮสเทลที่เหมาะสม

.....

.....

25. การสร้างความน่าเชื่อถือของบุคลากรมีวิธีอย่างไรบ้าง

.....

.....

26. วิธีการในการเข้าถึงลูกค้า

.....

.....

27. จากประสบการณ์ของท่านอะไรคือ ปัญหาและอุปสรรคต่อการพัฒนาธุรกิจ Hostel

.....

.....

28. ปัจจัยที่ส่งผลให้ธุรกิจ Hostel ประสบความสำเร็จ

.....

.....

ณ-ฌรี แก่นทอง
นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่ง ท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อ พฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

2. ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่อง- เที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

3. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านที่พักเชิงนิเวศ

ชื่อ..... ☐ชาย ☐หญิง อายุ.....ปี

ตำแหน่ง.....

ประสบการณ์ด้านที่พักเชิงนิเวศของท่าน .....

.....

1. ในคำจำกัดความของท่าน ที่พักเชิงนิเวศคืออะไร

.....

.....

2. ช่ายเล่าถึงประสบการณ์ที่ท่านประทับใจต่อที่พักเชิงนิเวศที่ท่านเคยพบ

.....

.....

3. ลักษณะของที่พักเชิงนิเวศควรมีลักษณะอย่างไร และในการออกแบบที่พักเชิงนิเวศควรคำนึงถึงปัจจัยในด้านใดบ้าง

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

4. พื้นที่ใช้งานของที่พักเชิงนิเวศที่จำเป็นประกอบไปด้วยพื้นที่ใช้งานอะไรบ้าง ในสัดส่วนอย่างไร

.....

.....

5. ขนาดที่เหมาะสมทั้งในเรื่องของพื้นที่ดิน สัดส่วนจำนวนของห้องพักต่อพื้นที่ใช้งานต่างๆที่เหมาะสมต่อที่พักเชิงนิเวศควรมีขนาดและสัดส่วนอย่างไร ขนาดของห้องพัก ควรคำนึงถึงปัจจัยในด้านใดบ้าง

.....

.....

6. แนวทางการจัดการด้านการใช้ทรัพยากรในประเด็นเรื่อง น้ำ พลังงาน การกำจัดของเสีย และการใช้เทคโนโลยีของที่พักเชิงนิเวศมีลักษณะอย่างไร

.....

.....

7. ท่านคิดว่าที่พักเชิงนิเวศมีความเกี่ยวข้องกับชุมชนหรือส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างไร และมีส่วนทำให้ การท่องเที่ยวดีขึ้นหรือไม่ และพื้นที่แบบใดในที่พักที่ควรจะมีการส่งเสริมการท่องเที่ยวหรือวัฒนธรรมชุมชน รวมถึงวัสดุที่ใช้

.....

.....

8. การใช้ธรรมชาติเป็นส่วนหนึ่งของการออกแบบสามารถทำในรูปแบบไหนได้บ้าง (ทางตรง/ทางอ้อม)

.....

.....

9. ระยะทางระหว่างที่พักและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่เหมาะสมควรเป็นเท่าไหร่

.....

.....

10. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการของที่พักเชิงนิเวศมีอะไรบ้าง

.....

.....

11. ท่านคิดว่าแนวทางในการสร้างจุดเด่นให้กับที่พักเชิงนิเวศสามารถทำอย่างไรได้บ้าง

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

12. ลักษณะการท่องเที่ยวของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศเป็นอย่างไร เดินทางร่วมกับใคร มีพฤติกรรมที่เฉพาะตัวหรือไม่อย่างไร

.....

.....

13. แนวทางในการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างอะไรบ้างที่เหมาะสมต่อที่พักเชิงนิเวศ

.....

.....

ณ-ฌรี แก่นทอง
นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่ง ท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ใช้งานของโฮสเทล ที่มีความสอดคล้องต่อ พฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

2. ศึกษาแนวทางในการออกแบบที่พักที่ตอบสนองต่อการใช้งานของกลุ่มนักท่อง- เที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

3. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโฮสเทล บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย

ชื่อ..... ☐ชาย ☐หญิง อายุ.....ปี

ตำแหน่ง.....

ประสบการณ์แหล่งท่องเที่ยวเชิงผจญภัยของท่าน .....

.....

1. ในคำจำกัดความของท่าน แหล่งท่องเที่ยวผจญคืออะไร

.....

.....

2. ช่วยเล่าถึงจุดเริ่มต้นของธุรกิจแหล่งท่องเที่ยวผจญภัยของท่าน ว่ามีความเป็นมาอย่างไร

.....

.....

3. พื้นที่กิจกรรมของแต่ละกิจกรรมมีลักษณะอย่างไร และมีส่วนพักผ่อนให้กับนักท่องเที่ยวอะไรบ้าง

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

4. ลักษณะการเดินทางของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงผจญภัยมีการเดินทางด้วยลักษณะไหนบ้าง มาอย่างไร

.....

.....

5. กิจกรรมไหนที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจเป็นพิเศษหรือมีการทำกิจกรรมมากสุด

.....

.....

6. มีการจัดการด้านความปลอดภัยในพื้นที่กิจกรรมอย่างไร

.....

.....

7. กลุ่มนักท่องเที่ยวดังกล่าวเป็นใคร เพศ อายุ อาชีพ

.....

.....

8. ความสัมพันธ์กับคนที่เดินทางมาท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวเป็นใคร มากันต่อกลุ่มกี่คน

.....

.....

9. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการ

.....

.....

10. แนวทางในการสร้างจุดเด่นให้สถานที่ท่องเที่ยวเชิงผจญภัย

.....

.....

11. ช่วงเวลาที่นักท่องเที่ยวมักเดินทางมาท่องเที่ยวคือช่วงใด

.....

.....

12. มีการประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวเชิงผจญภัยของท่านผ่านทางช่องทางใดได้บ้าง

.....

.....

Ref. code: 25595816030018LXO

13. งบประมาณในการลงทุนแหล่งท่องเที่ยวของท่านเป็นเท่าไหร่ ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง

.....

.....

14. ค่าใช้จ่ายรายเดือนของแหล่งท่องเที่ยวของท่านประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง และค่าใช้จ่ายใดสูงที่สุดและน้อยที่สุด

.....

.....

ณ-ฌรี แก่นทอง
นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาคผนวก ข
แบบสอบถามนักท่องเที่ยว

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

แบบสอบถามความต้องการของนักท่องเที่ยวในการเลือกใช้บริการโฮสเทล
ชุดคำถามสำหรับนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก

คำชี้แจง 1 : แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮส-เทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก จัดทำโดย นางสาว ณ-ฌรี แก่นทอง นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คำชี้แจง 2 : วัตถุประสงค์ของแบบสอบถามฉบับนี้ เพื่อใช้ศึกษาถึงปัจจัยความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทล

ข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามผู้วิจัยจะใช้รหัสแทนชื่อและข้อมูลส่วนตัวของท่านในการบันทึกข้อมูลและจะดำเนินการทำลายข้อมูลตลอดจนข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับท่านภายหลังเสร็จสิ้นการวิจัย โดยข้อมูลของท่านจะถูกเก็บรักษาไว้ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นรายบุคคล แต่จะรายงานผลการวิจัยเป็นข้อมูลส่วนรวม ผู้มีสิทธิ์เข้าถึงข้อมูลของท่านจะมีเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยนี้

แบบสอบถามชุดนี้ประกอบไปด้วย
ตอนที่ 1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม
ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ
ตอนที่ 3 ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักใกล้แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร
ตอนที่ 4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

นางสาวณ-ฌรี แก่นทอง
นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย √ หน้าช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด หรือเติมคำลงในช่องว่างที่กำหนด

ตอนที่ 1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

   ☐ ชาย ☐ หญิง

2. อายุ

   ☐ 15-20 ปี ☐ 21-25 ปี ☐ 26-30 ปี ☐ 31-35 ปี ☐ 36-40 ปี

   ☐ 41-45 ปี ☐ 46-50 ปี ☐ 51-55 ปี ☐ 56-60 ปี ☐ มากกว่า 60 ปี

3. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

   ☐ 20,000-30,000 บาท ☐ 30,001-40,000 บาท

   ☐ 40,001-50,000 บาท ☐ มากกว่า 50,000 บาท

4. อาชีพ

   ☐ นักเรียน/นักศึกษา ☐ ข้าราชการ/เจ้าหน้าที่ของรัฐ

   ☐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ☐ เจ้าของธุรกิจ/อาชีพอิสระ

   ☐ พนักงานบริษัทเอกชน ☐ อื่นๆ

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ

5. ราคาห้องพักที่ท่านต้องการใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)

   ☐ ไม่เกิน 500 บาท ☐ 500-1,000 บาท ☐ 1,001-1,500 บาท

   ☐ 1,501-2,000 บาท ☐ 2,001-2,500 บาท ☐ 2,501-3,000 บาท

   ☐ มากกว่า 3,000 บาท

6. ช่วงเวลาท่องเที่ยวที่เลือกใช้บริการที่พักมากที่สุด

   ☐ เสาร์ – อาทิตย์ ☐ วันหยุดเทศกาลและวันหยุดนักขัตฤกษ์

   ☐ อื่นๆ.....

7. รูปแบบห้องพักที่ท่านเลือกพัก

   ☐ ห้องนอนเดี่ยว ☐ ห้องนอนรวมชาย-หญิง ☐ ห้องนอนรวมหญิงล้วน

8. รูปแบบห้องน้ำในที่พัก

   ☐ ห้องน้ำในห้องพัก ☐ ห้องน้ำรวมแยกชายหญิง

9. จำนวนเตียงที่ท่านต้องการในห้องพัก

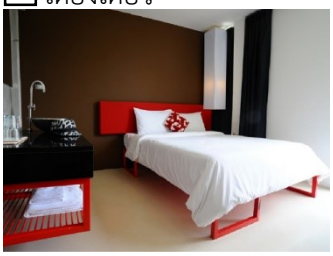
   ☐ 1-2 เตียง ☐ 4 เตียง ☐ 6 เตียง ☐ 8 เตียง

   ☐ 12 เตียง ☐ มากกว่า 12 เตียงขึ้นไป

Ref. code: 25595816030018LXO

10. ประเภทเตียงที่ท่านต้องการ

☐ เตียงเดี่ยว



☐ เตียง 2 ชั้น

☐ เตียง 2 ชั้นมีที่กั้นปิด

☐ เตียงแคปซูล (Capsule)

☐ เตียงตู้ไม้ (Cabin Dormitory)

11. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านต้องการให้มีในที่พักเพิ่มเติม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ จักรยานให้เช่า ☐ ตู้จำหน่ายสินค้า ☐ โต๊ะปิงปอง
☐ โต๊ะสนุกเกอร์ ☐ อื่นๆ.....

12. พื้นที่ส่วนกลางที่ท่านต้องการให้มีในที่พัก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ห้องรับฝากกระเป๋า ☐ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง ☐ ร้านอาหาร
☐ ครัวกลาง ☐ สระว่ายน้ำ ☐ คาเฟ่/บาร์
☐ บริการซักรีด ☐ สวน ☐ ที่จอดรถ
☐ ห้องเล่นเกมส์ ☐ ห้องฟิตเนส ☐ นวดและสปา
☐ ห้องสมุด ☐ จุดบริการทัวร์ ☐ คาราโอเกะ
☐ ไนท์ คลับ ☐ ร้านเสริมสวย

13. กิจกรรมเชิงผจญภัยที่ท่านชื่นชอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ โรยตัวจากหน้าผาจำลอง ☐ กระโดดหอสูง 34 ฟุต ☐ เดินป่าเชิงอนุรักษ์
☐ กิจกรรมฐานผจญภัย ☐ ยิงปืน ☐ ยิงธนู
☐ เพ้นท์บอล ☐ ปั่นจักรยาน ☐ พายเรือคยัด
☐ พายเรือแคนู ☐ ปาเป้า ☐ แคมป์ไฟ

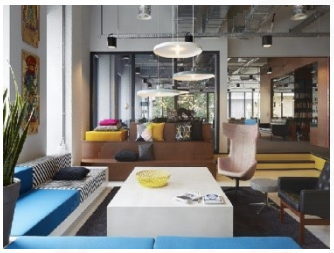
14. ท่านมีความสนใจเลือกเข้าพักที่พักที่มีการออกแบบตกแต่งในรูปแบบใด

☐ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

☐ ไทยพื้นถิ่น

☐ อินดัสเทรียล ลอฟท์

☐ โมเดิร์น



☐ โมเดิร์น ป๊อปอาร์ต

☐ โอเรียนทัล สไตล์

☐ เมดิเตอร์เรเนียน

☐ อื่นๆ.....

15. ระยะทางที่มากที่สุดระหว่างสถานที่พักและสถานที่ท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่ท่านยอมรับได้ในการเลือกเข้าพัก

☐ ไม่เกิน 500 ม. ☐ มากกว่า 500 ม .แต่ไม่เกิน 1 ก.ม.

☐ มากกว่า 1 ก.ม. แต่ไม่เกิน 1.5 ก.ม. ☐ มากกว่า 1.5 ก.ม. แต่ไม่เกิน 2 ก.ม.

☐ มากกว่า 2 ก.ม. แต่ไม่เกิน 3 ก.ม. ☐ มากกว่า 3 ก.ม. แต่ไม่เกิน 4 ก.ม.

16. สถานะของผู้ที่เดินทางมาเที่ยวร่วมกัน

☐ มาคนเดียว ☐ ครอบครัว/ญาติ ☐ คู่รัก/แฟน

☐ เพื่อน/เพื่อนร่วมงาน ☐ บริษัทที่ทำงาน ☐ อื่นๆ.....

17. ลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว

☐ รถยนต์ส่วนตัว ☐ ขนส่งมวลชน ☐ ยานพาหนะของหน่วยงาน

☐ จักรยานยนต์ ☐ แท็กซี่ ☐ อื่นๆ.....

Ref. code: 25595816030018LXO

ตอนที่ 3 ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักในเขตพื้นที่ทหารและบริเวณใกล้เคียงภายนอกแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร (เฉพาะผู้ที่เคยพักที่พักในแหล่งท่องเที่ยวดังกล่าว หากไม่เคยใช้บริการให้ข้ามไปทำแบบสอบถามในตอนที่ 4)

18. จำนวนคนในการเข้าพัก

☐ 1 คน ☐ 2 คน ☐ 3-4 คน ☐ 5-6 คน ☐ 7-8 คน
☐ 9-12 คน ☐ 12 คนขึ้นไป

19. ราคาห้องพักที่ท่านเคยใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)

☐ ไม่เกิน 500 บาท ☐ 500-1,000 บาท
☐ 1,001-1,500 บาท ☐ 1,501-2,000 บาท
☐ 2,001-2,500 บาท ☐ 2,501-3,000 บาท ☐ มากกว่า 3,000 บาท

20. ระยะเวลาที่ใช้ในการเข้าพัก

☐ 1 - 2 วัน ☐ 3 – 5 วัน
☐ 1 อาทิตย์ ☐ มากกว่า 1 อาทิตย์

21. ท่านรู้จักที่พักรวมถึงจองที่พักด้วยสื่อใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำ ☐ นิตยสาร/ไกด์บุ๊ค ☐ อินเตอร์เน็ต
☐ แอพพลิเคชั่น ☐ บริษัททัวร์ ☐ ผ่านตัวแทนจำหน่าย
☐ ติดต่อด้วยตนเอง

ตอนที่ 4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย √ ในช่อง

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว	ระดับการให้ความสำคัญ				
	มากสุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยสุด
	5	4	3	2	1
ด้านสถานที่ตั้ง					
1.ที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว					
2. เดินทางเข้าถึงที่พักสะดวก					
3. ใกล้สถานีขนส่ง					
4. ใกล้ร้านค้า/ร้านอาหาร					

Ref. code: 25595816030018LXO

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว	ระดับการให้ความสำคัญ				
	มากสุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยสุด
	5	4	3	2	1
ด้านภาพรวมของที่พัก					
1. ความปลอดภัย					
2. ความสะอาด					
3.พื้นที่พักผ่อนนอกห้องนอนของที่พัก					
4. รูปแบบของห้องพัก					
5. การออกแบบตกแต่ง					
ด้านการบริการ					
1. การบริการของพนักงาน					
2. โปรโมชั่นในการเข้าพัก					

ข้อเสนอแนะ/ความคิดเห็น

.....

.....

.....

.....

.....

ณ-ฌรี แก่นทอง
นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

แบบสอบถามความต้องการของนักท่องเที่ยวในการเลือกใช้บริการโฮสเทล
ชุดคำถามสำหรับนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

คำชี้แจง 1 : แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮส-เทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก จัดทำโดย นางสาว ณ-ฌรี แก่นทอง นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คำชี้แจง 2 : วัตถุประสงค์ของแบบสอบถามฉบับนี้ เพื่อใช้ศึกษาถึงปัจจัยความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทล

ข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามผู้วิจัยจะใช้รหัสแทนชื่อและข้อมูลส่วนตัวของท่านในการบันทึกข้อมูลและจะดำเนินการทำลายข้อมูลตลอดจนข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับท่านภายหลังเสร็จสิ้นการวิจัย โดยข้อมูลของท่านจะถูกเก็บรักษาไว้ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นรายบุคคล แต่จะรายงานผลการวิจัยเป็นข้อมูลส่วนรวม ผู้มีสิทธิ์เข้าถึงข้อมูลของท่านจะมีเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยนี้

แบบสอบถามชุดนี้ประกอบไปด้วย
ตอนที่ 1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม
ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ
ตอนที่ 3 ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักใกล้แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร
ตอนที่ 4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

นางสาวณ-ฌรี แก่นทอง
นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย √ หน้าช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด หรือเติมคำลงในช่องว่างที่กำหนด

ตอนที่ 1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

   ☐ ชาย ☐ หญิง

2. อายุ

   ☐ 15-20 ปี ☐ 21-25 ปี ☐ 26-30 ปี ☐ 31-35 ปี ☐ 36-40 ปี

   ☐ 41-45 ปี ☐ 46-50 ปี ☐ 51-55 ปี ☐ 56-60 ปี ☐ มากกว่า 60 ปี

3. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

   ☐ 20,000-30,000 บาท ☐ 30,001-40,000 บาท

   ☐ 40,001-50,000 บาท ☐ มากกว่า 50,000 บาท

4. อาชีพ

   ☐ นักเรียน/นักศึกษา ☐ ข้าราชการ/เจ้าหน้าที่ของรัฐ

   ☐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ☐ เจ้าของธุรกิจ/อาชีพอิสระ

   ☐ พนักงานบริษัทเอกชน ☐ อื่นๆ

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ

5. ราคาห้องพักที่ท่านต้องการใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)

   ☐ ไม่เกิน 500 บาท ☐ 500-1,000 บาท ☐ 1,001-1,500 บาท

   ☐ 1,501-2,000 บาท ☐ 2,001-2,500 บาท ☐ 2,501-3,000 บาท

   ☐ มากกว่า 3,000 บาท

6. ช่วงเวลาท่องเที่ยวที่เลือกใช้บริการที่พักมากที่สุด

   ☐ เสาร์ – อาทิตย์ ☐ วันหยุดเทศกาลและวันหยุดนักขัตฤกษ์

   ☐ อื่นๆ.....

7. รูปแบบห้องพักที่ท่านเลือกพัก

   ☐ ห้องนอนเดี่ยว ☐ ห้องนอนรวมชาย-หญิง ☐ ห้องนอนรวมหญิงล้วน

8. รูปแบบห้องน้ำในที่พัก

   ☐ ห้องน้ำในห้องพัก ☐ ห้องน้ำรวมแยกชายหญิง

9. จำนวนเตียงที่ท่านต้องการในห้องพัก

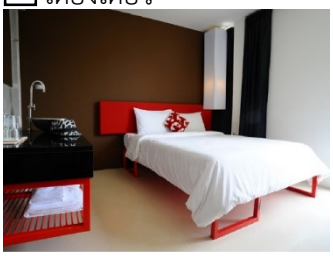
   ☐ 1-2 เตียง ☐ 4 เตียง ☐ 6 เตียง ☐ 8 เตียง

   ☐ 12 เตียง ☐ มากกว่า 12 เตียงขึ้นไป

Ref. code: 25595816030018LXO

10. ประเภทเตียงที่ท่านต้องการ

☐ เตียงเดี่ยว



☐ เตียง 2 ชั้น

☐ เตียง 2 ชั้นมีที่กั้นปิด

☐ เตียงแคปซูล (Capsule)

☐ เตียงตู้ไม้ (Cabin Dormitory)

11. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านต้องการให้มีในที่พักเพิ่มเติม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ จักรยานให้เช่า ☐ ตู้จำหน่ายสินค้า ☐ โต๊ะปิงปอง
☐ โต๊ะสนุกเกอร์ ☐ อื่นๆ.....

12. พื้นที่ส่วนกลางที่ท่านต้องการให้มีในที่พัก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ห้องรับฝากกระเป๋า ☐ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง ☐ ร้านอาหาร
☐ ครัวกลาง ☐ สระว่ายน้ำ ☐ คาเฟ่/บาร์
☐ บริการซักรีด ☐ สวน ☐ ที่จอดรถ
☐ ห้องเล่นเกมส์ ☐ ห้องฟิตเนส ☐ นวดและสปา
☐ ห้องสมุด ☐ จุดบริการทัวร์ ☐ คาราโอเกะ
☐ ไนท์ คลับ ☐ ร้านเสริมสวย

13. กิจกรรมเชิงผจญภัยที่ท่านชื่นชอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ โรยตัวจากหน้าผาจำลอง ☐ กระโดดหอสูง 34 ฟุต ☐ เดินป่าเชิงอนุรักษ์
☐ กิจกรรมฐานผจญภัย ☐ ยิงปืน ☐ ยิงธนู
☐ เพ้นท์บอล ☐ ปั่นจักรยาน ☐ พายเรือคยัด
☐ พายเรือแคนู ☐ ปาเป้า ☐ แคมป์ไฟ

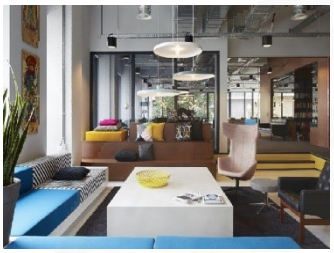
14. ท่านมีความสนใจเลือกเข้าพักที่พักที่มีการออกแบบตกแต่งในรูปแบบใด

☐ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

☐ ไทยพื้นถิ่น

☐ อินดัสเทรียล ลอฟท์

☐ โมเดิร์น



☐ โมเดิร์น ป๊อปอาร์ต

☐ โอเรียนทัล สไตล์

☐ เมดิเตอร์เรเนียน

☐ อื่นๆ.....

15. ระยะทางที่มากที่สุดระหว่างสถานที่พักและสถานที่ท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่ท่านยอมรับได้ในการเลือกเข้าพัก

☐ ไม่เกิน 500 ม. ☐ มากกว่า 500 ม .แต่ไม่เกิน 1 ก.ม.

☐ มากกว่า 1 ก.ม. แต่ไม่เกิน 1.5 ก.ม. ☐ มากกว่า 1.5 ก.ม. แต่ไม่เกิน 2 ก.ม.

☐ มากกว่า 2 ก.ม. แต่ไม่เกิน 3 ก.ม. ☐ มากกว่า 3 ก.ม. แต่ไม่เกิน 4 ก.ม.

16. สถานะของผู้ที่เดินทางมาเที่ยวร่วมกัน

☐ มาคนเดียว ☐ ครอบครัว/ญาติ ☐ คู่รัก/แฟน

☐ เพื่อน/เพื่อนร่วมงาน ☐ บริษัทที่ทำงาน ☐ อื่นๆ.....

17. ลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว

☐ รถยนต์ส่วนตัว ☐ ขนส่งมวลชน ☐ ยานพาหนะของหน่วยงาน

☐ จักรยานยนต์ ☐ แท็กซี่ ☐ อื่นๆ.....

Ref. code: 25595816030018LXO

ตอนที่ 3 ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักในเขตพื้นที่ทหารและบริเวณใกล้เคียงภายนอกแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร (เฉพาะผู้ที่เคยพักที่พักในแหล่งท่องเที่ยวดังกล่าว หากไม่เคยใช้บริการให้ข้ามไปทำแบบสอบถามในตอนที่ 4)

18. จำนวนคนในการเข้าพัก

☐ 1 คน ☐ 2 คน ☐ 3-4 คน ☐ 5-6 คน ☐ 7-8 คน
☐ 9-12 คน ☐ 12 คนขึ้นไป

19. ราคาห้องพักที่ท่านเคยใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)

☐ ไม่เกิน 500 บาท ☐ 500-1,000 บาท
☐ 1,001-1,500 บาท ☐ 1,501-2,000 บาท
☐ 2,001-2,500 บาท ☐ 2,501-3,000 บาท ☐ มากกว่า 3,000 บาท

20. ระยะเวลาที่ใช้ในการเข้าพัก

☐ 1 - 2 วัน ☐ 3 – 5 วัน
☐ 1 อาทิตย์ ☐ มากกว่า 1 อาทิตย์

21. ท่านรู้จักที่พักรวมถึงจองที่พักด้วยสื่อใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำ ☐ นิตยสาร/ไกด์บุ๊ค ☐ อินเตอร์เน็ต
☐ แอพพลิเคชั่น ☐ บริษัททัวร์ ☐ ผ่านตัวแทนจำหน่าย
☐ ติดต่อด้วยตนเอง

ตอนที่ 4 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย √ ในช่อง

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว	ระดับการให้ความสำคัญ				
	มากสุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยสุด
	5	4	3	2	1
ด้านสถานที่ตั้ง					
1.ที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว					
2. เดินทางเข้าถึงที่พักสะดวก					
3. ใกล้สถานีขนส่ง					
4. ใกล้ร้านค้า/ร้านอาหาร					

Ref. code: 25595816030018LXO

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว	ระดับการให้ความสำคัญ				
	มากสุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยสุด
	5	4	3	2	1
ด้านภาพรวมของที่พัก					
1. ความปลอดภัย					
2. ความสะอาด					
3.พื้นที่พักผ่อนนอกห้องนอนของที่พัก					
4. รูปแบบของห้องพัก					
5. การออกแบบตกแต่ง					
ด้านการบริการ					
1. การบริการของพนักงาน					
2. โปรโมชั่นในการเข้าพัก					

ข้อเสนอแนะ/ความคิดเห็น

.....

.....

.....

.....

.....

ณ-ฌรี แก่นทอง
นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

แบบสอบถามความต้องการของนักท่องเที่ยวในการเลือกใช้บริการโฮสเทล
ชุดคำถามสำหรับนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย

คำชี้แจง 1 : แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮส-เทลเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก จัดทำโดย นางสาว ณ-ฌรี แก่นทอง นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คำชี้แจง 2 : วัตถุประสงค์ของแบบสอบถามฉบับนี้ เพื่อใช้ศึกษาถึงปัจจัยความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทล

ข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามผู้วิจัยจะใช้รหัสแทนชื่อและข้อมูลส่วนตัวของท่านในการบันทึกข้อมูลและจะดำเนินการทำลายข้อมูลตลอดจนข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับท่านภายหลังเสร็จสิ้นการวิจัย โดยข้อมูลของท่านจะถูกเก็บรักษาไว้ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นรายบุคคล แต่จะรายงานผลการวิจัยเป็นข้อมูลส่วนรวม ผู้มีสิทธิ์เข้าถึงข้อมูลของท่านจะมีเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยนี้

แบบสอบถามชุดนี้ประกอบไปด้วย
ตอนที่ 1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม
ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ
ตอนที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

นางสาวณ-ฌรี แก่นทอง
นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย √ หน้าช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด หรือเติมคำลงในช่องว่างที่กำหนด

ตอนที่ 1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

   ☐ ชาย ☐ หญิง

2. อายุ

   ☐ 15-20 ปี ☐ 21-25 ปี ☐ 26-30 ปี ☐ 31-35 ปี ☐ 36-40 ปี

   ☐ 41-45 ปี ☐ 46-50 ปี ☐ 51-55 ปี ☐ 56-60 ปี ☐ มากกว่า 60 ปี

3. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

   ☐ 20,000-30,000 บาท ☐ 30,001-40,000 บาท

   ☐ 40,001-50,000 บาท ☐ มากกว่า 50,000 บาท

4. อาชีพ

   ☐ นักเรียน/นักศึกษา ☐ ข้าราชการ/เจ้าหน้าที่ของรัฐ

   ☐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ☐ เจ้าของธุรกิจ/อาชีพอิสระ

   ☐ พนักงานบริษัทเอกชน ☐ อื่นๆ

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ

5. ราคาห้องพักที่ท่านต้องการใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)

   ☐ ไม่เกิน 500 บาท ☐ 500-1,000 บาท ☐ 1,001-1,500 บาท

   ☐ 1,501-2,000 บาท ☐ 2,001-2,500 บาท ☐ 2,501-3,000 บาท

   ☐ มากกว่า 3,000 บาท

6. ช่วงเวลาท่องเที่ยวที่เลือกใช้บริการที่พักมากที่สุด

   ☐ เสาร์ – อาทิตย์ ☐ วันหยุดเทศกาลและวันหยุดนักขัตฤกษ์

   ☐ อื่นๆ.....

7. รูปแบบห้องพักที่ท่านเลือกพัก

   ☐ ห้องนอนเดี่ยว ☐ ห้องนอนรวมชาย-หญิง ☐ ห้องนอนรวมหญิงล้วน

8. รูปแบบห้องน้ำในที่พัก

   ☐ ห้องน้ำในห้องพัก ☐ ห้องน้ำรวมแยกชายหญิง

9. จำนวนเตียงที่ท่านต้องการในห้องพัก

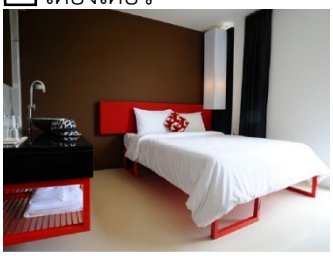
   ☐ 1-2 เตียง ☐ 4 เตียง ☐ 6 เตียง ☐ 8 เตียง

   ☐ 12 เตียง ☐ มากกว่า 12 เตียงขึ้นไป

Ref. code: 25595816030018LXO

10. ประเภทเตียงที่ท่านต้องการ

☐ เตียงเดี่ยว



☐ เตียง 2 ชั้น

☐ เตียง 2 ชั้นมีที่กั้นปิด

☐ เตียงแคปซูล (Capsule)

☐ เตียงตู้ไม้ (Cabin Dormitory)

11. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านต้องการให้มีในที่พักเพิ่มเติม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ จักรยานให้เช่า ☐ ตู้จำหน่ายสินค้า ☐ โต๊ะปิงปอง
☐ โต๊ะสนุกเกอร์ ☐ อื่นๆ.....

12. พื้นที่ส่วนกลางที่ท่านต้องการให้มีในที่พัก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ห้องรับฝากกระเป๋า ☐ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง ☐ ร้านอาหาร
☐ ครัวกลาง ☐ สระว่ายน้ำ ☐ คาเฟ่/บาร์
☐ บริการซักรีด ☐ สวน ☐ ที่จอดรถ
☐ ห้องเล่นเกมส์ ☐ ห้องฟิตเนส ☐ นวดและสปา
☐ ห้องสมุด ☐ จุดบริการทัวร์ ☐ คาราโอเกะ
☐ ไนท์ คลับ ☐ ร้านเสริมสวย

13. กิจกรรมเชิงผจญภัยที่ท่านชื่นชอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ โรยตัวจากหน้าผาจำลอง ☐ กระโดดหอสูง 34 ฟุต ☐ เดินป่าเชิงอนุรักษ์
☐ กิจกรรมฐานผจญภัย ☐ ยิงปืน ☐ ยิงธนู
☐ เพ้นท์บอล ☐ ปั่นจักรยาน ☐ พายเรือคยัด
☐ พายเรือแคนู ☐ ปาเป้า ☐ แคมป์ไฟ

Ref. code: 25595816030018LXO

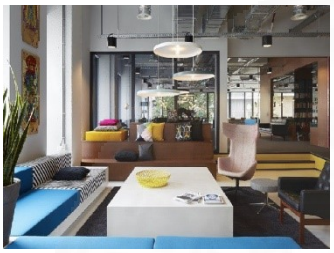
14. ท่านมีความสนใจเลือกเข้าพักที่พักที่มีการออกแบบตกแต่งในรูปแบบใด

☐ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

☐ ไทยพื้นถิ่น

☐ อินดัสเทรียล ลอฟท์

☐ โมเดิร์น



☐ โมเดิร์น ป๊อปอาร์ต

☐ โอเรียนทัล สไตล์

☐ เมดิเตอร์เรเนียน

☐ อื่นๆ.....

15. ระยะทางที่มากที่สุดระหว่างสถานที่พักและสถานที่ท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัยที่ท่านยอมรับได้ในการเลือกเข้าพัก

☐ ไม่เกิน 500 ม. ☐ มากกว่า 500 ม .แต่ไม่เกิน 1 ก.ม.

☐ มากกว่า 1 ก.ม. แต่ไม่เกิน 1.5 ก.ม. ☐ มากกว่า 1.5 ก.ม. แต่ไม่เกิน 2 ก.ม.

☐ มากกว่า 2 ก.ม. แต่ไม่เกิน 3 ก.ม. ☐ มากกว่า 3 ก.ม. แต่ไม่เกิน 4 ก.ม.

16. สถานะของผู้ที่เดินทางมาเที่ยวร่วมกัน

☐ มาคนเดียว ☐ ครอบครัว/ญาติ ☐ คู่รัก/แฟน

☐ เพื่อน/เพื่อนร่วมงาน ☐ บริษัทที่ทำงาน ☐ อื่นๆ.....

17. ลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว

☐ รถยนต์ส่วนตัว ☐ ขนส่งมวลชน ☐ ยานพาหนะของหน่วยงาน

☐ จักรยานยนต์ ☐ แท็กซี่ ☐ อื่นๆ.....

Ref. code: 25595816030018LXO

ตอนที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย √ ในช่อง

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว	ระดับการให้ความสำคัญ				
	มากสุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยสุด
	5	4	3	2	1
ด้านสถานที่ตั้ง					
1.ที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว					
2. เดินทางเข้าถึงที่พักสะดวก					
3. ใกล้สถานีขนส่ง					
4. ใกล้ร้านค้า/ร้านอาหาร					
ด้านภาพรวมของที่พัก					
1. ความปลอดภัย					
2. ความสะอาด					
3.พื้นที่พักผ่อนนอกห้องนอนของที่พัก					
4. รูปแบบของห้องพัก					
5. การออกแบบตกแต่ง					
ด้านการบริการ					
1. การบริการของพนักงาน					
2. โปรโมชั่นในการเข้าพัก					

ข้อเสนอแนะ/ความคิดเห็น

.....

.....

.....

น.ส. ณ-ฌรี แก่นทอง นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25595816030018LXO

ภาคผนวก ค

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ตอนที่ 1 ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 1 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ
1. กลุ่มตัวอย่าง		
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหารจังหวัดนครนายก	210	49.06
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	109	25.47
นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย	109	25.47
รวม	428	100.00
2. เพศ		
ชาย	221	51.64
หญิง	207	48.36
รวม	428	100.00
3. อายุ		
15-20 ปี	27	6.31
21-25 ปี	97	22.66
26-30 ปี	117	27.34
31-35 ปี	92	21.49
36-40 ปี	35	8.18
41-45 ปี	36	8.41
46-50 ปี	18	4.21
มากกว่า 50 ปี	6	1.40
รวม	428	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 1 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม (ต่อ)

ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ
4. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน		
ต่ำกว่า 20,000 บาท	94	21.96
20,000-30,000 บาท	204	47.67
30,001-40,000 บาท	96	22.43
40,001-50,000 บาท	20	4.67
มากกว่า 50,000 บาท	14	3.27
รวม	428	100.00
5. อาชีพ		
นักเรียน/นักศึกษา	104	24.30
ข้าราชการ/เจ้าหน้าที่ของรัฐ	72	16.82
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	55	12.85
เจ้าของธุรกิจ/อาชีพอิสระ	47	10.98
พนักงานบริษัทเอกชน	143	33.41
อื่นๆ	7	1.64
รวม	428	100.00

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ

ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
1. ราคาห้องพักที่ท่านต้องการใช้บริการ		
ไม่เกิน 500 บาท	25	5.84
500-1,000 บาท	140	32.71
1,001-1,500 บาท	156	36.45
1,501-2,000 บาท	83	19.39
2,001-2,500 บาท	19	4.44
มากกว่า 2,501 บาท	5	1.17
รวม	428	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ (ต่อ)

ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
2. ช่วงเวลาท่องเที่ยวที่เลือกใช้บริการที่พักมาก		
เสาร์ –อาทิตย์	256	59.81
วันหยุดเทศกาลและวันหยุดนักขัตฤกษ์	169	39.49
อื่นๆ (เวลาที่สะดวก)	3	0.70
รวม	428	100.00
3. รูปแบบห้องพักที่ท่านเลือกพัก		
ห้องนอนเดี่ยว	318	74.30
ห้องนอนรวมชาย-หญิง	104	24.30
ห้องนอนรวมหญิงล้วน	6	1.40
รวม	428	100.00
4. รูปแบบห้องน้ำในที่พัก		
ห้องน้ำในห้องพัก	347	81.07
ห้องน้ำรวมแยกชายหญิง	81	18.93
รวม	428	100.00
5. จำนวนเตียงที่ท่านต้องการในห้องพัก		
1-2 เตียง	268	62.62
4 เตียง	114	26.63
6 เตียง	37	8.64
8 เตียง	5	1.17
12 เตียง	2	0.47
มากกว่า 12 เตียงขึ้นไป	2	0.47
รวม	428	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ (ต่อ)

ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
6. ประเภทเตียงที่ท่านต้องการ		
เตียงเดี่ยว	274	64.02
เตียง 2 ชั้น	91	21.26
เตียง 2 ชั้นมีที่กั้นปิด	40	9.35
เตียงแคปซูล (Capsule)	20	4.67
เตียงตู้ไม้ (Cabin Dormitory)	3	0.70
รวม	428	100.00
7. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านต้องการให้มีในที่พักเพิ่มเติม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
จักรยานให้เช่า	384	49.61
ตู้จำหน่ายสินค้า	210	27.13
โต๊ะปิงปอง	35	4.52
โต๊ะสนุกเกอร์	139	17.96
อื่นๆ (Free wifi, เครื่องชงกาแฟ, ตู้เย็น, ไมโครเวฟ)	6	0.78
รวม	774	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ (ต่อ)

ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
8. พื้นที่ส่วนกลางที่ท่านต้องการให้มีในที่พัก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
ห้องรับฝากกระเป๋า	110	4.29
ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง	73	2.84
ร้านอาหาร	302	11.76
ครัวกลาง	98	3.82
สระว่ายน้ำ	350	13.63
คาเฟ่/บาร์	173	6.74
บริการซักรีด	156	6.08
สวน	166	6.47
ที่จอดรถ	244	9.51
ห้องเล่นเกมส์	47	1.83
ห้องฟิตเนส	90	3.51
นวดและสปา	233	9.08
ห้องสมุด	53	2.06
จุดบริการทัวร์	54	2.10
คาราโอเกะ	201	7.83
ไนท์คลับ	111	4.32
ร้านเสริมสวย	106	4.13
รวม	2567	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ (ต่อ)

ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
9. กิจกรรมเชิงผจญภัยที่ท่านชื่นชอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
โรยตัวจากหน้าผาจำลอง	106	6.07
กระโดดหอสูง 34 ฟุต	89	5.10
เดินป่าเชิงอนุรักษ์	208	11.91
กิจกรรมฐานผจญภัย	138	7.90
ยิงปืน	216	12.37
ยิงธนู	200	11.46
เพ้นท์บอล	158	9.05
ปั่นจักรยาน	271	15.52
พายเรือคยัด	77	4.41
พายเรือแคนู	136	7.79
ปาเป้า	88	5.04
แคมป์ไฟ	59	3.38
รวม	1746	100.00
10. ท่านมีความสนใจเลือกเข้าพักที่พักที่มีการออกแบบตกแต่งในรูปแบบใด		
เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	99	23.13
ไทยพื้นถิ่น	46	10.75
อินดัสเทรียลลอฟท์	67	15.65
โมเดิร์น	114	26.64
โมเดิร์นป๊อปอาร์ต	59	13.78
โอเรียนทัลสไตล์	24	5.61
เมดิเตอร์เรเนียน	17	3.97
อื่นๆ (กันเองสบายๆ)	2	0.47
รวม	428	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ (ต่อ)

ข้อมูลด้านความต้องการองค์ประกอบของที่พักต่อการเลือกใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
11. ระยะทางที่มากที่สุดระหว่างสถานที่พักและสถานที่ท่องเที่ยวเชิงนิเวศ		
ไม่เกิน 500 ม.	88	20.56
มากกว่า 500 ม .แต่ไม่เกิน 1 ก.ม.	108	25.23
มากกว่า 1 ก.ม. แต่ไม่เกิน 1.5 ก.ม.	52	12.15
มากกว่า 1.5 ก.ม. แต่ไม่เกิน 2 ก.ม.	132	30.84
มากกว่า 2 ก.ม. แต่ไม่เกิน 3 ก.ม.	37	8.65
มากกว่า 3 ก.ม. แต่ไม่เกิน 4 ก.ม.	11	2.57
รวม	428	100.00
12. สถานะของผู้ที่เดินทางมาเที่ยวร่วมกัน		
มาคนเดียว	15	3.50
ครอบครัว/ญาติ	182	42.52
คู่รัก/แฟน	59	13.79
เพื่อน/เพื่อนร่วมงาน	153	35.75
บริษัทที่ทำงาน	18	4.21
อื่นๆ (สมาชิก Club)	1	0.23
รวม	428	100.00
13. ลักษณะการเดินทางมาท่องเที่ยว		
รถยนต์ส่วนตัว	335	78.27
ขนส่งมวลชน	26	6.07
ยานพาหนะของหน่วยงาน	21	4.91
จักรยานยนต์	43	10.05
แท๊กซี่	3	0.70
รวม	428	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตอนที่ 3 ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักใกล้แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

ตารางที่ 3 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักใกล้แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร

ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักในเขตพื้นที่ทหารและบริเวณใกล้เคียงภายนอกแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	**จำนวน**	**ร้อยละ**
1. จำนวนคนในการเข้าพัก		
1 คน	1	0.61
2 คน	52	31.71
3-4 คน	42	25.61
5-6 คน	61	37.19
7-8 คน	5	3.05
9-12 คน	1	0.61
12 คนขึ้นไป	2	1.22
รวม	164	100.00
2. ราคาห้องพักที่ท่านเคยใช้บริการ (ราคาต่อ 1 คืน)		
ไม่เกิน 500 บาท	1	0.61
500-1,000 บาท	29	17.68
1,001-1,500 บาท	86	52.44
1,501-2,000 บาท	33	20.12
2,001-2,500 บาท	13	7.93
2,501-3,000 บาท	2	1.22
รวม	164	100.00
3. ระยะเวลาที่ใช้ในการเข้าพัก		
1-2 วัน	151	92.07
3–5 วัน	12	7.32
1 อาทิตย์	1	0.61
รวม	164	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 3 จำนวนและร้อยละ ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักใกล้แหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร (ต่อ)

ข้อมูลด้านประสบการณ์ในการเข้าใช้บริการที่พักในเขตพื้นที่ทหารและบริเวณใกล้เคียงภายนอกแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	**จำนวน**	**ร้อยละ**
4. ท่านรู้จักที่พัก รวมถึงจองที่พักด้วยสื่อใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
อินเตอร์เน็ต	134	28.33
เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำ	113	23.89
ติดต่อด้วยตนเอง	94	19.87
แอพพลิเคชั่น	93	19.66
นิตยสาร/ไกด์บุ๊ค	26	5.50
บริษัททัวร์	8	1.69
ผ่านตัวแทนจำหน่าย	5	1.06
รวม	473	100.00

Ref. code: 25595816030018LXO

ตอนที่ 4 ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว

ตารางที่ 4 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว จำแนกรายด้านและรายข้อ

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว	$\bar{x}$	S.D.	ระดับความสำคัญ
1. ด้านสถานที่ตั้ง	**3.83**	**0.62**	**มาก**
1. ที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว	3.92	0.80	มาก
2. เดินทางเข้าถึงที่พักสะดวก	3.97	0.80	มาก
3. ใกล้สถานีขนส่ง	3.32	0.94	ปานกลาง
4. ใกล้ร้านค้า/ร้านอาหาร	4.13	0.83	มาก
2. ด้านภาพรวมของที่พัก	**4.17**	**0.73**	**มาก**
1. ความปลอดภัย	4.41	0.75	มากที่สุด
2. ความสะอาด	4.40	0.76	มากที่สุด
3. พื้นที่พักผ่อนนอกห้องนอนของที่พัก	4.04	0.94	มาก
4. รูปแบบของห้องพัก	3.99	0.86	มาก
5. การออกแบบตกแต่ง	4.00	0.85	มาก
3. ด้านการบริการ	**4.20**	**0.82**	**มาก**
1. การบริการของพนักงาน	4.36	0.85	มากที่สุด
2. โปรโมชั่นในการเข้าพัก	4.04	0.99	มาก
รวม	**4.05**	**0.57**	**มาก**

Ref. code: 25595816030018LXO

ตอนที่ 5 การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโฮสเทลของนักท่องเที่ยว

ตารางที่ 5 การวิเคราะห์เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว	แหล่งความแปรปรวน	df	SS	MS	F	p-value
1. ด้านสถานที่ตั้ง	ระหว่างกลุ่ม ภายในกลุ่ม รวม	2 425 427	25.01 140.90 165.91	12.50 0.33	37.715*	0.000
2. ด้านองค์ประกอบของที่พัก	ระหว่างกลุ่ม ภายในกลุ่ม รวม	2 425 427	34.59 190.58 225.17	17.29 0.45	38.566*	0.000
3. ด้านการบริการ	ระหว่างกลุ่ม ภายในกลุ่ม รวม	2 425 427	113.70 171.97 285.67	56.85 0.40	140.494*	0.000
รวม	**ระหว่างกลุ่ม ภายในกลุ่ม รวม**	**2 425 427**	**39.18 100.53 139.71**	**19.59 0.24**	**82.828***	**0.000**

* มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

จากตารางที่ 5 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้การทดสอบทางสถิติ F-test เพื่อการทดสอบสมมติฐาน เนื่องจากค่า p-value < 0.05 จึงสรุปได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างที่ต่างกัน มีผลต่อระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยวต่างกัน ในด้านสถานที่ตั้ง ด้านองค์ประกอบของที่พัก ด้านการบริการ และภาพรวม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จึงนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) เพื่อหาความแตกต่างรายคู่ ด้วยวิธี (LSD’s Method) ต่อไป ดังตารางที่ 6-9

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 6 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ ของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านสถานที่ตั้ง จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	Mean	นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก	นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย
		3.95	4.02	3.42
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก	3.95	-	-0.07 (0.283)	0.53* (0.000)
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	4.02		-	0.60* (0.000)
นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย	3.42			-

* มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

จากตารางที่ 6 พบว่า ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ตามวิธี LSD's Method ของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านสถานที่ตั้ง จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากค่า p-value < 0.05 จึงสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก และนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร มีระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านสถานที่ตั้ง มากกว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 7 พบว่า ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ตามวิธี LSD's Method ของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านภาพรวมของที่พัก จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากค่า p-value < 0.05 จึงสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก และนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร มีระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านภาพรวมของที่พัก มากกว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

Ref. code: 25595816030018LXO

ตารางที่ 7 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ ของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านองค์ประกอบของที่พัก จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	Mean	นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก	นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย
		4.31	4.38	3.68
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก	4.31	-	-0.07 (0.374)	0.63* (0.000)
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	4.38		-	0.70* (0.000)
นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย	3.68			-

* มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ตารางที่ 8 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ ของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านการบริการ จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	Mean	นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก	นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย
		4.64	4.16	3.39
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก	4.64	-	0.48* (0.000)	1.26* (0.000)
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	4.16		-	0.78* (0.000)
นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย	3.39			-

* มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

Ref. code: 25595816030018LXO

จากตารางที่ 8 พบว่า ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ตามวิธี LSD's Method ของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านการบริการ จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากค่า p-value < 0.05 จึงสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก และนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร มีระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านการบริการ มากกว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก มีระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ด้านการบริการ มากกว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 9 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ ของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ภาพรวม จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	Mean	นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก	นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย
		4.24	4.21	3.53
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก	4.24	-	0.03 (0.611)	0.70* (0.000)
นักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร	4.21		-	0.67* (0.000)
นักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย	3.53			-

* มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

จากตารางที่ 9 พบว่า ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ตามวิธี LSD's Method ของระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ภาพรวาม จำแนกตามกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากค่า p-value < 0.05 จึงสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก และนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร มีระดับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักของนักท่องเที่ยว ภาพรวาม มากกว่า กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวผจญภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

Ref. code: 25595816030018LXO

ตาราง ง.1

ตารางแสดงกระแสเงินสดของโครงการ กรณีเงินทุนผู้ประกอบการ

ปีโครงการ		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
ปี พ.ศ.		2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582
Occupation Rate		0%	60%	60%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
รายรับ																							
รายรับจากห้องพัก		-	11,577,600	11,577,600	12,542,400	12,542,400	12,542,400	13,507,200	13,507,200	13,507,200	14,472,000	14,472,000	14,472,000	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800
รายรับอื่นๆ เพิ่ม 3% ทุก 2 ปี		-	86,400	86,400	88,992	88,992	91,662	91,662	94,412	94,412	97,244	97,244	100,161	100,161	103,166	103,166	106,261	106,261	109,449	109,449	112,732	112,732	116,114
รายรับอื่น ๆ (รวมเงินทุนสำหรับปีแรก)		1,000,000																					
รวมรายรับ		**1,000,000**	**11,664,000**	**11,664,000**	**12,631,392**	**12,631,392**	**12,634,062**	**13,598,862**	**13,601,612**	**13,601,612**	**14,569,244**	**14,569,244**	**14,572,161**	**15,536,961**	**15,539,966**	**15,539,966**	**15,543,061**	**15,543,061**	**15,546,249**	**15,546,249**	**15,549,532**	**15,549,532**	**15,552,914**
หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคและบริการ			4,665,600	4,665,600	5,052,557	5,052,557	5,053,625	5,439,545	5,440,645	5,440,645	5,827,698	5,827,698	5,828,865	6,214,785	6,215,986	6,215,986	6,217,224	6,217,224	6,218,500	6,218,500	6,219,813	6,219,813	6,221,166
รายรับหลังหักค่าต้นทุนบริการ		**1,000,000**	**6,998,400**	**6,998,400**	**7,578,835**	**7,578,835**	**7,580,437**	**8,159,317**	**8,160,967**	**8,160,967**	**8,741,546**	**8,741,546**	**8,743,297**	**9,322,177**	**9,323,980**	**9,323,980**	**9,325,837**	**9,325,837**	**9,327,749**	**9,327,749**	**9,329,719**	**9,329,719**	**9,331,749**
ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน																							
ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน		6,524,375																					
ค่าก่อสร้างอาคาร		20,453,050																					
ค่าพัฒนาอื่นๆ		2,678,897																					
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน		**29,656,322**	-	-	-																		
ค่าใช้จ่าย																							
เงินเดือนพนักงาน			1,008,000	1,038,240	1,069,387	1,101,469	1,134,513	1,168,548	1,203,605	1,239,713	1,276,904	1,315,211	1,354,668	1,395,308	1,437,167	1,480,282	1,524,690	1,570,431	1,617,544	1,666,070	1,716,053	1,767,534	1,820,560
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน			810,432	810,432	877,968	877,968	877,968	945,504	945,504	945,504	1,013,040	1,013,040	1,013,040	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด		50,000	578,880	578,880	627,120	627,120	627,120	675,360	675,360	675,360	723,600	723,600	723,600	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840
ค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร			80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
ค่าประกันภัยอาคาร		143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171
รวมค่าใช้จ่าย		**243,171**	**2,670,483**	**2,700,723**	**2,847,647**	**2,879,728**	**2,912,772**	**3,062,584**	**3,097,640**	**3,133,748**	**3,286,716**	**3,325,023**	**3,364,479**	**3,520,895**	**3,562,754**	**3,605,869**	**3,650,278**	**3,696,019**	**3,743,131**	**3,791,658**	**3,841,640**	**3,893,121**	**3,946,147**
รายรับสุทธิ		(28,899,493)	4,327,917	4,297,677	4,731,189	4,699,107	4,667,665	5,096,733	5,063,327	5,027,219	5,454,831	5,416,524	5,378,818	5,801,282	5,761,225	5,718,110	5,675,559	5,629,818	5,584,618	5,536,092	5,488,080	5,436,598	5,385,601
ขายโครงการในปีสุดท้าย																							24,000,000
รวมรายรับทั้งสิ้นของโครงการ		**(28,899,493)**	**4,327,917**	**4,297,677**	**4,731,189**	**4,699,107**	**4,667,665**	**5,096,733**	**5,063,327**	**5,027,219**	**5,454,831**	**5,416,524**	**5,378,818**	**5,801,282**	**5,761,225**	**5,718,110**	**5,675,559**	**5,629,818**	**5,584,618**	**5,536,092**	**5,488,080**	**5,436,598**	**29,385,601**
รายรับสะสมโครงการ		**(28,899,493)**	**(24,571,576)**	**(20,273,900)**	**(15,542,711)**	**(10,843,604)**	**(6,175,939)**	**(1,079,206)**	**3,984,121**	**9,011,340**	**14,466,171**	**19,882,695**	**25,261,512**	**31,062,794**	**36,824,019**	**42,542,130**	**48,217,688**	**53,847,507**	**59,432,125**	**64,968,216**	**70,456,296**	**75,892,894**	**105,278,495**
หักภาษี			432,792	429,768	473,119	469,911	466,766	509,673	506,333	502,722	545,483	541,652	537,882	580,128	576,123	571,811	567,556	562,982	558,462	553,609	548,808	543,660	2,938,560
รวมรายรับทั้งสิ้นของโครงการหลังหักภาษี		**(28,899,493)**	**3,895,125**	**3,867,909**	**4,258,070**	**4,229,196**	**4,200,898**	**4,587,060**	**4,556,994**	**4,524,497**	**4,909,348**	**4,874,871**	**4,840,936**	**5,221,154**	**5,185,103**	**5,146,299**	**5,108,003**	**5,066,836**	**5,026,156**	**4,982,482**	**4,939,272**	**4,892,938**	**26,447,041**
Discount Rate		10.0%	เนื่องจากผู้ประกอบไม่ได้กู้เงินจากสถาบันการเงินใดๆ																				
Discount Factor		1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42	0.39	0.35	0.32	0.29	0.26	0.24	0.22	0.20	0.18	0.16	0.15	0.14
Net Present Value Before Tax		**17,740,514**																					
IRR Before Tax		**17%**																					
Payback Period		**6.21**																					
B/C Ratio	**1.79**	**1.24**																					
รวมรายรับ	172,379,295.01	1,000,000	6,998,400	6,998,400	7,578,835	7,578,835	7,580,437	8,159,317	8,160,967	8,160,967	8,741,546	8,741,546	8,743,297	9,322,177	9,323,980	9,323,980	9,325,837	9,325,837	9,327,749	9,327,749	9,329,719	9,329,719	
รวมรายจ่าย	96,486,401.33	29,899,493	2,670,483	2,700,723	2,847,647	2,879,728	2,912,772	3,062,584	3,097,640	3,133,748	3,286,716	3,325,023	3,364,479	3,520,895	3,562,754	3,605,869	3,650,278	3,696,019	3,743,131	3,791,658	3,841,640	3,893,121	
Present Value รายรับ	70,290,069.22	1,000,000.00	6,362,181.82	5,783,801.65	5,694,091.06	5,176,446.42	4,706,855.01	4,605,721.77	4,187,866.45	3,807,151.32	3,707,269.00	3,370,244.54	3,064,472.18	2,970,332.81	2,700,824.79	2,455,295.26	2,232,531.15	2,029,573.77	1,845,445.48	1,677,677.71	1,525,483.68	1,386,803.35	
Present Value รายจ่าย	56,520,448.17	29,899,492.85	2,427,712.14	2,232,002.77	2,139,479.00	1,966,893.09	1,808,602.39	1,728,748.61	1,589,579.15	1,461,916.67	1,393,888.25	1,281,940.20	1,179,229.39	1,121,865.68	1,032,003.02	949,538.09	873,847.48	804,361.31	740,558.60	681,962.98	628,138.82	578,687.70	
	1.24																						

Ref. code: 25595816030018LXO

ตาราง ง.2

ตารางแสดงกระแสเงินสดของโครงการ กรณีเงินทุนผู้ประกอบการร่วมกับกู้เงินจากสถาบันการเงิน

ปีโครงการ		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
ปี พ.ศ.		2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582
Occupation Rate		0%	60%	60%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
รายรับ																							
รายรับจากห้องพัก		-	11,577,600	11,577,600	12,542,400	12,542,400	12,542,400	13,507,200	13,507,200	13,507,200	14,472,000	14,472,000	14,472,000	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800	15,436,800
รายรับอื่นๆ เพิ่ม 3% ทุก 2 ปี		-	86,400	86,400	88,992	88,992	91,662	91,662	94,412	94,412	97,244	97,244	100,161	100,161	103,166	103,166	106,261	106,261	109,449	109,449	112,732	112,732	116,114
รายรับอื่น ๆ (รวมเงินทุนสำหรับปีแรก)		1,000,000																					
รวมรายรับ		**1,000,000**	**11,664,000**	**11,664,000**	**12,631,392**	**12,631,392**	**12,634,062**	**13,598,862**	**13,601,612**	**13,601,612**	**14,569,244**	**14,569,244**	**14,572,161**	**15,536,961**	**15,539,966**	**15,539,966**	**15,543,061**	**15,543,061**	**15,546,249**	**15,546,249**	**15,549,532**	**15,549,532**	**15,552,914**
หักต้นทุนค่าสาธารณูปโภคและบริการ			4,665,600	4,665,600	5,052,557	5,052,557	5,053,625	5,439,545	5,440,645	5,440,645	5,827,698	5,827,698	5,828,865	6,214,785	6,215,986	6,215,986	6,217,224	6,217,224	6,218,500	6,218,500	6,219,813	6,219,813	6,221,166
รายรับหลังหักค่าต้นทุนบริการ		**1,000,000**	**6,998,400**	**6,998,400**	**7,578,835**	**7,578,835**	**7,580,437**	**8,159,317**	**8,160,967**	**8,160,967**	**8,741,546**	**8,741,546**	**8,743,297**	**9,322,177**	**9,323,980**	**9,323,980**	**9,325,837**	**9,325,837**	**9,327,749**	**9,327,749**	**9,329,719**	**9,329,719**	**9,331,749**
ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน																							
ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน		6,524,375																					
ค่าก่อสร้างอาคาร		20,453,050																					
ค่าพัฒนาอื่นๆ		2,678,897																					
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน		**29,656,322**	-		-																		
ค่าใช้จ่าย																							
เงินเดือนพนักงาน			1,008,000	1,038,240	1,069,387	1,101,469	1,134,513	1,168,548	1,203,605	1,239,713	1,276,904	1,315,211	1,354,668	1,395,308	1,437,167	1,480,282	1,524,690	1,570,431	1,617,544	1,666,070	1,716,053	1,767,534	1,820,560
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน			810,432	810,432	877,968	877,968	877,968	945,504	945,504	945,504	1,013,040	1,013,040	1,013,040	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576	1,080,576
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด		50,000	578,880	578,880	627,120	627,120	627,120	675,360	675,360	675,360	723,600	723,600	723,600	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840	771,840
ค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร			80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
ค่าประกันภัยอาคาร		143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171	143,171
รวมค่าใช้จ่าย		**243,171**	**2,670,483**	**2,700,723**	**2,847,647**	**2,879,728**	**2,912,772**	**3,062,584**	**3,097,640**	**3,133,748**	**3,286,716**	**3,325,023**	**3,364,479**	**3,520,895**	**3,562,754**	**3,605,869**	**3,650,278**	**3,696,019**	**3,743,131**	**3,791,658**	**3,841,640**	**3,893,121**	**3,946,147**
รายรับสุทธิ	◘	(28,899,493)	4,327,917	4,297,677	4,731,189	4,699,107	4,667,665	5,096,733	5,063,327	5,027,219	5,454,831	5,416,524	5,378,818	5,801,282	5,761,225	5,718,110	5,675,559	5,629,818	5,584,618	5,536,092	5,488,080	5,436,598	5,385,601
หักดอกเบี้ยและเงินต้นจากการกู้		-	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	1,190,244	
รายโครงการในปีสุดท้าย																							24,000,000
รวมรายรับทั้งสิ้นของโครงการ		**(28,899,493)**	**5,518,161**	**5,487,921**	**5,921,433**	**5,889,351**	**5,857,909**	**6,286,977**	**6,253,571**	**6,217,463**	**6,645,075**	**6,606,768**	**6,569,062**	**6,991,526**	**6,951,469**	**6,908,354**	**6,865,803**	**6,820,062**	**6,774,862**	**6,726,336**	**6,678,324**	**5,436,598**	**29,385,601**
รายรับสะสมโครงการ		**(28,899,493)**	**(23,381,332)**	**(17,893,412)**	**(11,971,979)**	**(6,082,628)**	**(224,719)**	**6,062,258**	**12,315,829**	**18,533,292**	**25,178,367**	**31,785,134**	**38,354,196**	**45,345,722**	**52,297,191**	**59,205,545**	**66,071,348**	**72,891,410**	**79,666,272**	**86,392,608**	**93,070,931**	**98,507,529**	**127,893,130**
หักภาษี			551,816	548,792	592,143	588,935	585,791	628,698	625,357	621,746	664,507	660,677	656,906	699,153	695,147	690,835	686,580	682,006	677,486	672,634	667,832	543,660	2,938,560
รวมรายรับทั้งสิ้นของโครงการหลังหักภาษี		**(28,899,493)**	**4,966,345**	**4,939,129**	**5,329,289**	**5,300,416**	**5,272,118**	**5,658,280**	**5,628,214**	**5,595,716**	**5,980,567**	**5,946,091**	**5,912,156**	**6,292,373**	**6,256,322**	**6,217,519**	**6,179,223**	**6,138,056**	**6,097,376**	**6,053,702**	**6,010,491**	**4,892,938**	**26,447,041**
Discount Rate	9.658%																						
Discount Factor		1.00	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	0.58	0.52	0.48	0.44	0.40	0.36	0.33	0.30	0.28	0.25	0.23	0.21	0.19	0.17	0.16	0.14

Net Present Value Before Tax		29,273,487
IRR Before Tax		21%
Payback Period		5.04
B/C Ratio	1.79	1.26
รวมรายรับ	172,379,295.01	1,000,000	6,998,400	6,998,400	7,578,835	7,578,835	7,580,437	8,159,317	8,160,967	8,160,967	8,741,546	8,741,546	8,743,297	9,322,177	9,323,980	9,323,980	9,325,837	9,325,837	9,327,749	9,327,749	9,329,719	9,329,719
รวมรายจ่าย	96,486,401.33	29,899,493	2,670,483	2,700,723	2,847,647	2,879,728	2,912,772	3,062,584	3,097,640	3,133,748	3,286,716	3,325,023	3,364,479	3,520,895	3,562,754	3,605,869	3,650,278	3,696,019	3,743,131	3,791,658	3,841,640	3,893,121
Present Value รายรับ	72,054,491.19	1,000,000.00	6,382,009.61	5,819,908.36	5,747,494.19	5,241,278.46	4,780,658.36	4,692,518.18	4,280,085.72	3,903,113.32	3,812,558.34	3,476,763.83	3,171,179.59	3,083,341.61	2,812,317.31	2,564,619.93	2,339,204.51	2,133,176.96	1,945,694.45	1,774,325.66	1,618,392.07	1,475,850.73
Present Value รายจ่าย	57,205,910.40	29,899,492.85	2,435,278.12	2,245,936.56	2,159,544.52	1,991,527.30	1,836,961.22	1,761,327.48	1,624,582.61	1,498,765.33	1,433,475.77	1,322,456.95	1,220,291.11	1,164,548.00	1,074,605.05	991,817.30	915,601.10	845,421.36	780,787.50	721,249.62	666,395.12	615,845.54
	1.26																					

Ref. code: 25595816030018LXO

ตาราง ง.3

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2559

กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์)

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สินที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2558 ใช้ราควัสดุก่อสร้างเดือน ธค. ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ราคาที่ใช้ในปี 2559 ใช้ราควัสดุก่อสร้างเดือน มีค. ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ราคาที่ใช้ในปี 2559 ใช้ราควัสดุก่อสร้างเดือน มิย. ต่ำ	ปานกลาง	สูง	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม /ปี	หมายเหตุ
1	บ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว	9,900	11,400	12,800	9,900	11,400	12,800	10,000	11,500	12,900	20	5%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	8,500	10,800	12,400	8,500	10,800	12,400	8,600	10,900	12,500	20	5%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	12,400	13,000	14,400	12,400	13,000	14,400	12,500	13,100	14,500	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,200	10,000	11,300	8,200	10,000	11,300	8,300	10,100	11,400	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	11,000	12,500	14,300	11,000	12,500	14,300	11,100	12,600	14,400	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,100	11,700	14,300	10,100	11,700	14,300	10,200	11,800	14,400	50	2%	ข
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,300	11,000	12,500	9,300	11,000	12,500	9,400	11,100	12,600	50	2%	ข
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,400	9,800	11,000	8,400	9,800	11,000	8,500	9,900	11,100	50	2%	ข
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,500	9,000	9,900	7,500	9,000	9,900	7,600	9,100	10,000	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,400	8,800	10,500	7,400	8,800	10,500	7,500	8,900	10,600	50	2%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,900	10,500	12,000	8,900	10,500	12,000	9,000	10,600	12,100	50	2%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,800	9,100	11,000	7,800	9,100	11,000	7,900	9,200	11,100	50	2%	ข
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	5,700	7,000	-	5,700	7,000	-	5,700	7,100	-	20	5%	ก
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,800	6,400	7,400	5,800	6,400	7,400	5,800	6,400	7,500	50	2%	ข
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,500	7,700	8,900	6,500	7,700	8,900	6,500	7,800	9,000	50	2%	ข
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,300	7,400	8,400	6,300	7,400	8,400	6,300	7,500	8,500	50	2%	ข
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	10,300	12,800	14,600	10,300	12,800	14,600	10,400	12,900	14,700	50	2%	ข
18	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	12,400	16,800	20,000	12,400	16,800	20,100	12,500	16,900	20,300	50	2%	ข
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	16,700	20,700	26,600	16,700	20,800	26,700	16,800	21,000	26,900	50	2%	ข
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	18,400	23,400	29,900	18,400	23,500	30,000	18,500	23,700	30,200	50	2%	ข
21	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร	-	16,900	20,300	-	16,900	20,400	-	17,000	20,600	50	2%	ข
22	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น	-	19,200	24,400	-	19,300	24,500	-	19,400	24,700	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น	-	25,000	33,400	-	25,100	33,500	-	25,300	33,800	50	2%	ข
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น	-	16,200	18,700	-	16,200	18,800	-	16,300	18,900	50	2%	ข
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป	-	22,100	27,200	-	22,200	27,300	-	22,400	27,500	50	2%	ข
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,700	10,400	-	9,700	10,400	-	9,800	10,500	-	50	2%	ข
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)	-	17,300	-	-	17,300	-	-	17,400	-	50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)	-	27,600	-	-	27,700	-	-	27,900	-	50	2%	ข
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	6,000	7,400	-	6,000	7,400	-	6,000	7,500	-	30	3%	ข
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม		1,700,000			1,700,000			1,710,000		ไม่กำหนดไว้		
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน		1,410,000			1,410,000			1,420,000		ไม่กำหนดไว้		
32	ถนนคอนกรีต (หมู่บ้าน โครงการจัดสรร)		800			800			800		ไม่กำหนดไว้		
33	ถนนลาดยาง		400			400			400		ไม่กำหนดไว้		
34	ลานคอนกรีต		500			500			500		ไม่กำหนดไว้		
35	รั้วอิฐบล็อค (แบบไม่มีกำแพงกั้นดิน)		1,200			1,200			1,200		30	3%	ข
36	โรงเลี้ยงสัตว์ (ไก่ สุกร ระบบปิด)		2,500			2,500			2,500		30	3%	ข
37	ส่วนโล่งหลังคาคลุม (ที่จอดรถ)		1,500			1,500			1,500		30	3%	ข

หมายเหตุ:

ก: หักค่าเสื่อมจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน

ข: หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% หาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมีอายุ 30 ปี ก็ ย่อมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็ คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปี นั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งที่เสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุด โครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาค่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

ค: สำหรับอาคารตามรายการที่ 18, 21 และ 22 มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้:

1. กรณีอาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. และสูงเกิน 23 เมตร จะต้องมีลิฟท์ดับเพลิง 1 ชุดมูลค่าประมาณ 10 ล้านบาท
2. อาคารที่มีขนาดเกินกว่า 10,000 ตรม. ขึ้นไปยังต้องมีระบบดับเพลิง เช่น ระบบฟนน้ำอัตโนมัติ รวมเป็นเงินอีกตารางเมตรละประมาณ 1,000 บาท

ง: สำหรับอาคารในรายการที่ 24 อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น กำหนดให้มีลิฟท์และบันไดเลื่อนอย่างละไม่เกิน 4 ตัว กรณีที่เกินกว่านี้ ประมาณว่ามีค่าก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นเงินตัวละประมาณ 4-5 ล้านบาท และนำไปเฉลี่ยเป็นค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรต่อไปนอกจากนี้ผู้ใช้ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พึงเข้าใจในสาระต่อไปนี้:

• องค์ประกอบมาตรฐานราคาประกอบด้วย ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้างและกำไรของผู้รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และสบทบกองทุนต่าง ๆ(0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบ ควบคุมงาน โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย

• ค่าก่อสร้างที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในพื้นที่อื่นผู้ใช้ต้องปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม โดยควรมีเหตุผลประกอบการปรับเปลี่ยนด้วย เช่น การคำนึงถึงปัจจัยด้านการขนส่ง อัตราค่าแรงและค่าครองชีพในท้องถิ่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น และปัจจัยด้านการรับน้ำหนักของดิน (บางแห่งอาจแข็งแรงมากจนไม่ต้องตอกเสาเข็ม)

• ค่าก่อสร้างนี้เป็นราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้างโดยรวม (รวมช่องบันได ช่องลิฟท์ พื้นที่ส่วนกลาง ฯลฯ) ไม่ใช่ตามพื้นที่ใช้สอยสุทธิ หรือไม่ได้แยกตามราคาที่อาจแตกต่างกันตามประเภทใช้สอยเช่น ห้องนอน ห้องครัว เฉลียง ระเบียง เป็นต้น

• ค่าก่อสร้างนี้คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่น พื้นที่ชักล้างหรือที่จอดรถที่มีหลังคาคลุมรวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ชักล้าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้าน ไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้

• ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่าโฆษณา ดอกเบี้ย ค่านายหน้าการขาย แต่เป็นราคาเพื่อประมูลก่อสร้าง

• ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างการก่อสร้าง (sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างพิเศษไปจากทั่วไป

• ค่าก่อสร้างนี้จัดทำขึ้นสำหรับสิ่งก่อสร้างทั่วไป กรณีที่มีลักษณะพิเศษหรือมีต้นทุนที่สูง-ต่ำผิดปกติจำเป็นที่จะต้องคำนวณเอาเองละเอียดโดยการถอดแบบก่อสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยไม่สามารถใช้มาตรฐานราคาค่าก่อสร้างนี้

• ค่าก่อสร้างนี้ อาจสูงหรือต่ำกว่าราคารับเหมาที่มีการรับเหมากันก็ได้ เพราะราคารับเหมาก่อสร้างขึ้นอยู่กับการแข่งขัน ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรที่คำนวณนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้างตามราคาวัสดุ-ค่าแรงปกติ

• สิ่งที่ควรเข้าใจเกี่ยวกับค่าก่อสร้างก็คือ แม้ราคาค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้น แต่ไม่ใช่หมายความว่าราคาขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับค่าที่ดินด้วย และยังขึ้นอยู่กับภาวะตลาด อุปทานในท้องตลาดอีกด้วย ในบางครั้งค่าก่อสร้างขึ้น แต่ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกันคณะท่างานไม่ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารในรายการต่อไปนี้ด้วยเหตุผลดังนี้:

• โรงแรม ขึ้นอยู่กับการตกแต่ง จึงกำหนดเป็นมาตรฐานได้ยาก อาจทำให้เกิดความสับสนได้ โรงแรมอาจมีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนท์ที่ได้กำหนดราคาไว้แล้ว เพียงแต่มีการตกแต่งและจัดการเป็นพิเศษ

• สระว่ายน้ำ มีลักษณะที่หลากหลายมาก จึงไม่อาจกำหนดให้เป็นมาตรฐานได้ชัดเจน เช่น สนามเทนนิส

• สถานีบริการน้ำมัน รีสอร์ท และอื่น ๆ ก็มีลักษณะที่แตกต่างกันหลายประการ การกำหนดเป็นมาตรฐานเช่นรายการทรัพย์สินอื่นจึงทำได้ยาก

• สำหรับเหตุผลที่ยังไม่กำหนดราคาค่าก่อสร้างของสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ ก็คือ

• รั้ว ขึ้นอยู่กับสภาพดิน การถมที่ การมีดานยึด (stay) หรือไม่ วัสดุ ฯลฯ

• สระว่ายน้ำ มีสระทั้งแบบมาตรฐาน สร้างใต้ดินหรือเหนือพื้นดิน รวมทั้งมีสระว่ายน้ำที่หลากหลายแบบ freeform สำหรับอาคารต่างๆ

• สถานีบริการน้ำมัน มีมาตรฐานที่แตกต่างกันตามจำนวนหัวจ่าย ประเภทน้ำมันและถังเก็บน้ำมัน

• โรงแรม ขึ้นอยู่กับระดับของโรงแรม การตบแต่งตามข้อกำหนดของแต่ละเครือโรงแรม

Ref. code: 25595816030018LXO

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวณ-ฌรี แก่นทอง
วันเดือนปีเกิด	24 ตุลาคม 2534
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สถาปัตยกรรม) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์ทำงาน	2557: สถาปนิก ศูนย์รับสร้างบ้านพีดี เฮ้าส์ เป็นระยะเวลา 1 ปี

Ref. code: 25595816030018LXO