



การศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรม หาดลายัน จ.ภูเก็ต

โดย

นางสาวอมรรัตน์ ยิ้มยวน

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรม หาดลายัน จ.ภูเก็ต

โดย

นางสาวอมรรัตน์ ยิ้มยวน



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

FEASIBILITY STUDY OF HOTEL IN LAYAN BEACH PHUKET

BY

MISS AMONRUT YIMYUAN



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
(REAL ESTATE BUSINESS)

FACULTY OF COMMERCE AND ACCOUNTANCY
THAMMASAT UNIVERSITY

ACADEMIC YEAR 2017

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นางสาวอมรรัตน์ ยิ้มยวน

เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรม หาดลายัน จ.ภูเก็ต

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2561

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



(รองศาสตราจารย์เยาวมาลย์ เมธารักษ์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิตี รัตนปรัชญาเวช)

กรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



(ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ ดร.พิภพ อุดร)

| | |
|---------------------------------|---|
| หัวข้อการค้นคว้าอิสระ | การศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรม หาดลายัน จ.ภูเก็ต |
| ชื่อผู้เขียน | นางสาวอมรรัตน์ ยิ้มยวน |
| ชื่อปริญญา | วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) |
| คณะ/มหาวิทยาลัย | คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ | ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิตี รัตน์ปรีชาเวช |
| ปีการศึกษา | 2560 |

บทสรุปผู้บริหาร

โครงการ SILAN RESORT PHUKET ตั้งอยู่ที่บริเวณ ถนนอุทยานลายัน ต.เชิงทะเล อ.ถลาง จ.ภูเก็ต ในพื้นที่ใกล้หาดลายัน มีขนาดที่ดิน 33-3-8.9 ไร่ มีอาณาเขต โดยรอบติดกับพื้นที่ ดังนี้

| | |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ | ติดกับ คลองพังมีขนาด กว้าง 10 เมตร |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ หมู่บ้านจัดสรร |
| ทิศใต้ | ติดกับ ถนนสาธารณะขนาด กว้าง 6 เมตร และชายหาดลายัน |
| ทิศตะวันตก | ติดกับที่ดินว่างเปล่า |

จากผลการวิเคราะห์ข้างต้น พบว่า โครงการ SILAN RESORT PHUKET มีความเป็นไปได้ ทั้งในด้านกฎหมาย การตลาด และที่สำคัญคือ ความเป็นไปได้ทางการเงิน ถึงแม้ในขั้นตอนการศึกษาจะเจอกับอุปสรรคในขั้นตอนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินอยู่บ้าง แต่ก็ยังมีรูปแบบการจัดการทางการเงินที่ทำให้โครงการสามารถเป็นไปได้ ตลอดจนการเกิดโครงการที่ช่วยสนับสนุนทางการลงทุนของหน่วยงานรัฐ ทำให้ยิ่งมีความเป็นไปได้ของโครงการมากยิ่งขึ้น เหนือสิ่งอื่นใดนั้นการควบคุมจำนวนเงินลงทุน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้างโครงการ อัตราการเข้าพัก รวมทั้งราคาขายของห้องพักในแต่ละช่วงก็ยังเป็นจุดที่ต้องทำการวางแผนกันให้รัดกุม ควบคุมความเสี่ยงและวิเคราะห์สถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ จากข้อมูลที่กำลังมาข้างต้น จึงขอสรุปว่า โครงการ SILAN RESORT PHUKET มีความเป็นไปได้ในการพัฒนา

จากการศึกษา กลุ่มลูกค้า โดยวิธีการลงพื้นที่เก็บแบบสำรวจ และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมในพื้นที่ สามารถนำข้อมูลเหล่านั้นมาวิเคราะห์และสรุปเป็นแนวความคิด ของโครงการ ตามรายละเอียด ดังนี้

| | |
|---------------------------|--|
| รูปแบบโครงการ | เป็นโรงแรมประเภทพักร้อน (รีสอร์ท) มีห้องพัก 3 รูปแบบ |
| ลักษณะการออกแบบ | เป็นอาคารที่ประกอบไปด้วยวัสดุที่เป็นธรรมชาติ เพื่อความกลมกลืนกับพื้นที่ มีรูปทรงของตัวอาคารแปลกใหม่ เป็นเอกลักษณ์ |
| พื้นที่โครงการ | ที่ดินขนาด 33-3-8.9 ไร่ หรือ 54,035 ตารางเมตร |
| ระดับลูกค้า | กลุ่มที่ 1 เป็นลูกค้าชาวเอเชีย (จีน เกาหลีใต้) หรือชาวไทย อายุระหว่าง 35-55 ปี รายได้ประมาณ 60,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป เดินทางท่องเที่ยวแบบกรุ๊ปทัวร์ และแบบคู่รัก เดินทางมาจังหวัดภูเก็ตทางเครื่องบิน เข้าพักเป็นระยะเวลาประมาณ 3-5 วัน มาเพื่อทำกิจกรรมพักร้อน กับครอบครัว กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มลูกค้าชาวยุโรป และรัสเซีย อายุระหว่าง 25-35 ปี มักจะเดินทางมาแบบคู่รัก เพื่อฮันนีมูน หรือพักร้อนในช่วงวันหยุดยาว |
| ระดับราคาห้องพัก | แบบห้องพักมาตรฐาน 9,000-17,550 บาท แบบพูลวิลล่า 1 ห้องนอน 30,000-58,500 บาท แบบพูลวิลล่า 3 ห้องนอน 45,000-87,750 บาท |
| ขนาดพื้นที่ห้องพัก | แบบห้องพักมาตรฐาน 65 ตารางเมตร แบบพูลวิลล่า 1 ห้องนอน 200 ตารางเมตร แบบพูลวิลล่า 3 ห้องนอน 350 ตารางเมตร รวม 189 ห้อง พื้นที่ก่อสร้างรวม 37,825 ตารางเมตร |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | สระว่ายน้ำ ห้องประชุม คาราโอเกะ สปา ร้านอาหาร 2 ร้าน ห้องสมุด สนามเด็กเล่น |

จุดแข็งด้านการตลาดของโครงการ คือ พื้นที่ที่ตั้งโครงการมีความเป็นส่วนตัว ใกล้สนามบิน สะดวกในการเดินทาง พื้นที่ที่ตั้งโครงการ อยู่ติดกับพื้นที่ที่เป็นอุทยานแห่งชาติ นั้นจะเป็นการรับประกันว่า สภาพพื้นที่และสิ่งแวดล้อมโดยรอบ จะสะอาดและสวยงามอยู่เสมอชายหาดลายัน เป็นชายหาดที่อยู่ฝั่งทิศตะวันตก นั้นหมายความว่าในเวลาที่เหมาะสม จะเป็นการเพิ่มทัศนียภาพที่สวยงามให้กับลูกค้าที่เลือกเข้าพักโรงแรม และยังเป็น การนำข้อดีจุดนี้ไปเป็นจุดขาย ของโรงแรมได้ สามารถจัดกิจกรรมเพื่อใช้ประโยชน์จากช่วงเวลานี้ได้ แหล่งเงินทุนมาจาก เงินทุนส่วนตัวของผู้ประกอบการ และการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน ในสัดส่วนที่เท่ากัน (50:50) จากการวิเคราะห์กระแสเงินสดของโครงการ สามารถสรุปได้ดังนี้

| | | |
|----------------|-------|---------------|
| NPV | >0 | 674,097,159 |
| IRR | >WACC | 11.57% |
| Payback Period | | 10 ปี 5 เดือน |
| WACC | | 6.30% |

โครงการ SILAN RESORT PHUKET มีความเป็นไปได้ทางการเงินตามที่คาดการณ์ไว้ ภายใต้เงื่อนไขของการเช่าที่ดิน โดยมีอัตราผลตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลตอบแทน ก็มีผลสรุปที่ไม่ได้ร้ายแรงนักไม่ว่าในปัจจุบัน จึงสรุปได้ว่า โครงการ SILAN RESORT PHUKET มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

คำสำคัญ: โรงแรม, รีสอร์ท, หาดลายัน, ภูเก็ต, การศึกษาความเป็นไปได้



| | |
|---------------------------|---|
| Independent Study Title | FEASIBILITY STUDY OF HOTEL IN LAYAN BEACH PHUKET |
| Author | Miss Amonrut Yimyuan |
| Degree | Master of Science (Real Estate Business) |
| Faculty/University | Faculty of Commerce and Accountancy Thammasat University |
| Independent Study Advisor | Assistant Professor Dr. Niti Rattanaprichavej |
| Academic Years | 2017 |

EXECUTIVE SUMMARY

A feasibility study was done for Silan resort Phuket, a project at Layan beach, Talang Phuket, Thailand. The land area is 33-3-8.9 rai. The north side is empty land and Soi Layan 2 6 meters wide, the eastern is Pang canal 10 meters wide and empty land, the south is housing estate, and the west is Layan national park road 6 meters wide, Sirinath national park and Layan beach.

Referring to Analysis of regulation, physical environment, marketing and financial aspects suggested that the best use would be hotel or resort for leisure tourists, foreign tourists are Asian and Europe , due to high demand and occupancy rate. Customer analysis was done by in-depth interview and online survey with target customer. The project facility is provided to serve for the highest consumer satisfaction. six buildings with three stories comprise of 130 keys of standard room (65 sq.m. per room), 34 keys of single stories pool villa (200 sq.m. per villa) , 25 keys of 2 stories pool villas (350 sq.m. per villa). Total construction area is 37,825 sq.m.

Target customer would be foreign tourists, average daily room rate would be 14,500-62,000 baht. Amenity would be luxury facility, spa, 2 restaurant, main swimming pool, meeting room, outdoor playground, 60 parking spaces, CCTV. Project strengths are close distance to National park and Layan beach, Phuket international airport. 50 percent of investment funds would be from the owner equity and the remainder by loan. Cash flow analysis indicates net present value (NPV) of 674,097,159 baht and internal rate of return (IRR) of 11.57% annually. Sensitivity analysis of average

daily room rate, occupancy rate as well as construction costs suggest that Silan resort Phuket would be a feasible investment opportunity.

Keywords: Hotel, Resort, Layan Beach, Phuket, Feasibility Study.



กิตติกรรมประกาศ

ความสำเร็จจุล่งของการทำการศึกษาความเป็นไปได้ในครั้งนี้เกิดจากองค์ประกอบและบุคคลที่สำคัญหลายๆ ท่าน ประการแรกข้าพเจ้าจึงอยากจะขอกล่าวขอบคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นิติ รัตนปรีชาเวช ผู้ที่เป็นอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ เยาวมาลัย เมธาภิรักษ์ และ ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล ผู้เป็นกรรมการสอบ ที่ได้ให้คำแนะนำ คำชี้แนะ ในการศึกษาครั้งนี้ จึงทำให้การทำการศึกษาครั้งนี้สำเร็จจุล่งไปได้ด้วยดี

ข้าพเจ้าขอขอบคุณคณาจารย์ทุกท่านในโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ สำหรับการถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์อันมีค่าของคณาจารย์ทุกท่าน และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทุกท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ช่วยเหลือเป็นอย่างดีตลอดมา

นอกจากนี้ข้าพเจ้าต้องขอขอบคุณเพื่อนที่โครงการปริญญาโทสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนรุ่นพี่ สำหรับคำแนะนำในการศึกษาหรือหาข้อมูล ตลอดจนการช่วยเหลือต่างๆ ที่มอบให้ข้าพเจ้าเป็นอย่างดีเสมอมา สุดท้ายข้าพเจ้าขอขอบคุณครอบครัวของข้าพเจ้าที่เป็นกำลังใจให้ข้าพเจ้าและให้การสนับสนุนในการศึกษาครั้งนี้ของข้าพเจ้า

นางสาวอมรรัตน์ ยิ้มยวน

สารบัญ

| | หน้า |
|---------------------------------------|------|
| บทสรุปผู้บริหารภาษาไทย | (1) |
| บทสรุปผู้บริหารภาษาอังกฤษ | (4) |
| กิตติกรรมประกาศ | (6) |
| สารบัญตาราง | (13) |
| สารบัญภาพ | (15) |
| บทที่ 1 บทนำ | 1 |
| 1.1 ความเป็นมาและแนวความคิดของโครงการ | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา | 2 |
| 1.3 ขอบเขตการศึกษา | 2 |
| 1.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา | 3 |
| บทที่ 2 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ | 4 |
| 2.1 วิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพ | 4 |
| 2.1.1 อาณาเขตติดต่อ | 4 |
| 2.1.2 การคมนาคม | 5 |
| 2.1.2.1 การคมนาคมทางบก | 5 |
| 2.1.2.2 การคมนาคมทางน้ำ | 5 |
| 2.1.2.3 การคมนาคมทางทางอากาศ | 5 |
| 2.2 วิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้ง | 5 |

| | | |
|-----------------------------|--|----|
| 2.2.1 | ที่ตั้งของโครงการ | 5 |
| 2.2.2 | ขนาดเนื้อที่และรูปร่างที่ดิน | 8 |
| 2.2.3 | สภาพที่ดินปัจจุบัน | 9 |
| 2.2.4 | สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ | 11 |
| 2.2.5 | การเข้าถึงโครงการและสภาพการจราจร | 11 |
| 2.3 | วิเคราะห์ปัจจัยทางจิตวิทยาและสิ่งแวดล้อม | 11 |
| บทที่ 3 การกลั่นกรองความคิด | | 14 |
| 3.1 | การวิเคราะห์ทางด้านกฎหมาย | 14 |
| 3.1.1 | กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 | 14 |
| 3.1.2 | กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2579 | 15 |
| 3.1.3 | กฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 | 16 |
| 3.1.4 | การวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม | 17 |
| 3.1.5 | กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 | 18 |
| 3.1.6 | กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 | 19 |
| 3.1.7 | กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 | 20 |
| 3.1.8 | พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 | 21 |
| 3.1.9 | พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 | 21 |
| 3.1.10 | ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และ 2550 | 21 |
| 3.1.11 | สรุปความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมาย | 25 |
| 3.2 | การวิเคราะห์ทางด้านกายภาพ | 27 |
| 3.2.1 | คอนโดมิเนียม | 27 |
| 3.2.2 | โรงแรม | 27 |
| 3.2.3 | อาคารอยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนต์) | 27 |
| 3.2.4 | บ้านจัดสรร | 28 |

| | |
|--|----|
| 3.2.5 อาคารสำนักงาน | 28 |
| 3.2.6 พาณิชยกรรม (ศูนย์การค้า) | 28 |
| 3.2.7 ตลาด | 28 |
| 3.2.8 สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ | 29 |
| 3.3 การวิเคราะห์ทางการตลาด | 29 |
| 3.3.1 คอนโดมิเนียม | 29 |
| 3.3.2 โรงแรม | 33 |
| 3.3.3 อาคารอยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนต์) | 37 |
| 3.3.4 บ้านจัดสรร | 40 |
| 3.4 การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น | 41 |
| 3.4.1 การหาราคาที่ดิน | 41 |
| 3.4.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของคอนโดมิเนียม | 43 |
| 3.4.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโรงแรม | 44 |
| 3.4.4 สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ในการวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น | 45 |
| บทที่ 4 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 46 |
| 4.1 ข้อมูลของประเภทที่พัก | 46 |
| 4.1.1 โรงแรม | 46 |
| 4.1.2 เกสต์เฮาส์ หรือเพนชั่น หรือบอร์ดดิ้ง เฮาส์ | 47 |
| 4.1.3 ธุรกิจบังกะโล หรือกระท่อม หรือเรือนที่ศนาจร | 47 |
| 4.1.4 ธุรกิจห้องชุด หรืออพาร์ทเมนต์ | 47 |
| 4.1.5 ธุรกิจหอพัก | 48 |
| 4.1.6 ทัวร์ริสต์โฮลิเดย์ วิลเลจ | 48 |
| 4.2 ประเภทของโรงแรม | 48 |
| 4.3 รูปแบบการดำเนินการ และการจัดการโรงแรม | 49 |

| | | |
|---|---|----|
| 4.3.1 | แบบระบบอิสระ | 50 |
| 4.3.2 | แบบระบบเครือข่าย | 50 |
| 4.3.3 | การดำเนินธุรกิจภายใต้สัญญาแบบแฟรนไชส์ | 50 |
| 4.3.4 | การดำเนินธุรกิจภายใต้สัญญาจัดการบริหารงาน | 51 |
| 4.3.5 | การดำเนินการธุรกิจภายใต้กลุ่มความร่วมมือทางการตลาด | 51 |
| 4.4 | ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย | 52 |
| 4.4.1 | โรงแรมที่บริหารโดยเจ้าของ | 52 |
| 4.4.2 | โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเครือข่ายการจัดการของท้องถิ่น | 52 |
| 4.4.3 | โรงแรมที่บริหารงานโดยเครือข่ายนานาชาติ | 53 |
| 4.5 | กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรม | 53 |
| 4.5.1 | กลุ่มลูกค้ารายได้ระดับ A | 53 |
| 4.5.2 | กลุ่มลูกค้ารายได้ระดับ B | 53 |
| 4.5.3 | กลุ่มลูกค้ารายได้ระดับ C | 54 |
| 4.6 | ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกเข้าพักโรงแรม | 54 |
| 4.6.1 | กลุ่ม A | 54 |
| 4.6.2 | กลุ่ม B | 54 |
| 4.6.3 | กลุ่ม C | 55 |
| 4.7 | ปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจโรงแรมประสบความสำเร็จ | 55 |
| 4.8 | The Board of Investment of Thailand (BOI) กับธุรกิจโรงแรม | 55 |
| บทที่ 5 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด | | 56 |
| 5.1 | ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย | 56 |
| 5.1.1 | ด้านการขยายตัวทางเศรษฐกิจ | 56 |
| 5.1.2 | ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ | 56 |
| 5.1.3 | อัตราดอกเบี้ยนโยบายสำหรับปี 2561 | 57 |
| 5.2 | การวิเคราะห์สถานะตลาดโรงแรมในประเทศไทย | 57 |
| 5.3 | การวิเคราะห์สถานะตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต | 61 |

| | |
|---|----|
| 5.3.1 การเดินทางของกลุ่มลูกค้า | 62 |
| 5.3.2 สถานที่ท่องเที่ยวในเกาะภูเก็ต | 63 |
| 5.3.3 การวิเคราะห์อุปทานในอนาคต | 68 |
| 5.3.4 ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจ | 69 |
| 5.3.5 ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจ | 70 |
| 5.4 การเปรียบเทียบคู่แข่งของโครงการ | 70 |
| 5.4.1 โรงแรมตรีสลา วิลล่า ภูเก็ต | 71 |
| 5.4.2 โรงแรมอนันตรา ลายัน ภูเก็ต | 72 |
| 5.4.3 โรงแรมบันยันทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ภูเก็ต | 73 |
| 5.4.4 โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต | 74 |
| 5.5 การวิเคราะห์จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการ (SWOT Analysis) | 75 |
| 5.5.1 จุดแข็ง (Strengths) | 75 |
| 5.5.2 จุดอ่อน (Weaknesses) | 76 |
| 5.5.3 โอกาส (Opportunities) | 76 |
| 5.5.4 อุปสรรค (Threats) | 76 |
| 5.6 การกำหนดส่วนแบ่งทางการตลาดและกลุ่มเป้าหมาย (STP Analysis) | 76 |
| 5.6.1 การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Market Targeting) | 77 |
| 5.6.2 ตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) | 78 |
| 5.7 การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด | 79 |
| 5.7.1 รูปแบบผลิตภัณฑ์ (Product) | 79 |
| 5.7.2 ราคา (Price) | 88 |
| 5.7.3 ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) | 89 |
| 5.7.4 การส่งเสริมทางการตลาด (Promotion) | 89 |
| 5.7.5 การกำหนดเป้าหมายในการเข้าพักรวม (Market Target) | 89 |
| | |
| บทที่ 6 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน | 90 |
| | |
| 6.1 สมมติฐานด้านรายจ่าย (งบประมาณการลงทุนโครงการ) | 90 |
| 6.2 แหล่งเงินทุนของโครงการ | 90 |
| 6.3 แผนและระยะเวลาในการดำเนินโครงการ | 91 |
| 6.4 สมมติฐานประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน | 93 |

| | |
|--|------|
| | (12) |
| 6.4.1 สมมติฐานด้านรายรับของโครงการ | 93 |
| 6.4.2 สมมติฐานด้านรายจ่ายของโครงการ | 93 |
| 6.4.3 ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินลงทุน (WACC) | 95 |
| 6.5 วิธีการและผลการวิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ | 95 |
| 6.5.1 การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) | 96 |
| 6.5.2 การหาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) | 96 |
| 6.5.3 ผลการวิเคราะห์กระแสเงินสดของโครงการ | 96 |
| 6.6 การวิเคราะห์เกี่ยวกับการลงทุนต่างสถานการณ์ (Scenario Analysis) | 97 |
| 6.7 การวิเคราะห์เกี่ยวกับความอ่อนไหวในการลงทุนโครงการ (Sensitivity Analysis) | 98 |
| รายการอ้างอิง | 100 |
| ภาคผนวก | |
| ภาคผนวก ก : แบบสอบถาม | 102 |
| ภาคผนวก ข : ประมาณการงบการเงิน | 106 |
| ประวัติผู้เขียน | 112 |

สารบัญตาราง

| ตารางที่ | หน้า |
|--|------|
| 2.1 สถานที่สำคัญที่ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 15 นาทีจากโครงการ | 8 |
| 3.1 ประเภทและขนาดของโครงการที่เข้าข่ายต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม | 17 |
| 3.2 รายการคำนวณจำนวนห้องห้องน้ำของโครงการประเภทต่างๆ | 20 |
| 3.3 การสรุปประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้และเหมาะสมสำหรับพื้นที่โครงการ | 25 |
| 3.3 การสรุปประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้และเหมาะสมสำหรับพื้นที่โครงการ (ต่อ) | 26 |
| 3.4 การเปรียบเทียบสรุปการวิเคราะห์ทางกายภาพ | 29 |
| 3.5 รายละเอียดของคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ | 32 |
| 3.5 รายละเอียดของคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ (ต่อ) | 33 |
| 3.6 รายละเอียดโครงการโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ | 36 |
| 3.6 รายละเอียดโครงการโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ (ต่อ) | 37 |
| 3.7 รายละเอียดอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ | 39 |
| 3.8 การสรุปประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้และเหมาะสมทางการตลาด | 41 |
| 3.9 การสรุปประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้และเหมาะสมทางการเงิน | 43 |
| 3.10 อันดับแรกของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย เปรียบเทียบปี 2006 และปี 2016 | 44 |
| 3.11 การสรุปประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้และเหมาะสมทางการเงิน | 45 |
| 5.1 10 อันดับแรกของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย เปรียบเทียบปี 2006 และปี 2016 | 59 |
| 5.2 สัดส่วน Occupancy Rate ของจังหวัดท่องเที่ยว 5 อันดับแรก | 61 |
| 5.3 รายชื่อโรงแรมที่กำลังดำเนินการก่อสร้างระหว่างปี 2017-2020 (ในจ.ภูเก็ต) | 69 |
| 5.4 รายชื่อโรงแรมที่คาดว่าจะเป็คู่แข่งหลักของโครงการ | 71 |
| 5.5 รูปแบบห้องพัก จำนวน และขนาดของห้องพัก | 80 |
| 5.6 รายการสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ | 86 |
| 5.7 ราคาห้องพักในแต่ละแบบของโรงแรม | 88 |
| 6.1 รายการงบประมาณในการลงทุนของโครงการ | 90 |
| 6.2 สมมติฐานแหล่งที่มาของเงินลงทุน | 91 |
| 6.3 ระยะเวลาในการดำเนินงานโครงการ | 92 |

| ตารางที่ | หน้า |
|--|------|
| 6.4 สมมติฐานรายรับของโครงการ | 93 |
| 6.5 สมมติฐานการคิดค่าเช่าที่ดิน | 94 |
| 6.6 สมมติฐานด้านรายจ่ายของโครงการ | 94 |
| 6.7 อัตราการจ่ายคืนเงินกู้ยืม | 95 |
| 6.8 ผลการวิเคราะห์การลงทุนต่างสถานกาณ์ | 97 |
| 6.9 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านอัตราค่าเช่าห้องพัก | 98 |
| 6.10 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านอัตราการเช่า | 98 |
| 6.11 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านราคาค่าก่อสร้าง | 99 |

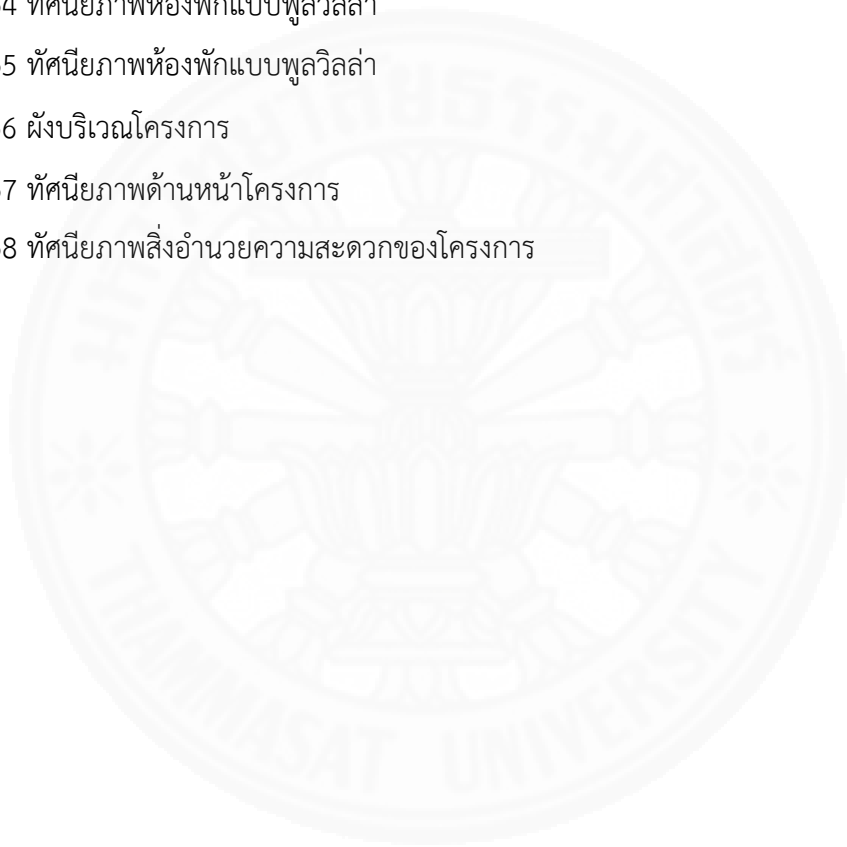


สารบัญญภาพ

| ภาพที่ | หน้า |
|--|------|
| 2.1 อาณาเขตติดต่อ อำเภอกลาง ของจังหวัดภูเก็ต ที่ทำการศึกษา | 4 |
| 2.2 ตำแหน่งของที่ดิน ที่ทำการศึกษา ตั้งอยู่ที่ อ.กลาง จ.ภูเก็ต | 6 |
| 2.3 ที่ตั้งโครงการ จากภาพถ่ายดาวเทียม | 7 |
| 2.4 ขนาดและรูปร่างที่ดิน | 8 |
| 2.5 ภาพถ่ายที่ดินปัจจุบันตลอดแนวที่ดิน | 9 |
| 2.6 ภาพถ่ายที่ดินปัจจุบันมุมมองจากถนน | 9 |
| 2.7 ภาพถ่ายที่ดินปัจจุบันมีแนวรั้วเดิม | 10 |
| 2.8 ภาพถ่ายที่ดินปัจจุบันจากภายในที่ดิน | 10 |
| 2.9 ถนนด้านหน้าที่ดิน | 10 |
| 2.10 ขยายทางด้านหน้าโครงการมุมมองจากด้านทะเล | 12 |
| 2.11 ขยายทางด้านหน้าโครงการมองไปด้านทิศใต้ | 13 |
| 2.12 ขยายทางด้านหน้าโครงการมองไปด้านทิศเหนือ | 13 |
| 3.1 ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 | 14 |
| 3.2 ที่ตั้งโครงการบนผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 | 15 |
| 3.3 ที่ตั้งโครงการบนแผนที่ท้ายกระทรวงฯ พ.ศ.2553 | 18 |
| 3.4 ความหมายของสีและบริเวณต่างๆในแผนที่ท้ายประกาศกระทรวงฯ พ.ศ.2553 | 18 |
| 3.5 ตำแหน่งการกระจุกตัวของคอนโดมิเนียมในตัวเมืองภูเก็ต | 30 |
| 3.6 อัตราเหลือขายของจำนวนห้องพักของคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ต | 31 |
| 3.7 อัตราการดูดซับของตลาดห้องพักของคอนโดในจังหวัดภูเก็ต | 31 |
| 3.8 ตำแหน่งของคอนโดมิเนียม ในทำเลที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ | 32 |
| 3.9 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวในประเทศไทย | 34 |
| 3.10 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต | 34 |
| 3.11 จำนวนโรงแรมที่มีไว้สำหรับนักท่องเที่ยว | 35 |
| 3.12 ตำแหน่งของโรงแรมในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงโครงการ | 35 |
| 3.13 ตำแหน่งของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต | 38 |
| 3.14 ตำแหน่งของอพาร์ทเมนต์ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ | 38 |
| 3.15 ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการประเภทบ้านจัดสรร ของจังหวัดภูเก็ต | 40 |
| 3.16 ข้อมูลจำนวนเหลือขายของโครงการประเภทบ้านจัดสรร ของจังหวัดภูเก็ต | 40 |

| ภาพที่ | หน้า |
|---|------|
| 3.17 ประกาศขายที่ดิน แปลงที่ได้เลือกนำมาทำการศึกษา | 42 |
| 3.18 ประกาศขายที่ดิน แปลงที่ได้เลือกนำมาทำการศึกษา | 42 |
| 5.1 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย | 57 |
| 5.2 สัดส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักแรม ที่จ.ภูเก็ต ปี 2915 | 60 |
| 5.3 เส้นทางการเดินทางหลักของจังหวัดภูเก็ต | 62 |
| 5.4 บรรยากาศหาดป่าตอง | 63 |
| 5.5 บรรยากาศหาดกะตะ กะรน | 64 |
| 5.6 บรรยากาศหาด ลากูน่า | 64 |
| 5.7 บรรยากาศหาด แหลมสิงห์ | 64 |
| 5.8 อาคารสไตล์ชิโน โปรตุกีส ในย่านเมืองเก่า | 65 |
| 5.9 อาคารสไตล์ชิโน โปรตุกีส ในย่านเมืองเก่า | 65 |
| 5.10 บรรยากาศ พระอาทิตย์ตกทะเลที่แหลมพรหมเทพ | 66 |
| 5.11 กิจกรรมดำน้ำที่เกาะภูเก็ต | 67 |
| 5.12 บรรยากาศการเล่นเรือใบ | 67 |
| 5.13 บรรยากาศชอยบางลา | 68 |
| 5.14 การแสดงโชว์ของภูเก็ตแฟนตาซี | 68 |
| 5.15 ตำแหน่งโรงแรมที่คาดว่าจะเป็นคู่แข่งหลักของโครงการ | 70 |
| 5.16 ทัศนียภาพของห้องพักโรงแรม ตรีสลา วิลล่า ภูเก็ต | 71 |
| 5.17 ทัศนียภาพของโรงแรม ตรีสลา วิลล่า ภูเก็ต | 72 |
| 5.18 ทัศนียภาพของห้องพักโรงแรม อนันตรา ลายัน ภูเก็ต | 72 |
| 5.19 ทัศนียภาพของโรงแรม อนันตรา ลายัน ภูเก็ต | 73 |
| 5.20 ทัศนียภาพของห้องพักโรงแรม บันยันทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ภูเก็ต | 73 |
| 5.21 ทัศนียภาพของโรงแรม บันยันทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ภูเก็ต | 74 |
| 5.22 ทัศนียภาพของห้องพักโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต | 74 |
| 5.23 ทัศนียภาพของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต | 75 |
| 5.24 ตำแหน่งทางการตลาดเปรียบเทียบราคาและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ | 78 |
| 5.25 ตำแหน่งทางการตลาดเปรียบเทียบราคาและรูปแบบสถาปัตยกรรมและ ภาพลักษณ์ของโครงการ | 79 |
| 5.26 โลโก้ของโครงการ | 80 |
| 5.27 แปลนห้องพักแบบมาตรฐาน ชั้น 1 | 82 |

| ภาพที่ | หน้า |
|--|------|
| 5.28 แปลนห้องพักแบบมาตรฐาน ชั้น 2-3 | 82 |
| 5.29 แปลนหลังคาห้องพักแบบมาตรฐาน | 83 |
| 5.30 แปลนห้องพัก แบบพูลวิลล่า 1 ห้องนอน ชั้น 1 และแปลนหลังคา | 83 |
| 5.31 แปลนห้องพัก แบบพูลวิลล่า 3 ห้องนอน ชั้น 2 และชั้น 2 | 84 |
| 5.32 แปลนหลังคาห้องพัก แบบพูลวิลล่า 3 ห้องนอน | 84 |
| 5.33 ทศนียภาพภายในห้องพัก | 85 |
| 5.34 ทศนียภาพห้องพักแบบพูลวิลล่า | 85 |
| 5.35 ทศนียภาพห้องพักแบบพูลวิลล่า | 86 |
| 5.36 ผังบริเวณโครงการ | 87 |
| 5.37 ทศนียภาพด้านหน้าโครงการ | 87 |
| 5.38 ทศนียภาพสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ | 88 |



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและแนวความคิดของโครงการ

หลังจากที่ประเทศไทย ประสบปัญหาการชบเซาของเศรษฐกิจอันเป็นผลมาจากสถานการณ์ของเศรษฐกิจทั่วโลก และปัญหาต่างๆ ภายในประเทศไทยเอง ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการเมือง ปัญหาภัยธรรมชาติ ทั้งหมดนี้ล้วนส่งผลต่อตลาดการท่องเที่ยวของประเทศ และภาพรวมของเศรษฐกิจของประเทศไทยทั้งสิ้น แต่หลังจากที่สถานการณ์ต่างๆ นี้ ได้คลี่คลายลง การเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศไทย ในหลายๆ ปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากภาคธุรกิจการท่องเที่ยว โดยในปี พ.ศ. 2556-2558 จากการเก็บข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาจะเห็นว่ามีการเติบโตของตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ทางภาคของนักลงทุนก็เกิดการตื่นตัวตอบรับกับสถานการณ์นี้เช่นกัน

ประเทศไทยมีพื้นที่ที่เป็นเป้าหมายทางการท่องเที่ยวของชาวต่างชาติอยู่ในหลายๆ จังหวัด เช่น กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ อยุธยา และภูเก็ต ซึ่งเป็นจังหวัดที่เป็นเป้าหมายในการท่องเที่ยวที่ติดอันดับโลก มีนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกที่ต้องการที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต จำนวนรายได้จากการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตก็เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จังหวัดภูเก็ตเป็นเป้าหมายทางการลงทุน ของนักลงทุนตามมาเช่นกัน

อีกสิ่งหนึ่งที่ทำให้สถานการณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องก็คือการเดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตนั่น สามารถทำได้โดยสะดวก ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางทางบก เช่น โดยรถยนต์ส่วนตัว โดยรถโดยสารประจำทางจากกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด วิ่งตรงเข้าไปยังจังหวัดภูเก็ต การเดินทางทางน้ำ ที่จังหวัดภูเก็ตก็สามารถทำได้โดยจังหวัดภูเก็ตนั้นมีท่าเรือน้ำลึกและท่าเรือที่สามารถเดินทางมาได้โดยสะดวก การเดินทางทางอากาศ ที่จังหวัดภูเก็ตนั้น มีสนามบินนานาชาติ 1 แห่งไว้คอยบริการ และจะเห็นได้ว่าการขยายตัวของสนามบินเพื่อรองรับการเดินทางของนักท่องเที่ยวในอนาคต เพื่อเพิ่มความสะดวกรสบาย และจำนวนเที่ยวบินที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต

และสิ่งที่ตามมาในธุรกิจท่องเที่ยวก็คือ ธุรกิจที่พักแรม หรือจะเรียกง่ายๆ ว่า โรงแรมและรีสอร์ทนั่นเอง เราอาจจะกล่าวได้ว่า จังหวัดภูเก็ตนั่นเป็นจังหวัดที่มีความหนาแน่นของที่พักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก มีที่พักอาศัยให้กับนักท่องเที่ยวได้เลือกมากมาย หลากหลายระดับตามที่ต้องการกระจายอยู่ในทุกพื้นที่ของเกาะ แต่ก็ยังมีพื้นที่ ที่มีความเป็นธรรมชาติเหมาะสำหรับเป็นที่ตั้งโครงการประเภทโรงแรมได้อีกจุดหนึ่ง คือที่บริเวณชายหาดลาอัน สาเหตุที่พื้นที่นี้มีความเหมาะสมที่จะใช้เป็น

ที่ตั้งของโครงการประเภทโรงแรมก็เพราะ ในพื้นที่นี้มีความหนาแน่นของโรงแรมอยู่ค่อนข้างน้อย ชายหาดยังเป็นชายหาดที่มีธรรมชาติสวยงาม และเงียบสงบ การกำหนดรูปแบบและระดับของ โรงแรมค่อนข้างชัดเจน การเดินทางเข้าถึงพื้นที่ ก็ทำได้สะดวก อีกทั้งพื้นที่ยังตั้งอยู่ใกล้สนามบิน เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการหลีกเลี่ยงการจราจรที่แออัดในตัวเมืองภูเก็ต

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อทำการศึกษาถึงสภาพอุปสงค์ของที่พักรักษาประเภทโรงแรม ในพื้นที่หาดลา ยัน จ.ภูเก็ต เพื่อนำมาวิเคราะห์ความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่ตรงกับความต้องการและเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ ในบริเวณนั้น

1.2.2 เพื่อทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการในด้านของ รูปแบบ ประเภทที่พักอาศัยประเภทโรงแรมที่เป็นที่ต้องการ ที่สามารถเกิดขึ้นได้จริง และสามารถใช้ประโยชน์ จากที่ดินได้สูงสุด ภายใต้ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทั้งกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร ข้อกำหนดของ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนข้อกำหนดของ ท้องถิ่นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.2.3 เพื่อทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการในด้านการตลาด วิเคราะห์สภาพปัจจุบันของอุปสงค์และอุปทานในพื้นที่หาดลา ยัน รวมถึงจังหวัดภูเก็ต และศึกษากล ยุทธ์ทางการตลาดและแผนการขายของคู่แข่งในพื้นที่ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันที่จะ พัฒนาโครงการประเภทที่พักอาศัยให้ตอบโจทย์ ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด

1.2.3 เพื่อทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยจะทำการวิเคราะห์อัตรา ผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของเจ้าของโครงการเทียบกับ ต้นทุนทางการเงิน และอัตราผลตอบแทนของโครงการเทียบกับต้นทุนเงินลงทุนที่ใช้ไปทั้งหมดในการ พัฒนาโครงการ รวมถึงการวิเคราะห์ความเสี่ยงและความอ่อนไหวต่อสถานการณ์ต่างๆ ว่าสถานการณ์ ใดมีความเสี่ยงมากน้อยเพียงใด

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโรงแรม 5 ดาว ในครั้งนี้ จะ ทำการศึกษาครอบคลุมในพื้นที่บริเวณหาดลา ยัน หมู่บ้านเชิงทะเล หาดบางเทา พื้นที่ อ.ถลาง ทางด้านทิศตะวันตกของ จ.ภูเก็ต รวมระยะทางเลียบริมชายทะเลประมาณ 7 กิโลเมตร โดยมีปัจจัยคือ

เป็นเส้นทางที่เลียบชายหาด สามารถเดินทางเข้าถึงชายหาดได้ในเวลาไม่เกิน 10 นาที หรือสามารถเดินทางด้วยการเดินเท้าได้ แบ่งเป็นการศึกษาด้านต่างๆ ดังนี้

1.3.1 ศึกษาศักยภาพของที่ดิน ขนาด 33-3-8.90 ไร่ ซอยलयัน 2 อำเภอถลาง จ.ภูเก็ต และพื้นที่ใกล้เคียง เรื่องการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ และข้อกำหนดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.3.2 ศึกษาสภาพตลาดของธุรกิจโรงแรม โดยรอบพื้นที่ ขนาดของอุปสงค์ และอุปทานในพื้นที่โดยรอบ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย วิเคราะห์คู่แข่ง กลไกทางการตลาดในพื้นที่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความแตกต่างจากตลาดทั่วไป

1.3.3 ศึกษาทางการเงิน ตั้งแต่ก่อนเริ่มโครงการ ไปจนถึงก่อสร้าง และดำเนินการธุรกิจ การวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน และมูลค่าของธุรกิจ การคาดการณ์ผลตอบแทน และการวิเคราะห์ความเสี่ยงในด้านต่างๆ เพื่อหาจุดที่เหมาะสมที่ควรลงทุน

1.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.4.1 เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจ หรือเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา แก่ผู้ประกอบการ และนักลงทุน ทั้งในกรณีของการเป็นเจ้าของที่ดินเอง และซื้อที่ดินมาเพื่อลงทุนพัฒนาโครงการ ให้เหมาะสมกับอุปสงค์และอุปทาน และให้สามารถใช้ที่ดิน ให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด คู่มีค่ากับเงินลงทุนนั้น

1.4.2 เพื่อให้เข้าใจสถานการณ์ทางการตลาด การเงิน รวมถึงแผนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ กลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม การคาดการณ์ผลตอบแทน ตามปัจจัยประกอบต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงตามพื้นที่ ที่ตั้งโครงการ ของการพัฒนาโครงการประเภทโรงแรม

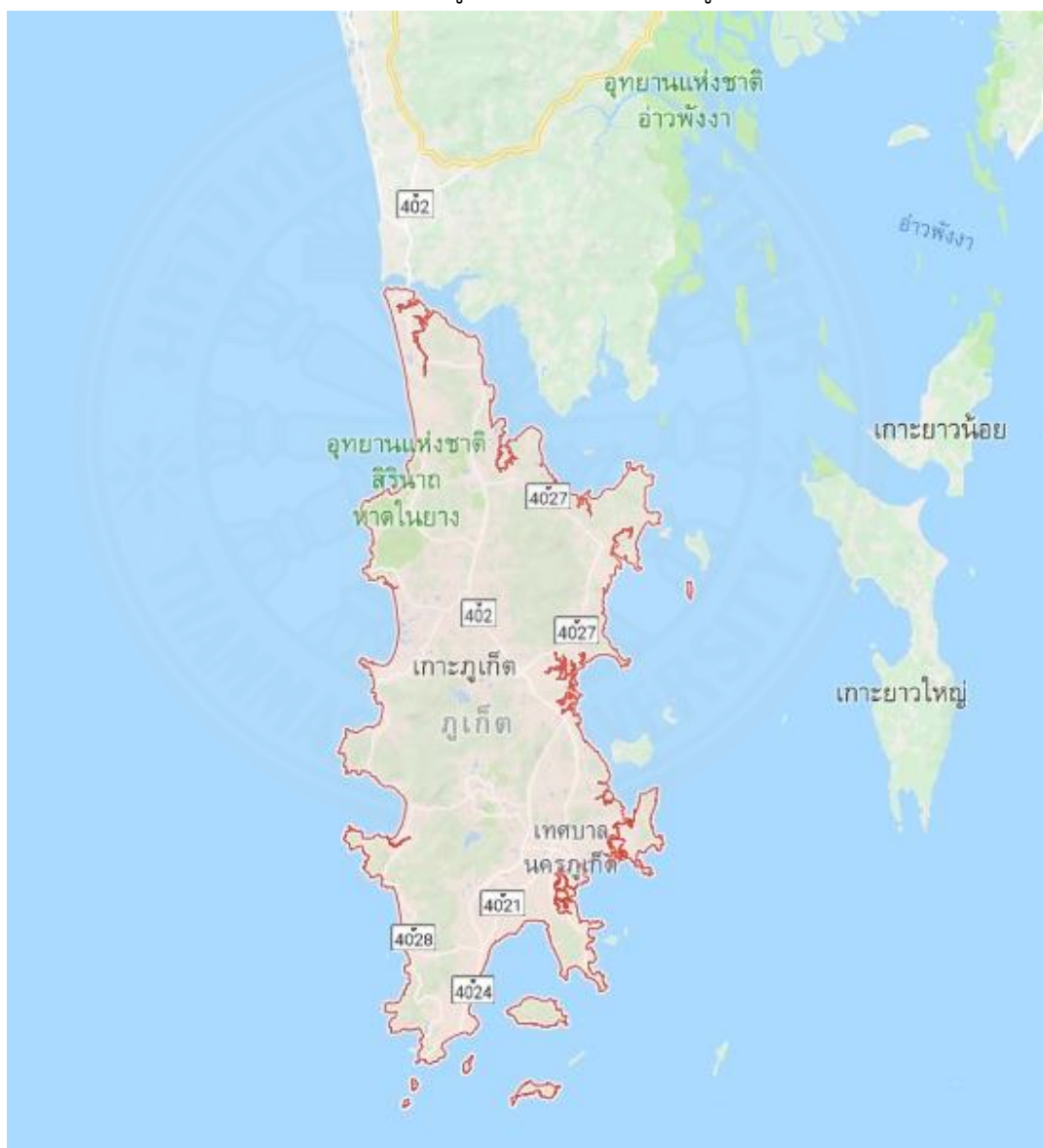
บทที่ 2

การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

2.1 วิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพ

2.1.1 อาณาเขตติดต่อ

พื้นที่ที่ทำการศึกษตั้งอยู่ที่อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต โดยมีอาณาเขตดังนี้



ภาพที่ 2.1 อาณาเขตติดต่อ อำเภอกลาง ของจังหวัดภูเก็ต ที่ทำการศึกษา

จากภาพที่ 2.1 เราจะเห็นลักษณะของตำแหน่งที่ตั้งของจังหวัดภูเก็ต โดยจังหวัดภูเก็ต นั้น มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

| | |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ | ติดกับพื้นที่จังหวัดพังงา โดยมีสะพานสารสินเป็นทางเชื่อมระหว่างจังหวัด |
| ทิศตะวันออก | ติดกับทะเลอันดามัน เป็นด้านที่มีท่าเรือน้ำลึก |
| ทิศใต้ | ติดกับอำเภอเมืองภูเก็ต และทะเลอันดามัน |
| ทิศตะวันตก | ติดกับอำเภอกะทู้ และทะเลอันดามัน |

ทำให้เราสามารถวิเคราะห์ได้ว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ของเกาะนั้น ล้อมรอบไปด้วยชายหาด และเกาะบริวาร เล็กใหญ่อีกหลายเกาะ ทำให้จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพเป็นแหล่งท่องเที่ยวได้โดยรอบทั้งจังหวัด และมีเส้นทางสัญจรที่เชื่อมกับจังหวัดพังงาที่เป็นแผ่นดินใหญ่อยู่เพียงจุดเดียวที่ทางทิศเหนือ

2.1.2 การคมนาคม

2.1.2.1 การคมนาคมทางบก

จังหวัดภูเก็ตนั้นเป็นจังหวัดที่ประกอบไปด้วย 3 อำเภอ คืออำเภอเมืองภูเก็ต อำเภอถลาง และอำเภอกะทู้ โดยมีถนนสำคัญคือ ถนนเทพกระษัตรี เป็นถนนสายยาวที่เชื่อมเกาะภูเก็ตและแผ่นดินใหญ่ของประเทศไทยที่จังหวัดพังงา โดยมีสะพานสารสินเป็นตัวเชื่อม ซึ่งถนนเทพกระษัตรีนี้ เป็นถนนสายยาวที่วิ่งตั้งแต่ทางทิศเหนือของเกาะ ไปยังทิศใต้ของเกาะ ผ่านเขตเมืองและแหล่งท่องเที่ยวมากมาย และยังมีถนนเส้นย่อยที่เป็นเส้นแยกไปยังท่าที่สำคัญต่างๆ เช่นหาดป่าตอง หาดกมลา หาดกะรน หาดกะตะ ท่าเรืออ่าวมะขาม และตัวเมืองภูเก็ต

2.1.2.2 การคมนาคมทางน้ำ

จังหวัดภูเก็ต มีอาณาเขตติดต่อทางทะเลในทุกๆ ด้าน การคมนาคมทางน้ำสามารถทำได้โดยง่าย หากจะเดินทางด้วยเรือมาจากจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดพังงา กระบี่ แต่หากเป็นเรือท่องเที่ยวขนาดใหญ่ หรือเรือขนส่งสินค้า ก็สามารถทำได้ โดยจังหวัดภูเก็ตมีท่าเรือน้ำลึกอยู่ที่ตำบลอ่าวมะขามทางทิศตะวันออกของเกาะ

2.1.2.3 การคมนาคมทางอากาศ

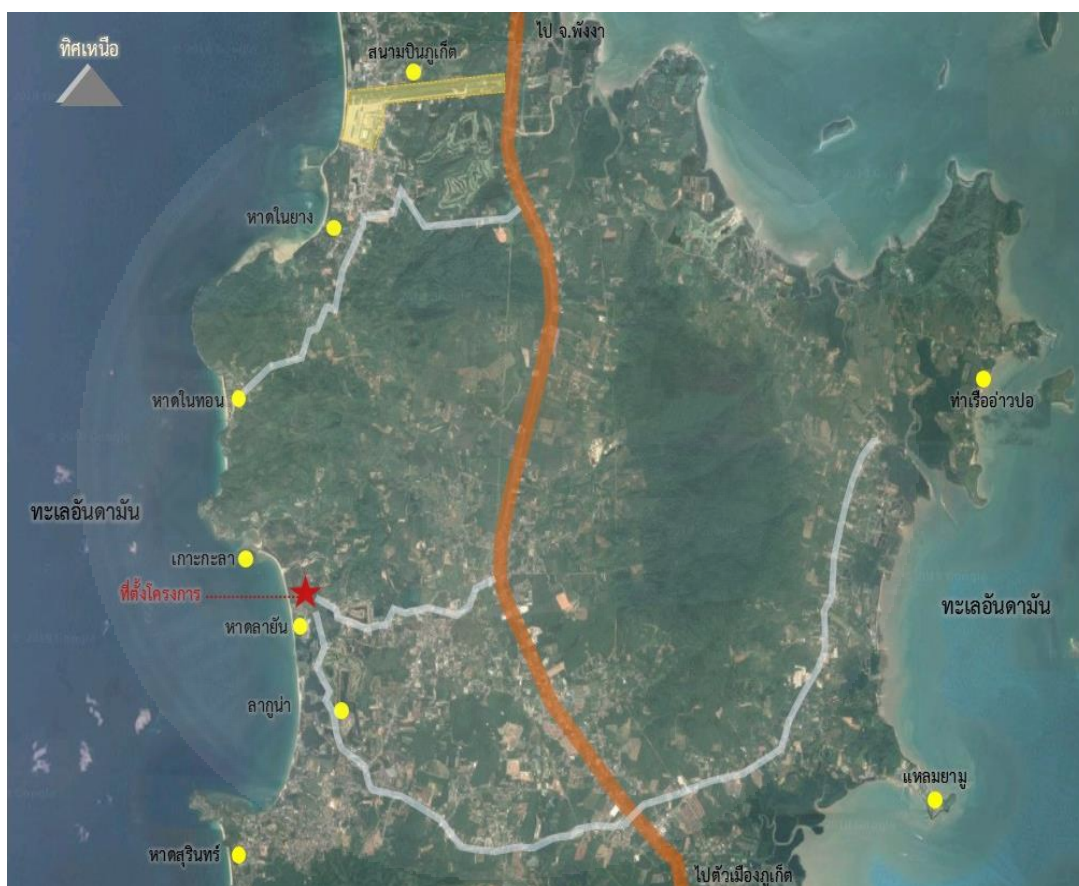
จังหวัดภูเก็ต มีสนามบินนานาชาติ 1 แห่ง ตั้งอยู่ที่อำเภอถลาง มีเที่ยวบินทั้งจากภายในประเทศและภายนอกประเทศ จากสายการบินชั้นนำ ซึ่งในปัจจุบันได้มีการขยายอาคารผู้โดยสารภายนอกประเทศขึ้นเพิ่มเติม เพื่อรองรับการเดินทางทางอากาศที่เพิ่มมากขึ้น

2.2 วิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้ง

2.2.1 ที่ตั้งของโครงการ

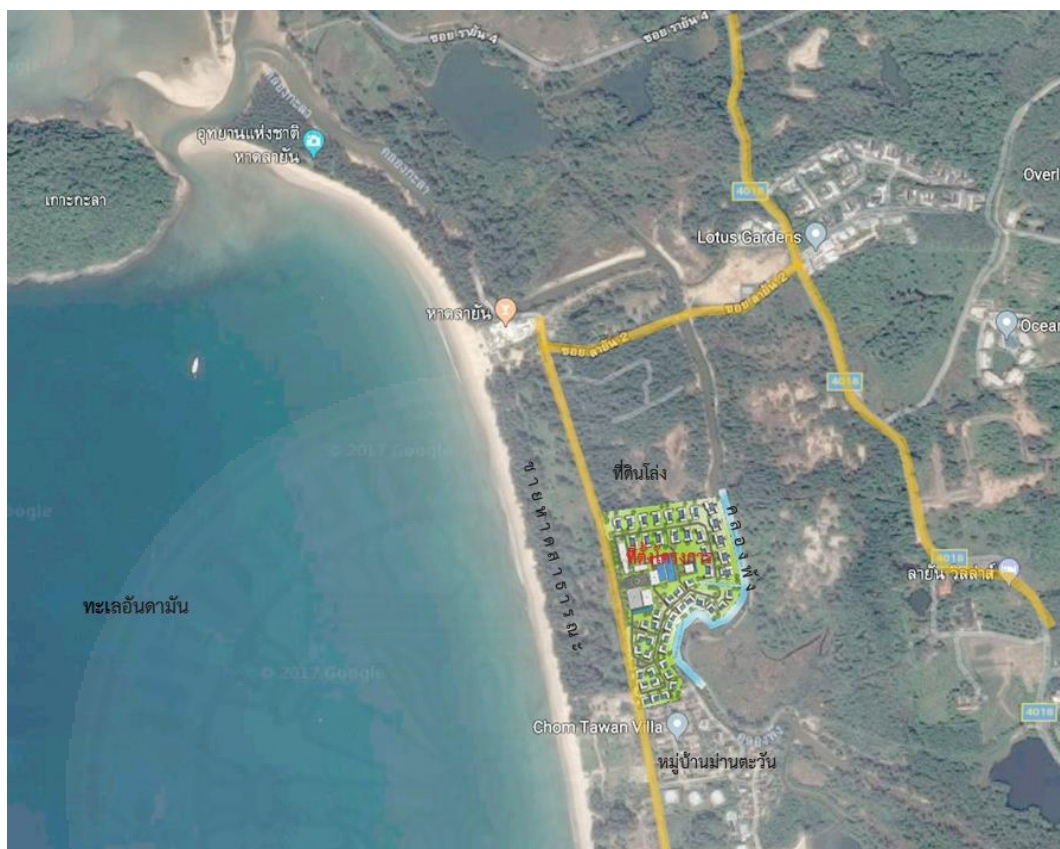
ที่ดินที่ทำการศึกษ ตั้งอยู่ที่ ซอยบันยันตรี อุทยานลาัยน อำเภอดกลาง จังหวัด ภูเก็ต ซึ่งจังหวัดภูเก็ตประกอบไปด้วย 3 อำเภอ คือ อำเภอกลาง อำเภอกะทู้ อำเภอเมืองภูเก็ต โดย ทุกอำเภอมีอาณาเขตติดต่อกับทะเลอันดามันทั้งทางทิศตะวันตก และตะวันออกของจังหวัด

ที่ดินมีขนาด 33-3-8.9 ไร่ หรือ 54,035.60 ตร.ม. หน้ากว้างที่ดิน 350 เมตร ติด ถนนซอยบันยันตรี อุทยานลาัยน ขนาดกว้าง 6 เมตร ด้านหลังที่ดินติดคลองพังหรือคลองกะลา กว้าง ประมาณ 10 เมตร ราคาขายอยู่ที่ประมาณ 75,000 ต่อตารางวา



ภาพที่ 2.2 ตำแหน่งของที่ดิน ที่ทำการศึกษา ตั้งอยู่ที่ อ.กลาง จ.ภูเก็ต

จากภาพที่ 2.2 เส้นทางสีส้มจะแสดงถนนสายหลักของจังหวัดภูเก็ต ที่เชื่อมพื้นที่ ตั้งแต่ด้านทิศเหนือ ของเกาะไปยังทิศใต้ ผ่านสถานที่สำคัญในแต่ละอำเภอ เป็นเส้นทางหลักที่ใช้ เดินทางของนักท่องเที่ยว ส่วนเส้นทางสีขาว จะเป็นเส้นทางย่อยที่แยกจากถนนเส้นหลักเชื่อมไปยัง หาดสำคัญต่างๆ ของภูเก็ต โดยจะเห็นว่า มีเส้นทางเชื่อมไปยังสถานที่ตั้งโครงการถึง 2 เส้นทาง ยิ่งเพิ่ม ความสะดวกสบายในการเข้าถึงพื้นที่โครงการ



ภาพที่ 2.3 ที่ตั้งโครงการจากภาพถ่ายดาวเทียม

จากภาพที่ 2.3 จะเห็นว่า ที่ตั้งของโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับ พื้นที่ต่างๆ โดยรอบ ดังนี้ ทิศเหนือ ติดต่อกับ คลองพัง กว้าง 10 เมตร ทิศตะวันออก ติดต่อกับ หมู่บ้านจัดสรร ทิศใต้ ติดต่อกับ ซอยบันยันนทรี อุทยานลาอัน กว้าง 6 เมตรและชายหาดลาอัน ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ที่ดินว่างเปล่า

การเข้าถึงที่ดินทำได้โดยใช้รถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล โดยในจังหวัดภูเก็ตนี้ไม่มีบริการรถสาธารณะบริการในเส้นทางนี้ โดยสามารถขับรถไปตามถนนหลักเริ่มจากแยกทางเข้าลากูน่า และขับเข้าไปตามเส้นทางลากูน่า เชื่อมเข้าถนนอุทยานลาอัน หรืออีกเส้นทางที่สามารถทำได้คือ ขับไปตามถนนเทพกระษัตรี เลี้ยวเข้าถนนลาอัน เลี้ยวเข้าซอยลาอัน 2 เชื่อมเข้าไปยังถนนอุทยานลาอันได้เช่นเดียวกัน

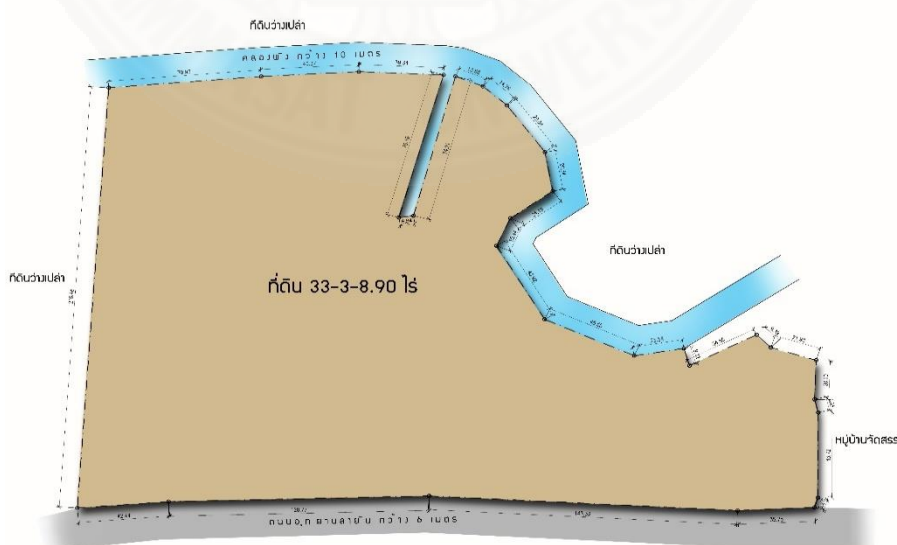
ตารางที่ 2.1

สถานที่สำคัญที่ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 15 นาทีจากโครงการ

| โรงแรม, รีสอร์ท (5 ดาว) | ศูนย์การค้า, แหล่งท่องเที่ยว | สถานที่สำคัญ, ราชการ |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Grand West Sand Villa Phuket | หาดไม้ขาว | โรงพยาบาลกลาง |
| The Slate Phuket | หาดในทอน | สถานีอนามัยศรีสุนทร |
| Phuket Marriott Resort | หาดสุรินทร์ | สถานีอนามัยบ้านบางเทา |
| โรงแรมตรีสิรา รีสอร์ท | หาดแหลมสิงห์ | สถานีอนามัยตำบลสาคร |
| Angsana Villa Resort Phuket | วัดพระนางสร้าง | สนามบินนานาชาติภูเก็ต |
| โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต | วัดพระทอง | สถานีตำรวจภูธรสาคร |
| โรงแรมทวิน ปาล์ม ภูเก็ต | น้ำตกโตนไทร | สถานีตำรวจภูธรอำเภอกลาง |
| Hotel Himmaphan Phuket | สนามกอล์ฟฟลูแคนยอน | สถานีตำรวจภูธรเชิงทะเล |
| เดอะเรสซิเดนซ์ | สนามกอล์ฟลากูน่า | สำนักงานเทศบาลตำบลเชิงทะเล |
| Banyan Tree Phuket | สวนน้ำ Splash Jungle | สถานีตำรวจดับเพลิงกลาง |
| Anantara Layan Phuket Resort | | |

2.2.2 ขนาดเนื้อที่และรูปร่างที่ดิน

ที่ดินมีขนาด 33-3-8.9 ไร่ หรือ 54,035.60 ตร.ม. หน้ากว้างที่ดิน 350 เมตร ติดถนนซอยบ้านยันทรี่ อุทยานลาโยน ขนาดกว้าง 6 เมตร ด้านหลังที่ดินติดคลองพังหรือคลองกะลา กว้างประมาณ 10 เมตร ที่ดินหันหน้าทางทิศตะวันตก



ภาพที่ 2.4 ขนาดและรูปร่างที่ดิน

2.2.3 สภาพที่ดินปัจจุบัน

ที่ดินปัจจุบันมีระดับโดยเฉลี่ยเท่ากับถนนด้านหน้าโครงการ มีต้นไม้พื้นถิ่นขึ้นโดยทั่วพื้นที่ เช่น ต้นมะพร้าว ต้นสน ระดับพื้นที่ที่ดินมีเนินและหลุมต่างกันประมาณ 1 เมตร ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง มีรั้วคอนกรีตสูงประมาณ 1 เมตร ยาวตลอดแนวด้านติดถนน
ที่ดินด้านหลังที่ติดกับคลองเป็นคลองน้ำกร่อยคดเคี้ยวตามธรรมชาติ บริเวณขอบตลิ่งเป็นพื้นที่ที่มีทรายเล็กน้อย ระดับน้ำต่างจากระดับที่ดินโดยประมาณ 2 เมตร

ในพื้นที่ตลอดแนวถนนซอยบ้านยันत्री อุทยานลายัน มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานครบถ้วนแล้ว เช่น เสาไฟฟ้า โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำทิ้ง ระบบประปาหมู่บ้าน



ภาพที่ 2.5 สภาพที่ดินปัจจุบันตลอดแนวที่ดิน



ภาพที่ 2.6 สภาพที่ดินปัจจุบันมุมมองจากถนน



ภาพที่ 2.7 สภาพที่ดินปัจจุบันมีแนวรั้วเดิม



ภาพที่ 2.8 สภาพที่ดินปัจจุบันจากภายในที่ดิน



ภาพที่ 2.9 ถนนด้านหน้าที่ดิน

2.2.4 สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ

สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดินส่วนใหญ่ยังเป็นที่ดินว่างเปล่า ไม่มีสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ จะมีเพียงที่พักอาศัยเป็นบ้านจัดสรร และโรงแรมที่มีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น อยู่บ้าง และห่างออกไปไม่มีบ้านพักอาศัยของชาวบ้านอยู่บ้างประปราย สถานที่ราชการ โรงเรียน และโรงพยาบาลอยู่ในระยะที่ต้องใช้รถยนต์ในการเดินทาง ส่วนใหญ่อยู่บนถนนหมายเลข 4018 และ 4030

2.2.5 การเข้าถึงโครงการและสภาพการจราจร

การเข้าถึงที่ดินทำได้โดยใช้รถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล สามารถทำได้ 2 ทางคือ ขับไปตามถนนหมายเลข 4018 แล้วเลี้ยวเข้าซอยलयัน 2 จนเจอถนนซอยบันยันท์อุทยานलयัน หรือ ขับไปตามถนนหมายเลข 4030 แล้วเลี้ยวเข้าซอยเชิงทะเล 16 ขับตรงไปจนเจอถนนซอยบันยันท์ อุทยานलयัน ก็จะเจอที่ตั้งโครงการ

2.2 วิเคราะห์ปัจจัยทางจิตวิทยาและสิ่งแวดล้อม

ที่ดินที่ทำการศึกษานี้ เป็นที่ดินที่อยู่ติดกับชายหาดलयัน และคลองพังหรือคลองกะลา ซึ่งเป็นคลองน้ำกร่อย เป็นที่อาศัยของสัตว์น้ำหลายชนิด ที่เงียบสงบและยังไม่มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นมากนัก มีเพียงหมู่บ้านจัดสรรและโรงแรม ในระดับราคาสูงอยู่ไม่กี่โครงการ พื้นที่ที่เป็นที่โล่งยังมีอยู่

จำนวนมาก ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีความสมบูรณ์ของธรรมชาติอยู่สูงมาก และยังเป็นจุดที่ชาวบ้านในพื้นที่เดินทางมาพักผ่อนที่หาดกับครอบครัวบ้าง จากการลงพื้นที่เก็บข้อมูล จะสังเกตได้ว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางมาใช้พื้นที่บนชายหาดนี้น้อยกว่าชาวบ้าน

การเดินทางเข้ามายังพื้นที่ จะเป็นการเดินทางโดยรถยนต์ หรือรถจักรยานยนต์ส่วนตัว เป็นส่วนใหญ่ แต่ไม่หนาแน่นมากนัก ถนนมีความกว้าง 6 เมตร และ 10 เมตร ในบางจุด ถือว่าการจราจรค่อนข้างสะดวกสบาย ไม่มีรถโดยสารประจำทาง ไม่มีร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าในระยะทาง 2 กิโลเมตรโดยรอบที่ดิน

จากการวิเคราะห์ทำให้ทราบว่าโครงการที่เหมาะสม ที่จะพัฒนาในพื้นที่นี้ น่าจะเป็นโครงการที่ไม่ทำลายสภาพแวดล้อม และวิถีชีวิตของชาวบ้านในพื้นที่จนเกินไป และควรเป็นโครงการที่สามารถใช้ประโยชน์และบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมโดยรอบไปในคราวเดียวกัน



ภาพที่ 2.10 ชายหาดด้านหน้าโครงการมุมมองจากด้านทะเล

จากภาพที่ 2.10 แสดงบรรยากาศชายหาดลายัน ในช่วงฤดูการท่องเที่ยว จะเห็นได้ว่าไม่มีร้านค้าพลุกพล่านมาก มีเพียงโต๊ะและเก้าอี้ให้นั่งพักผ่อนเล็กน้อย ซึ่งจะเป็นที่ชื่นชอบสำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มที่ต้องการความเป็นส่วนตัว



ภาพที่ 2.11 ชายหาดด้านหน้าโครงการมองไปด้านทิศใต้



ภาพที่ 2.12 ชายหาดด้านหน้าโครงการมองไปด้านทิศเหนือ

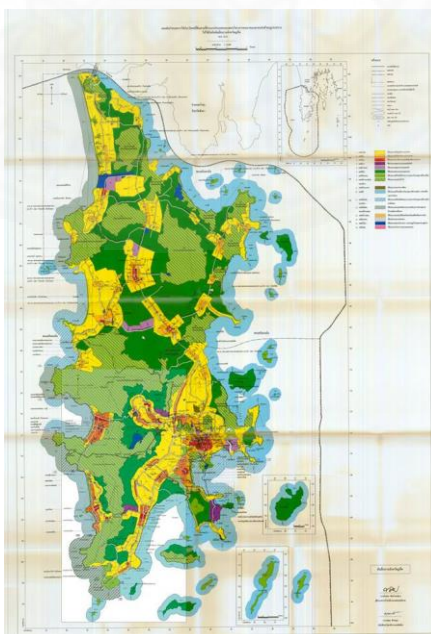
บทที่ 3

การกลั่นกรองแนวความคิด

3.1 การวิเคราะห์ทางด้านกฎหมาย

3.1.1 กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554

จากผังเมืองรวมจังหวัดจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 ได้ระบุว่า พื้นที่ที่ตั้งโครงการนั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่สีเหลือง ในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 1.55 ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ โรงงานทุกประเภท คลังน้ำมันเชื้อเพลิง สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เลี้ยง ม้า โค กระบือ สุกร แพะ โรงฆ่าสัตว์ ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร กำจัดขยะมูลฝอย ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ กำหนดให้ FAR 10:1



ภาพที่ 3.1 ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554



ภาพที่ 3.2 ที่ตั้งโครงการบนผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554

จะเห็นได้ว่า ตามข้อบังคับเบื้องต้นด้านบนนั้น ไม่ได้มีข้อห้ามในการทำโครงการประเภท โรงแรม หรือรีสอร์ทแต่อย่างใด และโครงการนั้นไม่ได้อยู่ในพื้นที่ที่คุ้มครองสัตว์ป่า จึงคาดว่าไม่มีผลกระทบต่อโครงการ

สรุปความเป็นไปได้ด้านกฎหมายตามผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 ขนาดที่ดิน 33-3-8.9 ไร่ หรือ 13,509 ตารางวา หรือ 54,035.60 ตารางเมตร พื้นที่ก่อสร้างอาคารได้สูงสุด FAR 10:1 เท่ากับ 540,356 ตารางเมตร แต่ให้ตรวจสอบข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นประกอบด้วย เช่น เงื่อนไขข้อจำกัดเรื่องความสูงอาคาร อาจจะทำให้พื้นที่ก่อสร้างที่สามารถทำได้จริงนั้น ลดลง

3.1.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479

กล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

(1) อาคารที่เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ กำหนดให้ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่ง มีข้อกำหนด ดังนี้ โรงแรม กำหนดให้ต้องมีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ของโรงแรมที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือ

ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร

(3) ทางเข้าออกและทางวิ่ง ของรถยนต์ ต้องมีความกว้าง ไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้มีการเดินรถทางเดียว หรือรถเข้าออกทางเดียว ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทิศทางการเดินรถ และทางเข้าออกไว้ให้ชัดเจน

3.1.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้ ได้กำหนดว่า บริเวณที่ 1 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากชายฝั่งทะเลด้านตะวันตก ของเกาะภูเก็ตลงไปในทะเลเป็นระยะ 100 เมตร และจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร เริ่มตั้งแต่เหนือสุดของเกาะภูเก็ตลงไปทางทิศใต้จนบรรจบกับแนวเขตควบคุมอาคารด้านทิศใต้ ซึ่งอยู่กิโลเมตรที่ 3x455 ของทางหลวงจังหวัดหมายเลข 4024 ยกเว้นพื้นที่ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 15 (พ.ศ.2529) บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 ด้านที่อยู่บนแผ่นดินออกไปอีกเป็นระยะ 150 เมตร ตลอดแนว บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 ออกไปอีกเป็นระยะ 300 เมตรตลอดแนว

ข้อ 2 ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลไม้ขาว ตำบลสาคร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง ตำบลกมลา ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ และตำบลกะรน ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ภายในบริเวณตามแนวเขตแผนที่ท้ายกฎกระทรวง เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้ ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารอื่นใดเว้นแต่ อาคารประเภทบ้านเดี่ยวที่สูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารรวมกัน ไม่เกิน 75 ตารางเมตร โดยต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง เชื้อน ท่าเทียบเรือ ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้ อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร โรงงาน โรงมหรสพ สถานียขนส่ง อาคารที่ใช้เลี้ยงสัตว์ อาคารขนาดใหญ่ ตลาด สถานที่บรรจุแก๊ส สถานีน้ำมันเชื้อเพลิง สถานพยาบาล ศาสนสถาน ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดตั้งป้าย อาคารที่สร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟ เฝิงห้องแถวหรือตึกแถว ฌาปนสถาน หรือแผงลอย อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินน้อยกว่าร้อยละ 50 อาคารเก็บสินค้า โรงกำจัดมูลฝอย ในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้ โรงงาน อาคารเลี้ยงสัตว์ อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างน้อยกว่าร้อยละ 30 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

จะเห็นได้ว่า ที่ดินของเรา มีบางส่วนที่อยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 2 ระยะลึกเข้าไปในที่ดินประมาณ 50 เมตร ที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของพื้นที่บริเวณที่ 2 และ 8 ในส่วนของด้านอื่นๆ นั้น ไม่ส่งผลกระทบต่อใดๆ กับโครงการ

3.1.4 การวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

การจัดทำการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม หรือ EIA คือ การทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านการใช้ทรัพยากรในพื้นที่ ที่เป็นที่ตั้งโครงการ โดยมีเงื่อนไขการประเมินในด้านต่างๆ เพื่อให้เกิดการชี้ชัดได้ว่า หากมีการก่อสร้างโครงการนี้ขึ้นมาแล้วจริงๆ จะทำให้พื้นที่ได้รับความเสียหายทางด้านสภาพแวดล้อมอย่างไรบ้าง เช่น ระบบน้ำเสียในชุมชนจะเพิ่มขึ้นมากน้อยแค่ไหน น้ำเสียจะไปทิ้งที่ไหน ขยะมูลฝอย จะถูกนำไปกำจัดอย่างไร การเดินทางไปยังโครงการ จะทำให้เกิดปัญหาทางด้านจราจรหรือไม่ ตลอดจนในเรื่องทัศนียภาพของโครงการจะมีผลต่อสภาพชุมชนเดิมอย่างไรบ้าง และหากทำการศึกษาแล้วพบว่าโครงการจะทำลายทรัพยากรในพื้นที่อย่างมาก ก็จะต้องทำการแก้ไข โดยการออกแบบโครงการทั้งในเรื่องสถาปัตยกรรม และงานระบบของโครงการ เพื่อให้ป้องกันและแก้ปัญหา ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นก่อนที่จะทำการก่อสร้างจริง เพราะฉะนั้นนับว่าการทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมนี้จะเป็นประโยชน์ต่อภาพรวมของชุมชน และพื้นที่ที่ตั้งโครงการเป็นอย่างมาก โดยโครงการที่เข้าข่ายจะต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมนี้ มีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1

ประเภทและขนาดของโครงการที่เข้าข่ายต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

| ประเภทโครงการหรือกิจการ | ขนาดโครงการ | หลักเกณฑ์การดำเนินการ |
|-----------------------------------|---|--|
| โรงแรม, อาคารอยู่อาศัยรวม | จำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรืออาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป | ให้ทำการจัดทำรายงานเสนอผลการวิเคราะห์แก่ สผ. ก่อนทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือยื่นขอก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ |
| การจัดสรรที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย | จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือโครงการที่มีเนื้อที่ เกินกว่า 100 ไร่ | ให้ทำการจัดทำรายงานเสนอผลการวิเคราะห์แก่ สผ. ก่อนทำการยื่นจัดสรรที่ดิน |



ภาพที่ 3.3 ที่ตั้งโครงการบนแผนที่ท้ายประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2553



ภาพที่ 3.4 ความหมายของสีและบริเวณต่างๆ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2553

3.1.5 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กล่าวโดยสรุปได้ดังนี้ อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือ

ส่วนหนึ่ง ส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร และจะต้องตั้งอยู่ติดกับถนนสาธารณะ ที่มีความกว้างของช่องทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร

3.1.6 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในหน่วยที่ใช้อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

(2) ห้องนอนที่แคบที่สุด ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

(3) อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1.0 เมตร (ที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่)

(4) บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บันไดที่ใช้กับชั้นเหนือขึ้นไปที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 จุด แต่ละจุดต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

(5) บันไดแต่ละจุด สามารถมีระยะห่างกันได้ไม่เกิน 40 เมตร วัดจากจุดที่ไกลที่สุด ในระดับชั้นนั้น โดยวัดตามแนวทางเดินที่สามารถเดินได้จริง

(6) อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป และมีความสูงรวมของอาคารไม่เกิน 23 เมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อย 1 จุด และตลอดทางเดินที่จะเดินไปสู่บันไดหนีไฟนั้น จะต้องไม่มีประตู หรือสิ่งกีดขวางใดๆ

(7) อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด

(8) อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร

(9) ความสูงของอาคาร ไม่ว่าจะจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่น วัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

(10) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

และอาคารที่สูง 9-23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร และไม่สามารถเปิดช่องแสงใดๆได้ และคานฟ้าของอาคารด้านดังกล่าวจะต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดิน จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นก่อนทำการก่อสร้าง

(11) อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

3.1.7 กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เป็นเกณฑ์การจัดจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ของโครงการแต่ละประเภท โดยมีการคำนวณตาม การใช้สอยพื้นที่แต่ละประเภทของโครงการ เพื่อให้เพียงพอตามความต้องการ การใช้ งาน โดยบางประเภทของพื้นที่ใช้สอยนั้น จะมีการคำนวณมากกว่า 1 แบบ ให้ลองทดสอบคำนวณทั้งหมดทุกแบบ แล้วเลือกใช้ รูปแบบการคำนวณที่ให้จำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม มากที่สุด

ตารางที่ 3.2

รายการคำนวณจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ของโครงการประเภทต่างๆ

| ชนิดหรือประเภท ของอาคาร | เกณฑ์การกำหนด | ห้องส้วม | | ห้องน้ำ | อ่างล้างมือ |
|----------------------------|-----------------------------|----------|-----------|---------|-------------|
| | | ชักโครก | โถปัสสาวะ | | |
| อาคารอยู่อาศัย | ต่อ 1 หลัง | 1 | - | 1 | - |
| โรงแรม | ต่อห้องพัก 1 ห้อง | 1 | - | 1 | 1 |
| อาคารชุด | ต่อ 1 ชุด | 1 | - | 1 | 1 |
| หอพัก | ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตร.ม. | 1 | - | 1 | 1 |
| อาคารพาณิชย์ | ต่อพื้นที่ 200 ตร.ม. (ชาย) | 1 | 2 | - | 1 |
| | ต่อพื้นที่ 200 ตร.ม. (หญิง) | 3 | - | - | 1 |

3.1.8 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

ตามมาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ กล่าวว่า โรงแรม หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง สถานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อมีวัตถุประสงค์ให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือเพื่อการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น เป็นสถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หมายความว่า ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้จัดการ หมายความว่า ผู้จัดการโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้พัก หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้บริการที่พักชั่วคราวของโรงแรม ใบอนุญาต หมายความว่า ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

3.1.9 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงขึ้นไปด้วย

3.1.10 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และ

พ.ศ. 2550

ข้อ 7 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการไม่ต่ำกว่า 19 ไร่ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่

ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมที่ดินแปลงย่อย จะต้องต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกประเภท ดังนี้ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไมต่ำกว่า 60 ตารางวา การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลง ต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไมต่ำกว่า 35 ตารางวา การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายพร้อมอาคาร ประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และเนื้อที่ไมต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข้อ 9 ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดิน การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 10 ห้ามแบ่งที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ 11 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อ คำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดิน เป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อย เป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น เป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และจำนวนสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

ข้อ 15 ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนน สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4 เมตร

ข้อ 16 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร เป็นสัดส่วนกับที่ดินแปลงย่อย ดังนี้ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6 เมตร ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลงหรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8 เมตร ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-400 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12 เมตร ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13 เมตร และมีเกาะกลางถนนกว้าง ไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2 เมตร ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นนั้น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจรโดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 17 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ตามข้อ 16 เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 18 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวยาวตรงเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัดต้องจัดให้มีที่กั้นรถทุกระยะไม่เกิน 100 เมตร และที่ปลายตันที่กั้นรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนน ไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร กรณีรูปตัวที ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า 5 เมตรทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร กรณีรูปตัววาย ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า 5 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 19 ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ามีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ให้จัดในบริเวณ ดังต่อไปนี้ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์เว้นแต่กรณีที่ดินติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้ ตลอดความยาว 2 ฝั่งถนน เป็นระยะทางข้างละ 50 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น ที่มีความกว้างของเขตทาง ตั้งแต่ 30 เมตรขึ้นไป เว้นแต่ถนนที่มีความกว้างของผิวจราจรตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป

ข้อ 20 ทางเดินและทางเท้า ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับของทางเดิน และทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12-15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจร หรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ 21 ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดิน และทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดิน และทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคันทันลง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า

ข้อ 21 ระดับความสูงของหลังถนน ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ต้องจัดให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติดคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วย

แอสฟัลต์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความหนาแน่นตามที่หน่วยงานราชการกำหนด

ข้อ 22 ความลาดชันและทางเลี้ยว ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วน ต่อทางราบ 100 ส่วน ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกัน ต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมป้าน ไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 23 การปาดมุมถนน ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1 เมตร ปากทางของถนนดังกล่าว เป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ 24 สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างไม่เกิน 2 เมตร จะต้องเป็นท่อลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงาน หรือเจ้าพนักงานที่กฎหมายกำหนด ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ 2 เมตร แต่ไม่เกิน 5 เมตร จะต้องทำเป็นสะพานท่อตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 10 เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 25 ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจร และอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ 26 เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กั๊บล้อ ส่วนประกอบของถนนและป้ายสัญญาณจราจร

ข้อ 27 ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค

ข้อ 32 สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่ แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปร่างที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ 33 ในกรณีการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าว

เพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แพลง หรือทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ให้จัดทำบริการสาธารณะ และหรือสาธารณูปโภค เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

ข้อ 36 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายได้มีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งของสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่งใดอย่างหนึ่ง ดังนี้ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10 เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางเมตร และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และให้มีพื้นที่ใช้สอยในอาคารไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร

3.1.11 สรุปความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมาย

จากข้อกำหนดและกฎกระทรวงต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นนั้น จะพบว่าจังหวัดภูเก็ตเป็นพื้นที่ ที่มีข้อกำหนดบังคับใช้หลายข้อกำหนด และที่ตั้งของโครงการ ยังอยู่ติดทะเล ในพื้นที่ควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถก่อสร้างได้ ในพื้นที่ก่อก่อนข้างมีข้อจำกัด และประเด็นหลักที่ควรจะทำให้ความสำคัญคือ จำนวนที่ว่างภายนอกอาคาร ความสูงของอาคาร และการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 3.3

การสรุปประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้และเหมาะสมสำหรับพื้นที่โครงการ

| ประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดของผังเมือง | กฎกระทรวง ต่างๆ | ข้อกำหนดของ EIA |
|---|---|-----------------|
| คอนโดมิเนียม | สามารถทำได้ โซน 2 สูงไม่เกิน 16 เมตร โซน 8 สูงไม่เกิน 16 เมตร ห้องพัก เกิน 80 ห้อง หรือ พื้นที่ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตร ต้องจัดทำรายงาน EIA | |

ตารางที่ 3.3

การสรุปประเภทของสิ่งทอสิ่งหัตถ์ที่ทำได้และเหมาะสมสำหรับพื้นที่โครงการ (ต่อ)

| | |
|------------------------------------|---|
| โรงแรม | สามารถทำได้ โซน 2 สูงไม่เกิน 16 เมตร โซน 8 สูงไม่เกิน 16 เมตร ห้องพัก เกิน 80 ห้อง หรือ พื้นที่ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตร ต้องจัดทำรายงาน EIA |
| อาคารอยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนท์) | สามารถทำได้ โซน 2 สูงไม่เกิน 16 เมตร โซน 8 สูงไม่เกิน 16 เมตร ห้องพัก เกิน 80 ห้อง หรือ พื้นที่ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตร ต้องจัดทำรายงาน EIA |
| บ้านจัดสรร | สามารถทำได้ โดยมีเงื่อนไขเรื่องขนาดของการจัดสรร เนื่องจากขนาดพื้นที่ ที่ดิน มีขนาดไม่ใหญ่นัก |
| อาคารสำนักงาน | สามารถทำได้ โซน 2 สูงไม่เกิน 16 เมตร โซน 8 สูงไม่เกิน 16 เมตร พื้นที่ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตร ต้องจัดทำรายงาน EIA |
| พาณิชย์กรรม (ศูนย์การค้า) | สามารถทำได้ โซน 2 สูงไม่เกิน 16 เมตร โซน 8 สูงไม่เกิน 16 เมตร พื้นที่ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตร ต้องจัดทำรายงาน EIA |
| ตลาด | สร้างได้ แต่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับขนาดของโครงการ |

เนื่องจาก ตามข้อกำหนดตามกฎหมายที่กล่าวมาข้างต้น บ่งชี้ว่าสามารถทำโครงการได้หลากหลายประเภท ตามตารางข้างต้น เราจะทำการวิเคราะห์ทางด้านอื่นประกอบเพื่อกำหนดประเภทของโครงการที่เหมาะสมที่สุด

3.2 การวิเคราะห์ทางด้านกายภาพ

3.2.1 คอนโดมิเนียม

เนื่องจาก ทำเลที่ตั้งของโครงการ เป็นพื้นที่ที่มีความเงียบสงบ มีความเป็นธรรมชาติของพื้นที่ค่อนข้างสูง เหมาะสำหรับเป็นพื้นที่เพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ แต่จะมีข้อด้อยในเรื่องการเดินทางเข้าถึงโครงการ เพราะมีระยะห่างจากถนนหลักของจังหวัดอยู่พอสมควร และเส้นทางที่ผ่านหน้าโครงการเองนั้น ไม่มีรถประจำทางหรือการเดินทางสาธารณะประเภทใดๆ ให้บริการเลย

ผู้จัดทำจึงได้วิเคราะห์ว่า การจะทำโครงการประเภทคอนโดมิเนียม มีความเป็นไปได้ แต่อาจจะต้องหาระดับของโครงการที่เหมาะสมกับทำเลควบคู่กันไปด้วย

3.2.2 โรงแรม

เนื่องจาก ทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้ชายหาดที่มีชื่อเสียง เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ถูกทำลาย สะอาด และมีน้ำทะเล และทรายที่ยังบริสุทธิ์อยู่มาก ในระยะทางที่สามารถเดินไปได้ นับว่าเป็นจุดที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยว ให้สนใจมาเข้าพักได้เป็นอย่างดี และพื้นที่ธรรมชาติโดยรอบนั้นเงียบสงบ เหมาะแก่การพักผ่อน ไม่ถูกรบกวนด้วยห้างร้าน หรือร้านค้า ผับบาร์ ต่างๆ เป็นจุดที่ยังไม่มีความพลุกพล่านของนักท่องเที่ยวโดยทั่วไปนัก ผู้จัดทำโครงการวิเคราะห์ว่า ที่ตั้งโครงการมีศักยภาพเพียงพอที่จะเป็นโรงแรมในระดับสูง ที่เหมาะสำหรับการเดินทางมาพักผ่อนกับครอบครัว

3.2.3 อาคารอยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนต์)

เนื่องจาก ปกติแล้วผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์ ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางเพื่อหาของอุปโภคบริโภค แต่ทำเลที่ตั้งนั้นยังไม่มีร้านค้า หรือร้านอาหาร หรือร้านสะดวกซื้อคอยบริการผู้เข้ามาพัก ทำเลที่ตั้งโครงการ อยู่ไกลจากแหล่งชุมชน สถานที่ราชการ ตลาด หรือแหล่งชุมชนต่างๆ การเดินทางก็จำเป็นต้องใช้รถยนต์ส่วนบุคคล หรือรถจักรยานยนต์ ทางผู้จัดทำขอสรุปถึงความเป็นไปได้ของโครงการประเภทอพาร์ทเมนต์ว่า พื้นที่ทำเลนี้มีความเป็นไปได้ ที่จะทำโครงการประเภทนี้ โดยต้องศึกษาการกำนกรองทางด้านอื่นเพิ่มเติมประกอบการตัดสินใจด้วย

3.2.4 บ้านจัดสรร

เนื่องจากโครงการ มีขนาดที่ดินขนาดเล็กหากทำโครงการบ้านจัดสรร จะได้จำนวนแปลงไม่มากนัก และยังคงแบ่งพื้นที่ไปทำสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ความสะดวกสบายในการเดินทางเพื่อหาของอุปโภคบริโภค แต่ทำเลที่ตั้งนั้นยังไม่มีร้านค้า หรือร้านอาหาร หรือร้านสะดวก ไว้คอยบริการผู้เข้ามาพัก ทำเลที่ตั้งโครงการ อยู่ไกลจากแหล่งชุมชน สถานที่ราชการ ตลาด หรือแหล่งชุมชนต่างๆ การเดินทางก็จำเป็นต้องใช้รถยนต์ส่วนบุคคล หรือรถจักรยานยนต์ ผู้จัดทำจึงขอกว่าโดยสรุปว่ามีความเป็นไปได้ในการจะทำโครงการประเภทบ้านจัดสรร แต่ให้ศึกษาถึงระดับของโครงการ และสภาพการตลาดของโครงการประเภทนี้ในพื้นที่ประกอบด้วย

3.2.5 อาคารสำนักงาน

โครงการอาคารสำนักงาน ต้องเน้นความสะดวกสบายของผู้เช่า ทั้งการเดินทาง ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน และมาตรฐานการรักษาความปลอดภัยที่ดี

ผู้จัดทำวิเคราะห์ว่า พื้นที่ทำเลตรงนี้ ไม่เหมาะสมที่จะทำโครงการประเภทอาคารสำนักงาน เพราะไม่ได้อยู่ในพื้นที่ที่การเดินทางสะดวกนัก ไม่มีรถโดยสารประจำทาง ไม่มีร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ ตลอดจนไม่มีที่จอดรถที่เพียงพอ

3.2.6 พาณิชยกรรม (ศูนย์การค้า)

โครงการเพื่อการพาณิชยกรรม ควรจะอยู่ในทำเลที่เข้าถึงง่าย โดดเด่น สังเกตได้ชัดเจน จากถนนสายหลัก สะดวกในการเข้าถึง

ผู้จัดทำวิเคราะห์ว่า พื้นที่ทำเลตรงนี้ ไม่เหมาะสมที่จะทำโครงการประเภทโครงการเพื่อการพาณิชยกรรม เพราะไม่ได้อยู่ในพื้นที่ที่การเดินทางสะดวกนัก ไม่มีรถโดยสารประจำทาง ไม่มีร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ ตลอดจนไม่มีที่จอดรถที่เพียงพอ ไม่มีมุมมองจากถนนหลัก การขนถ่ายสินค้าทำได้ยาก การขนถ่ายขยะหรือสิ่งปฏิกูลก็ทำได้ยากเช่นกัน

3.2.7 ตลาด

โครงการประเภทตลาด ควรจะอยู่ในทำเลที่เข้าถึงง่าย โดดเด่น สังเกตได้ชัดเจน จากถนนสายหลัก สะดวกในการเข้าถึง

ผู้จัดทำวิเคราะห์ว่า พื้นที่ทำเลตรงนี้ ไม่เหมาะสมที่จะทำโครงการประเภทโครงการเพื่อการพาณิชยกรรม เพราะไม่ได้อยู่ในพื้นที่ที่การเดินทางสะดวกนัก ไม่มีรถโดยสารประจำทาง ไม่มีร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ ตลอดจนไม่มีที่จอดรถที่เพียงพอ ไม่มีมุมมองจากถนนหลัก การขนถ่ายสินค้าทำได้ยาก การขนถ่ายขยะหรือสิ่งปฏิกูลก็ทำได้ยากเช่นกัน คล้ายคลึงกับโครงการประเภทพาณิชยกรรม

3.2.6 สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ

ตารางที่ 3.4

การเปรียบเทียบสรุปการวิเคราะห์ทางด้านกายภาพ

| ประเภทอสังหาริมทรัพย์ | ด้านกฎหมาย | ด้านกายภาพ | เหตุผล |
|---------------------------------|---------------------|------------|--|
| คอนโดมิเนียม | ทำได้ | เหมาะสม | สภาพพื้นที่เรียบสงบ เหมาะแก่การพักผ่อน |
| โรงแรม | ทำได้ | เหมาะสม | สภาพแวดล้อมดี เหมาะแก่การพักผ่อน |
| อาคารอยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนต์) | ทำได้ | เหมาะสม | สภาพพื้นที่เรียบสงบ เหมาะแก่การพักผ่อน |
| บ้านจัดสรร | ทำได้ โดยมีเงื่อนไข | เหมาะสม | ขนาดที่ดินเล็กเกินไป |
| อาคารสำนักงาน | ทำได้ | ไม่เหมาะสม | ไม่ติดถนนใหญ่ การเดินทางลำบาก ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอ |
| พาณิชย์กรรม (ศูนย์การค้า) | ทำได้ | ไม่เหมาะสม | ไม่ติดถนนใหญ่ การเดินทางลำบาก ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอ การขนถ่ายสินค้าทำได้ยาก |
| ตลาด | ทำได้ โดยมีเงื่อนไข | ไม่เหมาะสม | ไม่ติดถนนใหญ่ การเดินทางลำบาก ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอ การขนถ่ายสินค้าทำได้ยาก |

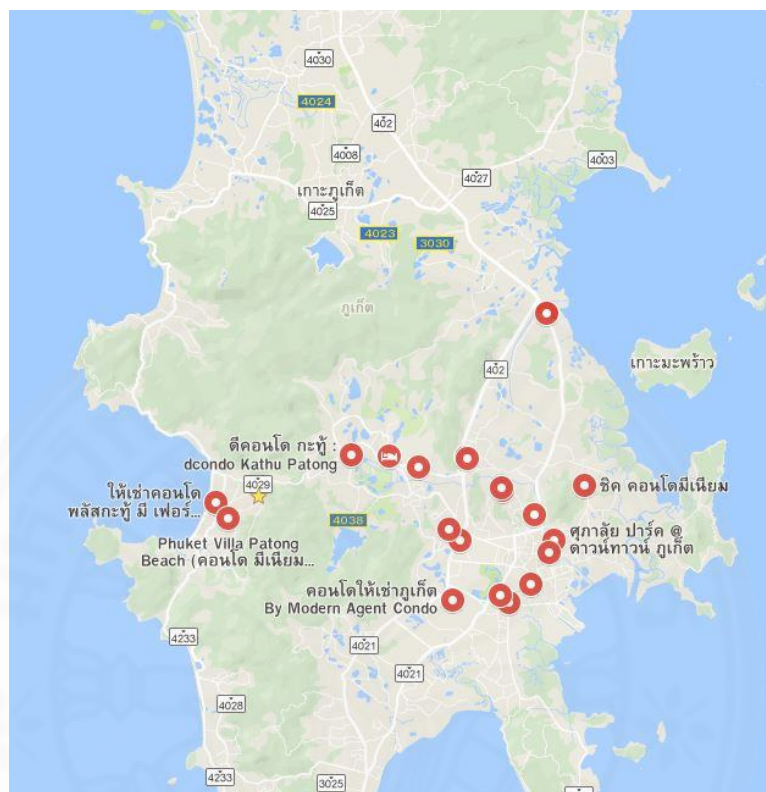
3.3 การวิเคราะห์ทางการตลาด

3.3.1 คอนโดมิเนียม

3.3.1.1 ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ต

เป็นที่ทราบกันดีว่า จังหวัดภูเก็ตมีพื้นที่ที่ดินอย่างจำกัด และยิ่งเวลาผ่านไปพื้นที่โล่งยิ่งจะมีจำนวนลดลง ทำให้ราคาของที่ดินที่จังหวัดภูเก็ตพุ่งสูงขึ้นไปด้วย ประเภทของโครงการอสังหาที่กำลังเป็นที่นิยมของตลาดที่เพิ่มเข้ามาเล่นในตลาดนี้ คือ คอนโดมิเนียม แต่ด้วย

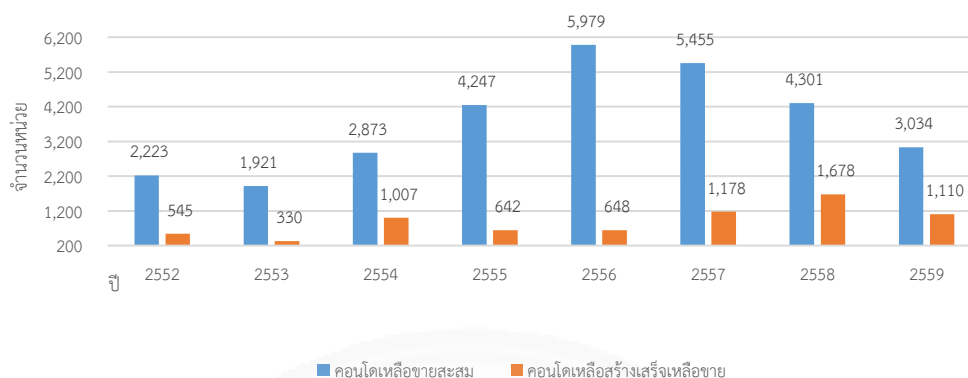
ข้อจำกัดทางกฎหมายบางประการ ทำให้เราอาจจะยังไม่เห็นคอนโดประเภท High rise ในพื้นที่ภูเก็ตมากนัก ส่วนใหญ่ โครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตจะเป็นโครงการประเภท Low rise



ภาพที่ 3.5 ตำแหน่งการกระจุกตัวของคอนโดมิเนียมในตัวเมืองภูเก็ต

จากภาพที่ 3.5 จะเห็นได้ว่า โดยส่วนใหญ่ คอนโดมิเนียม ในจังหวัดภูเก็ต จะตั้งอยู่ในบริเวณตัวเมืองภูเก็ต และหาดป่าตอง ในพื้นที่หาดในยางและพื้นที่ใกล้เคียง จะมีคอนโดมิเนียม เพียงไม่กี่แห่ง ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และบางส่วนก็อยู่ในระหว่างทำการก่อสร้าง ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตนี้ โดยส่วนใหญ่ในพื้นที่ใกล้ชายหาดการลงทุนในโครงการประเภทคอนโดมิเนียม ผู้ที่ซื้อโครงการมักจะมีวัตถุประสงค์ซื้อเพื่อปล่อยเช่าต่อ ประมาณ 70% อาจจะเป็นในลักษณะรายวัน และรายเดือน ไม่ได้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง สัดส่วนการพักอาศัยเองอยู่ที่ประมาณ 30% ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองภูเก็ตนั้น ผู้ซื้อจะซื้อเพื่อพักอาศัยเองประมาณ 40% และซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่า ประมาณ 60%

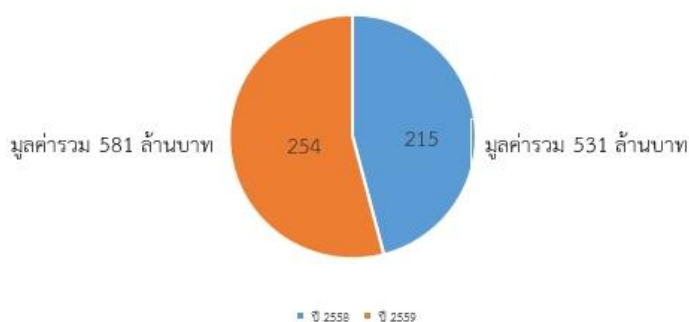
อัตราร่วมคอนโดมิเนียม ที่เหลือขาย ของจังหวัดภูเก็ต (จำนวนหน่วย)



ภาพที่ 3.6 อัตราเหลือขายของจำนวนห้องพักของคอนโดในจังหวัดภูเก็ต

จากภาพ 3.6 แสดงให้เห็นว่ามีการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมากในจังหวัดภูเก็ต และมียูนิตที่ยังขายไม่ได้สะสมอยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งที่เป็นโครงการที่ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง และโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ตกค้างอยู่ในตลาด ยังไม่สามารถขายออกได้สะสมมาในระยะเวลาหลายปี และจังหวัดภูเก็ตโดยเฉลี่ยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา (2558-2559) มีอัตราดูดซับของตลาดอยู่ที่ 200 กว่าห้องต่อเดือน ซึ่งเมื่อเทียบกับปริมาณสินค้าในตลาดแล้ว นับว่ายังเหลือตกค้างค่อนข้างมาก และนักพัฒนาโครงการที่ลงมาเล่นในตลาดพื้นที่จังหวัดภูเก็ตนี้ โดยส่วนใหญ่จะเป็นนักลงทุนรายย่อยทั้งจากในพื้นที่และต่างชาติ จะมีบริษัทชั้นนำที่ลงไปเปิดตลาดคอนโดภูเก็ตเพียงไม่กี่เจ้าโดยเน้นลงทุนในทำเลตัวเมืองภูเก็ตและหาดป่าตองเท่านั้น เน้นจับกลุ่มทำการตลาดลูกค้าต่างชาติ ทั้งแถบตะวันออกกลางและยุโรป ส่วนลูกค้าชาวจีนซึ่งเป็นกลุ่มใหญ่ในตลาดการท่องเที่ยวนี้ มักจะเป็นการเช่าเพื่อพักชั่วคราวเท่านั้น

อัตราดูดซับของตลาดคอนโดมิเนียม ในจังหวัดภูเก็ต (จำนวนหน่วย)



ภาพที่ 3.7 อัตราการดูดซับของตลาดห้องพักของคอนโดในจังหวัดภูเก็ต



ภาพที่ 3.8 ตำแหน่งของคอนโดมิเนียม ในทำเลที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ

จากภาพที่ 3.8 จะแสดงตำแหน่งที่ตั้งของคอนโดมิเนียม ในพื้นที่และขนาดของโครงการใกล้เคียง และคาดการณ์ว่าจะเป็นคู่แข่งของโครงการได้ โดยจะเห็นว่าไม่มากนัก และอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ได้ติดกับชายหาดเช่นเดียวกับที่ตั้งโครงการ

ตารางที่ 3.5

รายละเอียดของคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ

| โครงการ : Zcape 1 Condo | | | |
|---|---------------|------------------|---|
|  | สร้างเสร็จ | 2557 | สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวก : สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, วงจรปิด, สวนหย่อม |
| | เนื้อที่ | 1-1-58 ไร่ | |
| | จำนวนตึก/ชั้น | 1 อาคาร/ 7 ชั้น | |
| | จำนวนยูนิต | 198 ห้อง | |
| ชนิดห้องพัก | ขนาด (ตร.ม.) | ราคาขายเปิดตัว | ค่าเช่า / ต่อวัน |
| Studio | 20 ตร.ม. | 60,000 ต่อ ตร.ม. | 1,750 บาท |
| 1 Bedroom | 26-29 ตร.ม. | | 2,350 บาท |

ตารางที่ 3.5

รายละเอียดของคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ (ต่อ)

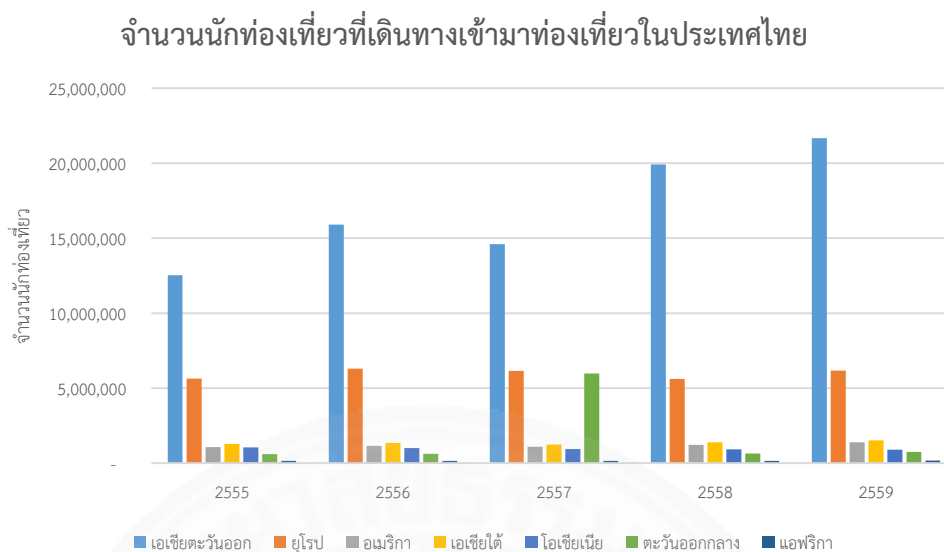
| โครงการ : Oceanstins Condo | | | |
|---|---------------|-------------------|---|
|  | สร้างเสร็จ | 2560 | สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวก : สระว่ายน้ำ, วงจรถัด, สวนหย่อม, รถรับส่ง, ห้องประชุม |
| | เนื้อที่ | 1-0-8 ไร่ | |
| | จำนวนตึก/ชั้น | 1 อาคาร/ 7 ชั้น | |
| | จำนวนยูนิต | 84 ห้อง | |
| ชนิดห้องพัก | ขนาด (ตร.ม.) | ราคาขายเปิดตัว | ค่าเช่า / ต่อวัน |
| Studio | 26 ตร.ม. | 105,000 ต่อ ตร.ม. | - |
| 1 Bedroom | 45.5-56 ตร.ม. | | - |
| 2 Bedroom | 59.8-89 ตร.ม. | | - |

จากข้อมูล ผู้วิเคราะห์ขอสรุปว่า ในช่วงที่ไม่ใช่ฤดูการท่องเที่ยว จะเกิดการลดราคาห้องพักรายวันของคอนโดมาแข่งขันกับราคาของห้องพักโรงแรม ที่เมื่อเทียบระดับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการแล้ว คอนโดเหล่านี้ จะเทียบเท่าได้เพียงประมาณโรงแรมระดับ 2-3 ดาวเท่านั้น แต่หากเราสามารถหาช่องว่างทางการตลาดนี้ได้ โครงการประเภทคอนโดก็มีความเป็นไปได้ในพื้นที่นี้

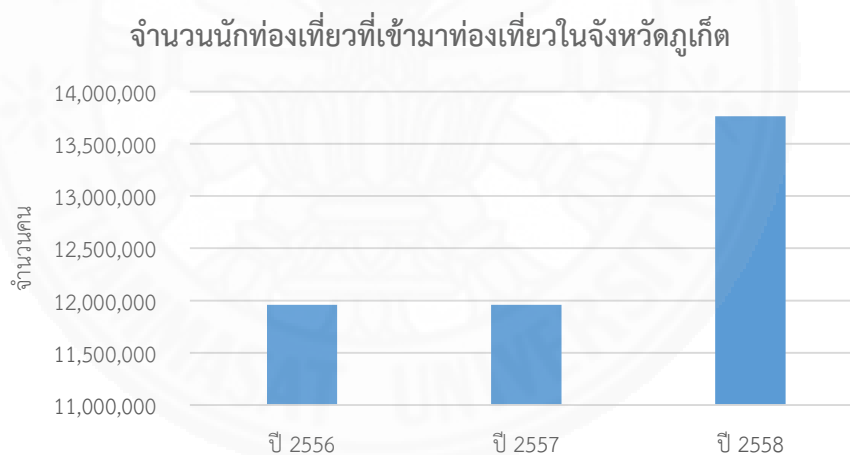
3.3.2 โรงแรม

3.3.2.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์โรงแรม นับได้ว่าเป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุดในจังหวัดภูเก็ต มีหลายหลากระดับและคุณภาพ สอดคล้องกับที่จังหวัดภูเก็ตเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ติดอันดับต้นๆ ของประเทศไทย หากชาวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวประเทศไทย เชื่อได้ว่า จังหวัดภูเก็ต ต้องเป็นหนึ่งในจุดหมายในการท่องเที่ยวในครั้งนั้นแน่นอน

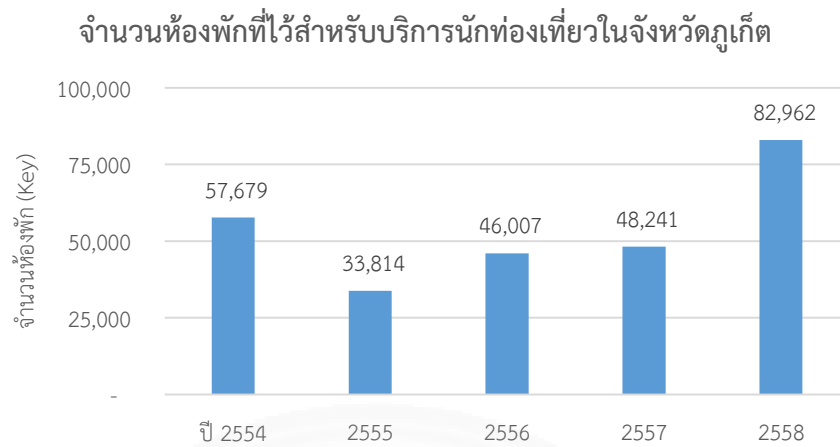


ภาพที่ 3.9 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวในประเทศไทย



ภาพที่ 3.10 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

จะเห็นได้จากภาพที่ 3.10 ว่า มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ทำให้มีการเติบโตของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งจากการทำการศึกษา พบว่าจำนวนวันที่เข้าพักในโรงแรมของนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ยแล้ว อยู่ที่ประมาณ 2-3 สำหรับชาวไทย แต่หากเป็นชาวต่างชาติจำนวนวันที่เข้าพัก จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 7-14 วัน และมีอัตราค่าใช้จ่ายต่อคน ต่อวันอยู่ที่ 6,200-6,500 บาท อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 75% และจากสถิติก็มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอีกด้วย



ภาพที่ 3.11 จำนวนโรงแรมที่มีไว้สำหรับนักท่องเที่ยว



ภาพที่ 3.12 ตำแหน่งของโรงแรมในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงโครงการ

จำนวนโรงแรม ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นในอัตราก้าวกระโดด เช่นกัน แต่เป็นที่น่าแปลกใจว่า ในพื้นที่หาดลาयันนั้น ยังไม่มีความหนาแน่นของจำนวนห้องพักหรือโรงแรมมากนัก ส่วนใหญ่จะไปกระจุกตัวอยู่ที่ หาดป่าตองและหาดที่ใกล้เคียง บริเวณที่มีโรงแรมเกิดขึ้นใหม่ที่ใกล้พื้นที่หาดลาयันคือ หาดไม้ขาวและพื้นที่ไนโซนลากูน่าเท่านั้น

ตารางที่ 3.6


รายละเอียดโครงการโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียง

| โครงการ : โรงแรม ตรีสลา วิลล่า ภูเก็ต | |
|--|---|
|  | |
| ระดับดาว | 5 ดาว |
| เปิดบริการ | ปี 2004 |
| จำนวนห้องพัก | 59 |
| รูปแบบห้องพัก | วิลล่า 1-7 ห้องนอน |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | สระว่ายน้ำส่วนตัว, ครีวส่วนตัว, ไวไฟ, เคเบิลทีวี, ร้านอาหาร |
| กลุ่มลูกค้าหลัก | ยุโรป |
| Marketing Channel | OTA, Website |
| ที่ตั้ง | ใกล้หาดไนทอน |

| โครงการ : โรงแรม อนันตรา ลายัน ภูเก็ต | |
|--|---|
|  | |
| ระดับดาว | 5 ดาว |
| เปิดบริการ | ปี 2014 |
| จำนวนห้องพัก | 77 |
| รูปแบบห้องพัก | ห้องพักแบบวิลล่า 1-5 ห้องนอน |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | สระว่ายน้ำส่วนตัว, ครีวส่วนตัว, ไวไฟ, เคเบิลทีวี, ร้านอาหาร |
| กลุ่มลูกค้าหลัก | ยุโรป |
| Marketing Channel | OTA, Website |
| ที่ตั้ง | ใกล้หาดลายัน |

ตารางที่ 3.6

รายละเอียดโครงการโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียง (ต่อ)

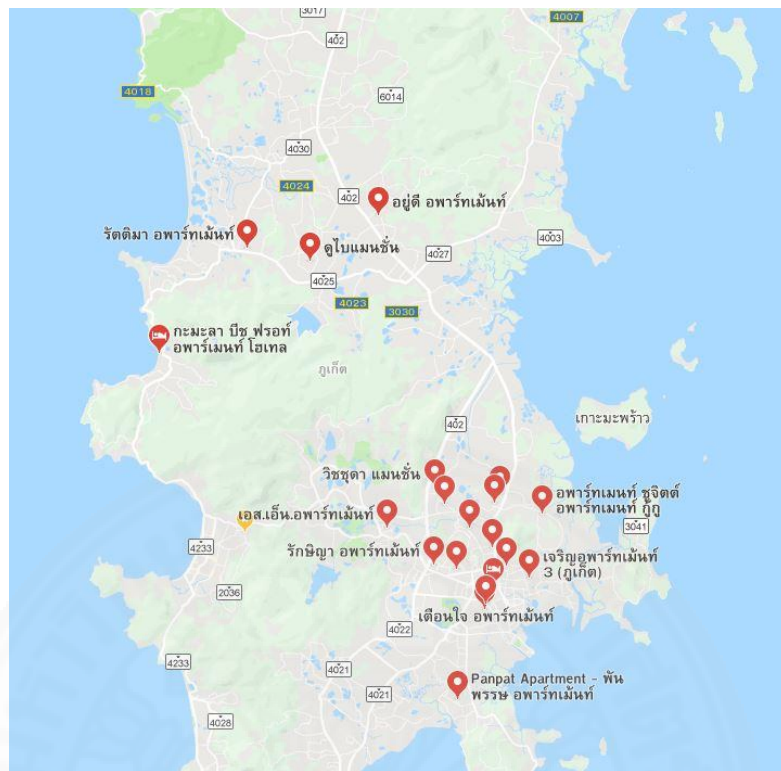
| โครงการ : โรงแรม บันยันทรี ภูเก็ต | |
|--|---|
|  | |
| ระดับดาว | 5 ดาว |
| เปิดบริการ | ปี 1994 |
| จำนวนห้องพัก | 173 |
| รูปแบบห้องพัก | ห้องพักแบบวิลล่า 5 แบบ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | สระว่ายน้ำส่วนตัว, ครีวส่วนตัว, ไวไฟ, เคเบิลทีวี, ร้านอาหาร |
| กลุ่มลูกค้าหลัก | ยุโรป |
| Marketing Channel | OTA, Website |
| ที่ตั้ง | ใกล้หาดบางเทา |

จากข้อมูล ผู้วิเคราะห์ขอสรุปว่า โครงการประเภทโรงแรมเหมาะสมสำหรับการศึกษาความเป็นไปได้ในครั้งนี้ เนื่องจากแนวโน้มการเติบโตของตลาดโรงแรมในพื้นที่ ความเสถียรของอัตราการเข้าพัก การเติบโตของราคาห้องพัก และโรงแรมในระดับ 5 ดาวในพื้นที่ใกล้เคียงหลายแห่ง ยังมีให้เลือกไม่หลากหลายพอ เป็นช่องว่างให้เราสามารถเข้าไปทำโครงการได้

3.3.3 อพาร์ทเมนต์

3.3.3.1 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดภูเก็ต

ตลาดที่พักประเภทอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดภูเก็ตนั้น นับว่าเป็นตลาดที่มีความหนาแน่นของโครงการให้เลือกมากมาย กระจายตัวอยู่ทั่วทุกพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นตามชายหาดต่างๆ หรือในตัวอำเภอเมือง แต่สิ่งหนึ่งที่จะสังเกตได้ว่า โครงการอพาร์ทเมนต์นั้น จะเกิดขึ้นไปตามแนวถนนเส้นหลักของพื้นที่ โดยน่าจะเป็นผลมาจากอุปนิสัยของกลุ่มลูกค้าที่เข้าพักในอพาร์ทเมนต์ คือ ต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สถานที่ทำงาน ต้องการความปลอดภัย ใกล้ร้านสะดวกซื้อและแหล่งชุมชน เพื่อความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต ดังจะเห็นได้ตามภาพที่ 3.13 ด้านล่าง



ภาพที่ 3.13 ตำแหน่งของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต



ภาพที่ 3.14 ตำแหน่งของอพาร์ทเมนต์ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ

ส่วนในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการที่เราทำการศึกษา นั้น ก็มีพาร์ทเมนต์เกิดขึ้นอยู่หลายแห่ง ส่วนใหญ่ก็ยังสะท้อนไปที่ภาพรวมว่า โครงการจะเกิดขึ้นตามแนวถนนเส้นหลัก ตามภาพที่ 3.12 ด้านบน โครงการอพาร์ทเมนต์เองก็มีความแตกต่างกันในแต่ละแห่ง ตามระดับของทำเล ขนาดห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้ให้ลูกค้า เช่นมีเคเบิลทีวี มีที่จอดรถ มีเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และส่งผลไปยังราคา ที่แตกต่างกันไปตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ แต่ในพื้นที่โครงการของเรา เป็นพื้นที่ที่มีความเงียบสงบ ไกลจากแหล่งชุมชน และร้านค้าสะดวกซื้อ อยู่พอสมควร หากจะเดินทางเข้าออกก็ไม่มีรถประจำทางสาธารณะให้บริการ อาจจะไม่ใช่ว่าตัวเลือกที่ดีนัก สำหรับลูกค้าที่กำลังมองหาพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ตารางที่ 3.7

รายละเอียดอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ

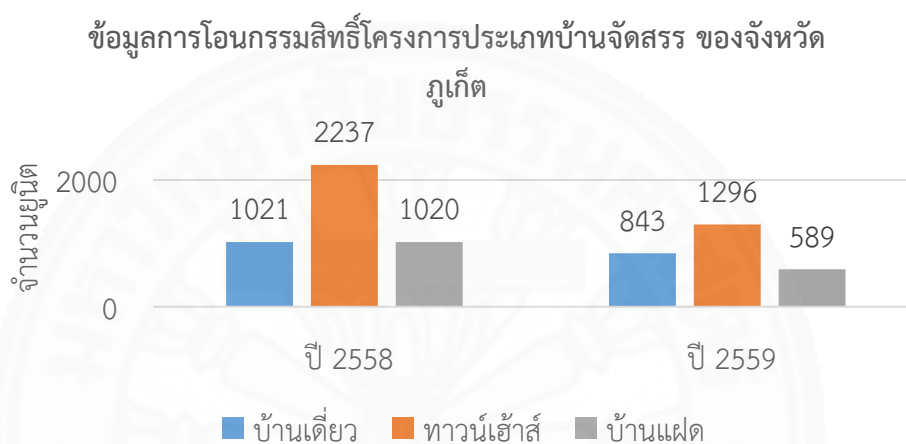
| ชื่อพาร์ทเมนต์ | ราคาต่อเดือน (บาท) | ขนาดห้องพัก (ตร.ม.) | ระยะห่างจากที่ตั้ง โครงการ (กิโลเมตร) |
|---|-----------------------|------------------------|--|
| Layan Garden Apartment | 7,000 | 35 | 1.7 |
| WE Home | 3,500 | 32 | 6.9 |
| Gift House | 6,500-7,000 | 25-30 | 6.3 |
| PTE Apartment | 6,800-7,000 | 32 | 7.5 |
| อิสยารดา Apartment | 5,500-12,000 | 28-32 | 4.4 |
| อยู่ดี Apartment | 3,500-4,200 | 27-30 | 10.4 |
| Phuthara Apartment | 5,000-9,500 | 24 | 10 |
| ดูไบ Apartment | 2,500-3,000 | 25 | 9.5 |
| รัตติมา Apartment | 7,000 | 27 | 6.3 |
| เชิงทะเล Apartment | 3,200-10,000 | 50 | 5.6 |
| อัตราการเข้าพักอยู่ที่ 75% และมีการปล่อยให้เช่าห้องพักรายวัน | | | |

ผู้จัดทำจะขอกว่าโดยสรุปคือ พื้นที่โครงการที่เราทำการศึกษา นั้น ไม่เหมาะสมสำหรับโครงการประเภทพาร์ทเมนต์ให้เช่า เนื่องจากสภาพตลาดอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่นั้นมีคุณสมบัติประกอบที่ตั้งโครงการเราไม่มี คือ การอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ร้านสะดวกซื้อ การเดินทางที่สะดวกสบาย ซึ่งเป็นความต้องการหลักสำหรับผู้ที่ต้องการเช่าพาร์ทเมนต์

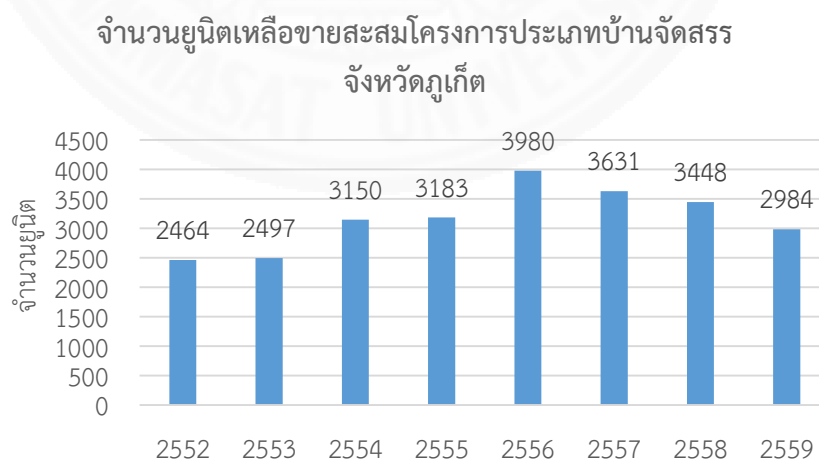
3.3.4 บ้านจัดสรร

3.3.4.1 ภาพรวมตลาดบ้านจัดสรรในจังหวัดภูเก็ต

ตลาดบ้านจัดสรรในจังหวัดภูเก็ตนั้น จะเห็นจากสถิติได้ว่า มีขนาดเล็กกว่าตลาดบ้านจัดสรรในจังหวัดอื่น อันน่าจะเนื่องมาจาก พื้นที่ที่ดินของจังหวัดภูเก็ตที่มีน้อย และที่ดินใหญ่ ที่เป็นที่ราบ ค่อนข้างมีจำกัด ลักษณะของโครงการบ้านจัดสรรที่มีอยู่ในพื้นที่ส่วนใหญ่ จะเป็นโครงการที่มีจำนวนแปลงไม่มากนัก และมีระดับราคาตั้งแต่ หนึ่งล้านบาท ไปจนถึงหลักสิบล้าน



ภาพที่ 3.15 ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการประเภทบ้านจัดสรร ของจังหวัดภูเก็ต



ภาพที่ 3.16 ข้อมูลจำนวนเหลือขายของโครงการประเภทบ้านจัดสรร ของจังหวัดภูเก็ต

จากข้อมูลภาพที่ 3.13 ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ แสดงให้เห็นว่า ผู้ที่จองและซื้อโครงการนั้นมีจำนวนลดลง ในขณะที่ในทุกๆปี โดยพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมีอัตราการดูดซับของตลาดเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 40-42 หลังต่อเดือน โดยมีจำนวนโครงการที่เปิดขายใหม่มากกว่า 1,400 ยูนิต ยังไม่รวมถึงจำนวนยูนิตเหลือขายสะสมในแต่ละปีที่ผ่านมา

ผู้จัดทำจะขอกล่าวโดยสรุปคือ พื้นที่โครงการที่เราทำการศึกษา นั้นไม่เหมาะสมสำหรับโครงการประเภทบ้านจัดสรร อันเนื่องมาจากสถานะทางการตลาด ของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดภูเก็ตที่มีแนวโน้มอัตราการโอนในทิศทางที่ต่ำลง จำนวนสินค้าเหลือขายในท้องตลาดก็มีอยู่จำนวนมาก

3.3.5 สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ในการวิเคราะห์ทางการตลาด

ตารางที่ 3.8

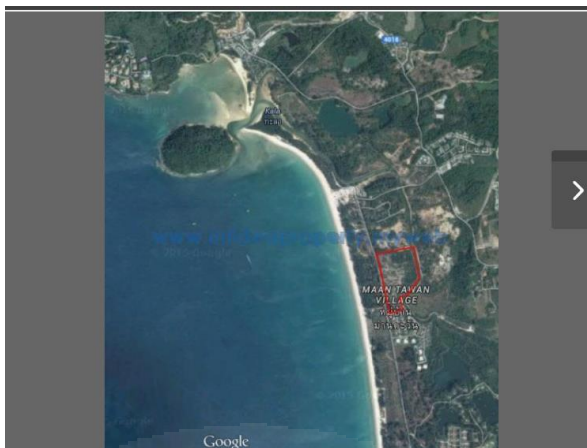
การสรุปประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้และเหมาะสมทางการตลาด

| ประเภทอสังหาริมทรัพย์ | ด้านกฎหมาย | ด้านกายภาพ | ด้านการตลาด |
|-----------------------|---------------------|------------|-------------|
| คอนโดมิเนียม | ทำได้ | เหมาะสม | เหมาะสม |
| โรงแรม | ทำได้ | เหมาะสม | เหมาะสม |
| อพาร์ทเมนต์ | ทำได้ | เหมาะสม | ไม่เหมาะสม |
| บ้านจัดสรร | ทำได้ โดยมีเงื่อนไข | เหมาะสม | ไม่เหมาะสม |

3.4 การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น

3.4.1 การหาราคาที่ดิน

เนื่องจากราคาที่ดินแปลงที่นำมาทำศึกษานี้ เป็นที่ดินที่มีการประกาศขายแล้ว การค้นหาราคาที่ดิน ทางผู้จัดทำจึงทำการนำราคาที่ดินที่ประกาศขายนั้น นำมาทำการต่อรองเพื่อหาราคาที่ดินที่แน่นอนและเป็นธรรม โดยราคาที่ดินนำมาทำการวิเคราะห์ เป็นราคาทำการเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงข้างเคียง โดยการลงสำรวจพื้นที่จริง จนได้ราคาที่สามารถพอจะเป็นไปได้ในการซื้อขาย คือในราคา ตารางวาละ 50,000 บาท หรือไร่ละ 20 ล้านบาท โดยเป็นการต่อรองราคาให้ลดลงมา ซึ่งทางผู้จัดทำ อาจจะต้องทำการวิเคราะห์ราคาที่ดินโดยวิธี WQS ในภายหลัง เพื่อให้ทราบราคาของที่ดินที่แท้จริง



฿1,248,750,000

ผ่อน ฿6,740,000 /เดือน

เชิงทะเล, กลาง, ภูเก็ต

| | |
|------------|----------------------------------|
| ประเภท | ที่ดิน ชาย |
| ขนาดที่ดิน | 54032 ตารางเมตร / 33 ไร่ 3 งาน 8 |

ภาพที่ 3.17 ประกาศขายที่ดิน แปลงที่ได้เลือกนำมาทำการศึกษา

฿1,248,750,000

ผ่อน ฿6,740,000 /เดือน

เชิงทะเล, กลาง, ภูเก็ต

| | |
|---------------|--|
| ประเภท | ที่ดิน ชาย |
| ขนาดที่ดิน | 54032 ตารางเมตร / 33 ไร่ 3 งาน 8 ตารางวา |
| รหัสประกาศ | 1822457 |
| การถือครอง | ชายขาด |
| ลงประกาศเมื่อ | 1 month ago |

ชายที่ดิน 33 ไร่ ติดหาดลายัน

เนื้อที่: จำนวน 33-3-8.9 ไร่

หลักฐานที่ดิน: โฉนด

สภาพที่ดิน: เรียบ

ทำเล: ติดหาดลายัน ห่างจากชายหาด 130 เมตร ด้านหน้าเป็น

ที่ดินของอุทยานแห่งชาติและถนนสาธารณะกว้าง 6 เมตร

ผังเมือง: สีเหลือง

ภาพที่ 3.18 ประกาศขายที่ดิน แปลงที่ได้เลือกนำมาทำการศึกษา

3.4.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของคอนโดมิเนียม

3.4.2.1 การคำนวณหามูลค่าโครงการคอนโดมิเนียม โดยวิธี Front door

เป็นการทดสอบความเป็นไปได้ของโครงการทางการเงินเบื้องต้น เพื่หาราคาขายของโครงการ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายของโครงการที่เปิดขายก่อนแล้วในตลาด เพื่อให้ทราบว่า โครงการของเรานั้นมีราคาที่สูงหรือต่ำกว่าโครงการอื่น ในท้องตลาด

ตารางที่ 3.9

การคำนวณหามูลค่าโครงการคอนโดมิเนียม โดยวิธี Front door

| รายการ | | | จำนวนเงิน |
|---|---|------------------------------|--------------------------|
| ต้นทุนที่ดิน | | | |
| ขนาดที่ดิน 33-3-8.9 ไร่ | | | |
| ค่าที่ดิน | 13,509 ตร.วา | ตารางวาละ | 75,000 บาท |
| ค่าสำรวจที่ดิน | 1% ของค่าที่ดิน | | 10,131,675 บาท |
| ค่าโอนที่ดิน | 1% ของค่าที่ดิน | | 10,131,675 บาท |
| ค่าอากรแสตมป์ | 0.5% ของค่าที่ดิน | | 5,065,838 บาท |
| | | รวมต้นทุนที่ดิน | 1,038,496,688 บาท |
| คิดเป็นค่าที่ดิน ต่อพื้นที่ขาย 1 ตร.ม. เท่ากับ | พื้นที่ขาย | 10,920 ตร.ม. | 69,233.11 บาท |
| ต้นทุนพัฒนาโครงการ | | | |
| ต้นทุนค่าก่อสร้าง | 21,000 ตร.ม. | ตารางเมตรละ | 35,000 บาท |
| ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพ | 4.00% | | 29,400,000 บาท |
| ค่าธรรมเนียมบริหารโครงการ | 3.00% | | 22,050,000 บาท |
| ค่าจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) | | | 1,500,000 บาท |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 2.50% (ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง, ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตต่างๆ) | | 18,375,000 บาท |
| ค่าทำการตลาด | 3.00% ของมูลค่าทุนโครงการ | 1,900,000,000 | โดยประมาณ |
| | | รวมต้นทุนพัฒนาโครงการ | 863,325,000 บาท |
| คิดเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการ ต่อพื้นที่ขาย 1 ตร.ม. เท่ากับ | | | 79,059.07 บาท |
| | | รวมต้นทุนโครงการ | 1,901,821,688 บาท |
| กำไรที่ต้องการ | 35% | | 1,024,057,831.73 บาท |
| รวมมูลค่าโครงการ | | | 2,925,879,519 บาท |
| พื้นที่ขาย | 52% ของพื้นที่ก่อสร้าง | | 10,920 ตร.ม. |
| | | ราคาขายเฉลี่ย | 267,938 บาท/ตร.ม. |

เมื่อพิจารณาราคาขายต่อตารางเมตรของโครงการแล้ว พบว่า ราคาขายของโครงการที่เราทำการศึกษา นั้น สูงกว่าราคาขายของโครงการคอนโดมิเนียมที่มีขายในตลาดโดยราคาขายสูงสุดของโครงการในตลาดคือ ประมาณ 105,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนโครงการที่เราทำการศึกษา จะต้องมียุทธศาสตร์อยู่ที่ 274,361 บาทต่อตารางเมตร ผู้จัดทำจึงขอสรุปว่า โครงการประเภทคอนโดมิเนียมนี้ ไม่เหมาะสมที่จะทำการศึกษาต่อไปในครั้งนี้

3.4.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโรงแรม

3.4.3.1 การคำนวณหามูลค่าค่าเช่าขั้นต่ำของโรงแรมด้วยวิธี Front Door

เป็นการทดสอบความเป็นไปได้ของโครงการทางการเงินเบื้องต้น เพื่หาราคาค่าเช่าห้องพักของโครงการ โรงแรมที่มีอยู่ในพื้นที่ และเป็นราคาที่ตลาดรับได้ เพื่อให้ทราบว่า โครงการของเรานั้นมีราคาที่สูงหรือต่ำกว่าโครงการอื่น ในท้องตลาดหรือไม่

ตารางที่ 3.10

การคำนวณหามูลค่าค่าเช่าขั้นต่ำของโรงแรมด้วยวิธี Front Door

| รายการ | | | | จำนวนเงิน |
|---|------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|
| ต้นทุนที่ดิน | | | | |
| ขนาดที่ดิน 33-3-8.9 ไร่ | | | | |
| ค่าที่ดิน | 13,509 ตร.วา | ตารางวาละ | 75,000 บาท | 1,013,175,000 บาท |
| ค่าสำรวจที่ดิน | 1% | ของค่าที่ดิน | | 10,131,750 บาท |
| ค่าโอนที่ดิน | 1% | ของค่าที่ดิน | | 10,131,750 บาท |
| ค่าอากรแสตมป์ | 0.5% | ของค่าที่ดิน | | 5,065,875 บาท |
| | รวมต้นทุนที่ดิน | | | 1,038,504,375 บาท |
| ต้นทุนพัฒนาโครงการ | | | | |
| ต้นทุนค่าก่อสร้าง | 18,000 ตร.ม. | | 35,000 บาท/ตร.ม. | 630,000,000 บาท |
| ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพ | 4.00% | | | 25,200,000 บาท |
| ค่าจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) | | | | 1,500,000 บาท |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 0.50% | | | 3,150,000 บาท |
| | รวมต้นทุนพัฒนาโครงการ | | | 659,850,000 บาท |
| | รวมต้นทุนโครงการ | | | 1,698,354,375 บาท |
| รายได้ | | | | |
| รายได้ประสิทธิภาพต่อปี(EGI) | 90 ห้อง | ราคาห้องละ | 52,000 บาท/คืน | 56,160,000 บาท |
| รายได้ศักยภาพต่อปี(PGI) | 85% | อัตราเข้าพัก | | 47,736,000 บาท |
| รายได้อื่นๆ | 35% | | | 16,707,600 บาท |
| รวมรายได้ | | | | 64,443,600 บาท |
| ค่าใช้จ่าย | | | | |
| ค่ากระแสไฟฟ้า | 110,000 บาท/เดือน | | | 1,320,000 บาท |
| ค่าน้ำประปา | 18,000 บาท/เดือน | | | 216,000 บาท |
| ค่าพนักงาน | 500,000 บาท/เดือน | | | 6,000,000 บาท |
| เชื้อซ่อมแซม | 1.50% | ของค่าก่อสร้าง | | 9,450,000 บาท |
| รวมค่าใช้จ่าย | | | | 16,986,000 บาท |
| กำไร | | | | 47,457,600 บาท |
| ผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) | | | | 3% |
| ระยะเวลาคืนทุน | | | | 14 ปี |

เมื่อพิจารณาราคาค่าเช่าห้องพักของโครงการแล้ว พบว่า ราคาค่าเช่าและค่าบริการต่างๆของ โครงการที่เราทำการศึกษา นั้น อยู่ในกรอบของราคาค่าเช่าห้องพักของโรงแรมที่มีในตลาดโดย ราคาค่าเช่าห้องพักสูงสุดของโรงแรมในตลาดคือ ประมาณ 12,000-75,000 บาทต่อคืน ส่วนโครงการที่เราทำการศึกษา จะต้องมีราคาค่าเช่าห้องพัก อยู่ที่ 52,000 บาทต่อคืน ผู้จัดทำจึงขอสรุปว่า โครงการประเภทโรงแรมนี้ เหมาะสมที่จะทำการศึกษาต่อไปในครั้งนี้

3.4.4 สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ในการวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น

ตารางที่ 3.11

การสรุปประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้และเหมาะสมทางการเงิน

| ประเภทอสังหาริมทรัพย์ | ด้านกฎหมาย | ด้านกายภาพ | ด้านการตลาด | ด้านการเงิน |
|-----------------------|------------|------------|-------------|-------------|
| คอนโดมิเนียม | ทำได้ | เหมาะสม | เหมาะสม | ไม่เหมาะสม |
| โรงแรม | ทำได้ | เหมาะสม | เหมาะสม | เหมาะสม |

ทั้งนี้ ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นนั้นพบว่า ราคาของที่ดินในกรณีซื้อขาดจากเจ้าของเดิมนั้น อาจจะทำให้ต้นทุนรวมของโครงการมีราคาที่สูงเกินไป ส่งผลให้เกิดผลตอบแทนในการลงทุนต่อผู้ลงทุนนั้นต่ำกว่าปกติที่ควรจะเป็น อาจจะทำให้โครงการนี้ไม่น่าสนใจในการลงทุนมากนัก ทางผู้จัดทำเห็นควรว่าน่าจะทำการเช่าที่ดินในระยะยาว แทนการซื้อที่ดินเพื่อเป็นการลดสัดส่วนของเงินลงทุนให้น้อยลง และคาดหวังว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนและแรงจูงใจแก่นักลงทุนในการหันมาลงทุนมากยิ่งขึ้น

บทที่ 4

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เมื่อได้ทำการศึกษาถ่วงน้ำหนักข้อมูล ตามเงื่อนไขต่างๆ ในเบื้องต้นแล้วนั้น พบว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับที่ดินแปลงที่เลือกมาทำการศึกษา คือ โครงการประเภทโรงแรม ทำให้เราต้องมาทำการศึกษาหาข้อมูลทางวิชาการเพิ่มเติมจากการทบทวนวรรณกรรมในด้านต่างๆ

4.1 ข้อมูลของประเภทที่พักแรม

ธุรกิจที่พักแรม อาจจะไม่ได้มีความหมายถึงเฉพาะเจาะจงไปที่โรงแรมแต่เพียงอย่างเดียว แต่อาจหมายถึงที่พักในหลากหลายประเภท แต่ในความหมายตามในพระราชบัญญัติธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 นั้นหมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการเป็นที่พักชั่วคราว สำหรับคนที่เดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน การศึกษาประเภทของโรงแรมในแต่ละรูปแบบ จะช่วยให้นักลงทุนสามารถตัดสินใจ และเลือกประเภทของโรงแรม ที่เหมาะสมกับการลงทุน โดยสามารถแบ่งประเภทที่พักแรมที่เข้าข่ายเหมาะสมกับที่ตั้งของโครงการ ได้เป็น 9 ประเภท

4.1.1 โรงแรม (Hotel)

โรงแรม หมายถึง สถานที่พักสำหรับนักเดินทาง หรือนักท่องเที่ยว มีบริการหลากหลายรูปแบบแก่ผู้เข้ามาพัก ขึ้นอยู่กับระดับของการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย บริการจัดเลี้ยงจัดงานประชุมต่างๆ บริการนวดและสปา เป็นต้น โดินธุรกิจโรงแรมอาจจะแบ่งย่อยได้เป็นหลายรูปแบบ ดังนี้

ธุรกิจโรงแรมย่านพาณิชย์หรือโรงแรมในตัวเมือง (Commercial/City Hotel) เป็นธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ ผู้มาพักมักเป็นนักธุรกิจที่มาติดต่อธุรกิจหรือประชุม สัมมนา ทางโรงแรมอาจจะให้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ เช่น บริการอาหาร บริการจัดเลี้ยง บริการซักรีด ร้านขายของที่ระลึก คลินิก สระว่ายน้ำ ศูนย์สุขภาพ สถานที่จำหน่ายบัตรโดยสาร เป็นต้น โรงแรมประเภทนี้มีมักนิยมใช้เป็นที่ประชุมสัมมนา หรือเหล่าธุรกิจนำเที่ยวมักเลือกเป็นที่พักของกลุ่มทัวร์ เพราะอยู่ในย่านชุมชน และย่านธุรกิจ ซึ่งนักท่องเที่ยวจะสามารถเดินทางไปไหนมาไหนได้อย่างสะดวกสบาย (สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

4.1.2 เกสต์เฮาส์ หรือเพ็นชันหรือบอร์ดดิง เฮ้าส์ (Guest House, Pension, Boarding House)

เป็นที่พักที่เจ้าของบ้าน แบ่งห้องพักให้นักท่องเที่ยวเช่าพัก เป็นธุรกิจที่พักแรมที่ดัดแปลงมาจากบ้านเก่า หรือสร้างขึ้นใหม่ เพื่อแบ่งเป็นห้องให้นักท่องเที่ยวเช่าพักแรมโดยเก็บค่าเช่าจัดเป็นที่พักขนาดเล็ก ราคาถูก สำหรับในประเทศไทย โรงแรมประเภทเกสต์เฮ้าส์ หรือที่บางคนเรียกว่า เรือนแรม ตั้งอยู่ในย่านชุมชนหรือเมืองท่องเที่ยว เช่น บริเวณถนนข้าวสารในกรุงเทพฯ บริการจะมีเพียงห้องพักเล็กๆ และห้องน้ำรวม เหมาะกับนักท่องเที่ยวที่ออกท่องเที่ยวในเวลากลางวัน และเพียงต้องการที่พักหลับนอนในเวลากลางคืนเท่านั้น ส่วนเวลากลางวันจะออกเดินทางท่องเที่ยวไปยังแหล่งท่องเที่ยว อัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ โดยปัจจุบันเกสต์เฮ้าส์ได้มีการพัฒนาขึ้นมา โดยจะมีบริการสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นภายในห้องพัก เช่น ทีวี อินเทอร์เน็ต รวมทั้งบริการอาหารและเครื่องดื่ม (สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

4.1.3 ธุรกิจบังกะโลหรือกระท่อมหรือเรือนทัศนจาร (Bungalow, Cottage, Tourist-House)

เป็นธุรกิจที่พักแรมแบบบ้านเป็นหลังๆ ให้นักท่องเที่ยวใช้พักแรมโดยเก็บเป็นค่าเช่า ตามปกติมักตั้งอยู่ในบริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยว ให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้ โดยนักท่องเที่ยวต้องจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เอง แต่อัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ (สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

4.1.4 ธุรกิจห้องชุดหรืออพาร์ทเมนต์ (Condominium, Apartment)

เป็นธุรกิจที่พักแรมแบบมีห้องนอน และห้องครัวรวมอยู่ด้วยกันโดยเก็บค่าเช่า ซึ่งเหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่มากันแบบครอบครัว สามารถทำอาหารและร่วมกันรับประทานอาหารในที่พักได้ จะเป็นการประหยัดและเสียค่าใช้จ่ายต่ำกว่าการเข้าพักในโรงแรม สำหรับห้องชุดนั้นผู้ที่เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองจะมีสิทธิ์อย่างเด็ดขาด โดยมีหนังสือรับรองสิทธิและอยู่ภายใต้กฎระเบียบข้อบังคับที่ผู้ถือสิทธิ์ทั้งหลายในห้องชุดจะเป็นผู้ทำความตกลงกำหนดขึ้นเอง ส่วนอพาร์ทเมนต์ เป็นสถานที่พักแรมเป็นห้องเช่าโดยทำสัญญาเป็นสัปดาห์หรือเดือนมากกว่าเป็นรายวัน (สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

4.1.5 ธุรกิจหอพัก (Hostel, Dormitory)

เป็นธุรกิจที่พักแรมที่กลุ่มบุคคลหรือสถาบันจัดไว้ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้าพัก โดยเก็บค่าเช่า ส่วนใหญ่มักเป็นอาคารเก่าที่ได้รับการดัดแปลงเพื่อให้มีสภาพเหมาะสม ที่จะใช้เป็นที่พักได้ บางแห่งอาจจะมีบริการอาหารให้ทุกมื้อ หรือมีห้องครัวที่ใช้ร่วมกับแขกที่มาพักทำอาหารสำหรับประกอบอาหารทานกันเอง มักมีค่าเช่าในระดับราคาที่ต่ำ (สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

4.1.6 ทิวริสต์ฮอลิเดย์ วิลเลจ (Tourist Holiday Village)

เกิดขึ้นในยุโรปหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เป็นที่พักซึ่งตั้งอยู่ชายทะเล หรือเป็นสถานที่อำนวยความสะดวกด้านที่พักให้นักท่องเที่ยว มักตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนัก เช่น ในหมู่บ้านเพื่อให้นักท่องเที่ยวมีที่พัก อาจจะมีสถานที่สำหรับเล่นกีฬา พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส มินิกอล์ฟ ห้องอบไอน้ำ (Sauna) และมีบริการอาหารสำหรับบริการนักท่องเที่ยวซึ่งเดินทางไปพัก โดยมากแขกจะเข้าพักเป็นครอบครัว ที่พักประเภทนี้มีอยู่ในหลายประเทศ เช่น อิตาลี ฝรั่งเศส สถานที่พักอีกลักษณะหนึ่งที่มีลักษณะใกล้เคียงกันคือ คลับเมดิเตอร์ราณี หรือเรียกสั้นๆ ว่า คลับเมด (Club Mediterranee) เป็นสถานที่ซึ่งจัดบริการแบบหมู่บ้านนักท่องเที่ยว (Tourist Holiday Village) โดยเรียกชื่อครั้งแรกที่หมู่เกาะมาจอร์คา (Majorca) ในประเทศสเปน ในปี พ.ศ.1950 โดยตั้งชื่อในครั้งนั้นว่า “แวกเคชั่นวิลเลจ” (Vacation Village) มีสมาชิกครั้งแรก 2,500 คน และเป็นที่พักที่ทำด้วยเต็นท์ (Tent) ปัจจุบันคลับดังกล่าวกำลังขยายตัวออกไปทั่วโลก มีเครือข่าย (Chain) รวมประมาณ 1,200 แห่ง (การจัดทำเนื้อหาความรู้ SMEs ภายใต้งานพัฒนาศูนย์ข้อมูล SMEs Knowledge Center ปี 2557 สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

จากข้อมูลประเภทของที่พักแรมที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้เราคาดการณ์ได้เบื้องต้นว่า ประเภทของที่พักแรมที่เหมาะสม สำหรับที่ตั้งโครงการนี้ คือ โรงแรม เกสต์เฮาส์ บังกะโล และทิวริสต์ฮอลิเดย์ วิลเลจ โดยวิเคราะห์มาจากประเภทของที่พัก ที่มีอยู่ในท้องตลาดและผลตอบรับที่ดีของโครงการที่มีอยู่เดิมในท้องตลาด

4.2 ประเภทของโรงแรม

การจำแนกประเภทโรงแรมนั้น อาจจะทำให้หลายวิธี โดยพิจารณาจากเกณฑ์ที่แตกต่างกัน เช่น การจำแนกตามระดับ หรือเกรด แม้ว่าธุรกิจโรงแรมจะแพร่หลายไปทั่วโลก แต่ก็อาจจะกล่าวได้ว่ายังไม่มีการจัดระดับโรงแรมที่เป็นมาตรฐานสากลทั่วโลก แต่ละประเทศจะมีข้อกำหนดของตนเอง โดยหลักการพิจารณาจากรูปแบบของโรงแรม ความครบครันของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมที่ให้บริการ และคุณภาพของการบริการ เช่น ประเทศฝรั่งเศสจัดแบ่งโรงแรมเป็นระดับมาตรฐานโดยแสดงระดับด้วยจำนวนดาว (Star) ซึ่งประกอบไปด้วย 5 ระดับ ดังนี้

1. โรงแรม 5 ดาว หรือเดอลุกซ์ (Five Star/ Deluxe Hotel) เป็นลักษณะของโรงแรมประเภทที่ให้บริการได้อย่างสมบูรณ์แบบ และมีราคาสูง โดยจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน เช่น ในห้องพักอาจจะมีอ่างอาบน้ำส่วนตัวไว้บริการ มีภัตตาคารระดับสูง มีสระว่ายน้ำ มีสถานที่ออกกำลังกาย และมีพนักงานที่บริการได้อย่างยอดเยี่ยม เป็นระบบ

2. โรงแรม 4 ดาว (Four Star/ First Class Hotel) เป็นโรงแรมที่ให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสูงกว่าโรงแรมตามมาตรฐาน เช่น ห้องพักโดยส่วนใหญ่จะมีอ่างอาบน้ำไว้บริการมีภัตตาคาร และคอกเทลเลาจ์ ไว้บริการลูกค้า
3. โรงแรม 3 ดาว (Three Star Hotel) เป็นโรงแรมที่อยู่ในระดับกลาง มีบริการที่เป็นมาตรฐานเน้นความสะดวกสบาย โดยปกติจะมีบริการอาหารและเครื่องดื่มไว้บริการภายในโรงแรม
4. โรงแรม 2 ดาว (Two Star Hotel) เป็นโรงแรมที่ส่วนใหญ่มีไว้เพื่อการพาณิชย์ หรือไว้บริการนักท่องเที่ยวแบบประหยัด มีลิฟท์อำนวยความสะดวกในการขึ้นลงระหว่างชั้น ห้องน้ำบางห้องมีส่วนอาบน้ำที่เป็นฝักบัว และอาจมีบริการอาหารและเครื่องดื่มภายในโรงแรม แต่ผู้พักต้องเสียค่าบริการเพิ่มหากต้องการใช้บริการ
5. โรงแรม 1 ดาว เป็นโรงแรมที่ให้บริการห้องพักแบบประหยัด ไม่มีลิฟท์บริการระหว่างชั้น ไม่มีห้องน้ำหรือห้องอาบน้ำที่เป็นส่วนตัวภายในห้องพัก และส่วนใหญ่จะไม่มีบริการอาหารและเครื่องดื่มภายในโรงแรม (นงคณัฐ ศรีธนาอนันต์, 2544)

จากการศึกษาประเภทของโรงแรมที่กล่าวมาข้างต้นนั้น พบว่าโรงแรม ที่เหมาะสมกับโครงการ คือโรงแรมในระดับ 5 ดาว เพราะมีความเหมาะสมกับสภาพตลาด และทำเลที่ตั้งโครงการ โดยเมื่อเราเปรียบเทียบและสำรวจคู่แข่งโดยรอบโครงการพบว่า ล้วนเป็นโรงแรมในระดับ 5 ดาวทั้งสิ้น โดยที่กล่าวมานี้ นักลงทุนจะสามารถพิจารณาและตัดสินใจได้ว่า โครงการที่จะลงทุนนั้น ควรเป็นโรงแรมในระดับกี่ดาว

4.3 รูปแบบการดำเนินการ และการจัดการโรงแรม

ในภาพรวมของธุรกิจโรงแรมที่มีอยู่อย่างหลากหลายในปัจจุบัน หากพิจารณาจากรูปแบบวิธีการจัดการนั้น จะสามารถแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบใหญ่ ดังนี้

4.3.1 แบบระบบอิสระ (Independents System)

คือ โรงแรมที่ไม่ได้เข้าร่วมกับองค์กรธุรกิจใดๆ ในลักษณะใด ลักษณะหนึ่ง ไม่ว่าจะ เป็นเครือข่ายโรงแรมต่างเฟรนไชส์ หรือบริษัทบริหารจัดการในธุรกิจโรงแรมใดๆ ทั้งสิ้น เป็นโรงแรมที่เจ้าของบริหารงานเองแบบทั้งหมด ซึ่งในบางแห่งเป็นลักษณะการบริหารงานแบบครอบครัว มีสมาชิกในครอบครัวเป็นหัวหน้างานฝ่ายต่างๆ ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในเมืองเล็กๆ แยกหรือผู้ที่มาใช้บริการในโรงแรมประเภทอิสระนี้ มักจะนิยมการบริการที่เป็นส่วนตัว และนิยมโรงแรมที่เป็นเอกลักษณ์เป็นของตัวเอง ซึ่งเอกลักษณ์ดังกล่าวนี้ อาจจะเป็นเอกลักษณ์ในเรื่องของสถานที่ตั้ง

โครงการ การบริการ หรือรูปแบบงานสถาปัตยกรรมของตัวโรงแรมก็ได้ (นงคฺนุช ศรีธนาอนันต์, 2544)

4.3.2 แบบระบบเครือข่าย (Chain System)

คือ การบริหารงานในลักษณะของการรวมกลุ่มกันของโรงแรมต่างๆ โดยมีความเป็นเจ้าของ และการควบคุมการบริหารและการควบคุมดูแลที่เหมือนกันหรืออยู่ในระบบเดียวกัน โรงแรมในกลุ่มจะดำเนินการทางธุรกิจโดยใช้ชื่อประกอบร่วมกัน หรืออยู่ภายใต้ระบบบริหารเดียวกัน ที่มาจากส่วนกลาง การเติบโตเป็นกลุ่มส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขยายกิจการของโรงแรมที่ประสบความสำเร็จ มีความรอบรู้และชำนาญในการบริหารจนเป็นที่รู้จัก ในตลาดธุรกิจโรงแรม จึงใช้ชื่อประกอบการเดิมเพื่อแสดงความเป็นกลุ่มเดียวกัน ที่ยังคงนโยบายและแนวทางในการดำเนินงานเหมือนกัน อย่างไรก็ตาม การขยายกิจการที่ต้องอาศัยเงินทุนที่มีจำกัดเพียงแหล่งเดียว ทำให้สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้ในสถานการณ์ตลาดที่ยังมีความต้องการที่พอกอีกมาก ขณะเดียวกันก็มีผู้สนใจที่ต้องการเข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจโรงแรม แต่ขาดความรู้ความชำนาญ ดังนั้นจึงได้มีการพัฒนาการจัดการธุรกิจ ที่อำนวยความสะดวกต่อการเติบโตอย่างรวดเร็วของกลุ่มที่มีความสามารถในวิชาชีพขึ้น จนกลายเป็นรูปแบบการจัดการโรงแรมที่ได้รับความนิยม เพราะสอดคล้องกับความต้องการทั้งสองฝ่าย คือ รูปแบบการจัดการภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารหรือสัญญาจ้าง (Management Contract) และการจัดการในระบบธุรกิจแฟรนไชส์ (Franchise) ซึ่งเป็นวิธีสำคัญที่ช่วยให้การขยายกิจการโรงแรมในกลุ่มเพิ่มจำนวนได้เร็วในตลาด (นงคฺนุช ศรีธนาอนันต์, 2544)

4.3.3 การดำเนินธุรกิจภายใต้สัญญาแบบแฟรนไชส์ (Franchise)

แฟรนไชส์ เป็นวิธีการตกลงกันทางธุรกิจแบบหนึ่งโดยทำเป็นสัญญาระหว่างแฟรนไชเซอร์ (Franchisor) ซึ่งเป็นบริษัทผู้ให้สิทธิ์การดำเนินการ อนุญาตให้ฝ่ายใช้สิทธิ์ในการใช้ชื่อทางการค้า และวิธีการดำเนินธุรกิจภายใต้การควบคุมดูแลตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยมีการจ่ายค่าตอบแทน เป็นการใช่วิธีดำเนินธุรกิจที่เจ้าของระบบได้พัฒนาขึ้น (นงคฺนุช ศรีธนาอนันต์, 2544)

4.3.4 การดำเนินธุรกิจภายใต้สัญญาจัดการ (Management Contract)

เป็นการจัดการโดยว่าจ้างบริษัทจัดการเข้ามาบริหารโรงแรมภายใต้สัญญาจัดการ ซึ่งทำขึ้นระหว่างเจ้าของโรงแรม (Owner) และบริษัทจัดการซึ่งเป็นผู้ดำเนินการ (Operator) ที่มีความรู้ความชำนาญในวิชาชีพมาทำหน้าที่บริหาร ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ ซึ่งมักจะคิดเป็นรายปี มีวิธีการคิดหลายแบบแต่ที่เป็นที่นิยมมีอยู่ด้วยกัน 2 แบบ คือ คิดจากรายรับทั้งหมดที่โรงแรมได้รับ (Gross Revenue) และคิดจากผลกำไรจากการดำเนินงานของโรงแรม (Gross Operating Profit) บางสัญญาก็ใช้วิธีการทั้งสองแบบผสมผสานเข้าด้วยกัน ซึ่งในแต่ละวิธีต่างก็เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของและผู้บริหารจัดการต่างกันไป เช่น การคิดค่าธรรมเนียมจากรายรับทั้งหมดของโรงแรมนั้น

ผู้บริหารจัดการสามารถใช้จ่ายเงินในการดำเนินการต่างๆ ได้อย่างเสรี โดยไม่กระทบกระเทือนกับค่าธรรมเนียมที่ตนจะได้รับแต่อย่างใด ส่วนวิธีคิดจากผลกำไร ก็มักจะเป็นภาวะที่ผู้บริหารจัดการจะต้องบริหารจัดการโรงแรมให้มีกำไรมากที่สุด จึงจะทำให้ตนได้รับประโยชน์สูงสุด การใช้จ่ายในเรื่องต่างๆ จึงต้องมีความรอบคอบมากขึ้น ระยะเวลาของสัญญาก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งที่มีความสำคัญในการร่วมสัญญาในการบริหารโรงแรม ผู้บริหารจัดการต้องการร่วมสัญญาที่มีระยะเวลายาวนาน ทั้งนี้ก็เพื่อปกป้องและให้ได้รับค่าตอบแทนที่คุ้มกับการลงทุนของตนในด้านต่างๆ เช่น อุปกรณ์เครื่องใช้บางอย่าง การออกแบบตกแต่งโรงแรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เป็นการร่วมรับภาระกับเจ้าของโครงการ อย่างไรก็ตามสัญญาที่มีระยะเวลายาวนานมักไม่เป็นผลดีต่อเจ้าของ โดยเฉพาะในเรื่องของความยืดหยุ่นและการขอแก้ไขหรือการขอยกเลิกสัญญา ผู้บริหารจัดการโรงแรมที่มีชื่อเสียงสามารถต่อรองกับเจ้าของโรงแรมให้มีการทำสัญญาในระยะยาวได้ ซึ่งส่วนมากจะมีระยะเวลาตั้งแต่ 8-10 ปี (นงคินุช ศรีธนาอนันต์, 2544)

4.3.5 การดำเนินธุรกิจภายใต้กลุ่มความร่วมมือทางการตลาด (Referral System)

การดำเนินการแบบระบบรีเฟอรัล หรือระบบรวมกลุ่มทางการตลาด คือ การรวมตัวกันของโรงแรมระบบอิสระหรือเครือข่ายโรงแรมขนาดเล็ก เพื่อวัตถุประสงค์ร่วมกันในการการตลาด โดยเกิดจากความร่วมมือกันระหว่างโรงแรมตั้งแต่ 2 แห่งขึ้นไป โดยอาจจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ก็ได้ ในการส่งแขกให้แก่กันและกันในกรณีที่ไม่สามารถจัดหาห้องพักในโรงแรมของตนให้กับแขกได้ ส่วนมากมักเป็นการร่วมมือกันระหว่างโรงแรมที่มีระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกันและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน (นงคินุช ศรีธนาอนันต์, 2544)

การศึกษาข้อมูลของรูปแบบการบริหารโรงแรมข้างต้นนั้น จะทำให้นักลงทุนสามารถตัดสินใจได้ว่า จะเลือกระบบการจัดการโรงแรมแห่งนี้ เป็นแบบระบบไหน โดยพิจารณาจากความสามารถในการลงทุน ความต้องการที่จะมีบทบาทในการบริหารงาน โดยนักลงทุนควรจะตัดสินใจว่า จะเลือกระบบการบริหารโรงแรมในรูปแบบไหน ตั้งแต่ขั้นตอนการวางแผนโครงการ เพราะการตัดสินใจในประเด็นนี้จะมีผลการทบทวนต้นทุนของโครงการ โดยในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตนี้ มีทั้งโรงแรมที่บริหารงานโดยระบบเครือข่ายหลายๆ เครือข่าย ทั้งเครือข่ายที่เป็นระดับประเทศ และเครือข่ายระดับโลก แต่ระบบการบริหารที่พิสูจน์แล้วว่าสามารถประสบความสำเร็จได้เช่นเดียวกัน ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตนี้ ก็คือ การบริหารงานแบบระบบอิสระผสมผสานกับการดำเนินธุรกิจภายใต้กลุ่มความร่วมมือทางการตลาด เนื่องจาก ในจังหวัดภูเก็ต มีการรวมกลุ่มของผู้ประกอบการโรงแรมในพื้นที่อย่างเหนียวแน่น เป็นพันธมิตรทางธุรกิจต่อกัน

4.4 ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย

สำหรับโรงแรมในประเทศไทย อาจจะสามารถแบ่งกลุ่มตามวิธีการบริหารจัดการได้เป็น 3 กลุ่ม คือ โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเจ้าของ โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเครือข่ายการจัดการ (Management Chain) ของท้องถิ่น และโรงแรมที่บริหารจัดการโดยเครือข่ายนานาชาติ

4.4.1 โรงแรมที่บริหารโดยเจ้าของ

โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเจ้าของ หรือโรงแรมอิสระ (Independent Hotels) หมายถึง โรงแรมที่ไม่มีความเป็นเจ้าของร่วมหรือข้อผูกพันทางด้านการบริหารจัดการกับโรงแรมอื่น ทำให้เจ้าของโรงแรมสามารถกำหนดนโยบายและกำหนดวิธีการบริหารของตนได้อย่างอิสระ ทั้งนี้ เจ้าของโรงแรม จะมีการว่าจ้างผู้ที่มีความรู้ และประสบการณ์มาเป็นผู้จัดการโรงแรม หรือตำแหน่งอื่นๆ แต่เจ้าของมักจะติดตามการทำงานอย่างใกล้ชิด (การจัดทำเนื้อหาความรู้ SMEs ภายใต้งานพัฒนาศูนย์ข้อมูล SMEs Knowledge Center ปี 2557 สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

4.4.2 โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเครือข่ายการจัดการของท้องถิ่น (Local Chain)

เครือข่ายโรงแรมท้องถิ่นพัฒนาขึ้นพร้อมๆ กับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เจ้าของโรงแรมที่ประสบความสำเร็จจากโรงแรมแห่งแรกของตน เริ่มขยายธุรกิจโดยการสร้างห้องพักเพิ่มขึ้นหรือสร้างโรงแรมแห่งใหม่ของตน จึงเริ่มมีกลุ่มโรงแรมในประเทศเกิดขึ้น กลุ่มโรงแรมบางกลุ่มนอกจากจะบริหารโรงแรมที่ตนเองเป็นเจ้าของแล้ว ยังขยายธุรกิจด้วยการรับจ้างบริหารโรงแรมให้แก่เจ้าของอื่น โดยรับค่าจ้างบริหาร (Management Fee) หรือขายสิทธิในการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า (Franchise) เครือข่ายเหล่านี้บางรายก็อาศัยประสบการณ์และการเรียนรู้จากการจ้างบริษัทต่างประเทศ เช่น เครือเซนทรัล ส่วนเครือข่ายอุตสาหกรรมสร้างคู่มือการบริหารจากความช่วยเหลือของนักวิชาการต่างประเทศ และเครือข่ายการค้าการจ้างมืออาชีพชาวต่างประเทศมาจัดตั้งระบบงานทั้งหมด โดยเครือข่ายโรงแรมขนาดใหญ่ของไทยที่เป็นที่รู้จักดี (การจัดทำเนื้อหาความรู้ SMEs ภายใต้งานพัฒนาศูนย์ข้อมูล SMEs Knowledge Center ปี 2557 สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

4.4.3 โรงแรมที่บริหารโดยเครือข่ายนานาชาติ

ประเทศไทยมีเครือข่ายโรงแรมนานาชาติที่สำคัญเกือบทุกเครือข่าย ตัวอย่างเครือข่ายโรงแรมนานาชาติขนาดใหญ่ที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทย เช่น เครือ ACCOR, STARWOOD, FOUR SEASON, MANDARIN ORIENTAL (การจัดทำเนื้อหาความรู้ SMEs ภายใต้งานพัฒนาศูนย์ข้อมูล SMEs Knowledge Center ปี 2557 สมาคมการบริหารโรงแรมไทย, 2557)

4.5 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรม

จากการลงพื้นที่และการทำแบบสำรวจ เราได้ทำการแบ่งกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย ที่เรามีความคาดหวังว่าจะมีศักยภาพเป็นกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้โรงแรมโดยมีการแบ่งแยกจัดกลุ่มโดยนำเกณฑ์ต่างๆ ที่เหมาะสมมาเป็นหลักเกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มครั้งนี้ เช่น รายได้ของลูกค้า เราได้ทำการแบ่งเป็น 3 กลุ่มใหญ่ ซึ่งโดยรวมแล้ว มีจำนวนการเข้าพักในโรงแรมระดับ 5 ดาวอยู่ที่ น้อยกว่า 5 ครั้งต่อปี คือ กลุ่มรายได้ระดับ A คือประมาณ 60,000 บาทต่อเดือน ขึ้นไป กลุ่มรายได้ระดับ B คือประมาณ 30,000-60,000 บาทต่อเดือน และกลุ่มรายได้ระดับ C คือมีรายได้ประมาณ 15,000-30,000 บาท ต่อเดือน โดยในแต่ละกลุ่มก็มีรูปแบบของการเดินทางและการเลือกเข้าพักโรงแรมที่แตกต่างกัน ดังนี้

4.5.1 กลุ่มลูกค้ารายได้ระดับ A

กลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มที่เดินทางท่องเที่ยวแบบเป็นคู่รัก หรือแบบครอบครัวมีรายได้อยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง คือประมาณ 60,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป เป็นกลุ่มที่มีรสนิยมในการเลือกใช้บริการสิ่งต่างๆ ต้องการให้ที่พักที่เลือกนั้นสะท้อนตัวตนและรสนิยมของตนเอง ส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในระดับของหัวหน้างาน ผู้บริหาร ในบริษัทเอกชน หรือเจ้าของกิจการขนาดกลางชอบที่จะพักในย่านที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว เพื่อความสะดวกในการเดินทาง ส่วนใหญ่เข้าพักเป็นเวลาประมาณ 3 คืน ชอบห้องพักที่เป็นแบบวิลล่า มีสระว่ายน้ำน้ำสวน ชอบโรงแรมที่มีบริการครบถ้วน ไม่ต้องออกไปเดินทางหาสิ่งอำนวยความสะดวกจากภายนอก ชอบทานอาหารที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่นั้นๆ เดินทางท่องเที่ยวโดยรถส่วนตัว หรือเครื่องบิน

4.5.2 กลุ่มลูกค้ารายได้ระดับ B

กลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มที่มีรายได้อยู่ในระดับกลาง คือประมาณ 30,000-60,000 บาทต่อเดือน การเดินทางท่องเที่ยว ส่วนใหญ่จะเดินทางเป็นแบบคู่รัก หรือแบบกลุ่มเพื่อน อายุเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 25-35 ปี เป็นพนักงานบริษัทเอกชน หรือเพิ่งเริ่มเป็นเจ้าของกิจการของตนเอง ชอบเล่นสกี โซเชียลมีเดีย สนใจงานออกแบบ ที่เป็นเอกลักษณ์ ส่วนใหญ่เข้าพักโรงแรมโดยประมาณไม่เกิน 3 คืน ชอบกิจกรรมสนุกสนาน เดินทางท่องเที่ยวโดยการเช่ารถยนต์ส่วนตัว มักจะชอบท่องเที่ยวและทำกิจกรรมตลอดทั้งวัน ชอบห้องพักแบบที่เป็นห้องแบบมาตรฐาน หรือแบบวิลล่าหลายห้องนอน แต่ขอโรงแรมที่มีพื้นที่ส่วนกลางให้พักผ่อนและถ่ายรูปได้

4.5.3 กลุ่มลูกค้ารายได้ระดับ C

กลุ่มนี้คือกลุ่มที่มีรายได้โดยเฉลี่ย ประมาณ 15,000-30,000 บาท ต่อเดือน เป็นกลุ่มที่เข้าพักโรงแรม 5 ดาวน้อยกว่า 3 ครั้งต่อปี ส่วนใหญ่เดินทางท่องเที่ยวแบบ กลุ่มเพื่อน และแบบคู่รัก ให้ความสำคัญกับเรื่องราคาของที่พักรและบริการ ต้องสมเหตุสมผล เดินทางโดยใช้บริการสาธารณะ ชอบห้องพักแบบมาตรฐาน ชอบโรงแรมที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว สะดวก สบาย ปลอดภัย ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มพนักงาน บริษัทเอกชน ชอบเล่นโซเชียลมีเดีย รับรู้ข่าวสารทางโซเชียล

4.6 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกเข้าพักในโรงแรม

จากการสำรวจข้อมูล จากการทำแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกเข้าพักของกลุ่มตัวอย่างนั้น สามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

4.6.1 กลุ่ม A

ให้ความสำคัญกับคุณภาพของบริการของโรงแรม สิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญ และต้องการให้มีในโรงแรมคือ สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร และพื้นที่สวนพักผ่อน ตลอดจนทำเลที่ตั้งของโครงการที่ต้องมีความปลอดภัยและสะดวกสบาย ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้ให้ความสำคัญกับประเด็นดังกล่าวนี้ นั้น จะเป็นกลุ่มที่มีอำนาจในการจ่ายค่าที่พักที่ค่อนข้างสูง จึงมีความคาดหวังในเรื่องของความปลอดภัย และคุณภาพเป็นอย่างสูง อีกทั้งลูกค้ากลุ่มนี้ยังเป็นกลุ่มที่มีประสบการณ์เข้าพักโรงแรมในระดับ 5 ดาวมาในระดับหนึ่ง การจองโรงแรมจะเป็นการจองโดยตรงกับทางโรงแรม ไม่เน้นเข้าพักในช่วงเทศกาล และไม่ได้ออกรีวิวโปรโมชันใดๆ

4.6.2 กลุ่ม B

กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับกิจกรรมที่ทางโรงแรมมีไว้บริการ ชื่อเสียงของโครงการ และระดับราคา ตลอดจนความยืดหยุ่นของการจองห้องพัก รูปแบบของโรงแรมในด้านสถาปัตยกรรม เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ใช้เวลากับโซเชียลมีเดียค่อนข้างมาก เป็นกลุ่มที่จองห้องพักผ่านเวปเอเจนท์ เช่น Booking.com, Agoda.com, Hotel.com เน้นการอ่านรีวิว และการรีวิวโรงแรมในโซเชียลมีเดีย

4.6.3 กลุ่ม C

กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับระดับราคา และโปรโมชัน ตลอดจนความยืดหยุ่นของการจองห้องพัก ต้องการโปรโมชัน เป็นกลุ่มที่จองห้องพักผ่านเวปเอเจนท์ เช่น Booking.com, Agoda.com, Hotel.com เน้นการอ่านรีวิว และการรีวิวโรงแรมในโซเชียลมีเดีย

4.7 ปัจจัยทำให้ธุรกิจโรงแรมประสบความสำเร็จ

สำหรับปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจโรงแรมประสบความสำเร็จนั้น คงจะประกอบไปด้วยหลายๆ ประการ เนื่องจากการสำรวจข้อมูล จากการทำแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทำให้เราทราบว่าลูกค้าในแต่ละระดับนั้นให้ความสำคัญและชื่นชอบโรงแรม ในรูปแบบที่แตกต่างกัน การตอบสนองความต้องการเหล่านี้จึงควรเป็นโจทย์แรกที่เหล่าผู้บริหารต้องให้ความสำคัญ ตลอดจนถึงชื่อเสียงของโครงการ การทำการตลาดให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย ตลอดจนรูปแบบของบริการและรูปแบบของงาน สถาปัตยกรรมที่ต้องมีความแปลกใหม่ และน่าประทับใจ สำหรับลูกค้า มีการปรับปรุงบริการ และสถานที่อย่างสม่ำเสมอ จะทำให้โครงการเกิดความน่าสนใจ และแปลกใหม่สำหรับลูกค้า

อีกประการหนึ่งที่สำคัญ คือ การบริหารจัดการต้นทุนของโครงการ เป็นสิ่งที่จะต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างมากเช่นกัน การลงทุนในแต่ละจุด ต้องมีความมั่นใจว่าเป็นจุดที่ลูกค้าต้องการ และสามารถรับรู้ หรือใช้ประโยชน์ได้จริง ต้องสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโรงแรมได้จริง

4.8 The Board of Investment of Thailand (BOI) กับธุรกิจโรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI เป็นหน่วยงานที่จะเข้ามาช่วยส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจโรงแรม และเอื้อสิทธิประโยชน์ในการลงทุนให้แก่เจ้าของโครงการ ซึ่งการเข้าร่วมโครงการนี้ก็ต้องมีข้อปฏิบัติที่ผู้ลงทุนควรทราบ และต้องทำการศึกษาและวางแผนอย่างถี่ถ้วน เพื่อให้ได้รับประโยชน์อย่างสูงสุดจากโครงการนี้ ตัวอย่างสิทธิประโยชน์และเงื่อนไขในการร่วมโครงการนี้ อาทิเช่น สิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล หรือสิทธิในการลดหย่อนภาษีเงินได้ สิทธิประโยชน์ในการขายหุ้นให้ชาวต่างชาติได้ 100% ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการจัดหาแหล่งเงินทุนในอนาคตของโครงการ โดยควรจะมีการศึกษาเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของการขอส่งเสริมการลงทุนนี้เพิ่มเติม รวมถึงการเขียนแผนการลงทุนเพื่อนำเสนอในการเข้าร่วมโครงการ ขนาดของเงินลงทุนและจำนวนห้องพักที่สามารถเข้าหลักเกณฑ์การร่วมโครงการนี้ได้

บทที่ 5

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด

5.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

สำหรับเศรษฐกิจของไทยในปี 2561 จากการเฝ้าติดตามการแถลงข่าวของสำนักเศรษฐกิจการคลัง ได้ข้อสรุปว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.8 (โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ร้อยละ 3.3-4.3) โดยการใช้จ่ายของทางภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญ ตามกรอบรายจ่ายทางการลงทุนของทางภาครัฐประจำปีงบประมาณ 2561 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การลงทุนของภาครัฐที่เพิ่มขึ้น และความชัดเจนเกี่ยวกับการจัดการเลือกตั้งยังจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและยังช่วยการลงทุนในภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น สำหรับอุปสงค์ภายนอกประเทศนั้น คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าของไทยก็มีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ซึ่งจะกระทบต่อการส่งออกสินค้าและบริการของไทย อันเป็นแรงขับเคลื่อนของเศรษฐกิจไทยให้ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในด้านของเสถียรภาพภายในประเทศ คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ร้อยละ 0.9-1.9) ปรับตัวสูงขึ้นจากปีนี้ ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และราคาพลังงานที่มีแนวโน้มการปรับตัวที่สูงขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2560)

5.1.1 ด้านการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

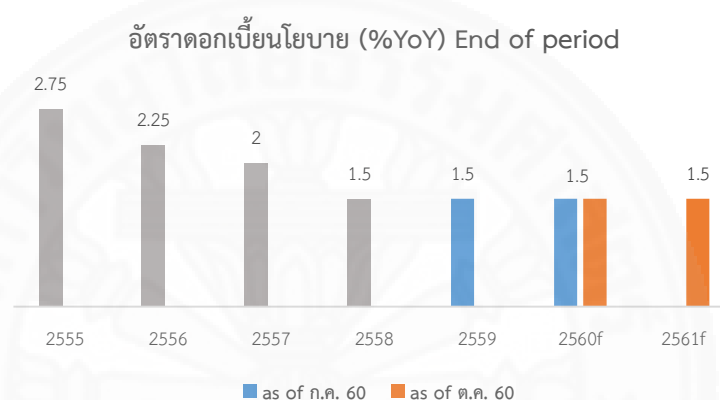
จากข้อมูลทีกล่าวมาแล้วในช่วงต้น ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งผลต่อการขยายของเศรษฐกิจ เช่น การลงทุนในภาคเอกชนที่คาดการณ์ว่าจะยังขยายตัวในอัตราเร่งร้อยละ 3.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.9-3.9) สำหรับการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ร้อยละ 3.4 จากรายได้ครัวเรือนนอกภาคการเกษตร ได้รับผลดีจากสถานะตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี นอกจากนี้ สถานะการเงินที่ผ่อนคลายจะยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวขึ้นของการใช้จ่ายในภาคครัวเรือน สำหรับอุปสงค์ภายนอกประเทศ คาดว่าเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าของไทย มีแนวโน้มการขยายตัวที่ดี (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2560)

5.1.2 ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ

เสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.9-1.9) ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และราคาพลังงานที่มีแนวโน้มจะปรับตัวสูงขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศคาดว่า ดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 42.4 พันล้านเหรียญสหรัฐหรือคิด

เป็นร้อยละ 8.8 ของ GDP (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 8.3-9.3 ของ GDP) เนื่องจากดุลการค้าที่ คาดว่าจะเกินดุล ลดลงมาอยู่ที่ 27.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ (โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 26.7-27.7 พันล้านเหรียญสหรัฐ) ตามมูลค่าสินค้านำเข้าที่คาดว่าจะขยายตัวในอัตราเร็วกว่ามูลค่าสินค้าส่งออก โดยคาดว่ามูลค่านำเข้าสินค้าในปี 2561 จะขยายตัวร้อยละ 7.9 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 7.4-8.4) โดยที่มูลค่าสินค้าส่งออก คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.7 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 5.2-6.2) (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2560)

5.1.3 อัตราดอกเบี้ยนโยบายสำหรับปี 2561



ภาพที่ 5.1 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

คงคาดการณ์เดิมให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ร้อยละ 1.50 ในปี 60 ขณะที่ในปี 61 คาดว่าอัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ที่ร้อยละ 1.50 เช่นเดิม (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2560)

5.2 การวิเคราะห์สถานะตลาดโรงแรมในประเทศไทย

ภาวะธุรกิจโรงแรมฟื้นแปรโดยตรงตามการท่องเที่ยว โดยมูลค่าทางเศรษฐกิจของการท่องเที่ยวของโลกมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของ GDP โลก (World Travel&Tourism Council 2017) ในกรณีของไทยปี 2559 การท่องเที่ยวสร้างมูลค่ากว่า 17% ของ GDP หรือกว่า 2.5 ล้านล้านบาท โดยธุรกิจท่องเที่ยวเชื่อมโยงให้เกิดห่วงโซ่มูลค่าที่กระจายตามภูมิภาคต่างๆ ซึ่งนอกจากธุรกิจโรงแรมและสถานที่พักแล้วยังเชื่อมโยงไปสู่ธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม ธุรกิจขนส่ง เป็นต้น ก่อให้เกิดการจ้างงานถึง 4-5 ล้านคนทั่วประเทศ ประเทศไทยนับว่าเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจของ

นักท่องเที่ยวติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวทางทะเล ภาคใต้ ภาคตะวันออก หรือแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศในพื้นที่ภาคเหนือ เป็นต้น รวมถึงความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคาห้องพัก ทำให้การท่องเที่ยวไทยมีความคุ้มค่าเงิน เมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านในเอเชียแปซิฟิก ทั้งนี้ ดัชนีชี้วัดความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวล่าสุดในปี 2560 ของ World Economic Forum ไทยอยู่ในอันดับที่ 34 จากการจัดอันดับ 136 ประเทศทั่วโลก และอยู่ในอันดับ 3 ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้รองจากสิงคโปร์และมาเลเซีย โดยปัจจัยด้านราคาห้องพัก ทรัพยากรธรรมชาติ และโครงสร้างพื้นฐานด้านการท่องเที่ยวเป็นจุดแข็งที่เสริมให้การท่องเที่ยวไทยมีความสามารถทางการแข่งขัน เมื่อพิจารณาด้านอุปสงค์ นักท่องเที่ยวต่างชาติถือเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญด้านรายได้ของการท่องเที่ยวไทย โดยสัดส่วนสูงราว 65% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมดของไทย เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ มีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูงและจำนวนวันพักยาวนานกว่าคนไทย นักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน ฮองกง) ถือเป็นตลาดหลักทางด้านรายได้ซึ่งมีสัดส่วน 38% และด้านจำนวนซึ่งมีสัดส่วน 40% รองลงมาจากนักท่องเที่ยวจากยุโรปมีสัดส่วนประมาณ 28% และเกือบ 20% ในด้านรายได้และจำนวน ตามลำดับ หากพิจารณา จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาไทยเป็นรายประเทศพบว่าปี 2559 จีนเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดของไทย สัดส่วน 26.9% ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวจีนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นประมาณ 9 ล้านคนในปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นเกือบ 10 เท่า ซึ่งมีปัจจัยหนุนมาจากการผ่อนคลายนโยบายควบคุมการเดินทางท่องเที่ยวของรัฐบาลจีน ซึ่งปัจจุบันทางการจีนอนุญาตให้คนจีนเดินทางไปต่างประเทศมากกว่า 140 ประเทศ การเพิ่มขึ้นของสายการบินต้นทุนต่ำและเที่ยวบินตรงระหว่างไทย-จีน รวมถึงการคมนาคมทางบกโดยเฉพาะเส้นทาง R3a (ไทยลาว จีนตอนใต้) เป็นปัจจัยหนุนให้ชาวจีนเดินทางท่องเที่ยวมาไทยสะดวกขึ้น จำนวนชนชั้นกลางชาวจีนที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดย Economic Intelligence Unit (EIU) คาดชนชั้นกลางจีนจะครองสัดส่วน 35% ของประชากรทั้งหมด ในปี 2573 ซึ่งทิศทางนี้จะหนุนให้การท่องเที่ยวต่างประเทศจีนเพิ่มขึ้นเป็น 150 ล้านทริปในปี 2563 จาก 122 ล้านคนครั้งในปี 2559 และ กระแสจากภาพยนตร์จีน “Lost in Thailand” ซึ่งเข้ามาถ่ายทำในไทย หนุนความต้องการท่องเที่ยวตามรอบภาพยนตร์ของนักท่องเที่ยวชาวจีน โดยนักท่องเที่ยวจีนเป็นลูกค้าต่างชาติหลักของโรงแรมในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของไทย (พุทธชาติ ลุนคำ, 2560)

ตารางที่ 5.1 10

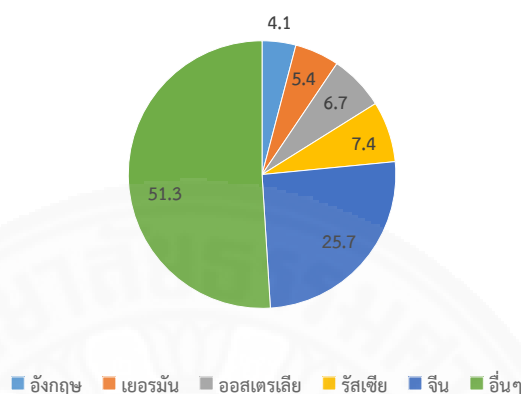
อันดับแรกของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย เปรียบเทียบ ปี 2006 และปี 2016

| อันดับ | ประเทศ | ปี 2006 | % | ปี 2016 | % |
|--------|-----------|-----------|-------|-----------|-------|
| 1 | จีน | 949,117 | 6.87 | 8,757,466 | 26.87 |
| 2 | มาเลเซีย | 1,591,328 | 11.51 | 3,533,826 | 10.84 |
| 3 | เกาหลีใต้ | 1,092,783 | 7.90 | 1,464,218 | 4.49 |
| 4 | ญี่ปุ่น | 1,311,987 | 9.49 | 1,439,629 | 4.42 |
| 5 | ลาว | 276,207 | 2.00 | 1,409,456 | 4.33 |
| 6 | อินเดีย | 459,795 | 3.33 | 1,193,822 | 3.66 |
| 7 | รัสเซีย | 187,658 | 1.36 | 1,08,9992 | 3.34 |
| 8 | อังกฤษ | 850,685 | 6.15 | 1,003,386 | 3.08 |
| 9 | อเมริกา | 694,258 | 5.02 | 974,632 | 2.99 |
| 10 | สิงคโปร์ | 687,160 | 4.97 | 966,909 | 2.97 |

จากการศึกษาข้อมูลการเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติมาไทย ที่ผ่านมาพบว่าโดยเปรียบเทียบแล้วนักท่องเที่ยวเอเชียตะวันออก (โดยเฉพาะจีน) มีพฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวที่อ่อนไหวต่อสถานการณ์วิกฤตต่างๆ อาทิ การก่อการร้าย โรคระบาด และภัยธรรมชาติ ต่างจากนักท่องเที่ยวยุโรปและอเมริกาที่อ่อนไหวต่อปัจจัยเศรษฐกิจมากกว่า ส่วนหนึ่งเนื่องจากต้องวางแผนการเดินทางระยะทางที่ไกลกว่า จึงเปลี่ยนแปลงต่อปัจจัยที่ปัจจุบันทันด่วนได้ยาก สำหรับตลาดยุโรป นักท่องเที่ยวรัสเซียเป็นตลาดหลักอันดับ 1 ของไทย โดยปี 2554 มีจำนวนมากกว่า 1 ล้านคนเป็นปีแรก (สำหรับนักท่องเที่ยวยุโรป) แขงหน้านักท่องเที่ยวจากสหราชอาณาจักรที่ครองอันดับ 1 มายาวนาน และสร้างรายได้ท่องเที่ยวแก่ไทยจำนวนมาก ส่วนหนึ่งเป็นผลจาก เศรษฐกิจของประเทศรัสเซียยังขยายตัวดีจากการส่งออกน้ำมันและก๊าซธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงเส้นทางการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวรัสเซียจากแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมอย่างตุรกีและอียิปต์มาเป็ประเทศไทย เนื่องจากความไม่สงบในพื้นที่ตะวันออกกลาง ความสะดวกในการเดินทางมากขึ้น จากการเพิ่มเที่ยวบินโดยเฉพาะเที่ยวบินแบบเช่าเหมาลำไทย-รัสเซีย โดยมีจุดหมายที่แหล่งท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต (ชาวรัสเซียประมาณ 60% นิยมเดินทางโดยเที่ยวบินเช่าเหมาลำ) การสนับสนุนจากภาครัฐของไทย เช่น การออกงานไรด์โชว์ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) การยกเว้นการตรวจลงตราและไม่ต้องขอวีซ่า โดยไทยและรัสเซียมีข้อตกลงร่วมกันในการยกเว้นการตรวจลงตราวีซ่าที่เป็นการเดินทางเพื่อจุดประสงค์ของการท่องเที่ยวไม่เกิน 30 วัน ทำให้นักท่องเที่ยว

รัสเซียสามารถเดินทางเข้าไปเที่ยวในไทยได้โดยไม่ต้องขอวีซ่าก่อนเดินทาง ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2550 (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยวกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2560)

สัดส่วนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักแรมใน จ.ภูเก็ต ปี 2015



ภาพที่ 5.2 สัดส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักแรม ที่ จ.ภูเก็ต ปี 2015

สำหรับการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวคนไทย มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปีแต่ขยายตัวในอัตราที่ไม่สูงนัก และมักแปรผันตามสถานะเศรษฐกิจ และการเมืองในประเทศ โดยมีการขยายตัวประมาณ 6% ต่อปี ในช่วงปี 2549-2559 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจาก การออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เช่น มาตรการด้านการลดหย่อนภาษีจากทางภาครัฐ การลดราคาที่พักจากภาคเอกชน เป็นต้น การขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมทั้งการปรับปรุง และขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ หนุนให้เกิดการเดินทางระหว่างภูมิภาคเพิ่มมากขึ้น การขยายเส้นทางคมนาคม (ถนน) ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางท่องเที่ยวด้วยตนเองเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกมากขึ้น (ฐานข้อมูลการท่องเที่ยวเชิงการตลาด, 2559)

ขณะที่รายได้จากนักท่องเที่ยวไทย มีสัดส่วนประมาณ 35% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมดของไทย แม้จะมีสัดส่วนน้อยกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติ (ผลจากค่าใช้จ่ายต่อหัวและระยะเวลาพักน้อยกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติ) ก็สะท้อนถึงความสำคัญของนักท่องเที่ยวไทยต่อธุรกิจท่องเที่ยว และโรงแรม โดยเฉพาะที่ไม่ใช่พื้นที่ท่องเที่ยวหลัก ที่ต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวคนไทยเป็นหลัก

ตารางที่ 5.2

สัดส่วน Occupancy Rate ของจังหวัดท่องเที่ยว 5 อันดับแรก

| จังหวัด | Occupancy Rate (%) | | |
|-----------|--------------------|---------|---------|
| | ปี 2014 | ปี 2015 | ปี 2016 |
| กรุงเทพฯ | 67.5 | 76.3 | 78.3 |
| ชลบุรี | 69.1 | 74.8 | 75.2 |
| ภูเก็ต | 70.4 | 73.4 | 74.1 |
| เพชรบุรี | 63.6 | 68.9 | 70.5 |
| เชียงใหม่ | 62.2 | 66.3 | 70 |

5.3 การวิเคราะห์สถานะตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

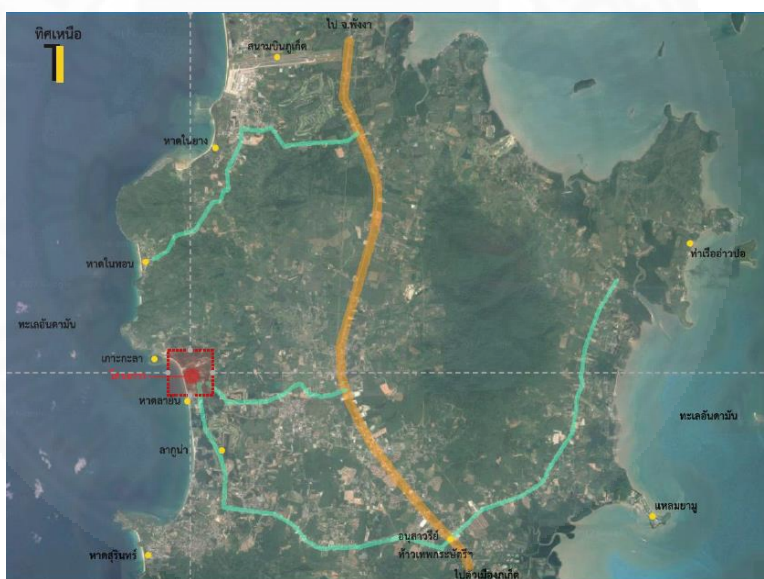
จังหวัดภูเก็ตเป็นอีกหนึ่งปลายทางท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวต่างชาติและชาวไทยนิยมเดินทางมาท่องเที่ยว เนื่องจากความโดดเด่นของแหล่งท่องเที่ยวทางทะเล อีกทั้งศิลปะและวัฒนธรรมตลอดจนงานเทศกาลประเพณีประจำปี และความสะดวกในการคมนาคม จึงทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตสูงถึงปีละ 10 ล้านคน และมีรายได้จากการท่องเที่ยวเฉลี่ยปีละ 2 แสนล้านบาท สำหรับในช่วงที่ผ่านมาของปี 2560 แม้ว่าบรรยากาศการท่องเที่ยวของภูเก็ตจะไม่คึกคักเท่าปีก่อนหน้า แต่ด้วยแรงหนุนสำคัญจากการขยายเที่ยวบินตรงมายังภูเก็ต และการจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวตลอดทั้งปี ส่งผลให้การท่องเที่ยวและธุรกิจเกี่ยวเนื่องยังพอเติบโตได้ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2560)

สำหรับปี 2561 คาดว่าธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตจะยังคงเติบโตได้ ด้วยศักยภาพและชื่อเสียงด้านแหล่งท่องเที่ยวของภูเก็ต อีกทั้งการขยายโครงสร้างพื้นฐานและบริการด้านต่างๆ ซึ่งน่าจะยังคงดึงดูดให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตยังต้องเผชิญกับปัจจัยลบที่อาจจะกระทบต่อรายได้ของธุรกิจค่อนข้างมาก ไม่ว่าจะเป็นการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังเปราะบางจากผลของการชบเซาของเศรษฐกิจโลก การแข่งขันด้านราคาที่ดินแรงขึ้นเรื่อยๆ จากจำนวนอุปทานโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมที่ไม่ได้จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ปัญหาความแออัดของจำนวนนักท่องเที่ยว ปัญหาการจราจรและปัญหาสิ่งแวดล้อมในภูเก็ต ทำให้นักท่องเที่ยวบางส่วนปรับเปลี่ยนแผนการท่องเที่ยวไปยังจังหวัดอื่นๆ ซึ่งจากปัญหาข้างต้นอาจจะส่งผลให้ระยะเวลาเข้าพักแรม มีแนวโน้มสั้นลง และส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของธุรกิจโรงแรม (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2560)

5.3.1 การเดินทางของกลุ่มลูกค้า

5.3.1.1 การเดินทางทางบก

การเดินทางภายในของจังหวัดภูเก็ต ส่วนใหญ่จะเป็นการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว และรถยนต์เช่า จะมีเส้นทางเดินรถของรถโดยสารสาธารณะบ้าง แต่ก็ไม่ได้ครอบคลุมในทุกเส้นทาง ผู้โดยสารส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มชาวบ้านในพื้นที่ จะมีกลุ่มนักท่องเที่ยวบ้างเล็กน้อย ถนนเส้นหลักที่ใช้ในการเดินทางภายในจังหวัดคือถนนเส้น 402 ที่เชื่อมพื้นที่ด้านทิศเหนือและใต้ของจังหวัดภูเก็ตไว้ด้วยกัน ทำให้สภาพการจราจรในถนนเส้นนี้มีความหนาแน่น และติดในบางช่วง เช่น ในย่านตัวเมืองภูเก็ต ย่านฉลอง ย่านเกาะแก้ว แต่ทางรัฐบาลก็กำลังช่วยกันขยายเส้นทางเพิ่มเพื่อบรรเทาปัญหานี้อย่างต่อเนื่อง ส่วนเส้นทางที่เป็นเส้นทางรองนั้น ส่วนใหญ่เป็นเส้นทางแยกเข้าเพื่อเดินทางไปยังพื้นที่ชายทะเล เป็นเส้นทางที่การจราจรไม่คับคั่งมากยกเว้นการเดินทางไปสู่หาดป่าตอง ส่วนในพื้นที่หาดอื่นๆ รวมถึงหาดลาหาน สภาพการจราจรนั้นคล่องตัวตลอดเวลา



ภาพที่ 5.3 เส้นทางการเดินทางหลักของจังหวัดภูเก็ต

5.3.1.2 การเดินทางทางน้ำ

การเดินทาง โดยทางน้ำหรือทางเรือ ส่วนใหญ่เป็นการเดินทางด้วยเรือส่วนตัว ไม่มีระบบขนส่งทางน้ำสาธารณะบริการ และจะเป็นการเดินทางในระยะใกล้ๆ เชื่อมจังหวัดภูเก็ตไปยังพื้นที่เกาะต่างๆ โดยรอบ รวมถึงการเดินทางไปยังจังหวัดใกล้เคียงเช่น จังหวัดพังงา และจังหวัดกระบี่ ส่วนใหญ่จุดประสงค์ในการใช้เส้นทางการเดินทางเส้นทางนี้ ก็เพื่อการท่องเที่ยว และการขนส่งสิ่งของอุปโภคบริโภค ไปยังพื้นที่เกาะต่างๆ โดยรอบ สามารถออกเรือในทั่วทุกที่รอบบริเวณ

เกาะ แต่จะมีจุดที่ได้รับความนิยมคือ บริเวณหาดป่าตอง หาดราไวย์ ท่าเรือปากคอก และท่าเรืออ่าวปอ และยังมีท่าเรื่อน้ำลึกสำหรับเป็นท่าเรือเพื่อขนถ่ายสินค้าที่บริเวณอ่าวมะขามอีกด้วย

5.3.1.3 การเดินทางทางอากาศ

การเดินทางทางอากาศ จะเป็นรูปแบบการเดินทางที่เชื่อมจังหวัดภูเก็ตกับพื้นที่ภายนอก ในปัจจุบันอาจจะเรียกได้ว่าเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเพื่อเข้าไปท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตเลยก็ว่าได้ เพราะส่วนใหญ่พบว่า นักท่องเที่ยวเลือกการเดินทางทางอากาศนี้ในการเดินทางเข้าจังหวัดภูเก็ตมากที่สุด ทำให้ทางหน่วยงานรัฐต้องเร่งขยายพื้นที่สนามบินนานาชาติภูเก็ต เพื่อรองรับเที่ยวบินที่เพิ่มขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น โดยก่อนหน้านี้ สนามบินนานาชาติภูเก็ตมีเพียงอาคารเล็กที่รับทั้งเที่ยวบินในประเทศและต่างประเทศ แต่ตอนนี้อาคารผู้โดยสารหลังใหม่ ได้แล้วเสร็จแล้ว ได้ให้บริการเป็นอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ ทำให้ลดความแออัดของพื้นที่ลงไปได้มาก

5.3.2 สถานที่ท่องเที่ยวในเกาะภูเก็ต

5.3.2.1 ชายหาด

เนื่องจากจังหวัดภูเก็ตนั้นเป็นพื้นที่เกาะ หากจะกล่าวถึงชายหาด นั้นจะหมายถึงพื้นที่โดยรอบของเกาะ แต่จะชายหาดที่ได้รับความนิยม เช่น หาดป่าตอง หาดกะตะ กระรน กาดกมลา หาดไม้ขาว หาดราไวย์ หาดในหาน หาดในทอน กลุ่มนี้จะเป็นชายหาดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมนันทนาการไว้บริการนักท่องเที่ยวอย่างครบถ้วน ส่วนอีกกลุ่มจะเป็นหาดที่ยังไม่ได้มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนัก และยังคงมาเป็นส่วนตัวของพื้นที่ อยู่อย่างสูง เช่น หาดลาอัน หาดลาภู่นา หาดบางเทา หาดในยาง หาดแหลมสิงห์ เป็นต้น



ภาพที่ 5.4 บรรยากาศหาด ป่าตอง



ภาพที่ 5.5 บรรยากาศหาด กะตะ-กะรน



ภาพที่ 5.6 บรรยากาศหาด ลากูน่า



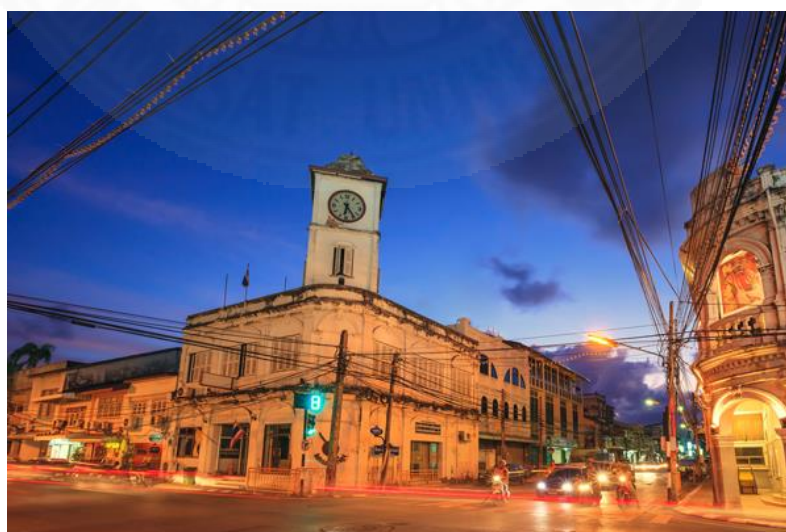
ภาพที่ 5.7 บรรยากาศหาด แหลมสิงห์

5.3.2.2 สถาปัตยกรรม

เนื่องจากในอดีตจังหวัดภูเก็ตเป็นพื้นที่ที่มีการเดินทางมาอยู่อาศัยของคนหลายเชื้อชาติ ทำให้คนเหล่านั้นสะท้อนเอกลักษณ์ของตนออกมาในรูปแบบของสถาปัตยกรรม ดังที่จะเห็นได้ในย่านเมืองเก่าของภูเก็ต ที่จะมีตึกงามบ้านช่องที่เป็นสไตล์ชิโน-โปรตุกีส เป็นการผสมผสานวัฒนธรรม 2 อย่างเข้าไว้ด้วยกัน ในปัจจุบันก็เป็นย่านสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมของนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก



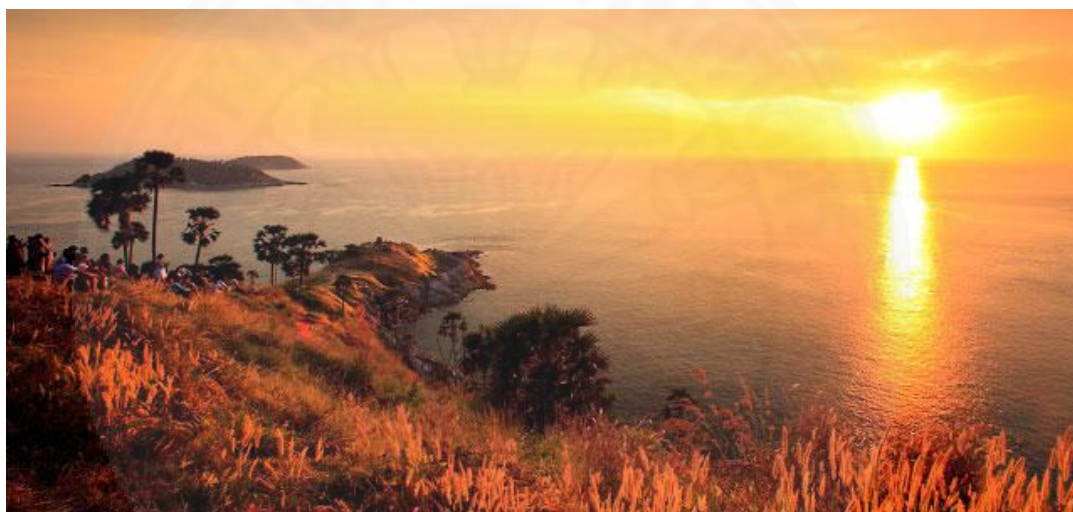
ภาพที่ 5.8 อาคารสไตล์ชิโน-โปรตุกีส ในย่านเมืองเก่า



ภาพที่ 5.9 อาคารสไตล์ชิโน-โปรตุกีส ในย่านเมืองเก่า

5.3.2.3 จุดชมวิว

จุดชมวิวที่สำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ตและเป็นที่ยอดนิยม คือ แหลมพรหมเทพ ซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมมากแห่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ต และมีชื่อเสียงที่โด่งดังไปทั่วโลก เป็นจุดที่สามารถชมพระอาทิตย์ตกลงในทะเล ท่ามกลางวิวของเกาะเล็กเกาะน้อยข้างเคียง อีกทั้งมีประภาคารกาญจนาภิเษก แหลมพรหมเทพ เป็นฉากประกอบ ยิ่งสร้างความสวยงามให้พื้นที่เป็นอย่างมาก สำหรับการเดินทางมาชมวิวที่แหลมพรหมเทพนั้น นิยมเดินทางมาโดยรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ส่วนตัวไปตาม ถนนทางหลวงหมายเลข 4027 และ 4024 ผ่านหาดราไวย์ และเข้าทางหลวงหมายเลข 4233 อีกประมาณ 650 เมตร ก็จะถึงลานจอดรถสำหรับเที่ยวชมพื้นที่แหลมพรหมเทพ ซึ่งต้องใช้เวลาเดินอีกประมาณ 1 กิโลเมตร ถึงจะถึงจุดชมวิว



ภาพที่ 5.10 บรรยากาศ พระอาทิตย์ตกทะเล ที่แหลมพรหมเทพ

5.3.2.4 กิจกรรมนันทนาการ

การเดินทางมาท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตนั้น กิจกรรมที่นักท่องเที่ยวนิยมทำมากที่สุดก็คือ การดำน้ำ และการเล่นกีฬาทางน้ำต่างๆ ซึ่งสามารถเล่นได้ในทุกหาดของจังหวัดภูเก็ต โดยอาจจะต้องขึ้นอยู่กับสภาพอากาศในวันนั้นด้วย กีฬาทางน้ำได้รับความนิยม เช่น การขี่เจ็ทสกี การเล่นพาราเซลลิ่ง การเล่นไคฟเซิร์ฟ หรือการเล่นเรือใบ ก็สามารถทำได้เช่นกัน



ภาพที่ 5.11 กิจกรรมการดำน้ำที่เกาะภูเก็ต



ภาพที่ 5.12 บรรยากาศ กิจกรรมการเล่นเรือใบ

5.3.2.5 สถานบันเทิง

โดยส่วนใหญ่สถานบันเทิงของจังหวัดภูเก็ตที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก จะอยู่ในพื้นที่หาดป่าตอง คือ ซอยบางลา จะเป็นย่านที่รวมสถานบันเทิงและโชว์ต่างๆ ไว้มากมาย นักท่องเที่ยวสามารถเดินเที่ยวชมบรรยากาศได้ตลอดทั้งเส้นทาง และจังหวัดภูเก็ตก็มีสถานบันเทิงที่เป็นประเภทโชว์การแสดงอีกด้วย เช่น ภูเก็ตแฟนตาซี ไซค์ม่อนคาบาเร่ สยามนิรมิตร อีกด้วย



ภาพที่ 5.13 บรรยากาศชอยบางลา



ภาพที่ 5.14 การแสดงโชว์ของภูเก็ตแฟนตาซี

นอกจากสถานที่ท่องเที่ยวที่กล่าวมาเบื้องต้นนี้แล้ว จังหวัดภูเก็ตยังมีแหล่งช้อปปิ้ง ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร พิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำ โชว์การแสดงสัตว์ เช่น งู นก เสือ หรือจระเข้ ไว้บริการนักท่องเที่ยว อีกมากมาย ตลอดจนกิจกรรมประเภทการผจญภัยต่าง

จากข้อมูลดังกล่าวมาแล้วนั้น ทำให้นักลงทุนสามารถมีความมั่นใจ ในการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยว และความยั่งยืน ของตลาดท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตได้ว่า มีความสดใส และน่าสนใจเป็นอย่างมาก

5.3.3 การวิเคราะห์อุปทานในอนาคต

เมื่อพิจารณาด้านอุปทาน การขยายตัวของธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ Tourist Destination ของชาวต่างชาติ เช่นในพื้นที่หาดป่าตอง หาดกะตะ กระรน ซึ่งในขณะนี้นั้นมีความหนาแน่น และมีรูปแบบของห้องพักที่ซ้ำซ้อน ไม่แปลกใหม่ แต่ก็เริ่มมีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลง คือจะมีการขยายตัวของกลุ่มโรงแรมมายังพื้นที่ที่เป็นหาดรองของเกาะภูเก็ต ที่ยังมีความ

บริสุทธิ์ของพื้นที่อยู่สูง และยังคงสอดคล้องกับทิศทางของอุปสงค์ที่เริ่มมีความขึ้นขอบความสงบ และเป็นส่วนมากขึ้นกว่าเดิม เป็นลักษณะการเดินทางท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนในระยะยาวอย่างแท้จริง

ด้านจำนวนห้องพักคาดว่าจะยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการที่อยู่ในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 ซึ่งสะท้อน Supply ที่จะเข้าตลาดในอีก 1-2 ปีข้างหน้า

ตารางที่ 5.3

รายชื่อโรงแรมที่กำลังดำเนินการก่อสร้างระหว่างปี 2017-2020 (ในจ.ภูเก็ต)

| ชื่อโครงการ | จำนวนห้องพัก | ปีที่จะแล้วเสร็จ |
|------------------------------------|--------------|------------------|
| Rosewood Phuket | 103 | 2017 |
| Park Hyatt Phuket | N/A | 2018 |
| Ramada Chaofa | N/A | 2018 |
| Kempinski Hotel | N/A | 2018 |
| Sheraton Phuket Kalim Beach Resort | N/A | Jan 2018 |
| Sheraton Phuket Grand Bay Resort | N/A | Jan 2019 |
| InterContinental Phuket Resort | 260 | 2019 |
| Four Point by Sheraton Phuket | N/A | Jan 2020 |

5.3.4 ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจ

1. ชื่อเสียงด้านแหล่งท่องเที่ยวของภูเก็ต ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
2. การขยายตัวด้านโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ โดยเฉพาะสนามบินนานาชาติ ซึ่งเกื้อหนุนต่อการเดินทางให้สามารถบินตรงมายังภูเก็ตได้มากขึ้น
3. การขยายเส้นทางบินตรงและเพิ่มเที่ยวบิน ทั้งเที่ยวบินประจำและเที่ยวบินแบบเช่าเหมาลำจากเมืองสำคัญๆ ในต่างประเทศ
4. การขยายการลงทุนโดยเฉพาะการขยายเครือข่ายของเซนบริหารโรงแรมชั้นนำเข้ามาในจังหวัดภูเก็ตมากขึ้น
5. มาตรการกระตุ้นหรือส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ น่าจะช่วยหนุนให้มีการท่องเที่ยว รวมทั้งการประชุม สัมมนา ภายในประเทศมากขึ้น
6. การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน (ACE) ในปี 2558 ซึ่งคาดว่าจะสนับสนุนให้นักท่องเที่ยวเดินทางมายังภูมิภาคอาเซียนมากขึ้น

5.3.5 ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจ

1. สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ยังไม่มีเสถียรภาพ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวบางส่วนอาจจะชะลอการเดินทางออกไป หรือปรับเปลี่ยนแผนการเดินทางท่องเที่ยวไปยังประเทศอื่นแทน จนกว่าจะมีสัญญาณที่ดี เช่น การเกิดการเลือกตั้งขึ้น
2. ปัญหาการจราจรที่ติดขัดและปัญหาสิ่งแวดล้อม ทำให้นักท่องเที่ยวบางรายเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ท่องเที่ยวจากจังหวัดภูเก็ตไปยังจังหวัดอื่นๆ แทน
3. การบังคับใช้กฎหมายควบคุมคุณภาพทัวร์ของทางกรเงิน ยังคงส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีน ซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักชะลอตัวลง
4. ปัจจัยภายนอกอื่นๆ เช่น ปัญหาภัยธรรมชาติ ปัญหาความไม่สงบในพื้นที่ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ และการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ

5.4 การเปรียบเทียบคู่แข่งของโครงการ

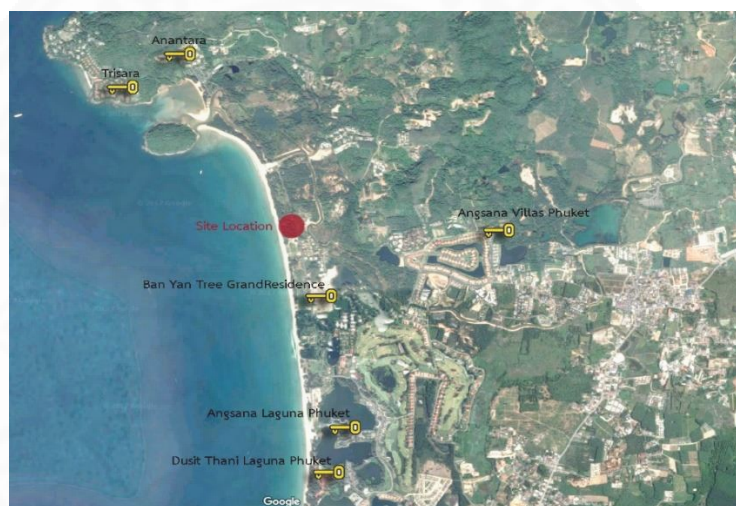
จากการลงพื้นที่ทำการศึกษา นั้น เราจะพบว่าในพื้นที่หาดลายัน และหาดใกล้เคียงนั้นมีโรงแรมในระดับ 4-5 ดาวให้บริการอยู่เพียงไม่กี่แห่ง (เฉพาะที่บริหารจัดการในรูปแบบโรงแรมเต็มรูปแบบ) เป็นโรงแรมที่บริหารจัดการโดยการใช้เครือข่าย (Chain) ทั้งจากเครือข่ายในประเทศและจากต่างประเทศ และจากการศึกษาข้อมูลนั้นพบว่าอัตราการเข้าพัก ค่อนข้างมีความเสถียร คืออยู่ในระดับ 70%-75% เนื่องจากลักษณะการเข้าพัก จะมีทั้งเป็นกรุ๊ปทัวร์ และเป็นสมาชิกอยู่แล้ว ทำให้มีความเสถียรของรายได้ และการเติบโตของราคาห้องพักเป็นไปค่อนข้างดีพอใช้ โดยรูปแบบบริการของทางโรงแรมนั้น จะเน้นให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน คือลูกค้าที่เข้าพัก จะไม่ต้องเดินทางออกไปนอกพื้นที่ของโรงแรมเลย ภายในโรงแรมจะมีบริการร้านอาหาร สปา สระว่ายน้ำ และกิจกรรมให้ทำตลอดทั้งวัน บางโรงแรมมีพื้นที่สนามกอล์ฟ บางโรงแรมสามารถล่องเรือได้ภายในโรงแรม ทำให้สามารถเพิ่มอัตราค่าห้องพักได้อีกด้วย โดยเราจะพบว่า ร้านอาหารนั้นเป็นจุดที่เพิ่มรายได้ให้กับโรงแรมสูงที่สุด คืออยู่ที่ประมาณ 25% ของรายได้ทั้งหมด และยังมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นเรื่อยๆ

ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบคู่แข่งนั้น เราจะพบว่ารูปแบบบริการหรือแนวทางของโรงแรมที่ตั้งอยู่เดิมในพื้นที่นั้น มีลักษณะรูปแบบและบริการที่คล้ายใกล้เคียงกันทั้งหมด คือ เป็นวิลล่า และมีสระว่ายน้ำส่วนตัว

ตารางที่ 5.4

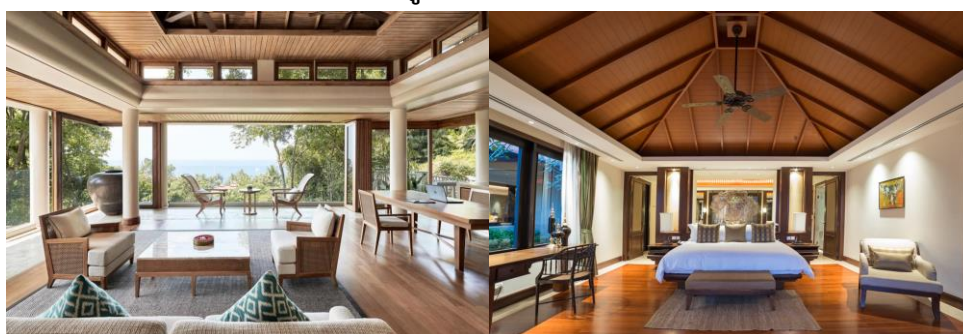
รายชื่อโรงแรมที่คาดว่าจะเป็นผู้แข่งหลักของโครงการ

| ชื่อโรงแรม | ระดับดาว | อายุโครงการ |
|------------------------------------|----------|-------------|
| โรงแรมอนันตรา ลายัน ภูเก็ต | 5 ดาว | ปี 2014 |
| โรงแรมตรีสลา วิลล่า ภูเก็ต | 5 ดาว | ปี 2004 |
| โรงแรม อังศนา วิลล่า ภูเก็ต | 5 ดาว | N/A |
| โรงแรม บันยันทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ | 5 ดาว | ปี 1994 |
| โรงแรม อังศนา ลากูน่า ภูเก็ต | 5 ดาว | N/A |
| โรงแรม ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต | 5 ดาว | ปี 1987 |



ภาพที่ 5.15 ตำแหน่งโรงแรมที่คาดว่าจะน่าจะเป็นคู่แข่งหลักของโครงการ

5.4.1 โรงแรมตรีสลา วิลล่า ภูเก็ต



ภาพที่ 5.16 ทศนิยมภาพของห้องพักโรงแรม ตรีสลา วิลล่า ภูเก็ต



ภาพที่ 5.17 ทศนียภาพของโรงแรม ตรีสลา วิลล่า ภูเก็ต

| | |
|----------------------|---|
| ราคาห้องพัก | 43,000-129,000 บาท ต่อคืน |
| ประเภทห้องพัก | วิลล่า 1-7 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำ |
| จำนวนห้องพัก | 59 ห้องพัก |
| ขนาดห้องพัก | 135-6,500 ตารางเมตร |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | ครัวส่วนตัว ร้านอาหาร เคเบิลทีวี บริการเชฟส่วนตัว |
| กลุ่มลูกค้าหลัก | นักท่องเที่ยวชาวยุโรป |
| ช่องทางการขายห้องพัก | OTA, Website |
| ขายขาดไกลเดียว | ขาดในทอน |

5.4.2 โรงแรมอนันตรา ลายัน ภูเก็ต



ภาพที่ 5.18 ทศนียภาพของห้องพักโรงแรม อนันตรา ลายัน ภูเก็ต



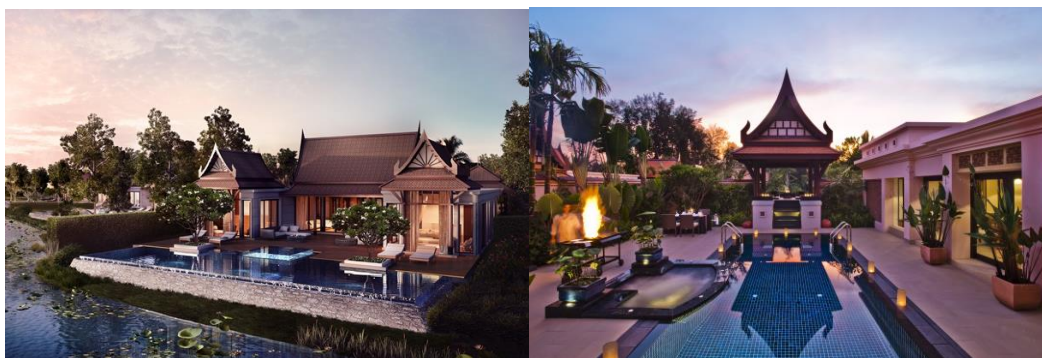
ภาพที่ 5.19 ทศนิยมภาพของโรงแรม อนันตรา ลายัน ภูเก็ต

| | |
|----------------------|--|
| ราคาค่าห้องพัก | 43,000-131,000 บาท ต่อคืน |
| ประเภทห้องพัก | วิลล่า 1-5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำ |
| จำนวนห้องพัก | 77 ห้องพัก |
| ขนาดห้องพัก | 100-2,200 ตารางเมตร |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | ครัวส่วนตัว ร้านอาหาร เคเบิลทีวี ที่จอดรถ ฟิตเนส |
| กลุ่มลูกค้าหลัก | นักท่องเที่ยวชาวยุโรป |
| ช่องทางการขายห้องพัก | OTA, Website |
| ขายขาดไกลี่เคียง | หาดลายัน |

5.4.3 โรงแรมบันยันทีรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ภูเก็ต



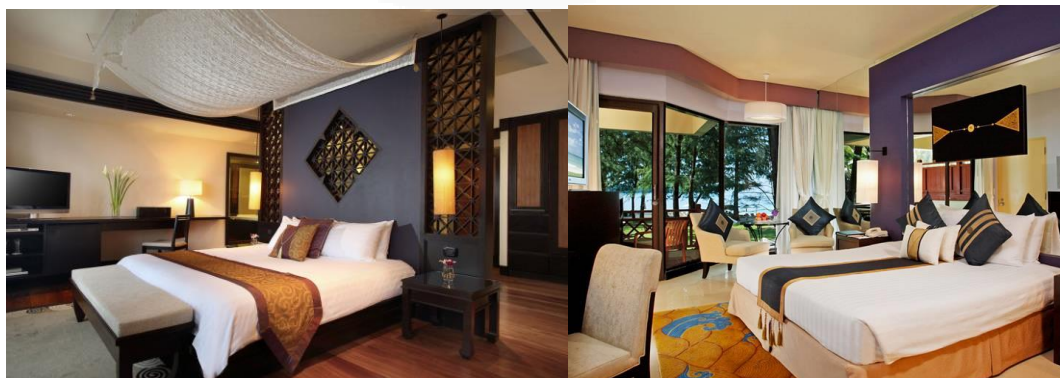
ภาพที่ 5.20 ทศนิยมภาพของห้องพักโรงแรม บันยันทีรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ภูเก็ต



ภาพที่ 5.21 ทักษณภาพของโรงแรม บันยันทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ภูเก็ต

| | |
|----------------------|--|
| ราคาห้องพัก | 46,000-160,000 บาท ต่อคืน |
| ประเภทห้องพัก | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ |
| จำนวนห้องพัก | 173 ห้องพัก |
| ขนาดห้องพัก | 170-380 ตารางเมตร |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | สนามเทนนิส ห้องสมุด สระส่วนตัว สนามกอล์ฟ |
| กลุ่มลูกค้าหลัก | นักท่องเที่ยวชาวยุโรป |
| ช่องทางการขายห้องพัก | OTA, Website |
| ขายขาดใกล้เคียง | หาดบางเทา |

5.4.4 โรงแรม ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต



ภาพที่ 5.22 ทักษณภาพของห้องพักโรงแรม ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต



ภาพที่ 5.23 ทักษะคุณภาพของห้องพักโรงแรม ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต

| | |
|----------------------|---|
| ราคาห้องพัก | 9,000-27,000 บาท ต่อคืน |
| ประเภทห้องพัก | วิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ |
| จำนวนห้องพัก | 252 ห้องพัก |
| ขนาดห้องพัก | 292 ตารางเมตร |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | สนามเทนนิส ห้องสมุด สระส่วนตัว สนามกอล์ฟ ห้องประชุม |
| กลุ่มลูกค้าหลัก | นักท่องเที่ยวชาวยุโรป |
| ช่องทางการขายห้องพัก | OTA, Website |
| ขายหัตถ์ใกล้เคียง | หาดบางเทา |

5.5 การวิเคราะห์จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการ (SWOT Analysis)

5.5.1 จุดแข็ง (Strengths)

- (1) พื้นที่ที่ตั้งโครงการมีความเป็นส่วนตัว ใกล้สนามบิน สะดวกในการเดินทาง
- (2) พื้นที่ที่ตั้งโครงการ อยู่ติดกับพื้นที่ที่เป็นอุทยานแห่งชาติ นั้นจะเป็นการรับประกันว่า สภาพพื้นที่และสิ่งแวดล้อมโดยรอบ จะสะอาดและสวยงามอยู่เสมอ
- (3) ขายหัตถ์ลายัน เป็นขายหัตถ์ที่อยู่ฝั่งทิศตะวันตก นั้นหมายความว่าในช่วงเวลาที่เหมาะสม จะเป็นการเพิ่มทัศนียภาพที่สวยงามให้กับลูกค้าที่เลือกเข้าพักโรงแรม และยังเป็นการนำข้อดีจุดนี้ไปเป็นจุดขาย ของโรงแรมได้ สามารถจัดกิจกรรมเพื่อใช้ประโยชน์จากช่วงเวลานี้ได้

5.5.2 จุดอ่อน (Weaknesses)

(1) พื้นที่ของโครงการ ไม่ติดชายหาด ทำให้ลูกค้าต้องเดินผ่านพื้นที่ของอุทยานแห่งชาติ แต่ก็เพียงระยะทางไม่เกินประมาณ 500 เมตร

(2) ราคาห้องพักค่อนข้างสูง และไม่ได้เป็นการบริหารแบบใช้เครือข่ายของโรงแรมชั้นนำ (Chain) แต่เนื่องจากเรามองเห็นว่า ตลาดโรงแรมของภูเก็ตเป็นตลาดที่ใหญ่ ลูกค้ามีตัวเลือกหลากหลาย บริการของโรงแรมในพื้นที่ล้วนได้มาตรฐานในระดับที่ดี แม้ไม่ได้บริหารงานโดย Chain และจะมีลูกค้ากลุ่มที่ชื่นชอบสไตล์โรงแรมที่มีเอกลักษณ์เฉพาะอยู่แล้ว

5.5.3 โอกาส (Opportunities)

(1) นโยบายการขยายโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดภูเก็ต เช่น ทางหลวงต่างๆ อุโมงค์ลอด เพื่อลดปัญหาการจราจรภายในจังหวัด

(2) การขยายตัวของสนามบินนานาชาติภูเก็ต และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบิน ทั้งเที่ยวบินประจำและแบบเช่าเหมาลำ

(3) การออกนโยบายส่งเสริมการลงทุน BOI จะสร้างโอกาสในการจัดการแหล่งเงินลงทุนของโครงการ และเพิ่มช่องทางในการร่วมทุนกับชาวต่างชาติ

5.5.4 อุปสรรค (Threats)

(1) การแข่งขันทางด้านราคาห้องพัก ของโรงแรมในพื้นที่ค่อนข้างสูง

(2) ปัญหาเรื่องราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมีราคาสูงเกินไป ทำให้ต้นทุนค่าที่ดินติดตัวจากพื้นที่อื่นๆ

(3) ปัญหาฝีมือแรงงานก่อสร้างในพื้นที่ อาจจะควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างได้ยาก อาจจะส่งผลต่อระยะเวลาในการก่อสร้าง

5.6 การกำหนดส่วนแบ่งทางการตลาดและกลุ่มเป้าหมาย (STP Analysis)

จากการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลในการศึกษา ทำให้พบว่า ตลาดนักท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตนั้นมีความหลากหลายมาก ซึ่งมีความเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากจากสภาพตลาดเดิม และลูกค้าส่วนใหญ่ ในขณะนี้ ให้ความสำคัญกับรูปแบบของบริการที่แตกต่าง เป็นเอกลักษณ์ ไม่ได้ยึดติดกับรูปแบบการให้บริการ หรือมาตรฐานห้องพักในแบบเดิมอีกต่อไป

5.6.1 การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Market Targeting)

5.6.1.1 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก จากข้อมูลทางสถิติของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการก่อนช่วงสูง เราพบว่า นักท่องเที่ยวแถบเอเชีย ยังเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาใช้บริการก่อนช่วงสูง อาจจะเป็นเพราะมีเที่ยวบินระกว่างภูมิภาคนี้ให้เลือกใช้บริการมากขึ้น การส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาครัฐ การยกเลิกวีซ่า และสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคนี้ ยังไปได้ดี ความกังวลเรื่องสภาพอากาศ อุปสรรคในการเดินทางและภาษานั้นมีน้อย โดยรวมแล้ว มีรูปแบบการเดินทางท่องเที่ยว แบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแรกเป็น การเดินทางมาเป็นหมู่คณะ ประมาณ 15-30 คน ต่อกลุ่ม มีไกด์นำเที่ยว อายุอยู่ระหว่าง 35-55 ปี ส่วนใหญ่มักจะเป็นครอบครัวเดียวกัน เดินทางมาเพื่อท่องเที่ยวหลังจากทำงานมาเป็นเวลานาน เป็นการใช้จ่ายเงินออมเพื่อการท่องเที่ยว มาเที่ยวเมืองไทยในหลายๆ จังหวัด พักที่ภูเก็ตอยู่ประมาณ 3-5 วัน กลุ่มที่สองเป็น การเดินทางมาพักผ่อนของคู่รักหรือครอบครัวเดี่ยว อาจจะมีเด็กมาด้วย 1-2 คน อายุประมาณ 25-40 ปี จุดประสงค์ คือเพื่อมาพักผ่อนกับครอบครัวในช่วงวันหยุด เป็นกลุ่มที่มีรายได้ในระดับกลางและสูง บางครั้งการเดินทางมาท่องเที่ยว อาจจะมีผู้ติดตามมาด้วย 1-2 คน ซึ่งชอบการถ่ายรูป เดินทางมาท่องเที่ยวตลอดทั้งปี

5.6.1.2 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายรอง

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก จากข้อมูลทางสถิติของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการก่อนช่วงสูง เราพบว่า นักท่องเที่ยวชาวยุโรป มีอัตราการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ อาจจะเป็นผลของสภาพเศรษฐกิจทางฝั่งยุโรปเริ่มจะดีขึ้น โดยกลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มที่มีรายได้ในระดับสูง ต้องการความเป็นส่วนตัว เน้นบริการที่ได้มาตรฐานสากล มาเป็นครอบครัว หรือเป็นคู่รัก จำนวนวันที่เข้าพักประมาณ 7-14 วัน จะเน้นเดินทางมาช่วงเทศกาลปีใหม่ และคริสมาสต์ เป็นกลุ่ม Honeymoon หรือ Re-Wedding

5.6.1.3 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมในพื้นที่

นอกจากการลงพื้นที่สัมภาษณ์นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวยังจังหวัดภูเก็ตแล้ว ผู้จัดทำยังได้มีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมในพื้นที่อีกด้วย โดยที่กลุ่มเจ้าของกิจการนี้ มีโรงแรมระดับ 5 ดาวและโรงแรมระดับ 3 ดาวอยู่ที่พื้นที่หาดป่าตอง อีกทั้งกำลังจะเปิดตัวโรงแรม 5 ดาวที่จังหวัดพังงาอีกด้วย โดยที่ภาพรวมเป็นการบริหารงานโดยสมาชิกในครอบครัว ที่มีแผนงานจะสร้าง Local Chain โรงแรมเป็นของตัวเอง โดยสรุปรายละเอียดการสัมภาษณ์ได้ดังนี้

| | |
|------------------------------------|--|
| กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรม | นักท่องเที่ยวชาวจีน และชาวเกาหลี |
| กลุ่มลูกค้ารองของโรงแรม | นักท่องเที่ยวชาวยุโรป (รัสเซีย) |
| ระยะเวลาในการเข้าพัก | 3-7 วัน (70%) |
| บริการใดของโรงแรมที่ลูกค้าชื่นชอบ | บริการร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ห้องคาราโอเกะ |
| ห้องพักรูปแบบใดที่ลูกค้าชื่นชอบ | ห้องพักแบบมาตรฐาน 70%, Pool Villa 30% |
| ลูกค้าเลือกพักที่นี่ เพราะสาเหตุใด | ห้องพักมีขนาดใหญ่ มีอ่างอาบน้ำ มีบริการอื่นๆ ภายในโรงแรมอย่างครบถ้วน |
| ช่องทางการขายห้องพัก | จองผ่านเว็บเอเจนท์ (75%) จองผ่านเว็บไซต์โรงแรม (20%) ลูกค้ามาเข้าพักโดยไม่ได้จองล่วงหน้า (15%) |

5.6.2 ตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning)

การวิเคราะห์ตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรม เมื่อทำการเปรียบเทียบกับโรงแรมคู่แข่งในพื้นที่ โดยกำหนดให้แกน X เป็นราคาห้องพักต่อคืน และแกน Y คือ การสัมผัสกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ว่านักท่องเที่ยวให้ความสำคัญมากน้อยเพียงใด และการทบทวนวรรณกรรมที่สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพักโรงแรมของนักท่องเที่ยว ทำให้สามารถสรุปตำแหน่งการวิเคราะห์ออกมาเป็น 2 รูปแบบ ดังนี้ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ทางโรงแรมมีไว้บริการ และรูปแบบสถาปัตยกรรมของโครงการที่แปลกใหม่



ภาพที่ 5.24 ตำแหน่งทางการตลาดเปรียบเทียบราคาและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ



ภาพที่ 5.25 ตำแหน่งทางการตลาดเปรียบเทียบราคาและรูปแบบสถาปัตยกรรมและภาพลักษณ์ของโครงการ

จากภาพแสดงแนวแกนตัดด้านบนนั้น สามารถสรุปผลได้ดังนี้ ราคาและสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นโรงแรมของเรายังมีสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านกีฬาน้อยกว่า กลุ่มโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ของลาгуน่า แต่ด้วยอายุของโครงการคู่แข่ง ทำให้เขาไม่สามารถปรับราคาขึ้นสูงกว่านี้ได้ ดังนั้นในส่วนของโรงแรมเราเอง อาจจะต้องมีการปรับราคาให้สอดคล้องกันด้วย

ในส่วนของรูปแบบสถาปัตยกรรม ของคู่แข่งนั้น ล้วนเป็นรูปแบบที่ไปในแนวทางเดียวกันทุกๆ โครงการ และมีบางโครงการที่มีอายุโครงการนาน รูปแบบอาจจะไม่ทันสมัย หรือแปลกใหม่ ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้า

5.7 การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด

5.7.1 รูปแบบผลิตภัณฑ์ (Product)

5.7.1.1 กลยุทธ์ในการตั้งชื่อโครงการ

ชื่อโรงแรมคือ “SILAN Resort Phuket” “ซิลัน รีสอร์ท ภูเก็ต” มีที่มาที่ไปมาจากชื่อเรียกชุมชนที่เป็นที่ตั้งโครงการคือ อำเภอถลาง ในภาษาโบราณ มีชื่อในภาษาต่างชาติน่า SILAN แล้วนำมาต่อด้วย คำว่า Phuket เนื่องจากต้องการให้โครงการมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เมื่อลูกค้าได้ยินชื่อ จะต้องสามารถเดาตำแหน่งที่ตั้งได้ในทันที คำว่า Phuket ยังเป็นชื่อที่ถูกค้นหามากในโลกอินเทอร์เน็ตมากอีกด้วย

รูปแบบของตราสัญลักษณ์ของโรงแรม ก็มีที่มาที่ไปจากเรื่องราวในย่านอำเภอถลางนี้ด้วยเช่นกัน คือเป็นรูปของอุปกรณ์ทำเหมืองแร่ วางอยู่ในลักษณะคว่ำลง



ภาพที่ 5.26 โลโก้ ของโครงการ

5.7.1.2 แนวคิดในการออกแบบ (Project Concept)

การออกแบบ ได้แสดงให้เห็นถึงความแปลกใหม่ในรูปทรงของสถาปัตยกรรม และสร้างความกลมกลืนกับธรรมชาติ แต่ก็ยังประกอบไปด้วยพื้นที่ใช้งานที่ครบถ้วนตามความต้องการของลูกค้า รูปทรงรี ทำให้เกิดความรู้สึกผ่อนคลาย เหมาะแก่การพักผ่อน วัสดุที่นำมาใช้ก็เป็นวัสดุที่เป็นธรรมชาติ นับว่าเป็นการเคารพบริบทเดิม ในพื้นที่โครงการ

5.7.1.3 การจัดพื้นที่ใช้สอย (Function Design)

การจัดพื้นที่ใช้สอย จะแบ่งประเภทห้องพักออกเป็น 3 รูปแบบ คือเป็นห้องพักแบบมาตรฐาน จำนวน 168 ห้อง ห้องพักแบบพูลวิลล่าขนาดเล็ก จำนวน 34 หลัง และห้องพักแบบพูลวิลล่าขนาดใหญ่ สูง 2 ชั้น จำนวน 25 หลัง โดยมีสระว่ายน้ำส่วนตัวในทุกวิลล่า และห้องพักแบบมาตรฐานจำนวน 130 ห้องพัก และทุกห้องพักที่ชั้น 1 จะมีสระว่ายน้ำขนาดเล็กเป็นของตัวเองอีกด้วย

พื้นที่ส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการนั้น จะมีทั้ง สระว่ายน้ำใหญ่ ร้านอาหาร จำนวน 2 ร้าน เป็นร้านอาหารพื้นเมืองซีฟู้ด และร้านอาหารยุโรป มีห้องประชุมที่สามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้ 150 คน มีสปา ที่สามารถให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการได้อีกด้วย โดยพื้นที่ทุกส่วนของโครงการ จะถูกแบ่งเป็นโซน เพื่อความรู้สึกเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่เข้าพัก

ตารางที่ 5.5

รูปแบบของห้องพัก จำนวน และขนาดของห้องพัก

| รูปแบบห้องพัก | ขนาดห้องพัก | จำนวนห้องพัก |
|------------------------|---------------|--------------|
| ห้องพักมาตรฐาน | 65 ตารางเมตร | 130 |
| พูล วิลล่า 1 ห้องนอน | 200 ตารางเมตร | 34 |
| พูล วิลล่า 3 ห้องนอน | 350 ตารางเมตร | 25 |
| รวมจำนวนห้องพัก | | 189 |

5.7.1.4 สรุปรายละเอียดของโครงการ

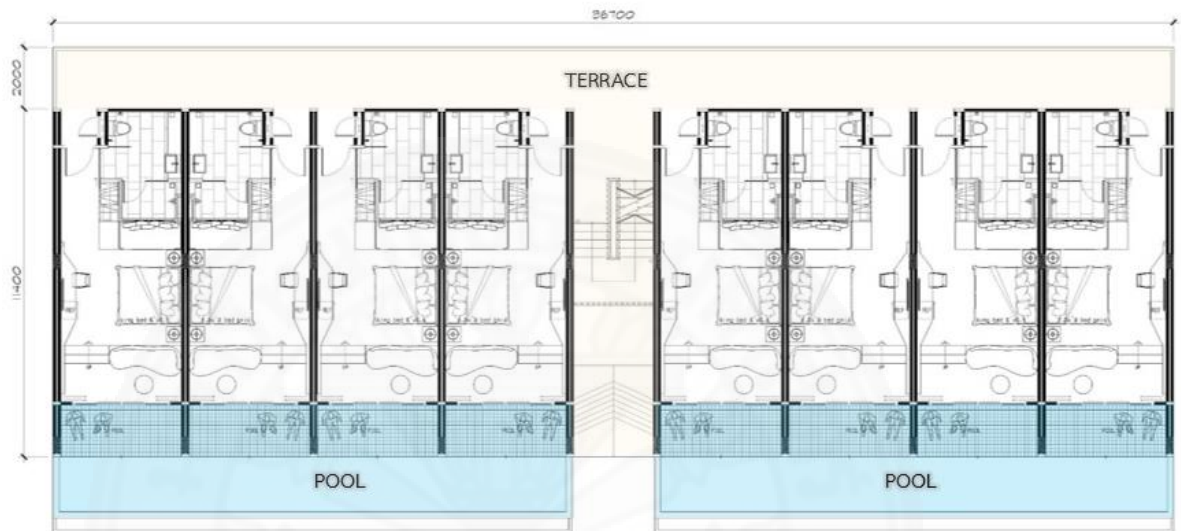
| | |
|---------------------------------------|--|
| สถานที่ตั้ง | ถ.อุทยานลาอัน ต.เชิงทะเล อ.กลาง จ.ภูเก็ต |
| ประเภทโครงการ | โรงแรม และพูลวิลล่า |
| ขนาดที่ดิน | 33-3-8.9 ไร่ หรือ 54,035.60 ตารางเมตร |
| อาคาร | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น และ 2 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวม 37,825 ตารางเมตร |
| จำนวนห้องพัก (Keys) | 189 ห้อง |
| พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก | สระว่ายน้ำ ห้องประชุม สปา ร้านอาหาร 2 ร้าน ห้องสมุด สนามเด็กเล่น พื้นที่พักผ่อน สวน |
| จำนวนที่จอดรถ | จำนวน 60 คัน |
| พื้นที่เปิดโล่ง (รวมสวนและสระว่ายน้ำ) | 24,316 ตารางเมตร หรือ เป็นสัดส่วน 45% |
| พื้นที่สีเขียว | 18,000 ตารางเมตร |
| พื้นที่ Back of House | 3,000 ตารางเมตร |

5.7.1.5 รูปแบบของอาคารด้านสถาปัตยกรรม

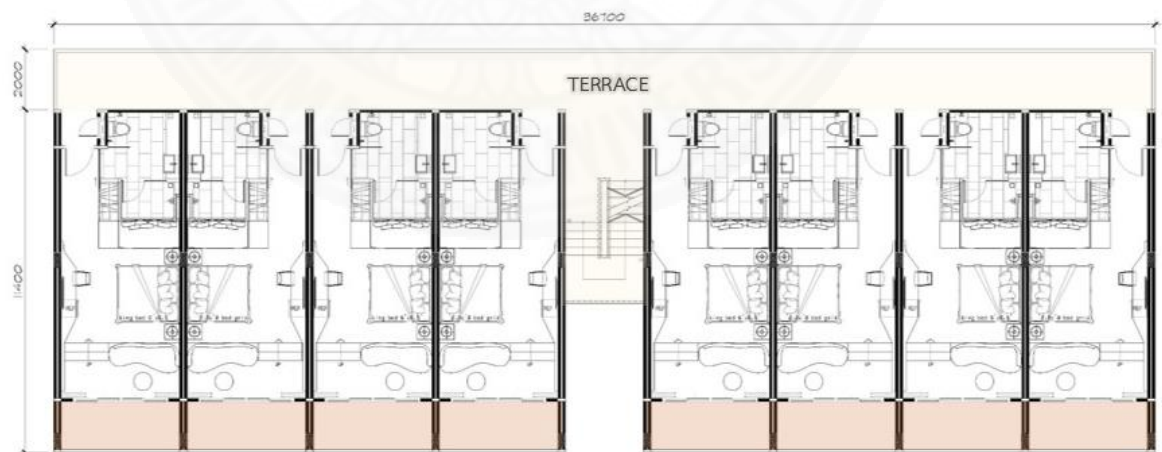
- (1) ฐานรากของอาคาร ใช้ระบบเสาเข็มเจาะ โครงสร้างของอาคารเป็นระบบคอนกรีตเสริมเหล็ก และระบบพื้นโพสเทินชั่น
- (2) ผนังกรอบอาคารเป็นผนังก่ออิฐ ฉาบเรียบ ทาสี ผนังระหว่างห้องพักเป็นระบบผนังเบา กันเสียง
- (3) ผนังที่ภายในห้องพัก ปูด้วยระบบไม้ลามิเนตที่มีผิวหน้าเป็นเนื้อไม้จริง พื้นภายนอก ระเบียง ทางเดิน ปูด้วยกระเบื้องแกรนิตโต้ผิวหยาบ และทาน้ำยากันซึม
- (4) สระว่ายน้ำระบบน้ำเกลือ ทุกส่วน
- (5) ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน และระบบดับเพลิงตามมาตรฐานทางวิศวกรรม
- (6) ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นแบบที่สามารถบำบัดน้ำแล้วน้ำกลับมารดต้นไม้ในพื้นที่โครงการแบบ 100% ไม่มีการปล่อยน้ำทิ้งออกนอกโครงการ
- (7) ป้ายภายในโครงการ บอกรหัสอาคาร และเส้นทางหนีสู่นามิ
- (8) ระบบโทรศัพท์และระบบสื่อสารภายในโรงแรม ติดตั้งทุกห้องพัก สามารถโทรออกภายนอกประเทศไทย ระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย
- (9) มีระบบ CCTV และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง

5.7.1.6 รูปแบบพื้นที่ภายในห้องพัก

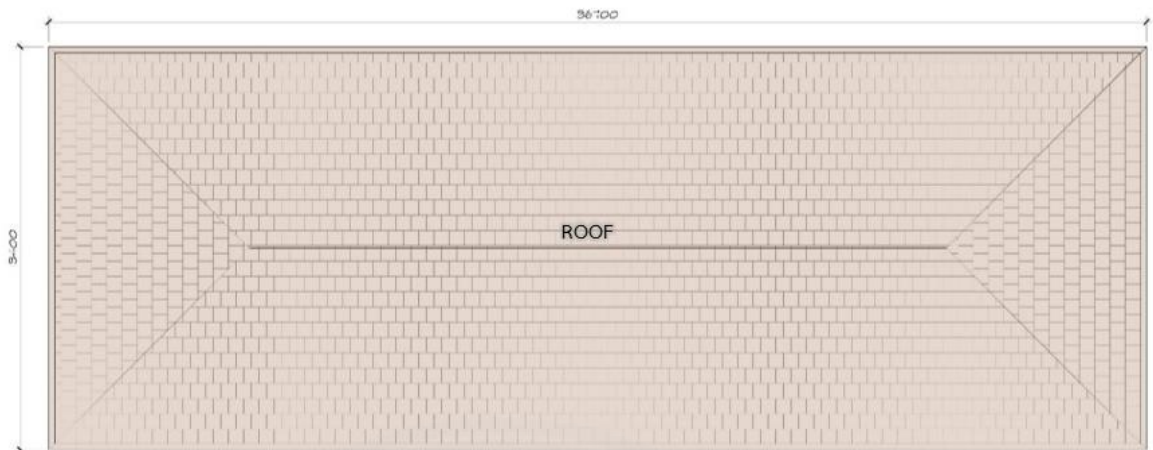
อาคารห้องพักแบบมาตรฐาน เป็นห้องพักที่ประกอบไปด้วย เติงขนาด 6 ฟุต ห้องน้ำแบบแยกส่วน และที่ชั้น 1 จะเป็นห้องพักที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว ตามภาพที่ 5.27 และที่ ชั้น 2 และ 3 เป็นห้องพักมาตรฐานขนาดเดียวกันกับชั้น 1 ตามรายละเอียดในภาพที่ 5.28



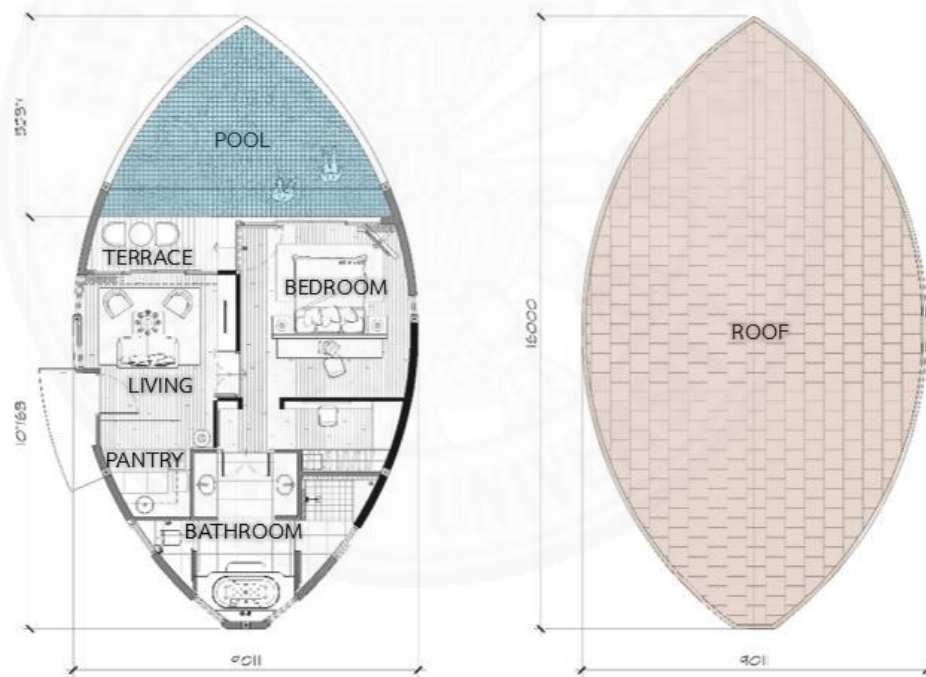
ภาพที่ 5.27 แปลนอาคารห้องพักแบบมาตรฐาน ชั้น 1



ภาพที่ 5.28 แปลนอาคารห้องพักแบบมาตรฐาน ชั้น 2-3



ภาพที่ 5.29 แพลนหลังคาอาคารห้องพักแบบมาตรฐาน

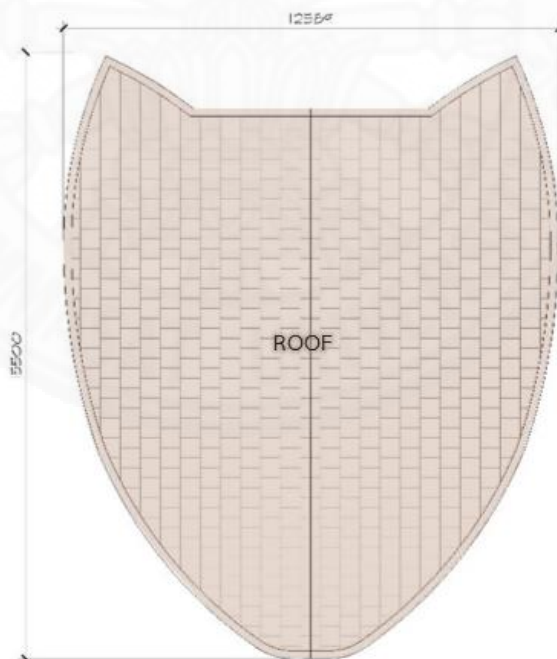


ภาพที่ 5.30 แพลนห้องพัก แบบพูลวิลล่า 1 ห้องนอน ชั้น 1 และแพลนหลังคา

จากภาพที่ 5.30 แสดงแบบห้องพักของพูลวิลล่า ที่มีเตียงนอนขนาด 6 ฟุต พื้นที่นั่งเล่น และชุดโซฟา ห้องน้ำแบบแยกส่วน และพื้นที่เตรียมอาหาร มีระเบียงพร้อมชุดโซฟา และมีสระว่ายน้ำส่วนตัว



ภาพที่ 5.31 แพลนห้องพัก แบบพูลวิลล่า 3 ห้องนอน ชั้น 1 และชั้น 2



ภาพที่ 5.32 แพลนหลังคา แบบพูลวิลล่า 3 ห้องนอน



ภาพที่ 5.33 ทรรศนียภาพภายในห้องพัก



ภาพที่ 5.34 ทรรศนียภาพ ห้องพัก แบบพูลวิลล่า



ภาพที่ 5.35 ทักษะภาพ ห้องพัก แบบพูลวิลล่า

5.7.1.7 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

ตารางที่ 5.6

รายการสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

| สิ่งอำนวยความสะดวก | ระบบรักษาความปลอดภัย |
|---|--|
| โถงต้อนรับด้านหน้าทางเข้าโครงการ พร้อมพื้นที่นั่งรอ | CCTV ในพื้นที่ส่วนกลางทั้งโครงการ |
| ที่จอดรถยนต์ และรถทัวร์ | ระบบดับเพลิงตามมาตรฐานทางวิศวกรรม |
| สปา บริการทั้งลูกค้าโรงแรมและลูกค้าภายนอก | เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง |
| ร้านอาหารสไตล์ยุโรป บริการทั้งลูกค้าโรงแรมและลูกค้าภายนอก | เจ้าหน้าที่ช่วยเหลือที่บริเวณสนามเด็กเล่นแลพสระว่ายน้ำ |
| ร้านอาหารพื้นเมือง บริการเฉพาะลูกค้าโรงแรม | |
| ห้องประชุมสัมมนา | |
| สระว่ายน้ำในพื้นที่ส่วนกลาง | |
| สนามเด็กเล่น | |
| พื้นที่สวนพักผ่อน | |
| ห้องสมุด | |
| ระบบอินเทอร์เน็ตไร้สายทั้งโรงแรม | |



ภาพที่ 5.36 ผังบริเวณโครงการ



ภาพที่ 5.37 ทักษณียภาพด้านหน้า โครงการ



ภาพที่ 5.38 ทศนียภาพพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

5.7.2 ราคา (Price)

การตั้งราคาของห้องพักในแต่ละแบบ จะใช้วิธีอ้างอิงจากอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวันของคู่แข่งในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อการแข่งขันที่สามารถเป็นไปได้ แต่ก็ต้องพยายามให้สอดคล้องกับการกำหนดตำแหน่งทางการตลาดด้วย โดยมีการระดับราคาเฉลี่ยไว้เป็น 3 ช่วงราคา ให้สอดคล้องกับฤดูกาลท่องเที่ยว และการหมุนเวียนของกลุ่มลูกค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 5.7

ราคาห้องพักในแต่ละแบบของโรงแรม

| ประเภทห้องพัก | ขนาดห้องพัก | Low Season | High Season | Peak Season |
|-------------------------|---------------|------------|-------------|-------------|
| ห้องพักมาตรฐาน | 65 ตารางเมตร | 9,000 | 14,500 | 17,550 |
| พูล วิลล่า 1 ห้องนอน | 200 ตารางเมตร | 30,000 | 39,000 | 58,500 |
| พูล วิลล่า 3 ห้องนอน | 350 ตารางเมตร | 45,000 | 62,000 | 87,750 |

5.7.3 ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)

5.7.3.1 เว็บไซต์ของโรงแรม

เป็นช่องทางแรกที่กลุ่มลูกค้าที่สืบค้นข้อมูลของโรงแรมเรา จะต้องมีการทำเว็บไซต์ของโรงแรมแบ่งเป็น 3 ภาษาเป็นอย่างน้อยคือ ไทย อังกฤษ และจีน เป็นช่องทางที่ต้องมีการอัปเดตข่าวสารความเคลื่อนไหวของโรงแรม โปรโมชันต่างๆ หรือกิจกรรมต่างๆ ที่มาจัดที่โรงแรม

5.7.3.2 เว็บไซต์ที่ซื้อ (OTA)

เป็นช่องทางหลักที่จะทำรายได้ให้กับโรงแรม เป็นช่องทางที่สะดวกสบายสำหรับลูกค้าที่ต้องการจองห้องพัก การรักษาความคิดเห็นของลูกค้าเก่าที่เข้าไปแสดงความคิดเห็นในเว็บไซต์จำพวกนี้ เป็นจุดที่ละเอียดอ่อนมาก การดูแลลูกค้าเป็นอย่างดี จะเห็นผลสะท้อนชัดเจนในเว็บไซต์จำพวกนี้ เว็บไซต์ที่เลือกใช้ เช่น Agoda.com, Hotel.com, Booking.com

5.7.3.3 การออกงานเทศกาลส่งเสริมการท่องเที่ยว (Exhibition)

การออกบูทในงานเทศกาลท่องเที่ยว เราจะเน้นไปในงานที่เป็นการส่งเสริมของภาครัฐ ที่จะจัดขึ้นในต่างประเทศ เช่น ในประเทศจีน เกาหลีใต้ ยุโรป และประเทศรัสเซีย

5.7.4 การส่งเสริมทางการตลาด (Promotion)

(1) การร่วมมือกับสายการบิน เพื่อที่เราจะได้ช่องทางโปรโมทโรงแรมบนเที่ยวบินแต่ละเที่ยวบินนั้น เป็นสิ่งที่น่าสนใจมาก เพราะจะเป็นช่องทางที่ลูกค้าสามารถพบเห็นโรงแรมของเราได้โดยตรง ตลอดจนการเข้าร่วมโครงการโปรโมชันกับบัตรเครดิต

(2) การสะสมแต้มเพื่อแลกส่วนลดราคาห้องพัก สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับสูง

(3) การว่าจ้างกลุ่มเซเลบริตี้ ที่มีผู้ติดตามในสื่อโซเชียลออนไลน์ ในการโพสต์ไลฟ์สไตล์ หรือการเชิญให้เข้าพัก ก็เป็นการกระตุ้นยอดจองห้องพักได้เป็นอย่างดี

(4) ทางโรงแรมจะจัดให้กลุ่มลูกค้าได้มีกิจกรรมร่วมกับทางโรงแรม ตามเทศกาลสำคัญ เพื่อสร้างความประทับใจ และความรู้สึกผ่อนคลายให้กับลูกค้า กิจกรรมที่ลูกค้าสามารถทำร่วมกับโรงแรม เช่น กิจกรรมวันขึ้นปีใหม่ ช่วงเดือนมกราคม กิจกรรมวันตรุษจีน และวันวาเลนไทน์ ช่วงเดือนกุมภาพันธ์ กิจกรรมถือศีลกินผัก ช่วงเดือนตุลาคม กิจกรรมลอยกระทง ช่วงเดือนพฤศจิกายน

5.7.5 การกำหนดเป้าหมายในการเข้าพักโรงแรม (Market Target)

โรงแรมมีจำนวนห้องพักอยู่ทั้งหมด 189 ห้อง จากแผนงานทางการตลาดที่กล่าวมาแล้วนั้น ทำให้เราคาดหวังอัตราการเข้าพักโรงแรม ดังนี้

| | |
|--------------------------------------|-----|
| เริ่มเปิดโครงการ ปีที่ 1 | 65% |
| เป้าหมายการเข้าพัก ปีที่ 2 | 73% |
| เป้าหมายการเข้าพัก ปีที่ 3 เป็นต้นไป | 75% |

บทที่ 6

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

6.1 สมมติฐานด้านรายจ่าย (งบประมาณการลงทุนโครงการ)

งบประมาณการลงทุนของโครงการ ในที่นี้ หมายถึง ค่าที่ดิน ค่าออกแบบโครงการ ค่าจ้างผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าตกแต่ง รวมถึงค่าดำเนินงานในส่วนต่างๆ ทั้งในด้านการก่อสร้าง และงานบริหารโรงแรม

ตารางที่ 6.1

รายการงบประมาณในการลงทุนของโครงการ

| สมมติฐานงบประมาณในการลงทุนพัฒนาโครงการ | | | |
|--|--|-----------------|----------------------|
| ลำดับ | รายการ | ราคาต่อหน่วย | จำนวนเงิน (บาท) |
| 1 | ค่าที่ดิน 33-3-8.9 ไร่ | <i>กรณีเช่า</i> | 210,124,509 |
| | ค่าปรับปรุงพื้นที่ ภาษี ค่าดำเนินการ | 2.5% | 5,253,113 |
| | รวมค่าที่ดิน | | 215,377,622 |
| 2 | ค่าก่อสร้าง พื้นที่ | 37,825 | 1,172,571,900 |
| 3 | ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพ | 2.5% | 29,314,298 |
| 4 | ค่าจัดทำวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม EIA | 1,000,000 | 1,000,000 |
| 5 | ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 0.5% | 5,862,860 |
| 6 | ค่าบริหารงานก่อสร้าง | 1.5% | 17,588,579 |
| | รวมงบประมาณในการลงทุน | | 1,441,715,257 |

6.2 แหล่งเงินทุนของโครงการ

แหล่งที่มาของเงินลงทุนในโครงการนี้จะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ผู้ลงทุนออก และอีกส่วนคือ ส่วนที่โครงการต้องทำการกู้ยืมธนาคาร โดยมีการแบ่งสัดส่วนเงินลงทุนในสัดส่วนที่เท่าๆ กับในทุกด้าน (50:50) ตามรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 6.2

รายการงบประมาณในการลงทุนของโครงการ

| สมมติฐานแหล่งที่มาของเงินลงทุน | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|
| ลำดับ | รายการ | อัตราร้อยละ | จำนวนเงิน (บาท) |
| เงินทุนจากการกู้ยืม | | | |
| 1 | ต้นทุนค่าที่ดิน | 50.0% | 107,688,811 |
| 2 | ต้นทุนงานก่อสร้าง | 50.0% | 720,857,629 |
| 3 | ชำระคืนดอกเบี้ย | 7.0% | |
| เงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| 1 | ต้นทุนค่าที่ดินส่วนที่เหลือ | 50.0% | 107,688,811 |
| 2 | ต้นทุนงานก่อสร้างส่วนที่เหลือ | 50.0% | 720,857,629 |
| 3 | ต้นทุนเงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้น | 10.0% | |

6.3 แผนและระยะเวลาในการดำเนินการโครงการ

แผนและระยะเวลาในการดำเนินการโครงการ ในที่นี้จะกล่าวถึงช่วงเวลาในการเริ่มโครงการ ไปจนถึงขั้นตอนการก่อสร้าง จนแล้วเสร็จ และโครงการสามารถเปิดดำเนินการได้ แสดงแต่ระยะเวลาของงานว่ามีระยะเวลานานเท่าไร เพื่อเป็นประโยชน์ในการควบคุมระยะเวลาในการทำงาน และสะท้อนการวางแผนการทางการเงินของโครงการ โดยในขั้นตอนนี้ จะใช้ระยะเวลาทั้งหมด ประมาณ 2 ปี ซึ่งในกรณีของโครงการนี้ เป็นการเช่าที่ดิน เพื่อดำเนินการ ทำให้เราอาจจะต้องทำการต่อรองต่อเจ้าของที่ดิน ให้ผ่อนปรนเงื่อนไขในการเช่าโครงการ จากเดิมที่ทำการเช่าในระยะเวลา 30 ปี ขอให้เริ่มสัญญา การนับเวลา 30 ปี ในวันที่เราเริ่มเปิดดำเนินการโรงแรม แต่ทางผู้ลงทุนก็ควรเสนอเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินด้วย เช่น การจ่ายค่า Upfront ในวันที่เริ่มดำเนินการก่อสร้าง โครงการ เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนด้วย

ตารางที่ 6.3

ระยะเวลาในการดำเนินงาน โครงการ

| แผนงานการก่อสร้างโครงการ SILAN RESORT PHUKET | | ปีที่ 1 | | | | | | | | | | | | ปีที่ 2 | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|---------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | | ปี | เดือน | | | | | | | | | | | | ปี | | | | | | | | | | | |
| แผนการดำเนินงาน | | เดือน | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| 1 ศึกษาข้อมูลและหาแหล่งเงินทุน | ศึกษาความเป็นไปได้ | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ศึกษาข้อมูลตลาด | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ศึกษาข้อกำหนดทางกฎหมาย | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ศึกษาด้านการเงิน | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | รอลงบันการเงินพิจารณา | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 การออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง | งานสถาปัตยกรรม | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | งานโครงสร้าง | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | งานระบบ | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | งานขออนุญาต EIA และขออนุญาตก่อสร้าง | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 การจัดหาผู้รับเหมา | การจัดทำราคากลาง | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | การจัดทำผู้รับเหมาก่อสร้าง | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ขั้นตอนการก่อสร้าง | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 ขั้นตอนการก่อสร้าง | งานโครงสร้าง | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | งานสถาปัตยกรรม | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | งานระบบ | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 งานเก็บความเรียบร้อย และทดสอบระบบปฏิบัติการ | งานเก็บความเรียบร้อย | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | จบโครงการ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

จากตารางด้านบนที่แสดงแผนงานและระยะเวลาในการทำงาน จะเห็นได้ว่า ช่วงงานที่จำเป็นจะต้องใช้ระยะเวลานานที่สุดคือช่วงงานก่อสร้าง และเป็นช่วงที่ต้องใช้งานลงทุนเยอะที่สุดช่วงหนึ่ง แต่ก็ยังมีช่วงเวลาที่สำคัญอีกช่วงหนึ่งคือ ช่วงงานการขออนุญาต EIA เป็นช่วงที่ใช้ระยะเวลายาวนานเช่นกัน ต้องพยายามที่จะกระชับเวลาในการทำงานช่วงนี้ควบคุมไม่ให้เกินกำหนดตามแผน เพราะถ้าหากงานในช่วงนี้ยังไม่ลุล่วง จะทำให้งานในช่วงต่อไปไม่สามารถทำได้เลย

6.4 สมมติฐานประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

6.4.1 สมมติฐานด้านรายรับของโครงการ

สมมติฐานรายรับของโครงการนี้ อาจจะถูกกล่าวถึงรายได้หลักของโครงการ ที่เกิดจากการดำเนินงาน เช่นรายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากบริการอื่นๆ เช่น สปา รถรับส่งจากสนามบิน บริการซักรีด จะเป็นการประมาณการ เพื่อนำข้อมูลไปวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในขั้นตอนต่อไป

ตารางที่ 6.4

สมมติฐานรายรับของโครงการ

| สมมติฐานรายรับของโครงการ Normal case | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------|------------|--------------|-----------------------|
| ลำดับ | รายการ | อัตราร้อยละ | จำนวนหน่วย | ราคาต่อหน่วย | รวมรายได้เฉลี่ยต่อ ปี |
| 1 | รายได้ค่าห้องพัก แบบมาตรฐาน | 70% | 130 | 14,500 | 15,834,000 |
| 2 | รายได้ค่าห้องพัก แบบวิลล่า 1 ห้องนอน | 19% | 34 | 39,000 | 3,023,280 |
| 3 | รายได้ค่าห้องพัก แบบวิลล่า 3 ห้องนอน | 11% | 25 | 62,000 | 2,046,000 |
| 4 | รายได้ค่าบริการอื่นๆ | 40% | 189 | | 8,361,312 |
| รวมรายได้เฉลี่ยต่อปี | | | | | 29,264,592 |

6.4.2 สมมติฐานด้านรายจ่ายของโครงการ

สมมติฐานรายจ่ายของโครงการนี้ โดยภาพรวมจะแบ่งเป็น รายจ่ายที่เป็นค่าเช่าที่ดิน และรายจ่ายที่เป็นค่าพัฒนาโครงการ โดยที่ในส่วนของค่าเช่าที่ดินนั้น จะเป็นการเช่าในระยะยาว 30 ปี โดยประเมินราคาเช่าอ้างอิงวิธีการประเมินจาก มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ด้วยวิธีการประเมินจากมูลค่าที่ดิน เนื่องจากที่ดินแปลงนี้ได้มีการประกาศขายอย่างเป็นทางการอยู่แล้ว ทำให้เราทราบราคาขายที่เจ้าของที่ดินต้องการ และนำข้อมูลนั้นมาประเมินได้

สำหรับสมมติฐานรายจ่ายในส่วนอื่น เป็นการนำข้อมูลมาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 6.5

สมมติฐานการคิดค่าเช่าที่ดิน

| การประเมินค่าเช่าที่ดินด้วยวิธี มูลค่าที่ดินรวม | | | |
|---|--------------------------------|------------------|------------------------------|
| 1 | เนื้อที่ดิน | 13,509.00 | ตารางวา |
| | มูลค่าต่อตารางวา | 50,000.00 | บาท |
| | มูลค่าที่ดินรวม | 675,450,000.00 | บาท |
| 2 | ผลตอบแทนรายปี | 0.03 | ผลตอบแทนขั้นต่ำ |
| 3 | ผลตอบแทนรายปี เป็นเงิน | 20,263,500.00 | ค่าเช่ารายปีที่ประมาณได้ |
| 4 | ประมาณการค่าเช่า ตามระยะเวลา | | |
| | อัตราคิดลด | 0.10 | ดอกเบี้ย ความเสี่ยง และอื่นๆ |
| | ค่าเช่า 30.00 ปี เป็นเงิน | (210,124,509.43) | payment |
| 5 | สรุปค่าเช่า 30 ปีที่ประเมินได้ | 210,124,509.00 | |
| 6 | Upfront 0.30 | 63,037,352.70 | |
| 7 | คงเหลือค่าเช่าที่ต้องชำระ | 147,087,156.30 | |

สรุปค่าเช่าที่ดิน ที่จะต้องจ่ายจริงเมื่อครบกำหนด 30 ปี รวม = 210,124,509 บาท

ตารางที่ 6.6

สมมติฐานด้านรายจ่ายของโครงการ

| สมมติฐานรายจ่ายของโครงการ | | | |
|---------------------------|---|-------------|-----------------------|
| ลำดับ | รายการ | อัตราร้อยละ | รวมรายจ่ายเฉลี่ยต่อปี |
| 1 | ค่าเช่าที่ดิน (ปีแรก) | | 67,940,258 |
| 2 | ค่าใช้จ่ายการตลาด | | |
| | การออกบูทในงานเทศกาลท่องเที่ยว | | |
| | จ้างเซเลบริตี้โพสโรงแรมลงโซเชียล | | 2,500,000 |
| | ซื้อพื้นที่ลงโฆษณาในเครื่องบิน | | |
| 3 | เงินเดือน และอื่นๆ | | |
| | ค่าสาธารณูปโภค | 2.5% | 15,596,741 |
| | เงินเดือนพนักงาน และผู้บริหาร (อัตราเติบโตของเงินเดือน) | 3.0% | 9,600,000 |
| | เผื่อซ่อมแซม (%ของรายได้ศักยภาพ) | 1.5% | 557,026 |
| | ค่าพัฒนาและปรับปรุงโครงการ (ของค่าก่อสร้าง) | 1.5% | 17,588,579 |
| | ค่าประกันภัย (%ของค่าก่อสร้าง) | 0.1% | 1,172,572 |
| | เงินสมทบประกันสังคม (%ของเงินเดือนพนักงาน) | 5.0% | 480,000 |
| | ค่าทำบัญชี (อัตราการเติบโต) | 2.0% | 50,000 |
| | ค่าบริการอินเทอร์เน็ต | | 20,000 |
| | ภาษีโรงเรือน (%ของรายได้ศักยภาพ) | 12.5% | 4,641,887 |
| | ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | | 200,000 |
| รวมรายจ่าย | | | 120,347,063 |

ตารางที่ 6.7

อัตราการจ่ายคืนเงินกู้ยืม

| ปี | เงินต้น ณ ต้นงวด | เงินกู้ | ดอกเบี้ย | จ่ายคืน | จ่ายคืนเงินต้น | เงินต้น ณ ปลายงวด |
|----|------------------|-------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|
| | | | 7.000% | | | |
| 0 | | 720,857,629 | | | | 720,857,629 |
| 1 | 720,857,629 | | 50,460,034.01 | | | 771,317,663 |
| 2 | 771,317,663 | | 53,992,236.39 | - 109,818,283 | 55,826,046 | 715,491,617 |
| 3 | 715,491,617 | | 50,084,413.16 | - 109,818,283 | 59,733,869 | 655,757,747 |
| 4 | 655,757,747 | | 45,903,042.29 | - 109,818,283 | 63,915,240 | 591,842,507 |
| 5 | 591,842,507 | | 41,428,975.47 | - 109,818,283 | 68,389,307 | 523,453,200 |
| 6 | 523,453,200 | | 36,641,723.97 | - 109,818,283 | 73,176,559 | 450,276,641 |
| 7 | 450,276,641 | | 31,519,364.86 | - 109,818,283 | 78,298,918 | 371,977,723 |
| 8 | 371,977,723 | | 26,038,440.62 | - 109,818,283 | 83,779,842 | 288,197,881 |
| 9 | 288,197,881 | | 20,173,851.68 | - 109,818,283 | 89,644,431 | 198,553,450 |
| 10 | 198,553,450 | | 13,898,741.51 | - 109,818,283 | 95,919,541 | 102,633,909 |
| 11 | 102,633,909 | | 7,184,373.63 | - 109,818,283 | 102,633,909 | - |

6.4.3 ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินลงทุน (WACC)

ในการที่จะทำการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินนั้น เราจะสามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ลดค่ากระแสเงินสด (Discount Rate) โดยการคำนวณต้นทุนทางการเงินนี้ เราจะใช้วิธี Weighted Average Cost of Capital (WACC) โดยอ้างอิงข้อมูล จากธนาคารพาณิชย์ของไทย โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$WACC = We ke + Wd Kd (1-t)$$

| | | | |
|----|-----------------------|--|----------------|
| We | = Weighted for equity | สัดส่วนเงินลงทุน หรือส่วนของผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 50 |
| ke | = Cost of equity | อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ | ร้อยละ 7 |
| Wd | = Weighted for debt | สัดส่วนน้ำหนักของเงินกู้ยืม | ร้อยละ 50 |
| kd | = Cost for debt | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ธนาคารพาณิชย์ | ร้อยละ 7 |
| t | = Tax | ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20% | ร้อยละ 80 |
| | | WACC | = 6.30% |

6.5 วิธีการและผลการวิเคราะห์กระแสเงินสดของโครงการ

การวิเคราะห์ทั้งกระแสเงินสดของโครงการ เราจะทำเพื่อตรวจสอบการใช้ไปหรือการได้รับของเงินสดในโครงการ โดยได้แบ่งเป็นกระแสเงินที่ได้มาจากการดำเนินงาน กระแสเงินสดจาก

การจัดการเงิน กระแสเงินสดจากการลงทุน ทำให้ผู้บริหารสามารถทราบถึงผลประกอบการ และเป็นเครื่องมือชี้วัดคุณภาพของการลงทุนอีกด้วย โดยวิธีการวิเคราะห์ มีดังนี้

6.5.1 การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

คือ การหามูลค่าปัจจุบันรวมของกระแสเงินสดรับสุทธิ กับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน โดยมีสูตร ดังนี้

$$\text{NPV} = \text{Present Value of Cash Inflows} - \text{Present Value of Cash Outflows}$$

การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ จะทำให้เราทราบว่า การลงทุนในโครงการนี้มีความเป็นไปได้มากน้อยแค่ไหน การหา NPV จะช่วยวัดอัตราผลตอบแทนของโครงการโดยการเปรียบเทียบผลตอบแทนที่สามารถได้มาด้วยการลงทุนในโครงการอื่น ที่ให้ผลตอบแทนเท่ากับอัตราคิดลด

NPV > WACC : สามารถลงทุนได้ หรือ การลงทุนนั้นให้ผลกำไร ซึ่งเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

NPV = WACC : คຸ້มทุนพอดี หรือ การลงทุนนั้นให้ผลแค่เท่าทุน สามารถลงทุนได้ (แต่อาจจะต้องพิจารณาปัจจัยอื่นประกอบการตัดสินใจ)

NPV < WACC : ควรปฏิเสธการลงทุน หรือ การลงทุนนั้นให้ผลขาดทุน

6.5.2 การหาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

อัตราผลตอบแทน คือ อัตราคิดลด ที่ทำให้มูลค่า ปัจจุบันของเงินสดรับของโครงการ เท่ากับเงินสดจ่ายของโครงการ เป็นตัวที่จะบอกว่าอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของผู้ลงทุน จะได้รับ เป็นเท่าไร เพราะฉะนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์แล้ว IRR จึงควรจะมีค่ามากกว่า WACC และทำให้ยังมีค่ามากกว่าเท่าไร ก็ยังเป็นผลดีต่อผู้ลงทุน

IRR > WACC : สามารถลงทุนได้ หรือ การลงทุนนั้นให้ผลกำไร

IRR = WACC : คຸ້มทุนพอดี หรือ การลงทุนนั้นให้ผลแค่เท่าทุน

IRR < WACC : ควรปฏิเสธการลงทุน หรือ การลงทุนนั้นให้ผลขาดทุน

6.5.3 ผลการวิเคราะห์กระแสเงินสดของโครงการ

| | | |
|----------------|-------|---------------|
| NPV | >0 | 674,097,159 |
| IRR | >WACC | 11.57% |
| Payback Period | | 10 ปี 5 เดือน |
| WACC | | 6.30% |

จากข้อมูลทางด้านบน จะพบว่า NPV ของโครงการนั้น มีค่ามากกว่า 0 และ IRR มีค่ามากกว่า WACC จึงขอสรุปว่า โครงการ SILAN RESORT PHUKET มีความเป็นไปได้ทางการเงิน และมีความน่าลงทุน

6.6 การวิเคราะห์เกี่ยวกับการลงทุนต่างสถานการณ์ (Scenario Analysis)

การวิเคราะห์การลงทุนต่างสถานการณ์นี้ จะเป็นการจำลองรูปแบบ ของปัจจัยต่างๆที่ อาจเกิดขึ้น เมื่อดำเนินการลงทุนในโครงการไปแล้ว เพื่อทดสอบว่าหากมีความเปลี่ยนแปลงของ ปัจจัยต่างๆ และ ในกรณีที่สถานการณ์ทุกอย่างเอื้ออำนวยต่อการลงทุน จะเกิดผลอย่างไร หรือในทาง ตรงกันข้าม หากเราลงทุนไปแล้ว ต่อมาพบว่า ผลประกอบการนั้นแย่ง เราจะยังตัดสินใจลงทุนอยู่ หรือไม่ โดยเราได้มีการปรับ ปัจจัยจำนวน 3 ด้าน ที่คาดการณ์ว่าจะมีผลต่อตัวเลขของผลตอบแทนใน ครั้งนี้ คือ อัตราการเข้าพักที่เปลี่ยนแปลง ราคาห้องพักในตลาดคู่แข่งที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง และราคาค่าก่อสร้างที่อาจจะเปลี่ยนแปลง แบ่งเป็น 3 กรณี ดังนี้

- กรณี ปกติ : Normal Case
อัตราการเข้าพัก และราคาค่าเช่าห้องพักปกติ เป็นไปตามราคาตลาด
- กรณี ที่ดี : Best case
อัตราการเข้าพัก เพิ่มขึ้น 5% ราคาค่าเช่าห้องพักสูงกว่าราคาตลาด 15%
- กรณี ที่แย่ : Worst case
อัตราการเข้าพักลดลง 5% ราคาค่าเช่าห้องพักลดลงจากราคาตลาด 15% และต้นทุนราคาก่อสร้างเพิ่มขึ้น 30%

ตารางที่ 6.8

ผลวิเคราะห์การลงทุนต่างสถานการณ์

| | NPV | IRR | Payback Period |
|-------------|---------------|--------|----------------|
| Best case | 1,109,193,304 | 14.24% | 9 ปี 3 เดือน |
| Normal case | 674,097,159 | 11.57% | 10 ปี 5 เดือน |
| Worst case | 17,793,167 | 6.19% | 11 ปี 7 เดือน |

6.7 การวิเคราะห์เกี่ยวกับความอ่อนไหวในการลงทุนโครงการ (Sensitivity Analysis)

ตารางที่ 6.9

วิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านอัตราค่าเช่าห้องพัก

| ด้านอัตราค่าเช่าห้องพัก (เพิ่มขึ้น / ลดลง ทุกๆ 15%) | | | | | |
|---|------------------|--------------------|---------------|---|------------------|
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ย | อัตราเปลี่ยนแปลง | NPV | IRR | | |
| 13,855 | -45% | (189,082,978) | 4.36% | ค่าเช่าต่ำที่สุดโดยประมาณที่ NPV จะไม่ติดลบ และ IRR ไม่ต่ำกว่า WACC | |
| 17,633 | -30% | 98,618,350 | 7.20% | | |
| 21,412 | -15% | 386,395,831 | 9.55% | | |
| 25,190 | 0 | 674,097,159 | 11.57% | | อัตราค่าเช่าปกติ |
| 28,969 | 15% | 961,874,639 | 13.38% | | |

จากตารางด้านบนจะพบว่า ปัจจัยด้านราคาเช่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน ต่ำสุดที่โครงการจะดำเนินกิจการไปได้ด้วยดีนั้น ควรจะอยู่ที่ 17,633 บาท โดยที่อาจจะนำข้อมูลนี้ไปพิจารณาจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายในอนาคตได้

ตารางที่ 6.10

วิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านอัตราการเช่า

| ด้านอัตราการเช่าห้องพัก | | | | | |
|-------------------------|--------------|--------------------|---------------|------------------|--|
| อัตราการเช่าห้องพัก | จำนวนห้องพัก | NPV | IRR | | |
| 95% | 180 | 1,191,095,202 | 14.73% | อัตราการเช่าปกติ | |
| 85% | 161 | 934,751,966 | 13.25% | | |
| 80% | 152 | 806,580,348 | 12.46% | | |
| 75% | 142 | 674,097,159 | 11.57% | | อัตราการเช่าปกติ |
| 50% | 95 | 37,550,641 | 6.65% | | อัตราการเช่าที่ต่ำที่สุด ที่สามารถรับได้ |

จากตารางด้านบนจะพบว่า ปัจจัยด้านอัตราการเช่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนรวมกัน ต่ำสุดที่โครงการจะดำเนินกิจการไปได้ด้วยดีนั้น ควรจะอยู่ที่ 50%

ตารางที่ 6.11

วิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านราคาค่าก่อสร้าง

| ด้านอัตราราคาค่าก่อสร้าง | | | | |
|--------------------------|------------------|--------------------|---------------|---|
| ต้นทุนค่าก่อสร้าง | เพิ่มขึ้น / ลดลง | NPV | IRR | |
| 58,900 | 90% | (211,517,982) | 5.45% | |
| 49,600 | 60% | 83,687,065 | 6.70% | อัตราราคาค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นได้มากที่สุด โดยที่ IRR ไม่ต่ำกว่า WACC |
| 40,300 | 30% | 378,892,112 | 8.52% | |
| 31,000 | 0% | 674,097,159 | 11.57% | ราคาค่าก่อสร้างปกติ |
| 21,700 | -30% | 969,302,206 | 18.66% | |

จากตารางด้านบนจะพบว่า ปัจจัยด้านราคาค่าก่อสร้างโครงการ ที่อาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลง เพียงเล็กน้อย จะไม่มีผลกระทบต่อ IRR มากนัก มีการปรับขึ้นจนถึง 60% ถึงจะส่งผลกระทบต่ออัตราส่วนผลตอบแทนนี้

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

การจัดทำเนื้อหาความรู้ SMEs ภายใต้งานพัฒนาศูนย์ข้อมูล SMEs Knowledge Center ปี 2557 สมาคมการบริหารโรงแรมไทย. (2557). *การแบ่งประเภทที่พัก*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์คุรุสภา.
 นงค์นุช ศรีธนาอนันต์. (2544). *การโรงแรมเบื้องต้น*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

บทความวารสาร

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (2560). *ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 122/2560 รายงานประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2560 และ 2561*. กรุงเทพฯ: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง.

วิทยานิพนธ์

- กฤติน จินาภาค. (2555). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมในบริเวณตำบลบ้านเคียน อำเภอลำปาง จังหวัดอุตรดิตถ์*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.
- กฤตมุข กาญจนบุศย์. (2556). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโรงแรมในจังหวัดอุตรดิตถ์*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.
- ไพลิน มีสัตย์. (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดิน บริเวณถนนพระราม 3*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.
- อรพิมล กิตติชนม์ธวัช. (2559). *การศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ บริเวณถนนงามวงศ์วาน*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- ฐานข้อมูลการท่องเที่ยวเชิงการตลาด. การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2559). ข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวภูเก็ต. สืบค้นจาก <https://thai.tourismthailand.org>
- วสันต์ คงจันทร์ (2560). การประเมินค่าเช่าที่ดิน: สืบค้นจาก <http://www.thaiappraisal.org>
- สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2560). ข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทย. สืบค้นจาก <https://www.tourism.go.th>
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2560). การสำรวจการประกอบกิจการโรงแรมและเกสต์เฮาส์ พ.ศ. 2560. สืบค้นจาก www.nso.go.th
- ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. (2560). อัตราการขยายตัวของจำนวนห้องพักที่ขายได้ต่อปี อัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยของจังหวัดภูเก็ต. สืบค้นจาก <http://www.reic.or.th>
- จิราพร เรืองทวิศิลป์. (ธันวาคม 2557). ธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต. สืบค้นจาก <https://www.lhbank.co.th>
- พุทธชาติ ลุนคำ. (2560). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-2563 ธุรกิจโรงแรม. สืบค้นจาก <https://www.krungsri.com>



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

แบบสอบถาม : ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพักและความพึงพอใจในการเข้าพักโรงแรม 5 ดาว

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรม 5 ดาว ที่หาดลายัน จ.ภูเก็ต ของนักศึกษาปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วัตถุประสงค์ของการวิจัยเพื่อศึกษาว่ามีปัจจัยอะไรบ้าง ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าพักโรงแรมและความพึงพอใจ ของผู้ใช้โรงแรมระดับ 5 ดาว ทางผู้ทำการศึกษาขอขอบคุณเป็นอย่างสูงที่กรุณาให้ความร่วมมือและสนับสนุนในการศึกษาครั้งนี้

คุณเคยมีประสบการณ์ในการเข้าพักโรงแรมระดับ 5 ดาว หรือไม่ (คำถามคัดกรอง)

- เคย
- ไม่เคย

ส่วนที่ 1: ประสบการณ์การเข้าพักโรงแรม

1. คุณเข้าพักโรงแรมบ่อยแค่ไหน ภายใน 1 ปี
 - น้อยกว่า 5 ครั้ง ต่อปี
 - 5-10 ครั้ง ต่อปี
 - มากกว่า 10 ครั้ง ต่อปี
2. จุดประสงค์ที่คุณเข้าพักโรงแรม คืออะไร
 - เพื่อเดินทางท่องเที่ยว พักผ่อน
 - เพื่อทำธุรกิจ
 - เดินทางเพื่อเยี่ยมญาติ
 - อื่นๆ
3. โดยส่วนใหญ่ โรงแรมที่คุณเข้าพักเป็นโรงแรมประเภทไหน
 - โรงแรมในเมือง ในย่านธุรกิจ
 - โรงแรมในย่านสถานที่ท่องเที่ยว
 - โรงแรมแบบประหยัดขนาดเล็ก

4. โดยส่วนใหญ่การเข้าพักโรงแรม ของคุณอยู่ที่ประมาณกี่คืน ต่อครั้ง
 - น้อยกว่า 3 คืน ต่อครั้ง
 - 3-5 คืนต่อครั้ง
 - 5-10 คืนต่อครั้ง
 - 10 คืนขึ้นไป
5. โดยส่วนใหญ่ คุณมีการเข้าพักร่วมกับใคร
 - เพื่อน
 - ครอบครัว
 - คู่รัก
6. คุณจองโรงแรมที่คุณเข้าพัก โดยช่องทางใด (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - จองโดยตรงกับทางโรงแรม
 - จองผ่านเว็บเอเจนท์ เช่น Agoda, Booking.com, Hotel.com
 - จองผ่านสำนักงานตัวแทน
 - จองในงานเทศกาลที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว
 - อื่น.....
7. คุณทราบข่าวว่ามีโรงแรมเปิดใหม่ จากสื่อใด (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - อินเทอร์เน็ต
 - การบอกเล่าจากเพื่อนหรือญาติ
 - Social media เช่น Facebook, Instagram
 - กรอบกบฏในงานเทศกาลส่งเสริมการท่องเที่ยว
 - โทรทัศน์หรือวิทยุ
 - นิตยสาร หรือหนังสือพิมพ์
 - อื่นๆ.....

ส่วนที่ 2: ความพึงพอใจที่มีต่อโรงแรม

1. คุณชอบโรงแรมประเภทไหน
 - แบบ 1 ห้องพัก ขนาดมาตรฐาน ขนาด 25-50 ตร.ม.
 - แบบหลายห้องนอน และมีพื้นที่ส่วน
 - แบบวิลล่าเป็นหลัง และมีพื้นที่ส่วนกลาง
2. Facility ใด ที่คุณชื่นชอบ เมื่อเข้าพักที่โรงแรม
 - สระว่ายน้ำ

- ร้านอาหาร
 - สปา และฟิตเนส
 - สวนพักผ่อน
 - อื่นๆ
3. ระดับราคา ที่คุณยอมรับได้ในกรณีโรงแรม 5 ดาว
- ต่ำกว่า 10,000 บาท
 - 10,000-20,000 บาท
 - มากกว่า 20,000 บาท
4. คุณตัดสินใจเลือกเข้าพักโรงแรมด้วยเหตุผลใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ระดับดาว
 - ระดับราคา
 - ระดับความนิยมในสื่อ
 - ทำเลที่ตั้งของโรงแรม
 - บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโรงแรม
 - ชื่อเสียงของโรงแรม
 - อายุของโรงแรม
 - อื่นๆ เช่น.....(กรุณาเติมเหตุผลของคุณ)

ส่วนที่ 3: ข้อมูลส่วนบุคคล

1. เพศ
- ชาย
 - หญิง
2. อายุ
- ต่ำกว่า 21 ปี
 - 21-30 ปี
 - 31-40 ปี
 - 40-55 ปี
 - 55 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพ
 - โสด
 - สมรส
4. อาชีพ
 - พนักงานเอกชน
 - ข้าราชการ
 - รัฐวิสาหกิจ
 - ธุรกิจส่วนตัว
 - อื่นๆ
5. รายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือน เฉพาะตัวท่าน
 - น้อยกว่า หรือเท่ากับ 15,000 บาท
 - 15,000 – 20,000 บาท
 - 20,000 – 30,000 บาท
 - 30,000 – 40,000 บาท
 - 40,000 – 60,000 บาท
 - 60,000 บาท ขึ้นไป

ขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

ภาคผนวก ข
ประมาณการงบการเงิน

ตารางที่ ข.1 อัตราค่าเช่าที่ดิน

| การประเมินค่าเช่าที่ดินด้วยวิธี มูลค่าที่ดินรวม | | |
|--|--------------------------------|--|
| 1 | เนื้อที่ดิน | 13,509.00 ตารางวา |
| | มูลค่าต่อตารางวา | 50,000.00 บาท |
| | มูลค่าที่ดินรวม | 675,450,000.00 บาท |
| 2 | ผลตอบแทนรายปี | 0.03 ผลตอบแทนขั้นต่ำ |
| 3 | ผลตอบแทนรายปี เป็นเงิน | 20,263,500.00 ค่าเช่ารายปีที่ประมาณได้ |
| 4 | ประมาณการค่าเช่า ตามระยะเวลา | |
| | อัตราคิดลด | 0.10 ดอกเบี้ย ความเสี่ยง และอื่นๆ |
| | ค่าเช่า 30.00 ปี เป็นเงิน | (210,124,509.43) payment |
| 5 | สรุปค่าเช่า 30 ปีที่ประเมินได้ | 210,124,509.00 |
| 6 | Upfront 0.30 | 63,037,352.70 |
| 7 | คงเหลือค่าเช่าที่ต้องชำระ | 147,087,156.30 |

| การทอนค่าเช่าจำนวน 30 ปี โดยใช้หลักการ Amortization | | |
|--|---------------|-----------------------|
| ปีที่ | Upfront | ค่าเช่า |
| - | 63,037,352.70 | 4,902,905.21 |
| 1.00 | | 4,902,905.21 |
| 2.00 | | 4,902,905.21 |
| 3.00 | | 4,902,905.21 |
| 4.00 | | 4,902,905.21 |
| 5.00 | | 4,902,905.21 |
| 6.00 | | 4,902,905.21 |
| 7.00 | | 4,902,905.21 |
| 8.00 | | 4,902,905.21 |
| 9.00 | | 4,902,905.21 |
| 10.00 | | 4,902,905.21 |
| 11.00 | | 4,902,905.21 |
| 12.00 | | 4,902,905.21 |
| 13.00 | | 4,902,905.21 |
| 14.00 | | 4,902,905.21 |
| 15.00 | | 4,902,905.21 |
| 16.00 | | 4,902,905.21 |
| 17.00 | | 4,902,905.21 |
| 18.00 | | 4,902,905.21 |
| 19.00 | | 4,902,905.21 |
| 20.00 | | 4,902,905.21 |
| 21.00 | | 4,902,905.21 |
| 22.00 | | 4,902,905.21 |
| 23.00 | | 4,902,905.21 |
| 24.00 | | 4,902,905.21 |
| 25.00 | | 4,902,905.21 |
| 26.00 | | 4,902,905.21 |
| 27.00 | | 4,902,905.21 |
| 28.00 | | 4,902,905.21 |
| 29.00 | | 4,902,905.21 |
| ค่าเช่าจริงที่ต้องชำระ รวม | | 210,124,509.00 |

ตารางที่ ข.3 ตารางแสดงการคำนวณงบการเงิน ในกรณี ปกติ ปีที่ 11-20

| ปีที่ 11 | ปีที่ 12 | ปีที่ 13 | ปีที่ 14 | ปีที่ 15 | ปีที่ 16 | ปีที่ 17 | ปีที่ 18 | ปีที่ 19 | ปีที่ 20 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 |
| 33,853 | 34,869 | 35,915 | 36,992 | 38,102 | 39,245 | 40,423 | 41,635 | 42,884 | 44,171 |
| 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| 57,584,384 | 59,311,916 | 61,091,273 | 62,924,012 | 64,811,732 | 66,756,084 | 68,756,766 | 70,821,529 | 72,946,175 | 75,134,561 |
| 14,596,096 | 14,827,979 | 15,272,818 | 15,731,003 | 16,202,923 | 16,689,021 | 17,189,692 | 17,705,982 | 18,236,544 | 18,783,640 |
| 8,637,658 | 8,896,787 | 9,163,691 | 9,438,602 | 9,721,760 | 10,013,413 | 10,313,815 | 10,623,229 | 10,941,926 | 11,270,184 |
| 80,618,138 | 83,036,682 | 85,527,783 | 88,093,616 | 90,736,425 | 93,458,117 | 96,262,273 | 99,150,141 | 102,124,645 | 105,188,385 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 |
| 24,185,441 | 24,911,005 | 25,658,335 | 26,428,085 | 27,220,927 | 28,037,955 | 28,878,682 | 29,745,942 | 30,637,994 | 31,556,515 |
| 12,901,597 | 13,288,645 | 13,687,305 | 14,097,924 | 14,520,861 | 14,956,487 | 15,405,182 | 15,867,337 | 16,343,357 | 16,833,658 |
| 863,766 | 889,679 | 916,369 | 943,860 | 972,176 | 1,001,341 | 1,031,381 | 1,062,323 | 1,094,193 | 1,127,918 |
| 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 |
| 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 |
| 645,080 | 664,432 | 684,365 | 704,896 | 726,043 | 747,824 | 770,259 | 793,367 | 817,168 | 841,683 |
| 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| 60,950 | 62,169 | 63,412 | 64,680 | 65,974 | 67,293 | 68,639 | 70,112 | 71,412 | 72,841 |
| 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| 7,198,048 | 7,413,989 | 7,636,409 | 7,865,501 | 8,101,466 | 8,344,510 | 8,594,846 | 8,852,691 | 9,118,272 | 9,391,820 |
| 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| 72,238,937 | 73,613,974 | 75,030,250 | 76,489,022 | 77,991,504 | 79,539,067 | 81,133,045 | 82,774,828 | 84,465,851 | 86,207,591 |
| 8,379,201 | 9,422,708 | 10,497,532 | 11,604,614 | 12,744,921 | 13,919,450 | 15,129,228 | 16,376,313 | 17,698,794 | 18,980,794 |
| 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 |
| 15,072,237 | 14,028,730 | 12,953,906 | 11,846,824 | 10,706,517 | 9,551,988 | 8,322,210 | 7,076,125 | 5,792,644 | 4,470,644 |
| 7,184,374 | | | | | | | | | |
| 22,256,611 | 14,028,730 | 12,953,906 | 11,846,824 | 10,706,517 | 9,551,988 | 8,322,210 | 7,076,125 | 5,792,644 | 4,470,644 |
| 4,451,322 | 2,805,746 | 2,590,781 | 2,369,365 | 2,141,303 | 1,906,998 | 1,664,442 | 1,415,225 | 1,158,529 | 894,129 |
| 17,805,289 | 11,222,984 | 10,363,124 | 9,477,459 | 8,565,214 | 7,625,990 | 6,657,768 | 5,660,900 | 4,634,115 | 3,576,515 |
| | | | | | | | | | |
| 17,805,289 | 11,222,984 | 10,363,124 | 9,477,459 | 8,565,214 | 7,625,990 | 6,657,768 | 5,660,900 | 4,634,115 | 3,576,515 |
| 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 |
| 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 |
| 23,234,728 | 29,817,032 | 30,676,892 | 31,562,557 | 32,474,803 | 33,414,426 | 34,382,249 | 35,379,117 | 36,405,902 | 37,463,501 |
| | | | | | | | | | |
| 1,655,794,621 | 29,817,032 | 30,676,892 | 31,562,557 | 32,474,803 | 33,414,426 | 34,382,249 | 35,379,117 | 36,405,902 | 37,463,501 |
| 102,633,909 | | | | | | | | | |
| 79,599,181 | 29,817,032 | 30,676,892 | 31,562,557 | 32,474,803 | 33,414,426 | 34,382,249 | 35,379,117 | 36,405,902 | 37,463,501 |
| | | | | | | | | | |
| 1,553,160,712 | 29,817,032 | 30,676,892 | 31,562,557 | 32,474,803 | 33,414,426 | 34,382,249 | 35,379,117 | 36,405,902 | 37,463,501 |

ตารางที่ ข.5 ตารางแสดงการคำนวณงบการเงิน ในกรณี ทดปี 0-10

| | ปีที่ 0 | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |
|--|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| จำนวนหุ้นพัก (ล้าน) | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 |
| ค่าเข้าเฉลี่ย (บาท/หุ้น/ปี) | 28,968 | 29,837 | 30,732 | 31,654 | 32,604 | 33,582 | 34,589 | 35,627 | 36,696 | 37,797 | 38,931 |
| อัตราการจ่ายค่า (%) | 70% | 78% | 86% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| รวม | | | | | | | | | | | |
| รายได้ดอกเบี้ย (PDI) | 45,889,597 | 52,782,917 | 55,760,415 | 57,433,238 | 59,156,224 | 60,930,911 | 62,758,838 | 64,641,604 | 66,580,852 | 68,578,277 | 70,633,891 |
| รายได้จากขายและซื้อหุ้น | 11,497,399 | 13,195,729 | 13,940,104 | 14,338,937 | 14,789,956 | 15,292,728 | 15,858,712 | 16,489,241 | 17,184,909 | 17,946,569 | 18,775,317 |
| รายได้ดอกเบี้ย (สเปก และอื่น) | 6,896,440 | 7,917,438 | 8,364,062 | 8,614,984 | 8,873,434 | 9,139,637 | 9,413,826 | 9,696,241 | 9,987,128 | 10,292,674 | 10,614,942 |
| รวมรายได้ | 64,383,436 | 73,896,084 | 78,064,581 | 80,406,519 | 82,818,114 | 85,303,276 | 87,882,374 | 90,498,245 | 93,213,192 | 96,009,588 | 98,982,150 |
| รวมจ่าย | | | | | | | | | | | |
| ค่าเข้าเฉลี่ย | | | | | | | | | | | |
| Upfront | 63,037,353 | | | | | | | | | | |
| ค่าเช่าที่ดินรายปี | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 |
| ค่าเช่าที่ดินรายปี | 19,315,631 | 22,168,825 | 23,419,374 | 24,121,956 | 24,845,614 | 25,590,983 | 26,358,712 | 27,149,474 | 27,963,958 | 28,802,876 | 29,666,762 |
| เงินปันผลพนักงาน และผู้ถือหุ้น | 9,800,000 | 9,888,000 | 10,184,640 | 10,490,179 | 10,804,885 | 11,129,031 | 11,462,902 | 11,806,789 | 12,160,993 | 12,525,823 | 12,901,674 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย | 689,844 | 791,744 | 836,406 | 861,098 | 887,343 | 913,964 | 941,383 | 969,624 | 998,713 | 1,028,674 | 1,059,521 |
| ค่าพัฒนาและปรับปรุงโครงการ | 17,588,579 | 17,488,579 | 17,488,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 |
| ค่าปรับค่าที่ดิน | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 |
| เงินลงทุนประกอบกับเงิน | 480,000 | 494,400 | 509,232 | 524,509 | 540,244 | 556,452 | 573,145 | 590,339 | 608,050 | 626,291 | 645,060 |
| ค่าใช้จ่ายทางภาษีลด | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| ค่าทำบัญชี | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| ค่าบริการอื่นต่อวัน | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา | 5,748,700 | 6,597,865 | 6,970,062 | 7,179,153 | 7,394,528 | 7,616,364 | 7,844,855 | 8,080,200 | 8,322,606 | 8,572,285 | 8,829,541 |
| ค่าใช้สอยที่ดิน | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| รวมค่าใช้สอย | 125,905,953 | 66,376,889 | 68,355,780 | 69,614,411 | 70,910,791 | 72,246,052 | 73,621,360 | 75,037,916 | 76,496,958 | 77,999,759 | 79,549,518 |
| EBITDA | 60,920,147 | 7,526,195 | 9,708,801 | 10,792,107 | 11,907,923 | 13,057,223 | 14,241,014 | 15,460,329 | 16,716,235 | 18,009,829 | 19,342,612 |
| ค่าเสื่อมราคาอาคาร | | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 |
| EBIT | | 60,920,147 | 15,931,243 | 13,742,637 | 12,659,331 | 11,543,515 | 10,394,215 | 9,210,424 | 7,991,109 | 6,735,203 | 5,441,609 |
| ดอกเบี้ย | 50,460,034 | 53,992,236 | 50,084,413 | 45,903,942 | 41,438,575 | 36,641,724 | 31,519,365 | 26,038,441 | 20,173,852 | 13,998,742 | 9,348,541 |
| EBT | 111,380,181 | 69,928,479 | 63,827,050 | 58,562,373 | 52,972,491 | 47,035,939 | 40,729,789 | 34,029,550 | 26,909,055 | 19,340,350 | 12,193,068 |
| ภาษี | 22,276,036 | 13,984,696 | 12,765,410 | 11,712,375 | 10,594,098 | 9,407,188 | 8,145,958 | 6,805,910 | 5,381,811 | 3,868,070 | 2,512,512 |
| NI | 89,104,145 | 55,943,783 | 51,061,640 | 46,849,998 | 42,378,393 | 37,628,751 | 32,583,831 | 27,223,640 | 21,527,244 | 15,472,280 | 10,680,556 |
| รวมรวมเงินปันผล | | | | | | | | | | | |
| รายได้สุทธิ | 89,104,145 | 55,943,783 | 51,061,640 | 46,849,998 | 42,378,393 | 37,628,751 | 32,583,831 | 27,223,640 | 21,527,244 | 15,472,280 | 10,680,556 |
| ค่าพัฒนาโครงการส่วนของผู้ถือหุ้น | 541,715,258 | | | | | | | | | | |
| ค่าเสื่อมราคา | | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 |
| ค่าพัฒนาและปรับปรุงโครงการ | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 |
| FEFF | 541,715,258 | 71,515,566 | 14,896,767 | 10,021,623 | 5,809,882 | 3,411,266 | 1,816,815 | 918,724 | 468,724 | 242,806 | 122,142 |
| มูลค่าสุทธิของโครงการ (Terminal Value) | | 541,715,258 | 14,896,767 | 10,021,623 | 5,809,882 | 3,411,266 | 1,816,815 | 918,724 | 468,724 | 242,806 | 122,142 |
| กระแสเงินสดสุทธิรวมของโครงการ | | 541,715,258 | 55,826,046 | 59,733,869 | 63,915,240 | 68,399,307 | 73,176,559 | 78,298,918 | 83,779,842 | 89,644,431 | 95,919,541 |
| FCFE | | 541,715,258 | 70,724,813 | 69,755,493 | 69,725,122 | 69,727,283 | 69,728,733 | 69,729,842 | 69,731,658 | 69,733,512 | 69,735,406 |
| กระแสเงินสดสุทธิรวมของเจ้าของ | | 541,715,258 | 70,724,813 | 69,755,493 | 69,725,122 | 69,727,283 | 69,728,733 | 69,729,842 | 69,731,658 | 69,733,512 | 69,735,406 |

ตารางที่ ข.6 ตารางแสดงการคำนวณงบการเงิน ในกรณี ที่ตี ปีที่ 11-20

| ปีที่ 11 | ปีที่ 12 | ปีที่ 13 | ปีที่ 14 | ปีที่ 15 | ปีที่ 16 | ปีที่ 17 | ปีที่ 18 | ปีที่ 19 | ปีที่ 20 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 |
| 38,921 | 40,098 | 41,301 | 42,540 | 43,817 | 45,131 | 46,485 | 47,880 | 49,316 | 50,796 |
| 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 70,655,626 | 72,784,694 | 74,937,335 | 77,185,455 | 79,501,019 | 81,886,050 | 84,342,651 | 86,872,910 | 89,479,097 | 92,163,470 |
| 17,658,906 | 18,188,674 | 18,734,334 | 19,296,364 | 19,875,255 | 20,471,512 | 21,088,638 | 21,718,227 | 22,369,774 | 23,040,868 |
| 10,595,344 | 10,913,204 | 11,240,600 | 11,577,818 | 11,925,193 | 12,282,907 | 12,651,395 | 13,030,936 | 13,421,865 | 13,824,521 |
| 98,889,876 | 101,856,572 | 104,912,269 | 108,059,637 | 111,301,427 | 114,640,469 | 118,079,683 | 121,622,074 | 125,270,736 | 129,028,898 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 |
| 29,666,963 | 30,556,972 | 31,473,681 | 32,417,891 | 33,390,428 | 34,392,141 | 35,423,905 | 36,486,622 | 37,581,221 | 38,708,657 |
| 12,901,597 | 13,288,645 | 13,687,305 | 14,097,924 | 14,520,861 | 14,956,487 | 15,405,182 | 15,867,337 | 16,343,357 | 16,833,658 |
| 1,059,534 | 1,091,220 | 1,124,000 | 1,157,782 | 1,192,515 | 1,228,291 | 1,265,139 | 1,303,094 | 1,342,186 | 1,382,452 |
| 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 |
| 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 |
| 645,080 | 664,432 | 684,365 | 704,896 | 726,043 | 747,824 | 770,259 | 793,367 | 817,168 | 841,683 |
| 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| 60,950 | 62,169 | 63,412 | 64,680 | 65,974 | 67,293 | 68,639 | 70,012 | 71,412 | 72,841 |
| 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| 8,829,453 | 9,094,337 | 9,367,167 | 9,648,182 | 9,937,627 | 10,235,756 | 10,542,829 | 10,859,114 | 11,184,887 | 11,520,434 |
| 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| 79,547,633 | 81,141,930 | 82,784,045 | 84,475,411 | 86,217,504 | 88,011,948 | 89,860,009 | 91,763,601 | 93,724,287 | 95,743,780 |
| 19,342,243 | 20,714,642 | 22,128,224 | 23,584,227 | 25,083,922 | 26,628,621 | 28,219,674 | 29,858,473 | 31,546,449 | 33,285,078 |
| 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 |
| 4,109,195 | 2,736,796 | 1,323,214 | 132,789 | 1,632,484 | 3,177,183 | 4,768,236 | 6,407,035 | 8,095,011 | 9,833,640 |
| 7,180,374 | | | | | | | | | |
| 11,293,568 | 2,736,796 | 1,323,214 | 132,789 | 1,632,484 | 3,177,183 | 4,768,236 | 6,407,035 | 8,095,011 | 9,833,640 |
| 2,258,714 | 547,359 | 264,643 | 26,558 | 326,497 | 635,437 | 953,647 | 1,281,407 | 1,619,002 | 1,966,728 |
| 9,034,855 | 2,189,437 | 1,098,571 | 106,231 | 1,305,987 | 2,541,747 | 3,814,589 | 5,125,628 | 6,476,009 | 7,866,912 |
| | | | | | | | | | |
| 9,034,855 | 2,189,437 | 1,098,571 | 106,231 | 1,305,987 | 2,541,747 | 3,814,589 | 5,125,628 | 6,476,009 | 7,866,912 |
| 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 |
| 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 |
| 32,005,162 | 38,850,580 | 39,981,446 | 41,146,248 | 42,346,004 | 43,581,763 | 44,854,606 | 46,165,644 | 47,516,025 | 48,906,928 |
| 2,130,595,641 | 38,850,580 | 39,981,446 | 41,146,248 | 42,346,004 | 43,581,763 | 44,854,606 | 46,165,644 | 47,516,025 | 48,906,928 |
| 102,633,909 | | | | | | | | | |
| 70,228,747 | 38,850,580 | 39,981,446 | 41,146,248 | 42,346,004 | 43,581,763 | 44,854,606 | 46,165,644 | 47,516,025 | 48,906,928 |
| 2,027,961,732 | 38,850,580 | 39,981,446 | 41,146,248 | 42,346,004 | 43,581,763 | 44,854,606 | 46,165,644 | 47,516,025 | 48,906,928 |

ตารางที่ ข.7 ตารางแสดงการคำนวณงบการเงิน ในกรณี ที่ตี ปีที่ 21-30

| ปี 21 | ปี 22 | ปี 23 | ปี 24 | ปี 25 | ปี 26 | ปี 27 | ปี 28 | ปี 29 | ปี 30 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 |
| 52,319 | 53,889 | 55,506 | 57,171 | 58,886 | 60,653 | 62,472 | 64,346 | 66,277 | 68,265 |
| 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 94,253,374 | 97,776,225 | 100,709,512 | 103,730,798 | 106,842,722 | 110,048,003 | 113,340,443 | 116,749,927 | 120,252,424 | 123,859,997 |
| 23,732,094 | 24,444,056 | 25,177,378 | 25,932,699 | 26,719,680 | 27,512,001 | 28,337,361 | 29,187,482 | 30,063,106 | 30,964,999 |
| 14,239,256 | 14,666,434 | 15,106,427 | 15,559,620 | 16,026,408 | 16,507,200 | 17,002,416 | 17,512,489 | 18,037,864 | 18,579,000 |
| 132,893,724 | 136,886,716 | 140,993,317 | 145,223,117 | 149,579,810 | 154,067,204 | 158,689,221 | 163,449,937 | 168,353,394 | 173,403,996 |
| 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 |
| 39,869,917 | 41,066,015 | 42,297,995 | 43,566,935 | 44,873,943 | 46,220,161 | 47,606,766 | 49,034,969 | 50,506,018 | 52,021,199 |
| 17,338,668 | 17,838,828 | 18,394,593 | 18,946,431 | 19,514,823 | 20,100,268 | 20,703,276 | 21,324,374 | 21,964,106 | 22,623,029 |
| 1,423,926 | 1,466,643 | 1,510,643 | 1,555,962 | 1,602,641 | 1,650,720 | 1,700,242 | 1,751,249 | 1,803,786 | 1,857,900 |
| 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 |
| 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 | 1,172,572 |
| 866,933 | 892,941 | 919,730 | 947,322 | 975,741 | 1,005,013 | 1,035,164 | 1,066,219 | 1,098,205 | 1,131,151 |
| 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| 74,297 | 75,783 | 77,299 | 78,845 | 80,422 | 82,030 | 83,671 | 85,344 | 87,051 | 88,792 |
| 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| 11,866,047 | 12,222,028 | 12,588,689 | 12,966,350 | 13,355,340 | 13,756,000 | 14,168,680 | 14,593,741 | 15,031,553 | 15,482,500 |
| 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| 97,823,844 | 99,956,294 | 102,173,034 | 104,445,899 | 106,786,966 | 109,198,249 | 111,681,855 | 114,239,952 | 116,874,775 | 119,595,721 |
| 35,075,880 | 36,920,421 | 38,820,314 | 40,777,218 | 42,792,844 | 44,868,955 | 47,007,366 | 49,209,945 | 51,478,619 | 53,818,275 |
| 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 |
| 11,624,442 | 13,468,983 | 15,368,876 | 17,325,780 | 19,341,406 | 21,417,517 | 23,555,928 | 25,756,507 | 28,027,181 | 30,366,837 |
| 11,624,442 | 13,468,983 | 15,368,876 | 17,325,780 | 19,341,406 | 21,417,517 | 23,555,928 | 25,756,507 | 28,027,181 | 30,366,837 |
| 2,324,888 | 2,693,797 | 3,073,775 | 3,465,156 | 3,868,281 | 4,283,503 | 4,711,186 | 5,151,701 | 5,605,436 | 6,083,367 |
| 9,299,554 | 10,775,187 | 12,295,100 | 13,860,624 | 15,473,125 | 17,134,014 | 18,844,742 | 20,606,806 | 22,421,745 | 24,293,469 |
| 9,299,554 | 10,775,187 | 12,295,100 | 13,860,624 | 15,473,125 | 17,134,014 | 18,844,742 | 20,606,806 | 22,421,745 | 24,293,469 |
| 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 | 23,451,438 |
| 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 | 17,588,579 |
| 50,339,570 | 51,815,203 | 53,335,117 | 54,900,640 | 56,515,141 | 58,174,030 | 59,884,759 | 61,646,822 | 63,461,761 | 65,333,486 |
| 50,339,570 | 51,815,203 | 53,335,117 | 54,900,640 | 56,515,141 | 58,174,030 | 59,884,759 | 61,646,822 | 63,461,761 | 65,333,486 |
| 50,339,570 | 51,815,203 | 53,335,117 | 54,900,640 | 56,515,141 | 58,174,030 | 59,884,759 | 61,646,822 | 63,461,761 | 65,333,486 |

ตารางที่ ข.8 ตารางแสดงการคำนวณงบการเงิน ในกรณี ที่แย ปีที่ 0-10

| | ปีที่ 0 | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |
|--|---------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| จำนวนหลัก (ร้อย) | | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 |
| ค่าเฉลี่ย (บาท/หุ้น/คืน) | | 21,412 | 22,954 | 22,715 | 23,977 | 24,099 | 24,822 | 25,566 | 26,533 | 27,123 | 27,937 |
| อัตราแลกเปลี่ยน (%) | | 60% | 68% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| รวม | | | | | | | | | | | |
| รายได้ดอกเบี้ย (PD) | | 29,136,769 | 34,012,322 | 36,043,065 | 37,144,957 | 38,259,306 | 39,407,085 | 40,589,297 | 41,806,976 | 43,061,185 | 44,353,021 |
| รายได้ค่าเช่าและทรัพย์สิน | | 7,284,192 | 8,503,080 | 9,015,766 | 9,286,239 | 9,564,826 | 9,851,771 | 10,147,324 | 10,451,746 | 10,765,296 | 11,088,255 |
| รายได้อื่น (สินค้า และอื่นๆ) | | 4,370,515 | 5,101,848 | 5,409,460 | 5,571,744 | 5,736,896 | 5,911,083 | 6,088,995 | 6,271,046 | 6,459,178 | 6,652,953 |
| รวมรายได้ | | 40,791,477 | 47,617,251 | 50,468,291 | 52,002,940 | 53,563,028 | 55,169,919 | 56,825,016 | 58,529,767 | 60,285,660 | 62,094,229 |
| รวมอื่น | | | | | | | | | | | |
| ค่าเฉลี่ยอื่น | | | | | | | | | | | |
| 63,037,353 | | | | | | | | | | | |
| ค่าเช่าที่ดินรายปี | | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 |
| ค่าสาธารณูปโภค | | 12,237,443 | 14,285,175 | 15,146,487 | 15,600,882 | 16,068,908 | 16,550,976 | 17,047,505 | 17,558,990 | 18,085,698 | 18,628,269 |
| เงินเดือนพนักงาน และผู้บริการ | | 9,600,000 | 9,888,000 | 10,184,440 | 10,490,179 | 10,804,885 | 11,129,091 | 11,462,902 | 11,806,789 | 12,160,993 | 12,525,823 |
| เงินเดือน | | 437,052 | 510,185 | 540,946 | 557,174 | 573,890 | 591,106 | 608,839 | 627,105 | 645,918 | 665,295 |
| ค่าพัฒนาและปรับปรุงโครงการ | | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 |
| ค่าประกันภัย | | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 |
| เงินสหกรณ์ออมทรัพย์ | | 489,000 | 494,400 | 509,232 | 524,569 | 540,244 | 556,452 | 573,145 | 590,299 | 608,050 | 626,291 |
| ค่าใช้จ่ายทางการตลาด | | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| ค่าทวงบัญชี | | 50,000 | 51,000 | 52,000 | 53,000 | 54,122 | 55,204 | 56,308 | 57,434 | 58,583 | 59,755 |
| ค่าบริการอินเทอร์เน็ต | | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| ค่าประกัน | | 3,642,096 | 4,251,540 | 4,507,983 | 4,643,120 | 4,782,413 | 4,925,886 | 5,073,462 | 5,225,972 | 5,382,648 | 5,544,128 |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 121,492,344 | 61,492,701 | 62,953,609 | 63,891,325 | 64,836,862 | 65,821,055 | 66,834,762 | 67,878,970 | 68,954,290 | 70,061,961 |
| EBITDA | | 80,704,867 | 13,875,450 | 12,465,318 | 11,878,385 | 11,273,834 | 10,651,136 | 10,009,746 | 9,349,103 | 8,668,630 | 7,967,731 |
| ค่าเสื่อมราคาอาคาร | | | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 |
| EBIT | | 80,704,867 | 44,362,920 | 42,952,187 | 42,355,255 | 41,760,704 | 41,168,006 | 40,569,616 | 39,955,973 | 39,329,500 | 38,694,601 |
| ดอกเบี้ย | | 50,460,034 | 53,992,236 | 50,084,413 | 45,903,042 | 41,428,975 | 36,641,724 | 31,519,365 | 26,038,441 | 20,173,852 | 13,895,742 |
| EBT | | 131,164,901 | 98,354,556 | 93,036,601 | 88,268,297 | 83,189,679 | 77,773,729 | 72,015,980 | 65,874,413 | 59,329,351 | 52,353,342 |
| ภาษี | | | 26,232,980 | 19,670,911 | 18,607,320 | 17,637,936 | 15,555,946 | 14,403,196 | 13,174,883 | 11,865,870 | 10,470,668 |
| NI | | 104,931,921 | 78,683,645 | 74,429,280 | 70,614,638 | 66,551,743 | 62,223,784 | 57,612,784 | 52,699,531 | 47,463,481 | 41,882,674 |
| งบกำไรสุทธิ | | | | | | | | | | | |
| รายได้สุทธิ | | 104,931,921 | 78,683,645 | 74,429,280 | 70,614,638 | 66,551,743 | 62,223,784 | 57,612,784 | 52,699,531 | 47,463,481 | 41,882,674 |
| ค่าพัฒนาโครงการส่วนเจ้าของ | | 909,316,548 | | | | | | | | | |
| ค่าเสื่อมราคา | | | | | | | | | | | |
| ค่าพัฒนาและปรับปรุงโครงการ | | | | | | | | | | | |
| PEFF | | 909,316,548 | | | | | | | | | |
| มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value) | | | | | | | | | | | |
| กระแสเงินสดสุทธิส่วนเจ้าของโครงการ | | 909,316,548 | 25,331,623 | 21,077,259 | 17,282,616 | 13,199,722 | 8,871,762 | 4,260,163 | 62,491 | 5,888,540 | 11,469,348 |
| จำนวนเงินปัน | | | 55,826,046 | 59,733,869 | 63,915,240 | 68,389,307 | 73,176,559 | 78,298,918 | 83,779,842 | 89,644,431 | 95,919,541 |
| CFE | | 909,316,548 | 81,157,670 | 80,811,129 | 81,177,857 | 81,989,029 | 82,048,821 | 82,599,081 | 83,127,551 | 83,755,891 | 84,450,193 |
| มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value) | | | | | | | | | | | |
| กระแสเงินสดสุทธิส่วนเจ้าของ | | 909,316,548 | 81,157,670 | 80,811,129 | 81,177,857 | 81,989,029 | 82,048,821 | 82,599,081 | 83,127,551 | 83,755,891 | 84,450,193 |

ตารางที่ ข.9 ตารางแสดงการคำนวณงบการเงิน ในกรณี ที่แย ปีที่ 11-20

| ปีที่ 11 | ปีที่ 12 | ปีที่ 13 | ปีที่ 14 | ปีที่ 15 | ปีที่ 16 | ปีที่ 17 | ปีที่ 18 | ปีที่ 19 | ปีที่ 20 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 |
| 28,775 | 29,639 | 30,528 | 31,414 | 32,387 | 33,358 | 34,359 | 35,390 | 36,452 | 37,545 |
| 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 45,685,612 | 47,054,120 | 48,465,744 | 49,919,716 | 51,417,307 | 52,959,827 | 54,548,621 | 56,185,080 | 57,870,632 | 59,606,751 |
| 11,420,903 | 11,763,530 | 12,116,436 | 12,479,929 | 12,854,327 | 13,239,957 | 13,637,155 | 14,046,270 | 14,467,658 | 14,901,688 |
| 6,852,542 | 7,088,118 | 7,269,862 | 7,487,957 | 7,712,596 | 7,943,974 | 8,182,293 | 8,427,762 | 8,680,595 | 8,941,1013 |
| 63,957,056 | 65,875,768 | 67,852,041 | 69,887,602 | 71,984,230 | 74,143,757 | 76,368,070 | 78,659,112 | 81,018,885 | 83,449,452 |
| 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 |
| 19,187,117 | 19,762,730 | 20,355,612 | 20,966,281 | 21,595,269 | 22,243,127 | 22,910,421 | 23,597,734 | 24,305,666 | 25,034,836 |
| 12,901,597 | 13,288,645 | 13,687,305 | 14,097,924 | 14,520,861 | 14,956,487 | 15,405,182 | 15,867,337 | 16,343,357 | 16,833,658 |
| 685,254 | 705,812 | 726,986 | 748,796 | 771,260 | 794,937 | 818,229 | 842,776 | 868,959 | 894,101 |
| 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 |
| 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 |
| 645,080 | 664,432 | 684,365 | 704,896 | 726,043 | 747,824 | 770,259 | 793,367 | 817,168 | 841,683 |
| 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| 60,950 | 62,169 | 63,412 | 64,680 | 65,974 | 67,293 | 68,639 | 70,012 | 71,412 | 72,841 |
| 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| 5,710,451 | 5,881,765 | 6,058,218 | 6,239,964 | 6,427,163 | 6,619,978 | 6,818,578 | 7,023,135 | 7,233,829 | 7,450,844 |
| 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| 71,202,850 | 72,377,954 | 73,588,299 | 74,834,942 | 76,118,971 | 77,441,508 | 78,803,709 | 80,206,762 | 81,651,892 | 83,140,363 |
| 7,245,794 | 6,502,186 | 5,756,258 | 4,947,339 | 4,134,741 | 3,297,751 | 2,453,639 | 1,547,650 | 633,007 | 309,089 |
| 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 |
| 37,732,663 | 36,989,055 | 36,223,127 | 35,434,209 | 34,621,610 | 33,784,621 | 32,922,508 | 32,034,519 | 31,119,876 | 30,177,780 |
| 7,184,374 | | | | | | | | | |
| 44,917,037 | 36,989,055 | 36,223,127 | 35,434,209 | 34,621,610 | 33,784,621 | 32,922,508 | 32,034,519 | 31,119,876 | 30,177,780 |
| 8,985,407 | 7,977,811 | 7,244,625 | 7,086,842 | 6,924,322 | 6,756,924 | 6,584,502 | 6,406,904 | 6,223,975 | 6,035,556 |
| 35,933,629 | 29,591,244 | 28,978,502 | 28,347,367 | 27,697,288 | 27,027,696 | 26,338,007 | 25,627,615 | 24,895,901 | 24,142,224 |
| 35,933,629 | 29,591,244 | 28,978,502 | 28,347,367 | 27,697,288 | 27,027,696 | 26,338,007 | 25,627,615 | 24,895,901 | 24,142,224 |
| 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 |
| 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 |
| 17,418,392 | 23,760,777 | 24,373,520 | 25,004,654 | 25,654,733 | 26,324,325 | 27,014,015 | 27,724,406 | 28,456,120 | 29,209,797 |
| 1,291,118,768 | 23,760,777 | 24,373,520 | 25,004,654 | 25,654,733 | 26,324,325 | 27,014,015 | 27,724,406 | 28,456,120 | 29,209,797 |
| 102,633,909 | | | | | | | | | |
| 85,215,517 | 23,760,777 | 24,373,520 | 25,004,654 | 25,654,733 | 26,324,325 | 27,014,015 | 27,724,406 | 28,456,120 | 29,209,797 |
| 1,188,484,859 | 23,760,777 | 24,373,520 | 25,004,654 | 25,654,733 | 26,324,325 | 27,014,015 | 27,724,406 | 28,456,120 | 29,209,797 |

ตารางที่ ข.10 ตารางแสดงการคำนวณงบการเงิน ในกรณี ที่แย ปีที่ 21-30

| ปีที่ 21 | ปีที่ 22 | ปีที่ 23 | ปีที่ 24 | ปีที่ 25 | ปีที่ 26 | ปีที่ 27 | ปีที่ 28 | ปีที่ 29 | ปีที่ 30 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | 189 |
| 38,672 | 39,832 | 41,027 | 42,257 | 43,525 | 44,831 | 46,176 | 47,561 | 48,988 | 50,458 |
| 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 61,994,954 | 63,236,803 | 65,193,907 | 67,087,924 | 69,106,961 | 71,173,578 | 73,308,786 | 75,508,049 | 77,773,291 | 80,106,489 |
| 15,348,738 | 15,809,201 | 16,293,477 | 16,771,981 | 17,275,140 | 17,793,395 | 18,327,196 | 18,877,012 | 19,443,323 | 20,026,622 |
| 9,209,243 | 9,485,520 | 9,770,086 | 10,063,189 | 10,365,084 | 10,676,037 | 10,996,318 | 11,326,207 | 11,665,994 | 12,015,973 |
| 85,992,935 | 88,531,524 | 91,187,469 | 93,923,093 | 96,740,786 | 99,643,010 | 102,632,300 | 105,711,269 | 108,882,607 | 112,149,085 |
| 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 | 4,902,905 |
| 25,785,881 | 26,559,457 | 27,356,941 | 28,176,928 | 29,022,236 | 29,892,903 | 30,789,990 | 31,713,381 | 32,664,782 | 33,644,726 |
| 17,338,668 | 17,858,828 | 18,394,593 | 18,946,431 | 19,514,823 | 20,100,268 | 20,703,276 | 21,324,374 | 21,964,106 | 22,623,029 |
| 920,924 | 948,552 | 977,009 | 1,006,319 | 1,036,508 | 1,067,604 | 1,099,621 | 1,132,621 | 1,166,599 | 1,201,597 |
| 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 |
| 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 | 1,524,343 |
| 866,933 | 892,941 | 919,730 | 947,322 | 975,741 | 1,005,013 | 1,035,164 | 1,066,219 | 1,098,205 | 1,131,151 |
| 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| 74,297 | 75,783 | 77,299 | 78,845 | 80,422 | 82,030 | 83,671 | 85,344 | 87,051 | 88,792 |
| 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| 7,674,369 | 7,904,600 | 8,141,738 | 8,385,990 | 8,637,570 | 8,896,697 | 9,163,598 | 9,438,506 | 9,721,661 | 10,013,311 |
| 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| 84,673,473 | 86,252,563 | 87,879,010 | 89,554,235 | 91,279,701 | 93,056,916 | 94,887,431 | 96,772,846 | 98,714,806 | 95,812,102 |
| 1,279,462 | 2,278,961 | 3,308,460 | 4,368,858 | 5,461,085 | 6,586,093 | 7,744,869 | 8,938,423 | 10,167,802 | 16,336,983 |
| 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 |
| 29,207,407 | 28,207,908 | 27,178,410 | 26,118,011 | 25,025,785 | 23,900,776 | 22,742,001 | 21,548,446 | 20,319,068 | 14,149,886 |
| 29,207,407 | 28,207,908 | 27,178,410 | 26,118,011 | 25,025,785 | 23,900,776 | 22,742,001 | 21,548,446 | 20,319,068 | 14,149,886 |
| 5,841,481 | 5,641,582 | 5,435,682 | 5,223,602 | 5,005,157 | 4,780,155 | 4,548,000 | 4,309,689 | 4,063,814 | 3,829,977 |
| 23,365,926 | 22,566,327 | 21,742,728 | 20,894,409 | 20,020,628 | 19,120,621 | 18,193,601 | 17,238,757 | 16,255,254 | 11,319,909 |
| 23,365,926 | 22,566,327 | 21,742,728 | 20,894,409 | 20,020,628 | 19,120,621 | 18,193,601 | 17,238,757 | 16,255,254 | 11,319,909 |
| 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 | 30,486,869 |
| 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 | 22,865,152 |
| 29,986,096 | 30,785,695 | 31,609,294 | 32,457,613 | 33,331,394 | 34,231,401 | 35,156,421 | 36,113,265 | 37,096,767 | 42,092,112 |
| 29,986,096 | 30,785,695 | 31,609,294 | 32,457,613 | 33,331,394 | 34,231,401 | 35,156,421 | 36,113,265 | 37,096,767 | 42,092,112 |
| 29,986,096 | 30,785,695 | 31,609,294 | 32,457,613 | 33,331,394 | 34,231,401 | 35,156,421 | 36,113,265 | 37,096,767 | 42,092,112 |
| 29,986,096 | 30,785,695 | 31,609,294 | 32,457,613 | 33,331,394 | 34,231,401 | 35,156,421 | 36,113,265 | 37,096,767 | 42,092,112 |

ประวัติผู้เขียน

| | |
|-----------------|---|
| ชื่อ | นางสาวอมรรรัตน์ ยิ้มยวน |
| วันเดือนปีเกิด | 1 ตุลาคม พ.ศ. 2528 |
| ตำแหน่ง | สถาปนิก |
| ประสบการณ์ทำงาน | ปี 2553 : ผู้ช่วยสถาปนิก บริษัท ไอลแลนด์ อาร์คิเทค จ.ภูเก็ต บริษัท เจพี อาร์คิเทค จ.ภูเก็ต ปี 2557 : สถาปนิก บริษัท คอลลาจ ดีไซน์ จำกัด กรุงเทพฯ ปี 2559 : สถาปนิก บริษัท เดอะ โบว์มอนต์ พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด กรุงเทพฯ |

