

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมื่อปี 2512 พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวได้ทรงริเริ่มก่อตั้ง “โครงการหลวง” ขึ้นเป็นโครงการส่วนพระองค์ โดยมีพระประสงค์เพื่อดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อสนับสนุน และส่งเสริมให้ชาวไทยภูเขาในภาคเหนือยกเลิกการปลูกฝิ่นและทำไร่เลื่อนลอย เพราะทรงเล็งเห็นว่าเป็นสาเหตุสำคัญของการบุกรุกทำลายป่าในบริเวณภูเขาสูง ซึ่งเป็นแหล่งต้นน้ำของแม่น้ำสายหลักของประเทศ ต่อมาในปี 2535 ได้ทรงโปรดพระราชทานให้โครงการเปลี่ยนสถานภาพเป็น “มูลนิธิโครงการหลวง” เพื่อให้สามารถดำเนินงานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรในขอบเขตที่กว้างขวางขึ้น ซึ่งรวมถึงการศึกษาวิจัย การส่งเสริมเผยแพร่การตลาด และการฝึกอบรมความรู้ และทักษะให้แก่ทั้งเจ้าหน้าที่โครงการ และเกษตรกรท้องถิ่นที่อยู่ในบริเวณ โดยรอบพื้นที่โครงการหลวง ซึ่งปัจจุบันมีพื้นที่รับผิดชอบรวมทั้งหมด 38 แห่ง กระจายอยู่ในเขต 5 จังหวัดภาคเหนือตอนบน คือ เชียงใหม่ เชียงราย แม่ฮ่องสอน ลำพูน และพะเยา ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 149,257.12 ไร่ มีจำนวนประชากรที่ได้รับประโยชน์ 30,537 ครัวเรือน (มูลนิธิโครงการหลวง, 2550)

ในปี 2522 มูลนิธิโครงการหลวงได้จัดตั้ง “สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์” ขึ้นบนพื้นที่ 150 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ บ้านขุนกลาง หมู่ 7 ตำบลบ้านหลวง อำเภอจอมทอง จังหวัดเชียงใหม่ พื้นที่ภายในสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์มีสภาพภูมิประเทศเป็นพื้นที่

ภูเขาสูงต่ำสลับซับซ้อนมีความสูงเฉลี่ย 1,270 เมตรเหนือระดับน้ำทะเลภูมิอากาศ มีอุณหภูมิเฉลี่ย 21 องศาเซลเซียส อุณหภูมิสูงสุด 24.9 องศาเซลเซียส และอุณหภูมิต่ำสุด 16.5 องศาเซลเซียส ซึ่งเป็นสถานียเกษตรหลวงอีกแห่งหนึ่งของแหล่งท่องเที่ยวของประเทศ

ลักษณะทั่วไปของภูมิทัศน์ของสถานียเกษตรหลวงอินทนนท์แบ่งออกเป็นพื้นที่ดังนี้

- 1) พื้นที่ธรรมชาติ (First Nature) เป็นพื้นที่ที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ ไม่มีมนุษย์เข้าไปเปลี่ยนแปลง ได้แก่ พื้นที่บริเวณน้ำตกสิริภูมิ และพื้นที่ป่าธรรมชาติ ต่อเนื่องมายังสถานีฯ
- 2) พื้นที่เกษตรกรรม (Second Nature) เป็นพื้นที่ที่มนุษย์เข้าไปเปลี่ยนแปลงเพื่อจุดประสงค์สำหรับการดำรงชีพ ได้แก่ พื้นที่โครงการหลวงซึ่งมีกิจกรรมทางการเกษตรเดิมอยู่แปลงปลูกไม้ดอกเพื่อการวิจัยพืชเมืองหนาว และแปลงปลูกผักแบบไร้ดิน (Hydroponics)
- 3) พื้นที่สวนประดับ (Third Nature) เป็นพื้นที่ที่มนุษย์เข้าไปเปลี่ยนแปลง เพื่อจุดประสงค์ด้านการพักผ่อนจิตใจ ความรื่นรมย์ และสุนทรียภาพ ได้แก่ พื้นที่สวนประดับในจุดต่างๆ ของโครงการ จุดต้อนรับด้านหน้าโครงการ ทางเดินสู่สวนต่างๆ จุดต้อนรับสู่น้ำตก สิริภูมิ

เนื่องจากสถานียเกษตรหลวงอินทนนท์ตั้งอยู่กลางอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ ซึ่งเป็นอุทยานแห่งชาติที่มีความหลากหลายและโดดเด่นทั้งในแง่ธรรมชาติและวัฒนธรรมรวมถึงมีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวสูง ประกอบกับปัจจุบันสถานียเกษตรหลวงอินทนนท์ได้มีการพัฒนาให้มีสิ่งที่น่าสนใจด้านพืชพันธุ์ไม้ประดับเมืองหนาว จึงทำให้สถานียเกษตรหลวงอินทนนท์เป็นจุดท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันสถานียเกษตรหลวงอินทนนท์เปิดให้บุคคลทั่วไปเข้าเยี่ยมชมความสวยงามของแปลงไม้ดอกเมืองหนาว ไม้ผลเมืองหนาว พืชผักเมืองหนาว และเข้าพักในสถานีฯ ได้ ทำให้มีนักท่องเที่ยวขึ้นไปเที่ยวชมและแจ้งความประสงค์ที่จะเข้าพักในสถานีฯ เป็นจำนวนมาก ดังรายละเอียดในตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 จำนวนนักท่องเที่ยวเยี่ยมชมอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์และเข้าเยี่ยมชมสถานีฯ

จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)	ปี		
	2548	2549	2550
จำนวนนักท่องเที่ยวที่เยี่ยมชมอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์	479,890	492,950	433,843
จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าเยี่ยมชมสถานีฯ	53,102	62,258	90,692
ร้อยละของจำนวนนักท่องเที่ยวเข้าเยี่ยมชมสถานีฯ	11.06	12.63	20.90

ที่มา : สถานียเกษตรหลวงอินทนนท์ มูลนิธิโครงการหลวง (2550)

จากตารางที่ 1.1 จะเห็นได้ว่า จำนวนนักท่องเที่ยวที่เยี่ยมชมอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์มีเป็นจำนวนมาก เป็นจำนวนถึง 433,843 คนในปี 2550 และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าเยี่ยมชมในสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี จาก 62,258 คน คิดเป็นร้อยละ 12.63 ของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าเยี่ยมชมอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ทั้งหมด ในปี 2549 เป็น 90,692 คนคิดเป็นร้อยละ 20.90 ของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าเยี่ยมชมอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ทั้งหมด คิด ในปี 2550 แสดงให้เห็นว่านักท่องเที่ยวมีความต้องการที่เข้าเยี่ยมชมและเข้าพักภายในสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์เพิ่มขึ้นทุกปี

ในปัจจุบันบ้านพักนักท่องเที่ยวในสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์สร้างเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวได้แบ่งประเภทบ้านพักออกเป็น 2 แบบ คือ แบบที่ 1 บ้านพักสำหรับให้นักท่องเที่ยวทั่วไป และ แบบที่ 2 บ้านพักสำหรับ อาสาสมัครที่ช่วยงานมูลนิธิฯ นักวิจัย นักวิชาการ เจ้าหน้าที่มูลนิธิฯ ส่วนกลางหรือจากศูนย์อื่นๆ ดังรายละเอียดในตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 แสดงรายละเอียดจำนวนบ้านพักและราคาบ้านพักสถานีฯ อินทนนท์

แบบบ้านพักในสถานีฯ	จำนวน	อัตราค่าที่พัก (บาท/คืน/คน)		ราคารักวิจัย (บาท/คืน/คน)	จำนวนคนพักต่อหลัง
		ก.พ.- ต.ค.	พ.ย.- ม.ค.		
<u>แบบที่ 1</u>					
-บ้านพักอินทนนท์	1 หลัง	800	800	150	6
<u>แบบที่ 2</u>					
-บ้านสถาบันฯ	1 หลัง	800	800	150	6
-บ้านชลประทาน	1 หลัง	800	800	150	6

ที่มา : สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ มูลนิธิโครงการหลวง (2550)

นอกจากบ้านพักในสถานีเกษตรหลวง อินทนนท์แล้ว บริเวณด้านนอกรอบสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ยังมีบ้านพักเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวด้วยเช่นกัน ซึ่งจะตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าสถานีฯ มีหลากหลายรูปแบบและราคา ดังรายละเอียดในตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.3 รายละเอียดบ้านพักและราคาบ้านพักบริเวณนอกสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์

บ้านพักเอกชน/หน่วยงานราชการอื่น	อัตราค่าที่พัก (บาท/คืน/หลัง)	
	ก.พ.- ต.ค.	พ.ย.- ม.ค.
-บ้านพักอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์		
-ห้องพัก 3 คน	1,000	1,000
-ห้องพัก 6 คน	2,500	2,500
-ห้องพัก 7-10 คน	3,000	3,000
-ห้องพัก 23 คน	6,500	6,500
-บ้านพักศูนย์ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์บ้านแม่กลางหลวง กม.26 ดอยอินทนนท์		
-ห้องพัก 6-9 คน	800	1,500
-ห้องพัก 10-12 คน	1,500	2,000
-บ้านพักดอยซัวร์ญาวิสวย		
-ห้องพัก 4-6 คน	800	1,000
-บ้านพักไฟฟ้าฝ่ายผลิตบ้านขุนกลาง		
-ห้องพัก 8 คน	1,000	1,000
-ห้องพัก 8 คน	2,000	2,000

ที่มา : สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ มูลนิธิโครงการหลวง (2550)

จากตารางที่ 1.2 จะเห็นได้ว่าราคาค่าที่พักหรือห้องพักของสถานีเกษตรหลวง อินทนนท์ ทั้งในช่วงเวลาระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ ถึง ตุลาคม และระหว่างเดือน พฤศจิกายน ถึง มกราคม นำมาเปรียบเทียบกับสถานบริการบ้านพักของเอกชนหรือหน่วยงานอื่นบริเวณภายนอกสถานี ตารางที่ 1.3 พบว่าราคาค่าที่พักของสถานีเกษตรหลวง อินทนนท์ มีราคาที่ถูกลงกว่าบ้านพักภายนอก สถานีฯ ที่เอกชนหรือหน่วยงานราชการอื่นเป็นผู้ประกอบการประมาณ 1 เท่า จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวจำนวนมากแจ้งความประสงค์ที่จะเข้ามาพักในสถานีฯ มากขึ้น ส่งผลทำให้รายได้ค่า บ้านพักของสถานีฯ มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี ทั้งนี้ตั้งแต่ ปี 2548 ถึง 2550 ดังรายละเอียดใน ตารางที่ 1.4

ตารางที่ 1.4 แสดงจำนวนรายได้ค่าบ้านพัก ห้องประชุม ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และค่าจำหน่าย
ผลผลิตของสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์

รายได้ (บาท)	ปี		
	2548	2549	2550
ค่าบ้านพัก ห้องประชุม	200,540	230,145	278,325
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	2,065,261	2,507,353	3,555,441
ค่าจำหน่ายผลผลิตของสถานีฯ	170,228	965,830	1,079,497
รวมทั้งสิ้น	2,436,029	3,703,328	4,913,263

ที่มา : สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ มูลนิธิโครงการหลวง (2550)

จากตารางที่ 1.4 จะเห็นได้ว่า รายได้ค่าบ้านพัก ห้องประชุมของสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี จากรายได้ 200,540 บาท ในปี 2548 เป็น 278,325 บาท ในปี 2550 แสดงให้เห็นว่ามีจำนวนนักท่องเที่ยวให้ความสนใจเข้าเยี่ยมชมและพักบ้านพัก ของสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ เพิ่มมากขึ้นทำให้สถานีฯ มีรายได้ค่าบ้านพัก ห้องประชุมเพิ่มมากขึ้น และผลพลอยได้จากการให้บริการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และผลผลิตของสถานีฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

จากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ค่าบ้านพักฯ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าจำหน่ายผลผลิตของสถานีฯ ดังกล่าวข้างต้น สามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ระหว่างความต้องการเข้าพักกับจำนวนบ้านพักได้ คือ จำนวนบ้านพักมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เข้าพักอันเนื่องมาจากอยู่ในฤดูกาลท่องเที่ยว มีนักท่องเที่ยวแจ้งความประสงค์ขอเข้าพักเป็นจำนวนมาก แต่สถานีฯ ไม่สามารถรองรับได้ ดังนั้น โครงการก่อสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวในสถานีเกษตรหลวง อินทนนท์เพิ่มเติมจากเดิมจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะเกิดขึ้นได้ในอนาคต สำหรับการศึกษารื่องการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ น่าจะเป็นข้อมูลที่ทำให้ผู้บริหารสถานีฯ และมูลนิธิโครงการหลวงนำผลการศึกษาที่ได้ไปใช้ประกอบในการตัดสินใจหรือนำไปจัดทำแผนพัฒนาโครงการได้ในอนาคตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1) เพื่อศึกษาวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของการลงทุนสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์

2) เพื่อศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินตลอดจนความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของการลงทุนของโครงการเมื่อมีความผันแปรอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านต้นทุนหรือผลตอบแทน

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ทำให้ทราบถึงต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์

2) ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์โดยพิจารณา ผลตอบแทนของการลงทุนจาก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ(IRR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน(B/C Ratio)และความไวต่อเหตุสถานการณ์ของโครงการเมื่อมีความผันแปรอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านต้นทุนหรือผลตอบแทน และเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนและควบคุมการปฏิบัติงานได้ถูกต้อง

3) เป็นประโยชน์ต่อมูลนิธิโครงการหลวง โดยนำผลจากการศึกษาครั้งนี้ไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเพื่อลงทุนในสถานี/ศูนย์พัฒนาโครงการหลวงอื่นๆ ต่อไป

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวได้กำหนดขอบเขตการศึกษา คือ การสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวในพื้นที่ของสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ บ้านขุนกลาง หมู่ 7 ตำบลบ้านหลวง อำเภอจอมทอง จังหวัดเชียงใหม่ แบ่งการสร้างบ้านพักออกเป็น 3 กรณี คือ

- 1) กรณีบ้านพักแบบ A พร้อมอาคารบริการ จำนวน 8 หลัง
- 2) กรณีบ้านพักแบบ B พร้อมอาคารบริการ จำนวน 14 หลัง
- 3) กรณีบ้านพักแบบ A และบ้านพักแบบ B พร้อมอาคารบริการ

โดยการศึกษาเน้นการวิเคราะห์มิติทางการเงิน ระยะเวลาศึกษา 10 ปี คือ ตั้งแต่ พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2560 โดยกำหนดให้ปี พ.ศ. 2550 เป็นปีที่ลงทุนเริ่มแรก

1.5 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ เป็นสถานีวิจัยของมูลนิธิโครงการหลวงซึ่งตั้งอยู่กลางอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ ซึ่งเป็นอุทยานแห่งชาติที่ได้รับการจัดลำดับความสำคัญอยู่ใน 10 ลำดับแรกของประเทศ รวมถึงมีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวสูง ประกอบกับปัจจุบันสถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ได้มีการพัฒนาให้มีสิ่งที่น่าสนใจด้านพืชพันธุ์ไม้ประดับเมืองหนาว จึงทำให้สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์เป็นจุดท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง

บ้านพักแบบ A เป็นบ้านชั้นเดียวมีห้องพัก 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องรับแขก มีพื้นที่ใช้สอยภายใน 98 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยภายนอก 12 ตารางเมตร

บ้านพักแบบ B เป็นบ้านแฝดชั้นเดียวมีห้องพัก 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีพื้นที่ใช้สอยภายใน 40 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยภายนอก 5 ตารางเมตร

อาคารบริการ เป็นอาคาร 2 ชั้น ประกอบด้วย ชั้นที่หนึ่งเป็นห้องครัว และห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 50 ตารางเมตร ชั้นที่สองเป็นห้องประชุม และห้องอาหารรวมพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร พื้นที่ใช้สอย 525 ตารางเมตร