

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. หลักการ ทฤษฎี และเหตุผล

#### 1.1 หลักการและเหตุผล

ภาคการท่องเที่ยวถือว่ามีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทยอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา โดยมีสัดส่วนในผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) สูงถึงกว่าร้อยละ 6.3 และคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าการส่งออกภาคบริการ (Export of Services) ทั้งหมด รวมทั้งเป็นแหล่งรายได้เงินตราต่างประเทศเข้าสู่ประเทศในปี 2549 จำนวนกว่า 470,625 ล้านบาท โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวนกว่า 13.8 ล้านคน นอกจากนี้ความสำคัญของการท่องเที่ยวยังเป็นที่น่าจับตามองมากขึ้น เนื่องจากภาคการท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในนโยบายหลักที่สร้างรายได้ให้กับประเทศ และยังมีเชื่อมโยง (Linkages) กับภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมบริการต่างๆ เช่น โรงแรม รีสอร์ท ร้านอาหาร การขนส่ง เป็นต้น รัฐบาลเล็งเห็นว่าภาคการท่องเที่ยวของไทยมีศักยภาพสูงในการดึงดูดนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคต่าง ๆ รวมทั้งเป็นภาคเศรษฐกิจหนึ่งที่เชื่อมโยงกับธุรกิจต่อเนื่องอีกมากมาย ความมุ่งมั่นดังกล่าวนำมาซึ่งการกำหนด “ยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวของประเทศ”

ยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวไทยเน้นคุณภาพและการเติบโตที่ยั่งยืน ในช่วงที่ผ่านมาภาคการท่องเที่ยวของไทยถือว่ามีความแข็งแกร่งหลายด้าน เช่น ความหลากหลายของประเภทแหล่งท่องเที่ยว, ค่าครองชีพที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับประเทศที่พัฒนาแล้ว, ทัศนียภาพที่สวยงามและความสะดวกสบายของบริการทั้งด้านที่พัก โรงแรม และร้านอาหาร ซึ่งมีจำนวนมากในระดับราคาที่ต่างกัน ทำให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้หลายประเภท เป็นต้น ขณะเดียวกันในทางสังคม การท่องเที่ยวมีส่วนช่วยสร้างงานและกระจายรายได้ให้ท้องถิ่น รวมถึงเป็นสิ่งจูงใจในการรักษาทรัพยากรธรรมชาติและวัฒนธรรม

อย่างไรก็ตาม โดยภาพรวมแม้การท่องเที่ยวจะมีบทบาทค่อนข้างสูงในระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ แต่การท่องเที่ยวของไทยยังมีปัญหาหรือจุดอ่อนที่สำคัญและต้องเร่งแก้ไขอย่างจริงจัง โดยเฉพาะความเสื่อมโทรมของแหล่งท่องเที่ยว ปัญหาความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว ความไม่มีมาตรฐานของสินค้าและบริการ รวมถึงการวางแผนการตลาดที่ไม่สอดคล้องกับการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว ทั้งนี้ เนื่องจากการเกิดคู่แข่งใหม่ ๆ ที่นำเสนอสินค้าท่องเที่ยวที่ใกล้เคียงกัน ทำให้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการท่องเที่ยวมากขึ้น และ ส่งผลให้การแข่งขันด้านการท่องเที่ยวระหว่างประเทศทวีความรุนแรงขึ้นเป็นลำดับ นอกจากนี้การที่ภาครัฐ หันมามุ่งเน้นใน

ภาคการท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในนโยบายเชิงรุกที่สร้างรายได้ให้กับประเทศ นับตั้งแต่ปี 2546 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย(ททท.) ได้มีการปรับแผนวิสาหกิจเพื่อให้สอดคล้องกับการก่อตั้งกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยปรับบทบาทมาเป็นองค์กรที่มุ่งเน้นหน้าที่ด้านการบริหารจัดการการตลาดการท่องเที่ยวของประเทศไทยเป็นหลัก โดยมีกรอบนโยบายในการส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ในปี 2550-2554 ดังนี้

1.ส่งเสริมให้การท่องเที่ยวมีบทบาทในการช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนทั่วทุกภูมิภาคของไทย และเป็นเครื่องมือสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดการสร้างงานและเพิ่มรายได้ให้กับประเทศ

2.ส่งเสริมให้การท่องเที่ยวของประเทศไทยเติบโตอย่างยั่งยืน โดยเน้นการขยายฐานตลาดนักท่องเที่ยวคุณภาพ ทั้งในพื้นที่ใหม่และในตลาดเฉพาะกลุ่ม ภายใต้การสร้างความเข้มแข็งของตราสินค้า (Brand) ประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง

3.ส่งเสริมให้การท่องเที่ยวเป็นส่วนหนึ่งของชีวิตคนไทย โดยเน้นการประสานงานระหว่างเครือข่ายภาครัฐกับภาคเอกชน กระตุ้นให้เกิดการท่องเที่ยวภายในประเทศที่ก่อให้เกิดการเรียนรู้และการสร้างสรรค์ประโยชน์ทั้งต่อสถาบันครอบครัวและต่อสังคมโดยรวม อันจะนำไปสู่การสร้างและกระตุ้นจิตสำนึกรักษาสีงแวดล้อม รวมทั้งให้เกิดความรักและภาคภูมิใจในเอกลักษณ์วัฒนธรรมไทย

4.ส่งเสริมการท่องเที่ยวให้กระจายตัวสู่แหล่งท่องเที่ยวรองมากขึ้น เพื่อสร้างสมดุลระหว่างพื้นที่ทั้งด้านเศรษฐกิจสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยเน้นการท่องเที่ยวเชื่อมโยงระหว่างกลุ่มจังหวัดและข้ามภูมิภาค

5.ส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยการทำการตลาดร่วมกัน เพื่อกระตุ้นให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวทั้งภายในภูมิภาคและภายนอกภูมิภาค อันจะนำไปสู่การพัฒนาการท่องเที่ยวที่ได้มาตรฐานร่วมกันอย่างเป็นระบบ และช่วยเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันของภูมิภาคนี้ในตลาดท่องเที่ยวโลก

6.มุ่งพัฒนาองค์กร ระบบบริหารจัดการ และเสริมสร้างบุคลากรให้มีทักษะ และ ีความสามารถทางการตลาดท่องเที่ยว เพื่อให้เป็นองค์กรแห่งการขับเคลื่อน (Driving Force) ที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และมีศักยภาพทางการแข่งขันระดับนานาชาติภายใต้หลักธรรมาภิบาล รวมทั้งพัฒนาความเข้มแข็งขององค์กร ในบทบาทเชิงวิชาการและองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการตลาด

7. พัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อการท่องเที่ยว (e-Tourism) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ประเทศไทย และ เสริมสร้างศักยภาพในการส่งเสริมการตลาดผ่านสื่อสารสนเทศ

8. ส่งเสริมการอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว โดยประสานความร่วมมือและแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว กับหน่วยงานภาครัฐ และ เอกชน

ตามนโยบายด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยวซึ่งจะเป็นการสร้างรายได้ที่สำคัญของประเทศนั้น วัตถุประสงค์สำคัญประการหนึ่งของธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท ก็เพื่อรองรับการท่องเที่ยวไม่ว่าจะเป็นภายในประเทศ หรือ นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ นอกจากนี้ยังเป็นการรองรับการประชุมสัมมนา หรือการเดินทางเพื่อเจรจาธุรกิจ ทั้งนี้รูปแบบของที่พักประเภทต่างๆ ยังขึ้นอยู่กับมาตรฐานการบริการ การออกแบบสถานที่ ที่ตั้ง ความมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีจุดขายและความน่าสนใจของแต่ละพื้นที่ ธุรกิจที่พักให้เช่าประเภทต่างๆ จึงมีการแข่งขันค่อนข้างสูงมาก โดยเฉพาะพื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงของประเทศ ทำให้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการใช้บริการพักผ่อนตามสถานที่ต่างๆ ตามรูปแบบและราคาที่หลากหลาย

ดังนั้นการดำเนินธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท ไม่ใช่เพียงแต่ว่าจะสร้างขึ้นมาแล้วจะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาพักทันที โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศนั้น จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยในด้านต่างๆ ที่จะมามีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การวิจัยฉบับนี้จึงต้องการศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน จากการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของธุรกิจรีสอร์ท เพื่อเป็นการประเมินผลว่าจะสามารถให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนได้หรือไม่

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อวิเคราะห์และประเมินถึงความเป็นไปได้ ในการลงทุนของโครงการรีสอร์ท แห่งหนึ่งใน ตำบลออนกลาง อำเภอมะเอน จังหวัดเชียงใหม่

1.2.2 เพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการ โดยดูผลกระทบของโครงการเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านต้นทุนและ/หรือผลตอบแทนในการประกอบการ

## 1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.3.1 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการรีสอร์ทแห่งหนึ่ง ในตำบลออนกลาง อำเภอมะเอน จังหวัดเชียงใหม่ สามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุน สำหรับผู้ที่สนใจในธุรกิจนี้ได้

1.3.2 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการ จะเป็นประโยชน์ในการวางแผน และ ปรับปรุงกิจการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ต่างๆ ได้

#### 1.4 แผนการดำเนินการ ขอบเขตและวิธีการวิจัย

##### 1.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1) การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลโดยตรง ในการศึกษาครั้งนี้ จะการเก็บข้อมูลโดยการรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการโครงการรีสอร์ทหลายๆ แห่ง ในเขตอำเภอแม่ฮ่องสอน และอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ โดยจะทำการสัมภาษณ์ และ สอบถามจากเจ้าของธุรกิจและพนักงาน เช่น ข้อมูลทางด้านรายรับ ข้อมูลทางด้านรายจ่ายต่างๆ ข้อมูลในการดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาในการดำเนินงาน เป็นต้น

2) การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการศึกษาข้อมูลจากเอกสาร ตำรา และรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาจากเอกสาร รายงานการวิจัยที่มีนักศึกษา นักวิชาการต่างๆ ได้ทำการวิจัยในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และจากหนังสือ ตำรา หรือบทความทางวิชาการต่างๆ

##### 1.4.2 การประเมินต้นทุนและผลตอบแทน

ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนในโครงการรีสอร์ทแห่งหนึ่งในตำบลออนกลาง อำเภอแม่ฮ่องสอน จังหวัดเชียงใหม่ เราสามารถแจกแจงตัวแปรทางด้านต้นทุนและผลตอบแทน ได้ดังนี้

###### 1.4.2.1 ผลตอบแทน (Benefit) ได้แก่

- ค่าเช่าที่พัก
- ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

###### 1.4.2.2 ต้นทุน (Cost) ได้แก่

- ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (ต้นทุนคงที่) ประกอบด้วย
  - ค่าออกแบบอาคาร
  - ค่าเสียโอกาสในการใช้ที่ดิน
  - ค่าก่อสร้างอาคารที่พัก , ห้องอาหาร , ห้องครัว , ห้องซัก อบ รีด
  - ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำ , ห้องออกกำลังกาย
  - ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก เช่น เตียงนอน , ที่นอน , โทรทัศน์ , ตู้เย็น
  - ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด
  - เครื่องปรับอากาศ

-ระบบน้ำและระบบไฟฟ้า

-ค่าตกแต่งสวน

-อุปกรณ์เครื่องครัว ภาชนะต่างๆ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (ต้นทุนผันแปร) ประกอบด้วย

-ค่าแรงงาน

-ค่าโทรศัพท์

-ค่าไฟฟ้า

-ค่าน้ำประปา

-ค่าน้ำมันรถ

-ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอุปกรณ์

-ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

#### 1.4.3 การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน

ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนนี้ จะนำข้อมูลปฐมภูมิที่ได้ จากการประเมินต้นทุนและผลตอบแทนมาวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เพื่อหาค่าต่างๆ ที่จะใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนดังนี้

-มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV)

-อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR)

-อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (B/C Ratio)

-ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Payback Period)

-การวิเคราะห์ความไหวตัวต่อเหตุเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)