

บทที่ 4

วิเคราะห์ผลการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเป็นการนำผลสรุปจากข้อมูลปฐมภูมิมาทำการจัดตั้งข้อสมมติฐาน ในการลงทุนเพื่อกำหนดรูปแบบและการบริการที่เหมาะสม รวมทั้งการวางแผนการตลาดและการบริหาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

1.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป แสดงในตารางที่ 4-1 ถึง 4-6 จะนำมาวิเคราะห์ด้านการตลาด

1.2 ส่วนที่ 2 ข้อมูลจังหวัดเชียงราย แสดงในตารางที่ 4-7 ถึง 4-9 จะนำมาวิเคราะห์ด้านการตลาด

1.3 ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่พักแบบพำนัคนาน แสดงในตารางที่ 4-10 ถึง 4-32 จะนำมาวิเคราะห์ด้านการตลาด เทคนิคและการเงิน

2. สมมติฐานในการลงทุน

3. การวิเคราะห์ด้านการตลาด

4. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

5. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม

1. ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป

เป็นข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา สถานภาพการทำงาน และรายได้ แสดงในตารางที่ 4-1 ถึง 4-6 ดังนี้

ตารางที่ 4-1 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	203	81.2
หญิง	47	18.8
รวม	250	100.0

จากตารางที่ 4 - 1 แสดงเพศผู้ตอบแบบสอบถามพบว่าเพศชายมากกว่าเพศหญิง คือ เพศชาย คิดเป็น ร้อยละ 81.2 ส่วนเพศหญิง คิดเป็น ร้อยละ 18.8

ตารางที่ 4 - 2 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
20 - 29 ปี	22	8.8
30 - 39 ปี	21	8.4
40 - 49 ปี	44	17.6
50 ปี ขึ้นไป	163	65.2
รวม	250	100.0

จากตารางที่ 4 - 2 แสดงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม กลุ่มใหญ่ที่สุดมีอายุมากกว่า 50 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 65.2 รองลงมาคือช่วงอายุ 40 - 49 ปี คิดเป็นร้อยละ 17.6 ส่วนช่วงอายุ 20 - 29 ปี และ 30 - 39 ปี มีอัตราที่ใกล้เคียงกัน คือ คิดเป็นร้อยละ 8.8 และ ร้อยละ 8.4 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 - 3 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	94	37.6
สมรส	143	57.2
หย่าร้าง	13	5.2
หม้าย	0	0.0
รวม	250	100.0

จากตารางที่ 4 - 3 แสดงสถานภาพการสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม มีสถานภาพสมรสมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.2 ส่วนสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 37.6 สำหรับหย่าร้างมีอัตราที่น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 5.2

ตารางที่ 4 - 4 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา
ชั้นสูงสุด

ระดับการศึกษาชั้นสูงสุด	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า หรือเทียบเท่ามัธยมศึกษา	20	8.0
มัธยมศึกษา	35	14.0
ประกาศนียบัตร	53	21.2
ปริญญาตรี	140	56.0
สูงกว่าปริญญาตรี	2	0.8
รวม	250	100.0

จากตารางที่ 4 - 4 แสดงระดับการศึกษาชั้นสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่าระดับการศึกษาชั้นสูงสุดที่พบมากที่สุด คือ ปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 56 รองลงมา คือ ระดับประกาศนียบัตร คิดเป็นร้อยละ 21.2 ระดับมัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 14 ระดับการศึกษาที่ต่ำกว่าหรือเทียบเท่ามัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 8 ส่วนระดับสูงกว่าปริญญาตรี มีอัตราน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 0.8

ตารางที่ 4 - 5 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพการทำงาน

สถานภาพการทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
เกษียณอายุ	96	38.4
ทำงาน	154	61.6
รวม	250	100.0

จากตารางที่ 4 - 5 แสดงสถานภาพการทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม เกินกว่าครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถาม ยังทำงานอยู่ คิดเป็นร้อยละ 61.6 ส่วนผู้ที่เกษียณอายุแล้ว คิดเป็นร้อยละ 38.4

ตารางที่ 4 - 6 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับรายได้

ระดับรายได้ต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
10,000 – 100,000 เยน	122	48.8
100,001 – 200,000 เยน	72	28.8
200,001 – 300,000 เยน	36	14.4
มากกว่า 300,000 เยน	20	8.0
รวม	250	100.0

จากตารางที่ 4 - 6 แสดงระดับรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม ผลการศึกษาพบว่าระดับรายได้ต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม มีระดับรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 10,000 – 100,000 เยนต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 48.8 รองลงมาคือช่วง 100,001 – 200,000 เยน ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 28.8 ส่วนช่วง 200,001 – 300,000 เยน ต่อเดือน และ มากกว่า 300,000 เยน ต่อเดือนนั้น คิดเป็นร้อยละ 14.4 และ 8 ตามลำดับ

2. ข้อมูลจังหวัดเชียงราย

เป็นข้อมูลทั่วไปของจังหวัดเชียงราย ได้แก่ แหล่งข้อมูลของจังหวัดเชียงรายที่นักท่องเที่ยวได้รับ เหตุผลที่มาเที่ยวจังหวัดเชียงราย และความสนใจที่จะพักแบบพำนักนาน แสดงในตารางที่ 4-7 ถึง 4-9 ดังนี้

ตารางที่ 4 - 7 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามแหล่งข้อมูลของจังหวัดเชียงรายที่ได้รับ

แหล่งข้อมูลของจังหวัดเชียงรายที่ได้รับ	จำนวน	ร้อยละ
บริษัทนำเที่ยว	10	3.6
เอกสารประชาสัมพันธ์	15	5.4
คนรู้จักแนะนำ	146	52.5
โทรทัศน์/วิทยุ	7	2.5
อินเทอร์เน็ต	14	5.0
นิตยสาร/หนังสือพิมพ์/วารสาร/บทความ	86	31.0
รวม	278	100.0

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จึงมีจำนวนไม่เท่ากัน

จากตารางที่ 4 - 7 แสดงแหล่งข้อมูลของจังหวัดเชียงรายที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้รับ ซึ่งแหล่งข้อมูลที่ได้รับมากที่สุด คือ คนรู้จักแนะนำ คิดเป็นร้อยละ 52.5 รองลงมาคือ นิตยสาร หนังสือพิมพ์ วารสาร บทความ คิดเป็นร้อยละ 31.0 ส่วนเอกสารประชาสัมพันธ์ และ อินเทอร์เน็ต อยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 5.4 และ ร้อยละ 5 ตามลำดับ บริษัทนำเที่ยว คิดเป็นร้อยละ 3.6 โดยที่แหล่งทางโทรทัศน์และวิทยุอยู่ในอัตราที่น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 2.5

ตารางที่ 4 - 8 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุผลที่มาเที่ยวจังหวัดเชียงราย

เหตุผลที่มาเที่ยวจังหวัดเชียงราย	จำนวน	ร้อยละ
ชอบ	145	31.0
ค่าครองชีพถูก	73	15.6
ปลอดภัย	93	19.9
อากาศดี	157	33.5
รวม	468	100.0

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จึงมีจำนวนไม่เท่ากัน

จากตารางที่ 4 - 8 แสดงเหตุผลที่มาเที่ยวจังหวัดเชียงราย ผลการศึกษาพบว่าสาเหตุที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกมาเที่ยวจังหวัดเชียงราย เนื่องจากเหตุผลเรื่องอากาศดีเป็นประเด็นหลัก คิดเป็นร้อยละ 33.5 รองลงมาคือเหตุผลเรื่องความชอบ คิดเป็นร้อยละ 31 ส่วนเหตุผลความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 19.9 และเรื่องค่าครองชีพที่ถูกเป็นเหตุผลที่อัตราต่ำสุด คือ คิดเป็นร้อยละ 15.6

ตารางที่ 4 - 9 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความสนใจที่จะพักแบบพำนักนาน

ความสนใจที่จะพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงราย	จำนวน	ร้อยละ
สนใจ	150	60.0
ไม่สนใจ	47	18.8
ไม่แน่ใจ	53	21.2
รวม	250	100.0

จากตารางที่ 4 - 9 แสดง ความสนใจที่จะพักแบบพำนักนานของผู้ตอบแบบสอบถาม เกินกว่าครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถามมีความสนใจในการพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงราย คิดเป็นร้อยละ 60 ไม่แน่ใจ คิดเป็นร้อยละ 21.2 และไม่สนใจคิดเป็นร้อยละ 18.8

3. ข้อมูลที่พักแบบพำนักนาน

เป็นข้อมูลเกี่ยวกับการพำนักนาน ได้แก่ ช่วงเวลาที่ต้องการพัก สถานที่ที่ต้องการพัก รูปแบบที่พัก วิธีการจ่ายค่าที่พัก ค่าใช้จ่ายที่สามารถจ่ายได้ต่อเดือน สิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก สิ่งที่ต้องการให้มีในบริเวณใกล้เคียงกับที่พัก กิจกรรมที่ต้องการ และความ ต้องการพักรวมกันเฉพาะชนชาติ แสดงในตารางที่ 4 - 10 ถึง 4 - 35 ดังนี้

ตารางที่ 4 - 10 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามช่วงเวลาที่ต้องการจะพักแบบพำนักนาน

ช่วงเวลาที่จะพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงราย	จำนวน	ร้อยละ
เดือน มกราคม	141	26.0
เดือน กุมภาพันธ์	113	20.9
เดือน มีนาคม	55	10.2
เดือน เมษายน	6	1.1
เดือน พฤษภาคม	1	0.2
เดือน มิถุนายน	2	0.4
เดือน กรกฎาคม	1	0.2
เดือน สิงหาคม	1	0.2
เดือน กันยายน	1	0.2
เดือน ตุลาคม	10	1.8
เดือน พฤศจิกายน	79	14.6
เดือน ธันวาคม	131	24.2
รวม	541	100.0

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จึงมีจำนวนไม่เท่ากัน

จากตารางที่ 4 - 10 แสดงช่วงเวลาที่ต้องการจะพักแบบพำนักนาน ช่วงเวลาของผู้ตอบแบบสอบถาม ต้องการจะพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงรายมากที่สุด คือ ช่วงเดือนธันวาคมถึง

คุณภาพพื้นที่ รองลงมา คือ พฤษจิกายน และ มีนาคม ส่วนช่วงระยะเวลาที่ต้องการมาพักน้อย คือ เดือน ตุลาคม เมษายน มิถุนายน สำหรับเดือน พฤษภาคม กรกฎาคม สิงหาคม และ กันยายน จะเป็นช่วงที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการเข้ามาพักแบบพำนักนานน้อยที่สุด

ตารางที่ 4 - 11 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุผลที่เลือก จังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่พักแบบพำนักนาน

เหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ในการพักแบบพำนักนาน	จำนวน	ร้อยละ
ชอบ	64	22.5
ค่าครองชีพถูก	69	24.2
ปลอดภัย	70	24.5
อากาศดี	82	28.8
รวม	285	100.0

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จึงมีจำนวนไม่เท่ากัน

จากตารางที่ 4 - 11 แสดงเหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่พักแบบพำนักนาน จากการศึกษาพบว่าเหตุผลที่ต้องการจะพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงรายมากที่สุดคือเรื่องอากาศ คิดเป็นร้อยละ 28.8 รองลงมาคือ ความปลอดภัย และ ค่าครองชีพถูก คือร้อยละ 24.5 และ 24.2 ตามลำดับ และเหตุผลลำดับสุดท้ายที่เลือก คือ ความชอบ คิดเป็นร้อยละ 22.5

ตารางที่ 4 - 12 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน

สถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงราย	จำนวน	ร้อยละ
ในเมือง	99	66.0
ใกล้ภูเขา	35	23.3
ริมแม่น้ำ	16	10.7
อื่นๆ	0	0.0
รวม	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 12 แสดงสถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจที่จะพักในเมืองมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66 รองลงมาคือ ใกล้เคียง และ ริมแม่น้ำ คิดเป็นร้อยละ 23.3 และ 10.7 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 - 13 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามที่พักที่ต้องการพักแบบพำนักนาน

ที่พักที่ต้องการพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงราย	จำนวน	ร้อยละ
โรงแรม	0	0.0
รีสอร์ท	8	5.4
อพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮ้าส์	96	64.0
บ้านเช่า	23	15.3
คอนโด	23	15.3
รวม	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 13 แสดงที่พักที่ต้องการพักแบบพำนักนาน ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจที่พักอพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮ้าส์ มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 64 รองลงมาเป็นบ้านเช่าและคอนโด คิดเป็นร้อยละ 15.3 สุกท้ายเป็นรีสอร์ท คิดเป็นร้อยละ 5.4

ตารางที่ 4 - 14 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามวิธีการจ่ายค่าที่พัก

วิธีการจ่ายค่าที่พัก	จำนวน	ร้อยละ
รายวัน	7	4.7
รายสัปดาห์	24	16.0
รายเดือน	119	79.3
รายปี	0	0.0
รวม	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 14 แสดงวิธีการจ่ายค่าที่พักที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่จะจ่ายค่าที่พักเป็นแบบรายเดือนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 79.3 รองลงมาคือ รายสัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 16 ส่วนแบบรายวันนักท่องเที่ยวมีความต้องการน้อยที่สุด คือ คิดเป็นร้อยละ 4.7

ตารางที่ 4 - 15 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามค่าใช้จ่ายที่สามารถจ่ายได้ต่อเดือน

ค่าใช้จ่ายที่สามารถจ่ายได้ต่อเดือน ในการพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงราย	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000 บาท (15,000 เยน)	15	10.0
5,001 – 10,000 บาท (15,000 – 30,000 เยน)	29	19.3
10,001 – 15,000 บาท (30,000 – 45,000 เยน)	57	38.0
15,001 – 20,000 บาท (45,000 – 50,000 เยน)	13	8.7
มากกว่า 20,000 ขึ้นไป (มากกว่า 50,000 เยน)	36	24.0
รวม	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 15 แสดงค่าใช้จ่ายที่สามารถจ่ายได้ต่อเดือนในการพำนักนาน ค่าใช้จ่ายที่ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายได้ต่อเดือนที่สามารถจ่ายได้สูงสุดในการพำนักนาน คือระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท (30,000 – 45,000 เยน) คิดเป็นร้อยละ 38 รองลงมาคือช่วง มากกว่า 20,000 ขึ้นไป (มากกว่า 50,000 เยน) คิดเป็นร้อยละ 24 และช่วง 5,001 – 10,000 บาท (15,000 – 30,000 เยน) คิดเป็นร้อยละ 19.3 ส่วนช่วง ต่ำกว่า 5,000 บาท (15,000 เยน) นั้น คิดเป็นร้อยละ 10 ช่วงที่มีอัตราน้อยที่สุดคือ 15,001 – 20,000 บาท (45,000 – 50,000 เยน) คิดเป็นร้อยละ 8.7

ตารางที่ 4-16 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก

สิ่งอำนวยความสะดวก หรือ บริการ ที่มีอยู่ในที่พัก	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด		
ความสงบเงียบ	8	5	7	64	43	4.02	มาก
ค่าใช้จ่ายที่ประหยัด	8	5	12	51	51	4.04	มาก
พนักงานที่สามารถสื่อสารกับคุณได้	47	18	38	17	7	2.36	น้อย
บริการทำความสะอาดห้อง	8	0	15	37	67	4.22	มาก
ห้องครัว	49	24	12	35	7	2.43	น้อย
เคเบิล ทีวี	23	23	54	20	7	2.72	ปานกลาง
บริการ ชัก-อบ-รีด	23	0	38	27	39	3.46	ปานกลาง
สวนสาธารณะ	23	17	34	15	38	3.22	ปานกลาง
สระว่ายน้ำ/สนามเทนนิส	76	0	36	8	7	1.98	น้อย
ห้องออกกำลังกาย และศูนย์สุขภาพ(ฟิตเนส)	76	0	44	0	7	1.91	น้อย
สปาและการบำรุงผิว	67	14	30	0	16	2.09	น้อย
ร้านสะดวกซื้อ	44	10	7	22	44	3.09	ปานกลาง
ร้านตัดผมและร้านเสริมสวย	55	28	22	22	0	2.09	น้อย
ห้องพยาบาล	33	5	53	29	7	2.78	ปานกลาง
ยามรักษาการณ์	23	7	15	34	48	3.61	มาก

จากตารางที่ 4 - 16 แสดง ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก จากการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก ที่ผู้แบบสอบถามให้ความสำคัญมี 3 ระดับความสำคัญ คือ มาก ปานกลาง น้อย ดังต่อไปนี้

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ บริการทำความสะอาดห้อง ค่าเฉลี่ย 4.22 ค่าใช้จ่ายที่ประหยัด ค่าเฉลี่ย 4.04 ความสงบเงียบ ค่าเฉลี่ย 4.02 และ ยามรักษาการณ์ ค่าเฉลี่ย 3.61

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ บริการ ชัก-อบ-รีด ค่าเฉลี่ย 3.46 สวนสาธารณะ ค่าเฉลี่ย 3.22 ร้านสะดวกซื้อ ค่าเฉลี่ย 3.09 ห้องพยาบาล ค่าเฉลี่ย 2.78 และเคเบิลทีวี ค่าเฉลี่ย 2.72

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ ห้องครัว ค่าเฉลี่ย 2.43 พนักงานที่สามารถสื่อสารกับ
คุณได้ ค่าเฉลี่ย 2.36 สถาปนิกและการบำรุงผิว ค่าเฉลี่ย 2.09 เท่ากับร้านตัดผมและร้านเสริมสวย สระ
ว่ายน้ำ สนามเทนนิส ค่าเฉลี่ย 1.98 ห้องออกกำลังกายและศูนย์สุขภาพ (ฟิตเนส) ค่าเฉลี่ย 1.91

ตารางที่ 4 -17 ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของสิ่งที่ต้องการให้มีในบริเวณใกล้เคียงกับที่พัก

สิ่งที่ต้องการให้มีในบริเวณ ใกล้เคียงกับที่พัก	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	ระดับ ความ สำคัญ
	น้อย ที่สุด	น้อย	ปาน กลาง	มาก	มาก ที่สุด		
ร้านอาหาร	8	5	35	36	43	3.80	มาก
ผับและบาร์	82	15	7	0	23	1.95	น้อย
บริการรถเช่า	63	20	29	8	7	2.02	น้อย
ห้างสรรพสินค้า	23	33	35	8	28	2.88	ปานกลาง
โรงภาพยนตร์	90	12	15	0	0	1.41	น้อยที่สุด
ไปรษณีย์	53	15	29	8	22	2.46	น้อย
ธนาคาร/สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา	8	5	33	36	45	3.83	มาก
อินเทอร์เน็ตคาเฟ่	35	5	20	37	30	3.17	ปานกลาง
โรงพยาบาล	8	20	40	37	22	3.35	ปานกลาง

จากตารางที่ 4 - 17 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของสิ่งที่ต้องการให้มีในบริเวณใกล้เคียง
กับที่พัก พบว่าความสำคัญของสิ่งที่ต้องการให้มีในบริเวณใกล้เคียงกับที่พักที่ผู้ตอบแบบสอบถาม
ให้ความสำคัญมี 3 ระดับความสำคัญ คือ มาก ปานกลาง น้อย ดังต่อไปนี้

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ธนาคารหรือ สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา ค่าเฉลี่ย 3.83
และร้านอาหาร ค่าเฉลี่ย 3.8

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ โรงพยาบาล ค่าเฉลี่ย 3.35 อินเทอร์เน็ตคาเฟ่
ค่าเฉลี่ย 3.17 และห้างสรรพสินค้า ค่าเฉลี่ย 2.88

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ ไปรษณีย์ ค่าเฉลี่ย 2.46 บริการรถเช่า ค่าเฉลี่ย 2.02
และผับและบาร์ ค่าเฉลี่ย 1.95

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญน้อยที่สุด ได้แก่ โรงภาพยนตร์ ค่าเฉลี่ย 1.41

ตารางที่ 4 - 18 ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของกิจกรรมที่ต้องการ

กิจกรรมที่ต้องการ	ระดับความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด		
การเที่ยวชม	40	33	40	7	7	2.28	น้อย
การท่องเที่ยว	41	28	15	29	14	2.58	ปานกลาง
กอล์ฟ	82	7	18	20	0	1.81	น้อย
การสอนทำอาหาร	70	20	30	0	7	1.85	น้อย
การสอนศิลปะและงานฝีมือ	74	8	30	8	7	1.94	น้อย
งานจัดสวน	60	22	14	16	15	2.24	น้อย
เรียนภาษาไทย	36	5	56	15	15	2.75	ปานกลาง

จากตารางที่ 4 - 18 แสดงค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของกิจกรรมที่ต้องการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญของกิจกรรม 2 ระดับความสำคัญ คือ ปานกลาง น้อย ดังต่อไปนี้

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ การเรียนภาษาไทย ค่าเฉลี่ย 2.75 และการท่องเที่ยว ค่าเฉลี่ย 2.58

สิ่งที่ให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ การเที่ยวชม ค่าเฉลี่ย 2.28 งานจัดสวน ค่าเฉลี่ย 2.24 การสอนศิลปะและงานฝีมือ ค่าเฉลี่ย 1.94 การสอนทำอาหาร ค่าเฉลี่ย 1.85 และกอล์ฟ ค่าเฉลี่ย 1.81

ตารางที่ 4 - 19 ความต้องการพักแบบพำนักนารวมกันเฉพาะชนชาติเดียวกัน

ความต้องการพักแบบพำนักนารวมกันเฉพาะชนชาติเดียวกัน	จำนวน	ร้อยละ
ต้องการ	0	0.0
ไม่ต้องการ	150	100.0
รวม	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 19 แสดงความต้องการพักแบบพำนักนารวมกันเฉพาะชนชาติเดียวกัน จากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 150 คน ไม่ต้องการพักรวมกันเฉพาะชนชาติเดียวกัน

ตารางที่ 4 - 20 ความสนใจพักแบบพำนัคนานจำแนกตามแหล่งข้อมูล

ความสนใจที่จะพักแบบพำนัคนาน	สุมแบบบังเอิญ		พักโรงแรม		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สนใจ	120	48.0	30	12.0	150	60.0
ไม่สนใจ	37	14.8	10	4.0	47	18.8
ไม่แน่ใจ	43	17.2	10	4.0	53	21.2
รวม	200	80.0	50	20.0	250	100.0

จากตารางที่ 4 - 20 แสดงความสนใจพักแบบพำนัคนานจำแนกตามแหล่งข้อมูลพบว่า ทั้ง 2 แหล่งมีความสนใจที่จะพักแบบพำนัคนานในจังหวัดเชียงราย โดยสุมแบบบังเอิญมีความสนใจคิดเป็นร้อยละ 48.0 ส่วนนักท่องเที่ยวที่พักโรงแรมมีความสนใจคิดเป็นร้อยละ 12.0

ตารางที่ 4 - 21 สถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนัคนานในจังหวัดเชียงรายจำแนกตามแหล่งข้อมูล

สถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนัคนาน ในจังหวัดเชียงราย	สุมแบบบังเอิญ		พักโรงแรม		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ในเมือง	74	49.3	25	16.7	99	66.0
ใกล้ภูเขา	30	20.0	5	3.3	35	23.3
ริมแม่น้ำ	16	10.7	0	0.0	16	10.7
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	120	80.0	30	20.0	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 21 แสดงสถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนัคนานในจังหวัดเชียงรายจำแนกตามแหล่งข้อมูลพบว่า ทั้ง 2 แหล่งมีความสนใจที่จะพักในเมืองมากที่สุด โดยสุมแบบบังเอิญมีความสนใจคิดเป็นร้อยละ 49.3 ส่วนนักท่องเที่ยวที่พักโรงแรมมีความสนใจคิดเป็นร้อยละ 16.7

ตารางที่ 4 - 22 ที่พักที่ต้องการพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงรายจำแนกตามแหล่งข้อมูล

ที่พักที่ต้องการพักแบบพำนักนาน ในจังหวัดเชียงราย	สัปดาห์แบบบังเอิญ		พักโรงแรม		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โรงแรม	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รีสอร์ท	3	2.0	5	3.4	8	5.4
อพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮาส์	76	50.7	20	13.3	96	64.0
บ้านเช่า	23	15.3	0	0.0	23	15.3
คอนโด	18	12.0	5	3.3	23	15.3
รวม	120	80.0	30	20.0	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 22 แสดงที่พักที่ต้องการพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงรายจำแนกตามแหล่งข้อมูลพบว่า ทั้ง 2 แหล่งมีความสนใจที่จะพักอพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮาส์มากที่สุด โดยสัปดาห์แบบบังเอิญมีความสนใจคิดเป็นร้อยละ 50.7 ส่วนนักท่องเที่ยวที่พักโรงแรมมีความสนใจคิดเป็นร้อยละ 13.3

ตารางที่ 4 - 23 เหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ในการพำนักนาน จำแนกตามเพศ

เหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงราย	ชาย		หญิง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชอบ	50	17.6	14	4.9	64	22.5
ค่าครองชีพถูก	48	16.8	21	7.4	69	24.2
ปลอดภัย	56	19.6	14	4.9	70	24.5
อากาศดี	61	21.4	21	7.4	82	28.8
อื่นๆ	0	0.0	0	0.00	0	0.0
รวม	214	75.4	70	24.6	285	100.0

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จึงมีจำนวนไม่เท่ากัน

จากตารางที่ 4 - 23 แสดงเหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่พักแบบพำนักนานจำแนกตามเพศ เพศชายมีเหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงราย คือ อากาศดี คิดเป็นร้อยละ 21.4 และปลอดภัย ร้อยละ 19.6 ในขณะที่เพศหญิงมีเหตุผลเกี่ยวกับ ค่าครองชีพที่ถูก เท่ากับ อากาศดี คิดเป็นร้อยละ 7.4

ตารางที่ 4 - 24 เหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ในการพำนักนาน จำแนกตามอายุ

เหตุผลที่เลือก จังหวัดเชียงราย	20-29ปี		30-39ปี		40-49ปี		50ปีขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชอบ	7	2.5	14	4.9	0	0.0	43	15.1	64	22.5
ค่าครองชีพถูก	7	2.5	7	2.5	16	5.6	39	13.6	69	24.2
ปลอดภัย	0	0.0	7	2.5	16	5.6	47	16.4	70	24.5
อากาศดี	0	0.0	7	2.5	8	2.8	67	23.5	82	28.8
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	14	5.0	35	12.4	40	14.0	196	68.6	285	100.0

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จึงมีจำนวนไม่เท่ากัน

จากตารางที่ 4 - 24 แสดงเหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ในการพำนักนานจำแนกตามอายุ ผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีช่วงอายุ 20-29 ปีและ 30-39 ปี จะมีเหตุผลในการเลือกจังหวัดเชียงราย คือ ความชอบ คิดเป็นร้อยละ 2.5 และ 4.9 ตามลำดับ ในขณะที่ช่วงอายุ 40-49 ปี จะมีเหตุผลเกี่ยวกับ ค่าครองชีพที่ถูก และปลอดภัยเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 5.6 ส่วนช่วงอายุ 50 ปีขึ้นไปจะมีเหตุผลเรื่องอากาศดีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 23.5

ตารางที่ 4 - 25 เหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ในการพำนักนาน จำแนกตามสถานภาพการทำงาน

เหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงราย	เกษียณอายุ		ทำงาน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชอบ	27	9.5	37	13.0	64	22.5
ค่าครองชีพถูก	34	11.9	35	12.3	69	24.2
ปลอดภัย	42	14.7	28	9.8	70	24.5
อากาศดี	52	18.3	30	10.5	82	28.8
อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.0
รวม	155	54.4	130	45.6	285	100.0

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จึงมีจำนวนไม่เท่ากัน

จากตารางที่ 4 - 25 เหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ในการพำนักนาน จำแนกตามสถานภาพการทำงาน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถาม ที่เกษียณอายุแล้ว จะให้ความสำคัญเกี่ยวกับอากาศดี และความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 18.3 และ 14.7 ตามลำดับ ในขณะที่ผู้ที่ทำงาน จะให้ความสำคัญเกี่ยวกับความชอบ และ ค่าครองชีพที่ถูก คิดเป็นร้อยละ 13.0 และ 12.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 - 26 เหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ในการพำนักนาน จำแนกตามรายได้

เหตุผลที่เลือก จังหวัดเชียงราย	10,000- 100,000 เยน		100,001- 200,000 เยน		200,001 - 300,000 เยน		มากกว่า 300,000 เยน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชอบ	44	15.4	5	1.7	7	2.5	8	2.9	64	22.5
ค่าครองชีพถูก	44	15.4	13	4.6	12	4.2	0	0.0	69	24.2
ปลอดภัย	44	15.4	21	7.4	5	1.7	0	0.0	70	24.5
อากาศดี	29	10.2	25	8.8	23	8.1	5	1.7	82	28.8
อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	161	56.4	64	22.5	47	16.5	13	4.6	285	100.0

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ จึงมีจำนวนไม่เท่ากัน

จากตารางที่ 4 - 26 แสดงเหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นสถานที่ในการพำนักนานจำแนกตามรายได้ ผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีช่วงรายได้ 10,000 – 100,000 เยนต่อเดือนจะให้ความสำคัญเกี่ยวกับความชอบ ค่าครองชีพถูกและปลอดภัยในอัตราร้อยละที่เท่ากันคือ คิดเป็นร้อยละ 15.4 ส่วนช่วงรายได้ 100,001 – 200,000 เยนต่อเดือน และ 200,001 – 300,000 เยนต่อเดือน จะให้ความสำคัญเกี่ยวกับ อากาศดี คิดเป็นร้อยละ 8.8 และ 8.1 ตามลำดับ ในขณะที่ช่วงรายได้มากกว่า 300,000 เยนขึ้นไปจะให้ความสำคัญเกี่ยวกับความชอบ คิดเป็นร้อยละ 2.9

ตารางที่ 4-27 สถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน จำแนกตามเพศ

สถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนัก นานในจังหวัดเชียงราย	ชาย		หญิง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ในเมือง	78	52.0	14	9.3	92	61.3
ใกล้ภูเขา	28	18.6	7	4.7	35	23.3
ริมแม่น้ำ	16	10.7	0	0.0	16	10.7
อื่นๆ	7	4.7	0	0.0	7	4.7
รวม	129	86.0	21	14.0	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 27 แสดงสถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนานจำแนกตามเพศ ผลการศึกษาพบว่า ทั้งเพศชาย และเพศหญิง มีความต้องการจะพักอยู่ในเมืองมากที่สุด โดยเพศชายคิดเป็นร้อยละ 52.0 เพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 9.3 รองลงมาคือ ใกล้ภูเขา เพศชายคิดเป็นร้อยละ 18.6 เพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 4.7

ตารางที่ 4-28 สถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน จำแนกตามอายุ

สถานที่ที่ต้องการ พักแบบพำนักนาน ในจังหวัดเชียงราย	20-29ปี		30-39ปี		40-49ปี		50ปีขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ในเมือง	7	4.7	7	4.7	16	10.7	62	41.2	92	61.3
ใกล้ภูเขา	0	0.0	7	4.7	8	5.3	20	13.3	35	23.3
ริมแม่น้ำ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	16	10.7	16	10.7
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	7	4.7	7	4.7
รวม	7	4.7	14	9.4	24	16.0	75	69.9	150	100.0

จากตารางที่ 4-28 แสดงสถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน จำแนกตามอายุ ผลการศึกษาพบว่าทุกช่วงอายุ มีความต้องการพักในเมือง คือ ช่วงอายุ 20-29 ปี และช่วงอายุ 30-39 ปี คิดเป็นร้อยละ 4.7 ในขณะที่ช่วงอายุ 40-49 ปี คิดเป็นร้อยละ 10.7 และ อายุ 50 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 41.2

ตารางที่ 4 - 29 สถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน จำแนกตามสถานภาพการทำงาน

สถานที่ที่ต้องการพักแบบ พำนักนานในจังหวัดเชียงราย	เกษียณอายุ		ทำงาน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ในเมือง	52	34.3	40	26.7	92	61.3
ใกล้ภูเขา	15	10.0	20	13.3	35	23.3
ริมแม่น้ำ	0	0.0	16	10.7	16	10.7
อื่นๆ	7	4.7	0	0.0	7	4.7
รวม	74	49.3	76	50.7	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 29 แสดงสถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน จำแนกตามสถานภาพการทำงาน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามทั้งที่เป็นผู้เกษียณอายุ และผู้ที่ทำงาน ต่างต้องการพักในเมือง เช่นเดียวกัน โดย ผู้ที่เกษียณอายุจะต้องการพักในเมืองคิดเป็นร้อยละ 34.3 และใกล้ภูเขา คิดเป็นร้อยละ 10.0 ส่วนผู้ที่ทำงาน ต้องการพักในเมือง คิดเป็นร้อยละ 26.7 และใกล้ภูเขา คิดเป็นร้อยละ 13.3

ตารางที่ 4 - 30 สถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน จำแนกตามรายได้

สถานที่ที่ ต้องการพัก	10,000 - 100,000 เยน		100,001 - 200,000 เยน		200,001 - 300,000 เยน		มากกว่า 300,000 เยน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ในเมือง	51	34.0	26	17.3	15	10.0	0	0.0	92	61.3
ใกล้ภูเขา	8	5.3	8	5.3	14	9.4	5	3.3	35	23.3
ริมแม่น้ำ	8	5.3	0	0.0	0	0.0	8	5.4	16	10.7
อื่นๆ	0	0.0	7	4.7	0	0.0	0	0.0	7	4.7
รวม	67	44.6	31	27.3	29	19.4	13	8.7	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 30 แสดงสถานที่ที่ต้องการพักแบบพำนักนาน จำแนกตามรายได้ ผลศึกษาพบว่าแต่ละช่วงมีความต้องการที่แตกต่างกัน ช่วงรายได้ 10,000 - 100,000 เยน , 100,001 - 200,000 เยน และ 100,001 - 200,000 เยนต่อเดือน จะมีความต้องการที่พักในเมือง คิดเป็นร้อยละ 34.0, 17.3 และ 10.0 ตามลำดับ และช่วงรายได้ มากกว่า 300,000 เยน ต่อเดือน ต้องการพักริมแม่น้ำ คิดเป็นร้อยละ 5.4

ตารางที่ 4 - 31 รูปแบบของที่พักที่ต้องการ จำแนกตามเพศ

ที่พักที่ต้องการพักแบบพำนัก ในจังหวัดเชียงราย	ชาย		หญิง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โรงแรม	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รีสอร์ท	7	4.7	1	0.7	8	5.4
อพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮาส์	83	55.3	13	8.7	96	64.0
บ้านเช่า	23	15.3	0	0.0	23	15.3
คอนโด	16	10.6	7	4.7	23	15.3
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	129	85.9	21	14.1	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 31 แสดงรูปแบบของที่พักที่ต้องการ จำแนกตามเพศ ผลจากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามทั้งเพศชาย และเพศหญิงมีความต้องการพัก อพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮาส์ มากที่สุด โดยเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 55.3 และเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 8.7

ตารางที่ 4 - 32 รูปแบบของที่พักที่ต้องการ จำแนกตามอายุ

ที่พักที่ต้องการ พักแบบพำนัก นานในจังหวัด เชียงราย	20-29ปี		30-39ปี		40-49ปี		50ปีขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โรงแรม	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.00
รีสอร์ท	0	0.0	0	0.0	0	0.0	8	5.4	8	5.4
อพาร์ทเมนต์/ เกสต์เฮาส์	7	4.7	7	4.7	13	8.6	69	46.0	96	64.0
บ้านเช่า	0	0.0	7	4.7	8	5.3	8	5.3	23	15.3
คอนโด	0	0.0	0	0.0	3	2.0	20	13.3	23	15.3
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	7	4.7	14	9.4	24	15.9	105	70.0	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 32 แสดงรูปแบบของที่พักที่ต้องการ จำแนกตามอายุ ผลการศึกษาพบว่าทุกช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม มีความต้องการพัก อพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮ้าส์ มากที่สุด คือ ช่วงอายุ 20 – 29 ปี และ ช่วงอายุ 30-39 ปี คิดเป็นร้อยละ 4.7 ส่วนช่วงอายุ 40-49 ปี คิดเป็นร้อยละ 8.6 และอายุ 50 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 46.0

ตารางที่ 4 - 33 รูปแบบของที่พักที่ต้องการ จำแนกตามสถานภาพการทำงาน

ที่พักที่ต้องการพักแบบพำนักนาน ในจังหวัดเชียงราย	เกษียณอายุ		ทำงาน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โรงแรม	0	0.0	0	0.0	0	0.00
รีสอร์ท	3	2.0	5	3.4	8	5.4
อพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮ้าส์	48	32.0	48	32.0	96	64.0
บ้านเช่า	8	5.3	15	10.0	23	15.3
คอนโด	15	10.0	8	5.3	23	15.3
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	74	49.3	76	50.7	150	100.0

จากตารางที่ 4 – 33 แสดงรูปแบบของที่พักที่ต้องการ จำแนกตามสถานภาพการทำงาน ผลการศึกษาพบว่าทั้งผู้ที่เกษียณอายุ และผู้ที่ทำงานต่างมีความต้องการพักอพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮ้าส์ มากที่สุดในอัตราร้อยละที่เท่ากัน คือคิดเป็นร้อยละ 32.0

ตารางที่ 4 - 34 รูปแบบของที่พักที่ต้องการ จำแนกตามรายได้

ที่พักที่ต้องการ พักแบบพำนัก นานในจังหวัด เชียงราย	10,000- 100,000 เยน		100,001- 200,000 เยน		200,001 - 300,000 เยน		มากกว่า 300,000 เยน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โรงแรม	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รีสอร์ท	3	2.0	0	0.0	0	0.0	5	3.4	8	5.4
อพาร์ทเมนต์/ เกสต์เฮาส์	55	36.7	23	15.3	10	6.7	8	5.3	96	64.0
บ้านเช่า	8	5.3	8	5.3	7	4.7	0	0.0	23	15.3
คอนโด	1	0.7	10	6.6	12	8.0	0	0.0	23	15.3
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.0
รวม	67	44.7	41	27.2	29	19.4	13	8.7	150	100.0

จากตารางที่ 4 - 34 แสดงรูปแบบของที่พักที่ต้องการ จำแนกตามรายได้ ผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีช่วงรายได้ 10,000 – 100,000 เยน 100,001 -200,000 เยน และ มากกว่า 300,000 เยน ต่อเดือน มีความต้องการพัก อพาร์ทเมนต์/เกสต์เฮาส์ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.7 , 15.3 และ 5.3 ตามลำดับ ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่มีช่วงรายได้ 200,001 – 300,000 เยน ต่อเดือน มีความต้องการพักคอนโดมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 8.0

ตารางที่ 4 - 35 ระดับความสำคัญในด้านถึงอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีอยู่ในที่พักจำแนกตามสถานภาพการทำงาน

ถึงอำนวยความสะดวกหรือบริการ ที่มีอยู่ในที่พัก	เกษียณอายุ			ระดับ ความ สำคัญ	ทำงาน			ระดับ ความ สำคัญ	รวม		
	ค่าเฉลี่ย				ค่าเฉลี่ย				ค่าเฉลี่ย	ระดับ ความ สำคัญ	
	5	4	3		2	1	5				4
1.ความสงบเงียบ	20	39	7	0	0	4.20	มาก	มาก	3.82	4.02	มาก
2.ค่าใช้จ่ายที่ประหยัด	28	26	12	0	0	4.24	มาก	มาก	3.82	4.04	มาก
3.พนักงานที่สามารถสื่อสารกับคุณได้	7	7	24	13	15	2.67	ปานกลาง	น้อย	2.03	2.36	น้อย
4.บริการทำความสะอาดห้อง	37	22	7	0	0	4.45	มาก	มาก	3.97	4.22	มาก
5.ห้องครัว	7	22	12	5	20	2.86	ปานกลาง	น้อย	1.95	2.43	น้อย
6.เคเบิลทีวี	0	12	32	15	7	2.74	ปานกลาง	ปานกลาง	2.70	2.72	ปานกลาง
7.บริการซัก-อบ-รีด	19	17	23	0	7	3.62	มาก	ปานกลาง	3.30	3.46	ปานกลาง
8.สวนสาธารณะ	22	0	29	5	10	3.29	ปานกลาง	ปานกลาง	3.15	3.22	ปานกลาง
9.สระว่ายน้ำ/สนามเทนนิส	7	8	21	0	30	2.42	น้อย	น้อยที่สุด	1.49	1.98	น้อย
10.ห้องออกกำลังกายและศูนย์สุขภาพ	7	0	29	0	30	2.30	น้อย	น้อยที่สุด	1.49	1.91	น้อย
11.สปาและการบำรุงผิว	8	0	22	7	29	2.26	น้อย	น้อย	1.90	2.09	น้อย
12.ร้านสะดวกซื้อ	29	7	7	10	13	3.44	ปานกลาง	ปานกลาง	2.72	3.09	ปานกลาง
13.ร้านตัดผมและร้านเสริมสวย	0	15	7	15	29	2.12	น้อย	น้อย	2.05	2.09	น้อย
14.ห้องพยาบาล	7	21	23	0	15	3.08	ปานกลาง	น้อย	2.46	2.78	ปานกลาง
15.ยามรักษาการณ์	27	24	0	0	15	3.73	มาก	ปานกลาง	3.48	3.61	มาก

จากตารางที่ 4 - 35 แสดงระดับความสำคัญในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีอยู่ในที่พักจำแนกตามสถานภาพการทำงาน จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่เกษียณอายุ และผู้ที่ทำงาน จะให้ระดับความสำคัญทั้งเหมือน และแตกต่างกัน ในระดับที่เหมือนกัน ได้แก่ บริการทำความสะอาดห้อง ค่าใช้จ่ายที่ประหยัด และความสงบเงียบ ให้ระดับความสำคัญมาก ส่วน สวนสาธารณะ ร้านสะดวกซื้อ และ เคมิลทีวี ให้ระดับความสำคัญปานกลาง ส่วนร้านตัดผมและร้านเสริมสวย และสปาและการบำรุงผิว ให้ระดับความสำคัญน้อย

ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆนอกเหนือจากที่กล่าวไปแล้ว ผู้ที่เกษียณอายุแล้ว จะให้ระดับความสำคัญสูงกว่าผู้ที่ทำงาน

The logo of Chiang Mai University is a circular emblem. In the center is a stylized elephant facing left, with a decorative tusk. Above the elephant is a traditional Thai lamp (Lampang) with a flame. The emblem is surrounded by a circular border containing the university's name in Thai script at the top and 'CHIANG MAI UNIVERSITY 1964' at the bottom. There are also decorative floral motifs on the sides.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สมมติฐานในการลงทุน

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกษตรที่เข้าสู่ได้ข้อมูลเกี่ยวกับ ลักษณะของลูกค้า ประเภทการบริการทั้งการบริการหลัก และการบริการเสริมต่าง ๆ ประกอบด้วย

- สภาพตลาดและแนวโน้ม
- ส่วนประสมการตลาด
- โอกาสและอุปสรรค
- กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ซึ่งจะได้นำมาเป็นข้อสมมติฐานในการศึกษา ดังนี้

1. สภาพตลาดและแนวโน้ม

จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการจะมีความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน เรื่องจำนวนนักท่องเที่ยวหรือแขกที่มาพัก จะขึ้นอยู่กับสภาพภูมิอากาศในแต่ละฤดูกาล และแตกต่างกันตามเชื้อชาติ นักท่องเที่ยวที่มาพักจะมีจำนวนมากในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว คือ ระหว่างเดือนพฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ ส่วนฤดูฝนจะถือว่าเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวจะลดลงถึงร้อยละ 30 หรือร้อยละ 50 นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นจะนิยมมาพักในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวมากที่สุด แต่เมื่อถึงช่วงฤดูฝนจะเปลี่ยนเป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรปแทน อัตราการเจริญเติบโตของที่พักจะขึ้นอยู่กับสภาพการจัดการของแต่ละแห่งและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้ากลุ่มเดิมที่เคยมาพัก ส่วนเรื่องการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการด้วยกันเองจะไม่รุนแรง เนื่องจากในแต่ละแห่งจะมีกลุ่มลูกค้าของตนเอง ทั้งเชื้อชาติ และลักษณะการเข้าพัก เป็นครอบครัว เดินทางเป็นคู่ หรือเดินทางเพียงลำพัง สำหรับ นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น จะนิยมพักในสถานที่เดิมไม่กระจ่ายไปตามที่พักต่าง ๆ เนื่องจากนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้จะเลือกที่พักจากการแนะนำของคนรู้จักและหนังสือท่องเที่ยวภาษาญี่ปุ่น

2. ส่วนประสมการตลาด

ส่วนประสมการตลาดของกิจการพำนักนันทนาการประกอบด้วย 4 ส่วน ดังนี้

- ผลิตภัณฑ์ (Product)
- ราคา (Price)
- ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)
- การส่งเสริมการขาย (Promotion)

2.1 ผลิตภัณฑ์ (Product)

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่าเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ปลูกสร้างในที่คืนหรือบริเวณบ้านของตนเอง มุ่งเน้นที่จะเสนอราคาห้องพักในราคาที่ไม่แพง ห้องพักรูปร่างเล็กถึงปานกลาง มีทั้งห้องพักที่มีห้องน้ำในตัวและห้องน้ำรวม อุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก จะมีเพียงเครื่องปรับอากาศ พัดลม และเครื่องทำน้ำอุ่นเท่านั้น ไม่มีโทรทัศน์ และโทรศัพท์ แต่บางแห่งจะมีบริการโทรทัศน์ส่วนกลางบริเวณห้องโถง (Lobby) มีพนักงานทำความสะอาดห้องพักทุกวัน นอกจากนี้บริการด้านห้องพักแล้วเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ยังมีการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มร่วมด้วย ส่วนเรื่องการบริการทัวร์ บริการรถเช่า บริการนวดแผนโบราณ บริการจองตั๋วเครื่องบิน เหล่านี้ถือเป็นรายได้เสริมที่ผู้ประกอบการจะได้รับจากส่วนแบ่งค่าบริการดังกล่าวจากผู้ประกอบการนั้น ๆ

2.2 ราคา (Price)

การตั้งราคาห้องพักจะแตกต่างกันในด้านของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในห้องพัก เช่น ห้องพักที่มีเครื่องปรับอากาศ, ห้องน้ำในตัวจะมีราคาสูงกว่าห้องพักที่ไม่มีเครื่องปรับอากาศ และ ใช้ห้องน้ำรวม ห้องพักที่ยังอยู่ในสภาพใหม่ ทั้งความสะดวกของอุปกรณ์ตกแต่งห้อง หรือการได้รับการปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้น จะมีราคาสูงกว่าห้องพักที่มีสภาพเก่า แต่อย่างไรก็ตามเมื่อเทียบราคาห้องพักของเกสต์เฮาส์กับโรงแรมหรือรีสอร์ทแล้วพบว่าราคาจะต่ำมาก ซึ่งราคาห้องพักจะอยู่ในช่วง 80 – 800 บาทต่อคืน แต่ราคาของผู้ประกอบการส่วนใหญ่เสนอจะอยู่ที่ 150 บาทต่อคืน สำหรับห้องพัดลม และ 400 บาทต่อคืนสำหรับห้องปรับอากาศ

2.3 ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)

ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการกล่าวว่าสถานที่พักที่อยู่ในเมือง มีการเดินทางไปที่สะดวกสบายจะสำคัญอย่างยิ่งกับการตัดสินใจใช้บริการของนักท่องเที่ยว และอีกช่องทางหนึ่งที่ผู้ประกอบการเลือกใช้คือ ให้ผู้ขับซิปรถสามล้อเครื่องรับจ้าง หรือรถยนต์สี่ล้อรับจ้างพานักท่องเที่ยวจากจุดต่าง ๆ ในตัวเมือง เช่น สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงราย มายังที่พัก

2.4 การส่งเสริมการขาย (Promotion)

ในด้านการส่งเสริมการขายผู้ประกอบการให้สัมภาษณ์ว่า เริ่มต้นประชาสัมพันธ์ผ่านศูนย์ข้อมูลนักท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย สำนักงานการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย (ททท.) การโฆษณาผ่านทางอินเทอร์เน็ต และอีก 2 วิธีที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดไม่มีค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์คือ การสำรวจสถานที่พักของหนังสือท่องเที่ยวต่าง ๆ เช่น Guide Book, Lonely Planet และการแนะนำจากลูกค้าเก่าสู่ลูกค้าใหม่ สำหรับช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว (Low Season) ผู้ประกอบการบางรายจะมีการส่งเสริมการขายโดยการลดราคาห้องพักลง

3. โอกาสและอุปสรรค

โอกาส

รัฐบาลมีนโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ อีกทั้งจังหวัดเชียงรายได้รับการสนับสนุนให้เป็นจังหวัดท่องเที่ยว โดยเฉพาะนโยบายที่ผลักดันให้จังหวัดเชียงรายเป็นหนึ่งในพื้นที่ 12 จังหวัด ที่กำหนดให้เป็นเมืองรองสแตย์ และยังคงได้รับข้อเสนอเรื่องการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) อีกด้วย อีกทั้งยังเป็นจังหวัดที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย มีแหล่งท่องเที่ยวสวยงามจำนวนมาก

อุปสรรค

1. ปัญหาเรื่องฤดูกาลท่องเที่ยวจะเป็นปัญหาสำคัญของธุรกิจท่องเที่ยว เนื่องจากในช่วงฤดูฝนจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง ทำให้รายได้ในช่วงนี้ลดลงกว่าร้อยละ 50 ทำให้ผู้ประกอบการต้องหารายได้เสริมจากธุรกิจอื่น หรือเปลี่ยนกลุ่มลูกค้า
2. ปัญหาเรื่องรายได้จากห้องพักที่มีราคาถูก ทำให้ผู้ประกอบการต้องมียาได้จากบริการเสริมอื่น ๆ เช่น การจัดทัวร์ การจัดการรถเช่า ทั้ง รถยนต์และมอเตอร์ไซด์ เป็นต้น

4. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในการศึกษาจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์สามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดังนี้

1. กลุ่มนักท่องเที่ยวกลุ่มเดิมที่เคยมาพัก
2. กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เข้ามาโดยไม่ได้จองล่วงหน้า (walk in) ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ นักท่องเที่ยวที่ได้รับข้อมูลที่พักลูกค้ากลุ่มที่ 1 และนักท่องเที่ยวที่ได้รับข้อมูลด้านที่พักจากหนังสือ นิตยสาร อินเทอร์เน็ต ศูนย์ข้อมูลนักท่องเที่ยว

ซึ่งลูกค้าทั้ง 2 กลุ่ม ไม่ได้เป็นตัวกำหนดว่าจะต้องเป็นลูกค้าชนชาติใด แต่หากพิจารณาเฉพาะกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่น พบว่านิยมพักในบริเวณตัวเมืองมากที่สุด และการเข้าพักจะได้รับข้อมูลที่พักจากการแนะนำของคนรู้จัก จากหนังสือ Guide book และ Lonely Planet กลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นค่อนข้างจะต้องการการบริการที่พิถีพิถันเป็นพิเศษ มากกว่าลูกค้าชนชาติอื่น

ในส่วนความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามที่จะพักแบบพำนักนานในจังหวัดเชียงราย จากตารางที่ 4 - 9 และตารางที่ 4 - 20 พบว่ามีความสนใจพักแบบพำนักนาน จำนวน 150 ราย จากทั้งหมด 250 ราย ดังนี้

All rights reserved

ตารางที่ 4-36 ความสนใจพักแบบพำนักรวมจำแนกตามแหล่งข้อมูลนักท่องเที่ยว

ความสนใจที่จะพักแบบพำนักรวม	สุมแบบบังเอิญ		พักโรงแรม		รวม	
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ
สนใจ	120	60.0	30	60.0	150	60.0
ไม่สนใจ	37	18.5	10	20.0	47	18.8
ไม่แน่ใจ	43	21.5	10	20.0	53	21.2
รวม	200	100.0	50	100.0	250	100.0

จากตารางที่ 4-36 พบว่านักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นทั้งจากการสุมแบบบังเอิญและพักโรงแรมสนใจที่จะพักแบบพำนักรวมมากที่สุด ในจำนวน 120 และ 30 คน ตามลำดับ

ซึ่งสามารถกำหนดข้อสมมติฐานในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักรวมสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย ได้ดังต่อไปนี้

1. ขนาดธุรกิจ

กำหนดให้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักรวมสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย มีรูปแบบการประกอบการเป็นเกสต์เฮาส์ขนาดเล็ก มีห้องพักจำนวน 20 ห้อง โดยดำเนินงานในรูปแบบของส่วนบุคคล (มิ่งสรรพ์ ขาวสะอาดและคณะ, 2548: 272) เนื่องจากมีความยืดหยุ่นสูงในการบริหารงานทำให้ง่ายต่อการจัดการ และส่งผลให้ประสิทธิภาพการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

2. เงินลงทุน

ใช้เงินลงทุนส่วนตัวของผู้เป็นเจ้าของทั้งจำนวน

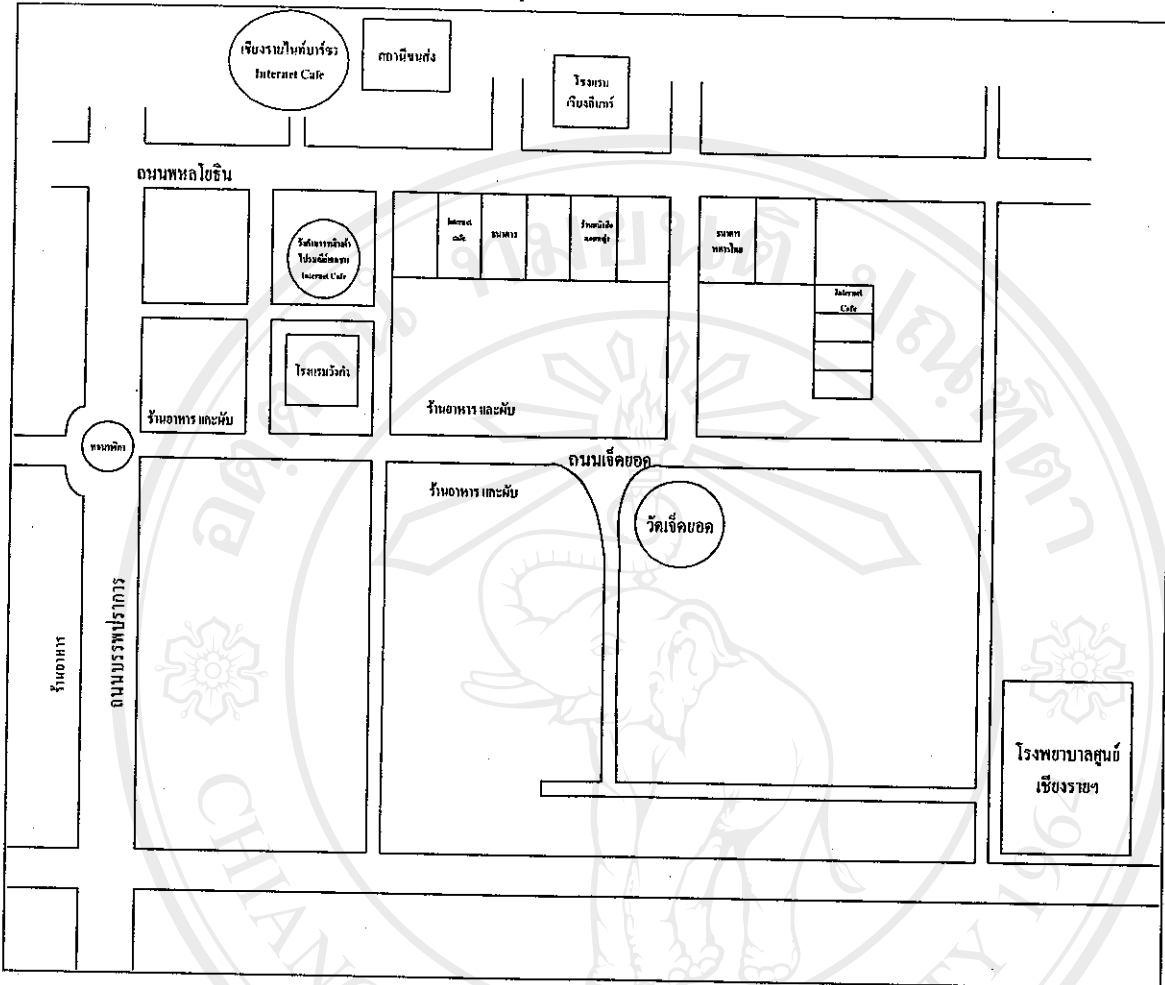
3. การจ้างแรงงาน

มีพนักงานประจำ 3 ตำแหน่ง คือ ผู้จัดการ 1 ตำแหน่ง อัตราเงินเดือน 10,000 บาท แม่บ้าน 2 ตำแหน่ง อัตราเงินเดือนตำแหน่งละ 4,260 บาท ส่วนยามรักษาการณ์จ้างจากบริษัทรักษาความปลอดภัย ซึ่งทำหน้าที่เฉพาะช่วงกลางคืน

4. สถานที่ตั้ง

ที่ตั้งโครงการควรอยู่ในเมือง เป็นย่านที่สงบ มีธนาคารหรือสถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา ร้านอาหารและโรงพยาบาลอยู่ไม่ไกล ซึ่งทำเลที่ตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยวมีหลายจุดด้วยกัน เช่น บริเวณถนนเจ็ดยอด ถนนบรรพปราการ ถนนพหลโยธิน แผนที่ทำเลดังกล่าวแสดงไว้ใน ภาพที่ 4-1

ภาพที่ 4-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการธุรกิจที่พักแบบพำนักนาน



การวิเคราะห์ด้านการตลาด

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยระบุจำนวนนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่เดินทางมายังจังหวัดเชียงรายในปีพ.ศ.2547 แบ่งตามสถานที่พักได้ดังนี้

พักตามเกสต์เฮาส์จำนวน	1,320 คน	คิดเป็นร้อยละ	11.8
พักโรงแรม	9,871 คน	คิดเป็นร้อยละ	88.2
รวมทั้งสิ้น	11,191 คน	คิดเป็นร้อยละ	100.0

จากข้อมูลในปีเดียวกันนี้พบว่านักท่องเที่ยวที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไปจากทุกเชื้อชาติมีจำนวน 243,872 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 21.2 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549) จากข้อมูลดังกล่าวนำมาอนุมานใช้ในการคำนวณหานักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่พักโรงแรมที่มีอายุตั้งแต่ 45 ขึ้นไป ได้เท่ากับ 2,093 คน จากการคำนวณดังนี้

ประมาณการนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่พักโรงแรมที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป

$$= 21.2 \% \times \text{จำนวนนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่พักโรงแรม}$$

$$= 21.2 \% \times 9,871$$

$$= 2,093 \text{ คน}$$

และจากตารางที่ 4 – 20 พบว่านักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นตามแหล่งที่พักโรงแรมมีความสนใจพักแบบพำนักรถจักรยานจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 60 ดังแสดงในตารางที่ 4 - 37

ตารางที่ 4 – 37 แสดงจำนวนผู้สนใจพักแบบพำนักรถจักรยาน

แหล่งข้อมูล	สนใจ		ไม่สนใจ		ไม่แน่ใจ		รวม
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
สุ่มแบบบังเอิญ	120	60.0	37	18.5	43	21.5	200
พักโรงแรม	30	60.0	10	20.0	10	20.0	50
รวม	150		47		53		250

จากตารางที่ 4 - 37 พบว่านักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นจากวิธีสุ่มแบบบังเอิญ และนักท่องเที่ยวที่พักโรงแรมพบว่ามีความสนใจที่จะพักแบบพำนักรถจักรยานในอัตราร้อยละที่เท่ากันคือร้อยละ 60

ดังนั้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่พักโรงแรมและมีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป จำนวน 2,093 คน สนใจพักแบบพำนักรถจักรยานร้อยละ 60 สามารถนำมาคำนวณหาจำนวนนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในโรงแรมที่สนใจพักแบบพำนักรถจักรยานได้ดังนี้

จำนวนนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในโรงแรมสนใจพักแบบพำนักรถจักรยาน

$$= 60\% \times \text{นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่พักโรงแรมที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป}$$

$$= 60\% \times 2,093$$

$$= 1,256 \text{ คน}$$

และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่านักท่องเที่ยวมีระยะเวลาพำนักเฉลี่ย 2 วัน ดังนั้นจึงนำมาคำนวณจำนวนห้องพักที่ต้องการ (room need) โดย

$$\text{จำนวนห้องพักที่ต้องการ} = \text{ระยะพำนักเฉลี่ย} \times \text{จำนวนนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น}$$

$$\text{ตามแหล่งที่พักเกสต์เฮ้าส์} = 2 \times 1,320$$

$$= 2,640 \text{ ห้อง}$$

$$\begin{aligned} \text{ตามแหล่งที่พักโรงแรม} &= 2 \times 1,256 \\ &= 2,512 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

ดังแสดงในตารางที่ 4 - 38

ตารางที่ 4 – 38 ตารางแสดงจำนวนห้องพักที่ต้องการของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น

ประเภทของนักท่องเที่ยวตามแหล่งที่พัก	จำนวนนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น (คน)	ระยะพำนักเฉลี่ย (วัน)	ห้องที่ต้องการ (ห้อง)
พักเกสต์เฮ้าส์	1,320	2	2,640
พักโรงแรม	1,256	2	2,512
รวม	2,576		5,152

จากตารางที่ 4 – 38 แสดงจำนวนห้องพักที่ต้องการของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นพบว่า จำนวนห้องพักที่ต้องการมีจำนวน 5,152 ห้อง โดยตามแหล่งที่พักเกสต์เฮ้าส์ต้องการ 2,640 ห้อง และพักโรงแรมต้องการ 2,512 ห้อง

แต่จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าเกสต์เฮ้าส์ที่นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นนิยมพักมีจำนวนเพียง 2 แห่งเท่านั้น ซึ่งมีจำนวนห้องรวมกันประมาณ 40 ห้อง คิดเป็นจำนวนห้องพักทั้งปี (Room Available) ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ห้องพักทั้งปี} &= \text{จำนวนห้องพัก} \times \text{จำนวนวันใน 1 ปี} \\ &= 40 \times 365 \\ &= 14,600 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

จากจำนวนห้องพักดังกล่าวถึงแม้จะมีจำนวนมากกว่าความต้องการของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นแต่ก็ยังไม่เพียงพอในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ระหว่างเดือนพฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกสต์เฮ้าส์ ณ วันที่ 15 กันยายน 2549) และสำหรับแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจเกสต์เฮ้าส์พบว่ามีจำนวนที่เพิ่มขึ้นจาก 12 แห่งในปี พ.ศ.2546 เป็น 17 แห่งในปี พ.ศ.2547 (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2548)

จากข้อมูลที่ได้ศึกษาได้ในตารางที่ 4-1 ถึง 4 – 18 สามารถวิเคราะห์ด้านการตลาดได้ดังนี้

1. ผลิตภัณฑ์ (Product)

ในการดำเนินการจะแบ่งการให้บริการเป็น บริการห้องพักแบบพำนักนานและรายวัน ในช่วงเดือนพฤศจิกายน- กุมภาพันธ์ ส่วนเดือนมีนาคม – ตุลาคมให้บริการห้องพักแบบรายวัน

บริการร้านอาหาร และบริการซัก-อบ-รีด รูปแบบของห้องพักรมมีห้องนำภายในห้องและเครื่องปรับอากาศ มีบริการทำความสะอาดห้องพักรมทุกวัน บริเวณโถงชั้นล่างจัดให้มีที่นั่งพักรมพร้อมรับชมเคเบิลทีวี และจัดให้มีสวนหย่อมบริเวณด้านนอกอาคาร

2. ราคา (Price)

จากตารางที่ 4-15 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามยินดีที่จะจ่ายค่าเช่ารายเดือน คือ 10,001 – 15,000 บาท ซึ่งถือว่าเป็นโอกาสที่จะกำหนดราคาห้องพักในราคาสูง แต่เพื่อไม่ให้เกิดความแตกต่างและการแข่งขันที่สูงจากผู้ประกอบการเกสต์เฮาส์อื่น จึงกำหนดราคาห้องพักแบบพำนักรมในราคาห้องปรับอากาศพร้อมห้องนำในห้อง ราคาห้องละ 3,500 บาทต่อเดือน (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกสต์เฮาส์ ณ วันที่ 15 กันยายน 2549) และห้องพักแบบรายวันห้องละ 400 บาทต่อคืน

3. ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)

จากตารางที่ 4-12 และ 4-17 สามารถกำหนดสถานที่ตั้งให้อยู่ในตัวเมือง ใกล้สถาบันการเงินร้านอาหาร อีกทั้งยังไม่ไกลจากห้างสรรพสินค้า อินเทอร์เน็ตคาเฟ่ และโรงพยาบาล

4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion)

ก่อนเริ่มการบริการใช้วิธีประชาสัมพันธ์ผ่านศูนย์ข้อมูลนักท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย และสำนักงานการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย(ททท.) ให้เป็นที่รู้จัก จากนั้นเมื่อเริ่มเปิดบริการจะใช้การประชาสัมพันธ์ผ่านบุคคล คือ ผู้ขับขีรถสามล้อเครื่องรับจ้าง และรถยนต์สี่ล้อรับจ้างควบคู่ไปด้วย

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

เนื่องจากงานเกสต์เฮาส์เป็นงานบริการนักท่องเที่ยวด้านที่พัก ซึ่งไม่สามารถกำหนดเวลาที่เข้าพักของนักท่องเที่ยวได้ ดังนั้นจำเป็นจะต้องมีการสลับเวลาทำงานของแม่บ้าน โดยแม่บ้านคนแรกจะเริ่มงานตั้งแต่เวลา 06.00 – 15.00 น. แม่บ้านคนที่ 2 เริ่มงานตั้งแต่เวลา 08.00 – 17.00 น. และในหนึ่งสัปดาห์จะมีการสลับหยุดสัปดาห์ละ 1 วัน

1. ตำแหน่งพนักงานที่ต้องการ

(1) ผู้จัดการ	1 อัตรา
(2) แม่บ้าน	2 อัตรา

2. ลักษณะพนักงานที่ต้องการ

- (1) ผู้จัดการ สามารถสนทนาภาษาอังกฤษและภาษาญี่ปุ่นได้
 รักรงานบริการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

- (2) แม่บ้าน วุฒิมัธยมศึกษาตอนต้นเป็นต้นไป
 รักงานบริการ รักความสะอาด มีความกระตือรือร้นในการทำงาน
 สามารถสนทนาภาษาอังกฤษเบื้องต้นได้
 สามารถทำงานล่วงเวลาได้ (กรณีอยู่ในช่วงฤดูการท่องเที่ยว)

3. ค่าแรงพนักงาน

- (1) ผู้จัดการ เดือนละ 10,000 บาท ต่อเดือน
 (2) แม่บ้าน เดือนละ 4,260 บาท ต่อเดือน / คน
 มีสวัสดิการตามกฎหมายกำหนด

4. ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

- (1) ผู้จัดการ รับผิดชอบด้านการบริหารงาน และด้านการตลาด
 อำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่เข้าพัก
 (2) แม่บ้าน ทำความสะอาดห้องพัก และห้องโถงกลาง (lobby)
 ชัก-อบ-รีด ผ้าของเกสต์เฮาส์ และเสื้อผ้าของลูกค้าที่เข้าพัก
 ทำอาหารให้ลูกค้า และดูแลต้นไม้ในสวน

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นทำให้สามารถวิเคราะห์ด้านการตลาดและด้านเทคนิคของธุรกิจที่พักแบบพำนักนานได้ ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวจะนำไปประมาณการรายได้ที่จะได้รับรวมถึงค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น เพื่อจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า และประมาณการกระแสเงินสดสุทธิ ในการวัดผลการดำเนินงาน และประเมินการตัดสินใจลงทุน ในการวิเคราะห์จะประกอบด้วย

1. วิเคราะห์ด้านรายรับ

รายรับมาจากการให้บริการห้องพัก การให้บริการชัก-อบ-รีด และการขายอาหาร ซึ่งในการคำนวณจะประกอบด้วยองค์ประกอบ 2 ข้อ คือ

- ลักษณะการให้บริการที่มีทั้งแบบพำนักนานและพักรายวัน
- การกำหนดอัตราค่าเช่าห้องพัก แบ่งเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวและนอกฤดูกาล

ท่องเที่ยว

มีรายละเอียดดังนี้

1.1 บริการห้องพักปรับอากาศแบบพนักน่านเดือนละ 3,500 บาทต่อเดือน และพักแบบรายวันราคา 400 บาทต่อคืน โดยกำหนดให้ช่วงเดือนพฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ ให้บริการห้องพักแบบพนักน่านเป็นหลักส่วนห้องพักที่เหลือจะให้บริการแบบรายวัน และช่วงเดือนมีนาคม – ตุลาคม ซึ่งเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวให้บริการห้องพักแบบรายวัน

1.2 กำหนดอัตราการเข้าพักดังนี้

- ช่วงระหว่างเดือนพฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ กำหนดอัตราการเข้าพักแบบพนักน่านในปีที่ 1 ร้อยละ 60 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.49 ต่อปี ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่พักเกสท์เฮ้าส์ โดยใช้ฐานข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวจำแนกตามสถานที่พักปี 2547 เปรียบเทียบกับปี 2548 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549) สามารถดูรายละเอียดได้ในภาคผนวก ก ส่วนห้องพักที่เหลือกำหนดให้พักแบบรายวัน

- ช่วงระหว่างเดือนมีนาคม – ตุลาคม กำหนดอัตราการเข้าพักแบบรายวันในปีที่ 1 ร้อยละ 30 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในปีที่ 5 ปีที่ 10 ปีที่ 15 และปีที่ 20 จนถึงร้อยละ 50

จากข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกสท์เฮ้าส์สามารถกำหนดอัตราการเข้าพักในปีที่ 1 ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวระหว่างเดือนพฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ กำหนดให้มีการพักแบบพนักน่านร้อยละ 60 และพักแบบรายวันร้อยละ 40 ส่วนนอกฤดูกาลท่องเที่ยวระหว่างเดือนมีนาคม – ตุลาคม กำหนดให้มีการพักแบบรายวันร้อยละ 30

สามารถแสดงการคำนวณรายได้ในเดือนมกราคม ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{รายได้เดือนมกราคม} &= \text{รายได้จากการพักแบบพนักน่าน} + \text{รายได้จากการพักแบบรายวัน} \\ &= (\text{จำนวนห้องพักทั้งหมด} \times \text{อัตราการเข้าพักแบบพนักน่าน} \times \text{ราคาห้อง}) \\ &\quad + (\text{จำนวนห้องพักทั้งหมด} \times \text{อัตราการเข้าพักแบบรายวัน} \times \text{จำนวนวัน} \\ &\quad \times \text{ราคาห้อง}) \\ &= ((20 \times 60\%) \times 3,500) + ((20 \times 40\%) \times 31 \times 400) \\ &= 141,200 \text{ บาท} \end{aligned}$$

สำหรับในเดือนกุมภาพันธ์ - เดือนธันวาคมก็สามารถคำนวณได้เช่นเดียวกัน ดังแสดงในตารางที่ 4 -39

ตารางที่ 4 – 39 ตารางแสดงการคำนวณประมาณการรายได้จากการให้บริการห้องพักปีที่ 1

เดือน	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	ห้องพัก ที่มีผู้เข้าพัก	รายได้ (บาท)
มกราคม	20	60	12	141,200
กุมภาพันธ์	20	60	12	131,600
มีนาคม	20	30	6	74,400
เมษายน	20	30	6	72,000
พฤษภาคม	20	30	6	74,400
มิถุนายน	20	30	6	72,000
กรกฎาคม	20	30	6	74,400
สิงหาคม	20	30	6	74,400
กันยายน	20	30	6	72,000
ตุลาคม	20	30	6	74,400
พฤศจิกายน	20	60	12	138,000
ธันวาคม	20	60	12	141,200
รวมทั้งสิ้น				1,140,000

หมายเหตุ: ในปีถัดไปอัตราการเข้าพักจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.49

จากตารางที่ 4 – 39 พบว่าในปีที่ 1 มีรายได้จากการให้บริการห้องพักทั้งสิ้น 1,140,000 บาท

1.3 บริการซัก-อบ-รีด นอกเหนือจากการทำความสะอาดห้องพัก เดือนละ 400 บาท กำหนดให้นักท่องเที่ยวแบบพำนักนานทุกคนใช้บริการ ส่วนการพักแบบรายวันจะไม่ได้กำหนดไว้ เนื่องจากขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้า

$$\begin{aligned} \text{รายได้การให้บริการซัก-อบ-รีด} &= \text{ห้องพักที่มีผู้เข้าพักแบบพำนักนาน} \times \text{ค่าบริการ} \\ \text{รายได้เดือนมกราคม} &= 12 \times 400 \\ &= 4,800 \text{ บาท} \end{aligned}$$

สำหรับในเดือนกุมภาพันธ์ - เดือนธันวาคมก็สามารถคำนวณได้เช่นเดียวกัน ดังแสดงในตารางที่ 4 - 40

ตารางที่ 4 - 40 ตารางแสดงการคำนวณประมาณการรายได้จากการให้บริการซัก-อบ-รีดปีที่ 1

เดือน	ห้องพักที่มีผู้เข้าพัก (ห้อง)	ค่าบริการต่อเดือน (บาท)	รายได้ (บาท)
มกราคม	12	400	4,800
กุมภาพันธ์	12	400	4,800
มีนาคม	-	400	-
เมษายน	-	400	-
พฤษภาคม	-	400	-
มิถุนายน	-	400	-
กรกฎาคม	-	400	-
สิงหาคม	-	400	-
กันยายน	-	400	-
ตุลาคม	-	400	-
พฤศจิกายน	12	400	4,800
ธันวาคม	12	400	4,800
รวมทั้งสิ้น			19,200

จากตารางที่ 4 - 40 พบว่าในปีที่ 1 มีรายได้จากการให้บริการซัก-อบ-รีดทั้งสิ้น 19,200 บาท

1.4 รายรับจากการขายอาหารช่วงเดือนพฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ กำหนดรายได้จากการขายอาหารที่ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าห้องพักแบบฟ้านักนาน ส่วนช่วงเดือนมีนาคม – ตุลาคม กำหนดรายได้จากการขายอาหารที่ร้อยละ 8.33 ของรายได้ค่าห้องพักแบบรายวัน (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ณ กันยายน 2549)

$$\begin{aligned} \text{รายได้การขายอาหาร} &= \text{รายได้จากการให้บริการห้องพัก} \times \text{อัตราร้อยละ} \\ \text{รายได้เดือนมกราคม} &= 42,000 \times 12.5\% \\ &= 5,250 \text{ บาท} \end{aligned}$$

สำหรับในเดือนกุมภาพันธ์ - เดือนธันวาคมก็สามารถคำนวณได้เช่นเดียวกัน ดังแสดงในตารางที่ 4 -41

ตารางที่ 4 - 41 ตารางแสดงการคำนวณประมาณการรายได้จากการขายอาหารปีที่ 1

เดือน	รายได้จากการให้บริการห้องพัก	อัตราร้อยละ	รายได้จากการขายอาหาร
มกราคม	42,000	12.5	5,250
กุมภาพันธ์	42,000	12.5	5,250
มีนาคม	74,400	8.33	6,198
เมษายน	72,000	8.33	5,998
พฤษภาคม	74,400	8.33	6,198
มิถุนายน	72,000	8.33	5,998
กรกฎาคม	74,400	8.33	6,198
สิงหาคม	74,400	8.33	6,198
กันยายน	72,000	8.33	5,998
ตุลาคม	74,400	8.33	6,198
พฤศจิกายน	42,000	12.5	5,250
ธันวาคม	42,000	12.5	5,250
รวมทั้งสิ้น			69,984

จากตารางที่ 4 - 41 พบว่าในปีที่ 1 มีรายได้จากการขายอาหารทั้งสิ้น 69,984 บาท

นำรายได้จากการให้บริการห้องพักจากตารางที่ 4 – 39 มาคำนวณเป็นรายได้ในปีถัดไปจนครบ 20 ปี โดยกำหนดแนวโน้มอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.49 ตามอัตราที่เพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่พักเกสท์เฮ้าส์ประจำปี 2547 เปรียบเทียบกับปี 2548 (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549)



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

กำหนดให้รายได้ค่าบริการซัก-อบ-รีด จะมีเฉพาะลูกค้าแบบพำนักนานเท่านั้น เนื่องจากการพักแบบรายวันจะไม่สามารถกำหนดรายได้ได้อย่างชัดเจนขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้า



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4-44 ประมาณการรายได้จากห้องอาหาร (ต่อ)

เดือน	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
มกราคม	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
กุมภาพันธ์	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
มีนาคม	8,263	8,263	8,263	8,263	9,296	9,296	9,296	9,296	9,296	10,329
เมษายน	7,997	7,997	7,997	7,997	8,996	8,996	8,996	8,996	8,996	9,996
พฤษภาคม	8,263	8,263	8,263	8,263	9,296	9,296	9,296	9,296	9,296	10,329
มิถุนายน	7,997	7,997	7,997	7,997	8,996	8,996	8,996	8,996	8,996	9,996
กรกฎาคม	8,263	8,263	8,263	8,263	9,296	9,296	9,296	9,296	9,296	10,329
สิงหาคม	8,263	8,263	8,263	8,263	9,296	9,296	9,296	9,296	9,296	10,329
กันยายน	7,997	7,997	7,997	7,997	8,996	8,996	8,996	8,996	8,996	9,996
ตุลาคม	8,263	8,263	8,263	8,263	9,296	9,296	9,296	9,296	9,296	10,329
พฤศจิกายน	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
ธันวาคม	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
รวมทั้งสิ้น	93,306	93,306	93,306	93,306	101,468	104,468	104,468	104,468	104,468	109,633

2. วิเคราะห์ด้านรายจ่าย

สามารถคาดคะเนเงินลงทุน แบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

- ค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน
 - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 - ค่าเสื่อมราคา
 - ภาษีเงินได้
- ดังนี้

2.1 ค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน

ประกอบด้วยที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภคดังนี้

2.1.1 สถานที่

- ที่ดินขนาด 50 ตารางวา ตามราคาประเมิน (กรมธนารักษ์, 2549) บริเวณพื้นที่เป้าหมายคือถนนพหลโยธิน, ถนนบรรพปราการ และถนนเจ็ดยอด เฉลี่ยตารางวาละ 37,500 บาท คิดเป็นเงิน 1,875,000 บาท

- ค่าก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น ราคาค่าก่อสร้างระดับต่ำตารางเมตรละ 5,900 บาท (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2549) ขนาดอาคาร 5x30 เมตร ห้องพักจำนวน 20 ห้อง คิดเป็นเงิน 2,655,000 บาท

- ค่าติดตั้งระบบน้ำบาดาล 39,400 บาท

- เงินมัดจำค่าติดตั้งระบบเคเบิลทีวี จำนวน 4,000 บาท

2.1.2 รายจ่ายลงทุนก่อนการดำเนินงาน

- ประกอบด้วยเครื่องนอนในห้องพักจำนวน 20 ห้อง คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 266,000 บาท ดังแสดงในตารางที่ 4-45 และเปลี่ยนชุดเครื่องนอนทุก 3 ปี ประกอบด้วยชุดผ้าปูที่นอน หมอน ผ้าห่ม ผ้าขนหนู พรหมเช็ดเท้า ถังขยะและไม้แขวน โดยเริ่มเปลี่ยนตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป คิดเป็นเงินทั้งสิ้นครั้งละ 66,000 บาท

ตารางที่ 4-45 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายลงทุนต่อ 1 ห้องพัก

ลำดับ ที่	รายการ	ราคาต่อหน่วย	จำนวน	หน่วย	จำนวนเงิน
1	เตียงขนาด 6 ฟุต	3,600	1	หลัง	3,600
2	ที่นอนขนาด 6 ฟุต	3,500	1	หลัง	3,500
3	ตู้, โต๊ะพร้อมเก้าอี้	1,300	1	ชุด	1,300
4	ชุดผ้าปูที่นอน	700	3	ชุด	2,100
5	ผ้าคลุมเตียง	350	2	ชุด	700
6	หมอน	100	4	ใบ	400
7	ผ้าห่ม	600	2	ผืน	1,200
8	ผ้าขนหนู	100	3	ผืน	300
9	พรมเช็ดเท้า, ถังขยะ, ไม้แขวน	200	1	ชุด	200
	รวมทั้งสิ้น				13,300

ที่มา: สํารวจราคาจากผู้ประกอบการจําหน่ายในจังหวัดเชียงราย ณ เมษายน 2549

- อุปกรณ์เครื่องครัว จำนวน 39,500 บาท ประกอบด้วยอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังแสดงในตารางที่ 4 - 46

ตารางที่ 4 - 46 ตารางแสดงรายละเอียดอุปกรณ์ห้องครัว

ลำดับที่	รายการ	ราคาต่อหน่วย	จำนวน	หน่วย	จำนวนเงิน
1	เครื่องดูดควัน	5,250	1	เครื่อง	5,250
2	ตู้เย็น	12,000	1	เครื่อง	12,000
3	เตารีด	1,000	2	อัน	1,000
4	อ่างล้างจาน	4,300	1	ชุด	4,300
5	ไมโครเวฟ	4,000	1	เครื่อง	4,000
6	หม้อหุงข้าว	850	2	ใบ	1,700
7	เตาแก๊ส	1,750	2	ชุด	3,500
8	กระติกน้ำร้อน	700	2	ใบ	1,400
9	หม้อต้มยา	300	4	ใบ	1,200
10	หม้อ,กระทะ	1,200	2	ชุด	2,400
11	มีด, เขียง	500	2	ชุด	1,000
12	ช้อน, ตะเกียบ	150	3	โหล	450
13	ทัพพี	50	6	อัน	300
14	แก้วน้ำ	100	3	โหล	300
15	ถ้วย, จาน	250	2	โหล	500
16	ที่ปิดขวด	50	4	อัน	200
	รวมทั้งสิ้น				39,500

ที่มา: สํารวจราคาจากผู้ประกอบการจำหน่ายในจังหวัดเชียงราย ณ เมษายน 2549

- ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในช่วงปีที่ 1-5 จำนวน 50,000 บาท
ช่วงปีที่ 6 -10 จำนวน 50,000 บาท ช่วงปีที่ 11 -15 จำนวน 50,000 บาท และปีที่ 16 - 20 จำนวน 50,000 บาท

- ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 200 บาท
- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนพาณิชย์ จำนวน 50 บาท

- อุปกรณ์ตกแต่งภายใน ซึ่งภายในห้องพักจะประกอบด้วยเครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่นในห้องน้ำ โทรทัศน์สำหรับรับชมเคเบิลทีวีบริเวณห้องโถงชั้นล่าง ดังแสดงในตารางที่ 4-47

ตารางที่ 4 - 47 ตารางแสดงรายละเอียดอุปกรณ์ตกแต่งภายใน

ลำดับที่	รายการ	ราคาต่อหน่วย	จำนวน	หน่วย	จำนวนเงิน
1	เครื่องปรับอากาศ	17,900	20	เครื่อง	358,000
2	เครื่องปรับอากาศ	38,800	1	เครื่อง	38,800
3	เฟอร์นิเจอร์ห้องโถงกลาง	43,000	1	ชุด	43,000
4	เครื่องทำน้ำอุ่น	2,140	20	เครื่อง	42,800
5	โทรทัศน์	49,000	1	เครื่อง	49,000
6	เครื่องโทรศัพท์และโทรสาร	3,000	1	เครื่อง	3,000
7	โทรศัพท์	200	20	เครื่อง	3,000
8	ตู้สาขาโทรศัพท์	18,750	1	เครื่อง	18,750
9	เครื่องซักผ้า	13,000	1	เครื่อง	13,000
	รวมทั้งสิ้น				570,350

ที่มา: สํารวจราคาจากผู้ประกอบการจำหน่ายในจังหวัดเชียงราย ณ เมษายน 2549

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

การคำนวณปีที่ 1 ใช้ฐานจากรายรับห้องพักตามสัดส่วนร้อยละดังนี้ ค่าไฟฟ้าร้อยละ 7.23 ค่าโทรศัพท์โทรสารและไปรษณีย์ร้อยละ 0.62 ค่าซ่อมแซมอาคารและสินทรัพย์ร้อยละ 3.19 ค่าก๊าซร้อยละ 0.96 ค่าใช้จ่ายอื่นร้อยละ 0.47 ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดต่าง ๆ ร้อยละ 1.22 ต้นทุนการซื้อสินค้าอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นร้อยละ 40 ของรายรับจากการขายอาหาร และ ค่าใช้จ่ายต่างๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.47 ในแต่ละปี ตามอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยระหว่างเดือนมีนาคม 2549 – สิงหาคม 2549 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2549) ยกเว้นเคเบิลทีวีเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ และ ต้นทุนการซื้อสินค้าอาหารและเครื่องดื่มจะผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ดังแสดงไว้ในตารางที่ 4 - 48

ตารางที่ 4-48 ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับการให้บริการที่พัฒนาระบบทำนกันน้ำ

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าไฟฟ้า	88,896	91,092	93,342	95,647	98,010	100,431	102,911	105,453	108,058	110,727
ค่าโทรศัพท์ โทรสารและไปรษณีย์	7,644	7,833	8,026	8,225	8,428	8,636	8,849	9,068	9,292	9,521
ค่าซื้อสินค้าอาหารและเครื่องดื่ม	27,994	28,694	29,394	30,094	34,056	34,056	34,056	34,056	34,056	37,322
ค่าซ่อมแซมอาคารและที่ดินทรัพย์สิน	39,264	40,234	41,228	42,246	43,289	44,359	45,454	46,577	47,727	48,906
ค่ากาช	11,808	12,100	12,399	12,705	13,019	13,340	13,670	14,007	14,353	14,708
ค่าใช้จ่ายอื่น	5,820	5,964	6,111	6,262	6,417	6,575	6,738	6,904	7,075	7,249
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดต่างๆ	14,988	15,358	15,738	16,126	16,525	16,933	17,351	17,780	18,219	18,669
เดบิตทีวี	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
เงินเดือน	222,240	227,729	233,354	239,118	245,024	251,076	257,278	263,633	270,144	276,817
ขามรักษาการณ์	72,000	73,778	75,601	77,468	79,382	81,342	83,351	85,410	87,520	89,682
รวมทั้งสิ้น	508,654	520,782	533,193	545,891	562,150	574,748	587,658	600,888	614,444	631,601

ตารางที่ 4 - 48 ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับบริการให้บริการที่พัฒนาพนักงาน (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าไฟฟ้า	113,462	116,264	119,136	122,079	125,094	128,184	131,350	134,594	137,919	141,325
ค่าโทรศัพท์ โทรสารและไปรษณีย์	9,756	9,997	10,244	10,497	10,757	11,022	11,295	11,574	11,859	12,152
ค่าซื้อสินค้าอาหารและเครื่องดื่ม	37,322	37,322	37,322	37,322	40,587	40,587	40,587	40,587	40,587	43,853
ค่าซ่อมแซมอาคารและสินทรัพย์	50,114	51,352	52,621	53,920	55,252	56,617	58,015	59,448	60,917	62,421
ค่าก๊าซ	15,071	15,443	15,825	16,216	16,616	17,027	17,447	17,878	18,320	18,772
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,428	7,612	7,800	7,992	8,190	8,392	8,599	8,812	9,030	9,253
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดต่างๆ	19,130	19,602	20,087	20,583	21,091	21,612	22,146	22,693	23,253	23,828
เดบิตทีวี	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
เงินเดือน	283,654	290,661	297,840	305,197	312,735	320,460	328,375	336,486	344,797	353,313
ยามรักษาการณ์	91,897	94,167	96,492	98,876	101,318	103,821	106,385	109,013	111,705	114,464
รวมทั้งสิ้น	645,834	660,420	675,367	690,682	709,640	725,722	742,199	759,085	776,387	797,381

2.3 ค่าเสื่อมราคา

การคิดค่าเสื่อมราคาจะใช้วิธีอัตราเส้นตรงโดยไม่มีมูลค่าซาก ทั้งนี้อายุการใช้งานสินทรัพย์แบ่งเป็นหมวดต่าง ๆ ดังนี้

- อาคาร อายุการใช้งานประมาณ 20 ปี
- ระบบสาธารณูปโภค อายุการใช้งานประมาณ 5 ปี
- เครื่องปรับอากาศ อายุการใช้งานประมาณ 5 ปี
- โทรทัศน์และโทรศัพท์ อายุการใช้งานประมาณ 5 ปี
- เฟอร์นิเจอร์ อายุการใช้งานประมาณ 5 ปี
- เครื่องซักผ้า อายุการใช้งานประมาณ 5 ปี

ซึ่งการคำนวณค่าเสื่อมราคา สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ค่าเสื่อมราคาอาคาร} &= \text{มูลค่า} / \text{อายุการใช้งาน} \\ &= 2,655,000 / 20 \\ &= 132,750 \text{ บาทต่อปี} \end{aligned}$$

ส่วนสินทรัพย์อื่น ๆ สามารถคำนวณได้เช่นเดียวกัน ดังแสดงไว้ในตารางที่ 4 - 49

ตารางที่ 4 - 49 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคา

รายการ	มูลค่า	อายุการใช้งาน (ปี)	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10
อาคาร	2,655,000	20	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750
ระบบปรับอากาศ	39,400	5	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	-	-	-	-	-
เครื่องปรับอากาศ	396,800	5	79,360	79,360	79,360	79,360	79,360	-	-	-	-	-
เฟอร์นิเจอร์	43,000	5	8,600	8,600	8,600	8,600	8,600	-	-	-	-	-
เครื่องทำน้ำอุ่น	42,800	5	8,560	8,560	8,560	8,560	8,560	-	-	-	-	-
โทรทัศน์	49,000	5	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	-	-	-	-	-
เครื่องโทรศัพท์พร้อมตู้สาขา	25,750	5	5,150	5,150	5,150	5,150	5,150	-	-	-	-	-
เครื่องซักผ้า	13,000	5	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	-	-	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคา			254,700	254,700	254,700	254,700	254,700	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750
ค่าเสื่อมราคาสะสม			254,700	509,400	764,100	1,018,800	1,273,500	1,406,250	1,539,000	1,671,750	1,804,500	1,937,250

ตารางที่ 4 - 49 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคา (ต่อ)

รายการ	มูลค่า	อายุการใช้งาน (ปี)	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15	ปีที่16	ปีที่17	ปีที่18	ปีที่19	ปีที่20
อาคาร	2,655,000	20	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750
ระบบนำบาคล	39,400	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เครื่องปรับอากาศ	396,800	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เฟอร์นิเจอร์	43,000	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เครื่องทำน้ำอุ่น	42,800	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โทรทัศน์	49,000	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เครื่องโทรศัพท์พร้อมตู้สาขา	25,750	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เครื่องซักผ้า	13,000	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคา			132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750
ค่าเสื่อมราคาสะสม			2,070,000	2,202,750	2,335,500	2,468,250	2,601,000	2,733,750	2,866,500	2,999,250	3,132,000	3,264,750

2.4 ภาษีเงินได้

จากการลงทุนในโครงการกำหนดให้ประกอบธุรกิจในลักษณะของบุคคลธรรมดา โดยคำนวณภาษีเงินได้พึงประเมินหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาร้อยละ 70 และหักลดหย่อน จำนวน 30,000 บาท นำเงินได้สุทธิไปคำนวณการเสียภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้ ดังแสดงในตารางที่ 4 - 50

ตารางที่ 4 - 50 ตารางอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

เงินได้สุทธิ	อัตราภาษี
เงินได้สุทธิไม่เกิน 100,000 บาท	-
เงินได้สุทธิตัวส่วนที่เกิน 100,000 บาท แต่ไม่เกิน 500,000 บาท	ร้อยละ 10
เงินได้สุทธิตัวส่วนที่เกิน 500,000 บาท แต่ไม่เกิน 1,000,000 บาท	ร้อยละ 20
เงินได้สุทธิตัวส่วนที่เกิน 1,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 4,000,000 บาท	ร้อยละ 30
เงินได้สุทธิตัวส่วนที่เกิน 4,000,000 บาท	ร้อยละ 37

ที่มา: <http://www.rd.go.th>

ตารางที่ 4-51 ประมาณการเสียดำเนินเงินได้บุคคลธรรมดา

การคำนวณภาษี	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้	1,229,184	1,198,536	1,167,884	1,137,236	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,118,341	1,118,341	1,224,506
หัก ค่าใช้จ่ายเหมาร้อยละ 70	860,429	838,975	817,519	796,065	781,719	781,719	781,719	781,719	781,719	856,034
เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย	368,755	359,561	350,365	341,171	335,022	335,022	335,022	335,022	335,022	366,872
หัก ลดหย่อนส่วนตัว	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
กำไรสุทธินำไปคำนวณภาษี	338,755	329,561	320,365	311,171	305,022	305,022	305,022	305,022	305,022	336,872
ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ	23,735	23,735	23,735	23,735	26,920	26,920	26,920	26,920	26,920	26,920

การคำนวณภาษี	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้	1,224,506	1,224,506	1,224,506	1,224,506	1,330,668	1,330,668	1,330,668	1,330,668	1,330,668	1,436,833
หัก ค่าใช้จ่ายเหมาร้อยละ 70	856,034	856,034	856,034	856,034	930,348	930,348	930,348	930,348	930,348	1,004,663
เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย	366,872	366,872	366,872	366,872	398,720	398,720	398,720	398,720	398,720	430,570
หัก ลดหย่อนส่วนตัว	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
กำไรสุทธินำไปคำนวณภาษี	336,872	336,872	336,872	336,872	368,720	368,720	368,720	368,720	368,720	400,570
ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ	23,876	22,956	22,037	21,117	20,502	20,502	20,502	20,502	20,550	23,735

3. การวิเคราะห์งบการเงิน

นำผลการวิเคราะห์รายรับทั้งรายได้จากการให้บริการห้องพัก รายได้จากการบริการซัก-อบ-รีด และรายได้จากการขายอาหาร พร้อมทั้งผลการวิเคราะห์ด้านรายจ่ายซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าเสื่อมราคา ภาษีเงินได้ จากตารางที่ 4- 42 ถึง 4 - 44 , ตารางที่ 4 - 48 ถึง 4 - 49 และตารางที่ 4 -51 มาวิเคราะห์งบการเงินดังนี้

- เงินลงทุนในโครงการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการลงทุน รายจ่ายลงทุนก่อนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายดำเนินงาน โดยเริ่มจากปีที่ 0 จะแสดงตัวเลขค่าใช้จ่ายในการลงทุน และรายจ่ายลงทุนในการดำเนินงาน ส่วน ค่าใช้จ่ายดำเนินงานจะแสดงตัวเลขในปีที่ 1 – ปีที่ 20 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 4 - 52

- ประมาณการงบกำไรขาดทุน นำรายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อหาค่าไรสุทธิ จากนั้นหักด้วยภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผลลัพธ์คือกำไร(ขาดทุน)สุทธิ และกำไรสะสม โดยแสดงตัวเลขตั้งแต่ปีที่ 1 – ปีที่ 20 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 4 - 53

- ประมาณการงบกระแสเงินสด คำนวณจากกระแสเงินสดรับหักด้วยกระแสเงินสดจ่าย ผลลัพธ์ที่ได้เป็นกระแสเงินสดรับสุทธิในแต่ละปี ดังแสดงไว้ในตารางที่ 4 - 54

- ประมาณการงบดุล ประกอบด้วยสินทรัพย์ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยแสดงตัวเลขตั้งแต่ปีที่ 0 ไปจนถึงปีที่ 20 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 4 - 55

ตารางที่ 4 - 52 ตารางแสดงรายละเอียดเงินลงทุนสุทธิในโครงการ

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน											
ที่ดิน	1,875,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้างอาคาร	2,655,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าระบายน้ำบาดาล	39,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์ตกแต่งภายใน	570,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายจ่ายลงทุนก่อนการดำเนินงาน	271,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเงินประกันระบบเบรค	4,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											
ค่าไฟฟ้า	-	88,896	91,092	93,342	95,647	98,010	100,431	102,911	105,453	108,058	110,727
ค่าโทรศัพท์โทรสารและไปรษณีย์	-	7,644	7,833	8,026	8,225	8,428	8,636	8,849	9,068	9,292	9,521
ค่าซื้อสินค้าอาหารและเครื่องดื่ม	-	27,994	28,694	29,394	30,094	34,056	34,056	34,056	34,056	34,056	37,322
ค่าซ่อมแซมอาคารและสินทรัพย์	-	39,264	40,234	41,228	42,246	43,289	44,359	45,454	46,577	47,727	48,906
ค่าก๊าซ	-	11,808	12,100	12,399	12,705	13,019	13,340	13,670	14,007	14,353	14,708
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	5,820	5,964	6,111	6,262	6,417	6,575	6,738	6,904	7,075	7,249
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	-	14,988	15,358	15,738	16,126	16,525	16,933	17,351	17,780	18,219	18,669
เดบิตที่วิรายเดือน	-	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
เงินเดือน	-	222,240	235,241	249,003	263,569	278,968	295,309	312,584	330,871	350,227	370,715
ค่าयरักษาความปลอดภัย	-	72,000	73,778	75,601	77,468	79,382	81,342	83,351	85,410	87,520	89,682
เงินสดหมุนเวียนในการดำเนินงาน	20,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมทั้งสิ้น	5,520,000	508,654	520,782	533,193	545,891	562,150	574,748	587,658	600,888	614,444	631,601

ตารางที่ 4 – 52 ตารางแสดงรายละเอียดเงินลงทุนสุทธิในโครงการ (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน										
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้างอาคาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าระบบน้ำบาดาล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์ตกแต่งภายใน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายจ่ายลงทุนก่อนการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเงินประกันระบบเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน										
ค่าไฟฟ้า	113,462	116,264	119,136	122,079	125,094	128,184	131,350	134,594	137,919	141,325
ค่าโทรศัพท์โทรสารและไปรษณีย์	9,756	9,997	10,244	10,497	10,757	11,022	11,295	11,574	11,859	12,152
ค่าซื้อสินค้าอาหารและเครื่องดื่ม	37,322	37,322	37,322	37,322	40,587	40,587	40,587	40,587	40,587	43,853
ค่าซ่อมแซมอาคารและสินทรัพย์	50,114	51,352	52,621	53,920	55,252	56,617	58,015	59,448	60,917	62,421
ค่าก๊าซ	15,071	15,443	15,825	16,216	16,616	17,027	17,447	17,878	18,320	18,772
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,428	7,612	7,800	7,992	8,190	8,392	8,599	8,812	9,030	9,253
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	19,130	19,602	20,087	20,583	21,091	21,612	22,146	22,693	23,253	23,828
เบญจทิพย์รายเดือน	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
เงินเดือน	283,654	290,661	297,840	305,197	312,735	320,460	328,375	336,486	344,797	353,313
ค่าयरักษาความปลอดภัย	91,897	94,167	96,492	98,876	101,318	103,821	106,385	109,013	111,705	114,464
เงินสดหมุนเวียนในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมทั้งสิ้น	645,834	660,420	675,367	690,682	709,640	725,722	742,199	759,085	776,387	797,381

ตารางที่ 4-53 ประมาณการงบกำไรขาดทุน 20 ปี ของโครงการที่พัฒนบพพื้นที่กนา

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้										
รายได้ค่าห้องพัก	1,140,000	1,106,000	1,072,000	1,038,000	1,006,000	1,006,000	1,006,000	1,007,600	1,007,600	1,105,600
รายได้ค่าบริการซัก-อบ-รีด	19,200	20,800	22,400	24,000	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600
รายได้จากห้องอาหาร	69,984	71,736	73,484	75,236	85,141	85,141	85,141	85,141	85,141	93,306
รวมรายได้	1,229,184	1,198,536	1,167,884	1,137,236	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,222,906
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน										
ค่าไฟฟ้า	88,896	91,092	93,342	95,647	98,010	100,431	102,911	105,453	108,058	110,727
ค่าโทรศัพท์	7,644	7,833	8,026	8,225	8,428	8,636	8,849	9,068	9,292	9,521
ค่าซื้อสินค้าอาหารและเครื่องดื่ม	27,994	28,694	29,394	30,094	34,056	34,056	34,056	34,056	34,056	37,322
ค่าซ่อมแซม	39,264	40,234	41,228	42,246	43,289	44,359	45,454	46,577	47,727	48,906
ค่าก๊าซ	11,808	12,100	12,399	12,705	13,019	13,340	13,670	14,007	14,353	14,708
ค่าใช้จ่ายอื่น	5,820	5,964	6,111	6,262	6,417	6,575	6,738	6,904	7,075	7,249
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	14,988	15,358	15,738	16,126	16,525	16,933	17,351	17,780	18,219	18,669
เดบิตทีวี	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
เงินเดือน	222,240	227,729	233,354	239,118	245,024	251,076	257,278	263,633	270,144	276,817
ค่าयरรักษาความปลอดภัย	72,000	73,778	75,601	77,468	79,382	81,342	83,351	85,410	87,520	89,682
ค่าเสื่อมราคา	254,700	254,700	254,700	254,700	254,700	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานตัดจ่าย	82,350	82,350	104,130	76,130	76,790	31,780	31,780	32,440	31,780	31,780
รวมค่าใช้จ่าย	845,704	857,832	892,023	876,721	893,640	739,278	752,188	766,078	778,974	796,131
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักภาษี	383,480	340,704	275,861	260,515	223,101	377,463	364,553	350,663	337,767	426,775
หัก ภาษีเงินได้	23,876	22,956	22,037	21,117	20,502	20,502	20,502	20,502	20,502	23,687
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	359,604	317,748	253,824	239,398	202,599	356,961	344,051	330,161	317,265	403,088
กำไรสะสม	359,604	677,352	931,176	1,170,574	1,373,173	1,730,134	2,074,185	2,404,346	2,721,611	3,124,699

ตารางที่ 4-53 ประมาณการงบกำไรขาดทุน 20 ปี ของโครงการที่พัฒนาบ้านกษาน (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้										
รายได้ค่าห้องพัก	1,104,000	1,104,000	1,104,000	1,104,000	1,202,000	1,202,000	1,202,000	1,202,000	1,202,000	1,300,000
รายได้ค่าบริการซัก-อบ-รีด	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600
รายได้จากห้องพักอาหาร	93,306	93,306	93,306	93,306	101,468	101,468	101,468	101,468	101,468	109,633
รวมรายได้	1,222,906	1,222,906	1,222,906	1,222,906	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,435,233
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน										
ค่าไฟฟ้า	113,462	116,264	119,136	122,079	125,094	128,184	131,350	134,594	137,919	141,325
ค่าโทรศัพท์	9,756	9,997	10,244	10,497	10,757	11,022	11,295	11,574	11,859	12,152
ค่าซื้อสินค้าอาหารและเครื่องดื่ม	37,322	37,322	37,322	37,322	40,587	40,587	40,587	40,587	40,587	43,853
ค่าซ่อมแซม	50,114	51,352	52,621	53,920	55,252	56,617	58,015	59,448	60,917	62,421
ค่าภาษี	15,071	15,443	15,825	16,216	16,616	17,027	17,447	17,878	18,320	18,772
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,428	7,612	7,800	7,992	8,190	8,392	8,599	8,812	9,030	9,253
ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด	19,130	19,602	20,087	20,583	21,091	21,612	22,146	22,693	23,253	23,828
เดบิตทั่วไป	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
เงินคือน	283,654	290,661	297,840	305,197	312,735	320,460	328,375	336,486	344,797	353,313
ค่าขายรักษาความปลอดภัย	91,897	94,167	96,492	98,876	101,318	103,821	106,385	109,013	111,705	114,464
ค่าเสื่อมราคา	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750	132,750
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานตัดจ่าย	32,440	31,780	31,780	32,440	31,780	31,780	32,440	31,780	31,780	32,440
รวมค่าใช้จ่าย	811,024	824,950	839,897	855,872	874,170	890,252	907,389	923,615	940,917	962,571
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักภาษี	411,882	397,956	383,009	367,034	454,898	438,816	421,679	405,453	388,151	472,662
หัก ภาษีเงินได้	23,687	23,687	23,687	23,687	26,872	26,872	26,872	26,872	26,872	30,057
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	388,195	374,269	359,322	343,347	428,026	411,944	394,807	378,581	361,279	442,605
กำไรสะสม	3,512,894	3,887,163	4,246,485	4,589,832	5,017,858	5,429,802	5,824,609	6,203,190	6,564,469	7,007,074

ตารางที่ 4-54 ประมาณการงบกระแสเงินสดในโครงการธุรกิจที่พัฒนากันงาน

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ											
ส่วนของเจ้าของ	5,520,000										
รายรับ	-	1,229,184	1,198,536	1,167,884	1,137,236	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,222,906
เงินประกันระบบเดบิตทีวี	-										
รวมกระแสเงินสดรับ	5,520,000	1,229,184	1,198,536	1,167,884	1,137,236	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,116,741	1,222,906
กระแสเงินสดจ่าย											
เงินลงทุนถาวร	4,569,400										
อุปกรณ์ตกแต่งภายใน	570,350										
รายจ่ายลงทุนก่อนการดำเนินงาน	355,750										
ค่าเงินประกันระบบเดบิต	4,000			66,000			116,000			66,000	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		508,654	520,782	533,193	545,891	562,150	574,748	587,658	600,888	614,444	631,601
ภาษีเงินได้		23,876	22,956	22,037	21,117	20,502	20,502	20,502	20,502	20,502	23,687
รวมกระแสเงินสดจ่าย	5,499,500	532,530	543,738	621,230	567,008	582,652	711,250	608,160	621,390	700,946	655,288
กระแสเงินสดรับสุทธิ	20,500	696,654	654,798	546,654	570,228	534,089	405,491	508,581	495,351	415,795	567,618
เงินสดต้นงวด		20,500	717,154	1,371,952	1,918,606	2,488,834	3,022,923	3,428,414	3,936,995	4,432,346	4,848,141
เงินสดปลายงวด	20,500	717,154	1,371,952	1,918,606	2,488,834	3,022,923	3,428,414	3,936,995	4,432,346	4,848,141	5,415,759

ตารางที่ 4 – 54 ประมาณการกระแสเงินสดในโครงการธุรกิจที่กบข. จำกัด (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ										
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
รายรับ	1,222,906	1,222,906	1,222,906	1,222,906	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,435,233
เงินประกันระบบเคเบิ้ลทีวี										4,000
รวมกระแสเงินสดรับ	1,222,906	1,222,906	1,222,906	1,222,906	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,329,068	1,439,233
กระแสเงินสดจ่าย										
เงินลงทุนถาวร										
อุปกรณ์ตกแต่งภายใน										
รายจ่ายลงทุนก่อนการดำเนินงาน	50,000	66,000			66,000	50,000		66,000		
ค่าเงินประกันระบบเคเบิ้ล										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	645,834	660,420	675,367	690,682	709,640	725,722	742,199	759,085	776,387	797,381
ภาษีเงินได้	23,687	23,687	23,687	23,687	26,872	26,872	26,872	26,872	26,872	30,057
รวมกระแสเงินสดจ่าย	719,521	750,107	699,054	714,369	802,512	802,594	769,071	851,957	803,259	827,438
กระแสเงินสดรับสุทธิ	503,385	472,799	523,852	508,537	526,556	526,474	559,997	477,111	525,809	611,795
เงินสดต้นงวด	5,415,759	5,919,144	6,391,943	6,915,795	7,424,332	7,950,888	8,477,362	9,037,359	9,514,470	10,040,279
เงินสดปลายงวด	5,919,144	6,391,943	6,915,795	7,424,332	7,950,888	8,477,362	9,037,359	9,514,470	10,040,279	10,652,074

ตารางที่ 4 - 55 ประมาณการงบดุล 20 ปี ของโครงการลงทุนธุรกิจที่พัฒนพานักมาน

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์											
สินทรัพย์หมุนเวียน											
เงินสด	20,500	717,154	1,371,952	1,918,606	2,488,834	3,022,923	3,428,414	3,936,995	4,432,346	4,848,141	5,415,759
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	20,500	717,154	1,371,952	1,918,606	2,488,834	3,022,923	3,428,414	3,936,995	4,432,346	4,848,141	5,415,759
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน											
ที่ดิน	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000
อาคาร	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		132,750	265,500	398,250	531,000	663,750	796,500	929,250	1,062,000	1,194,750	1,327,500
ระบบนำบาค	39,400	39,400	39,400	39,400	39,400	39,400	-	-	-	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		7,880	15,760	23,640	31,520	39,400	-	-	-	-	-
อุปกรณ์ตกแต่งภายใน	570,350	570,350	570,350	570,350	570,350	570,350	-	-	-	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		114,070	228,140	342,210	456,280	570,350	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตั้งจ่าย	355,750	273,400	191,050	152,920	76,790	-	84,220	52,440	20,000	54,220	22,440
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,495,500	5,158,450	4,821,400	4,528,570	4,197,740	3,866,250	3,817,720	3,653,190	3,488,000	3,389,470	3,224,940
สินทรัพย์อื่น											
เงินประกันระบบเบต	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
รวมสินทรัพย์อื่น	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น	5,520,000	5,879,604	6,197,352	6,451,176	6,690,574	6,893,173	7,250,134	7,594,185	7,924,346	8,241,611	8,644,699
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น											
ส่วนของผู้ถือหุ้น											
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000
กำไรสะสม		359,604	677,352	931,176	1,170,574	1,373,173	1,730,134	2,074,185	2,404,346	2,721,611	3,124,699
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,520,000	5,879,604	6,197,352	6,451,176	6,690,574	6,893,173	7,250,134	7,594,185	7,924,346	8,241,611	8,644,699
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,520,000	5,879,604	6,197,352	6,451,176	6,690,574	6,893,173	7,250,134	7,594,185	7,924,346	8,241,611	8,644,699

ตารางที่ 4 – 55 ประมาณการงบดุล 20 ปี ของโครงการลงทุนธุรกิจที่พัฒนากันงาน (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสด	5,919,144	6,391,943	6,915,795	7,424,332	7,950,888	8,477,362	9,037,359	9,514,470	10,040,279	10,652,074
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,919,144	6,391,943	6,915,795	7,424,332	7,950,888	8,477,362	9,037,359	9,514,470	10,040,279	10,652,074
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
ที่ดิน	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000	1,875,000
อาคาร	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000	2,655,000
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	1,460,250	1,593,000	1,725,750	1,858,500	1,991,250	2,124,000	2,256,750	2,389,500	2,522,250	2,655,000
ระบบน้ำบาดาล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อุปกรณ์ตกแต่งภายใน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย	40,000	74,220	42,440	10,000	44,220	62,440	30,000	64,220	32,440	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,109,750	3,011,220	2,846,690	2,681,500	2,582,970	2,468,440	2,303,250	2,204,720	2,040,190	1,875,000
สินทรัพย์อื่น										
เงินประกันระบบเบ็ด	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	-
รวมสินทรัพย์อื่น	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	-
รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น	9,032,894	9,407,163	9,766,485	10,109,832	10,537,858	10,949,802	11,344,609	11,723,190	12,084,469	12,527,074
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000	5,520,000
กำไรสะสม	3,512,894	3,887,163	4,246,485	4,589,832	5,017,858	5,429,802	5,824,609	6,203,190	6,564,469	7,007,074
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	9,032,894	9,407,163	9,766,485	10,109,832	10,537,858	10,949,802	11,344,609	11,723,190	12,084,469	12,527,074
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,032,894	9,407,163	9,766,485	10,109,832	10,537,858	10,949,802	11,344,609	11,723,190	12,084,469	12,527,074

1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

จากข้อมูลตารางที่ 4 -54 นำมาวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุนของโครงการธุรกิจที่פקแบบพำนัคนานได้ดังนี้

ตารางที่ 4 - 56 แสดงระยะเวลาคืนทุนของโครงการธุรกิจที่פקแบบพำนัคนาน

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ(บาท)	ยอดสะสม (บาท)
1	696,654	696,654
2	654,798	1,351,452
3	546,654	1,898,106
4	570,228	2,468,334
5	534,089	3,002,423
6	405,491	3,407,914
7	508,581	3,916,495
8	495,351	4,411,846
9	415,795	4,827,641
10	567,618	5,395,259
11	503,385	5,898,644
12	472,799	6,371,443
13	523,852	6,895,295
14	508,537	7,403,832
15	526,556	7,930,388
16	526,474	8,456,862
17	559,997	9,016,859
18	477,111	9,493,970
19	525,809	10,019,779
20	611,795	10,631,574

จากตารางที่ 4 – 56 นำมาวิเคราะห์ได้ว่าเงินลงทุนในโครงการเริ่มแรก 5,520,000 ระยะเวลาคืนทุนอยู่ระหว่างปีที่ 10 และปีที่ 11 ซึ่งกระแสเงินสดรับสุทธิ ในปีที่ 11 มีจำนวน 5,898,644 บาท

ใช้ระยะเวลา 365 วัน และผลต่างระหว่างเงินลงทุนและกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 10 คือ 124,741 บาท คำนวณเวลาได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ผลต่างระหว่างเงินลงทุนและกระแสเงินสดรับ} &= \text{เงินลงทุน} - \text{กระแสเงินสดรับสุทธิปีที่ 10} \\ &= 5,520,000 - 5,395,259 \\ &= 124,741 \text{ บาท} \end{aligned}$$

ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวนำมาคำนวณระยะเวลาเพิ่มอีกจากปีที่ 10 ได้เท่ากับ

$$\begin{aligned} \text{ระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น} &= \text{จำนวนวันในหนึ่งปี} \times \text{ผลต่างระหว่างเงินลงทุนและกระแสเงินสดรับ} \\ &\quad \text{สุทธิในปีที่ 10} / \text{กระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11} \\ &= \frac{365 \times 124,741}{5,898,644} \\ &= 8 \text{ วัน} \end{aligned}$$

ดังนั้น โครงการลงทุนธุรกิจที่פקแบบพำนัคนานสำหรับนักท่องเที่ยวญี่ปุ่นในจังหวัด เชียงราย มีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 8 วัน

5. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการธุรกิจที่פקแบบพำนัคนานสำหรับนักท่องเที่ยว ญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงราย

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t}$$

เมื่อ CF_0 = เงินลงทุนครั้งแรก

CF_t = กระแสเงินสดสุทธิในปีที่ t

k = ต้นทุนของเงินทุนของโครงการ ซึ่งจะใช้เป็นอัตราส่วนลด จากตารางที่ 4-54 นำมาวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิได้ดังนี้

$$NPV = \frac{696,654}{1.0438} + \frac{654,798}{1.0438^2} + \frac{546,654}{1.0438^3} + \frac{570,228}{1.0438^4} + \frac{534,089}{1.0438^5} + \frac{405,491}{1.0438^6} +$$

$$\frac{+508,581}{1.0438^7} + \frac{+495,351}{1.0438^8} + \frac{+415,795}{1.0438^9} + \frac{+567,618}{1.0438^{10}} + \frac{+503,385}{1.0438^{11}} + \frac{+472,799}{1.0438^{12}}$$

$$\frac{+523,852}{1.0438^{13}} + \frac{+508,537}{1.0438^{14}} + \frac{+526,556}{1.0438^{15}} + \frac{+526,474}{1.0438^{16}} + \frac{+559,997}{1.0438^{17}} + \frac{+477,111}{1.0438^{18}}$$

$$\frac{+525,809}{1.0438^{19}} + \frac{+611,795}{1.0438^{20}} - 5,520,000$$

$$= 1,544,899.28 \text{ บาท}$$

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการฯ ได้มูลค่า 1,544,899.28 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก โครงการฯ นี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

6. อัตราผลตอบแทนโครงการ

จากตารางที่ 4 -54 นำมาวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนโครงการ โดยกำหนดอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการตามอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเนื่องจากการลงทุน โดยส่วนของเจ้าของทั้งจำนวน ซึ่งกำหนดตามอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำรายเดือนของธนาคารออมสินที่ร้อยละ 4.8 (ธนาคารออมสิน, 2549) ดังแสดงในตารางที่ 4 - 57

ตารางที่ 4 - 57 การคำนวณอัตราผลตอบแทนโครงการ

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	อัตราคิดลดร้อยละ 8	ค่า NPV	อัตราคิดลดร้อยละ 7	ค่า NPV
1	696,654	0.9259	645,031.94	0.9346	651,092.83
2	654,798	0.8573	561,358.33	0.8734	571,900.57
3	546,654	0.7938	433,933.95	0.8163	446,233.66
4	570,228	0.7350	419,117.58	0.7629	435,026.94
5	534,089	0.6806	363,500.97	0.7130	380,805.46
6	405,491	0.6302	255,540.43	0.6663	270,178.65
7	508,581	0.5835	296,757.01	0.6227	316,693.39
8	495,351	0.5403	267,638.15	0.5820	288,294.28
9	415,795	0.5002	207,980.66	0.5439	226,150.90
10	567,618	0.4632	262,920.66	0.5083	288,520.23
11	503,385	0.4289	215,901.83	0.4751	239,158.21
12	472,799	0.3971	187,748.48	0.4440	209,922.76
13	523,852	0.3677	192,620.38	0.4150	217,398.58
14	508,537	0.3405	173,156.85	0.3878	197,210.65
15	526,556	0.3152	165,970.45	0.3624	190,823.89
16	526,474	0.2919	153,677.76	0.3387	178,316.74
17	559,997	0.2703	151,367.19	0.3166	177,295.05
18	477,111	0.2502	119,373.17	0.2959	141,177.14
19	525,809	0.2317	121,829.95	0.2765	145,386.19
20	611,795	0.2145	131,230.03	0.2584	158,087.83
			5,326,655.75		5,729.673.96

จากตารางที่ 4 – 57 วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนโครงการได้ว่า อัตราผลตอบแทนที่อัตราคิดลดร้อยละ 7 ได้ผลตอบแทน 5,729,673.96 บาท ซึ่งมากกว่าเงินลงทุนในโครงการจำนวน 5,520,000 บาท เป็นจำนวน 209,673.96 บาท และผลต่างระหว่างอัตราคิดลดร้อยละ 7 และร้อยละ 8 เท่ากับ 403,018.21 บาท นำมาคำนวณอัตราผลตอบแทนโครงการได้ดังนี้

$$IRR = 209,673.96 \times 1\% / 403,018.21$$

$$= 0.52\%$$

$$= 7.48\%$$

ดังนั้นผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจที่พัฒนากันน่านสำหรับนักท่องเที่ยวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงรายเท่ากับร้อยละ 7.48 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 4.38 จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved