

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ท
บทที่ 1 บทนำ	
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
ประโยชน์ที่จะได้รับ	3
นิยามศัพท์	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และทบทวนวรรณกรรม	
แนวคิด	4
ทฤษฎีเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน	6
กรอบแนวคิดในการศึกษา	9
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	11
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	
ขอบเขตการศึกษา	15
วิธีการศึกษา	21
การวิเคราะห์ข้อมูล	22
บทที่ 4 วิเคราะห์ผลการศึกษา	
ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม	27
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	66
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	81
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	91

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 การสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
สรุปผลการศึกษา	140
ข้อเสนอแนะ	142
ข้อจำกัด	143
บรรณานุกรม	144
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	148
ภาคผนวก ข ข้อมูลสถานพักแรม และอัตราค่าเช่าพักของนักท่องเที่ยว	168
ภาคผนวก ค เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล	176
ประวัติผู้เขียน	190

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3-01	ขนาดโรงแรม จำแนกตามระดับราคาห้องพัก ของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกสัมภาระสิ่งของ	18
3-02	ขนาดโรงแรม จำแนกตามระดับราคาห้องพัก ของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม แบบบูติกโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกสัมภาระสิ่งของ	20
4-01	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยว	27
4-02	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ	28
4-03	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ	28
4-04	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ	29
4-05	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการมีบุตร	29
4-06	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามระดับการศึกษา	29
4-07	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพการทำงาน	30
4-08	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามระดับรายได้ต่อเดือน	30
4-09	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	31
4-10	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำแนกตามการเคยพัก สถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	31
4-11	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำแนกตาม ข้อมูลการพักของสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล ที่นักท่องเที่ยวได้รับ	32
4-12	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำแนกตามเหตุผลในการเลือกที่พัก	32
4-13	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำแนกตามราคาห้องพักต่อคืน ที่เหมาะสมกับที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	33
4-14	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำแนกตามความสนใจในการเดินทางไปพักหากในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	34
4-15	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามราคาที่เหมาะสมกับที่พักในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	34
4-16	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามช่วงระยะเวลา ในการเดินทางท่องเที่ยว	35
4-17	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามบุคคลที่เดินทางมาด้วย	35

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า	
4-18	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการเดินทาง	36
4-19	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการพักค้างคืน	36
4-20	ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของเหตุผลในการเลือกที่พักค้างแรม	37
4-21	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่พัก	38
4-22	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามราคาห้องพักต่อคืนที่เข้าพัก	39
4-23	แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามบริการของที่พัก ที่เลือกใช้บริการ	39
4-24	ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของลักษณะทำเลที่ตั้งของที่พัก	41
4-25	ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของรูปแบบการตกแต่งห้องพัก	43
4-26	ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก	45
4-27	ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีบริเวณใกล้เคียงที่พัก	48
4-28	ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของกิจกรรมท่องเที่ยว	51
4-29	ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของคุณลักษณะของพนักงานที่ให้บริการ	53
4-30	ประเภทของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	54
4-31	เพศของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	54
4-32	อายุของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	55
4-33	สถานภาพของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	55
4-34	การมีบุตรของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	56
4-35	ระดับการศึกษาของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	56
4-36	สถานภาพการทำงานของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	57
4-37	รายได้ต่อเดือนของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	57
4-38	รายได้ต่อเดือนจำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยว	58
4-39	ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยว	59
4-40	ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามเพศของนักท่องเที่ยว	59
4-41	ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามอายุของนักท่องเที่ยว	61
4-42	ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามสถานภาพการทำงานของนักท่องเที่ยว	63

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า	
4-43	ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามรายได้ของนักท่องเที่ยว	65
4-44	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวของอำเภอเมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ปี2541 ถึง ปี2550	67
4-45	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยว	69
4-46	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย ที่มาอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำแนกตามภูมิภาคที่มาจากนักท่องเที่ยว	69
4-47	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ที่มาอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำแนกตามแหล่งที่มาของนักท่องเที่ยว	70
4-48	แสดงจำนวนที่พักของอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	71
4-49	แสดงจำนวนห้องพักของอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	71
4-50	แสดงข้อมูลการพักรแรมของอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	72
4-51	แสดงข้อมูลการพักรแรมของที่พักแบบบูติกโฮเต็ล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ของปี พ.ศ.2550	74
4-52	แสดงข้อมูลเปรียบเทียบรายละเอียดที่พักของกลุ่มแข่งขันกับโครงการ	79
4-53	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการโรงแรม	82
4-54	แสดงอัตราการเข้าพักใน ปีที่ 1 – ปีที่ 10	93
4-55	แสดงอัตราการเข้าพักใน ปีที่ 11 – ปีที่ 20	94
4-56	แสดงรายละเอียดรายได้ค่าห้องพักสุทธิตามแบบบ้านเดี่ยว ปีที่ 1 – ปีที่ 10	96
4-57	แสดงรายละเอียดรายได้ค่าห้องพักสุทธิตามแบบบ้านเดี่ยว ปีที่ 11 – ปีที่ 20	97
4-58	แสดงรายละเอียดรายได้ค่าห้องพักสุทธิตามแบบบ้านแฝด ปีที่ 1 – ปีที่ 10	98
4-59	แสดงรายละเอียดรายได้ค่าห้องพักสุทธิตามแบบบ้านแฝด ปีที่ 11 – ปีที่ 20	99
4-60	ข้อมูลรายได้ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี	100
4-61	ข้อมูลห้องพักและจำนวนห้องพักที่จำหน่ายได้ในปีที่ 1	101
4-62	ข้อมูลรายได้ของห้องพักที่จำหน่ายได้ในปีที่ 1	102
4-63	ข้อมูลรายได้รวมในปีที่ 1	103
4-64	ข้อมูลรายรับของโครงการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	104
4-65	ข้อมูลค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่น ๆ	107

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4-66	ข้อมูลค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ	108
4-67	ข้อมูลค่าใช้จ่ายในการลงทุน	109
4-68	ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ย	111
4-69	รายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 1	115
4-70	ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5	116
4-71	ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10	117
4-72	ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 11 ถึงปีที่ 15	118
4-73	ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 16 ถึงปีที่ 20	119
4-74	ประมาณการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5	123
4-75	ประมาณการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10	124
4-76	ประมาณการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 11 ถึงปีที่ 15	125
4-77	ประมาณการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 16 ถึงปีที่ 20	126
4-78	แสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5	128
4-79	แสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10	129
4-80	แสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อในปีที่ 11 ถึงปีที่ 15	130
4-81	แสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อในปีที่ 16 ถึงปีที่ 20	131
4-82	ข้อมูลรายละเอียดกระแสเงินสดสุทธิของในปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	133
4-83	ข้อมูลรายละเอียดกระแสเงินสดรับสุทธิสะสมของกิจการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 20	134
4-84	ข้อมูลรายละเอียดการคำนวณหา มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	137
4-85	ข้อมูลรายละเอียดการคำนวณหา อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)	138

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
2-01	กรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบุตติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	10
4-01	แผนภูมิแสดงการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว ในอำเภอเมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	68
4-02	ภาพแสดงแผนที่ตั้งของ โครงการธุรกิจบุตติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	84
4-03	ภาพแสดงการวางผัง โครงการธุรกิจบุตติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	86
4-04	ภาพแสดงการจัดแผนผังองค์กรของโครงการ	87