

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบุติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ดำเนินการศึกษาตามระเบียบวิธีการศึกษา ดังนี้

1. ขอบเขตการศึกษา
2. วิธีการศึกษา
3. การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ขอบเขตการศึกษา

1.1 ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วย การศึกษาในด้านตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน โดยรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิด้วยวิธีการแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยว และสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการ โรงแรมทั่วไป และธุรกิจบุติกโฮเต็ล เพื่อศึกษาข้อมูลการดำเนินงานธุรกิจบุติกโฮเต็ล

1.2 ขอบเขตประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวและพำนักอยู่ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่พักบุติกโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างเดือน กันยายน – ธันวาคม พ.ศ. 2550

1.3 ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาทำการกำหนดขนาดตัวอย่างจาก นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยว และพำนักอยู่ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน และนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่พักบุติกโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ จากสูตรทางสถิติดังนี้ (ดวงใจ วิสกุล และคณะ, 2545)

1.3.1 กรณีไม่ทราบค่าพารามิเตอร์ แต่กำหนดจำนวนประชากร

$$n = \frac{P(1-P)}{\frac{e^2}{Z^2} + \frac{P(1-P)}{N}}$$

1.3.2 กรณีไม่ทราบค่าพารามิเตอร์ ไม่ทราบจำนวนประชากร

$$n = \frac{P(1-P)Z^2}{e^2}$$

n คือ ขนาดตัวอย่าง

P คือ สัดส่วนของประชากรที่ผู้วิจัยกำหนดจะสุ่ม

Z คือ ระดับความมั่นใจที่ผู้วิจัยกำหนดไว้

- ระดับความมั่นใจ 95% $Z = 1.96$

- ระดับความมั่นใจ 99% $Z = 2.58$

e คือ ร้อยละความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้เกิดขึ้นได้

N คือ จำนวนประชากร

กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยว และพำนักอยู่ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน โดยมีข้อสมมติฐานดังนี้

1. ให้มีความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกินร้อยละ 5
2. ระดับความมั่นใจร้อยละ 95
3. จำนวนประชากรจำนวน 51,022 คน (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549)
4. กำหนดสัดส่วนของประชากรที่ผู้ศึกษากำหนดจะสุ่มเท่ากับ 0.06

แทนค่าสูตร

$$n = \frac{0.06(1-0.06)}{\frac{0.05^2}{1.96^2} + \frac{0.06(1-0.06)}{51022}} \text{ ได้ผลลัพธ์ } = 86.52 \text{ ตัวอย่าง}$$

กลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่พักบูติก โฮเต็ล ในจังหวัด เชียงใหม่ โดยมีข้อสมมติฐานดังนี้

1. ให้มีความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกินร้อยละ 5
2. ระดับความมั่นใจร้อยละ 95
3. ไม่ทราบจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง
4. กำหนดสัดส่วนของประชากรที่ผู้ศึกษากำหนดจะสุ่มเท่ากับ 0.03

แทนค่าสูตร

$$n = \frac{0.3(1 - 0.3)(1.96)^2}{(0.05)^2} \quad \text{ได้ผลลัพธ์} = 44.72 \text{ ตัวอย่าง}$$

ในการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยว และพำนักอยู่ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำนวน 100 ตัวอย่าง และกลุ่มตัวอย่างนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่พักบูติก โฮเต็ล ในจังหวัด เชียงใหม่ จำนวน 50 ตัวอย่าง รวมเป็น 150 ตัวอย่าง ซึ่งจะทำให้ผลการศึกษามีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น รูปแบบในการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างจะใช้แบบไม่ใช่หลักความน่าจะเป็น (Non – Probability Sampling) โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบใช้วิจารณญาณ (Judgment Sampling) ทำการเลือกตัวอย่าง จากการพิจารณาตัดสินใจ ของผู้ศึกษาเองว่ามีลักษณะของกลุ่มประชากรที่เป็นไปตามความประสงค์ กล่าวคือ บุคคลที่อยู่ในข่ายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว ที่คาดว่าจะสนใจที่พักแบบบูติกโฮเต็ล (ดวงใจ วิสกุลและคณะ, 2545)

ในการสัมภาษณ์เชิงลึก กลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือกจะพิจารณาจากการตัดสินใจของผู้ศึกษา โดยเปรียบเทียบราคาห้องพัก และจำนวนห้องพัก ที่ใกล้เคียงกับโครงการบูติกโฮเต็ล ประกอบกับการสำรวจสถานที่จริง เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกตัวอย่างการสัมภาษณ์เชิงลึก (รายละเอียดตาม ตารางที่ 3-01 ถึง ตารางที่ 3-04) โดยแบ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่มีสถานที่ตั้งในอำเภอ ปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำนวน 3 ราย จากจำนวนผู้ประกอบการโรงแรม และรีสอร์ทที่ตั้งอยู่ใน อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอนจำนวน 28 ราย (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549) และ ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมแบบบูติกโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 3 ราย จากจำนวน ผู้ประกอบการจำนวน 14 ราย (ชมรมเชียงใหม่บูติกโฮเต็ล, 2549)

ตารางที่ 3-01 ขนาดโรงแรม จำแนกตามระดับราคาห้องพัก ของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมใน
อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอนเพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกสัมภาระณเชิงลึก

ขนาดโรงแรม (แยกตามจำนวนห้องพัก)	ระดับราคาห้องพัก		
	ราคาต่ำ (ต่ำกว่า 2,500 บาท)	ราคาปานกลาง (2,500-4,500 บาท)	ราคาสูง (สูงกว่า 4,500)
มาก (มากกว่า 30 ห้อง)	-	4 โรงแรมมีจำนวน 48 ห้อง 37 ห้อง * * 36 ห้อง 32 ห้อง	-
ปานกลาง (11-30 ห้อง)	8 โรงแรมมีจำนวน 30 ห้อง 30 ห้อง 22 ห้อง 20 ห้อง 18 ห้อง 16 ห้อง 13 ห้อง 12 ห้อง	3 โรงแรมมีจำนวน * 26 ห้อง * 16 ห้อง * 12 ห้อง	2 โรงแรมมีจำนวน 18 ห้อง 13 ห้อง
น้อย (น้อยกว่า 11 ห้อง)	8 โรงแรมมีจำนวน 10 ห้อง 10 ห้อง 8 ห้อง 7 ห้อง 7 ห้อง 7 ห้อง 7 ห้อง 6 ห้อง	-	-

ที่มา : ข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เมื่อปี พ.ศ. 2549

หมายเหตุ * คือ ผู้ประกอบการที่ตัดสินใจเลือกสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ ด้านเทคนิค และด้านการเงิน

** คือ ผู้ประกอบการที่ตัดสินใจเลือกสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ ด้านการตลาด (คู่แข่ง) และเป็นโรงแรมแบบบูติกโฮเต็ล

จากการศึกษาขนาดโรงแรมแยกตามจำนวนห้องพัก จำแนกตามระดับราคาห้องพัก ของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ควรจะต้องคัดเลือก เป็นกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์ ได้แก่กลุ่มตัวอย่างโรงแรมที่มีขนาดปานกลางคือจำนวน 11-30 ห้อง และระดับราคาห้องพักปานกลางคือระหว่าง 2,500-4,500 บาท โดยเลือกกลุ่มนี้เนื่องจากการสำรวจตลาดธุรกิจโรงแรม และจากข้อมูลแบบสอบถามของนักท่องเที่ยว

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ผู้ศึกษาได้ทำการเลือกสัมภาษณ์เชิงลึก จากกลุ่มตัวอย่างของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ตามตารางที่ 3-01 และได้ทำการคัดเลือกผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมแบบ บูติกโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกสัมภาษณ์ เนื่องจากในการศึกษา อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีธุรกิจบูติกโฮเต็ลเพียงแห่งเดียว ซึ่งได้ทำการสัมภาษณ์ และวิเคราะห์ในส่วนของคู่แข่งชั้น จึงเป็นเหตุให้ผู้ศึกษาทำการเลือกสัมภาษณ์ผู้ประกอบการประเภทธุรกิจบูติกโฮเต็ลในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีการคัดเลือกตามตารางที่ 3-02 ดังนี้

ตารางที่ 3-02 ขนาดโรงแรม จำแนกตามระดับราคาห้องพัก ของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมแบบ บูติคโฮเทล ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกสัมภาระเชิงลึก

ขนาดโรงแรม (แยกตามจำนวนห้องพัก)	ระดับราคาห้องพัก		
	ราคาต่ำ (ต่ำกว่า 2,500 บาท)	ราคาปานกลาง (2,500-4,500 บาท)	ราคาสูง (สูงกว่า 4,500)
มาก (มากกว่า 30 ห้อง)	-	-	3 โรงแรมมีจำนวน 42 ห้อง 40 ห้อง 36 ห้อง
ปานกลาง (11-30 ห้อง)	1 โรงแรมมีจำนวน * 16 ห้อง	-	3 โรงแรมมีจำนวน 30 ห้อง 24 ห้อง 23 ห้อง
น้อย (น้อยกว่า 11 ห้อง)	-	2 โรงแรมมีจำนวน * 9 ห้อง 8 ห้อง	5 โรงแรมมีจำนวน 10 ห้อง 10 ห้อง 9 ห้อง 9 ห้อง * 8 ห้อง

ที่มา : ข้อมูลของชมรมเชียงใหม่บูติคโฮเทล เมื่อปี พ.ศ. 2549

หมายเหตุ * คือ ผู้ประกอบการที่ตัดสินใจเลือกสัมภาระเชิงลึก

จากการศึกษาขนาดโรงแรมแยกตามจำนวนห้องพัก จำแนกตามระดับราคาห้องพัก ของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมแบบบูติคโฮเทล ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกสัมภาระเชิงลึก พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ควรจะต้องคัดเลือก เป็นกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาระ ได้แก่กลุ่มตัวอย่างโรงแรมที่มีขนาดปานกลางคือจำนวน 11-30 ห้อง และระดับราคาห้องพักปานกลางคือระหว่าง 2,500-4,500 บาท โดยเลือกกลุ่มนี้เนื่องจากการสำรวจตลาดธุรกิจโรงแรม และจากข้อมูลแบบสอบถามของนักท่องเที่ยว

2. วิธีการศึกษา

2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

2.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการแจกแบบสอบถามประชากร ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยว โดยใช้ขนาดตัวอย่างจำนวน 150 ราย แบบไม่ใช้หลักความน่าจะเป็น (Non – Probability Sampling) โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบใช้วิจารณญาณ (Judgment Sampling) จากนักท่องเที่ยวทั่วไปที่พักโรงแรมในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอนจำนวน 100 ราย และนักท่องเที่ยวที่พักโรงแรมบูติกโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 50 ราย เพื่อเป็นข้อมูลด้านการตลาด ด้านความต้องการของลูกค้า การกำหนดราคาห้องพัก และการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่มีสถานที่ตั้งในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำนวน 3 ราย และผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมแบบบูติกโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 3 ราย เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับด้านการลงทุน การบริหารงานบุคลากร การกำหนดราคาห้องพัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และรายได้อื่นที่เกี่ยวข้อง

2.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร ตำรา บทความที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลบนอินเทอร์เน็ต และงานวิจัยต่างๆ

2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการเก็บข้อมูลจะใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลโดยมีรูปแบบแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

2.2.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้ ซึ่งลักษณะของคำถามที่ใช้เป็นคำถามที่ให้เลือกเพียงคำตอบเดียว

2.2.2 ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล ซึ่งลักษณะคำถามที่ใช้มี 2 ลักษณะ คือ เป็นคำถามที่ให้เลือกเพียงคำตอบเดียว และคำถามที่เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

2.2.3 ส่วนที่ 3 ข้อมูลการท่องเที่ยวของผู้เข้าพัก ซึ่งลักษณะคำถามที่ใช้มี 2 ลักษณะ คือ เป็นคำถามที่ให้เลือกเพียงคำตอบเดียว และคำถามที่เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ ที่มีลักษณะเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) การวัดระดับความสำคัญใช้มาตรวัดของลิเคิร์ต (Likert's Scale) (คณะศึกษาศาสตร์มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์, 2549) โดยมีเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

ระดับความต้องการ	คะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3

น้อย	2
น้อยที่สุด	1

จากคะแนนเฉลี่ยที่ได้ จะนำมาแปลความหมายตามเกณฑ์ ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	ความหมาย
4.50-5.00	สำคัญมากที่สุด
3.50-4.49	สำคัญมาก
2.50-3.49	สำคัญปานกลาง
1.50-2.49	สำคัญน้อย
1.00-1.49	สำคัญน้อยที่สุด

แบบสอบถามที่ได้จะนำไปถามนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ตามขนาดตัวอย่างที่กำหนดไว้จำนวน 150 ราย สำหรับนักท่องเที่ยวทั่วไปที่พักโรงแรมในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอนจำนวน 100 ราย และนักท่องเที่ยวที่พักโรงแรมบูติกโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 50 ราย

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถามจะนำมาประมวลผล เพื่อวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์ ดังนี้

3.1 ค่าความสัมพันธ์ทางสถิติ

3.1.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จะแสดงในรูปของค่าความถี่ ค่าร้อยละ

3.1.2 ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จะแสดงในรูปของค่าความถี่ ค่าร้อยละ

3.1.3 ส่วนที่ 3 ข้อมูลการท่องเที่ยวของผู้เข้าพัก เป็นการแสดงถึงความสามารถในการจ่ายค่าที่พัก ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก บริเวณใกล้เคียงที่พักและกิจกรรมที่สนใจ จะแสดงในรูปของค่าความถี่ ค่าร้อยละ และใช้เกณฑ์ของ Likert's Scale 5 ระดับ คือ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด

ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม จะนำมาอภิปรายผลเพื่อวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินต่อไป

จากแบบสอบถามจะนำมาอภิปรายผลเพื่อวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยวิเคราะห์ด้านการตลาด เพื่อทราบสภาพการณ์ทั่วไป จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรคทางการตลาด กลุ่มเป้าหมาย ขนาดของตลาด รวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ

3.2 วิเคราะห์ด้านการตลาด

การวิเคราะห์ด้านการตลาด เป็นการนำข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์เชิงลึก มาสรุปและวิเคราะห์ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน

3.2.1 สภาพตลาดและแนวโน้ม (Marketing Environment and Tendency) เพื่อศึกษาว่าการตลาด และแนวโน้มในอนาคตของธุรกิจเป็นอย่างไร

3.2.2 ส่วนประสมการตลาด (Marketing Mixes) เพื่อกำหนดลักษณะการบริการ และรูปแบบในการดำเนินงาน

- ผลิตภัณฑ์ (Product) เพื่อกำหนดลักษณะการบริการของห้องพักในรูปแบบรายเดือนหรือรายวัน และกำหนดรูปแบบการบริการอื่นนอกเหนือจากการบริการห้องพัก
- ราคา (Price) นำไปกำหนดอัตราค่าห้องพัก และอัตราค่าบริการ
- ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) นำไปกำหนดวิธีการขาย และการให้บริการ
- การส่งเสริมการขาย (Promotion) นำไปกำหนดวิธีการประชาสัมพันธ์ และกลยุทธ์ในการเพิ่มยอดขาย
- บุคคล (People) หรือพนักงาน (Employee) นำไปกำหนดกลยุทธ์ลักษณะการให้บริการของพนักงาน เพื่อให้สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า
- การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) โดยการพยายามกำหนดลักษณะการสร้างคุณภาพโดยรวมเพื่อสร้างคุณค่าให้กับลูกค้า

- กระบวนการ (Process) เพื่อกำหนดการส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้าได้รวดเร็วและประทับใจลูกค้า

3.2.3 จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (Strengths Weaknesses Opportunities and Threats) หรือ SWOT เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ของธุรกิจทั้งในส่วนภายนอกและภายใน

3.2.4 คู่แข่งขัน (Competitor) เพื่อศึกษาถึงลักษณะคู่แข่ง และความเป็นไปได้ในส่วนแบ่งการตลาด

3.2.5 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Group) เพื่อศึกษาถึงลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อกำหนดลักษณะของการออกแบบและตกแต่งสถานที่ รวมถึงการบริการที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า

3.3 วิเคราะห์ด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค เป็นการกำหนดรูปแบบการดำเนินงาน ทำเลที่ตั้งของโครงการ ขนาดของโครงการ การวางผังกิจการ ตำแหน่งพนักงาน และการบริหารจัดการ โดยจะนำข้อมูลดังกล่าวไปประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของโครงการ เพื่อการคาดคะเนต้นทุนของโครงการเพื่อเตรียมจัดหาแหล่งเงินทุนต่อไป

3.4 วิเคราะห์ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ด้านการเงิน เป็นการนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ด้านการตลาดและเทคนิค มาจัดทำประมาณการงบการเงินล่วงหน้า เพื่อประเมินผลการตัดสินใจในลงทุน โดยวิเคราะห์รายรับและรายจ่ายของโครงการ ดังนี้

3.4.1 วิเคราะห์รายรับ โดยใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการ แบบสอบถาม และข้อมูลแนวโน้มของนักท่องเที่ยว เพื่อใช้ในการพยากรณ์รายได้ตามอายุของโครงการจำนวน 20 ปี โดยแบ่งออกเป็น

1. กำหนดอัตราการเข้าพัก ตามอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ร้อยละของจำนวนห้องพักที่ขายได้ในแต่ละเดือน โดยกำหนดจากอัตราของปี 2549 เป็นปีฐาน และในปีต่อไป กำหนดให้เพิ่มขึ้นตามอัตราการเพิ่มขึ้นตัวเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักในโรงแรม และรีสอร์ท ของนักท่องเที่ยวในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ระหว่างปี 2549 เปรียบเทียบกับปี 2550
2. คำนวณหารายได้ค่าที่พัก โดยการนำจำนวนห้องพักที่จำหน่ายได้ในแต่ละเดือน คูณกับอัตราค่าห้องพัก ที่กำหนดตามฤดูกาลท่องเที่ยว เพื่อใช้พยากรณ์รายได้ 20 ปี
3. คำนวณหารายได้ค่าบริการพื้นที่ จากการให้เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายอาหาร บริการซัก อบ รีด บริการนวดแผนโบราณ และสปา จากอัตราที่กำหนดในแต่ละเดือน เพื่อใช้พยากรณ์รายได้ 20 ปี

3.4.2 วิเคราะห์รายจ่าย โดยใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ข้อมูลราคากลางของตลาด และข้อมูลจากผู้ชำนาญการมีประสบการณ์ โดยแบ่งออกเป็น

1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วยที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ระบบสาธารณูปโภค อุปกรณ์ตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร และยานพาหนะ

2. ต้นทุนการให้บริการ ประกอบด้วยรายจ่ายประเภท เงินเดือน พนักงาน ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ค่าน้ำค่าไฟฟ้า ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และของใช้สิ้นเปลืองอื่น ๆ

3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วยรายจ่ายประเภท เงินเดือนฝ่ายบริหาร ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายยานพาหนะ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณา ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

ภาษีเงินได้คำนวณตามภาษีเงินได้นิติบุคคล ส่วนการคำนวณค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรงไม่มีมูลค่าซาก ทั้งนี้อายุการใช้งานสินทรัพย์ แบ่งเป็น

1. อาคาร อายุการใช้งาน 20 ปี
2. ระบบสาธารณูปโภค อายุการใช้งาน 10 ปี
3. อุปกรณ์ตกแต่งภายใน และอุปกรณ์อื่นๆ แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ
 - ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี
 - ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี

3.4.3 การวิเคราะห์โครงการโดยใช้เครื่องมือวิเคราะห์ทางการเงิน ได้แก่ เครื่องมือดังต่อไปนี้

1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB) หากระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้เร็วกว่าระยะเวลาโครงการ ก็ควรตัดสินใจลงทุน เพราะโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้น จะมีสภาพคล่องดีกว่าโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนนาน

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) เป็นการคำนวณหาส่วนต่าง ระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิต่อปีกับเงินลงทุนเริ่มแรก หากคำนวณค่าปัจจุบันสุทธิได้ค่าเป็นบวกหรือเท่ากับ 0 ควรลงทุนในโครงการนั้น และควรปฏิเสธโครงการลงทุนถ้ามีค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบ

3. อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return หรือ IRR) คำนวณหาอัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรกแล้วนำมาเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ และควรลงทุนหากอัตราผลตอบแทนของโครงการมากกว่าหรือเท่ากับอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ

ข้อมูลการจดทะเบียนโรงแรม

ธุรกิจบุคคิโฮเต็ล ถือว่าเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดย “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

1. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
2. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
3. สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ธุรกิจโรงแรมข้างต้น จะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรมข้างต้น โดยเริ่มตั้งแต่การขอใบอนุญาต คุณลักษณะของผู้ขอรับใบอนุญาต การบริหารจัดการโรงแรม คุณสมบัติของผู้จัดการโรงแรม อัตราค่าธรรมเนียม ฯลฯ โดยรายละเอียดของพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวนี้ สามารถดูได้ในภาคผนวก ก