

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็น
บูติกโฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่

ผู้เขียน นายศิริพงศ์ จาระนะ

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ รองศาสตราจารย์สิริเกียรติ รัชขุสานติ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติก โฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยใช้แนวคิดทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้ประกอบด้วย 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงินการรวบรวมข้อมูล ได้จากการใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ตัวอย่าง และจากการสัมภาษณ์เชิงลึกจากเจ้าของธุรกิจโรงแรมบูติกโฮเทล จำนวน 5 ราย นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความ และเอกสารรายงานการศึกษาตลอดจนสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และนำข้อมูลที่ได้อามาวิเคราะห์ใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย

ผลการศึกษาพบว่า ด้านการตลาด โครงการเลือกสถานที่ตั้งอยู่ภายในบริเวณเดียวกันกับร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น โดยกลุ่มเป้าหมายเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ และเข้ามาใช้บริการรับประทานอาหารที่ร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความสะดวกสบายความเป็นส่วนตัว และต้องการที่พักที่มีลักษณะการตกแต่งแบบสไตล์ล้านนา โดยโครงการได้กำหนดแผนการตลาด ดังนี้ 1) ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการเป็นโรงแรมแบบบูติกโฮเทล เป็นอาคาร 3 ชั้น มีห้องพักทั้งหมด 30 ห้อง ชั้นล่างเป็นที่จอดรถ การออกแบบอาคารและห้องพัก เน้นเอกลักษณ์แบบสไตล์ล้านนา ขนาดของห้องพักจะมีความเหมาะสม ภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น เตียงนอน ที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง เก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ชุดชา-กาแฟ ผู้นิรภัย เป็นต้น บริเวณรอบโรงแรมตกแต่งสวนหย่อมให้สวยงามมีเก้าอี้สำหรับให้ลูกค้าได้พักผ่อน 2) ด้านราคา โครงการตั้งราคาห้องพักอยู่ที่คืนละ 2,500 บาท ซึ่งเป็นราคาสอดคล้องกับคุณภาพของ

ห้องพักและใกล้เคียงกับคู่แข่งชั้น 3) ด้านสถานที่ตั้ง การเดินทางสะดวกและปลอดภัย เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง สะดวกในการติดต่อของห้องพักทางโทรศัพท์ โทรสาร ทางเว็บไซต์/อีเมล และมีที่จอดรถสะดวกสบาย 4) ด้านการส่งเสริมการตลาด เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรมแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น โดยการมอบบัตรส่วนลดค่าห้องพัก และการแจกแผ่นพับเพื่อนำเสนอตัวโรงแรม ราคาห้องพักรวมอาหารเช้าแบบพื้นเมืองทุกห้อง ต่อมามีการใช้การโฆษณาในสื่อต่างๆ เช่น อินเทอร์เน็ต หนังสือพิมพ์ หนังสือแนะนำเที่ยว นิตยสารการท่องเที่ยว ฯลฯ 5) ด้านบุคลากร โครงการ จัดหาบุคลากรที่มีอัธยาศัยดี มีใจให้บริการ มีความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นที่วางใจได้ มีการให้บริการลูกค้าด้วยความเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ 6) ด้านกระบวนการให้บริการ มีระบบการให้บริการที่เน้นสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าโดยมีระบบการให้บริการที่ได้มาตรฐาน ขั้นตอนการจองเช็คอิน-เช็คเอาท์ รวดเร็วไม่ต้องรอนาน และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยบริการตลอด 24 ชม. 7) ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ โครงการจะเน้นในเรื่องการดูแลทำความสะอาดของห้องพัก โดยการออกแบบห้องพักให้มีบรรยากาศสบายๆ เงียบสงบเป็นส่วนตัว

ด้านเทคนิค โครงการธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล มีการออกแบบอาคารที่เน้นเอกลักษณ์สไตล์ล้านนาประยุกต์แบบเรียบง่าย ในพื้นที่ดินกว้าง 2 ไร่ ปลูกสร้างอาคาร อยู่ภายในบริเวณเดียวกันกับร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น ซึ่งเหมาะสมกับธุรกิจบูติกโฮเทลที่มีความพอดีเป็นอาคาร 3 ชั้น โดยชั้นที่ 2 และ 3 จะเป็นห้องพักซึ่งมีทั้งหมดเป็น 30 ห้อง แบ่งเป็นชั้นละ 15 ห้อง ชั้นล่างอาคารจัดแบ่งไว้เพื่อทำเป็นลานจอดรถยนต์

ด้านการจัดการ รูปแบบการดำเนินงานและการบริหารจัดการ เป็นแบบบริษัทจำกัด ประกอบด้วย ผู้จัดการทั่วไป มีการจ้างพนักงานจำนวน 30 คน พนักงานจะต้องได้รับการฝึกอบรมก่อนการปฏิบัติงาน มีค่าใช้จ่ายด้านเงินเดือนปีละ 2,724,000 บาท และเงินเดือนพนักงานมีการเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 3% เพื่อเป็นแรงจูงใจ กระตุ้นให้พนักงานมีความตั้งใจที่จะทำงาน

ด้านการเงิน จำนวนเงินทุนเริ่มแรกที่ต้องการทั้งสิ้น 44,218,700 บาท โดยมาจากเจ้าของ 22,658,700 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคาร 21,560,000 บาท โครงการนี้ต้องใช้ระยะเวลาคืนทุน 5 ปี 3 เดือน 21 วัน อัตราผลตอบแทนโครงการ เท่ากับร้อยละ 32.56 ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนที่ต้องการในการลงทุนร้อยละ 20.00 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกเท่ากับ 26,500,302 บาท โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

Independent Study Title	A Feasibility Study on the Business Investment of Baanrai Yarm Yen Boutique Hotel, Tambon Faham, Amphoe Mueang Chiang Mai
Author	Mr.Siriphong Charana
Degree	Master of Business Administration
Independent Study Advisor	Associate Professor Sirikiat Ratchusanti

ABSTRACT

This independent study aimed to investigate the investment feasibility of Baanrai Yarm Yen Boutique Hotel, Tambon Faham, Amphoe Mueang Chiang Mai by using the feasibility theory consisting of four approaches; marketing, technique, management and finance. Data collection was derived from the questionnaires distributed to 200 people defining as the sampling, the deep interview with 5 boutique hotel business owners and the exploration through textbooks, articles, research reports and other related statistics. Then, all acquired data were analyzed by descriptive statistics which were frequencies, percentages and means.

According to the study on marketing approach, the result showed that this investment project would be located within the same area of Baanrai Yarm Yen Restaurant and its target group was specified to Chiangmai visitors who should also have meals at the restaurant. The target customers should be group of people who needed to have convenience and privacy and preferred to stay at place decorated in Lanna style. The marketing plan of this project was, thus, determined as follows. 1) In terms of Product, it would be three-storey-building with 30 room-boutique hotel with the parking space on the ground floor. Its building and rooms would be uniquely decorated in Lanna style and the room size would be found in good proportion. Inside the room, there would be full facilities such as bed, mattress, dressing table, chairs, wardrobe, air-conditioning, warm shower, television, telephone, Internet access, tea-coffee set, safety box and etc. Around the hotel, there would be also well decorated garden with seats for customers to be able to relax themselves. 2) In terms of Price, the price for one night was set at the amount of 2,500 baht which suits with the room quality and was the competitive price comparing to other competitors. 3) In terms of Location, it would be convenient and safe to reach to the hotel where

would be ready to serve guests 24 hours. Room booking via telephone, facsimile, website/email address was available and there were sufficient and convenient spaces for parking. 4) In terms of Promotion, it was planned to acknowledge the customers of Baanrai Yarm Yen Restaurant on the boutique hotel by distributing the room discount voucher and the leaflet to introduce the hotel. Local breakfast would be included and served to all guests. Advertisement via media such as Internet, newspaper, travel guidebooks, travel magazines and etc would be, later, applied. 5) In terms of People, the staff would be selectively recruited. They should be friendly, service-minded, honest and trustable persons. They should also offer services to customers equally without discrimination. 6) In terms of Service Process, it would have standard service system focusing mainly on customer satisfaction with rapid processes on reservation, check-in and check-out and 24-hour-security guards. 7) In terms of Physical Evidence and Presentation, it would be emphasized on cleanliness of rooms and the interior design harmonizing senses of comfort, peace, and privacy together.

In technical approach, the result showed that the construction and style of this project would be emphasized on the applied Lanna style décor, highlighting on simplicity. This project was planned to be constructed on 2 Rais of land of which location was found in the same area of Baanrai Yarm Yen Restaurant suiting the most for boutique hotel business. This project would be designed for the 3-storey building of which 30 rooms in total; divided into 15 rooms per floor, were found on the 2nd and the 3rd floors. On its ground floor, it would be reserved for parking space. Thus, the initial capital fund for technical approach was 44,218,700 baht.

In managerial approach, the operation and management would be jointly conducted by following sectors; stakeholders, managing director and general director. The employment would be done for 30 officers who should have been trained before taking action. In a year, expense for salary should be approximately 2,724,000 baht and would be increased at 3% every year to build up working motivation among officers.

In financial approach, the initial capital fund should be 44,218,700 baht: 22,658,700 baht from owner and 21,560,000 baht from banking loans. The payback period of this project was expected to be within 5 years 3 months and 21 days while the return amount of this project would be referred to 32.56 percent, which were 20.00 percent greater than the return in need for this investment; while the NPV was positively found at the amount of 26,500,302 baht. It, then, could be concluded that the investment on this project was possible.