

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ท
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	3
นิยามศัพท์	4
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	5
แนวคิดและทฤษฎี	5
ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	12
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	14
ขอบเขตการศึกษา	14
วิธีการศึกษา	18
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	18
การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้	19
การวิเคราะห์ข้อมูลและและสมมติฐานในการลงทุน	20
สถานที่ใช้ในการดำเนินการศึกษาและรวบรวมข้อมูล	20
ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษา	20
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน	21
ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด	22
ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	63

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ	82
ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน	87
บทที่ 5	123
สรุปผลการศึกษา อภิปรายผลการศึกษา ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	123
สรุปผลการศึกษา	123
อภิปรายผลการศึกษา	127
ข้อค้นพบ	130
ข้อเสนอแนะ	131
บรรณานุกรม	133
ภาคผนวก	135
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	136
ภาคผนวก ข แบบสอบถาม	142
ภาคผนวก ค ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	153
ประวัติผู้เขียน	166

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ	29
2 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	29
3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ	30
4 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับการศึกษา ขั้นสูงสุด	30
5 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ	31
6 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	31
7 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามภูมิลำเนาที่ เดินทางมา	32
8 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามผู้ร่วมเดินทาง มาเชียงใหม่	32
9 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามช่วงเดือนที่ เลือกเดินทางมาเชียงใหม่	33
10 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนคืนที่พัก ในการเดินทางมาเชียงใหม่ครั้งนี้	33
11 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการเลือกที่พัก ในการเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่	34
12 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามแหล่งข้อมูลที่ ทำให้ทราบที่พักที่เลือกใช้บริการในครั้งนี้	35
13 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาห้องพัก แบบต่อคืนที่พักในจังหวัดเชียงใหม่	36
14 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามบริการที่ใช้ บริการในที่พักจังหวัดเชียงใหม่	37
15 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	38

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
16 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านราคา	40
17 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านสถานที่	42
18 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	44
19 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านบุคลากร/พนักงานผู้ให้บริการ	46
20 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ	48
21 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ยและระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ	50
22 สรุปค่าเฉลี่ยและระดับที่มีผลต่อปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการของผู้ตอบ แบบสอบถาม	51
23 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการรู้จักสถานที่ พักแบบบูติก โฮเทล	52
24 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการเคยพัก สถานที่พักแบบบูติก โฮเทล	52
25 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการได้รับข้อมูล เกี่ยวกับสถานที่พักแบบบูติก โฮเทลที่เคยพัก	53
26 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยส่วน ประสมการตลาดบริการที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกที่พักแบบบูติก โฮ เทลที่เคยพัก	54
27 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาห้องพักต่อ คืนที่เคยพัก โรงแรมแบบบูติก โฮเทล	55

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
28 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความสนใจที่พัก ถ้าหากร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็นเปิดดำเนินการที่พักโรงแรมแบบบูติกโฮเทล โดยมีการตกแต่งแบบสไตล์ล้านนาประยุกต์	56
29 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสนใจที่พัก ในช่วงเดือน	56
30 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาห้องพักต่อ คืนที่เห็นว่าเหมาะสมกับที่พักในร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น อำเภอเมือง เชียงใหม่	57
31 แสดง จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามบริการเพิ่มเติมที่ ต้องการ	58
32 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด	62
33 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ โรงแรมบูติกโฮเทล ในอำเภอเมือง เชียงใหม่	63
34 แสดงการประมาณการต้นทุนในการก่อสร้างและค่าที่ดิน	70
35 แสดงการประมาณการจำนวนและต้นทุนอุปกรณ์ประจำห้องพัก สำนักงาน และอื่นๆ	71
36 แสดงรายละเอียดชุดที่นอน	73
37 แสดงการประมาณการต้นทุนบริการในปีที่ 1-10	75
38 แสดงการประมาณการต้นทุนบริการในปีที่ 11-20	77
39 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	80
40 แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์	86
41 แสดงการประมาณการเงินทุนหมุนเวียนเดือนแรก	87
42 แสดงเงินลงทุนของโครงการเริ่มแรก และวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา	88
43 แสดงรายละเอียดวัสดุสิ้นเปลืองในห้องพัก	90

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า	
44	ประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองปีที่ 1 – 20	91
45	แสดงการคิดค่าเสื่อมราคา และค่าเสื่อมราคาสะสม	92
46	แสดงเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ร้อยละ 6 ต่อปี	93
47	ประมาณการรายได้ค่าห้องพักปีที่ 1 – 20	95
48	แสดงรายละเอียดมินิบาร์	96
49	แสดงรายได้สุทธิ ในปีที่ 1-10	97
50	แสดงรายได้สุทธิ ในปีที่ 11-20	98
51	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 1-10	100
52	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 11-20	102
53	แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าปีที่ 1-10	104
54	แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10	106
55	แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 11-20	108
56	แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 0-10	110
57	แสดงงบประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 11-20	112
58	แสดงโครงสร้างเงินทุน	114
59	แสดงวิธีระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discount Payback Period)	115
60	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)	116
61	แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการคิดหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์	118
62	แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของ โครงการ (Sensitivity Analysis) กับการดำเนินงานปกติ	120
63	แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discount Payback Period)	121
64	แสดงวิธีคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discount Payback Period)	122

สารบัญภาพ

รูป		หน้า
1	แสดงที่ตั้งของ โครงการธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล	65
2	แสดงผังบริเวณของ โครงการธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล	66
3-4	แสดงทัศนียภาพของ โครงการธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล	67
5-6	แสดงทัศนียภาพของ โครงการธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล	68
8	แสดงการจัดแผนผังองค์กรของโครงการ	81

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved