

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภท
เกสต์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ผู้เขียน นางสาวปณิตตา พุทธศาสน์

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รวิ ลังกานี ประธานกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุจรย์พันธ์ สุวรรณพันธ์ กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภท
เกสต์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้
โครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภทเกสต์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

การศึกษาความเป็นไปได้แบ่งออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการ
จัดการและด้านการเงิน การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจที่פק
ประเภทเกสต์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 5 ราย โดยใช้วิธีกำหนดกลุ่ม
ตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง และเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนักท่องเที่ยวใน
อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 100 คน โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบตามสะดวก
และเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากการค้นคว้าหาข้อมูลจากหนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ บทความทาง
วิชาการ เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการค้นคว้าข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต นำผลที่ได้มาวิเคราะห์
โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ และสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ และ
ค่าเฉลี่ย เพื่อนำมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการ
จัดการและด้านการเงิน ภายได้ข้อสมมติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 8%
โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนห้องพักในอำเภอหัวหิน
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นทุกปี เนื่องจากได้รับปัจจัยส่งเสริมการท่องเที่ยวในด้าน
ต่างๆ จากทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งจากการสอบถามผู้ประกอบการธุรกิจที่פקประเภทเกสต์เฮาส์ใน

อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พบว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการคือ การให้บริการด้วยความเต็มใจ ช่วยเหลือและให้ข้อมูลต่างๆ ในการท่องเที่ยว ที่พักสะอาด ปลอดภัย มีราคาที่เหมาะสม และมีการส่งเสริมการตลาดโดยการโฆษณาทางเว็บไซต์และแผ่นพับเป็นหลัก สำหรับปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ ปัจจัยด้านราคาและปัจจัยด้านการบริการ

ผลการศึกษาด้านเทคนิค โครงการ ตั้งอยู่ติดเชิงเขาหิน เหล็ก ไฟ ในชุมชนทางรถไฟฝั่ง ตะวันตก ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยทำเลที่ตั้งโครงการห่างจาก ชายหาดหัวหินภายในระยะรัศมี 2 กิโลเมตร มีการคมนาคมไป-มาสะดวก อยู่ห่างไม่ไกลจากแหล่ง ท่องเที่ยวและห้างสรรพสินค้า มีขนาดพื้นที่ 400 ตารางวา หรือ 1,600 ตารางเมตร ด้านกว้าง 25 เมตร ยาว 64 เมตร ลักษณะที่พักเป็นอาคารชั้นเดียวแบ่งเป็น 2 ส่วน โดยในส่วนแรกเป็นห้องพัก มาตรฐานที่มีขนาด 20 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง และห้องพักพิเศษขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง ส่วนที่ 2 ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางขนาด 84 ตารางเมตร และสถานที่จอดรถขนาด 150 ตาราง เมตร สำหรับจอดรถยนต์ได้จำนวน 12 คัน

ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่าโครงการที่พักประเภทเกสท์เฮาส์จะมีการดำเนินการใน รูปแบบเจ้าของคนเดียว และมีการจัดองค์กร โดยมีเจ้าของเป็นผู้จัดการที่พัก พนักงานบริการจำนวน 2 คน พนักงานทำความสะอาดจำนวน 2 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 1 คน ใน ส่วนของงานซ่อมแซมด้านเทคนิค จะใช้ช่างที่มีความชำนาญเฉพาะด้านจากภายนอก

ผลการศึกษาด้านการเงิน โครงการใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 12,140,000 บาท โดยมาจากส่วน ของเจ้าของ 8,640,000 บาท และส่วนของเงินกู้ 3,500,000 บาท กำหนดเงินทุนหมุนเวียน 745,780 บาท และมีค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน 57,620 บาท สำหรับผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลา 10 ปี พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดร้อยละ 8 เท่ากับ 7,521,829 บาท มีอัตราผลตอบแทนการ ลงทุน (IRR) เท่ากับ 16% ระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 6 ปี 5 เดือน จึงสรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ ในการลงทุน

Independent Study Title A Feasibility Study on the Guest House Investment Project in
Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province

Author Ms. Pantita Buddhasas

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisory Committee

Assistant Professor Dr.Ravi Lonkani Chairperson

Assistant Professor Suchanphin Suwanaphan Member

ABSTRACT

This independent study aimed to explore a feasibility study on the guest house investment project in Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province.

The study focused on 4 aspects, namely marketing, technical, managerial and financial feasibilities. The primary sources of the data were from interviewing 5 guest house entrepreneurs, by purposive sampling. In addition, the data were collected by handling out questionnaire to number of 100 tourisms in Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province, by convenience sampling. The secondary data were collected from books, journals, articles, research reports, relevant statistics and the Internet. The primary data were analyzed by using percentage and frequency distribution in order to sort out the possible scope of the investment in marketing, management and finance under an assumption of acceptable rate of return of 8%. From this study, the conclusions were as follows:

According to the marketing analysis, the result showed the continuing rate of tourism in Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province, in line with the growth every year. Since tourism has benefited in various from both public and private. According to the interviews with guest house entrepreneurs in Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province, and the result showed that the key success factors of business were the quality of is good services, the availability of information, cleanness, reasonable price and promotion by website and press kit.

The market mix factor which affected the decisions was ranked at the high levels which were process, price and service factor.

The results of the technical analysis were as follows. The project was located nearby the hill “Hin Lek Fai” in railway Community, Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province, 2 kilometers from Hua Hin Beach. It was convenient for traveling, accommodation, shopping mall. The size was 400 square two-meters or 1,600 square meters, width 25 meters and length 64 meters. There were two different of room sizes; 10 standard rooms should be 20 square meters and 10 superior rooms should be 24 square meters. In addition, there were a central area with 84 square meters and parking area for 12 cars should be 150 square meters.

The management study revealed that the project would be one-owner enterprise. The organization structure of the apartment would consist of an owner/entrepreneur, two receptionists, two housekeepers and security personnel. The general maintenance should be outsourcing technician.

The results of the financial study from the analysis of marketing, technical and management aspects were that the guest house investment project in Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province would require 12,140,000 Bath for initial investment, with 8,640,000 Bath from the owner and the loan of 3,500,000 Bath. This project would take 10 years. From the project analysis, the net present value at discount rate of 8% would be 7,521,829 Bath. The payback period would be 6 years and 5 months. The internal rate of return would be 16%. Therefore, the guest house investment project in Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province would be feasible for investment.