

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ณ
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	2
นิยามศัพท์	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	4
แนวคิดและทฤษฎี	4
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	10
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	13
ขอบเขตเนื้อหา	13
ขอบเขตประชากร	14
ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง	14
วิธีการศึกษา	15
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	15
การวิเคราะห์ข้อมูล	16
ระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา	16
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	17
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	17
การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	32
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	38
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	43

สารบัญ (ต่อ)	หน้า
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	55
สรุปผลการศึกษา	55
อภิปรายผล	58
ข้อค้นพบจากการศึกษา	60
ข้อเสนอแนะ	61
บรรณานุกรม	62
ภาคผนวก	64
ภาคผนวก ก กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเอสทีไฮส์	65
ภาคผนวก ข แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์	137
ภาคผนวก ค ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์	155
ภาคผนวก ง ตารางคำนวณทางการเงิน	194
ประวัติผู้เขียน	213

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างของนักท่องเที่ยว ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ปี 2550	15
2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา	16
3 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวในแต่ละปีของอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	17
4 แสดงรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวในที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	18
5 แสดงจำนวนที่พักปี 2550 ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	19
6 แสดงประมาณการความต้องการที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยว ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	23
7 แสดงการแบ่งส่วนตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	24
8 แสดงราคาห้องพักต่อวัน	25
9 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องพักที่ขายได้ปีที่ 1-10	28
10 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องพักที่ขายได้รวมทั้งหมดปีที่ 1-10	29
11 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายด้านการตลาดในปีต่างๆ	29
12 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายด้านการตลาดในแต่ละปี	30
13 แสดงประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง	35
14 แสดงประมาณการงบประมาณซ่อมแซมอาคารและอุปกรณ์ในการดำเนินงาน	36
15 แสดงระยะเวลาการดำเนินงาน โครงการธุรกิจที่พักประเภทเกสต์เฮาส์	38
16 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	38
17 แสดงค่าใช้จ่ายในวัสดุสิ้นเปลืองปีที่ 1-10	40
18 แสดงค่าน้ำ ค่าไฟและค่าซักรีดปีที่ 1-10	40
19 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1-10	42
20 แสดงเงินลงทุนในโครงการ	43
21 แสดงการประมาณเงินทุนหมุนเวียน	44
22 แสดงการคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ย	44
23 แสดงเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 6.875% ต่อปี	45

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
24	แสดงบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน รอบบัญชี พ.ศ.2547-2550 และรอบบัญชี พ.ศ. 2551-2554	46
25	แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสม	46
26	แสดงการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของโครงการธุรกิจที่พัก ประเภทเกสต์เฮาส์ปีที่ 1-10	47
27	แสดงการประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1-10	48
28	แสดงการประมาณการงบกระแสเงินสดปีที่ 0-10	49
29	แสดงประมาณการงบดุลปีที่ 0-10	50
30	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	52
31	แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน	53
32	แสดงการเปรียบเทียบวิเคราะห์ความไวของโครงการกับผลการดำเนินงานปกติ	54
33	แสดงความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร	72
34	แสดงความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร	72
35	แสดงมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง	85
36	แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ	97
37	แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟต์ และทางสัญจรภายในอาคาร	99
38	แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ)	104
39	แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 4 ห้องพักแบบ Suite	120
40	แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 5 บุคลากร และการบริการ	121
41	แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 6 ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป	127

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
42 แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 7 ทรัพยากร และชุมชนแวดล้อม	131
43 แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 8 ส่วนของพนักงาน	133
44 แสดงมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House): หมวดที่ 9 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ	134
45 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ จำแนกตามแหล่งข้อมูลที่พักในอำเภอหัวหิน	156
46 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ จำแนกตามเหตุผลหลักในการเลือกใช้บริการที่พักประเภทเกสต์เฮาส์	157
47 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ จำแนกตามราคาต่อวันของห้องพัก ไม่รวมอาหารเช้าที่เหมาะสม สำหรับที่พักประเภทเกสต์เฮาส์	158
48 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ จำแนกตามปัญหาในการใช้บริการที่พักประเภทเกสต์เฮาส์	159
49 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความพึงพอใจ ของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติในปัจจุบันแต่ละด้าน	161
50 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความสำคัญ ในการเลือกที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวไทย และชาวต่างชาติ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในด้านการบริการ	163
51 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความสำคัญ ในการเลือกที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวไทย และชาวต่างชาติ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในด้านราคา	165
52 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความสำคัญ ในการเลือกที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวไทย และชาวต่างชาติ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในด้านช่องทางการจัดจำหน่าย	166

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า	
53	แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความสำคัญ ในการเลือกที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในด้านการส่งเสริมการตลาด	168
54	แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความสำคัญ ในการเลือกที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในด้านบุคลากร	170
55	แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความสำคัญ ในการเลือกที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในด้านคุณลักษณะทางกายภาพ	172
56	แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความสำคัญ ในการเลือกที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในด้านกระบวนการให้บริการ	174
57	แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความสำคัญ ในการเลือกที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในภาพรวม	176
58	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติจำแนกตามเพศ	178
59	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติจำแนกตามอายุ	178
60	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ จำแนกตามสถานภาพ	179
61	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติจำแนกตามอาชีพ	179
62	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	180
63	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ จำแนกตามระดับการศึกษา	181
64	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวจำแนกตามที่อยู่ในปัจจุบัน	182
65	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ จำแนกตามจำนวนครั้งที่เดินทางมาอำเภอหัวหิน	185

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า	
66	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักในการเดินทางมาอำเภอหัวหิน	186
67	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ จำแนกตามวิธีการเดินทางมาอำเภอหัวหิน	186
68	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ จำแนกตามผู้ร่วมเดินทางมาอำเภอหัวหิน	187
69	แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติ จำแนกตามการวางแผนการพำนักในอำเภอหัวหิน	188
70	แสดงข้อมูลทั่วไปของสถานประกอบการ	189
71	แสดงข้อมูลการดำเนินงานด้านการตลาด	190
72	แสดงข้อมูลการดำเนินงานด้านเทคนิคและการจัดการ	194
73	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านการเงิน	196
74	แสดงปัญหาและข้อเสนอแนะ	196
75	แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องพักที่ขายได้ปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)	198
76	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)	199
77	แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)	200
78	แสดงการประมาณการงบกำไรขาดทุนปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)	201
79	แสดงการประมาณการงบกระแสเงินสดปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)	202
80	แสดงการประมาณการงบดุลปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)	203
81	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (กรณีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)	205
82	แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) (กรณีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)	206
83	แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องพักที่ขายได้ปีที่ 1 (กรณีอัตราเข้าพักลดลง 10%)	207
84	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักลดลง 10%)	208
85	แสดงการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักลดลง 10%)	209
86	แสดงงบกำไรขาดทุนปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักลดลง 10%)	210
87	แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าพักลดลง 10%)	211



## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
88	แสดงงบดุลปีที่ 1-10 (กรณีอัตราเข้าหักลด 10%)	212
89	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (กรณีอัตราเข้าหักลด 10%)	214
90	แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) (กรณีอัตราเข้าหักลด 10%)	215



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved



## สารบัญภาพ

รูป		หน้า
1	แสดงรูปแบบพลังผลักดัน 5 ประการ	5
2	แสดงที่ตั้งโครงการ	32
3	แสดงแผนผังโครงการ	34
4	แสดงโครงสร้างองค์กรของโครงการที่ฝึกประเภทเกสท์เฮาส์	39



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved