

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขต
อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

ผู้เขียน นางสาวพัชรินทร์ ยศบุญเรือง

ปริญญา บัณฑิตมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ
รองศาสตราจารย์อมรา โกโศยกานนท์

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน โดยในการศึกษารั้งนี้ได้ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบไม่ใช้ความน่าจะเป็น แบบใช้วิจรณ์ญาณ จากกลุ่มนักท่องเที่ยวจำนวน 150 ราย และการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม จำนวน 6 ราย และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ในด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยสามารถสรุปผลการศึกษาดังนี้

การวิเคราะห์ด้านการตลาด พบว่าธุรกิจบูติกโฮเต็ลเป็นธุรกิจค่อนข้างใหม่ นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังไม่ค่อยรู้จักมากนัก และเลือกพักในช่วงเดือนพฤศจิกายนถึงเดือนกุมภาพันธ์ โดยกลุ่มเป้าหมายหลักจะเป็นนักท่องเที่ยวที่ทำงานประเภทประกอบธุรกิจส่วนตัว ซึ่งจะเลือกพักโรงแรมในระดับราคาตั้งแต่ 2,001 ถึง 4,000 บาท และข้อมูลที่มีส่วนในการตัดสินใจเลือกที่พักจะมาจากการรู้จักแนะนำ การโฆษณาในหนังสือ และอินเทอร์เน็ต

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค พบว่าทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการมีขนาดพื้นที่ 2 ไร่ ใกล้เคียงตัวเมือง ด้านหลังติดแม่น้ำปาย สามารถมองเห็นวิวภูเขาโดยรอบ การดำเนินงานจะอยู่ในรูปแบบของนิติบุคคล ประเภทบริษัทจำกัด

การวิเคราะห์ด้านการเงิน พบว่าในระยะเวลาโครงการ 20 ปี จำนวนเงินลงทุน 17,981,791 บาท จะมีระยะเวลาคืนทุน 9 ปี กับ 176 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ที่อัตราคิดลดร้อยละ 4

เท่ากับ 17,925,885.32 บาท และมีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 11.84 ซึ่งมากกว่าผลตอบแทนทั่วไปในท้องตลาด จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title A Feasibility Study on the Investment in a Boutique Hotel in
Pai District, Mae Hong Son Province

Author Miss Patchareeporn Yotboonruang

Degree Master of Accounting

Independent Study Advisor Associate Professor Amara Kosaiyakanont

Abstract

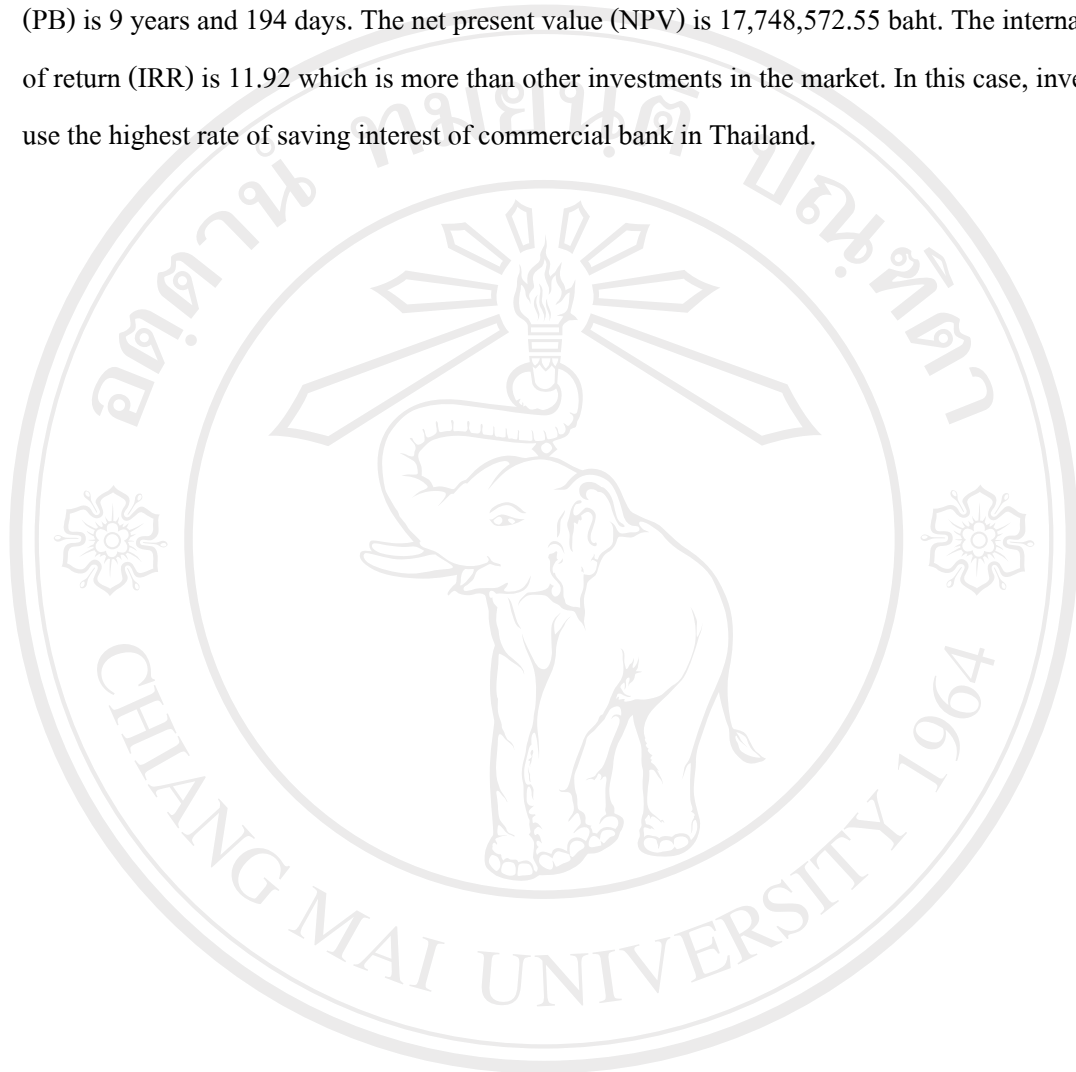
The main objective of a Feasibility Study on the Investment in a Boutique Hotel in Pai District, Mae Hong Son Province is to investigate the possibility for investment in a Boutique hotel in Pai.

In this study, the sampling method can be divided into 2 main sections; visitor's data sampling and business owner's data sampling. This study collected data from 150 visitors and 6 business owners who invested in the districts of Pai and Chiang Mai. After, this sampling data will be used for market analysis, technical analysis and financial analysis in order to study for the possibility of boutique hotel investment.

According to the marketing analyzed, it turned out that boutique hotel is quite a new business trend. Many visitors still do not know this kind of hotel. Most of the visitors would like time during November till February. Most of the target visitors are business owners who choose to live in the hotels which prices are between 2,001- 4,000 baht. The factors which have influenced visitors on choosing boutique hotels are customer's relationship, advertising and internet.

The technical analysis found that the most suitable areas which are popular for investment boutique hotels in Pai should have an area of 2 Rai near Pai city center behind the Pai river. This is located within close proximity to Pai's mountains. The type of business should be a cooperate business, in the form of company limited.

The financial analysis found that the boutique hotel investment in Pai has possibility to invest. The breakeven point is 20 years from a 17,981,791 baht of investment. The payback period (PB) is 9 years and 194 days. The net present value (NPV) is 17,748,572.55 baht. The internal rate of return (IRR) is 11.92 which is more than other investments in the market. In this case, investors use the highest rate of saving interest of commercial bank in Thailand.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved