

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ผลการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบุคคิโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน เป็นการนำผลสรุปจากข้อมูลปฐมภูมิมาทำการตั้งข้อสมมติฐาน ในการลงทุนเพื่อกำหนดรูปแบบและการบริการที่เหมาะสม รวมถึงการวางแผนการตลาด โดยข้อมูลที่ได้มาจากตัวอย่างที่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ชุด แบ่งเป็นข้อมูลจากนักท่องเที่ยวทั่วไปที่พักโรงแรม ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำนวน 100 ชุด และข้อมูลจากนักท่องเที่ยวที่พักโรงแรมบุคคิโฮเต็ล ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 50 ชุด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ
  - ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของนักท่องเที่ยว
  - ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่พักแบบบุคคิโฮเต็ล
  - ส่วนที่ 3 ข้อมูลการท่องเที่ยวของผู้เข้าพัก
2. การวิเคราะห์ด้านการตลาด
3. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค
4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

#### 1. ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม

##### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของนักท่องเที่ยว

เป็นข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ ประเภทของนักท่องเที่ยว เพศ อายุ สถานภาพ บุตร ระดับการศึกษา สถานภาพการทำงาน และระดับรายได้ แสดงในตารางที่ 4-01 ถึง 4-08 ดังนี้

##### ตารางที่ 4-01 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยว

ประเภทนักท่องเที่ยว	จำนวน	ร้อยละ
นักท่องเที่ยวในประเทศ	104	69.3
นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ	46	30.7
รวม	150	100.0

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวในประเทศไทย จำนวน 104 ราย คิดเป็นร้อยละ 69.3 และเป็นนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ จำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.7

ตารางที่ 4-02 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	87	58.0
หญิง	63	42.0
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 87 ราย คิดเป็นร้อยละ 58.0 และเป็นเพศหญิงจำนวน 63 ราย คิดเป็นร้อยละ 42.0

ตารางที่ 4-03 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20 ปี	14	9.3
20-29 ปี	51	34.0
30-39 ปี	62	41.4
40-49 ปี	15	10.0
50 ปีขึ้นไป	8	5.3
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย อายุต่ำกว่า 20 ปี จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.3 อายุระหว่าง 20-29 ปี จำนวน 51 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.0 อายุระหว่าง 30-39 ปี จำนวน 62 ราย คิดเป็นร้อยละ 41.4 อายุระหว่าง 40-49 ปี จำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.0 และอายุ 50 ปีขึ้นไป จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.3

ตารางที่ 4-04 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	66	44.0
สมรส	62	41.4
หย่าร้าง	14	9.3
หม้าย	8	5.3
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย มีสถานภาพโสดจำนวน 66 ราย คิดเป็น 44.0 สถานภาพสมรสจำนวน 62 ราย คิดเป็นร้อยละ 41.4 สถานภาพหย่าร้างจำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.3 และสถานภาพหม้ายจำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.3

ตารางที่ 4-05 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการมีบุตร

การมีบุตร	จำนวน	ร้อยละ
มี	93	62.0
ไม่มี	57	38.0
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ส่วนใหญ่มีบุตร จำนวน 93 ราย คิดเป็นร้อยละ 62.0 และไม่มีบุตรจำนวน 57 ราย คิดเป็นร้อยละ 38.0

ตารางที่ 4-06 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามระดับการศึกษา

การศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	26	17.3
ปริญญาตรี	77	51.4
สูงกว่าปริญญาตรี	47	31.3
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.3 ระดับปริญญาตรีจำนวน 77 ราย คิดเป็นร้อยละ 51.4 และสูงกว่าปริญญาตรีจำนวน 47 ราย คิดเป็นร้อยละ 31.3

ตารางที่ 4-07 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพการทำงาน

สถานภาพการทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่ได้ทำงาน	20	13.3
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	19	12.7
พนักงานบริษัทเอกชน	43	28.7
ประกอบธุรกิจส่วนตัว	67	44.6
อื่น ๆ (แม่บ้าน)	1	0.7
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ยังไม่ได้ทำงานจำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.3 อาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจจำนวน 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.7 อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 43 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.7 อาชีพประกอบธุรกิจส่วนตัวจำนวน 67 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.6 และอื่น ๆ ซึ่งมีอาชีพเป็นแม่บ้านจำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.7

ตารางที่ 4-08 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามระดับรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,001 บาท	16	10.7
10,001-30,000 บาท	50	33.3
30,001-50,000 บาท	38	25.3
50,001 บาทขึ้นไป	46	30.7
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย มีระดับรายได้ 10,001-30,000 บาท จำนวน 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.3 ระดับรายได้ 50,001 บาทขึ้นไป จำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.7 ระดับรายได้ 30,001-50,000 บาท จำนวน 38 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.3 และระดับรายได้ต่ำกว่า 10,001 บาท จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.7

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล ของนักท่องเที่ยว

เป็นข้อมูลการเลือกสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล ของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ การรู้จักที่  
พักแบบบูติกโฮเต็ล แหล่งข้อมูลที่ได้รับ เหตุผลในการเลือกพัก ราคาห้องพัก และช่วงระยะเวลาการ  
เดินทาง แสดงในตารางที่ 4-09 ถึง 4-16 ดังนี้

ตารางที่ 4-09 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

การรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	จำนวน	ร้อยละ
รู้จัก	55	36.7
ไม่รู้จัก	95	63.3
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ส่วนใหญ่จะไม่รู้จักสถานที่พัก  
แบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 95 ราย คิดเป็นร้อยละ 63.3 และรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน  
55 ราย คิดเป็นร้อยละ 36.7

หมายเหตุ ตารางที่ 4-10 ถึง 4-14 เป็นข้อมูลเฉพาะของผู้ตอบแบบสอบถามที่รู้จัก สถานที่พักแบบ  
บูติกโฮเต็ล จำนวน 55 ราย

ตารางที่ 4-10 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำแนก  
ตามการเคยพัก สถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

การเคยพัก สถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล	จำนวน	ร้อยละ
เคยพัก	49	89.1
ไม่เคยพัก	6	10.9
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 55 ราย  
ส่วนใหญ่จะเคยพักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 49 ราย คิดเป็นร้อยละ 89.1 และไม่เคยพัก  
สถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.9

ตารางที่ 4-11 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล จำแนกตาม ข้อมูลการพักของสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล ที่นักท่องเที่ยวได้รับ

ข้อมูลการพักของสถานที่พัก แบบบูติกโฮเทลที่นักท่องเที่ยวได้รับ	จำนวน	ร้อยละ
กิจการนำเที่ยว	38	16.6
คนรู้จักแนะนำ	41	17.9
แผ่นพับ	27	11.8
ป้ายโฆษณา	25	10.9
อินเทอร์เน็ต	46	20.1
หนังสือ/วารสาร/นิตยสาร	43	18.8
อื่น ๆ	9	3.9
<b>รวม</b>	<b>229</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากการศึกษาพบว่า ข้อมูลการพักของสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล ที่นักท่องเที่ยวได้รับจากผู้ตอบแบบสอบถามที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล จำนวน 55 ราย เลือกมากที่สุดคือ อินเทอร์เน็ต จำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.1 รองลงมาคือแหล่งข้อมูลจากหนังสือ วารสาร นิตยสาร จำนวน 43 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.8 ส่วนคนรู้จักแนะนำ กิจการนำเที่ยว แผ่นพับ และ ป้ายโฆษณา อยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 17.9 16.6 11.8 และ 10.9 ตามลำดับ โดยแหล่งข้อมูลอื่น ๆ คือแหล่งทางโทรทัศน์และวิทยุ อยู่ในอัตราที่น้อยที่สุด คือ 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.9

ตารางที่ 4-12 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล จำแนกตามเหตุผลในการเลือกที่พัก

เหตุผลในการเลือกที่พัก	จำนวน	ร้อยละ
สถานที่	48	87.3
การบริการ	7	12.7
ราคา	0	0.0
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่าเหตุผลในการเลือกที่พัก จากผู้ตอบแบบสอบถามที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติคโฮเต็ล จำนวน 55 ราย เลือกที่พัก เพราะสถานที่จำนวน 48 ราย คิดเป็นร้อยละ 87.3 เพราะการบริการจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.7 ส่วนการเลือกที่พัก เพราะราคาไม่มีผู้เลือก

ตารางที่ 4-13 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติคโฮเต็ล จำแนกตามราคาห้องพักต่อคืน ที่เหมาะสมกับที่พักแบบบูติคโฮเต็ล

ราคาห้องพักต่อคืน ที่เหมาะสมกับที่พักแบบบูติคโฮเต็ล	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 3,001 บาทต่อคืน	14	25.5
3,001-4,000 บาทต่อคืน	14	25.5
4,001-5,000 บาทต่อคืน	24	43.6
5,001-6,000 บาทต่อคืน	1	1.8
6,001 บาทขึ้นไป	2	3.6
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่าราคาห้องพักต่อคืนที่เหมาะสมกับที่พักแบบบูติคโฮเต็ล จากผู้ตอบแบบสอบถามที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติคโฮเต็ล จำนวน 55 ราย พบว่าเลือกราคาที่พัก 4,001-5,000 บาทต่อคืน จำนวน 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 43.6 เลือกราคาที่พัก ต่ำกว่า 3,001 บาทต่อคืน และราคา 3,001-4,000 บาทต่อคืน เท่ากัน จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.5 เลือกราคาที่พัก 6,001 บาทขึ้นไป จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.6 และเลือกราคาที่พัก 5,001-6,000 บาทต่อคืน จำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.8

ตารางที่ 4-14 แสดงจำนวนและร้อยละของนักท่องเที่ยวที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล จำแนกตามความสนใจในการเดินทางไปพักหากในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีที่พักแบบบูติกโฮเทล

ความสนใจในการเดินทางไปพัก หากในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีที่พักแบบบูติกโฮเทล	จำนวน	ร้อยละ
ไป	15	27.3
ไม่ไป	14	25.4
ไม่แน่ใจ	26	47.3
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ความสนใจของผู้ตอบแบบสอบถาม หากในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีที่พักแบบบูติกโฮเทล จากผู้ตอบแบบสอบถามที่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล จำนวน 55 ราย มีผู้ตอบแบบสอบถามว่าไม่แน่ใจว่าจะไปพักหรือไม่จำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 47.3 ตอบว่าไปพักจำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.3 และตอบว่าไม่ไปพักจำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.4

ตารางที่ 4-15 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามราคาที่เหมาะสมกับที่พักในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

ตามราคาที่เหมาะสมกับที่พัก ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน	72	48.0
1,001-2,000 บาทต่อคืน	43	28.7
2,001-3,000 บาทต่อคืน	35	23.3
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย เลือกราคาห้องพักที่เหมาะสมกับที่พักในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน พบว่าเลือกราคาที่พัก ต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน มากที่สุดจำนวน 72 ราย คิดเป็นร้อยละ 48.0 เลือกราคาที่พัก 1,001-2,000 บาทต่อคืน จำนวน 43 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.7 และเลือกราคาที่พัก 2,001-3,000 บาทต่อคืน จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 23.3 ส่วนที่พักราคาสูงกว่า 3,000 บาท ไม่มีผู้เลือก



ตารางที่ 4-16 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามช่วงระยะเวลา ในการเดินทางท่องเที่ยว

ช่วงระยะเวลาในการเดินทางท่องเที่ยว	จำนวน	ร้อยละ
มีนาคม - มิถุนายน	0	0.0
กรกฎาคม - ตุลาคม	12	8.0
พฤศจิกายน – กุมภาพันธ์	138	92.0
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ส่วนใหญ่จะเลือกเดินทางท่องเที่ยวในช่วงระหว่างเดือน พฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ จำนวน 138 ราย คิดเป็นร้อยละ 92.0 เลือกเดินทางในช่วงระหว่างเดือน กรกฎาคม – ตุลาคม จำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.0 ส่วนในช่วงระยะเวลาระหว่างเดือน มีนาคม – มิถุนายน ไม่มีผู้เลือก

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลการท่องเที่ยว ของผู้เข้าพัก

เป็นข้อมูลในการเข้าพัก และเลือกสถานที่พัก ของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ การเดินทาง ระยะเวลาพัก เหตุผลในการเลือกที่พัก ราคาห้องพัก บริการของที่พัก และลักษณะที่ต้องการของที่พักและบริการ แสดงในตารางที่ 4-17 ถึง 4-29 ดังนี้

ตารางที่ 4-17 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามบุคคลที่เดินทางมาด้วย

บุคคลที่เดินทางมาด้วย	จำนวน	ร้อยละ
เดินทางมาคนเดียว	3	2.0
เดินทางมากับครอบครัว	35	23.3
เดินทางมากับเพื่อน	70	46.7
เดินทางมากับคู่รัก	42	28.0
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ส่วนใหญ่จะเดินทางมากับเพื่อนจำนวน 70 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.7 เดินทางมากับคู่รักจำนวน 42 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.0 เดินทางมากับครอบครัวจำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 23.3 และเดินทางมาคนเดียวจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.0

ตารางที่ 4-18 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการเดินทาง

การเดินทาง	จำนวน	ร้อยละ
ยานพาหนะส่วนตัว	50	33.3
ระบบขนส่ง(รถ,เครื่องบิน, ฯลฯ)	53	35.4
บริษัทนำเที่ยว	47	31.3
อื่น ๆ	0	0.0
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ส่วนใหญ่จะเดินทางโดยใช้ระบบขนส่ง จำนวน 53 ราย คิดเป็นร้อยละ 35.4 เดินทางโดยใช้ยานพาหนะส่วนตัวจำนวน 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.3 เดินทางโดยใช้บริษัทนำเที่ยวจำนวน 47 ราย คิดเป็นร้อยละ 31.3 ส่วนอื่น ๆ ไม่มีผู้เลือก

ตารางที่ 4-19 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการพักค้างคืน

การพักค้างคืน	จำนวน	ร้อยละ
1 คืน	19	12.7
2-3 คืน	112	74.6
4-5 คืน	16	10.7
5 คืนขึ้นไป	3	2.0
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ส่วนใหญ่พักค้างคืนจำนวน 2-3 คืน จำนวน 112 ราย คิดเป็นร้อยละ 74.6 พักค้างคืนจำนวน 1 คืน จำนวน 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.7 พักค้างคืนจำนวน 4-5 คืน จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.7 และพักค้างคืน 5 คืนขึ้นไป จำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.0

ตารางที่ 4-20 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของเหตุผลในการเลือกที่พักค้างแรม

เหตุผลในการเลือกที่พักค้างแรม		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
เจียบสงบ ใกล้ชิดธรรมชาติ	จำนวน	89	31	11	18	1	150	4.26	มาก
	ร้อยละ	59.3	20.7	7.3	12.0	0.7	100.0		
หรูหรา สะดวกสบาย	จำนวน	22	23	23	76	6	150	2.86	ปานกลาง
	ร้อยละ	14.7	15.3	15.3	50.7	4.0	100.0		
สะดวกในการเดินทาง	จำนวน	23	45	62	19	1	150	3.47	ปานกลาง
	ร้อยละ	15.3	30.0	41.3	12.7	0.7	100.0		
ราคาที่เหมาะสม	จำนวน	18	46	53	33	0	150	3.33	ปานกลาง
	ร้อยละ	12.0	30.7	35.3	22.0	0.0	100.0		
ที่อื่นเต็มหมดแล้ว ไม่มีทางเลือก	จำนวน	0	3	1	4	142	150	1.10	น้อยที่สุด
	ร้อยละ	0.0	2.0	0.7	2.7	94.6	100.0		

จากการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของเหตุผลในการเลือกที่พักค้างแรมของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ให้ความสำคัญ มี 3 ระดับคือ ระดับความสำคัญมาก ระดับความสำคัญปานกลาง และระดับความสำคัญน้อยที่สุด

ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ความเงียบสงบ ใกล้เคียงธรรมชาติ มีค่าเฉลี่ย 4.26

ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทาง มีค่าเฉลี่ย 3.47 ราคาที่เหมาะสม มีค่าเฉลี่ย 3.33 และความหรูหรา สะดวกสบาย มีค่าเฉลี่ย 2.86

ระดับความสำคัญน้อยที่สุด ได้แก่ เหตุผลเพราะที่อื่นเต็มหมดแล้ว ไม่มีทางเลือก

ตารางที่ 4-21 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามการรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่พัก

การรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่พัก	จำนวน	ร้อยละ
กิจการนำเที่ยว	64	16.4
คนรู้จักแนะนำ	107	27.4
แผ่นพับ	32	8.2
ป้ายโฆษณา	10	2.6
อินเทอร์เน็ต	78	20.0
หนังสือ/วารสาร/นิตยสาร	98	25.1
อื่น ๆ	1	0.3
<b>รวม</b>	<b>390</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่พักที่เลือกใช้บริการ มากที่สุดคือ จากคนรู้จักแนะนำ จำนวน 107 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.4 รองลงมาคือจากหนังสือ วารสาร นิตยสาร จำนวนจำนวน 98 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.1 ส่วนข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต กิจการนำเที่ยว แผ่นพับ และป้ายโฆษณา อยู่ในอัตราคือร้อยละ 20.0 16.4 8.2 และ 2.6 ตามลำดับ โดยแหล่งข้อมูลอื่น ๆ คือแหล่งทางโทรทัศน์และวิทยุ อยู่ในอัตราที่น้อยที่สุด คือ 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.3

ตารางที่ 4-22 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามราคาห้องพักต่อคืนที่เข้าพัก

ราคาห้องพักต่อคืนที่เข้าพัก	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน	6	4.0
1,001-2,000 บาทต่อคืน	40	26.7
2,001-3,000 บาทต่อคืน	52	34.6
3,001-4,000 บาทต่อคืน	30	20.0
4,001-5,000 บาทต่อคืน	17	11.3
5,001-6,000 บาทต่อคืน	4	2.7
6,001 บาทขึ้นไป	1	0.7
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย เลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน มากที่สุดจำนวน 52 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.6 รองลงมาคือห้องพักราคา 1,001-2,000 บาทต่อคืน จำนวน 40 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.7 ห้องพักราคา 3,001-4,000 บาทต่อคืน จำนวน 30 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 20.0 ห้องพักราคา 4,001-5,000 บาทต่อคืน จำนวน 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.3 ห้องพักราคาต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 4.0 ห้องพักราคา 5,001-6,000 บาทต่อคืน จำนวน 4 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 2.7 และห้องพักราคา 6,001 บาทขึ้นไป จำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.7

ตารางที่ 4-23 แสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามบริการของที่พักร ที่เลือกใช้บริการ

บริการของที่พักร ที่เลือกใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
รถรับ-ส่ง	34	9.0
ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	147	38.8
อินเทอร์เน็ต/โทรศัพท์ระหว่างประเทศ	58	15.3
นวดสปา	57	15.0
สระว่ายน้ำ	20	5.3
บริการนำเที่ยว	22	5.8
ซัก อบ รีด	41	10.8
<b>รวม</b>	<b>379</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ จำนวนข้อที่ตอบเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย เลือกใช้บริการร้านอาหารและเครื่องคั่วมากที่สุดคือ 147 ราย คิดเป็นร้อยละ 38.8 รองลงมาคือบริการอินเทอร์เน็ต และโทรศัพท์ระหว่างประเทศ จำนวน 58 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.3 ส่วนบริการนวดสปา ซัก อบ รีด รถรับส่ง และบริการนำเที่ยว อยู่ในอัตราคือร้อยละ 15.0 10.8 9.0 และ 5.8 ตามลำดับ โดยบริการสรวายน้ำอยู่ในอัตราที่น้อยที่สุด คือ 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.3



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4-24 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของลักษณะทำเลที่ตั้งของที่พัก

ลักษณะทำเลที่ตั้งของที่พัก		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
ติดแม่น้ำ	จำนวน	0	0	36	77	37	150	4.01	มาก
	ร้อยละ	0.0	0.0	24.0	51.3	24.7	100.0		
ใกล้ภูเขา	จำนวน	0	3	50	75	22	150	3.77	มาก
	ร้อยละ	0.0	2.0	33.3	50.0	14.7	100.0		
อยู่ในตัวเมือง/ตลาด	จำนวน	27	67	56	0	0	150	2.19	น้อย
	ร้อยละ	18.0	44.7	37.3	0.0	0.0	100.0		
อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวตามธรรมชาติ	จำนวน	6	35	76	33	0	150	2.91	ปานกลาง
	ร้อยละ	4.0	23.3	50.7	22.0	0.0	100.0		
อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม	จำนวน	7	50	72	21	0	150	2.71	ปานกลาง
	ร้อยละ	4.7	33.3	48.0	14.0	0.0	100.0		
อยู่ใกล้จากสถานีตำรวจ/สถานพยาบาล	จำนวน	30	73	37	9	1	150	2.19	น้อย
	ร้อยละ	20.0	48.6	24.7	6.0	0.7	100.0		

จากการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของลักษณะทำเลที่ตั้งของที่พัก ของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ให้ความสำคัญ มี 3 ระดับคือ ระดับความสำคัญมาก ระดับความสำคัญปานกลาง และระดับความสำคัญน้อย

ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ดิคแมนน้ำ มีค่าเฉลี่ย 4.01 และใกล้ภูเขา มีค่าเฉลี่ย 3.77

ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวตามธรรมชาติ มีค่าเฉลี่ย 2.91 และอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม มีค่าเฉลี่ย 2.71

ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ อยู่ในตัวเมือง ตลาด และอยู่ใกล้สถานีตำรวจ สถานพยาบาล มีค่าเฉลี่ยเท่ากันคือ 2.19

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved



ตารางที่ 4-25 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของรูปแบบการตกแต่งห้องพัก

รูปแบบการตกแต่งห้องพัก		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
กว้างขวาง โอโลง	จำนวน	4	38	46	58	4	150	3.13	ปานกลาง
	ร้อยละ	2.7	25.3	30.7	38.6	2.7	100.0		
คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก	จำนวน	0	20	75	49	6	150	3.27	ปานกลาง
	ร้อยละ	0.0	13.3	50.0	32.7	4.0	100.0		
เรียบง่าย ใกล้เคียงธรรมชาติ	จำนวน	0	0	42	74	34	150	3.95	มาก
	ร้อยละ	0.0	0.0	28.0	49.3	22.7	100.0		
บ่งบอกถึงวิถีชีวิต วัฒนธรรมท้องถิ่น	จำนวน	0	0	46	94	10	150	3.76	มาก
	ร้อยละ	0.0	0.0	30.7	62.6	6.7	100.0		

จากการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของรูปแบบการตกแต่งห้องพัก ของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ให้ความสำคัญมี 2 ระดับคือ ระดับความสำคัญมาก และระดับความสำคัญปานกลาง

ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ความเรียบง่าย โกล้จิตรกรรมชาติ มีค่าเฉลี่ย 3.95 และการบ่งบอกถึงวิถีชีวิต วัฒนธรรมท้องถิ่น มีค่าเฉลี่ย 3.76

ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ การคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก มีค่าเฉลี่ย 3.27 และความกว้างขวาง โอโถง มีค่าเฉลี่ย 3.13



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4-26 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก

สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	จำนวน	0	0	27	68	55	150	4.19	มาก
	ร้อยละ	0.0	0.0	18.0	45.3	36.7	100.0		
ร้านขายสินค้าที่ระลึก	จำนวน	19	67	50	9	5	150	2.43	น้อย
	ร้อยละ	12.7	44.7	33.3	6.0	3.3	100.0		
ร้านเสริมสวย	จำนวน	22	58	52	18	0	150	2.44	น้อย
	ร้อยละ	14.7	38.6	34.7	12.0	0.0	100.0		
นวดสปาและการบำรุงผิว	จำนวน	23	33	63	30	1	150	2.69	ปานกลาง
	ร้อยละ	15.3	22.0	42.0	20.0	0.7	100.0		
สระว่ายน้ำ	จำนวน	31	53	51	15	0	150	2.33	น้อย
	ร้อยละ	20.7	35.3	34.0	10.0	0.0	100.0		
อ่างน้ำวน	จำนวน	48	44	29	28	1	150	2.27	น้อย
	ร้อยละ	32.0	29.3	19.3	18.7	0.7	100.0		
ลิอบบี้เล้าจ์	จำนวน	14	47	55	28	6	150	2.77	ปานกลาง
	ร้อยละ	9.3	31.3	36.7	18.7	4.0	100.0		

ตารางที่ 4-26 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีอยู่ในที่พัก		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
ห้องเช่าวัน	จำนวน	49	54	34	13	0	150	2.07	น้อย
	ร้อยละ	32.6	36.0	22.7	8.7	0.0	100.0		
ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส)	จำนวน	56	52	38	4	0	150	1.93	น้อย
	ร้อยละ	37.3	34.7	25.3	2.7	0.0	100.0		
ตู้โทรศัพท์สาธารณะ	จำนวน	26	44	72	5	3	150	2.43	น้อย
	ร้อยละ	17.3	29.4	48.0	3.3	2.0	100.0		
ห้องเกมส์/อินเทอร์เน็ต	จำนวน	31	32	54	25	8	150	2.65	ปานกลาง
	ร้อยละ	20.7	21.3	36.0	16.7	5.3	100.0		
พนักงานรักษาความปลอดภัย	จำนวน	4	5	67	62	12	150	3.49	ปานกลาง
	ร้อยละ	2.7	3.3	44.7	41.3	8.0	100.0		
บริการ ชัก-อบ-รีด	จำนวน	22	30	69	28	1	150	2.71	ปานกลาง
	ร้อยละ	14.7	20.0	46.0	18.6	0.7	100.0		
บริการรถรับ-ส่ง สนามบิน-ที่พัก	จำนวน	32	37	54	23	4	150	2.53	ปานกลาง
	ร้อยละ	21.3	24.7	36.0	15.3	2.7	100.0		

จากการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการ ที่มีอยู่ในที่พัก ของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ให้ความสำคัญมี 3 ระดับคือ ระดับความสำคัญมาก ระดับความสำคัญปานกลาง และระดับความสำคัญน้อย

ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม มีค่าเฉลี่ย 4.19

ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ พนักงานรักษาความปลอดภัย มีค่าเฉลี่ย 3.49 ล็อบบี้ เลาจ้ มีค่าเฉลี่ย 2.77 บริการ ชัก อบ รีด มีค่าเฉลี่ย 2.71 นวดสปาและการบำรุงผิว มีค่าเฉลี่ย 2.69 ห้อง เกมส์ อินเทอร์เน็ต มีค่าเฉลี่ย 2.65 และบริการรถรับ ส่ง สนามบิน ที่พัก มีค่าเฉลี่ย 2.53

ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ ร้านเสริมสวย มีค่าเฉลี่ย 2.44 ตู้โทรศัพท์สาธารณะ มีค่าเฉลี่ย 2.43 ร้านขายสินค้าที่ระลึก มีค่าเฉลี่ย 2.43 สระว่ายน้ำ มีค่าเฉลี่ย 2.33 อ่างน้ำวน มีค่าเฉลี่ย 2.27 ห้อง เชาว์น้ำ มีค่าเฉลี่ย 2.07 และห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส) มีค่าเฉลี่ย 1.93

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4-27 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีบริเวณใกล้เคียงที่พัก

สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีบริเวณใกล้เคียง		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
ร้านอาหาร	จำนวน	0	4	37	85	24	150	3.86	มาก
	ร้อยละ	0.0	2.7	24.7	56.6	16.0	100.0		
ผับและบาร์	จำนวน	6	16	63	43	22	150	3.39	ปานกลาง
	ร้อยละ	4.0	10.7	42.0	28.6	14.7	100.0		
คาราโอเกะ	จำนวน	10	25	92	19	4	150	2.88	ปานกลาง
	ร้อยละ	6.7	16.6	61.3	12.7	2.7	100.0		
บริการรถเช่า (รถยนต์ รถจักรยานยนต์)	จำนวน	9	26	49	63	3	150	3.17	ปานกลาง
	ร้อยละ	6.0	17.3	32.7	42.0	2.0	100.0		
อินเทอร์เน็ตคาเฟ่	จำนวน	16	25	71	21	17	150	2.99	ปานกลาง
	ร้อยละ	10.7	16.7	47.3	14.0	11.3	100.0		
ธนาคาร/สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา	จำนวน	27	19	91	13	0	150	2.60	ปานกลาง
	ร้อยละ	18.0	12.7	60.6	8.7	0.0	100.0		

ตารางที่ 4-27 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีบริเวณใกล้เคียงที่พัก (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการที่มีบริเวณใกล้เคียง		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
โรงพยาบาล	จำนวน	33	26	63	28	0	150	2.57	ปานกลาง
	ร้อยละ	22.0	17.3	42.0	18.7	0.0	100.0		
มินิมาร์ท	จำนวน	0	20	63	53	14	150	3.41	ปานกลาง
	ร้อยละ	0.0	13.3	42.0	35.4	9.3	100.0		

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved

จากการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการ ที่มีบริเวณใกล้เคียง ที่ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ให้ความสำคัญมี 2 ระดับคือ ระดับความสำคัญมาก และระดับความสำคัญปานกลาง

ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ร้านอาหาร มีค่าเฉลี่ย 3.86

ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ มินิมาร์ท มีค่าเฉลี่ย 3.41 ผับและบาร์ มีค่าเฉลี่ย 3.39 บริการรถเช่า มีค่าเฉลี่ย 3.17 อินเทอร์เน็ตคาเฟ่ มีค่าเฉลี่ย 2.99 คาราโอเกะ มีค่าเฉลี่ย 2.88 ธนาคาร สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา มีค่าเฉลี่ย 2.60 และโรงพยาบาล มีค่าเฉลี่ย 2.57



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved



ตารางที่ 4-28 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของกิจกรรมท่องเที่ยว

กิจกรรมท่องเที่ยว		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
นำเที่ยวพร้อมมัคคุเทศก์	จำนวน	0	21	40	67	22	150	3.60	มาก
	ร้อยละ	0.0	14.0	26.7	44.6	14.7	100.0		
จักรยานเสือภูเขา	จำนวน	6	23	85	36	0	150	3.01	ปานกลาง
	ร้อยละ	4.0	15.3	56.7	24.0	0.0	100.0		
ล่องแพ	จำนวน	8	8	56	67	11	150	3.43	ปานกลาง
	ร้อยละ	5.3	5.3	37.4	44.7	7.3	100.0		
ขี่ช้าง	จำนวน	6	10	42	69	23	150	3.62	มาก
	ร้อยละ	4.0	6.7	28.0	46.0	15.3	100.0		
ปีนเขา	จำนวน	10	8	74	56	2	150	3.21	ปานกลาง
	ร้อยละ	6.7	5.3	49.4	37.3	1.3	100.0		
อาบน้ำแร่/พอกโคลน	จำนวน	29	21	58	34	8	150	2.81	ปานกลาง
	ร้อยละ	19.3	14.0	38.7	22.7	5.3	100.0		

จากการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของกิจกรรมท่องเที่ยว ที่ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ให้ความสำคัญมี 2 ระดับคือ ระดับความสำคัญมาก และระดับความสำคัญปานกลาง

ระดับความสำคัญมากได้แก่ จีซ่าง มีค่าเฉลี่ย 3.62 และบริการนำเที่ยวพร้อมมัคคุเทศก์ มีค่าเฉลี่ย 3.6

ระดับความสำคัญปานกลางได้แก่ ล่องแพ มีค่าเฉลี่ย 3.43 ปีนเขามีค่าเฉลี่ย 3.21 จีจักรยานเสือภูเขา มีค่าเฉลี่ย 3.01 และอาบน้ําแร่ พอกโคลน มีค่าเฉลี่ย 2.81



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4-29 ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของคุณลักษณะของพนักงานที่ให้บริการ

คุณลักษณะของพนักงานที่ให้บริการ		ระดับความสำคัญ					การประมวลผล		
		5	4	3	2	1	รวม	ค่าเฉลี่ย	ความสำคัญ
สุภาพ นอบน้อม เป็นกันเอง	จำนวน	0	0	22	67	61	150	4.26	มาก
	ร้อยละ	0.0	0.0	14.7	44.6	40.7	100.0		
ความสามารถสื่อสารกับชาวต่างชาติ	จำนวน	14	11	22	50	53	150	3.78	มาก
	ร้อยละ	9.3	7.3	14.7	33.3	35.4	100.0		
ซื่อสัตย์ สุจริต	จำนวน	0	4	39	45	62	150	4.10	มาก
	ร้อยละ	0.0	2.7	26.0	30.0	41.3	100.0		
บุคลิกดี	จำนวน	0	0	31	72	47	150	4.11	มาก
	ร้อยละ	0.0	0.0	20.7	48.0	31.3	100.0		

จากการศึกษาพบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญของคุณลักษณะของพนักงานที่ให้บริการ ของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 150 ราย ให้ความสำคัญมี ระดับเดียวคือ ระดับความสำคัญมาก โดยลักษณะสุภาพ นอบน้อม เป็นกันเอง มีค่าเฉลี่ย 4.26 บุคลิกดีมีค่าเฉลี่ย 4.11 ซื่อสัตย์ สุจริตมีค่าเฉลี่ย 4.1 และความสามารถสื่อสารกับชาวต่างชาติ มีค่าเฉลี่ย 3.78

#### ส่วนที่ 4 จำแนกข้อมูลของนักท่องเที่ยว

การจำแนกข้อมูลของนักท่องเที่ยว เป็นการจำแนกข้อมูลในส่วนของ ข้อมูลทั่วไปของนักท่องเที่ยว ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล และข้อมูลการท่องเที่ยวของผู้เข้าพัก แสดงในตารางที่ 4-30 ถึง 4-43 ดังนี้

ตารางที่ 4-30 ประเภทของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

ประเภทของนักท่องเที่ยว	รู้จัก		ไม่รู้จัก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
นักท่องเที่ยวในประเทศ	36	24.0	68	45.3	104	69.3
นักท่องเที่ยวต่างประเทศ	19	12.7	27	18.0	46	30.7
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>36.7</b>	<b>95</b>	<b>63.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาประเภทของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามประเภทนักท่องเที่ยวในประเทศ ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 68 ราย คิดเป็นร้อยละ 45.3 ส่วนนักท่องเที่ยวต่างประเทศส่วนใหญ่ก็ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 27 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.0

ตารางที่ 4-31 เพศของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

เพศ	รู้จัก		ไม่รู้จัก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	31	20.7	56	37.3	87	58.0
หญิง	24	16.0	39	26.0	63	42.0
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>36.7</b>	<b>95</b>	<b>63.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาเพศของนักท่องเที่ยวก่อนการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 56 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.3 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงซึ่งเป็นกลุ่มรองลงมา ก็ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 39 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.0

ตารางที่ 4-32 อายุของนักท่องเที่ยวก่อนการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

อายุ	รู้จัก		ไม่รู้จัก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20 ปี	1	0.7	13	8.7	14	9.4
20-29 ปี	9	6.0	42	28.0	51	34.0
30-39 ปี	33	22.0	29	19.2	62	41.2
40-49 ปี	8	5.3	7	4.7	15	10.0
50 ปีขึ้นไป	4	2.7	4	2.7	8	5.4
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>36.7</b>	<b>95</b>	<b>63.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาอายุของนักท่องเที่ยวก่อนการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามอายุระหว่าง 30-39 ปี ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 29 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.0 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามอายุระหว่าง 20-29 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มรองลงมา พบว่าไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 42 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.0

ตารางที่ 4-33 สถานภาพของนักท่องเที่ยวก่อนการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

สถานภาพ	รู้จัก		ไม่รู้จัก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	19	12.7	47	31.3	66	44.0
สมรส	26	17.4	36	24.0	62	41.4
หย่าร้าง	8	5.3	6	4.0	14	9.3
หม้าย	2	1.3	6	4.0	8	5.3
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>36.7</b>	<b>95</b>	<b>63.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาสถานภาพของนักท่องเที่ยวนำเนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามสถานภาพโสด ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 47 ราย คิดเป็นร้อยละ 31.3 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามสถานภาพสมรสซึ่งเป็นกลุ่มรองลงมา ก็ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.0

ตารางที่ 4-34 การมีบุตรของนักท่องเที่ยวนำเนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

การมีบุตร	รู้จัก		ไม่รู้จัก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มี	29	19.4	64	42.6	93	62.0
ไม่มี	26	17.3	31	20.7	57	38.0
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>36.7</b>	<b>95</b>	<b>63.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาการมีบุตรของนักท่องเที่ยวนำเนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีบุตร ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 64 ราย คิดเป็นร้อยละ 42.6 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่มีบุตร ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 31 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.7

ตารางที่ 4-35 ระดับการศึกษาของนักท่องเที่ยวนำเนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

ระดับการศึกษา	รู้จัก		ไม่รู้จัก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	1	0.7	25	16.7	26	17.4
ปริญญาตรี	36	24.0	41	27.3	77	51.3
สูงกว่าปริญญาตรี	18	12.0	29	19.3	47	31.3
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>36.7</b>	<b>95</b>	<b>63.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษา ระดับการศึกษาของนักท่องเที่ยวนำเนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ไม่รู้จักสถานที่พักแบบ บูติกโฮเต็ล จำนวน 41 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.3 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษา

สูงกว่าปริญญาตรีซึ่งเป็นกลุ่มรองลงมา ก็ไม่รู้จักรัฐสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 29 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.3

ตารางที่ 4-36 สถานภาพการทำงานของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

สถานภาพการทำงาน	รู้จัก		ไม่รู้จัก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่ได้ทำงาน	1	0.7	19	12.7	20	13.4
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	1	0.7	18	12.0	19	12.7
พนักงานบริษัทเอกชน	20	13.3	23	15.3	43	28.6
ประกอบธุรกิจส่วนตัว	32	21.3	35	23.3	67	44.6
อื่น ๆ (แม่บ้าน)	1	0.7	0	-	1	0.7
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>36.7</b>	<b>95</b>	<b>63.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาสถานภาพการทำงานของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ไม่รู้จักรัฐสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 23.3 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่ทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งเป็นกลุ่มรองลงมา ก็ไม่รู้จักรัฐสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.3

ตารางที่ 4-37 รายได้ต่อเดือนของนักท่องเที่ยว จำแนกตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเต็ล

รายได้ต่อเดือน	รู้จัก		ไม่รู้จัก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,001 บาท	1	0.7	15	10.0	16	10.7
10,001-30,000 บาท	17	11.3	33	22.0	50	33.3
30,001-50,000 บาท	14	9.4	24	16.0	38	25.4
50,001 บาทขึ้นไป	23	15.3	23	15.3	46	30.6
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>36.7</b>	<b>95</b>	<b>63.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษารายได้ต่อเดือนของนักท่องเที่ยวกำหนดตามการรู้จักสถานที่พักแบบบูติคโฮเต็ล พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 10,001-30,000 บาท ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติคโฮเต็ล จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.0 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 50,001 บาทขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มรองลงมา มีจำนวนการรู้จัก และไม่รู้จักสถานที่พักแบบบูติคโฮเต็ล เท่ากัน จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.3

#### ตารางที่ 4-38 รายได้ต่อเดือนจำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยว

รายได้ต่อเดือน	ชาวไทย		ชาวต่างประเทศ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,001 บาท	16	10.7	0	0.0	16	10.7
10,001-30,000 บาท	50	33.3	0	0.0	50	33.3
30,001-50,000 บาท	33	22.0	5	3.3	38	25.3
50,001 บาทขึ้นไป	5	3.3	41	27.4	46	30.7
<b>รวม</b>	<b>104</b>	<b>69.3</b>	<b>46</b>	<b>30.7</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษารายได้ต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยวพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับรายได้ต่อเดือนจำนวน 10,001-30,000 บาท ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ เป็นชาวไทย จำนวน 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.3 ส่วนรองลงมาเป็นผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับรายได้ต่อเดือนจำนวน 50,001 บาทขึ้นไปเป็นชาวต่างประเทศ จำนวน 41 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.4



ตารางที่ 4-39 ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยว

ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก	ชาวไทย		ชาวต่างประเทศ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน	6	4.0	0	-	6	4.0
1,001-2,000 บาทต่อคืน	37	24.7	3	2.0	40	26.7
2,001-3,000 บาทต่อคืน	33	22.0	19	12.6	52	34.6
3,001-4,000 บาทต่อคืน	17	11.3	13	8.7	30	20.0
4,001-5,000 บาทต่อคืน	7	4.7	10	6.6	17	11.3
5,001-6,000 บาทต่อคืน	3	2.0	1	0.7	4	2.7
6,001 บาทขึ้นไป	0	-	1	0.7	1	0.7
<b>รวม</b>	<b>103</b>	<b>68.7</b>	<b>47</b>	<b>31.3</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามประเภทนักท่องเที่ยวภายในประเทศ เลือกพักห้องพักราคา 1,001-2,000 บาทต่อคืน มากที่สุดคือร้อยละ 24.7 รองลงมาคือห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน คือร้อยละ 22.0 ส่วนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน มากที่สุดคือร้อยละ 12.6 รองลงมาคือห้องพักราคา 3,001-4,000 บาทต่อคืน คือร้อยละ 8.7

ตารางที่ 4-40 ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามเพศของนักท่องเที่ยว

ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก	ชาย		หญิง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน	3	2.0	3	2.0	6	4.0
1,001-2,000 บาทต่อคืน	23	15.3	17	11.4	40	26.7
2,001-3,000 บาทต่อคืน	29	19.3	23	15.3	52	34.6
3,001-4,000 บาทต่อคืน	16	10.7	14	9.3	30	20.0
4,001-5,000 บาทต่อคืน	11	7.3	6	4.0	17	11.3
5,001-6,000 บาทต่อคืน	4	2.7	0	-	4	2.7
6,001 บาทขึ้นไป	1	0.7	0	-	1	0.7
<b>รวม</b>	<b>87</b>	<b>58.0</b>	<b>63</b>	<b>42.0</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเพศชาย เลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาท ต่อคืน มากที่สุดคือร้อยละ 19.3 รองลงมาคือห้องพักราคา 1,001-2,000 บาทต่อคืน คือร้อยละ 15.3 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิงเลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน มากที่สุดคือร้อยละ 15.3 รองลงมาคือห้องพักราคา 1,001-2,000 บาทต่อคืน คือร้อยละ 11.4



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4-41 ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามอายุของนักท่องเที่ยว

ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก	ต่ำกว่า 20 ปี		20 - 29 ปี		30 - 39 ปี		40 - 49 ปี		50 ปีขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน	0	-	2	1.3	4	2.7	0	-	0	-	6	4.0
1,001-2,000 บาทต่อคืน	2	1.3	23	15.3	15	10.0	0	-	0	-	40	26.6
2,001-3,000 บาทต่อคืน	9	6.0	16	10.7	17	11.3	6	4.0	4	2.7	52	34.7
3,001-4,000 บาทต่อคืน	0	-	4	2.7	24	16.0	1	0.7	1	0.7	30	20.1
4,001-5,000 บาทต่อคืน	2	1.3	5	3.3	2	1.3	5	3.3	3	2.0	17	11.2
5,001-6,000 บาทต่อคืน	1	0.7	1	0.7	0	-	2	1.3	0	-	4	2.7
6,001 บาทขึ้นไป	0	-	0	-	0	-	1	0.7	0	-	1	0.7
<b>รวม</b>	<b>14</b>	<b>9.3</b>	<b>51</b>	<b>34.0</b>	<b>62</b>	<b>41.3</b>	<b>15</b>	<b>10.0</b>	<b>8</b>	<b>5.4</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามอายุระหว่าง 20-29 ปี และอายุ 30-39 ปี เลือกพักห้องพักราคา 1,001-2,000 บาทต่อคืน คิดเป็นร้อยละ 15.3 และ 10.0 ตามลำดับ

ผู้ตอบแบบสอบถามอายุระหว่าง 20-29 ปี และอายุ 30-39 ปี เลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน คิดเป็นร้อยละ 10.7 และ 11.3 ตามลำดับ

ผู้ตอบแบบสอบถามอายุระหว่าง 30-39 ปี เลือกพักห้องพักราคา 3,001-4,000 บาทต่อคืน คิดเป็นร้อยละ 16.0

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามอายุระหว่าง 20-29 ปี และอายุ 30-39 ปี คือนักท่องเที่ยวกลุ่มที่มากที่สุด เลือกพักห้องพักในระดับราคาตั้งแต่ 1,001 ถึง 4,000 บาทต่อคืนเป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 4-42 ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามสถานภาพการทำงานของนักท่องเที่ยว

ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก	ไม่ได้ทำงาน		ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ		พนักงานบริษัท เอกชน		ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว		อื่นๆ (แม่บ้าน)		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน	0	-	1	0.7	4	2.6	1	0.7	0	-	6	4.0
1,001-2,000 บาทต่อคืน	3	2.0	11	7.3	15	10.0	11	7.3	0	-	40	26.6
2,001-3,000 บาทต่อคืน	14	9.3	6	4.0	10	6.7	22	14.7	0	-	52	34.7
3,001-4,000 บาทต่อคืน	0	-	1	0.7	7	4.6	22	14.7	0	-	30	20.0
4,001-5,000 บาทต่อคืน	2	1.3	0	-	7	4.7	7	4.6	1	0.7	17	11.3
5,001-6,000 บาทต่อคืน	1	0.7	0	-	1	0.7	2	1.3	0	-	4	2.7
6,001 บาทขึ้นไป	0	-	0	-	0	-	1	0.7	0	-	1	0.7
<b>รวม</b>	<b>20</b>	<b>13.3</b>	<b>19</b>	<b>12.7</b>	<b>44</b>	<b>29.3</b>	<b>66</b>	<b>44.0</b>	<b>1</b>	<b>0.7</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวซึ่งเป็นกลุ่มที่ใหญ่ที่สุด เลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน และห้องพักราคา 3,001-4,000 บาทต่อคืน เท่ากันคิดเป็นร้อยละ 14.7

ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งเป็นกลุ่มที่รองลงมา เลือกพักห้องพักราคา 1,001-2,000 บาทต่อคืน เป็นส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 10.0 และเลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน รองลงมาคิดเป็นร้อยละ 6.7

ผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ได้ทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มที่รองเป็นอันดับสาม เลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน เป็นส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 9.3 และเลือกพักห้องพักราคา 1,001-2,000 บาทต่อคืน รองลงมาคิดเป็นร้อยละ 2.0

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว พนักงานบริษัทเอกชน ไม่ได้ทำงาน คือนักท่องเที่ยวกลุ่มที่มากที่สุด เลือกพักห้องพักราคาในระดักราคา 1,001 ถึง 4,000 บาทต่อคืนเป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 4-43 ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก จำแนกตามรายได้ของนักท่องเที่ยว

ราคาห้องพักต่อคืนที่พัก	ต่ำกว่า 10,000 บาท		10,001-30,000 บาท		30,001-50,000 บาท		50,001 บาทขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,001 บาทต่อคืน	2	1.3	3	2.0	1	0.7	0	-	6	4.0
1,001-2,000 บาทต่อคืน	6	4.0	20	13.3	11	7.2	3	2.0	40	26.5
2,001-3,000 บาทต่อคืน	6	4.0	4	2.7	15	10.0	27	18.0	52	34.7
3,001-4,000 บาทต่อคืน	0	-	5	3.3	4	2.7	21	14.0	30	20.0
4,001-5,000 บาทต่อคืน	1	0.7	0	-	0	-	16	10.7	17	11.4
5,001-6,000 บาทต่อคืน	0	-	0	-	1	0.7	3	2.0	4	2.7
6,001 บาทขึ้นไป	0	-	0	-	0	-	1	0.7	1	0.7
<b>รวม</b>	<b>15</b>	<b>10.0</b>	<b>32</b>	<b>21.3</b>	<b>32</b>	<b>21.3</b>	<b>71</b>	<b>47.4</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 50,001 บาทขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มที่ใหญ่ที่สุด เลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน และห้องพักราคา 3,001-4,000 บาทต่อคืน คิดเป็นร้อยละ 18.0 และ 14.0 ตามลำดับ

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 10,001-30,000 บาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่รองลงมา เลือกพักห้องพักราคา 1,001-2,000 บาทต่อคืน คิดเป็นร้อยละ 13.3 และผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 30,001-50,000 บาท เลือกพักห้องพักราคา 2,001-3,000 บาทต่อคืน คิดเป็นร้อยละ 10.0

## 2. การวิเคราะห์ด้านการตลาด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมได้ข้อมูลเกี่ยวกับ ลักษณะของลูกค้า ประเภทการบริการทั้งการบริการหลัก และการบริการเสริมต่าง ๆ ประกอบด้วย

1. สภาพตลาดและแนวโน้ม
2. ส่วนประสมการตลาด
3. จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค
4. คู่แข่งขัน
5. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โดยนำข้อมูลดังกล่าว มาสรุปและทำเป็นข้อสมมติฐานในการศึกษาโครงการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเทลในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ดังนี้

### 1. สภาพตลาดและแนวโน้ม (Marketing Environment and Tendency)

จากการสำรวจในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน พบว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่มาเที่ยว อำเภอปาย จะมีมากในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวคือระหว่างเดือน พฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ ของแต่ละปี เนื่องจากในอำเภอปายมีการจัดกิจกรรมและสันทนาการต่าง ๆ เช่น ล่องแก่ง ล่องแพ ชี่ช้าง ปีนเขา ปั่นจักรยานเสือภูเขา ประกอบกับการจัดกิจกรรมถนนคนเดินในช่วงตอนกลางคืน ที่จะมีการรวบรวมของที่ระลึก ภาพถ่าย การละเล่นของชนพื้นเมือง การฟ้อนรำ ฯลฯ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ ทำให้อัตราการเจริญเติบโตของนักท่องเที่ยวมีจำนวนที่สูงขึ้นในแต่ละปี

สภาพตลาดและแนวโน้มของนักท่องเที่ยวในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี ตามนโยบายของจังหวัดแม่ฮ่องสอน ที่จะสร้างให้จังหวัดแม่ฮ่องสอนเป็นสถานที่ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ด้วยสถานที่ที่เป็นธรรมชาติ วิถีชีวิตของชนพื้นเมือง

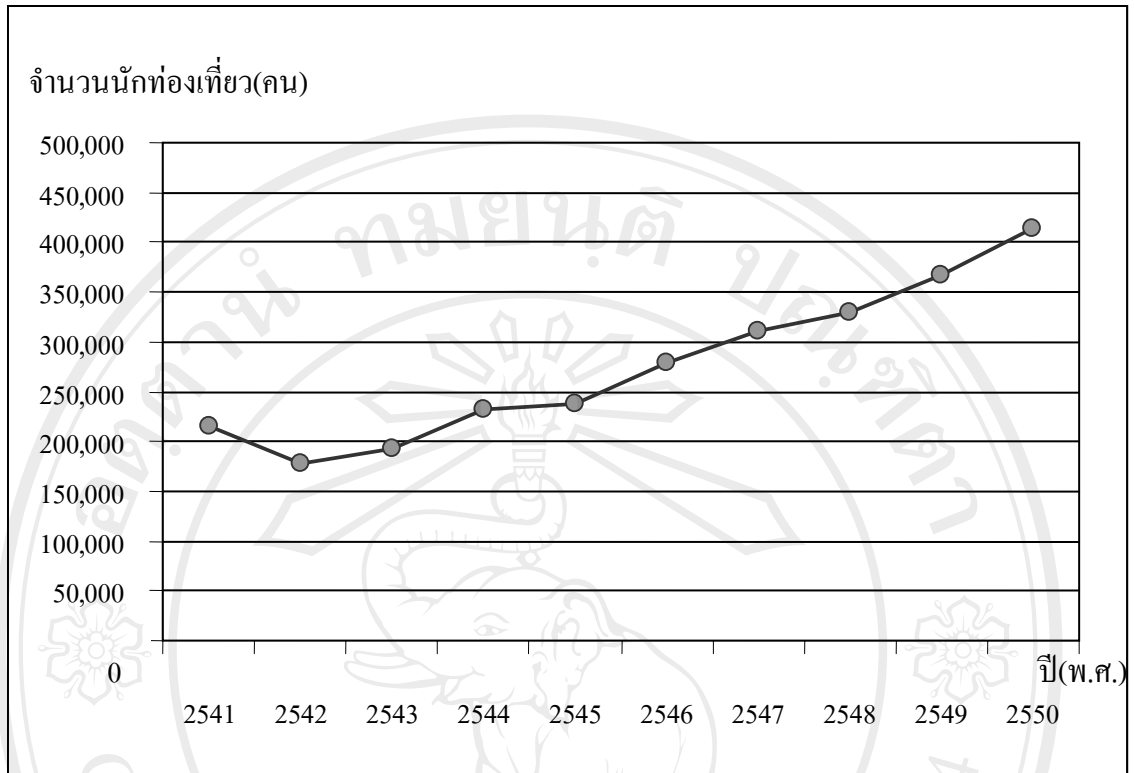


รวมถึงการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ โดยที่ผ่าน  
มาจำนวนนักท่องเที่ยว ที่มาเที่ยวในอำเภอเมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีจำนวนดังนี้

ตารางที่ 4-44 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวของอำเภอเมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ปี2541  
ถึง ปี2550

ปี	จำนวนนักท่องเที่ยว	เพิ่ม(ลด) (หน่วย :ร้อยละ)
2541	215,023	0.02
2542	178,480	(16.99)
2543	193,697	8.53
2544	231,543	19.54
2545	236,993	2.35
2546	278,516	17.52
2547	311,031	11.67
2548	329,580	5.96
2549	367,869	11.62
2550	414,680	12.72

จากข้อมูลสถิติของนักท่องเที่ยว ในอำเภอเมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน พบว่า  
มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี โดยเฉพาะปี 2550 ที่ผ่านมามีจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาในอำเภอ  
เมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอนจำนวน 414,680 คน คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ  
12.72 (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2551)



ภาพที่ 4-01 แผนภูมิแสดงการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว ในอำเภอเมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

อัตราเฉลี่ยการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว ระหว่างปี 2541 – 2550 ร้อยละ 7.57

อัตราเฉลี่ยการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว ระหว่างปี 2546 – 2550 ร้อยละ 10.46

จากแผนภูมิข้างต้น พบว่าแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยว ในอำเภอเมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี โดยอัตราเฉลี่ยการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว ระหว่างปี 2541 – 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.57 และเมื่อวิเคราะห์เฉพาะ 5 ปีซ้อนหลัง อัตราเฉลี่ยการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว ระหว่างปี 2546 – 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.46 นับว่าเพิ่มสูงขึ้นตามนโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยว และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของจังหวัดแม่ฮ่องสอน ที่ว่า “เมืองแห่งการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ที่ยั่งยืน ยกระดับคุณภาพชีวิต พัฒนาเศรษฐกิจบนพื้นฐานแห่งความพอเพียง”

ตารางที่ 4-45 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำแนกตามประเภทของนักท่องเที่ยว

ประเภทของนักท่องเที่ยว	ปี 2549	ปี 2550	เพิ่ม(ลด) (หน่วย : ร้อยละ)
ชาวไทย	60,784	79,902	31.45
ชาวต่างประเทศ	58,623	90,008	53.54
รวม	119,407	169,910	42.29

จากข้อมูลตารางที่ 4-45 พบว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว เฉพาะที่มาเที่ยวอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ในปี 2550 มีอัตราการเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 42.29 เมื่อเทียบกับปีก่อน นับว่าเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่สูง ซึ่งต่างกับอัตราการเพิ่มขึ้น ของจำนวนนักท่องเที่ยว ในอำเภอเมืองและอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ที่สูงเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.72 ดังนั้นจะเห็นได้ว่าปัจจุบันแนวโน้มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ เลือกมาที่อำเภอปาย และเมื่อวิเคราะห์เชิงลึกจะพบว่าในปี 2550 นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เริ่มเข้ามาเที่ยวในอำเภอปายมากขึ้น และสูงมากกว่าคนไทย เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ต้องการสัมผัสชีวิตธรรมชาติ และการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์เพิ่มมากขึ้น

ตารางที่ 4-46 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย ที่มาอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำแนกตามภูมิภาคที่มาจากนักท่องเที่ยว

ภูมิภาคที่มาจากนักท่องเที่ยว	ปี 2549	ปี 2550	เพิ่ม(ลด) (หน่วย : ร้อยละ)
กรุงเทพฯ	15,290	15,472	1.19
ภาคกลาง	15,038	13,431	(10.69)
ภาคตะวันออก	414	2,448	491.30
ภาคตะวันตก	841	3,631	331.75
ภาคเหนือ	18,422	39,877	116.46
ภาคใต้	8,791	1,116	(87.31)
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,988	3,927	97.54
รวม	60,784	79,902	31.45

จากข้อมูลตารางที่ 4-46 พบว่าในปี 2550 นักท่องเที่ยวชาวไทยที่มาจากทางภาคเหนือ มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดคือ 39,877 คน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 116.46 เนื่องจากอำเภอปลายทางตั้งอยู่ในเขตภาคเหนือ และการเดินทางในปัจจุบันมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น ทำให้ง่ายต่อการท่องเที่ยว ส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยที่มาจากทางภาคใต้ ในปี 2550 มีจำนวนนักท่องเที่ยวน้อยที่สุดคือ 1,116 คน ลดลงจากปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 87.31 เนื่องจากกระยะทางที่ไกลในการเดินทาง ประกอบกับปี 2549 ที่จังหวัดเชียงใหม่ ได้จัดมหกรรมพืชสวนโลกเฉลิมพระเกียรติฯ ราชพฤกษ์ 2549 จึงมีนักท่องเที่ยวที่มาจากทางภาคใต้อาศัยเวลาดังกล่าว มาเที่ยวที่อำเภอปลายทางในคราวเดียวกัน ซึ่งเป็นสาเหตุให้ในปี 2550 มีนักท่องเที่ยวชาวไทยที่มาจากทางภาคใต้ลดลง

ตารางที่ 4-47 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ที่มาอำเภอปลายทาง จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำแนกตามแหล่งที่มาของนักท่องเที่ยว

แหล่งที่มาของนักท่องเที่ยว	ปี 2549	ปี 2550	เพิ่ม(ลด) (หน่วย : ร้อยละ)
อเมริกา	9,448	10,902	15.39
ยุโรป	25,446	25,535	0.35
โอเชียเนีย	2,840	2,583	(9.05)
เอเชีย	6,506	11,556	77.62
ตะวันออกกลาง	14,356	30,113	109.76
แอฟริกา	27	9,319	34,414.81
<b>รวม</b>	<b>58,623</b>	<b>90,008</b>	<b>53.54</b>

จากข้อมูลตารางที่ 4-47 พบว่าในปี 2550 นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่มาจากตะวันออกกลางมีจำนวนสูงสุดคือ 30,113 คน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 109.76 แต่เมื่อวิเคราะห์โดยรวม จะพบว่ากลุ่มนักท่องเที่ยวชาวแอฟริกา เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยในปี 2550 มีจำนวน 9,319 คน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึงร้อยละ 34,414.81 นับว่าเป็นกลุ่มเป้าหมายที่น่าจับตามองอีกกลุ่มหนึ่ง

สภาพตลาดและแนวโน้มของที่พักเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จากการสำรวจในเขตอำเภอปาย พบว่ารูปแบบของที่พักในเขตอำเภอปาย ส่วนใหญ่จะเป็นเกสต์เฮาส์ขนาดเล็ก เนื่องจากในอำเภอปาย เพิ่งได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว จนทำให้ปัจจุบันเริ่มมีโรงแรมขนาดเล็ก และขนาดกลาง เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่วนธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย ปัจจุบันมีเพียงแห่งเดียวเท่านั้น โดยห้องพักรับลูกค้าเต็มตลอดในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว เนื่องจากไม่มีคู่แข่งในตลาดระดับดังกล่าว

ตารางที่ 4-48 แสดงจำนวนที่พักของอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

จำนวนที่พัก	ปี 2549	ปี 2550	เพิ่ม(ลด) (หน่วย :ร้อยละ)
เกสต์เฮาส์	88	108	22.73
โรงแรมและรีสอร์ท	28	33	17.86
รวม	116	141	21.55

จากข้อมูลตารางที่ 4-48 พบว่าในปี 2550 อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีที่พักประเภทเกสต์เฮาส์จำนวน 108 แห่ง เพิ่มขึ้น 20 แห่ง คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.73 จากปีก่อน และในปี 2550 มีที่พักประเภทโรงแรมและรีสอร์ทจำนวน 33 แห่ง เพิ่มขึ้น 5 แห่ง คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.86 นับว่าสภาพตลาด และแนวโน้มของที่พักในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ยังเป็นที่น่าลงทุน และยังเป็นที่ต้องการของนักท่องเที่ยว

ตารางที่ 4-49 แสดงจำนวนห้องพักของอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

จำนวนห้องพัก	ปี 2549	ปี 2550	เพิ่ม(ลด) (หน่วย :ร้อยละ)
เกสต์เฮาส์	837	1,041	24.37
โรงแรมและรีสอร์ท	444	477	7.43
รวม	1,281	1,518	18.50

จากข้อมูลตารางที่ 4-49 พบว่าในปี 2550 อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีห้องพักประเภทเกสต์เฮาส์จำนวน 1,041 ห้อง เพิ่มขึ้น 204 ห้อง คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.37 จากปีก่อน และในปี 2550 มีห้องพักประเภทโรงแรมและรีสอร์ทจำนวน 477 ห้อง เพิ่มขึ้น 33 ห้อง คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.43 นับว่าสภาพตลาดและแนวโน้มในกลุ่มของโรงแรมและรีสอร์ท ยังเพิ่มขึ้นน้อยมาก ยังเป็นที่น่าลงทุน

ตารางที่ 4-50 แสดงข้อมูลการพักแรมของอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

ข้อมูลการพักแรม	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
จำนวนนักท่องเที่ยวที่พักแรม (คน)	75,164	106,437	145,805
จำนวนที่พัก (แห่ง)	90	116	141
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	929	1,281	1,518
ระยะพำนักเฉลี่ย (วัน)	1.35	1.90	2.17
จำนวนคนต่อห้อง (คน)	1.99	1.98	2.00
จำนวนร้อยละที่เพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่พักแรมจากปี 2548 (ร้อยละ)	100.00	141.61	193.98
จำนวนร้อยละที่เพิ่มขึ้นของจำนวนที่พักจากปี 2548 (ร้อยละ)	100.00	128.89	156.67
จำนวนร้อยละที่เพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักจากปี 2548 (ร้อยละ)	100.00	137.89	163.40

จากข้อมูลตารางที่ 4-50 แสดงข้อมูลการพักแรมของอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2551) พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักแรม มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากปี 2548 เป็นจำนวนร้อยละ 41.61 และ 93.98 ในปี 2549 และปี 2550 ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่พัก และจำนวนห้องพักในปีเดียวกัน แสดงให้เห็นถึงปริมาณนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น กว่าปริมาณการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่พักแรม

จากข้อมูลตารางที่ 4-50 ในส่วนของข้อมูลการพักรแรม ปี 2550 สามารถนำมาคำนวณหาปริมาณความต้องการห้องพักของนักท่องเที่ยวในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอนดังนี้

- จำนวนห้องพัก ที่นักท่องเที่ยวต้องการพักรแรม (Room Need) โดย

$$\begin{aligned} \text{จำนวนห้องพักที่ต้องการ} &= \text{จำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรแรม} \times \text{ระยะพำนักเฉลี่ย} / \text{จำนวนคนต่อห้อง} \\ &= 145,805 \times 2.17 / 2 \\ &= 158,198.43 \approx 158,199 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

- จำนวนห้องพัก ที่มีทั้งหมด

$$\begin{aligned} \text{จำนวนห้องพักที่มี} &= \text{จำนวนห้องพัก} \times \text{จำนวนวันใน 1 ปี} \\ &= 1,518 \times 365 \\ &= 554,070 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

จากจำนวนห้องพักที่มีทั้งหมดจำนวน 554,070 ห้อง ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ถึงแม้จะมีจำนวนมากกว่าความต้องการของนักท่องเที่ยว ที่ต้องการห้องพักจำนวน 158,199 ห้อง แต่ก็ยังไม่เพียงพอในช่วงฤดูการท่องเที่ยว ระหว่างเดือนพฤศจิกายน ถึงเดือนกุมภาพันธ์ (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรม ณ วันที่ 25 มกราคม 2551)

ปัจจุบัน ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีที่พักแบบบูติกโฮเต็ลจำนวน 1 แห่ง โดยผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์จำนวนห้องพักที่จำหน่ายได้ และจำนวนห้องว่างที่คงเหลือ เพื่อเปรียบเทียบหาความต้องการของนักท่องเที่ยว ที่ต้องการที่พักแบบบูติกโฮเต็ล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ได้ดังตารางที่ 4-51 ดังนี้

ตารางที่ 4-51 แสดงข้อมูลการพักรแรมของที่พักรแบบบูติกโฮเต็ล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ของปี พ.ศ.2550

ข้อมูลการพักรแรม	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม/เฉลี่ย
จำนวนห้องพักร	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36.00
จำนวนวัน	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365.00
จำนวนห้องพักรทั้งหมด	1,116	1,008	1,116	1,080	1,116	1,080	1,116	1,116	1,080	1,116	1,080	1,116	13,140.00
อัตรากรเข้าพักร	66.30	42.84	45.49	34.85	25.70	33.75	14.37	44.37	26.07	29.93	69.51	64.94	41.51
จำนวนห้องพักรที่จำหน่าย	739.91	431.83	507.67	376.38	286.81	364.50	160.37	495.17	281.56	334.02	750.71	724.73	5,453.65
จำนวนห้องว่างที่คงเหลือ	376.09	576.17	608.33	703.62	829.19	715.50	955.63	620.83	798.44	781.98	329.29	391.27	7,686.35

ที่มา : ข้อมูลกรจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่แม่ฮ่องสอน เมื่อปี พ.ศ.2550



จากตารางที่ 4-51 มีจำนวนห้องพักแบบบูติกโฮเต็ลในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ที่จำหน่ายทั้งปี จำนวน 13,140 ห้อง และมีจำนวนห้องพักที่จำหน่ายได้ของที่พักแบบบูติกโฮเต็ล จำนวน 5,454 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนความต้องการห้องพักแบบบูติกโฮเต็ล จากนักท่องเที่ยว ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน และอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีดังนี้

จำนวนห้องพักแบบบูติกโฮเต็ล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ที่นักท่องเที่ยวต้องการพักแรม (Room Need) โดย

จำนวนห้องพักที่ต้องการ ของนักท่องเที่ยว = ส่วนที่ 1 + ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 1 = จำนวนห้องพักที่ต้องการ ของนักท่องเที่ยวอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

ส่วนที่ 2 = จำนวนห้องพักที่ต้องการ ของนักท่องเที่ยวอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

จำนวนห้องพักที่ต้องการ คำนวณจาก

$$\frac{(\text{จำนวนนักท่องเที่ยวที่พักแรม} \times \text{อัตราที่นักท่องเที่ยวสนใจเข้าพัก} \times \text{อัตราที่นักท่องเที่ยวไปพัก})}{\text{ระยะพำนักเฉลี่ย}}$$

**ส่วนที่ 1** จำนวนห้องพักที่ต้องการ ของนักท่องเที่ยวอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน โดย

1. จำนวนนักท่องเที่ยวที่พักแรมปี 2550 จำนวน 72,554 คน (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2550) รายละเอียดตามภาคผนวก ข
2. อัตราที่นักท่องเที่ยวสนใจจะเข้าพักร้อยละ 21.00 (ข้อมูลจากแบบสอบถาม)
3. อัตราที่นักท่องเที่ยวไปพักร้อยละ 28.57 (ข้อมูลจากแบบสอบถาม)
4. ระยะพำนักเฉลี่ยจำนวน 2 วัน (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2550) รายละเอียดตามภาคผนวก ข

$$\begin{aligned} \text{คำนวณได้ดังนี้} &= \frac{72,554 \times 21.00\% \times 28.57\%}{2} \\ &= 2,176.51 \approx 2,177 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

**ส่วนที่ 2** จำนวนห้องพักที่ต้องการ ของนักท่องเที่ยวอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดย

1. จำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมแบบบูติกโฮเต็ล ปี 2550 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 40 ของจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมในรีสอร์ท จากภาคผนวก ข ( $340,309 \times 40\% = 136,124$ ) จำนวน 136,124 คน (ข้อมูลการสอบถาม ชมรมเชียงใหม่บูติกโฮเต็ล ณ วันที่ 1 มีนาคม 2551)
2. อัตราที่นักท่องเที่ยวสนใจจะเข้าพักร้อยละ 68.00 (ข้อมูลจากแบบสอบถาม)
3. อัตราที่นักท่องเที่ยวไปพักร้อยละ 26.47 (ข้อมูลจากแบบสอบถาม)
4. ระยะเวลาที่เฉลี่ยจำนวน 2 วัน (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2550) รายละเอียดตามภาคผนวก ข

$$\begin{aligned} \text{คำนวณได้ดังนี้} &= \frac{136,124 \times 68.00\% \times 26.47\%}{2} \\ &= 12,250.89 \approx 12,251 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

จำนวนห้องพักที่ต้องการ ของนักท่องเที่ยว =  $2,177 + 12,251 = 14,428$  ห้อง

จากการศึกษาพบว่าจำนวนห้องพักแบบบูติกโฮเต็ล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ที่นักท่องเที่ยวต้องการพักรวมมีจำนวน 14,428 ห้อง เปรียบเทียบกับจำนวนห้องพักแบบบูติกโฮเต็ลที่จำหน่ายทั้งปี จำนวน 13,140 ห้อง และจำนวนห้องพักแบบบูติกโฮเต็ลที่จำหน่ายได้จำนวน 5,454 ห้อง ซึ่งจำนวนห้องพักที่ต้องการ มากกว่าจำนวนห้องพักที่มี ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ดังนั้นโครงการจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

## 2. ส่วนผสมการตลาด (Marketing Mixes)

ส่วนผสมการตลาดของธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ธุรกิจดังกล่าวเป็นแบบบริการเป็นหลักและมีสินค้าหรือบริการประกอบ (Major Service with Accompanying Minor Goods and Services) โดยประกอบด้วย 7 ส่วน ดังนี้

2.1 ผลิตภัณฑ์ (Product) เป็นการให้บริการห้องพัก ให้กับนักท่องเที่ยวในรูปแบบของธุรกิจบูติกโฮเต็ล โดยเน้นเป็นแบบบ้านพักส่วนตัว พื้นที่ใกล้แม่น้ำ และมองเห็นภูเขา เพื่อให้ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ประกอบกับการบริการที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ซึ่งโครงการจะประกอบไปด้วยห้องพักแบบบ้านเดี่ยว และแบบบ้านแฝด เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม

2.2 ราคา (Price) เป็นการกำหนดราคาห้องพัก โดยมีเป้าหมายต้องการจะเป็นผู้นำด้านคุณภาพ (Product Quality Leadership) มีการกำหนดราคาค่อนข้างสูง เนื่องจากโครงการจะอยู่ในกลุ่มของธุรกิจบูติกโฮเต็ล ตามรูปแบบของห้องพัก และฤดูกาลท่องเที่ยว โดยในเขตอำเภอป่าพะยอม การแข่งขันในตลาดระดับนี้ยังมีน้อย

2.3 การจัดจำหน่าย (Place) เป็นการกำหนดช่องทางการจัดจำหน่าย โดยมีทั้งการจัดจำหน่ายเอง และใช้วิธีผ่านคนกลางในการจัดจำหน่าย ซึ่งจะช่วยให้โครงการมีลูกค้าเพิ่มขึ้น

2.4 การส่งเสริมทางการตลาด (Promotion) เป็นการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อเพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ และการบริการ โดยมีเครื่องมือที่สำคัญคือ การโฆษณา การประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย

2.5 บุคคล (People) หรือพนักงาน (Employee) ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก การฝึกอบรม เพื่อให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้แตกต่างเหนือคู่แข่ง โดยพนักงานต้องมีความสามารถในการแก้ปัญหาและการตอบสนองต่อลูกค้า

2.6 การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) โดยพยายามสร้างคุณภาพของผลิตภัณฑ์ ทั้งในด้านการออกแบบสถาปัตยกรรม ภูมิทัศน์ และอรรถประโยชน์ เพื่อสร้างคุณค่าให้กับธุรกิจ

2.7 กระบวนการ (Process) วิธีหรือแบบแผนกระบวนการ เพื่อส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้า โดยเน้นแบบเป็นมิตร และสร้างความประทับใจ ในการรับบริการ

### 3. จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค (Strengths Weaknesses Opportunities and Threats) หรือ SWOT

3.1 จุดแข็ง (Strengths) ในการดำเนินงานของธุรกิจบูติกโฮเต็ล เน้นเจาะตลาดเฉพาะกลุ่ม โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ ที่ต้องการความสะดวกสบาย ความเป็นส่วนตัว และบรรยากาศแบบเป็นกันเอง ที่เหนือกว่าโรงแรมโดยทั่วไป ทำให้กลายเป็น ที่พักในฝันของนักท่องเที่ยว

3.2 จุดอ่อน (Weaknesses) ในการดำเนินงานของธุรกิจบูติกโฮเต็ล ที่เน้นความสะดวกสบาย ความเป็นส่วนตัว ที่เหนือกว่าโรงแรมโดยทั่วไป ราคาที่พักขอมเป็นไปตามต้นทุนของธุรกิจ ซึ่งถือว่าราคาที่พักของธุรกิจบูติกโฮเต็ล ค่อนข้างจะสูงเมื่อเทียบกับราคาของที่พักโดยทั่วไป

3.3 โอกาส (Opportunities) เนื่องจากภาครัฐบาลและเอกชน มีนโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และมีการผลิตสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ (OTOP) เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้กับประชาชน ทำให้มีทั้งชาวไทยและต่างประเทศ เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่ม

มากขึ้น ประกอบกับอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน เป็นสถานที่ท่องเที่ยวอันดับต้นๆ สำหรับผู้ที่มาท่องเที่ยวในเขตภาคเหนือของประเทศไทย เพื่อมาสัมผัสธรรมชาติ แห่งขุนเขาและแม่น้ำ ประกอบกับชีวิต วัฒนธรรมอันเรียบง่ายของคนท้องถิ่น จึงทำให้อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน น่าจะเป็นสถานที่อีกแห่งหนึ่ง ที่น่าลงทุนธุรกิจ

3.4 อุปสรรค (Threats) เนื่องจากอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน เดินทางไปมาก่อนข้างลำบาก เพราะเป็นทางขึ้นเขาสลับกับทางลงเขา โดยมีทางโค้งจำนวน 762 โค้ง ทำให้เป็นอุปสรรคในการเดินทางสำหรับนักท่องเที่ยว ที่มีปัญหาการเมารถ แต่ก็นับว่าเป็นเสน่ห์อีกอย่างหนึ่งสำหรับอำเภอปาย

#### 4. คู่แข่งขัน (Competitor)

4.1 คู่แข่งขันทางตรง (Direct Competitor) สำหรับคู่แข่งขันธุรกิจบูติกโฮเทล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จะเป็นกลุ่มคู่แข่งประเภทโรงแรมและรีสอร์ท โดยในปี 2550 มีจำนวน 33 แห่ง มีห้องพักจำนวน 477 ห้อง ราคาค่าห้องพักตั้งแต่ 100 – 6,000 บาท (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2551) ในส่วนนี้เป็นการรวมคู่แข่งที่ให้บริการธุรกิจบูติกโฮเทล ในอำเภอปาย ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ 1 แห่ง คือ เดอะควอเตอร์ บูติกโฮเทล โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นชาวต่างประเทศ โดยมีการจองห้องพักไว้ล่วงหน้าก่อนการเข้าพัก

##### รายละเอียดของเดอะควอเตอร์ บูติกโฮเทล

1. ที่ตั้ง ณ เลขที่ 245 หมู่ 1 ถนนชัยสงคราม ตำบลเวียงใต้ อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน อยู่ติดกับโรงพยาบาลปาย
2. สภาพบริเวณโดยรอบ อยู่ในตัวเมือง ไม่ติดแม่น้ำ มองไม่เห็นส่วนที่เป็นภูเขา
3. พื้นที่ของโครงการ ประมาณ 5 ไร่
4. ลักษณะที่พัก เป็นแบบบ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้น จำนวน 9 หลัง โดยแบ่งแต่ละหลังเป็นห้องพัก หลังละ 4 ห้อง รวมเป็นจำนวน 36 ห้อง
5. รูปแบบที่พัก มี 3 แบบ ตามรูปแบบของการตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวก
6. ราคาค่าห้องพัก แบ่งตามช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว โดยมีระดับราคา 3,500 – 5,800 บาท

ในส่วนของคู่แข่งที่เป็นธุรกิจบูติกโฮเทล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน เมื่อนำข้อมูลมาเปรียบเทียบ จะมีรายละเอียดดังตารางที่ 4-52 ดังนี้

ตารางที่ 4-52 แสดงข้อมูลเปรียบเทียบรายละเอียดที่พักของคู่แข่งชั้นกับโครงการ

รายละเอียดที่พัก	คู่แข่ง	โครงการ
<b>ผลิตภัณฑ์ (Product)</b>		
ขนาดพื้นที่	5 ไร่	2 ไร่
จำนวนแบบห้องพัก	3 แบบ	2 แบบ
ลักษณะที่พักแบบบ้านเดี่ยว	-	/
ลักษณะที่พักแบบบ้านแฝด	/	/
ร้านขายสินค้าที่ระลึก	-	/
นวดแผนโบราณ สปา	/	/
สระว่ายน้ำ	/	-
บริการซัก อบ รีด	/	/
บริการรถเช่า	-	-
อินเทอร์เน็ต	/	/
ห้องเซาว์น่า ห้องออกกำลังกาย	-	-
พนักงานรักษาความปลอดภัย	/	/
บริการรถรับส่ง	/	/
<b>ราคา (Price)</b>		
ราคาห้องพักช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว-แบบห้องธรรมดา	3,500 บาท	2,000 บาท
ราคาห้องพักช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว-แบบห้องพิเศษ	4,000 บาท	3,000 บาท
ราคาห้องพักช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว-แบบห้องธรรมดา	4,500 บาท	3,000 บาท
ราคาห้องพักช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว-แบบห้องพิเศษ	5,800 บาท	4,000 บาท
<b>สถานที่ (Place)</b>		
ใกล้ตัวเมือง	/	/
ติดแม่น้ำ	-	/
ใกล้ภูเขา	-	/

ตารางที่ 4-52 แสดงข้อมูลเปรียบเทียบรายละเอียดที่พักของคู่แข่งชั้นกับโครงการ (ต่อ)

รายละเอียดที่พัก	คู่แข่ง	โครงการ
<b>การส่งเสริมการขาย (Promotion)</b>		
การจัดทำเว็บไซต์(Web Site) ผ่านอินเทอร์เน็ต	/	/
การโฆษณาในหนังสือ นิตยสาร วารสาร	/	/
การใช้ป้ายโฆษณา	/	/
การใช้แผ่นพับโฆษณา	/	/

จากตารางที่ 4-52 เมื่อนำมาวิเคราะห์ด้านการตลาดสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ส่วนของโครงการจะมีข้อดีอยู่ที่ ลักษณะของที่พัก จะมีแบบบ้านเดี่ยว โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักเป็นหลัก ซึ่งของคู่แข่งไม่มี

รายละเอียดด้านราคา (Price) ส่วนของโครงการจะมีข้อดีอยู่ที่ ราคาจะถูกกว่าของคู่แข่ง ทั้งช่วงฤดูการท่องเที่ยว และนอกฤดูการท่องเที่ยว ให้ลูกค้าได้เปรียบเทียบ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่จูงใจลูกค้า

รายละเอียดด้านสถานที่ (Place) ส่วนของโครงการจะมีข้อดีตรงที่ บริเวณที่พักจะอยู่ติดกับแม่น้ำ และใกล้ภูเขา ทำให้ผู้เข้าพักสัมผัสกับธรรมชาติอันเป็นเอกลักษณ์ของอำเภอปาย ซึ่งของคู่แข่งไม่มี

รายละเอียดด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion) ส่วนของโครงการและคู่แข่ง จะใช้วิธีการโฆษณาเหมือนกัน ซึ่งเป็นช่องทางในการทำให้ลูกค้ารู้จัก และอยากมาเข้าพัก แต่ในส่วนของโครงการสามารถโฆษณาถึงข้อดีข้างต้น ในส่วนที่คู่แข่งไม่มี

4.2 คู่แข่งทางอ้อม (Indirect Competitor) สำหรับคู่แข่งธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จะเป็นคู่แข่งที่ให้บริการ ประเภทเกสต์เฮาส์ โดยลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าประเภทแบกกระเป๋าเป้ ที่เน้นราคาถูก ง่ายต่อการเข้าพัก ไม่เน้นความสะดวกสบายในการพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่มีทั้งแบบจอง และไม่จองที่พักไว้ล่วงหน้า โดยในปี 2550 มีจำนวน 108 แห่ง จำนวนห้องพัก 1,041 ห้อง

## 5. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Group)

ธุรกิจบูติกโฮเต็ล ถือว่าเป็นกิจการที่เจาะตลาดเฉพาะกลุ่ม (Specific Market) เป็นการตลาดที่มุ่งเน้นเฉพาะส่วนใดส่วนหนึ่ง (Concentrated Marketing) โดยอาศัยช่องทางที่เหลืออยู่ใน

ตลาด (Niche Market) ซึ่งมีจุดเด่นที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ง่ายกว่าโรงแรมทั่วไป โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ ที่มักจะมองหาความสะดวกสบายและการให้บริการที่สะดวก และมีความเป็นส่วนตัว เป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีความสามารถในการใช้จ่ายสูง ซึ่งบูติกโฮเต็ลทำได้มากกว่าโรงแรมขนาดใหญ่

### 3. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค จะทำให้ทราบข้อมูลต่างๆ ทางด้านการจัดการที่จำเป็นในการดำเนินกิจการ ได้แก่ รูปแบบธุรกิจ การบริหารงานภายใน และการบริหารบุคลากร โดยจะใช้ข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม และข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการ โรงแรม เป็นข้อมูลพื้นฐานในวางแผน และคาดคะเนต้นทุนของโครงการ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในด้านการเงินต่อไป

การสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการ โรงแรมที่มีสถานที่ตั้งในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำนวน 3 ราย และผู้ประกอบการโรงแรมแบบบูติกโฮเต็ลในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 3 ราย มีรายละเอียดดังตารางที่ 4-53 ดังนี้

ตารางที่ 4-53 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรม

ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมแบบบูติกโฮเทล ในเชียงใหม่							
ลำดับ	รูปแบบธุรกิจ	เงินลงทุน	พื้นที่โครงการ	ราคาห้องพัก (ต่ำสุด-สูงสุด)	จำนวนห้อง	แบบห้องพัก	จำนวนพนักงาน
1	นิติบุคคล	18,000,000 บาท	3 งาน	1,200-2,500 บาท	16 ห้อง	4 แบบ	13 คน
2	บุคคลธรรมดา	10,000,000 บาท	2 ไร่	3,000-5,000 บาท	9 ห้อง	3 แบบ	7 คน
3	นิติบุคคล	15,000,000 บาท	4 ไร่	2,000-4,500 บาท	9 ห้อง	4 แบบ	9 คน
ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน							
ลำดับ	รูปแบบธุรกิจ	เงินลงทุน	พื้นที่โครงการ	ราคาห้องพัก (ต่ำสุด-สูงสุด)	จำนวนห้อง	แบบห้องพัก	จำนวนพนักงาน
1	บุคคลธรรมดา	9,000,000 บาท	2 ไร่	2,000-2,500 บาท	12 ห้อง	1 แบบ	8 คน
2	นิติบุคคล	15,000,000 บาท	3 ไร่	2,500-4,500 บาท	16 ห้อง	2 แบบ	15 คน
3	นิติบุคคล	20,000,000 บาท	4 ไร่	1,800-4,000 บาท	26 ห้อง	4 แบบ	23 คน



ในการสัมภาษณ์เชิงลึก ผู้ประกอบการโรงแรมที่มีสถานที่ตั้งในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จำนวน 3 ราย พบว่าผู้ประกอบการไม่สามารถบอกอัตราเงินเดือนของพนักงานได้ เนื่องจากเป็นข้อมูลทางเทคนิคที่สำคัญ โดยในการกำหนดค่าจ้างจะขึ้นอยู่กับความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานของแต่ละคน แต่สามารถบอกอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่จ้างได้ คือวันละ 200 บาท ดังนั้นในการคำนวณค่าใช้จ่ายในส่วนของเงินเดือนจึงใช้อัตราค่าจ้างดังกล่าว เป็นอัตราเงินเดือนที่ประมาณการขึ้น ยกเว้นในส่วนของเงินเดือนผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ และพนักงานบัญชี ที่ จะกำหนดตามความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานตามลำดับ

เมื่อนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ โรงแรม ตามตารางที่ 4-53 มาวิเคราะห์ด้านเทคนิค จะได้ข้อมูลในการดำเนินงานของโครงการดังนี้

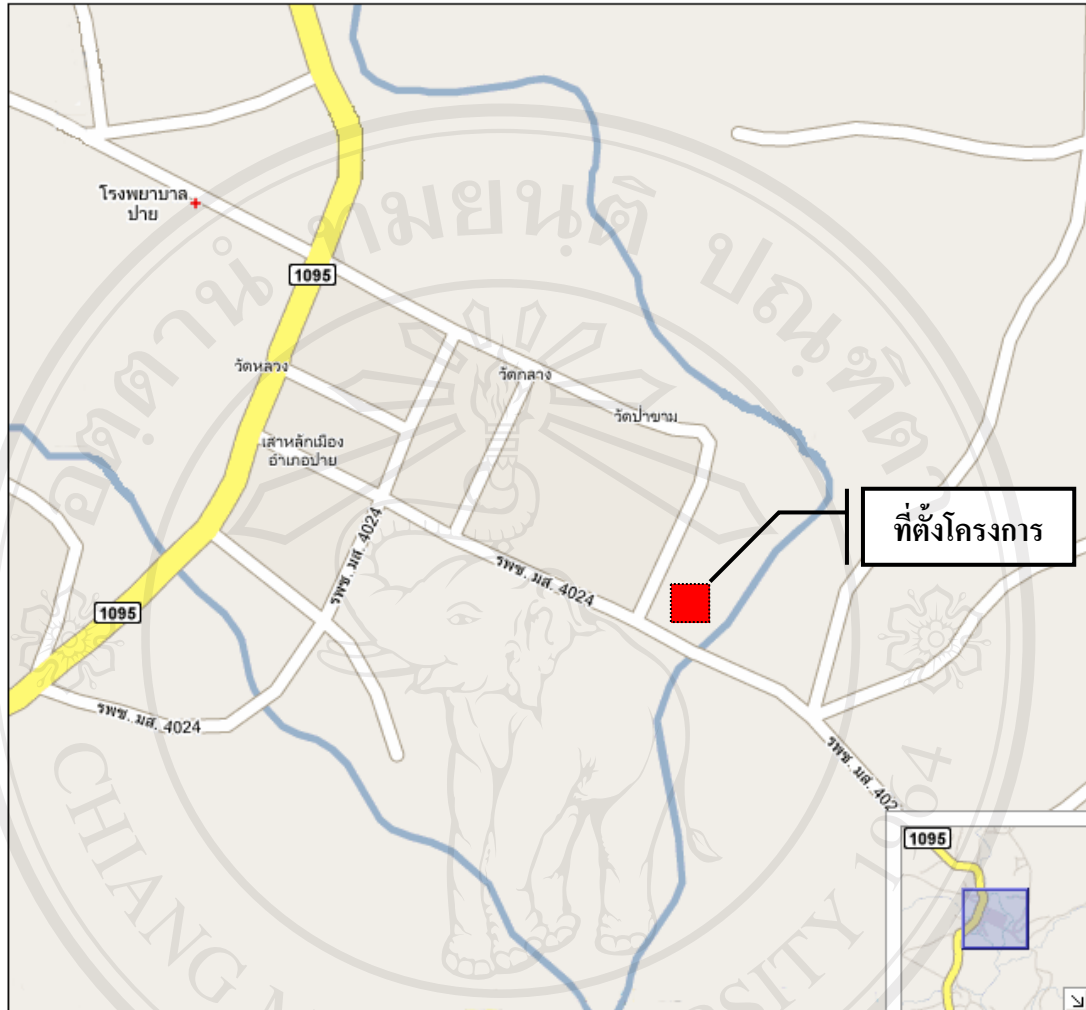
### 1. รูปแบบการดำเนินธุรกิจ

รูปแบบการดำเนินธุรกิจ โครงการธุรกิจบูติกโฮเทล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จะดำเนินงานในรูปแบบของนิติบุคคล ประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งตั้งขึ้นด้วยวิธีการระดมทุน โดยแบ่งทุนเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่า ๆ กัน เนื่องจากปัจจุบันอัตราเงินฝากของธนาคารมีอัตราค่อนข้างต่ำ เมื่อนำมาลงทุนในโครงการแล้ว จะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ากว่าการนำเงินฝากธนาคาร

### 2. พื้นที่ที่เหมาะสมในการก่อสร้าง โครงการธุรกิจบูติกโฮเทล

จากผลการตอบแบบสอบถาม เมื่อนำมาวิเคราะห์ด้านเทคนิคจะพบว่านักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีความชอบลักษณะทำเลที่ตั้งของที่พัก ที่ติดกับแม่น้ำ และใกล้ภูเขา โดยในการสำรวจสถานที่จริง ในเขตอำเภอปาย พบว่ามีพื้นที่ในตัวเมืองของอำเภอปายที่อยู่ติดกับแม่น้ำ และสามารถมองเห็นภูเขาโดยรอบ ซึ่งตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย โดยพื้นที่ดังกล่าวมีขนาด 2 ไร่ ซึ่งเห็นว่าเหมาะสมกับธุรกิจบูติกโฮเทล ที่เน้นความพอดี ไม่ใหญ่และเล็กเกินไป

สถานที่ตั้งของโครงการจะอยู่บริเวณ ถนนราษฎร์ดำรง เขตเทศบาลตำบลเวียงใต้ อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ดังที่แสดงไว้ในแผนภาพที่ 4-02



ภาพที่ 4-02 ภาพแสดงแผนที่ตั้งของโครงการธุรกิจบูติกโฮเทล ในเขตอำเภอป่าาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

### 3. การก่อสร้าง และรูปแบบในการก่อสร้าง โครงการธุรกิจบูติกโฮเทล

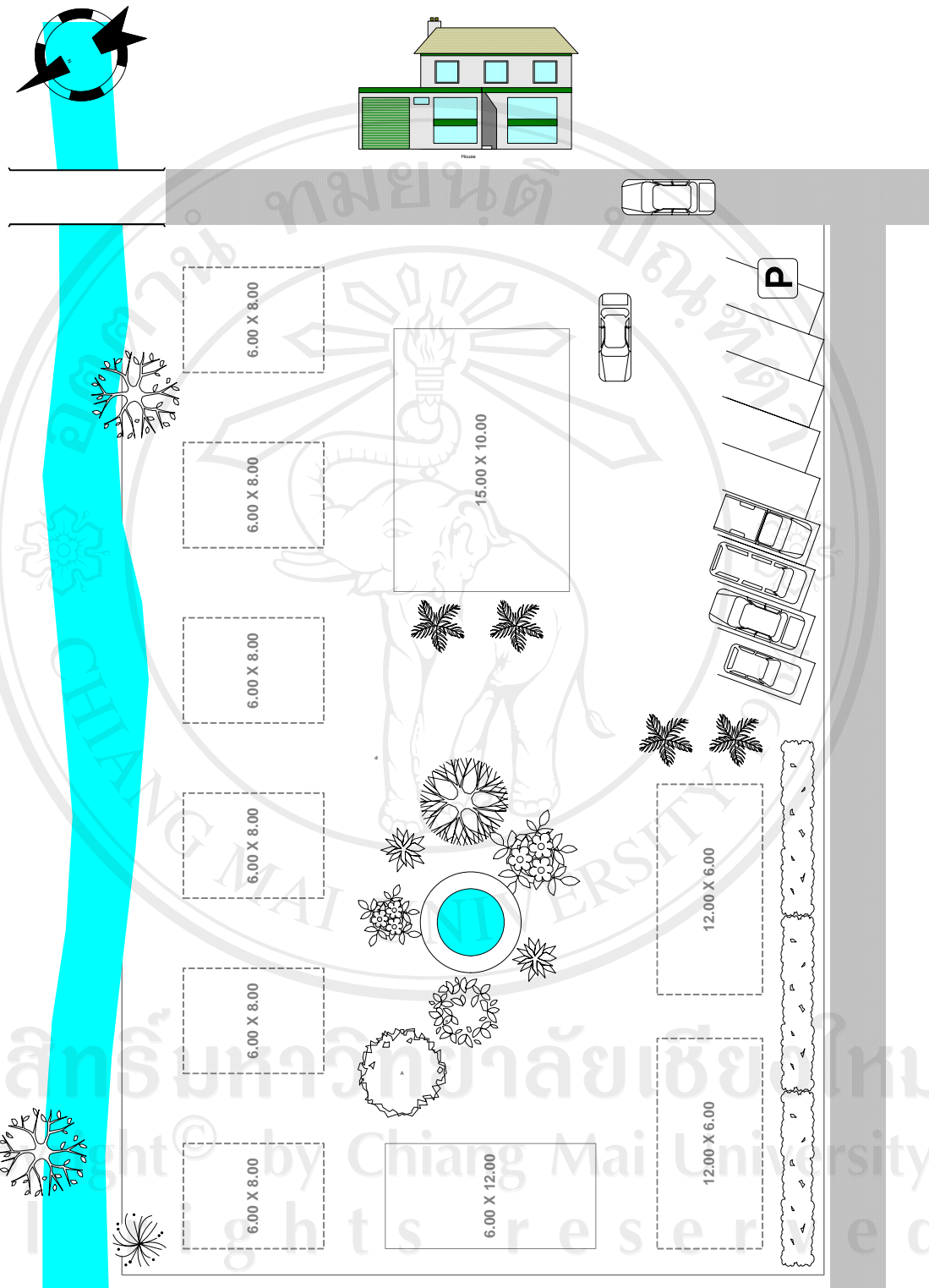
การก่อสร้าง และรูปแบบในการก่อสร้าง โครงการธุรกิจบูติกโฮเทล จะเน้นแบบเรียบง่าย ใกล้เคียงธรรมชาติ โดยบ่งบอกถึงวิถีชีวิต วัฒนธรรมท้องถิ่น ตามข้อมูลผลการตอบแบบสอบถาม แต่ใช้วัสดุที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคาที่พักระดับบูติกโฮเทล ที่เน้นสร้างความแตกต่าง เป็นเอกลักษณ์เฉพาะของแต่ละแห่ง ตามการออกแบบของสถาปนิกที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนี้

ในการก่อสร้างโครงการ จะแบ่งห้องพักออกเป็น 2 แบบ คือแบบบ้านเดี่ยว และแบบบ้านแฝด อย่างละเท่า ๆ กัน เพื่อสนองต่อความต้องการในกลุ่มของนักท่องเที่ยวที่มาพร้อมกันกับเพื่อน หรือครอบครัว ที่ต้องการพักแบบใกล้ชิดกัน หรือสำหรับคู่รัก หรือการเดินทางมาพักคนเดียว ที่ต้องการความสงบ และความเป็นส่วนตัว ประกอบกับเทคนิคในการสร้างมูลค่าความแตกต่างระหว่างราคา ในการเลือกเข้าพักรักษาห้องพักแต่ละแบบ

ในการดำเนินงานของโครงการ ปกติอาหารเช้าจะให้บริการแก่ลูกค้าในรูปแบบอเมริกัน (American Breakfast) โดยมีได้มีการคิดค่าใช้จ่ายเพิ่ม ส่วนอาหารที่ลูกค้าจะสั่งเพิ่มเติมเป็นกรณีพิเศษ ทางโครงการได้วางแผนให้บุคคลภายนอกเข้ามาเช่าสถานที่ เพื่อดำเนินการจำหน่ายอาหาร บริการซัก อบ รีด บริการนวดแผนโบราณ สปา ตามความเหมาะสม และความต้องการของลูกค้า เนื่องจากหากโครงการทำเองทั้งหมดจะไม่คุ้มค่าในการดำเนินงาน เพราะบุคคลภายนอกจะไม่เข้ามาใช้บริการ และค่อนข้างลำบากในการจัดหาพนักงาน เนื่องจากในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวซึ่งเป็นระยะสั้น ๆ จะมีลูกค้ามาก ทำให้พนักงานไม่เพียงพอในการให้บริการ แต่นอกฤดูกาลท่องเที่ยวจะมีลูกค้าน้อย ทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในส่วนนี้ไม่คุ้มกับรายได้

การก่อสร้างอาคารและตกแต่งสถานที่ จะใช้วิธีการประมูลราคา โดยให้ผู้รับเหมาเสนอราคา แล้วทำการคัดเลือกเพื่อดำเนินการจัดสร้างต่อไป ซึ่งมีผังโครงการดังแผนภาพที่ 4-03

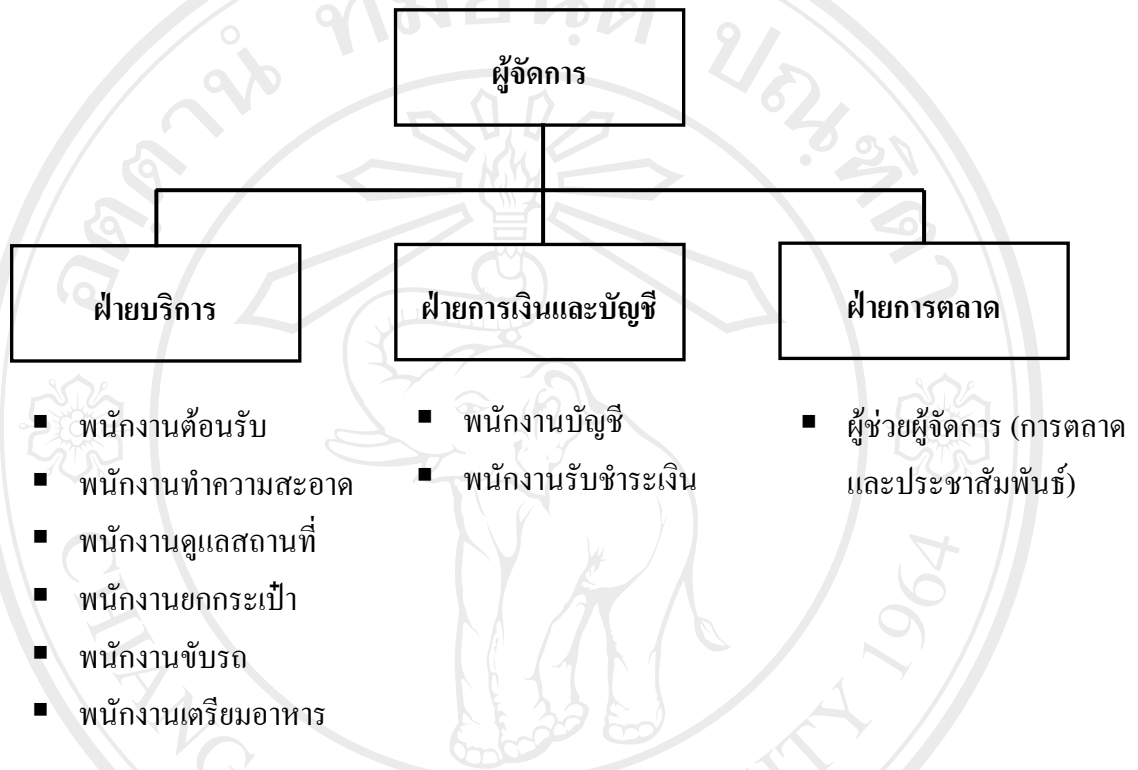
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved



ภาพที่ 4-03 ภาพแสดงการวางผังโครงการธุรกิจบูติกไฮเทค ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน

#### 4. รูปแบบการดำเนินงาน และการบริหารจัดการ

รูปแบบบริษัทจำกัด จะประกอบไปด้วย ผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการทั่วไป ส่วนโครงสร้างในการบริหารองค์กร สำหรับโครงการมีดังนี้



ภาพที่ 4-04 ภาพแสดงการจัดแผนผังองค์กรของโครงการ

#### 5. ตำแหน่งพนักงานที่ต้องการ

ผู้จัดการ	จำนวน 1 อัตรา
ผู้ช่วยผู้จัดการ (การตลาดและประชาสัมพันธ์)	จำนวน 1 อัตรา
พนักงานบัญชี	จำนวน 1 อัตรา
พนักงานรับชำระเงิน และดูแลส่วนหน้า	จำนวน 2 อัตรา
พนักงานทำความสะอาด	จำนวน 3 อัตรา
พนักงานดูแลสถานที่(จัดสวน)	จำนวน 1 อัตรา
พนักงานต้อนรับและยกกระเป๋า	จำนวน 2 อัตรา
พนักงานขับรถ	จำนวน 1 อัตรา
พนักงานเตรียมอาหาร	จำนวน 1 อัตรา

## 6. ลักษณะพนักงานที่ต้องการ

### 6.1 ผู้จัดการ

- เพศชายหรือหญิง
- วุฒิการศึกษา ระดับปริญญาตรีทางด้านการโรงแรมและการท่องเที่ยวขึ้นไป หรือเป็นผู้ได้รับวุฒิบัตรหรือมีประสบการณ์ตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนดหรือมีหนังสือรับรองว่าได้ผ่านการฝึกอบรมวิชาการบริหารจัดการโรงแรมตามหลักสูตรที่คณะกรรมการรับรอง
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาอื่นๆ
- มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547
- ว่างงานด้านการบริการ

### 6.2 ผู้ช่วยผู้จัดการ (การตลาดและประชาสัมพันธ์)

- เพศชายหรือหญิง
- วุฒิการศึกษา ระดับปริญญาตรีทางการตลาด และประชาสัมพันธ์
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาอื่นๆ
- มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547
- มีบุคลิกดี มนุษย์สัมพันธ์ที่ดี

### 6.3 พนักงานบัญชี

- เพศชายหรือหญิง
- วุฒิการศึกษา ปริญญาตรีทางการบัญชี
- มีความสามารถในการใช้คอมพิวเตอร์
- ขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

### 6.4 พนักงานรับชำระเงิน และดูแลส่วนหน้า

- เพศหญิง
- วุฒิการศึกษา ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นต้น ปีที่3 (ปวช.3) ทางด้านการบัญชีหรือการเงิน
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาอื่นๆ
- มีความสามารถในการใช้คอมพิวเตอร์
- ขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

- มีบุคลิกภาพดี
- รักงานด้านบริการ

#### 6.5 พนักงานทำความสะอาด

- เพศหญิง
- วุฒิการศึกษา ไม่จำกัดระดับ
- รักความสะอาด
- ขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

#### 6.6 พนักงานดูแลสถานที่(จัดสวน)

- เพศชาย
- วุฒิการศึกษา ไม่จำกัดระดับ
- มีประสบการณ์ในการทำงาน
- ขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

#### 6.7 พนักงานต้อนรับและยกกระเป๋า

- เพศชาย
- วุฒิการศึกษา ระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 ขึ้นไป
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาอื่นๆ
- มีบุคลิกภาพดี
- ขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

#### 6.8 พนักงานขับรถ

- เพศชาย
- วุฒิการศึกษา ระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 ขึ้นไป
- มีใบอนุญาตขับรถชนิดยนต์ สาธารณะ
- รู้จักสถานที่ และเส้นทางเดินรถในจังหวัดแม่ฮ่องสอน
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาอื่นๆ
- มีบุคลิกภาพดี
- ขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

#### 6.9 พนักงานเตรียมอาหาร

- เพศชายหรือหญิง
- วุฒิการศึกษา ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นต้น ปีที่ 3 (ปวช.3) ทางด้านคหกรรม หรือระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 ขึ้นไป ที่มีความรู้ทางด้านคหกรรม

- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาอื่นๆ
- มีบุคลิกภาพดี
- ขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

## 7. ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

### 7.1 ผู้จัดการ

วางแผนและควบคุม ในส่วนของฝ่ายบริการ ฝ่ายการเงินและบัญชี และฝ่ายการตลาด ดูแลในส่วนของการบริหารงานทั่วไป และอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่เข้าพัก

### 7.2 ผู้ช่วยผู้จัดการ (พนักงานการตลาดและประชาสัมพันธ์)

ช่วยผู้จัดการในการบริหารงานทั่วไป รับผิดชอบงานด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

### 7.3 พนักงานบัญชี

วางแผนและควบคุมในส่วนของระบบบัญชี การจัดทำบัญชี และรายงานงบการเงิน

### 7.4 พนักงานรับชำระเงิน และดูแลส่วนหน้า

ดูแลและให้บริการลูกค้าส่วนหน้า รับจองห้องพัก รับชำระเงินจากลูกค้า และจัดทำรายงานการรับเงินประจำวัน

### 7.5 พนักงานทำความสะอาด

ดูแลในส่วนของอุปกรณ์ และเครื่องใช้งานสำหรับลูกค้า ทำความสะอาดห้องพักและบริเวณโดยรอบ

### 7.6 พนักงานดูแลสถานที่(จัดสวน)

ตรวจสอบการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค ดูแลสวนหย่อม ต้นไม้ และอุปกรณ์ใช้งาน โดยรอบ

### 7.7 พนักงานต้อนรับและยกกระเป๋า

รับผิดชอบในการต้อนรับส่วนหน้าและอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และนำเครื่องสัมภาระของลูกค้าไปยังห้องพัก

### 7.8 พนักงานขับรถ

รับผิดชอบในการรับส่งลูกค้าระหว่างที่พัก และดูแลเครื่องสัมภาระของลูกค้าระหว่างการเดินทาง



### 7.9 พนักงานเตรียมอาหาร

รับผิดชอบในการเตรียมอุปกรณ์ พร้อมอาหารเช้าสำหรับลูกค้า ในรูปแบบอเมริกัน (American Breakfast) และอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในการรับประทานอาหารเช้า

### 8. การบริหารงานบุคคล

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค ในส่วนของการบริหารงานบุคคล เป็นการพิจารณาระบบการบริหารงานตามตำแหน่ง และหน้าที่ที่เหมาะสม สำหรับธุรกิจบูติกโฮเต็ล เนื่องจากงานดังกล่าวเป็นงานบริการนักท่องเที่ยว ซึ่งไม่สามารถกำหนดเวลาที่เข้าพักของนักท่องเที่ยวได้ พนักงานบางส่วนจึงจำเป็นต้องมีการสลับเวลาทำงาน และในหนึ่งสัปดาห์จะมีการสลับกันหยุด สัปดาห์ละ 1 วัน

### 4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ทางการเงิน หมายถึง การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินในด้านต่าง ๆ เป็นการประเมินรายได้ และค่าใช้จ่ายของธุรกิจบูติกโฮเต็ล เพื่อนำมาวิเคราะห์ ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ประมาณการกระแสเงินสด ตลอดโครงการ และการคำนวณผลตอบแทนจากการดำเนินงาน โดยวิธีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน สำหรับการลงทุนในธุรกิจบูติกโฮเต็ล โดยการวิเคราะห์ประกอบด้วย

#### สมมติฐานสำหรับการวิเคราะห์

1. อายุโครงการ โครงการกำหนดให้มีอายุ 20 ปี โดยมีการปรับปรุงอาคารและสถานที่เมื่อโครงการครบกำหนด 10 ปี
2. การลงทุน โครงการเป็นการก่อตั้งในนามของนิติบุคคล (บริษัทจำกัด) โดยเป็นการระดมทุนจากผู้ถือหุ้น
3. สถานที่ตั้ง สถานที่ของโครงการธุรกิจบูติกโฮเต็ล อยู่บริเวณ ถนนราษฎร์ดำรง เขตเทศบาลตำบลเวียงใต้ อำเภอป่าซาง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ซึ่งอยู่ติดกับแม่น้ำปาย สามารถมองเห็นภูเขาเหมาะแก่การลงทุนทำธุรกิจ พื้นที่ประมาณ 2 ไร่
4. ขนาดของโครงการ โครงการจะเป็นห้องพักแบบบ้านเดี่ยวจำนวน 6 หลัง หลังละ 1 ห้อง และห้องพักแบบบ้านแฝดจำนวน 3 หลัง หลังละ 2 ห้อง รวมเป็นจำนวน 12 ห้อง และส่วนที่เป็นการให้บริการพื้นที่เช่า เพื่อดำเนินการจำหน่ายอาหาร บริการซัก อบ รีด บริการนวดแผนโบราณ สปา สำหรับให้นักลคภายนอกเช่า

5. พนักงาน การจ้างแรงงาน จะมีพนักงานจำนวน 13 คน แบ่งเป็น ผู้จัดการจำนวน 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการ(การตลาดและประชาสัมพันธ์)จำนวน 1 คน พนักงานบัญชีจำนวน 1 คน พนักงานรับชำระเงินและดูแลส่วนหน้าจำนวน 2 คน พนักงานทำความสะอาดจำนวน 3 คน พนักงานดูแลสถานที่(จัดสวน)จำนวน 1 คน พนักงานต้อนรับและยกกระเป๋า จำนวน 2 คน พนักงานขับรถจำนวน 1 คน และพนักงานเตรียมอาหารจำนวน 1 คน
6. การวิเคราะห์โครงการ สำหรับการวิเคราะห์โครงการจะเปรียบเทียบความคุ้มค่าในการลงทุน กับการนำเงินฝากธนาคาร

### 1. วิเคราะห์ด้านรายรับ

#### สมมติฐานสำหรับการวิเคราะห์ด้านรายรับ

สำหรับรายได้ของธุรกิจบูติกโฮเต็ล จะมีรายได้เกิดขึ้นจาก 2 ส่วนคือ รายได้ค่าห้องพัก และรายได้ค่าบริการพื้นที่ โดยรายได้ค่าห้องพัก แบ่งเป็นห้องพักแบบบ้านเดี่ยวจำนวน 6 ห้อง และห้องพักแบบบ้านแฝดจำนวน 6 ห้อง รวมทั้งหมดเป็น 12 ห้อง ส่วนรายได้ค่าบริการพื้นที่จะเป็นในส่วนของกรให้เช่าเพื่อทำร้านอาหาร บริการซัก อบ รีด บริการนวดแผนโบราณ สปา

#### 1.1 การกำหนดอัตราการเข้าพัก

การกำหนดอัตราการเข้าพัก ในปีที่ 1 กำหนดตามอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate: O.R) ร้อยละของจำนวนห้องพักที่ขายได้ในแต่ละเดือนเทียบกับจำนวนห้องทั้งหมด ในโรงแรมและรีสอร์ท ของนักท่องเที่ยวในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2551) และอัตราการเข้าพักในปีที่ 2 – ปีที่ 20 กำหนดให้เพิ่มขึ้นตามอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยของอัตราการเข้าพักในโรงแรมและรีสอร์ท ของนักท่องเที่ยวในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ระหว่างปี 2549 เปรียบเทียบกับปี 2550 เท่ากับร้อยละ 3.54 (ข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สามารถดูรายละเอียดตามภาคผนวก ข) โดยกำหนดให้อัตราการเข้าพักสูงสุดในแต่ละเดือนอยู่ที่ร้อยละ 95 เนื่องจากเป็นอัตราสูงสุดในการรองรับนักท่องเที่ยวของธุรกิจโรงแรม (จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรม ในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2550 ) โดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 4-54 ถึง ตารางที่ 4-55 ดังนี้

ตารางที่ 4-54 แสดงอัตราการเข้าพักรักษา ปีที่ 1 – ปีที่ 10

ปี	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	เฉลี่ย
ปีที่ 1	84.44	57.06	21.64	34.85	25.10	28.00	13.81	33.14	45.66	9.90	64.38	72.67	40.89
ปีที่ 2	87.43	59.08	22.41	36.08	25.99	28.99	14.30	34.31	47.28	10.25	66.66	75.24	42.33
ปีที่ 3	90.52	61.17	23.20	37.36	26.91	30.02	14.81	35.53	48.95	10.61	69.02	77.91	43.83
ปีที่ 4	93.73	63.34	24.02	38.68	27.86	31.08	15.33	36.79	50.68	10.99	71.46	80.66	45.39
ปีที่ 5	95.00	65.58	24.87	40.05	28.85	32.18	15.87	38.09	52.48	11.38	73.99	83.52	46.82
ปีที่ 6	95.00	67.90	25.75	41.47	29.87	33.32	16.43	39.44	54.33	11.78	76.61	86.48	48.20
ปีที่ 7	95.00	70.30	26.66	42.94	30.93	34.50	17.02	40.83	56.26	12.20	79.32	89.54	49.62
ปีที่ 8	95.00	72.79	27.61	44.46	32.02	35.72	17.62	42.28	58.25	12.63	82.13	92.71	51.10
ปีที่ 9	95.00	75.37	28.58	46.03	33.15	36.98	18.24	43.77	60.31	13.08	85.04	95.00	52.55
ปีที่ 10	95.00	78.04	29.60	47.66	34.33	38.29	18.89	45.32	62.45	13.54	88.05	95.00	53.85

ตารางที่ 4-55 แสดงอัตราการเข้าพักรักษา ปีที่ 11 – ปีที่ 20

ปี	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	เฉลี่ย
ปีที่ 11	95.00	80.80	30.64	49.35	35.54	39.65	19.56	46.93	64.66	14.02	91.17	95.00	55.19
ปีที่ 12	95.00	83.66	31.73	51.10	36.80	41.05	20.25	48.59	66.95	14.52	94.39	95.00	56.59
ปีที่ 13	95.00	86.62	32.85	52.91	38.10	42.51	20.96	50.31	69.32	15.03	95.00	95.00	57.80
ปีที่ 14	95.00	89.69	34.01	54.78	39.45	44.01	21.71	52.09	71.77	15.56	95.00	95.00	59.01
ปีที่ 15	95.00	92.86	35.22	56.72	40.85	45.57	22.48	53.93	74.31	16.11	95.00	95.00	60.25
ปีที่ 16	95.00	95.00	36.47	58.73	42.30	47.18	23.27	55.84	76.94	16.68	95.00	95.00	61.45
ปีที่ 17	95.00	95.00	37.76	60.80	43.79	48.85	24.09	57.82	79.66	17.27	95.00	95.00	62.50
ปีที่ 18	95.00	95.00	39.09	62.96	45.34	50.58	24.95	59.87	82.48	17.88	95.00	95.00	63.60
ปีที่ 19	95.00	95.00	40.48	65.19	46.95	52.37	25.83	61.99	85.40	18.52	95.00	95.00	64.73
ปีที่ 20	95.00	95.00	41.91	67.49	48.61	54.23	26.75	64.18	88.43	19.17	95.00	95.00	65.90

## 1.2 ประมาณการรายได้ค่าที่พักและค่าบริการพื้นที่

### 1.2.1 ประมาณการรายได้ค่าที่พัก

ราคาที่พักของธุรกิจบูติกโฮเต็ล โดยปกติจะมีราคาสูงกว่าโรงแรมทั่วไป เนื่องจากมีการลงทุนสูงในการก่อสร้าง และการตกแต่งของธุรกิจ เพื่อสร้างความแตกต่าง โดยในการกำหนดราคา จะกำหนดเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) และช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season) มีรายละเอียดดังนี้

ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) เดือนพฤศจิกายน ถึงเดือนกุมภาพันธ์

- ราคาห้องพักแบบ บ้านเดี่ยว ราคาห้องละ 4,000 บาท ต่อคืน
- ราคาห้องพักแบบ บ้านแฝด ราคาห้องละ 3,000 บาท ต่อคืน

ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season) เดือนมีนาคม ถึงเดือนตุลาคม

- ราคาห้องพักแบบ บ้านเดี่ยว ราคาห้องละ 3,000 บาท ต่อคืน
- ราคาห้องพักแบบ บ้านแฝด ราคาห้องละ 2,000 บาท ต่อคืน

การกำหนดราคาห้องพัก กำหนดตามผลสรุปของข้อมูลแบบสอบถามนักท่องเที่ยว และความเหมาะสมของธุรกิจบูติกโฮเต็ล โดยราคาห้องพักจะรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7 และค่าธรรมเนียมบำรุงองค์การบริหารส่วนจังหวัด ร้อยละ 2 ตามที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดแม่ฮ่องสอน ประกาศใช้

ในปีที่ 1 กำหนดราคาห้องพักตามอัตราดังกล่าวข้างต้น ส่วนปีที่ 2 ถึงปีที่ 20 กำหนดให้เพิ่มราคาค่าห้องพักทุกปี โดยให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2551) ซึ่งเป็นการประมาณการ การเพิ่มขึ้นของราคาค่าห้องพัก โดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 4-56 ถึงตารางที่ 4-59 ดังนี้

ตารางที่ 4-56 แสดงรายละเอียดรายได้ค่าห้องพักสุทธิแบบบ้านเดี่ยว ปีที่ 1 – ปีที่ 10

ปี	ราคาห้องพัก		จำนวนภาษีมูลค่าเพิ่ม		ค่าธรรมเนียมบำรุง องค์การบริหารส่วนจังหวัด		รายได้ค่าห้องพักสุทธิ	
	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว
ปีที่ 1	4,000.00	3,000.00	256.88	192.66	73.39	55.05	3,669.72	2,752.29
ปีที่ 2	4,160.00	3,120.00	267.16	200.37	76.33	57.25	3,816.51	2,862.39
ปีที่ 3	4,326.40	3,244.80	277.84	208.38	79.38	59.54	3,969.17	2,976.88
ปีที่ 4	4,499.46	3,374.59	288.96	216.72	82.56	61.92	4,127.94	3,095.96
ปีที่ 5	4,679.43	3,509.58	300.51	225.39	85.86	64.40	4,293.06	3,219.79
ปีที่ 6	4,866.61	3,649.96	312.53	234.40	89.30	66.97	4,464.78	3,348.59
ปีที่ 7	5,061.28	3,795.96	325.04	243.78	92.87	69.65	4,643.37	3,482.53
ปีที่ 8	5,263.73	3,947.80	338.04	253.53	96.58	72.44	4,829.11	3,621.83
ปีที่ 9	5,474.28	4,105.71	351.56	263.67	100.45	75.33	5,022.27	3,766.70
ปีที่ 10	5,693.25	4,269.94	365.62	274.22	104.46	78.35	5,223.16	3,917.37

ตารางที่ 4-57 แสดงรายละเอียดรายได้ค่าห้องพักสุทธิแบบบ้านเดี่ยว ปีที่ 11 – ปีที่ 20

ปี	ราคาห้องพัก		จำนวนภาษีมูลค่าเพิ่ม		ค่าธรรมเนียมบำรุง องค์การบริหารส่วนจังหวัด		รายได้ค่าห้องพักสุทธิ	
	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว
ปีที่ 11	5,920.98	4,440.73	380.25	285.18	108.64	81.48	5,432.09	4,074.07
ปีที่ 12	6,157.82	4,618.36	395.46	296.59	112.99	84.74	5,649.37	4,237.03
ปีที่ 13	6,404.13	4,803.10	411.27	308.46	117.51	88.13	5,875.35	4,406.51
ปีที่ 14	6,660.29	4,995.22	427.73	320.79	122.21	91.66	6,110.36	4,582.77
ปีที่ 15	6,926.71	5,195.03	444.83	333.63	127.10	95.32	6,354.78	4,766.08
ปีที่ 16	7,203.77	5,402.83	462.63	346.97	132.18	99.13	6,608.97	4,956.73
ปีที่ 17	7,491.92	5,618.94	481.13	360.85	137.47	103.10	6,873.33	5,154.99
ปีที่ 18	7,791.60	5,843.70	500.38	375.28	142.97	107.22	7,148.26	5,361.19
ปีที่ 19	8,103.27	6,077.45	520.39	390.29	148.68	111.51	7,434.19	5,575.64
ปีที่ 20	8,427.40	6,320.55	541.21	405.91	154.63	115.97	7,731.56	5,798.67

ตารางที่ 4-58 แสดงรายละเอียดรายได้ค่าห้องพักสุทธิตามแบบบ้านแฝด ปีที่ 1 – ปีที่ 10

ปี	ราคาห้องพัก		จำนวนภาษีมูลค่าเพิ่ม		ค่าธรรมเนียมบำรุง องค์การบริหารส่วนจังหวัด		รายได้ค่าห้องพักสุทธิ	
	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว
ปีที่ 1	3,000.00	2,000.00	192.66	128.44	55.05	36.70	2,752.29	1,834.86
ปีที่ 2	3,120.00	2,080.00	200.37	133.58	57.25	38.17	2,862.39	1,908.26
ปีที่ 3	3,244.80	2,163.20	208.38	138.92	59.54	39.69	2,976.88	1,984.59
ปีที่ 4	3,374.59	2,249.73	216.72	144.48	61.92	41.28	3,095.96	2,063.97
ปีที่ 5	3,509.58	2,339.72	225.39	150.26	64.40	42.93	3,219.79	2,146.53
ปีที่ 6	3,649.96	2,433.31	234.40	156.27	66.97	44.65	3,348.59	2,232.39
ปีที่ 7	3,795.96	2,530.64	243.78	162.52	69.65	46.43	3,482.53	2,321.69
ปีที่ 8	3,947.80	2,631.86	253.53	169.02	72.44	48.29	3,621.83	2,414.55
ปีที่ 9	4,105.71	2,737.14	263.67	175.78	75.33	50.22	3,766.70	2,511.14
ปีที่ 10	4,269.94	2,846.62	274.22	182.81	78.35	52.23	3,917.37	2,611.58



ตารางที่ 4-59 แสดงรายละเอียดรายได้ค่าห้องพักสุทธิตามแบบบ้านแฝด ปีที่ 11 – ปีที่ 20

ปี	ราคาห้องพัก		จำนวนภาษีมูลค่าเพิ่ม		ค่าธรรมเนียมบำรุง องค์การบริหารส่วนจังหวัด		รายได้ค่าห้องพักสุทธิ	
	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว	ในฤดูกาล ท่องเที่ยว	นอกฤดูกาล ท่องเที่ยว
ปีที่ 11	4,440.73	2,960.49	285.18	190.12	81.48	54.32	4,074.07	2,716.04
ปีที่ 12	4,618.36	3,078.91	296.59	197.73	84.74	56.49	4,237.03	2,824.69
ปีที่ 13	4,803.10	3,202.06	308.46	205.64	88.13	58.75	4,406.51	2,937.67
ปีที่ 14	4,995.22	3,330.15	320.79	213.86	91.66	61.10	4,582.77	3,055.18
ปีที่ 15	5,195.03	3,463.35	333.63	222.42	95.32	63.55	4,766.08	3,177.39
ปีที่ 16	5,402.83	3,601.89	346.97	231.31	99.13	66.09	4,956.73	3,304.48
ปีที่ 17	5,618.94	3,745.96	360.85	240.57	103.10	68.73	5,154.99	3,436.66
ปีที่ 18	5,843.70	3,895.80	375.28	250.19	107.22	71.48	5,361.19	3,574.13
ปีที่ 19	6,077.45	4,051.63	390.29	260.20	111.51	74.34	5,575.64	3,717.09
ปีที่ 20	6,320.55	4,213.70	405.91	270.60	115.97	77.32	5,798.67	3,865.78

### 1.2.2 ประมาณการรายได้ค่าบริการพื้นที่

ประมาณการรายได้ค่าบริการพื้นที่ ในปีที่ 1 กำหนดให้อยู่ที่อัตราเดือนละ 15,000 บาท ตามสัดส่วนพื้นที่ที่ให้บริการ (จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมในอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2550) และกำหนดให้เพิ่มราคาค่าบริการในทุก ๆ 5 ปี โดยให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2551) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4-60 ข้อมูลรายได้ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี

ปี	ค่าบริการพื้นที่ต่อเดือน	ค่าบริการพื้นที่ต่อปี
ปีที่ 1 - 5	15,000.00	180,000.00
ปีที่ 6 - 10	18,000.00	216,000.00
ปีที่ 11 - 15	21,600.00	259,200.00
ปีที่ 16 - 20	25,920.00	311,040.00

### 1.2.3 วิธีการคำนวณหารายรับในแต่ละปี

การคำนวณหาจำนวนห้องที่จำหน่ายได้ในปีที่ 1 โดยการนำจำนวนห้องพักแต่ละแบบ คูณกับจำนวนวันในแต่ละเดือน คูณกับอัตราการเข้าพัก (จากตารางที่ 4-54) จะได้จำนวนห้องพักที่จำหน่ายได้แต่ละแบบ มีรายละเอียดตามตารางที่ 4-61 ดังนี้

ตารางที่ 4-61 ข้อมูลห้องพักและจำนวนห้องพักที่จำหน่ายได้ในปีที่ 1

เดือน	จำนวนห้องพักแบบ		จำนวนวัน แต่ละเดือน	อัตรา การเข้าพัก (ร้อยละ)	จำนวนห้องพัก ที่จำหน่ายแบบ	
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด
มกราคม	6	6	31	84.44	158	158
กุมภาพันธ์	6	6	28	57.06	96	96
มีนาคม	6	6	31	21.64	41	41
เมษายน	6	6	30	34.85	63	63
พฤษภาคม	6	6	31	25.10	47	47
มิถุนายน	6	6	30	28.00	51	51
กรกฎาคม	6	6	31	13.81	26	26
สิงหาคม	6	6	31	33.14	62	62
กันยายน	6	6	30	45.66	83	83
ตุลาคม	6	6	31	9.90	19	19
พฤศจิกายน	6	6	30	64.38	116	116
ธันวาคม	6	6	31	72.67	136	136
รวม	72	72	365		898	898

การคำนวณหารายได้ของห้องพักที่จำหน่ายได้ในปีที่ 1 โดยการนำจำนวนห้องพักที่จำหน่ายได้แต่ละแบบ(จากตารางที่ 4-61) คูณกับรายละเอียดราคาห้องพักสุทธิ (จากตารางที่ 4-56 และตารางที่ 4-58) จะได้ว่ารายได้จากห้องพักแต่ละแบบ มีรายละเอียดตามตารางที่ 4-62 ดังนี้

ตารางที่ 4-62 ข้อมูลรายได้ของห้องพักที่จำหน่ายได้ในปีที่ 1

เดือน	จำนวนห้องพักที่จำหน่ายแบบ		ราคาห้องพักสุทธิแบบ		รายได้จากห้องพักแบบ	
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด
มกราคม	158	158	3,669.72	2,752.29	579,816.51	434,862.39
กุมภาพันธ์	96	96	3,669.72	2,752.29	352,293.58	264,220.18
มีนาคม	41	41	2,752.29	1,834.86	112,844.04	75,229.36
เมษายน	63	63	2,752.29	1,834.86	173,394.50	115,596.33
พฤษภาคม	47	47	2,752.29	1,834.86	129,357.80	86,238.53
มิถุนายน	51	51	2,752.29	1,834.86	140,366.97	93,577.98
กรกฎาคม	26	26	2,752.29	1,834.86	71,559.63	47,706.42
สิงหาคม	62	62	2,752.29	1,834.86	170,642.20	113,761.47
กันยายน	83	83	2,752.29	1,834.86	228,440.37	152,293.58
ตุลาคม	19	19	2,752.29	1,834.86	52,293.58	34,862.39
พฤศจิกายน	116	116	3,669.72	2,752.29	425,688.07	319,266.06
ธันวาคม	136	136	3,669.72	2,752.29	499,082.57	374,311.93
<b>รวม</b>	<b>898</b>	<b>898</b>			<b>2,935,779.82</b>	<b>2,111,926.61</b>

การคำนวณหารายได้รวมในปีที่ 1 โดยการนำรายได้จากห้องพักแต่ละแบบมารวมกัน (จากตารางที่ 4-62) บวกกับรายได้ค่าบริการพื้นที่ (จากตารางที่ 4-60) จะได้รายได้รวมในปีที่ 1 มีรายละเอียดตามตารางที่ 4-63 ดังนี้

ตารางที่ 4-63 ข้อมูลรายได้รวมในปีที่ 1

เดือน	รายได้จากห้องพักแบบ		รายได้ค่า ห้องพักรวม	รายได้ค่า บริการพื้นที่	รวม รายได้
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด			
มกราคม	579,816.51	434,862.39	1,014,678.90	15,000.00	1,029,678.90
กุมภาพันธ์	352,293.58	264,220.18	616,513.76	15,000.00	631,513.76
มีนาคม	112,844.04	75,229.36	188,073.39	15,000.00	203,073.39
เมษายน	173,394.50	115,596.33	288,990.83	15,000.00	303,990.83
พฤษภาคม	129,357.80	86,238.53	215,596.33	15,000.00	230,596.33
มิถุนายน	140,366.97	93,577.98	233,944.95	15,000.00	248,944.95
กรกฎาคม	71,559.63	47,706.42	119,266.06	15,000.00	134,266.06
สิงหาคม	170,642.20	113,761.47	284,403.67	15,000.00	299,403.67
กันยายน	228,440.37	152,293.58	380,733.94	15,000.00	395,733.94
ตุลาคม	52,293.58	34,862.39	87,155.96	15,000.00	102,155.96
พฤศจิกายน	425,688.07	319,266.06	744,954.13	15,000.00	759,954.13
ธันวาคม	499,082.57	374,311.93	873,394.50	15,000.00	888,394.50
<b>รวม</b>	<b>2,935,779.82</b>	<b>2,111,926.61</b>	<b>5,047,706.42</b>	<b>180,000.00</b>	<b>5,227,706.42</b>

จากตารางที่ 4-61 พบว่าในปีที่ 1 มีรายได้ค่าห้องพักจำนวน 5,047,706.42 บาท และรายได้ค่าบริการพื้นที่จำนวน 180,000.00 บาท รวมมีรายได้ในปีที่ 1 จำนวน 5,227,706.42 บาท

#### 1.2.4 รายรับของโครงการ

การคำนวณหารายได้ในปีที่ 2 ถึงปีที่ 20 ใช้วิธีการคำนวณเช่นเดียวกันกับ ตารางที่ 4-60 ถึง 4-63 จะได้รายได้รวมทั้งโครงการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 20 มีรายละเอียดตามตารางที่ 4-64 ดังนี้

ตารางที่ 4-64 ข้อมูลรายรับของโครงการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 20

ปี	รายได้ค่าห้องพัก	รายได้ค่าบริการพื้นที่	รวม
ปีที่ 1	5,047,706.42	180,000.00	5,227,706.42
ปีที่ 2	5,429,944.95	180,000.00	5,609,944.95
ปีที่ 3	5,858,501.28	180,000.00	6,038,501.28
ปีที่ 4	6,299,238.40	180,000.00	6,479,238.40
ปีที่ 5	6,757,274.76	180,000.00	6,937,274.76
ปีที่ 6	7,207,273.20	216,000.00	7,423,273.20
ปีที่ 7	7,721,928.54	216,000.00	7,937,928.54
ปีที่ 8	8,260,188.29	216,000.00	8,476,188.29
ปีที่ 9	8,820,364.75	216,000.00	9,036,364.75
ปีที่ 10	9,388,634.80	216,000.00	9,604,634.80
ปีที่ 11	9,988,253.87	259,200.00	10,247,453.87
ปีที่ 12	10,613,758.93	259,200.00	10,872,958.93
ปีที่ 13	11,246,884.13	259,200.00	11,506,084.13
ปีที่ 14	11,918,260.10	259,200.00	12,177,460.10
ปีที่ 15	12,628,528.52	259,200.00	12,887,728.52
ปีที่ 16	13,350,113.33	311,040.00	13,661,153.33
ปีที่ 17	14,090,317.63	311,040.00	14,401,357.63
ปีที่ 18	14,877,313.42	311,040.00	15,188,353.42
ปีที่ 19	15,704,724.36	311,040.00	16,015,764.36
ปีที่ 20	16,564,860.04	311,040.00	16,875,900.04
<b>รวม</b>	<b>201,774,069.71</b>	<b>4,831,200.00</b>	<b>206,605,269.71</b>

## 2. วิเคราะห์ด้านรายจ่าย

### 2.1 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินขนาด 2 ไร่ มูลค่า 2,000,000 บาท

บริเวณถนนราษฎร์ดำรง เขตเทศบาลตำบลเวียงใต้ อำเภอป่าฝาง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ราคาประเมินไร่ละ 400,000 บาท ข้อมูลจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ.2547-2550 (สำนักประเมินทรัพย์สิน, 2546) ราคาตลาดไร่ละ 1,000,000 บาท รวมมูลค่า 2,000,000 บาท ( $1,000,000 \times 2 = 2,000,000$ ) (จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานที่ดินสำนักงานที่ดิน อำเภอป่าฝาง จังหวัดแม่ฮ่องสอน เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2550)

- ค่าปรับปรุงที่ดินจำนวน 2 ไร่ มูลค่า 500,000 บาท

ในส่วนของโครงการ จะเป็นการปรับปรุงที่ดินให้สูงเพิ่มขึ้น 0.5 เมตร เพื่อให้พร้อมใช้งานในการก่อสร้างที่พัก ราคาถมที่ดินราคาไร่ละ 250,000 บาท จำนวน 2 ไร่ ( $250,000 \times 2 = 500,000$ ) (จากการสัมภาษณ์ร้านจำหน่ายวัสดุก่อสร้างในอำเภอป่าฝาง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2550)

- ค่าก่อสร้างที่พัก แบบบ้านเดี่ยว จำนวน 6 หลัง(6 ห้อง) มูลค่า 3,686,400 บาท

ลักษณะบ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว พื้นที่หลังละ 6x8 เมตร(48 ตารางเมตร) ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2550 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ราคาก่อสร้างระดับสูงตารางเมตรละ 12,800 บาท (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2550) มูลค่าก่อสร้างหลังละ 614,400 บาท ( $48 \times 12,800 = 614,400$ ) จำนวน 6 หลัง มูลค่า 3,686,400 บาท ( $614,400 \times 6 = 3,686,400$ )

- ค่าก่อสร้างที่พัก แบบบ้านแฝด จำนวน 3 หลัง(6 ห้อง) มูลค่า 2,440,800 บาท

ลักษณะบ้านแฝดตึกชั้นเดียว พื้นที่หลังละ 6x12 เมตร(72 ตารางเมตร) ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2550 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ราคาก่อสร้างระดับสูงตารางเมตรละ 11,300 บาท (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2550) มูลค่าก่อสร้างหลังละ 813,600 บาท ( $72 \times 11,300 = 813,600$ ) จำนวน 3 หลัง มูลค่า 2,440,800 บาท ( $813,600 \times 3 = 2,440,800$ )

- ค่าก่อสร้างห้องรับรอง และห้องอาหาร จำนวน 1 หลัง มูลค่า 1,515,000 บาท  
ลักษณะบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ พื้นที่ 10x15 เมตร (150 ตารางเมตร) ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2550 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ราคาก่อสร้างระดับสูงตารางเมตรละ 10,100 บาท (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2550) ก่อสร้างจำนวน 1 หลัง มูลค่า 1,515,000 บาท ( $150 \times 10,100 = 1,515,000$ )

- ค่าระบบสาธารณูปโภค มูลค่า 764,220 บาท  
ประมาณการค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 10 ของค่าก่อสร้างอาคาร รวมมูลค่า 764,220 บาท ( $((3,686,400+2,440,800+1,515,000) \times 10\% = 764,220$ )

- ค่าตกแต่งสถานที่และสวน มูลค่า 2,000,000 บาท  
ลักษณะการตกแต่งสถานที่และสวน ภายในบริเวณโครงการพื้นที่ขนาด 2 ไร่ จะทำการก่อสร้างهماจ่ายตามงบประมาณที่กำหนด โดยกำหนดงบประมาณอยู่ที่ไร่ละ 1,000,000 บาท จำนวน 2 ไร่ รวม 2,000,000 บาท ( $1,000,000 \times 2 = 2,000,000$ )

- ค่าตกแต่งห้องพักและอุปกรณ์อื่น ๆ มูลค่า 1,926,000 บาท

รายละเอียดค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่น ๆ แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ

1. ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี ราคาชุดละ 145,000 บาท จำนวน 12 ชุด จำนวน 1,740,000 บาท
2. ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี ราคาชุดละ 15,500 บาท จำนวน 12 ชุด จำนวน 186,000 บาท

ค่าตกแต่งห้องพักและอุปกรณ์อื่น ๆ รวมราคาชุดละ 160,500 บาท จำนวน 12 ชุด จำนวน 1,926,000 บาท ( $160,500 \times 12 = 1,926,000$ ) ตามตารางที่ 4-65



ตารางที่ 4-65 ข้อมูลค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่น ๆ

รายการ	อายุการใช้งาน	มูลค่า
เครื่องปรับอากาศ	10 ปี	25,000.00
โทรทัศน์	10 ปี	25,000.00
ตู้เย็น	10 ปี	5,000.00
เครื่องทำน้ำอุ่น	10 ปี	10,000.00
ชุดที่นอน	10 ปี	20,000.00
ชุดเฟอร์นิเจอร์ (ตู้ โต๊ะ เก้าอี้ ฯลฯ)	10 ปี	60,000.00
<b>รวม ส่วนอายุการใช้งาน 10 ปี</b>		<b>145,000.00</b>
รายการ	อายุการใช้งาน	มูลค่า
ชุดเครื่องนอน	5 ปี	10,000.00
โทรทัศน์	5 ปี	1,500.00
คอมไฟ	5 ปี	4,000.00
<b>รวม ส่วนอายุการใช้งาน 5 ปี</b>		<b>15,500.00</b>
<b>รวม ค่าตกแต่งและอุปกรณ์อื่น ๆ</b>		<b>160,500.00</b>

ที่มา : สํารวจราคาจากผู้ประกอบการจําหน่ายในจังหวัดเชียงใหม่ ณ ตุลาคม 2550

- ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ มูลค่า 1,055,000.00 บาท  
รายละเอียดค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ
  1. ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี รวมจำนวน 855,000 บาท
  2. ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี รวมจำนวน 200,000 บาท

- ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ รวมมูลค่า 1,055,000 บาท  
รายละเอียด ตามตารางที่ 4-66

ตารางที่ 4-66 ข้อมูลค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ

รายการ	อายุใช้งาน	จำนวน	มูลค่า	รวม
อุปกรณ์ครัว	10 ปี	1 ชุด	300,000.00	300,000.00
เครื่องล้างจาน แก้ว	10 ปี	1 ชุด	120,000.00	120,000.00
ชุดอุปกรณ์อุ่นอาหาร	10 ปี	1 ชุด	100,000.00	100,000.00
ตู้แช่	10 ปี	1 ตู้	50,000.00	50,000.00
ชุดเฟอร์นิเจอร์โต๊ะปี่	10 ปี	2 ชุด	30,000.00	60,000.00
ชุดเฟอร์นิเจอร์ห้องอาหาร(โต๊ะ เก้าอี้ ฯลฯ)	10 ปี	15 ชุด	15,000.00	225,000.00
<b>รวม ส่วนอายุการใช้งาน 10 ปี</b>				<b>855,000.00</b>
รายการ	อายุใช้งาน	จำนวน	มูลค่า	รวม
ชุดจาน ชาม แก้ว	5 ปี	50 ชุด	3,000.00	150,000.00
คอมพิวเตอร์	5 ปี	2 ชุด	25,000.00	50,000.00
<b>รวม ส่วนอายุการใช้งาน 5 ปี</b>				<b>200,000.00</b>
<b>รวม ค่าตกแต่งและอุปกรณ์อื่น ๆ</b>				<b>1,055,000.00</b>

ที่มา : สํารวจราคาจากผู้ประกอบการจําหน่ายในจังหวัดเชียงใหม่ ณ ตุลาคม 2550

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการก่อสร้าง จำนวน 794,371 บาท  
ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 5 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุน 794,371 บาท ( $15,887,420 \times 5\% = 794,371$ )

- ยานพาหนะ มูลค่า 1,300,000 บาท  
ลักษณะยานพาหนะเป็นรถตู้โดยสาร 10 ที่นั่ง ใช้รับส่งนักท่องเที่ยวที่เข้าพัก รวมอุปกรณ์ตกแต่งรถยนต์ และอำนวยความสะดวก

สรุปค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ  
ตารางที่ 4-67 ข้อมูลค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	มูลค่า
ค่าที่ดิน	2,000,000.00
ค่าปรับปรุงที่ดิน	500,000.00
ค่าก่อสร้างที่พัก แบบบ้านเดี่ยว	3,686,400.00
ค่าก่อสร้างที่พัก แบบบ้านแฝด	2,440,800.00
ค่าก่อสร้างห้องรับรอง และห้องอาหาร	1,515,000.00
ค่าระบบสาธารณูปโภค	764,220.00
ค่าตกแต่งสถานที่ และสวน	2,000,000.00
ค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่นๆ (ส่วนอายุการใช้งาน 10 ปี)	1,740,000.00
ค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่นๆ (ส่วนอายุการใช้งาน 5 ปี)	186,000.00
ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ (ส่วนอายุการใช้งาน 10 ปี)	855,000.00
ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ (ส่วนอายุการใช้งาน 5 ปี)	200,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการก่อสร้าง	794,371.00
ยานพาหนะ	1,300,000.00
<b>รวม</b>	<b>17,981,791.00</b>

## 2.2 สมมติฐานสำหรับการวิเคราะห์ด้านรายจ่าย

- การคิดค่าเสื่อมราคาเป็นแบบเส้นตรง 20 ปี ไม่มีมูลค่าซาก สำหรับสินทรัพย์ประเภทอาคาร
  - การคิดค่าเสื่อมราคาเป็นแบบเส้นตรง 10 ปี ไม่มีมูลค่าซาก สำหรับสินทรัพย์ประเภทอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง ที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี รวมถึงยานพาหนะ และระบบสาธารณูปโภค
  - การคิดค่าเสื่อมราคาเป็นแบบเส้นตรง 5 ปี ไม่มีมูลค่าซาก สำหรับสินทรัพย์ประเภทอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง ในส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี
  - ในส่วนของอาคาร กำหนดให้มีการปรับปรุงอาคาร ในปีที่ 11 โดยเป็นการปรับปรุงทั้งภายในและภายนอกอาคาร ให้มีสภาพที่สวยและดีกว่าเดิม การคิดค่าเสื่อมราคาเป็นแบบเส้นตรง 10 ปี ไม่มีมูลค่าซาก

- ในส่วนของอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี กำหนดให้มีการปรับปรุงเพิ่มเติม ในปีที่ 11 โดยมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่ ให้คำนวณเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยสำหรับระยะเวลา 10 ปี
  - ในส่วนของยานพาหนะ กำหนดให้มีการซื้อใหม่ ในปีที่ 11 โดยมูลค่าที่ซื้อใหม่ ให้คำนวณเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยสำหรับระยะเวลา 10 ปี
  - ในส่วนของอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง ห้องพัก ห้องรับรอง ห้องอาหาร ในส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี กำหนดให้มีการซื้อและปรับปรุงเพิ่มเติม ในปีที่ 6 ปีที่ 11 และปีที่ 16 โดยมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่ ให้คำนวณเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยสำหรับระยะเวลา 5 ปี 10 ปี และ 15 ปี ตามลำดับ
  - ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน จำนวนร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าที่พักและค่าบริการพื้นที่
  - ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีไว้สำหรับบริการลูกค้า กำหนดให้มีอัตราส่วนร้อยละ 10 ของรายได้ค่าห้องพักที่ขายได้ และเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในแต่ละปี
  - ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป จำพวกสบู่ แปรงฟัน ยาสีฟัน แชมพู ครีมนวดผม กระจกยา ขำระ และของใช้เบ็ดเตล็ด สำหรับลูกค้า กำหนดให้มีอัตราส่วนร้อยละ 5 ของรายได้ค่าห้องพักที่ขายได้ และเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในแต่ละปี
  - ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด กำหนดให้มีอัตราร้อยละ 5 ของรายได้รวม และเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในแต่ละปี
  - กำหนดให้กิจการมีค่าใช้จ่ายคงที่จำพวก น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ คงที่ เดือนละ 21,000 บาท โดยคำนวณจากการใช้น้ำประปาเพื่อทำกิจกรรมประจำวันจำนวน 200,000 ลิตร ราคาลิตรละ 0.01 บาท ค่าไฟฟ้าจากการใช้งานประจำวัน 4,000 กิโลวัตต์ ราคา กิโลวัตต์ละ 4 บาท และค่าโทรศัพท์จำนวน 1,000 ครั้ง ราคาครั้งละ 3 บาท และเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในแต่ละปี
  - กำหนดให้กิจการมีค่าใช้จ่ายจำพวก น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ในส่วนที่ผันแปรกับการใช้งาน โดยให้มีอัตราส่วนร้อยละ 5 ของราคาห้องพักที่ขายได้ และเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในแต่ละปี
  - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทุกรายการ ยกเว้นค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมโรงแรมและยานพาหนะ กำหนดให้เพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในแต่ละปี
  - ภาษีเงินได้นิติบุคคล กำหนดให้เสียในอัตราร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ
  - กำหนดให้อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2551)
- โดยมีรายละเอียดในการคำนวณตามตารางที่ 4-68 ดังนี้

ตารางที่ 4-68 ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ย

ปี	หน่วย : ร้อยละ
ปี 2548	4.50
ปี 2549	4.70
ปี 2550	2.30
เฉลี่ยปี 2548 - 2550	3.83
อัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ยที่กำหนด	4.00

2.3 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการ

ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการ ในส่วนของโครงการธุรกิจจตุตศ  
ไฮเต็ล จะประกอบด้วย รายละเอียดดังนี้

- เงินเดือนพนักงาน จำนวน 48,000.00 บาทต่อเดือน (ปีที่ 1 จำนวน 576,000.00 บาท)

เงินเดือนพนักงานในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

- |                                      |            |               |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| 1. พนักงานทำความสะอาด                | จำนวน 3 คน | 18,000.00 บาท |
| 2. พนักงานต้อนรับและยกกระเป๋า        | จำนวน 2 คน | 12,000.00 บาท |
| 3. พนักงานรับชำระเงินและดูแลส่วนหน้า | จำนวน 2 คน | 12,000.00 บาท |
| 4. พนักงานเตรียมอาหาร                | จำนวน 1 คน | 6,000.00 บาท  |

- ค่าเสื่อมราคาอาคาร ปีละ 382,110.00 บาท

ค่าเสื่อมราคาอาคารในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1. ส่วนของค่าก่อสร้างที่พัก แบบบ้านเดี่ยว | จำนวน | 3,686,400.00 บาท |
| 2. ส่วนของค่าก่อสร้างที่พัก แบบบ้านแฝด    | จำนวน | 2,440,800.00 บาท |
| 3. ค่าก่อสร้างห้องรับรอง และห้องอาหาร     | จำนวน | 1,515,000.00 บาท |

รวมค่าก่อสร้างอาคารจำนวน 7,642,200.00 บาท อายุการใช้งาน 20 ปี คำนวณค่า  
เสื่อมราคาได้ปีละ 382,110.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคา ส่วนปรับปรุงอาคาร ในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 ปีละ 158,760.00 บาท

เนื่องจากมีการปรับปรุงอาคารเพิ่มเติมในปีที่ 11 โดยมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่ คำนวณ  
จากราคาปรับปรุงตารางเมตรละ 1,500.00 บาท (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2550)

สำหรับพื้นที่ในส่วนของอาคารรวม 720 ตารางเมตรคำนวณเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ยที่ร้อยละ 4 สำหรับระยะเวลา 10 ปี จึงคำนวณราคาค่าปรับปรุงในปีที่ 11 จำนวน  $1,500 + (1,500 \times 4\% \times 10) = 2,100$  บาทต่อตารางเมตร ค่าเสื่อมราคาส่วนปรับปรุงอาคารในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ค่าปรับปรุงอาคาร จำนวน 1,512,000.00 บาท
  2. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการปรับปรุงซ่อมแซม (ร้อยละ 5) จำนวน 75,600.00 บาท
- รวมส่วนปรับปรุงอาคาร จำนวน 1,587,600.00 บาท อายุการใช้งาน 10 ปี คำนวณค่า

เสื่อมราคาได้ปีละ 158,760.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี ปีละ 327,007.10 บาท (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10) เริ่มก่อสร้าง

ค่าเสื่อมราคาในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่นๆ จำนวน 1,740,000.00 บาท
2. ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ จำนวน 855,000.00 บาท
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการก่อสร้าง (จำนวนร้อยละ 5) จำนวน 675,071.00 บาท

รวมอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี จำนวน 3,270,071.00 บาท อายุการใช้งาน 10 ปี คำนวณค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 327,007.10 บาท

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี ปีละ 363,300.00 บาท (ปีที่ 11 ถึงปีที่ 20)

เนื่องจากการปรับปรุงเพิ่มเติม โดยมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่ คำนวณเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ยที่ร้อยละ 4 สำหรับระยะเวลา 10 ปี ค่าเสื่อมราคาในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่นๆ จำนวน 2,436,000.00 บาท
2. ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ จำนวน 1,197,000.00 บาท

รวมอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 10 ปี จำนวน 3,633,000.00 บาท อายุการใช้งาน 10 ปี คำนวณค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 363,300.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี ปีละ 81,060.00 บาท (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5) เริ่มก่อสร้าง

ค่าเสื่อมราคาในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่นๆ จำนวน 186,000.00 บาท
2. ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ จำนวน 200,000.00 บาท
3. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการก่อสร้าง (จำนวนร้อยละ 5) จำนวน 19,300.00 บาท

รวมอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี จำนวน 405,300.00 บาท  
อายุการใช้งาน 5 ปี จำนวนค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 81,060.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี ปีละ 92,640.00 บาท (ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10)

เนื่องจากการปรับปรุงเพิ่มเติม โดยมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่ จำนวนเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยที่ร้อยละ 4 สำหรับระยะเวลา 5 ปี ค่าเสื่อมราคาในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่นๆ จำนวน 223,200.00 บาท
2. ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ จำนวน 240,000.00 บาท

รวมอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี จำนวน 463,200.00 บาท  
อายุการใช้งาน 5 ปี จำนวนค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 92,640.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี ปีละ 108,080.00 บาท (ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15)

เนื่องจากการปรับปรุงเพิ่มเติม โดยมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่ จำนวนเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยที่ร้อยละ 4 สำหรับระยะเวลา 10 ปี ค่าเสื่อมราคาในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่นๆ จำนวน 260,400.00 บาท
2. ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ จำนวน 280,000.00 บาท

รวมอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี จำนวน 540,400.00 บาท  
อายุการใช้งาน 5 ปี จำนวนค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 108,080.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี ปีละ 123,520.00 บาท (ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20)

เนื่องจากการปรับปรุงเพิ่มเติม โดยมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่ จำนวนเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยที่ร้อยละ 4 สำหรับระยะเวลา 15 ปี ค่าเสื่อมราคาอาคารในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ค่าตกแต่งห้องพัก และอุปกรณ์อื่นๆ จำนวน 297,600.00 บาท

2. ค่าตกแต่งห้องรับรอง ห้องอาหาร และอุปกรณ์อื่น ๆ จำนวน 320,000.00 บาท

รวมอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง ส่วนที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี จำนวน 617,600.00 บาท อายุการใช้งาน 5 ปี จำนวนค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 123,520.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคาระบบสาธารณูปโภค ปีละ 76,422.00 บาท

ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค จำนวน 764,220.00 บาท อายุการใช้งาน 10 ปี จำนวนค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 76,422.00 บาท

- ประมาณการค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผันแปร ปีที่ 1 จำนวนได้จำนวน 252,385.32 บาท

ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผันแปร ในปีที่ 1 จำนวนจากอัตราร้อยละ 5 ของรายได้ค่าห้องพักในปีที่ 1 จำนวน 5,047,706.42 บาท จำนวนได้ปีละ 252,385.32 บาท

- ประมาณการค่าอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีไว้สำหรับบริการลูกค้า ปีที่ 1 จำนวนได้จำนวน 504,770.64 บาท

ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีไว้สำหรับบริการลูกค้า ในปีที่ 1 จำนวนจากอัตราร้อยละ 10 ของรายได้ค่าห้องพักในปีที่ 1 จำนวน 5,047,706.42 บาท จำนวนได้ปีละ 504,770.64 บาท

- ประมาณการค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไปสำหรับลูกค้า ปีที่ 1 จำนวนได้จำนวน 252,385.32 บาท

ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไปสำหรับลูกค้า จำนวนจากอัตราร้อยละ 5 ของรายได้ค่าห้องพัก ในปีที่ 1 จำนวน 5,047,706.42 บาท จำนวนได้ปีละ 252,385.32 บาท



สรุปรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการของโครงการ  
ตารางที่ 4-69 รายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 1

รายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 1	จำนวน
เงินเดือนพนักงาน	576,000.00
ค่าเสื่อมราคา-อาคาร	382,110.00
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วนอายุการใช้งาน 10 ปี)	327,007.10
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วนอายุการใช้งาน 5 ปี)	81,060.00
ค่าเสื่อมราคา-ระบบสาธารณูปโภค	76,422.00
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผันแปร	252,385.32
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	504,770.64
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	252,385.32
<b>รวม</b>	<b>2,452,140.38</b>

การคำนวณประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 2 ถึงปีที่ 20 ใช้วิธีการคำนวณตามการประมาณการ และสมมติฐานสำหรับการวิเคราะห์ด้านรายจ่ายข้างต้น จึงได้ผลการประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการ ตามรายละเอียด ดังตารางที่ 4-70 ถึงตารางที่ 4-73 ดังนี้

ตารางที่ 4-70 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5

ต้นทุนการให้บริการ	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5
เงินเดือนพนักงาน	576,000.00	599,040.00	623,001.60	647,921.66	673,838.53
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	382,110.00	382,110.00	382,110.00	382,110.00	382,110.00
ค่าเสื่อมราคา-ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วน 10 ปี)	327,007.10	327,007.10	327,007.10	327,007.10	327,007.10
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วน 5 ปี)	81,060.00	81,060.00	81,060.00	81,060.00	81,060.00
ค่าเสื่อมราคา-ระบบสาธารณูปโภค	76,422.00	76,422.00	76,422.00	76,422.00	76,422.00
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผันแปร	252,385.32	271,497.25	292,925.06	314,961.92	337,863.74
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	504,770.64	542,994.50	585,850.13	629,923.84	675,727.48
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	252,385.32	271,497.25	292,925.06	314,961.92	337,863.74
<b>รวม</b>	<b>2,452,140.38</b>	<b>2,551,628.09</b>	<b>2,661,300.96</b>	<b>2,774,368.44</b>	<b>2,891,892.58</b>

ตารางที่ 4-71 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10

ต้นทุนการให้บริการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินเดือนพนักงาน	700,792.07	728,823.75	757,976.70	788,295.77	819,827.60
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	382,110.00	382,110.00	382,110.00	382,110.00	382,110.00
ค่าเสื่อมราคา-ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วน 10 ปี)	327,007.10	327,007.10	327,007.10	327,007.10	327,007.10
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วน 5 ปี)	92,640.00	92,640.00	92,640.00	92,640.00	92,640.00
ค่าเสื่อมราคา-ระบบสาธารณูปโภค	76,422.00	76,422.00	76,422.00	76,422.00	76,422.00
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผันแปร	360,363.66	386,096.43	413,009.41	441,018.24	469,431.74
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	720,727.32	772,192.85	826,018.83	882,036.48	938,863.48
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	360,363.66	386,096.43	413,009.41	441,018.24	469,431.74
<b>รวม</b>	<b>3,020,425.81</b>	<b>3,151,388.56</b>	<b>3,288,193.46</b>	<b>3,430,547.82</b>	<b>3,575,733.66</b>

ตารางที่ 4-72 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 11 ถึงปีที่ 15

ต้นทุนการให้บริการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
เงินเดือนพนักงาน	852,620.71	886,725.54	922,194.56	959,082.34	997,445.63
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	382,110.00	382,110.00	382,110.00	382,110.00	382,110.00
ค่าเสื่อมราคา-ส่วนปรับปรุงอาคาร	158,760.00	158,760.00	158,760.00	158,760.00	158,760.00
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วน 10 ปี)	363,300.00	363,300.00	363,300.00	363,300.00	363,300.00
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วน 5 ปี)	108,080.00	108,080.00	108,080.00	108,080.00	108,080.00
ค่าเสื่อมราคา-ระบบสาธารณูปโภค		-	-	-	-
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผันแปร	499,412.69	530,687.95	562,344.21	595,913.00	631,426.43
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	998,825.39	1,061,375.89	1,124,688.41	1,191,826.01	1,262,852.85
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	499,412.69	530,687.95	562,344.21	595,913.00	631,426.43
<b>รวม</b>	<b>3,862,521.48</b>	<b>4,021,727.32</b>	<b>4,183,821.38</b>	<b>4,354,984.36</b>	<b>4,535,401.34</b>

ตารางที่ 4-73 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของต้นทุนการให้บริการในปีที่ 16 ถึงปีที่ 20

ต้นทุนการให้บริการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินเดือนพนักงาน	1,037,343.46	1,078,837.20	1,121,990.69	1,166,870.31	1,213,545.13
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	382,110.00	382,110.00	382,110.00	382,110.00	382,110.00
ค่าเสื่อมราคา-ส่วนปรับปรุงอาคาร	158,760.00	158,760.00	158,760.00	158,760.00	158,760.00
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วน 10 ปี)	363,300.00	363,300.00	363,300.00	363,300.00	363,300.00
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง (ส่วน 5 ปี)	123,520.00	123,520.00	123,520.00	123,520.00	123,520.00
ค่าเสื่อมราคา-ระบบสาธารณูปโภค	-	-	-	-	-
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผันแปร	667,505.67	704,515.88	743,865.67	785,236.22	828,243.00
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	1,335,011.33	1,409,031.76	1,487,731.34	1,570,472.44	1,656,486.00
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	667,505.67	704,515.88	743,865.67	785,236.22	828,243.00
<b>รวม</b>	<b>4,735,056.12</b>	<b>4,924,590.72</b>	<b>5,125,143.37</b>	<b>5,335,505.19</b>	<b>5,554,207.13</b>

## 2.4 ประมวลการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ประมวลการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในส่วนของโครงการธุรกิจ บุติคไฮเต็ล จะประกอบด้วย รายละเอียดดังนี้

- เงินเดือนพนักงาน จำนวน 47,000.00 บาทต่อเดือน (ปีที่ 1 จำนวน 564,000.00 บาท)  
เงินเดือนพนักงานในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ผู้จัดการ	จำนวน 1 คน	15,000.00 บาท
2. พนักงานการตลาดและประชาสัมพันธ์	จำนวน 1 คน	10,000.00 บาท
3. พนักงานบัญชี	จำนวน 1 คน	10,000.00 บาท
4. พนักงานดูแลสถานที่	จำนวน 1 คน	6,000.00 บาท
5. พนักงานขับรถ	จำนวน 1 คน	6,000.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งภายนอก ปีละ 210,000.00 บาท

ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งภายนอกในส่วนนี้จะประกอบไปด้วย

1. ส่วนของค่าตกแต่งสถานที่และสวน	จำนวน	2,000,000.00 บาท
2. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (จำนวนร้อยละ 5)	จำนวน	100,000.00 บาท

รวมค่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งภายนอก จำนวน 2,100,000.00 บาท อายุการใช้งาน 10 ปี คำนวณค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 210,000.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคายานพาหนะ ปีละ 130,000.00 บาท (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10)

ค่ายานพาหนะจำนวน 1,300,000.00 บาท อายุการใช้งาน 10 ปี คำนวณค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 130,000.00 บาท

- ค่าเสื่อมราคายานพาหนะ ปีละ 182,000.00 บาท (ปีที่ 11 ถึงปีที่ 20)

เนื่องจากการกำหนดให้มีการซื้อยานพาหนะใหม่ในปีที่ 11 คำนวณเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยที่ร้อยละ 4 สำหรับระยะเวลา 10 ปี จึงคำนวณราคายานพาหนะที่จะซื้อในปีที่ 11 จำนวน  $1,300,000 + (1,300,000 \times 4 \% \times 10) = 1,820,000$  บาท โดยมูลค่าที่ค่ายานพาหนะจำนวน 1,820,000.00 บาท อายุการใช้งาน 10 ปี คำนวณค่าเสื่อมราคาได้ปีละ 182,000.00 บาท

- ประมาณการค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ คงที่ ปีที่ 1 (ตามข้อมูลสมมุติฐาน)  
คำนวณได้จำนวน 252,000.00 บาท
- ประมาณการค่าบริการรักษาความปลอดภัยปีที่ 1 จำนวน 120,000.00 บาท  
ค่าบริการความปลอดภัยจำนวนเดือนละ 10,000.00 บาท รวมปีละ 120,000.00 บาท
- ประมาณการค่าบริการโฆษณา ปีที่ 1 จำนวน 240,000.00 บาท  
ค่าโฆษณาจำนวนเดือนละ 20,000.00 บาท รวมปีละ 240,000.00 บาท
- ประมาณการค่าสอบบัญชี ปีที่ 1 จำนวน 20,000.00 บาท
- ประมาณการค่าธรรมเนียมโรงแรม และยานพาหนะ ปีละ 12,750.00 บาท (ปีที่ 1 ถึงปี  
ที่ 20)  
ค่าธรรมเนียมโรงแรม 5 ปี จำนวน 50,000.00 บาท ปีละ 10,000.00 บาท (รายละเอียด  
ตามภาคผนวก ก พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547)  
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบการขนส่งไม่ประจำทาง 5 ปี จำนวน 4,000.00 บาท  
ปีละ 800 บาท และค่าธรรมเนียมภาษียานพาหนะประจำปี ปีละ 1,950 บาท (กรมการขนส่งทางบก,  
2551)
- ประมาณการค่าน้ำมันยานพาหนะ ปีที่ 1 จำนวน 108,000.00 บาท  
คำนวณระยะทางวันละ 60 กิโลเมตร กิโลเมตรละ 5 บาท (คำนวณจากราคาน้ำมัน  
ดีเซลในอำเภอปาย ณ วันที่ 1 เมษายน 2551 ราคาลิตรละ 31.44 บาท โดยรถผู้โดยสาร 10 ที่นั่ง อัตรา  
การสิ้นเปลืองประมาณ 7-8 กิโลเมตรต่อลิตร คำนวณถัวเฉลี่ยอัตราสิ้นเปลืองประมาณกิโลเมตรละ 5  
บาท) ใช้น้ำมันจำนวนเดือนละ 9,000.00 บาท รวมปีละ 108,000.00 บาท
- ประมาณการค่าบริการบัญชี และที่ปรึกษา ปีที่ 1 จำนวน 60,000.00 บาท  
ค่าบริการบัญชี และที่ปรึกษา จำนวนเดือนละ 5,000.00 บาท รวมปีละ 60,000.00 บาท
- ประมาณการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปีที่ 1 จำนวน 653,463.30 บาท

ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในปีที่ 1 (อัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี) จำนวนจากรายได้ค่าบริการห้องพัก และค่าบริการพื้นที่ในปีที่ 1 รวม 5,227,706.42 บาท จำนวนได้จำนวน 653,463.30 บาท

- ประมาณการค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ปีที่ 1 จำนวน 261,385.32 บาท

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ในปีที่ 1 จำนวนจากอัตราร้อยละ 5 ของรายได้รวม จำนวน 5,227,706.42 บาท จำนวนได้จำนวน 261,385.32 บาท

การคำนวณประมาณการรายจ่ายในส่วนของการใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 2 ถึงปีที่ 20 ใช้วิธีการคำนวณตามการประมาณการ และสมมติฐานสำหรับการวิเคราะห์ด้านรายจ่ายข้างต้น จึงได้ผลการประมาณการรายจ่ายในส่วนของการใช้จ่ายในการดำเนินงาน ตามรายละเอียด ดังตารางที่ 4-74 ถึงตารางที่ 4-77 ดังนี้



ตารางที่ 4-74 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
เงินเดือนพนักงาน	564,000.00	586,560.00	610,022.40	634,423.30	659,800.23
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งภายนอก	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
ค่าเสื่อมราคา-ยานพาหนะ	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ คงที่	252,000.00	262,080.00	272,563.20	283,465.73	294,804.36
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	120,000.00	124,800.00	129,792.00	134,983.68	140,383.03
ค่าบริการโฆษณา	240,000.00	249,600.00	259,584.00	269,967.36	280,766.05
ค่าสอบบัญชี	20,000.00	20,800.00	21,632.00	22,497.28	23,397.17
ค่าธรรมเนียมโรงแรม และยานพาหนะ	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00
ค่าน้ำมันยานพาหนะ	108,000.00	112,320.00	116,812.80	121,485.31	126,344.72
ค่าบริการบัญชี และที่ปรึกษา	60,000.00	62,400.00	64,896.00	67,491.84	70,191.51
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	653,463.30	701,243.12	754,812.66	809,904.80	867,159.35
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	261,385.32	280,497.25	301,925.06	323,961.92	346,863.74
<b>รวม</b>	<b>2,631,598.62</b>	<b>2,753,050.37</b>	<b>2,884,790.12</b>	<b>3,020,931.22</b>	<b>3,162,460.16</b>

ตารางที่ 4-75 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินเดือนพนักงาน	686,192.24	713,639.93	742,185.52	771,872.94	802,747.86
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งภายนอก	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
ค่าเสื่อมราคา-ยานพาหนะ	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ คงที่	306,596.53	318,860.39	331,614.81	344,879.40	358,674.58
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	145,998.35	151,838.28	157,911.81	164,228.29	170,797.42
ค่าบริการโฆษณา	291,996.70	303,676.56	315,823.63	328,456.57	341,594.83
ค่าสอบบัญชี	24,333.06	25,306.38	26,318.64	27,371.38	28,466.24
ค่าธรรมเนียมโรงแรม และยานพาหนะ	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00
ค่าน้ำมันยานพาหนะ	131,398.51	136,654.45	142,120.63	147,805.46	153,717.68
ค่าบริการบัญชี และที่ปรึกษา	72,999.17	75,919.14	78,955.91	82,114.14	85,398.71
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	927,909.15	992,241.07	1,059,523.54	1,129,545.59	1,200,579.35
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	371,163.66	396,896.43	423,809.41	451,818.24	480,231.74
<b>รวม</b>	<b>3,311,337.37</b>	<b>3,467,782.64</b>	<b>3,631,013.90</b>	<b>3,800,842.02</b>	<b>3,974,958.40</b>

ตารางที่ 4-76 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 11 ถึงปีที่ 15

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
เงินเดือนพนักงาน	834,857.78	868,252.09	902,982.17	939,101.46	976,665.52
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งภายนอก		-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา-ยานพาหนะ	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ คงที่	373,021.56	387,942.42	403,460.12	419,598.52	436,382.46
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	177,629.31	184,734.49	192,123.87	199,808.82	207,801.17
ค่าบริการโฆษณา	355,258.63	369,468.97	384,247.73	399,617.64	415,602.35
ค่าสอบบัญชี	29,604.89	30,789.08	32,020.64	33,301.47	34,633.53
ค่าธรรมเนียมโรงแรม และยานพาหนะ	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00
ค่าน้ำมันยานพาหนะ	159,866.38	166,261.04	172,911.48	179,827.94	187,021.06
ค่าบริการบัญชี และที่ปรึกษา	88,814.66	92,367.24	96,061.93	99,904.41	103,900.59
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1,280,931.73	1,359,119.87	1,438,260.52	1,522,182.51	1,610,966.06
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	512,372.69	543,647.95	575,304.21	608,873.00	644,386.43
<b>รวม</b>	<b>4,007,107.63</b>	<b>4,197,333.15</b>	<b>4,392,122.67</b>	<b>4,596,965.78</b>	<b>4,812,109.16</b>

ตารางที่ 4-77 ประมาณการรายจ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 16 ถึงปีที่ 20

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
เงินเดือนพนักงาน	1,015,732.14	1,056,361.42	1,098,615.88	1,142,560.51	1,188,262.94
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งภายนอก	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา-ยานพาหนะ	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ คงที่	453,837.76	471,991.27	490,870.92	510,505.76	530,925.99
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	216,113.22	224,757.75	233,748.06	243,097.98	252,821.90
ค่าบริการโฆษณา	432,226.44	449,515.50	467,496.12	486,195.96	505,643.80
ค่าสอบบัญชี	36,018.87	37,459.62	38,958.01	40,516.33	42,136.98
ค่าธรรมเนียมโรงแรม และยานพาหนะ	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00
ค่าน้ำมันยานพาหนะ	194,501.90	202,281.97	210,373.25	218,788.18	227,539.71
ค่าบริการบัญชี และที่ปรึกษา	108,056.61	112,378.87	116,874.03	121,548.99	126,410.95
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1,707,644.17	1,800,169.70	1,898,544.18	2,001,970.55	2,109,487.50
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	683,057.67	720,067.88	759,417.67	800,788.22	843,795.00
<b>รวม</b>	<b>5,041,938.77</b>	<b>5,269,734.00</b>	<b>5,509,648.12</b>	<b>5,760,722.49</b>	<b>6,021,774.78</b>

### 3. วิเคราะห์ด้านผลการดำเนินงาน

จากข้อมูลการประมาณการในส่วนของ รายได้ ต้นทุนการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เมื่อนำผลการประมาณการดังกล่าว ตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ 20 มารวบรวมจะได้ผลการดำเนินงานของโครงการ โดยแสดงผลในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อ ตามตารางที่ 4-78 ถึง ตารางที่ 4-81 ดังนี้



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

ตารางที่ 4-78 แสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
รายได้ค่าห้องพัก	5,047,706.42	5,429,944.95	5,858,501.28	6,299,238.40	6,757,274.76
รายได้ค่าบริการพื้นที่	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
รวม รายได้	5,227,706.42	5,609,944.95	6,038,501.28	6,479,238.40	6,937,274.76
หัก ต้นทุนการให้บริการ	2,452,140.38	2,551,628.09	2,661,300.96	2,774,368.44	2,891,892.58
กำไรขั้นต้น	2,775,566.04	3,058,316.86	3,377,200.33	3,704,869.96	4,045,382.18
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	2,631,598.62	2,753,050.37	2,884,790.12	3,020,931.22	3,162,460.16
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	143,967.41	305,266.50	492,410.20	683,938.74	882,922.02
ภาษีเงินได้	43,190.22	91,579.95	147,723.06	205,181.62	264,876.61
กำไรสุทธิ	100,777.19	213,686.55	344,687.14	478,757.12	618,045.42

ตารางที่ 4-79 แสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10

รายการ	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าห้องพัก	7,207,273.20	7,721,928.54	8,260,188.29	8,820,364.75	9,388,634.80
รายได้ค่าบริการพื้นที่	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00
รวม รายได้	7,423,273.20	7,937,928.54	8,476,188.29	9,036,364.75	9,604,634.80
หัก ต้นทุนการให้บริการ	3,020,425.81	3,151,388.56	3,288,193.46	3,430,547.82	3,575,733.66
กำไรขั้นต้น	4,402,847.39	4,786,539.98	5,187,994.83	5,605,816.93	6,028,901.14
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	3,311,337.37	3,467,782.64	3,631,013.90	3,800,842.02	3,974,958.40
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	1,091,510.02	1,318,757.34	1,556,980.93	1,804,974.91	2,053,942.73
ภาษีเงินได้	327,453.01	395,627.20	467,094.28	541,492.47	616,182.82
กำไรสุทธิ	764,057.01	923,130.14	1,089,886.65	1,263,482.44	1,437,759.91

ตารางที่ 4-80 แสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อในปีที่ 11 ถึงปีที่ 15

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
รายได้ค่าห้องพัก	9,988,253.87	10,613,758.93	11,246,884.13	11,918,260.10	12,628,528.52
รายได้ค่าบริการพื้นที่	259,200.00	259,200.00	259,200.00	259,200.00	259,200.00
รวม รายได้	10,247,453.87	10,872,958.93	11,506,084.13	12,177,460.10	12,887,728.52
หัก ต้นทุนการให้บริการ	3,862,521.48	4,021,727.32	4,183,821.38	4,354,984.36	4,535,401.34
กำไรขั้นต้น	6,384,932.39	6,851,231.61	7,322,262.74	7,822,475.74	8,352,327.18
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	4,007,107.63	4,197,333.15	4,392,122.67	4,596,965.78	4,812,109.16
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	2,377,824.75	2,653,898.46	2,930,140.07	3,225,509.96	3,540,218.01
ภาษีเงินได้	713,347.43	796,169.54	879,042.02	967,652.99	1,062,065.40
กำไรสุทธิ	1,664,477.33	1,857,728.92	2,051,098.05	2,257,856.97	2,478,152.61



ตารางที่ 4-81 แสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อในปีที่ 16 ถึงปีที่ 20

รายการ	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าห้องพัก	13,350,113.33	14,090,317.63	14,877,313.42	15,704,724.36	16,564,860.04
รายได้ค่าบริการพื้นที่	311,040.00	311,040.00	311,040.00	311,040.00	311,040.00
รวม รายได้	13,661,153.33	14,401,357.63	15,188,353.42	16,015,764.36	16,875,900.04
หัก ต้นทุนการให้บริการ	4,735,056.12	4,924,590.72	5,125,143.37	5,335,505.19	5,554,207.13
กำไรขั้นต้น	8,926,097.20	9,476,766.91	10,063,210.05	10,680,259.18	11,321,692.90
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5,041,938.77	5,269,734.00	5,509,648.12	5,760,722.49	6,021,774.78
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	3,884,158.43	4,207,032.90	4,553,561.92	4,919,536.69	5,299,918.12
ภาษีเงินได้	1,165,247.53	1,262,109.87	1,366,068.58	1,475,861.01	1,589,975.44
กำไรสุทธิ	2,718,910.90	2,944,923.03	3,187,493.35	3,443,675.68	3,709,942.68

จากข้อมูลแสดงผลการดำเนินงาน ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนอย่างย่อ นำมาจัดทำงบ  
กระแสเงินสดสุทธิในปีที่ 0 ถึงปีที่ 20 โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

- กระแสเงินสดเข้า จำนวนจากรายรับของโครงการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 20
- กระแสเงินสดออก ปีที่ 0 จำนวนจากรายจ่ายในการลงทุน
- กระแสเงินสดออก ปีที่ 1 ถึงปีที่ 20 จำนวนจาก
  1. รายจ่ายต้นทุนการให้บริการ (ยกเว้นรายการค่าเสื่อมราคา)
  2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน(ยกเว้นรายการค่าเสื่อมราคา)
  3. ค่าภาษีเงินได้
- กระแสเงินสดเข้า หักกระแสเงินสดออก จะได้กระแสเงินสดสุทธิ

จากวิธีการคำนวณกระแสเงินสดเข้า และกระแสเงินสดออก ในปีที่ 0 ถึงปีที่ 20 เมื่อนำมา  
คำนวณกระแสเงินสดสุทธิ จะได้ผลตามตารางที่ 4-82 และได้กระแสเงินสดรับสุทธิสะสมตาม  
ตารางที่ 4-83 ดังนี้

ตารางที่ 4-82 ข้อมูลรายละเอียดกระแสเงินสดสุทธิของในปีที่ 1 ถึงปีที่ 20

ปี	กระแสเงินสดเข้า	กระแสเงินสดออก	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 0	-	17,981,791.00	-17,981,791.00
ปีที่ 1	5,227,706.42	3,920,330.13	1,307,376.29
ปีที่ 2	5,609,944.95	4,189,659.31	1,420,285.65
ปีที่ 3	6,038,501.28	4,487,215.04	1,551,286.24
ปีที่ 4	6,479,238.40	4,793,882.18	1,685,356.22
ปีที่ 5	6,937,274.76	5,112,630.25	1,824,644.52
ปีที่ 6	7,423,273.20	5,441,037.09	1,982,236.11
ปีที่ 7	7,937,928.54	5,796,619.30	2,141,309.24
ปีที่ 8	8,476,188.29	6,168,122.54	2,308,065.75
ปีที่ 9	9,036,364.75	6,554,703.21	2,481,661.54
ปีที่ 10	9,604,634.80	6,948,695.79	2,655,939.01
ปีที่ 11	10,247,453.87	7,388,726.54	2,858,727.33
ปีที่ 12	10,872,958.93	7,820,980.01	3,051,978.92
ปีที่ 13	11,506,084.13	8,260,736.07	3,245,348.05
ปีที่ 14	12,177,460.10	8,725,353.13	3,452,106.97
ปีที่ 15	12,887,728.52	9,215,325.91	3,672,402.61
ปีที่ 16	13,661,153.33	9,732,552.43	3,928,600.90
ปีที่ 17	14,401,357.63	10,246,744.60	4,154,613.03
ปีที่ 18	15,188,353.42	10,791,170.07	4,397,183.35
ปีที่ 19	16,015,764.36	11,362,398.68	4,653,365.68
ปีที่ 20	16,875,900.04	11,956,267.35	4,919,632.68

ตารางที่ 4-83 ข้อมูลรายละเอียดกระแสเงินสดรับสุทธิสะสมของกิจการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 20

ปี	กระแสเงินสดรับสุทธิ	ยอดสะสม
ปีที่ 1	1,307,376.29	1,307,376.29
ปีที่ 2	1,420,285.65	2,727,661.94
ปีที่ 3	1,551,286.24	4,278,948.18
ปีที่ 4	1,685,356.22	5,964,304.40
ปีที่ 5	1,824,644.52	7,788,948.91
ปีที่ 6	1,982,236.11	9,771,185.03
ปีที่ 7	2,141,309.24	11,912,494.27
ปีที่ 8	2,308,065.75	14,220,560.02
ปีที่ 9	2,481,661.54	16,702,221.55
ปีที่ 10	2,655,939.01	19,358,160.57
ปีที่ 11	2,858,727.33	22,216,887.90
ปีที่ 12	3,051,978.92	25,268,866.82
ปีที่ 13	3,245,348.05	28,514,214.87
ปีที่ 14	3,452,106.97	31,966,321.84
ปีที่ 15	3,672,402.61	35,638,724.45
ปีที่ 16	3,928,600.90	39,567,325.35
ปีที่ 17	4,154,613.03	43,721,938.38
ปีที่ 18	4,397,183.35	48,119,121.73
ปีที่ 19	4,653,365.68	52,772,487.41
ปีที่ 20	4,919,632.68	57,692,120.09

#### 4. วิเคราะห์ทางการเงิน

การวิเคราะห์โครงการโดยใช้เครื่องมือวิเคราะห์ทางการเงิน

##### 4.1 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน(ปี)} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + (\text{เงินลงทุนรวม} - \text{กระแสเงินสดสะสมปีก่อนคืนทุน}) \times 365}{\text{กระแสเงินสดปีที่คืนทุน}}$$

จากตารางที่ 4-83 นำมาวิเคราะห์ได้ว่าเงินลงทุนในโครงการเริ่มแรกจำนวน 17,981,791.00 บาท จะมีการคืนทุนอยู่ระหว่างปีที่ 9 และปีที่ 10 ซึ่งกระแสเงินสดรับสุทธิ ในปีที่ 10 มีจำนวน 2,655,939.01 บาท ใช้ระยะเวลา 365 วัน และผลต่างระหว่างเงินลงทุนรวมและกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 9 คือ 1,279,569.45 บาท ( $17,981,791.00 - 16,702,221.55 = 1,279,569.45$ ) กำหนดเวลาได้ดังนี้

คำนวณโดย :

$$\begin{aligned} \text{จำนวนเงิน } 2,655,939.01 \text{ บาท ในปีที่ } 10 \text{ ใช้เวลา } 365 \text{ วัน} \\ \text{จำนวนเงิน } 1,279,569.45 \text{ บาท ใช้เวลา } (1,279,569.45 \times 365) / 2,655,939.01 \\ = 175.85 \approx 176 \text{ วัน} \end{aligned}$$

ดังนั้นโครงการลงทุนธุรกิจบุตติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จึงมีระยะเวลาคืนทุนของโครงการเท่ากับ 9 ปี 176 วัน

จากการคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับระยะเวลาของโครงการ คือ 20 ปี หากระยะเวลาคืนทุนของโครงการ สั้นกว่าระยะเวลาของโครงการ แสดงว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

#### 4.2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

จากตารางที่ 4-83 นำมาคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการลงทุนธุรกิจบุคคิโฮเต็ล ในเขตอำเภอป่า จังหวัดแม่ฮ่องสอน โดยในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ จะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสูงสุดของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย คือร้อยละ 4 ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ข้อมูลเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2551 เป็นอัตราลดค่าในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV)} = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t}$$

เมื่อ  $CF_0$  = เงินลงทุนครั้งแรก

$CF_t$  = กระแสเงินสดสุทธิในปีที่  $t$

$k$  = ต้นทุนของเงินทุนของโครงการ ซึ่งจะใช้เป็นอัตราส่วนลด

ตารางที่ 4-84 ข้อมูลรายละเอียดการคำนวณหา มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

รายการ	กระแสเงินสดสุทธิ	$\frac{CF_t}{(1+k)^t}$
ปีที่ 0	-17,981,791.00	-17,981,791.00
ปีที่ 1	1,307,376.29	1,257,092.59
ปีที่ 2	1,420,285.65	1,313,133.92
ปีที่ 3	1,551,286.24	1,379,087.82
ปีที่ 4	1,685,356.22	1,440,649.56
ปีที่ 5	1,824,644.52	1,499,724.79
ปีที่ 6	1,982,236.11	1,566,589.99
ปีที่ 7	2,141,309.24	1,627,219.04
ปีที่ 8	2,308,065.75	1,686,481.04
ปีที่ 9	2,481,661.54	1,743,582.48
ปีที่ 10	2,655,939.01	1,794,257.23
ปีที่ 11	2,858,727.33	1,856,974.76
ปีที่ 12	3,051,978.92	1,906,257.03
ปีที่ 13	3,245,348.05	1,949,071.94
ปีที่ 14	3,452,106.97	1,993,505.76
ปีที่ 15	3,672,402.61	2,039,154.81
ปีที่ 16	3,928,600.90	2,097,512.14
ปีที่ 17	4,154,613.03	2,132,867.18
ปีที่ 18	4,397,183.35	2,170,573.35
ปีที่ 19	4,653,365.68	2,208,684.77
ปีที่ 20	4,919,632.68	2,245,256.14
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)		17,925,885.32

เมื่อนำข้อมูลจากตารางที่ 4-82 และอัตราลดค่าที่กำหนดแทนค่าในสมการ คำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ได้มูลค่าเท่ากับ 17,925,885.32 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก ดังนั้นเมื่อประเมินผลโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิแล้ว โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

### 4.3 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return)

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{1+r} = C_0$$

โดย  $r$  = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ โดยเฉลี่ยต่อปี

ตารางที่ 4-85 ข้อมูลรายละเอียดการคำนวณหา อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

รายการ	กระแสเงินสด รับสุทธิ	อัตราคิดลด ร้อยละ 11	ค่า NPV ร้อยละ 11	อัตราคิดลด ร้อยละ 12	ค่า NPV ร้อยละ 12
ปีที่ 1	1,307,376.29	0.9009	1,177,816.48	0.8929	1,167,300.26
ปีที่ 2	1,420,285.65	0.8116	1,152,735.69	0.7972	1,132,243.02
ปีที่ 3	1,551,286.24	0.7312	1,134,287.13	0.7118	1,104,174.91
ปีที่ 4	1,685,356.22	0.6587	1,110,196.34	0.6355	1,071,074.35
ปีที่ 5	1,824,644.52	0.5935	1,082,837.71	0.5674	1,035,352.30
ปีที่ 6	1,982,236.11	0.5346	1,059,784.37	0.5066	1,004,262.51
ปีที่ 7	2,141,309.24	0.4817	1,031,379.61	0.4523	968,619.55
ปีที่ 8	2,308,065.75	0.4339	1,001,530.88	0.4039	932,189.05
ปีที่ 9	2,481,661.54	0.3909	970,142.97	0.3606	894,912.03
ปีที่ 10	2,655,939.01	0.3522	935,380.50	0.3220	855,141.28
ปีที่ 11	2,858,727.33	0.3173	907,026.48	0.2875	821,815.79
ปีที่ 12	3,051,978.92	0.2858	872,380.17	0.2567	783,366.97
ปีที่ 13	3,245,348.05	0.2575	835,723.39	0.2292	743,750.01
ปีที่ 14	3,452,106.97	0.2320	800,870.95	0.2046	706,369.48
ปีที่ 15	3,672,402.61	0.2090	767,548.11	0.1827	670,934.23
ปีที่ 16	3,928,600.90	0.1883	739,724.92	0.1631	640,839.91
ปีที่ 17	4,154,613.03	0.1696	704,757.88	0.1456	605,095.88
ปีที่ 18	4,397,183.35	0.1528	671,987.13	0.1300	571,807.92
ปีที่ 19	4,653,365.68	0.1377	640,664.39	0.1161	540,287.29
ปีที่ 20	4,919,632.68	0.1240	610,201.26	0.1037	510,002.41
<b>รวม</b>	<b>57,692,120.09</b>		<b>18,206,976.37</b>		<b>16,759,539.14</b>



จากตารางที่ 4-83 เมื่อนำมาแทนค่าในสมการเพื่อหาอัตราผลตอบแทนของโครงการลงทุนธุรกิจบุคคิโฮเต็ล ในเขตอำเภอป่าาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน โดยจากการคำนวณอัตราผลตอบแทนของโครงการ จะอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 11 และอัตราร้อยละ 12 ซึ่งคำนวณอัตราคค่าที่แท้จริง ได้ดังนี้

$$1 - \frac{(18,206,976.37 - 17,981,791.00)}{(18,206,976.37 - 16,759,539.14)} = 1 - \frac{225,185.37}{1,447,437.23} = 0.84$$

ดังนั้นอัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 11.84 จะเห็นได้ว่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ได้ สูงกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนสมมติฐานที่กำหนดไว้ คือ ร้อยละ 4 ซึ่งแสดงว่าโครงการนี้มีความสามารถในการทำกำไร สามารถยอมรับได้ ดังนั้นโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน