

บทที่ 5

การสรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ในครั้งนี้ ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาคือ ทำให้ทราบข้อมูลเบื้องต้นสำหรับผู้ที่สนใจจะลงทุนธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ส่วนคือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ผลการศึกษสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรม และการตอบแบบสอบถามของนักท่องเที่ยวจำนวน 150 ราย พบว่าลักษณะของลูกค้าจะมีทั้งคนไทยและคนต่างชาติ โดยคนไทยจะเลือกพักในช่วงที่เป็นวันหยุดคือ วันศุกร์ถึงอาทิตย์ ส่วนนักท่องเที่ยวที่เป็นคนต่างชาติจะเลือกพักในช่วงที่เป็นวันธรรมดา คือวันจันทร์ถึงศุกร์มากกว่า และมีระยะเวลาในการพักที่นานกว่า ซึ่งกลุ่มเป้าหมายจะเป็นกลุ่มที่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว เนื่องจากกลุ่มนี้มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไป ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มเป้าหมายสำคัญ ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ ที่มักจะมองหาความสะดวกสบายและการให้บริการที่เป็นส่วนตัว ซึ่งบูติกโฮเต็ลทำได้มากกว่าโรงแรมขนาดใหญ่

ลักษณะของสถานที่ที่จะใช้ในการลงทุน ควรเน้นในลักษณะเงียบสงบ ใกล้ชิดธรรมชาติ โดยเฉพาะติดแม่น้ำและใกล้ภูเขา ตามความต้องการของลูกค้า ส่วนลักษณะของห้องพักควรจะเป็นแบบเรียบง่าย บ่งบอกถึงวิถีชีวิต วัฒนธรรมท้องถิ่น แต่ใช้วัสดุที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคาที่พักระดับบูติกโฮเต็ล ในรูปแบบผสมผสาน ตามการออกแบบของสถาปนิกที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

ลักษณะของการกำหนดราคาที่พัก จะทำการกำหนดราคาเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงฤดูการท่องเที่ยว (High Season) เดือนพฤศจิกายน ถึงกุมภาพันธ์ และช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว (Low Season) เดือนมีนาคม ถึงตุลาคม โดยราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการคือ ราคา 3,000-4,000 บาท สำหรับช่วงฤดูการท่องเที่ยว และราคา 2,000-3,000 บาท สำหรับช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว

ลักษณะของการโฆษณา ควรใช้วิธีการสร้างสื่อที่สามารถค้นหาได้ง่ายที่สุด คือทางอินเทอร์เน็ต และหนังสือนิตยสาร วารสารต่างๆ อีกส่วนคือการเน้นการบริการ เพื่อให้ลูกค้าเกิดความประทับใจ แล้วมีการกลับมาใช้บริการใหม่ หรือมีการแนะนำให้คนรู้จักมาใช้บริการ

ลักษณะของพนักงาน นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ต้องการความเป็นกันเอง สุภาพนอบน้อม สามารถสื่อสารกับชาวต่างชาติได้ มีบุคลิกดี และมีความซื่อสัตย์ สุจริต โดยจะเน้นแบบการให้บริการด้วยใจ

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

รูปแบบที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ โครงการธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน จะดำเนินงานในรูปแบบของนิติบุคคล ประเภทบริษัทจำกัด สถานที่ตั้งของโครงการจะอยู่บริเวณ ถนนราษฎร์ดำรง เขตเทศบาลตำบลเวียงใต้ อำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ขนาดพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ ใกล้เคียงเมือง ด้านหลังติดแม่น้ำปาย สามารถมองเห็นวิวภูเขาโดยรอบ

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

การก่อสร้างอาคารและตกแต่งสถานที่ จะใช้วิธีการประมูลราคา โดยให้ผู้รับเหมาเสนอราคา แล้วทำการคัดเลือกเพื่อดำเนินการจัดสร้างต่อไป

ในส่วนของรูปแบบการให้บริการพื้นที่เช่า โครงการจะวางแผนให้บุคคลภายนอกเข้ามาเช่าสถานที่ เพื่อดำเนินการจำหน่ายอาหาร บริการซัก อบ รีด บริการนวดแผนโบราณ สปา ตามความเหมาะสม และความต้องการของลูกค้า

รูปแบบการดำเนินงานและบริหารจัดการ แบ่งออกเป็น 3 ฝ่าย คือฝ่ายบริหาร ฝ่ายการเงิน และบัญชี และฝ่ายการตลาด ส่วนการคัดเลือกบุคลากรจะใช้วิธีการคัดเลือกตามคุณสมบัติที่กำหนด และมีการสลับเวลาในการทำงาน ตามความเหมาะสม

3. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

จากการวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุนทางการเงิน พบว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุนในกรณีที่ขอยอดขายเป็นไปตามเป้าหมาย โดยระยะเวลาของโครงการคือ 20 ปี เงินลงทุนครั้งแรก เท่ากับ 17,981,791.00 บาท จากการวิเคราะห์ด้านการเงินในส่วน of ระยะเวลาคืนทุน(Payback

Period) ของโครงการ พบว่ามีระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เท่ากับ 9 ปี 176 วัน ซึ่งจากการคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับระยะเวลาของโครงการ พบว่ามีระยะเวลาคืนทุนของโครงการที่ สั้นกว่าระยะเวลาของโครงการ โครงการจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ส่วนการวิเคราะห์ด้านการเงินในส่วนของการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของโครงการ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสูงสุดของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย คือร้อยละ 4 เป็นอัตราลดค่าในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ ค่ารวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการได้เท่ากับ 17,925,885.32 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก ดังนั้นเมื่อประเมินผลโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิแล้ว โครงการนี้จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ส่วนการวิเคราะห์ด้านการเงินในส่วนของอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return) โดยจากการคำนวณอัตราผลตอบแทนของโครงการ จะได้อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 11.84 จะเห็นได้ว่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ได้ สูงกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนสมมติฐานที่กำหนดไว้ คือร้อยละ 4 ซึ่งแสดงว่าโครงการนี้มีความสามารถในการทำกำไร สามารถยอมรับได้ โครงการนี้จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

จากการวิเคราะห์ในส่วนของการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ในการลงทุนธุรกิจบุติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ในครั้งนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

แม้ว่าการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบุติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ในครั้งนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่ทั้งนี้จะต้องมีการบริหารจัดการที่ดี เนื่องจากธุรกิจบุติกโฮเต็ล เป็นธุรกิจให้บริการ จะมีความยุ่งยากซับซ้อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการบริหารงานบุคคล ซึ่งเป็นหัวใจหลักของการให้บริการ และจะเป็นส่วนช่วยให้ธุรกิจประสบความสำเร็จตามที่ตั้งไว้ ซึ่งในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบุติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ด้านการตลาด จะต้องมีการประยุกต์ และพัฒนารูปแบบการตลาดสมัยใหม่ เพื่อให้ทันต่อโลกยุคโลกาภิวัตน์ เนื่องจากตลาดในส่วนของธุรกิจบุติกโฮเต็ล เป็นการเน้นกลุ่มเป้าหมายเฉพาะส่วน ควรจะหาวิธีการสื่อสาร หรือการประชาสัมพันธ์ ในรูปแบบใหม่ ๆ ตลอดเวลา และเพิ่มในส่วนของโปรโมชั่น เพื่อจะได้ทำให้ลูกค้าที่ยังไม่รู้จัก และไม่เคยมาใช้บริการ ลองมาใช้บริการ ดังกล่าว

2. ด้านเทคนิค ในส่วนของการดำเนินงานและการบริหารจัดการ หากมีการบริหารงาน โดยใช้บุคลากรภายนอก หรือการให้กลุ่มธุรกิจในเครือการโรงแรมและท่องเที่ยว ในต่างประเทศ เป็นผู้จัดการและบริหาร ในการจัดหาลูกค้าและการตลาด จะช่วยให้ธุรกิจประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็ว เนื่องจากกลุ่มดังกล่าวมีฐานลูกค้า ที่มีลักษณะเป็นกลุ่มสมาชิก (Member Group) พร้อมจะจัดส่งมาอยู่แล้ว และจะช่วยเพิ่มในส่วนรายได้ให้เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ อัตราราคาค่าห้องพักที่จะได้ ก็จะเป็นอัตราของเงินต่างประเทศเช่นกัน

3. ด้านการเงิน ในส่วนของการวิเคราะห์ทางการเงิน หากการพยากรณ์ในส่วนของยอดขายได้มีความน่าจะเป็นใกล้เคียงกับความเป็นจริง จะทำให้การวิเคราะห์ถูกต้องใกล้เคียงกับผลการวิเคราะห์ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการบริหารการจัดการที่ดี ย่อมจะส่งผลให้ธุรกิจประสบผลสำเร็จตามที่ประมาณการไว้

ข้อจำกัด

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ในครั้งนี้ นับว่าเป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่กำลังได้รับความสนใจจากนักลงทุน เนื่องจากบูติกโฮเต็ลเป็นธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก ทำให้ง่ายต่อการลงทุน อย่างไรก็ตามผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจดังกล่าว ควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม เนื่องจากข้อสมมติฐานการวิเคราะห์ในด้านต่าง ๆ อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่น ความนิยมของนักท่องเที่ยว สถานที่ที่นักท่องเที่ยวนิยม ฤดูกาลหรือช่วงระยะเวลาการท่องเที่ยว ความสะดวกในการเดินทาง สภาพดินฟ้าอากาศ เหล่านี้ล้วนแต่เป็นปัจจัยภายนอก ที่มีอาจควบคุมได้ จึงควรศึกษาและปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เหมาะสมกับการลงทุน

สำหรับผู้ที่น่าการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเต็ล ในเขตอำเภอปาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ไปเป็นข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนธุรกิจบูติกโฮเต็ลในพื้นที่อื่น ควรจะศึกษาถึงลักษณะของนักท่องเที่ยว และสภาพสิ่งแวดล้อมด้วย เนื่องจากความแตกต่างของแต่ละที่ ย่อมส่งผลกระทบกับรูปแบบของที่พัก และความต้องการของนักท่องเที่ยว ในการเลือกที่พัก