

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

กระแสการท่องเที่ยวที่อำเภอหัวหินมีการเติบโตที่คึกคัก ทั้งนี้เป็นผลจากการได้รับปัจจัยส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการจัดประชุมสัมมนา การจัดการแข่งขันกอล์ฟ การจัดการแข่งขันเรือใบ การจัดงานเทศกาลดนตรีแจ๊ซ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีสถานที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ที่ดึงดูดความน่าสนใจจากนักท่องเที่ยว เช่น สนามกอล์ฟหลวงหัวหิน พระราชวังไกลกังวล น้ำตกป่าละอู เขาตะเกียบ-เขาไกรลาส สิ่งสำคัญคือการที่อำเภอหัวหินมีชายหาดที่สวยงาม มีความเงียบสงบและจัดได้ว่าเป็นสถานที่ตากอากาศที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศไทย ส่งผลให้สถานการณ์การเดินทางท่องเที่ยวที่อำเภอหัวหินมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี 2550 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 1,472,940 คน โดยมีอัตราการที่เพิ่มขึ้นจากปี 2549 คิดเป็นร้อยละ 6.65 หากแยกพิจารณาชาวไทยและชาวต่างประเทศ พบว่า นักท่องเที่ยวชาวไทยมีจำนวน 1,095,763 คน เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 13.11 ในขณะที่ชาวต่างประเทศมีจำนวน 377,177 คน ลดลงจากเดิมคิดเป็นร้อยละ 8.53 ในส่วนของรายได้จากการท่องเที่ยวโดยรวมในปี 2550 มีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2549 ร้อยละ 8.66 จากการที่นักท่องเที่ยวชาวไทยมีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 4.14 เช่นเดียวกับนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่มีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 4.60 สำหรับอัตราการเข้าพักเฉลี่ย มีสัดส่วนที่ลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.66 ระยะเวลาพำนักเฉลี่ยในสถานพักแรมที่หัวหินประมาณ 2.13 วัน มีอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.35 และมีฤดูกาลท่องเที่ยวอยู่ในช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายนและ ธันวาคม และในขณะเดียวกันสถานการณ์ด้านการพักแรมในปี 2550 นั้นมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 5,321 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2549 ร้อยละ 12.28 (TAT, 2008: ออนไลน์) จากสภาวะการดังกล่าวส่งผลให้นักธุรกิจชาวไทยและชาวต่างประเทศให้ความสนใจที่จะลงทุนประกอบธุรกิจ โรงแรมและที่พักในรูปแบบต่างๆ ในอำเภอหัวหินอย่างต่อเนื่อง

รูปแบบของโรงแรมและที่พักในอำเภอหัวหินมีความโดดเด่นแตกต่างกันและมีความหลากหลายตั้งแต่ระดับเกสต์เฮาส์เล็กๆ ไปจนถึงโรงแรมระดับ 5 ดาว ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการเจริญเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องจากปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นตามสถิติข้างต้น โดยจำนวนที่พักประเภทโรงแรมในปี 2550 แบ่งได้เป็น 5 กลุ่มตามอัตราค่าห้องพักคือ กลุ่มที่ 1 ราคาสูงกว่า 2,500 บาทขึ้นไปมีจำนวน 11 แห่ง กลุ่มที่ 2 ราคา 1,500-2,499 บาทมีจำนวน 16 แห่ง กลุ่มที่ 3 ราคา 1,000-1,499 บาทมีจำนวน 15 แห่ง กลุ่มที่ 4 ราคา 500-999 บาทมีจำนวน 18 แห่ง กลุ่มที่ 5 ราคาต่ำกว่า 500 บาทมีจำนวน 13 แห่ง ประเภทเกสต์เฮาส์มีจำนวน 58 แห่ง และประเภท

บังกะโล/รีสอร์ทมีจำนวน 33 แห่ง (TAT, 2008: ออนไลน์) เนื่องด้วยผู้ศึกษามีจำนวนเงินลงทุนที่จำกัดและเล็งเห็นว่าธุรกิจที่พักราคาประหยัดสามารถทำกำไรได้เป็นอย่างดีและเติบโตได้ในอนาคต ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจในการทำธุรกิจที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest House) ซึ่งเป็นรูปแบบของอาคารที่ดัดแปลงหรือสร้างขึ้นและแบ่งห้องเป็นที่พักรวม โดยเก็บค่าเช่า ตามปกติมักตั้งอยู่ย่านชุมชนในเมืองใหญ่ๆ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวจะมาเช่านอนเฉพาะเวลากลางคืน ส่วนกลางวันจะออกเดินทางท่องเที่ยวไปยังแหล่งท่องเที่ยว อัตราค่าเช่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ มีเตียงที่สะอาดและห้องน้ำไว้บริการ (บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา, 2548: 209) อีกทั้งการลงทุนที่พักในรูปแบบเกสต์เฮาส์ที่มีความเป็นมาตรฐาน สามารถแข่งขันกับธุรกิจบริการประเภทที่พักต่างๆ ได้นั้นต้องคำนึงถึงปัจจัยหลายด้าน การศึกษาความเป็นไปได้จึงเป็นสิ่งที่จะต้องทำก่อนการลงทุน โดยต้องทำการศึกษาผลตอบแทนของโครงการเป็นผลตอบแทนในอนาคต ในการศึกษาจึงต้องมีการปรับค่าของเงินให้อยู่ในค่าปัจจุบัน เพื่อเปรียบเทียบกับค่าลงทุนที่ต้องจ่ายไปในปัจจุบัน

สำหรับที่ดินที่ผู้ศึกษามีขนาด 400 ตารางวา ติดเชิงเขาหิน เหล็ก ไฟ ตั้งอยู่ที่ชุมชนทางรถไฟฝั่งตะวันตก ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยทำเลที่ตั้งโครงการห่างจากชายหาดหัวหินภายในระยะรัศมี 2 กิโลเมตร มีการคมนาคมไป-มา สะดวกในการเดินทาง อยู่ไม่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งพาณิชยกรรมต่างๆ อีกทั้งภายในพื้นที่เป็นบริเวณที่มีความร่มรื่น บรรยากาศดีและมีความเป็นส่วนตัว จึงเป็นโอกาสในการลงทุนสร้างที่พักประเภทเกสต์เฮาส์สำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการพักผ่อนอย่างสะดวกสบายและราคาประหยัด

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเห็นควรอย่างยิ่งที่จะศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ก่อนตัดสินใจลงทุน

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
2. สามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการตัดสินใจลงทุนสร้างที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนที่פקแบบเกสท์เฮาส์ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยพิจารณาจากการศึกษาวิเคราะห์โครงการใน 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน

ที่พักแบบเกสท์เฮาส์ หมายถึง รูปแบบของอาคารที่ดัดแปลงหรือสร้างขึ้นและแบ่งห้องเป็นที่พักแรม โดยเก็บค่าเช่า ตามปกติมักตั้งอยู่ย่านชุมชนในเมืองใหญ่ๆ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวจะมาเช่านอนเฉพาะเวลากลางคืน ส่วนกลางวันจะออกเดินทางท่องเที่ยวไปยังแหล่งท่องเที่ยว อัตราค่าเช่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ มีเตียงที่สะอาดและห้องน้ำไว้บริการ (บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา, 2548: 209)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved