



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก ก

แบบสอบถามสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม
อำเภอเมืองเชียงใหม่

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการค้นคว้าแบบอิสระตามหลักสูตรของนักศึกษาปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ ผู้ทำการศึกษาขอความกรุณาผู้ตอบแบบสอบถามในการกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนสมบูรณ์และตรงกับความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (The Feasibility Study on the Investment Project) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะคิดลงทุนในโครงการ



บ้านไร่ยามเย็น บูติก โฮเทล (Boutique Hotel) หมายถึง โรงแรมขนาดเล็ก จำนวน 30 ห้องที่มีความโดดเด่นด้วยรูปแบบของสถาปัตยกรรมและการตกแต่งภายในแบบล้านนาประยุกต์ ภายใต้แนวคิดแห่งการผสมผสานระหว่างร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็นที่เป็นตำนานของความอร่อยในรสชาติของอาหารพื้นเมืองดั้งเดิมที่มีอายุกว่า 50 ปีเป็นที่รู้จักของผู้คนทั้งบ้านทั้งเมือง ถ้ามาเชียงใหม่ก็ต้องมาใช้บริการเป็นประจำ สื่อผ่านรูปลักษณ์อันเรียบง่าย แวดล้อมด้วยภูมิทัศน์ธรรมชาติเหมาะกับผู้มาพักที่ต้องการบรรยากาศแบบส่วนตัว ในพื้นที่บริเวณเดียวกันกับร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น สถานที่ตั้งอยู่เลขที่ 14 หมู่ 3 ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

1. สถานภาพ

- () เจ้าของโรงแรม () ผู้จัดการโรงแรม
() ทั้งสองสถานภาพ

2. อายุ

- () 1. ต่ำกว่า 30 ปี () 2. 30-39 ปี
() 4. 40-49 ปี () 5. 49 ปีขึ้นไป

3. ระดับการศึกษาขั้นสูงสุด

- () 1. ต่ำกว่าปริญญาตรี () 2. ปริญญาตรี
() 3. สูงกว่าปริญญาตรี

คำถามด้านเทคนิค

1. ทำไมท่านถึงมีแนวคิดในการทำธุรกิจนี้.....
.....
2. ท่านมีแนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของโรงแรมอย่างไร
.....
.....
3. ท่านมีแนวคิดในการออกแบบรูปทรงอาคารของโรงแรม การตกแต่งภายนอก ภายใน บริเวณรอบๆอย่างไร
.....
.....
4. ท่านออกแบบเองหรือจ้างสถาปนิก.....
5. การตกแต่งภายในท่านใช้เกณฑ์อะไรในการตกแต่ง และใช้คอนเซ็ปอย่างไร
.....
6. ขนาดของพื้นที่ที่ใช้เป็นอย่างไร.....
7. มูลค่าในการก่อสร้างโรงแรมนี้เท่าไร ราคา ล้านบาท
8. มีจำนวนทั้งหมดกี่ห้อง จำนวน ห้อง.....
9. มีขนาดห้องเท่าไร
 กว้าง เมตร ยาว เมตร แบบ A
 กว้าง เมตร ยาว เมตร แบบ B

10. แหล่งที่มาของเงินทุน

10.1 เงินลงทุนจากเจ้าของ คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินลงทุนรวม

10.2 เงินลงทุนจากเงินกู้ คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินลงทุนรวม

10.3 เงินกู้จากแหล่งใดบ้าง

1) แหล่งเงินกู้ สัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
จำนวนปีที่ขอกู้ ปี
มีหลักประกันหรือไม่

2) แหล่งเงินกู้ สัดส่วน% ของเงินกู้ทั้งหมด
จำนวนปีที่ขอกู้ ปี

3) มีหลักประกันหรือไม่

11. มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบหรือไม่

12. ค่าแบบแปลนของ โรงแรมและห้องพัก

13. การป้องกันอัคคีภัยมีหรือไม่อย่างไร

14. ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ
.....
.....

15. ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งแต่ละห้องมีอะไรบ้าง และคิดเป็นจำนวนเงินเท่าไร.....
.....
.....

15.การกำจัดขยะมูลฝอยทำอย่างไร

16.การรักษาความปลอดภัยมีอะไรบ้าง

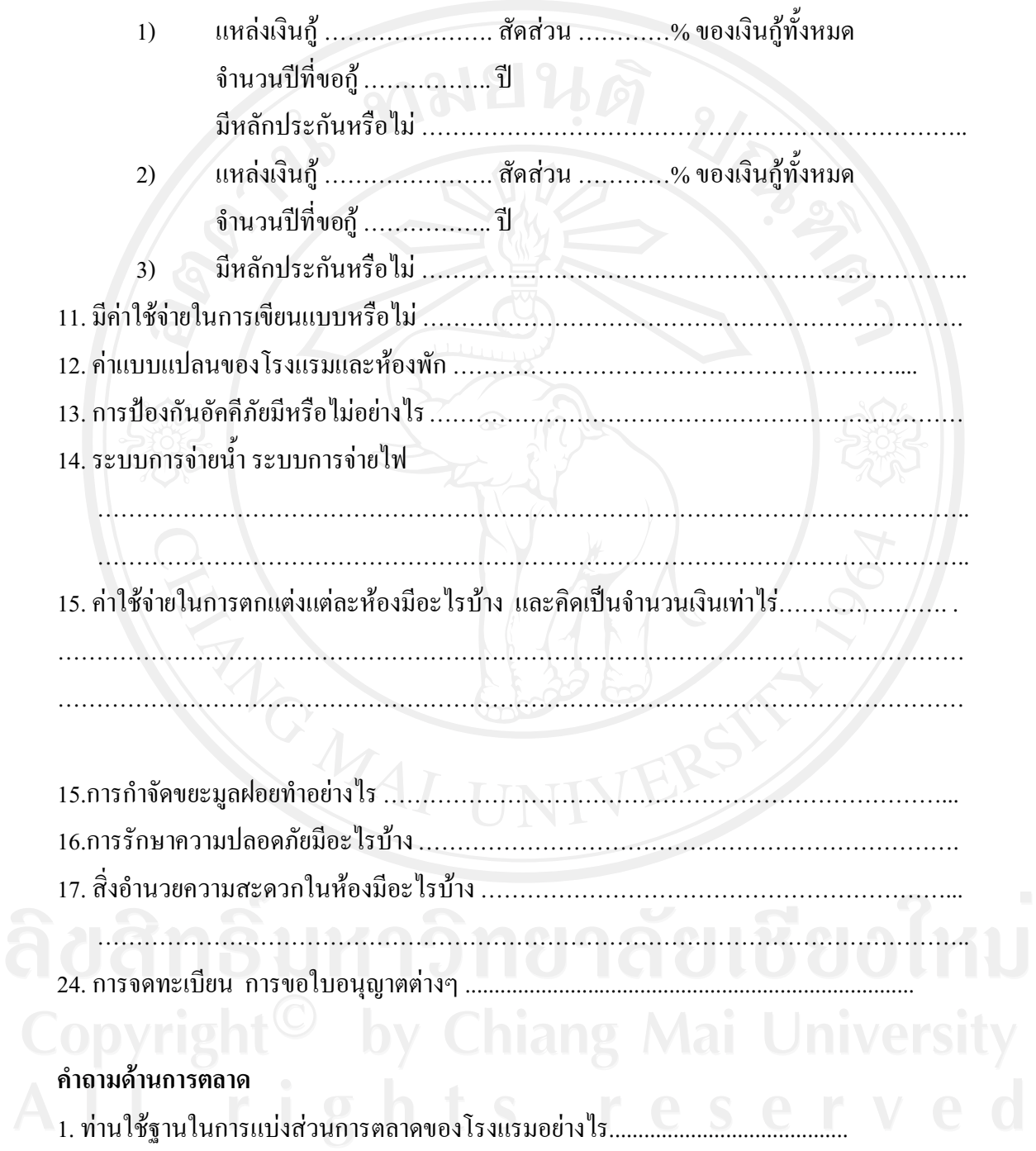
17. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องมีอะไรบ้าง

24. การจดทะเบียน การขอใบอนุญาตต่างๆ

คำถามด้านการตลาด

1. ท่านใช้ฐานในการแบ่งส่วนการตลาดของโรงแรมอย่างไร.....
.....
.....

2 ท่านมีแนวทางในการเลือกตลาดเป้าหมายของกิจการท่านอย่างไร.....
.....
.....



3. ท่านมองลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแบบไหน.....
.....
4. กิจการของท่านใช้กลยุทธ์ในการเลือกตลาดเป้าหมายอย่างไร.....
.....
5. การวางตำแหน่งทางการตลาดเป็นอย่างไร.....
6. ท่านมีกลยุทธ์ในการตั้งราคาห้องพักของโรงแรมเป็นอย่างไร.....
.....
7. ท่านใช้กลยุทธ์ในการหาลูกค้าเป้าหมายอย่างไร
8. ท่านใช้ส่วนประสมทางการตลาดด้านใดบ้างในการหาลูกค้า.....
.....
9. ความแตกต่างด้านการแข่งขันในธุรกิจเป็นอย่างไร.....
.....
10. การโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ใช้.....

คำถามด้านการจัดการ

1. โรงแรมนี้เป็นการดำเนินการจัดรูปแบบใด
- (เจ้าของคนเดียว/เจ้าของร่วม-ไม่ได้จดทะเบียน/ห้างหุ้นส่วน/บริษัทฯ)
2. ลักษณะการขอใบอนุญาตเป็นแบบใด.....
3. เป็นโรงแรมประเภทไหน.....
4. กิจกรรมก่อนการดำเนินงานมีอะไรบ้าง.....
.....
5. โรงแรมมีการให้บริการด้านใดบ้าง.....
6. โครงสร้างองค์กรเป็นอย่างไร
-
7. มีการจ้างพนักงานกี่คน.....
8. มีใครเป็นผู้จัดการ
- 8.1 จ้างผู้จัดการ เงินเดือน
- 8.2 ดูแลเอง เงินเดือน

9. ผู้ปฏิบัติงาน

ตำแหน่ง	มี/ไม่มี	จำนวนคน	เงินเดือน	ตารางเวลาทำงาน
ผู้จัดการ				
ผู้ช่วยผู้จัดการ				
แม่บ้าน				
บัญชี/การเงิน				
พนักงานต้อนรับ				
พจน.รปภ.				
อื่นๆ				

10. สวัสดิการพนักงาน (ประกันสังคม/เงินกองทุนเลี้ยงชีพ/ค่ารักษาพยาบาล)

.....

11. มีประกันภัยอะไรบ้าง (อัคคีภัย/โจรกรรม/อื่นๆ)

.....

12. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเป็นเท่าไร.....

คำถามด้านการเงิน

1. แหล่งที่มาของเงินทุนและต้นทุนของเงินทุน.....

.....

2. ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานประกอบด้วยอะไรบ้าง เท่าไร

ค่าจดทะเบียนต่างๆ

ค่าขออนุญาตต่างๆ.....

อื่นๆ

.....

3. เงินลงทุนในการก่อสร้าง อาคาร สถานที่ ค่าตกแต่ง.....

.....

4. ค่าอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้องพัก (โต๊ะ เตียง โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น).....

.....

5. สัดส่วนของเงินลงทุนในการสร้างโรงแรมนี้เท่าไร.....

6. ช่องทางในการจัดหาเงินทุนเพื่อมาลงทุนในการสร้างโรงแรมของท่านเป็นอย่างไร.....

.....

7. จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นที่ท่านใช้ในการดำเนินการเป็นอย่างไร.....
.....
8. การตั้งราคาเช่าห้องละเท่าไร
- 8.1 ค่าเช่า บาท แบบ A พักอาศัยได้ คน
- 8.2 ค่าเช่า บาท แบบ B พักอาศัยได้ คน
9. โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องมีอัตราการเข้าพักกี่เปอร์เซ็นต์ เปอร์เซ็นต์
10. การตั้งราคาค่าอาหาร และค่าเครื่องดื่มอื่นๆ ประมาณเท่าไร.....
11. ท่านคิดว่าโรงแรมนี้จะมีระยะเวลาคืนทุนเป็นเท่าไร และจุดคุ้มทุนเป็นเท่าไร.....
.....

คำถามทั่วไป

1. กิจการโรงแรมบูติกโฮเทลที่ท่านคิดว่าเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอยู่หรือไม่
- 1.1 สนใจ เพราะ
ถ้าสนใจจะลงทุนสร้างโรงแรมบูติกโฮเทลเพิ่มหรือไม่
สร้างในบริเวณเทศบาลนคร ถ้าไม่ใช่เทศบาลนครเพราะอะไร
- 1.2 ไม่น่าสนใจ เพราะ
2. ปัญหาที่พบบ่อยในการทำกิจการโรงแรมบูติกโฮเทลคือ
-
-

ขอขอบคุณที่ท่านให้ความร่วมมือตอบแบบสอบถาม

ภาคผนวก ข

แบบสอบถามสำหรับนักท่องเที่ยวชาวไทย

เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการค้นคว้าแบบอิสระตามหลักสูตรของนักศึกษาปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ ผู้ทำการศึกษาขอความกรุณาผู้ตอบแบบสอบถามในการกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนสมบูรณ์และตรงกับความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (The Feasibility Study on the Investment Project) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะคิดลงทุนในโครงการ



บ้านไร่ยามเย็น บูติก โฮเทล (Boutique Hotel) หมายถึง โรงแรมขนาดเล็ก จำนวน 30 ห้องที่มีความโดดเด่นด้วยรูปแบบของสถาปัตยกรรมและการตกแต่งภายในแบบล้านนาประยุกต์ ภายใต้แนวคิดแห่งการผสมผสานระหว่างร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็นที่เป็นตำนานของความอร่อยในรสชาติของอาหารพื้นเมืองดั้งเดิมที่มีอายุกว่า 50 ปีเป็นที่รู้จักของผู้คนทั้งบ้านหัวเมือง ถ้ามาเชียงใหม่ก็ต้องมาใช้บริการเป็นประจำ สื่อผ่านรูปลักษณ์อันเรียบง่าย แวดล้อมด้วยภูมิทัศน์ธรรมชาติเหมาะกับผู้มาพักที่ต้องการบรรยากาศแบบส่วนตัว ในพื้นที่บริเวณเดียวกันกับร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น สถานที่ตั้งอยู่เลขที่ 14 หมู่ 3 ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่

คำชี้แจง แบบสอบถามทั้งหมดมี 5 ส่วน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกที่พักบูติกโฮเทล ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการที่พักแบบบูติกโฮเทล

ส่วนที่ 5 ปัญหาและข้อเสนอแนะ
กรุณาทำเครื่องหมาย / ลงใน () ที่ท่านเลือก หรือเติมคำลงในช่องว่างที่เตรียมไว้ให้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

- () 1. ชาย () 2. หญิง

2. อายุ

- () 1. ต่ำกว่า 20 ปี () 2. 20-29 ปี
() 3. 30-39 ปี () 4. 40-49 ปี
() 5. 49 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพ

- () 1. โสด () 2. สมรส () 3. หย่าร้าง () 4. หม้าย

4. ระดับการศึกษาขั้นสูงสุด

- () 1. ต่ำกว่าปริญญาตรี () 2. ปริญญาตรี
() 3. สูงกว่าปริญญาตรี

5. อาชีพ

- () 1. ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ () 2. พนักงานบริษัทเอกชน
() 3. ประกอบธุรกิจส่วนตัว () 4. นักเรียน/นักศึกษา
() 5. ว่างาน () 6. อื่นๆ โปรดระบุ.....

6. ระดับรายได้ต่อเดือน

- () 1. ต่ำกว่า 10,000 บาท () 2. 10,000-30,000 บาท
() 3. 30,001-50,000 บาท () 4. 50,000 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ.....)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม

7. ท่านเดินทางมาจากภูมิภาคใดของประเทศ

1. ภาคกลาง 2. ภาคตะวันออก
 3. ภาคตะวันตก 4. ภาคใต้
 5. ภาคเหนือ

8. ในการเดินทางมาเชียงใหม่ครั้งนี้ท่านเดินทางมากับใคร

1. เดินทางมาคนเดียว 2. เดินทางมากับครอบครัว
 3. เดินทางมากับเพื่อน 4. เดินทางมากับคู่รัก

9. ส่วนใหญ่ท่านเลือกเดินทางมาเชียงใหม่ในช่วงเดือนใด

1. มกราคม - มีนาคม 2. เมษายน - มิถุนายน
 3. กรกฎาคม - กันยายน 4. ตุลาคม - ธันวาคม

10. ในการเดินทางมาเชียงใหม่ครั้งนี้ ท่านพักค้างคืนจำนวนกี่คืน

1. 1 คืน 2. 2-3 คืน
 3. 4-5 คืน 4. 5 คืนขึ้นไป(โปรดระบุ.....)

11. ท่านเลือกที่พักในการเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่แบบไหน

1. โรงแรม ระดับ 1-3 ดาว 2. โรงแรม ระดับ 4-5 ดาว
 3. บังกะโล 4. บ้านพักของหน่วยงานราชการ
 5. เกสต์เฮ้าส์ 6. อพาร์ทเมนท์
 7. รีสอร์ท 8. บูติกโฮเทล
 9. อื่นๆ โปรดระบุ.....

12. ท่านได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่พักที่ท่านเลือกใช้บริการในครั้งนี้จากแหล่งใด(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. กิจการนำเที่ยว 2. คนรู้จักแนะนำ
 3. แผ่นพับ 4. ป้ายโฆษณา
 5. อินเทอร์เน็ต 6. หนังสือ/วารสาร/นิตยสาร
 7. อื่นๆโปรดระบุ.....

13. ราคาห้องพักแบบต่อคืนที่ท่านพักในจังหวัดเชียงใหม่

- ()1. ต่ำกว่า 1,000 บาทต่อคืน ()2. 1,000-2,000 บาทต่อคืน
 ()3. 2,001-3,000 บาทต่อคืน ()4. 3,001-4,000 บาทต่อคืน
 ()5. 4,001-5,000 บาทต่อคืน ()6. 5,001-6,000 บาทต่อคืน
 ()7. 6,000 บาทขึ้นไป

14. บริการใดบ้างของที่พักในจังหวัดเชียงใหม่ที่ท่านใช้บริการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ()1. รถรับ-ส่ง ()2. ร้านอาหารและเครื่องดื่ม
 ()3. อินเทอร์เน็ต/โทรศัพท์ระหว่างประเทศ ()4. นวดสปา
 ()5. สระว่ายน้ำ ()6. บริการนำเที่ยว
 ()7. ซัก อบ รีด ()8. ห้องสมุด
 ()9. ศูนย์รวมข่าวสารทางธุรกิจ ()10. อื่นๆ โปรดระบุ.....

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกที่พักโรงแรมแบบบูติคโฮเทลในอำเภอเมืองเชียงใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม

โปรดใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับต่างๆ ได้แก่ สำคัญมากที่สุด (5) สำคัญมาก (4) สำคัญปานกลาง (3) สำคัญน้อย (2) สำคัญน้อยที่สุด (1)

ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดบริการ	ระดับความสำคัญ				
	5	4	3	2	1
ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (ลักษณะของที่พัก)					
ชื่อเสียงของ โรงแรมมีความน่าเชื่อถือ					
มีการออกแบบตกแต่งอาคารภายนอกสวยงาม					
มีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของ โรงแรมได้อย่างเหมาะสม สะดวก สบาย					
มีการออกแบบตกแต่งห้องพักสวยงาม					
มีการออกแบบห้องพักเป็นส่วนให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัว					
มีความสะอาดบริเวณส่วนต่างๆ ของ โรงแรมและห้องพัก					
สามารถมองเห็นวิว ทิวทัศน์ที่สวยงามจากห้องพัก					
ขนาดของห้องพักมีความเหมาะสม					
ความหลากหลายของห้องพัก					
ขนาดของเตียง และที่นอนมีความเหมาะสม					
มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักครบครัน เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรศัพท์ โทรทัศน์ เคเบิลทีวี ชุดชา-กาแฟ ตู้นํ้าเย็น เป็นต้น					
มีบริการดูแลสุขภาพ เช่น ร้านอาหาร สปา นวดแผนโบราณ นวดฝ่าเท้า เป็นต้น					
มีบรรยากาศเป็นกันเอง เรียบง่าย					
อื่น ๆ โปรดระบุ.....					
ด้านราคา					
อัตราค่าห้องพักที่เหมาะสม					
อัตราค่าบริการ รับ-ส่ง สถานีรถไฟ สนามบินมีความเหมาะสม					
ราคาอาหารและเครื่องดื่มของ โรงแรมสมเหตุสมผล					

ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดบริการ	ระดับความสำคัญ				
	5	4	3	2	1
ด้านราคา (ต่อ)					
อัตราค่าบริการซักรีด					
อัตราค่าของห้องพักรวมห้องน้ำมีอัตราให้เลือกตามระยะเวลาการจอง					
บริการรับบัตรเครดิตในการชำระเงิน					
คิดอัตราค่าบริการถูกต้องครบถ้วน					
มีป้ายราคาแสดงชัดเจน					
อื่น ๆ โปรดระบุ.....					
ด้านสถานที่					
ป้ายชื่อของโรงแรม มองเห็นได้ชัดเจน					
การตกแต่งที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว					
การจราจรไม่ติดขัด					
อยู่ในตัวเมือง/ตลาด					
ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว					
อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม เช่น วัด					
ใกล้สถานีตำรวจ/สถานพยาบาล					
ทำเลที่ตั้งสะดวกในการเดินทางเข้าถึง					
ที่จอดรถสะดวกสบาย					
ใกล้แหล่งชุมชน					
ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง					
ใกล้สถานีขนส่ง, สถานีรถไฟ, สนามบิน					
สะดวกในการติดต่อสื่อสาร การจองห้องพักผ่านเอเจนซี่					
สะดวกในการติดต่อจองห้องพักทางโทรศัพท์ และแฟกซ์					
สะดวกในการติดต่อจองห้องพักทางเว็บไซต์/อีเมล					
เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง					
อื่น ๆ โปรดระบุ.....					
ด้านการส่งเสริมการตลาด					
มีการโฆษณาในสื่อต่างๆ เช่น ทิว วิทยุ อินเทอร์เน็ต หนังสือพิมพ์ หนังสือแนะนำเที่ยว นิตยสารการท่องเที่ยว ฯลฯ					
การลดอัตราค่าห้องพักสำหรับแขกที่เข้าพักประจำไม่ต้องตามเทศกาล หรือโลว์ซีซั่น					

ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดบริการ	ระดับความสำคัญ				
	5	4	3	2	1
ด้านการส่งเสริมการตลาด (ต่อ)					
มีการทำบัตรสมาชิกเพื่อใช้เป็นส่วนลดพิเศษเมื่อเข้าพัก					
มีแผ่นพับ สิ่งพิมพ์ แนะนำสถานที่ท่องเที่ยว ในจังหวัดเชียงใหม่ แจกฟรี					
มีการจัดกิจกรรมในช่วงวันสำคัญ ต่างๆ					
มีของขวัญแจกในเทศกาลต่าง ๆ					
มีการประชาสัมพันธ์ทางแผ่นพับ โบปปลิว					
มีการปรับลดราคาลงในชวงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว					
อื่น ๆ โปรดระบุ.....					
ด้านบุคลากร/พนักงานผู้ให้บริการ					
มีการยิ้มแย้ม การต้อนรับ และการกล่าวคำอำลา					
มีกิริยาจาอ่อนน้อม สุภาพอ่อนโยน					
การแต่งกาย สะอาด สุภาพ และเรียบร้อย					
มีความกระตือรือร้น และความใส่ใจในการให้บริการ					
มีการชี้แจง แนะนำ หรือให้ข้อมูลที่ลูกค้าสอบถามได้อย่าง ชัดเจน					
มีการให้บริการด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง เชื่อถือได้					
มีความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นที่วางใจได้					
มีการให้บริการลูกค้าด้วยความเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ					
มีการแสดงออกถึงความรับผิดชอบ เมื่อเกิดความผิดพลาด ในการให้บริการ					
พนักงานมีจำนวนเพียงพอในการให้บริการ					
อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ด้านลักษณะทางกายภาพ					
บรรยากาศเงียบสงบเป็นส่วนตัว					
การตกแต่งบริเวณรอบๆ โรงแรมให้ร่มรื่น มีต้นไม้ สะอาด และเป็นระเบียบ					
มีเครื่องมือและอุปกรณ์ในการให้บริการจองห้องพักที่ ทันสมัย เช่น คอมพิวเตอร์ เป็นต้น					
มีความสวยงาม เรียบง่าย ใกล้ชิดธรรมชาติ					
การตกแต่งบ่งบอกถึงวิถีชีวิต และวัฒนธรรมท้องถิ่น					

ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดบริการ	ระดับความพึงพอใจ				
	5	4	3	2	1
ด้านลักษณะทางกายภาพ (ต่อ)					
ลักษณะการตกแต่งห้องพักที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ					
บรรยากาศภายในห้องพักอบอุ่น รู้สึกปลอดภัย					
ห้องน้ำในห้องพักสะอาด					
แสงสว่างบริเวณทางเดินมองเห็นได้ชัดเจน					
มีป้ายบอกทางเดินไปในส่วนต่างของโรงแรมชัดเจน					
อื่นๆ โปรดระบุ.....					
ด้านกระบวนการให้บริการ					
สะดวกรวดเร็วในการให้บริการ					
มีขั้นตอน เงื่อนไขในการเข้าพักไม่ยุ่งยาก					
ให้ความช่วยเหลือเมื่อลูกค้าประสบปัญหาต่างๆ					
มีระบบการทำงาน การให้บริการที่ได้มาตรฐาน					
มีพนักงานรักษาความปลอดภัยบริการตลอด 24 ชั่วโมง					
มีความปลอดภัยทรัพย์สินในห้องพัก					
มีความปลอดภัยของรถที่จอดไว้					
ขั้นตอนการจองเช็คอิน-เช็คเอาท์ รวดเร็วไม่ต้องรอนาน					
อื่นๆ โปรดระบุ.....					

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการที่พักแบบบูติกโฮเทล

1. ท่านรู้จักสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล หรือไม่ (ถ้าตอบไม่รู้จักให้ข้ามไปตอบข้อที่ 6)

() 1. รู้จัก

() 2. ไม่รู้จัก

2. ท่านเคยพักสถานที่พักแบบบูติกโฮเทล มาก่อนหรือไม่

() 1. เคย

() 2. ไม่เคย (ข้ามไปตอบข้อ 6)

3. ท่านได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่พักแบบบูติกโฮเทลที่เคยพัก จากแหล่งข้อมูลใด

() 1. กิจการนำเที่ยว

() 2. คนรู้จักแนะนำ

() 3. แผ่นพับ

() 4. ป้ายโฆษณา

() 5. อินเทอร์เน็ต

() 6. หนังสือ/วารสาร/นิตยสาร

() 7. อื่นๆ ระบุ.....

4. ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการใดที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกที่พักแบบบูติกโฮเทล
ที่เคย์พักของท่าน

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| () 1. ด้านผลิตภัณฑ์ | () 2. ด้านราคา |
| () 3. ด้านสถานที่ | () 4. ด้านการส่งเสริมการตลาด |
| () 5. ด้านบุคลากร | () 6. ด้านลักษณะทางกายภาพ |
| () 7. ด้านกระบวนการให้บริการ | () 8. อื่นๆ โปรดระบุ..... |

5. ราคาห้องพักต่อคืนที่ท่านเคยพักโรงแรมแบบบูติกโฮเทล

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| () 1. ต่ำกว่า 3,000 บาทต่อคืน | () 2. 3,000-4,000 บาทต่อคืน |
| () 3. 4,001-5,000 บาทต่อคืน | () 4. 5,001-6,000 บาทต่อคืน |
| () 5. 6,001 บาทขึ้นไป | |

6. ถ้าหากร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น เปิดดำเนินการที่พักโรงแรมแบบบูติกโฮเทล โดยมีการตกแต่ง
แบบสไตล์ล้านนาประยุกต์ ท่านมีความสนใจที่จะพักหรือไม่

- | | |
|------------|-------------------------|
| () 1. พัก | () 2. ไม่พัก (จบคำถาม) |
|------------|-------------------------|

7. ท่านสนใจที่พักในช่วงเดือนไหน

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| () 1. มกราคม - มีนาคม | () 2. เมษายน - มิถุนายน |
| () 3. กรกฎาคม - กันยายน | () 4. ตุลาคม - ธันวาคม |

8. ราคาห้องพักต่อคืนที่ท่านเห็นว่าเหมาะสมกับที่พักในร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น อำเภอเมือง
เชียงใหม่

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| () 1. ต่ำกว่า 2,000 บาทต่อคืน | () 2. 2,000-2,500 บาทต่อคืน |
| () 3. 2,501-3,000 บาทต่อคืน | () 4. 3,001-3,500 บาทต่อคืน |
| () 5. 3,501 บาทขึ้นไป | |

9. ท่านต้องการบริการเพิ่มเติมอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|-----------------------------------|
| [] 1. รถรับ-ส่ง | [] 2. อาหารและเครื่องดื่ม |
| [] 3. อินเทอร์เน็ต/โทรศัพท์ระหว่างประเทศ | [] 4. นวดแผนโบราณ นวดฝ่าเท้า สปา |
| [] 5. สระว่ายน้ำ | [] 6. บริการนำเที่ยว |
| [] 7. ชัก อบ ริด | [] 8. ห้องสมุด |
| [] 9. ศูนย์รวมข่าวสารทางธุรกิจ | [] 10. อื่นๆ โปรดระบุ..... |

10. ปัจจัยใดที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุด หากทางร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็นเปิดให้บริการ
โรงแรมบูติกโฮเทล

- () 1. ด้านบริการ
- () 2. ด้านราคา
- () 3. ด้านการดำเนินงาน
- () 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ด้านผลิตภัณฑ์

.....

.....

.....

ด้านราคา

.....

.....

ด้านสถานที่

.....

.....

.....

ด้านการส่งเสริมการตลาด

.....

ด้านบุคลากร

.....

.....

.....

คำนำลักษณะทางกายภาพ

.....

.....

.....

กระบวนการให้บริการ

.....

.....

.....

☺ ขอขอบคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก ก

ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

ตารางที่ 1 แสดง จำนวน ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพของผู้ประกอบการ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของโรงแรม	5	100.0
ผู้จัดการโรงแรม	0	0.0
ทั้งสองสถานภาพ	0	0.0
รวม	5	100.0

ตารางที่ 1 แสดง จำนวน ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพของผู้ประกอบการ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30 ปี	0	0.0
30-39 ปี	1	10.0
40-49 ปี	0	0.0
49 ปีขึ้นไป	4	80.0
	5	100.0

ตารางที่ 1 แสดง จำนวน ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับการศึกษาขั้นสูงสุด

ระดับการศึกษาขั้นสูงสุด	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	0	0.0
ปริญญาตรี	3	60.0
สูงกว่าปริญญาตรี	2	40.0
รวม	5	100.0

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

กิจการที่ 1

ด้านเทคนิค

แนวคิดในการทำธุรกิจนี้เนื่องเกิดจากความประทับใจในบ้านไทลื้อสิบสองปีนนา เลยมีแนวคิดในการปรับปรุงบ้านให้เป็นที่พักสำหรับลูกค้า

การเลือกทำเลที่ตั้งของโรงแรม โดยเลือกทำเลที่เหมาะสมใจกลางเมือง

ลักษณะสถาปัตยกรรมแบบไทลื้อ มีการกำหนดแบบกลุ่มอาคารหลายๆหลัง มีห้องพักเป็นแบบครอบครัว

การออกแบบเอง โดยการจ้างสถาปนิก

การตกแต่งภายในใช้เกณฑ์ในการตกแต่ง และใช้คอนเซ็ป คือ พื้นที่กว้าง ห้องน้ำกว้าง สามารถเสริมเตียงได้ เียบ สามารถกันเสียงรบกวนจากภายนอก โดยเฉพาะประตูห้องป้องกันเสียง

ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ 5 x 5 เมตรขึ้นไป

มูลค่าในการก่อสร้างโรงแรม ราคา 9 ล้านบาท

มีจำนวนทั้งหมด จำนวน 40 ห้อง

มีขนาดห้องกว้าง 5 เมตร ยาว 5 เมตร

แหล่งที่มาของเงินทุน เป็นเงินลงทุนจากเจ้าของคิดเป็นสัดส่วน 50% ของเงินลงทุนรวม เงินลงทุนจากเงินกู้ คิดเป็นสัดส่วน 50 % ของเงินลงทุนรวม โดยเงินกู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารทหารไทย สัดส่วน 50 % ของเงินกู้ทั้งหมด จำนวนปีที่ขอกู้ 10 ปี มีหลักประกันคือที่ดิน

มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ ประมาณ 5 % ของราคาก่อสร้าง

ค่าแบบแปลนของโรงแรมและห้องพัก - ไม่มี

การป้องกันอัคคีภัยมี -มี

ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ เน้นระบบทางเข้า Main กับ Sub แยกจากกัน มี Store เกือบของ ห้องซักรีดต้องเพียงพอ คือ 3 ห้องขึ้นไป แผนกบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งแต่ละห้อง ได้แก่ ค่าสิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง ประกอบด้วยเตียง ที่นอน โต๊ะวางของ โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า ทีวี กระจก โคมไฟ โทรศัพท์ แอร์ สุขภัณฑ์ ห้องน้ำ และเครื่องทำน้ำอุ่น โดยมีค่าใช้จ่ายประมาณ 50,000 บาท ต่อห้อง

การกำจัดขยะมูลฝอย ใช้บริการเก็บขยะของเทศบาล โดยมีรถขยะของเทศบาลมาเก็บ

การรักษาความปลอดภัยมีอะไรบ้าง จ้างยามบริษัท

การจดทะเบียน การขอใบอนุญาตต่างๆ มีการจดทะเบียนผู้ประกอบการ โดยเสียภาษี
โรงเรือนที่ดิน

คำถามด้านการตลาด

ใช้ฐานในการแบ่งส่วนการตลาดของโรงแรม คือ ทั่วไปไม่เน้นเฉพาะกลุ่ม
มีแนวทางในการเลือกตลาดเป้าหมายของกิจการ คือ Life Style
มองลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแบบไหน ฝรั่งเศส และคนไทย พอกัน
กิจการใช้กลยุทธ์ในการเลือกตลาดเป้าหมาย คือ นักท่องเที่ยว
การวางตำแหน่งทางการตลาด โดยสร้างความแตกต่างในการให้บริการ
มีกลยุทธ์ในการตั้งราคาห้องพักของโรงแรม คือ ตามมาตรฐานของห้องพัก
ใช้กลยุทธ์ในการหาลูกค้าเป้าหมาย คือ การโฆษณา และประชาสัมพันธ์
ใช้ส่วนประสมทางการตลาดในการหาลูกค้า คือ ด้านการส่งเสริมการตลาด และด้าน
บุคลากร

ความแตกต่างด้านการแข่งขันในธุรกิจ คือ ต่างกับโรงแรมทั่วไป เนื่องจากโรงแรมบูติคมี
การตกแต่งบรรยากาศให้ดูเป็นธรรมชาติมากกว่า

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ใช้ คือ แผ่นพับ แนะนำบริการของกิจการ

ด้านการจัดการ

โรงแรมนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบ เจ้าของคนเดียว

ลักษณะการขอใบอนุญาตเป็นแบบ ห้องเช่า

เป็นโรงแรมประเภท บูติค

กิจกรรมก่อนการดำเนินงาน คือ การวางแผนการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดการทุกด้าน

โรงแรมมีการให้บริการ คือ สปา นวดแผนโบราณ และห้องอาหาร

โครงสร้างองค์กร คือ เจ้าของกิจการ ผู้จัดการการ ฝ่ายบริการ ฝ่ายการเงินและบัญชี และ
ฝ่ายการตลาด

มีการจ้างพนักงานกี่คน 10 คน

เจ้าของเป็นผู้จัดการดูแลเอง เงินเดือน -บาท

มีสวัสดิการให้กับพนักงาน คือ เงินเดือน ประกันสังคม เงินกองทุนเลี้ยงชีพ และค่า

รักษาพยาบาล

มีประกันภัยอะไรบ้าง (อัคคีภัย/โจรกรรมอื่นๆ) ประกันภัยสินทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเป็น 10,000-150,000 บาท

คำถามด้านการเงิน

แหล่งที่มาของเงินทุนและต้นทุนของเงินทุน คือ ของตนเอง 50% และกู้จากธนาคาร 50%
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานประกอบด้วย

ค่าจดทะเบียนต่างๆ คือ

ค่าขออนุญาตต่างๆอื่นๆ

เงินลงทุนในการก่อสร้าง อาคาร สถานที่ ค่าตกแต่ง 9 ล้านบาท

ค่าอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้องพัก (โต๊ะ เตียง โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น)

ช่องทางในการจัดหาเงินทุนเพื่อมาลงทุนในการสร้างโรงแรม ทุนจากเจ้าของกิจการและกู้

จากธนาคาร

จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นที่ท่านใช้ในการดำเนินการเป็น

การตั้งราคาเช่าห้องละ 2,500 บาท

โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องมีอัตราการเข้าพักที่เปอร์เซ็นต์ 90 เปอร์เซนต์

การตั้งราคาอาหารและค่าเครื่องดื่มอื่นๆประมาณ แล้วแต่ช่วงฤดูกาล และเอเยนซี บวก

ราคา

ท่านคิดว่าโรงแรมนี้จะมีระยะเวลาคืนทุนเป็นเท่าไร และจุดคุ้มทุนเป็นเท่าไร 5-7 ปี

คำถามทั่วไป

กิจการโรงแรมบูติกโฮเทลท่านคิดว่ายังเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอยู่หรือไม่

น่าสนใจ เพราะ ยังเป็นธุรกิจที่ทำเงินได้ดี หากมีเงินทุนและทำเลที่ดีก็จะสร้างต่อไป

ปัญหาที่พบมากในการทำกิจการโรงแรมบูติกโฮเทลคือ

- พนักงานเข้า-ออกบ่อย
- อุปกรณ์ที่ใช้ในห้องพักราคาสูง เสื่อมสภาพ
- เสียงชาวบ้านข้างเคียงเสียงดัง เพราะบ้านติดกัน

กิจการที่ 2

ด้านเทคนิค

แนวคิดในการทำธุรกิจนี้ คือ ต้องการสร้าง Value Added อยากรขยายกิจการ

การเลือกทำเลที่ตั้งของโรงแรม คือ มีที่ดินต้องการลงทุน

การออกแบบรูปทรงอาคารของโรงแรม การตกแต่งภายนอก ภายในบริเวณรอบๆ คือ

กระทัดรัด และการตกแต่งเน้นความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว

การออกแบบเอง โดยการจ้างสถาปนิก จากกรุงเทพฯ

การตกแต่งภายในใช้เกณฑ์ในการตกแต่ง คือ ออกแบบมาก่อน และดูงบประมาณ ความคิด
เน้นมีลายฉลุในการตกแต่ง

ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ 1.5 ไร่

มูลค่าในการก่อสร้างโรงแรม ราคา 85 ล้านบาท ที่ดิน และอาคาร

มีจำนวนทั้งหมด จำนวน 19 ห้อง

มีขนาดห้องกว้าง 40 เมตร

แหล่งที่มาของเงินทุน เป็นเงินลงทุนระดมทุนจากผู้ถือหุ้น 100%

มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ -

ค่าแบบแปลนของโรงแรมและห้องพัก --

การป้องกันอัคคีภัยมี -มี

ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ มี

ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งแต่ละห้อง ได้แก่ ค่าสิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง

การกำจัดขยะมูลฝอย ใช้บริการเก็บขยะของเทศบาล

การรักษาความปลอดภัยคือ จ้างยามบริษัท

การจดทะเบียน การขอใบอนุญาตต่างๆ โดยสร้างแล้วขอใบอนุญาต

คำถามด้านการตลาด

ใช้ฐานในการแบ่งส่วนการตลาดของโรงแรม คือ ต่างชาติ 90% คนไทย 10%

มีแนวทางในการเลือกตลาดเป้าหมายของกิจการ คือ ขายผ่านทางอินเทอร์เน็ต 70% บริษัท
ทัวร์ 30% โดยเลือกตลาดเป้าหมายเป็นกลุ่มคนมากขึ้น เนื่องจากมีสไตล์

มองลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแบบไหน คือ คนไทยเพิ่มขึ้น

กิจการใช้กลยุทธ์ในการเลือกตลาดเป้าหมาย คือ ทำการประชาสัมพันธ์ โดยผ่านสื่อสิ่งพิมพ์

การวางตำแหน่งทางการตลาด คือ สร้างความแตกต่างในการให้บริการในทุกด้าน

มีกลยุทธ์ในการตั้งราคาห้องพักของโรงแรม คือ ประมาณ 5,000-8,000 บาท

ใช้กลยุทธ์ในการหาลูกค้าเป้าหมาย คือ ใช้การประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ และ
อินเทอร์เน็ต

ใช้ส่วนประสมทางการตลาดในการหาลูกค้า คือ ด้านผลิตภัณฑ์/บริการ และด้านการ
ส่งเสริมการตลาด

ด้านการจัดการ

โรงแรมนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบเจ้าของคนเดียว

ลักษณะการขอใบอนุญาตเป็นแบบ บริษัท

เป็นโรงแรมประเภท บุคติก

กิจกรรมก่อนการดำเนินงาน คือ หาข้อมูลเกี่ยวกับการสร้างโรงแรมก่อน

โรงแรมมีการให้บริการ คือ สระว่ายน้ำ สปา นวดแผนโบราณ และห้องอาหาร

โครงสร้างองค์กร คือ เจ้าของกิจการ ผู้จัดการการ ฝ่ายบริการ ฝ่ายการเงินและบัญชี และ

ฝ่ายการตลาด

มีการจ้างพนักงานที่คน 2: 1 ห้อง มีทั้งหมด 19 ห้อง รวม 38 คน

คำถามด้านการเงิน

แหล่งที่มาของเงินทุนและต้นทุนของเงินทุน คือ ระดมทุนจากหุ้นส่วน

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานประกอบด้วย

ค่าจดทะเบียนต่างๆ คือ

ค่าขออนุญาตต่างๆอื่นๆ

เงินลงทุนในการก่อสร้าง อาคาร สถานที่ ค่าตกแต่ง 9 ล้านบาท

ค่าอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้องพัก (โต๊ะ เตียง โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น)

ช่องทางในการจัดหาเงินทุนเพื่อมาลงทุนในการสร้างโรงแรม ทุนจากเจ้าของกิจการและกู้

จากธนาคาร

จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นที่ท่านใช้ในการดำเนินการเป็น

การตั้งราคาเช่าห้องละ 6,000-8,000 บาท

โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องมีอัตราการเข้าพักที่เปอร์เซ็นต์ 50 เปอร์เซ็นต์

การตั้งราคาค่าอาหารและค่าเครื่องดื่มอื่นๆประมาณ แล้วแต่ช่วงฤดูกาล

ท่านคิดว่าโรงแรมนี้จะมีระยะเวลาคืนทุนเป็นเท่าไร และจุดคุ้มทุนเป็นเท่าไร 7 ปี

คำถามทั่วไป

กิจการ โรงแรมบุคติกโฮเทลท่านคิดว่ายังเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอยู่หรือไม่

น่าสนใจ เพราะ ยังเป็นธุรกิจที่ทำเงินได้ดี หากมีเงินทุนและทำเลที่ดีก็จะสร้างต่อไป

ปัญหาที่พบมากในการทำกิจการ โรงแรมบุคติกโฮเทลคือ

กิจการที่ 3

ด้านเทคนิค

แนวคิดในการทำธุรกิจนี้ เนื่องจากเจ้าของกิจการทำงานการบินไทยเป็นเวลาหลายปี ได้เก็บข้อมูลกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวเชียงใหม่ตลอดจนเพื่อนๆ ส่วนใหญ่ชื่นชอบบรรยากาศ จึงมีแนวคิดในการสร้างโรงแรมบูติกแบบล้านนา

แนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของโรงแรม คือ เลือกสถานที่ตั้งไปมาสะดวก และสภาพแวดล้อมดี มีสิ่งสวยงาม

แนวคิดในการออกแบบรูปทรงอาคาร การตกแต่งภายนอก ภายใน บริเวณรอบๆ คือ เลือกตกแต่งแบบสไตล์ล้านนาประยุกต์

การออกแบบ โดยการจ้างสถาปนิก

การตกแต่งภายในใช้เกณฑ์ในการตกแต่ง และใช้คอนเซ็ปคือ สไตล์ล้านนาประยุกต์ ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ 2.5 ไร่

มูลค่าในการก่อสร้างโรงแรม ราคา 50 ล้านบาท

มีจำนวนทั้งหมด จำนวน 30 ห้อง

มีขนาดห้องกว้าง 6 เมตร ยาว 6 เมตร

แหล่งที่มาของเงินทุน เป็นเงินลงทุนจากเจ้าของคิดเป็นสัดส่วน 100%

มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ 500,000 บาท

ค่าแบบแปลนของโรงแรมและห้องพัก - ไม่มี

การป้องกันอัคคีภัยมี - มี

ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ - มี

ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งแต่ละห้อง ได้แก่ ค่าสิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง ประกอบด้วย เตียง ที่นอน โต๊ะวางของ โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า ทีวี กระจก โคมไฟ โทรศัพท์ แอร์ สุขภัณฑ์ ห้องน้ำ และเครื่องทำน้ำอุ่น โดยมีค่าใช้จ่ายประมาณ 100,000 บาท ต่อห้อง

การกำจัดขยะมูลฝอย ใช้บริการเก็บขยะของเทศบาล

การรักษาความปลอดภัยมีอะไรบ้าง จ้างยามบริษัท

การจดทะเบียน การขอใบอนุญาตต่างๆ รูปแบบบริษัท

คำถามด้านการตลาด

ใช้ฐานในการแบ่งส่วนการตลาดของโรงแรม คือ เน้นชาวยุโรป 80%

มีแนวทางในการเลือกตลาดเป้าหมายของกิจการ คือ ชาวยุโรป

มองลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแบบไหน ชอบความเป็นวัฒนธรรมของเอเชีย

กิจการใช้กลยุทธ์ในการเลือกตลาดเป้าหมาย คือ นักท่องเที่ยวชาวยุโรป

การวางตำแหน่งทางการตลาด คือ บริการเน้นความเป็นล้านนา

มีกลยุทธ์ในการตั้งราคาห้องพักของโรงแรม คือ 1,800-4,000 บาท

ใช้กลยุทธ์ในการหาลูกค้าเป้าหมาย คือ การโฆษณา และประชาสัมพันธ์ ทางอินเทอร์เน็ต
ใช้ส่วนประสมทางการตลาดในการหาลูกค้า คือ บริการ สถานที่ และด้านการส่งเสริม

การตลาด

ความแตกต่างด้านการแข่งขันในธุรกิจ คือ ติดกับแม่น้ำปิง มีเรือรับส่งของ อบต.

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ใช้ คือ website และตัวแทนจำหน่าย

ด้านการจัดการ

โรงแรมนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบ เจ้าของคนเดียว

ลักษณะการขอใบอนุญาตเป็นแบบ บริษัท จำกัด

เป็นโรงแรมประเภท บูคติก

กิจกรรมก่อนการดำเนินงาน - ไม่มี

โรงแรมมีการให้บริการ คือ นวดแบบเรียกหมอ และอาหาร

โครงสร้างองค์กร คือ เจ้าของกิจการ เป็นผู้จัดการเอง

มีการจ้างพนักงานกี่คน 20 คน

เจ้าของเป็นผู้จัดการดูแลเอง เงินเดือน ไม่ระบุ

มีสวัสดิการให้กับพนักงาน คือ เงินเดือน ประกันสังคม และค่ารักษาพยาบาล

มีประกันภัยอะไรบ้าง (อัคคีภัย/โจรกรรมอื่นๆ) ประกันภัยสินทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเป็น 2.5 -3 เปอร์เซ็นต์/เดือน

คำถามด้านการเงิน

แหล่งที่มาของเงินทุนและต้นทุนของเงินทุน คือ ของตนเอง

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานประกอบด้วย

ค่าจดทะเบียนต่างๆ คือ ไม่ระบุ

ค่าขออนุญาตต่างๆอื่นๆ ไม่ระบุ

เงินลงทุนในการก่อสร้าง อาคาร สถานที่ ค่าตกแต่ง 50 ล้านบาท

ค่าอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้องพัก (โต๊ะ เตียง โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น)

ช่องทางในการจัดหาเงินทุนเพื่อมาลงทุนในการสร้างโรงแรม ทุนจากเจ้าของกิจการ

จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นที่ท่านใช้ในการดำเนินการเป็น 50 ล้านบาท

การตั้งราคาเช่าห้องละ 1,800-2,500 บาท

โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องมีอัตราการเข้าพักที่เปอร์เซ็นต์ 50 เปอร์เซ็นต์

การตั้งราคาค่าอาหารและค่าเครื่องดื่มอื่นๆประมาณ แล้วแต่ช่วงฤดูกาล

ท่านคิดว่าโรงแรมนี้จะมีระยะเวลาคืนทุนเป็นเท่าไร และจุดคุ้มทุนเป็นเท่าไร 10 ปี

คำถามทั่วไป

กิจการ โรงแรมบูติกโฮเทลท่านคิดว่ายังเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอยู่หรือไม่
 น่าสนใจ เพราะ ถ้ายังมีความพร้อมทั้งด้านการเงินและแนวคิด
 โดยคิดว่าจะลงทุนเพิ่มโดยการขยายสาขาไปที่ท่าแพ โดยมีแนวคิดอีกแนวไปจากเดิม
 ปัญหาที่พบมากในการทำกิจการโรงแรมบูติกโฮเทลคือ

- พนักงานเข้า – ออกบ่อย

กิจการที่ 4

ด้านเทคนิค

แนวคิดในการทำธุรกิจนี้ ครั้งแรกที่ทำธุรกิจโรงแรม เพื่อต้องการการยอมรับจากสังคม
 จังหวะดีเป็นที่ชื่นชอบของลูกค้า และเคยทำบ้านเช่า หอพัก ประสบความสำเร็จมาตลอด ได้เงิน
 มากเลยมาทำธุรกิจนี้

แนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของโรงแรม คือ สถานที่ตั้งไปมาสะดวก อยู่ในเมือง เพราะ
 ทำตลาดได้ง่าย นอกเมืองทำตลาดยาก

แนวคิดในการออกแบบรูปทรงอาคาร การตกแต่งภายนอก ภายใน บริเวณรอบๆ คือ แนวคิด
 ไม่ขัดแย้งกับในเมือง มีเอกลักษณ์เป็นของตนเองมากที่สุด มีความปลอดภัยสูง

การออกแบบ โดยการจ้างสถาปนิก

การตกแต่งภายในใช้เกณฑ์ในการตกแต่ง และใช้คอนเซ็ปคือ ใช้อิฐ และไม้ของพื้นบ้าน
 ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ 2.5 ไร่

มูลค่าในการก่อสร้างโรงแรม ราคา 70 ล้านบาท

จำนวน 56 ห้อง เช่น ห้อง Deluxe ขนาดกว้าง 10 ยาว 6 เมตร ห้อง Standard ขนาดกว้าง
 5 ยาว 6 เมตร ห้อง Service ขนาดกว้าง 12 ยาว 12 เมตร เป็นห้องพญานาคได้สมุทร

แหล่งที่มาของเงินทุน เป็นเงินลงทุนจากเจ้าของคิดเป็นสัดส่วน 100%

มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ 3.5 ล้านบาท

ค่าแบบแปลนของโรงแรมและห้องพัก มี 20%

การป้องกันอัคคีภัยมี -มี

ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ -มี

ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งแต่ละห้อง ได้แก่ ค่าตกแต่ง และอุปกรณ์

การกำจัดขยะมูลฝอย ใช้บริการเก็บขยะของเทศบาล

การรักษาความปลอดภัยมีอะไรบ้าง จ้างยามบริษัท

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง มีครบตามมาตรฐานโรงแรม
การจดทะเบียน การขอใบอนุญาตต่างๆ มี

คำถามด้านการตลาด

ใช้ฐานในการแบ่งส่วนการตลาดของโรงแรม คือ ชาวต่างชาติ 90%
มีแนวทางในการเลือกตลาดเป้าหมายของกิจการ คือ ชาวต่างชาติ ที่เดินทางมาท่องเที่ยว
มองลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแบบไหน ชอบความเป็นวัฒนธรรมของเอเชีย
กิจการใช้กลยุทธ์ในการเลือกตลาดเป้าหมาย คือ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ
การวางตำแหน่งทางการตลาด คือ บริการ
มีกลยุทธ์ในการตั้งราคาห้องพักของโรงแรม คือ 2,500 บาท/คืน
ใช้กลยุทธ์ในการหาลูกค้าเป้าหมาย คือ การโฆษณา และประชาสัมพันธ์ ทางอินเทอร์เน็ต
ใช้ส่วนประสมทางการตลาดในการหาลูกค้า คือ ด้านบริการ และสถานที่ตั้งไปมาสะดวก
ความแตกต่างด้านการแข่งขันในธุรกิจ คือ ต้นทุนต่ำกว่าโรงแรมอื่นในย่านเดียวกัน
การโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ใช้ คือ เว็บไซต์

ด้านการจัดการ

โรงแรมนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบเจ้าของคนเดียว
ลักษณะการขอใบอนุญาตเป็นแบบ บริษัท จำกัด
เป็นโรงแรมประเภท บุคติก
กิจกรรมก่อนการดำเนินงาน - ไม่มี
โรงแรมมีการให้บริการ คือ อาหารและเครื่องดื่ม
โครงสร้างองค์กร คือ เจ้าของกิจการ เป็นผู้จัดการเอง
มีการจ้างพนักงานกี่คน 35 คน
เจ้าของเป็นผู้จัดการดูแลเอง เงินเดือน ไม่ระบุ
มีสวัสดิการให้กับพนักงาน คือ เงินเดือน ประกันสังคม และค่ารักษาพยาบาล
มีประกันภัยอะไรบ้าง (อัคคีภัย/โจรกรรม/อื่นๆ) ประกันภัยสินทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 700,000 บาท/เดือน

คำถามด้านการเงิน

แหล่งที่มาของเงินทุนและต้นทุนของเงินทุน คือ ของตนเอง
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานประกอบด้วย
ค่าจดทะเบียนต่างๆ คือ ไม่ระบุ

ค่าขออนุญาตต่างๆอื่นๆ ไม่ระบุ

เงินลงทุนในการก่อสร้าง อาคาร สถานที่ ค่าตกแต่ง 70 ล้านบาท

ค่าอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้องพัก (โต๊ะ เตียง โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น)

ช่องทางในการจัดหาเงินทุนเพื่อมาลงทุนในการสร้างโรงแรม ทุนจากเจ้าของกิจการ

จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นที่ท่านใช้ในการดำเนินการเป็น 70 ล้านบาท

การตั้งราคาค่าเช่าห้องละ 2,500 บาท

โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องมีอัตราการเข้าพักที่เปอร์เซ็นต์ 70 เปอร์เซนต์

การตั้งราคาค่าอาหารและค่าเครื่องดื่มอื่นๆประมาณ ตามเศรษฐกิจ

ท่านคิดว่าโรงแรมนี้จะมีระยะเวลาคืนทุนเป็นเท่าไร และจุดคุ้มทุนเป็นเท่าไร 10 ปี

คำถามทั่วไป

กิจการ โรงแรมบูติกโฮเทลท่านคิดว่ายังเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอยู่หรือไม่

น่าสนใจ เพราะ ถ้ายังมีความพร้อมทั้งด้านการเงินและแนวคิด

ปัญหาที่พบมากในการทำกิจการโรงแรมบูติกโฮเทลคือ

ไม่มี

กิจการที่ 5

ด้านเทคนิค

แนวคิดในการทำธุรกิจนี้ ความประทับใจในบ้านไทลื้อสิบสองปันนา จึงปรับให้เหมาะสมกับลูกค้า

แนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของโรงแรม คือ เลือกทำเลที่เหมาะสมใจกลางเมือง

แนวคิดในการออกแบบรูปทรงอาคาร การตกแต่งภายนอก ภายใน บริเวณรอบๆ คือ

สถาปัตยกรรมแบบไทลื้อ มีกลุ่มอาคารหลายๆ หลัง ห้องพักแบบแบ่งเป็นกลุ่ม เป็นแบบ

ครอบครัว

การออกแบบ โดยการจ้างสถาปนิก

การตกแต่งภายในใช้เกณฑ์ในการตกแต่ง และใช้คอนเซป คือ พื้นที่กว้าง ห้องน้ำกว้าง สามารถเสริมเตียงได้

ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ขนาดกว้าง 5 ยาว 5 เมตรขึ้นไป

มูลค่าในการก่อสร้างโรงแรม ราคา 70 ล้านบาท

มีจำนวนทั้งหมด จำนวน 40 ห้อง

มีขนาดห้องกว้าง 5 เมตร ยาว 5 เมตร แบบ A

แหล่งที่มาของเงินทุน

เป็นเงินลงทุนจากเจ้าของ 50 % เงินกู้จากธนาคาร 50% จำนวนปีที่ขอกู้ 7 ปี ค้ำเงิน
ภายใน 2 ปี โดยไม่รวมที่ดิน

มีค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ 5%

ระบบการจ่ายน้ำ ระบบการจ่ายไฟ -มี

ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งแต่ละห้อง ได้แก่ ค่าตกแต่ง และอุปกรณ์

การกำจัดขยะมูลฝอย ใช้บริการเก็บขยะของเทศบาล

การรักษาความปลอดภัยมีอะไรบ้าง จ้างยามบริษัท

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง มีครบตามมาตรฐานโรงแรม

การจดทะเบียน การขอใบอนุญาตต่างๆ มี

คำถามด้านการตลาด

ใช้ฐานในการแบ่งส่วนการตลาดของโรงแรม คือ เน้นชาวต่างชาติ

มีแนวทางในการเลือกตลาดเป้าหมายของกิจการ คือ ชาวต่างชาติ ที่เดินทางมาท่องเที่ยว

มองลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแบบไหน กลุ่มที่ต้องการความเป็นส่วนตัว

กิจการใช้กลยุทธ์ในการเลือกตลาดเป้าหมาย คือ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

การวางตำแหน่งทางการตลาด คือ บริการ

มีกลยุทธ์ในการตั้งราคาห้องพักของโรงแรม คือ 2,500 บาท/คืน

ใช้กลยุทธ์ในการหาลูกค้าเป้าหมาย คือ การโฆษณา และประชาสัมพันธ์ ทางอินเทอร์เน็ต

ใช้ส่วนประสมทางการตลาดในการหาลูกค้า คือ ด้านบริการ และสถานที่ตั้งไปมาสะดวก

ความแตกต่างด้านการแข่งขันในธุรกิจ คือ ต้นทุนต่ำกว่าโรงแรมอื่นในย่านเดียวกัน

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ใช้ คือ เว็บไซต์

ด้านการจัดการ

โรงแรมนี้เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบเจ้าของคนเดียว

ลักษณะการขอใบอนุญาตเป็นแบบ บริษัท จำกัด

เป็นโรงแรมประเภท บูคติก

กิจกรรมก่อนการดำเนินงาน - ไม่มี

โรงแรมมีการให้บริการ คือ อาหารและเครื่องดื่ม

โครงสร้างองค์กร คือ เจ้าของกิจการ เป็นผู้จัดการเอง

มีการจ้างพนักงานกี่คน 35 คน

เจ้าของเป็นผู้จัดการดูแลเอง เงินเดือน ไม่ระบุ

มีสวัสดิการให้กับพนักงาน คือ เงินเดือน ประกันสังคม และค่ารักษาพยาบาล
มีประกันภัยอะไรบ้าง (อัคคีภัย/โจรกรรม/อื่นๆ) ประกันภัยสินทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 700,000 บาท/เดือน

คำถามด้านการเงิน

แหล่งที่มาของเงินทุนและต้นทุนของเงินทุน คือ ของตนเอง

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานประกอบด้วย

ค่าจดทะเบียนต่างๆ คือ ไม่ระบุ

ค่าขออนุญาตต่างๆอื่นๆ ไม่ระบุ

เงินลงทุนในการก่อสร้าง อาคาร สถานที่ ค่าตกแต่ง 70 ล้านบาท

ค่าอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้องพัก (โต๊ะ เตียง โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น)

ช่องทางในการจัดหาเงินทุนเพื่อมาลงทุนในการสร้างโรงแรม ทุนจากเจ้าของกิจการ

จำนวนเงินลงทุนขั้นต้นที่ท่านใช้ในการดำเนินการเป็น 70 ล้านบาท

การตั้งราคาค่าเช่าห้องละ 2,500 บาท

โดยเฉลี่ยทั้งปีจำนวนห้องมีอัตราการเข้าพักที่เปอร์เซ็นต์ 70 เปอร์เซ็นต์

การตั้งราคาค่าอาหารและค่าเครื่องดื่มอื่นๆประมาณ ตามเศรษฐกิจ

ท่านคิดว่าโรงแรมนี้จะมีระยะเวลาคืนทุนเป็นเท่าไร และจุดคุ้มทุนเป็นเท่าไร 10 ปี

คำถามทั่วไป

กิจการ โรงแรมบูติกโฮเทลท่านคิดว่ายังเป็นธุรกิจที่น่าสนใจอยู่หรือไม่

น่าสนใจ เพราะ ถ้ายังมีความพร้อมทั้งด้านการเงินและแนวคิด

ปัญหาที่พบมากในการทำกิจการโรงแรมบูติกโฮเทลคือ

ไม่มี

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ – นามสกุล	นายศิริพงศ์ จาระนะ
วัน เดือน ปีเกิด	11 กุมภาพันธ์ 2507
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรี สาขาการจัดการผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ
ประวัติการทำงาน	พ.ศ.2530 - ปัจจุบัน เจ้าของธุรกิจร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved