

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผลการศึกษา ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบุตริก โฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบุตริก โฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยใช้ทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้ประกอบไปด้วย 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ผลการศึกษาพบว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ส่วนรายละเอียดของข้อมูลที่น่าสนใจประมินี่มาจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน ซึ่งแต่ละด้านมีรายละเอียดต่าง ๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

ด้านการตลาด

จากข้อมูลที่เก็บได้จากแบบสอบถาม จำนวน 200 ราย เมื่อนำมาวิเคราะห์ความต้องการของตลาดแล้ว พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุ 29-39 ปี มีสถานภาพโสด การศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพข้าราชการ/รัฐสากิจ รายได้ 10,000-30,000 บาท ลักษณะพฤติกรรมการท่องเที่ยว พบว่า ส่วนใหญ่เดินทางมาจากภาคกลาง โดยเดินทางมากับเพื่อน ช่วงเดือนที่เลือกเดินทางมาเชียงใหม่ คือเดือนตุลาคม-ธันวาคม และจำนวนคืนที่พักในการเดินทางมาเชียงใหม่ครั้งนี้ คือ 2-3 คืน โดยเลือกโรงแรม ระดับ 1-3 ดาว และแหล่งข้อมูลที่ทำให้ทราบที่พักที่เลือกใช้บริการในครั้งนี้จากคนรู้จักแนะนำ ราคาที่พักต่ำกว่า 1,000 บาทต่อคืน บริการที่ใช้บริการในที่พักจังหวัดเชียงใหม่ คือร้านอาหารและเครื่องดื่ม

ดังนั้นจึงสามารถนำมากำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดได้ดังนี้

- 1) ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการเป็นโรงแรมแบบบุตริกโฮเทล เป็นอาคาร 4 ชั้น มีห้องพักทั้งหมด 30 ห้อง ชั้นล่างเป็นที่จอดรถ การออกแบบอาคารและห้องพักโดยเน้นเอกลักษณ์แบบสไตล์ล้านนา ขนาดของห้องพักจะมีความเหมาะสม ภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น เตียงนอน ที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง เก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรทัศน์ โทรทัศน์ เคเบิลทีวี ชุดชา-กาแฟ ตู้น้ริภัย และมีบริการดูแลสุขภาพ เช่น ร้านอาหาร สปา นวดแผนโบราณ นวดฝ่าเท้า เป็นต้น บริเวณรอบโรงแรมตกแต่งสวนหย่อมให้สวยงามมีเก้าอี้สำหรับให้ลูกค้าได้พักผ่อน ห้องพักรู้ออกแบบให้มีบรรยากาศสบาย ๆ ต่อเนื่องพื้นที่ใช้งาน

ได้ลงตัวทั้งระเบียงซานพักและห้องน้ำภายใน เสริมสร้างบรรยากาศเข้าหากันด้วยหน้าต่างเชื่อมต่อระหว่างห้องได้อย่างอบอุ่น คัดเลือกรูปแบบและวัสดุให้ร่วมใช้งานได้อย่างมีเสน่ห์และได้มาตรฐานสากลทุกชิ้น ส่วนสุขภัณฑ์รีไซเคิลและรักษาสิ่งแวดล้อมด้วยระบบนำอุ่นน้ำร้อนที่ใช้พลังงานแสงอาทิตย์ Solar collector เป็นปรัชญาหลัก เสริมสร้างบรรยากาศห้องน้ำด้วยช่องแสงแบบฝาไหลกับพื้นไม้สลัดหินขัดตลอดทั้งห้อง กลมกลืนและลงตัวในบรรยากาศของไทยล้านนา เฟอร์นิเจอร์หวายและไม้ลอยตัวทั้งหลายช่วยให้การพักผ่อนได้สัมผัสกับธรรมชาติมากขึ้น ห้องพักผ่อนบนสุดยังเสริมเสน่ห์ห้องด้วยการยกเพดานให้สูงตามแนวโครงสร้างให้เหมือนกับบ้านพักในสมัยก่อนจริง ๆ ส่วนห้องพักผ่อนล่างก็ตกแต่งพื้นที่ด้วยการชุบเปลื้องปลาคาร์ฟสีสวย ๆ ไว้หลังห้องพักให้พักผ่อนสายตาและอิริยาบถต่าง ๆ

2) ด้านราคา โครงการตัดสินใจตั้งราคาห้องพักอยู่ที่คืนละ 2,500 บาท ซึ่งเป็นราคาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่กล่าวไว้ในข้อ 1) เนื่องจากเป็นห้องพักที่เน้นนำเสนอคุณภาพให้แก่ลูกค้า สิ่งที่ถูกค่าเป้าหมายให้ความสำคัญในเรื่องราคา คือ มีป้ายราคาแสดงชัดเจน ดังนั้นการตั้งราคาของห้องพักจะมีการแสดงป้ายราคาให้ชัดเจนตามลักษณะของห้องพัก ตลอดจนการคิดอัตราค่าบริการถูกต้องครบถ้วน

3) ด้านสถานที่ตั้ง โครงการจะอยู่ในบริเวณเดียวกับร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น ซึ่งเป็นแหล่งชุมชน ป้ายชื่อของโรงแรม มองเห็นได้ชัดเจน การเดินทางสะดวกและปลอดภัย การจราจรไม่ติดขัด สะดวกในการติดต่อสื่อสาร สะดวกในการติดต่อของห้องพักทางโทรศัพท์ สะดวกในการเดินทางเข้าถึง ที่จอดรถสะดวกสบาย

4) ด้านการส่งเสริมการตลาด โครงการโดยช่วงแรกจะเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวโรงแรมให้แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการ โดยการให้ข้อมูลแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และกระตุ้นให้เกิดความต้องการ โดยการโฆษณาและการขายโดยบุคคล ต่อมาจะใช้การให้ข้อมูลในด้านมีการโฆษณาในสื่อต่างๆ เช่น ทิว วิทยุ อินเทอร์เน็ต หนังสือพิมพ์ หนังสือแนะนำเที่ยว นิตยสารการท่องเที่ยว ฯลฯ การลดอัตราค่าห้องพักสำหรับแขกที่เข้าพักประจำไม่ต้อง ตามเทศกาล หรือโลว์ซีซั่น มีการทำบัตรสมาชิกเพื่อใช้เป็นส่วนลดพิเศษเมื่อเข้าพัก มีแผ่นพับ สิ่งพิมพ์ แนะนำสถานที่ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ แจกฟรี มีการจัดกิจกรรมในช่วงวันสำคัญต่างๆ มีการปรับลดราคาลงในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว มีการประชาสัมพันธ์ทางแผ่นพับ ใบปลิว

5) ด้านบุคลากร โครงการ จัดหาบุคลากรที่มีอัธยาศัยดี มีใจให้บริการ มีความซื่อสัตย์สุจริต เป็นที่วางใจได้ มีการให้บริการลูกค้าด้วยความเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ มีการให้บริการด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง เชื่อถือได้ มีความกระตือรือร้น และความใส่ใจในการให้บริการ มีการชี้แจง แนะนำ หรือให้ข้อมูลที่ลูกค้าสอบถามได้อย่างชัดเจน แสดงออกถึงความรับผิดชอบ เมื่อเกิด

ความผิดพลาดในการให้บริการ การแต่งกาย สะอาด สุภาพ และเรียบร้อย มีการยิ้มแย้ม การต้อนรับ และการกล่าวคำอำลา มีกิริยาวาจาอ่อนน้อม สุภาพอ่อนโยน

6) ด้านกระบวนการให้บริการ โครงการจะมีระบบการให้บริการที่เน้นสร้างความแตกต่างทางด้านบริการ และสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้กระบวนการให้บริการแก่ลูกค้าในด้านความปลอดภัยทรัพย์สินในห้องพัก มีพนักงานรักษาความปลอดภัยบริการตลอด 24 ชม. มีระบบการทำงาน การให้บริการที่ได้มาตรฐาน และขั้นตอนการจองเช็คอิน-เช็คเอาท์รวดเร็วไม่ต้องรอนาน

7) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โครงการจะเน้นในเรื่องการดูแลทำความสะอาดของห้องพัก ห้องน้ำ เน้นบรรยากาศเงียบสงบเป็นส่วนตัว การตกแต่งบริเวณรอบๆโรงแรมให้ร่มรื่น มีต้นไม้ สะอาดและเป็นระเบียบ มีเครื่องมือและอุปกรณ์ในการให้บริการของห้องพักที่ทันสมัย เช่น คอมพิวเตอร์ เป็นต้น มีความสวยงาม เรียบร้อย ใกล้ชิดธรรมชาติ การตกแต่งบ่งบอกถึงวิถีชีวิต และวัฒนธรรมท้องถิ่น ลักษณะการตกแต่งห้องพักที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ บรรยากาศภายในห้องพักอบอุ่น รู้สึกปลอดภัย ห้องพักมีพื้นที่กว้างขวางไม่อึดอัด แสงสว่างบริเวณทางเดินมองเห็นได้ชัดเจน มีป้ายบอกทางเดินไปในส่วนต่างๆ ของโรงแรมชัดเจน

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

การก่อสร้าง และรูปแบบในการก่อสร้างโครงการธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล การก่อสร้าง และรูปแบบในการก่อสร้างโครงการบ้านไร่ยามเย็นบูติกโฮเทล จะเน้นความเรียบง่าย โดยการสร้างและตกแต่งให้มีเอกลักษณ์สไตล์ล้านนาประยุกต์ ซึ่งบ่งบอกถึงวิถีชีวิต วัฒนธรรมท้องถิ่น ตามข้อมูลผลจากการตอบแบบสอบถาม แต่จะใช้วัสดุที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคาที่พักระดับบูติกโฮเทล ที่เน้นสร้างความแตกต่างที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะของแต่ละแห่ง ตามการออกแบบของสถาปนิกที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนี้

โครงการมีพื้นที่ดิน กว้าง 2 ไร่ พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร อยู่ภายในบริเวณเดียวกันกับร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น ซึ่งเหมาะสมกับธุรกิจบูติกโฮเทล ที่เน้นความพอดี ไม่ใหญ่ไม่เล็กเกินไป ในการก่อสร้างโครงการเป็นอาคาร 3 ชั้น โดยชั้นที่ 2 และ 3 จะเป็นห้องพักซึ่งมีทั้งหมดเป็น 30 ห้อง แบ่งเป็นชั้นละ 15 ห้อง ไม่มีลิฟท์ ชั้นล่างอาคารจัดแบ่งไว้เพื่อทำเป็นลานจอดรถยนต์ โดยในส่วนของห้องพักจะเน้นในการออกแบบตกแต่งสไตล์ล้านนาประยุกต์ เพื่อสนองต่อความต้องการในกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาพร้อมกันกับเพื่อนหรือครอบครัว ที่ต้องการพักแบบใกล้ชิดกันหรือสำหรับคู่รัก หรือการเดินทางมาพักคนเดียว ที่ต้องการความเป็นส่วนตัว ประกอบกับเทคนิคในการสร้างมูลค่าความแตกต่างระหว่างราคาในการเลือกเข้าพักแต่ละแบบ ด้านหน้าจัดเป็นส่วนย่อม

รวมระเบียบ มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักครบครัน เช่น เตียงนอน ที่นอน โตะเครื่องเป่า แก้ว ฝักบัว เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรทัศน์ โทรทัศน์ เคเบิลทีวี ชุดชา-กาแฟ ตู้ นีรภัย พื้นที่บริการส่วนกลางที่ บ้านไร่ยามเย็นบุติกโฮเทลออกแบบสร้างสรรค์ไว้รับรอง มีสระ ว่ายน้ำและสวนสวยตั้งอยู่กลางพื้นที่ น้ำใสสะอาด และได้รับการดูแลเอาใจใส่ตลอดเวลาตามระบบ มาตรฐานสระเกลือที่ไม่เป็นอันตรายต่อผิวหนังผู้ใช้สระ สามารถใช้ออกกำลังกายได้ตลอดวัน ห้องอาหารบ้านไร่ยามเย็นที่อยู่ใกล้เคียงก็พร้อมให้บริการทุกมื้อด้วยอาหารรสชาติดีต้นตำรับดั้งเดิม จึงเป็นหลักประกันที่มั่นใจได้ในความมั่นใจไมตรีของวัฒนธรรมล้านนาที่มอบให้สำหรับแขกผู้มา เยือน

3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

รูปแบบในการก่อตั้งโรงแรม เห็นว่าการจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เป็นรูปแบบที่ เหมาะสมที่สุด เนื่องจากเจ้าหนี้มีขอมรับบริษัทจำกัดมากกว่าเจ้าของคนเดียวหรือหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัดจึงสามารถระดมเงินทุน โดยการก่อหนี้ได้สูงกว่า ส่วนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนบริษัท จำกัด 10,000 บาท ตามโครงการจะมีรูปแบบการดำเนินงานและการบริหารจัดการ ประกอบด้วย ผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการทั่วไป โดยจะมีผู้จัดการ และฝ่ายต่างๆ ได้แก่ ฝ่ายบริการ ฝ่ายการเงินและบัญชี ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายบุคคล ฝ่ายขาย/ประชาสัมพันธ์

จำนวนแรงงานที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ใช้แรงงานทั้งหมด 30 คน มีเงินเดือนจ่าย ประมาณปีละ 2,724,000 บาท และเงินเดือนมีการเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 3% เพื่อเป็นแรงดึงดูด กระตุ้นให้พนักงานมีความตั้งใจที่จะทำงาน

พนักงานที่ต้องพบปะลูกค้า ได้แก่ พนักงานต้อนรับ พนักงานยกกระเป๋า พนักงาน ประชาสัมพันธ์ พนักงานรับจองห้องพัก และพนักงานรับชำระเงิน จะต้องได้รับการฝึกอบรม เพราะจากการเก็บแบบสอบถามพบว่าปัจจัยทางด้านพนักงานให้บริการเป็นปัจจัยที่ผู้ตอบ แบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุด ฉะนั้นจึงจำเป็นต้องฝึกอบรมพนักงานให้มีความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นที่วางใจได้ มีการให้บริการลูกค้าด้วยความเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ มีการให้บริการ ด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง เชื่อถือได้ มีความกระตือรือร้น และความใส่ใจในการให้บริการมีการ ชี้แจง แนะนำ หรือให้ข้อมูลที่ลูกค้าสอบถามได้อย่างชัดเจน มีการแสดงออกถึงความรับผิดชอบ เมื่อเกิดความผิดพลาดในการให้บริการ การแต่งกาย สะอาด สุภาพ และเรียบร้อย มีการยิ้มแย้ม การต้อนรับ และการกล่าวคำอำลา และมีกิริยาจาอ่อนน้อม สุภาพอ่อนโยน

4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

โครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 44,218,700 ล้านบาท โดยมาจากเจ้าของ 22,658,700 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคาร 21,560,000 บาท โดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือน เบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำ ค่าไฟ-ไฟฟ้าส่วนกลาง ค่าเก็บขยะ ค่าซ่อมแซม ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ด เป็นเงิน 520,735 บาท มีค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ 1,467,515 บาท เป็นค่าธรรมเนียม ในการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม ค่าขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำป่า โทรศัพท์ ภาษีป้าย ค่าใช้จ่ายในการจัดจ้างองทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเตรียม/ฝึกอบรมพนักงาน มีวิธีการตัดค่าเสื่อม แบบเส้นตรง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้องพักตัดค่าเสื่อม 5 ปี ไม่มีมูลค่าซาก และ 20 ปี สำหรับอาคาร สำหรับที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา โครงการลงทุนโดยเงินทุนของเจ้าของและกู้เงินจากสถาบันทางการเงิน มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่าร้อยละ 20.00 ซึ่งให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก เท่ากับ 26,500,302 บาท และจะใช้เวลาในการคืนทุน 5 ปี 3 เดือน 21 วัน โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

อภิปรายผล

การศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติก โฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน พบว่าไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ผลการศึกษาด้านการตลาด

จากผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ โรงแรมที่ดีในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความสะดวกบริเวณส่วนต่างๆ ของโรงแรมและห้องห้องพัก การออกแบบห้องพักเป็นส่วนให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัว ขนาดของห้องพักมีความเหมาะสม มีบรรยากาศเป็นกันเอง เรียบง่าย มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักครบครัน เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรศัพท์ โทรทัศน์ เคเบิลทีวี ชุดชา-กาแฟ ตู้น้มน้ำเย็น เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง การเดินทางสะดวก ทำเลที่ตั้งสะดวกในการเดินทางเข้าถึง และมีความปลอดภัย

จากการวิเคราะห์ข้อมูล ในด้านปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยต่างๆ โดยเรียงลำดับความสำคัญในแต่ละปัจจัย ดังนี้

ด้านผลิตภัณฑ์ พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักโรงแรมแบบบูติกโฮเทลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ มีความสะดวกบริเวณส่วนต่างๆ ของโรงแรมและห้องห้องพัก ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ วรรณเกษม วสันตวิษุวัต

(2551) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการทุกปัจจัยมีผลต่อผู้ใช้บริการโรงแรมแบบบูติค ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญลำดับแรกคือ ความสะอาด บริเวณส่วนต่างๆ ของโรงแรม และห้องพัก

ด้านราคา พบว่า ปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักโรงแรมแบบบูติคโฮเทลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรกคือมีป้ายราคาแสดง ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ กรรณเกษม วสันตวิภูวัต (2551) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการทุกปัจจัยมีผลต่อผู้ใช้บริการโรงแรมแบบบูติค ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญลำดับแรกคือ ราคาห้องพักเหมาะสมกับคุณภาพการให้บริการ

ด้านสถานที่ ปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักโรงแรมแบบบูติคโฮเทลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ กรรณเกษม วสันตวิภูวัต (2551) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการทุกปัจจัยมีผลต่อผู้ใช้บริการโรงแรมแบบบูติค ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญลำดับแรกคือ มีระบบจองห้องพักผ่านเว็บไซต์ของโรงแรมโดยตรง

ด้านการส่งเสริมการตลาด พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักโรงแรมแบบบูติคโฮเทลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ การลดอัตราค่าห้องพักสำหรับแขกที่พักประจำไม่ต้อง ตามเทศกาล หรือ โลว์ซีซั่น ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ กรรณเกษม วสันตวิภูวัต (2551) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการทุกปัจจัยมีผลต่อผู้ใช้บริการโรงแรมแบบบูติค ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญลำดับแรกคือ มีการปรับราคาลดลงในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season)

ด้านบุคลากร/พนักงานผู้ให้บริการ พบว่า พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักโรงแรมแบบบูติคโฮเทลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือ มีความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นที่วางใจได้ ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ กรรณเกษม วสันตวิภูวัต (2551) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการทุกปัจจัยมีผลต่อผู้ใช้บริการโรงแรมแบบบูติค ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญลำดับแรกคือ พนักงานให้บริการลูกค้าอย่างเท่าเทียมกัน

ด้านลักษณะทางกายภาพ พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักโรงแรมแบบบูติคโฮเทลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรกคือ ห้องน้ำในห้องพักสะอาดเป็นสัดส่วน ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ กรรณเกษม วสันตวิภูวัต (2551) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการทุกปัจจัยมีผลต่อผู้ใช้บริการโรงแรมแบบบูติค ในจังหวัด

เชียงใหม่ ที่พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญลำดับแรกคือ มีบรรยากาศเงียบสงบ เป็นส่วนตัว

ด้านกระบวนการ พบว่าปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักโรงแรมแบบบูติกโฮเทลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมีค่าเฉลี่ยเป็นอันดับแรก คือมีความปลอดภัยทรัพย์สินในห้องพัก ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ กรรณเกษม วสันตวิษุวัต (2551) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการทุกปัจจัยมีผลต่อผู้ใช้บริการโรงแรมแบบบูติก ในจังหวัดเชียงใหม่ คือ มีการจัดเตรียมห้องพักให้เรียบร้อยก่อนการเข้าพัก

ผลการศึกษาด้านเทคนิค

จากผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่าโรงแรมเป็นอาคาร มีจำนวน 30 ห้อง ลักษณะเป็นอาคาร 3 ชั้น การออกแบบตกแต่งสไตล์ล้านประยุกต์ ไม่มีลิฟท์ มีที่จอดรถยนต์ มีเนื้อที่กว้าง 2 ไร่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้องพัก ประกอบด้วย ชุดที่นอน เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่น ชุดเฟอร์นิเจอร์ (ตู้ โต๊ะ เก้าอี้) โทรศัพท์ คอมพิวเตอร์ ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ พัชรพร ยศบุญเรือง (2551) ที่ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเทลในเขตอำเภอป่าตอง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ที่ผลการศึกษาด้านเทคนิค พบว่าทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการมีขนาดพื้นที่ 2 ไร่ ใกล้ตัวเมือง ด้านหลังติดแม่น้ำป่าสัก สามารถมองเห็นวิวภูเขาโดยรอบ และไม่สอดคล้องกับการศึกษาของหทัย แบบแผน (2549) ที่ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักนันทนาการสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงใหม่ การวิเคราะห์ด้านเทคนิค พบว่า ทำเลที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสมกับผู้คนบริเวณถนนเจริญนคร ถนนบรรพปราการ ถนนพหลโยธิน เนื่องจากอยู่ในแหล่งชุมชน การคมนาคม ลักษณะเป็นอาคาร 3 ชั้น

ผลการศึกษาด้านการจัดการ

จากผลการศึกษาด้านการจัดการ รูปแบบของโครงการจะดำเนินงานและการบริหารจัดการในรูปแบบบริษัทจำกัด ประกอบด้วย ผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการ และผู้จัดการทั่วไป และมีพนักงานฝ่ายบริการ ฝ่ายการเงินและบัญชี ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายบุคคล ฝ่ายขาย/ประชาสัมพันธ์ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของพัชรพร ยศบุญเรือง (2551) ได้ศึกษา ความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบูติกโฮเทล ในเขตอำเภอป่าตอง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ด้านการจัดการพบว่ารูปแบบการดำเนินงานและการบริหารจัดการเป็นบริษัท จำกัด ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการและผู้จัดการทั่วไป การบริหารงานมีฝ่ายต่างๆ คือ ฝ่ายบริการ ฝ่ายการเงินและบัญชี และฝ่ายการตลาด

ผลการศึกษาด้านการเงิน

จากผลการศึกษาด้านการเงิน พบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีระยะเวลาโครงการ 20 ปี จากเงินลงทุนทั้งสิ้น 44,218,700 ล้านบาท โครงการนี้ต้องใช้เวลาคืนทุน 5 ปี 3 เดือน 21 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการ ณ อัตราคิดลดร้อยละ 20.00 มีค่าเท่ากับ 26,500,302 บาท อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 32.560 ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนที่ต้องการในการลงทุน ร้อยละ 20.00 จึงจะได้รับเงินที่ลงทุนคืนทั้งหมด จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับของหทัย แบบแผน (2549) การวิเคราะห์ด้านการเงิน พบว่า โครงการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักนานสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีระยะเวลาโครงการ 20 ปี จากเงินลงทุน 5,520,000 บาท มีระยะเวลาคืนทุน (PB) 10 ปี 8 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการ ณ อัตราคิดลดร้อยละ 4.38 มีค่าเท่ากับ 1,544,899.28 บาท อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) ร้อยละ 7.48 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน และสอดคล้องกับการศึกษาของพัชรพร ยศบุญเรือง (2551) ที่การวิเคราะห์ด้านการเงิน พบว่าในระยะเวลาโครงการ 20 ปี จำนวนเงินลงทุน 17,981,791 บาท มีระยะเวลาคืนทุน 9 ปี กับ 176 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ที่อัตราคิดลดร้อยละ 4 เท่ากับ 17,925,885.32 บาท และมีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 11.84 ซึ่งมากกว่าผลตอบแทนทั่วไปในท้องตลาด จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยผลการศึกษาในครั้งนี้มีความสอดคล้องกันในเรื่องของความเป็นไปได้ในการลงทุน

ข้อค้นพบ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติก โฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ ผู้ศึกษามีข้อค้นพบ ดังนี้

1. จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามกระจายไปยังกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 200 ตัวอย่าง พบว่ามีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสนใจพักโรงแรมแบบบูติกโฮเทลโครงการ จำนวน 127 คน คิดเป็นร้อยละ 63.5 โดยสนใจพักในช่วงเดือนสนใจที่พักในช่วงเดือนมกราคม-มีนาคม โดยราคาห้องพักต่อคืนที่เห็นว่าเหมาะสม คือ 2,000-2,500 บาทต่อคืน

2. พบว่ามีผู้ตอบแบบสอบถามบางคนที่ไม่รู้จักโรงแรมแบบบูติกโฮเทลแท้จริง จึงให้ความสำคัญกับห้องน้ำสะอาดและการเปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง แทนที่จะเน้นเรื่องของห้องพักและการตกแต่งเป็นหลัก

3. พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการบริการเพิ่มเติมมากที่สุดเมื่อเปิดให้บริการคือ อาหารและเครื่องดื่ม รองลงมาอินเทอร์เน็ต/โทรศัพท์ระหว่างประเทศและบริการรถรับ-ส่ง

4. พบว่าปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุดคือ ปัจจัยด้านบุคลากร/พนักงานผู้ให้บริการ มากกว่าปัจจัยด้านอื่น

5. ด้านการเงิน พบว่า โครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 44,218,700 ล้านบาท โดยมาจากเจ้าของ 22,658,700 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคาร 21,560,000 บาท โครงการลงทุนโดยเงินทุนของเจ้าของและกู้เงินจากสถาบันทางการเงิน โครงการนี้ต้องใช้เวลาคืนทุน 5 ปี 3 เดือน 21 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการ ณ อัตราคิดลดร้อยละ 20.00 มีค่าเท่ากับ 26,500,302 บาท อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 32.560 ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนที่ต้องการในการลงทุน ร้อยละ 20.00 จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติก โฮเทล ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

1. เมื่อมีการลงทุนในธุรกิจบ้านไร่ยามเย็นบูติก โฮเทล เจ้าของกิจการควรศึกษาถึงหลักการบริหารจัดการให้ดี เนื่องจากธุรกิจบูติกโฮเทล เป็นธุรกิจให้บริการ การบริหารงานอาจมีความยุ่งยากซับซ้อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการบริหารงานบุคคล ซึ่งเป็นหัวใจหลักของการให้บริการต้องบริหารให้ดี เพราะจะเป็นส่วนช่วยให้ธุรกิจประสบความสำเร็จตามที่ตั้งไว้

2. ด้านการตลาด จะต้องมีการประยุกต์และพัฒนารูปแบบการตลาดให้ทันสมัย เนื่องจากตลาดในส่วนของธุรกิจบูติกโฮเทล เป็นการเน้นกลุ่มเป้าหมายเฉพาะส่วน ควรหาวิธีการสื่อสาร ในช่วงปีแรกของการเปิดให้บริการจะต้องใช้ช่องทางในการสื่อสารต่าง ๆ เช่น การโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต หรือในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่น การแจกใบปลิว เป็นต้น เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรมให้มากที่สุด โดยเฉพาะในส่วนของผู้ที่มาใช้บริการร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็นให้ทราบถึงโครงการ นอกจากการเน้นลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็นแล้ว ควรใช้ช่องทางตัวแทนจำหน่ายหรือบริษัททัวร์ผ่านทางโทรศัพท์และเว็บไซต์ของตัวแทนจำหน่ายหรือบริษัททัวร์ โดยโรงแรมควรมีการคัดเลือกตัวแทนจำหน่ายหรือบริษัททัวร์ที่น่าเชื่อถือ เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ สามารถให้ข้อมูล และแสดงรูปภาพของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมอย่างถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ใช้บริการ ทั้งการติดต่อเองที่สำนักงานหรือผ่านทางเว็บไซต์ และควรมีการเชื่อมโยงข้อมูลการจองห้องพักกับทางโรงแรมได้

3. ด้านช่องทางการการจำหน่าย โรงแรมควรมีเว็บไซต์ของตนเอง โดยมีการออกแบบใช้ขนาดตัวอักษรและสีที่ง่ายต่อการอ่าน และควรพัฒนาข้อมูลให้ทันสมัยอยู่เสมอ

โดยเฉพาะข้อมูลด้านราคาห้องพัก ในแต่ละช่วงเวลาทั้งช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวและนอกฤดูกาลท่องเที่ยว โดยระบุราคาในแต่ละช่วงเวลาอย่างชัดเจน นอกจากนี้การติดต่อสื่อสารกับโรงแรมโดยตรงได้อย่างสะดวก เช่น โทรศัพท์ หรือเดินเข้ามาติดต่อ (Walk-in) โรงแรมควรมีการตรวจสอบระบบการใช้งานโทรศัพท์ที่อยู่เป็นประจำ และโทรศัพท์สามารถติดต่อได้ง่าย นอกจากนี้ ควรมีป้ายบอกทางหรือสัญลักษณ์อย่างชัดเจนแสดงส่วนต่างๆ ของโรงแรม และมีพนักงานต้อนรับส่วนหน้าพร้อมให้บริการตลอดเวลา เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ตอบแบบสอบถามที่เดินเข้ามาติดต่อ (Walk-in)

4. ด้านพนักงานเป็นปัจจัยที่ถูกค่าให้สำคัญมากที่สุดเมื่อโครงการเปิดดำเนินการ จะต้องมีการฝึกอบรมพนักงานให้บริการให้มีความรู้เกี่ยวกับการให้บริการเป็นอย่างดี เพื่อให้ได้ให้คำแนะนำแก่ลูกค้าได้อย่างถูกต้อง และสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโรงแรม โรงแรมควรมีการคัดเลือกพนักงานที่มีการศึกษา ความรู้ และมีการอบรมพนักงานจนชำนาญก่อนการปฏิบัติงาน มีทักษะในการสื่อสาร เพื่อให้ถูกต้องตามกระบวนการในการปฏิบัติงาน และควรมีการคัดเลือกพนักงานที่บุคลิกภาพเหมาะสมกับงานบริการ โดยเฉพาะเรื่องความเต็มใจในการให้บริการ มีมนุษยสัมพันธ์ดี มีความอ่อนน้อมสุภาพ และแต่งกายสุภาพเรียบร้อย เอาใจใส่ลูกค้าเป็นอย่างดี มีความชำนาญในการให้บริการ และสามารถให้บริการลูกค้าอย่างเท่าเทียมกัน

ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ใช้แบบสอบถามเพื่อรวบรวมข้อมูลจากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เดินทางมาท่องเที่ยว ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเข้ามาใช้บริการที่ร้านอาหารบ้านไร่ยามเย็น ซึ่งไม่ได้ใช้สถานที่ในการเก็บข้อมูลจากโรงแรมแบบบูติก ในจังหวัดเชียงใหม่โดยตรง จึงอาจทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามขาดความเข้าใจและสับสนในเรื่องของลักษณะของโรงแรมทำให้ผลจากแบบสอบถามใกล้เคียงกับลักษณะโรงแรมทั่วไป