



การศึกษาความเป็นไปได้และการพัฒนาโมเดลทางการเงินสำหรับธุรกิจโรงแรมบูติก
และที่พักที่นอกเหนือจากโรงแรม

The Feasibility Study of a Financial Model for Boutique Hotel and
Service Accommodation

สาวตรี ศรีอนันต์
Sawitree Sri-anan

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

A Minor Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Degree of Master of Business Administration

Prince of Songkla University

2561



การศึกษาความเป็นไปได้และการพัฒนาโมเดลทางการเงินสำหรับธุรกิจโรงแรมบูติก
และที่พักที่นอกเหนือจากโรงแรม

The Feasibility Study of a Financial Model for Boutique Hotel and
Service Accommodation

สาวตรี ศรีอนันต์
Sawitree Sri-anan

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

A Minor Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Degree of Master of Business Administration

Prince of Songkla University

2561

ชื่อวิทยานิพนธ์ การศึกษาความเป็นไปได้และการพัฒนาโมเดลทางการเงินสำหรับธุรกิจโรงแรมบูติก
และที่พักที่นอกเหนือจากโรงแรม
ผู้เขียน นางสาวสาวิตรี ศรีอนันต์
สาขาวิชา บริหารธุรกิจ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

คณะกรรมการสอบ

.....
(ดร. ชยานนท์ ภูเจริญ)

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปรารธนา กาลเนากุล)

.....กรรมการ
(ดร. ชัชวาล วงศ์วัฒนกิจ)

.....กรรมการ
(ดร. ชยานนท์ ภูเจริญ)

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ณาริญา วีระกิจ)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

ขอรับรองว่า ผลงานวิจัยนี้มาจากการศึกษาวิจัยของนักศึกษาเอง และได้แสดงความขอบคุณบุคคลที่มีส่วนช่วยเหลือแล้ว

ลงชื่อ

(ดร. ชยานนท์ ภูเจริญ)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ลงชื่อ.....

(นางสาวสาวิตรี ศรีอนันต์)

นักศึกษา

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ผลงานวิจัยนี้ไม่เคยเป็นส่วนหนึ่งในการอนุมัติปริญญาในระดับใดมาก่อน และ
ไม่ได้ถูกใช้ในการยื่นขออนุมัติปริญญาในขณะนี้

ลงชื่อ.....

(นางสาวสาวิตรี ศรีอนันต์)

นักศึกษา

ชื่อสารนิพนธ์	การศึกษาความเป็นไปได้และการพัฒนาโมเดลทางการเงินสำหรับธุรกิจโรงแรมบูติกและที่พักที่นอกเหนือจากโรงแรม
ผู้เขียน	นางสาวสาวิตรี ศรีอนันต์
สาขาวิชา	บริหารธุรกิจ
ปีการศึกษา	2560

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้ศึกษาเกี่ยวกับ “ความเป็นไปได้และการพัฒนาโมเดลทางการเงินสำหรับธุรกิจโรงแรมบูติกและที่พักที่นอกเหนือจากโรงแรม” โดยมีวัตถุประสงค์1) เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและผลตอบแทนของธุรกิจโรงแรมบูติกและที่พักที่นอกเหนือจากโรงแรม 2) เพื่อประเมินความเป็นได้ของธุรกิจในแต่ละพื้นที่ในจังหวัดภูเก็ต ในด้านเทคนิค การลงทุน 3) เพื่อพัฒนาโมเดลทางการเงินสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจรายใหม่ ทั้งนี้การวิจัยใช้ข้อมูลทุติยภูมิในการวิเคราะห์โดยใช้วิธีการจำลองสถานการณ์ (Simulation) ในการจำลองสถานการณ์ จากพัฒนาโมเดลทางการเงินที่ผู้วิจัยใช้โปรแกรม Microsoft excel ตามเงื่อนไขที่ผู้ประกอบการสามารถกำหนด

จากผลการศึกษา พบว่าการประกอบธุรกิจดังกล่าวในพื้นที่ ตำบลกมลา ให้ผลตอบแทนที่มากที่สุด จากกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี กรณีที่ผู้ประกอบการมีที่ดินอยู่แล้วและมีอาคารพาณิชย์อยู่แล้ว ทุกพื้นที่ในจังหวัดภูเก็ตมีความเป็นไปได้ในการประกอบธุรกิจ แต่ในกรณีที่ผู้ประกอบการต้องสร้างที่พักใหม่ทั้งหมด บางพื้นที่ในจังหวัดภูเก็ตที่ไม่มีความเป็นไปได้ในการประกอบธุรกิจ เช่น ตำบล ป่าตอง (ทิววงศ์) อันเนื่องมาจากพื้นที่ดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมาก เพราะราคาที่ดินและต้นทุนสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน มีราคาสูงที่สุด เช่นเดียวกันกับกรณีที่ผู้ประกอบการประสงค์ซื้ออาคารพาณิชย์เพื่อใช้ประกอบการในธุรกิจดังกล่าว พบว่า ตำบลป่าตอง เป็นพื้นที่มีศักยภาพสูงสุด

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด มาจากการรวบรวมความคิดเห็นของผู้เข้าพักในพื้นที่ตำบล กมลา ทั้งหมด 346 คน จากเว็บไซต์ตัวแทนจำหน่ายออนไลน์ (Online Travel Agent) และนำมาวิเคราะห์ส่วนประสมการตลาด (Marketing Mix) ซึ่งจากการแสดงความคิดเห็นของผู้เข้าพักมีการกล่าวถึงเรื่องบุคคลมากที่สุด โดยให้ความเห็นว่า พนักงานเป็นมิตร คอยช่วยเหลือผู้เข้าพักในด้านต่าง ๆ รองลงมาคือด้านผลิตภัณฑ์ ผู้เข้าพักแสดงความคิดเห็นในเชิงบวกคือ ห้องพักต้องมีความสะอาด สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพร้อม และความเงียบสงบ ในส่วนความคิดเห็นในด้านลบ คือ เรื่องของWi-Fiของที่พัก

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้, โมเดลทางการเงิน, โรงแรมบูติก

Minor Thesis Title The Feasibility Study of a Financial Model for Boutique Hotel and Service Accommodation
Author Miss Sawitree Sri-anan
Major Program Business Administration
Academic Year 2017

ABSTRACT

The purposes of this research are 1) to analyze the factors related to cost of investment and returns 2) to examine the financial feasibility of boutique hotel and service accommodation in Phuket and 3) to develop a financial model for boutique hotels and service accommodation for entrepreneurs. This research was conducted through secondary data by using simulation methods based on developing spreadsheet platform financial model. Through different investment settings, the developed spreadsheet platform can enable to identify entrepreneur's optimized investment location.

From 4 main case studies, it was found that Kamala is the optimized choice for entrepreneur who already has land and building. However, the 5,000 case simulations firmly indicate that some districts are not financially feasible for the entrepreneur who aims to completely build their new unit, or to purchase ready-made building.

We further collect 346 guest comments to gain an insight understanding of existing operators. From guest reviews, the highest number of reviews dealt with People (friendly and helpful staff), followed by Product (clean room, fully facilities and quietness). Some negative comment was about slow speed of the internet.

Keywords: feasibility study, financial model, boutique hotel, service accommodation.

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยการให้ความช่วยเหลือของ ดร. ชยานนท์ ภูเจริญ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ที่ให้ความรู้ คำแนะนำ ข้อคิดเห็น และแก้ไขร่างสารนิพนธ์ มาโดยตลอด ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. ประรณนา กาลเนากุล ที่กรุณาให้เกียรติเป็นประธานโดยมี ดร. ชัชวาล วงศ์วัฒนกิจ เป็นกรรมการในการสอบสารนิพนธ์ ซึ่งได้กรุณาตรวจแก้ไขสารนิพนธ์ฉบับนี้ให้ถูกต้องสมบูรณ์ยิ่งขึ้น อีกทั้ง ผู้ช่วยศาสตราจารย์.ดร.ณาริญา วีระกิจ และ นาย ณัฐพัฒน์ เหลืองเลิศไพบุลย์ ที่ให้คำปรึกษาแนะนำในการทำสารนิพนธ์ให้ผู้เขียนตลอดมา

สาวิตรี ศรีอนันต์