

การนำเสนอแนวความคิดในการออกแบบและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนปรับปรุงโรงแรม
กรณีศึกษา : โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพมหานคร

A Proposal of Hotel Renovation Conceptual Design and Feasibility Study for
Mandarin Bangkok Hotel

ขวัญทิพย์ เก้าเงิน¹
Khwantip Kao-Ngern¹

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาแนวทางการปรับปรุงโรงแรมโดยคำนึงถึงสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน
เอกลักษณ์ของสถาบัน พฤติกรรมผู้มาพักอาศัย และรูปแบบที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม การศึกษาและวิจัยจะวิเคราะห์
สถานะการตลาด, กลุ่มลูกค้า, ความพึงพอใจต่อรูปแบบของโรงแรมที่เข้าพักและนำเสนอแนวความคิดในการออกแบบที่
ตอบสนองความต้องการของลูกค้าพร้อมทั้งมีความเป็นเอกลักษณ์, สร้างภาพลักษณ์ให้แก่โครงการ ประกอบการวิเคราะห์
ด้านการลงทุนและวิเคราะห์ให้เห็นถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน

วิธีการศึกษาประกอบด้วยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานภาคเอกชน การสำรวจบริเวณ
ที่ตั้งโครงการ และการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม นำข้อมูลมาวิเคราะห์ผลในด้านต่างๆ ประกอบด้วย ความต้องการ
ของผู้บริโภค วิเคราะห์ธุรกิจทั้งปัจจัยภายในและภายนอก วิเคราะห์อุปสงค์อุปทาน และกลยุทธ์ทางการตลาดวิเคราะห์
แผนการเงิน ผลตอบแทน และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ผลจากการศึกษาด้านการตลาดพบว่า กลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวเอเชียที่มาเป็นหมู่คณะ และมีความ
ชื่นชอบในรูปแบบการตกแต่งแบบไทย ผู้วิจัยเห็นถึงการนำเสนอเอกลักษณ์ความเป็นไทยโดยผ่านงานออกแบบ
โดยตั้งแนวความคิดของงานออกแบบนี้ว่า “The charm of Thailand” ทั้งนี้เพื่อเผยแพร่ ศิลปะ วัฒนธรรมอันน่า
ภูมิใจของไทยสู่สายตาชาวต่างชาติ ผลจากการวิเคราะห์ด้านการเงินพบว่าผลตอบแทนโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)
887,799,120.74 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) เท่ากับ 14.57 % ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทน
ในส่วนที่เจ้าของต้องการ และมีจุดคุ้มทุนอยู่ที่ 5 ปี 11 เดือน 5 วัน จึงสามารถสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการ
ลงทุน

คำสำคัญ : ธุรกิจโรงแรม , แนวความคิดในการออกแบบ , ความเป็นไปได้ในการลงทุน

¹ ภาควิชาการจัดการออกแบบภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
Department of Interior Design Management ,Faculty of Architecture, Bangkok university, Bangkok 10110,Thailand

Abstract

The objective of this Thesis will be analyzed with the Hotel Business situation, Customer satisfaction and the Design. This study and research will be based on Market Analysis which will be obtained from customer satisfaction questionnaires identifying the hotel renovation design style, evaluating capital investment, including internal rate return and payback period.

The study methods included collecting data from government agencies and private sectors, site survey, and questionnaire survey. Several aspects were analyzed from the collected data including consumers' needs, business analysis, internal and external factors, demand, supply, marketing strategies, financial plan, rate of return and Sensitivity analysis.

The result indicated that the target groups of the project travel with tour group. Most of target group is Asian who admire in Thai Traditional style. Therefore this research is considered with the Thai identity design in order to respond to the target group and identify this design as "The Charm of Thailand". This design will help to distribute our valuable Thai Art and Culture of Thailand to the tourist. This research also include financial analysis for the hotel renovation in Thai Traditional Style. The financial analysis can be summarized the Net Present Value (NPV) at 887,799,120.74 Baht with Internal Rate Return (IRR) at 14.57 %, which is higher than investor expected benefit, and the payback period at 5 years 11 months 5 days. This can concluded that this project is feasible and attractive for the investors.

Keywords : Hotel Business , Conceptual Design , Investment Feasibility Study

ที่มาและความสำคัญ

เนื่องด้วยความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย มีอิทธิพลส่งผลให้อุตสาหกรรมโรงแรมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริษัทแมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ได้เล็งเห็นถึงการขยายตัวและภาพการดำเนินงานของธุรกิจ จึงมีมติเห็นชอบให้ปรับปรุงอาคารโรงแรมแมนดาริน กรุงเทพฯ ซึ่งเปิดดำเนินการมาเป็นเวลา 45 ปี และมีความทรุดโทรมจากการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้าและผู้มาใช้บริการ และช่วยส่งเสริมให้รายได้จากโครงการดังกล่าวเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว โดยการวิจัยจะวิเคราะห์สถานะการตลาด กลุ่มลูกค้า ความพึงพอใจต่อรูปแบบของโรงแรมที่เข้าพักและนำเสนอแนวความคิดในการออกแบบ ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าพร้อมทั้ง สร้างภาพลักษณ์ให้แก่โครงการ ประกอบการวิเคราะห์ด้านการลงทุน และวิเคราะห์ให้เห็นถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนปรับปรุงเพื่อเป็นข้อมูลใจการตัดสินใจปรับปรุงโครงการในอนาคต และเน้นเรื่องแผนงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยคำนึงถึง อุปสงค์ อุปทานที่เปลี่ยนแปลงไปตามความผันผวนทางธุรกิจ การวิจัยนี้จึงมีความจำเป็นต้องทำอย่างละเอียดและรอบคอบเพื่อได้ผลของความเป็นไปได้ที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงที่สุด ทั้งนี้เพื่อคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลทางธุรกิจและเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปในอนาคต

โดยมีวัตถุประสงค์ ของการวิจัยคือ

1. เพื่อศึกษาสถานการณ์ของโรงแรมกรณีศึกษาและวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่เหมาะสมที่ต้องทำการปรับปรุง
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์สภาวะการตลาดด้านกลุ่มลูกค้า ของธุรกิจโรงแรมบริเวณใกล้เคียงโรงแรมกรณีศึกษา
3. เพื่อนำเสนอแนวความคิดในการออกแบบที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าและนำมาประเมินมูลค่าการลงทุน ความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่ประกอบไปด้วยความเป็นไปได้ ด้านการตลาด ด้านการเงิน เพื่อประเมินถึงอัตราผลตอบแทนและจุดคุ้มทุนได้

คำถามงานวิจัย

1. สาเหตุใดจึงต้องทำการปรับปรุงโรงแรมกรณีศึกษา
 2. กลุ่มลูกค้าในธุรกิจโรงแรมบริเวณโรงแรมกรณีศึกษาเป็นกลุ่มใด และมีความต้องการเข้าพักในโรงแรมแบบใด
 3. รูปแบบที่สามารถสร้างภาพลักษณ์ให้แก่โครงการโดยสนองตอบความต้องการของกลุ่มลูกค้า พร้อมทั้งมีความเป็นไปได้ในการลงทุนปรับปรุง เป็นแบบใด
- ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

1.1 ขอบเขตด้านการตลาด

การวิจัยเรื่องการนำเสนอแนวความคิดในการออกแบบและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนปรับปรุงโรงแรม กรณีศึกษา โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาแนวทางการปรับปรุงโรงแรมโดยคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้า เพื่อนำมาออกแบบให้ตรงกับความต้องการ โดยการศึกษาและวิจัยจะวิเคราะห์สภาวะการตลาด, กลุ่มลูกค้า, ความพึงพอใจต่อรูปแบบของโรงแรมที่เข้าพัก

1.2 ขอบเขตด้านแนวความคิดในการออกแบบ

ในการนำเสนอแนวความคิดในการออกแบบ ประกอบด้วยการนำเสนอรูปแบบแนวความคิด การออกแบบโครงการทั้งภายในและภายนอก การประเมินมูลค่าการลงทุนของโรงแรม

1.3 ขอบเขตด้าน ทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วิเคราะห์ให้เห็นถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องคือแนวคิดเกี่ยวกับการจัดการโรงแรม แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค ทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน และการศึกษา งานวิจัยที่มีประโยชน์ต่อการทำวิจัยในครั้งนี้

2. ขอบด้านพื้นที่

2.1 **โรงแรมที่ทำการศึกษา** โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพ บนเนื้อที่โครงการ 37,063 ตรม. ตั้งอยู่เลขที่ 662 ถนนพระราม 4 ตำบลมหาพฤฒาราม บางรัก กรุงเทพมหานคร ทางด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมโดยรอบ สาธารณูปโภคและการคมนาคม

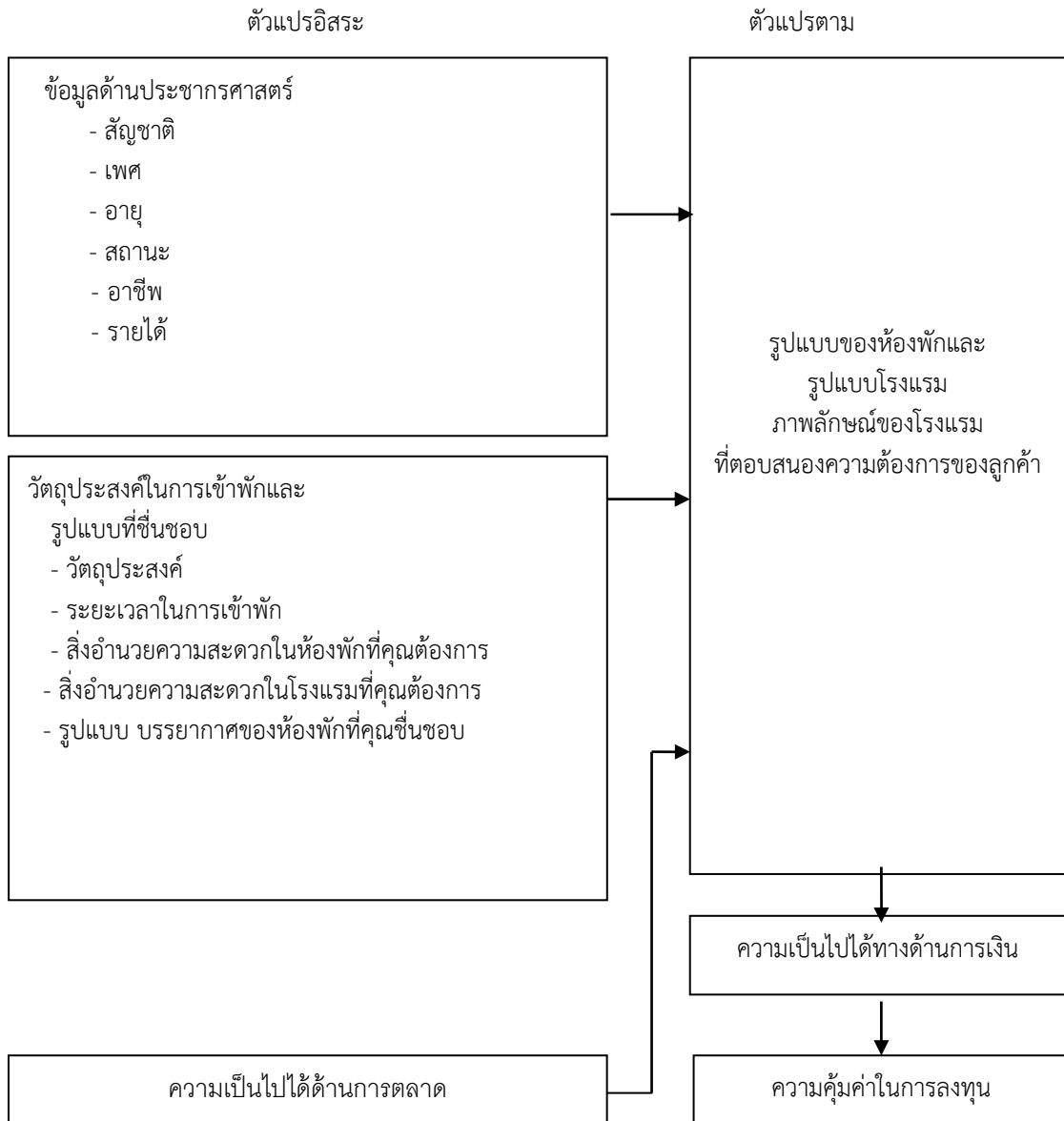
2.2 **สถานที่เก็บข้อมูลคือ** โรงแรมบริเวณใกล้เคียงโรงแรมกรณีศึกษา ในเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 3 แห่ง เนื่องจากขณะที่ดำเนินการวิจัยเป็นระยะเวลาที่โรงแรมแมนดารินเริ่มมีนโยบายในการปรับปรุงจึงไม่สะดวกในการ

ให้เข้าไปศึกษา ผู้วิจัยจึงเลือกกลุ่มประชากรที่อยู่บริเวณใกล้เคียงเพื่อศึกษาถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการเข้าพักโรงแรม
กลางใจเมือง

3. ขอบเขตด้านประชากร

ศึกษากลุ่มลูกค้าจำนวน 390 คน โดยมีผู้ให้ข้อมูลหลัก คือ ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ของโรงแรม
กรอบแนวคิดการวิจัย

ในการวิจัยเรื่อง การนำเสนอแนวความคิดในการออกแบบและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุน
ปรับปรุงโรงแรม กรณีศึกษา : โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพมหานคร มีกรอบแนวความคิดในการทำงานวิจัยดังนี้



ภาพประกอบ 1 ตัวแปรอิสระ, ตัวแปรตาม

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการนำเสนอแนวทางการออกแบบและศึกษาความเป็นไปได้ในการของโครงการลงทุนปรับปรุงโรงแรม ภูมิศึกษา โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพฯ โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัย ดังนี้
การกำหนดประชากรและเลือกกลุ่มตัวอย่าง

1. ประชากร

ทำการศึกษากลุ่มประชากรในโรงแรมบริเวณใกล้เคียง เรียกโรงแรมที่เข้าไปศึกษาว่า โรงแรมกรณีตัวอย่างโดยเลือกโรงแรม 3 แห่ง จากการศึกษาสามารถแบ่งตามลักษณะการเข้าใช้บริการ คือมาเพื่อทำธุรกิจ และท่องเที่ยว

2. กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง ในการหาจำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรคำนวณทางสถิติ โดยให้ค่าผิดพลาดไม่เกิน 5% ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% สรุปลักษณะตัวอย่างที่ควรใช้ในการวิจัยครั้งนี้เท่ากับ 385 ตัวอย่าง โดยผู้วิจัยขอเพิ่มจำนวนตัวอย่างรวมทั้งสิ้น 390 ตัวอย่าง แบ่งเป็นโรงแรมละ 130 ตัวอย่าง การสุ่มกลุ่มตัวอย่าง

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบไม่ใช้ความน่าจะเป็น (Non - Probability Sampling) โดยมีขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 Purposive sampling เป็นการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง หรือแบบใช้วิจารณญาณเก็บข้อมูลลูกค้าที่เข้าพักเรียบร้อยแล้ว และรอการ Check Out อยู่ที่ Lobby

ขั้นตอนที่ 2 Convenience sampling เป็นการสุ่มตัวอย่างแบบการเลือกตัวอย่างแบบสะดวก โดยเก็บข้อมูลจากลูกค้าที่เต็มใจ และยินดีให้ข้อมูล

ในการเก็บข้อมูลครั้งนี้เป็นการใช้แบบสอบถามที่ทำการวิจัยเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ที่เข้าพักโรงแรมกรณีตัวอย่างเกี่ยวกับวัตถุประสงค์และความพึงพอใจในรูปแบบการตกแต่งของโรงแรม ในช่วงระหว่างเดือน พฤษภาคม - มิถุนายน 2556

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มลูกค้าผู้เข้าพักโรงแรมกรณีตัวอย่าง โดยมีขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับ ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ และข้อมูลทั่วไปของผู้บริโภค ได้แก่ สัญชาติ เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน โดยเป็นคำถามแบบปลายปิดให้เลือกตอบแบบคำตอบเดียว ซึ่งเป็นระดับการวัดข้อมูลแบบประเภทนามบัญญัติ (NOMINAL SCALE) และเป็นระดับการวัดข้อมูลแบบประเภทเรียงลำดับ (ORDINAL SCALE)

ส่วนที่ 2 เป็นการถามเกี่ยวกับวัตถุประสงค์และรูปแบบที่ชื่นชอบ ได้แก่ วัตถุประสงค์ในการเข้าพัก ระยะเวลาในการเข้าพัก สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ต้องการ สิ่งอำนวยความสะดวกในโรงแรมที่ต้องการ บรรยากาศห้องพักที่ชื่นชอบ โดยเป็นคำถามแบบปลายปิดให้เลือกตอบแบบคำตอบเดียว และคำถามปลายเปิดสามารถแสดงความคิดเห็นได้ ซึ่งเป็นระดับการวัดข้อมูลแบบประเภทนามบัญญัติ (NOMINAL SCALE) และเป็นระดับการวัดข้อมูลแบบประเภทเรียงลำดับ (ORDINAL SCALE)

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์ตามขั้นตอน ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากแบบสอบถามลูกค้าผู้เข้าพักโรงแรมกรณีตัวอย่าง 3 แห่ง ที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงโรงแรมกรณีศึกษา โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการแจกแบบสอบถามให้กลุ่มตัวอย่าง โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่าง 390 ตัวอย่าง

2. แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เพื่อการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาดและการเงิน เป็นข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม จำนวนนักท่องเที่ยว รายได้จากนักท่องเที่ยว ข้อมูลอัตราเข้าพัก ข้อมูลจำนวนโรงแรม ข้อมูลการตั้งราคาห้องพักของโรงแรมคู่แข่ง หลักการคำนวณมูลค่าทางการเงินต่างๆ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากการค้นคว้าข้อมูลที่มีผู้รวบรวมไว้ทั้งหน่วยงานรัฐ และเอกชน ได้แก่ หนังสือพิมพ์ธุรกิจ วารสารต่างๆ อินเทอร์เน็ต งานวิจัย แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้ แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน คือ การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (Qualitative Method) และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

1. การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (Qualitative Method)

1.1 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมทางกายภาพ สาธารณูปโภคและการคมนาคมของโครงการ

1.2 การวิเคราะห์แนวทางในการออกแบบภายในและภายนอกโครงการ

1.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ด้านการตลาด เป็นการวิเคราะห์คู่แข่ง, อุปสงค์, อุปทาน, การวิเคราะห์ศักยภาพโครงการ (SWOT)และการศึกษาส่วนประสมทางการตลาด (4P) ของโครงการ

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method)

เป็นการวิเคราะห์ปริมาณจากการรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามที่ได้ตรวจสอบแล้วของผู้เข้าพักโรงแรมบริเวณใกล้เคียงโรงแรมกรณีศึกษาจำนวน 3 โรงแรม มาลงรหัส (Coding) ตามที่กำหนดไว้ในแบบลงรหัสสำหรับประมวลผลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์และทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS (Statistic Package for the Social Science) โดยกำหนดนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05% และนำมาวิเคราะห์สมมุติฐานเชิงสถิติและเป็นข้อมูลพื้นฐานในการออกแบบ

3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน เพื่อนำมาประเมินโครงการว่ามีความคุ้มค่าการลงทุนหรือไม่ โดยทำการประมาณผลตอบแทนของโครงการ ได้แก่ รายได้จากค่าเช่าห้องพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการเช่าห้องสัมมนาและจัดเลี้ยง รายได้อื่นๆ และประมาณการต้นทุนของโครงการ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจัดทำเป็นประมาณการงบกำไรขาดทุน (Income Statement) และงบกระแสเงินสด (Cash flow) มีเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนดังนี้

3.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) คือ ผลรวมของมูลค่าผลตอบแทนที่ได้ปรับค่าตามเวลาเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่ได้จากการคำนวณสามารถนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจว่าควรเลือกลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่ กล่าวคือถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้มีค่าเท่ากับหรือมากกว่าศูนย์แสดงว่าเป็นเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า เนื่องจากโครงการที่ให้ผลตอบแทนเท่ากับหรือมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ แต่ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้มีค่าน้อยกว่าศูนย์แสดงว่า การลงทุนไม่คุ้มค่าเนื่องจากเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

3.2 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) การนำค่า IRR ที่คำนวณได้เปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของเงินทุน ถ้าค่า IRR ที่คำนวณได้มีค่าสูงกว่าค่าเสียโอกาสของเงินทุนแสดงว่าการลงทุนในโครงการให้ผลคุ้มค่า แต่ ถ้าค่า IRR ที่คำนวณได้มีค่าต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของเงินทุนแสดงว่าโครงการให้ผลประโยชน์ไม่คุ้มค่า หรือมีค่าอัตราผลตอบแทนโครงการ มากกว่าอัตราเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Cost of Debt) และดอกเบี้ยเงินฝาก (Cost of Debt)

3.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) คือการพิจารณาถึงระยะเวลาของโครงการที่จะได้รับผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานของโครงการเท่ากับ ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ โดยระยะเวลาที่ได้จากการคำนวณ สามารถนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจได้ว่าควรเลือกลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่ กล่าวคือถ้าระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้น้อยกว่าที่ผู้ดำเนินโครงการกำหนดไว้ ก็จะยอมรับโครงการ แต่ ถ้าระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้มากกว่าที่ผู้ดำเนินโครงการกำหนดไว้ ก็จะปฏิเสธโครงการ

3.4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เป็นการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ในอนาคตที่จะมีผลกระทบต่อต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความคุ้มค่าในการลงทุนของโครงการ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลก ราคา น้ำมัน สถานการณ์การจลาจลภายในประเทศ การเกิดภัยธรรมชาติต่างๆ เป็นต้น

ผลการศึกษา

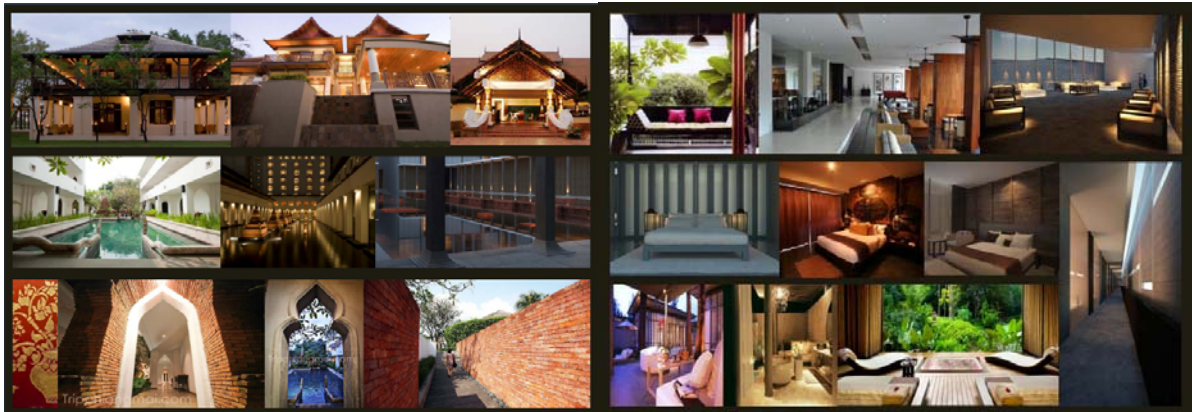
ผลจากการศึกษา แบ่งเป็น 3 ส่วน ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพของโครงการ

จากการศึกษาโครงการพบว่าตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และการท่องเที่ยว และเป็นจุดศูนย์กลางของการคมนาคม ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญและเกื้อหนุนให้โครงการมีความเหมาะสมที่จะดำเนินการทางธุรกิจต่อไป ในส่วนของการตกแต่งภายในและภายนอกโครงการ พบว่าโรงแรมมีสภาพที่ทรุดโทรมเนื่องจากการใช้งานเป็นระยะเวลายาวนาน รูปแบบการตกแต่งเป็นลักษณะของศิลปะตะวันตก มีความหรูหรา และในอดีตมีความสวยงาม เข้ากับยุคสมัย ณ เวลานั้น แต่ด้วยเวลาที่เปลี่ยนไป อีกทั้งการแข่งขันทางการตลาดของธุรกิจโรงแรมสูงขึ้น ทั้งด้านรูปแบบและการบริการ ในขณะที่เดียวกันโรงแรมรุ่นใหม่ๆ ก็ทยอยปรับปรุงกลยุทธ์ทางการตลาด รูปแบบการตกแต่ง และการบริการ จากเหตุผลดังกล่าวจึงเห็นสมควรที่จะปรับปรุงรูปแบบทั้งภายในและภายนอกโครงการให้มีความสวยงาม ทันสมัย เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้าและผู้มาใช้บริการ และจะช่วยส่งเสริมให้รายได้จากโครงการดังกล่าวเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

2. แนวความคิดในการออกแบบ

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาดและข้อมูลจากการศึกษากลุ่มลูกค้าจากแบบสอบถามพบว่าลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม สัญชาติเอเชีย โดยมาท่องเที่ยวเป็นหมู่คณะรองมาคือนักธุรกิจที่มาเป็นหมู่คณะและมีความชื่นชอบในรูปแบบการตกแต่งแบบไทย จึงตั้งแนวความคิดของงานออกแบบนี้ว่า “ The charm of Thailand” โดยสื่อถึงเสน่ห์ของความเป็นไทยผ่านการแสดงออกทางศิลปะ วัฒนธรรม ตลอดจนขนบธรรมเนียมประเพณีอันดีงามของไทยเอื้อน ทั้งนี้เพื่อเผยแพร่ ศิลปะ วัฒนธรรมอันน่าภูมิใจของไทยสู่สายตาชาวต่างชาติ โดยมีตัวชี้วัดคือจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น



ภาพประกอบ 2 แสดงแนวความคิดในการออกแบบโครงการ

3. การศึกษาความเป็นไปของโครงการ

3.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นสัญชาติเอเชีย โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มชาวจีนและญี่ปุ่น ที่มีวัตถุประสงค์ในการเข้าพักเพื่อท่องเที่ยวเป็นหมู่คณะโดยมากับบริษัทนำเที่ยว จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการโรงแรมและหัวหน้าบริษัทนำเที่ยวพบว่าลูกค้านิยมมาท่องเที่ยวเพื่อศึกษาวัฒนธรรมไทยโดยสถานที่ที่นิยมคือ วัดไทย ตลาดน้ำ และโบราณสถานต่างๆทั้งในกรุงเทพฯและต่างจังหวัด และส่วนใหญ่มีความชื่นชอบรูปแบบตกแต่งแบบ Thai style

3.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

ในการลงทุนปรับปรุงโรงแรมในครั้งนี้ใช้งบประมาณในการลงทุนเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาทและเงินทุนหมุนเวียน 20 ล้านบาท โดยมีแหล่งที่มาของเงินลงทุนโครงการแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงแหล่งที่มาของเงินลงทุนโครงการ

แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน (บาท)	%
ส่วนของนิติบุคคล	126,000,000	30%
ส่วนที่ขอกู้จากสถาบันการเงิน (Bank Loan)	294,000,000	70%
รวมเงินทุน	420,000,000	100%

ที่มา : จากการคำนวณ

จากการประเมินโครงการว่ามีความคุ้มค่าลงทุนหรือไม่ ได้ผลการประมาณผลตอบแทนของโครงการดังนี้

3.2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) คือ ผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการดำเนินโครงการปรับด้วยค่าของเวลาแล้ว ใช้สำหรับวัดผลตอบแทนของโครงการ ผลการคำนวณพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิตลอดโครงการ มีค่ามากกว่าศูนย์ คือ เท่ากับ 887 ล้านบาท แสดงว่าโครงการให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

3.2.2 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate Return - IRR) คือ อัตราส่วนลดที่ทำให้ผลตอบแทนรวม และต้นทุนรวมของโครงการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วมีค่าเท่ากัน หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิตั้งที่เท่ากับศูนย์ เป็นอัตราผลตอบแทนที่ก่อให้เกิดรายได้คุ้มกับเงินลงทุน

ผลการคำนวณพบว่าอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการนี้มีค่าเท่ากับร้อยละ 14.57 มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสที่รับได้ของทุนที่นำมาใช้ในโครงการนี้ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.90

3.2.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) คือ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินโครงการมีค่าเท่ากับเงินลงทุนของโครงการพอดี ผลการคำนวณพบว่าโครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 5 ปี 11 เดือน 5 วัน

ผลการศึกษาแสดงว่าโครงการเหมาะสมที่จะลงทุนเนื่องจากเป็น รายได้และจุดคุ้มทุนอยู่ในระยะเวลาที่อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ โดยจากการศึกษาผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาคืนทุนจะอยู่ในช่วง 4-8 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยังมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

3.2.4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการโดยแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 อัตราผู้เข้ามาใช้บริการ เข้าพักโรงแรมลดลงร้อยละ 10 ของจำนวนผู้เข้าพักอัตราปกติตามที่ได้ประเมินไว้ ทั้งนี้เนื่องจากประเทศไทยยังมีความไม่มั่นคงทางการเมือง ซึ่งโรงแรมแมนดารินอยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่เคยเกิดการจลาจลอันเกิดจากความไม่มั่นคงทางการเมือง อันเป็นปัจจัยที่ทำให้ไม่ดึงดูดนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาพักโรงแรมแห่งนี้ ผลการศึกษพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 641 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการร้อยละ 11.02 ระยะเวลาคืนทุน 6 ปี 8 เดือน 12 วัน แสดงว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

กรณีที่ 2 ราคาของห้องพักลดลงร้อยละ 10 ของอัตราปกติตามที่ได้กำหนดไว้ในเบื้องต้น ทั้งนี้เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกมีความไม่แน่นอน อีกทั้งการแข่งขันทางการตลาดค่อนข้างสูง จึงอาจจะต้องทำการวางกลยุทธ์ทางการตลาดลดระดับราคาห้องพักเพื่อดึงดูดให้ผู้มาเข้าพัก ผลการศึกษพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 742 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการร้อยละ 12.59 ระยะเวลาคืนทุน 6 ปี 4 เดือน 10 วัน แสดงว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สรุป

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นการคาดการณ์สิ่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ในสถานการณ์ที่แตกต่างกัน ผลของการศึกษาย่อมต่างกัน ข้อเท็จจริงของข้อมูลในการวิเคราะห์เป็นสิ่งสำคัญ ในการศึกษารวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อพัฒนาจึงมีความจำเป็นต้องทำอย่างละเอียดและรอบคอบ อีกทั้งต้องมีการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วง การศึกษาความเป็นไปได้ต้องใช้ข้อมูลที่ถูกต้องและทันต่อเหตุการณ์ นอกจากนี้ในการวิเคราะห์ทางการตลาด ต้องกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน โดยดูจากผลของการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาดเป็นข้อมูลเบื้องต้น และจะต้องกำหนดแผนการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค ด้านการจัดการต้องมีการวางรูปแบบและสรรหาบุคลากรที่เหมาะสมและควรต้องศึกษาระเบียบ ข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง สำหรับการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินได้ทำการวางแผนในการหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม จัดทำแผนประมาณการงบกำไรขาดทุน (Income Statement) และงบกระแสเงินสด (Cash flow) อัตราผลตอบแทนและจุดคุ้มทุน เพื่อนำมาประเมินโครงการว่ามีความคุ้มค่าการลงทุนหรือไม่

คำขอบคุณ

งานวิจัยฉบับนี้สามารถเสร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากอาจารย์ น.อ.ม.ล. ประกิตติ เกษมสันต์ และอาจารย์ ดร. ภิรมย์ แจ่มใส ซึ่งได้ให้คำปรึกษาและคำแนะนำอันเป็นประโยชน์ต่องานวิจัยมาตลอด รวมถึงบุคคลที่ให้ความช่วยเหลือ ตลอดจนผู้ที่ให้กำลังใจในการทำงาน ซึ่งไม่ได้กล่าวในที่นี้ ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

เอกสารอ้างอิง

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2542. การจัดการและเทคนิคการบริการในโรงแรม.

สุรศักดิ์ นานานุกูล. 2522. การวางแผนโครงการและแนวทางการศึกษาความเป็นไปได้. กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิชย์.

หฤทัย มีนะพันธ์. 2550. หลักการวิเคราะห์โครงการ. ในทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการสำนักพิมพ์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. 2534 .การศึกษาความเป็นไปได้และการวิเคราะห์โครงการ. นนทบุรี . มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

กัลยา วานิชย์บัญชา.2551. หลักสถิติ. กรุงเทพฯ : ธรรมสาร.

กองสถิติและวิจัย การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาไทย. เข้าถึงได้จาก

http://www2.tat.or.th/stat/web/ststic_tex.php

สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์. เข้าถึงได้จาก

arch.kku.ac.th/pracho/p_professional/std_prof_32.doc

สมาคมมัณฑนากร. เข้าถึงได้จาก <http://www.tida.or.th/>