

บทคัดย่อ

ในปัจจุบัน การจัดการพื้นที่ภายในโรงแรมราคาประหยัดในต่างจังหวัดนั้น ยังไม่ได้มีการกำหนดมาตรฐาน และแนวทางในการจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ชัดเจน การศึกษาตามทฤษฎีการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ทฤษฎีจิตวิทยาสิ่งแวดล้อม จึงมีความสำคัญอย่างยิ่งในการศึกษาวิจัยเพื่อหาแนวทางในการบริหารจัดการที่เหมาะสม

การศึกษานี้ ทำการเก็บข้อมูลจาก ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมด 3 ฝ่าย ได้แก่ การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมราคาประหยัด จากการสุ่มตัวอย่างแบบชั้น (stratified random sampling) ผู้ประกอบการทั้งหมด 10 ราย หลังจากนั้นทำการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม กับลูกค้าโรงแรมราคาประหยัดทั้งหมด 200 ราย และจากสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญในพื้นที่จังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (purposive sampling) จำนวน 3 ราย

ผลการศึกษา พบว่า ประเด็นการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ คือ ปัจจัยด้านการจัดการบำรุงรักษาอาคาร และปัจจัยด้านการบริการที่เกี่ยวข้อง ด้านทำเลที่ตั้ง มีการพัฒนาตามย่านที่พักอาศัย ชานเมืองทิศเหนือ และทิศใต้ ส่วนแนวโน้มในการประกอบการในอนาคต แบ่งออกเป็น 2 แนวทางคือ ในกรณีที่เป็นอาคารเก่า จะเป็นการฟื้นฟู (revitalization) การปรับปรุง (renovation) และการอนุรักษ์ (conservation) ในกรณีที่เป็นผู้ประกอบการรายใหม่ คือ การเปิดโรงแรมขนาดใหญ่ 4 ดาว การเปิดอพาร์ทเมนต์รายวัน และการจัดตั้งโรงแรมราคาประหยัด 2-3 ดาว แห่งใหม่

ด้านข้อมูลลูกค้า นั้น ประกอบอาชีพค้าขาย ธุรกิจส่วนตัว พนักงานขาย และพนักงานรัฐวิสาหกิจ ตามลำดับ วัตถุประสงค์ในการมาเยือน คือ เพื่อท่องเที่ยวทั้งในจังหวัดมุกดาหารและประเทศเพื่อนบ้านใกล้เคียง และการจัดการสัมมนาขององค์กร หรือการมาทำธุระในจังหวัดมุกดาหาร ซึ่งกลุ่มลูกค้ามีรายได้ต่อเดือน 15,001 - 20,000 บาท ประเภทของห้องพักที่ลูกค้าเลือก คือ ห้องพักแบบเตียงคู่ (double bedroom) อัตราค่าห้องพักต่อคืนต่อ ประมาณ 300 - 500 บาท ด้านปัจจัยที่ลูกค้าพิจารณาในการเข้าพัก อันดับแรก คือ อัตราค่าเข้าพัก รองลงมาคือ ความสะอาด ทำเลที่ตั้ง การรักษาความปลอดภัย การให้บริการ องค์กรประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวก ขนาดพื้นที่ของห้องพัก บรรยากาศและความสวยงาม ตามลำดับ ความพึงพอใจสูงสุดในลักษณะสถาปัตยกรรม คือ แบบไทยร่วมสมัย (Thai Contemporary) แสดงออกถึงเน้นการใช้วัสดุพื้นถิ่นเข้ามาตกแต่ง ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยสอดแทรกสภาพแวดล้อมและวัสดุที่เป็นธรรมชาติ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง 6 อันดับแรก ที่ลูกค้าเห็นว่าจำเป็นมากที่สุด ประกอบไปด้วย ห้องอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว สระว่ายน้ำ นวดแผนโบราณ และห้องประชุมสัมมนา

ส่วนผลสรุปด้านแนวทางการก่อสร้าง ได้ข้อสรุปว่า ควรออกแบบเพื่อให้สอดคล้องกับเทคโนโลยีการก่อสร้างของช่างท้องถิ่น ติดตั้งได้ง่าย การคำนึงถึงความเหมาะสมกับอัตราดอกเบี้ยที่สูญเสียไป โดยการก่อสร้างอาคารโรงแรมที่ไม่เกิน 80 ห้องนั้น ระยะเวลาในการก่อสร้างไม่ควรเกิน 6 เดือน ส่วนของการเข้าปฏิบัติงานของผู้รับเหมาในแต่ละหมวดงาน ควรใส่ใจการประสานงานกับหมวดงานระบบ ไฟฟ้า สุขาภิบาล มากที่สุด เนื่องจากถ้างานเหล่านี้เกิดข้อผิดพลาด มักจะไปกระทบกับงานในหมวดอื่น

การศึกษาทั้งหมดข้างต้นนี้ สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับการจัดตั้งโครงการโรงแรมราคาประหยัดได้ ซึ่งนอกจากจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) แล้ว ยังเป็นการให้แนวทางช่วยเหลือ และส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทั้งในจังหวัดมุกดาหารและระดับอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง ตลอดจนเป็นการสนองตอบด้านนโยบายการพัฒนาเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก ในภูมิภาคอินโดจีนของรัฐบาล