

## บทที่ 1

### ความเป็นมา

#### ประวัติความเป็นมาของกรณีศึกษา

เนื่องจากผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะสร้างโรงแรมภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเพราะได้ศึกษาถึงอัตราของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวในจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีมากขึ้น แต่สถานที่พักแรมกลับไม่มากขึ้นตามไปด้วย และยังในบางช่วงฤดูการท่องเที่ยว หรือช่วงที่นักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวกันมาก ห้องพักก็มักจะไม่เพียงพอ จึงเห็นว่าเป็นโอกาสดีที่จะทำธุรกิจโรงแรมเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า หลังจากที่ได้วางวัตถุประสงค์ไว้ว่าจะเริ่มทำธุรกิจจึงได้ไปศึกษาดูงานจากโรงแรมหลายๆแห่งเพื่อนำมาประยุกต์และเป็นแนวทางในการเริ่มธุรกิจนั้น จึงได้แนวคิดทำธุรกิจพักแรมของเราต้องสร้างให้มีความแตกต่างจากโรงแรมทั่ว ๆ ไปภายในจังหวัด เพื่อจะได้จับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ไม่เหมือนกัน

ความแตกต่างนั้นคือ ความมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นแบบเฉพาะตัวทั้งการออกแบบของสถานที่ทั้งภายในและภายนอกห้องพัก การให้บริการเป็นกันเอง เรียกว่า (Boutique Resort) บูติก รีสอร์ท และอีกประเด็นหนึ่งก็คือก่อสร้างรีสอร์ทแนวบูติกนั้น เพราะได้ศึกษาถึงนิสัยของนักท่องเที่ยวในการเลือกใช้บริการสถานที่พักแรมในปัจจุบันพบว่า แนวโน้มของนักท่องเที่ยวไม่ว่าจะมีเงินมากหรือน้อยในการเที่ยวแต่ละครั้งนั้นมีความต้องการที่จะพักผ่อนในสถานที่ที่เป็นส่วนตัว และมีความเป็นเอกลักษณ์ในส่วน of the สถานที่พักและการให้บริการที่ไม่เป็นทางการมากเหมือนโรงแรม 5 ดาวแต่เน้นการให้บริการแบบมืออาชีพ ถึงแม้ว่าโรงแรมหรือรีสอร์ทแนวบูติกเป็นการจับลูกค้าแบบเฉพาะกลุ่ม แต่ก็มีจุดเด่นที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ง่ายกว่าโรงแรมทั่ว ๆ ไป โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ที่ต้องการความเป็นส่วนตัวในการพักผ่อนและเพลิดเพลินด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย การให้บริการแบบเป็นส่วนตัว ซึ่งสิ่งเหล่านี้บางทีก็หาได้ยากจากโรงแรมทั่ว ๆ ไป อีกทั้งนักท่องเที่ยวหลายคนก็ยินดีที่จะจ่ายเงินเพิ่มขึ้นเพื่อแลกกับความพึงพอใจที่ได้รับ

จากสิ่งที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้นนี้เป็นความมุ่งมั่นของผู้บริหารที่จะสร้างรีสอร์ทแนวบูติกที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของสถานที่และเน้นการให้บริการอย่างไม่มีที่ติเพื่อรองรับความต้องการและสร้างความพึงพอใจอย่างสูงสุดให้กับนักท่องเที่ยว

## ประวัติความเป็นมาของธุรกิจโรงแรม

อารยนคร บูติก รีสอร์ท แอนด์ สปา (Araya Nakhon Boutique Resort & Spa) ตั้งอยู่ทางทิศเหนือห่างจากสถานีรถไฟอยุธยาประมาณ 1 กิโลเมตร ซึ่งเรียกบริเวณละแวกนั้นว่าชุมชนวัดป่าโค ในเขตของ ตำบลหัวรอ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยได้แนวความคิดจากคุณวรพจน์ ด้านชัยวิจิตร หนึ่งในคณะกรรมการบริหาร ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวที่ปล่อยให้ว่างเปล่าไม่ได้พัฒนามาเป็นเวลาหลายสิบปี จึงได้เริ่มคิดที่จะพัฒนาที่ดินผืนนี้โดยการสร้างรีสอร์ทในพื้นที่บริเวณนี้ เนื่องจากเห็นถึงความสวยงามของทัศนียภาพ ที่ดีดริม แม่น้ำป่าสัก แต่เนื่องจากไม่มีประสบการณ์และความชำนาญในด้านนี้เลย จึงได้ปรึกษาและขอความคิดเห็นจาก คุณมังกร ภิรมย์พานิช ถึงแนวทางและความเป็นไปได้ที่จะสร้างรีสอร์ท ในบริเวณดังกล่าว

ผลสรุปจากการปรึกษาหารือในครั้งนั้น พบว่ารีสอร์ทในจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอยู่หลายแห่ง โดยส่วนใหญ่จะเป็นรีสอร์ทที่สร้างและมีรูปแบบการให้บริการในรูปแบบเดิม ๆ ทั่วไป เมื่อวิเคราะห์ถึงแนวโน้มของรีสอร์ทในปัจจุบันแล้ว พบว่ารีสอร์ทแนวบูติก (Boutique Resort) เป็นตลาดที่มีกลุ่มนักท่องเที่ยวสนใจมากขึ้น และมีกลุ่มลูกค้าเพิ่มจำนวนมากขึ้น จึงได้ข้อสรุปที่จะสร้างรีสอร์ทแนวบูติกขึ้น

หลังจากได้ข้อสรุปแล้วคุณมังกร จึงได้ชักชวนคุณรุจิภา ธรรมลักษณ์ ซึ่งมีความสนใจที่จะลงทุนในธุรกิจโรงแรมและท่องเที่ยว เพื่อมาร่วมกันวางแผนในโครงการสร้างรีสอร์ท หลังจากผ่านการประชุมหารือกันหลายครั้ง ถึงรูปแบบของรีสอร์ทที่จะสร้างขึ้น โดยได้ข้อสรุปว่า รีสอร์ทจะมีรูปแบบ (Concept) การวางผังบริเวณโดยจำลองภูมิประเทศของเกาะเมืองอยุธยาโบราณ โดยรีสอร์ทจะเน้นการตกแต่งในสไตล์ร่วมสมัย (Contemporary) ภายในห้องพักจะแบ่งเป็นรูปแบบที่หลากหลายแบบไทยเป็นหลัก ตามแบบสมัยอยุธยา

การออกแบบก่อสร้างและดำเนินงานของรีสอร์ทที่สำคัญอีกประการหนึ่งของโครงการ คือการเป็นรีสอร์ทสีเขียวที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะสามารถประหยัดทั้งพลังงานและทรัพยากรต่าง ๆ ให้ได้มากที่สุด เพื่อที่จะชดเชยให้กับตลาดนักท่องเที่ยวที่ต้องการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ธรรมชาติที่เป็นกลุ่มตลาดที่กำลังเพิ่มขึ้นอย่างมาก เพราะเนื่องมาจากปัญหาโลกร้อนในปัจจุบันซึ่งเป็นสิ่งที่ได้ปลูกกระแสการอนุรักษ์ธรรมชาติและพลังงาน อีกทั้งยังเป็นการลดต้นทุนในการให้บริการของ รีสอร์ทได้อีกทางหนึ่ง

หลังจากการปรึกษาหารือและได้ข้อสรุปสุดท้ายถึงลักษณะและแนวทางของโครงการแล้ว จึงตกลงที่จะร่วมหุ้นกันและเปิดบริษัทที่จะดำเนินงาน และบริหาร อารยนคร บูติค รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยใช้พื้นที่เพียง 7 ไร่ ก่อน ในการเปิดดำเนินการครั้งแรก หากกิจการมีทิศทางที่ดีก็จะขยายพื้นที่ในการให้บริการออกไปอีก

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อให้ได้ทราบถึงข้อมูลสำคัญในทุก ๆ ด้านไม่ว่าจะเป็นทางด้านการตลาด สิ่งแวดล้อม สถิติที่เกี่ยวข้อง กฎหมายทั้งระดับประเทศและระดับท้องถิ่นนั้น ๆ การจัดการทรัพยากรมนุษย์ การวางแผนการเงิน การออกแบบก่อสร้าง รวมทั้งบทวิเคราะห์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. เพื่อสามารถนำมาใช้ในการตัดสินใจเพื่อจะสร้างหรือไม่สร้างรีสอร์ท และถ้าหากจะต้องสร้างควรจะต้องมีการเตรียมการอย่างไรบ้างเพื่อรองรับถึงปัญหาและอุปสรรคที่อาจจะเกิดขึ้นได้ รวมทั้งมีการเตรียมแผนฉุกเฉินหากธุรกิจไม่สามารถดำเนินได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ตั้งแต่ต้น

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อที่จะสร้างดำเนินการธุรกิจไปได้อย่างมีระเบียบแบบแผนและสามารถเข้าใจถึงรูปแบบในการปฏิบัติงานได้ในแนวทางเดียวกัน และในอนาคตเมื่อทำงานไปนาน ๆ ก็จะสามารถย้อนกลับมาดูตามแผนได้ว่ามีการดำเนินงานที่นอกแผนไปหรือไม่
2. เพื่อที่จะนำแผนธุรกิจนี้ไปใช้เป็นเอกสารประกอบการขอสินเชื่อเงินจากทางสถาบันการเงิน เพราะในปัจจุบันการกู้เงินจากสถาบันการเงินไม่ใช่เป็นเรื่องง่ายดังเช่นในอดีต ที่แค่มีที่ดินหรือมีหลักทรัพย์ค้ำประกันเท่านั้นก็สามารถจะกู้เงินได้ แต่สถาบันการเงินยังจะต้องวิเคราะห์ถึงความสามารถในการทำรายได้และการชำระคืนเงินต้นจากแผนธุรกิจที่ได้นำเสนอกับสถาบันการเงินด้วย
3. สามารถที่จะทำการก่อสร้างได้อย่างมีระบบและทันต่อเวลา เนื่องจากมีการกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างอย่างเป็นขั้นเป็นตอนไว้ชัดเจน เมื่อมีการก่อสร้างที่ล่าช้ากว่ากำหนดก็สามารถที่จะทราบได้ทันทีและทำการเร่งงานกับทางผู้รับเหมาก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว เพราะหากยังมีการก่อสร้างล่าช้าก็จะมีผลเสียกับทางรีสอร์ทเป็นอย่างมาก ซึ่งอย่างน้อยก็จะเกิดต้นทุนเสียโอกาสที่ควรจะทำรายได้ให้กับรีสอร์ทหากเปิดได้ทันตามกำหนด

## ขอบเขตการศึกษา

ผู้ศึกษาทำการศึกษาโดยมุ่งเน้นเฉพาะพื้นที่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในบริเวณที่ดินที่ติดริมแม่น้ำรอบๆ เกาะเมืองเท่านั้น รวมทั้งข้อมูลสถิติของนักท่องเที่ยวที่นำมาวิเคราะห์จะใช้เฉพาะข้อมูลของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

การศึกษานี้จะวิเคราะห์โดยการอ้างอิงข้อมูลทางด้านการท่องเที่ยวที่ได้รวบรวมมาของปีพ.ศ. 2548 – 2549 เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ แล้วจึงนำมาจัดทำเป็นแผนธุรกิจโดยเริ่มต้นตั้งแต่ปีพ.ศ. 2550 จนแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2551

โดยเครื่องมือที่ใช้สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่

1. การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ซึ่งจะแบ่งการวิเคราะห์เป็น 2 แบบ คือ

1.1 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก ซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ที่จะ

ส่งผลกระทบต่อธุรกิจแบ่งเป็น 6 ด้าน คือ

- ด้านเศรษฐกิจ (Economic Factor)
- ด้านการแข่งขัน (Competitive Factor)
- ด้านการเมือง (Political Factor)
- ด้านกฎหมาย (Legal Factor)
- ด้านสังคมและวัฒนธรรม (Social and Cultural Factor)
- ด้านเทคโนโลยี (Technology Factor)

1.2 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายใน เป็นปัจจัยที่สามารถควบคุมได้และส่งผลต่อ

การดำเนินงานของธุรกิจแบ่งเป็น 6 ด้าน คือ

- ด้านการตลาด (Marketing Factor)
- ด้านการบริการและปฏิบัติการ (Service and Action Factor)
- ด้านการเงินและการบัญชี (Finance and Accounting Factor)
- ด้านการจัดการองค์กร (Organization Factor)
- ด้านการบริหารทรัพยากรมนุษย์ (Human Resources Factor)
- ด้านการวิจัยและพัฒนา (Research and Development Factor)

2. การวิเคราะห์ Five Forces เป็นการวิเคราะห์ถึงภัยคุกคามหรืออำนาจในการส่งผลกระทบต่อธุรกิจซึ่งจะแบ่งได้ 5 ประการ คือ

- 2.1 ภัยคุกคามจากคู่แข่งหน้าใหม่ (Threat of New Entrants)
  - 2.2 อำนาจต่อรองของผู้จัดจำหน่าย (Bargaining Power of Suppliers)
  - 2.3 อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ (Bargaining Power of Buyers)
  - 2.4 ภัยคุกคามจากสินค้าทดแทน (Threat of Substitute Products)
  - 2.5 สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจเดียวกัน (Rivalry among Existing Firm)
3. การวิเคราะห์ SWOT เป็นการวิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึง จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และ อุปสรรค เพื่อนำเอาจุดแข็งและโอกาสมาใช้ให้เกิดประโยชน์ได้มากที่สุด และพยายามที่จะลดจุดอ่อน และอุปสรรคที่อาจจะเกิดขึ้นได้