

หัวข้อปริญญานิพนธ์ การวิเคราะห์ปรับปรุงรูปแบบและศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรมแห่งหนึ่ง  
บนถนนนิมมานเหมินท์ จังหวัดเชียงใหม่  
นางสาวนภัศ บุญดี  
หลักสูตร วิศวกรรมโยธา  
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์พรพจน์ นุเสนา  
ปีการศึกษา 2560

### บทคัดย่อ

การเจริญเติบโตของธุรกิจนี่ย่านนิมมานเหมินท์ในจังหวัดเชียงใหม่ ธุรกิจที่ได้รับความนิยมคือธุรกิจโรงแรม ผู้วิจัยจึงได้จัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง การวิเคราะห์รูปแบบและศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรมแห่งหนึ่งบนถนนนิมมานเหมินท์ จังหวัดเชียงใหม่ ในการวิเคราะห์รูปแบบจะใช้กฎหมายและหาแนวทางการแก้ไขปัญหาการออกแบบภายในโครงการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกิจโรงแรม จากนั้นจะศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรมโดยแบ่งออกเป็น 5 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพสิ่งแวดล้อม ด้านการวิเคราะห์การประมาณราคาขั้นต้นงานก่อสร้างโรงแรมและด้านการเงิน

ในด้านรูปแบบของโรงแรม โรงแรมตั้งอยู่บนพื้นที่ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากเป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การที่อยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคเป็นการส่วนใหญ่ และไม่จำเป็นต้องรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม โดยโรงแรมที่ศึกษาจะต้องจัดให้มีรูปแบบตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและออกแบบโรงแรมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลโรงแรมกับข้อกำหนดและกฎหมายพบว่า มีบางส่วนของโรงแรมที่ไม่ผ่านข้อกำหนดและกฎหมาย จึงได้เสนอวิธีการแก้ไขเพื่อให้ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมาย ในการศึกษาความเป็นไปได้ทราบว่าปัจจัยด้านการตลาด ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อม และด้านการวิเคราะห์การประมาณราคาขั้นต้นงานก่อสร้างโรงแรมช่วยส่งเสริมให้โรงแรมมีความน่าลงทุน ในด้านการเงิน NPV มีมูลค่า 13,486,232.40 บาท, IRR ร้อยละ 38, B/C Ratio อยู่ที่ 3.59, ระยะเวลาดำเนินโรงแรม 10.2 ปี และจุดคุ้มทุน ร้อยละ 27.85 ของรายได้โครงการ และมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของตลาดเพื่อดูแนวโน้มผลตอบแทนของโรงแรมเมื่อเพิ่มผลตอบแทน ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรมพบว่าโรงแรมนี้น่าลงทุน

คำสำคัญ : รูปแบบของโรงแรม, ความเป็นไปได้ของโรงแรม, การลงทุนธุรกิจโรงแรม

**Project Title** The analysis of improving models and feasibility study of a hotel on Nimmanhaemin road in Chiang Mai province

**Students** Ms. Naphat Boonti

**Project Advisor** Mr.Pornpote Nusen

**Curriculum** Civil Engineering

**Academic Year** 2017

### **Abstract**

According to the growths of business in Nimmanhaemin area in Chiang Mai province, the businesses which are recently trendy are hotel businesses. A researcher has prepared this thesis on a topic of the model analysis and feasibility study of a hotel on Nimmanhaemin road in Chiang Mai province. In the analysis, the model will use the laws and find solutions for the interior design of this project that do not meet the requirements and laws related to the hotel business. Thence, the feasibility of the project is divided into five factors which are location factors, environmental factors, analysis factors, organizational management factors, and financial factors.

In the model of hotels, the hotel is located on a very dense residential land area, which is commercial land for commercial use. The housing, public institutions, utilities are the majority and no environmental impact is required. The hotels must be formulated in accordance with the land use and design guidelines under the Building Control Act. When comparing hotel data with the terms and the laws, it was found that there are some hotels do not meet the requirements and laws. It has proposed a solution to the problem in order to meet the requirements and laws in the feasibility study. It has found that location factors, environmental factors, analysis factors, organizational management factors are helping to make the hotel more attractive. In financial terms, NPV was valued at 13,486,232.40 baht, IRR 38%, B / C Ratio at 3.59%, operating period of 10.2 years and break-even point of 27.85% of the project revenue and the sensitivity of the market to the return of the hotel as a reward. The feasibility study of the hotel found that this hotel was worth the investment.

**Keywords** : Hotel models, hotel feasibility, hotel business investment.