

บทที่ 2

แนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กรุงเทพมหานครเมืองหลวงของประเทศไทยปัจจุบัน เป็นเมืองที่มีศักยภาพทางด้าน การท่องเที่ยวสูง เมื่อเปรียบเทียบกับเมืองท่องเที่ยวอื่น ๆ ทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ ในแถบเอเชียตะวันออกเฉียง เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีทรัพยากรท่องเที่ยวที่น่าสนใจ และมีลักษณะ เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่เหมาะสมกล่าวคือ กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางศิลปะวัฒนธรรม การศึกษา การค้า และการปกครองของประเทศไทย มีสถานที่และสิ่งดึงดูดการท่องเที่ยวที่สำคัญ คือวัดในพระพุทธศาสนา พระบรมมหาราชวัง ตลาดน้ำ ซึ่งเปรียบเสมือนเวนิสแห่งตะวันออกเฉียง และทัศนียภาพที่สวยงามสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ชนบทรอบนิคมและประเพณีต่าง ๆ ของ ไทย เช่น ตรุษสงกรานต์ วันลอยกระทง ประเพณีพื้นบ้านต่าง ๆ ศิลปมวยไทย ก็ล้วนแต่เป็นสิ่งดึงดูดใจให้นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเข้ามาเยือนประกอบกับกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของ ระบบคมนาคมภายในประเทศและระหว่างประเทศ เนื่องจากสนามบินดอนเมืองอยู่ในเส้นทางหลัก ของสายการบินนานาชาติที่ผ่านเอเชียตะวันออกเฉียงจะต้องหยุดพัก ทำให้นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ หลัง ไหลเข้ามาท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครและประเทศไทยเพิ่มขึ้นทุกปี

จากคำจำกัดความนักท่องเที่ยว (Tourists) คือ ผู้มาเยือนที่เดินทางเข้ามายัง ประเทศใดประเทศหนึ่ง (ม.ล. ต้อย ชุ่มสาย, 2518: 48) โดยพักอยู่ประเทศนั้น ไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง และจุดประสงค์ของการเดินทางเข้ามาก็เพื่อพักผ่อนให้สบาย ฟื้นฟูสุขภาพศึกษาหา ความรู้ เพื่อการศาสนา กีฬาและหรือวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจเยี่ยมครอบครัวหรือญาติมิตร ปฏิบัติภารกิจต่าง ๆ หรือประชุมสัมมนา ความต้องการทางด้านพื้นฐานของนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มี ความต้องการที่สำคัญข้อใหญ่ คือ

1. นักท่องเที่ยวต้องการที่พักและแหล่งที่มีค่าครองชีพถูก แต่การบริการต้องได้ มาตรฐาน
2. นักท่องเที่ยวต้องการความปลอดภัย
3. นักท่องเที่ยวต้องการความสะดวกสบายในการท่องเที่ยว รวมทั้งการจับจ่ายใช้ สอยต่าง ๆ เช่น อาหาร สถานที่ท่องเที่ยวร้านค้าต่าง ๆ

จะเห็นได้ว่า ความต้องการอันดับแรกที่นักท่องเที่ยวต้องการ เมื่อเดินทางเข้าประเทศ คือ ที่พักแรม ในอดีตรูปแบบของการพักแรมของคนไทย เมื่อไปพักต่างบ้านต่างเมือง คือ การอาศัยศาลาวัดหรือบ้านญาติ ต่อมาเมื่อบ้านเมืองเจริญขึ้น โรงแรมก็เริ่มเข้ามามีบทบาทในเมืองใหญ่ ๆ ไม่มีบันทึกที่ชัดเจนว่าโรงแรมแห่งแรกที่เกิดขึ้นในเมืองไทยชื่ออะไร แต่ในปี พ.ศ. 2398 มีเรือสินค้าของพ่อค้าชาวอังกฤษลำแรกได้ล่องเข้าสู่แม่น้ำเจ้าพระยา และชาวยุโรปเหล่านั้นได้พักที่วังของเจ้านายพระองค์หนึ่ง หลังจากนั้นนับประมาณ 10 ปี มีโรงแรมหลายแห่งเกิดขึ้นบนถนนเจริญกรุง เช่น โรงแรมโอเรียนเต็ล ซึ่งถือว่าเป็นโรงแรมเก่าแก่ที่มีมาตรฐานและราคาที่สูงที่สุดในบรรดาโรงแรมระดับเดียวกัน

จากสถิติการเดินทางท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครของกองสถิติและวิจัยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่านักท่องเที่ยวที่มาเยือนกรุงเทพมหานครจำนวน 8,877,722 คน ในปี พ.ศ. 2529 จะเข้าพักในโรงแรมจำนวน 3,152,585 คนหรือร้อยละ 35.51 พักเกสต์เฮ้าส์จำนวน 85,083 คน หรือร้อยละ 0.96 พักบ้านญาติหรือเพื่อนจำนวน 3,839,031 หรือร้อยละ 43.24 พักบ้านรับรองจำนวน 216,395 คน หรือร้อยละ 2.44 พักที่อื่น ๆ จำนวน 1,584,628 คน หรือร้อยละ 17.85 และในปี พ.ศ. 2534 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักแรมในเกสต์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นเป็น 1,106,464 อัตราการเพิ่มจากปี พ.ศ. 2529 ถึง 2534 คิดเป็นร้อยละ 1200.45 ดังนั้นจะเห็นได้ว่ามีนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมากที่ต้องการใช้สถานบริการที่พักแบบประหยัดหรือเกสต์เฮ้าส์สำหรับนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อย

2.1 คำนิยามของเกสต์เฮ้าส์

เกสต์เฮ้าส์ (Guest House) หมายถึงที่พักแรมเป็นบ้านที่อยู่อาศัย (วิชานุกร เศรษฐกิจ และคณะ, 2528: 2-4, -2-5) เกสต์เฮ้าส์ในต่างประเทศมักจะอยู่บนเส้นทางถนนใกล้กับแหล่งผู้มาเข้าพักจะต้องเข้าไปทำธุรกิจเกสต์เฮ้าส์ริมเส้นทางถนนนี้ได้เริ่มหายไป เมื่อมีเส้นทางรถไฟเข้ามาแทนที่ ต่อมาเมื่อรถยนต์และรถโดยสารเริ่มเข้ามามีบทบาทต่อนักเดินทาง เกสต์เฮ้าส์ก็เริ่มกลับเข้ามามีความสำคัญกับผู้พักแรมอีกครั้งหนึ่ง ในช่วงของการเดินทางท่องเที่ยว นักเดินทางจะมาจากที่ทางที่หลากหลายแตกต่างกันทั้งชนชั้น ฐานะ เศรษฐกิจ ความต้องการของที่พักแรมจึงแตกต่างกันไปตามชนิดที่ที่พักแรมเช่น ฮอสเทล (Hostel) อินน์ (Inn) โฮเทล (Hotel) คลับ (Club) เกสต์เฮ้าส์ (Guest House) ทัวริสต์อินน์ (Tourist Inn) เพนชั่นเฮ้าส์ (Pension House) ลอดจิงเฮ้าส์ (Lodging House) เรียวกัน (Ryokan) โมเทล (Motel) รีสอร์ท (Resort) บังกาโล (Bungalow) และหอพักสำหรับนักศึกษาขององค์การทางศาสนาต่าง ๆ เป็นต้น



สำหรับนักท่องเที่ยวที่นิยมพักตามเกสต์เฮ้าส์นั้น เป็นนักท่องเที่ยวแบบประหยัดที่ต้องการที่พักในราคาที่ประหยัด เพื่อเก็บเงินที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายในจำนวนวันที่เพิ่มขึ้น นักท่องเที่ยวพวกนี้ต้องการพักในสถานที่ที่ให้ความอบอุ่นเป็นกันเอง เสมือนเป็นส่วนหนึ่งของครอบครัวที่ไปพัก ต้องการไม่ตรีจิดรจากเจ้าของและผู้คนรอบด้าน ต้องการความเป็นอยู่สบาย ๆ ไม่มีพิธีรีตรอง ไม่ชอบความหรูหราฟุ่มเฟือยและเป็นงานเป็นการอย่าง โรงแรม มีอิสระในการวางตัวในกลุ่มของแขกที่มาพัก มีความสะดวกในการเที่ยวดูศิลปวัฒนธรรมต่าง ๆ ทั้งความเป็นอยู่ของชาวบ้านบริเวณใกล้ที่พักและในเมือง สะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ทั้งการเดินทางเท้าหรือขึ้นรถประจำทาง สะดวกในการจับจ่ายใช้สอยสินค้าบริโภคและอุปโภค

2.1.1 เกสต์เฮ้าส์ในประเทศไทย ภายหลังจากที่พระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมพระกำแพงเพชรอัครโยธิน ได้ทรงเริ่มมีการโฆษณาเผยแพร่ให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการท่องเที่ยวในกรมรถไฟขึ้นเป็นพระองค์แรก ทำให้การท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มขยายตัวขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้น ที่พักแรมจึงมีความจำเป็นสำหรับนักท่องเที่ยวและขยายมากขึ้นตามจังหวัดที่มีการท่องเที่ยวจนรัฐบาลต้องออกพระราชบัญญัติโรงแรมพุทธศักราช 2478 ขึ้น เพื่อควบคุมการประกอบการโรงแรมให้มีมาตรฐาน ต่อมาเมื่อการคมนาคมขนส่งระหว่างประเทศดีขึ้น นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติก็เริ่มรู้จักประเทศไทย และเริ่มเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย จนรัฐบาลเริ่มมองเห็นความสำคัญของการท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น จึงได้จัดตั้งองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยในปี.ศ. 2503 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศมีอัตราการเพิ่มมากขึ้นทุกปี เป็นการสร้างรายได้ให้กับประเทศ, ผู้ประกอบการโรงแรม, ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยว, ธุรกิจภัตตาคารสถานบริการต่าง ๆ ในขณะที่เดียวกันนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยก็แบ่งออกได้เป็นหลายประเภท ส่วนหนึ่งของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย คือนักท่องเที่ยวประเภทที่ประหยัด มีงบประมาณจำกัดในการท่องเที่ยว ดังนั้นนักท่องเที่ยวประเภทนี้จึงมีความต้องการที่พักแรมในราคาถูก สำหรับเป็นที่เก็บของและพักผ่อนในเวลาว่าง ดังนั้นที่พักแรมแบบประหยัดในประเทศไทยจึงเกิดขึ้นมาในรูปแบบที่แตกต่างกันออกไปตามสภาพพื้นที่ของจังหวัดท่องเที่ยวต่าง ๆ เช่น เกสต์เฮ้าส์ บังกาโล เนื่องจากราคาถูกบริการดี และมีความสะดวกต่อการเดินทางท่องเที่ยวสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ เกสต์เฮ้าส์ในประเทศไทยเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาสิบกว่าปีที่ผ่านมา จนถึงปัจจุบันมีเกสต์เฮ้าส์ในจังหวัดท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั่วประเทศประมาณ 16 จังหวัด คือ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี ระยอง กาญจนบุรี ประจวบฯ เชียงราย เชียงใหม่ เพชรบูรณ์ แม่ฮ่องสอน สุโขทัย กระบี่ ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี ขอนแก่น



แผนที่ 2.1 แสดงจำนวนสถานที่พักแรมแบบประหยัดในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

นครศรีธรรมราช และเลย รวมเกสต์เฮ้าส์ จำนวนทั้งสิ้น 612 แห่ง ห้องพักรวมทั้งสิ้น 10,084 ห้อง (ตามแผนภูมิที่ 2.1) และมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นทุกปีตามอัตราการเพิ่มของนักท่องเที่ยว

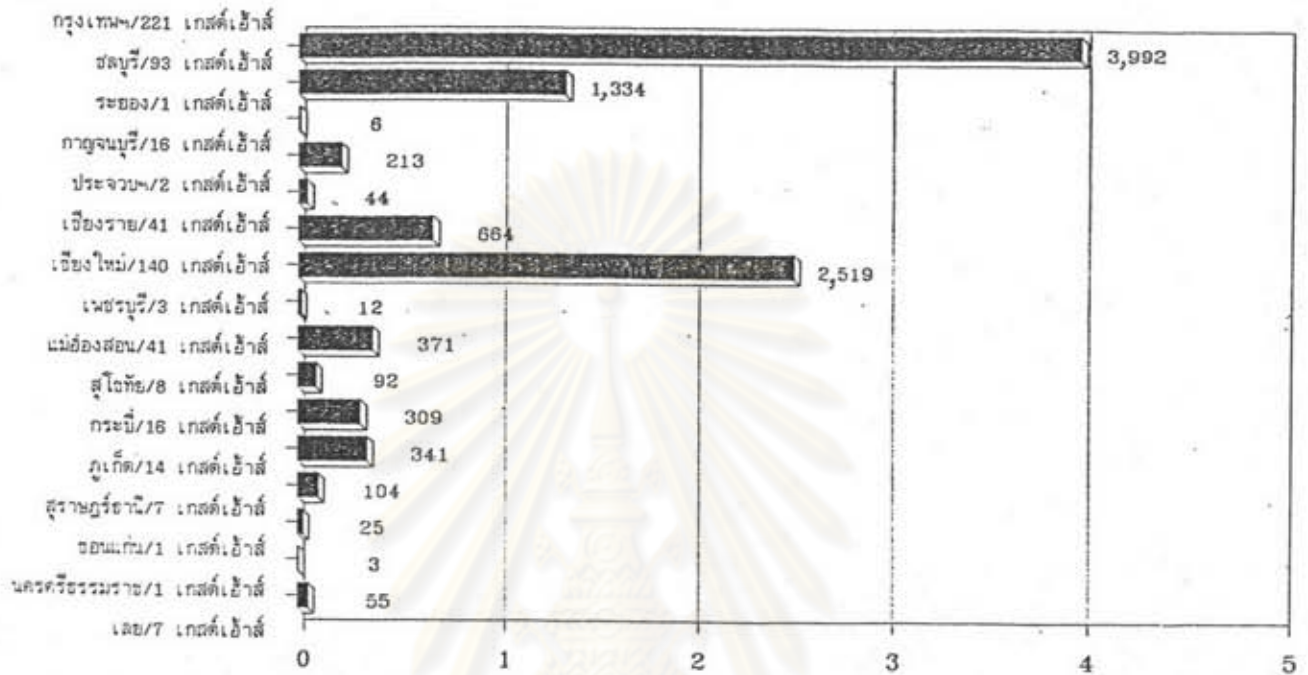
2.1.2 เกสต์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ ธุรกิจที่พักนักท่องเที่ยวแบบประหยัดที่เรียกว่าเกสต์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ คาดว่าเกิดขึ้นประมาณปี พ.ศ.2514 (รัชนี้ เศรษฐโช และคณะ, 2528: 3-3) จากการแบ่งห้องพักในบ้านดัดแปลงเป็นเกสต์เฮ้าส์ให้นักท่องเที่ยวเข้าพัก บริเวณถนนข้าวสาร บางลำพู เขตสถานีตำรวจนครบาลชนะสงคราม โดยคิดค่าบริการถูกเพียงคืนละ 30 บาทต่อ 1 คน โดยผู้พักจะใช้ห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องอาหารร่วมกับเจ้าของบ้านต่อมาได้มีการกระจายตัวบนถนนข้าวสารและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงในย่านบางลำพู และขยายออกไปตามเขตต่าง ๆ ดังนี้คือ ดุสิต ธนบุรี บางกอกน้อย บางกะปิ บางเขน บางรัก ปทุมวัน บ่อมปราบ พญาไท พระโขนง พระนคร ยานนาวา ลิมณชวงศ์ ห้วยขวาง รวมจำนวนเกสต์เฮ้าส์ในกทมฯ ทั้งสิ้น 222 แห่ง มีห้องพักรวมกันทั้งสิ้น 3,992 ห้อง (ตามแผนภูมิที่ 2.2) ผลดีของการมีที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ คือ.-

1. ให้โอกาสนักท่องเที่ยวกลุ่มประหยัดพักแรมในราคาประหยัดและอยู่ได้นานวัน
2. ให้โอกาสนักท่องเที่ยวได้เรียนรู้วิถีชีวิตแบบไทย
3. ให้นักท่องเที่ยวได้นำเกสต์เฮ้าส์น้ำใจโอบอ้อมอารีความห่วงใยในความเป็นอยู่ของผู้พักไปเผยแพร่ให้บุคคลอื่น ๆ ได้ทราบ
4. ให้โอกาสนักท่องเที่ยวใช้ชีวิตแบบง่าย ๆ และไม่มีพิธีรีตรอง

2.2 ลักษณะการเกิดเกสต์เฮ้าส์ในย่านต่าง ๆ ของเมือง

ปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการเกสต์เฮ้าส์ในย่านต่าง ๆ คือ เรื่องราคาห้องพัก รองลงมาคือความสะดวกสบายในการใช้บริการต่าง ๆ เช่น บริษัทขายบัตรโดยสารต่าง ๆ บริษัทท่องเที่ยว ร้านอาหาร วิทยุขายเสื้อผ้า ของที่ระลึก การติดต่อกับสถานทูต กองตรวจคนเข้าเมือง สถานที่ท่องเที่ยวภายในเมือง ฯลฯ เกสต์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่จะมีลักษณะคล้าย ๆ กัน คือ

1. ตั้งอยู่ใกล้โรงแรมชั้น 2 เนื่องจากโรงแรมชั้น 2 เป็นจุดแรกที่นักท่องเที่ยวแบบประหยัดจะเข้ามาพัก เมื่อจำนวนห้องเต็มรับนักท่องเที่ยวไม่ได้ จึงมีการเดินถามหาห้องเช่าในบริเวณย่านใกล้เคียง จนทำให้ผู้พักอาศัยในย่านนั้นเกิดความคิดในการดัดแปลงบ้านหรืออาคาร



แผนภูมิที่ 2.1 แสดงจำนวนเกสต์เข้าสัและจำนวนห้องพักรในจังหวัดท่งเทียวลัสำคัญ

ที่มา : รายชื่อโรงแรมและจำนวนห้องในประเทศไทย ปี 2534

กองสถิติและวิจัย การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ศูนย์วิจัยที่รพชัการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พาณิชย์เป็นเกสต์เฮ้าส์เพื่อรับรองแขก ต่อมาโรงแรมชั้น 2 บางโรงแรมเลิกกิจการไปในขณะที่ความต้องการห้องพักยังมีอยู่ จำนวนนักท่องเที่ยวก็เพิ่มขึ้นทุกปี จึงเป็นช่องทางให้มีผู้ลงทุนตามกันอย่างมากมาย

2. ตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจการค้าเก่าแก่ในเมือง เนื่องจากย่านธุรกิจดังกล่าวนักท่องเที่ยวสามารถติดต่อซื้อหาสิ่งของเครื่องใช้ต่าง ๆ ได้สมกับความตั้งใจในราคาถูก รวมทั้งอาหารการกินเนื่องจากเป็นย่านศูนย์การค้าเก่าของเมือง จึงมีสินค้าต่าง ๆ บริการมากมาย เช่น ย่านถนนสีลมสองห้าง ตลาดยอด บางลำภู ย่านพาหุรัด สะพานหิน ย่านบ่อนไก่ คลองเตย ย่านสี่พระยา บางรัก เป็นต้น

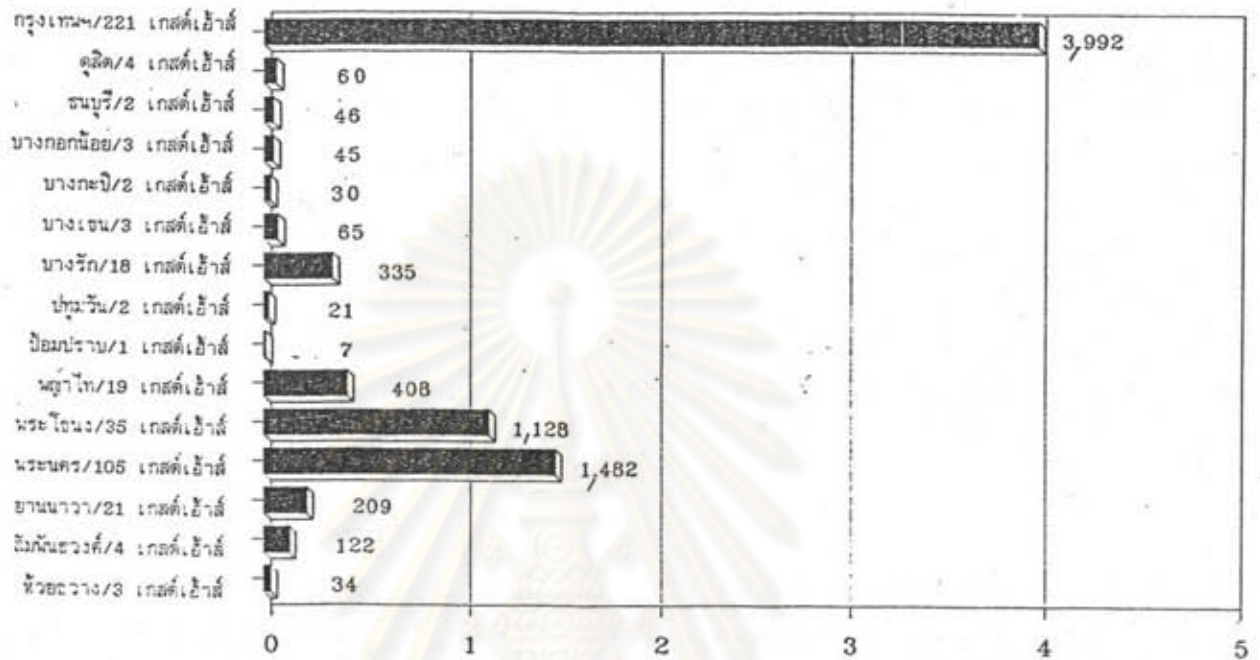
3. ตั้งอยู่ในย่านที่การคมนาคมสะดวก ความสะอาดรวดเร็วในการติดต่อธุรกิจส่วนตัวและการท่องเที่ยวเป็นอีกปัจจัยที่นักท่องเที่ยวทุกคนต้องการ ดังนั้นลักษณะการเกิดของเกสต์เฮ้าส์จึงสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่การคมนาคมสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ

4. ตั้งอยู่ใกล้ชุมชน เกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่เริ่มจากการปรับปรุงแบ่งห้องพักในบ้านให้เช่าตั้งนั้น เกสต์เฮ้าส์จึงมีความสัมพันธ์กับชุมชนและผู้ที่พักอาศัยในย่านตัวอย่าง เช่น เกสต์เฮ้าส์ในย่านพาหุรัด ซึ่งคนในย่านส่วนใหญ่จะเป็นแขกอินเดีย นักท่องเที่ยวที่เช่าที่พักในบริเวณย่านนี้ส่วนใหญ่จึงเป็นพวกแขกอินเดีย ปากีสถาน บังคลาเทศ ฯลฯ หรือเกสต์เฮ้าส์ในย่านบางลำภูก็เริ่มเกิดจากการแบ่งห้องพักบ้านเช่าภายในชุมชนก่อน

5. ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวภายในเมือง เกสต์เฮ้าส์บางย่านจะตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวภายในเมือง เช่น เกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร ย่านบางลำภู ถนนพระอาทิตย์ ย่านบางขุนพรหม เทเวศน์ เนื่องจากอยู่ในรัศมีของแหล่งท่องเที่ยวบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์พื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ มีทั้งพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ พระมหาบรมราชวัง วัดพระศรีรัตนศาสดาราม ฯลฯ

2.3 ข้อแตกต่างระหว่าง โรงแรมและ เกสต์เฮ้าส์

ในคำจำกัดความของ โรงแรมหมายถึงบรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับเงินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะอยู่หรือพักชั่วคราว ส่วนเกสต์เฮ้าส์นั้นหมายถึงที่พักแรมที่มีลักษณะ เป็นบ้านแบ่งห้องที่ว่างให้นักเดินทาง เช่าพัก เหมาะสำหรับผู้ซึ่งต้องการอาศัยเฉพาะนอนอย่างเดียว ในทางกฎหมายเกสต์เฮ้าส์จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ โรงแรม แต่ในทางปฏิบัติ



แผนภูมิที่ 2.2 แสดงจำนวนเกสต์เฮ้าส์และจำนวนห้องพักที่มีอยู่ในเขตต่าง ๆ ของกทม.

ที่มา : รายชื่อโรงแรมและจำนวนห้องในประเทศไทย ปี 2534
กองสถิติและวิจัย การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เนื่องจากไม่มีการควบคุมที่เคร่งครัดจึงเกิดเกสต์เฮ้าส์ขึ้นเป็นจำนวนมากในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยวใหญ่ ๆ จนเริ่มเกิดปัญหา ทางกระทรวงมหาดไทยจึงผ่อนผันให้ผู้ที่มาจดทะเบียนประกอบการเกสต์เฮ้าส์รวมทั้งกำลังดำเนินการพิจารณาข้อกำหนดต่าง ๆ เพื่อพิจารณาใช้บังคับผู้ประกอบการเกสต์เฮ้าส์ต่อไป

ข้อแตกต่างระหว่าง โรงแรมกับเกสต์เฮ้าส์

โรงแรม	เกสต์เฮ้าส์
1. ขั้นตอนในการขออนุญาตดำเนินการจัดตั้ง ผู้ขอกต้องมีห้องพัก ไม่ต่ำกว่า 150 ห้อง และเป็นอาคาร ค.ส.ล. ไม่ต่ำกว่า 4 ชั้น	1. ไม่มีขั้นตอน ในการขออนุญาตดำเนินการขก.วัน การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ซึ่งผู้ประกอบการ ไม่ได้ระบุว่า จะทำเป็นเกสต์เฮ้าส์
2. การลงทุนค่าก่อสร้างสูงเนื่องจากต้องสร้าง ใหม่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ มีมาก	2. การลงทุนต่ำ ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงบ้าน และอาคารพาณิชย์เดิมที่มีอยู่ ยกเว้นเกสต์เฮ้าส์ ที่สร้างชั้นใหม่ราคาจะสูง
3. ต้องใช้บุคลากรในการบริหารและ ดำเนินการมาก	3. เป็นธุรกิจที่ทำงานเอง ในครอบครัวจะมีแรงงาน ที่ต้องจ้างคือพนักงานทำความสะอาดห้อง พนักงานขายอาหาร ฯลฯ
4. ต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้นักท่องเที่ยว ทั่วโลกรู้จัก	4. เป็นการพบปะแนะนำกันปากต่อปากจากนักท่องเที่ยว ที่เยี่ยมมาพักแล้ว
5. ตั้งอยู่ในทำเลที่สภาพแวดล้อมทั่วไป ส่วนใหญ่จะสะดวกในการติดต่อธุรกิจการ งานหรือการท่องเที่ยว	5. ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ริมถนนตรอกหรืออยู่ในซอย สภาพแวดล้อมส่วนใหญ่ไม่สวยงาม แต่อยู่ใน ชุมชนที่นักท่องเที่ยวสามารถสัมผัสวิถีชีวิตแบบ ไทย ๆ ได้ดี

โรงแรม	เกสต์เฮ้าส์
6. มาตรฐานต่าง ๆ ในการบริการยึดแบบสากล	6. ไม่ค่อยจะมีมาตรฐานในการดำเนินงาน
7. ส่วนใหญ่มีมาตรฐานในเรื่องระบบความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย	7. ไม่ค่อยจะมีมาตรฐานในเรื่องความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย
8. มีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายและบริการทุกชนิดภายในโรงแรม	8. สิ่งอำนวยความสะดวกมีน้อย เพราะส่วนใหญ่จะมุ่งไปที่การสร้างจำนวนห้องพักให้ได้มากที่สุด
9. ขนาดของห้องพัก ได้มาตรฐานสะอาด การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักสวยงาม	9. ขนาดของห้องพักไม่ได้มาตรฐานเพราะต้องการแบ่งซอยห้องให้ได้มากที่สุด ห้องพักส่วนใหญ่จะเป็นห้องน้ำรวมอยู่ภายนอกห้องนอน
10. ห้องพักส่วนใหญ่จะมีห้องน้ำอยู่ในห้องนอนสะดวกสำหรับผู้เข้าพัก	10. ห้องน้ำส่วนใหญ่จะเป็นห้องน้ำรวมอยู่ภายนอกห้องนอน
11. มีระบบปรับอากาศ การระบายอากาศ และได้รับแสงสว่างจากธรรมชาติ	11. ระบบการระบายอากาศไม่ค่อยจะดีนัก ห้องพักส่วนใหญ่ไม่ได้รับแสงสว่างตามธรรมชาติ
12. แยกที่เข้าพักจะไม่ได้ทับปะประทะสังสรรค์กัน เนื่องจากความเป็นทางการและความเป็นระเบียบทุกอย่างเป็นระบบ	12. แยกที่เข้ามาพักส่วนใหญ่ จะมีความเรียบง่ายเป็นกันเอง ได้พบปะพูดคุยแลกเปลี่ยนประสบการณ์ต่าง ๆ ในการเดินทางท่องเที่ยวต่อกัน

ภาพที่ 2.1 ข้อดีของเกสต์เฮาส์และนักท่องเที่ยวแบบประหยัด คือ ได้ลงมาสัมผัสกับศิลปวัฒนธรรม และขนบธรรมเนียมประเพณีของไทย ได้ถึงเนื้อถึงตัวมากกว่านักท่องเที่ยวประเภทกรุ๊ปทัวร์ หรือ นักท่องเที่ยวที่พักตามโรงแรมในทางประเพณีสงกรานต์ของชาวถนนข้าวสาร นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ ได้ร่วมทำบุญและสนุกสนานกับการละเล่นของไทย



โรงแรม	เกสต์เฮ้าส์
13. แยกที่พักส่วนใหญ่จะไม่มี โอกาสที่จะสัมผัสกับรูปแบบและชีวิตของสังคมเมืองอีก ระดับหนึ่ง	13. แยกที่เข้าพักได้เรียนรู้สัมผัสกับวิถีชีวิตวัฒนธรรม ความเป็นอยู่ของคนในชุมชนเมืองอย่างใกล้ชิด
14. ราคาห้องพักแพง	14. ราคาห้องพักถูก

2.4 ข้อดีของเกสต์เฮ้าส์มีดังนี้ คือ.-

1. ใช้จ่ายในการลงทุนประกอบการหรือตัดแปลงต่ำ
2. แสวงหาผลกำไรในระยะสั้นมากที่สุด
3. คิดราคาที่พักถูกเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวแบบประหยัด
4. ไม่ต้องใช้เงินลงทุนในการโฆษณา เนื่องจากได้รับการแนะนำจากนักท่องเที่ยวปากต่อปาก
5. เกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์การค้า ศูนย์ธุรกิจต่าง ๆ ย่านเมืองเก่า สะดวกในการจับจ่ายใช้สอย และการท่องเที่ยว
6. สร้างรายได้ให้กับคนในพื้นที่เป็นการกระจายรายได้ ไปสู่คนกลุ่มล่างที่ทำมาค้าขายด้วยทุนทรัพย์ของตัวเอง
7. เป็นการจูงใจนักท่องเที่ยวที่มียาได้น้อยให้เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยถึงแม้ว่าจะเป็นระยะสั้น
8. เกิดการแลกเปลี่ยนทางด้านความคิด และการยอมรับซึ่งกันและกัน ในหมู่ประชาชาติ นับเป็น ชุมทางอารยธรรมต่างชาติต่างภาษา
9. ทำให้นักท่องเที่ยวได้รู้และเผยแพร่ถึงความมีน้ำใจของคนไทยในความโอบอ้อมอารี และความ เป็นห่วงใยต่อความเป็นอยู่ของผู้พัก
10. ให้โอกาสให้นักท่องเที่ยวได้ใช้ชีวิตแบบง่าย ๆ ไม่มีพิธีรีตรอง

แผนที่ 2.2 แสดงการกระจายตัวของเกลือดีเกลือในเขต กทม.

○ แสดงบริเวณกระจายตัวของเกลือดีเกลือ



2.5 ข้อเสียของเกสต์เฮ้าส์มีดังนี้ คือ.-

1. ยัง ไม่มีข้อบัญญัติหรือกฎระเบียบออกมาบังคับทำให้มาตรฐานของ เกสต์เฮ้าส์แต่ละแห่งไม่เหมือนกัน
2. ขาดมาตรฐานทางด้านความปลอดภัย โดยเฉพาะทางด้านอัคคีภัยเนื่องจากเกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ มักจะสร้างกันอยู่ในตรอกซอยที่คับแคบ รวมทั้งส่วนใหญ่หน้าต่างจะติดเหล็กดัดกันขโมย เมื่อเกิดอัคคีภัยขึ้น ยากแก่การปฏิบัติการของเจ้าหน้าที่และยากลำบากในการหนีไฟ
3. ห้องพักส่วนใหญ่ขาดสุขลักษณะที่ดี เช่น การระบายอากาศ แสงสว่าง รวมทั้งเครื่องนอน เช่น ผ้าปูที่นอน ปลอกหมอน ซึ่งไม่ได้มีการเปลี่ยน หรือทำความสะอาดทุกวันเหมือนโรงแรม
4. เกิดปัญหาเรื่องเสียงรบกวนจากยวดยานต่าง ๆ ที่ผ่านไปมา เนื่องจากไม่มีระบบปรับอากาศ
5. ไม่มีความเป็นส่วนตัวในห้องพัก เพราะผนังกันห้องนอนตอนบนส่วนใหญ่กรุผนังลวด เพื่อให้มีการระบายอากาศได้ ดังนั้นเมื่อพูดคุยกันเสียงจะ ได้ยิน ไปถึงห้องข้างเคียง
6. เกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่จะ ใช้ห้องน้ำร่วมกันทั้งชายและหญิงอยู่ภายนอกห้องพัก มีปัญหาในเรื่องการรักษาความสะอาดทั้งผู้ใช้และผู้ทำความสะอาด
7. เกิดปัญหา เรื่องการใช้ที่ดินผิดประเภท เกสต์เฮ้าส์บางแห่งตั้งอยู่ติดกับ โรงเรียนและวัดทำให้เกิดปัญหาทางด้านวัฒนธรรม
8. เกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงหรือต่อเติมจากอาคารพักอาศัย-พาณิชย์เดิม อาจเกิดปัญหาทางด้านโครงสร้างได้ เนื่องจากไม่ได้ออกแบบเพื่อการต่อเติมไว้
9. เกิดปัญหาสังคมบางอย่าง เช่น หญิงบริการและชายบริการ ยาเสพติด และปัญหาการลักขโมย
10. เกสต์เฮ้าส์ที่สร้างชั้นใหม่ ในระยะหลังมีขนาดใหญ่มากขึ้นกว่าเดิมจำนวนห้องพักมากขึ้นมีขนาดใหญ่ใกล้เคียงกับโรงแรมอาจเกิดปัญหาเรื่องระบบสาธารณูปโภคที่รองรับ

2.6 เปรียบเทียบพระราชบัญญัติโรงแรมกับลักษณะที่เกิดขึ้นจริง ในเกสต์เฮ้าส์

	โรงแรม	เกสต์เฮ้าส์
1. ความจุของห้องพัก	เกณฑ์พิจารณาของตำรวจในการพิจารณาออกใบอนุญาตในเขตกทม. และจังหวัดอื่นต้องมี 150 ห้อง และเป็นอาคารคอนกรีตตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป	จำนวนห้องพักโดยเฉลี่ยประมาณ 20 ห้อง
2. สถานที่ตั้ง	ในเขตกทม. มีให้กีดขวางทางสาธารณะแล้วที่ต้นสาธารณะ	ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในซอยริมถนนใหญ่อยู่ใกล้กับโรงแรมหรืออยู่ในย่านเมืองเก่า ย่านศูนย์การค้ามีส่วนบริการต่าง ๆ รองรับนักท่องเที่ยว
3. โครงสร้างของตัวอาคารและการก่อสร้าง	ในเขตกทม. วัสดุที่ใช้ก่อสร้างต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก	ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงจากบ้านพักอาศัย, กลุ่มบ้านพักอาศัย, อาคารพาณิชย์-พักอาศัยสร้างด้วยไม้, ครึ่งตึกครึ่ง ไม้และคอนกรีตเสริมเหล็ก
4. การบำรุงรักษา	อยู่ในความดูแลของนายทะเบียนและเจ้าพนักงานสาธารณสุขที่จะพิจารณาต่อใบอนุญาตทุกปี	เป็นบริการที่ผู้ประกอบการดูแลเอง ไม่มีเจ้าหน้าที่คอยควบคุมดูแล ส่วนใหญ่สะอาดพอใช้ไม่ทรุดโทรม
5. ระบบปรับอากาศ	ไม่มีกฎหมายบังคับ	ส่วนใหญ่ไม่มีระบบปรับอากาศมีพัดลมเพดานหรือตั้งโต๊ะ

	โรงแรม	เกสต์เฮ้าส์
6. ระบบถ่ายเทอากาศ	ในเขตกทม. ห้องนอนหรือห้องพักที่ใช้พักอาศัยจะต้องมีช่องประตูและหน้าต่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง	ส่วนใหญ่การระบายอากาศไม่ค่อยจะดีนัก เนื่องจากส่วนใหญ่ปรับปรุงจากอาคารพาณิชย์-พักอาศัยบางแห่งมีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศช่วยในการระบายอากาศพื้นที่ห้องพักขนาดเล็กที่สุดประมาณ 2x2.5 เมตร
7. พื้นที่ภายในห้องพัก	ห้องพักอาศัยในเขตกทม. ต้องมีส่วนกว้างหรือยาวไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร กับรวมพื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร	ขนาดใหญ่สุดประมาณ 4.5x4.0 เมตร
8. ระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าเพดาน	ในเขตกทม. ห้องมีระบบปรับอากาศ ความสูงถึงยอดฝ้า 2.4 เมตร ห้องไม่มีระบบปรับอากาศสูง 3 เมตร	เกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ในเขตกทม. ความสูงเฉลี่ย 3.00 เมตร
9. ความปลอดภัยในที่พัก	ในเขตกทม. อาคารสูงเกิน 7 ชั้นมีพื้นที่ลาดฟ้า เพื่อใช้หนีไฟทางอากาศด้วย	ส่วนใหญ่มีเครื่องดับเพลิงโดยเฉลี่ย 2 ห้องต่อเครื่อง
10. การบริการ	ส่วนใหญ่ใช้วิธีจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถมาดำเนินการ	ผู้ประกอบการและบุคคลในครอบครัวจัดบริการทุกอย่างทุกประเภท

ที่มา : พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2478 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

2.7 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพของเกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่จะคล้ายคลึงกัน คือการดัดแปลงจากบ้านพักกลุ่มบ้านพัก อาคารพักอาศัย-พาณิชย์ หรืออาคารพาณิชย์ จะมีส่วนน้อยที่สร้างขึ้นเพื่อจุดประสงค์จะทำเกสต์เฮ้าส์จะมีเพียงแต่เกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร ย่านบางลำภูที่พิเศษกว่าแหล่งอื่น

ตรงที่มีส่วนหนึ่งตัดแปลงจากบ้านพักอาศัยหรือกลุ่มบ้านพักอาศัยเก่า ลักษณะ โครงสร้างของอาคารก็แตกต่างกันไป มีทั้งเรือนไม้ ครึ่งตึกครึ่งไม้ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวนของห้องพักขึ้นอยู่กับขนาดของอาคารบ้านพัก จำนวนคูหาหรือจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ สำหรับบ้านพักอาศัยก็ตัดแปลง โดยการแบ่งซอยห้องพักขนาดประมาณ 2.50 x 3.00 ม., 3.00 x 3.00 ม. หรือเล็กที่สุดประมาณ 2.00 x 2.50 ม. สำหรับห้องเดี่ยว สำหรับห้องคู่จะมีขนาดกว้างชั้นกว่าเดิมอีกเล็กน้อย ในส่วนของ เกสต์เฮ้าส์ที่สร้างขึ้นใหม่ตรงตามจุดประสงค์จะมีลักษณะคล้ายกับอพาร์ทเมนต์หรือโรงแรมแต่มีขนาดเล็กกว่ารวมทั้งอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกทางการบริการมีน้อยกว่าโรงแรม เช่น จำนวนและขนาดของห้องน้ำ ขนาดของห้องพัก เกสต์เฮ้าส์ที่สร้างขึ้นตรงกับจุดประสงค์ส่วนใหญ่จะคิดราคาค่าห้องพักแพงกว่าเกสต์เฮ้าส์ทั่วไป เนื่องจากส่วนใหญ่จะติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักด้วย

2.8 สภาพของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

สภาพของห้องพักในเกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็ก เนื่องจากเป็นการตัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ขนาดห้องส่วนใหญ่จะมีความกว้างประมาณ 2 เมตร 2.5 เมตร หรือ 3 เมตร ส่วนยาวประมาณ 2.50 เมตร ถึง 3.50 เมตร มีพื้นที่พอสำหรับเตียงเดี่ยวหรือเตียงคู่ที่วางเกือบจะชิดกัน พร้อมเครื่องนอนประกอบด้วย ที่นอน หมอน ผ้าห่ม หรือพัลลมติดเพดาน 1 ตัว ไฟฟ้า 1 ดวง เกสต์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ห้องพักขนาดใหญ่อาจจะมีตู้เสื้อผ้าหรือโต๊ะเขียนหนังสือให้ เกสต์เฮ้าส์ที่สร้างขึ้นใหม่ตรงตามจุดประสงค์ส่วนใหญ่จะติดตั้งเครื่องปรับอากาศ แต่ราคาค่าห้องก็แพงขึ้นตามอุปกรณ์อำนวยความสะดวก นอกจากเกสต์เฮ้าส์จะมีห้องเดี่ยวหรือห้องคู่แล้วบางแห่งจะมีห้องนอนรวมความจุประมาณ 4 ถึง 10 เตียง สำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการราคาที่เหมาะสมมาก ๆ ห้องน้ำจะเป็นห้องน้ำรวมทั้งสองเพศ เฉลี่ยมีห้องน้ำชั้นละ 2-3 ห้อง สำหรับเกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ เกสต์เฮ้าส์ที่ใช้โถ้วมแบบนั่งยองราดน้ำมักจะมีปัญหาเรื่องวิธีใช้กับแขกที่มาพักที่ใช้ไม่เป็น ทำให้บางครั้งเป็นภาระของคนทำความสะอาดที่ต้องตามไปเก็บความเรียบร้อย สัดส่วนของห้องน้ำต่อแขกที่เข้ามาพักอยู่ระหว่าง 1 ห้องต่อเตียง 5 ถึง 6 เตียง การระบายอากาศในห้องนอน ใช้การหมุนเวียนของพัดลมภายในห้อง ตอนบนเหนือระดับความสูงของวงกบประตูขึ้นไปถึงฝ้าเพดาน สำหรับห้องที่ไม่ติดหน้าต่างจะติดมุ้งลวดให้อลูมิเนียมเพื่อให้อากาศถ่ายเทได้ แต่โดยทั่วไปแล้วการระบายอากาศส่วนใหญ่จะไม่ค่อยดีนัก รวมทั้งเรื่องแสงสว่างในห้อง สำหรับห้องที่อยู่ลึกเข้ามาจากด้านริมหน้าต่างใช้แสงจากหลอดไฟฟ้าแทนแสงจากธรรมชาติ อย่างไรก็ตามนักท่องเที่ยวใช้เวลาส่วนใหญ่ในการเที่ยวชมสถานที่ต่าง ๆ เดินเลือกซื้อสินค้าหรือพบปะพูดคุยดื่มกันกันในร้านอาหาร ห้องพักจึงเป็นเพียงแค่นอนและที่เก็บข้าวของสัมภาระเท่านั้น

2.9 การให้บริการแก่แขกผู้มาพัก

บริการสำหรับแขกผู้มาพักจะขึ้นอยู่กับขนาดของเกสต์เฮ้าส์ ถ้าเกสต์เฮ้าส์มีขนาดเล็กส่วนบริการต่าง ๆ ก็จะน้อย จะมีก็เพียงแต่การรับฝากสัมภาระหรือตู้แช่อาหารเครื่องดื่มชนิดต่าง ๆ เกสต์เฮ้าส์ที่ตัดแปลงจากอาคารพาณิชย์พื้นที่ชั้นบนขึ้นไป จะแบ่งกันเป็นห้องขึ้นอยู่กับขนาดความลึกของอาคาร พื้นที่ชั้นล่างส่วนใหญ่จะจัดพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นส่วนรับแขกที่เข้ามาพัก พร้อมกับบริเวณรับฝากกระเป๋าและสัมภาระต่าง ๆ โดยคิดราคาค่ารับฝากเป็นรายชั้น ๆ ละประมาณ 5 บาท บางแห่งอาจจะมีบริการรับฝากของมีค่ารวมอยู่ด้วย สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือจะมีกิจการค้าอื่น ๆ ที่รองรับนักท่องเที่ยวแตกต่างกันไป เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่มส่วนใหญ่จะมีวีดีโอหรือเคเบิ้ลทีวีเปิดให้ดูกันทั้งวัน บางแห่งมีกำหนดเวลาและชื่อภาพยนตร์ที่จะฉายติดไว้ให้ลูกค้าดูด้วย เพื่อที่จะไม่พลาดรายการต่าง ๆ ใช้เป็นที่นั่งพักผ่อนและรับประทานอาหารของแขกในเกสต์เฮ้าส์เอง รวมทั้งแขกจากภายนอกเกสต์เฮ้าส์บางแห่ง ใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นบริษัทท่องเที่ยวขายบัตรโดยสารทั้งภายในและระหว่างประเทศ บริการรับแลกเปลี่ยนเงินตรา บริการโทรศัพท์ทางไกล บริการรับส่งโทรสาร มีส่วนขายสิ่งของที่จำเป็น เช่น น้ำดื่มบรรจุขวด ผงซักฟอก แปรงสีฟัน สบู่ บุหรี่ กระจาดขยะ บริการรับซักผ้า ฯลฯ เกสต์เฮ้าส์บางแห่งกำหนดเวลาปิดเปิดโดยแจ้งให้แขกทราบตอนเข้าพัก ยกเว้นแขกที่ต้องเดินทางหลังเที่ยงคืนหรือแขกที่เพิ่งจะเดินทางเข้าประเทศ เป็นแขกที่ได้รับการแนะนำกันมา หรือเจ้าประจำที่เคยมาพักแล้วมาเคาะประตูเรียกก็จะเปิดรับ เกสต์เฮ้าส์บางแห่งจะเปิดให้แขกเข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง แต่โดยทั่วไปแล้วเกสต์เฮ้าส์จะเปิดรับแขกถึงเที่ยงคืนเท่านั้น สำหรับข้อห้ามสำหรับแขกที่เข้าพักของเกสต์เฮ้าส์แต่ละแห่งจะคล้ายกัน เช่น ห้ามปรุงอาหารในเกสต์เฮ้าส์ ห้ามซักผ้าในอ่างล้างหน้า ห้ามคนไทยนักหรือขึ้นไปพบแขกบนห้องนัก แต่ที่คล้ายกันคือห้ามพาหญิงหรือชายไทยจากที่อื่นเข้ามาพักด้วย เนื่องจากมักจะเกิดปัญหาเรื่องของหายในเกสต์เฮ้าส์ เมื่อมีแขกคนไทยเข้าพักรวมทั้งการห้ามนำยาเสพติดเข้ามาในเกสต์เฮ้าส์และเล่นในเกสต์เฮ้าส์ รวมถึงสิ่งผิดกฎหมายอื่น ๆ ในขั้นตอนการรับแขกผู้เข้าพักจะสังเกตลักษณะของนักท่องเที่ยวในขั้นแรกแล้ว ถ้าพบนักท่องเที่ยวประเภทเดินตัวซีด ตาลอย ปากคล้ำ ขอบตาเขียว ก็จะปฏิเสธว่าห้องนักเต็มเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาตำรวจท้องที่ที่เข้ามาดูแล ตรวจค้นเกสต์เฮ้าส์

2.10 การหาลูกค้า

เกสต์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ไม่มีแผนการดำเนินการทางด้านการตลาดแต่อย่างไร ผู้ประกอบการคิดว่าไม่จำเป็นเพราะเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวแล้ว แยกที่มาพักก็จะมาเพราะการแนะนำบอกเล่าต่อ ๆ กันเป็นทอด ๆ ถึงลักษณะพิเศษของเกสต์เฮ้าส์แต่ละแห่ง เช่น บริการที่เป็นกันเองของเจ้าของ ความมีน้ำใจของผู้บริการ ความสะอาด ความสงบเงียบ ราคาพอสมควร ไม่แพงมากนัก ฯลฯ เกสต์เฮ้าส์ทุกแห่งมักจะพิมพ์นามบัตรเล็ก ๆ แสดงชื่อและสถานที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์พร้อมทั้งมีแผนที่แสดงที่ตั้งอยู่ด้านหลังนามบัตรแจกนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพัก ให้ช่วยแนะนำเพื่อน ๆ หรือผู้ที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รู้จักต่อไป

2.11 อัตราค่าที่พัก

เกสต์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่จะกำหนดอัตราค่าที่พักจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในขณะที่เดียวกันก็สืบราคาจากแหล่งอื่นเป็นการเปรียบเทียบจากลักษณะทางกายภาพของเกสต์เฮ้าส์แต่ละแห่งจะแตกต่างกันไปตามลักษณะทำเลที่ตั้ง สภาพของอาคาร ความสะดวกสบาย ความสะอาด และส่วนประกอบอื่น ๆ ภายใน ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบเสียเปรียบของเกสต์เฮ้าส์แต่ละแห่ง อันเป็นข้อพิจารณาส่วนหนึ่งในการตั้งราคาห้องพัก สำหรับเกสต์เฮ้าส์ที่สร้างขึ้นมาตรงกับวัตถุประสงค์ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ มีห้องน้ำภายในห้องนอนราคาแพงกว่าเกสต์เฮ้าส์ทั่ว ๆ ไป อัตราค่าที่พักโดยเฉลี่ยจะอยู่ประมาณ 50-80 บาทต่อคืนสำหรับห้องเดี่ยว 100-120 บาท สำหรับห้องคู่สำหรับเกสต์เฮ้าส์ที่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศและมีห้องน้ำภายในห้องราคาประมาณ 200-280 บาท ซึ่งราคาที่แพงที่สุดก็ยังต่ำกว่าค่าที่พัก ซึ่งจัดแบ่งโดยสมาคมโรงแรม (อุษาลักษณ์ โรจนเวทย์, 2533: 8) ที่แบ่งอัตราค่าที่พักแรมออกเป็น 5 กลุ่ม ตามอัตราค่าที่พักของห้องเดี่ยวดังนี้ คือ.-

- กลุ่มที่ 1 ห้องเดี่ยวราคาตั้งแต่ 2,500 บาทขึ้นไป
- กลุ่มที่ 2 ห้องเดี่ยวราคาตั้งแต่ 1,500-2,499 บาท
- กลุ่มที่ 3 ห้องเดี่ยวราคาตั้งแต่ 1,000-1,499 บาท
- กลุ่มที่ 4 ห้องเดี่ยวราคาตั้งแต่ 500-999 บาท
- กลุ่มที่ 5 ห้องเดี่ยวราคาตั้งแต่ต่ำกว่า 500 บาท

จะเห็นได้ว่ากลุ่มที่ 5 เป็นกลุ่มที่ได้รับความนิยมสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการห้องพักแบบประหยัด แต่เมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ ซึ่งมีประมาณ 216 แห่ง จำนวนห้องพักประมาณ 4,362 ห้อง ก็ยังนับว่าสูงมากในขณะที่ราคาห้องพักเดี่ยวเกสต์เฮ้าส์อยู่ในระหว่างราคา 50 ถึง 80 บาท ซึ่งราคาห้องของกลุ่มที่ 5 ที่ทางสมาคมโรงแรมจัดยังมากกว่าอยู่ประมาณ 6 ถึง 10 เท่า

2.12 ลักษณะการดำเนินการการบริหารและการจัดการ

การดำเนินกิจการเกสต์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ แต่ผลที่สำคัญในการประกอบการคือ เจ้าของมีใจรักในการประกอบการด้านนี้ เป็นกิจการที่นำลงทุนเจ้าของที่ดินและอาคารอยู่แล้ว อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม ตั้งอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม ศูนย์การค้าและตลาด การเปิดกิจการไม่มีข้อยุ่งยาก เนื่องจากไม่มีกฎหมายรับรอง รูปแบบการบริหารงานของเกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจภายในครอบครัวหรือเครือญาติ เกสต์เฮ้าส์ที่มีขนาดเล็กบางแห่งเจ้าของและญาติจะเป็นผู้ดูแลและบริการทุกอย่างรวมทั้งการทำความสะอาดห้องพัก เกสต์เฮ้าส์ที่มีจำนวนห้องพักมากกว่า 20 ห้องขึ้นไปมักจะจ้างลูกจ้างมาทำความสะอาดและช่วยบริการนักท่องเที่ยวรวมทั้งการรับนักท่องเที่ยวเข้าพักหรือตรวจปล่อยเมื่อนักท่องเที่ยวออกจากที่พัก เกสต์เฮ้าส์ที่มีขนาดใหญ่บางแห่งเจ้าของจะจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการและบริหารงานควบคุมดูแลกิจการแทน พนักงานบริการและพนักงานทำความสะอาดจะพักภายในเกสต์เฮ้าส์ เกสต์เฮ้าส์ทุกแห่งจะมีกฎระเบียบประจำแต่ละเกสต์เฮ้าส์ แต่ก็แตกต่างกันไป ตัวอย่างเช่น ระเบียบในการเข้าพักแรม การลงนามและหมายเลขของหนังสือเดินทาง เวลาจ่ายเงินค่าห้องพัก ส่วนใหญ่จะเก็บค่าห้องพักทุกวันก่อนเที่ยงหรือหลังเที่ยง เพื่อกันนักท่องเที่ยวค้างค่าเช่าเป็นเวลานาน

2.13 ฐานะทางกฎหมาย

ประเทศไทยมีกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้อง ในการควบคุมดูแลสถานบริการที่พักแรมสำหรับนักท่องเที่ยวและผู้เดินทางทั่วไปอยู่เพียงฉบับเดียว ได้แก่พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ให้ความหมายคำว่าโรงแรมโดยระบุไว้ในมาตรา 3 ว่า หมายถึง "บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่ หรือพักชั่วคราว" และมาตรา 4 ว่า "โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนถูกต้องแล้วเท่านั้น" ข้อยกเว้นสำหรับสถานที่ที่รับบุคคลเดินทางเข้าพัก คือไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติโรงแรมตามมาตรา 25 และมาตรา 26 สรุปสาระสำคัญได้ว่า "เคหสถานใดใช้

เป็นบ้านพักคือใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วคราวระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่งเดือน โดยผู้มีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใด ๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุรกิจหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติโรงแรมและสถานที่ใดจัดตั้งให้บุคคลพักอาศัยชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในราชการ การกุศล การศึกษา หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควร ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ตามสมควรแก่กรณี แต่ในกรุงเทพมหานครอำนาจเช่นนี้เป็นของอธิบดีกรมตำรวจ และผู้ที่ขอยกเว้นหรือผ่อนผันหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ดังกล่าว ต้องยื่นความประสงค์ยกเว้นหรือผ่อนผัน โดยใช้แบบ ร.ร.12 (เกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัย, คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ. 2532: 3-2-3-3)

จากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ดังกล่าวเห็นได้ว่าเกสต์เฮาส์นับว่าเข้าข่ายที่จะต้องถูกควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้ แต่ตามข้อเท็จจริงเกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่ไม่ได้อนุญาตจัดตั้งหรือยื่นเรื่องราวตามขั้นตอนการขอจัดตั้งโรงแรม เนื่องจากมีหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตของกรมตำรวจในการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยมีข้อกำหนดดังนี้คือ ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือเป็นอาคารคอนกรีตตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 150 ห้อง และมีลักษณะแสดงให้เห็นว่ามีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับเป็นที่พักผู้เดินทางหรือนักท่องเที่ยวโดยแท้ นอกจากนี้ยังมีขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างต่อเขตหรือกรุงเทพมหานคร และจะต้องได้รับการพิจารณาจากเจ้าพนักงานสาธารณสุขร่วมด้วย ในส่วนของกรุงเทพมหานครจะต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

เมื่อปี พ.ศ. 2527 กระทรวงมหาดไทยเริ่มตระหนักว่าเกสต์เฮาส์เกิดขึ้นมาอย่างหนาตาทุกที่ควรจะมีมาตรการบางอย่างมาควบคุมดูแลเพื่อความเป็นระเบียบ จึงมีความเห็นว่าการที่เกสต์เฮาส์เข้าข่ายโรงแรม ควรให้ขอรับใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมตาม พ.ร.บ. 2478 โดยให้ผู้ประกอบการไปยื่นรายชื่อที่จดทะเบียนภายในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2530 เพื่อรอขึ้นทะเบียนเป็นเกสต์เฮาส์หรือที่พักชั่วคราวประเภทใดหนึ่งตาม แต่กฎหมายฉบับใหม่หรืออาจจะเป็น พ.ร.บ. โรงแรมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ถ้าผู้ประกอบการรายใดไม่ได้ยื่นรายชื่อหลังจากนี้จะไม่ได้รับการจดทะเบียน ซึ่งก็มีผู้ประกอบการส่วนหนึ่งได้ไปยื่นขอจดทะเบียน จนถึงปัจจุบันทางกระทรวงมหาดไทยก็ยังไม่ได้มีความก้าวหน้าในการดำเนินการเรื่องนี้แต่อย่างไร เกสต์เฮาส์ในกรุงเทพฯ ก็ยังคงเพิ่มจำนวนขึ้นตามปริมาณและความต้องการของนักท่องเที่ยวประเภทที่มีทุนทรัพย์อันจำกัด

ในส่วนของผู้ประกอบการเกสต์เฮาส์มีความคิดเห็นในเรื่องนี้ว่า ในเรื่องนี้เขามักมีกฎหมายและออกมามากแล้ว คือพระราชบัญญัติโรงแรมปี พ.ศ. 2478 ใครที่เปิดโรงแรมก็ต้อง



เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ แต่ตอนนั้นกับตอนนั้นคนละยุคคนละสมัยกัน เกสต์เฮ้าส์เพิ่งจะเกิดมาได้เพียง 10 กว่าปีเท่านั้น สภาพธุรกิจประเภทนี้เกิดขึ้นตามกลไกของตลาดในลักษณะอุปสงค์อุปทาน และธุรกิจนี้ได้ก่อให้เกิดรายได้ในอาชีพต่าง ๆ และการแข่งขันกันในด้านดี การให้บริการเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ใช้บริการ ซึ่งแตกต่างไปจากโรงแรม โดยถือปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างสมาชิกในครอบครัวมากกว่าจะเป็นในด้านการค้าแต่เพียงอย่างเดียว เมื่อแรกดำเนินกิจการก็ได้ไปจดทะเบียนเสียภาษีกับกรมสรรพากร แต่ก็ไม่ได้รับการทักท้วงแต่อย่างใดว่าผิดหรือถูกกฎหมาย รัฐจะเอาแต่ภาษีอย่างเดียวแท้จริงแล้วผู้ประกอบการเกสต์เฮ้าส์ล้วนแต่ต้องการกฎหมายที่เป็นไปได้ ออกมารับรอง เป็นเรื่องแปลกที่กิจการประเภทนี้มีมานานกว่า 10 กว่าปี แต่ไม่มีกฎหมายที่ร่วมสมัยมาควบคุมและยกระดับให้ดีขึ้น ถ้ามีกฎหมายที่เป็นไปได้มา เป็นกรอบให้ยึดถือปฏิบัติแล้ว เกสต์เฮ้าส์ขึ้นแล้วและความไปชอบมาพากลทั้งหลายจะค่อย ๆ ลดลงไป รูปแบบของเกสต์เฮ้าส์ที่ตีรวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องก็มีโอกาสพัฒนาและเติบโตได้อีก ถ้าจะพัฒนากันจริง ๆ เพราะจำนวนของนักท่องเที่ยวในกลุ่มที่ต้องการความประหยัดและมีทุนทรัพย์จำกัดในการท่องเที่ยว ก็ทำให้การหมุนเวียนของเศรษฐกิจในย่านดีขึ้นและทำให้กลุ่มคนในระดับล่างมีรายได้เพิ่มขึ้น

สถานการณ์ปัจจุบันคณะกรรมการโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ ได้มีมติให้กรมโยธาธิการร่างกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดมาตรฐานอาคารประเภทบ้านเช่าพักชั่วคราว ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งถ้าผ่านการพิจารณาแล้วก็จะมมีผลใช้บังคับเจ้าของกิจการบ้านเช่าพักชั่วคราวหรือเกสต์เฮ้าส์ที่ดำเนินกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

2.14 ตัวอย่างของย่านเกสต์เฮ้าส์ในกรุงเทพมหานคร

เกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารและย่านบางลำภู เกสต์เฮ้าส์ในบริเวณนี้คาดว่าเกิดขึ้นประมาณ ปีพ.ศ. 2522 จากการตัดแบ่งแปลงห้องในบ้านพักให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเข้าพัก โดยคิดราคาค่าบริการเพียงคืนละ 30 บาทต่อ 1 คน ผู้พักจะใช้ห้องน้ำ ห้องอาหารร่วมกับกับเจ้าของบ้าน

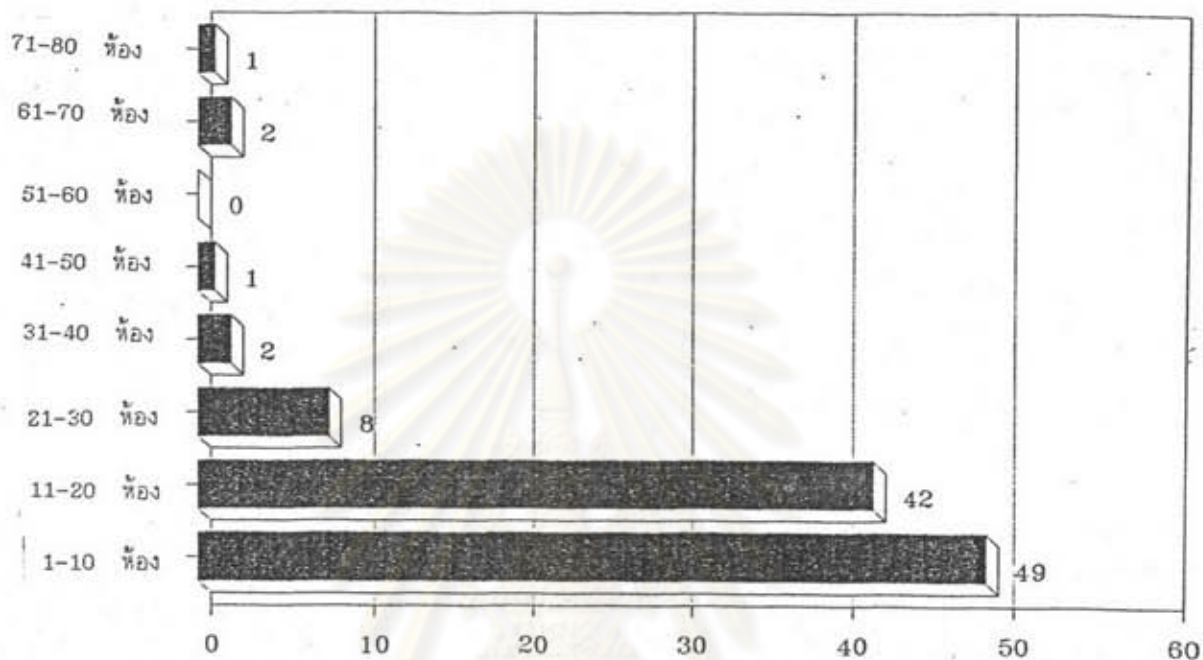
2.14.1 สาเหตุที่มาของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารเริ่มจากประมาณ 20 ปีมาแล้วถนนข้าวสารมีโรงแรมเล็ก ๆ ราคาถูกหลายแห่ง เช่น โรงแรมศรีนระนคร เจริญดี นิวเจริญ เป็นต้น เมื่อนักเดินทางแบบมีแบ็กแพ็ค รองเท้าผ้าใบคู่มาถึงเมืองไทย และถามหาที่พัก ราคาถูกแท็กซีมักจะพามาบริเวณนี้เสมอ จนเป็นที่รู้จักกันในหมู่นักท่องเที่ยวแบบประหยัดว่า บริเวณถนนข้าวสารมีที่พักราคาพอเหมาะพอควรแก่อัตภาพ ต่อมาโรงแรมเหล่านี้ค่อยทยอยเลิกกิจการไปที่

ละรายสองราย ขณะที่ความต้องการห้องพักยังมีอยู่ จึงเกิดช่องทางในการตัดแปลงบ้านพักอาศัย เป็นเกสต์เฮ้าส์เพื่อรองรับแขกที่เคยมาพักโรงแรม เกสต์เฮ้าส์แห่งแรกบนถนนข้าวสาร คือ บอนนี่เกสต์เฮ้าส์เปิดบริการเมื่อปี พ.ศ. 2522 หลังจากนั้น บ้านข้างเคียงก็ได้เปิดตามกันมาอีก หลายแห่ง โดยเกสต์เฮ้าส์รุ่นแรก ๆ เป็นการแบ่งเนื้อที่ใช้สอยของบ้าน ซึ่งไม่ได้มีขนาดใหญ่โตมากนักเป็นห้องพักประมาณ 3-4 ห้องไม่ได้ทำกันอย่างจริงจัง เปิดเพราะว่าตึกว่าอยู่เปล่า ๆ เนื่องจากเจ้าของเกสต์เฮ้าส์ต่างก็มีอาชีพประจำกันอยู่แล้ว เมื่อการท่องเที่ยวบูมขึ้นในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมาธุรกิจเกสต์เฮ้าส์ก็เพิ่มขึ้นตามมาอย่างรวดเร็ว เฉพาะในเขตพื้นที่สถานีตำรวจชนะสงคราม มีเกสต์เฮ้าส์ไม่ต่ำกว่า 70 แห่ง จากธุรกิจเล็ก ๆ ในครัวเรือนกลายเป็นธุรกิจเต็มตัวมีการเช่าอาคาร หรือสร้างชั้นใหม่ในวงเงินเป็นล้าน ๆ เพื่อเปิดขึ้นเป็นเกสต์เฮ้าส์โดยเฉพาะ จากถนนข้าวสารเข้าไปบริเวณหลังวัดชนะสงคราม ถนนพระอาทิตย์ ตรอกมะยม ตรอกโรงน้ำแข็ง ตรอกโรงไหม ซ้ำมคลองบางลำภูขึ้นไปบริเวณบางขุนพรหม วิสุทธิกษัตริย์ เทเวศน์ หลังหอสมุดแห่งชาติ และมีประปรายบริเวณข้างอื่น เนื่องจากกระจายตัวทางด้านอื่น ๆ ติดสถานที่ราชการและที่พักอาศัย

2.14.2 ลักษณะทำเลที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร และย่านบางลำภู ในอดีตบางลำภูเป็นตลาดใหญ่ที่ใครต่อใครต้องมาซื้อข้าวซื้อของกันที่นี่ ใครอยากจะได้เสื้อผ้า กระเป๋า รองเท้า ต้องมาที่บางลำภู ตลาดยอด ถนนสิบสองห้าง และถนนตานีเป็นที่รวมร้านสรรพสินค้าต่าง ๆ เรียกได้ว่าบางลำภูเป็นแหล่งช้อปปิ้งแห่งแรกของเมืองไทยก็ว่าได้ ปัจจุบันย่านบางลำภูมีการเปลี่ยนแปลงไป จากร้านค้าย่อย เช่น ร้านแก้วผ้าซึ่งเคยขายรองเท้าเครื่องหนัง เปลี่ยนไปเป็นห้างสรรพสินค้า รวมทั้งห้างสรรพสินค้าใหม่ที่เกิดขึ้นอีกหลายห้าง เช่น ดิจิทัลเวิลด์ สหกรณ์พระนคร บางลำภูสรรพสินค้า ฯลฯ ย่านบางลำภูก็ยังรองความเป็นแหล่งรวมของสินค้าและอาหารสำหรับคนไทยในกรุงเทพมหานคร รวมทั้งนักท่องเที่ยวบริเวณถนนข้าวสาร และย่านบางลำภู ตำแหน่งเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภูจึงได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งกว่าที่อื่น ๆ เพราะ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

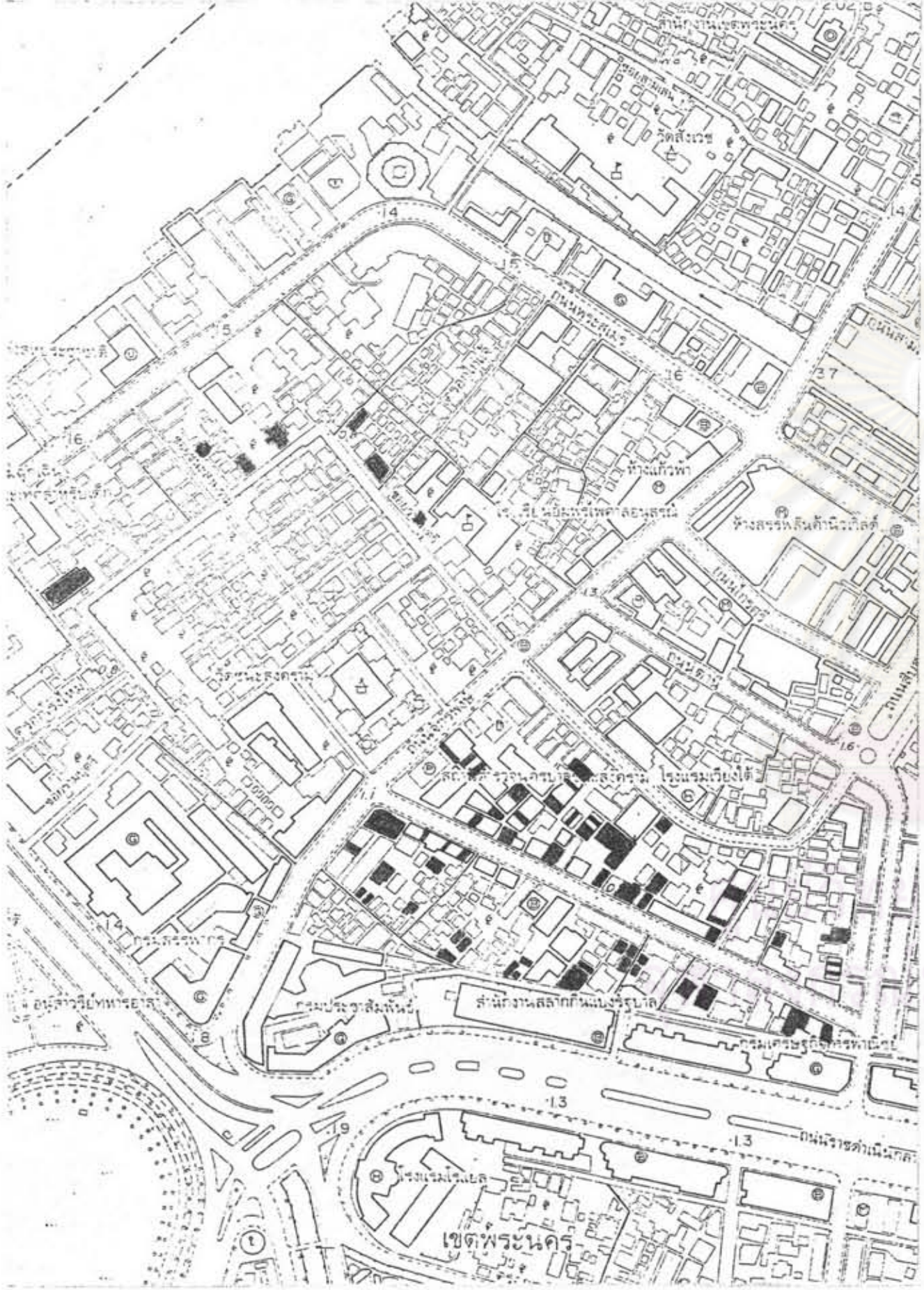
1. อยู่ในจุดที่ใกล้ศูนย์รวมของรถประจำทาง เนื่องจากย่านบางลำภูอยู่ใกล้กับท้องสนามหลวงที่เป็นจุดต้นสายปลายทางของรถโดยสารประจำทางจำนวนมากที่วิ่งในกทม. รวมทั้งผ่านท่าอากาศยานกรุงเทพ จึงทำให้สะดวกในการเดินทางสำหรับนักท่องเที่ยว



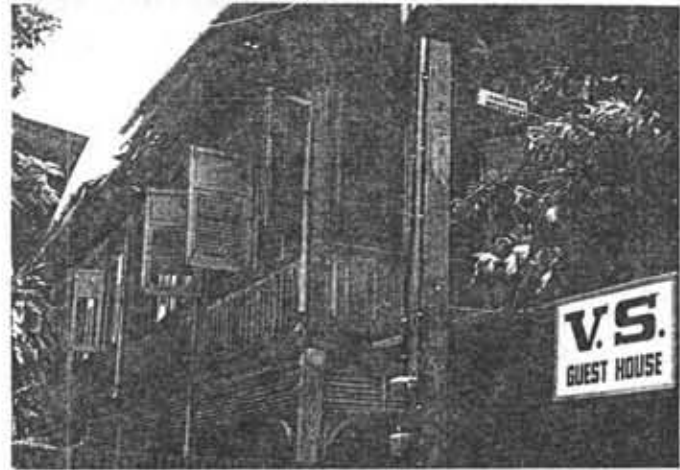
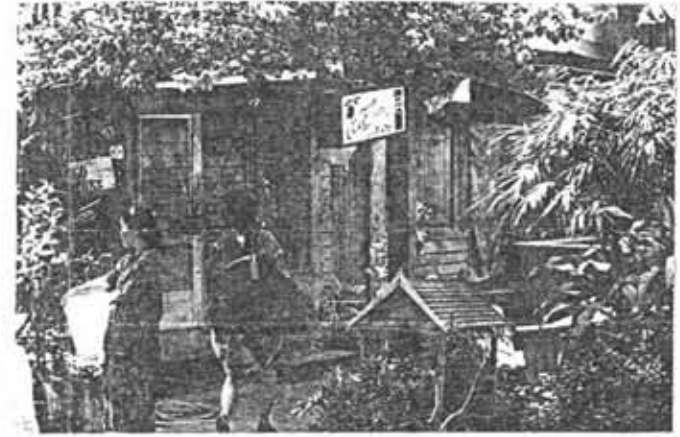
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงปริมาณห้องพักของเกสต์เฮ้าส์ในเขตพระนคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. อยู่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีท่าเรือด่วนที่นักท่องเที่ยวนิยมนั่งไปและกลับ เพื่อชมชีวิตริมฝั่งแม่น้ำรวมทั้งใกล้ท่าช้างที่มีบริการเรือนำเที่ยวตลาดน้ำและคลองต่าง ๆ
3. ตั้งอยู่ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ ซึ่งมีโบราณสถานที่สำคัญและมีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรมของประเทศไทย เช่น วัดพระศรีรัตนศาสดาราม พระบรมมหาราชวัง พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ หอศิลป์ถนอมเจ้าฟ้า และวัดที่สำคัญในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์อีกมากมายอยู่ในระยะที่นักท่องเที่ยวสามารถเดินเท้าไปชมได้ไม่ไกลจากย่านบางลำภูในรัศมี 1-2 กิโลเมตร
4. สะดวกในการจับจ่ายใช้สอยในระดับถนนและระดับย่านในบริเวณถนนข้าวสารจะมีร้านค้าต่าง ๆ ที่เปิดขึ้นมาบริการนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะ เช่น บริษัทขายบัตรโดยสารเครื่องบิน บริษัทท่องเที่ยวภายในและประเทศ เพื่อนบ้าน ร้านแลกเปลี่ยนเงิน ร้านซักผ้า ร้านถ่ายรูป ร้านอาหาร ร้านขายเสื้อผ้าและเครื่องประดับต่าง ๆ รวมทั้งบริเวณทางเข้าริมนถนนข้าวสารจะมีหาบเร่แผงลอยต่าง ๆ ขายสินค้าทุกชนิดที่อยู่ในความนิยมของนักท่องเที่ยวตั้งแต่เวลาประมาณ 9.00 น. จนถึง 21.00 น. นักท่องเที่ยวในบริเวณย่านบางลำภูจึงสะดวกในการจับจ่าย สำหรับในระดับย่านบางลำภูมีห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ อยู่หลายห้างรวมทั้งย่านการค้าบริเวณถนนสีสองห้าง ถนนตานี ถนนจักรพงษ์ เป็นที่จับจ่ายใช้สอยของนักท่องเที่ยวอีกแห่งหนึ่ง
5. ตั้งอยู่ใกล้กับที่ทำการสื่อสารแห่งประเทศไทยสาขาราชดำเนินสะดวกสำหรับนักท่องเที่ยวในการส่งข่าวสารและพัสดุภัณฑ์ต่าง ๆ ถึงญาติมิตรในต่างประเทศ
6. เป็นที่รวมเกสต์เฮ้าส์ราคาถูกที่ตั้งอยู่บนถนนข้าวสารและบริเวณย่านใกล้เคียงที่นักท่องเที่ยวสามารถจะเลือกพักได้ตามใจชอบ



แผนที่ 2.3 แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสาร
 มาตรการวง 1:4,000 กรุงเทพมหานคร
 ที่มา : จากการศึกษา



2.14.3 การศึกษาพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้าพักตาม
เกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภู จากการสำรวจนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวใน
ประเทศไทยและมาพักตามเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภู เขตพระนคร กรุงเทพฯ โดยการท่องเที่ยว
แห่งประเทศไทย (ททท.) เมื่อเดือนมกราคม 2534 สรุปได้ว่าในย่านบางลำภูมีเกสต์เฮ้าส์
อยู่ประมาณ 83 แห่ง คิดเป็นจำนวนห้องพักทั้งหมด 1,715 ห้อง จำแนกเป็นห้องพักประเภทห้อง
เดี่ยว 499 ห้อง ห้องคู่ 917 ห้อง ที่พักรวมกันหลาย ๆ คน 299 ห้อง ในปี 2533 เกสต์เฮ้าส์
ย่านบางลำภูมีอัตราการเข้าพักทั้งปีเฉลี่ยร้อยละ 70.26 ของห้องพักทั้งหมด โดยมีอัตราค่าเฉลี่ยเข้า
พักเฉลี่ยสูงสุดในเดือนมกราคมถึงร้อยละ 91.74 และต่ำสุดในเดือนมิถุนายนร้อยละ 52.39
ลักษณะทั่วไปของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภู ส่วนใหญ่เป็น
เพศชายร้อยละ 66.21 เพศหญิงร้อยละ 33.79 มีอายุเฉลี่ยอยู่ในช่วง 25-34 ปีถึงร้อยละ
57.88 รองลงมาจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวชนที่มีอายุระหว่าง 15-24 ปีร้อยละ 32.19
ร้อยละ 36.05 เป็นนักวิชาชีพ รองลงมาร้อยละ 25.51 เป็นนักศึกษา และร้อยละ 10.88
เป็นนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้ามาพักตามเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภูร้อยละ 95.95
เดินทางมาเพื่อพักผ่อนท่องเที่ยว และร้อยละ 65.20 เพิ่งเดินทางมาครั้งแรก กิจกรรมที่นักท่องเที่ยว
เหล่านี้สนใจทำระหว่างอยู่ในกรุงเทพฯ คือการท่องเที่ยวชมเมือง รองลงมาจะเป็นการ
ซื้อของ การบันเทิง และการชมกิจกรรมทางวัฒนธรรมประเพณี

นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ในย่านบางลำภูคิดเป็นร้อยละ 4.50
ของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเยือนเมืองไทยทั้งหมด ทำให้ประเมินได้ว่าประเทศไทยได้รับรายได้จาก
การท่องเที่ยวโดยนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวแบบประหยัด คือที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ย่าน
บางลำภูในปี 2533 เป็นเงินถึง 2,809,323,824.59 บาท ประเมินว่ารายได้จากการท่องเที่ยว
ในปี 2533 อย่างไม่เป็นทางการจะตกประมาณ 120,000 ล้านบาท ดังนั้นรายได้จากนักท่องเที่ยว
ชาวต่างประเทศที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภูจะมีสัดส่วนร้อยละ 2.34 ของรายได้จากการ
ท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2533 ทั้งหมด และเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ จะได้รับรายได้จาก
การท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวที่เข้าพักตามเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภูเป็นเงินถึง
1,182,799,517.58 บาท

ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงลักษณะรวมหน่วยของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ

ที่นักตามเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำพู

	รายการข้อมูล	ร้อยละ
<u>เพศ</u>	ชาย	66.21
	หญิง	33.79
<u>อายุ</u>	น้อยกว่า 24 ปี	32.19
	25-34 ปี	57.88
	35-44 ปี	7.88
	45-54 ปี	0.68
	55-64 ปี	1.03
	65 ปีขึ้นไป	0.34
	<u>อาชีพ</u>	นักวิชาชีพ
นักศึกษา		25.51
นักธุรกิจ		10.88
ว่างงาน		5.44
ราชการ		3.74
เสมียนพนักงาน		3.06
อื่น ๆ		15.32
<u>วัตถุประสงค์ของการเดินทาง</u>		ท่องเที่ยวพักผ่อน
	เยี่ยมเพื่อน	2.36
	ติดต่อธุรกิจ	0.68
	อื่น ๆ	1.01

พื้นที่ตามเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำพู

	รายการข้อมูล	ร้อยละ
ความถี่ของการ เดินทางมาเยือน	มาครั้งแรก	65.20
	เคยมาแล้ว	34.80

ที่มา : จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, มกราคม 2534

ตารางที่ 2.2 แสดงจำนวนผู้ที่เข้าพักแรมแยกตามสัญชาติ

จำนวนผู้เข้าพักแรมในเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำพูในปี 2533 เป็นชาวต่างประเทศ
จำนวน 238,497 คน แยกเป็นชาติต่าง ๆ ที่สำคัญ

สัญชาติ	จำนวน
เยอรมัน	26,509
สหราชอาณาจักร	25,445
อเมริกา	22,918
ออสเตรเลีย	27,709
ฝรั่งเศส	14,467
สวีเดน	14,368
ตะวันออกกลาง	13,957
แคนาดา	13,905

ที่มา : จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, มกราคม 2534

จำนวนผู้เข้าพักแรมในเกสต์เฮ้าส์ย่านบางลำภูในปี 2533 เป็นชาวต่างประเทศ
จำนวน 238,497 คน แยกเป็นชาติต่าง ๆ ที่สำคัญ

สัญชาติ	จำนวน
สวีตเซอร์แลนด์	11,056
นิวซีแลนด์	10,949
อื่น ๆ	62,214
รวม	238,497

หมายเหตุ ชาวต่างประเทศที่เข้าพักตามสัญชาติตะวันออกกลางส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว
ชาติอิสราเอล

ที่มา : จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, มกราคม 2534

ตารางที่ 2.3 แสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวันของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่พักตามเกสต์เฮ้าส์

ย่านบางลำภู จำแนกตามประเภทค่าใช้จ่าย

ประเภทค่าใช้จ่าย	เฉลี่ยต่อคนต่อวัน (บาท)	ร้อยละ
ที่พัก	87.92	14.98
อาหาร	147.43	25.12
ท่องเที่ยว	44.43	7.57
พาหนะเดินทางในกทม.	54.82	9.43
ซื้อสินค้า	173.90	29.63
บันเทิง	57.63	9.82
เบ็ดเตล็ด	20.78	3.54
รวม	586.91	100

ที่มา : จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, มกราคม 2534

ตารางที่ 2.4 แสดงลำดับความสนใจกิจกรรมของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ
ที่นักท่องเที่ยวเฝ้าเข้าสำนบางลำพู

กิจกรรม	ร้อยละ
ท่องเที่ยวชมเมือง	32.41
ซื้อของ	31.40
การบันเทิง	17.01
วัดธรรมประเพณี	10.90
การกีฬา	4.07
ธุรกิจ	2.03
อื่น ๆ	2.18
รวม	100

ที่มาจาก : จากการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, มกราคม 2534

2.15 เกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านพาหุรัด

เกสต์เฮ้าส์ในย่านนั้นนักท่องเที่ยวที่เข้าพักส่วนใหญ่จะเป็นแขก อินเดีย ปากีสถาน ศรีลังกา บังคลาเทศ ฯลฯ และทำมาค้าขายของชาวภารตะมานาน การไปมาหาสู่เชื่อมสัมพันธ์ระหว่างญาติพี่น้อง และการติดต่อการค้าระหว่างคนในสัญชาติเดียวกันจึงมีอยู่ในย่านนี้ นักท่องเที่ยวที่เข้าพักส่วนใหญ่ในบริเวณย่านนั้นนอกจากจุดประสงค์เพื่อการท่องเที่ยวหรือเยี่ยมชมคนรู้จักแล้ว จุดประสงค์หลักคือ เข้ามาค้าขาย โดยซื้อสินค้าจากประเทศอินเดียเข้ามาขายคนชาติเดียวกันที่พักอาศัยในย่านนี้แล้วซื้อสินค้าจากย่านพาหุรัด สะพานหัน และสำเพ็งกลับไปขายที่อินเดีย พ่อค้าบางคนถึงกับจ้างคนจากอินเดียให้มาช่วยถือของมาขายในประเทศไทย และชนกลับไปประเทศอินเดีย

2.15.1 สาเหตุที่เกิดเกสต์เฮ้าส์ในย่านพาหุรัด คาดว่าจากการไปมาหาสู่ติดต่อการค้าของชาวอินเดียในย่านพาหุรัด ชาวอินเดียที่ทำมาหากินในย่านนี้จึงเกิดความคิดที่จะเปิดที่พักให้เช่าสำหรับคนที่มาติดต่อการค้าอยู่เป็นประจำ เนื่องจากบริเวณย่านพาหุรัดและวังบูรพาภิรมย์มีโรงแรมอยู่น้อยมากที่มีอยู่เป็น โรงแรมชั้นสอง แต่ราคาค่อนข้างแพงประกอบกับย่านพาหุรัดเป็นรู้จัก



ภาพที่ 2.2

เกสต์เฮาส์บริเวณย่านนาหุรัด

เกสต์เฮาส์บริเวณย่านนาหุรัด ทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณถนนจักรเพชรตรงข้ามกับการไถ่บ้านนครหลวงและตลาดนาหุรัด ตัดหลังติดกับคลองรอบกรุง ลักษณะโดยทั่วไปเป็นการตัดแปลงตึกแถว 3 ถึง 4 ชั้น กั้นแบ่งห้องทำเป็นเกสต์เฮาส์ เจ้าของกิจการส่วนใหญ่เป็นคนไทยสัญชาติอินเดีย ลักษณะของเกสต์เฮาส์บริเวณนี้จะอยู่รวมเป็นกลุ่ม เนื่องจากนาหุรัดเป็นย่านค้าผ้า จึงมีผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นชาวอินเดีย ลูกค้าของเกสต์เฮาส์ในบริเวณนี้ จึงเป็นผู้ขายส่วนใหญ่เป็นชาวอินเดีย ปากีสถาน บังกลาเทศ และเมียนมา นาหุรัดเป็นย่านเมืองเก่าและมีย่านการค้าที่สำคัญ ในอดีตคือย่านวังบูรพา ซึ่งเป็นย่านสรรพสินค้าแห่งแรก มีสะพานหิน ตลาดการค้าเก่าเป็นตัวแทนเชื่อมกับย่านตึกแถวบริเวณสำเริง ปัจจุบันมีห้างสรรพสินค้าตั้งอยู่ในบริเวณนี้ เป็นจำนวนมาก เกสต์เฮาส์ในบริเวณนี้จึงได้เปรียบในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ทางด้านความสะดวกสบายในการรับจ่ายใช้สอย สามารถเดินตัดระแวกคลองรอบกรุงผ่านย่านการค้าบริเวณสะพานหิน ซึ่งเป็นย่านขายอัญมณีต่าง ๆ ย่านถนนจักรวรรดิ เข้าสู่อาวลิ้นสำเริง ย่านค้าผ้า บลิกและสง จนถึงถนนราชวงศ์ร้านขายปลีกและขายส่งข้าวของเครื่องใช้ต่าง ๆ เชื้อมถนนเขาวราช ตลาดเก่า ย่านการค้าจีน จากการสำรวจพบว่าเกสต์เฮาส์บริเวณย่านนาหุรัดที่เกาะกลุ่มกันอยู่มีประมาณ 12 แห่ง



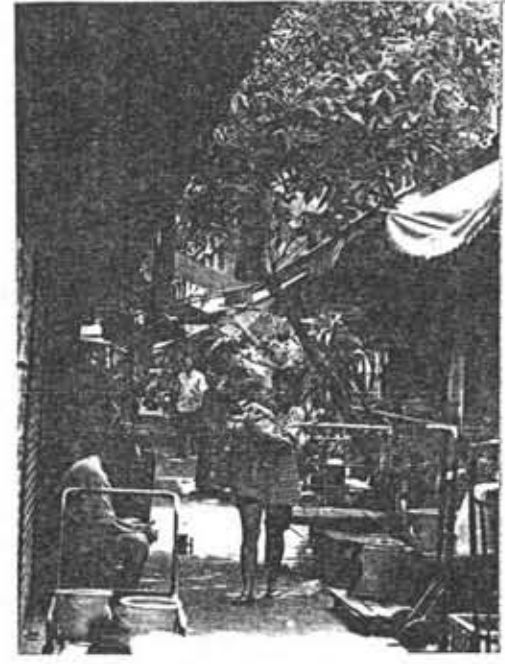
ทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่มักในเกสต์เฮาส์เข้ามาหาhurst นักท่องเที่ยวที่เข้ามาส่วนใหญ่เป็นชาวอินเดีย ปากีสถาน เนปาล และบังคลาเทศ ส่วนใหญ่จะพักอยู่ในระหว่าง 4-10 วัน มีทั้งผู้ที่เข้ามาหางานทำเป็นลูกจ้างตามร้านอาหารและขายอาหารอินเดีย เपाल มีกลุ่มพ่อค้าจากบอมเบย์ประเทศอินเดีย ซ้อสินค้าบางอย่างจากประเทศอินเดีย เช่น ยามารุงกำลัง ชา กาแฟ กระเป๋า ผ้าไหม อัญมณีต่าง ๆ มาขายที่เมืองไทยบริเวณย่านมหาhurst พร้อมทั้งซื้อเสื้อผ้าสำเร็จรูปต่าง ๆ เหล้า บุหรี่ กลับไปขายที่อินเดีย โดยพ่อค้าพาเพื่อนหรือลูกจ้างมาช่วยถือของกลับไปยังอินเดียด้วย สำหรับพวกที่เข้ามาหางานทำแล้วยังไม่ได้งาน เมื่อถึงกำหนดใบอนุญาตผ่านเข้าเมือง ก็ข้ามไปต่อกันที่ชายแดนจังหวัดกาญจนบุรี นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเน้นเรื่องการซื้อหาสินค้าต่าง ๆ ที่มีอยู่มากมายในบริเวณย่านที่พักมากกว่าการท่องเที่ยว จะมีบ้างที่เช่ารถไปเที่ยวชายทะเลใกล้ ๆ เช่น พัทยา

แผนที่ 2.4 แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮาส์ บริเวณย่านพาหุรัด

มาตราส่วน 1 : 4000 กรุงเทพมหานคร
ที่มา : จากการศึกษา



กันว่าเป็นย่านของชาวภารตะ ร้านค้า ร้านอาหาร และสินค้าต่าง ๆ ในบางส่วนก็เตรียมไว้ขายกับคนสัญชาติเดียวกัน ดังนั้นจึงมีสิ่งทีอำนวยความสะดวกสำหรับนักท่องเที่ยวที่มาพักอาศัยในย่านนี้ นอกจากการเข้ามาท่องเที่ยว ค้าขายแล้ว ผู้ที่เข้ามาพักแรมบางส่วนก็เป็นพวกที่เข้ามาหางานทำในเมืองไทย โดยเข้ามาสมัครเป็นลูกจ้างร้านค้าในย่านนี้ ลักษณะของเกสต์เฮ้าส์ จะเกาะกลุ่มกันอยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ ซึ่งคาดว่าเดิมเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยต่อมาเจ้าของ ได้ย้ายออกไปอยู่ย่านอื่น และปรับเปลี่ยนมาเป็นเกสต์เฮ้าส์ให้เข้าพัก

2.15.2 ลักษณะของทำเลที่ตั้ง ในย่านพาหุรัด

ย่านพาหุรัดตั้งอยู่ในเขตพระนครบนพื้นที่เมืองเก่าที่เรียกว่าเกาะรัตนโกสินทร์ นับว่าเป็นย่านที่มีชื่อในอดีตคือ ย่านวังบูรพาภิรมย์ เฉลิมกรุง บ้านหม้อ สี่กัณฑ์พระยาศรีฯ เนื่องจากเป็นพื้นที่เมืองเก่าดังนั้นการขยายตัวหรือการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารต่าง ๆ จึงมีขีดจำกัดลักษณะของอาคารพาณิชย์ในบริเวณนี้หนาแน่น อาคารร้านค้าส่วนใหญ่ในบริเวณนี้จึงเป็นทั้งที่เก็บของทำการค้าและพักอาศัยมีบางส่วนที่เจ้าของย้ายไปพักภายนอก ที่ร้านค้ามีแต่เพียงลูกจ้างเฝ้าร้านเท่านั้น ทำเลที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์ในย่านพาหุรัดจึงมีข้อได้เปรียบ คือ

1. เป็นบริเวณย่านร้านค้าเก่าแก่ของเมืองที่มีความต่อเนื่องถึงกันหมด เป็นทั้งย่านขายส่งและขายปลีกของสินค้าประเภทต่าง ๆ ตัวอย่างเช่น ย่านบ้านหม้อขายอัญมณี ย่านวังบูรพาเป็นห้างสรรพสินค้าและร้านค้าขายปลีก ย่านพาหุรัดขายผ้าและของชำร่วยต่าง ๆ ย่านสะพานหันและลำเพ็งขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปทั้งขายปลีกและขายส่ง ดังนั้นนักท่องเที่ยวสามารถที่จะเลือกซื้อสินค้าต่าง ๆ ได้ตามใจชอบ

2. เป็นย่านพักอาศัยของชาวอินเดีย นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่มาพักก็เป็นคนสัญชาติเดียวกัน สะดวกในการติดต่ออำนวยความสะดวกทั้งอาหารการกินก็สามารถหาอาหารประจำชาติได้อย่างถูกปาก ดังนั้นเกสต์เฮ้าส์ในย่านนี้จึงเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวชาวอินเดีย

3. เป็นย่านที่อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวและโบราณสถานที่สำคัญที่ทรงคุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรม ศิลปวัฒนธรรม และทางด้านประวัติศาสตร์ เช่นวัดพระศรีรัตนศาสดาราม พระบรมมหาราชวัง ฯลฯ

สำหรับความสะทวกลสบายด้านอื่น ๆ มีความคล้ายคลึงกับบริเวณย่านบางลำพูจะต้อยกว่า ก็คงจะเป็นบริการทางด้านบริษัทท่องเที่ยวและชายภัตตาคาร โดยสารที่มีจำนวนน้อยไม่มากเท่าบริเวณข้าวสาร

2.16 เกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านสุขุมวิท ซอย 3 และซอย 4

ถนนสุขุมวิท เป็นถนนอีกสายหนึ่งที่มี โรงแรมชั้นหนึ่งและชั้นสองตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก เรียงรายทั้งสองฝากถนนและในซอยตั้งแต่ ซอยนานา จนถึงซอยทองหล่อ มีทั้ง โรงแรมเก่าแก่ตั้งแต่สมัย รัชกาลที่ ๖ ที่มารบกับ เวียดนามจนถึง โรงแรมชั้นหนึ่งสร้างใหม่ เพื่อต้อนรับนักท่องเที่ยวที่มีระดับปัจจุบันถนนสุขุมวิท เป็นทั้งถนนธุรกิจย่านการค้าและที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งกำลังแข่งขันสร้าง ไล่บ้านเดี่ยวย่านที่พักอาศัยของผู้มีเงินในอดีตให้ออกไปหาที่อยู่ใหม่นอกเมือง หรือขึ้นไปอยู่บนตึกสูง เกสต์เฮ้าส์ในบริเวณนี้จะรวมตัวกันอยู่บริเวณสุขุมวิท ซอย 3 และซอย 4

2.16.1 สาเหตุที่เกิดเกสต์เฮ้าส์ในบริเวณนี้ เดิมบริเวณซอยนานาเหนือ (สุขุมวิท ซอย 3) และซอยนานาใต้ (สุขุมวิท ซอย 4) จะมีโรงแรมชั้นสองตั้งอยู่ประมาณ 3-4 โรงแรม คือ โรงแรมเกรซ โรงแรมนานา และ โรงแรมราชา ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติในระดับที่มีฐานะปานกลางเข้ามาพัก ในยุคก่อนสงครามตะวันออกเฉียงเหนือจากประเทศตะวันออกเฉียงเหนือเข้ามาเที่ยวและพักอาศัยในย่านนี้มาก จนห้องพักของ โรงแรมแถบนี้ไม่เพียงพอ จึงมีผู้ตัดแปลงอาคารพาณิชย์ในย่านซอยนานาเหนือเป็นเกสต์เฮ้าส์ เนื่องจากนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่พักในบริเวณนี้เป็นชาวตะวันออกเฉียงเหนือ ร้านค้าแถบนี้จึงขึ้นบ้านภาษาอาหารต้อนรับนักท่องเที่ยวกันอย่างเต็มที่ นักท่องเที่ยวชาวตะวันออกเฉียงเหนือจะนิยมมาซื้อของ ตัดเสื้อผ้า หรือหาความบันเทิงจากการดื่มกินเสียเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งส่วนบริการเหล่านี้มีพร้อมในย่านสุขุมวิท ราคาห้องพักในบริเวณนี้จะแพงกว่าถนนข้าวสาร เนื่องจากห้องพักส่วนใหญ่จะติดเครื่องปรับอากาศและขนาดจะกว้างกว่าราคาอยู่ในระหว่าง 300-500 บาทต่อเดือน

2.16.2 ลักษณะของทำเลที่ตั้งในย่านสุขุมวิท ถนนสุขุมวิทในอดีตเป็นที่อยู่อาศัยของคนรวยในกรุงเทพฯ และย่านบ้านเช่าหรืออพาทเมนต์ของชาวต่างชาติที่เข้ามาประกอบอาชีพในกรุงเทพฯ เวลาผ่านไปถนนสุขุมวิทกลายเป็นถนนสายธุรกิจและบันเทิง ร้านค้า โรงแรม บริษัทห้างร้าน ภัตตาคาร เกิดขึ้นตลอดสาย เป็นการเอื้ออำนวยให้กับนักท่องเที่ยวที่พักในบริเวณนี้ได้จับจ่ายใช้สอยอย่างเต็มที่ ในเรื่องของความเชื่อมโยงถนนสุขุมวิทเชื่อมต่อมาจนถึงราชประสงค์

ภาพที่ 2.3

ถนนสุขุมวิทเป็นถนนที่เป็นย่านธุรกิจและการค้าตลอดสายต่อเนื่องเชื่อมโยงไปถึงย่านสยามสแควร์และย่านสีลม ประกอบด้วยถนนสุขุมวิทระหว่างสุขุมวิท ซอย 1 จนถึงสุขุมวิท ซอย 19 ได้จัดทางเท้าฝั่งด้านทิศเหนือเป็นทางเท้าเพื่อการท่องเที่ยว โดยยอมให้มีการตั้งหาบเร่แผงลอยขายสินค้าต่าง ๆ ทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวจึงนิยมใช้เส้นทางดังกล่าวในระหว่างและภายหลังสงครามตะวันออกกลางจบลง นักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลางได้ลดลงไปเป็นจำนวนมาก ย่านการค้าบริเวณซอยนานาแทนที่ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวตะวันออกกลางได้ขับเขาลงและประสพภาวะการขาดทุนเกือบทุกแห่ง บริษัทท่องเที่ยวร้านอาหารเสื้อผ้า ร้านอาหาร ภัตตาคารต่าง ๆ ต้องปรับเปลี่ยนการรับรองนักท่องเที่ยวกันใหม่เพื่อกิจการค้าที่ดีขึ้น

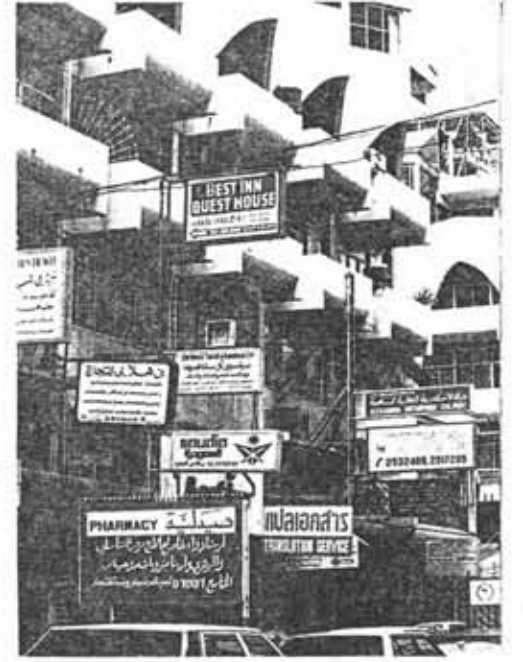




แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮ้าส์ ย่านสุขุมวิท
เกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านสุขุมวิท

เกสต์เฮ้าส์บริเวณย่านสุขุมวิท กลุ่มใหญ่จะรวมตัวกันอยู่ในบริเวณถนนสุขุมวิท ซอย 3 (ซอยนานาเหนือ) และซอย 4 (ซอยนานาใต้) ย่านนี้เป็นที่ตั้งของโรงแรมอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมอื่นสองเป็นจำนวนมาก รวมทั้งที่พักอาศัยประเภท Service Apartment จึงเป็นที่รู้จักและเป็นแหล่งที่นักท่องเที่ยวกึ่งๆ ชาวยุโรป อเมริกา และตะวันออกกลาง โดยเฉพาะบริเวณชั้นซอยสุขุมวิท 3 จะมีทั้งร้านและธุรกิจต่าง ๆ ที่ต้อนรับและนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง

ที่มา : จากการศึกษา มาตรการส่วน 1 : 4000



ศูนย์การค้าที่เก่าแก่อีกแห่ง รองลงมาจากย่านบางลำพู และเชื่อมต่อ ไปถึงศูนย์การค้าสยาม มาบุญครอง เกสต์เฮ้าส์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้จึงอยู่ในทำเลของย่านธุรกิจและศูนย์กลางการค้ารวมทั้ง ไม่ไกลจากถนนสีลม ซึ่งเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง บนถนนสุขุมวิทฝั่งเหนือตั้งแต่ซอยนา ชันไปจนถึงซอยโศก ทางการค้าได้ยอมให้มีการตั้งหาบเร่แผงลอยเพื่อขายสินค้าต่าง ๆ แก่พนักงาน ที่ยวอันได้แก่ สินค้าชาวเขา เสื้อผ้า นาฬิกา แวนตา เทปเพลง ฯลฯ จึงทำให้ถนนในช่วงนี้คึกคัก มีชีวิตชีวา เป็นที่พอใจของนักท่องเที่ยวที่ได้เดินจับจ่ายสินค้าต่าง ๆ

2.17 เกสต์เฮ้าส์ย่านชอยงามคุณลีและชอยศรีบำเพ็ญ

เกสต์เฮ้าส์ในบริเวณนี้เป็นเกสต์เฮ้าส์ที่เกิดขึ้นมานานพอ ๆ กับถนนข้าวสาร ตั้งอยู่ใน ชอยงามคุณลี บนถนนพระรามสี่ ตรงข้ามกับสนามมวยลุมพินี

2.17.1 สาเหตุที่เกิดเกสต์เฮ้าส์ในย่านชอยงามคุณลีและชอยศรีบำเพ็ญ เนื่องจากเดิมในย่านนี้มีโรงแรมชั้นสองชื่อ โรงแรมมาเลเซีย ที่เป็นที่พักของนักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พัก ราคาถูก เมื่อนักท่องเที่ยวมีจำนวนมากขึ้นห้องพักเต็มจึงมีนักท่องเที่ยวเดินถามหาที่พักผู้คนที่ทำการ คำในย่านนั้นจึงตัดแปลงบ้านและอาคารพาณิชย์เป็นเกสต์เฮ้าส์

2.17.2 ลักษณะของทำเลที่ตั้ง ในย่านชอยงามคุณลีและชอยศรีบำเพ็ญ ทำเลที่ตั้ง ในย่านนี้อยู่ในซอยที่ลึกพอสมควรเมื่อเทียบกับเกสต์เฮ้าส์ในบริเวณอื่น ๆ แล้วค่อนข้างจะเสียเปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง จะได้เปรียบตรงที่ว่าตั้งอยู่ในย่านสถานทูตต่าง ๆ และกองตรวจคนเข้า เมืองสะดวกในการติดต่อ ถ้าจะ ไปย่านการค้าก็ต้องออกมาบริเวณถนนสีลมที่อยู่ใกล้ที่สุดเป็นที่ที่ จะจับจ่ายซื้อของได้ทั้งจากห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ และหาบเร่แผงลอยที่จัดวางตั้งแต่หัวถนนสีลมจน เข้าไปถึงถนนพัฒนาพงษ์และต้นถนนสุรวงศ์ นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเกสต์เฮ้าส์บริเวณนี้ส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวที่เคยมาพักแล้ว และคุ้นเคยกับเจ้าของเกสต์เฮ้าส์ สำหรับเกสต์เฮ้าส์ในบริเวณนี้ ใกล้เคียงกับถนนข้าวสาร คือห้องเดี่ยวอยู่ในระหว่าง 50-70 บาท ห้องคู่อยู่ในระหว่าง 80-120 บาท ขึ้นอยู่กับสภาพของเกสต์เฮ้าส์

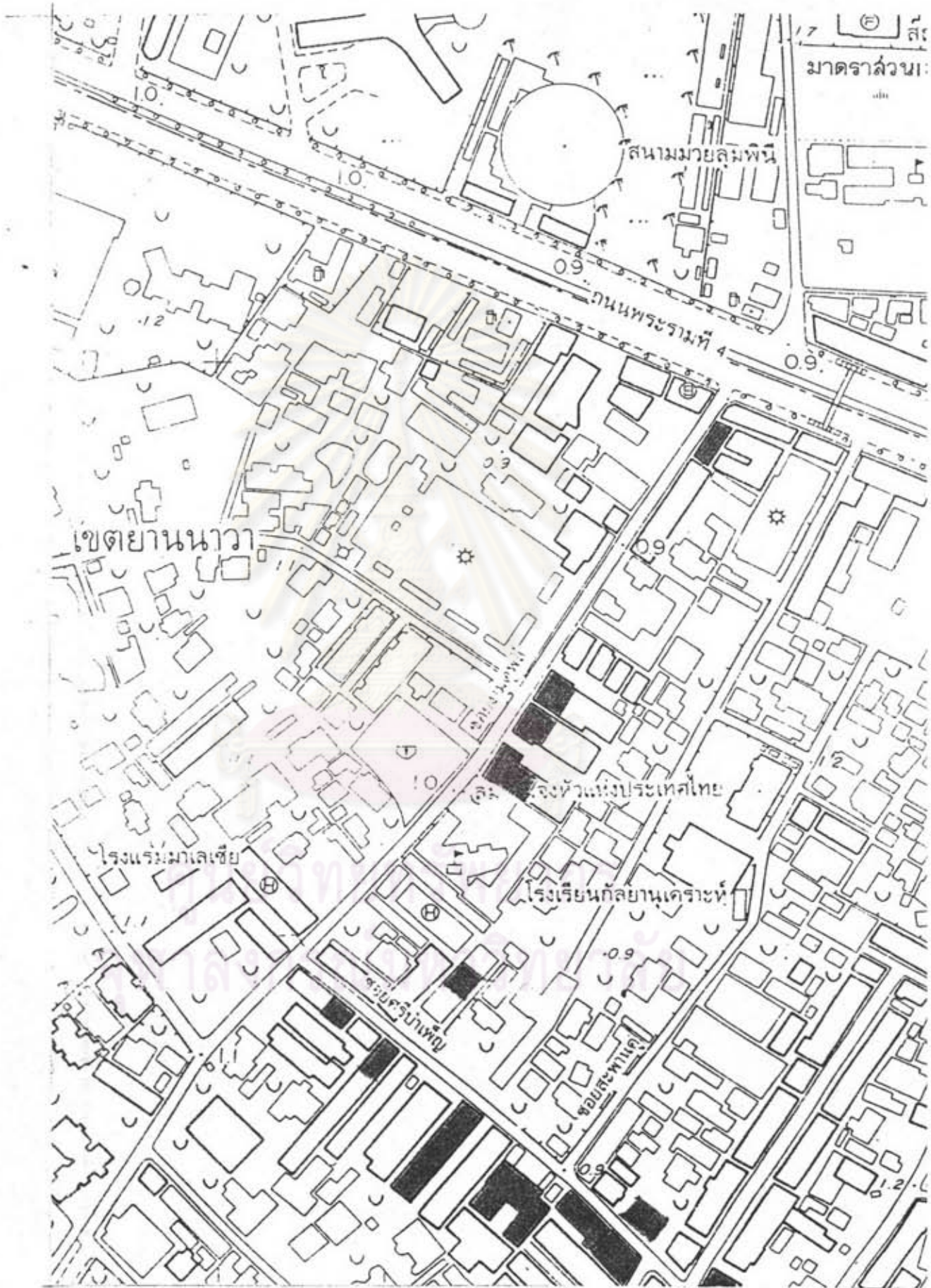
แผนที่ 2.6 แสดงการกระจายตัวของเกสต์เฮ้าส์

ที่มา: จากการศึกษา

เกสต์เฮ้าส์ย่านชอยงามดุนลีและชวยศรีบำใหญ่

เกสต์เฮ้าส์ในบรีเวลดี้เริ่มต้นจากโรงแรมมาเลเซีย ที่เป็นโรงแรมชั้นสองราคาถูกเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว เมื่อห้องพักราคาถูกลงก็มีการถาพหาห้องเช่า จึงมีการเปิดกิจการเกสต์เฮ้าส์ขึ้นในเรื่องที่ตั้งของเกสต์เฮ้าส์บรีเวลดี้ มีข้อได้เปรียบอยู่สองส่วนประการคืออยู่ใกล้สถานทูตต่าง ๆ ใกล้กองตรวจคนเข้าเมือง ใกล้ตลาดม่อนโกซึ่งเป็นตลาดเก่าและย่านการค้าบนถนนสี่ลม อย่างไรก็ตามนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จากบรีเวลดี้ก็ยังเดินทางไปรับจ่ายใช้สอยสินค้าบนถนนข้าวสารประจำ และบางครั้งก็พักค้างคืนที่เกสต์เฮ้าส์ในย่านบางลำพู





มาตราส่วน: 1:1000

สนามมวยลุมพินี

ถนนพระรามที่ 4

เขตยานนาวา

องค์การบริหารส่วนจังหวัด

โรงแรมมาเลเซีย

โรงเรียนกัลยาณิเคราะห์

ศูนย์รับแพทย์

โรงเรียนสตรี

2.18 แนวโน้มการขยายตัวของเกสต์เฮ้าส์

จากสถานะการณ์ของการท่องเที่ยวที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน มีแนวโน้มว่านักท่องเที่ยวต่างประเศมีความต้องการที่พักแบบประหยัดเพิ่มขึ้นทั้งใน กทม. และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น เชียงใหม่ เชียงราย แม่ฮ่องสอน ฯลฯ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ เกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารมีแนวโน้มว่าจะมีการสร้างเกสต์เฮ้าส์ใหม่ภายในพื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่าเดิม เนื่องจากปัจจุบันถนนข้าวสารเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวทั่วโลกแล้วว่าเป็นที่ที่มีเกสต์เฮ้าส์ราคาถูก รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทางด้านอาหารการกิน การจับจ่ายสินค้า การติดต่อสถานที่ท่องเที่ยว การเดินทาง ฯลฯ ดังนั้นการลงทุนที่คึกคักที่สุดในย่านถนนข้าวสารคือ การสร้างเกสต์เฮ้าส์สำหรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี หรือทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวจนกว่าการใช้ที่ดินในกิจกรรมต่าง ๆ จะเต็มพื้นที่ ซึ่งงบประมาณว่าจะมีแนวโน้มกระจายตัวออกไปบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงคือ

2.18.1 พื้นที่บริเวณซอยรามบุตรีด้านวัดชนะสงคราม

เนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณที่ต่อเนื่องกับถนนข้าวสารและย่านบางลำพู ทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่จะเข้ามาใช้บริการต่าง ๆ บนถนนข้าวสารได้อย่างสะดวกโดยไม่ไกลมากอยู่ในรัศมีเดินเท้าประกอบกับในพื้นที่ปัจจุบันมีเกสต์เฮ้าส์ตั้งอยู่ในพื้นที่ประมาณเกือบ 10 แห่ง อยู่บริเวณด้านหลังวัดชนะสงครามและแทรกตัวอยู่ในชุมชนซอยชนะสงครามและซอยรามบุตรี รวมทั้งบริเวณปากซอยรามบุตรี ด้านวัดชนะสงครามก็กำลังมีการก่อสร้างเกสต์เฮ้าส์ จึงมีความเป็นไปได้ว่าในบริเวณนี้จะมีจำนวนเกสต์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น ภายหลังเกสต์เฮ้าส์บริเวณถนนข้าวสารไม่มีพื้นที่รองรับแล้ว

2.18.2 พื้นที่บริเวณซอยสามเสน 4 ถึงซอยสามเสน 6

เป็นพื้นที่ที่อยู่ข้างคลองบางลำพูชั้นไป ทางฝั่งขวามือของถนนสามเสน เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่ตั้งของโรงแรมชั้นสองหลายแห่ง รวมทั้งมีที่พักขนาดใหญ่สำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการห้องพักที่มีขนาดมาตรฐานและมีระบบปรับอากาศ มีเกสต์เฮ้าส์ตั้งอยู่ในพื้นที่ 2-3 แห่ง โรงแรมและเกสต์เฮ้าส์ในบริเวณนี้เป็นที่รองรับนักท่องเที่ยวที่ทำที่พักในบริเวณถนนข้าวสารไม่ได้ แต่ก็อยู่ในรัศมีที่จะเข้ามาใช้ส่วนบริการย่านบางลำพูและถนนข้าวสารได้ ในระยะทางเดินเท้าที่ไม่ไกลมากนัก

สำหรับพื้นที่อื่น ๆ บนถนนสามเลน เช่น เกสต์เฮ้าส์บริเวณหลังวัดอินทรวีหาร เกสต์เฮ้าส์บริเวณหลังหอสมุดแห่งชาติ ฯลฯ เป็นบริเวณที่คาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นน้อยมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่เล็ก ๆ และความเป็นชุมชนดั้งเดิมของพื้นที่จะเหนียวแน่นมากกว่าบริเวณถนนข้าวสาร ประกอบกับอยู่ในรัศมีไกลจากส่วนบริการต่าง ๆ บริเวณย่านบางลำพูไม่สะดวกสำหรับนักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่พักในบริเวณนี้ คือเช่าประจำ หรือได้จากการแนะนำจากผู้ที่เคยมาพักแล้ว แต่ลักษณะของที่พักจะให้ความรู้สึกที่ดีกว่า คือ ส่วนใหญ่เป็นลักษณะบ้านพักจะมีความสนใจและมีความอบอุ่นมากกว่าตึกแถวบนถนนข้าวสาร



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 2.7 มาตรฐาน 1:4000
 แสดงพื้นที่ที่มีแนวโน้มในการขยายตัวของเกสต์เฮ้าส์
 บริเวณซอยรามบุตรี หลังวัดชนะสงคราม
 บริเวณพื้นที่นี้มีเกสต์เฮ้าส์ตั้งอยู่หลายแห่ง
 นักท่องเที่ยวจำนวนมากใช้เส้นทางเดินผ่านวัดชนะสงคราม

