

การลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย



ม.ด. วรกัลยา นวรัตน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคามหลักสูตรปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต

แผนกวิชาการบัญชี

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2520

INVESTMENT IN THE HOTEL INDUSTRY IN THAILAND

M.L. Vorakalaya Navaratana

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Accountancy

Department of Accountancy

Graduate School

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1977

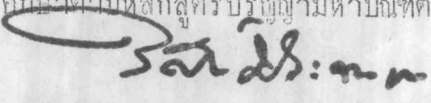
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย

โดย ม.ล. วรภักดี นวรัตน์

แผนกวิชา การบัญชี

อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ถาวร ฉวรรณกุล

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เน้มนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาความหลักสุตรปริญญาโทบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร. วิศิษฐ์ ประจวบเหมาะ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(พันเอก สมชาย หิรัญกิจ)


.....กรรมการ
(ศาสตราจารย์ สัจวง ปัญญาติก)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ถาวร ฉวรรณกุล)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ปัญญา ตันตียวงศ์)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย
ชื่อนิสิต ม.ด. วรกัญญา นวรัตน์
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ถาวร ฉวรวัฒนกุล
แผนกวิชา การบัญชี
ปีการศึกษา ๒๕๒๐



บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษาถึงการลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะศึกษาถึงอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรมว่าเป็นที่น่าสนใจของผู้ที่สนใจจะลงทุนหรือไม่ และการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักในกรุงเทพมหานคร เพียงพอทันกับความเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในอนาคตหรือไม่ รวมทั้งความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มีต่อประเภทของโรงแรมด้วย โดยศึกษาถึงองค์ประกอบต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของอุตสาหกรรมโรงแรม ซึ่งแยกเป็นองค์ประกอบภายใน ได้แก่ จำนวนห้องพัก อัตราค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพัก ส่วนองค์ประกอบภายนอกได้แก่ จำนวนนักท่องเที่ยว ระยะเวลาที่นักท่องเที่ยวพำนักอยู่ในประเทศไทยโดยเฉลี่ย และจำนวนเงินที่นักท่องเที่ยวใช้จ่ายระหว่างพำนักอยู่ การประมาณจำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนห้องพักในอนาคต ตลอดจนหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนในอุตสาหกรรมนี้

ข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์นี้ เป็นข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากวารสาร เอกสารตีพิมพ์ของทางราชการ และงานวิจัยต่าง ๆ นอกจากนี้ยังประกอบด้วย ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และการสังเกตการณ์

จากข้อมูลที่รวบรวมได้ ทำให้ทราบว่า ผู้ที่สนใจจะลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรมยังสามารถลงทุนสร้างโรงแรมได้อีกในกรุงเทพมหานคร โรงแรมที่ควรสร้างคือโรงแรมชั้นหนึ่งขนาด ๕๐๐ ห้องขึ้นไป เพราะโรงแรมชั้นหนึ่งขนาดดังกล่าวมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย

เท่าที่ผ่านมาสูงกว่าโรงแรมระดับอื่น ๆ คือประมาณ ๗๖% และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับโรงแรมที่จะสร้าง ประมาณ ๕ - ๒๕% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินลงทุนและอัตราส่วนระหว่างส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับโครงสร้างของเงินทุนนั้น ตามเงื่อนไขของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กำหนดว่า อัตราส่วนระหว่างทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วกับเงินกู้ต้องไม่น้อยกว่า ๔๐ : ๖๐ ซึ่งนับได้ว่าเป็นอัตราส่วนที่สามารถถือปฏิบัติตามได้ สำหรับการก่อสร้างโรงแรม ปัจจัยที่สำคัญที่สุดอย่างหนึ่งคือการเลือกสถานที่ตั้ง นอกจากนี้การออกแบบของโรงแรมควรเป็นแบบซึ่งแสดงเอกลักษณ์ของไทย เพื่อดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว

Thesis Title Investment in the Hotel Industry in Thailand
Name M.L. Vorakalaya Navaratana
Thesis Advisor Assistant Professor Thavorn Chavarnakul
Department Accountancy
Academic Year 1977

ABBSTRACT

This thesis is about the investment in hotel industry in Thailand. Its objective is to study whether the rate of return on investment in this industry is attractive for potential investors and whether the expansion of hotel rooms in Bangkok keeps up with the growth of tourist industry, as well as to study the preference of tourists to certain types of hotels. This work also studies various factors which influence the operation of the industry. These factors can be classified into two groups, internal and external factors. Internal factors are number of rooms, room rates, and occupancy rate. External factors are number, of tourists, average time spent in Thailand, money spent during their stay, forecasted number of tourists and number of hotel rooms, in the future as well as other factors to be taken into consideration in making decision regarding investments in hotel industry.

Data used in this thesis are obtained from secondary data namely journals, and published official documents and research reports. The study was also supplemented by interviews

and personal observations.

From the data collected it shows that potential investors still have good opportunity in investment in hotel industry in Bangkok. The hotel which should be constructed should be first class hotels and the suitable size is 400 rooms or more because hotels of this class and size have been having the highest occupancy rate which is about 76% and the rate of return on investment is 9 - 25% depending on the amount of capital and the ratio between owner's equity and loans. For the capital structure, according to the condition stipulated by the Board of Investment to the investors with promotional privileges the ratio between registered paid up capital and loan should not be less than 40 : 60. This ratio has proved to be practicable. Dealing with the construction side, one of the most essential factors is choosing the location. The hotel design should also have Thai characteristics in order to attract tourists.



กิติกรรมประกาศ


ผู้เขียนขอขอบพระคุณและขอบคุณ คุณประเทศ แก้วสีปลาดุก หัวหน้าหน่วยสถิติ และข้อมูล และคุณวิภา มังอรุณ บรรณารักษ์ของสมุดแห่งองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คุณณรงค์ พิชญพานิชย์ และคุณมณี สุนทรพิทักษ์ แห่งกรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ คุณสุคจิตร์ อินทรไทยวงศ์ แห่งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งประเทศไทย ที่ได้กรุณาช่วยเหลือในการรวบรวมข้อมูล

อนึ่งในการเขียนวิทยานิพนธ์นี้ พ.อ. สมชาย หิรัญกิจ ผู้อำนวยการองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดาวรร นววรรณกุล ศาสตราจารย์ สังวร ปัญญาคิดลภ รองศาสตราจารย์ วิไล วีระปรีย์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ปัญญา ตันตียวงค์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จินตนา บุญบังการ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชมนิจ ยุธานัส แห่งคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อนุศักดิ์ อิศรเสนา ณ อยุธยา และอาจารย์ คุณวุฒิ คำรงพลสิทธิ์ แห่งคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้กรุณาให้คำแนะนำวิธีการเขียนและแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ให้สำเร็จจุดจบไปด้วยดี ผู้เขียนขอขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้

นอกจากนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา ขอขอบพระคุณ อาจารย์ คุณหญิง สวงวณาชาติ และขอขอบคุณเพื่อนอาจารย์แห่งคณะพาณิชยศาสตร์ สำหรับความช่วยเหลือและกำลังใจที่ได้รับ

ในการพิมพ์และตรวจแก้ต้นร่างและต้นฉบับจริงให้เป็นที่ยอมรับนั้น ผู้เขียนขอขอบคุณ คุณกอบวิทย์ ศรีประทุม และ ม.ล. ปัทมาวดี นวรัตน์

สารบัญ

		หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย		๗
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ		๘
กิตติกรรมประกาศ		๙
รายการตารางประกอบ		๑๐
รายการรูปประกอบ		๑๑
บทที่		
1. บทนำ		1
2. อุตสาหกรรมโรงแรม		7
3. การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรมของรัฐ		24
4. องค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของอุตสาหกรรมโรงแรม		52
5. การประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนห้องพัก		95
6. การตัดสินใจลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรม		114
7. การลงทุนของอุตสาหกรรมโรงแรม		126
บรรณานุกรม		158
ประวัติ		162

รายการตารางประกอบ

ตารางที่	หน้า	
1	มูลค่าสินค้า รายได้จากการท่องเที่ยว และอัตรารอยละ เทียบกับมูลค่าสินค้าออกทั้งหมด	2
2	เปรียบเทียบรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวกับสินค้าออกอื่น ๆ ตั้งแต่ปี 2513 - 2517	3
3	รายได้จากการท่องเที่ยว ปี 2503 - 2517	10
4	อัตราค่าห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร	19
5	จำนวนห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร	27
6	จำนวนห้องของโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานคร	29
7	จำนวนห้องพักของโรงแรมในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ . .	30
8	จำนวนห้องพักในเขตกรุงเทพมหานคร และแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ ที่สำคัญ	31
9	โรงแรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร	49
10	จำนวนโรงแรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนระหว่างปี 2503 - 2513	51
11	จำนวนห้องพักของโรงแรมในประเทศไทย	53
12	เปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนห้องพักในกรุงเทพมหานครระหว่างปี 2503 - 2517	56
13	จำนวนห้องพักของโรงแรมในเขตพัทธยา	58
14	จำนวนห้องพักของโรงแรมในเขตเชียงใหม่	61
15	จำนวนห้องพักของโรงแรมในเขตสงขลา - หาดใหญ่	62
16	จำนวนห้องพักของโรงแรมในเขตภูเก็ต	63
17	จำนวนและอัตราค่าห้องพักต่อคืนโดยเฉลี่ยของโรงแรมในประเทศต่าง ๆ (เฉพาะโรงแรมในเมืองหลวง)	65

ตารางที่	หน้า
18 จำนวนโรงแรม ห้องพัก และอัตราค่าห้องพักโดยเฉลี่ยในภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย ปี 2517	67
19 รายละเอียดอัตราค่าห้องพักและค่าอาหารสำหรับโรงแรมชั้นนำในกรุงเทพมหานคร พฤษภาคม 2518	68
20 เปรียบเทียบอัตราค่าห้องพักของโรงแรมชั้นนำในกรุงเทพมหานคร ปี 2510 และปี 2518	69
21 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร	72
22 จำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราการเพิ่ม	77
23 จำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศที่เป็นตลาดหลักและอัตราการเพิ่มระหว่างปี 2515 - 2518	79
24 จำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราการเพิ่มแบ่งตามภูมิภาค ระหว่างปี 2515 - 2518	80
25 อัตราส่วนแบ่งของนักท่องเที่ยวตามภูมิภาค	81
26 จำนวนทหกรอเมริกันที่เดินทางเข้ามาพักผ่อนในประเทศไทย ระหว่างปี 2509 - 2515	82
27 จำนวนนักท่องเที่ยวและวันพักอาศัยของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2503 - 2517	85
28 จำนวนวันพักโดยเฉลี่ย	86
29 เปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีวันพักต่าง ๆ กัน	87
30 ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย จำแนกตามสัญชาติ ปี 2513 - 2514 และปี 2517 - 2518	91
31 การกระจายค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว	92
32 ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว เฉลี่ยต่อคนต่อวัน	94
33 จำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนห้องพักในเขตกรุงเทพมหานคร	96

ตารางที่	หน้า
34 ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในไทยในอนาคต . . .	102
35 การพยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยว ปี 2523 โดยสถาบันต่าง ๆ	103
36 การพยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในระยะของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4	105
37 การพยากรณ์นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทย โดยแยกตามประเภทตามตลาดที่สำคัญ	108
38 Hotel Room in Bangkok	113
39 เงินทุนในโรงแรมที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ณ บลาหปี 2512	128
40 เปรียบเทียบทุนจดทะเบียน คากอสร้าง เงินทุนหมุนเวียน และเงินกู้โรงแรมขนาดประมาณ 100 ห้อง 200 ห้อง 400 ห้อง และ 500 ห้อง	130
41 ลักษณะของรายได้ของโรงแรมชั้นนำในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี 2515 - 2517	140
42 อัตราผลตอบแทนของโรงแรมชั้นนำในกรุงเทพมหานคร 200 ห้อง และ 400 ห้อง	141
43 อัตราส่วนจำนวนพนักงานต่อห้อง สำหรับโรงแรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในกรุงเทพมหานคร	144
44 อัตราเงินเคื่อนเฉลี่ยของพนักงานโรงแรม ขนาด 400 ห้องขึ้นไป	146
45 ประมาณค่าบริการในปี 2517	147
46 รายได้เฉลี่ยของพนักงาน	148
47 โครงสร้างของเงินทุนของโรงแรมในประเทศไทย ขนาด 200 และ 400 ห้องขึ้นไป ระหว่างปี 2515 - 2517	152

รายการรูปประกอบ

รูปประกอบที่	หน้า
1 แสดงรายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทย	11
2 แสดงการกระจายรายได้จากนักท่องเที่ยว	13
3 แสดงการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร . .	28
4 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนห้องพัก ในกรุงเทพมหานคร	56
5 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยว ปี 2503 - 2517	78
6 ฤดูกาลท่องเที่ยว	88
7 เปรียบเทียบการประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวโดยสถาบันต่าง ๆ . .	97
8 การพยากรณ์นักท่องเที่ยวที่มาประเทศไทย ปี 2514 - 2523	99
9 การพยากรณ์นักท่องเที่ยวที่มาประเทศไทย ปี 2517 - 2523	101