

# รูปแบบบ้านพักพูลวิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลางและ ขนาดย่อม ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

## Pattern Of Pool Villas Operated by Small Entrepreneurs in Hua Hin District, Prachuap Khiri Khan Province

ธนาสิน ออสุวรรณ

ภาควิชาเคหการ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Thanasint Orsuwan

Department of housing, Faculty of architecture, Chulalongkorn university

thanasint20@gmail.com

### บทคัดย่อ

พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มเปลี่ยนไปในลักษณะการท่องเที่ยวแบบความสนใจพิเศษ ส่งผลให้ธุรกิจบ้านพักพูลวิลล่ามีการเจริญเติบโต งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพ และองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลาง และขนาดย่อม ในพื้นที่หัวหิน รวบรวมข้อมูลที่พักจากเว็บไซต์ด้านการท่องเที่ยว สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจนำเที่ยว รวมถึงสำรวจบ้านพักที่เป็นกรณีศึกษา วิเคราะห์ข้อมูลโดยการระบุตำแหน่งที่พักลงในแผนที่ เขียนผัง และเปรียบเทียบข้อมูลในด้านรูปแบบการพัฒนา รวมถึงลักษณะทางกายภาพ และองค์ประกอบของที่พัก

ผลการศึกษาพบว่า 1) ผู้ประกอบการบ้านพักพูลวิลล่ามีแนวคิดในการนำที่พักอาศัยที่มีอยู่มาดัดแปลง เพื่อสร้างรายได้ให้กับตนเอง โดยมีการสร้างสระว่ายน้ำ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาระบบการบริหารจัดการบุคลากร เพื่อให้ที่พักมีศักยภาพเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับความต้องการของนักท่องเที่ยว 2) ลักษณะที่ตั้งของบ้านพักพูลวิลล่ามี 2 แบบ คือ 2.1) ที่พักที่อยู่ติดชายหาด และใกล้กับชายหาดที่ระยะ 50-200 เมตร 2.2) ที่พักที่อยู่ในตัวเมือง ห่างจากเทศบาลหัวหิน 10-30 กิโลเมตรซึ่งมีจำนวนมาก (ร้อยละ 80) 3) บ้านพักพูลวิลล่าสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ตามลักษณะโครงการตั้งต้นก่อนดัดแปลงเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว ได้แก่ บ้านพักอาศัยทั่วไปที่ถูกนำมาดัดแปลง บ้านพักอาศัยในโครงการจัดสรรที่ถูกนำมาดัดแปลง และโครงการที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบบ้านพักพูลวิลล่าโดยตรง โดยพบบ้านพักที่เกิดจากการนำที่อยู่อาศัยทั่วไปมาดัดแปลงมากที่สุด (ร้อยละ 70) 4) ระดับราคาของบ้านพักพูลวิลล่าแตกต่างกันขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ และพบว่า ในการเข้าพักวันธรรมดาจะมีระดับราคาลดลง โดยมีอัตราเฉลี่ยต่อนักท่องเที่ยว 1 คนเหลือเพียง 460-790 บาท และมีการปรับขึ้นลงกันอย่างต่อเนื่อง

จากการศึกษาแสดงให้เห็นว่า แนวคิดในการดัดแปลงที่พักของผู้ประกอบการ ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพ และองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่าที่แตกต่างกัน สะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบการพัฒนาที่พักที่สอดคล้องกับพฤติกรรมนักท่องเที่ยวในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป การศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในเขตพื้นที่ และผู้ประกอบการในพื้นที่อื่นที่มีลักษณะสอดคล้องกัน ส่งผลต่อการพัฒนาการท่องเที่ยวสำหรับภาครัฐ และภาคเอกชนในอนาคต

**คำสำคัญ:** ที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว บ้านพักพูลวิลล่า ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม

## Abstract

Tourists' behaviors that tend to change into Special Interest Tourism (SIT) have led to the growth of pool villa business. The objective of this research is to study physical features and components of pool villas located within the Hua Hin area and managed by small and medium Enterprises (SMEs). Data to be studied is collected from tourism websites, tour agency interviews as well as on-site exploration of targeted villas. The data analysis is conducted by indicating each villa's location in the map, creating plans and comparing development details, physical features and components of each accommodation.

The results show that, firstly, pool villa operators have ideas to transform their residences into a place that can earn them money by providing a swimming pool or other additional facilities. This also includes development of personnel management system in order to increase potential through alignment with requirements of the tourists. Secondly, the locations of pool villas are categorized into 2 types, which are 1) villas set adjacent to the beach, or 50-200 meters from the beach; 2) villas located in the city area, 10-30 km from Hua Hin Municipality Office, of which the number is higher than that of the former mentioned (80%). Thirdly, pool villas can be categorized into 3 types based on the housing project prior to their transformation into accommodation for tourists i.e. residences located outside housing projects, residences located in housing projects, and pool villas in housing projects that are initially constructed for tourism purposes. The most found is the type which the pool villas are transformed from the residences located outside housing projects (70%). Fourthly, rates of pool villas are varied depending on the location of the accommodation. It is also found that stays on weekdays enjoy lower rates with average rates of only THB 460-790 per guest, and the rates are adjustable at all time.

According to the study, it indicates that the ideas of the operators in transforming their residences have different effects to physical features and components of pool villas and also reflect development patterns, which are in line with the changing travel behaviors. This study is beneficial to villa operators in the Hua Hin area and those in other areas that possess similar characteristics, which have influences on the tourism promotion of the government and the private sectors in responding to the needs of tourists in the future.

**keywords:** *accommodation for tourists, pool villas, small and medium Enterprises (SMEs)*

## บทนำ

การจัดทำแผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2560-2564)<sup>1</sup> ให้ความสำคัญกับการพัฒนาการท่องเที่ยวใน 8 เขตพัฒนาการท่องเที่ยว (คลัสเตอร์ ดูแลการพัฒนา 6 พื้นที่พิเศษเพื่อการท่องเที่ยวครอบคลุมพื้นที่ 41 จังหวัด รวมถึงพื้นที่พิเศษเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนเมืองหัวหิน-ชะอำ และพื้นที่เชื่อมโยง โดยมีการวิเคราะห์พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไปคือ 1) นักท่องเที่ยวนิยมเดินทางท่องเที่ยวระยะใกล้ โดยอาจเลือกเดินทางภายในประเทศหรือภายในภูมิภาคเดียวกันมากขึ้น 2) นักท่องเที่ยวมีแนวโน้มการท่องเที่ยวในความสนใจพิเศษ (Special Interest Tourism) ในขณะที่ธุรกิจบ้านพักพูลวิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อมในอำเภอหัวหิน มีการเจริญเติบโต กระจายตัวอยู่ทั้งในบริเวณใกล้ชายหาดหัวหิน ในตัวเมืองหัวหิน รวมถึงพื้นที่รอบนอกเมืองหัวหินเป็นจำนวนมากถึง 67 หลังภายในโครงการจำนวน 39 โครงการ โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวรวมถึงผู้ประกอบการในเขตพื้นที่อย่างต่อเนื่อง

ที่ผ่านมาได้มีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว ในแต่ละรูปแบบซึ่งสามารถทำให้เห็นได้ถึง ความแตกต่างในด้านปัจจัยที่ส่งผลในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการและการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว ดังเช่น งานวิจัย “ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกรูปแบบห้องพักของโรงแรมระดับ 3 ดาว” โดย กฤษณะ พัชรภิญโญ (2549)<sup>2</sup> ค้นพบว่า รูปแบบของห้องพักอาศัยมีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ในการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยว รวมถึง งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีความสนใจแบบพิเศษในเขตพื้นที่อำเภอหัวหิน ดังเช่นงานวิจัย “แนวโน้มการพัฒนารูปแบบโรงแรมบูติก : กรณีศึกษาโรงแรมในเขตอำเภอหัวหิน-ชะอำ” โดย เบญญา จันทร์กลับ (2554)<sup>3</sup> ค้นพบว่า นักท่องเที่ยวกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 20-29 ปี นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เลือกเข้าพักโรงแรมบูติก 1-2 ครั้งต่อปี และเลือกกลับมาพักที่โรงแรมเดิม (Repeater) นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับรูปแบบโรงแรมที่ไม่ซ้ำใครมากที่สุด โดยให้ความสนใจในแต่ละพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่างบราคาที่จะเพิ่มขึ้น

จากบทความที่กล่าวมาข้างต้นแสดงให้เห็นว่า นโยบายในการพัฒนาการท่องเที่ยวของภาครัฐส่งผลต่ออุตสาหกรรม การท่องเที่ยว เกิดการขยายตัวของที่พักนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยในปัจจุบัน ขณะเดียวกันที่พักประเภทบ้านพักพูลวิลล่ากำลังขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดการเพิ่มจำนวนของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ในเขตพื้นที่ ทำให้ผู้วิจัยเกิดคำถามที่สำคัญคือ ที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบบ้านพักพูลวิลล่า มีลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของที่พักอย่างไร นำไปสู่งานวิจัย รูปแบบบ้านพักพูลวิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ การศึกษาจึงเป็นข้อมูลที่สำคัญสำหรับการทำความเข้าใจลักษณะที่พักที่เกิดขึ้น ที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในพื้นที่และผู้ประกอบการในพื้นที่อื่นที่มีลักษณะ สอดคล้องกัน รวมถึงการพัฒนาการท่องเที่ยวจากภาครัฐและภาคเอกชนที่สอดคล้องกับความต้องการของนักท่องเที่ยวในอนาคต

## วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิดในการประกอบการของผู้ประกอบการบ้านพักพูลวิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลาง และขนาดย่อม ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

<sup>1</sup> กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. “แผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2560-2564)”

<sup>2</sup> กฤษณะ พัชรภิญโญ, “ปัจจัยการเลือกห้องพักอาศัยของนักท่องเที่ยวในโรงแรมระดับ 3 ดาว กรณีศึกษา โรงแรมริเวอร์ไซด์ กรุงเทพมหานคร”, วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

<sup>3</sup> เบญญา จันทร์กลับ, “แนวโน้มการพัฒนารูปแบบโรงแรมบูติก : กรณีศึกษาโรงแรมในเขตอำเภอหัวหิน-ชะอำ”, วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.

2. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของที่พักนักท่องเที่ยวแบบบ้านพักพูลวิลล่า ในเขตพื้นที่
3. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่าในเขตพื้นที่

## การทบทวนวรรณกรรม

### 1. แนวคิดผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม

ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs)<sup>4</sup> หมายถึง ผู้ประกอบธุรกิจที่เป็นอิสระ ดำเนินการโดยเจ้าของเอง ไม่เป็นเครื่องมือของธุรกิจใด ไม่ตกอยู่ภายใต้อิทธิพล ของบุคคลหรือธุรกิจอื่น มีต้นทุนในการดำเนินงานต่ำและมีจำนวนการจ้างงานจำนวนไม่มาก โดยมีเกณฑ์ที่ใช้ในการจำแนกขนาดของกิจการคือ มูลค่าขั้นสูงของสินทรัพย์ถาวรและจำนวนการจ้างงานในการดำเนินธุรกิจ

ตาราง 1 การจำแนกกิจการขนาดกลางและขนาดย่อม

	กิจการขนาดย่อม		กิจการขนาดกลาง	
	จำนวน (คน)	สินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	จำนวน (คน)	สินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)
กิจการการผลิต	ไม่เกิน 50	ไม่เกิน 50	51-200	เกินกว่า 50-200
กิจการการบริการ	ไม่เกิน 50	ไม่เกิน 50	51-200	เกินกว่า 50-200
กิจการค้าส่ง	ไม่เกิน 25	ไม่เกิน 50	26-50	เกินกว่า 50-100
กิจการค้าปลีก	ไม่เกิน 15	ไม่เกิน 30	16-30	เกินกว่า 30-60

ที่มา : สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.)

### 2. แนวคิดการแบ่งประเภทโรงแรมตามระดับราคา ผลิตภัณฑ์ และบริการ

กิจการโรงแรมมีลักษณะหลากหลายไม่อาจจัดกลุ่มที่พิถีพิถันไว้ในกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง จึงเกิดการจัดประเภทของโรงแรมตามระดับราคาในการเข้าพัก เพื่อเปรียบเทียบระดับมาตรฐานของสินค้า และบริการได้อย่างชัดเจน

- โรงแรมระดับราคาหรู (Super Luxury Hotel) ราคาห้องพัก 10,000 บาท/คืน
- โรงแรมระดับราคาสูง (Luxury Hotel) ราคาห้องพัก 5,000 - 10,000 บาท/คืน
- โรงแรมระดับราคากลาง (Mid-scale Hotel) ราคาห้องพัก 2,500 - 5,000 บาท/คืน
- โรงแรมระดับราคาประหยัด (Economy Hotel) ราคาห้องพัก 1,000 - 2,500 บาท/คืน

### 3. แนวคิดความแตกต่างทางการแข่งขันของผลิตภัณฑ์ (Product Competitive Differentiaion)

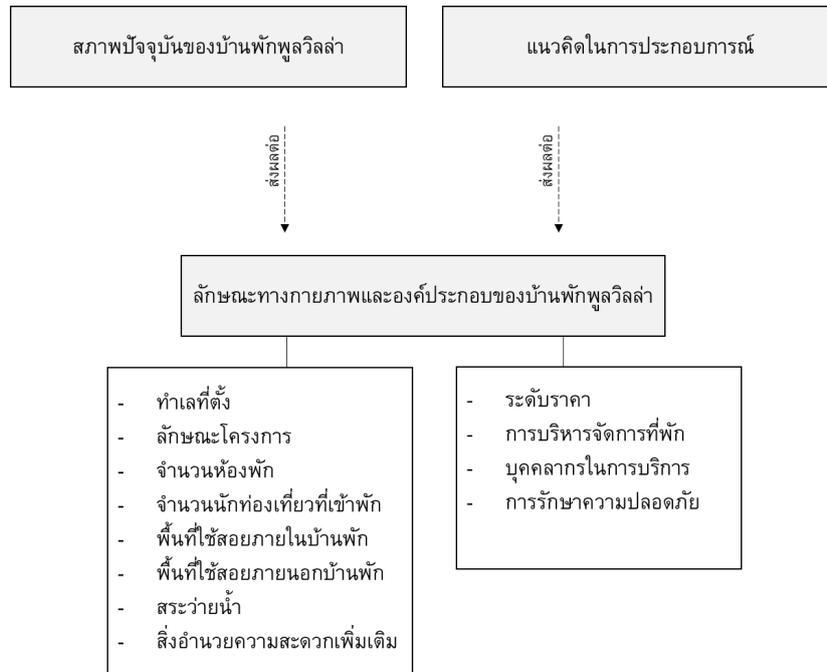
เป็นการออกแบบลักษณะต่าง ๆ ของผลิตภัณฑ์ หรือกิจการให้แตกต่างจากคู่แข่ง ซึ่งความแตกต่างนั้นจะต้องมีคุณค่าในสายตาลูกค้าและสามารถสร้างความพึงพอใจกับลูกค้าได้ ประกอบด้วย ความแตกต่างผลิตภัณฑ์ (Product Differentiation) ความแตกต่างด้านการบริการ (Service Differentiation) ความแตกต่างด้านการบริการ (Personal Differentiation) ความแตกต่างด้านภาพลักษณ์ (Image Differentiation) โดยความแตกต่างเหล่านี้เป็นตัวกำหนดคุณค่าเพิ่มสำหรับลูกค้า (Customer Added Value) และคุณค่าผลิตภัณฑ์รวมในสายตาลูกค้า (Total Customer Value) ที่มีผลิตภัณฑ์หรือกิจการ

<sup>4</sup> สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.)

#### 4. วิธีดำเนินการวิจัย

##### 4.1. กรอบแนวคิดในการศึกษา

ในการวิจัยนี้ได้กำหนดกรอบแนวคิดในงานวิจัยออกเป็น 2 ส่วนสำคัญคือ ศึกษาลักษณะทางกายภาพ และองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่า และลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของนักท่องเที่ยว รวมถึงเหตุผลและแนวคิดในการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยว ส่งผลต่อความพึงพอใจในการเข้าพักบ้านพักพูลวิลล่าของนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการศึกษา

##### 4.2. การเลือกพื้นที่ศึกษา /กรณีศึกษา

ในการเลือกกรณีศึกษา ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลบ้านพักพูลวิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จากข้อมูลทุติยภูมิที่มาจากเว็บไซต์ด้านการท่องเที่ยวจำนวน 4 แห่ง ประกอบด้วยข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่าสำหรับนักท่องเที่ยว โดยผู้วิจัยเริ่มเก็บข้อมูลบ้านพักพูลวิลล่า ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560-31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 จากนั้นนำข้อมูลมาระบุตำแหน่ง (Plot) ลงในแผนที่เพื่อแสดงตำแหน่งของบ้านพักพูลวิลล่า จำนวนบ้านพัก จำนวนห้องพักและระดับราคาในการเข้าพัก พบว่ามีบ้านพักทั้งหมด 67 หลัง ใน 39 โครงการ อย่างไรก็ตามผู้วิจัยสามารถเข้าถึงข้อมูลอัตราการเข้าพัก โดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจนำเที่ยว (Travel Agency) ได้เพียง 50 หลัง ใน 30 โครงการ ดังภาพ 1 และตาราง 1 และผู้วิจัยได้จำแนกประเภทของบ้านพัก โดยใช้ระดับราคาในการเข้าพักวันเสาร์ ของนักท่องเที่ยว 1 คนต่อ 1 คืน เพื่อจัดประเภทของบ้านพักพูลวิลล่าออกเป็น 4 ประเภทตามระดับราคา

ตาราง 2 การจำแนกประเภทของบ้านพักพูลวิลล่าตามระดับราคา

ตารางจำแนกประเภทบ้านพักพูลวิลล่าตามระดับราคา			
ประเภทของบ้านพัก	ระดับราคา /คน	ความถี่	ร้อยละ
	[เข้าพักวันเสาร์ ]		
A	650 – 817	11	37
B	818 - 985	8	27
C	986 - 1,153	5	17
D	1,154 - Max	6	20
TOTAL		30	100

ที่มา : ผู้วิจัยนำข้อมูลบ้านพักพูลวิลล่ามาจำแนก โดยใช้ระดับราคาในการเข้าพักวันเสาร์ ของนักท่องเที่ยว 1 คนต่อ 1 คืน

จากการจำแนกประเภทของบ้านพัก ผู้วิจัยเลือกโครงการที่มีผลประกอบการสูงสุดประเภทละ 1 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการกรณีศึกษาระดับราคาประหยัด (A1 : CM huahin pool villa) 2) โครงการกรณีศึกษาระดับราคาปานกลาง (B2 : EL huahin pool villa) 3) โครงการกรณีศึกษาระดับราคาสูง (C2 : CS huahin pool villa) 4) โครงการกรณีศึกษาระดับราคาหรูหร่า (D1 : L huahin pool villa)

#### 4.3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

##### 4.3.1. ข้อมูลปฐมภูมิ ( Primary Data )

สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจนำเที่ยว ถึงจำนวนนักท่องเที่ยวในการเข้าพักของบ้านพักแต่ละหลังและประเภทของบ้านพักพูลวิลล่าตามระดับราคา รวมถึงคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากบ้านพักทั้งหมด 4 ประเภทจากบ้านพักที่มีผลประกอบการสูงสุดประเภทละ 1 โครงการ

สัมภาษณ์ผู้ประกอบการบ้านพักพูลวิลล่าที่เป็นกรณีศึกษา จำนวน 4 แห่ง ในด้านแนวคิดในการประกอบการ รวมถึงการสำรวจบ้านพักที่เป็นกรณีศึกษา ในด้านลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่า

##### 4.3.2. ข้อมูลทุติยภูมิ ( Secondary Data )

ศึกษาข้อมูลแนวความคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการพัฒนาที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว และรวบรวมข้อมูลของที่พักจากเว็บไซต์ด้านการท่องเที่ยว

#### 4.4. การวิเคราะห์ข้อมูล

นำผลที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลที่พักจากเว็บไซต์ด้านการท่องเที่ยว การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบ้านที่เป็นกรณีศึกษา รวมถึงสำรวจบ้านพักที่เป็นกรณีศึกษามาวิเคราะห์ โดยการระบุตำแหน่งที่พิกัดในแผนที่ เขียนผัง และเปรียบเทียบข้อมูลในด้านรูปแบบการพัฒนา รวมถึงลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของที่พัก

### ผลการศึกษา

#### 1. แนวคิดในการประกอบการบ้านพักพูลวิลล่า

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบ้านพักพูลวิลล่าที่เป็นกรณีศึกษา พบว่าผู้ประกอบการสังเกตพฤติกรรมนักท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ ส่งผลให้มีแนวคิดในการนำที่พักอาศัยที่มีอยู่มาดัดแปลงเพื่อสร้างรายได้ให้กับตนเอง โดยโครงการกรณีศึกษาระดับราคาประหยัด (A1) และโครงการกรณีศึกษาระดับราคาปานกลาง (B2) เป็นบ้านพักที่อยู่ในโครงการจัดสรรที่ถูกนำมาดัดแปลงเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว จึงมีพนักงานของโครงการบ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแลในการ

ต้อนรับนักท่องเที่ยว โดยมีการจ้างพนักงานทำความสะอาดเพิ่มเติมในลักษณะรายวัน เพื่อลดความเสี่ยงในด้านต้นทุนการประกอบการ และมีพนักงานต้อนรับนักท่องเที่ยว และรักษาความปลอดภัยของโครงการบ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแลความเรียบร้อยภายในโครงการ โครงการกรณีศึกษาระดับราคาสูง (C2) เป็นโครงการที่สร้างขึ้นสำหรับเป็นที่พักนักท่องเที่ยวตั้งแต่เริ่มต้น มีบุคลากรในการทำงานในด้านต่าง ๆ ตั้งแต่พนักงานต้อนรับ พนักงานทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย ทำงานให้กับโครงการโดยตรง โดยมีการออกแบบที่พักที่มีลักษณะคล้ายกับโรงแรมแยกเป็นหลังจำนวน 4 หลัง และมีที่จอดรถแยกออกจากที่พัก ในขณะที่โครงการกรณีศึกษาระดับราคาหรูหรา (D1) เป็นบ้านพักส่วนบุคคลที่ถูกนำมาดัดแปลงเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว โดยมีการสร้างสระว่ายน้ำเพิ่มเติมขึ้นมาจากหลัง มีการจ้างพนักงานเพิ่มเติมในการต้อนรับนักท่องเที่ยว และจ้างพนักงานดูแลความปลอดภัยในลักษณะรายวันเช่นเดียวกับโครงการกรณีศึกษา A1 และ B2 แต่ต่างจากโครงการอื่น ๆ ตรงที่ไม่มีพนักงานที่ทำหน้าที่ดูแลนักท่องเที่ยวประจำอยู่ที่บ้านพัก

## 2. สภาพปัจจุบันของที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบบ้านพักพูลวิลล่า

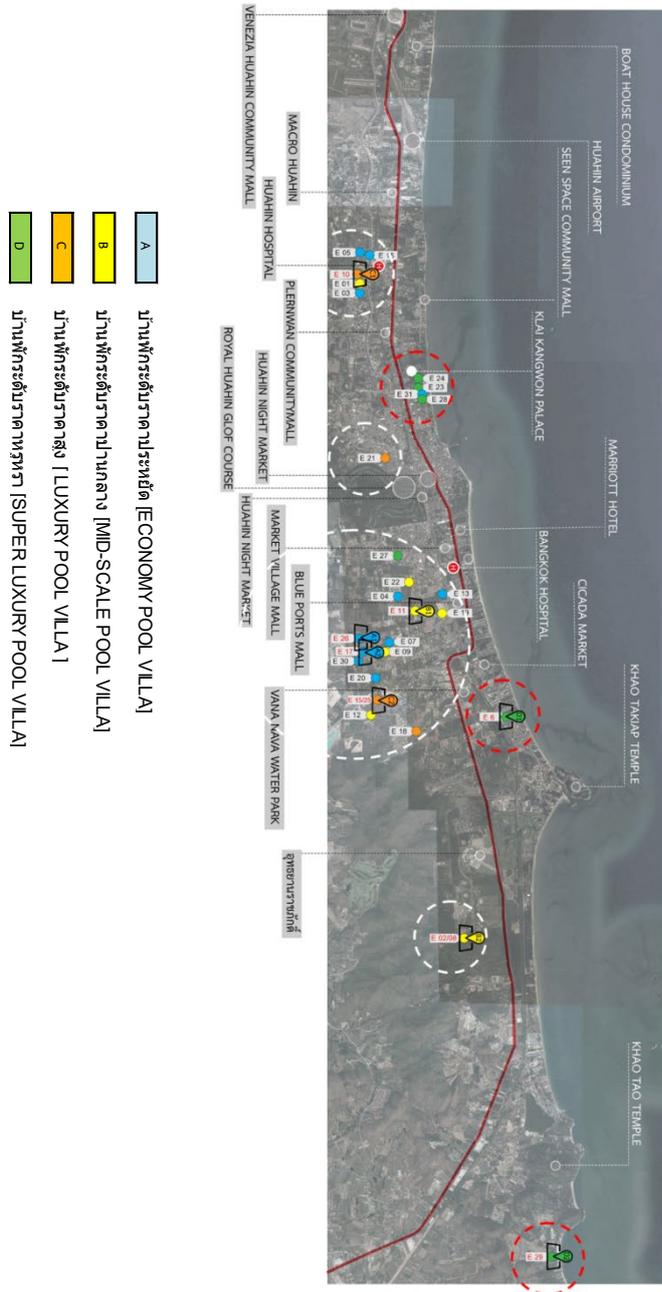
จากคำให้สัมภาษณ์ของผู้ประกอบการในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ได้ให้ข้อมูลว่า ธุรกิจบ้านพักพูลวิลล่าถูกพัฒนาโดยผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ในอำเภอหัวหิน เริ่มต้นในปี พ.ศ. 2555 ถึงปัจจุบัน กระจายตัวอยู่ทั้งในบริเวณใกล้ชายหาดหัวหิน ในตัวเมืองหัวหิน รวมถึงพื้นที่รอบนอกเมืองหัวหินเป็นจำนวนมากถึง 67 หลังภายในโครงการจำนวน 39 โครงการ โดยผู้วิจัยเริ่มเก็บข้อมูลบ้านพักพูลวิลล่า ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 – 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 จากนั้นนำข้อมูลมาระบุตำแหน่ง (Plot) ลงในแผนที่เพื่อแสดงตำแหน่งของบ้านพักพูลวิลล่า จำนวนบ้านพัก จำนวนห้องพัก และระดับราคาในการเข้าพัก อย่างไรก็ตามผู้วิจัยสามารถเข้าถึงข้อมูลอัตราการเข้าพัก โดยการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการธุรกิจนำเที่ยว (Travel Agency) ได้เพียง 50 หลัง ใน 30 โครงการ ดังภาพ 2 และตาราง 3

### 2.1. ทำเลที่ตั้งของบ้านพักพูลวิลล่า

จากการศึกษาภาพ 2 พบว่า บ้านพักพูลวิลล่าในปัจจุบันตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองหัวหิน(เทศบาลหัวหิน) 10-30 กิโลเมตร กระจายตัวอยู่ทั้งในบริเวณใกล้ชายหาดหัวหินและในตัวเมืองหัวหิน โดยมีบ้านพักเพียง 1 โครงการตั้งอยู่ติดกับชายหาดเขาตะเกียบได้แก่ บ้านพัก BF huahin pool villa และมีบ้านพักที่ตั้งอยู่ใกล้กับชายหาดหัวหินตั้งแต่ 50-200 เมตรระหว่างซอยหัวหิน 45- 51 จำนวน 4 โครงการ และตั้งอยู่ใกล้กับชายหาดเขาตะเกียบ จำนวน 1 โครงการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านพักระดับราคาหรูหรา (Super Luxury pool villa) นอกจากนั้นจะกระจุกตัวอยู่ในตัวเมืองหัวหิน ระหว่างซอยหัวหิน 70 – 114 จำนวน 17 โครงการ และทางด้านทิศเหนือ ระหว่างซอยหัวหิน 2-6 จำนวน 5 โครงการ รวมถึงทางตอนใต้ของตัวเมืองหัวหิน ใกล้กับอุทยานราชภักดี ในซอยหัวหิน 126 จำนวน 1 โครงการ โดยที่ตั้งของโครงการส่วนใหญ่ไม่ได้ตั้งอยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน ประกอบกับในเขตพื้นที่หัวหินมีรถโดยสารประจำทางผ่านเพียงบนถนนเพชรเกษมตั้งแต่สนามบินหัวหิน ตลาดฉัตรชัยหัวหิน ไปจนถึงวัดเขาตะเกียบ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวที่เข้าพักบ้านพักพูลวิลล่าส่วนใหญ่ต้องใช้รถยนต์ส่วนบุคคล หรือพาหนะเช่าหรือเหมารายวันในการเดินทาง

### 2.2. ระดับราคาของบ้านพักพูลวิลล่า

จากการตาราง 3 พบว่า ราคาในการเข้าพักต่อคืนเฉลี่ยต่อนักท่องเที่ยวหนึ่งคนตั้งแต่ 650 – 2,000 บาท โดยสามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ บ้านพักระดับราคาประหยัด (Economy pool villa) จำนวน 17 หลัง ในโครงการ 11 โครงการ บ้านพักระดับราคาปานกลาง (Mid-scale pool villa) จำนวน 12 หลัง ในโครงการ 7 โครงการ บ้านพักระดับราคาสูง (Luxury pool villa) จำนวน 15 หลัง ในโครงการ 6 โครงการ และบ้านพักระดับราคาหรูหรา (Super luxury pool villa) จำนวน 6 หลัง



ภาพ 2 ตำแหน่งบ้านพักรูปลู่วิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์  
ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลที่มาจากเว็บไซต์ด้านการท่องเที่ยว และนำข้อมูลมาระบุตำแหน่ง (Plot) ลงในแผนที่  
ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 – 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560

ตาราง 3 บ้านพักพูลวิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ในเขตพื้นที่

ตารางบ้านพักพูลวิลล่าที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์														
ประเภทบ้านพัก	ลำดับ	รหัสบ้านพัก	ชื่อบ้านพัก	จำนวนบ้าน	สถานที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก	ระดับ	อัตราค่าเช่าพัก (%)	ลักษณะโครงการ			สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม		
							[รับเช่า]		SH	HP	PV	SN	KA	PET
A	1	E3	H20 House	4	ขอย หัวหิน 6	2	฿ 650.00	33.33	.					.
	2	E5	PF House	1	ขอย หัวหิน 6	3	฿ 733.33	26.67	.			.	.	.
	3	E16	SG House	1	ขอย หัวหิน 6	3	฿ 733.33	40.00		.		.	.	.
	4	E7	BL House	1	ขอย หัวหิน 102	3	฿ 750.00	20.00	.					
	5	E20	SP House	2	ขอย หัวหิน 102	4	฿ 750.00	33.33	.			.	.	.
	6	E31	HR House	1	ขอย หัวหิน 45	7	฿ 791.00	53.33	.			.	.	
	7	E13	CN House	2	ขอย หัวหิน 102	3	฿ 800.00	30.00	.					
	8	E26	CM House	1	ขอย หัวหิน 102	4	฿ 800.00	56.67		.		.	.	.
	9	E30	TP House	1	ขอย หัวหิน 102	7	฿ 800.00	40.00	.			.	.	
	10	E4	WT House	2	ขอย หัวหิน 94	2	฿ 812.50	20.00	.			.	.	
	11	E17	G House	1	ขอย หัวหิน 102	3	฿ 812.50	33.33	.			.	.	
TOTAL				17	-	41	-		9	2	0	8	8	5
B	12	E19	GN House	1	ขอย หัวหิน 102	4	฿ 833.33	53.33	.			.	.	.
	13	E11	LN House	1	ขอย หัวหิน 102	3	฿ 850.00	50.00	.					
	14	E12	CD House	1	ขอย หัวหิน 112	3	฿ 850.00	40.00	.					
	15	E22	WT B House	2	ขอย หัวหิน 94	4	฿ 850.00	26.67		.		.	.	.
	16	E1	OC House	3	ขอย หัวหิน 6	2	฿ 862.00	40.00		.				
	17	E8	EL House	3	ขอย หัวหิน 126	3	฿ 890.00	66.67		.				
	18	E9	PT House	1	ขอย หัวหิน 102	3	฿ 937.00	26.67	.					
TOTAL				12	-	22	-		4	3	0	2	2	2
C	19	E10	TG House	1	ขอย หัวหิน 6	3	฿ 1,000.00	40.00		.				
	20	E21	PM House	1	ขอย หัวหิน 70	4	฿ 1,000.00	50.00	.					
	21	E25	V2 House	2	ขอย หัวหิน 112	4	฿ 1,041.00	73.33	.					
	22	E15	CS House	4	ขอย หัวหิน 112	3	฿ 1,075.00	83.33			.			
	23	E2	OC B House	5	ขอย หัวหิน 126	2	฿ 1,083.00	40.00		.				
	24	E18	V HOUSE	2	ขอย หัวหิน 114	3	฿ 1,090.00	40.00		.				
TOTAL				15	-	19	-		2	3	1	0	0	0
D	25	E23	BSP House	1	ขอย หัวหิน 45	4	฿ 1,200.00	40.00	.					
	26	E24	S House	1	ขอย หัวหิน 45	4	฿ 1,200.00	26.67	.					
	27	E27	RO House	1	ขอย หัวหิน 94	4	฿ 1,291.00	20.00	.					
	28	E28	SB House	1	ขอย หัวหิน 45	5	฿ 1,375.00	53.33	.					
	29	E6	L House	1	เขาตะเกียบ	11	฿ 1,400.00	73.33	.			.	.	.
	30	E29	BF House	1	ชายหาดเขาเต่า	5	฿ 1,950.00	66.67	.				.	.
TOTAL				6	-	33	-		6	0	0	1	2	2
GRAND TOTAL				98	-	200	-		22	8	1	11	12	9

<b>HP</b>	=	บ้านพักในโครงการจัสเลอร์	<b>B</b>	=	บ้านพักระดับราคาปานกลาง [MID-SCALE POOL VILLA]
<b>PV</b>	=	โครงการ Pool villa	<b>C</b>	=	บ้านพักระดับราคาสูง [LUXURY POOL VILLA]
<b>SN</b>	=	โต๊ะพูล [Pool table]	<b>D</b>	=	บ้านพักระดับราคาหรูหรา [SUPER LUXURY POOL VILLA]
<b>KA</b>	=	เครื่องเล่นคาราโอเกะ			
<b>PET</b>	=	บ้านพักที่รับสัตว์เลี้ยง			

ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมและสรุปจากฐานข้อมูลที่มาจาก เว็บไซต์สารธารณะจำนวน 4 แห่งตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 – 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 และข้อมูลอัตราค่าเช่าพัก จากบริษัทนำเที่ยวแห่งหนึ่งในเขตพื้นที่

### 2.3. ลักษณะโครงการบ้านพักพูลวิลล่า

จากตาราง 3 พบว่า ลักษณะโครงการส่วนใหญ่เป็นการนำบ้านพักอาศัยที่มีอยู่แล้วมาดัดแปลงเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวมากถึง 21 โครงการ โดยเป็นบ้านพักระดับราคาประหยัดมากถึง 9 โครงการ รองลงมาคือบ้านพักระดับราคาหรูหราจำนวน 6 โครงการ นอกจากนั้นเป็นการนำบ้านพักที่อยู่ในโครงการบ้านจัดสรรมาดัดแปลงเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว จำนวน 8 โครงการซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านพักระดับราคาสูงจำนวน 3 โครงการ และบ้านพักระดับราคาปานกลางจำนวน 3 โครงการ โดยมีที่พักที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นบ้านพักพูลวิลล่าโดยตรงเพียง 1 โครงการ

### 2.4. จำนวนห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกของบ้านพักพูลวิลล่า

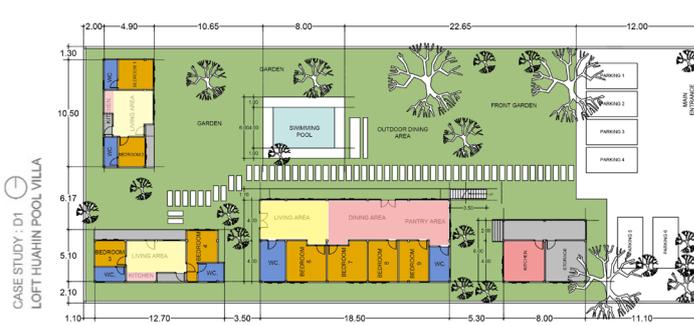
จากตาราง 3 พบว่า การเข้าพักของนักท่องเที่ยวเป็นแบบ 1 กลุ่มต่อบ้านพัก 1 หลัง ประกอบไปด้วยห้องพักตั้งแต่ 2 - 12 ห้อง สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้จำนวน 6-40 คน แตกต่างกันไปตามลักษณะของที่พัก โดยบ้านพักมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในได้แก่ โต๊ะสนุกกี จำนวน 11 โครงการ เครื่องเล่นคาราโอเกะ จำนวน 12 โครงการ และพื้นที่สำหรับรองรับสัตว์เลี้ยงขนาดเล็กจำนวน 9 โครงการ รวมถึงการจัดที่นั่งนอนเสริมสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาพักเกินจำนวนที่ผู้ประกอบการกำหนด

### 3. ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่าที่เป็นกรณีศึกษา



ภาพ 3 ผังโครงการกรณีศึกษา A1 : CM huahin pool villa, B2 : EL houahin pool villa, C2 : CS huahin pool villa

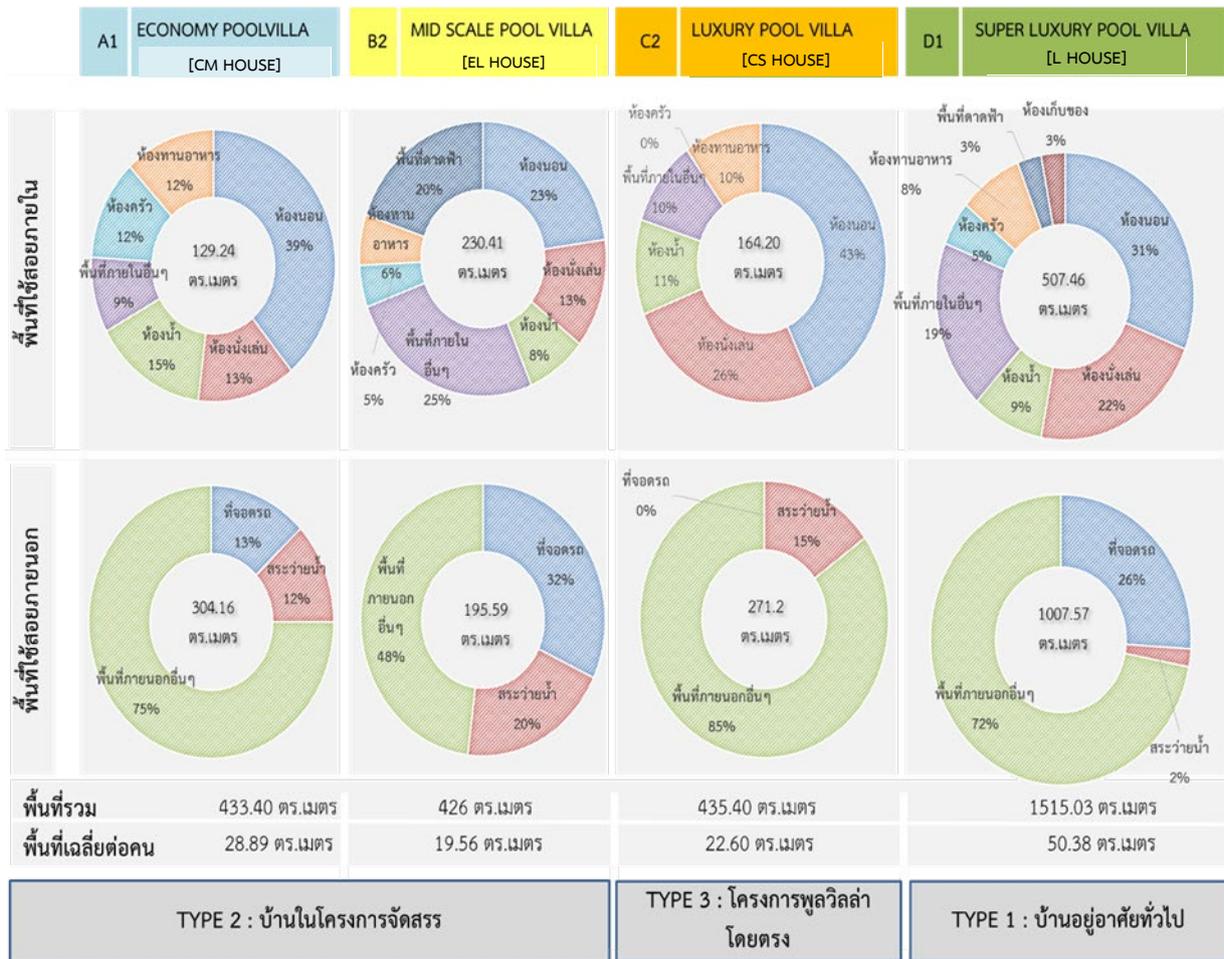
ที่มา : ผู้วิจัยสำรวจบ้านพักและเขียนผัง ตั้งแต่ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 – 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560



ภาพ 4 ผังโครงการกรณีศึกษา D1 : L huahin pool villa)

ที่มา : ผู้วิจัยสำรวจบ้านพักและเขียนผัง ตั้งแต่ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 – 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560

ตาราง 4 ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่าที่เป็นกรณีศึกษา



ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมและสรุปจากฐานข้อมูลที่ได้มาจาก เว็บไซต์สาธารณะจำนวน 4 แห่งตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 – 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 และข้อมูลอัตราการเข้าพัก จากบริษัทนำเที่ยวแห่งหนึ่งในเขตพื้นที่

### 3.1. พื้นที่ใช้สอยของบ้านพักพูลวิลล่า

พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักพูลวิลล่ามีความหลากหลายแตกต่างกัน ตามลักษณะของโครงการที่พักที่นำมาดัดแปลง โดยโครงการกรณีศึกษาระดับราคาประหยัด (A1) มีลักษณะเป็นบ้านพักภายในโครงการบ้านจัดสรรที่นำมาดัดแปลงเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว จำนวน 1 หลัง จากบ้านจัดสรรทั้งหมด 25 หลังภายในโครงการ เช่นเดียวกับโครงการกรณีศึกษาระดับราคาปานกลาง (B2) ที่เป็นการนำบ้านพักภายในโครงการบ้านจัดสรรมาดัดแปลง จำนวน 3 หลัง จากบ้านจัดสรรทั้งหมด 45 หลังภายในโครงการ โดยทั้ง 2 แห่งมีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักที่มีขนาดกะทัดรัด ตามลักษณะของบ้านจัดสรร

1) **ห้องพัก** โครงการกรณีศึกษาที่เกิดจากการนำบ้านอยู่อาศัยทั่วไปมาดัดแปลง (D1) มีห้องพักจำนวน 12 ห้อง ขนาด 8.5-16 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 31 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน คล้ายกับบ้านพักภายในโครงการบ้านจัดสรรที่นำมาดัดแปลง (A1) (B2) มีห้องพักจำนวน 3-4 ห้องนอนต่อ 1 หลัง ขนาดพื้นที่ 9-20 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 23-39 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน แต่โครงการกรณีศึกษาที่สร้างขึ้นเพื่อที่พักแบบบ้านพักโดยตรง (C2) มีห้องพักขนาดใหญ่ จำนวน 4 ห้อง 1 หลัง ขนาด 16-20 ตารางเมตรที่สามารถวางเตียงนอนขนาด 5 ฟุตได้ถึง 2 เตียง คิดเป็นร้อยละ 43 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน

2) **พื้นที่ใช้สอยภายในที่พัก** บ้านพักพูลวิลล่าที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการมีพื้นที่ใช้สอยภายในที่มีขนาดคล้ายกัน โดยโครงการกรณีศึกษาที่เกิดจากการนำบ้านอยู่อาศัยทั่วไปมาดัดแปลง (D1) มีพื้นที่ใช้สอยภายในที่พิกขนาด 507.46 ตารางเมตร เฉลี่ย 25.37 ตารางเมตรต่อนักท่องเที่ยว 1 คน โดยมีห้องนั่งเล่นที่จำนวน 5 ห้อง ขนาด 15-35 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 22 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน ห้องน้ำจำนวน 8 ห้อง ขนาด 3.5-6.5 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน มีห้องครัวและห้องทานอาหาร 1 ห้อง ขนาด 63.29 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 13 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน คล้ายกับบ้านพักภายในโครงการบ้านจัดสรรที่นำมาดัดแปลง (A1) (B2) มีพื้นที่ใช้สอยภายในที่พิกขนาด 129.24-230.41 ตารางเมตร เฉลี่ย 8.62-23.04 ตารางเมตรต่อนักท่องเที่ยว 1 คน โดยมีห้องนั่งเล่นที่มีลักษณะเป็นโถงทางเข้า จำนวน 1 ห้อง ขนาด 15-30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 13 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน ห้องน้ำจำนวน 2 - 3 ห้อง ขนาด 3.5 - 9.5 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 8-15 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน มีห้องครัว และห้องทานอาหารขนาดเล็กขนาด 28-32 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 11-24 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน สอดคล้องกับโครงการกรณีศึกษาที่สร้างขึ้นเพื่อที่พักแบบบ้านพักโดยตรง (C2) มีพื้นที่ใช้สอยภายในที่พิกขนาด 164.20 ตารางเมตร เฉลี่ย 13.68 ตารางเมตรต่อนักท่องเที่ยว 1 คน แตกต่างกัน โดยมีห้องนั่งเล่นที่จำนวน 2 ห้อง ขนาด 9.5-12 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 22 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน ห้องน้ำจำนวน 2 ห้อง ขนาดประมาณ 4.5 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 11 ของพื้นที่ใช้สอยภายใน และเป็นที่พักประเภทเดียวที่ไม่มีห้องครัวอยู่ในที่พัก

3) **สระว่ายน้ำ และพื้นที่ใช้สอยภายนอก** สระว่ายน้ำของบ้านพักพูลวิลล่าแต่ละประเภทมีขนาดใกล้เคียงกัน คือ 24-40 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายนอกบ้านพักทั้งหมด มีความลึกใกล้เคียงกันตั้งแต่ 1.2-1.7 เมตร โดยมีความแตกต่างกันที่พื้นที่ใช้สอยรอบสระน้ำ โดยบ้านพักภายในโครงการบ้านจัดสรรที่นำมาดัดแปลง (A1) (B2) โครงการกรณีศึกษาที่สร้างขึ้นเพื่อที่พักแบบบ้านพักโดยตรง (C2) มีพื้นที่สวนและพื้นที่ใช้สอยภายนอกขนาดเล็กขนาด 93.41-271.20 ตารางเมตร เฉลี่ย 8.62-23.04 ตารางเมตรต่อนักท่องเที่ยว 1 คน สามารถทำกิจกรรมริมสระน้ำได้แก่ พื้นที่นั่งเล่นหรือเตียงนอนริมสระน้ำ พื้นที่สำหรับประกอบอาหาร (บาร์บีคิว) และพื้นที่ทานอาหารที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 6-20 คน ในขณะที่โครงการกรณีศึกษาที่เกิดจากการนำบ้านอยู่อาศัยทั่วไปมาดัดแปลง (D1) ซึ่งเป็นโครงการกรณีศึกษาระดับราคาหรูหรามีพื้นที่สวนและพื้นที่ใช้สอยภายนอกขนาดใหญ่ 730 ตารางเมตร เฉลี่ย 25.37 ตารางเมตรต่อนักท่องเที่ยว 1 คน ซึ่งใกล้เคียงกับบ้านพักพูลวิลล่าในประเภทอื่น ๆ โดยมีพื้นที่ทานอาหารภายนอกขนาดรองรับได้ 20-40 คน สามารถใช้เป็นพื้นที่พักผ่อนริมสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ รวมถึงมีบรรยากาศร่มรื่นจากปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่มากกว่า (เมื่อเทียบกับโครงการในลักษณะอื่น ๆ) สามารถจัดงานสังสรรค์ริมสระว่ายน้ำได้อย่างหลากหลาย

ตาราง 5 ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่า

	[CM HOUSE]		[EL HOUSE]		[CS HOUSE]		[L HOUSE]	
สถานที่ตั้ง	ซอย หัวหิน 102		ซอย หัวหิน 126		ซอย หัวหิน 112		เขาตะเกียบ	
ลักษณะโครงการ	บ้านในโครงการจัดสรร		บ้านในโครงการจัดสรร		โครงการพูลวิลล่า		บ้านเดี่ยวทั่วไป	
จำนวนบ้านพักในโครงการ	1	หลัง	3	หลัง	4	หลัง	1	หลัง
จำนวนนักท่องเที่ยว	15-20	คน / หลัง	10 - 12	คน / หลัง	12- 15	คน / หลัง	20-40	คน / หลัง
	ราคาเต็ม	ค่าเฉลี่ย/ คน	ราคาเต็ม	ค่าเฉลี่ย/ คน	ราคาเต็ม	ค่าเฉลี่ย/ คน	ราคาเต็ม	ค่าเฉลี่ย/ คน
วันอาทิตย์ – วันพฤหัสบดี	6900	460	7900	790	9000	750	14900	745
วันศุกร์	8500	567	8900	890	12900	1075	19000	950
วันเสาร์	12000	800	8900	890	12900	1075	27000	1350
วันหยุดยาว	13000	867	9900	990	13500	1125	28000	1400

ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมและสรุปจากการลงพื้นที่สำรวจบ้านพักพูลวิลล่าที่เป็นกรณีศึกษา จำนวน 4 โครงการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน – 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560

### 3.2. ระดับราคา และจำนวนนักท่องเที่ยวในการเข้าพักบ้านพักพูลวิลล่า

จากตาราง 5 พบว่า บ้านพักพูลวิลล่ามีอัตราค่าบริการในการเข้าพักต่อคืนเฉลี่ยต่อนักท่องเที่ยวหนึ่งคนตั้งแต่ 650–1,950 บาท โดยในการประกอบการมีการปรับลดราคาลงในการเข้าพักวันธรรมดา (วันอาทิตย์–วันพฤหัสบดี) ที่ระดับราคาเฉลี่ย 460–790 บาทต่อคน โดยโครงการกรณีศึกษาระดับราคาหรูหร่า (D1) เป็นโครงการที่มีระดับราคาเฉลี่ยต่อคนลดต่ำลงมากที่สุด ที่ระดับราคา 745 บาท/คน (เมื่อเทียบกับโครงการทั้งหมด 4 โครงการที่เป็นกรณีศึกษา) รองลงมาคือโครงการกรณีศึกษาระดับราคาสูง (C2) ที่ราคา 750 บาท/คน ทำให้ระดับราคาต่ำกว่าโครงการกรณีศึกษาระดับราคาปานกลาง (B2) ที่ระดับราคา 790 บาทต่อคน ในด้านจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักต่อบ้านพัก 1 หลัง มีอัตราเฉลี่ยนักท่องเที่ยว 3 คนต่อห้องพัก 1 ห้อง และหากมีนักท่องเที่ยวต้องการเข้าพักเพิ่ม ทางโครงการจะมีการจัดที่นอนเสริมให้กับนักท่องเที่ยวที่บริเวณห้องนอนและห้องนั่งเล่นของบ้านพักแต่ละหลัง โดยมีการเก็บค่าบริการ 300-500 บาทต่อคน

### อภิปรายและสรุปผลการศึกษา

การสรุปผลการศึกษาแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นสำคัญคือ แนวคิดในการประกอบการบ้านพักพูลวิลล่า สภาพปัจจุบันของบ้านพักพูลวิลล่า รวมถึงลักษณะทางกายภาพ และองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่า

1) ผู้ประกอบการบ้านพักพูลวิลล่ามีแนวคิดในการนำที่พักอาศัยที่มีอยู่มาดัดแปลง เพื่อสร้างรายได้ให้กับตนเอง โดยมีการสร้างสระว่ายน้ำ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม เช่น เครื่องเล่นคาราโอเกะ หรือ โต๊ะพูล รวมถึงพัฒนาระบบการบริหารจัดการบุคลากร เพื่อให้ที่พักมีศักยภาพเพิ่มขึ้น ซึ่งตรงกับแนวคิดความแตกต่างทางการแข่งขันของผลิตภัณฑ์ (Keller K. & Kotler P., 2016) ที่เป็นการออกแบบลักษณะของกิจการให้แตกต่างจากคู่แข่งชั้น โดยความต่างนั้นต้องมีคุณค่าและสร้างความพึงพอใจกับลูกค้าได้

2) ลักษณะที่ตั้งของบ้านพักพูลวิลล่ามี 2 แบบ คือ ที่พักที่อยู่ติดชายหาดและใกล้กับชายหาดที่ระยะ 50–200 เมตร และที่พักที่อยู่ในตัวเมืองห่างจากเทศบาลหัวหิน 10-30 กิโลเมตรซึ่งมีจำนวนมากกว่า (ร้อยละ 80) สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภทตามระดับราคา ได้แก่ บ้านพักระดับราคาประหยัด ซึ่งมีจำนวนมากที่สุด (ร้อยละ 36.66) บ้านพักระดับราคาปานกลาง บ้านพักระดับราคาสูง และบ้านพักระดับราคาหรูหร่า โดยระดับราคาของบ้านพักพูลวิลล่าแตกต่างกันขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ

3) บ้านพักพูลวิลล่าสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ตามลักษณะโครงการตั้งต้นก่อนดัดแปลงเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว ได้แก่ บ้านพักอาศัยทั่วไปที่ถูกนำมาดัดแปลงเป็นบ้านพักพูลวิลล่า บ้านพักอาศัยในโครงการบ้านจัดสรรถูกนำมาดัดแปลงเป็นบ้านพักพูลวิลล่า และโครงการที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบบ้านพักพูลวิลล่าโดยตรง โดยพบบ้านพักที่เกิดจากการนำที่อยู่อาศัยทั่วไปมาดัดแปลงมากที่สุด (ร้อยละ 70)

4) บ้านพักพูลวิลล่าที่เกิดจากการนำบ้านอยู่อาศัยทั่วไปที่มีอยู่เดิมมาดัดแปลง จะมีลักษณะทางกายภาพ และองค์ประกอบที่หลากหลาย ทั้งในด้านตำแหน่งที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย รวมถึงสระว่ายน้ำ โดยบ้านพักที่อยู่ใกล้กับชายหาดจะมีระดับราคาขายระดับสูงที่สุด ส่วนบ้านในโครงการจัดสรรที่ถูกนำมาดัดแปลงทั้งหมดจะตั้งอยู่ในตัวเมือง และมีลักษณะทางกายภาพ และองค์ประกอบที่ใกล้เคียงกัน ในขณะที่โครงการที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นบ้านพักพูลวิลล่าโดยตรงจะมีความแตกต่างกับโครงการประเภทอื่น ๆ โดยมีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่เทียบเท่ากับบ้านพักระดับราคาหรูแต่ตั้งอยู่ในตัวเมืองหัวหิน และมีระดับราคาในการเข้าพักอยู่ในระดับสูง จากการศึกษาแสดงให้เห็นว่า แนวคิดในการดัดแปลงที่พักของผู้ประกอบการส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของบ้านพักพูลวิลล่าที่มีความแตกต่างกันและสะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบการพัฒนาที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวตามพฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลง

ตาราง 6. เปรียบเทียบลักษณะพื้นที่ใช้สอยของบ้านพักพูลวิลล่า

CASE STUDY	ตำแหน่งที่ตั้ง	ราคา	ห้องพัก			พื้นที่ใช้สอยภายใน		สระว่ายน้ำ		พื้นที่ใช้สอยภายนอก	
			จำนวนห้อง	ขนาด(SQ.M)	ร้อยละ	ขนาด(SQ.M)	ร้อยละ	ขนาด(SQ.M)	ร้อยละ	ขนาด(SQ.M)	ร้อยละ
<b>A1 : ECONOMY POOL VILLA</b> [COSMIC HOUSE] 	ตัวเมืองหัวหิน	ประหยัด	3 - 4	9 - 20	23 - 39	129 - 230	8.62 - 23.41	38 - 40	12 - 20	93 - 226.96	48 - 75
	หัวหินซอย 102	[650 - 817 บาท/คน]	มีขนาดเล็ก และมีจำนวน 3 - 4 ห้อง			ขนาดกลาง และพื้นที่ที่กระจัดกระจาย		ขนาดกลาง		ขนาดเล็ก	
<b>B2 : MID-SCALE POOL VILLA</b> [ELEGANCE HOUSE] 	ตัวเมืองหัวหิน	ปานกลาง									
	หัวหินซอย 126	[818 - 985 บาท/คน]									
<b>C2 : LUXURY POOL VILLA</b> [COSMO HOUSE] 	ตัวเมือง	สูง	4	16 - 20	43	164.2	13.68	40	15	231.2	85
	หัวหินซอย 112	[986 - 1,153 บาท/คน]	มีขนาดใหญ่			ขนาดเล็กและไม่มีห้องครัว แต่มีห้องนั่งเล่น 2 ห้อง		ขนาดใหญ่		ขนาดใหญ่	
<b>D1 : SUPER LUXURY POOL VILLA</b> [LOFT HOUSE] 	ใกล้ทะเล	สูงมาก	2-12	8.5 - 16	31	507.46	25.37	24	2	721.33	72
	ห่างจากชายหาด 150 เมตร	[1,154 บาท/คน] ขึ้นไป	ขนาดเล็ก และมีจำนวนห้องหลากหลาย			ขนาดใหญ่ และพื้นที่ที่หลากหลาย		ขนาดเล็ก		ขนาดกลาง	

ที่มา : ผู้วิจัยลงพื้นที่สำรวจบ้านพักกรณีศึกษาจำนวน 4 โครงการ และนำมาเขียนผังเพื่อวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยของบ้านพักพูลวิลล่า

## บรรณานุกรม

- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. กรมการท่องเที่ยว. *แผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่งชาติ (พ.ศ.2560-2564)*. กรุงเทพฯ: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2558.
- . *แผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2560-2564)*. กรุงเทพฯ: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2558.
- กฤษณะ พชรภิญโญ. “ปัจจัยการเลือกห้องพักอาศัยของนักท่องเที่ยวในโรงแรมระดับ 3 ดาว กรณีศึกษา โรงแรม ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. กองสถิติและวิจัยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. “สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ ปี 2558.” สืบค้น 10 ธันวาคม 2560. [https://www.mots.go.th/more\\_news.php?cid=411](https://www.mots.go.th/more_news.php?cid=411).
- ณัฐริกา รักเสนาะ. “ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้บริการบูติคโฮเต็ลของนักท่องเที่ยวชาวไทย ในอำเภอ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์.” การค้นคว้าอิสระปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาการประกอบการ คณะการจัดการการท่องเที่ยว มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2553.
- ถิรวุฒิ ธนวิษเพียรพาก. “แนวทางการปรับตัวของโรงแรมท้องถิ่นระดับราคาประหยัด กรณีศึกษาพื้นที่เขต กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- Tourism Authority of Thailand. “สถานการณ์การท่องเที่ยว หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์.” สืบค้น 10 ธันวาคม 2560. <http://www.tourism.go.th/view/1/%E0%B8%AA%E0%B8%96%E0%B8%B4%E0%B8%95%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%97%E0%B9%88%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B9%80%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%A2%E0%B8%A7%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B9%83%E0%B8%99%E0%B8%9B%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%97%E0%B8%A8%20%E0%B8%9B%E0%B8%B5%202558/TH-TH>.
- เบญญา จันท์กลับ. “แนวโน้มการพัฒนาารูปแบบโรงแรมบูติค: กรณีศึกษาโรงแรมในเขตอำเภอหัวหิน-ชะอำ.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.
- วราลี เวชชธรรม. “การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555.
- “สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.).” สืบค้น 10 ธันวาคม 2560. <http://www.rd.go.th/publish/38056.0.html>.
- Gray, William S. *Hotel and Motel Management*. 3<sup>rd</sup> ed. Englewood Cliffs, NJ.: Prentice Hall, 1994.
- Kotler, Philip. *Marketing for Hospitality and Tourism*. 3<sup>rd</sup> ed. Upper Saddle River, NJ.: Prentice Hall, 2003.
- Kotler, P. and Kevin Lane Keller. *Marketing Management*. 15<sup>th</sup> ed. Boston: Pearson, 2016.
- Morgan, M. *Marketing for Leisure and Tourism*. London: Prentice Hall, 1996.
- Seubsamarn, Kanoknon. “Tourist Motivation to Use Homestays in Thailand and their Satisfaction Base on the Destination’s Cultural.” Master of Science, University of Missouri, 2009.
- Barth, S.C. *Hospitality Law: Managing Legal Issues in the Hospitality Industry*. 3<sup>rd</sup> ed. Hoboken, NJ. : John Wiley & Sons, 2009.