การดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา แอดแวนเจอร์โฮสเทล
เบดสเตชั่นโฮสเทล กู๊ดวันโฮสเทลและสุเนต์ตาโฮสเทล

นายอทิดินนทน์ ผาวัน

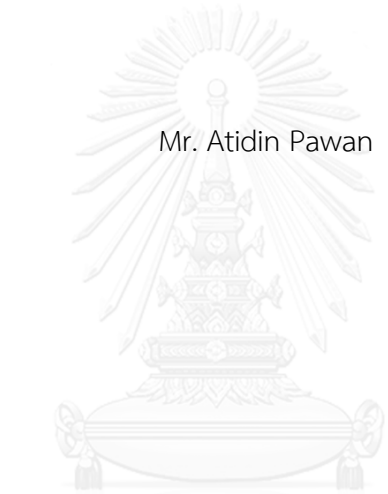
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย
The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE CONVERSION OF SHOPHOUSE TO HOSTEL: CASE STUDIES OF ADVENTURE HOSTEL, BED STATION HOSTEL, GOOD ONE HOSTEL AND SUNETA HOSTEL

Mr. Atidin Pawan



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing and Real Estate Development
Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2016
Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา แอดแวนเจอร์โฮสเทลเบดสเตชั่นโฮสเทล กู๊ดวันโฮสเทลและสุเนต์ตาโฮสเทล
โดย	นายอทิดินนทน์ ผาวัน
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โพวาทอง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนัษฐิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(ศาสตราจารย์ ดร.เสริชย์ โชติพานิช)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โพวาทอง)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ นาวาโทไตรวัฒน์ วิรยศิริ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร.ชำนาญ ติรภาส)

อทิดินนทน์ ผาวัน : การดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา แอดแวนเจอร์โฮสเทลเบดสเตชั่นโฮสเทล กู๊ดวันโฮสเทลและสุเนต์ตาโฮสเทล (THE CONVERSION OF SHOPHOUSE TO HOSTEL: CASE STUDIES OF ADVENTUREHOSTEL, BED STATION HOSTEL, GOOD ONE HOSTEL AND SUNETA HOSTEL) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร.บุษรา โพวาทอง, 121 หน้า.

โฮสเทลเป็นที่พักประเภทหนึ่งที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น โฮสเทลส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวหรือใกล้ระบบขนส่งมวลชน และมักมีรูปแบบที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการและรูปแบบการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพ รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโฮสเทล เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของแต่ละโครงการ โดยใช้วิธีการสำรวจและสัมภาษณ์เพื่อศึกษาโครงการโฮสเทลที่มีการดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่านสะพานควาย ราชเทวี สีลมและย่านข้าวสาร จากนั้นสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 4 โครงการคือ Adventure Hostel, Bed Station Hostel, Good One Hostelและ Suneta Hostel

ผลการศึกษาพบว่า 1) อาคารพาณิชย์ที่เหมาะในการพัฒนาควรมีจำนวน 2 คูหาขึ้นไป หน้ากว้างไม่ต่ำกว่า 4 ม. จำนวนชั้นตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป และจำนวนเตียงมากกว่า 40 เตียง จากการศึกษาโครงการตัวอย่างพบว่าลักษณะทางกายภาพในแต่ละย่านมีความแตกต่างกันออกไป 2) วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลงในแต่ละโครงการมีรูปแบบที่แตกต่างออกไปแต่พบว่าโครงการที่จัดวางผังห้องน้ำอยู่ในชั้นเดียวกันจะมีประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่หรือพื้นที่ขายอยู่ที่ 38% 3) ปัญหาและอุปสรรคของการดัดแปลงคือระบบประปาและสุขาภิบาล ซึ่งส่งผลต่อเงินลงทุนในการดัดแปลงที่สูงขึ้น ทั้งนี้งบประมาณการดัดแปลงอาคารของทั้ง 4 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายพบว่า Good One Hostel ใช้งบประมาณเฉลี่ย 137,500 บาท/เตียงซึ่งมากที่สุด ในขณะที่ Bed Station Hostel ใช้งบประมาณเฉลี่ย 125,000 บาท/เตียง Adventure Hostel ใช้งบประมาณเฉลี่ย 97,222 บาท/เตียง และ Suneta Hostel ใช้งบประมาณเฉลี่ย 76,363 บาท/เตียง ตามลำดับ การดัดแปลงที่ใช้งบประมาณเฉลี่ยมากที่สุดคือ งานสถาปัตย์และตกแต่ง (45.50%) รองลงมาคืองานระบบแอร์และไฟฟ้า (18.12%) และงานระบบประปาและสุขาภิบาล (9%) ส่วนค่าเช่าขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ใช้ในการดัดแปลงในแต่ละโครงการโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 3-6 เดือน หรือ 8.25% ของงบประมาณการดัดแปลง และผู้วิจัยยังพบว่าผลกำไรขั้นต้นสุทธิ (Net Profit After Tax) ที่สูงที่สุดคือ Bed Station Hostel 42% ในขณะที่ Suneta Hostel 41% Adventure Hostel 20% และGood One Hostel 15% ตามลำดับ

ผลการศึกษานี้ แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ควรมีการออกแบบพื้นที่การใช้งานของโครงการให้มีการใช้งานห้องน้ำอยู่ในชั้นเดียวกันและโถงบันไดอยู่ระหว่างกลางอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการจัดวางพื้นที่ นอกจากนี้ขนาดที่จำกัดและสภาพอาคารตามอายุอาคารทำให้ระยะเวลาการดัดแปลงนาน ซึ่งส่งผลต่อค่าใช้จ่ายและรายได้ของผู้ประกอบการงานวิจัยนี้เป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการโฮสเทลเพื่อนำข้อมูลไปใช้ในการพิจารณาการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

ภาควิชา เคหการ ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2559

5873368125 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT
KEYWORDS: HOSTEL / SHOPHOUSE / RENOVATION / SAPHAN KHWAI AREA / RACHATHAWI AREA / SILOM AREA / KHAOSAN AREA

ATIDIN PAWAN: THE CONVERSION OF SHOPHOUSE TO HOSTEL: CASE STUDIES OF ADVENTUREHOSTEL, BED STATION HOSTEL, GOOD ONE HOSTEL AND SUNETA HOSTEL. ADVISOR: ASST. PROF.BUSSARA POVATONG, Ph.D., 121 pp.

Hostels are a kind of accommodation whose increasing popularity goes grows in accordance with the increasing number of tourists. Most hostels are located close to tourist attractions and public transportations. Also, they tend to be adapted from commercial buildings. The current research endeavor aimed to study methods and patterns of the physical adaptations and capitals of hostels, in order to compare and contrast differences in each hostel. This was carried out through the use of observation and interviews to study hostels, which were adapted from commercial buildings in Saphan Kwai, Rachathawi, Silom, and Khaosan. The interviews were conducted with the owners of 4 hostels including Adventure Hostel, Bed Station Hostel, Good One Hostel, and Suneta Hostel.

The result revealed that first, commercial buildings, which are worth adapting, should ideally be at least 4 meters wide in the front, and contain 2 or more rooms, 5 or more floors, and 40 or more beds. The result from studying the samples found differences in the buildings in different areas. Second, the methods and adaptations of each hostel were various. However, the result discovered that locating the restrooms on the same floor brought about 38% usage and selling efficiency. Third, the major obstacles in the adaptations lay in the water and sanitation systems, which increased the expenses in the adaptations. The investment budgets of the 4 hostels are as follows. Good One Hostel spent on average Baht 137,500/bed, which accounted for the highest expense. Bed Station Hostel, Adventure Hostel, and Suneta Hostel spent on average Baht 125,000, 97,222, and 76,363, respectively. The area which needed the most investment budget was the adaptation of architecture and decoration (45.50%), followed by air conditioning and electronic systems (18.12%), and water and sanitation systems (9%). Moreover, the rental fees depended on the amount of time each hostel took to complete the adaptations. On average each hostel took 3-6 months, or 8.25% of the adaptation budget. Furthermore, the result showed that the most net profit after tax belonged to Bed Station Hostel (42%), followed by Suneta Hostel (41%), Adventure Hostel (20%), and Good One Hostel (15%).

The result revealed the development of the hostels, which are adapted from commercial buildings, should possess appropriate and optimal allocation of space for the maximum efficiency, in order to enhance space allocation. Aside from that, limited space and building conditions such as its age, affect the extent of the remodeling and adaptations, which in turn, affect the expenses and income of hostel owners. The current research could benefit hostel owners, by adding the information into considerations before adapting commercial buildings into hostels.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

Department: Housing Student's Signature .....
Field of Study: Housing and Real Estate Development Advisor's Signature .....
Academic Year: 2016

กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ผู้วิจัยได้รับการสนับสนุนจาก ผศ. ดร. บุษรา โพวาทอง และคณาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ ที่ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์ในเชิงวิชาการ และได้ให้ความรู้ให้คำปรึกษา แนะนำแนวทางและข้อคิดอันเป็นประโยชน์รวมทั้งการปรับปรุงแก้ไขให้วิทยานิพนธ์เล่มนี่สมบูรณ์

ขอขอบคุณกรรมวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่ให้คำแนะนำและเสนอแนะเกี่ยวกับวิทยานิพนธ์เล่มนี้ รวมถึงผู้ประกอบการโฮสเทลทั้ง 4 โครงการ คือ Adventure Hostel, Bed Station Hostel, Good One Hostel และ Suneta Hostel นอกจากนี้ขอขอบคุณรุ่น C28ทุกคน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....จ

กิตติกรรมประกาศ.....ฉ

สารบัญ.....ช

สารบัญตาราง..... 11

สารบัญแผนภูมิ..... 15

บทที่1 บทนำ..... 16

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา..... 16

1.2 คำถามในงานวิจัย..... 20

1.3 วัตถุประสงค์..... 20

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ..... 21

1.5 ขอบเขตงานวิจัย..... 21

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... 21

บทที่2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง..... 22

2.1 แนวความคิด และ ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง..... 22

2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจที่พักแรม..... 22

2.2 ประเภทของโฮสเทล..... 22

2.3 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว..... 23

2.4 แนวคิดในการปรับปรุงอาคาร..... 23

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง..... 24

2.5.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร..... 24

2.5.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522..... 24

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

หน้า

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 26
บทที่3 ระเบียบวิธีวิจัย 30
3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย 30
3.2 การเลือกพื้นที่ศึกษาและกรณีศึกษา 31
3.2.1 พื้นที่ศึกษา 31
3.2.2 โครงการกรณีศึกษา 33
3.3 วิธีดำเนินการวิจัย 34
3.4 รายละเอียดกรอบแนวคิด 36
3.5 แผนการดำเนินงานวิจัย 37
บทที่4 ลักษณะย่านและลักษณะโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร 38
4.1 สภาพย่านที่มีโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ 38
4.2 ลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล 43
4.2.1 กลุ่มตัวอย่างโครงการ Adventure Hostel 44
4.2.2 กลุ่มตัวอย่างโครงการ Bed Station Hostel 46
4.2.3 กลุ่มตัวอย่างโครงการ Good One Hostel 48
4.2.4 กลุ่มตัวอย่างโครงการ Suneta Hostel 50
บทที่5 การพัฒนาโฮสเทลโครงการกรณีศึกษา 54
5.1 แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ 54
5.1.1 แนวคิดในการประกอบธุรกิจ โครงการ Adventure Hostel 55
5.1.2 แนวคิดในการประกอบธุรกิจ โครงการ Bed Station Hostel 57
5.1.3 แนวคิดในการประกอบธุรกิจ โครงการ Good One Hostel 58
5.1.4 แนวคิดในการประกอบธุรกิจ โครงการ Suneta Hostel 60
5.2 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม 61

หน้า

5.2.1 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม โครงการ Adventure Hostel 62
5.2.2 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม โครงการ Bed Station Hostel 63
5.2.3 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม โครงการ Good One Hostel 65
5.2.3 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม โครงการ Suneta Hostel 65
5.3 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง 66
5.3.1 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง โครงการ Adventure Hostel 66
5.3.2 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง โครงการ Bed Station Hostel 70
5.3.3 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง โครงการ Good One Hostel 74
5.3.4 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง โครงการ Suneta Hostel 78
5.4 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ 82
5.4.1 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ Adventure Hostel 83
5.4.2 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ Bed Station Hostel 85
5.4.3 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ Good One Hostel 87
5.4.4 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ Suneta Hostel 88
5.5 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ 91
5.5.1 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ Adventure Hostel 92
5.5.2 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ Bed Station Hostel 92
5.5.3 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ Good One Hostel 93
5.5.4 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ Suneta Hostel 93
บทที่6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ 95
6.1 ผลสรุปของงานวิจัย 95
6.1.1 แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทล 95
6.1.2 ลักษณะทางกายภาพ 96

หน้า

6.1.3 วิธีการและรูปแบบการพัฒนา 97
6.1.4 ค่าใช้จ่าย รายรับและกำไรขั้นต้นในการพัฒนา 99
6.1.5 ปัญหาที่เกิดขึ้นในการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ 102
6.2 ข้อค้นพบที่สำคัญ 102
6.3 อภิปรายผลการศึกษา 102
6.3.1 แนวทางการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ 102
6.3.2 รูปแบบการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ 103
6.3.3 การดัดแปลงอาคารพาณิชย์กับ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 103
6.3.4 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ 104
6.4 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย 104
6.4.1 ข้อเสนอแนะวิธีการและขั้นตอนการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล 104
6.4.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาโฮสเทล 105
6.4.3 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป 105
รายการอ้างอิง 106
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 121

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สารบัญตาราง

บทที่2

ตารางที่ 2.1งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 26

บทที่3

ตารางที่ 3.1 ผังเมืองรวมในย่านที่มีการกระจายตัวของโรงแรมราคาประหยัด..... 31

ตารางที่ 3.2 พื้นที่การศึกษาโรงแรมราคาประหยัดของผู้วิจัย 33

ตารางที่ 3.3 โครงการกรณีศึกษาของผู้วิจัยโดยแบ่งเป็นลักษณะและจุดเด่นของแต่ละพื้นที่..... 33

ตารางที่ 3.4 รายละเอียดกรอบแนวคิดในงานวิจัย..... 36

ตารางที่ 3.5 แผนการดำเนินงานวิจัย..... 37

บทที่4

ตารางที่ 4.1 โครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน สะพานควาย – จตุจักร 44

ตารางที่ 4.2 ราคาห้องพักโครงการ Adventure Hostel 45

ตารางที่ 4.3 โครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน สีลม – พระรามสี่..... 46

ตารางที่ 4.4 ราคาห้องพักโครงการ Bed Station Hostel..... 47

ตารางที่ 4.5 โครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน สีลม – สาทร..... 48

ตารางที่ 4.6 ราคาห้องพักโครงการ Good One Hostel 49

ตารางที่ 4.7 โครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน ราชดำเนิน – เจริญกรุง 50

ตารางที่ 4.8 ราคาห้องพักโครงการ Suneta Hostel..... 51

ตารางที่ 4.9 จำนวนโครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร..... 52

บทที่5

ตารางที่ 5.1 แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทล..... 54

ตารางที่ 5.2 ลักษณะทางกายภาพ การใช้งานเดิมและค่าเช่าอาคาร 62

ตารางที่ 5.3 รูปแบบการออกแบบการใช้งาน โครงการ Adventure Hostel 67

ตารางที่ 5.4 ประเภทห้องพักและจำนวนเตียง โครงการ Adventure Hostel..... 67
ตารางที่ 5.5 ตารางเมตรและสัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Adventure Hostel 70
ตารางที่ 5.6 รูปแบบการออกแบบการใช้งาน โครงการ Bed Station Hostel 71
ตารางที่ 5.7 ประเภทห้องพักและจำนวนเตียง โครงการ Bed Station Hostel..... 71
ตารางที่ 5.8 ตารางเมตรและสัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Bed Station Hostel 74
ตารางที่ 5.9 รูปแบบการออกแบบการใช้งาน โครงการ Good One Hostel..... 75
ตารางที่ 5.10 ประเภทห้องพักและจำนวนเตียง โครงการ Good One Hostel..... 75
ตารางที่ 5.11 ตารางเมตรและสัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Good One Hostel 78
ตารางที่ 5.12 รูปแบบการออกแบบการใช้งาน โครงการ Suneta Hostel..... 79
ตารางที่ 5.13 ประเภทห้องพักและจำนวนเตียง โครงการ Suneta Hostel..... 79
ตารางที่ 5.14 ตารางเมตรและสัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Suneta Hostel..... 82
ตารางที่ 5.15 เปรียบเทียบค่าก่อสร้างต่อจำนวนเตียงและต่อตารางแมตร 82
ตารางที่ 5.16 เปรียบเทียบราบรับรายจ่ายและอัตรากำไรขั้นต้น..... 83
ตารางที่ 5.17 รายรับ-จ่าย ของโครงการ Adventure Hostel..... 83
ตารางที่ 5.18 รายรับ-จ่าย ของโครงการ Bed Station Hostel..... 85
ตารางที่ 5.19 รายรับ-จ่าย ของโครงการ Good One Hostel..... 87
ตารางที่ 5.20 รายรับ-จ่าย ของโครงการ Suneta Hostel..... 88
ตารางที่ 5.21 เปรียบเทียบอัตราผลกำไรของแต่ละโครงการ (อัตราการเข้าพักเท่ากันระหว่าง 50%-100%)..... 90
ตารางที่ 5.22 สรุปปัญหาในการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์..... 91

บทที่6

ตารางที่ 6.1 เปรียบเทียบการดัดแปลงและงบในการดัดแปลงในแต่ละโครงการ 97
ตารางที่ 6.2 เปรียบเทียบรูปแบบการดัดแปลงในแต่ละโครงการ..... 99
ตารางที่ 6.3 เปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างในแต่ละโครงการ 101

สารบัญภาพ

บทที่3

ภาพที่ 3.1 ขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษา..... 31

บทที่4

ภาพที่ 4.1 อาคารพาณิชย์ย่านสะพานควาย 39

ภาพที่ 4.2 ตลาดนัดจตุจักร..... 39

ภาพที่ 4.3 ห้างสรรพสินค้าแพลตตินั่ม 40

ภาพที่ 4.4 รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์..... 40

ภาพที่ 4.5 อาคารสำนักงานย่านสีลม..... 41

ภาพที่ 4.6 อาคารสำนักงานย่านสีลม..... 41

ภาพที่ 4.7 แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมย่านราชดำเนิน 42

ภาพที่ 4.8 แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมย่านราชดำเนิน 42

ภาพที่ 4.9 โฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ โครงการ : Old Town Hostel 43

ภาพที่ 4.10 โครงการย่าน สะพานควาย – ราชเทวี โครงการ : Adventure Hostel..... 44

ภาพที่ 4.11 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Adventure Hostel 45

ภาพที่ 4.12 โครงการย่าน ราชเทวี – ประตูน้ำ โครงการ : Bed Station Hostel..... 46

ภาพที่ 4.13 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Bed Station Hostel 47

ภาพที่ 4.14 โครงการย่าน สีลม – สาทร โครงการ : Good One Hostel..... 48

ภาพที่ 4.15 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Good One Hostel..... 49

ภาพที่ 4.16 โครงการย่าน ราชดำเนิน – เจริญกรุง โครงการ : Suneta Hostel..... 50

ภาพที่ 4.17 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Suneta Hostel..... 51

บทที่5

ภาพที่ 5.1 โคมไฟจำลองความวุ่นวายบนท้องถนน 56

ภาพที่ 5.2 การตกแต่งสีสันตามท้องถนนภายในของโครงการ 56

ภาพที่ 5.3 การตกแต่งด้านหน้าโครงการ Bed Station Hostel 57

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาพที่ 5.4 การตกแต่งภายในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง โครงการ Bed Station Hostel 58
ภาพที่ 5.5 การตกแต่งภายในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางโครงการ Good One Hostel 59
ภาพที่ 5.6 การตกแต่งภายในบริเวณห้องพักส่วนตัว โครงการ Good One Hostel 59
ภาพที่ 5.7 การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ Suneta Hostel 60
ภาพที่ 5.8 การตกแต่งโถงต้อนรับของโครงการ Suneta Hostel 61
ภาพที่ 5.9 อาคารพาณิชย์เดิมก่อนดัดแปลง โครงการ Adventure Hostel 62
ภาพที่ 5.10 ตำแหน่งสถานที่ตั้งและทำเลของโครงการ Adventure Hostel 63
ภาพที่ 5.11 สภาพการใช้งานก่อนดัดแปลง – หลังดัดแปลง 64
ภาพที่ 5.12 ตำแหน่งสถานที่ตั้งและทำเลของโครงการ Bed Station Hostel 64
ภาพที่ 5.13 ตำแหน่งสถานที่ตั้งและทำเลของโครงการ Good One Hostel 65
ภาพที่ 5.14 ตำแหน่งสถานที่ตั้งและทำเลของโครงการ Suneta Hostel 66
ภาพที่ 5.15 แปลนก่อน-หลังการดัดแปลงของโครงการ Adventure Hostel 68
ภาพที่ 5.16 แปลนก่อน-หลังการดัดแปลงของโครงการ Bed Station Hostel 72
ภาพที่ 5.17 แปลนก่อน-หลังการดัดแปลงของโครงการ Good One Hostel 76
ภาพที่ 5.18 แปลนก่อน-หลังการดัดแปลงของโครงการ Suneta Hostel 80

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สารบัญแผนภูมิ

บทที่1

แผนภูมิที่ 1.1 ผลสำรวจราคาอาคารพาณิชย์มือสอง ในกรุงเทพมหานคร ปี 2557 18

แผนภูมิที่ 1.2 ผลสำรวจพิจารณาเป็นจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ ในกรุงเทพมหานคร ปี 2557 19

บทที่2

แผนภูมิที่ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย..... 30

แผนภูมิที่ 3.2 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย..... 35

บทที่4

แผนภูมิที่ 4.1 สิ่งอำนวยความสะดวกของทั้ง 4 กลุ่มตัวอย่าง 53

บทที่5

แผนภูมิที่ 5.1 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายโครงการ Adventure Hostel..... 69

แผนภูมิที่ 5.2 สัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Adventure Hostel 69

แผนภูมิที่ 5.3 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายโครงการ Bed Station Hostel 73

แผนภูมิที่ 5. 4 สัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Bed Station Hostel..... 73

แผนภูมิที่ 5.5 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายโครงการ Good One Hostel..... 77

แผนภูมิที่ 5.6 สัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Good One Hostel 77

แผนภูมิที่ 5.7 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายโครงการ Suneta Hostel..... 81

แผนภูมิที่ 5.8 สัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Suneta Hostel..... 81

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทที่1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา

การท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศและได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐและกรุงเทพมหานครยังมีการพัฒนาในเรื่องของการคมนาคมทางอากาศ ทำให้ธุรกิจโรงแรมและการค้าในกรุงเทพมหานครมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วจึงทำให้มีความต้องการพี่พักเป็นจำนวนมาก ดังนั้นสถานที่ที่จะเกิดตามมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว โดยงานวิจัยของ Associated Professor Johansson M (2009) พบว่าการบริการสายการบินต้นทุนต่ำ (Low - Cost Airline) มีการจ้างงานใหม่และมีการเปลี่ยนแปลงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก และมีผลต่อรูปแบบการย้ายถิ่นฐาน เพิ่มจำนวนนักท่องแบบชั่วคราวและแบบระยะยาว รวมถึงงานวิจัยของ (Button K. J. and Vega H, 2008) กล่าวว่าสายการบินต้นทุนต่ำ (Low - Cost Airlines) ยังดึงดูดผู้โดยสารระยะไกลและเมืองใหญ่ได้มากกว่าสายการบินปกติ (International Airlines)

จากข้อมูลทำให้การท่องเที่ยวมีการพัฒนาและหลากหลายรูปแบบมากขึ้นเนื่องมาจากสายการบินต้นทุนต่ำ (Low – Cost Airline) สามารถดึงนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกได้เป็นจำนวนมาก รวมถึงมีค่าใช้จ่ายที่ถูกกว่า ทำให้นักท่องเที่ยวที่ต้องการจำกัดงบในการท่องเที่ยวส่วนใหญ่เลือกใช้บริการสายการบินประเภทนี้ ทำให้รูปแบบธุรกิจพักแรมประเภทโฮสเทลเกิดขึ้นตามแหล่งท่องเที่ยวในประเทศไทย และในปัจจุบันธุรกิจประเภทนี้มีจำนวนที่เพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่ต่างๆรวมถึงกรุงเทพมหานคร รวมถึงกรุงเทพมหานครเป็นเมืองท่องเที่ยวอันดับต้นๆของโลก ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวและพักแรมมีจำนวนเพิ่มสูง ทำให้กลุ่มธุรกิจที่พักแรมมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วในทุกๆรูปแบบและระดับการบริการหนึ่งในนั้นคือ โรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทล การเกิดที่พักแรมรูปแบบดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องมาจากนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่มที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยวและควบคุมงบประมาณในการใช้จ่ายรายวัน โดยการควบคุมงบประมาณค่าที่พักในการท่องเที่ยว รวมถึงควบคุมงบประมาณด้านการเดินทางในการท่องเที่ยว จึงทำให้รูปแบบของธุรกิจประเภทนี้มีการลงทุนหลากหลายรูปแบบ เช่น การนำบ้านพักอาศัยมือสองมาดัดแปลง การนำอาคารร้างมาดัดแปลง การสร้างจากตู้คอนเทนเนอร์ และการนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลง

โฮสเทล (Hostel) เป็นโรงแรมลักษณะที่มีห้องพักรวมแยกทั้งชายและหญิง หรืออาจจะรวมกันก็ได้ ในห้องจะมีเตียงหลายเตียงรวมกัน พื้นที่ภายในห้องพักเป็นส่วนกลางของผู้เข้าพักทุกคน ส่วนห้องอาบน้ำเป็นแบบห้องรวมแยกชายหญิง และยังอาจรวมถึงครัวและที่รับประทานอาหารที่เป็นส่วนกลาง เพื่อให้เกิดกิจกรรมระหว่างผู้เข้าพักได้แลกเปลี่ยนวัฒนธรรม ประสบการณ์ ซึ่งกันและกัน โรงแรมลักษณะนี้จะมีรูปแบบคล้ายกับหอพัก แต่บางกรณีอาจมีห้องพักที่แบ่งเป็นส่วนตัวสำหรับรองรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป จากลักษณะของโรงแรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับนักท่องเที่ยวที่เพียงพอรวมถึงมีราคาค่าพักต่อคืนที่ถูกกว่าโรมแรมขนาดกลางและขนาดใหญ่ ทั้งนี้ Bunda and Robert B (2014) กล่าวถึงนิยามศัพท์ของโฮสเทล (Hostel) ไว้ว่า โฮสเทลเป็นที่พักระยะสั้นและมีราคาถูก เหมาะกับนักท่องเที่ยวแบ็คแพ็คเกอร์และ

นักท่องเที่ยวทั่วไป ที่จะอาศัยกับนักท่องเที่ยวอื่นจำนวนตั้งแต่ 2-29 คน ในห้องเดียวกัน รวมถึงการใช้งานห้องน้ำ ห้องครัว และ พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมถึงได้ศึกษาเกี่ยวกับกลยุทธ์ของโรงแรมและโฮสเทลที่แต่งต่างกัน จากคำถามในงานวิจัยว่าด้วย “ทำไมโรงแรมและโฮสเทลถึงแตกต่างกัน ในเมื่อมีจุดประสงค์เดียวกัน คือ เป็นที่พักและให้เช่าพัก” พบว่า โรงแรมและโฮลเทลมีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน จึงทำให้กลยุทธ์แตกต่างกัน

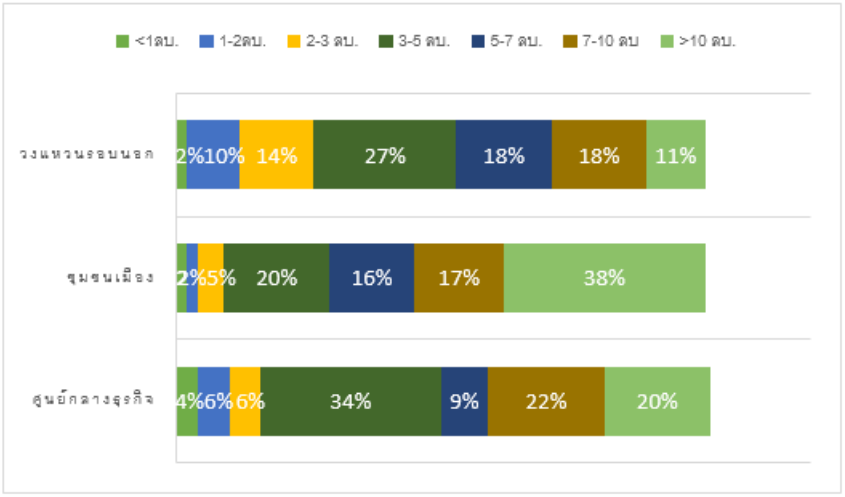
ธุรกิจโฮสเทลมีอัตราเติบโตที่สูงขึ้นมากทำให้มีนักลงทุนหน้าใหม่สนใจประกอบธุรกิจประเภทนี้มากขึ้นโฮสเทลในตลาดจึงมีมากขึ้นเช่นกันและแนวโน้มในการพัฒนาโรงแรมประเภทนี้จะต้องอาศัยทำเลที่ตั้งเป็นหลักโดยจะแบ่งเป็น 2 ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยด้านการขนส่งที่สะดวกต่อนักท่องเที่ยว ประเด็นนี้จะเป็นประเด็นหลักในการจะพัฒนาธุรกิจโรงแรมราคาประหยัด เช่น ใกล้สถานีรถไฟฟ้าBTS หรือ MTR และในปัจจุบันโครงข่ายรถไฟฟ้าได้มีการพัฒนาไปรอบกรุงเทพมหานครมากขึ้นทำให้มีหลายพื้นที่ที่ยังสามารถประกอบธุรกิจได้ หรือในกรณีที่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ายังสามารถนำกลยุทธ์ทางการตลาดเข้ามาปรับใช้ให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เช่นเดียวกัน ปัจจัยที่สองคือ ปัจจัยด้านแหล่งท่องเที่ยว กลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ต้องการพักแรมใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวเพราะต้องการลดค่าให้จ่ายด้านการขนส่งลง สถานที่ท่องเที่ยวจึงเป็นอีกหนึ่งทำเลที่ธุรกิจโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลต้องการพัฒนา ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม สถานที่ท่องเที่ยวกลางคืน สถานที่ท่องเที่ยวห้างสรรพสินค้าและตลาดกลางแจ้ง จากปัจจัยดังกล่าวทำให้กรุงเทพมหานครยังมีพื้นที่ในการพัฒนาอีกมากมาย การพัฒนาของโรงแรมประเภทโฮสเทลในกรุงเทพมหานครมีทั้งผู้ประกอบการรายเก่าและรายใหม่ แต่ในปัจจุบันความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นในเรื่องของรูปแบบห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง รูปแบบการตกแต่งและออกแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมจำนวนไม่น้อยที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาธุรกิจประเภทนี้เรียนรู้ประสบการณ์จากนักท่องเที่ยว ต้องการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลให้มีรูปแบบที่แปลกใหม่มากขึ้น มีการปรับรูปแบบของห้องพักรวมให้มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้นรวมถึงเพิ่มจำนวนห้องพักแบบส่วนตัวให้มากขึ้น วัสดุที่ตกแต่งใส่ใจในลายละเอียด ความสะดวกสบายที่เพิ่มมากขึ้นและพื้นที่ส่วนกลางที่มากกว่าโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลทั่วไปแต่ยังคงระดับราคาที่นักท่องเที่ยวแบ็คแพคเกอร์สามารถเข้าถึงได้

การนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นโฮสเทลเป็นหนึ่งรูปแบบที่นิยมมากในกรุงเทพมหานคร เนื่องมาจากในอดีตอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสายหลักจุดประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจการค้าเป็นหลัก แต่ปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้มีการเปลี่ยนแปลงระบบโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะระบบขนส่งมวลชน ด้วยสาเหตุนี้เองทำให้เกิดปัญหามวลภาวะทางสิ่งแวดล้อม มวลภาวะทางเสียงอย่างมากมายทำให้ผู้อยู่อาศัยเดิมต้องการที่จะย้ายถิ่นฐานกระจายตัวออกไปนอกเมืองมากขึ้นและนำอาคารพาณิชย์มาปล่อยเช่า หรือประกอบธุรกิจอื่นๆแทนการพักอาศัย

จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2551 พบว่าในประเทศไทย มีห้องแถวอยู่ร้อยละ 11.8 เป็นอันดับ 2 รองจากบ้านเดี่ยวซึ่งมีอยู่ร้อยละ 79.8 สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2551) โดยทั่วไปแล้วผู้ที่อาศัยอยู่ในตึกแถว ห้องแถว หรือ อาคารพาณิชย์ มักจะมีการปรับเปลี่ยน ดัดแปลงการใช้งานภายใน

อาคารเพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพที่มากกว่าเดิม ที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดของอาคารประเภทดังกล่าว และยังมีการซ่อมแซมวัสดุถายในอาคารที่มีความทรุดโทรมหรือเสียหายเพื่อให้สามารถนำกลับมาให้งานได้ใหม่อีกครั้ง และในบางกรณีที่ต้องการดัดแปลงเพื่อการค้าการลงทุนที่มากขึ้น ผู้อยู่อาศัยมักดัดแปลงเพิ่มเติมเพื่อประกอบธุรกิจมุ่งเน้นมูลค่าทั้งตัวอาคารและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเอง รวมถึงการดัดแปลงห้องแถว ตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่มีไว้สำหรับพักอาศัยและทำการค้านั้น ยังสามารถดัดแปลงเพื่อประกอบธุรกิจเพียงอย่างเดียว อาคารประเภทนี้เหมาะสำหรับการประกอบธุรกิจที่เอื้ออำนวยและตอบโจทย์การใช้งานของอาคารสักษณะนี้ เช่น การเดินทางที่สะดวก อยู่ในย่านการค้าและธุรกิจ ใกล้แห่งท่องเที่ยว จึงทำให้ตัวอาคารนั้นเพิ่มคุณค่าและเพิ่มมูลค่า มากขึ้นกว่าการพักอาศัยเพียงอย่างเดียว

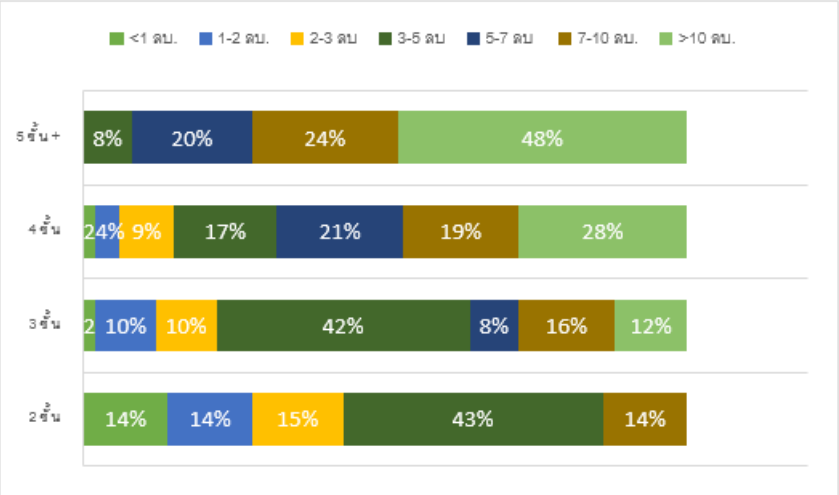
จากข้อมูลดังกล่าวทำให้มีนักลงทุนจำนวนไม่น้อยเห็นข้อมูลดังกล่าวเป็นประโยชน์จึงหันมาสนใจการดัดแปลงอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อดัดแปลงอาคารให้มีประโยชน์ใช้สอยที่ดีกว่าเดิม ดัดแปลงรูปด้านของอาคารให้มีสภาพดีและใหม่ขึ้นเพื่อนำไปลงทุนหรือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับห้องแถว



แผนภูมิที่ 1.1 ผลสำรวจราคาอาคารพาณิชย์มือสอง ในกรุงเทพมหานคร ปี 2557

ที่มา : คลังความรู้และผลวิจัย TerraBKK

อาคารพาณิชย์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะมีราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วงประมาณ 4-9 ล้านบาท ส่วนย่านชุมชุนเมืองจะมีราคาเฉลี่ยในช่วงประมาณ 4-15 ล้านบาท และย่านวงแหวนรอบนอกจะมีราคาเฉลี่ยในช่วงประมาณ 3-8 ล้านบาท จะพบว่าอาคารพาณิชย์มือสองในย่านศูนย์กลางธุรกิจและย่านชุมชนเมืองจะมีราคาเฉลี่ยที่สูง ซึ่งอาจเกิดจากตำแหน่งของสถานที่ตั้งของอาคารเดิมที่มีศักยภาพความพร้อมในทุกๆด้าน รวมถึงที่ดินว่าที่มีอัตราลงลงในปัจจุบัน ทำให้อาคารพาณิชย์ในย่านวงแหวนรอบนอกมีราคาเฉลี่ยที่ถูกว่าทั้งสองย่านดังกล่าว



แผนภูมิที่ 1.2 ผลสำรวจพิจารณาเป็นจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ ในกรุงเทพมหานคร ปี 2557

ที่มา : คลังความรู้และผลวิจัย TerraBKK

อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 2-4 ล้านบาท ,อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 3.5-7.5 ล้านบาท ,อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น มีราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 4-12 ล้านบาท และ อาคารพาณิชย์ 5 ชั้นขึ้นไป มีราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 7-17 ล้านบาท และในส่วนของการแบ่งพื้นที่ในกรุงเทพมหานครแบ่งออกเป็น 3 เขตพื้นที่ คือ ตลาดอาคารพาณิชย์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะเป็นอาคารพาณิชย์ที่สูง 3 ชั้น คิดเป็น 44%, อาคารพาณิชย์ที่สูง 4 ชั้น คิดเป็น 28% และ อาคารพาณิชย์ที่สูง 5 ชั้น คิดเป็น 25% ของพื้นที่, ตลาดอาคารพาณิชย์ในย่านชุมชนเมืองจะเป็นอาคารพาณิชย์ที่สูง 4 ชั้น คิดเป็น 41%, อาคารพาณิชย์ที่สูง 3 ชั้น คิดเป็น 28%, อาคารพาณิชย์ที่สูง 5 ชั้น คิดเป็น 22% และ อาคารพาณิชย์ที่สูง 2 ชั้น คิดเป็น 9% ของพื้นที่ และตลาดอาคารพาณิชย์ในย่านวงแหวนรอบนอกจะเป็นอาคารพาณิชย์ที่สูง 4 ชั้น คิดเป็น 45%, อาคารพาณิชย์ที่สูง 3 ชั้น คิดเป็น 43% และ อาคารพาณิชย์ที่สูง 5 ชั้น คิดเป็น 9% ของพื้นที่

จากข้อมูลข้างต้นอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะมีความสูงอยู่ที่ 3-4 ชั้น ซึ่งมีความเหมาะสมในการประกอบธุรกิจโรงแรมราคาประหยัด ทางด้านของการปรับปรุงเพื่อแบ่งจำนวนห้องพักได้เหมาะสมกับจำนวนชั้น จากงานวิจัยที่ผ่านมาพบว่างานวิจัยของ สมฤทัย (2553) ได้ศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กและได้กล่าวถึงข้อมูลคุณภาพของอาคารเก่าและปัจจัยเพื่อพิจารณาการปรับปรุง ยังมิได้มีการศึกษาเรื่องปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนของการปรับปรุงก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ดังนั้นงานวิจัยดังกล่าวจึงเปรียบเสมือนการนำเสนอแบบแผนของการทำธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กจากอาคารพาณิชย์เก่า ในขณะที่งานวิจัยของเกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์ (2548) ศึกษาในด้านของข้อจำกัดทางด้านกายภาพของอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวม ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นเพียงข้อมูลทางด้านกายภาพของการออกแบบเท่านั้น ยังมิได้มีการศึกษาขั้นตอนก่อนและระหว่างการออกแบบเพื่อปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารพาณิชย์

จากงานวิจัยของ C. S. TIRAPAS, K., (2013) พบว่าการปรับปรุงอาคารพาณิชย์นั้นมีส่วนที่ผู้อยู่อาศัยจะปรับปรุงและไม่ปรับปรุง โดยพบว่า เสาและคานเป็นส่วนที่ปรับปรุงยากมากที่สุด รองลงมากจะเป็น

ในส่วนของผนังที่ร่วมกับอาคารข้างเคียง หลังคา และพื้น ส่วนที่ผู้อยู่อาศัยจะปรับปรุงคือ ผนังภายในอาคาร กระเบื้อง ผนังด้านหน้าและด้านหลังอาคาร งานระบบ และ บันได ตามลำดับ

ผู้วิจัยจึงมีความสนใจเกี่ยวกับราคาของอาคารพาณิชย์ที่ค่อนข้างสูงในการซื้อเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งในการประกอบธุรกิจโรงแรมต่างๆจะต้องมีต้นทุนหลากหลายด้านในการลงทุนประกอบธุรกิจ ทั้งด้านที่ดิน การปรับปรุงก่อสร้าง การจัดการบุคลากร จึงทำให้ผู้วิจัยต้องการศึกษาเกี่ยวกับวิธีการและขั้นตอนในการพัฒนาธุรกิจโฮสเทลที่มีการดัดแปลงมากจากอาคารพาณิชย์เก่า เพื่อวิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินธรุกิจและการลงทุนทำธุรกิจควรจะมองจุดคุ้มทุนจากซื้อขาดหรือจากการเช่าระยะยาว แล้วนำเงินไปลงทุนในด้านอื่นๆในการประกอบธุรกิจเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าต่อการลงทุน รวมถึงวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทล ในด้านข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์ ข้อจำกัดทางข้อกฎหมาย ปัญหาและอุปสรรคในการดัดแปลงและการจัดการบริหารงานโรงแรม

จากข้อมูลข้างต้นทำให้ผู้วิจัยเห็นถึงความสำคัญของการนำอาคารพาณิชย์เก่ามาดัดแปลงเป็นโฮสเทลจึงเกิดคำถามว่า การพัฒนาโรงแรมประเภทโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์มีการพัฒนาอย่างไร งานวิจัยนี้จึงชี้ให้เห็นถึงแนวคิดในการเลือกพื้นที่ของผู้ประกอบการและรูปแบบการดัดแปลงทางกายภาพการใช้งาน โดยเฉพาะขั้นตอนในการดัดแปลง และต้นทุนและรายรับ-รายจ่ายของการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทลในย่านที่พักอาศัย ย่านการค้าการท่องเที่ยว ย่านแหล่งช้อปปิ้ง และย่านธุรกิจเป็นอย่างไร เพื่อนำมาซึ่งความเข้าใจในการพัฒนาโฮสเทลและออกแบบให้ตรงกับลักษณะของพื้นที่ในย่านสะพานควาย ย่านราชเทวี ย่านสีลม และย่านข้าวสาร สามารถเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการโฮสเทลรายใหม่ในการนำข้อมูลไปวิเคราะห์ก่อนทำการลงทุนธุรกิจประเภทโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

1.2 คำถามในงานวิจัย

1. การนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นโฮสเทลมีวิธีการและรูปแบบในการดัดแปลงอย่างไร
2. ในการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทลมีค่าใช้จ่ายในการดัดแปลงอย่างไร
3. โฮสเทลเกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์มีปัญหาและอุปสรรคเกิดขึ้นในการดัดแปลงอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาวิธีการและรูปแบบในการพัฒนาโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์
2. เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและรายได้จากการพัฒนาโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์
3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในกระบวนการพัฒนาโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

โฮสเทล (Hostel) หมายความว่า ที่พักที่มีการบริการทั้งห้องพักแบบรวมและแบบส่วนตัว และเป็นที่พักสำหรับนักเดินทางจะได้พักอาศัยร่วมกันกับผู้อื่นในห้องนอนรวมหรือแบบส่วนตัว ภายในห้องอาจมีเตียงตั้งแต่ 2 เตียงขึ้นไป การเข้าพักประเภทนี้จะใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม ครัว ห้องนั่งเล่น ห้องรับประทานอาหาร

อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้าและให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้

ดัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

1.5 ขอบเขตงานวิจัย

งานวิจัยศึกษาโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ที่มีการเปิดกิจการโฮสเทลมามากกว่า 1 ปี เลือกพื้นที่และโครงการที่จะศึกษาแบบเจาะจงได้เลือกพื้นที่ย่านสะพานควาย ย่านราชเทวี ย่านสีลม และย่านข้าวสาร คือ Adventure Hostel, Bed Station Hostel, Good One Hostel และ Suneta Hostel จากนั้นสำรวจพื้นที่การกระจายตัวของโฮสเทลในย่านต่างๆ เช่น ย่านที่พักอาศัย ย่านการค้าการท่องเที่ยว ย่านแหล่งช้อปปิ้ง และย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพมหานคร จากนั้นศึกษาเฉพาะวิธีการและรูปแบบการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เพื่อประกอบธุรกิจโฮสเทล ความคุ้มค่าในการลงทุนประกอบธุรกิจโฮสเทล เพื่อวิเคราะห์ต้นทุน รายรับ-รายจ่าย ลักษณะปัญหาและอุปสรรคของการบริหารบุคลากร รวมถึงแนวคิดในการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผู้ประกอบการสามารถนำข้อมูลไปใช้กับการดำเนินธุรกิจโฮสเทล ในด้านขั้นตอนในการพัฒนา การก่อสร้าง ออกแบบ และแนวทางการบริหารงานโฮสเทล ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการพัฒนารวมถึงในด้านการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. งานวิจัยเรื่องนี้เป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการวิเคราะห์รูปแบบการดัดแปลงให้มีการจัดวางพื้นการใช้งานได้อย่ามีประสิทธิภาพ
3. ข้อมูลในงานวิจัยเรื่องนี้เป็นแนวทางสำหรับสถาบันการเงินในการตัดสินใจอนุมัติให้ตรงกับความต้องการของผู้ลงทุนโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

บทที่2
การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยเรื่อง “การดัดแปลอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทลในกรุงเทพมหานคร” ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด และทฤษฎีต่างๆ รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จึงรวบรวมข้อมูลไว้ทั้งหมด 4 ประเด็น คือ

1. แนวคิดเกี่ยวกับโฮสเทลและที่พักแรม
2. ลักษณะทางกายภาพของอาคารพาณิชย์และการปรับปรุงอาคาร
3. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลงอาคารพาณิชย์

2.1 แนวความคิด และ ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจที่พักแรม สุรีย์ เข็มทอง (2555) ได้แบ่งแนวคิดไว้ดังนี้

1. กลุ่มที่พักขนาดย่อมหรือที่พักบูติก (Small Scale Boutique Accommodations)

ที่พักกลุ่มนี้ประกอบด้วย Inns, Bed and Breakfast, Guesthouses, Pensions and Homestays จัดเป็นธุรกิจขนาดย่อมทั้งหมด แต่ลักษณะการจัดการบริการในแต่ละประเทศก็มีความแตกต่างเช่นกัน คือ

1.1 Inns หมายถึงโรงแรมขนาดเล็ก หรือสถานที่ประกอบธุรกิจที่บริการที่พักสำหรับนักเดินทางที่มักจะมีบริการขายเครื่องดื่ม และอาหาร ที่มักจะตั้งในชนบทริมถนนที่ใช้ในการเดินทาง สำหรับประเทศไทย โรงแรมขนาดเล็กที่เรียกว่า Inns มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง

1.2 B&B(Bed and Breakfast) เป็นธุรกิจที่พักขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยวประมาณ 20 ห้อง แต่ขึ้นกับพระราชบัญญัติหรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจที่พักในแต่ละประเทศ มีการจัดบริการที่พักพร้อมอาหารเช้า

1.3 Guest House เป็นธุรกิจที่พักขนาดเล็กที่นักท่องเที่ยวสะพายเป้ (Backpacker) นิยมพัก แนวคิดเดิม หมายถึงบ้านที่เจ้าของบ้านแบ่งห้องให้นักท่องเที่ยวเช่าพัก แต่ปัจจุบัน Guest House มีการปรับเปลี่ยนไปเป็นธุรกิจที่พักที่มีความพร้อมในการจัดบริการ ซึ่งจำนวนห้องพักอยู่ประมาณ 20-30 ห้อง

1.4 Pensions เป็นธุรกิจที่พักแรมขนาดย่อม ที่มีลักษณะเช่นเดียวกับ Guest House ซึ่ง Pensions เป็นคำที่ใช้เรียก Guest House

1.5 Homestays เป็นรูปแบบของที่พักซึ่งมีแนวคิดจากนักศึกษาต่างชาติที่ต้องการเรียนรู้เกี่ยวกับภาษาของประเทศนั้นๆ บ้านแต่ละหลังจะมีห้องแบ่งให้เช่าได้ไม่เกิน 4 ห้อง

2.2 ประเภทของโฮสเทล

โฮลเทลสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. Hostelling International หรือบ้านพักเยาวชนนานาชาติเกิดขึ้นจากแนวความคิดของ ริชาร์ด ชีร์แมน ครูชาวเยอรมัน ในปี ค.ศ.1909 มีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนให้คนเดินทางที่ที่พักราคาประหยัด โฮสเทลประเภทนี้ขึ้นตรงกับองค์กรบ้านพักนานาชาติ ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศโดยมีสำนักงานใหญ่อยู่ในประเภทอังกฤษ และเป็นหนึ่งเครือข่ายที่พักที่มีสมาชิกมากที่สุดในโลกและมีอายุยาวนานที่สุดของโลก

2. Independent Hostel คือ โฮสเทลที่เกินจากความต้องการในการลงทุนทางธุรกิจเป็นหลัก โดยทั่วไปโฮสเทลประเภทนี้จะอยู่ตามเมืองใหญ่เพื่อตอบสนองความต้องการที่พักราคาประหยัดของนักเดินทาง ซึ่งอาจเป็นได้ทั้ง traveler, tourist และ Backpacker รวมถึงผู้คนที่มาทำธุระในเมือง หรือส่วนหนึ่งอาจเจาะตลาดเฉพาะกลุ่ม (Niche Market)

3. Boutique Hostel, Design Hostel และ Luxury Hostel คือ โฮสเทลที่เกิดขึ้นจากความต้องการของนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่มและความต้องการของผู้ประกอบการเองที่ต้องการนำเสนอที่พักรูปแบบใหม่ ซึ่งยังคงจุดเด่นของโฮสเทลในการสร้างบรรยากาศของการทำความรู้จักกันระหว่างแขกผู้มาพัก แต่เพื่อความสะดวกสบายและเพิ่มประสบการณ์ของผู้มาพักผ่านการออกแบบที่สวยงามจากความคิดสร้างสรรค์ (วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีกสิกรณ์, 2558)

2.3 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี กระทรวงมหาดไทย. (2543)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

2.4 แนวคิดในการปรับปรุงอาคาร

เหตุผลในการปรับปรุงอาคารประกอบด้วยดังนี้

1. ความพร้อมของอาคารเก่า

อาคารที่ไม่ได้ใช้งานและถูกละทิ้งมาเป็นเวลานานหรือทรุดโทรมนั้นเป็นวัตถุดิบในการนำมาปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ในการพัฒนาโครงการใหม่นั้นขาดแคลนโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณย่านการค้าเชิงพาณิชย์และย่านศูนย์กลางธุรกิจ จึงทำให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมองใช้อาคารเก่าเหล่านี้ในการปรับปรุง โดยการพิจารณาจากอายุของอาคารนั้นๆและเงื่อนไขของราคาที่เหมาะสมตามทำเลและสถานที่ตั้ง จึงตัดสินใจเพื่อปรับปรุง

2. คุณภาพของอาคารเดิม

การใช้อาคารเดิมนั้นอาจเจอได้ในหลายกรณี เช่น อาคารเดิมที่คุณภาพของโครงสร้างอาคารที่ทรุดโทรมและไม่เหมาะสมกับการใช้งานในรูปแบบใหม่ อาจจะไม่เหมาะและไม่คุ้มค่ากับการลงทุน แต่เมื่อมีการ

ตรวจสอบโครงสร้างอาคารเดิมที่มีคุณภาพและความพร้อมของโครงสร้างที่คงทนถาวรและเหมาะสมกับการใช้งานรูปแบบใหม่ อีกทั้งยังคุ้นค่าแก่การลงทุน

3. ระยะเวลาในการพัฒนาที่สั้นกว่า

การปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเก่าเพื่อนำมาใช้ใหม่ ใช้เวลาในการพัฒนาที่สั้นกว่า เนื่องมาจากการทำลายอาคารเดิมนั้นต้องเวลาในการรื้อถอนอาคารเดิม และปรับสภาพพื้นที่ใหม่ จึงสามารถสร้างอาคารขึ้นมาใหม่เป็นอย่างน้อย โดยสรุปการปรับปรุงอาคารนั้นจะใช้เวลาในการก่อสร้างเพียง 2-3 ส่วนของเวลาในการรื้อถอนแล้วสร้างใหม่ มีผลดีทางด้านเศรษศาสตร์ คือ ขั้นตอนในการทำสัญญาที่สั้นกว่า และยังลดผลกระทบทางด้านการเกินงบประมาณ จากเวลาดำเนินงานก่อสร้างที่สั้นกว่าเป็นผลดีทำให้การจัดหาเงินกู้และยังเปิดใช้อาคารได้รวดเร็วมากขึ้นทำให้ได้รับรายได้ที่รวดเร็วมากขึ้น

4. ข้อได้เปรียบในการลงทุน

ราคาในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือ ซ่อมแซมอาคาร ย่อมใช้งบประมาณในการก่อสร้างที่ต่ำกว่าการก่อสร้างอาคารขึ้นมาใหม่และโครงสร้างหรือส่วนประกอบอาคารที่สำคัญก็มีความพร้อมอยู่แล้ว แต่ถ้าต้องการปรับเปลี่ยนการใช้งานของระดับความสูง-ต่ำของพื้นถึงเพดานในอาคารนั้น การปรับปรุงก็จะใช้งบประมาณที่สูงกว่า สมฤทัย นทีพายัพทิศ (2553)

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

1. หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาตการดำเนินการแจ้งการออกใบรับรองและใบแทน
2. ลักษณะต่างๆ ของอาคาร
3. แนวอาคารและระยะต่างๆ
4. แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
5. ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำา และการกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
6. แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย
7. การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนและเคลื่อนย้ายอาคาร (กรุงเทพมหานคร 2544)

2.5.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เพื่ออนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวง พระบรมมหาราชวัง เขตพระนครมิให้ ก่อสร้างหรือดัดแปลง อาคารห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ โดยให้มีความสูงได้ไม่เกินความสูงของอาคารเดิม และจะต้องไม่เกิน 16 เมตร บริเวณที่2 บริเวณที่3 บริเวณที่4 ห้ามมิให้ ก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประเภทสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ห้องแถว ตึกแถว และอาคารที่มีความสูง 16 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงก่อนวันที่พระ

ราชญัญัติกรุงเทพมหานครนี้บังคับใช้ยังก่อสร้างหรือดัดแปลงไม่แล้วเสร็จ ให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตต่อไปได้

ในท้องที่เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ มิให้ ก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้ บริเวณที่1 ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 20 เมตรบริเวณที่2 ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 37 เมตร บริเวณที่3 ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร อาคารที่สร้างมาก่อนหรือหลังพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ห้ามมิให้ดัดแปลงอาคาร

เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของบริเวณที่อยู่อาศัย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างมิได้ ในท้องที่ เขตยานนาวา เขตบางรัก เขตปทุมวัน ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างห้องแถว, ตึกแถว, อาคารพาณิชย์ หรืออาคารอื่นใดนอกการการพักอาศัย เว้นแต่คณะเทศมนตรีจะพิจารณาเห็นสมควรเกี่ยวกับวิชาการผังเมือง

ในท้องที่ เขตพญาไท ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างห้องแถว, ตึกแถว, อาคารพาณิชย์ หรืออาคารอื่นใดนอกการการพักอาศัยอาคารซึ่งสร้างมาก่อน ห้ามทำการต่อเติม ขยาย หรือดัดแปลง เว้นแต่เป็นการซ่อมแซมหรือตกแต่งตามสภาพเดิม เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยขึ้นกว่าของเดิม

มากไปกว่านั้นยังมีกฎหมายที่เกียวข้องกับการดัดแปลงอาคารประเภทอื่นเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ฉบับแก้ไข พ.ศ. 2559 โดยผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลไว้ว่า การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น อาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้องจะต้องมีช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า 20 ห้องจะต้องมีช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร นอกจากนั้น เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นเพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลักช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ (พระราชบัญญัติ, 2522)

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในงานการศึกษาเกี่ยวกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลงอาคารพาณิชย์และโรงแรมขนาดเล็ก โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเด็น คือ

1. ลักษณะการเลือกที่ตั้งและปัญหาของอาคารพาณิชย์จำนวน 3 ฉบับ
2. การดัดแปลงและข้อจำกัดอาคารพาณิชย์จำนวน 3 ฉบับ
3. ปัจจัยการเลือกที่พักราคาประหยัดหรือโฮสเทลจำนวน 1 ฉบับ

ตารางที่ 2.1งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	หัวข้อของงานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มประชากร	ข้อสรุปงานวิจัย
Koh Siok Hui (2015)	การค้นหาเพื่อพัฒนาอาคารพาณิชย์	เพื่อศึกษาและวิเคราะห์อาคารพาณิชย์ในย่านต่างๆในประเทศสิงคโปร	อาคารพาณิชย์ที่พบในย่านธุรกิจ 3 พื้นที่ คือ Tanjong Pagar, Boat Quay และ Kampong Glam	ตึกแถวเหมาะสำหรับผู้ประกอบการขนาดเล็ก ในปี2009-2013 , เฉลี่ยปีละ 290 ร้านค้า มีการเปลี่ยนมือ ในปี 2013 การทำธุรกรรมลดลง 29.0 % จากปี 2012 สะท้อนความต้องการตึกแถวลดลง เนื่องจากความกังวลกับการจ่ายและการชำระหนี้
TIRAPAS (2015)	การเปรียบเทียบปัจจัยที่มีความยืดหยุ่นของตึกแถวระหว่างผู้อยู่อาศัยกับสถาปนิก	เพื่อศึกษาปัจจัยในการปรับปรุงตึกแถวของผู้อยู่อาศัยกับแนวคิดการปรับปรุงของสถาปนิก	ประชากรตึกแถวที่มีอยู่ผู้อยู่อาศัยใน 7 เขตพื้นที่ จำนวน 10 อาคาร และสถาปนิกที่มีประสบการณ์ปรับปรุงหรือออกแบบตึกแถว	ส่วนใหญ่จะปรับปรุงผนังภายใน วัสดุพื้น ผนังหน้า-หลังอาคาร ท่อ และ บันได ตามลำดับ ส่วน เสาคาน ผนังร่วม หลังคา พื้น จะหลีกเลี่ยงการปรับปรุง และสถาปนิกไทยจะคำนึงถึงพื้นที่ส่วนตัวเป็นหลัก ส่วนสถาปนิกญี่ปุ่นคำนึงถึงพื้นที่ส่วนกลางเป็นหลัก
TIRAPAS (2013)	แนวทางการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายใน	เพื่อศึกษาลักษณะการปรับปรุง	ตึกแถวในกรุงเทพมหานคร จำนวน 70	โดยส่วนใหญ่ปัญหาหลักอยู่ที่การเลือกหาผู้รับเหมา การเลือกวัสดุ ระยะเวลา

ผู้วิจัย	**หัวข้อของงานวิจัย**	**วัตถุประสงค์**	**กลุ่มประชากร**	**ข้อสรุปงานวิจัย**
	ตึกแถวเดิม เพื่อประกอบธุรกิจ	โครงสร้างตึกแถวและศึกษาแนวทางการปรับปรุงภายในและนอกอาคาร	อาคารและสถาปนิกไทยและสถาปนิกญี่ปุ่นระดับปริญญาโท	ก่อสร้างและการติดตั้ง อีกส่วนหนึ่งคือปัญหาในการซ่อมแซมวัสดุ กับปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอย
ณัฐภรณ์ เหลืองพิพัฒน์ (2555)	อิทธิพลความคิดเห็นออนไลน์ต่อการตัดสินใจจองที่พักราคาประหยัด	เพื่อศึกษาเกี่ยวกับอิทธิพลความคิดเห็นออนไลน์ต่อการตัดสินใจจองที่พักราคาประหยัด ในเขตกรุงเทพมหานคร	นักท่องเที่ยวที่เข้าพักโฮสเทล	พบว่าการอ่านความคิดเห็นออนไลน์ของนักท่องเที่ยวจำนวน 85.7% นั้นมีอิทธิพลอย่างมากต่อการจองที่พัก ส่วนทางด้านการตลาดปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อนักท่องเที่ยวมากที่สุดคือสถานที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และราคาตามลำดับ
TIRAPAS (2012)	การสำรวจการใช้งานจากตึกแถวในกรุงเทพมหานคร	เพื่อศึกษาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ปัญหาและข้อจำกัดของตึกแถว	ประชากรตึกแถวที่มีทำเลติดกับถนน ใน 27 เขต จำนวน 102 อาคาร	การเลือกตึกแถวส่วนใหญ่ทำเลดี เดินทางสะดวก ทำงานและอยู่อาศัยได้ในที่เดียว ส่วนปัญหาที่พบคือเสียงจากถนน มลพิษ การสั่นสะเทือนจากถนน ที่จอดรถ แสงและลมไม่พอ พื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ
สมฤทัย นทีพายัพทิศ	หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของ	เพื่อศึกษาหลักการในการวิเคราะความ	ประชากรโรงแรมที่มีการศึกษาความ	ผลตอบแทนทางการเงินส่วนใหญ่อยู่ที่ 15%-18% ขนาดโครงการและการ

ผู้วิจัย	หัวข้อของงานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มประชากร	ข้อสรุปงานวิจัย
(2553)	โครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรมขนาดเล็ก	เป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม	เป็นไปได้ของโครงการก่อนการปรับเปลี่ยนตึกแถวในกรุงเทพจำนวนทั้งหมด 50 แห่ง	ออกแบบจะส่งผลต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ
เกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์ (2548)	ข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมายในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวม (ห้องเช่า)	เพื่อศึกษาสภาพผู้อยู่อาศัยสภาพอาคารพาณิชย์และรูปแบบการใช้ประโยชน์ของอาคารพาณิชย์ที่ดัดแปลงเป็นอาคารพักอาศัยรวม	อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวีที่มีการดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยให้เช่าในราคาถูก	อาคารพาณิชย์ในย่านราชเทวีมีรูปแบบการดัดแปลงที่ชัดเจน ในบางกรณีไม่สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมายในเรื่องขนาดทางเดินและความกว้างบันได

งานวิจัยของเกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์ (2548) ศึกษาในด้านของข้อจำกัดทางด้านกายภาพของอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวม พบว่าอาคารพาณิชย์มีข้อจำกัดในหลายด้าน เช่น บางส่วนของผลสำรวจพบว่าไม่เป็นไปตามข้อกฎหมายในเรื่องของอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีขนาดพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 20 ตารางเมตร,ขนาดของบันได-บันไดหนีไฟ และช่องทางเดิน เป็นต้น และในงานวิจัยของ C. S. TIRAPAS, K., (2015) พบว่าการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะดัดแปลงผนังภายใน วัสดุพื้น ผนังหน้า-หลังอาคาร ท่อ และบันไดตามลำดับ ส่วน เสาคาน ผนังร่วม หลังคา พื้น จะหลีกเลี่ยงการดัดแปลง

งานวิจัยของณัฐภรณ์ เหลืองพิพัฒน์ (2555) ได้ศึกษาเกี่ยวกับอิทธิพลความคิดเห็นออนไลน์ต่อการตัดสินใจจองที่พักราคาประหยัด ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าการอ่านความคิดเห็นออนไลน์ของนักท่องเที่ยวจำนวน 85.7% นั้นมีอิทธิพลอย่างมากต่อการจองที่พัก ส่วนทางด้านการตลาดปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อนักท่องเที่ยวมากที่สุดคือ สถานที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาย และราคา ตามลำดับ และพบว่านักท่องเที่ยวชายให้ความสำคัญกับราคา ส่วนนักท่องเที่ยวหญิงให้ความสำคัญกับสถานที่ตั้ง

นอกจากนี้ยังมีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยและการสร้างมูลค่าเพิ่ม คือ กัญชลี แดงกุล (2556) พบว่าการรูปแบบการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าที่มีโอกาสด้านการพัฒนาควร

ตั้งอยู่ในพื้นที่มีความสำคัญในการขนส่งสินค้าหรืออยู่ในย่านเศรษฐกิจ ซึ่งอาคารส่วนใหญ่นั้นจะเป็นอาคารประเภทห้องแถว และพบว่าการเก็บรักษาอาคารเก่าไว้เป็นไปตามรูปแบบของผู้พัฒนาแต่ละโครงการ รวมถึงงานวิจัยของ C. B. TIRAPAS, S, (2012) พบว่าการเลือกตึกแถวส่วนใหญ่ทำเลดี เดินทางสะดวก ทำงานและอยู่อาศัยได้ในที่เดียว ส่วนปัญหาที่พบคือ เสียงจากถนน มลพิษ การสั่นสะเทือนจากถนน ที่จอดรถ แสงและลมไม่พอ พื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ

Koh Siok Hui (2015) ได้ศึกษาเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์ในสิงคโปร พบว่าส่วนใหญ่จะสูงประมาณ 2-3ชั้น ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำการค้า ตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ ถึงแม้อาคารพาณิชย์จะไม่เหมาะกับธุรกิจทุกประเภท แต่อาคารประเภทนี้เหมาะกับการประกอบธุรกิจขนาดเล็ก สำนักงานขนาดเล็ก ที่ต้องหารอยู่ในย่านใจกลางเมือง และยังเหมาะกับการลงทุนประกอบธุรกิจที่พัก อย่างไรก็ตามสมฤทัย นทีพายัพทิศ (2553) ได้ศึกษาเกียวกับการลงทุนทำธรุกิจโรงแรมขนาดเล็กที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ว่าการลงทุนทำจากอาคารเก่ามีความพร้อมในเรื่องของโครงสร้างมากว่า รวมถึงใช้งบลงทุนที่น้อยกว่าการสร้างขึ้นมาใหม่รวมถึงใช้ระยะเวลาการก่อสร้างที่สั้นกว่าอีกด้วย นอกจากนั้นผลตอบแทนทางการเงินของโรงแรมขนาดเล็กส่วนใหญ่อยู่ที่ 15%-18% ขนาดโครงการและการออกแบบจะส่งผลต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวข้องพบว่าอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่แล้วจะอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองเป็นย่านธุรกิจมีการค้าเชิงพาณิชย์มาเกียวข้องและยังมีการขนส่งที่สะดวก อยู่ในย่านใจกลางเมือง รวมถึงประเทศสิงคโปรอาคารพาณิชย์ก็จะตั้งอยู่ในใจกลางเมืองย่านธุรกิจเช่นเดียวกับกรุงเทพมหานคร ทำให้อาคารพาณิชย์มีประสิทธิภาพในเชิงทำเลที่ตั้งมากกว่ารูปแบบที่พักอาศัยประเภทอื่น จึงทำให้เป็นที่นิยมนำมาดัดแปลงเป็นอาคารประเภทต่างๆ เนื่องจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เก่ามีความพร้อมของโครงสร้างทำให้มีต้นทุนในการดัดแปลงที่ต่ำกว่ากว่าสร้างขึ้นมาใหม่รวมถึงมีระยะเวลาในการดัดแปลงที่สั้นกว่า อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ติดกับถนนใหญ่ทำให้อาจมีปัญหาต่างๆตามมา เช่น ปัญหาจากเสียง การสั่นสะเทือน มลพิษต่างๆ รวมไปถึงข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อจำกัดของตัวอาคารพาณิชย์ เช่น ช่องแสง ช่องลม โครงสร้างของอาคาร ระยะร่น บันไดหนีไฟ ความสูง หรือแม้แต่ขนาดของห้องจึงอาจทำให้ผู้พักอาศัยหรือผู้ประกอบกิจการต้องการแก้ปัญหาหรือต้องการเพิ่มพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยภายในอาคารจากการดัดแปลงอาคารไปในรูปแบบต่างๆ รวมถึงการประกอบธุรกิจโฮสเทลมากไปกว่านั้นส่วนที่ไม่นิยมในการดัดแปลงทางด้านกายภาพคือ เสา คาน ผนังร่วม และพื้น ส่วนที่สามารถดัดแปลงได้ง่ายคือ ผนังท่อ และบันไดโดยตามกฎหมายหากนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นโรงแรมจะต้องมีความกว้างช่องทางเดิน 1.20 เมตร – 1.50 เมตร แต่โฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์โดยส่วนใหญ่จะมีห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง จึงมีช่องทางเดินกว้าง 1.20 เมตร ส่วนบันไดหนีไฟสามารถนำบันไดหลักมาใช้ได้แต่ต้องมีประตูกันไฟ ส่วนระยะดิ่ง ระยะร่นระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นให้เป็นไปตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

บทที่3
ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาเรื่องกระบวนการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการพัฒนาและขั้นตอนการดัดแปลงโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลและค่าใช้จ่ายในการดัดแปลงอาคาร รวมไปถึงปัญหาและอุปสรรคระหว่างการดำเนินงานดัดแปลงอาคาร เพื่อนำข้อมูลไปเป็นแนวทางเสนอแนะการเริ่มประกอบธุรกิจโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮลเทลจากอาคารพาณิชย์ และวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายให้การดัดแปลงอาคาร ซึ่งมีขั้นตอนและวิธีการดำเดินงานวิจัยดังนี้

3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

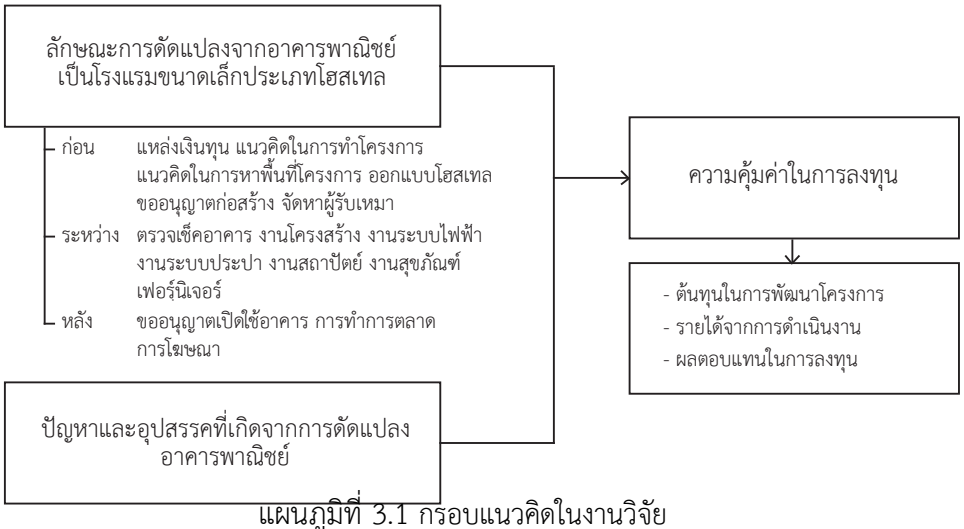
ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยที่มีการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์ในงานวิจัยเพื่อวิเคราะห์ต้นทุนการลงทุนโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร โดยทำการศึกษากลุ่มตัวอย่างของโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่มีการดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ โดยจะแบ่งแนวคิดออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. กระบวนการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์

โดยในส่วนนี้จะศึกษาเกี่ยวกับกระบวนการและขั้นตอนในการประกอบธุรกิจโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทล และแบ่งประเดนการศึกษาดังนี้ แหล่งเงินทุนที่ให้ประกอบธุรกิจ การจัดทำเลที่ตั้งของโครงการ แนวคิดในการประกอบธุรกิจ แนวคิดในการออกแบบโฮสเทล การขออนุญาตก่อสร้าง การจัดหาผู้รับเหมา การขออนุญาตใช้อาคาร

2. ความคุ้มค่าในการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์

โดยในส่วนนี้จะศึกษาเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบธุรกิจโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลและแบ่งประเด็นการศึกษาไว้ดังนี้ ต้นทุนด้านการดัดแปลง ต้นทุนการบริหารจัดการ รายรับของโครงการ ผลตอบแทนในการลงทุน

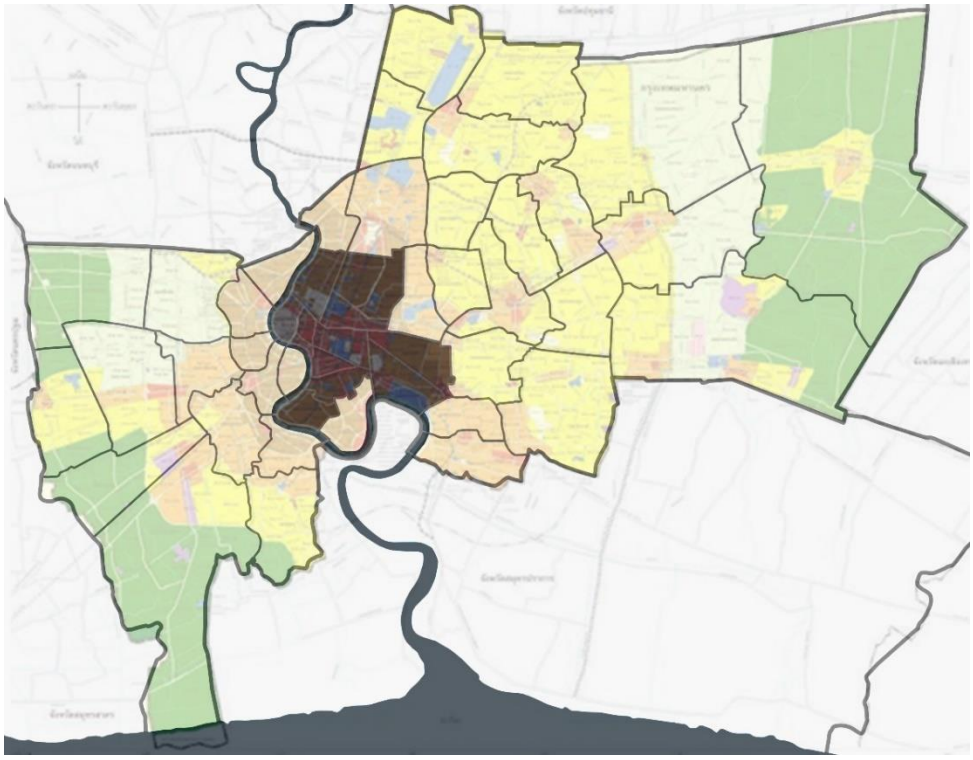


แผนภูมิที่ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

3.2 การเลือกพื้นที่ศึกษาและกรณีศึกษา

3.2.1 พื้นที่ศึกษา

การศึกษางานวิจัยในครั้งนี้กำหนดขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษาคือ พื้นที่กรุงเทพมหานคร ในย่านที่มีการกระจายตัวของโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลหนาแน่นมากที่สุด (ภาพที่ 3.2) และเป็นย่านที่มีการประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมราคาประหยัดที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์มากที่สุด โดยการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของผู้วิจัยจากนั้นทำการลงสำรวจพื้นที่เพื่อตรวจสอบข้อมูลจำนวนโครงการโฮสเทลทุกประเภทการดัดแปลง



ภาพที่ 3.1 ขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษา

พื้นที่กรุงเทพมหานครมีโรงแรมราคาประหยัดกระจายตัวอยู่เป็นจำนวนมาก โดยจากการสำรวจแบ่งตามการกระจายตัวในย่านสำคัญของกรุงเทพมหานครได้ทั้งหมด 10 พื้นที่ และในแต่ละพื้นที่ตามแผนผังกำหมดการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ดังนี้

ตารางที่ 3.1 ผังเมืองรวมในย่านที่มีการกระจายตัวของโรงแรมราคาประหยัด

พื้นที่	ย.8	ย.9	ย.10	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5	ศ.1	ศ.2	ย.5	ย.6	ย.7	จำนวน
1) รัชดา-ลาดพร้าว		✓										✓		**5แห่ง**
2) สีลม-สาทร						✓		✓						**9แห่ง**

พื้นที่	ย.8	ย.9	ย.10	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5	ศ.1	ศ.2	ย.5	ย.6	ย.7	จำนวน
3) บางรัก-จันทร์			✓			✓		✓						5แห่ง
4) ชิดลม-พร้อมพงษ์		✓	✓					✓						21แห่ง
5) ราชดำเนิน-เจริญกรุง	✓					✓			✓	✓				23แห่ง
6) สะพานควาย-จตุจักร	✓	✓												9แห่ง
7) ราชเทวี-ประตูน้ำ		✓				✓	✓	✓						10แห่ง
8) สามย่าน-หัวลำโพง						✓		✓						7แห่ง
9) พระโขนง-อุดมสุข				✓		✓						✓	✓	11แห่ง
10)สุทธิสาร-ดินแดง		✓										✓		7แห่ง
รวม	2	5	2	1	-	6	1	5	1	1	-	3	1	107แห่ง

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ของผู้วิจัย ระหว่างวันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2559 – 18 กุมภาพันธ์ 2560

การศึกษาเพื่อเลือกกลุ่มตัวอย่างโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ เลือกกลุ่มตัวอย่างโดยสำรวจพื้นที่ที่มีการกระจายตัวของโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลอยู่เป็นจำนวนมาก โดยส่วนใหญ่แล้วโรงแรมประเภทนี้มักจะพบมากในย่านใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร (ย.9 – พ.5) ที่มีการขนส่งที่สะดวก มีการพัฒนาของรถไฟฟ้า มีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ จากการลงสำรวจพื้นที่พบว่าย่านที่มีการกระจายตัวอยู่จำนวนมาก มีดังนี้ 1. รัชดา-ลาดพร้าว 2. สีลม-สาทร 3. บางรัก-จันทร์ 4. ชิดลม-พร้อมพงษ์ 5. เจริญกรุง-ราชดำเนิน 6. สะพานควาย-จตุจักร 7. ราชเทวี-ประตูน้ำ 8. สามย่าน-หัวลำโพง 9. พระโขนง-อุดมสุข 10. สุทธิสาร-ดินแดง

จากการลงสำรวจพื้นที่ยังพบอีกว่าโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์พบมากในย่าน สะพานควาย-จตุจักร ราชเทวี-ประตูน้ำ สีลม-สาทร สามย่าน-หัวลำโพง และราชดำเนิน-เจริญกรุง

ตารางที่ 3.2 พื้นที่การศึกษาโรงแรมราคาประหยัดของผู้วิจัย

พื้นที่	กลุ่มประชากรโรงแรมราคาประหยัด	กลุ่มประชากรโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์	กลุ่มตัวอย่าง
1) รัชดา-ลาดพร้าว	5 แห่ง	2 แห่ง	-
2) สีลม-สาทร	9 แห่ง	9 แห่ง	**1 แห่ง**
3) บางรัก-จันทร์	5 แห่ง	2 แห่ง	-
4) ชิดลม-พร้อมพงษ์	21 แห่ง	1 แห่ง	-
5) ราชดำเนิน-เจริญกรุง	23 แห่ง	10 แห่ง	**1 แห่ง**
6) สะพานควาย-จตุจักร	9 แห่ง	4 แห่ง	**1 แห่ง**
7) ราชเทวี-ประตูน้ำ	10 แห่ง	9 แห่ง	**1 แห่ง**
8) สามย่าน-หัวลำโพง	7 แห่ง	4 แห่ง	-
9) พระโขนง-อุดมสุข	11 แห่ง	-	-
10)สุทธิสาร-ดินแดง	7 แห่ง	-	-
รวม	107 แห่ง	41 แห่ง	**4 แห่ง**

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ของผู้วิจัย ระหว่างวันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ. 2559 – 18 กุมภาพันธ์ 2560

3.2.2 โครงการกรณีศึกษา

การคัดเลือกโครงการกลุ่มตัวอย่างเป็นการเลือกแบบเจาะจงโดยมีเกณฑ์ดังนี้

1. เป็นโครงการที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้
2. เป็นโครงการที่มีการดัดแปลงใช้งานอาคารพาณิชย์
3. เป็นการศึกษาโฮสเทลที่เปิดให้บริการมากกว่า 1 ปี
4. เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริเวณถนนสายสำคัญทางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และย่านธุรกิจ โดยผู้วิจัยแบ่งโครงการกรณีศึกษาดังนี้

- Adventure Hostel
- Bed Station Hostel
- Good One Hostel
- Suneta Hostel

ตารางที่ 3.3 โครงการกรณีศึกษาของผู้วิจัยโดยแบ่งเป็นลักษณะและจุดเด่นของแต่ละพื้นที่

ลักษณะโฮสเทล	ที่ตั้ง				BTS MRT	จุดเด่น				พื้นที่ส่วนกลาง	รูปแบบการดัดแปลง		ลักษณะการดัดแปลง	
พื้นที่	ย่านสพานควาย	ย่านราชเทวี	ย่านสีลม	ย่านข้าวสาร	การขนส่ง	ย่านธุรกิจ	ย่านแหล่งช้อปปิ้ง	ย่านพักอาศัย	ย่านประวัติศาสตร์		ไทย	สมัยใหม่	ภายใน	ภายนอก
1) Adventure Hostel	✓				✓			✓		✓		✓	✓	✓
2) Bed Station Hostel		✓			✓		✓			✓		✓	✓	✓
3) Good One Hostel			✓		✓	✓				✓		✓	✓	✓
4) Suneta Hostel				✓					✓	✓	✓		✓	

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ของผู้วิจัย ระหว่างวันที่ 24-28 ตุลาคม พ.ศ. 2559

3.3 วิธีดำเนินการวิจัย

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล (Data Collection)

1.1 การรวบรวมจากเอกสาร รวบรวมข้อมูลและงานวิจัย บทความ แนวคิด ทฤษฎี และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการพัฒนาโรงแรมที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ เพื่อรวบรวมข้อมูลของโรงแรมและการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เพื่อนำไปใช้ประโยชน์หรือพัฒนาในรูปแบบต่างๆ

1.2 การรวบรวมโดยการสังเกต รวบรวมข้อมูลโดยการลงพื้นที่สำรวจในย่านต่างๆที่มีการกระจายตัวของโฮสเทล รวมถึงโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ ว่ามีการกระจายตัวอยู่ในย่านใดในกรุงเทพมหานคร

1.3 การรวบรวมโดยการสังเกต โดยใช้แบบสำรวจแบบมีโครงสร้างสังเกตการดัดแปลงของโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์เพื่อศึกษารูปแบบการดัดแปลงอาคารและจำนวนคูหาที่ใช้ในการดัดแปลง

1.4 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ โดยใช้แบบสอบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เพื่อสอบถามเกี่ยวกับกระบวนการในการพัฒนา ต้นทุนที่ใช้ รายได้ที่ได้รับ ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนา

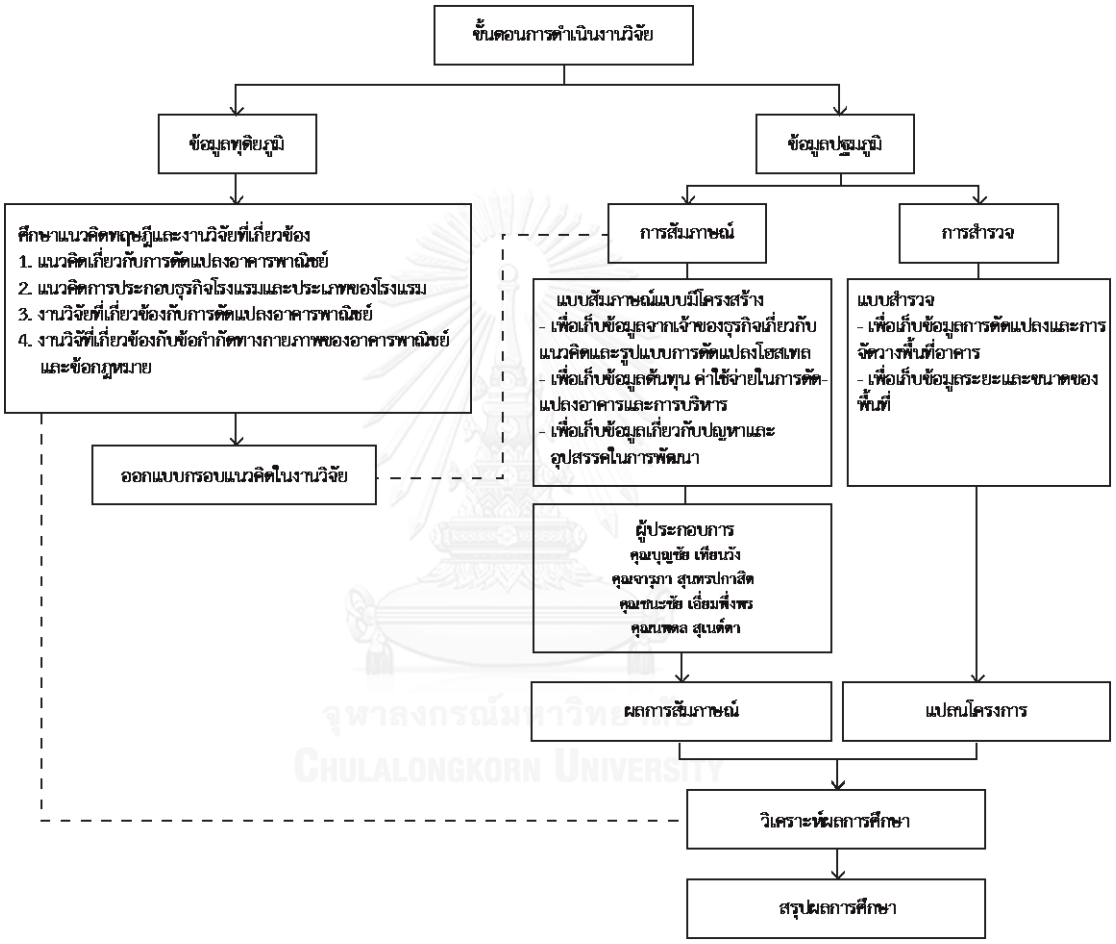
2. การวิเคราะห์ข้อมูล (Data Analysis)

2.1 ทำแบบสำรวจเบื้องต้นเพื่อศึกษาลักษณะการดัดแปลง จำนวนที่ใช้ในการดัดแปลง รูปแบบการดัดแปลงอาคาร และการกระจายตัวของโฮสเทล โดยใช้วิธีการสำรวจและสังเกต จากการค้นหา

ข้อมูลเบื้องต้นจากเว็บไซต์จากนั้นเดินเท้าสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลการกระจายตัวของโฮสเทลในกรุงเทพมหานคร เพื่อทำการกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

2.2 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์โดยการหาประเด็นสำคัญในการตอบคำถามของผู้ประกอบการและนำมาแยกหมวดหมู่ในเรื่องต่างๆ

2.3 เมื่อได้ข้อมูลครบท้วนแล้วจึงเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อนำไปวิเคราะห์ และประเมินผล



แผนภูมิที่ 3.2 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

3.4 รายละเอียดกรอบแนวคิด

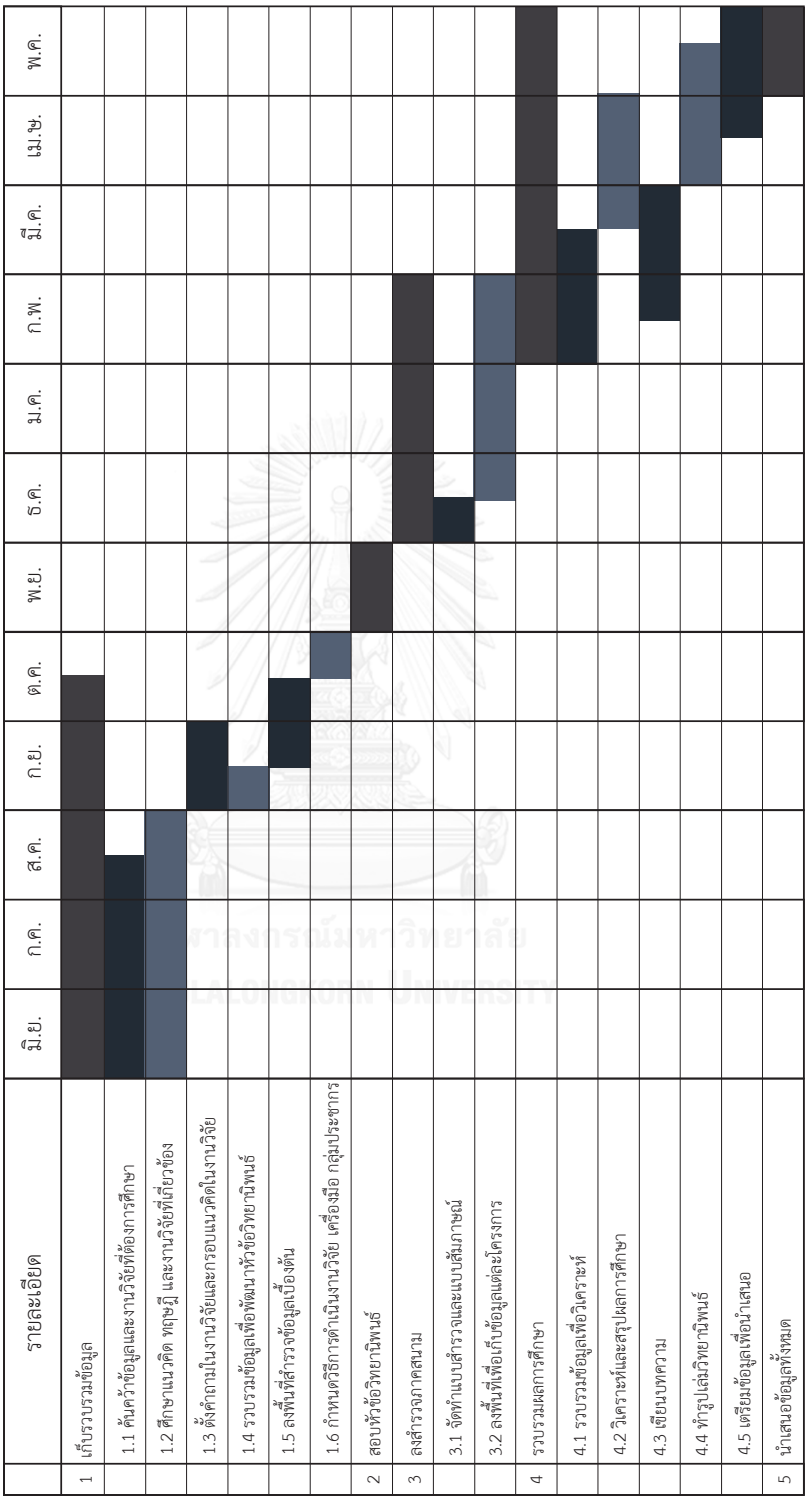
ตารางที่ 3.4 รายละเอียดกรอบแนวคิดในงานวิจัย

วัตถุประสงค์	1.เพื่อศึกษาแนวคิดกระบวนการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์	2.เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและรายได้จากการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลโดยวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาและรายได้จากการดำเนินงาน	3.เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในกระบวนการพัฒนาโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์
ตัวแปรต้น	- ข้อจำกัดทางกฎหมาย - ข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์ - แนวคิดในการออกแบบ	- ลักษณะทางกายภาพ - จำนวนบุคลากร - รูปแบบในการออกแบบ - จำนวนเตียงที่พัก	- ข้อจำกัดทางกฎหมาย - ข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์
ตัวแปรตาม	- ลักษณะทางกายภาพ - ลักษณะการดัดแปลง	- ต้นทุนในการพัฒนา - รายจ่าย-รับในการพัฒนา - ความคุ้มค่าในการพัฒนา	- ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา - ขั้นตอนในการดัดแปลง
เครื่องมือที่ใช้	- ลงสำรวจพื้นที่จริง - ทำแบบสังเกต - แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง	- แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง	- แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง
กลุ่มตัวอย่าง	โรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์	เจ้าของธุรกิจ/ผู้จัดการโรงแรม	เจ้าของธุรกิจ/ผู้จัดการโรงแรม
ข้อมูลที่คาดว่าจะได้รับ	- แนวคิดและขั้นตอนในการพัฒนา - ลักษณะการดัดแปลงทางกายภาพ	- ต้นทุนในการพัฒนา - รายรับ-จ่ายในการพัฒนา - ความคุ้มค่าของโครงการ	ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโรงแรมประเภทโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

3.5 แผนการดำเนินงานวิจัย

ตารางที่ 3.5 แผนการดำเนินงานวิจัย



บทที่4

ลักษณะย่านและลักษณะโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั้งหมดเป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นเพื่อให้ผู้วิจัยเข้าใจถึงการเกิดโฮสเทลและความเป็นมาของการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทลในกรุงเทพมหานคร รวมถึงผลสำรวจโครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่านสำคัญต่างๆในกรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการกระจายตัวของโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานครว่ามีการกระจายตัวอยู่ตามย่านไหนในกรุงเทพมหานคร โดยผู้วิจัยได้แบ่งพื้นที่การศึกษาเป็นทั้งหมด 4 พื้นที่การศึกษาดังนี้ 1. ย่านสะพานควาย-จตุจักร 2. ย่านราชเทวี-ประตูน้ำ 3. ย่านสีลม-สาทร 4. ย่านราชดำเนิน-เจริญกรุง การศึกษาเกี่ยวกับกรณีศึกษาผู้วิจัยได้แย่งข้อมูลออกเป็น 4 ส่วน คือ ลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลเขตกรุงเทพมหานคร จุดเด่นของพื้นที่ต่างๆในกรุงเทพมหานครและสภาพทั่วไปของย่าน ซึ่งในแต่ละหัวข้อเป็นข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร และจากการสัมภาษณ์ผู้กระกอบธุรกิจโฮสเทลในย่านต่างๆในกรุงเทพมหานคร

4.1 สภาพย่านที่มีโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีแหล่งท่องเที่ยวมากมายกระจายอยู่ตามถนน และ ตามย่านต่างๆมากมายโดยในแต่ละพื้นที่จะมีลักษณะและจุดเด่นที่แตกต่างกันออกไป โดยแบ่งตามการกระจายตัวของโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ได้ดังนี้

1. ย่านสะพานควาย – จตุจักร

สภาพทั่วไปของย่านสะพานควาย – จตุจักร ภาพรวมของย่านจะเป็นที่พักอาศัยแนวราบและที่พักอาศัยแนวสูง โดยที่พักอาศัยแนวราบจะมีความสูงตั้งแต่ 6 – 23 เมตร โดยเป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์เป็นหลัก ส่วนที่พักอาศัยแนวสูงจะมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป และส่วนมากจะเป็นอาคารพักอาศัยรวมประเภทคอนโดมิเนี่ยม และบริเวณถนนใหญ่ตั้งแต่ย่านสะพานควายจนถึงจตุจักรและบางซื่อจะพบอาคารพักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร

จุดเด่นของย่านสะพานควาย – จตุจักร พบว่าส่วนใหญ่เป็นแหล่งพักอาศัยโดยจะมีบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในยุคแรกอยู่เป็นจำนวนมากในบริเวณย่านอารีย์และปัจจุบันปรับเปลี่ยนการใช้งานไปในรูปแบบต่างๆแต่ยังคงเป็นแหล่งพักอาศัย ทำให้บริเวณถนนพหลโยธินมีโรงพยาบาลเป็นจำนวนมากซึ่งแสดงถึงสาธารณูปการพื้นฐานของแหล่งที่พักอาศัย และบริเวณติดถนนใหญ่จะมีอาคารพาณิชย์และอาคารสำนักงานอยู่เป็นช่วงๆตลอดแนวถนนพหลโยธิน และยังเป็นเส้นทางที่มีการขนส่งที่สะดวกสบาย ทำให้ง่ายต่อการมุ่งหน้าเข้าสู่แหล่งงานภายในเมือง และยังมีแหล่งท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวให้ความนิยมเป็นจำนวนมากคือ สวนจตุจักร

ภาพที่ 4.1 อาคารพาณิชย์ย่านสะพานควาย

ภาพที่ 4.2 ตลาดนัดจตุจักร

2. ย่านราชเทวี – ประตูน้ำ

สภาพทั่วไปของย่านราชเทวี – ประตูน้ำ ภาพรวมของย่านจะเป็นแหล่งพักอาศัยแนวสูง อาคารสำนักงานและแหล่งช้อปปิ้งจะมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป โดยตลอดแนวถนนพหลโยธินจะมีอาคารสูงสลับกับอาคารพาณิชย์ตลอดทั้งแนวถนนเป็นส่วนใหญ่ อาคารพาณิชย์จะมีความสูงมากกว่า 4 ชั้นเป็นส่วนใหญ่แต่ไม่เกิน 23 เมตร

จุดเด่นของย่านราชเทวี – ประตูน้ำ พบว่าส่วนใหญ่เป็นแหล่งงานของคนกรุงเทพมหานครและยังมีห้างสรรพสินค้าตั้งอยู่เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะถนนราชปรารภและถนนเพรชบุรีตัดใหม่จะพบทั้งตลาดขายเสื้อผ้าและห้างขายเสื้อผ้าในราคาส่งเป็นจำนวนมาก เช่น แพลตตินั่ม ประตูน้ำวอเตอร์ รวมถึงเป็นเส้นทางที่มีการขนส่งที่สะดวกสบาย คือ แอร์พอร์ตลิงก์ ทำให้ง่ายต่อการเข้าเมืองและสนามบินจึงทำให้เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน

ภาพที่ 4.3 ห้างสรรพสินค้าแพลตตินั่ม

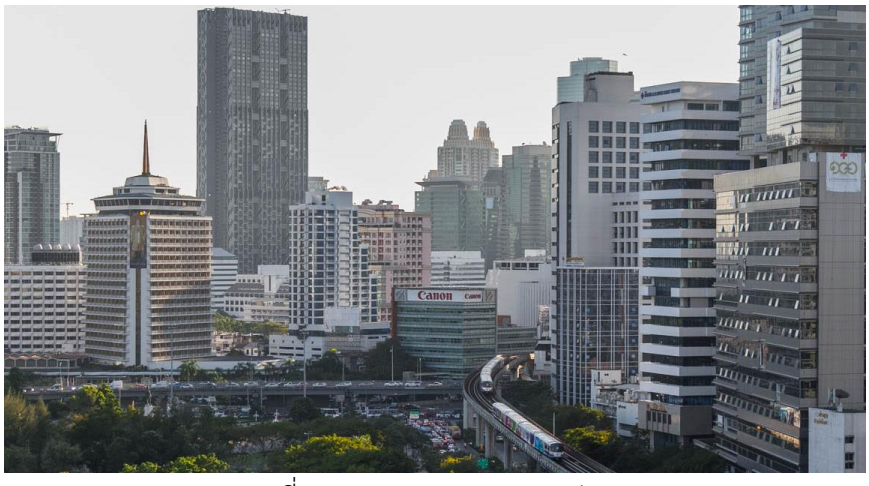
ภาพที่ 4.4 รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์

3. ย่านสีลม – สาทร

สถาพทั่วไปของย่านสีลม – สาทร ภาพรวมเป็นย่านที่มีอาคารสำนักงานเป็นจำนวนมากตลอดแนวถนนสีลมโดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป และบริเวณถนนสีลมยังมีห้างสรรพสินค้าและร้านค้าจำนวนมากบริเวณริมถนนและในซอย ลักษณะร้านค้าและร้านอาหารบริเวณนี้จะเป็นอาคารพาณิชย์ ความสูงไม่เกิน 23 เมตร บริเวณถนนพระรามสี่จะเป็นอาคารพาณิชย์ตลอดแนวถนนและในซอยทำให้เป็นย่านการค้าของคนในพื้นที่ ความสูงไม่เกิน 23 เมตร และในปัจจุบันมีที่พักอาศัยรวมประเภทคอนโดมิเนี่ยมเกิดขึ้นความสูงมากกว่า 23 เมตร

จุดเด่นของย่านสีลม – สาทร พบว่าส่วนใหญ่เป็นย่านแหล่งงานและพบมากที่บริเวณถนนสีลม และถนนสุรวงค์ ทำให้บริเวณนี้เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร จากสภาพย่านแหล่งงานสำคัญจึงเกิดการขนส่งที่สะดวกสบายทั้งรถไฟฟ้าBTSและรถไฟฟ้าMRT เพื่อให้ต่อการเข้าถึงแหล่งงานภาพที่ 4.9 สภาพการใช้งานพื้นที่ย่านสีลม

ภาพที่ 4.5 อาคารสำนักงานย่านสีลม



ภาพที่ 4.6 อาคารสำนักงานย่านสีลม

4. ย่านราชดำเนิน – เจริญกรุง

สภาพทั่วไปของย่านราชดำเนิน – เจริญกรุง ภาพรวมในพื้นที่โดยส่วนใหญ่เป็นย่านที่มีอาคารพาณิชย์เก่าเป็นจำนวนมากและในบางพื้นที่เป็นอาคารพาณิชย์เก่าที่ห้ามปรับปรุงหรือดัดแปลง ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคารเพื่ออนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยความสูงของอาคารบริเวณนี้ส่วนใหญ่จะไม่เกิน 16 เมตร เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นย่านแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ รวมถึงอยู่ใกล้บริเวณพระบรมมหาราชวังจึงมีการจำกัดความสูงของอาคาร แต่บริเวณโดยรอบสามารถมีความสูงได้ตั้งแต่ 16 เมตร แต่ไม่เกิน 37เมตร

จุดเด่นของย่านราชดำเนิน – เจริญกรุง พบว่าส่วนใหญ่เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ เช่น วัดพระแก้ว วัดโพธิ์ และ วัดภูเขาทอง บริเวณดังกล่าวเป็นแหล่งท่องเที่ยวอันดับต้นๆของแหล่งท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวต้องมาเยือน และบริเวณโดยรอบมีท่าเรือที่นักท่องเที่ยวใช้ในการเดินทาง จึงทำให้บริเวณนี้มีนักท่องเที่ยวแวะมาบริเวณดังกล่าวเป็นจำนวนมาก

ภาพที่ 4.7 แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมย่านราชดำเนิน

ภาพที่ 4.8 แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมย่านราชดำเนิน

4.2 ลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล

การนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นโฮสเทลเป็นหนึงรูปแบบที่นิยมมากในกรุงเทพมหานคร เนื่องมาจากในอดีตอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสายหลักจุดประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจการค้าเป็นหลัก แต่ปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้มีการเปลี่ยนแปลงระบบโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะระบบขนส่งมวลชน ด้วยสาเหตุนี้เองทำให้เกิดปัญหามวลภาวะทางสิ่งแวดล้อม มวลภาวะทางเสียงอย่างมากมายทำให้ผู้อยู่อาศัยเดิมต้องการที่จะย้ายถิ่นฐานกระจายตัวออกไปนอกเมืองมากขึ้นและนำอาคารพาณิชย์มาปล่อยเช่า หรือประกอบธุรกิจอื่นๆแทนการพักอาศัย ทำให้มีนักลงทุนธุรกิจโฮสเทลจำนวนมากเล่งเห็นข้อดีของอาคารพาณิชย์ในเมืองที่มีระบบขนส่งที่สะดวกสบายต่อนักท่องเที่ยว ทำเลและสถานที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆในกรุงเทพมหานคร

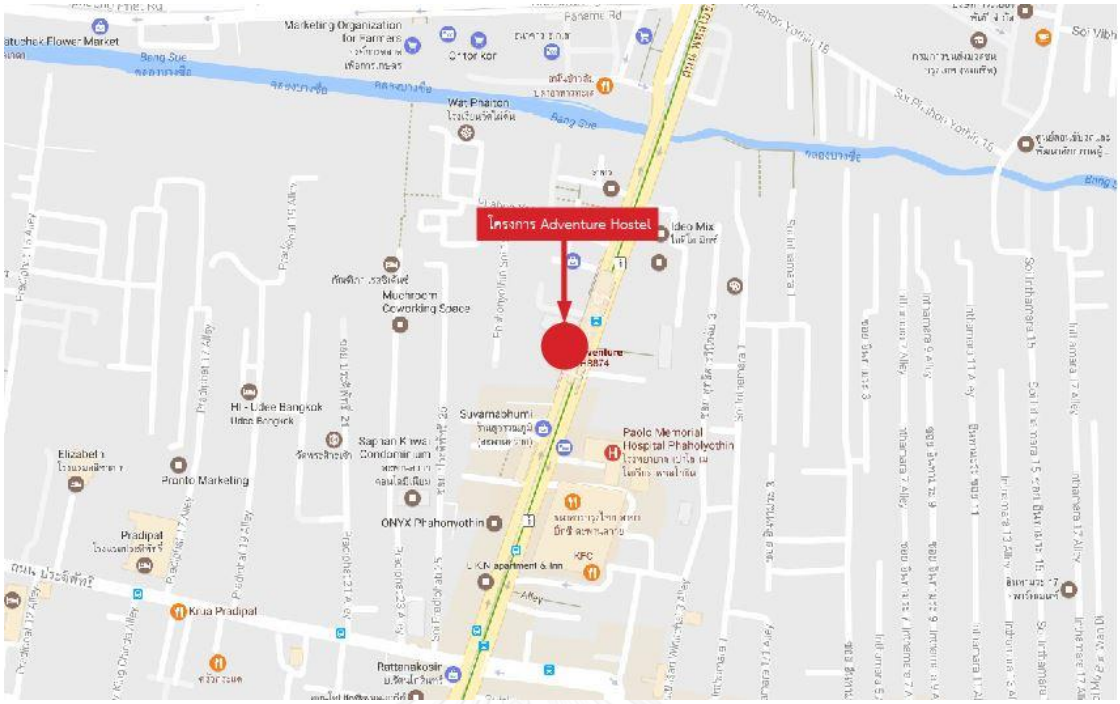
ภาพที่ 4.9 โฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ *โครงการ : Old Town Hostel*

4.2.1 กลุ่มตัวอย่างโครงการ Adventure Hostel

ตารางที่ 4.1 โครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน สะพานควาย – จตุจักร

สะพานควาย – จตุจักร						
โครงการ	ลักษณะทางกายภาพ		รูปแบบห้องพัก		พื้นที่ส่วนกลาง	
	คูหา	ชั้น	ห้องพักรวม	ห้องส่วนตัว	F&B	คาเฟ่
Adventure Hostel	2	3	✓		✓	
คู่แข่งโดยรอบพื้นที่						
Buff Hostel	1		✓	✓		✓
14 Co - Working	1	4.5	✓		✓	
Everday Sunday Social Hostel	1		✓	✓		✓
3 แห่ง	**รวม**					

ภาพที่ 4.10 โครงการย่าน สะพานควาย – ราชเทวี โครงการ : Adventure Hostel



ภาพที่ 4.11 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Adventure Hostel

Adventure Hostel ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธิน ติดกับสถานีรถไฟฟ้าBTS (สถานีสะพานควาย) ตรงข้ามกับโรงพยาบาลเปาโลสะพานควาย และสามารถไปสวนจตุจักรหรือตลาด อตก. โดยการนั่งรถไฟฟ้าเพียง 1 สถานีเท่านั้นซึ่งถือว่าสะดวกสบายมากสำหรับนักท่องเที่ยว บริเวณโดยรอบโครงการมีคอนโดมิเนี่ยมและอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้อาคารพาณิชย์เหล่านั้นเปิดเป็นร้านค้า ร้านอาหาร มากไปกว่านั้นฝั่งตรงข้ามมีห้างสรรพสินค้า (Big C) ให้นักท่องเที่ยวได้จับจ่ายซื้อของได้อย่างสะดวก

ตารางที่ 4.2 ราคาห้องพักโครงการ Adventure Hostel

ประเภทห้องพัก	ราคา(บาท)
ห้องพักรวม 4 เตียง	550
ห้องพักรวม 6 เตียง (หญิง)	550
ห้องพักรวม 8 เตียง	450
ห้องพักรวม 10 เตียง	350

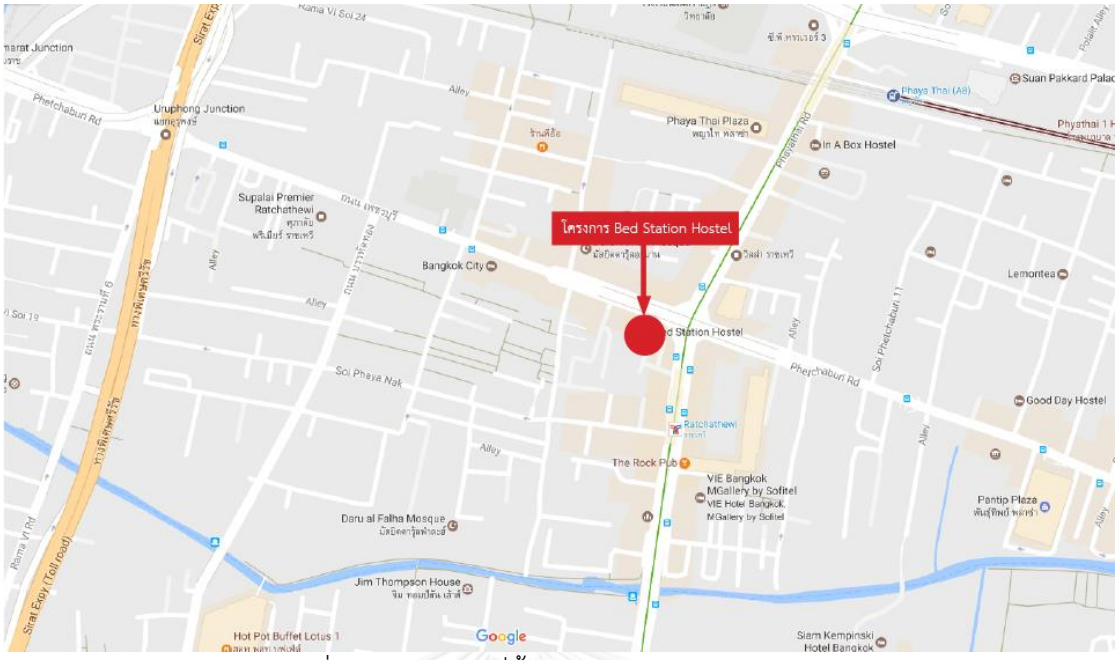
4.2.2 กลุ่มตัวอย่างโครงการ Bed Station Hostel

ตารางที่ 4.3 โครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน สีลม – พระรามสี่

ราชเทวี – ประตูน้ำ						
โครงการ	ลักษณะทางกายภาพ		รูปแบบห้องพัก		พื้นที่ส่วนกลาง	
	คูหา	ชั้น	ห้องพักรวม	ห้องส่วนตัว	F&B	คาเฟ่
Bed Station Hostel	2	6.5	✓	✓		✓
คู่แข่งโดยรอบพื้นที่						
Link Corner Hostel	3	5	✓	✓	✓	
In a Box Hostel	1	3	✓		✓	
Monomer Hostel	2		✓	✓	✓	
Vimarn Hostel	1	4.5	✓	✓	✓	
Sleep Lab	1		✓		✓	
Bed One Block Hostel	1		✓	✓	✓	
Good Day Hostel	1		✓	✓		✓
Mascot Hostel	1	4.5	✓	✓	✓	
8 แห่ง	**รวม**					

ภาพที่ 4.12 โครงการย่าน *ราชเทวี – ประตูน้ำ* โครงการ : Bed Station Hostel

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University



ภาพที่ 4.13 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Bed Station Hostel

Bed Station Hostel ตั้งอยู่บริเวณถนนเพชรบุรี ใกล้แยกราชเวทีและห่างจากถนนพหลโยธิน 100 เมตร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าBTS (สถานีราชเทวี) เดินเท้าเพียง 150 เมตร ซึ่งสะดวกสบายและยังสามารถเข้าเมืองไปเที่ยวสถานที่ต่างๆได้ง่าย รวมถึงยังสามารถไปสนามบินได้อย่างรวดเร็วเนื่องจากสถานีราชเทวีห่างจากแอร์พอร์ตลิงก์เพียง 1 สถานีเท่านั้น บริเวณใกล้เคียงเป็นอาคารสูง คอนโดมิเนียมและโรงแรมรวมถึงอาคารพาณิชย์เป็นจำนวนมาก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหารและร้านสะดวกซื้อ (Seven Eleven)

ตารางที่ 4.4 ราคาห้องพักโครงการ Bed Station Hostel

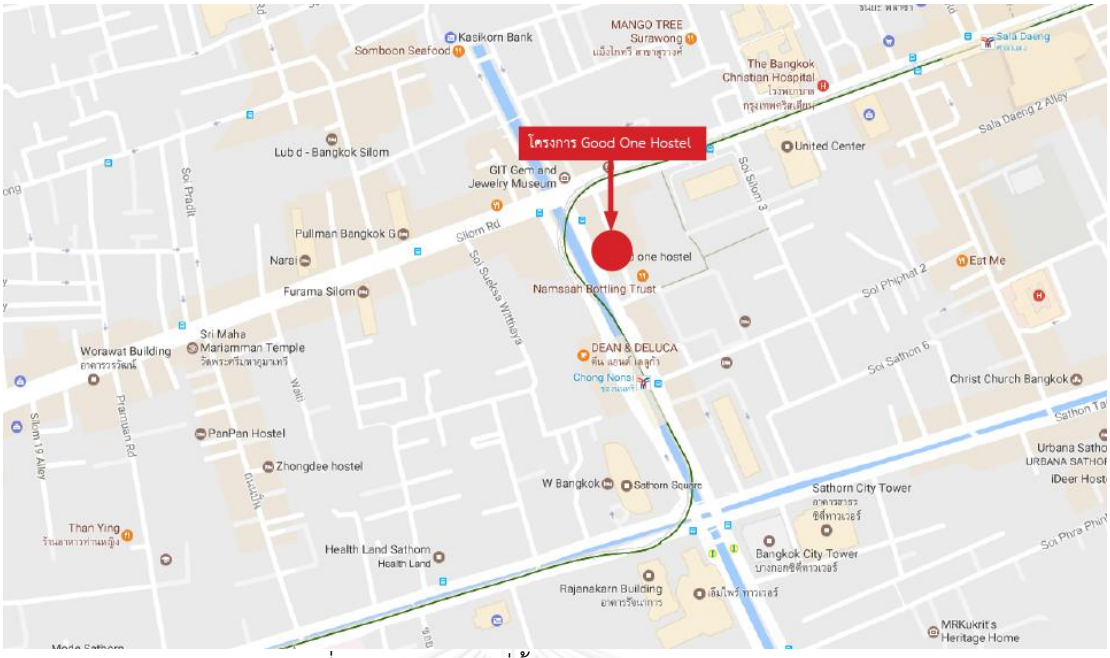
ประเภทห้องพัก	ราคา(บาท)
ห้องพักรวม 4 เตียง	600
ห้องพักรวม 6 เตียง	550
ห้องพักรวม 6 เตียง (หญิง)	550
ห้องพักรวม 8 เตียง	500
ห้องส่วนตัว	1,550

4.2.3 กลุ่มตัวอย่างโครงการ Good One Hostel

ตารางที่ 4.5 โครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน สีลม – สาทร

สีสม – สาทร						
โครงการ	ลักษณะทางกายภาพ		รูปแบบห้องพัก		พื้นที่ส่วนกลาง	
	คูหา	ชั้น	ห้องพักรวม	ห้องส่วนตัว	F&B	คาเฟ่
Good One Hostel	1	7.5	✓	✓		✓
คู่แข่งโดยรอบพื้นที่						
HQ Hostel	2		✓	✓	✓	
Lub-D Silom	4		✓	✓		✓
ETZ Hostel	2		✓	✓	✓	
Take a Nap Hostel	1		✓	✓	✓	
We BKK Hostel	3	4.5	✓	✓	✓	
Everyday Hostel	2		✓	✓	✓	
Cube Hostel	2	4	✓		✓	
Silom Space Hostel	2		✓	✓	✓	
10 แห่ง	**รวม**					

ภาพที่ 4.14 โครงการย่านสีลม – สาทร โครงการ : Good One Hostel



ภาพที่ 4.15 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Good One Hostel

Good One Hostel ตั้งอยู่ติดถนนนาราธิวาส ห่างจากถนนสีลมประมาณ 100 เมตร และห่างจากถนนสาทรประมาณ 350 เมตร สามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าBTS (สถานีช่องนนทรี) บริเวณโดยรอบเป็นอาคารสำนักงานและร้านค้าเป็นจำนวนมากนักท่องเที่ยวสามารถซื้อของใช้ได้สะดวกเนื่องจากบริเวณใกล้เคียงมีร้านสะดวกซื้อ (Seven Eleven) และร้านอาหารรวมถึงแหล่งท่องเที่ยวกลางคืนเป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 4.6 ราคาห้องพักโครงการ Good One Hostel

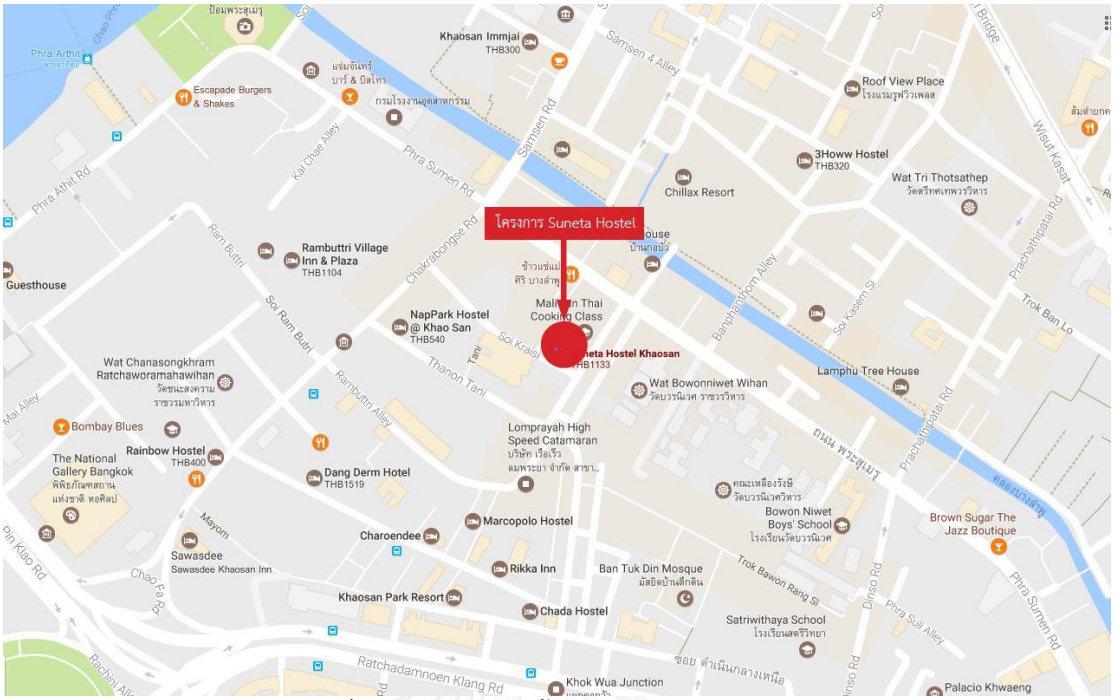
ประเภทห้องพัก	ราคา(บาท)
ห้องพักรวม 12 เตียง	350
ห้องพักรวม 12 เตียง (หญิง)	350
ห้องพักส่วนตัว	950
ห้องพักส่วนตัว	1250

4.2.4 กลุ่มตัวอย่างโครงการ Suneta Hostel

ตารางที่ 4.7 โครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน ราชดำเนิน – เจริญกรุง

ราชดำเนิน – เจริญกรุง						
โครงการ	ลักษณะทางกายภาพ		รูปแบบห้องพัก		พื้นที่ส่วนกลาง	
	คูหา	ชั้น	ห้องพักรวม	ห้องส่วนตัว	F&B	คาเฟ่
Suteta Hostel	2	4	✓	✓	✓	
คู่แข่งโดยรอบพื้นที่						
Chern Hostel	4	4	✓	✓	✓	
Marco Polo				✓		✓
Old Town Hostel	10	3	✓	✓	✓	
Loftel 22 Hotel			✓	✓		✓
Glur Hostel	2		✓	✓		✓
Arom D Hostel	2		✓	✓		✓
Bangkok Hub Hostel	1	5.5	✓	✓	✓	
Once Again Hostel	4		✓	✓		✓
Pieces Café & Bed	1	3		✓		✓
9 แห่ง	**รวม**					

ภาพที่ 4.16 โครงการย่านราชดำเนิน – เจริญกรุง โครงการ : Suneta Hostel



ภาพที่ 4.17 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Suneta Hostel

Suneta Hostel ตั้งอยู่บริเวณซอยไกรสีห์ ตรงข้ามกับวัดบวรนิเวศราชวิหาร และ ห่างจากถนนข้าวสารเพียง 100 เมตร สามารถเดินทางโดยขนส่งสาธารณะ เช่น แท็กซี่ ตุ๊กตุ๊ก เป็นต้น บริเวณโดยรอบส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ยุคเก่าและยุคใหม่โดยอาคารยุคเก่าจะพบบนถนนพระสุเมรุ ส่วนอาคารยุคใหม่จะพบบริเวณถนนข้าวสารเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งอาคารบริเวณย่านข้าวสารจะดัดแปลงเป็นร้านค้าและแหล่งท่องเที่ยวเป็นหลักทำให้หาซื้อของกินได้ง่าย สะดวกต่อนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพัก

ตารางที่ 4.8 ราคาห้องพักโครงการ Suneta Hostel

ประเภทห้องพัก	ราคา(บาท)
ห้องพักรวม 4 เตียง	570
ห้องพักรวม 6 เตียง (หญิง)	540
ห้องพักรวม 16 เตียง	490
ห้องพักรวม 16 เตียง (ส่วนตัว)	590
ห้องส่วนตัว	1,180

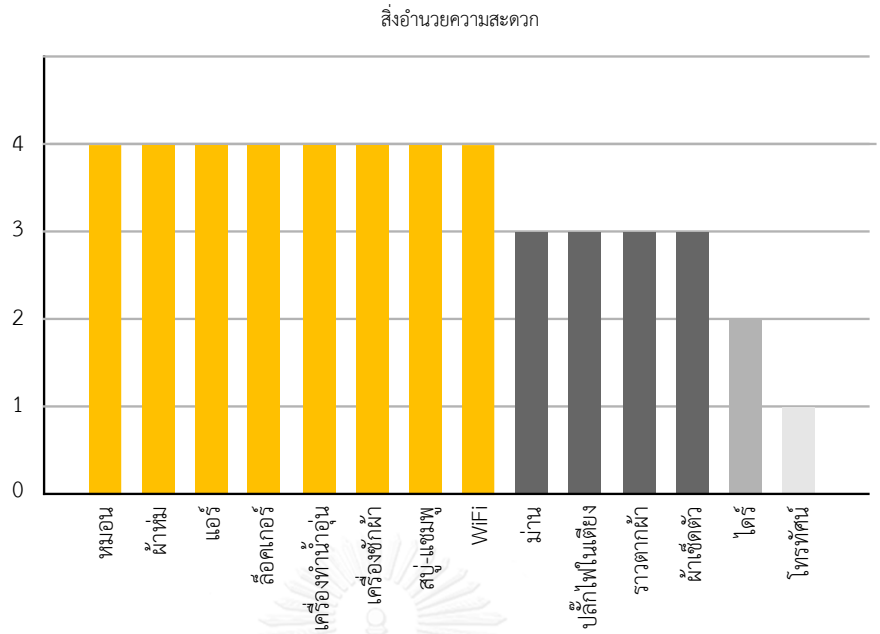
ข้อมูลทั้งหมดเป็นข้อมูลทางด้านกายภาพของโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานครที่สามารถพบได้ส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครและมีการกระจายตัวอยู่ตามย่านสำคัญต่างๆ รวมถึงถนนสายหลักของกรุงเทพมหานคร ตามข้อมูลที่ผู้วิจัยได้ลงสำรวจพื้นที่ข้างต้น ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2560 โดยสามารถสรุปจำนวนโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานครได้ดังนี้

ตารางที่ 4.9 จำนวนโครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร

ย่าน	จำนวนโครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์
สะพานควาย – จตุจักร	4
ราชเทวี – ประตูน้ำ	9
สีลม – สาทร	9
ราชดำเนิน – เจริญกรุง	10
รวม	***32***

ข้อมูล ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2560

จากการสำรวจของผู้วิจัยพบว่าโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ในย่าน สะพานควาย – จตุจักร มีจำนวนทั้งหมด 4 โครงการ โดยทั้ง 4 โครงการตั้งอยู่ใกล้กับถนนพหลโยธินและใกล้กับรถไฟฟ้า ทั้ง 4 โครงการบางโครงการอาจเข้าซอยไปเพียงเล็กน้อยแต่สามารถเดินระยะทาง 200-300 เมตรและมีจำนวนโครงการโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณชย์ตั้งอยู่บริเวณดังกล่าวน้อยที่สุด รองลงมาคือ ย่านราชเทวี – ประตูน้ำ และ ย่านสีลม – สาทร โดย ย่านราชเทวี – ประตูน้ำมีจำนวนทั้งหมด 9 โครงการ โดยส่วนใหญ่แล้วจะมีทำเลติดถนนพหลโยธินและถนนราชปรารภ แต่บางโครงการอาจจะต้องเดินเข้าซอยเพียงเล็กน้อย และมีทำเลติดรถไฟฟ้าBTSและแอร์พอร์ตลิงก์เป็นส่วนใหญ่ มากไปกว่านั้นยังพบบริเวณสถานีราชเทวีมีโครงการโฮสเทลตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันถึง 3 โครงการ ส่วนย่านสีลม – สาทร มีจำนวนทั้งหมด 9 โครงการ ส่วนใหญ่บริเวณย่านนี้จะมีทำเลที่ค่อนข้างไกลจากสถานีรถไฟฟ้าBTS และ MRT เนื่องจากเป็นย่านแหล่งงานและโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์มากที่สุดคือ ย่านราชดำเนิน – เจริญกรุง มีจำนวนทั้งหมด 10 โครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการในย่านนี้จะมีความแตกต่างจากย่านอื่นเนื่องจากเป็นย่านแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ทำให้อาคารพาณิชย์ในย่านนี้มีเอกลักษณ์แต่จะไม่ติดสถานีรถไฟฟ้าทั้งBST และ MRT



แผนภูมิที่ 4.1 สิ่งอำนวยความสะดวกของทั้ง 4 กลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้เข้าสำรวจและเข้าพักในโครงการโฮสเทลทั้ง 4 ย่าน พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกโครงการมีคือ สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเช่น หมอน ผ้าห่ม แอร์ สบู่-แชมพู เครื่องทำน้ำอุ่น ล็อคเกอร์ และWiFi ส่วนเครื่องซักผ้ามีบางโครงการได้เพิ่มเติมมาภายหลังเนื่องจากความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นและด้วยพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวแบ็กแพ็คเกอร์ที่ใช้ระยะเวลาในการเดินทางที่ค่อนข้างนาน สิ่งอำนวยความสะดวกอันดับรองลงมาคือ ม่าน ปลั๊กไฟในเตียง ราวตากผ้า และผ้าเช็ดตัว จากการสำรวจพบว่าม่านเป็นสิ่งที่นักท่องเที่ยวทุกประเภทและทุกชาติต้องการเนื่องจากต้องการความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ถึงแม้จะพักแบบห้องพักรวมก็ตาม ในบางโครงการใช้ประตูเลื่อนไม้ในการสร้างความเป็นส่วนตัว อันดับต่อมาคือ ไดร์เป่าผม และอันดับสุดท้ายคือโทรทัศน์ภายในห้องพัก

โฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในสถานที่ที่ใกล้รถไฟฟ้าและใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของกรุมเทพมหานครเนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เข้าพักโฮสเทลจะเป็นกลุ่มที่ต้องการความสะดวกสบายง่ายต่อการเดินทางและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางจึงมีที่ตั้งโครงการอยู่ในบริเวณดังกล่าว การพัฒนาโฮสเทลส่วนใหญ่จะใช้จำนวน 2 คูหาชั้นไปหรือ 1 คูหา แต่มีขนาดหน้ากว้างตั้งแต่ 4 เมตรขึ้นไป และส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีความสูง 4 ชั้นขึ้นไปจะทำให้มีจำนวนเตียงอยู่ที่ 36 – 80 เตียง ผู้วิจัยจึงได้เลือกพื้นที่การศึกษา 4 ย่าน ที่มีโฮสเทลที่ดัดแปลงจากมาอาคารพาณิชย์มากที่สุด คือ ย่านสะพานควาย ย่านราชเทวี ย่านสีลม และย่านข้าวสาร

บทที่5
การพัฒนาโฮสเทลโครงการกรณีศึกษา

การศึกษารูปแบบการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ วิธีการ ขั้นตอน รายรับ-รายจ่าย และปัญหาอุปสรรคให้การพัฒนาโฮสเทล ในกรุงเทยมหานคร ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 4 โครงการ คือ โครงการ Adventure Hostel โครงการ Bed Station Hostel โครงการ Good One Hostel และโครงการ Suneta Hostel โดยแต่ละโครงการจะนำเสนอ แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทล แนวคิดในการออกแบบ แนวคิดในการเลือกที่ตั้ง ลักษณะการใช้อาคารเดิม ขั้นตอนและรูปแปปในการพัฒนา รายรับ-รายจ่ายในการพัฒนา และปัญหาอุปสรรคในการพัฒนา นอกจากนี้ผู้วิจัยได้นำเสนอปัญหาผลกระทบด้านเสียงและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของนักท่องเที่ยวในโครงการอีกด้วย

5.1 แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบธรุกิจ

แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโฮสเทลเป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ทั้ง 4 โครงการคือ 1. Adventure Hostel 2. Bed Station Hostel 3. Good One Hostel 4. Suneta Hostel ผู้วิจัยได้แบ่งหัวข้อการสัมภาษณ์ไว้ 3 หัวข้อ คือ แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ แนวคิดในการออกแบบโฮสเทล แนวคิดในการเลือกที่ตั้งโครงการ โดยจะนำคำสำคัญและประเด็นสำคัญมาเปรียบเทียบว่ามีความเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการทั้ง 4 โครงการ มีประสบการณ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นสถาปนิกมาก่อน จึงเริ่มพัฒนาธุรกิจโฮสเทลดังกล่าวขึ้น

ตารางที่ 5.1 แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทล

Adventure Hostel	Bed Station Hoetel	Good One Hostel	Suneta Hostel
แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์			
• ที่ตั้งโครงการนี้ติดกับรถไฟฟ้าจะใช้อยู่อาศัยอาจจะไม่สะดวกเพราะว่ามีระยะประชิดกับ Urban Mobility อันใหม่ ทำให้อาศัยไม่ค่อยได้จึงเกิดการประกอบธุรกิจรูปแบบอื่นขึ้นมาแทนของเดิม • ประสบการณ์การท่องเที่ยวเกี่ยวกับโฮสเทลในประเทศต่างๆ	• มีทำเลที่ตั้งของอาคารอยู่ใจกลางเมือง • ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านขนส่ง • มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจ • ชอบการพูดคุยสื่อสารและการบริการ	• อาคารพาณิชย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะกับการทำธุรกิจโฮสเทล • ใกล้รถไฟฟ้าและแหล่งงาน • ประสบการณ์การท่องเที่ยวเกี่ยวกับโฮสเทลในประเทศต่างๆ	• ประสบการณ์ในการท่องเที่ยวเกี่ยวกับโฮสเทลในประเทศต่างๆ • ดูวิธีออกแบบอาคารและห้องพักของนักท่องเที่ยวและวิธีการจัดการบริหารงานต่างๆ • นำมาประยุกต์ปรับใช้ให้เข้ากับรูปแบบการท่องเที่ยงของเมืองไทย

Adventure Hostel	Bed Station Hoetel	Good One Hostel	Suneta Hostel
แนวคิดการออกแบบโฮสเทล			
• สัมผัสถึงวิถีชีวิตของคนไทยในยุคปัจจุบัน ส่วนประกอบของความเป็นไทย บรรยายกาศสนุกสนานเวลาท่องเที่ยวในสถานที่ต่างๆ บรรยากาศของคนเมือง • การออกแบบจึงจำลองบรรยากาศตามท้องถนนของไทย ความวุ้นวายบนท้องถนน สีสันตามท้องถนน	• ย้อนอดีตของความเป็นไทยและในย่านราชเทวี • ต้องการออกแบบให้ดูมีความอบอุ่นแบบอุตสาหกรรม (Industrial Loft) • วัสดุที่ใช้ในโครงการจึงเป็นปูนเปลือย อิฐ เหล็ก และไม้	• ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีการใช้งานระหว่างนักท่องเที่ยวและบุคคลภายนอก • การตกแต่งเน้นสีขาวและไม้	• บรรยากาศบ้านโบราณอายุประมาณ 70 – 80 ปี • แบบบ้านเก่าย่านเจริญกรุงย่านร้านค้าเก่า • การตกแต่งด้วยไม้เก่า
แนวคิดในการเลือกที่ตั้งโครงการ			
• การเชื่อมโยงของรถไฟฟ้า (Connecting) • จุดดึงดูดทางด้านผังเมือง (Urban Magnet) • ค่าเช่าที่เหมาะสม(Rental Cost) • ความจุของที่พัก(Capacity) • ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) • อาคารไม่ทรุดโทรมเกินไป (Durability)	• ติดกับรถไฟฟ้าเท่านั้น • ตอนนั้นยังไม่ค่อยมีโฮสเทลตามแนวรถไฟฟ้า • ค่าเช่าที่เหมาะสม(Rental Cost)	• ใกล้รถไฟฟ้าและแหล่งท่องเที่ยวหรือสถานที่ที่มีคนพลุกพล่าน • ค่าเช่าที่เหมาะสม(Rental Cost)	• ผู้ประกอบการเคยประกอบธุรกิจโฮสเทลที่เชียงคานมาก่อน • ต้องการหาพื้นที่ที่มีการเข้าพักตลอดทั้งปี • หากลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่ • ติดกับสถานที่ท่องเที่ยวหรือศูนย์กลางการเดินทาง • ค่าเช่าที่เหมาะสม(Rental Cost)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

5.1.1 แนวคิดในการประกอบธุรกิจ โครงการ Adventure Hostel

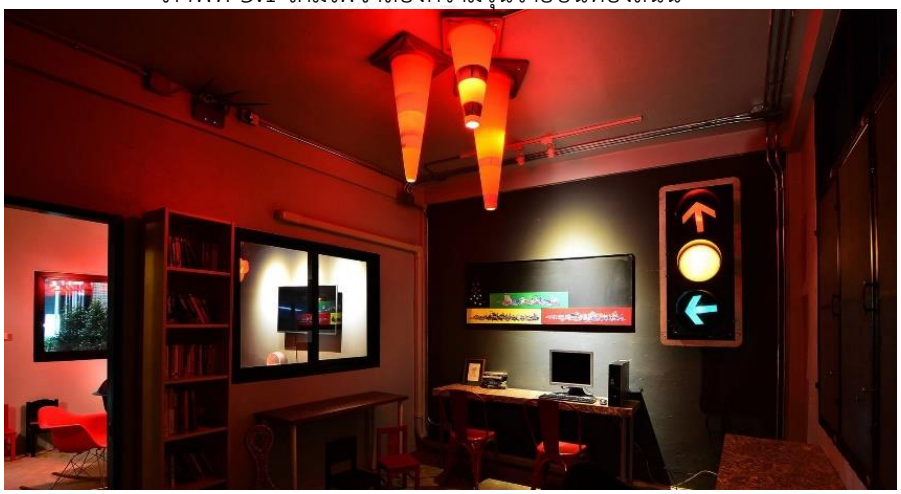
1. แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ Adventure Hostel สรุปได้ว่า อาคารพาณิชย์เป็นตัวแทนของการค้าขายในยุค70 ที่มีความรุ่งเรือง ปัจจุบันอาคารพาณิชย์ถูกรุกล้ำจากอาคารประเภทอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ตั้งโครงการนี้ติดกับรถไฟฟ้าจะใช้อยู่อาศัยอาจจะไม่สะดวกเพราะว่ามีระยะประชิดกับ Urban Mobility อันใหม่ ทำให้อาศัยไม่ค่อยได้จึงเกิดการประกอบธุรกิจรูปแบบอื่นขึ้นมาแทนของเดิม และจากประสบการณ์การท่องเที่ยวของผู้ประกอบการเองเป็นสถาปนิกและสนใจเกี่ยวกับโฮสเทลจึงได้มีโอกาสลองทำธุรกิจประเภทนี้ขึ้น

2. แนวคิดในการออกแบบโฮสเทล

โฮสเทลนี้ต้องการออกแบบให้นักท่องเที่ยวสัมผัสถึงวิถีชีวิตของคนไทยในยุคปัจจุบัน ส่วนประกอบของความเป็นไทย บรรยายกาศสนุกสนานเวลาท่องเที่ยวในสถานที่ต่างๆ บรรยากาศของคนเมือง การออกแบบจึงจำลองบรรยากาศตามท้องถนนของไทย ความวุ้นวายบนท้องถนน สีสันตามท้องถนน จึงสร้างชื่อห้องพักเป็นชื่อขนส่งต่างๆ เช่น ห้องแท็กซี่ ห้องสองแถว ห้องรถเมย์ และห้องรถไฟฟ้าBTS โดยชื่อห้องจะบ่งบอกจำนวนความจุของผู้เข้าพัก

ภาพที่ 5.1 โคมไฟจำลองความวุ่นวายบนท้องถนน



ภาพที่ 5.2 การตกแต่งสีสันตามท้องถนนภายในของโครงการ

3. แนวคิดในการเลือกที่ตั้งโครงการ

การเลือกทำเลของผู้ประกอบธุรกิจจะมองแบบองค์รวม คือ การเชื่อโยงของรถไฟฟ้า (Connecting) จุดดึงดูดทางด้านผังเมือง(Urban Magnet) ค่าเช่าที่เหมาะสม(Rental Cost) ความจุของที่พัก(Capacity) ความเป็นไปได้ของโครงการ(Feasibility Study) และ อาคารไม่ทรุดโทรมเกินไป(Durability)

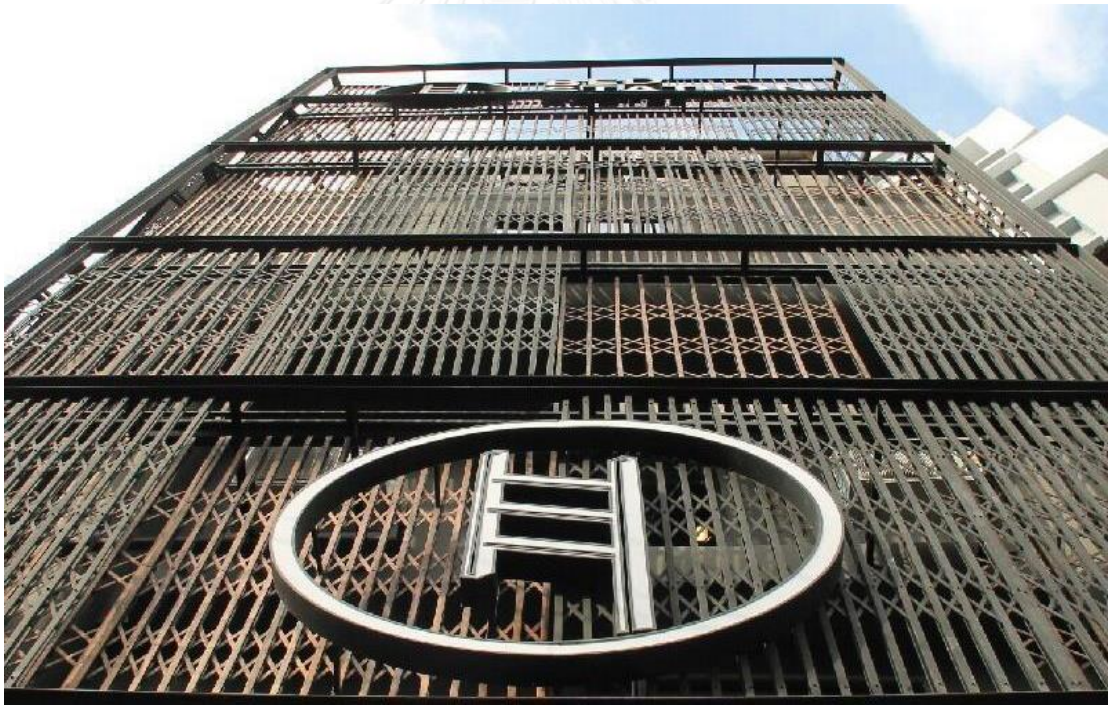
5.1.2 แนวคิดในการประกอบธุรกิจ โครงการ Bed Station Hostel

1. แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

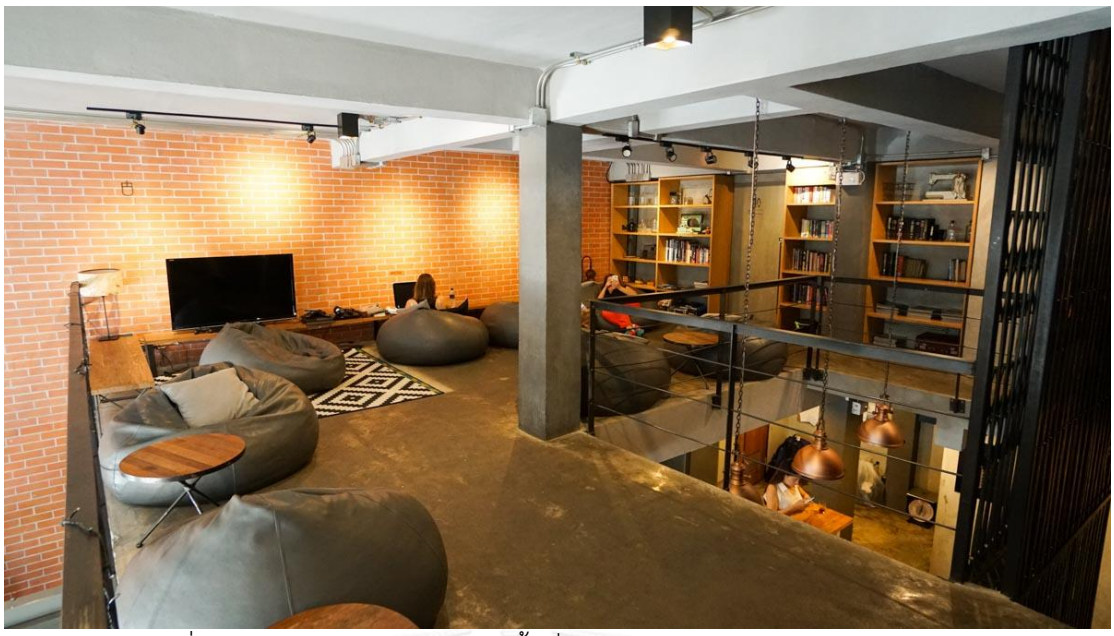
จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ Bed Station Hostel สรุปได้ว่า อาคารพาณิชย์เป็นที่พักอาศัยที่สามารถประกอบธุรกิจได้และส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งของอาคารอยู่ใจกลางเมืองและใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านขนส่งจึงเป็นอาคารที่เลือกใช้ในการพัฒนาโฮสเทล มากไปกว่านั้นตัวผู้ประกอบการเองเคยมีประสบการณ์เกี่ยวกับการทำอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมาก่อน จึงพอมีประสบการณ์เกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการมาบ้าง จึงเห็นข้อดีของอาคารพาณิชย์มากกว่าอาคารประเภทอื่น เหตุผลที่อยากประกอบธุรกิจโฮสเทลเนื่องจากชอบการสื่อสารกับผู้อื่น ชอบการทำธุรกิจบริการจึงเลือกประกอบธุรกิจประเภทนี้

2. แนวคิดในการออกแบบโฮสเทล

โฮสเทลนี้ต้องการออกแบบให้ดูมีความอบอุ่นแบบอุตสาหกรรม (Industrial Loft) วัสดุที่ใช้ในโครงการจึงเป็นปูนเปลือย อิฐ เหล็ก และไม้ เป็นหลัก ด้านหน้าอาคารตกแต่งด้วยประตูกรงเหล็ก (บานเฟี้ยม) ในยุคก่อนทำให้มีความรู้สึกย้อนอดีตของความเป็นไทยและในย่านราชเทวีพร้อมทั้งให้ความรู้สึกต้อนรับนักท่องเที่ยว การตกแต่งภายในเน้นการใช้ผนังปูนเปลือย และผนังอิฐ ส่วนการตกแต่งอื่นๆจะใช้เป็นเหล็กและไม้ ทำให้พื้นที่ในส่วนต่างๆของโครงการมีความรู้สึกเป็นกันเองกับผู้ที่เข้ามาพัก



ภาพที่ 5.3 การตกแต่งด้านหน้าโครงการ Bed Station Hostel



ภาพที่ 5.4 การตกแต่งภายในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง โครงการ Bed Station Hostel

3. แนวคิดในการเลือกที่ตั้งโครงการ

การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการของ Bed Station Hostel จะเน้นการเลือกอาคารพาณิชย์ที่ติดกับรถไฟฟ้าเท่านั้น เนื่องจาก ณ ตอนนั้นยังไม่ค่อยมีโฮสเทลตามแนวรถไฟฟ้า จึงเริ่มหาพื้นที่โดยมีกลุ่มตัวอย่างในการเลือกคือ ย่านสีลม ย่านสาทร และ ย่านราชเทวี แต่เนื่องจากผู้ประกอบการชอบลักษณะทางกายภาพและทำเลที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ ที่ใกล้ทั้งแนวรถไฟฟ้า แหล่งท่องเที่ยว และร้านอาหาร รวมถึงอาคารพาณิชย์ในย่านนี้มีความสูงของอาคารเมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณใกล้เคียงย่านราชเทวีจึงเลือกที่จะพัฒนาโครงการในย่านนี้

5.1.3 แนวคิดในการประกอบธุรกิจ โครงการ Good One Hostel

1. แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ Good One Hostel สรุปได้ว่า อาคารพาณิชย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะกับการทำธุรกิจโฮสเทลเนื่องจากใกล้รถไฟฟ้าและอาคารพาณิชย์ในย่านสีลมเป็นอาคารพาณิชย์ที่ใกล้แหล่งงานทำให้เหมาะกับการประกอบธุรกิจหลากหลายรูปแบบ มากไปกว่านั้นผู้ประกอบการได้ไปเรียนต่อที่ต่างประเทศและได้ท่องเที่ยวระหว่างนั้นจึงได้พักโฮสเทลมาเรื่อยๆ จนกระทั่งได้พบความแตกต่างของการออกแบบโฮสเทลในแต่ละประเทศที่มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่แตกต่างกันออกไป จึงได้มีแนวคิดที่ต้องการประกอบธุรกิจโฮสเทลขึ้น

2. แนวคิดในการออกแบบโฮสเทล

การออกแบบโฮสเทลนี้เริ่มจากการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีการใช้งานที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดทั้งนักท่องเที่ยวที่เข้าพักและบุคคลภายนอกที่เข้ามาใช้อาคารได้ให้มีการแลกเปลี่ยนประสบการณ์กัน

ระหว่างเชื้อชาติ จึงเป็นที่มาของการมีพื้นที่ส่วนกลางเป็นร้านกาแฟและบาร์ที่ต้องการให้บุคคลภายนอกสามารถเข้ามาใช้งานได้ด้วยเนื่องจากบริเวณโดยรอบเป็นย่านแหล่งงานที่มีพนักงานออฟฟิศค่อนข้างเยอะ รวมถึงปัจจุบันร้านกาแฟหรือสถานที่ทำงานออกสถานที่กำลังเป็นที่นิยมเป็นอย่างมาก การออกแบบโดยรวมของโครงการเน้นความโปร่งโล่งและสะอาด เน้นสีขาวและไม้ในการตกแต่งอาคารโดยรวมเพื่อสร้างความเป็นกันเองระหว่างโฮสเทลกับนักท่องเที่ยว

ภาพที่ 5.5 การตกแต่งภายในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางโครงการ Good One Hostel

ภาพที่ 5.6 การตกแต่งภายในบริเวณห้องพักส่วนตัว โครงการ Good One Hostel

3. แนวคิดในการเลือกที่ตั้งโครงการ

การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการของ Good One Hostel เลือกเฉพาะอาคารที่ใกล้รถไฟฟ้าและแหล่งท่องเที่ยวหรือสถานที่ที่มีคนพลุกพล่าน โดยเลือกเขตพื้นที่ในย่านสุขุมวิทและสีลม แต่เมื่อเปรียบเทียบแล้วพบว่าย่านสีลมมีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เยอะกว่าและมีค่าเช่าที่เหมาะสมกับการพัฒนามากกว่า

5.1.4 แนวคิดในการประกอบธุรกิจ โครงการ Suneta Hostel

1. แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

ผู้ประกอบการได้มีประสบการณ์ในการท่องเที่ยวเกี่ยวกับโฮสเทลในประเทศต่างๆ มากมาย ได้ดูวิธีออกแบบอาคารและห้องพักของนักท่องเที่ยวและวิธีการจัดการบริหารงานต่างๆ แล้วนำมาประยุกต์ปรับใช้ให้เข้ากับรูปแบบการท่องเที่ยงของเมืองไทย

2. แนวคิดในการออกแบบโฮสเทล

โครงการนี้ตั้งอยู่ในย่านเมืองประวัติศาสตร์และเก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร ผู้ประกอบการต้องการออกแบบให้มีบรรยากาศบ้านโบราณ อายุประมาณ 70 – 80 ปี หรือ แบบบ้านเก่าย่านเจริญกรุง ย่านร้านค้าเก่า จึงเป็นที่มาให้การออกแบบสัดส่วนต่างๆภายในอาคารเป็นเป็นห้องๆเพื่อสร้างบรรกาศให้นักท่องเที่ยวรู้สึกเหมือนเดินซื้อของบนถนน และการตกแต่งส่วนใหญ่ของโฮสเทลนี้จะเป็นการตกแต่งด้วยไม้เก่าเพื่อเพิ่มบรรยากาศมากขึ้น

ภาพที่ 5.7 การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ Suneta Hostel

ภาพที่ 5.8 การตกแต่งโถงต้อนรับของโครงการ Suneta Hostel

3. แนวคิดในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ผู้ประกอบการเคยประกอบธุรกิจโฮสเทลที่เชียงคานมาก่อน โดยปัญหาของเชียงคานจะมีนักท่องเที่ยวเข้าพักเป็นฤดูกาล(High Season) หรือระยะเวลา 3 เดือน หลังจากนั้นนักท่องเที่ยวจะลดน้อยลง ทำให้ต้องการหาพื้นที่ที่มีการเข้าพักตลอดทั้งปีอย่างกรุงเทพมหานคร โดยเปรียบเทียบหลายพื้นที่ เช่น ย่านหัวลำโพง แต่ในอนาคตย่านหัวลำโพงจะย้ายไปที่บางซื่อจึงทำให้ตัดตัวเลือกทิ้ง จึงมาเลือกย่านข้าวสารและอาคารที่ได้มามีราคาค่าเช่าที่ถูกกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณโดยรอบ จึงเลือกอาคารนี้มาพัฒนา

5.2 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม

จากการสัมภาษณ์ข้อมูลลักษณะทางกายภาพและการใช้งานอาคารเดิมผู้ประกอบการ ทั้ง 4 โครงการคือ 1. Adventure Hostel 2. Bed Station Hostel 3. Good One Hostel 4. Suneta Hostel พบว่าลักษณะทางกายภาพของแต่ละย่านมีความแตกต่างกันออกไปโดยใช้อาคารพาณิชย์ตั้งแต่ 1 – 2 คูหาในการพัฒนา และมีหน้ากว้างตั้งแต่ 3.60 – 5.00 เมตร การใช้งานอาคารเดิมของในแต่ละพื้นที่แต่ต่างกันออกไปตามสภาพแวดล้อมและรูปแบบการประกอบธุรกิจของย่านนั้นๆ

ตารางที่ 5.2 ลักษณะทางกายภาพ การใช้งานเดิมและค่าเช่าอาคาร

	AH	BH	GH	SH
รายการ		**ลักษณะทางกายภาพ**		
อายุโครงการ	50 – 60 ปี	20 – 30 ปี	10 – 15 ปี	20 – 30 ปี
จำนวนคูหา	2 คูหา	2 คูหา	1 คูหา	2 คูหา
จำนวนชั้น	4ชั้น	6ชั้น+ชั้นลอย	7ชั้น+ชั้นลอย	5ชั้น
หน้ากว้าง	7.20 ม.	8.00 ม.	5.00 ม.	8.00 ม.
ลึก	13.00 ม.	15.00 ม.	15.60 ม.	13.50 ม.
ตร.ม.	365	762	654	446
		การใช้งานเดิมและค่าเช่าอาคาร		
การใช้งาน	ห้องแบ่งเช่า	อาคารโล่งรอการเช่า	ร้านค้า	สำนักงาน
ค่าเช่า/เดือน	50,000	160,000	150,000	60,000
ค่าเช่า/ตร.ม.	136.98	209.97	229.35	134.52

5.2.1 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม โครงการ Adventure Hostel

สถานที่ตั้งของโครงการ Adventure Hostel ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินติดกับทางขึ้นลงรถไฟฟ้า BTS สถานีสะพานควาย เป็นอาคารพาณิชย์ยุคเก่าอายุประมาณ 50 – 60 ปี จำนวน 2 คูหา หน้ากว้าง 7.20 เมตร ลึก 13.00 เมตร จำนวน 4 ชั้น รวมชั้นดาดฟ้า

ภาพที่ 5.9 อาคารพาณิชย์เดิมก่อนดัดแปลง โครงการ Adventure Hostel

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลพบว่าอาคารพาณิชย์เดิมถูกใช้เป็นบ้านพักของแม่บ้าน (Low Income Housing) ที่มีสถานที่ทำงานใกล้กับบริเวณสะพานควาย เช่น โรงพยาบาลเปาโลสะพานควาย ห้างบิ๊กซี ทำให้พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารเดิมมีการแบ่งสัดส่วนโดยใช้โครงสร้างเบาคือไม้อัดขนาด 3 มิลลิเมตร ส่วนประตูและหน้าต่างใช้ไม้จริงในการใช้งาน ลักษณะเหมือนประตูหน้าต่างบ้านไม้ไทย ห้องพักทั้งหมดมีจำนวน 14 ห้อง โดยชั้น2 มีจำนวนห้องพัก 6 ห้อง ชั้น3 มีจำนวนห้องพัก 6 ห้อง และชั้น4(ดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพัก 2 ห้อง โดยเจ้าของอาคารพาณิชย์ให้เช่าในราคาห้องละ 3,500 ต่อห้อง รวมทั้งสิ้น 49,000 บาทต่อเดือน ทำให้เจ้าของอาคารตัดสิ้นใจปล่อยเช่าให้กับรายใหม่ โดยจากเดิมต้องเก็บหลายบุลคล เปลี่นมาเก็บค่าเช่าเต้าเดียวทำให้มรความสะดวกและง่ายกว่า จึงให้เช่าในราคา 50,000 บาทต่อเดือน

ภาพที่ 5.10 ตำแหน่งสถานที่ตั้งและทำเลของโครงการ Adventure Hostel

5.2.2 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม โครงการ Bed Station Hostel

สถานที่ตั้งของโครงการ Bed Station Hostel ตั้งอยู่บริเวณริมถนนเพชรบุรีห่างจากถนนเพชรบุรี 50 เมตรห่างจากถนนพหลโยธิน 100 เมตร และห่างจากทางขึ้นลงรถไฟฟ้า BTS สถานีราชเทวี 150 เมตร เป็นอาคารพาณิชย์ยุคเก่าอายุประมาณ 20 – 30 ปี หรือ อยู่ในยุค 90 จำนวน 2 คูหา หน้ากว้าง 8.00 เมตร ลึก 15.00 เมตร จำนวน 6.5 ชั้น รวมชั้นดาดฟ้า

ภาพที่ 5.11 สภาพการใช้งานก่อนดัดแปลง – หลังดัดแปลง

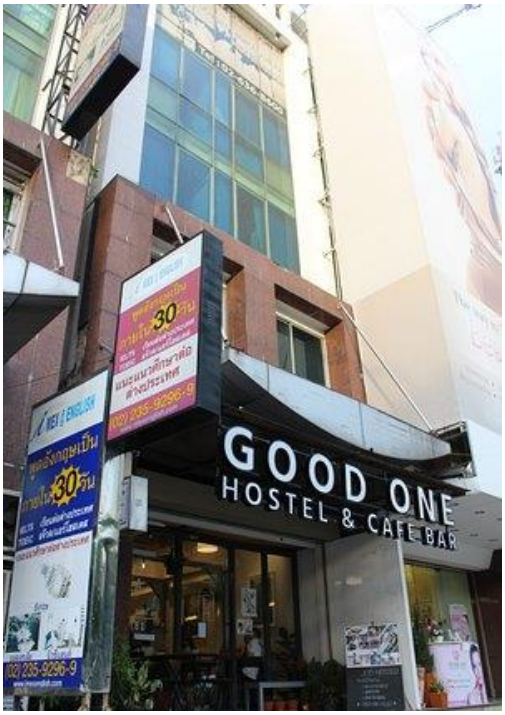
จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลพบว่าอาคารพาณิชย์เดิมเป็นอาคารโล่งที่ไม่ได้ไม่มีการใช้งานแต่ทางเจ้าของอาคารเดิมมีการดัดแปลงพื้นที่อาคารบางส่วนแล้วเพื่อต้องการที่จะปล่อยเช่าอาคารดังกล่าว เช่นการทุบพื้นของอาคารเดิมทำให้ผู้ประกอบการโฮสเทลไม่ต้องทุบโครงสร้างพื้นมากนัก ส่วนใหญ่จะเป็นการกั้นห้องขั้นมาใหม่ตามแบบที่ออกแบบมา โดยกั้นห้องพักและห้องน้ำตั้งแต่ชั้น 3 – ชั้น 6 และยังพบว่าค่าเช่าอาคารพาณิชย์ดังกล่าวเจ้าของอาคารให้เช่าในราคา 160,000 บาทต่อเดือน

ภาพที่ 5.12 ตำแหน่งสถานที่ตั้งและทำเลของโครงการ Bed Station Hostel

5.2.3 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม โครงการ Good One Hostel

สถานที่ตั้งของโครงการ Good One Hostel ตั้งอยู่บริเวณ ถนนนาคนิวาสราชนครินทร์อยู่ระหว่างถนนสีลมและถนนสาทร ซึ่งเป็นย่านแหล่งงานของคนกรุงเทพมหานคร บริเวณโดยรอบมีอาคารพาณิชย์และอาคารสำนักงานเป็นจำนวนมากตลอดถนนสีลมและถนนสาทร โครงการตั้งอยู่ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรีประมาณ 150 เมตร เป็นอาคารพาณิชย์อายุ 10 – 15 ปี จำนวน 1 คูหา หน้ากว้าง 5.00 เมตร ลึก 16.00 เมตร จำนวน 7.5 ชั้น รวมชั้นดาดฟ้า

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลพบว่าอาคารพาณิชย์เดิมประกอบธุรกิจร้านขายขนมปัง (ร้านปังเว้ยเฮ้ย) ผู้เช่าเดิมใช้อาคารทั้งหมด 2 ชั้นในการประกอบธุรกิจ อาคารเดิมเป็นอาคารโล่งทำให้ง่ายต่อการดัดแปลง โดยการออกแบบมีการจัดวางห้องพักที่บริเวณ ชั้น 2 – ชั้น 6 บริเวณชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 5.13 ตำแหน่งสถานที่ตั้งและทำเลของโครงการ Good One Hostel

5.2.3 ลักษณะทางกายภาพและการใช้งานเดิม โครงการ Suneta Hostel

สถานที่ตั้งของโครงการ Suneta Hostel ตั้งอยู่บริเวณย่านข้าวสาร ซึ่งเป็นย่านแหล่งท่องเที่ยวกลางคืน และมีจำนวนอาคารพาณิชย์เก่าเป็นจำนวนมาก โดยโครงการตั้งอยู่บริเวณต้นซอยไกรสีห์ ใช้อาคารพาณิชย์จำนวน 2 คูหา หน้ากว้าง 8.00 เมตร ลึก 12.00 เมตร จำนวน 4 ชั้น รวมชั้นดาดฟ้า

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลพบว่าอาคารเดิมเป็นอาคารที่ปล่อยเช่าสำหรับออฟฟิศขาย เมล็ดกาแฟ ซึ่งเป็นอาคารที่มีการกั้นด้วยผนังเบาและอลูมิเนียมเป็นส่วนใหญ่จึงทำให้ง่ายต่อการรื้อถอนโครงสร้างเดิม โดยการออกแบบใหม่นั้นจัดวางห้องพักไว้ที่ชั้น 3 และ ชั้น 4 ส่วนบริเวณดาดฟ้าเป็นพื้นที่สำหรับแม่บ้านเอาไว้ตากผ้าของโฮสเทล

ภาพที่ 5.14 ตำแหน่งสถานที่ตั้งและทำเลของโครงการ Suneta Hostel

Chulalongkorn University

5.3 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง

ผู้วิจัยได้จัดทำผังโครงการเพื่อเปรียบเทียบพื้นที่การใช้งานระหว่างพื้นที่ขาย (Saleable Area) กับพื้นที่ส่วนกลาง (Non Saleable Area) เพื่อเปรียบเทียบประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ของแต่ละโครงการและคำนวณพื้นที่การดัดแปลงของพื้นและผนังของแต่ละโครงการเพื่อเปรียบเทียบการดัดแปลง

5.3.1 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง โครงการ Adventure Hostel

ก่อนจะได้อาคารพาณิชย์หลังนี้ผู้ประกอบได้มีการลงสำรวจเพื่อคัดเลือกพื้นที่ต่างๆในกรุงเทพมหานครมาแล้วกว่า 50 แห่ง โดยการวิเคราะจากสภาพพื้นที่ ทำเลที่ตั้ง รวมถึงความเป็นไปได้ทางการเงินและราคาค่าเช่าที่เหมาะสม โดยผู้ประกอบการจะคำนวณจากสูตร ค่าเช่าควรเป็นแค่ 20% ของ Capacity หรือ 5 เท่า ของค่าเช่า จากกรณีนี้ ค่าเช่าอยู่ที่ 50,000 บาทต่อเดือน รายได้ที่โครงการต้องทำให้ได้คือ 250,000 บาทต่อเดือน หลังจากได้ราคาค่าเช่าที่เหมาะสมแล้วจึงมาวัดหน้างานและทำแบบโครงการว่าจะได้จำนวนห้องพักทั้งหมดกี่ห้อง กี่เตียง ดูความคุ้มค่าในการลงทุน จากนั้นจึงวางเงินจองกับเจ้าของ

อาคาร หลังจากวางเงินจองใช้เวลาประมาณ 1 เดือนครึ่งในการย้ายผู้พักรายเดิมออกจากอาคารในกระหว่างนี้ก็มีการออกแบบเพิ่มเติมและปรับแบบต่างๆให้ลงตัว จากนั้นนำทีมช่างก่อสร้างเข้ามาทำการรื้อถอนโครงสร้างภายในอาคารเดิมเพื่อเตรียมพร้อมในการดัดแปลง ในระหว่างการก่อสร้างได้มีการปรับแบบเพิ่มเติมอีกครั้ง เนื่องจากการเข้าพักในโฮสเทลต่างประเทศจึงนำมาปรับใช้กับโครงการเพื่อเติม รวมระยะเวลาในการดัดแปลงทั้งหมดใช้เวลา 3 เดือน

ลักษณะทางกายภาพของโครงการ Adventure Hostel ใช้จำนวน 2 คูหา ความสูงอาคาร 4 ชั้น ความกว้าง 7.20 เมตร ลึก 16.00 เมตร การดัดแปลงอาคารภายนอกของโครงการดัดแปลงรูปด้านของอาคารทุกชั้นตั้งแต่บริเวณทางเข้าอาคารชั้น 1 จนถึงบริเวณชั้นดาดฟ้า ส่วนรูปแบบการใช้งานและการดัดแปลงภายใน (ตาราง 5.4) บริเวณชั้น 1 จะเป็นพื้นที่สำหรับการฝากของไว้ในตู้ล็อคเกอร์เท่านั้นนอกจากนี้ทางโครงการแบ่งพื้นที่ห้องพักรวม (Dormitory Room) กระจายอยู่ตามบริเวณ ชั้น 2 และ ชั้น 3 บริเวณพื้นที่ส่วนกลางอยู่บริเวณชั้น 4 โดยแบ่งเป็นพื้นที่ห้องรับประทานอาหาร ห้องดูหนัง ห้องนั่งเล่น และ ลานกิจกรรมภายนอกอาคาร จึงทำให้นักท่องเที่ยวนิยมที่จะขึ้นไปใช้งานบริเวณชั้นนี้มากกว่าบริเวณชั้นอื่น

รูปแบบการออกแบบ	Adventure Hostel			
	ชั้น1	ชั้น2	ชั้น3	ชั้น4
แผนกต้อนรับ	-	✓	-	-
ห้องพักรวม	-	✓	✓	-
ห้องพักรวม(หญิง)	-	✓	-	-
ห้องน้ำ	-	✓	✓	-
พื้นที่ส่วนกลาง	-	-	-	✓
พื้นที่ล็อคเกอร์	✓	-	✓	-
พื้นที่ซักผ้า	-	-	-	✓

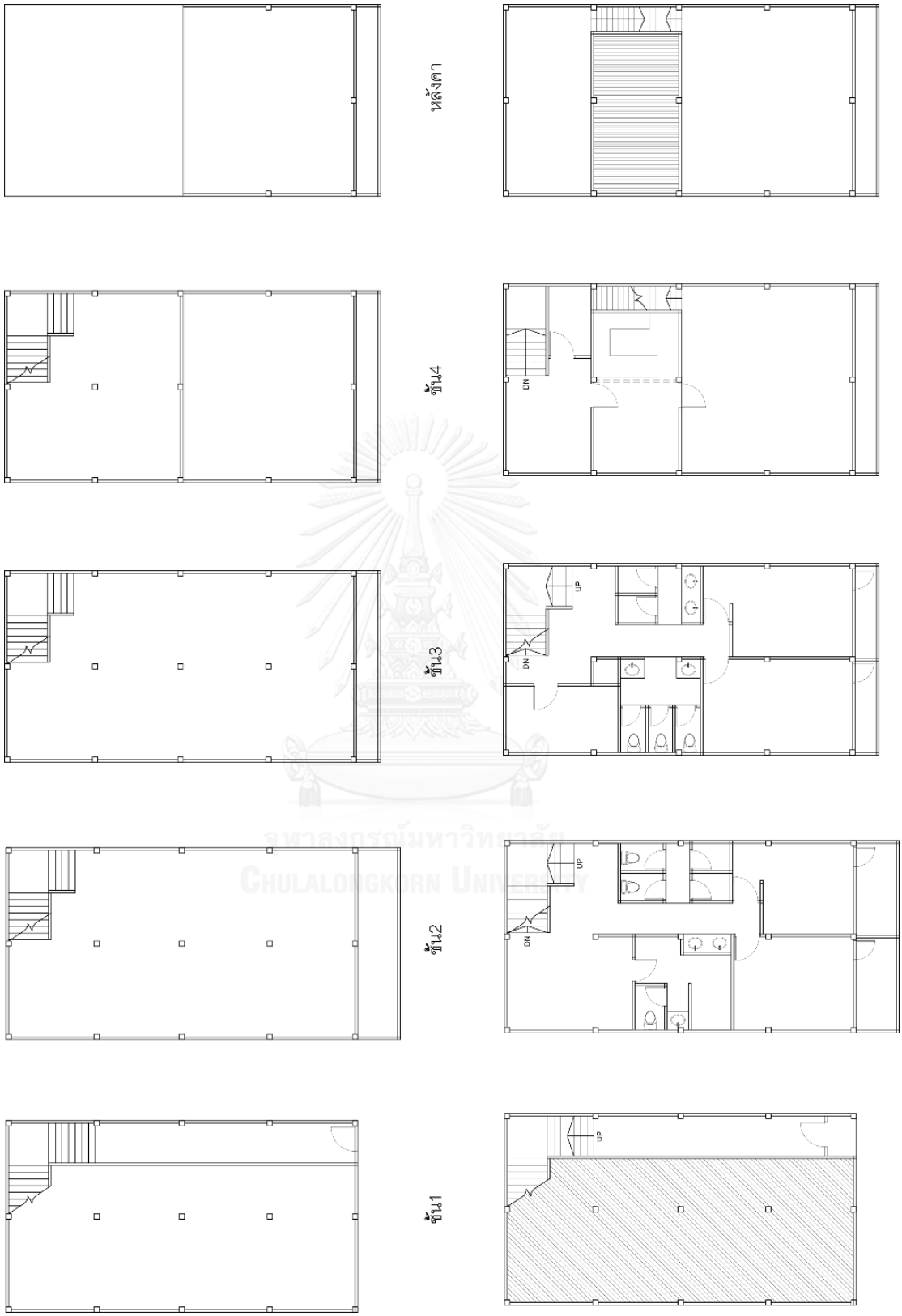
ตารางที่ 5.3 รูปแบบการออกแบบการใช้งาน โครงการ Adventure Hostel

พื้นที่ไม่ได้ใช้งาน พื้นที่ใช้งานบ่อย

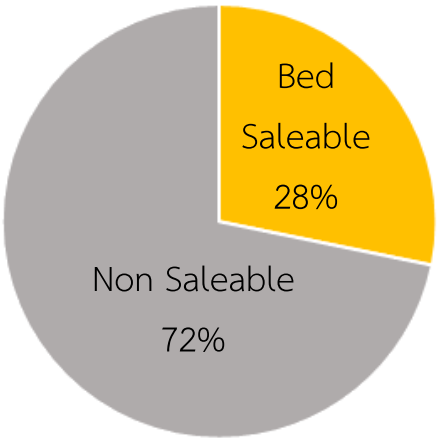
ข้อมูล ณ วันที่ 5 มกราคม 2560

ตารางที่ 5.4 ประเภทห้องพักและจำนวนเตียง โครงการ Adventure Hostel

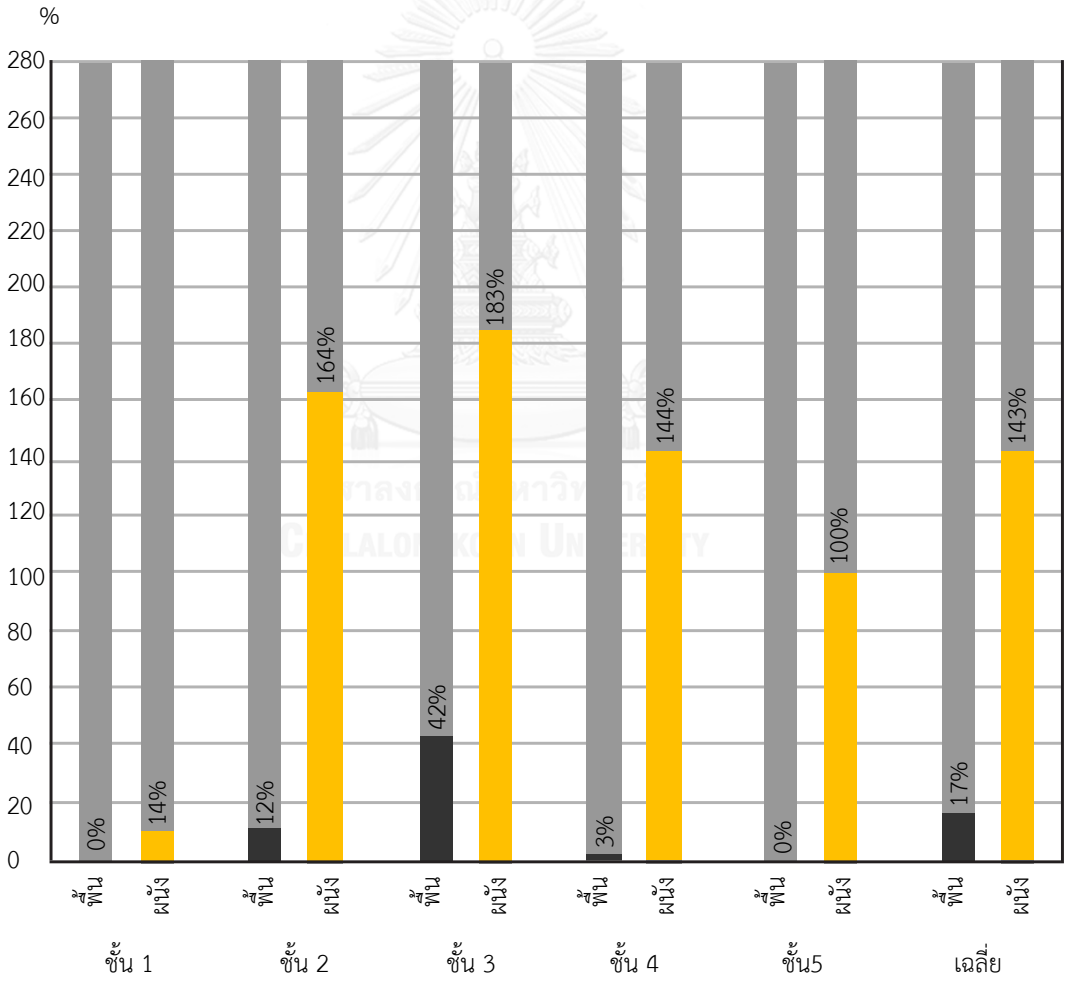
ประเภทห้องพัก	Adventure Hostel		
	ราคา	ห้อง	เตียง
ห้องพักรวม 4 เตียง	550	1	4
ห้องพักรวม 6 เตียง (หญิง)	550	1	6
ห้องพักรวม 8 เตียง	450	2	16
ห้องพักรวม 10 เตียง	350	1	10
รวม	**1900**	**5**	**36**



ภาพที่ 5.15 แปลนก่อน-หลังการดัดแปลงของโครงการ Adventure Hostel



แผนภูมิที่ 5.1 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายโครงการ Adventure Hostel



แผนภูมิที่ 5.2 สัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Adventure Hostel

ตารางที่ 5.5 ตารางเมตรและสัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Adventure Hostel

AH	Existing Floor	Floor	%	Existing Wall	Wall	%
B/M	0					
1	22	0	0%	66	9.25	14%
2	106	13.21	12%	102	167.375	164%
3	106	44.52	42%	102	186.95	183%
4	106	3.3	3%	69.5	99.875	144%
5	25	0	0%	21	21	100%
6	0					
7	0					
Total	365	61.03	17%	339.5	484.45	143%

ผู้วิจัยได้ทำแบบสำรวจและเข้าพักเพื่อทำผังการดัดแปลงพื้นที่ต่างๆใน Adventure Hostel ซึ่งแบ่งเป็นงานพื้นและงานผนัง โดยแบ่งเป็นทั้งหมด 5 ชั้น คือ **ชั้นที่1** งานพื้นใช้วัสดุเดิมไม่มีการดัดแปลง งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 9.25 ตร.ม. (14%) **ชั้นที่2** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 13.21 ตร.ม. (12%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 167.375 ตร.ม. (164%) **ชั้นที่3** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 44.52 ตร.ม. (42%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 186.95 ตร.ม. (183%) **ชั้นที่4** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 3.3 ตร.ม. (3%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 99.875 ตร.ม. (144%) **ชั้นที่5** งานพื้นใช้วัสดุเดิมไม่มีการดัดแปลง งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 21 ตร.ม. (100%) โดยงานพื้นดัดแปลงทั้งหมดเฉลี่ย 61.03 ตร.ม. (17%) งานผนังดัดแปลงทั้งหมดเฉลี่ย 484.45 ตร.ม. (143%)

5.3.2 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง โครงการ Bed Station Hostel

ขั้นตอนในการพัฒนาเริ่มจากการหาพื้นที่โครงการบริเวณแนวรถไฟฟ้าโดยการหาจากเว็บไซต์จากนั้นลงพื้นที่จริงเพื่อสำรวจ โดยหาทั้งหมดประมาณ 5 แห่ง จึงพบอาคารพาณิชย์ที่เหมาะสมในการพัฒนามากที่สุดคือ บริเวณย่านราชเทวี จากนั้นเมื่อได้อาคารมาแล้วจึงเรียกทีมออกแบบและอินทีเรียเข้ามาวัดพื้นที่หน้างานและสำรวจพื้นที่ภายในอาคารก่อนทำการออกแบบอาคาร หลังจากได้แบบอาคารที่เหมาะสมแล้วจึงขออนุญาตก่อสร้างและทำการดัดแปลงอาคารโดยเริ่มจากการรื้อพื้นบริเวณชั้น 1 ใหม่เพื่อดำเนินการวางงานระบบท่อประปาและสุขาภิบาลใหม่ เนื่องจากตามแบบนั้นมีจำนวนเตียงทั้งหมด 80 เตียง 82 คน ซึ่งเป็นจำนวนที่ค่อนข้างสูง ระบบน้ำประปาแบบที่พักอาศัยเดิมจะรับปริมาณการใช้งานไม่เพียงพอ จากนั้นดำเนินการกั้นผนังห้องแต่ดัดแปลงในส่วนอื่นๆต่อไป เมื่อก่อสร้างเรียบร้อยจึงขออนุญาตเปิดใช้อาคาร โดยโครงการ Bed Station Hostel ใช้ระยะเวลาในการดัดแปลงและออกแบบทั้งสิ้น 4 เดือน

ลักษณะทางกายภาพของโครงการ Bed Station Hostel ใช้จำนวน 2 คูหา ความสูงอาคาร 6.5 ชั้น ความกว้าง 8.00 เมตร ลึก 15.00 เมตร การดัดแปลงอาคารภายนอกของโครงการดัดแปลงรูปด้านของอาคารทุกชั้นตั้งแต่บริเวณทางเข้าอาคารชั้น 1 จนถึงบริเวณชั้น 6 ส่วนรูปแบบการใช้งานและการดัดแปลง

ภายใน (ตาราง 5.6) บริเวณชั้น 1 จะเป็นแผนกต้อนรับ พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่กิจกรรม ครัว และพื้นที่คาเฟ่ นอกจากนี้ทางโครงการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางไว้บริเวณชั้นลอยจะเป็นพื้นที่นั่งเล่น พื้นที่ดูหนังและเล่นเกมส์ บริเวณชั้น 1 และชั้นลอยจึงทำให้นักท่องเที่ยวนิยมที่ใช้งานบริเวณชั้นนี้มากกว่าบริเวณชั้นอื่น ส่วนพื้นที่ห้องพักรวม (Dormitory Room) กระจายอยู่ตามบริเวณ ชั้น 2 และ ชั้น 3 นอกจากนั้นบริเวณชั้น 4 จะเป็นพื้นที่ห้องน้ำและห้องอาบน้ำเท่านั้น และบริเวณทุกชั้นจะมีห้องน้ำอยู่บริเวณหลังอาคาร ส่วนชั้น 5 และ ชั้น6 จะเป็นห้องพักรวม (Dormitory Room) และ ห้องพักส่วนตัว (Private Room)

ตารางที่ 5.6 รูปแบบการออกแบบการใช้งาน โครงการ Bed Station Hostel

รูปแบบการออกแบบ	Bed Station Hostel						
	ชั้น1	ชั้นลอย	ชั้น2	ชั้น3	ชั้น4	ชั้น5	ชั้น6
แผนกต้อนรับ	✓	-	-	-	-	-	-
ห้องพักรวม	-	-	✓	✓	-	✓	✓
ห้องพักรวม(หญิง)	-	-	-	-	-	✓	-
ห้องพักส่วนตัว	-	-	-	-	-	✓	-
ห้องน้ำ	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓
พื้นที่ส่วนกลาง	✓	✓	-	-	-	-	-
พื้นที่ล็อคเกอร์	-	-	✓	✓	-	✓	✓
พื้นที่ซักผ้า	-	-	-	-	✓	-	-

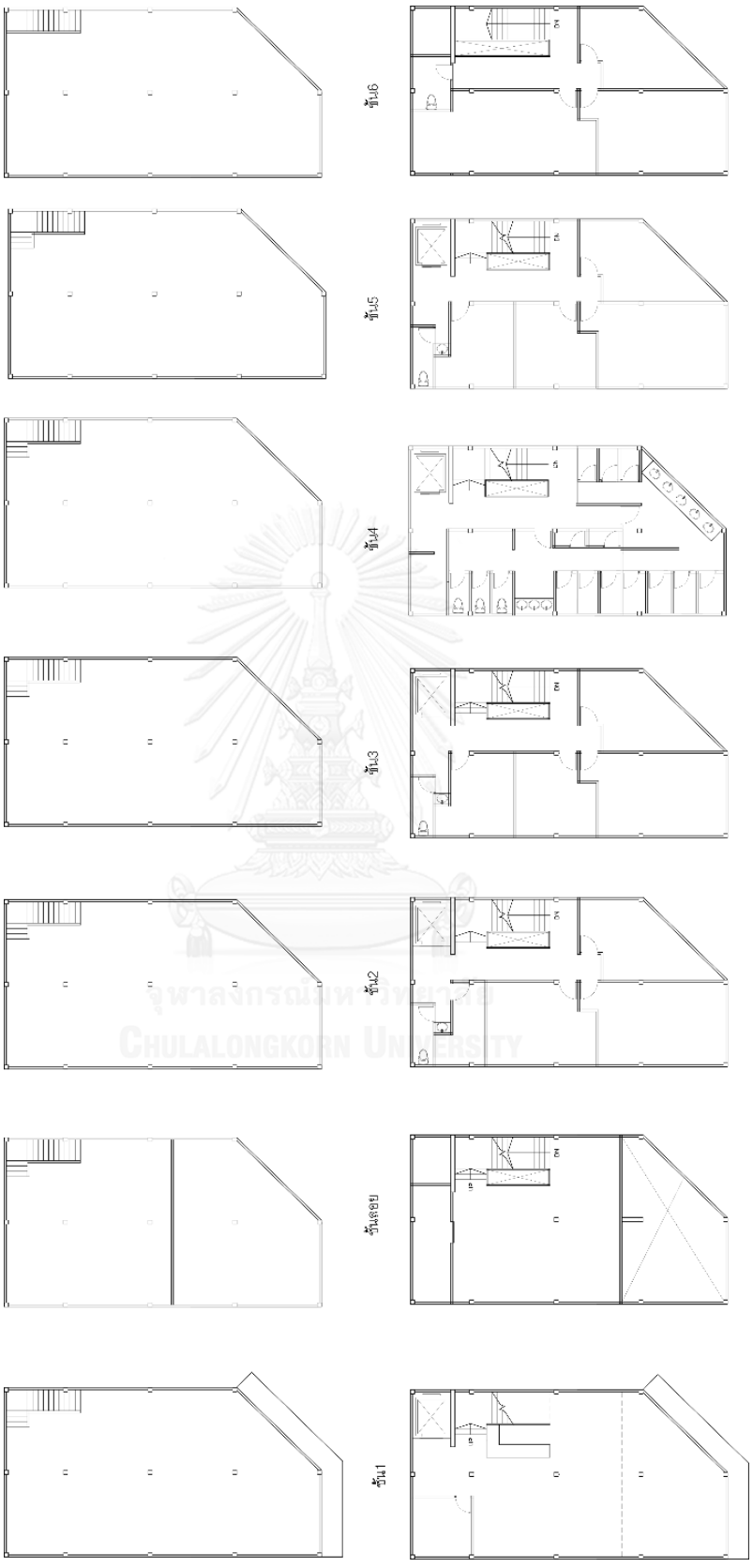
พื้นที่ไม่ได้ใช้งาน พื้นที่ใช้งานบ่อย

ข้อมูล ณ วันที่ 27 เมษายน 2560

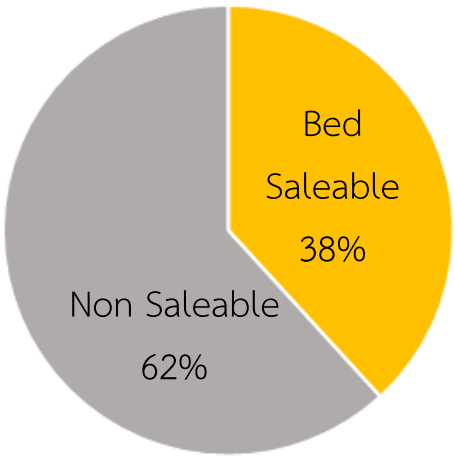
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ตารางที่ 5.7 ประเภทห้องพักและจำนวนเตียง โครงการ Bed Station Hostel

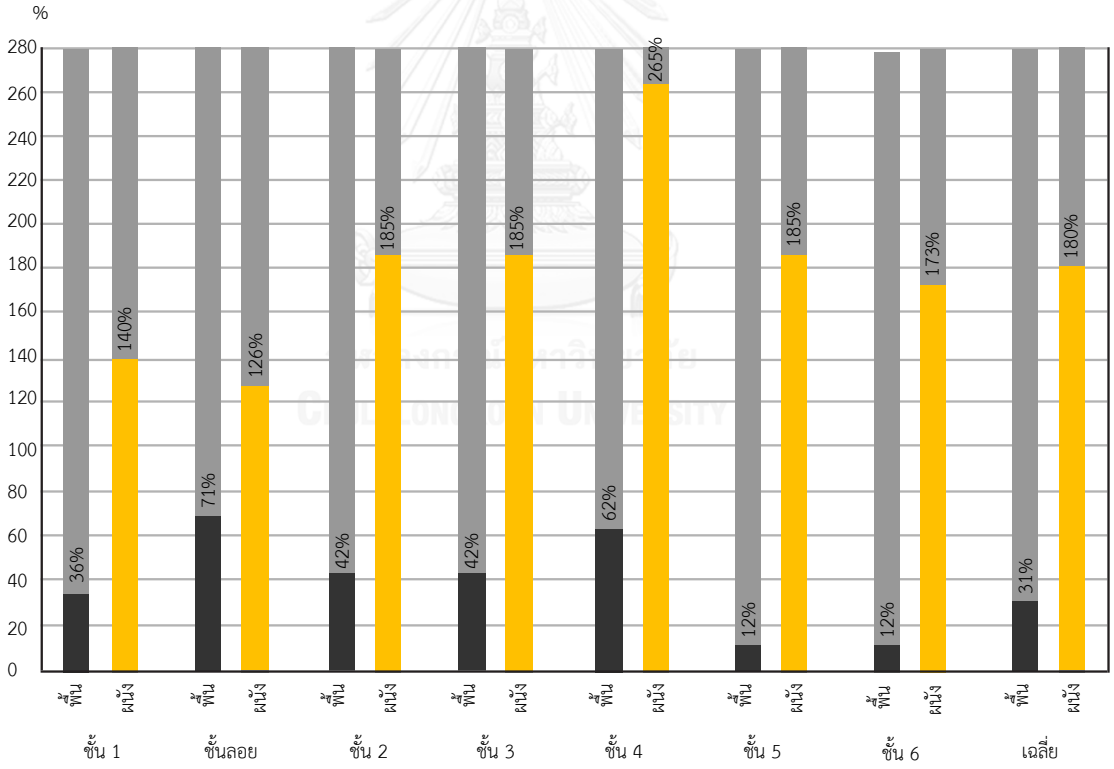
ประเภทห้องพัก	Bed Station Hostel		
	ราคา	ห้อง	เตียง
ห้องพักรวม 4 เตียง	600	2	8
ห้องพักรวม 6 เตียง	550	5	30
ห้องพักรวม 8 เตียง	500	5	40
ห้องส่วนตัว	1,550	2	2
รวม	**3,200**	**14**	**80**



ภาพที่ 5.16 แปลนก่อน-หลังการดัดแปลงของโครงการ Bed Station Hostel



แผนภูมิที่ 5.3 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายโครงการ Bed Station Hostel



แผนภูมิที่ 5. 4 สัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Bed Station Hostel

ตารางที่ 5.8 ตารางเมตรและสัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Bed Station Hostel

BH	Existing Floor	Floor	%	Existing Wall	Wall	%
B/M	80	28.94	36%	109.25	152.75	140%
1	122	86.42	71%	109.25	137.75	126%
2	112	13.34	12%	109.25	202	185%
3	112	13.34	12%	109.25	202	185%
4	112	69.02	62%	109.25	289.625	265%
5	112	13.34	12%	109.25	202	185%
6	112	13.34	12%	109.25	188.5	173%
7	0					
Total	762	237.74	31%	764.75	1374.625	180%

ผู้วิจัยได้ทำแบบสำรวจและเข้าพักเพื่อทำผังการดัดแปลงพื้นที่ต่างๆใน Bed Station Hostel ซึ่งแบ่งเป็นงานพื้นและงานผนัง โดยแบ่งเป็นทั้งหมด 6 ชั้นและชั้นลอย 1ชั้น คือ **ชั้นที่1** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 86.42 ตร.ม. (71%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 137.75 ตร.ม. (126%) **ชั้นลอย** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 28.94 ตร.ม. (36%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 152.75 ตร.ม. (140%) **ชั้นที่2** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 13.34 ตร.ม. (12%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 202 ตร.ม. (185%) **ชั้นที่3** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 13.34 ตร.ม. (12%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 202 ตร.ม. (185%) **ชั้นที่4** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 69.02 ตร.ม. (62%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 289.625 ตร.ม. (265%) **ชั้นที่5** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 13.34 ตร.ม. (12%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 202 ตร.ม. (185%) **ชั้นที่6** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 13.34 ตร.ม. (12%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 188.50 ตร.ม. (173%) โดยงานพื้นดัดแปลงทั้งหมดเฉลี่ย 237.74 ตร.ม. (31%) งานผนังดัดแปลงทั้งหมดเฉลี่ย 1374.625 ตร.ม. (180%)

5.3.3 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง โครงการ Good One Hostel

การเริ่มขั้นตอนในการพัฒนาผู้ประกอบการเริ่มจากการหาพื้นที่โครงการบริเวณแนวรถไฟฟ้าและแหล่งที่เที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวจำนวนมาก จากนั้นลงพื้นที่จริงเพื่อสำรวจ จึงพบอาคารพาณิชย์ที่เหมาะสมในการพัฒนามากที่สุดคือ บริเวณย่านสีลม หลังจากนั้นเข้ามาวัดพื้นที่หน้างานและสำรวจพื้นที่ภายในอาคารก่อนทำการออกแบบอาคาร โดยการออกแบบนั้นผู้ประกอบการเน้นการพักรวมเป็นหลักเพิ่มให้นักท่องเที่ยวได้แลกเปลี่ยนประสบการณ์ซึ่งกันและกัน หลังจากได้แบบอาคารที่เหมาะสมแล้วจึงขออนุญาตก่อสร้างและทำการดัดแปลงอาคารโดยเริ่มจากการดัดแปลงพื้นบริเวณชั้น 1 เนื่องจากเป็นบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ส่วนกลางและเป็นคาเฟ่อีกด้วย จึงจำเป็นต้องดัดแปลงเยอะและมีขั้นตอนที่มากกว่าบริเวณอื่น จากนั้นดำเนินการกั้นผนังห้องแต่ดัดแปลงในส่วนอื่นๆต่อไป โดยโครงการ Good One Hostel ใช้ระยะเวลาในการดัดแปลงและออกแบบทั้งสิ้น 3 เดือน

ลักษณะทางกายภาพของโครงการ Good One Hostel ใช้จำนวน 2 คูหา ความสูงอาคาร 7.5 ชั้น ความกว้าง 5.00 เมตร ลึก 16.00 เมตร การดัดแปลงอาคารภายนอกของโครงการดัดแปลงรูปด้านเฉพาะชั้น 1บริเวณทางเข้าอาคาร ส่วนรูปแบบการใช้งานและการดัดแปลงภายใน (ตาราง 5.8) บริเวณชั้น 1 จะเป็นแผนกต้อนรับ พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่กิจกรรมและพื้นที่คาเฟ่ นอกจากนี้ทางโครงการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางไว้บริเวณชั้น 7 จะเป็นพื้นที่นั่งเล่น พื้นที่ดูหนังและพื้นที่กิจกรรม บริเวณชั้น 1 จึงทำให้นักท่องเที่ยวนิยมที่ใช้งานบริเวณชั้นนี้มากกว่าบริเวณชั้นอื่น ส่วนชั้น 7 จะมีเฉพาะนักท่องเที่ยวที่ต้องการความสงบขึ้นไปใช้งาน ส่วนพื้นที่ห้องพักรวม (Dormitory Room) กระจายอยู่ตามบริเวณ ชั้น 2 - ชั้น 5 และบริเวณภายในห้องพักทุกชั้นจะมีห้องน้ำอยู่ภายในห้อง ส่วน ชั้น6 จะเป็นห้องพักส่วนตัว (Private Room) เท่านั้น

ตารางที่ 5.9 รูปแบบการออกแบบการใช้งาน โครงการ Good One Hostel

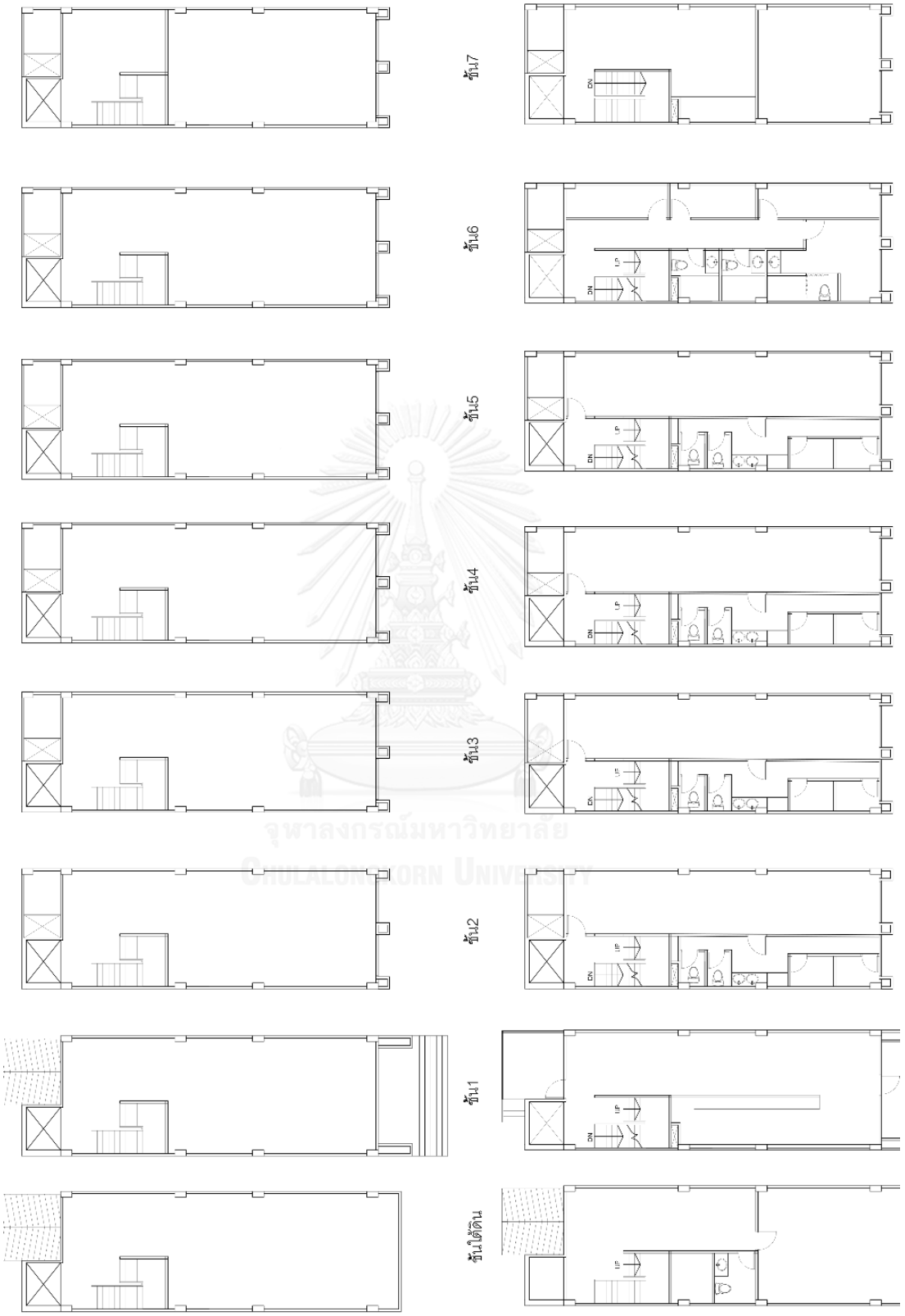
รูปแบบการออกแบบ	Good One Hostel							
	ชั้นใต้ดิน	ชั้น1	ชั้น2	ชั้น3	ชั้น4	ชั้น5	ชั้น6	ชั้น7
แผนกต้อนรับ	-	✓	-	-	-	-	-	-
ห้องพักรวม	-	-	-	✓	✓	✓	-	-
ห้องพักรวม(หญิง)	-	-	✓	-	-	-	-	-
ห้องพักส่วนตัว	-	-	-	-	-	-	✓	-
ห้องน้ำ	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-
พื้นที่ส่วนกลาง	-	✓	-	-	-	-	-	✓
พื้นที่ล็อคเกอร์	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-
พื้นที่ซักผ้า	✓	-	-	-	-	-	-	-

พื้นที่ไม่ได้ใช้งาน พื้นที่ใช้งานบ่อย

ข้อมูล ณ วันที่ 18 มีนาคม 2560

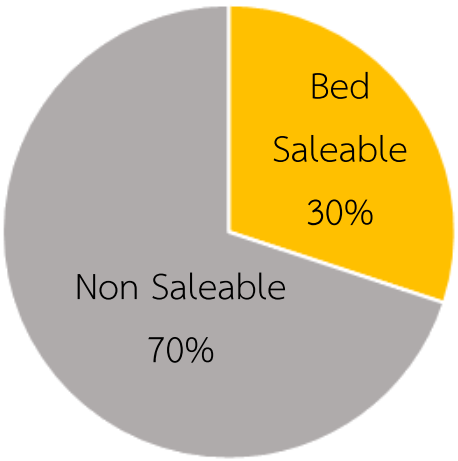
ตารางที่ 5.10 ประเภทห้องพักและจำนวนเตียง โครงการ Good One Hostel

ประเภทห้องพัก	Good One Hostel		
	ราคา	ห้อง	เตียง
ห้องพักรวม 12 เตียง	350	3	36
ห้องพักรวม 12 เตียง (หญิง)	350	1	12
ห้องส่วนตัว	950	3	3
ห้องส่วนตัว (พิเศษ)	1,250	1	1
รวม	**2,900**	**8**	**52**

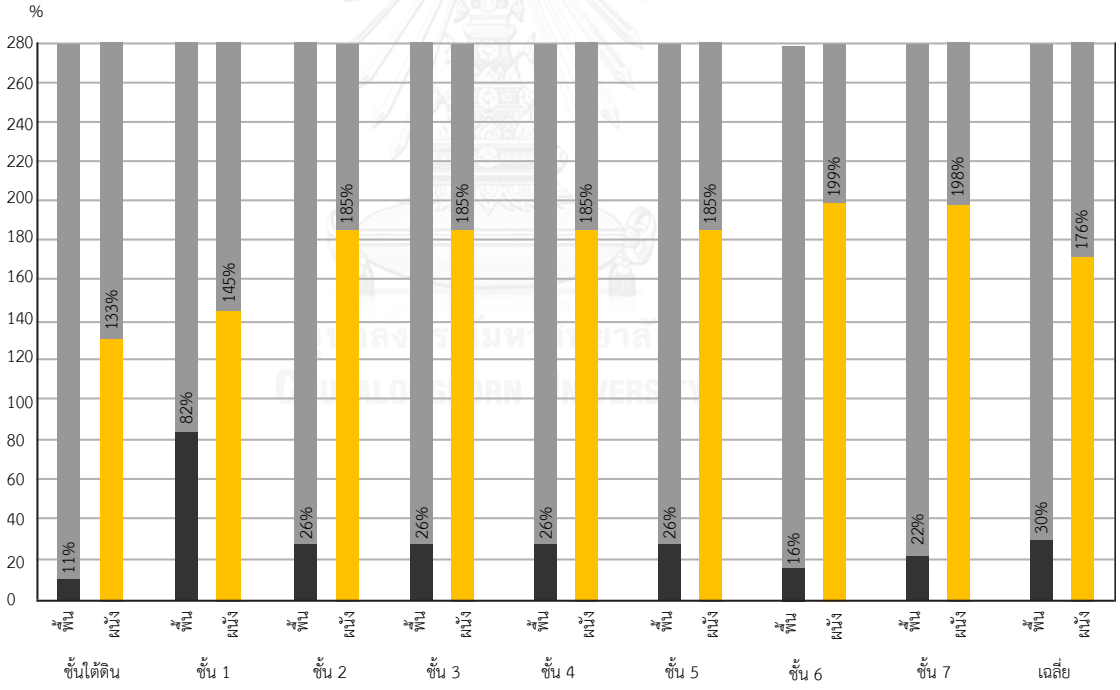


จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ภาพที่ 5.17 แปลนก่อน-หลังการดัดแปลงของโครงการ Good One Hostel



แผนภูมิที่ 5.5 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายโครงการ Good One Hostel



แผนภูมิที่ 5.6 สัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Good One Hostel

ตารางที่ 5.11 ตารางเมตรและสัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Good One Hostel

GH	Existing Floor	Floor	%	Existing Wall	Wall	%
B/M	78	8.74	11%	100.75	133.75	133%
1	84	69.15	82%	89.875	130.375	145%
2	82	21.64	26%	89.875	166.625	185%
3	82	21.64	26%	89.875	166.625	185%
4	82	21.64	26%	89.875	166.625	185%
5	82	21.64	26%	89.875	166.625	185%
6	82	13	16%	89.875	178.5	199%
7	82	18.15	22%	62.375	123.625	198%
Total	654	195.6	30%	702.375	1232.75	176%

ผู้วิจัยได้ทำแบบสำรวจและเข้าพักเพื่อทำผังการดัดแปลงพื้นที่ต่างๆใน Good One Hostel ซึ่งแบ่งเป็นงานพื้นและงานผนัง โดยแบ่งเป็นทั้งหมด 7 ชั้นและชั้นลอย 1ชั้น คือ **ชั้นใต้ดิน** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 8.74 ตร.ม. (11%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 133.75 ตร.ม. (133%) **ชั้นที่1** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 69.15 ตร.ม. (82%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 130.375 ตร.ม. (145%) **ชั้นที่2** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 21.64 ตร.ม. (26%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 166.625 ตร.ม. (185%) **ชั้นที่3** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 21.64 ตร.ม. (26%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 166.625 ตร.ม. (185%) **ชั้นที่4** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 21.64 ตร.ม. (26%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 166.625 ตร.ม. (185%) **ชั้นที่5** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 21.64 ตร.ม. (26%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 166.625 ตร.ม. (185%) **ชั้นที่6** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 13 ตร.ม. (16%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 178.50 ตร.ม. (199%) **ชั้นที่7** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 18.15 ตร.ม. (22%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 123.625 ตร.ม. (198%) โดยงานพื้นดัดแปลงทั้งหมดเฉลี่ย 195.60 ตร.ม. (30%) งานผนังดัดแปลงทั้งหมดเฉลี่ย 1232.75 ตร.ม. (176%)

5.3.4 วิธีการและรูปแบบในการดัดแปลง โครงการ Suneta Hostel

การเริ่มขั้นตอนในการพัฒนาผู้ประกอบการเริ่มจากการหาพื้นที่โครงการบริเวณแหล่งที่เที่ยวและย่านที่มีศูนย์กลางของการขนส่ง เช่น ย่านหัวลำโพงและย่านราชดำเนิน จากนั้นลงพื้นที่จิงเพื่อสำรวจ จึงพบอาคารพาณิชย์ที่เหมาะสมในการพัฒนามากที่สุดคือ บริเวณย่านข้าวสาร หลังจากนั้นเข้ามาวัดพื้นที่หน้างานและสำรวจพื้นที่ภายในอาคารก่อนทำการออกแบบอาคาร โดยการออกแบบโฮสเทลแห่งนี้จะเน้นที่บริเวณชั้น 2 เป็นหลังซึ่งเป็นทั้งแผนกต้อนรับ พื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากอาคารนี้มีทางเข้าทางเดียวคือ ลิฟต์บริเวณชั้น 1 เมื่อออกแบบเรียบร้อยแล้วจึงนำทีมช่างก่อสร้างเข้ามาทำการรื้อถอนโครงสร้างภายในอาคารเดิมเพื่อเตรียมพร้อมในการดัดแปลง โดยโครงการ Suneta Hostel ใช้ระยะเวลาในการดัดแปลงและออกแบบทั้งสิ้น 6 เดือน

ลักษณะทางกายภาพของโครงการ Suneta Hostel Hostel ใช้จำนวน 2 คูหา ความสูงอาคาร 5 ชั้น ความกว้าง 8.00 เมตร ลึก 13.50 เมตร การดัดแปลงอาคารภายนอกของโครงการดัดแปลงรูปด้านเฉพาะชั้น 1บริเวณทางเข้าอาคาร (ลิฟต์) ส่วนรูปแบบการใช้งานและการดัดแปลงภายใน (ตาราง 5.10) บริเวณชั้น 1 จะเป็นลิฟต์ขนส่ง บริเวณชั้น 2 จะเป็นแผนกต้อนรับ พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่นั่งเล่น พื้นที่กิจกรรมและครัว จึงทำให้นักท่องเที่ยวนิยมที่ใช้งานบริเวณชั้นนี้มากกว่าบริเวณชั้นอื่น ส่วนพื้นที่ห้องพักรวม (Dormitory Room) กระจายอยู่ตามบริเวณ ชั้น 3 และชั้น 4 ส่วนชั้น 3 จะมีห้องพักส่วนตัว (Private Room) รวมอยู่ด้วย ส่วนชั้นดาดฟ้าจะเป็นพื้นที่ของแม่บ้านเพื่อซักผ้าและตากผ้า

ตารางที่ 5.12 รูปแบบการออกแบบการใช้งาน โครงการ Suneta Hostel

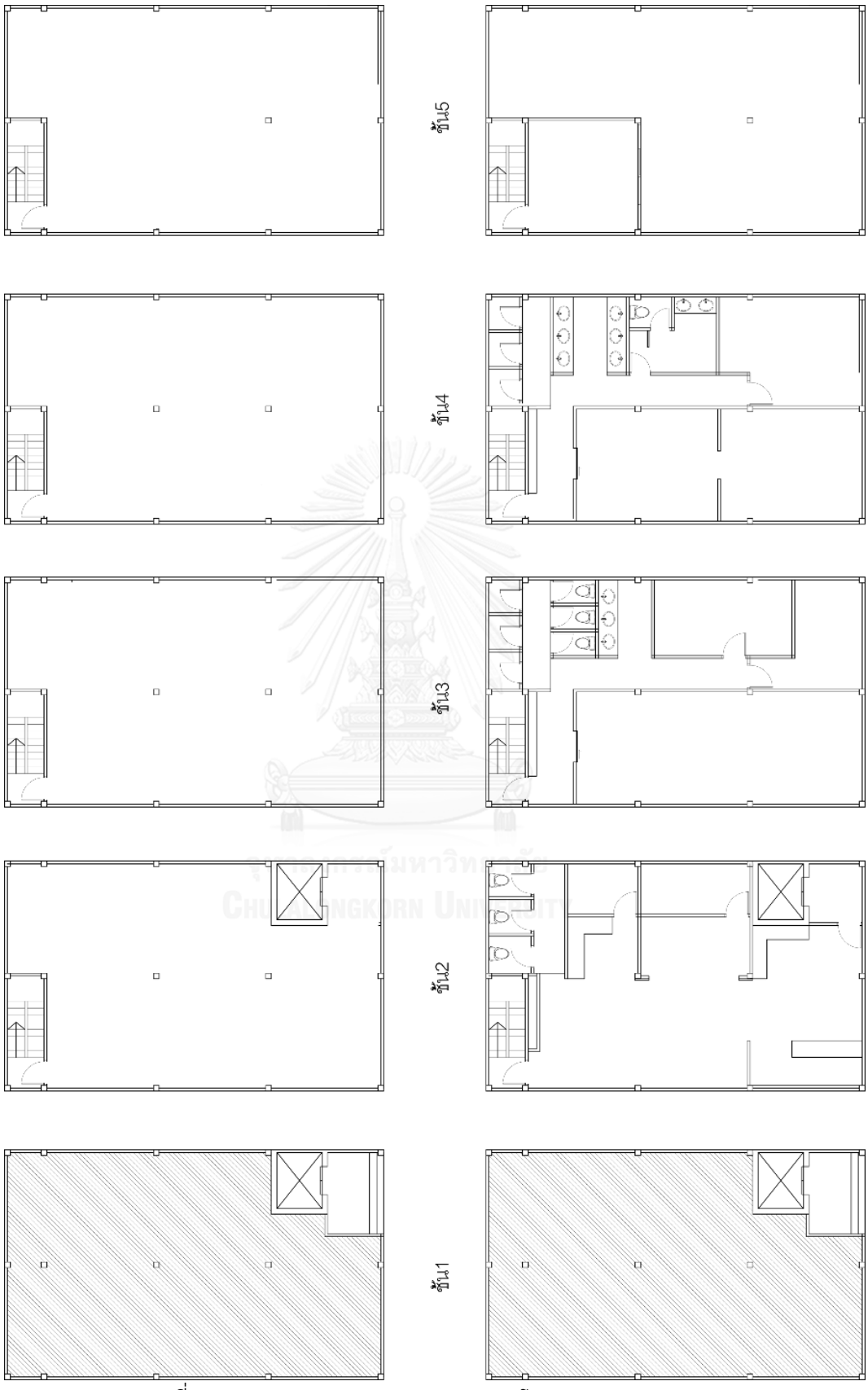
รูปแบบการออกแบบ	Suneta Hostel				
	ชั้น1	ชั้น2	ชั้น3	ชั้น4	ชั้น5
แผนกต้อนรับ	-	✓	-	-	-
ห้องพักรวม	-	-	✓	✓	-
ห้องพักรวม(หญิง)	-	-	-	✓	-
ห้องพักส่วนตัว	-	-	✓	-	-
ห้องน้ำ	-	✓	✓	✓	-
พื้นที่ส่วนกลาง	-	✓	-	-	-
พื้นที่ล็อคเกอร์	-	-	✓	-	-
พื้นที่ซักผ้า	-	-	-	-	✓

พื้นที่ไม่ได้ใช้งาน พื้นที่ใช้งานบ่อย

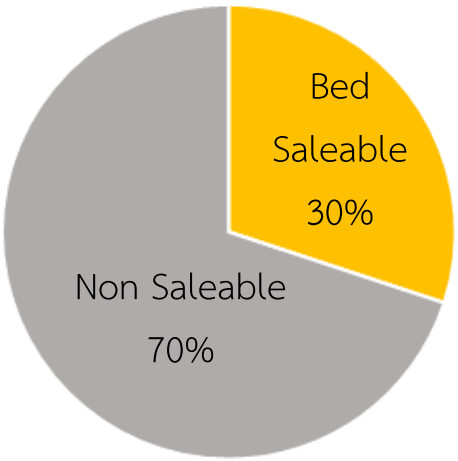
ข้อมูล ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2560

ตารางที่ 5.13 ประเภทห้องพักและจำนวนเตียง โครงการ Suneta Hostel

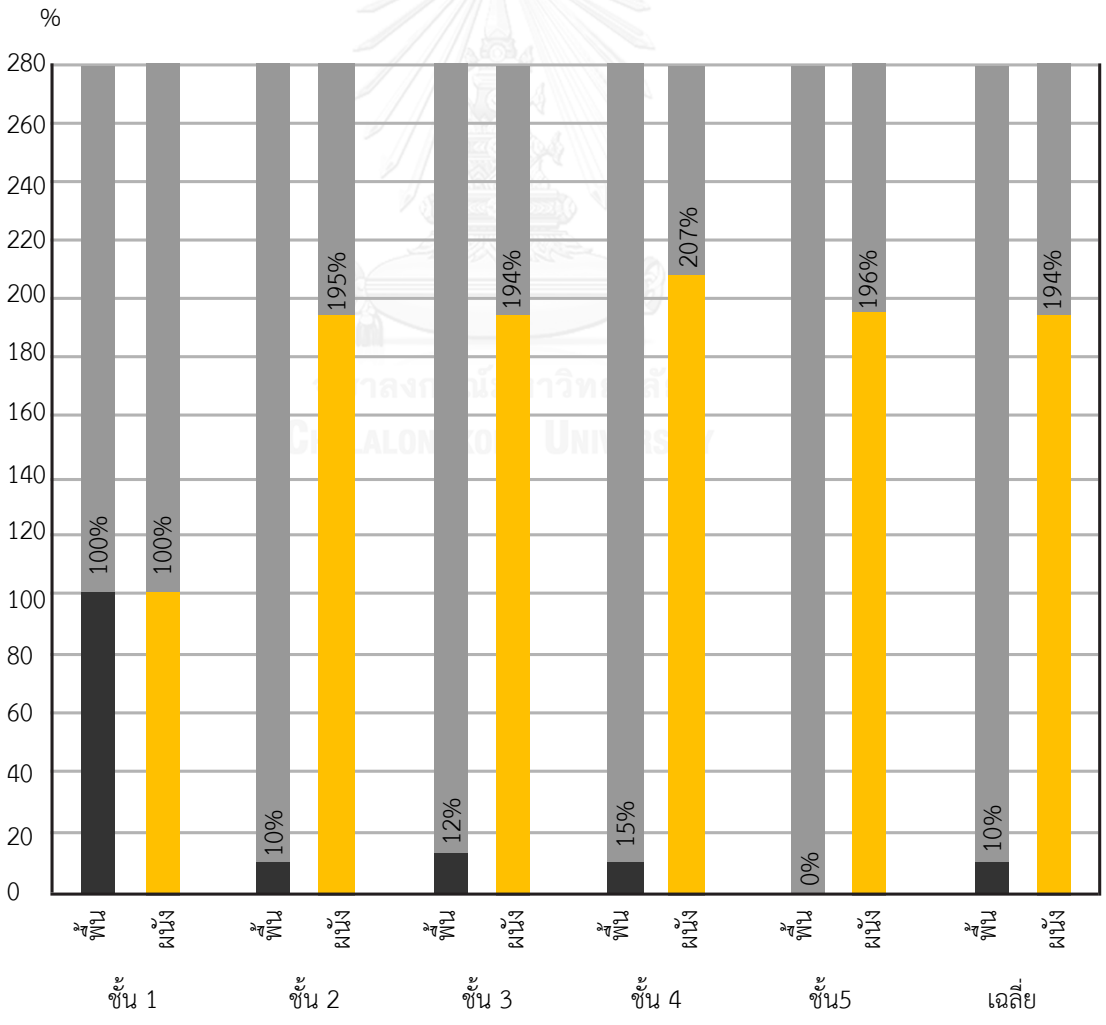
ประเภทห้องพัก	Suneta Hostel		
	ราคา	ห้อง	เตียง
ห้องพักรวม 4 เตียง	570	1	4
ห้องพักรวม 6 เตียง	540	1	6
ห้องพักรวม 16 เตียง	490	1	16
ห้องพักรวม 16 เตียง (ส่วนตัว)	590	1	16
ห้องส่วนตัว	1,180	1	1
รวม	**3,370**	**5**	**43**



ภาพที่ 5.18 แปลนก่อน-หลังการดัดแปลงของโครงการ Suneta Hostel



แผนภูมิที่ 5.7 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายโครงการ Suneta Hostel



แผนภูมิที่ 5.8 สัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Suneta Hostel

ตารางที่ 5.14 ตารางเมตรและสัดส่วนการดัดแปลงพื้นที่โครงการ Suneta Hostel

SH	Existing Floor	Floor	%	Existing Wall	Wall	%
B/M	0					
1	6	6	100%	17.25	17.25	100%
2	110	10.53	10%	108.5	212	195%
3	110	13.34	12%	108.5	211	194%
4	110	16.95	15%	108.5	225	207%
5	110	0	0%	28.5	56	196%
6	0					
7	0					
Total	446	46.82	10%	371.25	721.25	194%

ผู้วิจัยได้ทำแบบสำรวจและเข้าพักเพื่อทำผังการดัดแปลงพื้นที่ต่างๆใน Good One Hostel ซึ่งแบ่งเป็นงานพื้นและงานผนัง โดยแบ่งเป็นทั้งหมด 5 ชั้น คือ **ชั้นที่1** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 6 ตร.ม. (100%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 17.25 ตร.ม. (100%) **ชั้นที่2** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 10.53 ตร.ม. (10%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 212 ตร.ม. (195%) **ชั้นที่3** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 13.34 ตร.ม. (12%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 211 ตร.ม. (194%) **ชั้นที่4** งานพื้นมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 16.95 ตร.ม. (15%) งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 225 ตร.ม. (207%) **ชั้นที่5** งานพื้นใช้วัสดุเดิมไม่มีการดัดแปลง งานผนังมีการดัดแปลงทั้งหมดประมาณ 56 ตร.ม. (196%) โดยงานพื้นดัดแปลงทั้งหมดเฉลี่ย 46.82 ตร.ม. (10%) งานผนังดัดแปลงทั้งหมดเฉลี่ย 721.25 ตร.ม. (194%)

5.4 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ

ข้อมูลทางด้านการเงินเกี่ยวกับงบประมาณในการพัฒนา ค่าใช้จ่ายและรายรับ เป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทั้ง 4 โครงการ โดยผู้ประกอบการยินดีที่จะให้ข้อมูลทางด้านการเงินโดยประมาณกับผู้วิจัย โดยผู้วิจัยได้แบ่งการเงินออกเป็น 3 ส่วน คือ งบการพัฒนา งบการบริหารจัดการและรายรับจากที่พัก จึงได้เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในแต่ละโครงการและรายละเอียดทางด้านการเงินของแต่ละโครงการเอาไว้ดังนี้

ตารางที่ 5.15 เปรียบเทียบค่าก่อสร้างต่อจำนวนเตียงและต่อตารางแมตร

Projects	AH	BH	GH	SH
Total Number of Bed (bed)	36	80	52	43
Total Areas (sq.m.)	350	780	600	384
Total Development Cost (bt)	3,500,000	10,000,000	7,150,000	3,360,000
Cost/Bed (bt/bed)	97,222	125,000	137,500	78,139
Cost/Sq.m. (bt/sq.m.)	9,589	13,123	10,933	7,534

ตารางที่ 5.16 เปรียบเทียบราบรับรายจ่ายและอัตรากำไรขั้นต้น

	AH	BH	GH	SH
Avg. Rate (bt/night)	450	555	402	558
Occ. Rate	70%	95%	85%	90%
RevPar (bt/night)	315	527	342	502
Revenue (bt/mth)	340,200	1,265,400	532,950	647,460
Expenses (bt/mth)	117,415	266,800	262,614	127,650
Rental Expense (bt/mth)	50,000	160,000	150,000	60,000
Orther Income (bt/mth)	-	-	100,000	-
Gross Profit Margin	142,785	836,600	220,336	389,810
Gross Profit Margin	42%	66%	41%	60%
Depreciation (bt/mth)	58,333	83,333	119,166	56,000
EBT (bt/mth)	84,452	671,933	101,169	333,810
EBT Margin *	25%	53%	19%	52%
Tax (bt/mth)	16,890	134,387	20,234	66,762
Net Profit Margin After Tax **	20%	42%	15%	41%

หมายเหตุ * สมมุติฐานค่าเสื่อมอาคารที่5 ปี

** ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20 %

5.4.1 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ Adventure Hostel

พื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งหมด 365 ตารางเมตร ใช้งบประมาณในการลงทุนทั้งหมด 3,500,000 บาท หรือเท่ากับ 9,589 บาทต่อตารางเมตร โดยแบ่งสัดส่วนต่างๆดังนี้

ตารางที่ 5.17 รายรับ-จ่าย ของโครงการ Adventure Hostel

รายการ	Aventure Hostel		
	จำนวน	ราคา (บาท)	
	ค่าก่อสร้าง		
งานสถาปัตย์(รวมแต่งภายใน)		1,675,000	48%
งานระบบแอร์		670,000	19%
งานระบบไฟฟ้า		670,000	19%
งานระบบประปาและสุขาภิบาล		335,000	9%

รายการ	Aventure Hostel			
	จำนวน	ราคา (บาท)		
ค่าเช่า(ระหว่างดัดแปลง)	3	150,000		5%
รวม		***3,500,000***		
รวม/เตียง		***97,222***		
รวม/ตร.ม.		***9,589***		
	รายรับ			
ห้องพัก 4 เตียง	4	550	2,200	14%
ห้องพัก 6 เตียง (หญิง)	6	550	3,300	20%
ห้องพัก 8 เตียง	8	450	3,600	22%
ห้องพัก 8 เตียง	8	450	3,600	22%
ห้องพัก 10 เตียง	10	350	3,500	22%
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)		**Occupancy Rate 70%**		
ADR		**450**		
RevPar		**315**		
รวม		***340,200/เดือน***		
	ค่าการจัดการและบริหาร			
ผู้จัดการ		-		
พนักงานต้อนรับ	3	60,000 บาท/เดือน		41%
พนักงานทำความสะอาด(ประจำ)	1	10,000 บาท/เดือน		7%
พนักงานทำความสะอาด	1	1,600 บาท/เดือน		1%
ค่าอาหารเครื่องดื่ม		30,000 บาท/เดือน		20%
ค่าน้ำ-ไฟ		30,000 บาท/เดือน		20%
เบ็ดเตล็ด		500 บาท/เดือน		0.3%
ค่าOTA		15,315 บาท/เดือน		10%
รวม		***147,415 บาท/เดือน***		
รวม/เตียง		***4,095***		
รวม/ตร.ม.		***421***		

จากการสัมภาษณ์งบประมาณการดัดแปลง (ตาราง 5.14) ผู้วิจัยแบ่งรายรับ-รายจ่ายของ Adventure Hostel ออกเป็น 3 ส่วน คือ **1. งบประมาณการดัดแปลงของโครงการ (Development Cost)** ใช้งบทั้งหมด 3,500,000 บาทหรือใช้งบประมาณเฉลี่ย 97,222 บาทต่อเตียง โดยงบทั้งหมดแบ่งเป็นหมวดงานต่างๆได้ดังนี้ งานสถาปัตย์ (รวมตกแต่งภายใน) 1,675,000 บาท (48%) งานระบบแอร์ 670,000 บาท (19%) งานระบบไฟฟ้า 670,000 บาท (19%) งานระบบประปาและสุขาภิบาล 335,000 บาท (9%) **2. ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการพัฒนาโฮสเทลมีค่าการจัดการและบริหาร (Operation Cost)** 147,415 บาท/เดือน โดยแบ่งเป็น พนักงานต้อนรับ 3 คน 60,000 บาท/เดือน (41%) พนักงานทำความสะอาดประจำ 1 คน 10,000 บาท/เดือน(7%) พนักงานทำความสะอาดรายวัน 1 คน 1,600 บาท/เดือน (1%) ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 30,000 บาท/เดือน(20%) ค่าน้ำ-ไฟ 30,000 บาท/เดือน (20%) และค่าเบ็ดเตล็ด 500 บาท/เดือน (0.5%) นอกจากนี้ยังมีค่าการตลาด 15,315 บาท/เดือน (10%) **3. รายรับ (Income)** จากห้องพักทั้งหมด 340,200 บาท/เดือน โดยคิดจากอัตราการเข้าพักตลอดทั้งปีเฉลี่ย 70% โดยแบ่งเป็นรายได้จากห้องพัก 4 เตียง (14%) ห้องพัก 6 เตียง (20%) ห้องพัก 8 เตียง (44%) และห้องพัก 10 เตียง (22%)

5.4.2 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ Bed Station Hostel

พื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งหมด 762 ตารางเมตร ใช้งบประมาณในการลงทุนทั้งหมด 10,000,000 บาท หรือเท่ากับ 13,123 บาทต่อตารางเมตร โดยแบ่งสัดส่วนต่างๆดังนี้

ตารางที่ 5.18 รายรับ-จ่าย ของโครงการ Bed Station Hostel

รายการ	**Bed Station Hostel**			
	จำนวน	**ราคา (บาท)**		
	ค่าก่อสร้าง			
งานสถาปัตย์(รวมแต่งภายใน)		4,960,000		50%
งานระบบแอร์		1,560,000		15%
งานระบบไฟฟ้า		1,560,000		15%
งานระบบประปาและสุขาภิบาล		780,000		7.5%
ค่าเช่า(ระหว่างดัดแปลง)	4	640,000		6.5%
ค่าออกแบบ		500,000		6%
รวม		***10,000,000***		
รวม/เตียง		***125,000***		
รวม/ตร.ม.		***13,123***		
	รายรับ			
ห้องพัก 4 เตียง	8	600	4,800	11%
ห้องพัก 6 เตียง	30	550	16,500	37%

รายการ	Bed Station Hostel			
	จำนวน	ราคา (บาท)		
ห้องพัก 8 เตียง	40	500	20,000	45%
ห้องส่วนตัว	2	1550	3,100	7%
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)		Occupancy Rate 95%		
ADR		555		
RevPar		527		
รวม		***1,265,400/เดือน***		
	ค่าการจัดการและบริหาร			
ผู้จัดการ		-		-
พนักงานต้อนรับ	8	120,000 บาท/เดือน		45%
พนักงานทำความสะอาด	6	42,000 บาท/เดือน		46%
ค่าอาหารเครื่องดื่ม		20,000 บาท/เดือน		7%
ค่าน้ำ-ไฟ		50,000 บาท/เดือน		19%
ค่าOTA		34,800 บาท/เดือน		13%
รวม		***266,800 บาท/เดือน***		
รวม/เตียง		***3,335***		
รวม/ตร.ม.		***342***		

จากการสัมภาษณ์งบประมาณการดัดแปลง (ตาราง 5.15) ผู้วิจัยแบ่งรายรับ-รายจ่ายของ Bed Station Hostel ออกเป็น 3 ส่วน คือ **1. งบประมาณการดัดแปลงของโครงการ (Development Cost)** ใช้งบทั้งหมด 10,000,000 บาทหรือใช้งบประมาณเฉลี่ย 125,000 บาทต่อเตียง โดยงบทั้งหมดแบ่งเป็นหมวดงานต่างๆได้ดังนี้ งานสถาปัตย์ (รวมตกแต่งภายใน) 4,960,000 บาท (50%) งานระบบแอร์ 1,560,000 บาท (15%) งานระบบไฟฟ้า 1,560,000 บาท (15%) งานระบบประปาและสุขาภิบาล 780,000 บาท (7.5%) ค่าเช่าระหว่างการดำเนินงานดัดแปลง 4 เดือน หรือ 640,000 บาท (6.5%) และยังมีค่าออกแบบโครงการ 500,000 (6%) **2. ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการพัฒนาโฮสเทลมีค่าการจัดการและบริหาร (Operation Cost)** 232,000 บาท/เดือน โดยแบ่งเป็น พนักงานต้อนรับ 8 คน 120,000 บาท/เดือน (45%) พนักงานทำความสะอาด 6 คน 42,000 บาท/เดือน (16%) ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 20,000 บาท/เดือน (7%) และค่าน้ำ-ไฟ 50,000 บาท/เดือน (19%) นอกจากนี้ยังมีค่าการตลาด 34,800 บาท/เดือน (13%) **3. รายรับ (Income)** จากห้องพักทั้งหมด 1,265,400 บาท/เดือน โดยคิดจากอัตราการเข้าพักตลอดทั้งปีเฉลี่ย 95%

โดยแบ่งเป็นรายได้จาก ห้องพัก 4 เตียง (11%) ห้องพัก 6 เตียง (37%) ห้องพัก 8 เตียง (45%) และห้องส่วนตัว (7%)

5.4.3 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ Good One Hostel

พื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งหมด 654 ตารางเมตร ใช้งบประมาณในการลงทุนทั้งหมด 7,150,000 บาท หรือเท่ากับ 10,933 บาทต่อตารางเมตร โดยแบ่งสัดส่วนต่างๆดังนี้

ตารางที่ 5.19 รายรับ-จ่าย ของโครงการ Good One Hostel

รายการ	**Good One Hostel**			
	จำนวน	**ราคา (บาท)**		
	ค่าก่อสร้าง			
งานสถาปัตย์(รวมแต่งภายใน)		3,700,000		52%
งานระบบแอร์		1,200,000		16.5%
งานระบบไฟฟ้า		1,200,000		16.5%
งานระบบประปาและสุขาภิบาล		600,000		8.5%
ค่าเช่า(ระหว่างดัดแปลง)	3	450,000		6.5%
รวม		***7,150,000***		
รวม/เตียง		***137,000***		
รวม/ตร.ม.		***10,933***		
	รายรับ			
ห้องพัก 12 เตียง	36	350	12,600	60%
ห้องพัก 12 เตียง (หญิง)	12	350	4,200	20%
ห้องส่วนตัว	3	950	2,850	14%
ห้องส่วนตัว (ห้องน้ำในห้อง)	1	1250	1,250	6%
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)		**Occupancy Rate 85%**		
ADR		**402**		
RevPar		**342**		
รวม		***532,950/เดือน***		
	ค่าการจัดการและบริหาร			
ผู้จัดการ		-		-
พนักงานต้อนรับ	3	45,000 บาท/เดือน		17%
พนักงานต้อนรับ (Part Time)	2	15,360/เดือน		6%

รายการ	Good One Hostel		
	จำนวน	ราคา (บาท)	
พนักงานทำความสะอาด	2	18,000 บาท/เดือน	7%
ค่าอาหารเครื่องดื่ม		100,000 บาท/เดือน	38%
ค่าน้ำ-ไฟ		50,000 บาท/เดือน	19%
ค่าOTA		34,254 บาท/เดือน	13%
รวม		***262,614 บาท/เดือน***	
รวม/เตียง		***5,050***	
รวม/ตร.ม.		***437***	

จากการสัมภาษณ์งบประมาณการดัดแปลง (ตาราง 5.16) ผู้วิจัยแบ่งรายรับ-รายจ่ายของ Good One Hostel ออกเป็น 3 ส่วน คือ **1. งบประมาณการดัดแปลงของโครงการ (Development Cost)** ใช้งบทั้งหมด 7,150,000 บาทหรือใช้งบประมาณเฉลี่ย 137,500 บาทต่อเตียง โดยงบทั้งหมดแบ่งเป็นหมวดงานต่างๆได้ดังนี้ งานสถาปัตย์ (รวมตกแต่งภายใน) 3,700,000 บาท (52%) งานระบบแอร์ 1,200,000 บาท (16.5%) งานระบบไฟฟ้า 1,200,000 บาท (16.5%) งานระบบประปาและสุขาภิบาล 600,000 บาท (8.5%) ค่าเช่าระหว่างการดำเนินงานดัดแปลง 3 เดือน หรือ 450,000 บาท (6.5%) **2. ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการพัฒนาโฮสเทลมีค่าการจัดการและบริหาร (Operation Cost)** 262,614 บาท/เดือน โดยแบ่งเป็น พนักงานต้อนรับ 3 คน 45,000 บาท/เดือน (17%) พนักงานต้อนรับ(Part Time) 2 คน 15,360 บาท/เดือน (6%) พนักงานทำความสะอาด 2 คน 18,000 บาท/เดือน (7%) ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 100,000 บาท/เดือน (38%) และค่าน้ำ-ไฟ 50,000 บาท/เดือน (19%) นอกจากนี้ยังมีค่าการตลาด 34,254 บาท/เดือน (13%) **3. รายรับ (Income)** จากห้องพักทั้งหมด 532,950 บาท/เดือน โดยคิดจากอัตราการเข้าพักตลอดทั้งปีเฉลี่ย 85% โดยแบ่งเป็นรายได้จาก ห้องพัก 12 เตียง (60%) ห้องพัก 12 เตียง(หญิง) (20%) ห้องส่วนตัว (14%) และห้องส่วนตัวห้องน้ำในห้อง (6%)

5.4.4 รายรับ-จ่าย ในการพัฒนาโครงการ Suneta Hostel

พื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งหมด 446 ตารางเมตร ใช้งบประมาณในการลงทุนทั้งหมด 3,60,000 บาท หรือเท่ากับ 7,534 บาทต่อตารางเมตร โดยแบ่งสัดส่วนต่างๆดังนี้

ตารางที่ 5.20 รายรับ-จ่าย ของโครงการ Suneta Hostel

รายการ	Suneta Hostel		
	จำนวน	ราคา (บาท)	
	ค่าก่อสร้าง		
งานสถาปัตย์(รวมแต่งภายใน)		1,080,000	32%

รายการ	Suneta Hostel			
	จำนวน	ราคา (บาท)		
งานระบบแอร์		768,000		22%
งานระบบไฟฟ้า		768,000		22%
งานระบบประปาและสุขาภิบาล		384,000		11%
ค่าเช่า(ระหว่างดัดแปลง)	6	360,000		13%
รวม		***3,360,000***		
รวม/เตียง		***78,139***		
รวม/ตร.ม.		***7,534***		
	รายรับ			
ห้องพัก 4 เตียง	4	570	2,280	10%
ห้องพัก 6 เตียง (หญิง)	6	540	3,240	14%
ห้องพัก 16 เตียง	16	490	7,840	33%
ห้องพัก 16 เตียง (ส่วนตัว)	16	590	9,440	39%
ห้องส่วนตัว	1	1180	1,180	5%
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)		**Occupancy Rate 90%**		
ADR		**558**		
RevPar		**502**		
รวม		***647,460/เดือน***		
	ค่าการจัดการและบริหาร			
ผู้จัดการ	1	30,000 บาท/เดือน		15%
พนักงานต้อนรับ	3	45,000 บาท/เดือน		23%
พนักงานทำความสะอาด	3	36,000 บาท/เดือน		18%
ค่าอาหารเครื่องดื่ม		20,000 บาท/เดือน		10%
ค่าน้ำ-ไฟ		50,000 บาท/เดือน		25%
ค่าOTA		16,650 บาท/เดือน		8%
รวม		***197,650 บาท/เดือน***		
รวม/เตียง		***4,597***		
รวม/ตร.ม.		***565***		

จากการสัมภาษณ์งบประมาณการดัดแปลง (ตาราง 5.17) ผู้วิจัยแบ่งรายรับ-รายจ่ายของ Suneta Hostel ออกเป็น 3 ส่วน คือ **1. งบประมาณการดัดแปลงของโครงการ (Development Cost)** ใช้งบทั้งหมด 3,360,000 บาทหรือใช้งบประมาณเฉลี่ย 78,139 บาทต่อเตียง โดยงบทั้งหมดแบ่งเป็นหมวดงานต่างๆได้ดังนี้ งานสถาปัตย์ (รวมตกแต่งภายใน) 1,080,000 บาท (32%) งานระบบแอร์ 768,000 บาท (22%) งานระบบไฟฟ้า 768,000 บาท (22%) งานระบบประปาและสุขาภิบาล 384,000 บาท (11%) ค่าเช่าระหว่างการดำเนินงานดัดแปลง 6 เดือน หรือ 360,000 บาท (13%) **2. ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการพัฒนาโฮสเทลมีค่าการจัดการและบริหาร (Operation Cost)** 197,650 บาท/เดือน โดยแบ่งเป็น ผู้จัดการ 1 คน 30,000 บาท/เดือน (15%) พนักงานต้อนรับ 3 คน 45,000 บาท/เดือน (23%) พนักงานทำความสะอาด 3 คน 36,000 บาท/เดือน (18%) ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 20,000 บาท/เดือน (10%) และค่าน้ำ-ไฟ 50,000 บาท/เดือน (25%) นอกจากนี้ยังมีค่าการตลาด 16,650 บาท/เดือน (8%) **3. รายรับ (Income)** จากห้องพักทั้งหมด 647,460 บาท/เดือน โดยคิดจากอัตราการเข้าพักตลอดทั้งปีเฉลี่ย 90% โดยแบ่งเป็นรายได้จาก ห้องพัก 4 เตียง (10%) ห้องพัก 6 เตียง (13%) ห้องพัก 16 เตียง (32%) ห้องพัก 16 เตียง (ส่วนตัว) (40%) และห้องส่วนตัว (5%)

ตารางที่ 5.21 เปรียบเทียบอัตราผลกำไรของแต่ละโครงการ (อัตราการเข้าพักเท่ากันระหว่าง 50%-100%)

Occ.Rate	AH			BH			GH			SH		
	GP	EBT	Npat	GP	EBT	Npat	GP	EBT	Npat	GP	EBT	Npat
50%	19%	-5%	-4%	36%	11%	9%	0%	-38%	-30%	28%	13%	10%
60%	32%	12%	10%	47%	26%	21%	17%	-15%	-12%	40%	27%	22%
70%	42%	25%	20%	54%	36%	29%	29%	2%	1%	49%	38%	30%
80%	49%	34%	27%	60%	44%	35%	38%	14%	11%	55%	46%	36%
90%	55%	42%	33%	64%	50%	40%	45%	23%	19%	60%	52%	41%
100%	59%	47%	38%	68%	55%	44%	50%	31%	25%	64%	56%	45%

น้อยที่สุด มากที่สุด

จากการคำนวณของผู้วิจัยโดยให้อัตราการเข้าพักของแต่ละโครงการมีอัตราการเข้าพักที่เท่ากัน พบว่าโครงการที่มีอัตราผลกำไรขั้นต้นGross Profit สูงที่สุดคือ โครงการ Bed Station Hostel ต่ำที่สุดคือ โครงการ Good One Hostel อัตราผลกำไรก่อนหักภาษี EBT สูงที่สุดคือ โครงการ Suneta Hostel ต่ำที่สุดคือ โครงการ Good One Hostel และอัตราผลกำไรหลังหักภาษี Npat สูงที่สุดคือ โครงการ Suneta Hostel ต่ำที่สุดคือ โครงการ Good One Hostel

5.5 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ

ตารางที่ 5.22 สรุปปัญหาในการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	Adventure Hostel	Bed Station Hostel	Good One Hostel	Suneta Hostel
ปัญหาข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์	- อาคารพาณิชย์เก่า ซึ่งจะมีระยะเสาอยู่ที่ 3.60 เมตร - ความจุ (Capacity) น้อย จำนวนที่จำกัดมากขึ้น	- ระบบประปาและสุขาภิบาลไม่เพียงพอต่อการใช้งาน	- ระบบประปาและสุขาภิบาลไม่เพียงพอต่อการใช้งาน	- พื้นที่ที่เล็กทำให้การดัดแปลงทำให้การขยายสิ่งก่อสร้างและวัสดุต่างๆ นั้นค่อนข้างได้ยาก - ระยะเวลาในการดัดแปลงที่นานทำให้ค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น
ปัญหาในการดัดแปลง	- ระบบสุขาภิบาลและห้องน้ำ - ในพื้นที่ห้องน้ำจะมีปัญหาเรื่องระดับ(Slope)อีกทั้งต้องปูกระเบื้องยากันซึม หลายขั้นตอน - พื้นที่ห้องน้ำของโครงการจะใช้การยกพื้น	- ระบบประปาและสุขาภิบาล - ต้องรื้อพื้นชั้น1 เพื่อทำระบบประปาของโครงการใหม่ - พื้นที่ห้องน้ำของโครงการจะใช้ระบบเจาะพื้น - ดัดแปลงโครงสร้างบันได	- ระบบประปาและสุขาภิบาล - พื้นที่ห้องน้ำของโครงการจะใช้ระบบเจาะพื้น - พื้นที่คาเฟ่บริเวณชั้น 1 มีการดัดแปลงพื้นทั้งหมด ทำให้ใช้เวลานาน	- ระบบสุขาภิบาลและห้องน้ำ - พื้นที่ห้องน้ำของโครงการจะใช้การยกพื้น - แผนกต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางมีการดัดแปลงพื้นค่อนข้างมากทำให้ระยะเวลาในการดัดแปลงนาน
ปัญหาในการประกอบธุรกิจ	- คู่แข่งทางการตลาดอยู่ที่โรงแรมระดับ 3 ดาวที่มีเงินทุนหนา ที่บริษัทลดราคาให้ต่ำกว่า 1,000 บาท	- นักท่องเที่ยวที่มีพฤติกรรมมีนมาเข้าพักซึ่งถือว่าเป็นส่วนน้อย - ปัญหาในการประกอบธุรกิจของโครงการนี้ไม่ค่อยพบมากนัก	- การเปลี่ยนที่ซักผ้าปล่อย - แมลงก่อกวนที่ตามมากับผู้พัก - อัตราการเปลี่ยนงานของพนักงานที่ค่อนข้างบ่อย เนื่องจากโฮสเทลมีการประกอบธุรกิจร้านกาแฟ	- ผู้รับเหมาที่หาค่อนข้างยากและไม่รับผิดชอบต่อหน้าที่ - นักท่องเที่ยวที่มีพฤติกรรมมีนมา

5.5.1 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ Adventure Hostel

1. ปัญหาและอุปสรรคในข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์

อาคารพาณิชย์ย่านสะพานความเป็นอาคารพาณิชย์เก่าอายุประมาณ 40-50 ปี ซึ่งจะมีระยะเสาอยู่ที่ 3.60 เมตร ทำให้ขึ้นตอนในการออกแบบนั้นเกิดปัญหาเนื่องมาจากระยะของเตียงอยู่ที่ 2.00 เมตร เวลาจากไปแล้วจะเหลือระยะทางเดินที่ 1.50 เมตร ทำให้ความจุ(Capacity)น้อยลงทำให้จำนวนที่จำกัดมากขึ้น

2. ปัญหาและอุปสรรคในการก่อสร้าง

ปัญหาระบบสุขาภิบาลจะเป็นอุปสรรคมากที่สุด และในพื้นที่ห้องน้ำจะมีปัญหาเรื่องระดับ(Slope) อีกทั้งต้องปูกระเบื้อง ยากันซึม หลายขั้นตอน ทำให้เป็นพื้นที่ที่ใช้เวลาในการดัดแปลงมากที่สุด

3. ปัญหาและอุปสรรคในการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างนักท่องเที่ยวมากกว่า 50% เลือกพักโรงแรมระดับ 3 ดาว 10% - 20% พักโรงแรม 4 ดาว ทำให้คู่แข่งทางการตลาดอยู่ที่โรงแรมระดับ 3 ดาวที่มีเงินทุนหนา ที่ปรับลดราคาให้ต่ำกว่า 1,000 บาท ทำให้นักท่องเที่ยวคู่รัก หันไปใช้บริการมากกว่า รวมถึงโรงแรมที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น ทำให้การกระจายรายได้ก็มากขึ้น

5.5.2 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ Bed Station Hostel

1. ปัญหาและอุปสรรคในข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์

โครงการ Bed Station Hostel ถือว่าเป็นโครงการโฮสเทลที่มีจำนวนห้องพักและเตียงที่ค่อนข้างเยอะจึงทำให้ผู้ประกอบการเจอปัญหาในเรื่องของการรองรับน้ำที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องรื้อระบบโครงสร้างพื้นชั้น 1 ออกและดำเนินการวางระบบท่อประปาและสุขาภิบาลเพื่อให้รองรับกับจำนวนการใช้งานจริงตามที่ได้มีการออกแบบ

2. ปัญหาและอุปสรรคในการก่อสร้าง

ปัญหาระบบสุขาภิบาลจะเป็นอุปสรรคมากที่สุด เนื่องจากต้องวางถังน้ำดีและถังบำบัดที่มีขนาดใหญ่มากขึ้น ส่วนในพื้นที่ห้องน้ำของโครงการจะใช้ระบบเจาะพื้นเพื่อเปิดระบบท่อประปาและสุขภิบาลใหม่จึงอาจมีปัญหาที่เกิดขึ้นค่อนข้างมากและทำให้เป็นพื้นที่ที่ใช้เวลาในการดัดแปลงมากที่สุด

3. ปัญหาและอุปสรรคในการประกอบธุรกิจ

ปัญหาในการประกอบธุรกิจของโครงการนี้ไม่ค่อยพบมากนัก แต่ในบางโอกาสจะเกิดนักท่องเที่ยวที่มีพฤติกรรมมึนเมาเข้ามาพักซึ่งถือว่าเป็นส่วนน้อย นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีอัธยาศัยดี ส่วนพนักงานจะดูแลแบบครบครัวอัตราการเปลี่ยนพนักงานแทบจะไม่มี และพนักงานทุกคนจะต้องพูดภาษอังกฤษได้แล้วพูดคุยกับนักท่องเที่ยวอย่างสม่ำเสมอและต้องคอยให้คำแนะนำแหล่งท่องเที่ยวหรือเวลานักท่องเที่ยวต้องการความช่วยเหลือได้

5.5.3 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ Good One Hostel

1. ปัญหาและอุปสรรคในข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์

โครงการ Good One Hostel ถือว่าเป็นโครงการโฮสเทลที่มีจำนวนห้องพักและเตียงที่ค่อนข้างเยอะอีกโครงการหนึ่ง จึงทำให้ผู้ประกอบการเจอปัญหาในเรื่องของการรองรับน้ำที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างมากซักเท่าไร เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีพื้นที่ของการจักวางถังน้ำดีไว้บริเวณชั้น 7 หรือชั้น ดาดฟ้า แต่อย่างไรก็ตามต้องมีการคำนวนขนาดของถังน้ำกับความสามารถในการรับน้ำหนักของอาคาร รวมถึงระบบงานพื้นจำเป็นต้องเจาะเพื่อเดินระบบท่อประปาและสุขภิบาลใหม่

2. ปัญหาและอุปสรรคในการก่อสร้าง

ปัญหาระบบสุขาภิบาลจะเป็นอุปสรรคมากที่สุด เนื่องจากต้องวางถังน้ำดีและถังบำบัดที่มีขนาดใหญ่มากขึ้น ส่วนในพื้นที่ห้องน้ำของโครงการจะใช้ระบบเจาะพื้นเพื่อเปิดระบบท่อประปาและสุขภิบาลใหม่ จึงอาจมีปัญหาที่เกิดขึ้นค่อนข้างมาก ส่วนที่ใช้เวลาในการดัดแปลงนานที่สุดคือ พื้นที่คาเฟ่บริเวณชั้น 1 เนื่องจากมีการดัดแปลงพื้นทั้งหมดและมีการใช้งานเหล็กเข้ามาตกแต่งเพื่อเติมอีกด้วย

3. ปัญหาและอุปสรรคในการประกอบธุรกิจ

ปัญหาในการประกอบธุรกิจของโครงการนี้ส่วนใหญ่เป็นเรื่องภายในโครงการเอง เช่น ปัญหาการเปลี่ยนที่ซักผ้าปล่อยทำให้ในบางช่วงเวลาเกิดปัญหาขาดแคลนชุดปูเตียง และยังมีปัญหาเกี่ยวกับแมลงก่อกวนที่ตามมากับนักท่องเที่ยวทำให้เกิดปัญหาต่อนักท่องเที่ยวรายอื่น และโฮสเทลแห่งนี้ยังพบปัญหาเกี่ยวกับอัตราการเปลี่ยนงานของพนักงานที่ค่อนข้างบ่อย เนื่องจากโฮสเทลมีการประกอบธุรกิจร้านกาแฟและคาเฟ่ทำให้ความต้องการของผู้ประกอบการอาจสู้กว่าโฮสเทลทั่วไป

5.5.4 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ Suneta Hostel

1. ปัญหาและอุปสรรคในข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์

อาคารพาณิชย์ย่านข้าวสารหรือย่านราชดำเนินก็ตามเป็นย่านที่มีการอนุรักษ์อาคารหรือบางแห่งเจ้าของอาคารไม่ให้ให้ดัดแปลงเอง อย่างเช่นกรณีของโครงการ Suneta Hostel เป็นโครงการที่ห้ามดัดแปลงด้านหน้าอาคาร ปัญหาอีกอย่างหนึ่งของอาคารนี้คือเมื่ออาคารตั้งอยู่ในย่านแหล่งท่องเที่ยวหรือย่านการค้าพื้นที่ด้านหน้าอาคารหรือบริเวณชั้น 1 มักจะให้ธุรกิจอื่นเช่าบริเวณดังกล่าว ทำให้อาจเสียพื้นที่การใช้งานรวมถึงภาพลักษณ์อาคารอาจไม่เด่นชัดมากนัก มากไปกว่านั้นพื้นที่ที่เล็กยังส่งผลต่อการดัดแปลงทำให้การขนย้ายสิ่งก่อสร้างและวัสดุต่างๆนั้นดำเนินการได้ยากเนื่องจากต้องขนส่งผ่านบันไดหนีไฟทางด้านหลังอาคารและลิฟต์โดยสารด้านหน้าอาคารเท่านั้นทำให้เกิดการยืดเยื้อของระยะเวลาในการดัดแปลงและยังส่งผลกระทบต่อค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น

2. ปัญหาและอุปสรรคในการก่อสร้าง

ปัญหาระบบสุขาภิบาลจะเป็นอุปสรรคมากที่สุด เนื่องจากโครงสร้างพื้นบริเวณห้องน้ำจะต้องยกพื้นขึ้นให้มีระดับที่สูงกว่าเดิมเพื่อติดตั้งงานระบบท่อประปาและสุขาภิบาลไว้ภายใน จึงอาจทำให้มีปัญหาที่เกิดขึ้นค่อนข้างมาก ส่วนที่ใช้เวลาในการดัดแปลงนานที่สุดคือ บริเวณชั้น 2 แผนกต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางเนื่องจากบริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการตกแต่งผนังและเฟอร์นิเจอร์มากที่สุดในอาคาร

3. ปัญหาและอุปสรรคในการประกอบธุรกิจ

ปัญหาในการประกอบธุรกิจของโครงการนี้เป็นขั้นตอนตั้งแต่การเริ่มก่อสร้าง เนื่องจากปัญหาของผู้รับเหมาที่หาค่อนข้างยากและไม่รับผิดชอบต่อหน้าที่ ปัญหาต่อมาคือเรื่องระบบบำบัดและห้องน้ำตันทำให้มีการทำความสะอาดถังบำบัดอยู่บ่อยครั้ง และปัญหาเกี่ยวกับนักท่องเที่ยว เช่น การเมาสุขา การอาเจียน การเพ้นท์ร่างกาย ทำให้เกิดปัญหาเรื่องความสะอาดในพื้นที่ต่างๆรวมถึงบริเวณเตียงนอน สาเหตุที่เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้นเนื่องมาจากย่านข้าวสารเป็นแหล่งท่องเที่ยวกลางคืนจึงส่งผลต่อพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่เข้าพัก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทที่6
สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาของงานวิจัยชี้ให้เห็นถึงประเด็นสำคัญต่างๆในการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคารพาณิชย์ ขั้นตอนการพัฒนาโฮสเทลและรายรับ-รายจ่ายในการพัฒนาโฮสเทล ซึ่งทำให้เห็นถึงแนวทางการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโฮสเทลได้ในเบื้องต้น ในบทนี้จะเป็นการสรุปผลแนวทางการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ ความคุ้มค้าในการลงทุน และเกณฑ์การชี้วัดความคุ้มค้าทางด้านการลงทุน จากนั้นจะนำข้อมูลมาอภิปรายผลการศึกษากับแนวคิดทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและข้อเสนอแนะของงานวิจัยตามลำดับ

6.1 สรุปผลการศึกษา

6.2 อภิปรายผลการศึกษา

6.3 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย

6.4 ข้อเสนอแนะของงานวิจัยครั้งต่อไป

6.1 ผลสรุปของงานวิจัย

6.1.1 แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทล

แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทลของผู้ประกอบการทั้ง 4 โครงการ การมีลักษณะที่คล้ายคลึงกันในเรื่องประสบการณ์ท่องเที่ยวในต่างประเทศและได้พักในโฮสเทลประเทศนั้นๆ จึงมีแนวคิดที่ต้องการประกอบธุรกิจประเภทนี้ในประเทศไทย โดยการนำวิธีการออกแบบ การตกแต่ง การบริหารและการจัดการรวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการท่องเที่ยวและพักในโฮสเทลนั้นๆมาประยุกต์ใช้กับบริบทภายในประเทศไทย มากไปกว่านั้นยังพบว่าผู้ประกอบการทั้ง 4 โครงการ มีประสบการณ์และอาชีพเกี่ยวกับการออกแบบหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น สถาปนิก นักออกแบบภายในและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

แนวคิดในการออกแบบและตกแต่งโฮสเทลในแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันออกไปเนื่องจากสภาพย่านและบริบทบริเวณโดยรอบโฮสเทลที่มีความแตกต่างกัน โดยพื้นที่ในย่านการค้าและย่านธุรกิจจะเน้นพื้นที่ส่วนกลางหรือร้านกาแฟเพื่อต้องการให้บุคคลภายนอกสามารถเข้ามาใช้งานได้ด้วยไม่เพียงแต่นักท่องเที่ยวภายในโครงการเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการหารายได้เพิ่มเติมจากค่าห้องพักและยังเป็นการโปรโมทโฮสเทลภายในตัวอีกทางหนึ่ง พื้นที่ย่านแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์จะมีการตกแต่งที่มีลักษณะความเป็นไทยให้เข้ากับพื้นที่โดยรอบเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว บางโฮสเทลอาจตกแต่งความเป็นมาของพื้นที่หรือลักษณะการใช้งานพื้นที่บริเวณโดยรอบเข้าไปด้วย

แนวคิดในการเลือกพื้นที่ตั้งโครงการทั้ง 4 โครงการ เลือกที่ตั้งโดยมองหาอาคารพาณิชย์ที่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว ใกล้รถไฟฟ้า เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมากและนักท่องเที่ยวสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย ส่วนอีกหนึ่งปัจจัยที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากของการเลือกที่ตั้งโครงการคือ ค่าเช่าของอาคารที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่ถ้าผู้กระกอบการพบอาคารพาณิชย์ที่

เหมาะสมแต่ค่าเช่าของอาคารไม่เหมาะสมผู้ประกอบการจะทำการเลือกพื้นที่โครงการใหม่ เนื่องจากค่าเช่าถือเป็นปัจจัยสำคัญที่จะบ่งบอกถึงความคุ้มค่าในการประกอบธุรกิจโฮสเทล

6.1.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพของทั้ง 4 โครงการมีความแตกต่างกัน จากผลการศึกษาพบว่าอายุของอาคารมีตั้งแต่ 10 – 60 ปี ความกว้างของอาคารพาณิชย์ตั้งแต่ 3.60 – 5.00 เมตร ความลึกของอาคารพาณิชย์ตั้งแต่ 13.50 – 16.00 เมตร และจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ตั้งแต่ 4 – 7 ชั้น พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 365 – 762 ตร.ม. โดยบางโครงการอาจมีความกว้างของอาคารพาณิชย์ที่เท่ากันแต่มีความลึกของอาคารและความสูงของอาคารที่แตกต่างกัน เช่น โครงการ Bed Station Hostel มีความกว้างของคูหาที่ 4.00 เมตร ความลึก 15.00 เมตร จำนวนชั้น 6 ชั้นและชั้นลอย 1 ชั้น ส่วนโครงการ Suneta Hostel มีความกว้างของคูหาที่ 4.00 เมตร ความลึก 13.50 เมตร จำนวนชั้น 5 ชั้น และยังพบอีกว่า 3 ใน 4 โครงการไม่มีชั้นลอย อาคารพาณิชย์ที่มีชั้นลอยพบ 1 โครงการคือโครงการ Bed Station Hostel ย่านราชเทวี อาคารพาณิชย์ที่มีชั้นใต้ดินพบ 1 โครงการคือโครงการ Good One Hostel ย่านสีลม ทำให้ลักษณะทางกายภาพของอาคารพาณิชย์ไม่สามารถบ่งบอกถึงลักษณะอาคารในแต่ละพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร แต่ลักษณะทางกายภาพสามารถบ่งบอกถึงความคุ้มค่าในการประกอบธุรกิจโฮสเทล ความกว้าง ความลึก จำนวนคูหาและจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ที่มากทำให้พื้นที่ในการจัดวางห้องและเตียงมีจำนวนมากขึ้นซึ่งส่งผลต่ออัตราผลกำไรของธุรกิจโฮสเทล

อาคารพาณิชย์ทั้ง 4 โครงการสร้างขึ้นในช่วงปีที่แตกต่างกันทำให้สภาพอาคารและลักษณะทางกายจึงแตกต่างกันไปด้วย โดยย่านสะพานควายเป็นอาคารพาณิชย์ที่สร้างขึ้นมาก่อนสภาพอาคารจึงค่อนข้างเก่าที่สุด (50 – 60 ปี) และยังมีความกว้างอาคารที่ 3.60 เมตร ซึ่งเล็กกว่าในย่านอื่นรวมถึงมีจำนวนชั้นที่น้อยที่สุดคือ 4 ชั้น ส่วนอาคารที่เก่ารองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์ย่านราชเทวีและย่านข้าวสาร (20 – 30 ปี) และมีความกว้างอาคารที่ 4.00 เมตร ซึ่งเป็นขนาดตามกฎหมายพ.ร.บ.ควบคุมอาคารฉบับปัจจุบัน และอาคารที่เก่าน้อยที่สุดคือย่านสีลม (10 – 15 ปี) และมีความกว้างอาคาร 5.00 เมตร ซึ่งเป็นความกว้างอาคารที่มากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับที่ 4 ย่าน เนื่องจากพื้นที่ตั้งโครงการ Good One Hostel ย่านสีลมที่สร้างขึ้นมาใหม่ซึ่งตั้งห่างออกมาจากถนนสีลมที่มีอาคารพาณิชย์ในยุคเก่าอยู่เป็นจำนวนมาก

6.1.3 วิธีการและรูปแบบการพัฒนา

ตารางที่ 6.1 เปรียบเทียบการดัดแปลงและงบในการดัดแปลงในแต่ละโครงการ

	Adventure Hostel		Bed Station Hostel		Good One Hostel		Suneta Hostel	
	พื้น	ผนัง	พื้น	ผนัง	พื้น	ผนัง	พื้น	ผนัง
งบการดัดแปลงงานสถาปัตย์	17%	143%	31%	180%	30%	176%	10%	194%
	177,968.75 บาท	1,497,031.25 บาท	728,720.38 บาท	4,231,279.62 บาท	538,834.95 บาท	3,161,165.05 บาท	52,941.18 บาท	1,027,058.82 บาท
การดัดแปลงที่มากที่สุด	ชั้น 3		ชั้น 4		ชั้น 1 ชั้น 6		ชั้น 4	

หมายเหตุ : การดัดแปลงพื้นไม่รวมงานระบบท่อและสุขภัณฑ์

การดัดแปลงในแต่ละโครงการมีความเหมือนและความแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับการจัดวางผังของโครงการและข้อจำกัดของแต่ละโครงการ โดยการดัดแปลงส่วนใหญ่นั้นจะอยู่ที่งานสถาปัตย์เป็นสัดส่วนที่เยอะที่สุด คือ งานพื้นและงานผนัง โครงการ Adventure Hostel มีการดัดแปลงพื้นและผนังมากที่สุดอยู่ที่ชั้น 3 เนื่องจากมีการดัดแปลงพื้นห้องน้ำและผนังห้องพักที่มากกว่าชั้นอื่น โครงการ Bed Station Hostel มีการดัดแปลงพื้นมากที่สุดอยู่ที่ชั้น 1 และ ชั้น 4 เนื่องจากบริเวณชั้น 1 มีการดัดแปลงพื้นเพื่อวางระบบประปาและสุขาภิบาลของโครงการใหม่และบริเวณชั้น 4 มีการวางห้องส้วมและห้องอาบน้ำของโครงการเอาไว้ มากไปกว่านั้นทางโครงการมีการดัดแปลงโครงสร้างบันไดหลักอีกด้วย ส่วนผนังชั้นที่มีการดัดแปลงมากที่สุดคือ ชั้น 4 เนื่องจากมีการดัดแปลงผนังห้องส้วมและห้องอาบน้ำของโครงการ โครงการ Good One Hostel มีการดัดแปลงพื้นมากที่สุดอยู่ที่ชั้น 1 เนื่องจากมีการดัดแปลงพื้นบริเวณคาเฟ่และพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ส่วนผนังชั้นที่ดัดแปลงมากที่สุดคือ ชั้น 6 เนื่องจากมีการดัดแปลงผนังห้องพักและห้องน้ำส่วนรวมรวมถึงมีห้องพักที่มีห้องน้ำส่วนตัว โครงการ Suneta Hostel มีการดัดแปลงพื้นและผนังมากที่สุดอยู่ที่ชั้น 4 เนื่องจากมีการดัดแปลงพื้นห้องน้ำและผนังห้องพักที่มากกว่าชั้นอื่น

งบประมาณการดัดแปลงส่วนใหญ่ของทั้ง 4 โครงการมาจากงานสถาปัตย์เฉลี่ย 45% โดยโครงการ Adventure Hostel มีการดัดแปลงงานพื้นเฉลี่ย 17% (177,968.75 บาท) งานผนังเฉลี่ย 143% (1,497,031.25 บาท) โครงการ Bed Station Hostel มีการดัดแปลงงานพื้นเฉลี่ย 31% (728,720.38 บาท) งานผนังเฉลี่ย 180% (4,231,279.62 บาท) โครงการ Good One Hostel มีการดัดแปลงงานพื้นเฉลี่ย 30% (538,834.95 บาท) งานผนังเฉลี่ย 176% (3,161,165.05 บาท) โครงการ Suneta Hostel มีการดัดแปลงงานพื้นเฉลี่ย 10% (52,941.18 บาท) งานผนังเฉลี่ย 194% (1,027,058.82 บาท)

การดัดแปลงของทั้ง 4 โครงการ มีการดัดแปลงมากที่สุด คือ งานพื้นและงานผนัง โดยงานพื้นแบ่งได้เป็น 2 กรณี คือ 1. โครงการที่มีการจัดวางห้องน้ำไว้ในชั้นเดียวกัน จะพบว่าพื้นที่ห้องพัก Bed Saleble Area มากกว่าโครงการอื่นคือ 38% และโครงการที่กระจายห้องน้ำในแต่ละชั้นจะมีพื้นที่ห้องพัก Bed Saleble Area อยู่ที่ 28%-30% 2. โครงการที่ดัดแปลงโถงบันไดไว้กลางอาคาร จะพบว่าพื้นที่ห้องพัก Bed Saleble Area มากกว่าโครงการอื่นคือ 38% และโครงการที่กระจายห้องน้ำในแต่ละชั้นจะมีพื้นที่ห้องพัก Bed Saleble Area อยู่ที่ 28%-30% งานผนังจะเป็นการกั้นห้องพักในแต่ละชั้นโดยมีตั้งแต่ 1 ห้องต่อชั้น (12เตียง) 2 ห้องต่อชั้น (6-16เตียง) 3 ห้องต่อชั้น (4-16เตียง) และ 4 ห้องต่อชั้น (1-8เตียง) ซึ่งพบว่าการกั้นห้องพักในแต่ละโครงการทำให้ความหลากหลายของห้องพักมากขึ้นและมีความหลากหลายของราคาเช่ามากขึ้นอีกด้วย

ตารางที่ 6.2 เปรียบเทียบรูปแบบการดัดแปลงในแต่ละโครงการ

	รูปแบบการดัดแปลง			โครงการ	ผลที่เกิดขึ้น
พื้น	ห้องน้ำ	1. ห้องน้ำในชั้นเดียวกัน		BH	Bed Saleable Area 38%
		2. ห้องน้ำกระจายในแต่ละชั้น		AH,GH,SH	Bed Saleable Area 28-30%
	บันได	1. ดัดแปลงโถงบันไดไว้ตรงกลางอาคาร		BH	Bed Saleable Area 38%
		2. ไม่ดัดแปลงโถงบันได		AH,GH,SH	Bed Saleable Area 28-30%
ผนัง	การกั้นผนังห้องพัก/ชั้น	จำนวนห้อง/ชั้น	เตียง		ความหลากหลายของห้องพัก ความหลากหลายของราคาเช่า
		1. 1 ห้อง/ชั้น	12	GH	
		2. 2 ห้อง/ชั้น	6-16	AH,SH	
		3. 3 ห้อง/ชั้น	4-16	AH,BH,SH	
		4. 4 ห้อง/ชั้น	1-8	BH,GH	

6.1.4 ค่าใช้จ่าย รายรับและกำไรขั้นต้นในการพัฒนา

งบประมาณในการพัฒนาของทั้ง 4 โครงการ มีความแตกแต่งกันออกไปเนื่องจากลักษณะทางกายภาพของแต่ละพื้นที่ไม่เท่ากันจึงทำให้งบประมาณในส่วนนี้มีความสูง-ต่ำแตกต่างกัน โดยงบประมาณเฉลี่ยต่อเตียงอยู่ที่ 78,139 – 137,500 บาทต่อเตียง เมื่อเฉลี่ยทั้ง 4 โครงการอยู่ที่ 109,465 บาทต่อเตียง ซึ่งในการพัฒนาโฮสเทลมีแนวทางการคุมงบประมาณไม่เกินค่าเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการนี้ ทั้งนี้งบประมาณต่อเตียงจะถูกลงต่อเมื่อจำนวนเตียงมีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น โครงการ Suneta Hostel มีงบในการพัฒนาอยู่ที่ 78,139 บาทต่อเตียงซึ่งถูกที่สุด เนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพของอาคารที่มีจำนวนชั้น 4 ชั้น ในการลงทุนดัดแปลงและไม่มีการตกแต่งภายนอกอาคารจึงทำให้สามารถคุมงบประมาณส่วนนี้ไปได้อีกด้วย รวมทั้งทางโครงการมีการจัดผังโครงการที่ดีทำให้มีจำนวนเตียงละห้องพักที่ดีอีกด้วย โครงการ Good One Hostel มีงบในการพัฒนาอยู่ที่ 137,500 บาทต่อเตียงซึ่งแพงที่สุด เนื่องมาจากการลักษณะทางกายภาพของอาคารทำให้จัดวางผังห้องพักและเตียงได้ไม่เต็มประสิทธิภาพจึงทำให้จำนวนเตียงที่ออกแบบมานั้นมีจำนวนน้อยเกินไปเมื่อเปรียบเทียบกับงบประมาณในการพัฒนา อีกทั้งยังมีจำนวนชั้นที่สูงจึงจำเป็นต้องมีลิฟต์โดยสารจึงเป็นอีกหนึ่งสาเหตุที่ทำให้งบประมาณในการพัฒนาเพิ่มสูงขึ้น

เมื่อเปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ADR (Average Daliy Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องทั้งหมดในแต่ละช่วงเวลา RevPar (Revenue per Available Room) พบว่า Good One Hostel มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่ำที่สุด เนื่องจากโครงการมีจำนวนห้องพักรวมเพียงรูปแบบเดียวทำให้การตั้งราคาค่าห้องพักไม่มีความหลากหลาย ราคาห้องพักจึงเฉลี่ยโดยตรงกับห้องที่มีราคาที่ถูกที่สุด แต่เมื่อเปรียบเทียบ RavPar Adventure

Hostel มีรายได้ต่อเห้องทั้งหมดในแต่ละช่วงเวลาต่ำที่สุด เนื่องมาจากมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ต่ำกว่าที่อื่นนั้นอาจเป็นเพราะราคาที่พักที่สูงเกินไปเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการขนาดเดียวกันโดยรอบหรือที่ตั้งโครงการห่าวไกลจากแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว

ผลกำไรขึ้นต้น (Gross Profit Margin) สามารถบอกถึงระดับการบริการและการบริหารของโฮสเทลนั้นๆ เมื่อเปรียบเทียบGPจะพบว่า Good One Hostel มีGPอยู่ที่ 41% (หักค่าใช้จ่ายร้านอาหารและคาเฟ่ออกแล้ว) ซึ่งต่ำที่สุด ในขณะที่ Adventure Hostel มีGPอยู่ที่ 42% Suneta Hostel มีGPอยู่ที่ 60% และ Bed Station Hostel มีGPอยู่ที่ 66% ตามลำดับ เมื่อมองถึงรายละเอียดจะพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อกำไรก่อนหัก ภาษี ค่าเสื่อม ค่าจัดจำหน่ายคือ อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ทำให้สามารถมองเห็นถึงแนวทางในการจัดการไม่ว่าจะเป็นทางด้านการตลาดที่จะทำให้อัตราการเข้าพักสูงขึ้นหรือปรับปรุงห้องพักให้มีความสะดวกสบายมากขึ้น และยังเป็นตัวบอกถึงค่าเช่าโครงการที่อาจสูงเกินไปเมื่อเปรียบเทียบทั้ง 4 โครงการจะเห็นได้ว่า Good One Hostel มีGPอยู่ที่ 41% ทำให้เห็นว่า Good One Hostel ที่ค่าเช่าที่สูงกว่ารายได้ที่ได้รับอยู่ที่ 28% จากผลสรุปนี้ทำให้เห็นว่าค่าเช่ามีผลต่อกำไรขั้นต้นสุทธิเป็นอย่างมาก ค่าเช่าอาคารที่เหมาะสมเฉลี่ยควรอยู่ที่ 9-15% ของรายรับ ทำให้ผู้วิจัยวิเคราะห์พบว่าห้องพักของโครงการ Good One Hostel มีตัวเลือกให้นักท่องเที่ยวเลือกน้อยมีเพียงห้องพักรวมแบบ 12 เตียงและห้องพักแบบส่วนตัวเท่านั้นทำให้สัดส่วนรายรับต่อค่าเช่าของโครงการต่ำกว่าโครงการอื่น

ผลกำไรก่อนหักภาษี EBT (Earning Before Tax) เป็นอัตราผลกำไรที่หักค่าเสื่อมราคาออกแล้ว จึงเห็นได้ว่า Good One Hostel มีEBTอยู่ที่ 19% เมื่อเปรียบเทียบกับค่าเสื่อมราคาเป็นโครงการที่มีค่าเสื่อราคาสูงที่สุด ในขณะที่ Adventure Hostel มีEBTอยู่ที่ 25% Suneta Hostel มีEBTอยู่ที่ 52% และBed Station Hostel มีEBTอยู่ที่ 53% ตามลำดับ จากผลสรุปนี้ทำให้เห็นว่าEBTเป็นตัววัดงบในการลงทุนโครงการอยู่สูงหรือต่ำไป

ผลกำไรสุทธิ NPAT (Net Profit After Tax) เป็นตัวบ่งบอกถึงผลกำไรของแต่ละโครงการว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุนหรือไม่จะเห็นได้ว่า Good One Hostel มีNPATอยู่ที่ 15% เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นเป็นโครงการที่มีความคุ้มค่าต่ำที่สุด ในขณะที่ Adventure Hostel มีNPATอยู่ที่ 20% Suneta Hostel มีNPATอยู่ที่ 41% และBed Station Hostel มีNPATอยู่ที่ 42% ตามลำดับ จากสัดส่วนดังกล่าวจะเห็นได้ว่าโครงการที่มีผลกำไรมากที่สุดคือโครงการ Bed Station Hostel

ตารางที่ 6.3 เปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างในแต่ละโครงการ

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	Adventure Hostel	Bed Station Hostel	Good One Hostel	Suneta Hostel
แนวคิดการพัฒนาโฮสเทลจากอาคารพาณิชย์	- ที่ตั้งโครงการนี้ติดกับรถไฟฟ้าจะใช้อยู่อาศัยอาจจะไม่สะดวกเพราะว่ามีระยะประชิดกับ Urban Mobility อันใหม่ ทำให้อาศัยไม่ค่อยได้จึงเกิดการประกอบธุรกิจรูปแบบขึ้นมาแทนของเดิม - ประสบการณ์การท่องเที่ยวเกี่ยวกับโฮสเทล	- มีทำเลที่ตั้งของอาคารอยู่ใจกลางเมือง - ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกทางด่านขนส่ง - มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจ - ขอบการพูดคุยสื่อสารและการบริการ	- อาคารพาณิชย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะกับการทำธุรกิจโฮสเทล - ใกล้รถไฟฟ้าและแหล่งงาน - ประสบการณ์การท่องเที่ยวกับโฮสเทล	- ประสบการณ์ในการท่องเที่ยวเกี่ยวกับโฮสเทล - ดูวิธีออกแบบอาคารและห้องพักของนักท่อง-เที่ยวและวิธีการจัดการบริหารงานต่างๆ - นำมาประยุกต์ปรับใช้เข้ากับรูปแบบการท่องเที่ยงของเมืองไทย
ที่ตั้งโครงการ	ติดรถไฟฟ้า	ใกล้รถไฟฟ้า	ใกล้รถไฟฟ้า	ใกล้แหล่งท่องเที่ยว
การขนส่ง(รถไฟฟ้า)	BTS	BTS	BTS	-
งบการดัดแปลง/เตียง	97,222 บาท/เตียง	125,000 บาท/เตียง	137,500 บาท/เตียง	78,140 บาท/เตียง
จำนวนเตียง	36 เตียง	80 เตียง	52 เตียง	43 เตียง
ค่าเช่า/รายรับ	15%	13%	28%	9%
OCC.	70%	95%	85%	90%
NPAT	20%	42%	15%	41%
ปัญหาและอุปสรรคในการดัดแปลง	- ระบบสุขาภิบาลและท่องน้ำ	- ระบบประปาและสุขาภิบาล - พื้นชั้น 1 - โครงสร้างบันได	- ระบบประปาและสุขาภิบาล - แผนกต้อนรับ พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่คาเฟ่	- ระบบสุขาภิบาลและท่องน้ำ - แผนกต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลาง

แย่ที่สุด ดีที่สุด

6.1.5 ปัญหาที่เกิดขึ้นในการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

ปัญหาที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นลักษณะทางกายภาพที่มีความกว้างของคูหาที่แคบและจำนวนชั้นที่ไม่น้อยจึงอาจทำให้จำนวนห้องพักหรือเตียงที่ไม่เหมาะสม ในทางตรงกันข้ามเมื่อจำนวนห้องพักหรือเตียงเพิ่มมากขึ้นอัตราการใช้งานก็สูงขึ้นเช่นกันทำให้ระบบประปาของอาคารพาณิชย์เดิมไม่สามารถรองรับจำนวนที่เพิ่มสูงขึ้นจึงทำให้มีการเดินระบบประปาขึ้นใหม่ มากไปกว่านั้นโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์จะมีปัญหาเรื่องของห้องน้ำเนื่องจากต้องเพิ่มจำนวนห้องน้ำทำให้ต้องเดินงานระบบประปาและสุขภิบาลใหม่ทั้งหมดจึงทำให้งบประมาณในการลงทุนเพิ่มสูงขึ้น และผู้วิจัยยังพบอีกว่าการเดินระบบท่อประปาและสุขภิบาลนิยมทำด้วยกัน 2 ระบบ คือการเจาะพื้นและการยกพื้นเพื่อเดินงานระบบการเจาะพื้นจะนิยมทำต่อเมื่อมีห้องพักมากกว่า 50 เตียงขั้นไป ส่วนการยกพื้นนิยมทำในโฮสเทลที่มีห้องพักน้อยกว่า 50 เตียง

ปัญหาทางกายภาพของอาคารพาณิชย์ยังมีผลต่อข้อกฎหมายอีกด้วยเนื่องจากการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทลตามกฎหมายระบุไว้ว่าจะต้องมีความกว้างทางเดินไม่ต่ำกว่า 1.20 เมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วอาคารพาณิชย์เดินมีความ 0.80 – 1.00 เมตร ทำให้ผู้ประกอบการต้องดำเนินการสร้างบันไดใหม่ให้มีความกว้างตามกฎหมายและทำให้งบค่าก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น

6.2 ข้อค้นพบที่สำคัญ

1. การพัฒนาโฮสเทลมีปัจจัยที่มีผลต่อรายได้ 2 ปัจจัยคือ 1. การเลือกที่ตั้งและลักษณะทางกายของอาคารควรเลือกที่ตั้งที่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญและอาคารที่นำมาพัฒนาควรมีจำนวน 2 คูหา หน้ากว้าง 4 เมตรขึ้นไป จำนวน 5 ชั้นขึ้นไป 2. รูปแบบในการดัดแปลง ควรจัดวางพื้นที่ห้องน้ำให้อยู่ในชั้นเดียวกันเพื่อเพิ่มพื้นที่ขาย (Bed Saleable Area) ให้กับโครงการ(Bed Station Hostel 38%) ทำให้ประสิทธิภาพ (Efficacy) สูงกว่าโครงการอื่นอยู่ที่ 8-10%

2. โครงการที่มีการจัดวางพื้นที่ห้องน้ำให้อยู่ในชั้นเดียวกันจะมีอัตราผลกำไร NPAT(Net Profit After Tax) อยู่ที่ 42% และงบการดัดแปลงที่สูงทำให้มีผลกระทบต่อ EBT Margin มากกว่าโครงการที่มีงบการดัดแปลงที่ต่ำกว่า มากไปกว่านั้นสัดส่วนค่าเช่าต่อรายรับของโครงการควรอยู่ที่ 9-15%

3. ปัญหาและอุปสรรคในการดัดแปลงโฮสเทลคือ ระบบประปาและสุขาภิบาลเนื่องจากอาคารพาณิชย์เดิมมีระบบน้ำประปาที่ไม่เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจโฮสเทลรวมถึงห้องน้ำที่ต้องมีการดัดแปลงเพิ่มเติมลักษณะการดัดแปลงระบบพื้นห้องน้ำที่นิยมจำนวนห้องมากกว่า 50 ห้อง นิยมการเจาะพื้นจำนวนห้องน้อยกว่า 50 ห้อง นิยมการยกพื้น

6.3 อภิปรายผลการศึกษา

6.3.1 แนวทางการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

การพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ที่ทั้งข้อดีและข้อเสีย เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาของผู้ประกอบการงานวิจัยเรื่องนี้พบว่า การนำอาคารพาณิชย์เก่ามาพัฒนาโฮสเทลนั้นมีข้อดี

ในเรื่องของทำเลที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ เนื่องจากอาคารพาณิชย์เก่ามีความพร้อมและส่วนใหญ่อยู่ใจกลางเมืองและสะดวกสบายต่อการขนส่งและยังมีลักษณะทางกายภาพที่มีอยู่เดิมในด้านโครงสร้าง ทั้งนี้ควรสำรวจสภาพของอาคารก่อนนำมาพัฒนาเพื่อประสิทธิภาพนการพัฒนา รวมถึงระยะเวลาในการสร้างหรือดัดแปลงที่สั้นกว่าและต้นทุนในการพัฒนาที่ต่ำกว่า ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ สมฤทัย นทีพายัพทิศ (2553) ทั้งนี้การนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นโฮสเทลมีข้อเสียในด้านข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์ในเรื่องงานระบบประปาและสุขาภิบาลที่ไม่เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจโฮสเทลและจำนวนห้องน้ำที่ไม่เพียงพอ ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องดำเนินการดัดแปลงทั้งงานระบบประปา สุขาภิบาลและห้องน้ำมากไปกว่านั้นผู้ประกอบการจะต้องคำนึงถึงการใช้งานแนวดิ่งอย่างโถงบันไดหรือลิฟต์และห้องน้ำเนื่องจากการดัดแปลงพื้นที่ดังกล่าวจะทำให้ประสิทธิภาพในการจัดวางผังโครงการดีขึ้น

6.3.2 รูปแบบการดัดแปลงอาคารพาณิชย์

การดัดแปลงอาคารพาณิชย์ให้มีประสิทธิภาพในการจัดวางพื้นที่การใช้งานหรือการจัดวางพื้นที่อาคารให้มีพื้นที่ขาย (Bed Saleable Area) พบว่าโครงการ Bed Station Hostel มีการจัดวางผังอาคารได้ประสิทธิภาพมากที่สุด คือ พื้นที่ขาย (Bed Saleable Area) 38% ต่อ พื้นที่ส่วนกลาง (Non Saleable Area) 62% เนื่องจากการจัดวางผังห้องน้ำและห้องส้วมอยู่ในพื้นที่ชั้นเดียวกันรวมถึงมีการดัดแปลงโครงสร้างบันไดให้มีการใช้งานอยู่บริเวณกลางอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ C. S. TIRAPAS, K., (2013) และ C. S. TIRAPAS, K., (2014) ที่พบว่าหลังจากการดัดแปลงส่วนใหญ่บันไดจะมีการเปลี่ยนแปลงจากด้านหลังอาคารมาอยู่บริเวณกลางอาคารเพื่อประสิทธภาพในการใช้งานและการเปลี่ยนแปลงบันไดยังทำให้พื้นที่ห้องได้รับแสงและลมอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

6.3.3 การดัดแปลงอาคารพาณิชย์กับ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่าพระบรมมหาราชวัง เขตพระนครมิให้ ก่อสร้างหรือดัดแปลง อาคารห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ โดยให้มีความสูงได้ไม่เกินความสูงของอาคารเดิม และจะต้องไม่เกิน 16 เมตร ในท้องที่ เขตพญาไทห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างห้องแถว , ตึกแถว, อาคารพาณิชย์ หรืออาคารอื่นใดนอกการการพักอาศัยอาคารซึ่งสร้างมาก่อน ห้ามทำการต่อเติม ขยาย หรือดัดแปลง เว้นแต่เป็นการซ่อมแซมหรือตกแต่งตามสภาพเดิม เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยขึ้นกว่าของเดิม มากไปกว่านั้นยังมีกฎหมายที่เกียวข้องกับการดัดแปลงอาคารประเภทอื่นเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ฉบับแก้ไข พ.ศ. 2559 การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคารตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น อาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้องจะต้องมีช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่ง กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลักช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟ ซึ่งจากการ

วิเคราะห์การดัดแปลงของพื้นที่ศึกษาพบว่าระยะร่นและความสูงของอาคารและขนาดช่องทาเดินส่วนใหญ่สอดคล้องกับกฎหมายแต่มีกฎหมายบางข้อ เช่น ในเขตพื้นที่พญาไทที่ห้ามดัดแปลง ขาดบันไดหนีไฟซึ่งไม่สอดคล้องกับกฎหมาย

6.3.4 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

จากการวิจัยการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทลพบว่าส่วนใหญ่เป็นการดัดแปลงผนังภายในพื้นที่นอกอาคาร ดาดฟ้า วัสดุพื้น ส่วนที่พบการดัดแปลงมากที่สุดคือ การกั้นผนังระหว่างห้องและการเดินงานระบบประปาใหม่ โดยไม่มีการดัดแปลงพื้น คาน เสา และพื้นร่วมซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ C. S. TIRAPAS, K., (2015) ที่พบว่าการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะดัดแปลงผนังภายใน วัสดุพื้น ผนังหน้า-หลังอาคาร ท่อ และ บันไดตามลำดับ ส่วน เสาคาน ผนังร่วม หลังคา พื้น จะหลีกเลี่ยงการดัดแปลง ทั้งนี้ยังพบปัญหาที่เกิดขึ้นจากเสียงรบกวนจากถนน รถไฟฟ้า เสียงคนตะโกนพูดคุย ซึ่งยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ C. B. TIRAPAS, S, (2012) ที่พบว่าการปัญหาของอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ที่พบคือ เสียงจากถนน มลพิษ การสั่นสะเทือนจากถนน

6.4 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย

6.4.1 ข้อเสนอแนะวิธีการและขั้นตอนการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล

การพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์มีวิธีการและขั้นตอนในการพัฒนาหลากหลายวิธี โดยงานวิจัยเรื่องนี้เสนอแนะทั้งหมด 8 ขั้นตอน ดังนี้ **1. แนวคิดในการพัฒนา** ผู้ประกอบการควรมีข้อมูลและศึกษาเกี่ยวกับโฮสเทลหรือมีประสบการณ์เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ **2. เลือกทำเลที่ตั้งโครงการ** การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการควรเลือกจากระบบการขนส่งที่สะดวกสะบายต่อนักท่องเที่ยวหรือแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว **3. ตรวจสอบราคาค่าเช่า** อาคารพาณิชย์ที่อยู่ใจกลางเมืองการขนส่งสะดวกและใกล้แหล่งท่องเที่ยวมักจะมีค่าเช่าที่สูงตามไปด้วยทั้งนี้ค่าเช่าที่เหมาะสมไม่ควรเกิน 15% ของรายรับ **4. ตรวจสอบสภาพของอาคารเดิม** การตรวจสอบสภาพอาคารเพื่อตรวจสอบความพร้อมของโครงสร้างเดิม **5. ออกแบบโครงการ** การออกแบบนั้นควรคำนึงถึงบริบทและสภาพแวดล้อมของอาคารเพื่อเป็นไปตามพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวในพื้นที่นั้นๆและมีจำนวนเตียงที่เหมาะสมกับขนาดโครงการ **6. การดัดแปลงโครงการ** การเลือกผู้รับเหมาที่มีความรับผิดชอบเป็นสิ่งแรกที่ควรคำนึงถึงจากนั้นสำรวจพื้นที่ในการขนย้ายอุปกรณ์และสิ่งก่อสร้างต่างๆ เนื่องจากขนาดความกว้างของอาคารส่งผลต่อระยะเวลาในการดัดแปลง **7. จัดหาบุคลากร** การจัดเตรียมบุคลากรควรหาบุคลากรที่สามารถสื่อสารภาษาอังกฤษได้และควรจัดหาไว้ล่วงหน้าก่อนเปิดกิจการ **8. การตลาด** การโปรโมทหรือหาช่องทางในการจัดจำหน่ายเป็นสิ่งสำคัญของการทำโฮสเทลเนื่องจากนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะจองห้องพักผ่านออนไลน์

นอกจากนี้เพื่อเป็นไปตามข้อกฎหมายและเพื่อสิทธิประโยชน์ของผู้ประกอบการและนักท่องเที่ยวที่เข้าพักจึงมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการอีก 2 ขั้นตอนคือ 1. การขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร 2. การขออนุญาตเปิดใช้อาคารเพื่อขอใบประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจัดทำข้อกฎหมายที่

ชัดเจนสำหรับการประกอบธุรกิจโฮสเทลด้วยเพื่อให้ผู้ประกอบการรายใหม่ได้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดและเป็นไปตามข้อกฎหมายที่กำหนด

6.4.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาโฮสเทล

การหาทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นสิ่งสำคัญอันดับแรกของการเริ่มประกอบธุรกิจโฮสเทลเพราะทำเลเป็นตัวชี้วัดข้างต้นว่าธุรกิจจะดำเนินการไปในรูปแบบไหนรวมถึงเป็นตัวชี้วัดอัตราการเข้าพักในเบื้องตัวได้อีกด้วยจากนั้นควรดูลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมควรมีหน้ากว้างอาคารตั้งแต่ 4.00 เมตรขึ้นไป จำนวน 2 คูหาขึ้นไป จำนวน 5 ชั้นขึ้นไปจึงจะเหมาะสม รวมถึงค่าเช่าอาคารที่เหมาะสมถ้าทำเลที่ตั้งดีแต่ค่าเช่าสูงก็ควรเลือกทำเลใหม่โดยการพัฒนาธุรกิจโฮสเทลควรมีค่าเช่าอาคารที่เหมาะสมเฉลี่ยควรอยู่ที่ 9-15% ของรายรับ เมื่อได้ทำเลที่ตั้งและค่าเช่าอาคารที่เหมาะสมจึงเริ่มสำรวจพื้นที่และออกแบบผังห้องพักให้มีจำนวนมากกว่า 40 เตียงขึ้นไป ทั้งนี้รูปแบบห้องพักให้มีความหลากหลาย จากนั้นคิดผลกำไรขั้นต้นในการลงทุน โดยสอบถามข้อมูลอัตราการเข้าพักและราคาของคู่แข่งโดยรอบ โดยมีเกณฑ์การตั้งราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 400 – 560 บาทต่อเตียงทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการและราคาเฉลี่ยของคู่แข่งโดยรอบพื้นที่และควรมีกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ 60 - 70% และกำไรขั้นต้นหลังหักภาษี (Net Profit After Tax) อยู่ที่ 40% ส่วนจำนวนพนักงานควรเป็น 1:10ถึง1:12 คนต่อจำนวนเตียง

6.4.3 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไปเพื่อที่จะหาปัจจัยที่กำหนดลักษณะทางกายภาพให้กับธุรกิจโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์และการจัดวางพื้นที่ห้องพักให้มีประสิทธิภาพและมีความเป็นไปได้มากที่สุด มีข้อเสนอดังต่อไปนี้

- งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ในพื้นที่ที่มีการกระจายตัวของโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์มากที่สุด ผู้วิจัยเสนอแนะให้ศึกษาโฮสเทลที่อยู่ในย่านเดียวกันหรือพื้นที่เดียวกันเพื่อเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพและความคุ้มค่าของแต่ละโครงการ

- ศึกษาวิธีการจัดวางห้องพักและเตียงภายในห้องพักเพื่อเปรียบเทียบการจัดวางในแต่ละรูปแบบที่มีความคุ้มค่าและเป็นไปได้มากที่สุด โดยใช้หลักเกณฑ์ของกฎหมายเป็นหลัก

- การศึกษาในงานวิจัยนี้เป็นการศึกษาขั้นตอนและการดัดแปลงในการพัฒนาโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ ผู้วิจัยเสนอแนะให้ศึกษาขั้นตอนและการดัดแปลงโฮสเทลที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่นหรือโรงแรมประเภทอื่นที่ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์

นอกจากนี้การศึกษาในครั้งต่อไปผู้วิจัยคาดหวังว่ากฎหมายที่รองรับการดัดแปลงอาคารประเภทอื่นเป็นโฮสเทลจะชัดเจนและมีแน่นอนมากกว่าฉบับปัจจุบัน

รายการอ้างอิง

Associated Professor Johansson M. (2009). *A Study on the Effects of Low-Cost Airlines in Planning Issues Case studies of Glasgow.* Department of Urban Planning and Environment Stockholm and Düsseldorf Royal Institute of Technology Sweden.

Bunda and Robert B. (2014). The Business of Beds: An Exploration of Hotel and Hostel Business Strategy. 350.

Button K. J. and Vega H. (2008). The Effects of Air Transportation on the Movement of Labor in GeoJournal. *71*(1), 67-81.

Koh Siok Hui. (2015). Seeking Respite in the Shophouse. *Colliers International*.

TIRAPAS, C. B., S,. (2012). Flexibility survey of Bangkok shophouses for mixed-use development. *The 18th International Conference on Open Building: Long Lasting Building in Urban Transformation*, 170-179.

TIRAPAS, C. S., K.,. (2013). Bangkok shophouse support design for accommodating changes and future mixed-use building. 279.

TIRAPAS, C. S., K.,. (2014). A Bangkok shophouse support and evaluation by Thai architects. *6*(1), 41-51.

TIRAPAS, C. S., K.,. (2015). A Bangkok shophouse flexible factor comparison between shophouse residents and architects.

เกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์. (2548). ข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมายในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า: กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กฎกระทรวง (ฉบับที่ 55), (2543).

กัญชลี แดงกุล. (2556). การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยและการสร้างมูลค่าเพิ่มในอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์สำหรับการพัฒนาเชิงพาณชย์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ณัฐภรณ์ เหลืองพิพัฒน์. (2555). อิทธิพลความคิดเห็นออนไลน์ต่อการตัดสินใจจองที่พักราคาประหยัด(*Hostel)* ในเขตกรุงเทพมหานครของนักท่องเที่ยว. สาขาการจัดการโรงแรมและท่องเที่ยว คณะบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์และการสื่อสาร มหาวิทยาลัยนเรศวร.

พระราชบัญญัติ. (2522). พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 5).

วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีกสิกรณ์. (2558). *The Hostel Bible*: ซูเปอร์กรีน สตูดิโอ.

สมฤทัย นทีพายัพทิศ. (2553). หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก. (วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2551). ตัวชี้วัดที่สำคัญ ผลสำมะโน/สำรวจ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ.

สุรีย์ เข็มทอง. (2555). แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจที่พักแรม. สาขาวิชาวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

แบบสำรวจเลขที่.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

แบบสำรวจ

วิทยานิพนธ์เรื่อง การลงทุนดัดแปลงอาคารพาณิชย์เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทล ในย่านสะพานควาย ห้วยขวาง สีลม และ ข้าวสาร กรุงเทพมหานคร

แบบสำรวจนี้ใช้สำหรับการวิจัย มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์ของ นาย อทิดิน นนท์ ผาวัน นิสิตระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เท่านั้น ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่งในความอนุเคราะห์ของท่านที่สละเวลาให้ความร่วมมือในครั้งนี้ (หากมีข้อสงสัยซักถามโปรดติดต่อ 086-387-9117)

ชื่อโครงการ.....
.....

ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ☐ รัชดา – ลาดพร้าว
☐ สะพานควาย – ราชเทวี
☐ สีลม – พระราม4
☐ ราชดำเนิน – เจริญกรุง

<u>ส่วนที่ 1</u> ลักษณะทางกายภาพของอาคารพาณิชย์

1 จำนวนคูหา.....คูหา ความสูงอาคาร.....ชั้น
2 ความกว้างคูหา.....เมตร ความลึก.....เมตร
3 พื้นที่ใช้สอย.....ตารางเมตร

<u>ส่วนที่ 2</u> ลักษณะการดัดแปลงและใช้สอยพื้นที่

ภายนอก

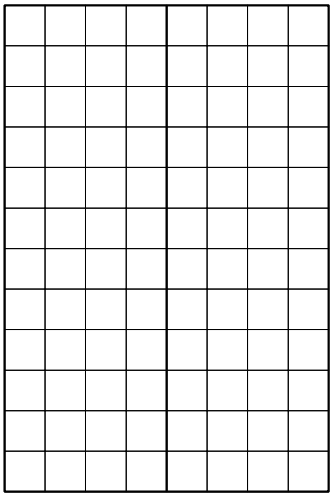
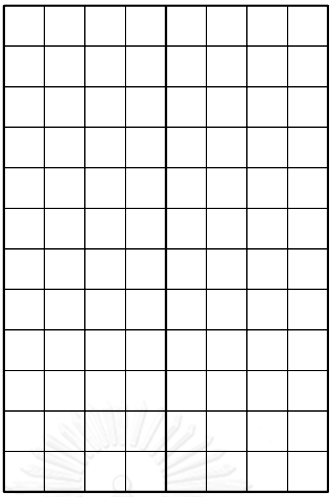
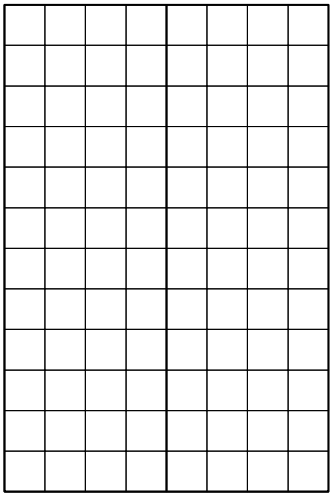
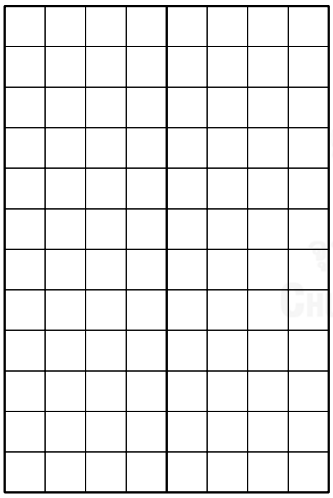
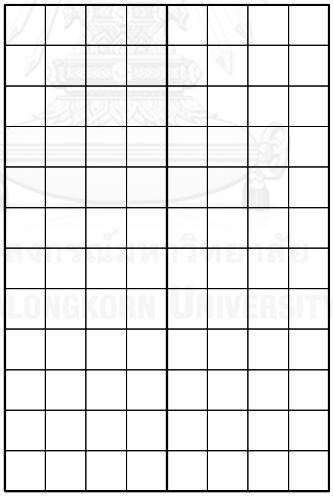
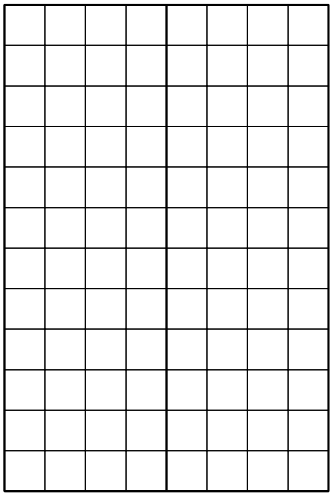
	ชั้น 1	ชั้นลอย	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	ชั้น 5	ดาดฟ้า
ดัดแปลงรูปด้าน							
ดัดแปลงชั้นดาดฟ้า							
พื้นที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์							
บันไดหนีไฟ							

ภายใน

	ชั้น 1	ชั้นลอย	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	ชั้น 5	ดาดฟ้า
แผนกต้อนรับ							
พื้นที่Locker							
ห้องพักรวม							
ห้องพักส่วนตัว							
ห้องพัก(หญิง)							
ห้องน้ำ(รวม)							
ห้องน้ำ(ส่วนตัว)							
ห้องสมุด							
ห้องนั่งเล่น							
ห้องดูหนัง							
ห้องครัว							
ห้องรับประทานอาหาร							
พื้นที่กิจกรรม							
อื่นๆ.....							

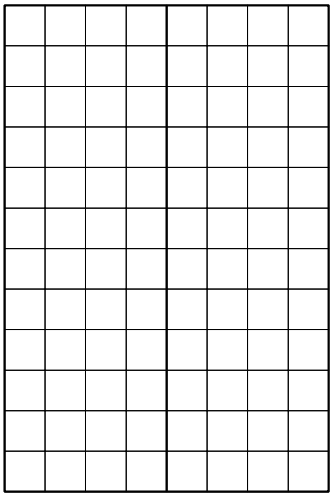
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

แบบแปลนโครงการ(เก่า)

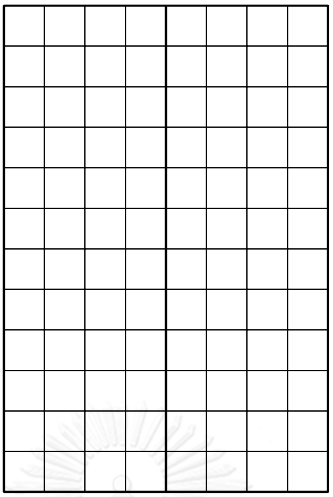
ชั้น1 	ชั้นลอย 	ชั้น2 
ชั้น3 	ชั้น4 	ดาดฟ้า 

แบบแปลนโครงการ(ใหม่)

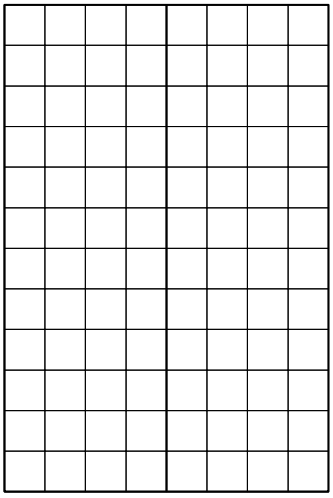
ชั้น1



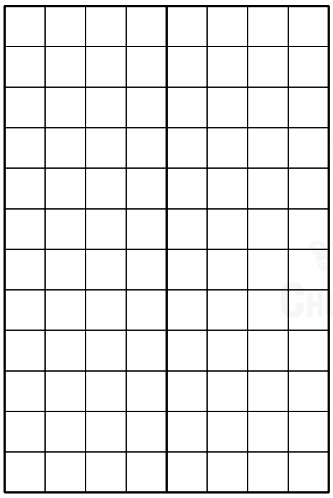
ชั้นลอย



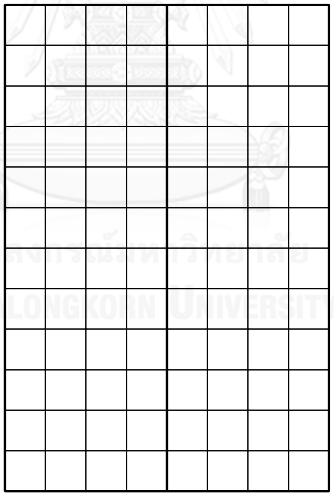
ชั้น2



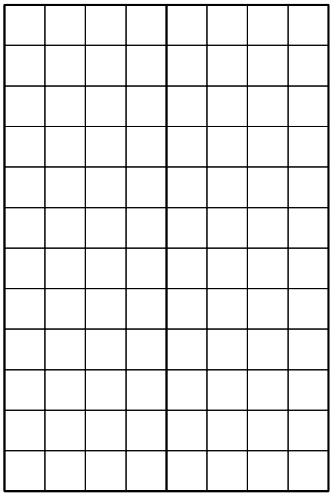
ชั้น3



ชั้น4



ดาดฟ้า



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<u>ส่วนที่ 4</u> ลักษณะรูปแบบการดัดแปลง

<u>แผนกต้อนรับ</u>

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

<u>พื้นที่Locker</u>

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องพักรวม

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องพักส่วนตัว

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ห้องพัก(หญิง)

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องน้ำ(รวม)

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องน้ำ(ส่วนตัว)

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องสมุด

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องนั่งเล่น

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องดูหนัง

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องครัว

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ห้องรับประทานอาหาร

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

พื้นที่กิจกรรม(ภายนอก)

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

อื่นๆ.....

พื้น

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ผนัง

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

<u>ส่วนที่ 5</u> ช่องเปิดและช่องแสงและความปลอดภัย

การรระบายอากาศ

☐ ดี ☐ ค่อยข้างดี ☐ ควรปรับปรุง

วัสดุ

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

แสงสว่างธรรมชาติ

☐ ดี ☐ ค่อยข้างดี ☐ ควรปรับปรุง

วัสดุ

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

แสงสว่างภายในอาคาร

☐ ดี ☐ ค่อยข้างดี ☐ ควรปรับปรุง

วัสดุ

☐ ปรับปรุง ☐ ปรับปรุงบางส่วน ☐ ไม่ปรับปรุง

ระบบความปลอดภัย

☐ ดี ☐ ค่อยข้างดี ☐ ควรปรับปรุง

ระบบ

☐ กุญแจ ☐ คีย์การ์ด ☐ อื่นๆ.....

สิ่งอำนวยความสะดวก

☐ หมอน ☐ ผ้าห่ม ☐ แอร์ ☐ พัดลม ☐ โทรทัศน์

☐ ปลั๊กไฟในห้องพัก ☐ ปลั๊กไฟที่เตียง ☐ ม่าน ☐ สบู่-แชมพู ☐ ผ้าเช็ดตัว

☐ ไดร์เป่าผม ☐ เครื่องซักผ้า ☐ ราวตากผ้า ☐ WiFi ☐ อื่นๆ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

แบบสัมภาษณ์เลขที่.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
สัมภาษณ์เวลา.....ถึง.....

แบบสัมภาษณ์

วิทยานิพนธ์เรื่อง การลงทุนดัดแปลงอาคารพาณิชย์เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมราคาประหยัดประเภทโฮสเทล ในย่านสะพานควาย ราชเทวี สีลม และ ข้าวสาร กรุงเทพมหานคร

แบบสัมภาษณ์นี้ใช้สำหรับการวิจัย มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์ของ นาย อทิดินนทน์ ผาวัน นิสิตระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เท่านั้น ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่งในความอนุเคราะห์ของท่านที่สละเวลาให้ความร่วมมือในครั้งนี้ (หากมีข้อสงสัยซักถามโปรดติดต่อ 086-387-9117)

ผู้ให้สัมภาษณ์.....

ตำแหน่ง.....

<u>ส่วนที่ 1</u> *ข้อมูลทั่วไปของโครงการ*

<u>ตอนที่ 1.1</u> ข้อมูลก่อนเบื้องต้นของโครงการก่อนดำเนินการ

1 ชื่อโครงการ.....
.....

2 กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ ☐ เป็นเจ้าของ ☐ เช่าทำกิจการ
กรณีเช่า ระยะเวลาในการเช่าทำกิจการ.....ปี

3 ปีที่ตัดสินใจลงทุนโครงการ.....

4 รูปแบบการใช้อาคาร ☐ ทั้งอาคาร ☐ เฉพาะชั้นบน (ชั้น1) ความกว้าง.....เมตร
ลึก.....เมตร
ประเภทธุรกิจที่ร่วมใช้อาคาร..... ค่าเช่า.....บาท

<u>ส่วนที่ 2</u> ข้อมูลทางด้านการตลาด

<u>ตอนที่ 2.1</u> ข้อมูลเบื้องต้นในการลงทุนดัดแปลงอาคารพาณิชย์

1 จำนวนคูหา.....คูหา จำนวนชั้น.....ชั้น

2 อายุของอาคารพาณิชย์.....

3 ลักษณะการใช้งานของอาคารเดิม.....

4 ระยะเวลาในการออกแบบ.....วัน

5 ระยะเวลาในการดัดแปลง.....วัน

6 ระยะเวลาที่คาดว่าจะคืนทุน.....ปี

7 ระยะเวลาที่คาดว่าจะลงทุน.....ปี

8 ระยะเวลาที่ควาดว่าจะปรับปรุง.....ปี
พื้นที่ที่คาดว่าจะปรับปรุง.....

งบประมาณที่คาดว่าจะปรับปรุง.....

<u>ตอนที่ 2.2</u> การศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการตลาด

1 แนวคิดในการประกอบธุรกิจโฮสเทล

.....

.....

2 แนวคิดในการออกแบบโฮสเทล

.....

.....

3 แนวคิดในการเลือกที่ตั้งโครงการ

.....

.....

4 การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด

ผลิตภัณฑ์หลัก (Core Product)

จำนวนห้องพัก.....ห้อง จำนวนเตียง.....เตียง

☐ ห้องพักรวม ☐ ห้องพักส่วนตัว ☐ ห้องพัก(หญิง)

รูปแบบการตกแต่ง.....

5 แผนการโฆษณา (Promotion)

☐ Website ☐ Facebook ☐ Instragram ☐ นิตยสาร

☐ ลดราคาวัน อา.-พฤ. ☐ อื่นๆ

<u>ส่วนที่ 3</u> การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านเทคนิค

<u>ตอนที่ 3.1</u> ลักษณะการดัดแปลงและใช้สอยพื้นที่

ภายนอก

	ชั้น 1	ชั้นลอย	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	ชั้น 5	ดาดฟ้า
ดัดแปลงรูปด้าน							
ดัดแปลงชั้นดาดฟ้า							
พื้นที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์							
บันไดหนีไฟ							

ภายใน

	ชั้น 1	ชั้นลอย	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	ชั้น 5	ดาดฟ้า
แผนกต้อนรับ							
Locker							
ห้องพักรวม							
ห้องพักส่วนตัว							
ห้องพัก(หญิง)							
ห้องน้ำ							
ห้องดูหนัง							
ห้องสมุด							
ห้องนั่งเล่น							
พื้นที่กิจกรรม							
อื่นๆ.....							

<u>ส่วนที่ 4</u> การศึกษาและวิเคราะห์การลงทุน

<u>ตอนที่ 4.1</u> งบประมาณในการลงทุน

1 อัตราส่วนของการลงทุน

1.1 เงินลงทุนของเจ้าของโครงการ.....บาท .....%

1.2 เงินกู้.....บาท .....%

2 รายละเอียดการลงทุน

☐ ค่าออกแบบ.....บาท

☐ ค่าที่ดิน.....บาท

☐ ค่าเช่าอาคาร.....บาท

งบประมาณในการก่อสร้าง.....บาท

งานโครงสร้าง.....บาท

งานสถาปัตยกรรม.....บาท

งานไฟฟ้า.....บาท

งานสุขาภิบาล.....บาท

งานตกแต่ง.....บาท

อื่นๆ.....บาท

รวม**.....*****บาท***

<u>ตอนที่ 4.2</u> ประมาณการรายได้

1 รายได้จากห้องพัก

☐ ห้องพักรวม 4 เตียง ราคา.....บาท/เดือน

☐ ห้องพักรวม 6 เตียง ราคา.....บาท/เดือน

☐ ห้องพักรวม 8 เตียง ราคา.....บาท/เดือน

☐ ห้องพักรวม 10 เตียง ราคา.....บาท/เดือน

☐ ห้องพักส่วนตัว ราคา.....บาท/เดือน

☐ ห้องพัก(หญิง) ราคา.....บาท/เดือน

รวม**.....*****บาท/เดือน***

2 รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม.....บาท/เดือน

อื่นๆ.....บาท/เดือน

รวม**.....*****บาท/เดือน***

3 ประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี

ปีที่		อัตราการเข้าพัก
1-2		.....%
3-4		.....%
5-6		.....%
H –Season	เดือน.....	.....%
Low–Season	เดือน.....	.....%

4 กลุ่มนักท่องเที่ยว Asia.....% Europe .....%

5 ประมาณค่าใช้จ่ายในการบริหาร

เงินเดือนพนักงาน.....บาท/เดือน จำนวน.....คน รวม.....

.....บาท/เดือน

เงินเดือนแม่บ้าน.....บาท/เดือน จำนวน.....คน รวม.....

.....บาท/เดือน

ค่าใช้จ่ายการตลาด.....บาท/เดือน

ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน.....บาท/เดือน

ค่าอุปกรณ์สำนักงาน.....บาท/เดือน

อื่นๆ.....บาท/เดือน

รวม**.....*****บาท/เดือน***

<u>ส่วนที่ 5</u> การศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคในการลงทุน

1 ปัญหาและอุปสรรคในข้อจำกัดของอาคารพาณิชย์

.....

.....

.....

2 ปัญหาและอุปสรรคในการก่อสร้าง

.....

.....

.....

ส่วนที่ดัดแปลงยากที่สุด.....

ส่วนที่ใช้เวลาดัดแปลงนานที่สุด.....

3 ปัญหาและอุปสรรคในการประกอบธุรกิจ

.....

.....

.....

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ - ชื่อสกุล : นายอทิดินนทน์ ผาวัน

วัน เดือน ปี เกิด : 6 เมษายน 2534

ที่อยู่ปัจจุบัน : 200/84 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขต กรุงเทพมหานคร 10220

ประวัติการศึกษา : ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน : เกี่ยวกับการออกแบบสถาปัตยกรรม(สถาปนิก)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University