

**ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ** การตลาด ปัญหา และอุปสรรคในการประกอบธุรกิจโฮมสเตย์  
เชิงเกษตร กรณีศึกษา อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

**ผู้เขียน** นางสาวพรรณอนงค์ วิญญรัตน์

**ปริญญา** วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจเกษตร)

**คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ**

รองศาสตราจารย์ พิภูล ใ้วสุวรรณ

อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

อาจารย์ ดร.พรสิริ สืบพงษ์สังข์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

### บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ของการศึกษาคือ ศึกษาแนวทางการตลาด ตลอดจนเทคนิค การบริหารจัดการ รวมทั้งปัญหา และอุปสรรคในการประกอบธุรกิจโฮมสเตย์ ของผู้ประกอบการจำนวน 21 ราย ใน 4 ตำบล อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แบบสอบถามที่กำหนดเป็น 6 ส่วนเป็นเครื่องมือเก็บรวบรวมข้อมูลการดำเนินงาน ใช้สถิติเชิงพรรณนา รวมทั้ง SWOT analysis และทฤษฎีปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด โดยกำหนดระดับความสำคัญของ 7 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย Likert scale

ผลการศึกษาได้พบว่า ผู้ประกอบธุรกิจส่วนใหญ่เป็นหญิงมีอายุ 46 ปีขึ้นไป จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย สถานภาพสมรส มีสมาชิกในครัวเรือนที่ช่วยงานในธุรกิจนี้ 2 ราย มีอาชีพหลักคือ ทำสวน และอาชีพรองคือธุรกิจโฮมสเตย์ โดยมีรายได้จากอาชีพหลัก และอาชีพรองน้อยกว่า 10,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ที่จังหวัดเชียงใหม่ สำหรับผลการศึกษาในด้านการตลาด ผ่านปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด พบว่าปัจจัยด้านที่พัก (Product) มีการจัดสร้างอาคารที่พักเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ครึ่งอิฐครึ่งไม้ มีห้องพักน้อยกว่า 5 ห้อง และมีการปรับปรุงขยายกิจการเพิ่มเติมจากของเดิมในภายหลัง โดยจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก รวมทั้งจัดภูมิทัศน์รอบบริเวณที่พัก มีบริการการนำเที่ยวเชิงเกษตร หรือเชิงนิเวศน์ในชุมชน และพื้นที่ใกล้เคียง โดยให้คนในชุมชนมีส่วนร่วม ปัจจัยด้านราคา (Price) พบว่าภายใต้ข้อตกลงร่วมกันมีการกำหนดราคาไว้เป็น

ระดับเดียวกัน ปัจจัยด้านสถานที่ (Place) พบว่าทำเลที่ตั้งที่ใกล้ตัวเมืองสะดวกแก่การเดินทาง ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) พบว่ามีการประชาสัมพันธ์โดยผ่านเว็บไซต์ และทำป้ายบอกทิศทาง ปัจจัยด้านพนักงาน หรือบุคลากร (People or Personnel) พบว่ามีการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการอบรมปีละครั้ง โดยความร่วมมือขององค์กรภาคเอกชน ปัจจัยด้านการจัดภาวะแวดล้อมทางกายภาพ (Physical evidence) พบว่ามีการจัดบรรยากาศภายในห้องพักให้มีบรรยากาศของความเป็นธรรมชาติ และความเป็นไทย รอบที่พักมีการปลูกไม้ดอก ไม้ประดับ ที่เป็นไม้ประจำถิ่น ปัจจัยด้านกระบวนการดำเนินงาน (Process) พบว่ามีการจัดให้บริการที่สามารถติดต่อได้สะดวก รวดเร็ว มีการจัดทำบันทึกทั้งด้านระบบบัญชี และการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ และเป็นลายลักษณ์อักษรผลการศึกษาทางด้านเทคนิคได้พบว่า มีการปรับภูมิทัศน์ และบริหารจัดการ โดยเน้นความเป็นไทย และให้ความสำคัญกับการรักษาความปลอดภัยแก่ผู้เข้าพัก มีการวางแผนการดำเนินงาน โดยเน้นการเผยแพร่ประเพณี และวัฒนธรรมของท้องถิ่นเป็นหลัก ผลการวิเคราะห์ด้วย SWOT analysis และทำ TOWS matrix โดยภาพรวม พบว่าจุดแข็งของธุรกิจเกิดขึ้นภายใต้การรวมกลุ่มของคนในชุมชน โดยมีจุดมุ่งหมายให้นักท่องเที่ยวได้มีที่พักที่พึงตัวอยู่ในชุมชนที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของท้องถิ่น และใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก และไม่ไกลจากตัวเมือง โดยเสียค่าบริการไม่สูงนัก แต่ได้รับการบริการที่ดี มีการประชาสัมพันธ์ ที่ใช้ความทันสมัยของสื่อ และเทคโนโลยี เผยแพร่ข่าวสารของธุรกิจ และกิจกรรมที่จัดขึ้น ส่วนจุดอ่อนคือความสามารถในการปรับปรุงพัฒนา และขยายกิจการยังมีข้อจำกัด โดยเฉพาะเมื่อภาวะเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง และต้นทุนการดำเนินงานสูง สถานที่ตั้งแม้จะมีจุดแข็งดังที่กล่าวข้างต้น แต่เนื่องจากปัจจัยพื้นฐานที่รองรับโดยภาครัฐ ยังมีน้อย จึงเป็นอุปสรรคต่อการดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เกิดความต้องการใช้บริการ ในขณะที่การประชาสัมพันธ์ และการปรับปรุงทุกด้านยังขาดความต่อเนื่อง และในบางโอกาสเมื่อมีผู้มาใช้บริการจำนวนมาก ก็ประสบปัญหาการขาดแคลนพนักงานทำให้บริการได้ไม่ทั่วถึง และล่าช้า ส่งผลกระทบต่อธุรกิจ อย่างไรก็ตามผลที่พบจากการศึกษาในด้านโอกาส ซึ่งคาดว่าจะเป็นช่องทางแก้ไขจุดอ่อนที่กล่าวข้างต้นได้ เช่นการได้รับการรับรอง มาตรฐานโฮมสเตย์จากภาครัฐ ความนิยมท่องเที่ยวที่สัมผัสธรรมชาติมีมากขึ้น ความตระหนักในการส่งเสริมทุกรูปแบบ โดยองค์กร ทั้งภาครัฐ และเอกชน รวมทั้งขนบธรรมเนียม ประเพณีวัฒนธรรม และแหล่งท่องเที่ยวที่มีในท้องถิ่นที่มีมากขึ้น น่าจะเป็นฐานในการสร้างโอกาสให้ธุรกิจนี้ขยายตัว และดำเนินต่อไปได้ สำหรับปัญหา และอุปสรรคที่พบ คือปัจจัยที่เป็นการสนับสนุนจากองค์กรภาครัฐที่ยังมีน้อย การแข่งขันโดยผู้ประกอบการด้วยกันที่มีมากขึ้น การขาดความเชื่อมโยง และต่อเนื่องในการบริหารงานแทบทุกด้าน เป็นผลให้ธุรกิจได้รับผลกระทบในหลาย ๆ ด้านตามมา

**Independent Study Title** Marketing of, Problems and Obstacles in Agricultural  
Homestay Business a Case Study in San Sai District,  
Chiang Mai Province

**Author** Miss Phan-anong Winyarat

**Degree** Master of Science (Agribusiness)

**Independent Study Advisory Committee**

Assoc. Prof. Phikul Kowsuwan

Advisor

Lect. Dr. Pornsiri Suebpongsang

Co-advisor

**ABSTRACT**

The main purpose of this study is marketing approach as well as techniques management problems and obstacles in operating home stay business of 21 entrepreneurs in 4 sub-districts, San sai District, Chiang Mai Province, using 6 parts of questionnaire as a tool to collect data analytical with descriptive statistics SWOT analysis and Kotler's marketing mixed theory. The study result reveal that the entrepreneurs mainly were married female, aged 46 years up, finishing high school as highest education 2 members in their family helping in their business major career are gardening and home stay business are minor which the income from both major and minor career are less than 10,000 Baht/month, mostly have domicile in Chiang Mai. For study on seven marketing mixed factors, it reveal that by product factor their buildings are made as a 2-storey, half wood-half concrete, detached house with less than 5 rooms and the improvement and expansion are made later. The landscapes are prepared with small park and flowering. They provide services and facilities including eco-tour in communities and nearby area. By price factor, there are agreements which had been defined the same level. By place, the

location near downtown offers easy access. By promotion , public relation through website was done and made sign boards for directions. People or Personal, once a year of personal development training will be held by cooperation of the private sector organization. For physical evidence, the atmosphere in the room has been arranged essentially and expressed Thai tradition surrounded with endemic flower garden. By process, they provide the convenient and fast contact, record both accounting and management system in writing. The result from study on techniques reveal that entrepreneur's highlight on management and improvement of landscape focusing on Thai being and safety on pollution and environment aspects. And the result of study on management and operating process reveal that besides provision of amenities for guests, they also planned for operation, schedule of tour, and souvenirs for sale. For SWOT analysis result totally it is the business establish under gathering peoples in the community, focusing on having the business which is a source for promulgating local cultures and traditions , with not high service charge. For public relation, they can use modern media and technology to publicize information of their business and activities. For the weak points in all aspects of this business, they are found that the business they still have limitation on improvement and expansion, especially under change of economic situation, resulting in increasing of operating cost. For their location, even it has strength points as mentioned above, but as there are low development of basic factors by government sectors, therefore, it cannot draw attention of tourists to take their services. And they also had discontinuity of public relation. These are significant weak point affecting the business. However, the result of study on opportunity which is expected to be the resolution for above weakness such as being certified on standard of home stay by government sector, popularity in the tour experiencing nature, promotion of tourism in all kinds by government and private organization, capital which is the original capital such as tradition, culture, and famous attraction in the area, opportunity for expansion, using of modern media, including training and seeking for knowledge utilizing experience of operating this business for long period as a base for development.

For problems and obstacles such as lag of support from the local administrative organization, causing competition of services among entrepreneurs, lack of connection and consistency of public relation and training, including lacking of personnel for services, these cause subsequent effect on many aspects of the business. For comment on the problems and obstacles and suggestions of entrepreneurs, they are found as follows.