

การกำหนดอัตราราคาห้องพักโรงแรมและรีสอร์ทตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก ตามทฤษฎีการเคลื่อนไหวราคา

Determinants of Hotel and Resort Room Rates in the West Beach of Thailand: Hedonic Pricing Approach

วีรวัลย์ ปิ่นชุมพลแสง¹

กอบกุล จันทระโคติภา²

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีขึ้นเพื่อศึกษา การกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกด้วยวิธี Hedonic pricing โดยใช้อัตราราคาห้องพักสำหรับการพักหนึ่งคืนสำหรับห้องเตียงคู่และเตียงเดี่ยว ณ ช่วงระยะเวลา 5 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2559 ถึง ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ.2560 การกำหนดการตั้งราคาของโรงแรมซึ่งเป็นการศึกษาทางด้านอุปทานของผู้ประกอบการโรงแรม (Supply side) การศึกษามุ่งทดสอบผลของการเลือกคุณลักษณะของโรงแรมตามอัตราค่าที่พักในโรงแรมและรีสอร์ทตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก และศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก โดยแบ่งปัจจัยเป็น 3 กลุ่มปัจจัยได้แก่ คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม (Accessibility characteristics) คุณลักษณะโครงสร้าง (Structural characteristics) และคุณลักษณะรอบตัวโรงแรม (Neighborhood characteristics) พบว่า ระดับดาวสูง ระยะช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวที่สูง คะแนนรีวิวต่ำ คะแนนผู้เข้าชมเว็บไซต์สูง ระยะจากตัวโรงแรมถึงตัวเมืองย่านชุมชนน้อย ประเภทห้องพัก ขนาดตารางเมตรห้อง บริการฟรีอินเทอร์เน็ต จำนวนเตียงใหญ่ ห้องที่มีวิวทะเล บริการอาหารเช้า บริการหนังสือพิมพ์ ตัวโรงแรมอยู่ติดทะเลชายหาด บริการนวดสปา บริการห้องเช่าวัน บริการห้องประชุมสัมมนา ที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่พักชายฝั่งทะเลตะวันตก และเมื่อพิจารณาจากผู้ประกอบการโรงแรมจะให้ข้อมูลไม่สมมาตร (Asymmetric information) ผู้เข้าพักจะไม่สามารถได้รับข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรมจากผู้ประกอบการโรงแรมนำเสนออย่างสมบูรณ์ ข้อมูลที่ได้รับแอบแฝง (Hidden information) จนเกิดปัญหา Adverse selection คือไม่สามารถจะทราบถึงคุณสมบัติที่สมบูรณ์ของโรงแรม แนวทางการแก้ไขโดยพิจารณาการส่งสัญญาณ (Signaling) จากระดับดาวของการกำหนดมาตรฐานโรงแรมโดยมูลนิธิมาตรฐานโรงแรมไทย กรมการปกครอง การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และฤดูกาลการท่องเที่ยวโดยกำหนดราคาที่พักวันธรรมดาและวันหยุด

คำสำคัญ: อัตราราคาที่พัก, การเคลื่อนไหวราคา, โรงแรมชายฝั่งทะเลตะวันตก

¹ นักศึกษาด้านบริหารการจัดการ วิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

E-mail: veerawan@hotmail.com

² อาจารย์ประจำสาขาบริหารการจัดการ วิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

E-mail: korbkul@gmail.com

Abstract

Determinant of hotel and resort room rates along the West Coast of Thailand was based on Hedonic Price Approach. The objective of effect factors to price of Hotels & Resorts along the West Coast. The secondary data was room rate for a one-night stay for a double room and a single bed for a period of 5 quarters from the third quarter of 2016 to the third quarter of 2017 for six models: all factors for price, all factors for semi-log price, star levels for price, star levels for semi-log price, season for price and season for semi-log. The study aims were test the effect of hotel characteristics on accommodation rates in hotels and resorts along the west coast by supply side for economics. The factors of hotel characteristics were divided into 3 groups: accessibility characteristics, structural characteristics, and neighborhood characteristics. The result of studying was factor of high star, high season, high satisfaction score for accommodation on internet, low rated review, less distance from the hotel to the city to be effect group of accessibility. The structural characteristics were type of room for hotels as extra facilities feature which were beautifully decorated by room type, the high size of the square meter, freely internet access, more number of double beds, room with sea view, service of hairdryer, have newspaper service in room. The structural characteristics were beachfront, service of spa massage, sauna and conference rooms to be highly room rates for hotel and resort along west coast in Thailand. Tourists considered asymmetric information about hotel characteristics for each hotel then they could not be able to receive information about the hotels as hidden information. Adverse Selection problem was not able to know the complete properties of the hotels. The signaling solution was considered the star rating of the hotel standardization by the Thai Hotels Standards Foundation, the Tourism Authority of Thailand. Additional, The factor of seasonal tourism by accommodation of weekdays and holidays was signaling to the tourists for determinant of hotel and resort room rates.

Keywords: Room Rate, Hedonic Price, Hotels on West Beach of Thailand

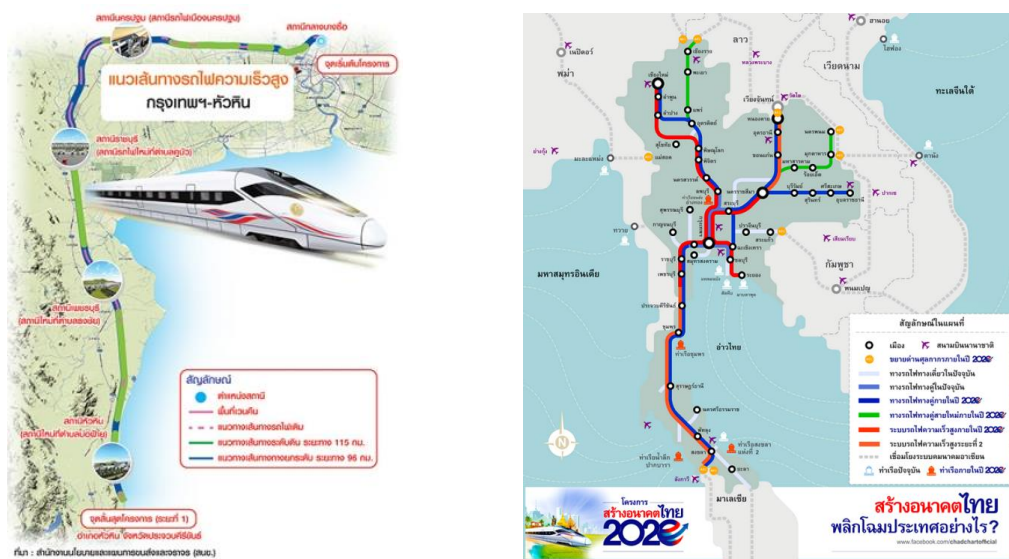
บทนำ

รายงานการวิจัยฉบับนี้เป็นการรวบรวมและนำเสนอพื้นฐานการศึกษาเกี่ยวกับการกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก วัตถุประสงค์ของการศึกษาและวางกรอบของปัญหาเพื่อหาแนวทางการแก้ปัญหาวิจัย โดยให้ความสำคัญกับวิธีการศึกษาตามทฤษฎีการเคลื่อนไหวของราคา ระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัยเทียบเท่ากับการกำหนดขอบเขตการศึกษาและนำไปสู่การทำวิทยานิพนธ์ในที่สุด

ความสำคัญและที่มาของปัญหาที่ทำวิจัย

จากข้อมูล ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดการณ์ว่า ปี 2559 จะมีปริมาณเงินเข้าสู่ธุรกิจโรงแรมประมาณ 537,000-544,000 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 4.7-6.0 จากปี 2558 ที่คิดเป็นมูลค่า 513,000 ล้านบาท โดยเป็นการเติบโตอย่างชะลอตัวลงจากปี 2558 ที่คาดการณ์ว่า จะเติบโตร้อยละ 7.1 โดยเป็นปริมาณเงินจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ 385,000-391,000 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 6.1-7.7 จากปี 2558 ที่คิดเป็นมูลค่า 513,000 ล้านบาท และปริมาณเงินจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 152,000-153,000 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 1.3-2.0 จากปี 2558 ที่คิดเป็นมูลค่า 150,000 ล้านบาท (อ้างอิงจาก ปี พ.ศ.2559 ธุรกิจโรงแรมเติบโตร้อยละ 4.7-6.0 การลงทุนต่างจังหวัดขยายตัว (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย) นอกจากนี้แผนการเปิดเส้นทางรถไฟความเร็วสูงสายใต้กรุงเทพฯ-หัวหิน โดยความก้าวหน้าสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร วางรูปแบบตำแหน่งที่ตั้งสถานี และเริ่มเสนออนุมัติโครงการพร้อมเวนคืนที่ดินพร้อมก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2562 ดังภาพที่ 1

โรงแรมเป็นสถานประกอบการที่ให้บริการแก่ผู้พักหรือผู้ให้บริการ มุ่งเน้นให้ความสะดวกสบายและสร้างความพึงพอใจแก่ผู้ใช้บริการ โดยราคาห้องพักตามลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ของโรงแรม เช่น ระยะทาง ท่าเลที่ตั้ง ระดับดาว ขนาดของโรงแรม สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น การบริการที่พักร้านอาหารงานซักรีดและทำความสะอาด สถานบันเทิง ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ฟิตเนสและสวนหย่อม เป็นต้น ซึ่งล้วนแล้วแต่มีผลต่อการกำหนดราคาที่พักของธุรกิจโรงแรม



ภาพที่ 1 แสดงเส้นทางการเดินรถไฟความเร็วสูงสายใต้เริ่มกรุงเทพฯ-หัวหินและแผนการเดินรถไฟเร็วสายใต้

ภาพที่แสดงทำให้เห็นถึงความสำคัญทางเศรษฐกิจของภูมิภาคดังกล่าวเริ่มมีบทบาทต่อการเพิ่มรายได้จากการท่องเที่ยวจากธุรกิจโรงแรมในเขตตามแนวชายฝั่งตะวันตกเมื่อเปรียบเทียบกับภาคอุตสาหกรรมกับภาคเกษตรคิดเป็นร้อยละ 54 ในปี 2555 (อ้างอิงจาก“เศรษฐกิจภาคตะวันตก : ยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน”ดร. ศรพล ตุลยะเสถียรผู้อำนวยการส่วนการวิเคราะห์เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ, กรมเศรษฐกิจการคลัง, พฤษภาคม 2556.)แนวทางการพัฒนาเศรษฐกิจตามพื้นที่ดังกล่าวเริ่มมีมากขึ้น โรงแรมที่เกิดขึ้นในบริเวณดังกล่าวเริ่มมีมากขึ้น การกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเล

ตะวันตกเพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาธุรกิจบริการของพื้นที่ให้มีการกำหนดราคาที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับศักยภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ดังกล่าว กระแสการเดินทางท่องเที่ยวบริเวณตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกมีอัตราการเจริญเติบโตที่ดีมาก ซึ่งปัจจัยดังกล่าว ทำให้สถานการณ์การเดินทางท่องเที่ยวบริเวณตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกมีทิศทางการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.17 และหากแยกพิจารณาชาวไทยและชาวต่างประเทศพบว่า ผู้เยี่ยมเยือนคนไทยเพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 5.08 ส่วนชาวต่างประเทศเพิ่มขึ้นเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 5.63 ดังนั้นการศึกษากำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกพื้นที่ดังกล่าวมีความสำคัญในการศึกษาวิจัย ในการกำหนดกลยุทธ์ทางการท่องเที่ยวและกำหนดราคาที่พักที่เหมาะสมทั้งผู้เข้าพักอาศัยและนักธุรกิจทางการโรงแรมได้เป็นอย่างดี

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

งานวิจัยนี้ มีขึ้นเพื่อศึกษา การกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก โดยมีวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ดังนี้ เพื่อศึกษาอัตราค่าห้องพักสำหรับการพักหนึ่งคืนสำหรับห้องเตียงคู่และเตียงเดี่ยว ณ ช่วงระยะเวลา 2 ปี เป็นการพิจารณาการกำหนดคุณลักษณะของที่พักด้านอุปทานของโรงแรม (Supply Side) การศึกษามุงกำหนดอัตราค่าที่พักในโรงแรมและรีสอร์ทตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกจากการส่งสัญญาณ (Signaling) เพื่อแก้ปัญหาความไม่สมมาตรของข้อมูลโรงแรม โดยใช้มาตรฐานระดับดาว และฤดูกาลตามแนวคิดการตั้งราคาช่วงความต้องการสูง (Peak load Pricing) การเปลี่ยนแปลงราคาห้องพักที่แตกต่างกันเพื่อเป็นสัญญาณบ่งชี้ปัจจัยด้านโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมของธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท (Structural accessibility and neighborhood characteristics) ซึ่งมีความสัมพันธ์ต่อมาตรฐานระดับดาวของโรงแรม

ขอบเขตของโครงการวิจัย

การวิจัยนี้ มีขอบเขตการศึกษาเพื่อมุ่งเน้นอธิบายปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก โดยปัญหาของการกำหนดงานวิจัยคือ อะไรเป็นคุณลักษณะหลักของโรงแรมที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก การกำหนดสมการถดถอยของการศึกษาในครั้งนี้จะกำหนดราคาที่พักเพียงการเข้าพักจำนวน 1 คืน ด้วยเตียงคู่หรือเตียงเดี่ยวของที่พักแต่ละประเภทไม่ว่าจะเป็นห้องมาตรฐาน ห้องดีลักซ์ ห้องครอบครัวและห้องสูทในช่วงระยะเวลา 5 ไตรมาสโดยได้ข้อมูลจากเว็บไซต์ที่มีคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าในการเข้าพักและเข้าจองห้องพักที่เป็นที่นิยมและมีคะแนนความนิยมสูงสุด

การทบทวนวรรณกรรม

การท่องเที่ยวเป็นกิจกรรมอย่างหนึ่งของมนุษย์ กระตุ้นให้มนุษย์เกิดการรับรู้ในแหล่งท่องเที่ยว โดยเฉพาะเมื่อมีความก้าวหน้าทางวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี ด้านการขนส่ง การสื่อสารและสิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทาง เป็นปัจจัยกระตุ้นให้เกิดการท่องเที่ยวมากขึ้น สิ่งดึงดูดใจในการท่องเที่ยว ได้แก่ แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่สวยงาม สถานที่ท่องเที่ยว เหตุการณ์น่าสนใจในบางฤดูกาล และมีการจัดกิจกรรมต่างๆขึ้น นอกจากนี้สิ่งอำนวยความสะดวกยังเป็นส่วนหนึ่งในการดึงดูดใจในการท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นที่พัก (Lodging) ร้านอาหารเครื่องดื่ม สถานบริการ ปัจจัยพื้นฐานทางการท่องเที่ยว (Infrastructure) ที่สำคัญได้แก่ ระบบการสื่อสาร การคมนาคม สาธารณูปโภค การขนส่ง รวมถึงการต้อนรับ (Hospitality) ย่อม

เป็นสิ่งสำคัญมากต่อการตัดสินใจทางการท่องเที่ยว สิ่งต่างๆที่กำหนดคุณภาพของธุรกิจบริการและสินค้า (Heterogeneity of Quality of Products and Services) การใช้บริการที่พักรีสอร์ทเพื่อการพักผ่อนและการท่องเที่ยว จำเป็นอย่างยิ่งต้องเข้าใจถึงพฤติกรรมและกระบวนการการตัดสินใจของผู้บริโภค ภายใต้ความพึงพอใจสูงสุดหรืออรรถประโยชน์ (Maximize Satisfaction or Utility) ที่มีต่อสินค้าที่ต้องการ เช่น คุณภาพของสินค้าที่เปลี่ยนแปลงไปหรือสินค้าใหม่ที่ได้รับการส่งเสริมการตลาด เควิน แลนเคสเตอร์ (Kevin Lancaster, 1966) กล่าวถึงทฤษฎีดั้งเดิมของพฤติกรรมผู้บริโภค เกี่ยวกับคุณลักษณะของสินค้า (Characteristics Approach) ว่าสินค้าไม่ได้ให้อรรถประโยชน์แก่ผู้บริโภคแต่คุณลักษณะของสินค้าเพิ่มอรรถประโยชน์ ความหลากหลายของคุณลักษณะของสินค้าเดียวสามารถให้อรรถประโยชน์มากกว่าสินค้าที่มีคุณลักษณะเดียว กล่าวคือ พื้นฐานของการประเมินพฤติกรรมผู้บริโภคของแลนเคสเตอร์คือ อรรถประโยชน์สูงสุดของผู้บริโภคมุ่งตรงต่อราคาสินค้า (p) สินค้า (x) คุณลักษณะของสินค้า (z) ค่าใช้จ่ายรวม (k) และเทคโนโลยีการบริโภค (B) ซึ่งเป็นเมตริกซ์ที่สำคัญต่อปริมาณของคุณลักษณะที่รวมอยู่กับปริมาณสินค้า เขียนเป็นสมการคือ

$$\text{Maximize } U(z) \text{ subject to } p_x \cdot k \text{ with } z = B_x \text{ and } z, x \geq 0$$

Ironmonger (1975:212) สนับสนุนแนวคิดที่ว่าค่าสัมประสิทธิ์เป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดคุณลักษณะของสินค้าและสินค้าทำให้เกิดอรรถประโยชน์สูงสุด

ด้านการกำหนดราคาห้องพักโรงแรม ความสำคัญของการกำหนดปัจจัยทางความแตกต่างของราคาที่พักรีสอร์ทสามารถพิจารณาได้ตามตารางกำหนดชนิดของราคาที่พักรที่แตกต่างกันตามปัจจัยของอุตสาหกรรมโรงแรมได้ ดังต่อไปนี้

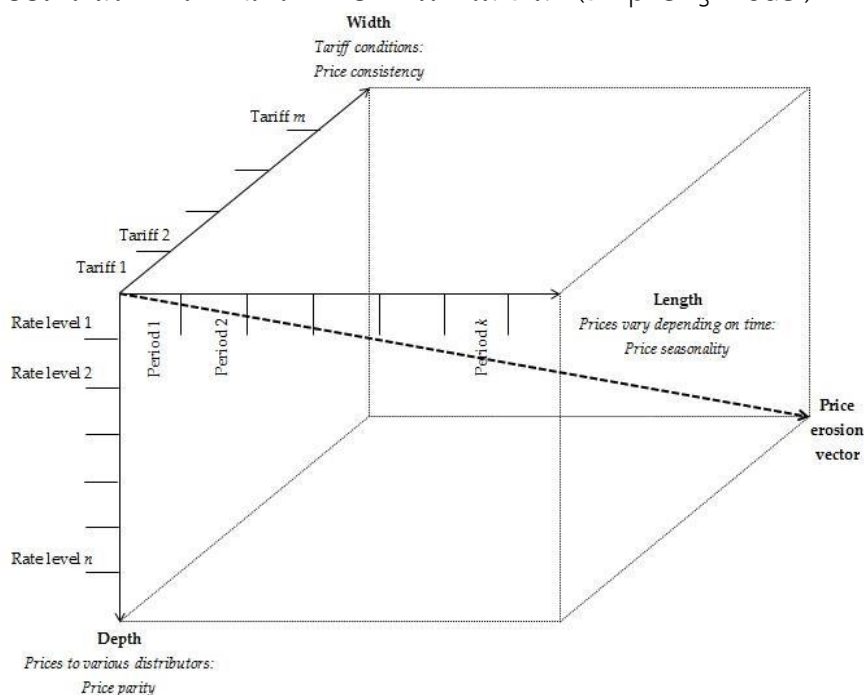
ตารางที่ 1 แสดงการกำหนดราคาอุตสาหกรรมโรงแรม

การกำหนดราคาตามปัจจัย	หมวดหมู่ของปัจจัยตามทฤษฎี	ชนิดของการกำหนดราคา
ประเภทของการให้บริการ	Accessibility Characteristics	แบ่งราคาตามการเปลี่ยนแปลงของรายรับของโรงแรม ได้แก่ ประเภทห้องพัก ร้านอาหาร บาร์ มินิบาร์ กิจกรรมทางกีฬา ที่จอดรถและอื่นๆ
ระยะเวลาการพัก	Accessibility Characteristics	รายวัน รายสัปดาห์ ราคาตามฤดูกาล ช่วงระยะเวลาการจองได้ราคาต่ำเมื่อพักยาว
การชำระเงิน	Accessibility Characteristics	ชำระเงินทันทีจะได้ค่าที่พักอัตราต่ำ
การยกเลิกการจอง	Accessibility Characteristics	การจองโดยไม่มีการยกเลิกจะได้อัตราต่ำ
ช่องทางการจอง	Accessibility Characteristics	อัตราที่ลดลงเมื่อมีช่องทางการจองหลายช่องทาง
สถานที่	Structural Characteristics	เฉพาะห้องพัก เตียงและอาหารเช้า Half Board, Full Board, All inclusive
มาตรฐานห้อง	Structural Characteristics	Standard, Superior, Deluxe and Executive rooms
ประเภทห้องพัก	Structural Characteristics	ห้องเดี่ยว ห้องคู่/ห้องแฝด ห้องสามเตียง ห้องครอบครัว ห้องสตูดิโอ อพาร์ทเมนต์
วิวของห้องพัก	Structural Characteristics	ทะเล สวน ลาน วิวภูเขา
คุณสมบัติของแขกผู้เข้าพัก	Neighborhood characteristics	อายุ ราคาของเด็ก ผู้ใหญ่ และแขกสูงอายุ สัญชาติ
คุณลักษณะพิเศษของแขกผู้เข้าพัก	Neighborhood characteristics	อัตราพิเศษในการจองนามราชการ สถาบัน กองทัพ บริษัทเอกชน อันนี้มน กลุ่มทัวร์ บริษัททัวร์ หน่วยงานเกี่ยวกับแรงงาน
ขนาดของกลุ่มผู้เข้าพัก	Neighborhood characteristics	อัตราแบบพักส่วนตัวและแบบกลุ่ม
แขกที่มีความจงรักภักดีต่อแบรนด์โรงแรม	Neighborhood characteristics	แขกพิเศษของโรงแรม

ที่มา: Ivanov, S. (2014). Hotel revenue management: from theory to practice. Varna: Zangador, P.99.

ผลการศึกษาปัจจัยกำหนดราคาที่พักเลือกพักโรงแรม พบว่าสามารถแบ่งเป็นทำเลที่ตั้งของโรงแรม ที่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว ระยะทางไปยังแหล่งชุมชนและสถานที่ท่องเที่ยว สัมพันธ์กับลักษณะของโรงแรมไม่ว่าจะเป็นวิวของห้อง การให้บริการในโรงแรม มาตรฐานห้อง ประเภทของห้อง ซึ่งแบ่งระดับตามดาวของระดับโรงแรมที่มีกำหนดระดับดาวตามมาตรฐานโดย มูลนิธิมาตรฐานโรงแรมไทย กรมการปกครอง การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พัฒนามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวและนำเข้าสู่กระบวนการตรวจประเมินและรับรองมาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2547 จนถึงปัจจุบัน และลักษณะคุณสมบัติของผู้เข้าพัก ไม่ว่าจะเป็นระยะเวลาพัก ลักษณะการจองห้องพัก กลุ่มผู้เข้าพัก ขนาดและลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้เข้าพักทั้งด้านรายได้ เพศ จุดประสงค์ของการเข้าพัก (Kimes, 2010) ทฤษฎีกลยุทธ์ด้านราคาที่พักโรงแรมภายใต้การจัดการรายรับ การกำหนดราคาจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลัก 5 ด้าน ได้แก่ ด้านกายภาพของโรงแรม ได้แก่ ประเภทห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ด้านช่องทางการจองห้องพัก จองผ่านทางอินเทอร์เน็ต ลูกค้ายอดนิยม ด้านคุณลักษณะของลูกค้า เช่น กลุ่มสมาชิก ความพึงพอใจต่อราคายุติธรรม ด้านลักษณะการส่งผ่านการจอง เช่น แพคเกจห้องพัก พร้อมค่าตัวสายการบินและด้านความหลากหลายของการให้บริการโรงแรมในระดับต่างๆ ต่อการกำหนดราคาเพื่อเป็นเครื่องมือของการลดราคา หรือการยอดจ่ายส่วนเพิ่ม เพื่อยังคงรักษาอัตราห้องพักเฉลี่ยของธุรกิจโรงแรม (Average Rate Parity)

รูปแบบโครงสร้างการกำหนดราคาห้องพักโรงแรม 3 มิติ (3D-pricing model)



ภาพที่ 2 3D-pricing model (author's elaboration)

ที่มา: Ivanov, S. (2014). Hotel revenue management: from theory to practice. Varna: Zangador, P.109.

ทฤษฎีรูปแบบราคาแบบ 3 มิติสามารถ อธิบายมิติที่ 1 ด้านยาว มิติที่ 2 ด้านกว้างและมิติที่ 3 ด้านลึก โดยด้านยาวกำหนดจากราคาห้องพักตามฤดูกาลเปลี่ยนแปลงไปตามฤดูกาลของการเข้าพักโรงแรมในแต่ละสถานที่จะมีช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวสูง ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวต่ำตามช่วงที่ 1 ,2 ,...,k ตามลำดับสูงไปต่ำ มิติด้านลึกกำหนดราคาห้องพักจากช่องทางการจองห้องพักที่หลากหลาย ตั้งแต่ อัตราระดับ 1, 2,...,n ตามลำดับจากช่องทางการจองห้องพักตั้งแต่น้อยไปอย่างมาก และมิติที่3 ด้านกว้าง กำหนดระดับราคาตามความแตกต่างของการจองห้องพักที่จากมากไปน้อย ตั้งแต่ Tariff1,2,...,m โดยจากพื้นฐานกลยุทธ์การกำหนดราคาห้องพัก

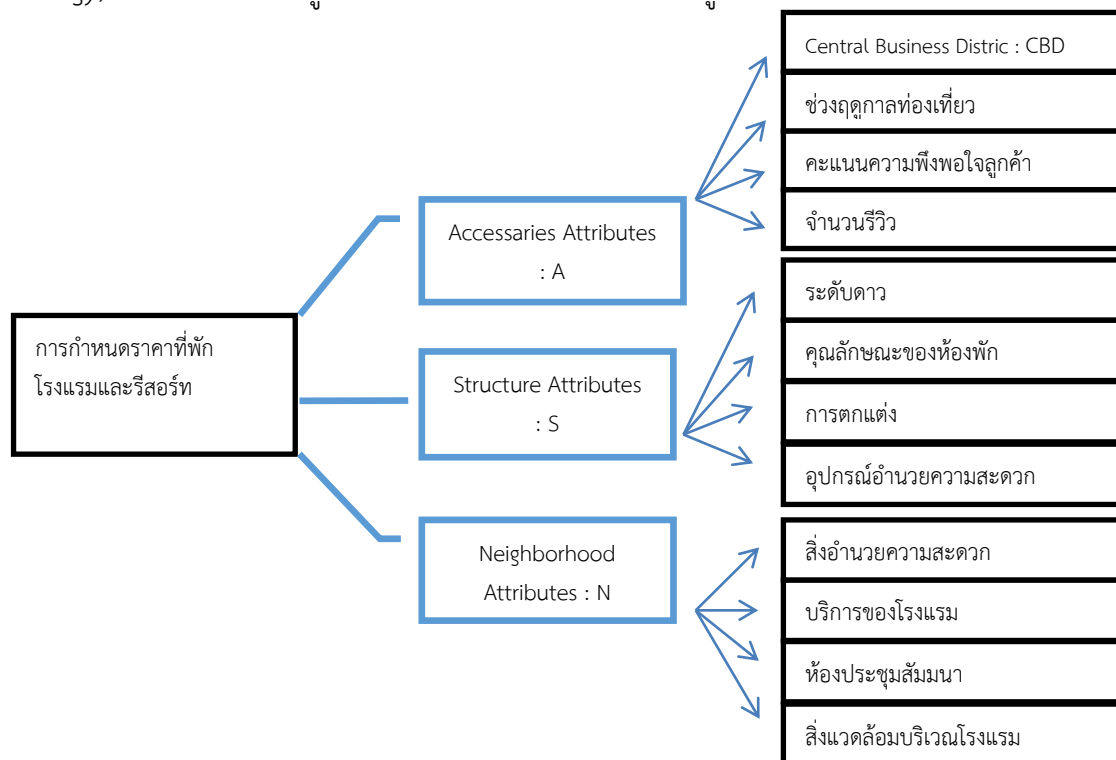
(Basic Pricing Strategy) ถ้ากำหนดหนึ่งฤดูกาล หนึ่งช่องทางการจอง หนึ่งราคาห้องพัก สำหรับการกระจายช่องทางทุกช่องทางราคาเดียว ราคาห้องพักจะได้รับราคาสูงสุด ถ้าทางตรงกันข้ามอยู่ในระดับต่ำสุด หลายฤดูกาล หลายราคา หลายช่องทางการจองห้องพักจะนำไปสู่ กลยุทธ์ราคาห้องพักแบบเต็มประสิทธิภาพ (Full-scale/mature pricing strategy) การพัฒนาการศึกษาการเคลื่อนไหวราคา (Hedonic Price Studies) แนวคิดเริ่มต้นดั้งเดิมการวิเคราะห์การเคลื่อนไหวราคาเป็นบทความคลาสสิกในการกำหนดการอ้างอิงราคาสินค้าจากคุณลักษณะสินค้าต่างๆ เริ่มในปี ค.ศ.1974 โดย Sherwin Rosen แต่ผู้ค้นพบการวิเคราะห์ราคาเคลื่อนไหวของการเริ่มต้นสินค้าครั้งแรกของราคารถยนต์โดยบทความของ Andrew Court สามารถย้อนเวลาไปในปี ค.ศ.1939 (In Goodman,1998) ซึ่งเป็นนักเศรษฐศาสตร์คนแรกที่สร้างการเคลื่อนไหวของราคาสินค้า Goodman สรุปไว้ว่าคนแรกที่เริ่มกำหนดการเคลื่อนไหวราคาธุรกิจรถยนต์ โดยพิจารณาคุณลักษณะของสินค้าที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคและคุณภาพของสินค้า การศึกษาการเคลื่อนไหวราคาในธุรกิจโรงแรม โดยพื้นฐานทฤษฎีการวิเคราะห์เศรษฐกิจด้านจุลภาค รูปแบบการเคลื่อนไหวของราคาสินค้าใช้ในการศึกษากับสินค้าหลากหลายชนิดไม่ว่าจะเป็น บ้าน รถยนต์ คอมพิวเตอร์ เครื่องดื่มไวน์ แม้จะมีการกำหนดการท่องเที่ยวหรือแม้กระทั่งการกำหนดราคาโรงแรม (Thrane, 2005; Thrane, 2007; Anderson, 2010; Chen and Rothchild, 2010) การนำมาปรับใช้ในการประมาณค่ามูลค่าทางเศรษฐศาสตร์ของความหลากหลายของสินค้าและบริการในธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม เช่น ราคาแพ็คเกจทัวร์ ราคาห้องพัก ราคาตัวเครื่องบิน ราคาอาหาร และอื่นๆ เป็นต้น Espinet et al., (2003) ระดับราคาที่พิกัดต่อคุณลักษณะที่แตกต่างกันของโรงแรมช่วงวันหยุดตามแนวชายฝั่งทะเลสเปน พบว่าราคาแตกต่างกันมากในระดับ 4 ดาว นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านที่ตั้ง ขนาดโรงแรม ระยะถึงทะเลและฟรีที่จอดรถมีผลต่อการกำหนดราคาที่พักอย่างมีระดับนัยสำคัญ (Thrane, 2005) อธิบายราคาที่พิกัดโรงแรมริมทะเลเมดิเตอร์เรเนียนของนักท่องเที่ยวในหมู่เกาะแคนารี พบว่า อาหารเช้า ร้านอาหาร ทีวี ชนิดห้องและระยะทางถึงทะเลมีผลต่อระดับราคาที่พิกัดอย่างมีระดับนัยสำคัญ นอกจากนี้ระดับดาวยังมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่พิกัด (Thrane, 2007) คำนวณสมการถดถอยจาก 74 โรงแรมในออสโล ประเทศนอร์เวย์ทั้งห้องเดี่ยวและห้องคู่ จำนวน 1 คืนโดยสรุปว่าโรงแรมที่เป็นเชนและได้เป่าผมเป็นตัวแปรที่อธิบายราคาที่พิกัดห้องเดี่ยวได้อย่างมีนัยสำคัญกับห้องเดี่ยว Andersson (2010) กำหนดคุณลักษณะโรงแรม ทำเลที่ตั้ง ระดับดาวของโรงแรมของ 69 โรงแรมในประเทศสิงคโปร์และผลตอบรับกับผู้บริโภค 559 ราย โดยศึกษาตัวแปรตามอัตราค่าที่พักของห้องคู่ 1 คืน โดยมีตัวแปรอิสระเป็นคุณสมบัติของโรงแรมและการยอมรับผู้บริโภคตามแนวคิดของ Lancaster ที่เป็นคุณลักษณะทั่วไป ได้แก่ ระดับดาว โดยใช้ข้อมูลตัดขวางและระยะเวลาตลอด 1 ปีเพื่อศึกษาผลกระทบต่อราคาห้องพักตามฤดูกาล Chen and Rothchild (2010) ทดสอบผลกระทบของคุณลักษณะของโรงแรมที่มีต่อราคาห้องพักในประเทศไทย 73 โรงแรม ผลการศึกษาพบว่า ทั้งวันหยุดและวันธรรมดามีตัวแปรด้าน ทำเลที่ตั้ง ทีวีจอแบน และห้องประชุม อินเทอร์เน็ต ฟิตเนส มีผลราคาที่พิกัด มีเพียงขนาดห้องที่มีผลเฉพาะราคาที่พิกัดวันหยุด Fleischer (2012) ราคาที่พักโรงแรมในแถบทะเลเมดิเตอร์เรเนียนในฤดูกาลที่ต่างกัน พบว่าประเภทของห้องที่มีวิวทะเลมีผลต่อการกำหนดราคาที่พิกัดเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 Andersson (2013) ทำการศึกษาตลาดโรงแรมในสต็อกโฮม (Stockholm hotel market) พบว่า 10 ตัวแปรที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่พิกัดแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ อายุโรงแรม ทำเลที่ตั้ง โรงแรมในเครือ ระดับดาว ห้องนำส่วนตัวที่มีผลต่อราคาที่พิกัด

วิธีการดำเนินการวิจัย

กลุ่มตัวอย่าง สุ่มข้อมูลจากเว็บไซต์โรงแรมที่พักและรีสอร์ทตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกจำนวน 114 โรงแรม ในระดับดาวตั้งแต่ 3-5 ดาว ได้กำหนดตามประเภทห้องต่างๆ ที่มีคุณลักษณะของโรงแรมกำหนด

ตัวแปรจำนวน 44 ตัวแปร แบ่งออกเป็นคุณลักษณะโครงสร้าง (Structural characteristics) จำนวน 28 ตัวแปร คุณลักษณะใกล้เคียง (Neighborhood characteristics) จำนวน 12 ตัวแปรและคุณสมบัติสิ่งอำนวยความสะดวก (Accessibility characteristics) จำนวน 4 ตัวแปร เพื่อสกัดตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่พักต่อตัวแปรคุณลักษณะของโรงแรมตามทฤษฎีการเคลื่อนไหวของราคา (Hedonic price)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การศึกษานี้ ได้ประยุกต์ใช้วิธีการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative research methodology) โดยการใช้การเก็บข้อมูลโรงแรมและใช้วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการทางสถิติ



ภาพที่ 3 สรุปปัจจัยการกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทตามทฤษฎีการกำหนดราคา

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล ใช้ข้อมูลภาคตัดขวางและระยะเวลา (Panel data and time series) ของโรงแรม 114 โรงแรมจาก 126 โรงแรมตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกตลอดระยะเวลา 5 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปีพ.ศ.2559 – ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ.2560 ในข้อมูลเว็บไซต์ของการจองที่พักในอินเทอร์เน็ตที่ลูกค้าเลือกจองห้องพักที่มีราคาต่ำ www.agoda.com ที่มีเป็นเว็บที่มีโรงแรมราคาถูกและรีวิวที่มีต่อการเข้าชมเว็บโรงแรมอยู่ในระดับสูง และเลือกโรงแรมตั้งแต่ระดับ 3-5 ดาว เพื่อวัดคุณลักษณะของโรงแรมมีผลต่อระดับราคาห้องพักในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา ในการศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อการศึกษการเคลื่อนไหวราคาที่พักโรงแรม เมื่อได้ข้อมูลภาคตัดขวางและช่วงระยะเวลาตามประเภทห้องพักต่างๆ ของโรงแรมเพื่อเข้าวิเคราะห์ข้อมูลในการคำนวณสมการถดถอยโดยใช้โปรแกรม STATA เพื่อกำหนดปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาที่พักโรงแรมตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก

ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ตัวแปร ตัวแปรตาม (Dependent variables) ได้แก่ ราคาห้องพักประเภทต่างๆ ของ 114 โรงแรมตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก รวมพื้นที่ อำเภอหัวหิน อำเภอชะอำ อำเภอปราณบุรี จำนวน 1

คืนสำหรับห้องทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นห้องมาตรฐาน ห้องดีลักซ์ ห้องครอบครัวและห้องsuite ตลอดระยะเวลา รายไตรมาส 5 ไตรมาสตั้งแต่ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2559 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปีพ.ศ.2560 ราคาที่พักที่กำหนด ตลอดระยะเวลาเป็นราคาที่เริ่มต้นของการกำหนดราคาที่พักแต่ละประเภทที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี ห้องถิ่นและค่าบริการของโรงแรมในวันธรรมดา ซึ่งจากการศึกษาทุกโรงแรมที่เป็นระดับ 4-5 ดาวจะมีการ กำหนดราคาที่พักในวันหยุดเพิ่มประมาณร้อยละ 10-15 จากการเปรียบเทียบราคาที่พักวันธรรมดาและ วันหยุดของแต่ละประเภทห้องพักซึ่งการประมาณค่าสมการถดถอยจะมีความสอดคล้องของการกำหนดปัจจัย ที่กำหนดราคาที่พักโรงแรมตามชายฝั่งทะเลตะวันตก การ Take Log เพื่อลดปัญหาด้านตัวเลขแตกต่างกันของ ปัจจัยต่างๆและระดับราคาที่พักโรงแรมซึ่งเป็นการดำเนินการทั่วไปของการกำหนดเป้าหมายในการศึกษาการ เคลื่อนไหวของระดับราคา ตัวแปรอิสระ (Independent variables) คุณลักษณะของโรงแรมเป็นตัวแปรที่มี ผลต่อการเคลื่อนไหวของราคาที่พักทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณเพื่อกำหนดราคาที่พักโรงแรมตามแนว ชายฝั่งทะเลตะวันตก คุณลักษณะโรงแรมเชิงปริมาณได้แก่ ระดับดาว (star) ขนาดตารางเมตรของห้องพัก (size) จำนวนรีวิวที่ผู้เข้าชมเว็บไซต์ของโรงแรม (nview) คะแนนความพึงพอใจที่ผู้ชมเว็บไซต์มีต่อโรงแรม (ScoreS) และระยะทางจากโรงแรมถึงแหล่งชุมชน (Dists) สำหรับคุณลักษณะของโรงแรมที่เป็นเชิงคุณภาพ จะใช้ตัวแปรหุ่น (Dummy variables) ที่กำหนดให้อยู่ระหว่าง 0 ถึง 1 ขึ้นอยู่กับตัวแปรแสดงหรือไม่แสดงใน คุณลักษณะของโรงแรมในเชิงคุณภาพ หลังจากการทดสอบอย่างระมัดระวังของตัวแปรระดับดาวที่จะเป็น ตัวกำหนดความแตกต่างของระดับดาวต่อคุณลักษณะของโรงแรม โดยใช้แนวทางทฤษฎีการระดับดาว กล่าวถึงการสร้างลดตัวแปรหุ่นของการเปลี่ยนแปลงระดับดาวของโรงแรมเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการ ระบุตัวแปรหุ่นของตัวแปรระดับดาว และตัวแปรระยะเวลารายไตรมาส (2011:226) ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปได้ (The possible condition) และเงื่อนไขการขจัดโรงแรม (The omitted condition)ที่ไม่ได้ถูกจัดลำดับ นั้น หมายความว่าในสมการถดถอยจะมีตัวแปรหุ่นที่มีคุณลักษณะระดับดาวอยู่ 4 ตัวแปร ดังตารางระดับดาว ตั้งแต่ 3.5 – 5 ดาวในตัวแปรหุ่นจากการศึกษาครั้งนี้ ดังนั้นในสมการจึงใช้ตัวแปรหุ่นของระดับดาวเพียง 4 ตัวแปรเพื่อใช้วิเคราะห์ผลของตัวแปรอิสระต่อผลของความแตกต่างของตัวแปรอิสระ จากการศึกษาดังกล่าว แสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานและผลการคาดหวังถึงตัวแปรอิสระต่อตัวแปรตามหรือ คุณลักษณะของโรงแรมที่มีต่อราคาที่พัก ข้อมูลทางสถิติของตัวแปรต่างๆที่จะนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปรเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการศึกษาผลกระทบต่อการเคลื่อนไหวราคาที่พัก แสดงได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 2 แสดงการอธิบายคุณลักษณะของตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา (N = 2 , 4 4 2)

Variable	Description of Characteristics	Mean	Medium	Standard Deviation	Max.	Min.	Expected Effect
price	อัตราที่พักโรงแรมต่อคืนของห้องทุกประเภท	4,986.9000	3600	90.2337	39720	523	
lnP	การ Take Log	8.2312	8.188	0.01477	10.5890	6.2590	
Star3.5	ระดับดาวเท่ากับ 3.5 ดาว						
Star4	ระดับดาวเท่ากับ 4 ดาว						
Star4.5	ระดับดาวเท่ากับ 4.5 ดาว	3.2604	4.0	0.0287	5	1	+
Star5	ระดับดาวเท่ากับ 5 ดาว						
Quat4	ไตรมาสที่ 4 ของปีพ.ศ. 2560						
Quat1	ไตรมาสที่ 1 ของปีพ.ศ. 2561						
Quat2	ไตรมาสที่ 2 ของปีพ.ศ. 2561	2.9603	3.00	0.0288	4	1	+
Quat3	ไตรมาสที่ 3 ของปีพ.ศ. 2561						

ตารางที่ 2 แสดงการอธิบายคุณลักษณะของตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา (N=2,442) (ต่อ)

Variable	Description of Characteristics	Mean	Median	Standard Deviation	Max.	Min.	Expected Effect
price	อัตราที่พักโรงแรมต่อคืนของห้องทุกประเภท	4,986.9000	3600	90.2337	39720	523	
Quat1	ไตรมาสที่ 1 ของปีพ.ศ. 2561						
Quat2	ไตรมาสที่ 2 ของปีพ.ศ. 2561						
Quat3	ไตรมาสที่ 3 ของปีพ.ศ. 2561						
Type	ประเภทห้องพักของโรงแรม แยกเป็นห้องมาตรฐาน ห้องดีลักซ์ ห้องครอบครัว และห้องสูท	2.5839	2.00	0.02385	4	1	+
nview	จำนวนวิวที่ผู้เข้าชมเว็บไซต์ของโรงแรม	1327.7000	1027	25.6633	5666	1	-
Size	ขนาดห้องพักที่พิจารณาเป็นตารางเมตร	43.5400	40.00	1.8093	98	30	+
Wifi	การให้บริการอินเทอร์เน็ตไวไฟ กรณีไม่มีอินเทอร์เน็ต เสียค่าบริการ ฟรีค่าบริการ	1.9357	2.00	0.0057	2	0	+
NumBed	จำนวนเตียงใหญ่ที่มีในห้องพักแต่ละประเภทห้องพัก	0.6028	1.00	0.0141	3	0	+
SeaV	ห้องที่มีวิวทะเล กำหนดใช่ตอบ 1	0.2207	0.00	0.0083	1	0	+
Beach	โรงแรมที่อยู่ติดทะเล กำหนดใช่ตอบ 1	0.4230	0.00	0.0099	1	0	+
Hdrive	ห้องพักโรงแรมมี DRIVE กำหนดใช่ตอบ1	0.9283	1.00	0.0052	1	0	+
NewsP	ห้องพักโรงแรมมีบริการหนังสือพิมพ์ กำหนดใช่ตอบ1	0.0774	0.00	0.0054	1	0	+
Spa	โรงแรมมีบริการนวดสปา กำหนดใช่ตอบ 1	0.5565	1.00	0.01	1	0	+
Sauna	โรงแรมมีบริการเขาวาโน่ กำหนดใช่ตอบ 1	0.2878	0.00	0.0091	1	0	+
Meet	โรงแรมมีบริการห้องประชุมสัมมนา กำหนดใช่ตอบ 1	0.4066	0.00	0.0099	1	0	+
ScoreS	คะแนนความพึงพอใจที่ผู้ชมเว็บไซต์มีต่อโรงแรม	8.1217	8.20	0.0147	10	3.9000	+
Dists	ระยะทางจากโรงแรมถึงแหล่งชุมชน	4.3820	4.50	0.7815	9.4	1.0000	-

ที่มา: www.agoda.com/

4.2 การประมาณค่าและผลการวิเคราะห์แบบจำลองสมการถดถอย

สมการถดถอยที่ใช้ในการวิเคราะห์เชิงปริมาณของสมการด้านขวามือเปรียบเทียบกับตัวแปรตามด้านซ้ายมือ คือ สมการอัตราค่าที่พักโรงแรมที่เป็นตัวแปรตามเพื่อแสดงตัวแปรอิสระที่เป็นคุณลักษณะของโรงแรม สามารถแสดงสมการการเคลื่อนไหวของราคาที่พัก ได้ดังต่อไปนี้

$$Price = f(star3.5, star4, star4.5, star5, Quat1, Quat2, Quat3, Type, nview, Size, Wifi, NumBed, SeaV, Beach, Hdrive, NewsP, Spa, Sauna, Meet, ScoreS, Dists) + \varepsilon$$

ระดับราคาที่ักถูกอธิบายได้จาก 18 ตัวแปรอิสระจากคุณลักษณะของโรงแรม เครื่องหมายของตัวแปรเป็นการคาดการณ์ตัวสัมประสิทธิ์ของสมการเส้นตรง log สำหรับเหตุผลของการกำหนดเครื่องหมายของตัวแปรเพื่อใช้อธิบายทิศทางต่อราคาที่พักนำเสนอในตารางที่ 2 คาดการณ์เครื่องหมายของตัวแปรและค่า ε

แสดงค่าความคลาดเคลื่อนของสมการ (The stochastic error term) การtake log เป็นการแสดงตัวแปรตามเปลี่ยนแปลงไป 1 หน่วยต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระ ตัวอย่างเช่น ในอัตราราคาที่พักโรงแรม ปรับอัตราการเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 ต่อการเปลี่ยนแปลงต่อคุณลักษณะของโรงแรม เช่น ขนาดห้อง เป็นต้น สามารถแสดงผลการกำหนดรูปแบบMultivariate log-linear hedonic regression model ดังต่อไปนี้

$$\ln P = \beta_0 + \beta_1(star3.5) + \beta_2(star4) + \beta_3(star4.5) + \beta_4(star5) + \beta_5Quat4 + \beta_6Quat1 + \beta_7Quat2 + \beta_8Quat3 + \beta_9Type - \beta_{10}nview + \beta_{11}Size + \beta_{12}Wifi + \beta_{13}NumBed + \beta_{14}SeaV + \beta_{15}Beach + \beta_{16}Hdrive + \beta_{17}NewsP + \beta_{18}Spa + \beta_{19}Sauna + \beta_{20}Meet + \beta_{21}ScoreS + \beta_{22}Dists + \varepsilon$$

รูปแบบสมการทั้งค่าความชันคงที่และค่าความยืดหยุ่นคงที่ไม่มีค่าสำคัญแต่การตีความแต่ค่าสัมประสิทธิ์มีความสำคัญต่อการอธิบายตีความ การตีความค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรมีความสำคัญต่อการวิเคราะห์ผลกระทบต่อราคาที่พักโรงแรม (Studenmund, 2011:218) การคำนวณผลการศึกษาสมการถดถอยเพื่อวิเคราะห์การเคลื่อนไหวราคาที่พักโรงแรมตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกตามคุณลักษณะของโรงแรมค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรมีนัยสำคัญต่อความแตกต่างของระดับตัวแปรที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญดังตาราง

ตารางที่ 3 การคำนวณผลของสมการการเคลื่อนไหวราคาที่พักโรงแรม

No.	Variable	Model 1 All Variables	Model 2 LogPrice whole Variables	Model 3 Price with Star Rating	Model 4 LogPrice with star rating	Model 5 Price with Quarter Time	Model 6 LogPrice with Quarter Time
		p1	lnp	p1	lnp	p1	lnp
1	Star3.5	23.22 (0.10)	0.0972** (3.10)	253.9 (0.85)	0.212*** (4.87)		
2	star4	27.77 (0.14)	0.175*** (6.44)	1220.5*** (5.35)	0.483*** (14.40)		
3	Star4.5	2314.6*** (7.40)	0.592*** (13.69)	4075.3*** (11.32)	1.005*** (19.01)		
4	star5	2181.2*** (8.61)	0.590*** (16.84)	5842.1*** (25.16)	1.271*** (37.26)		
5	Quat4	165.9 (0.97)	0.0649** (2.74)			350.2 (1.24)	0.0990* (2.15)
6	Quat1	601.3*** (3.49)	0.162*** (6.77)			833.4** (2.93)	0.205*** (4.43)
7	Quat2	655.9*** (3.81)	0.169*** (7.11)			922.6** (3.25)	0.220*** (4.77)
8	Quat3	634.6*** (3.66)	0.167*** (6.97)			876.3** (3.06)	0.212*** (4.55)
9	Type	793.9*** (15.05)	0.189*** (25.87)				
10	nview	-0.281*** (-5.16)	-0.0000560*** (-7.44)				
11	Size	22.02*** (28.99)	0.00243*** (23.07)				
12	Wifi	1108.2*** (5.39)	0.178*** (6.26)				

ตารางที่ 3 การคำนวณผลของสมการการเคลื่อนไหวราคาที่พักโรงแรม (ต่อ)

No.	Variable	Model 1 All Variables	Model 2 LogPrice whole Variables	Model 3 Price with Star Rating	Model 4 LogPrice with star rating	Model 5 Price with Quarter Time	Model 6 LogPrice with Quarter Time
		p1	lnp	p1	lnp	p1	lnp
13	NumBed	393.3*** (4.62)	0.0599*** (5.09)				
14	SeaV	259.1 (1.81)	0.0239 (1.21)				
15	Beach	409.8** (2.83)	0.0829*** (4.14)				
16	Hdrive	634.9** (2.59)	0.359*** (10.59)				
17	NewsP	1427.1*** (6.52)	0.131*** (4.34)				
18	Spa	414.9* (2.31)	0.148*** (5.94)				
18	Sauna	956.2*** (6.21)	0.0825*** (3.87)				
20	Meet	605.5*** (3.60)	0.121*** (5.18)				
21	ScoreS	929.3*** (9.79)	0.115*** (8.72)				
22	Dists	-0.0729*** (-4.69)	-0.00000563** (-2.61)				
	_cons	-11017.5*** (-12.16)	5.390*** (42.99)	2433.5*** (12.89)	7.575*** (272.98)	4430.5*** (22.40)	8.093*** (251.83)
	N	2416	2416	2442	2442	2416	2416
	RSS	1.7437e+10	328.959443	3.4322e+10	741.20026	4.7989e+10	1267.42379
	F-test	192.60***	340.21***	252.28***	459.43***	8.66***	4.08***
	R-Square	0.6391	0.7470	0.2928	0.4299	0.0027	0.0142
	R-adjust	0.6358	0.7448	0.2917	0.4290	0.0067	0.0125
="* p<0.05		** p<0.01	*** p<0.001"				

ที่มา: www.agoda.com

ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยจะแสดงดังตารางที่ 3 ค่าสัมประสิทธิ์จากการคำนวณจาก 6 สมการ มีเครื่องหมายเป็นไปตามที่คาดหมาย ทั้ง 6 สมการมีค่าสหสัมพันธ์ระหว่างราคาที่พักโรงแรมและคุณลักษณะของโรงแรมสัมพันธ์กัน แสดงว่าตัวแปรคุณลักษณะของโรงแรมสามารถอธิบายอัตราราคาที่พักได้ทั้ง 6 สมการ สมการที่ 1 อธิบายทุกตัวแปรมีความสัมพันธ์ต่ออัตราที่พักโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญยกเว้น ระดับดาว 3.5 , 4 ดาว, เวลาไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2560 และห้องที่มีวิวทะเล ที่มีผลต่ออัตราราคาที่พักอย่างมีระดับนัยสำคัญ กรณีสมการ take log ระดับราคาที่พักในสมการที่ 2 ผลการศึกษาปรับดีขึ้นยกเว้นตัวแปรห้องพักวิวทะเล สามารถอธิบายปัจจัยทุกตัวมีผลต่อการกำหนดราคาที่พักโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ สมการที่ 3 แสดงตัวแปรระดับดาวต่างๆ อธิบายอัตราราคาที่พักได้ตามระดับดาวที่สูงขึ้นส่งผลต่ออัตราที่พักสูงตามไปด้วยอย่างมีนัยสำคัญ แสดงถึงระดับดาวมีความสำคัญต่อการกำหนดราคาที่พักของโรงแรม สอดคล้องกับสมการที่ 4 เมื่อ take log หรือเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงระดับอัตราที่พักส่งผลต่ออัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่พักสูงขึ้นตามระดับดาวที่สูงขึ้นด้วยเช่นเดียวกัน การวิเคราะห์ตัวแปรระยะเวลาไตรมาสในช่วงระยะเวลาปัจจุบัน

เปรียบเทียบกับอัตราค่าที่พัก แสดงผลตามสมการที่ 5 และเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของราคาที่พักโรงแรมในสมการที่ 6 ได้ผลการศึกษาสอดคล้องกัน ระยะเวลารายได้รวมมีผลต่อการกำหนดราคาที่พักโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญยกเว้นเมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงราคาที่พักโรงแรม ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2560 สืบเนื่องจากราคาที่พักช่วงปลายปีพ.ศ. 2560 เกิดราคาเปลี่ยนแปลงมากในแต่ละโรงแรมเนื่องจากเป็นหน้าฤดูกาลท่องเที่ยวการแข่งขันทางด้านราคาของแต่ละโรงแรมมีอัตราผันผวน ส่งผลให้การอธิบายระดับราคาที่พักโรงแรมในช่วงเวลาดังกล่าวมีค่าสัมประสิทธิ์ต่อราคาที่พักต่ำในช่วงระยะเวลาดังกล่าว แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไปช่วงไตรมาสถัดไปจะแสดงราคาที่พักที่แท้จริงของราคาที่พักโรงแรมของแต่ละแห่งทำให้สามารถอธิบายระยะเวลาต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่พักได้อย่างมีนัยสำคัญ สามารถกำหนดราคาที่พักได้ตามตารางกำหนดราคาที่พักตามระดับดาวและฤดูกาลทั้งรูปแบบเส้นตรงและLogดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4 แสดงราคาที่พักตามระดับดาวและฤดูกาล

Star	linear all	linear star	log all	log star	Linear quarter	log quarter
Star3.5	2139.37	2370.05	2138.52	2576.37	2466.3461	2456.5977
Star4	3879.64	5072.37	3893.79	5061.97	4685.2661	4596.2115
Star4.5	7475.37	9236.07	5337.79	8536.01	6083.3661	5965.803
Star5	10135.07	13795.97	8130.10	12951.55	8830.1661	8726.4206

สรุปและอภิปราย

การกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก โดยอัตราค่าห้องพักสำหรับการพักหนึ่งคืนสำหรับห้องเตียงคู่และเตียงเดี่ยว ณ ช่วงระยะเวลา 5 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2559 ถึง ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ.2560 การกำหนดการตั้งราคาของโรงแรมซึ่งเป็นการศึกษาทางด้านอุปทานของผู้ประกอบการโรงแรม (Supply side) การศึกษามุ่งทดสอบผลของการเลือกคุณลักษณะของโรงแรมตามอัตราค่าที่พักในโรงแรมและรีสอร์ทตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก และศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก โดยแบ่งปัจจัยเป็น 3 กลุ่มปัจจัยได้แก่ คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม (Accessibility characteristics) คุณลักษณะโครงสร้าง (Structural characteristics) และคุณลักษณะรอบตัวโรงแรม (Neighborhood characteristics) พบว่าตัวแปรด้านระดับดาว (star) ที่สูง ระยะช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (Quat4, Quat1, Quar2, Quat3) ที่สูง คะแนนรีวิวที่ต่ำ (nview) ความพึงพอใจต่อคะแนนผู้เข้าพักช่วงเว็บสูง (ScoreS) และระยะจากตัวโรงแรมถึงตัวเมืองย่านชุมชนยิ่งระยะใกล้มากเท่าไร (Dists) มีผลต่ออัตราห้องพักตามปัจจัยที่เป็นคุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม (Accessibility characteristics) รอบนอกแวดล้อมของตัวโรงแรมที่ทำให้มีผลต่อระดับราคาที่พัก ส่วนตัวแปรที่เป็นคุณลักษณะโครงสร้าง (Structural characteristics) ของห้องพักโรงแรม พบว่า ประเภทห้องพัก (Type) ที่ตกแต่งสวยตามประเภทห้อง ขนาดตารางเมตรห้องที่มาก (SiZe) บริการฟรีอินเทอร์เน็ต (Wifi) จำนวนเตียงใหญ่ (NumBed) ห้องที่มีวิวทะเล (SeaV) มีบริการไอร์แลนด์ (Hdrive) บริการหนังสือพิมพ์ที่ห้องพัก (NewsP) มีผลต่ออัตราห้องพัก สำหรับคุณลักษณะรอบตัวโรงแรม (Neighborhood Characteristics) ได้แก่ ตัวแปรด้านตัวโรงแรมอยู่ติดทะเลชายหาดชายฝั่งทะเลตะวันตก (Beach) ตัวโรงแรมมีบริการนวดสปา (Spa) ตัวโรงแรมมีบริการห้องเซาวน่า (Sauna) ตัวโรงแรมมีบริการ

ห้องประชุมสัมมนา (Meet) ทำให้ราคาที่พักสูง ซึ่งเป็นไปตามทฤษฎีการกำหนดราคาที่พักที่กำหนดกลุ่มตามปัจจัยกำหนดคุณลักษณะของที่พักโรงแรม มีผลต่อการกำหนดราคาที่พักโรงแรมตามผลการศึกษา นอกจากนี้การกำหนดการเคลื่อนไหวของราคาที่พักโรงแรมของงานวิจัยในครั้งนี้ให้ความสำคัญต่อการวัดตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่พักโรงแรมตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกขึ้นอยู่กับช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวและระดับดาว ทางทฤษฎีระดับดาว เป็นการวัดระดับมาตรฐานของโรงแรมในสายตาของผู้เข้าพักถึงคุณลักษณะของโรงแรมอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับตัวแปรคุณลักษณะโครงสร้างโรงแรม เช่นประเภทห้องพัก ตอบโจทย์การตัดสินใจเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยวได้ตามความรู้สึกของระดับดาวที่บ่งชี้ของโรงแรมและระดับราคาที่เป็นตัวกำหนดการเข้าพักและฤดูกาลทำให้ได้ระดับราคาที่พักตามระดับดาวที่พักจากการวิจัย

โดยสรุป ผลการศึกษาของงานวิจัยนี้ ที่มีขึ้นเพื่อศึกษาถึงการกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก ตัวแปรตามโครงสร้างของการกำหนดคุณลักษณะของตัวแปรแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ ปัจจัยด้านประเภทห้องพัก ปัจจัยตัวโรงแรม ปัจจัยแวดล้อมบริเวณโรงแรมรอบนอก รวมถึงปัจจัยอื่นที่ครอบคลุมต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักของนักท่องเที่ยว มีผลต่อการกำหนดราคาที่พักโรงแรม ทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดราคาที่พักและการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่พักในรูปของ Log ทำให้สรุปว่าปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก มีผลสอดคล้องกับคุณลักษณะของ Lancaster (1966) และ Thrane (2007) โดยแต่ละกลุ่มของตัวแปรตามคุณลักษณะต่างๆ อาจแตกต่างกันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะการเก็บข้อมูลของโรงแรมแต่ละกรณีศึกษา การกำหนดโรงแรมตามแนวชายฝั่งทะเลจะสอดคล้องกับ Thrane (2005) ในตัวแปรระยะถึงตัวเมือง ระดับดาวจำนวนเตียงและได้เป่าผม อย่างไรก็ตามงานวิจัยฉบับนี้ได้ให้ความสำคัญกับระดับดาว และช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวที่แตกต่างกันมีผลต่อการกำหนดราคาที่พัก เพื่อนำข้อสรุปมาจัดลำดับความสำคัญของคุณลักษณะของโรงแรมที่แต่ละโรงแรมมีความแตกต่างกันที่ระดับดาวต่อราคาที่พัก ฤดูกาลกรณีระดับสูงเช่น ระดับ 4-5 จะมีระดับราคาแต่ละช่วงฤดูกาลแตกต่างกันกว่าระดับดาว 3-3.5 ซึ่งจากข้อมูลมักจะกำหนดช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวไม่แตกต่างกันมากนักนั่นเอง

ข้อเสนอแนะ

1. ผู้ใช้บริการราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตก จากเว็บไซต์ทางอินเทอร์เน็ตจะสามารถค้นหาข้อมูลราคาที่พักได้เต็มประสิทธิภาพของแต่ละเว็บไซต์และเปรียบเทียบราคาได้ก่อนจะตัดสินใจจองห้องพัก ทำให้การพิจารณาในหน้าเว็บไซต์ก่อนตัดสินใจมักจะพิจารณาจากระดับดาว ช่วงเวลาที่จะเข้าพัก

2. การแข่งขันทางธุรกิจของธุรกิจโรงแรม โดยให้ความสำคัญกับการรับจองหน้าเว็บไซต์ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต โดยกำหนดฝ่ายตรวจสอบข้อมูลของหน้าเว็บไซต์ต่างๆ เพื่อรักษาคุณภาพของคุณลักษณะการนำเสนอเงื่อนไขของราคาที่พัก ลักษณะการจอง เงื่อนไขการจองผ่านเว็บไซต์ด้วยบริการต่างๆ ที่โรงแรมพร้อมจะนำเสนอความถูกต้องของข้อมูลเพื่อรักษาลูกค้าที่เข้าพัก และผลที่จะตามมาในการจองของลูกค้าถัดไป ข้อเสนอแนะหรือคะแนนความพึงพอใจที่จะสูงต่อไป จำนวนรีวิวที่จะมากขึ้นกับคุณลักษณะการให้บริการที่ดีจะช่วยให้ได้เปรียบต่อการแข่งขันทางธุรกิจ

3. หน่วยงานภาครัฐและองค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานภาครัฐควรเข้ามามีส่วนร่วมในการสร้างความเชื่อมั่นของการกำหนดมาตรฐานโรงแรมให้ทันสมัยตลอดเวลาเพื่อให้ผู้บริโภคได้รับข้อมูลเว็บไซต์แนะนำโรงแรมอย่างถูกต้องตามระดับดาวมาตรฐานที่ได้รับสมกับราคาที่เป็นไปตามระดับดาวมาตรฐานเพื่อสร้างเวทีการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมให้เป็นทางเลือกของผู้จองห้องพัก

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

งานวิจัยในอนาคต ควรให้ความสำคัญต่อการติดตามประสิทธิภาพการกำหนดราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกและการลงรายละเอียดถึงการเปรียบเทียบการราคาที่พักโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกระหว่างด้านอุปสงค์ของผู้เข้าพักในรูปความเต็มใจจ่ายราคาที่พักโรงแรมและข้อมูลด้านอุปทานข้อมูลของโรงแรมเพื่อให้ธุรกิจโรงแรม มีการแข่งขันและเพิ่มประสิทธิภาพทางการแข่งขันให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้บริการ

กิตติกรรมประกาศ

โครงการวิจัยนี้ได้รับคำแนะนำจากอาจารย์ที่ปรึกษาและอาจารย์พิเศษของวิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ได้แก่ รศ.ดร.ชาติร์ จันทร์โคสิกา ซึ่งงานวิจัยฉบับเป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์เพื่อการพัฒนางานวิจัยเกี่ยวกับการกำหนดราคาที่พักโรงแรมตามแนวชายฝั่งทะเลตะวันตกของประเทศไทย ผู้วิจัยขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

เอกสารอ้างอิง

- กรมเศรษฐกิจการคลัง (2556). **เศรษฐกิจภาคตะวันตก : ยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน**. กรุงเทพฯ: กรมเศรษฐกิจการคลัง.
- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2542). **การท่องเที่ยวตามถนนเลียบริมชายฝั่งตะวันตก**. สืบค้นจาก http://www.drr.go.th/sites/default/files/attachment/vi_travel/7_west_gulf_road_coast.pdf/online
- การท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวง. (2558). **แผนปฏิบัติการพัฒนาการท่องเที่ยวภายในเขตพัฒนาการท่องเที่ยวฝั่งทะเลตะวันตก**. กรุงเทพฯ: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา.
- ฐานเศรษฐกิจ.(2559). **ปี'59 ธุรกิจโรงแรมเติบโตร้อยละ 4.7-6.0 การลงทุนต่างจังหวัดขยายตัว**. สืบค้นจาก <http://www.thansettakij.com/2016/03/02/34817/online/>
- Andersson, D.E. (2010). Hotel attributes and hedonic prices: an analysis of internet-based transactions in Singapore's market for hotel rooms. **Annals of Regional Science**, **44**, 229-240.
- Andersson, F. (2013). **Determining room rates in sweden-a hedonic prices approach of the Stockholm Hotel Market**. (Master Thesis, School of Economics and Management, Department of Economics, Lund University).
- Chen, C., & Rothschild, R. (2010). An application of hedonic pricing analysis to the case of hotel rooms in Taipei. **Tourism Economics**, **16**, 685-694.
- Espinet, J.M., Saez, M., Coenders, G., & Fluvia, M. (2003). Effect on prices of the attributes of Holiday Hotels: a hedonic prices approach, **Tourism Economics**, **9**, 165-177.
- Fleischer, A. (2012). A room with a view-a valuation of the mediterranean sea view. **Tourism Management**, **33**, 598-602.
- Goodman, A.C. (1998). Andrew court and the invention of hedonic price analysis. **Journal of Economics**, **44**, 291-298.
- Ironmonger, D.S. (1975). Consumer demand: a new approach. **Economics**, **42**, 212-213.

- Israeli, A.A. (2002). Star rating and corporate affiliation: their influence on room price and performance of hotels in Israel. **International Journals of Hospitality Management**, 21, 405-424.
- Kotler, P., Bowen, J., & Makens, J. (2010). **Marketing for hospitality and tourism** (5th Ed.) New Jersey: Pearson.
- Lancaster, K.J. (1966). A new approach to consumer theory. **Journal of Political Economy**, 74, 132-157.
- Monty, B., & Skidmore, M. (2003). Hedonic pricing and willingness to pay for bed and breakfast amenities in Southeast Wisconsin. **Journal of Travel Research**, 42, 195-199.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. **Journal of Political Economy**, 82, 34-55.
- Studenmund, A.H. (2011). **Using Econometrics: A Practical Guide** (6th Ed.). Pearson, Boston, Mass.
- Thrane, C. (2005). Hedonic price models and sun-and-beach package tours: The Norwegian Case. **Journal of Travel Research**, 43, 302-308.
- _____. (2007). Examining the determinants of room rates for Hotels in Capital cities: the oslo experience. **Journal of Revenue and Pricing Management**, 5, 315-323.