

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาว  
สำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัด  
เชียงใหม่

ผู้เขียน นางเรณู โสรีเนอร์

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ สิริเกียรติ รัชชานันติ

### บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจที่พัก และความต้องการที่พักแบบระยะยาวจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 120 ตัวอย่าง โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ความเป็นไปได้ ด้านการตลาด อาร์แอนด์เอ็น ลอจสเตย์ เฮลท์ นิเวศริชชั่น มีกลุ่มเป้าหมายผู้เกษียณอายุ ชาวทวีปยุโรป และอเมริกาที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป โดยโครงการได้กำหนดแผนการตลาด ดังนี้ ด้านผลิตภัณฑ์ เป็นที่พักลงสเตย์ ลักษณะห้องพักแบบห้องชุด หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เข้ากับการบริการห้องพักแบบโรงแรม มีบริการจัดอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพที่มีนักโภชนาการคอยกำกับดูแล และบริการซักอบรีด ด้านราคา ห้องพักรุ่นฤดูหนาว ราคา 45,000 บาทต่อเดือน ช่วงนอกฤดูหนาว ราคา 36,000 บาทต่อเดือน บริการอาหารเพื่อสุขภาพกลางวันและเย็น มีโต๊ะ 300 บาทต่อคน บริการซักอบรีด 1,000 บาทต่อคนต่อเดือน ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ผู้เกษียณอายุสามารถติดต่อผ่านพนักงานขาย และผ่านช่องทางจองโดยระบบอินเทอร์เน็ต (เว็บไซต์) สามารถติดต่อผ่านตัวแทนจำหน่ายเช่น บริษัทนำเที่ยว และผ่านทางบูชงานแสดงสินค้าเกี่ยวกับการท่องเที่ยว ด้านการส่งเสริมการตลาด มีการดำเนินงานทางการตลาดก่อนการดำเนินงานโครงการ และระหว่าง

ดำเนินงานโครงการโดยมีการจัดทำนามบัตร แผ่นพับ การลงโฆษณาหนังสือ/วารสาร/นิตยสาร ด้านพนักงานให้บริการ มีพนักงานสามารถให้บริการ 24 ชั่วโมง สามารถพูดภาษาอังกฤษได้เป็นอย่างดี ด้านกระบวนการให้บริการ ผู้เกษียณอายุสามารถติดต่อสอบถามรายละเอียดต่างๆ แล้วทำการจองห้องพักผ่านช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ มีภูมิประเทศยังคงความเป็นธรรมชาติวิถีชีวิตผู้คนยังคงเป็นแบบดั้งเดิม

ความเป็นไปได้ ด้านเทคนิค อาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวตริชั่นตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 3 ตำบลแม่สา อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ แนวคิดในการเลือกที่ตั้งบริเวณตำบลแม่สา อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพสวยงาม มีภูมิอากาศที่อบอุ่น บริเวณที่ตั้งห่างจากถนนใหญ่ประมาณ 800 เมตร โครงการฯ มีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ การก่อสร้างแบ่งเป็น ส่วนที่ 1 ส่วนกลาง ตกแต่งใหม่ มี 2 ชั้น ประกอบด้วย ชั้นที่ 1 ได้แก่ ห้องโถงสำนักงาน ห้องออกกำลังกายขนาดย่อม ห้องหนังสือและอินเทอร์เน็ต ห้องครัว ห้องอาหาร และห้องน้ำ ชั้นที่ 2 ได้แก่ห้องนวดแผนโบราณ และห้องสปา รวมจำนวน 2 ห้อง ส่วนที่ 2 ส่วนที่พัก เป็นส่วนห้องพักสร้างขึ้นใหม่ เป็นลักษณะอาคารชั้นเดียว จำนวน 16 ห้องพัก

ความเป็นไปได้ ด้านการจัดการ โครงสร้างองค์กร ประกอบด้วย ผู้จัดการที่พัก ผู้ช่วยผู้จัดการที่พัก พนักงานธุรการและบัญชี พนักงานบริการ พนักงานขาย นักโภชนาการ ผู้ประกอบอาหาร ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร คนดูแลสวนและอาคารสถานที่ คนขับรถ พนักงานทำความสะอาดทั่วไป และพนักงานรักษาความปลอดภัย

ผลการศึกษา ด้านการเงินอาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวตริชั่น มีการลงทุนทั้งสิ้น 14,573,378 บาท โดยมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น 8,869,778 บาท คิดเป็นร้อยละ 61 และจากการกู้ยืมจากธนาคาร 5,703,600 บาท คิดเป็นร้อยละ 39 โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เท่ากับ 8.25% เงินทุนหมุนเวียนเป็นจำนวนเงิน 285,092 บาท สินทรัพย์ถาวร เท่ากับ 13,746,400 บาท ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน 541,886 บาท มีระยะเวลาโครงการ 10 ปี การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการฯ มีเวลาระยะเวลาดิ้นทุน 7 ปี กับ 1 เดือน อัตราคิดลดร้อยละ 7.53 ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 4,259,093 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 12.00 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ต้องการคือร้อยละ 7.53 โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

**Independent Study Title** A Feasibility Study on Investment in Long Stay for Retired Europeans and Americans in Chiang Mai Province

**Author** Mrs. Raenu Horner

**Degree** Master of Business Administration

**Independent Study Advisor** Associate Professor Sirikiat Ratchusanti

### **ABSTRACT**

This independent study had the objective to study a feasibility on investment in a service apartment for retired Europeans and Americans in Chiang Mai province. This study show four areas of feasibility which were marketing, technical, management, and financial. The data were collected from interviewing with accommodation and hospital business owners and from 120 prospective customers.

For the feasibility in marketing, R&N Longstay Health Nutrition had the target group of retired Europeans and Americans with middle income range. The project established a marketing plan as followed. For product, it was an accommodation for European and American retirees. The long-term accommodation consisted of furnished suites or service apartments including facilities, catering under the supervision of nutritionist, and laundry service. For price, the room price was at 45,000 bath per month during the high season and at 36,000 bath per month during the off season. Lunch and dinner cost was 300 bath a meal. Laundry service cost was 1,000 bath a month. For distribution, the project had reservation process via internet and applied indirect distribution channels such as website, tourism website, and travel agents. For promotion, the project used pre-marketing promotion which were business card, brochures, and advertising in books/journal/magazine. For service staff, the project had full time service staff for 24 hours and all staff was able to speak English. For process, the customers were able to ask for information and the

customer could make a reservation via internet. For physical evidence, the project showed photos of nature and local people life as the accommodation surroundings.

For the feasibility in technical aspect, R&N Longstay Health Nutrition was located at 115 Moo 3, Mae Rim District, Chiang Mai which had good surroundings and had beautiful weather all year round. The location was about 800 meter away from the main street. There were about 2 Rais divided in 2 areas. The first area was the common area the first floor of which included an office, mini-exercise room, library with internet connection, kitchen, dining room and restrooms, and the second the floor of which consisted of Thai massage and spa. The second part were the accommodation of 16 rooms.

For the feasibility in management, the organization chart of the accommodation contained a manager, an assistance manager, an accountant, service staffs, salespeople, nutritionist, chef, chef assistants, gardeners, chauffers, cleaning staffs and security guards.

The investment in R&N Longstay Health Nutrition was 14,573,378 baht: 8,869,778 baht from share holders and 5,703,600 baht from bank loan with 8.25% interest. The net working capital was 285,092 baht, fixed assets were 13,746,400 baht, and operating expenses were 541,886 baht. The project had 10 years of life. The feasibility study revealed 7 years and 1 months pay back period and 4,259,093 baht of NVP. The Internal Rate of Return (IRR) was 12.00% which was higher than the required return of 7.53%. In conclusion, this project was feasible.