

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ท
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา	3
1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	3
1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี เอกสาร และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	5
2.1 แนวคิด และทฤษฎี การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน	5
2.2 แนวคิดเรื่องการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว	18
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการเกษียณอายุการทำงาน	20
2.4 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	25
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	27
3.1 ขอบเขตเนื้อหา	27
3.2 ขอบเขตประชากร และขนาดตัวอย่าง วิธีการคัดเลือกตัวอย่าง	27
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล และเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	29
3.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลและสมมติฐานในการลงทุน	29
3.5 สถานที่ใช้ในการดำเนินงานและรวบรวมข้อมูล	30
3.6 ระยะเวลาในการศึกษา	30

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่ปักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรป และอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่	31
4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด	31
4.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	69
4.3 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ	93
4.4 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน	96
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	123
5.1 สรุปผลการศึกษา	123
5.2 อภิปรายผล	135
5.3 ข้อค้นพบ	138
5.4 ข้อเสนอแนะ	139
บรรณานุกรม	141
ภาคผนวก	146
ภาคผนวก ก	147
ภาคผนวก ข	151
ภาคผนวก ค	169
ภาคผนวก ง	172
ภาคผนวก จ	192
ประวัติผู้เขียน	204

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
4.1 จำนวนชาวต่างชาติที่เกษียณอายุที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ 30 วันขึ้นไป	32
4.2 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ	39
4.3 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	39
4.4 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกสัญชาติตามทวีป	39
4.5 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ	40
4.6 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพสุดท้าย	40
4.7 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับรายได้ต่อเดือน	40
4.8 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ครั้งแรกหรือไม่	41
4.9 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสื่อที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเดินทางมาในจังหวัดเชียงใหม่	41
4.10 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุผลการเลือกมาเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่	42
4.11 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรูปแบบสถานที่พักระยะยาวที่สนใจ	42
4.12 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามทำเลที่ตั้งของที่พักระยะยาว	43
4.13 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามช่วงเดือนของการมาพักระยะยาว	43
4.14 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการส่งเสริมทางการตลาดแบบใดที่ท่านจะเลือกใช้บริการที่พักระยะยาว	43
4.15 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรูปแบบการตกแต่งห้องพักที่ต้องการ	44
4.16 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสีของห้องพักที่ต้องการ	44

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
4.17 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนห้องนอนที่ ต้องการ	45
4.18 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเฟอร์นิเจอร์ที่ ภายในห้องพัก	45
4.19 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ ต้องการภายในห้องพัก	46
4.20 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาที่เหมาะสมของ ที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุต่อเดือน (ราคารวมอาหารเช้า)	46
4.21 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการสิ่ง อำนวยความสะดวก หรือบริการในที่พัก	47
4.22 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาที่เหมาะสมใน บริการซัก อบ รีด ต่อเดือน	47
4.23 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามบริการด้านต่างๆ ใน บริเวณใกล้เคียงที่พัก	48
4.24 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรูปแบบบริการอาหาร และเครื่องคืมเพื่อสุขภาพระหว่างการพักในที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ	48
4.25 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาที่เหมาะสม บริการอาหารและเครื่องคืมเพื่อสุขภาพ ต่อมือ	49
4.26 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการ กิจกรรมระหว่างการพักในที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ	49
4.27 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามคุณสมบัติของ พนักงานที่ให้บริการภายในที่พัก	50
4.28 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามกระบวนการบริการ ภายในที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ	51

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
4.29 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการใช้ บริการที่พึงกระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ	51
4.30 แสดงการเปรียบเทียบความได้เปรียบเสียเปรียบของแต่ละโครงการ	54
4.31 ประเมินการรายได้ห้องพักรายเดือน ในปีที1-10	61
4.32 ประเมินการรายได้จากบริการจัดอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพโดยนัก โภชนาการในปีที1-10	63
4.33 ประเมินการรายได้ค่าบริการพื้นที่นวดแผนโบราณในปีที1-10	63
4.34 ประเมินการรายได้ค่าบริการพื้นที่สปาในปีที1-10	65
4.35 ประเมินการรายได้บริการซัก อบ รีด ในปีที1-10	66
4.36 ประเมินการรายได้รวม ในปีที1-10	67
4.37 ประเมินการรายได้ห้องพักรายเดือนขายทางตรง และการขายโดยผ่านคนกลาง	66
4.38 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด	68
4.39 แสดงการประเมินการสิ่งปลูกสร้าง	75
4.40 แสดงรายการอุปกรณ์บริการห้องโถงสำนักงาน	76
4.41 แสดงอุปกรณ์บริการห้องหนังสือและอินเทอร์เน็ต	76
4.42 แสดงรายการอุปกรณ์ห้องครัว และห้องอาหาร	77
4.43 แสดงรายการอุปกรณ์บริการห้องออกกำลังกาย	78
4.44 แสดงประเมินการอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกประจำห้องพัก	78
4.45 แสดงประเมินการรายละเอียดชุดที่นอน	79
4.46 แสดงประเมินการวัสดุสิ้นเปลืองประจำห้องพัก	80
4.47 แสดงประเมินการวัสดุสิ้นเปลืองปีที่ 1-10	81
4.48 แสดงการประเมินการเงินลงทุนถาวรของอาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวตริชั่น อายุโครงการ 10 ปี	82
4.49 แสดงอัตรากำลังพนักงาน และเงินเดือนในปีที 1	90
4.50 แสดงประเมินการต้นทุนบริการในปีที 1-10	91
4.51 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	94

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า	
4.52	ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ	95
4.53	แสดงข้อมูลอัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ย	99
4.54	แสดงประมาณการเงินทุนหมุนเวียน	100
4.55	แสดงประมาณการเงินลงทุนและแหล่งที่มาของเงินทุน อาร์แอนด์เอ็น ลองสแตย์ เฮลท์ นิวทรีชั่น	101
4.56	แสดงเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยของอาร์แอนด์เอ็น ลองสแตย์ เฮลท์ นิวทรีชั่น	102
4.57	แสดงประมาณการค่าเสื่อมราคา ปีที่ 1-10	102
4.58	ประมาณการรายได้สุทธิ ปีที่ 1-10	105
4.59	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 1-10	106
4.60	ประมาณการงบกำไรขาดทุนในปีที่ 1-10	108
4.61	ประมาณงบการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10	109
4.62	ประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 0-10	112
4.63	แสดงต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุน (WACC)	115
4.64	แสดงวิธีการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Discount Payback Period)	116
4.65	แสดงวิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)	117
4.66	แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการคิด หาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์	118
4.67	แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับ การดำเนินงานปกติ	119
4.68	แสดงวิธีการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Discount Payback Period)	120
4.69	แสดงวิธีการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Discount Payback Period)	121

สารบัญภาพ

รูป	หน้า
2.1 กรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ ชาวยุโรปและอเมริกา ในอำเภอเมืองเชียงใหม่	6
4.1 แสดงกราฟการวางตำแหน่งผลิตภัณฑ์	53
4.2 แสดงแผนที่ตั้งของอาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นวัตกรรมชั้น	70
4.3 แสดงแผนผังบริเวณรวม	72
4.4 แสดงแปลนขนาดของห้องพัก 16 ห้อง	73
4.5 แสดงส่วนกลาง 2 ชั้น ประกอบด้วย ชั้นที่ 1 ห้องโถงสำนักงาน ห้องออกกำลังกาย ขนาดย่อม ห้องหนังสือและอินเทอร์เน็ต ห้องครัว ห้องอาหาร และห้องน้ำ ชั้นที่ 2 ห้องนวดแผนโบราณ และห้องสปา	74
4.6 แผนผังกระบวนการบริการห้องพักรายเดือน	83
4.7 แผนผังองค์กรอาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นวัตกรรมชั้น	95