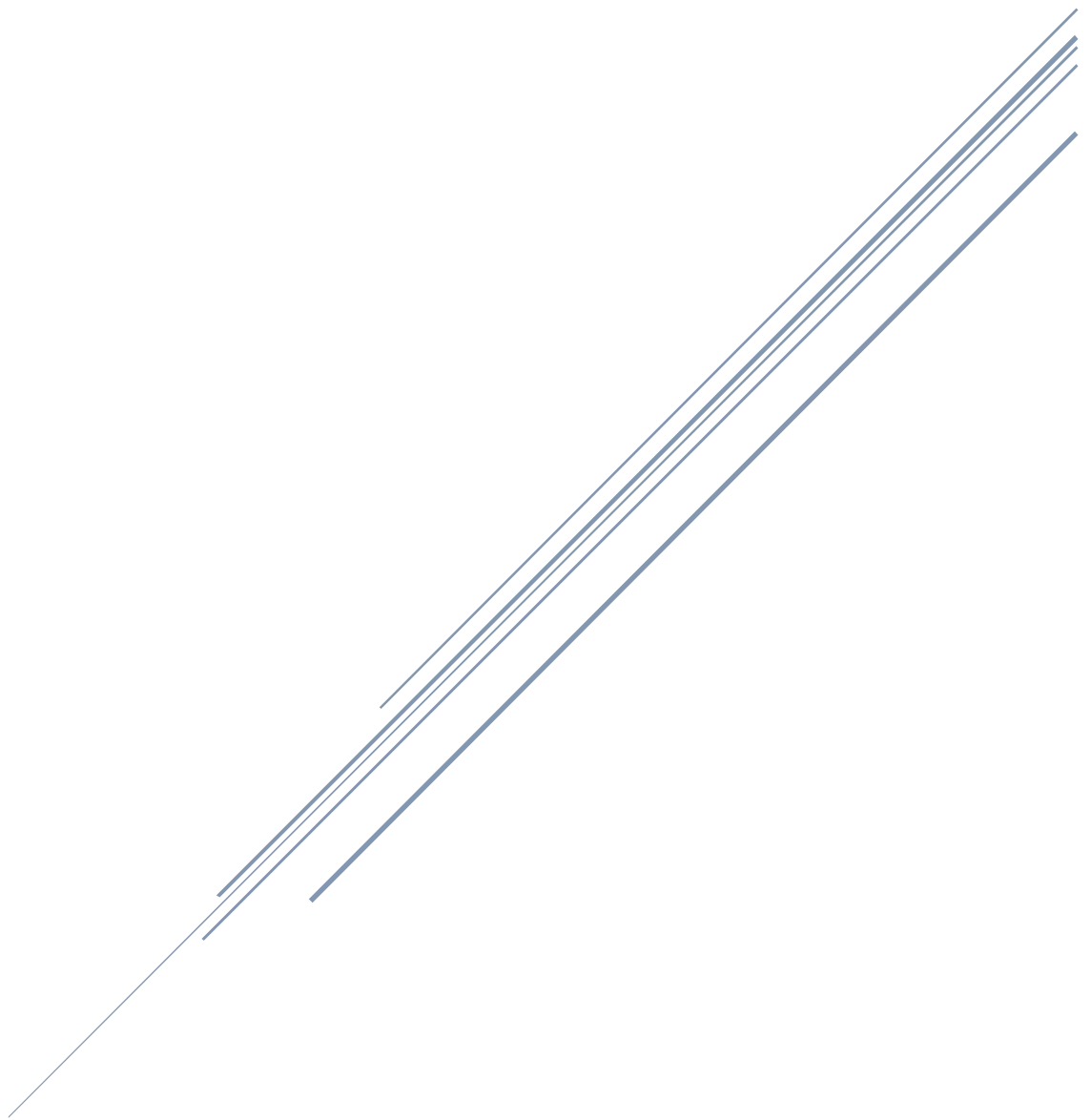


Feasibility study of long-term business investment And comprehensive
health center for foreign retirees project in the secondary province
(A case study of Nakhon Nayok province) around Bangkok



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้ เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดรอง (กรณีศึกษา จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร

บทสรุปผู้บริหาร

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร โดยใช้แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการใน 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านเศรษฐกิจ ด้านการวางแผนการเงิน และด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง

โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร จำนวน 5 ราย และจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 135 ราย ซึ่งได้รับตอบกลับมา 117 ราย ตัวอย่างคิดเป็นร้อยละ 86.67 สามารถสรุปผลการศึกษา ได้ดังต่อไปนี้

การตลาด ชาวต่างชาติ ที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดนครนายก จะเดินทางมาท่องเที่ยวระยะยาว และนิยมเดินทางมาท่องเที่ยวในจังหวัดนครนายก เพราะความชื่นชอบในสภาพแวดล้อม และภูมิอากาศ นอกจากนั้น ตลาดในอุตสาหกรรมธุรกิจที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้สูงอายุ เป็นตลาดที่ได้รับความสนใจในการลงทุนเป็นอย่างมาก แต่หากจะมีอุปสรรคในเรื่องของจำนวนเงินลงทุนที่สูง ส่งผลให้จำนวนคู่แข่งในตลาด มีจำนวนน้อยราย และยังเป็นโอกาสทางเลือกเชิงธุรกิจในอนาคตได้

ด้านเทคนิค โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงชนบท ตำบลพรหมณี อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก บนเนื้อที่ขนาด 22 ไร่ การก่อสร้าง และการตกแต่งอยู่ในรูปแบบร่วมสมัย โดยการจัดการองค์การเป็นนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัดที่ดำเนินงาน และบริหารโครงการ

ด้านสิ่งแวดล้อม ทางโครงการมีการออกแบบให้กลมกลืน กับสภาพภูมิประเทศโดยรอบ และเพื่อความเข้าใจอันดีต่อชุมชนทางโครงการ จึงให้ความร่วมมือช่วยเหลือ และความร่วมมือในการทำกิจกรรม และพัฒนาชุมชน

ด้านเศรษฐกิจ โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร มีการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 250 ล้านบาท มาจากส่วนของผู้อื้อ

หุ้นทั้งหมดระยะเวลาโครงการ 10 ปี และการประมาณการรายรับรวมทั้งหมด เป็นจำนวน 1,125,010,904 บาท และประมาณการรายจ่ายรวมตลอดโครงการ ประมาณ 819,265,317 บาท

ด้านการวางแผนการเงิน การประเมินความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ มีอัตราคิดลด ร้อยละ 6 ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 69,656,387 บาท มีอัตราผลตอบแทนของโครงการ มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 7.54 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ได้กำหนดไว้ ร้อยละ 6 และมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ประมาณ 4 ปี

ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง โครงการมีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงาน และกฎหมาย อาทิเช่น กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรมสรรพากร สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานขององค์กรท้องถิ่น เป็นต้น

โดยสรุป โครงการที่ฟ้านักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติใน จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

Feasibility study of long-term business investment And comprehensive health center for
foreign retirees project in the secondary province

(a case study of Nakhon Nayok province) around Bangkok

Excutive Summery

Feasibility study for investing in long-term residence projects and complete health centers for foreign retirees in the secondary province (Nakhon Nayok Province) Around Bangkok by using the concept of feasibility analysis of the project in 6 areas which are marketing, technical, environmental, economic, financial planning and the Law and Urban Organization.

The collecting data from interviews of long-term resident project operators and a total of 5 health centers and from a 135 questionnaire questionnaire which received 117 responses, 86.67% could be summarized in the study get as follows.

Marketing of foreigners who come to travel in Nakhon Nayok Province Will travel for long-term tourism and like to travel to Nakhon Nayok province because of their liking in the environment and climate. In addition to that, the market in the long-term business residence industry and complete health centers for the elderly is a market that has received a lot of investment interest but if there are obstacles in the matter of high investment amount resulting in the number of competitors in the market few and is still an opportunity for business choices in the future.

Technical, long-term residence project and complete health centers for foreign retirees in the secondary province (Nakhon Nayok Province) fround Bangkok Located on Phannee Subdistrict Road, Mueang District, Nakhon Nayok Province on an area of 22 rai, the construction and decoration are in a contemporary style by managing an organization into a juristic person type operating limited company and project management.

Environmental the project has been designed to blend in. and the surrounding terrain and for a good understanding of the project community the refore cooperate to help and cooperation activities and community development.

Economic aspects of long-term residence projects And complete health centers For foreign retirees in the secondary province (Nakhon Nayok Province) Around Bangkok There is a total investment of 250 million baht, derived from total shareholders' equity, the 10-year project period and the total estimated revenue of 1,125,010,904 baht and the estimated total expenditure of the project approximately 819,265,317 baht.

Financial planning assessing the feasibility of the investment of the project has a discount rate of 6 percent, resulting in a net present value of 69,656,387 baht, with a return of the project equal to 7.54 percent, which is higher than the specified return on investment which is 6% and the payback period is approximately 4 years.

Law and Urban Society the project is related to agencies and laws, such as the Department of Business Development, the Revenue Department, the Office of Immigration Offices of local organizations, etc.

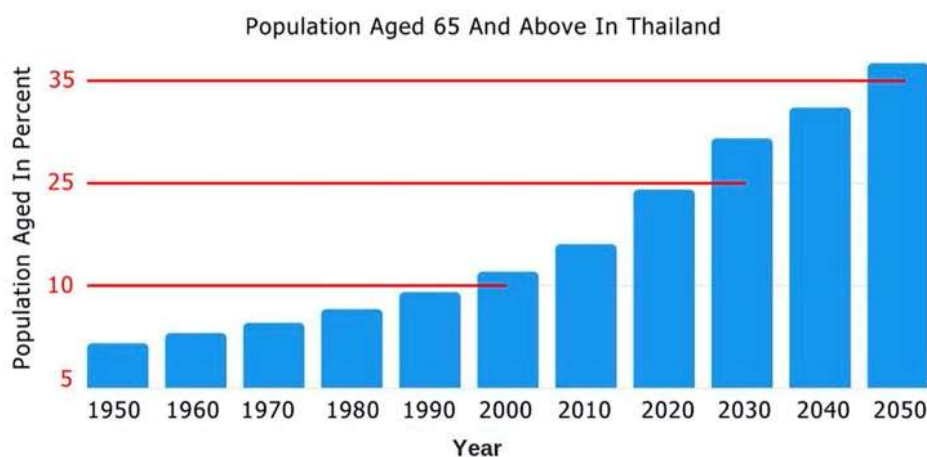
Concludetion, long-term residence projects and complete health centers for foreign retirees in the secondary province (Nakhon Nayok Province) Around Bangkok There is a possibility of investment.

สารบัญ

บทนำ และข้อมูลขั้นต้น	6
วัตถุประสงค์การศึกษา	8
ประโยชน์การศึกษา	8
นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา	8
แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	9
แนวคิดเรื่องการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว	14
ภาพรวมอุตสาหกรรมบริการทางการแพทย์ (Health Care Service) ในประเทศไทย	16
พฤติกรรมของผู้บริโภค	19
การก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society)	20
ศูนย์สุขภาพครบวงจร (The Beginning Wellness Clinic)	21
เอกสาร และงานวิจัยที่อ้างอิงเกี่ยวข้อง	25
ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์	26
ผลการรวบรวมข้อมูล	30
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด	34
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	38
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม	52
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ	52
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน	59
การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง	63
รายการอ้างอิง	
ประวัติผู้ประกอบการ	
รายละเอียดการให้บริการอย่างย่อ	

บทนำ และข้อมูลขั้นต้น

ปัจจุบันประชากรผู้สูงอายุทั่วโลก มีจำนวนประชากรประมาณ 542 ล้านคน และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอีกโดยรวม ในปี พ.ศ. 2568 (วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559: ออนไลน์) ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องจากวิทยาการทางการแพทย์สมัยใหม่ ในปัจจุบัน ที่มีความก้าวหน้าขึ้น การดำเนินการด้านสาธารณสุข การให้ความสนใจในการดูแลสุขภาพของประชากร ที่มีอายุหลังวัยเกษียณ ทำให้กลุ่มบุคคลเหล่านี้ มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และสนใจในกิจกรรมหลังเกษียณอายุ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว ด้วยเหตุที่ค่าครองชีพในหลายประเทศที่ผู้เกษียณอายุอาศัยอยู่มีอัตราที่สูง กลุ่มผู้เกษียณอายุ จึงมีแนวคิดที่จะหาแหล่งที่พำนักระยะยาวที่เหมาะสมกับรายได้



ภาพที่ 1 แผนภาพแนวโน้มประชากรผู้สูงอายุแนวโน้มของประเทศไทย

ประเทศญี่ปุ่น หรือประเทศสิงคโปร์ หรือประเทศสาธารณรัฐเกาหลีใต้ ได้ถูกขึ้นชื่อให้เป็นสังคมผู้สูงอายุ เนื่องจากประชากรสูงวัย มีสัดส่วนที่สูง และเพิ่มมากขึ้นในอัตราที่สูงมากเป็นสามอันดับแรกของโลก กอปรกับทั้ง 3 ประเทศนี้ มีประชากรที่อายุยืนยาวมากที่สุด ผู้เกษียณอายุของประเทศเหล่านี้ จะมีรายได้จากเงินบำนาญ และบำนาญจากระบบประกันสังคม รวมทั้งเงินช่วยเหลือ เพื่อการยังชีพจากรัฐบาล แต่เงินจำนวนนี้ ไม่อาจเพียงพอต่อการดำรงชีพของผู้เกษียณอายุของประชากรในประเทศเหล่านี้เอง ทำให้ผู้เกษียณอายุของประเทศเหล่านี้ เลือกที่จะไปพำนักระยะยาว และการได้รับการดูแลเชิงสุขภาพในต่างประเทศ อีกทั้งรัฐบาลของประเทศเหล่านี้ เองยังส่งเสริมให้ประชากรกลุ่มนี้ ท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว และการได้รับการดูแลเชิงสุขภาพในต่างประเทศ เพื่อ

ช่วยลดภาระในการดูแลผู้สูงอายุของรัฐบาลในภาพรวม ไปถึงความแออัดของประชากรในประเทศ เนื่องจากมีพื้นที่จำกัด (เฉลิมพล แจ่มจันทร์ และอรไท โสภารัตน์, 2557: ออนไลน์)

ประเทศไทย ถือเป็นตัวเลือกที่ดี สำหรับการพำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร โดยจากการจัดอันดับโดย International Living's 2014 Retirement Index ประเทศไทย ถูกจัดให้เป็นสถานที่พักผ่อน และการใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุอันดับ 10 จากทั่วโลก (International Living, 2559: ออนไลน์) เนื่องจากความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศที่อยู่ในเขตร้อน จึงทำให้มีอากาศไม่หนาวจัดในฤดูหนาวประกอบกับ เป็นประเทศที่มีความอุดมสมบูรณ์ของพืชพันธุ์ มีความหลากหลายทางชีวภาพสูง ผู้คนมีอัตราอายุเฉลี่ยที่ดี และอัตราค่าครองชีพที่ไม่สูง สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยที่เกื้อหนุนให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะเข้ามาพำนัก และการได้รับการดูแลเชิงสุขภาพที่ประเทศไทย (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2556: ออนไลน์)

พื้นที่จังหวัดรอง ที่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ไม่เกิน 150 กิโลเมตร อาทิเช่น จังหวัดนครนายก ถือว่าเป็นจังหวัดนำร่องอันดับต้น ที่รองรับผู้เกษียณอายุเพื่อการท่องเที่ยว แบบพำนักระยะยาว และการได้รับการดูแลเชิงสุขภาพ โดยจังหวัดนครนายก มีภูมิประเทศและทัศนียภาพที่สวยงาม ภูมิอากาศที่เหมาะสมกับการพักผ่อน แหล่งท่องเที่ยวที่มีความหลากหลาย อีกทั้งยังมีศิลปวัฒนธรรมประเพณีอันน่าหลงใหล นอกจากนี้ จังหวัดนครนายก ยังมีความพร้อมทางด้าน การคมนาคมขนส่ง ระบบการบริการทางสุขภาพ เนื่องจากเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ที่ทันสมัย และสามารถเข้าถึงได้ ได้แก่ คณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ (วิทยาเขตองค์ครักษ์) ความเป็นมิตรของผู้คน ตลอดจนไปถึงความคุ้มค่าของเงินในการดำรงชีวิตในจังหวัดนครนายก (เฉลิมพล แจ่มจันทร์ และอรไท โสภารัตน์, 2557: ออนไลน์) ทำให้จังหวัดนครนายก สามารถดึงดูดผู้เกษียณอายุชาวต่างประเทศให้เข้ามาอยู่อาศัยเป็น จำนวน 2,741 คนในปี พ.ศ. 2559 และเพิ่มขึ้นอย่างเป็นลำดับ ในปี พ.ศ. 2562 ซึ่งในขณะนี้ มีจำนวนผู้อยู่อาศัยใน จังหวัดนครนายก ที่เป็นผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ จำนวน 3,043 คน (วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559: ออนไลน์)

โครงการที่พำนักระยะยาว และการได้รับการดูแลเชิงสุขภาพ ในจังหวัดนครนายก ไม่ได้ตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุทั้งหมด เพราะที่พำนักดังกล่าว ไม่ได้มุ่งเน้นถึงการให้บริการด้านสุขภาพ และความ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านกายภาพ อย่างครบครัน ในการดำเนินชีวิตประจำวัน หรือการทำกิจกรรม หรือสันทนาการ หรือการตรวจสอบสุขภาพ ให้แก่ผู้เกษียณอายุ อาทิ โรงแรม เป็นสถานที่ให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับนักเดินทางซึ่งส่วนใหญ่ ตั้งอยู่ในเขตที่ไม่ไกลจากตัวเมือง และสามารถเดินทางเข้ากรุงเทพมหานคร ได้

โดยสะดวก เพื่อให้ความสะดวกต่อนักท่องเที่ยวในการติดต่อทางธุรกิจ หรือท่องเที่ยวส่วนรีสอร์ท เป็นการให้บริการสถานที่พำนักระยะยาวเช่นเดียวกับโรงแรม แต่หากจะตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้ชิตธรรมชาติ ทั้งโรงแรม และรีสอร์ท จะมีการให้บริการต่างๆ เช่น ห้องอาหาร ชักกริด การติดต่อสื่อสาร ความปลอดภัยที่ดี ด้วยเหตุนี้ทำให้ค่าใช้จ่ายในการใช้บริการของโรงแรม และรีสอร์ท อยู่ในอัตราสูง และอพาร์ทเมนต์ เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีการแบ่งห้องพัก ออกเป็นหลายหน่วย โดยแต่ละหน่วยอยู่อาศัย จะมีห้องน้ำ และส่วนพื้นที่ของการทำครัวเป็นพื้นฐาน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน หรือสิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการพิเศษอื่นๆ คล้ายกับการให้บริการของโรงแรม (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2557: ออนไลน์) ดังนั้น ที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจรสำหรับผู้เกษียณอายุ ในจังหวัดนครนายก จึงควรจะเสนอการให้บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุ ให้ได้มากที่สุด โดยที่พำนักระยะยาวนี้ ควรจะตั้งอยู่ในตัวเขตอำเภอบ้านนา และเป็นสถานที่ปลอดภัยเหมาะ สำหรับการพักอาศัยของผู้เกษียณอายุ

การศึกษาการลงทุนโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจรสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ บริเวณพื้นที่อำเภอมะเมือง อำเภอบ้านนา รวมทั้ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ที่ไม่ห่างกันมากนัก ที่มีความเกี่ยวพันในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในลักษณะของโรงแรม หรือศูนย์พักผ่อนเชิงสุขภาพ (Wellness Center) พร้อมเน้นกระบวนการดูแลผู้สูงอายุ อย่างถูกต้องทั้งด้านโภชนาการ ความปลอดภัย และการจัดกิจกรรมสันทนาการ รวมทั้งด้านสุขภาพพยาบาลที่ดี ที่เหมาะสม ที่มีความแตกต่างจากที่พำนักระยะยาวประเภทอื่น ความสนใจที่จะศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจรสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนในโครงการดังกล่าว ทั้งยังเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการธุรกิจการท่องเที่ยว เพื่อนำไปพัฒนาศักยภาพ และการเตรียมความพร้อมเชิงธุรกิจอีกด้วย

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจรสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการท่องเที่ยว สามารถนำไปพัฒนาศักยภาพ และการเตรียมความพร้อมในเชิงธุรกิจได้

นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึง การศึกษาถึงผลที่คาดว่าจะเกิดจากการดำเนินงานตามโครงการการลงทุนธุรกิจที่พำนักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนและเพื่อช่วยในการตัดสินใจ

ที่พำนักระยะยาว หมายถึง ที่พักอาศัยชั่วคราว ที่ให้บริการสถานที่พักในระยะเวลาตั้งแต่ 15 วันขึ้นไป โดยมีการบริหารในลักษณะคล้ายกับโรงแรม ร่วมกับการดำเนินกระบวนการดูแลผู้สูงอายุอย่างถูกต้อง ทั้งทางด้านโภชนาการ ความปลอดภัย และการจัดกิจกรรมสันทนาการที่เหมาะสม นอกจากนั้น ที่พักอาศัยยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้สูงอายุเหมือนห้องชุด

ผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ หมายถึง ผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปี ขึ้นไปที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ตั้งแต่ 15 วันขึ้นไป

ศูนย์สุขภาพครบวงจร (Wellness Clinic) เป็นโครงการเพื่อดูแลสุขภาพให้แก่ลูกค้าทั้งในส่วนของ Pro Motive (การส่งเสริมให้ลูกค้ามีสุขภาพกายสุขภาพจิตที่แข็งแรง) Preventive (การป้องกันโรค) และ Early Detection (การตรวจพบโรคภัยและอาการเจ็บป่วยก่อนแสดงอาการ) เน้นกลุ่มลูกค้าเป็นกลุ่มที่มีได้มีอาการเจ็บป่วยใด ๆ เพียงแค่ต้องการการดูแลสุขภาพอย่างถูกต้องและต่อเนื่อง จึงคาดว่าจะไม่ทำให้รายได้เดิมจาก Curative ลดลง

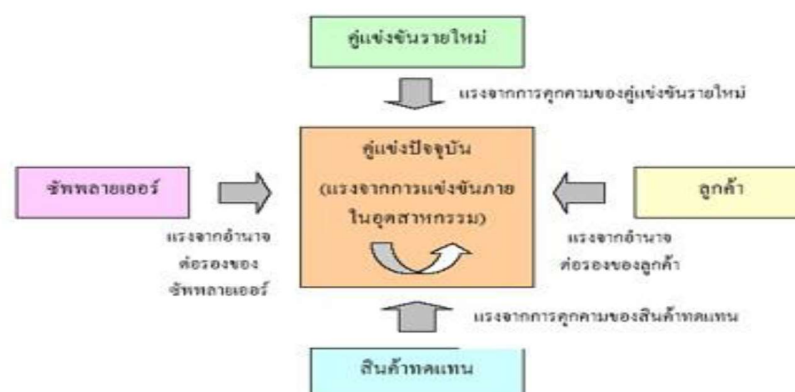
แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หมายถึง กระบวนการรวบรวม ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลด้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับการลงทุนในโครงการ เพื่อประเมินความคุ้มค่าหรือผลตอบแทนที่จะได้รับจากโครงการ และให้ผู้

ลงทุนใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน (อุดม สายะพันธุ์, 2555) ในการตัดสินใจลงทุนสิ่งที่จะต้องให้ความสำคัญ คือ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยผลของการศึกษานั้น จะสรุปออกมาในรูปแบบของงบการเงินล่วงหน้า (Proforma Financial Statement) ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญในการนำมาประเมินผลและตัดสินใจว่าจะลงทุนในโครงการหรือไม่ โดยพิจารณาจากผลตอบแทนจากการลงทุน และความเสี่ยงว่าคุ้มกับเงินลงทุน และความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หรือไม่ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ มีมิติส่วนประกอบ 6 ด้านที่ต้องศึกษาดังต่อไปนี้ (บุญชนะ บุญเลิศ, 2558)

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

เป้าหมายลูกค้า และลักษณะของตลาดตลอดจนอุปสงค์ แนวทางการตลาด และการกำหนดยุทธศาสตร์ทางการตลาด เพื่อใช้ในการประเมินการตัดสินใจลงทุน โดยนำทฤษฎีแนวคิดการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อองค์กร 5 ประการ (The Five Forces Model Analysis) และ แนวคิดการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และ อุปสรรค (SWOT Analysis) มาใช้ในการวิเคราะห์



ภาพที่ 2 แผนภาพการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อองค์กร 5 ประการ

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม (Rivalry Among Existing Competitors) ปัจจัยที่ทางผู้บริหารต้องพิจารณาการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมเดียวกันคือ จำนวนคู่แข่ง หากมีคู่แข่งจำนวนมาก และคู่แข่งมีจุดเด่นที่ไม่แตกต่างกันย่อมทำให้เกิดการแข่งขันสูง นอกจากนี้ ผู้บริหารต้องพิจารณาศักยภาพ และความแตกต่างของคู่แข่งที่มีอยู่ในตลาดควบคู่ไปด้วย อีกทั้ง ยังต้องพิจารณาลักษณะการเติบโตของอุตสาหกรรม หากอุตสาหกรรมนั้น มีการเจริญเติบโตต่อสภาพการแข่งขันจะรุนแรงมากกว่าตลาดที่มีอัตราการเจริญเติบโตสูง เมื่อเวลาผ่านไปอัตราการเจริญเติบโตของตลาดเพิ่มขึ้น ในอัตราที่ลดลงคู่แข่งในตลาดต้องสรรหาวิธีดึงดูด เพื่อแย่งฐานลูกค้าเป็นต้น

ผู้แข่งขันรายใหม่ (Threats for New Entrants) ความยากง่ายในการเข้าสู่อุตสาหกรรมนั้น ถ้าหากองค์กรสามารถเข้าสู่อุตสาหกรรมได้ง่ายย่อมเป็นประโยชน์ต่อองค์กร ในทางตรงกันข้ามหากคู่แข่งรายใหม่สามารถเข้ามาสู่ตลาดได้ง่าย ย่อมที่จะเป็นอุปสรรคต่อธุรกิจ เนื่องจากมีคู่แข่งที่มากขึ้น สามารถพิจารณาความยากง่ายในการเข้าของคู่แข่งในอุตสาหกรรม โดยพิจารณาจาก 1. สิ่งสกัดกั้นการเข้ามาใหม่ 2. การตอบโต้จากคู่แข่ง

สินค้าทดแทน (Threat of Substitute Products or Services) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนด้านนี้คือ ชนิดของสินค้าทดแทนที่สามารถทดแทนกันได้ ถ้าในตลาดมีสินค้าที่สามารถทดแทนสินค้าได้มากย่อมเป็นอุปสรรคในการดำเนินกลยุทธ์ขององค์กร และราคาของสินค้า หากสินค้าที่สามารถทดแทนได้นั้น มีราคาที่ถูกลงกว่าความเสี่ยงในการลงทุนก็จะเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเพราะถ้าราคาที่สูงเกินกว่าที่ผู้บริโภคได้รับ อาจส่งผลให้ผู้บริโภคอาจเปลี่ยนไปบริโภคสินค้าแทนได้

อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ (Bargaining Power of Buyers) การพิจารณาอำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ จะช่วยให้ผู้บริหารเข้าใจลักษณะของตลาด โดยสิ่งที่ต้องพิจารณา คือ จำนวนและศักยภาพของผู้แข่งขันในอุตสาหกรรมกับผู้ซื้อ หากผู้ซื้อที่มีจำนวนมารายล้อม ทำให้มีอำนาจในการต่อรองต่ำ ในทางกลับกันหากคู่แข่งในตลาดมาก แต่มีผู้ซื้อน้อยรายส่งผลให้ผู้ซื้อที่มีอำนาจการต่อรองสูง จนอาจสามารถทำให้กำหนดลักษณะและราคาผลิตภัณฑ์ที่ผู้ซื้อต้องการได้ และส่งผลให้ทางผู้แข่งขันพยายามพัฒนาผลิตภัณฑ์ ที่ตอบสนองความต้องการผู้ซื้อได้

อำนาจการต่อรองของผู้จำหน่ายวัตถุดิบ (Bargaining Power of Supplier) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนที่ต้องพิจารณา คือ จำนวนและศักยภาพของผู้จำหน่าย หากผู้จำหน่าย มีจำนวนมารายล้อมอำนาจการต่อรองที่มีต่อองค์กรย่อมมีน้อย เนื่องจากองค์กรสามารถที่จะเลือกผู้ผลิตรายต่างๆ ได้ มากขึ้น หากในตลาดมีผู้จำหน่ายน้อยราย จะทำให้มีอำนาจในการต่อรองสูง ย่อมเป็นอุปสรรคและข้อจำกัดในการผลิตสินค้า หรือบริการที่ต้องการได้

เมื่อทำการพิจารณาปัจจัยทั้ง 5 แล้ว ทำให้สามารถประเมินได้ว่า เมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยที่สนับสนุนกับอุปสรรคแล้วอุตสาหกรรมนั้น ๆ ยังมีความน่าสนใจที่จะเข้าไปทำการแข่งขันหรือไม่ และองค์กรมีศักยภาพเพียงพอที่จะเข้าไปทำการแข่งขันได้เพียงใด

แนวคิดการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) (สุดใจ วันอุดมเดชาชัย, 2558) เป็นการวิเคราะห์สำรวจสภาพการณ์ของกิจการ 2 ด้านคือ วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายใน โดยพิจารณาถึงจุดแข็ง จุดอ่อน ขององค์กร เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่ง และวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก โดยพิจารณาถึงโอกาส และอุปสรรคขององค์กร ดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึงข้อเด่นของธุรกิจที่เหนือกว่าคู่แข่ง เช่น ความหลากหลายของผลิตภัณฑ์มีมากกว่า ราคาที่ถูกกว่า มีช่องทางในการจัดจำหน่ายที่สามารถเข้าถึงตลาดได้มากกว่า มีการโฆษณาที่สามารถดึงดูดตลาดได้ดีกว่า ผู้บริหารมีวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล สภาพคล่องทางการเงินที่สูง มีความสามารถในการผลิตสูง มีการจัดหาการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพตามความต้องการของตลาด ซึ่งจุดแข็งขององค์กรเหล่านี้จะใช้เป็นแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์ได้

การวิเคราะห์จุดอ่อน (Weakness Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึงปัญหา หรือข้อด้อยขององค์กร เช่น ราคาแพง อายุของผลิตภัณฑ์สั้นทำให้ไม่สามารถผลิตได้มาก ช่องทางในการจัดจำหน่ายมีน้อย มีปัญหาทางการเงิน ซึ่งองค์กรต้องนำจุดอ่อนต่าง ๆ ไปแก้ไขปรับปรุง เพื่อให้คู่แข่งไม่สามารถโจมตีองค์กรจากจุดอ่อนนั้นได้

การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities Analysis) เป็นข้อได้เปรียบแก่องค์กรที่เกิดจากสภาพแวดล้อมภายนอกที่ธุรกิจสามารถสร้างโอกาสให้ตนเองทำให้มีศักยภาพเหนือคู่แข่ง ซึ่งข้อได้เปรียบอาจเกิดจากการขยายตัวของตลาดรวม คู่แข่งชั้นรายใหม่เข้าสู่ธุรกิจได้ยาก เทคโนโลยีพัฒนาขึ้น เสริมศักยภาพการผลิต สังคมและวัฒนธรรมเอื้ออำนวยและยอมรับผลิตภัณฑ์ของธุรกิจเพิ่มขึ้น การเมืองและกฎหมายสนับสนุนการขยายการลงทุน

การวิเคราะห์อุปสรรค (Threats Analysis) เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากสภาพแวดล้อมภายนอกองค์กร ที่ไม่สามารถแก้ไขได้ เช่น การเปลี่ยนแปลงรสนิยมของตลาด คู่แข่งค้นพบนวัตกรรมใหม่ในการผลิต ผู้ขายปัจจัยการผลิตมีน้อยราย เศรษฐกิจตกต่ำ วัฒนธรรมการบริโภคเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงทางด้านกฎหมาย เป็นต้น ดังนั้นธุรกิจควรลดจุดอ่อน และสร้างจุดแข็ง เพื่อเป็นเกราะป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากอุปสรรคได้

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

เป็นการศึกษาถึงคุณลักษณะและรายละเอียดทางกายภาพ ขนาดของโครงการ ทำเลสถานที่ตั้งของโครงการ และการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเริ่มดำเนินงานรวมถึงความต้องการทางด้านแรงงาน และเป็นพื้นฐานในการคาดคะเนต้นทุน รวมไปถึงประสิทธิภาพการใช้งานเทคโนโลยี วัตถุดิบที่เกี่ยวข้องในการลงทุน

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม

เป็นการศึกษาผลกระทบของชุมชนหลังการลงทุนการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน และการศึกษาผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชน มีอย่างน้อยเพียงใด สามารถเพิ่มโอกาสในการทำงาน การกระจายรายได้ของชุมชน เป็นต้น

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ

เป็นการศึกษามูลค่าของโครงการในปัจจุบัน ว่าจะต้องลงทุนในงบประมาณสุทธิจำนวนเท่าใด จนไปถึงมูลค่าโครงการในอนาคต อัตราผลตอบแทนของโครงการ โดยการศึกษาจากข้อมูลที่ต้องดำเนินการจากข้อมูลทางการตลาด และต้นทุนในการก่อสร้าง และทรัพยากรทั้งหมด

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน

เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ทางการตลาด และข้อมูลทางเทคนิค มาใช้ในการเตรียมงบการเงินล่วงหน้า เพื่อนำมาประเมินโครงการ และกำหนดขนาดของเงินลงทุนที่ต้องการ โดยพิจารณาจากผลตอบแทนและความเสี่ยงเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ โดยใช้เครื่องมือทางการเงินเป็นตัวพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน โดยวิธีที่เลือกใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) เป็นการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของโครงการ จากการคำนวณค่ากระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี มาเทียบให้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเงินกู้ระยะยาวในตลาดเงินทุน หรือต้นทุนจริงเงินทุนโครงการ เป็นอัตราส่วนลด (ชัยยศ สันติวงศ์; 2542)

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) เป็นอัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของรายรับจากโครงการเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ดังนั้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ จึงเท่ากับศูนย์ (จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ; 2552)

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB) เป็นวิธีคิดระยะเวลาคืนทุนโดยหาจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากโครงการ ว่าใช้ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับรายจ่ายที่ลงทุนเริ่มแรกพอดี โดยกระแสเงินสดที่นี้ หมายถึงกำไรสุทธิหลังหักภาษีรวมกับต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ย) และค่าเสื่อมราคา

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง

เป็นการศึกษาว่า โครงการเกี่ยวข้องกับหน่วยงานใด และมีกฎหมายใดบ้าง ที่เกี่ยวข้องในนโยบายของภาครัฐ เสถียรภาพของรัฐบาลและสถานการณ์ทางการเมืองจึงเป็น ปัจจัยเสี่ยงที่ผู้ลงทุนต้องทำการประเมิน

แนวคิดเรื่องการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

คณะกรรมการส่งเสริม และพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวแห่งชาติได้ กำหนดนิยามของการพำนักระยะยาวไว้ว่าเป็นการท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยว ที่มีวันพักตั้งแต่ 15 วันขึ้นไป โดยจะเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เกษียณอายุการทำงานแล้ว ที่ต้องการเดินทางมาใช้ชีวิตเป็นหลัก และท่องเที่ยวเป็นกิจกรรมเสริม

การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวนั้น มีมานานแล้ว โดยเกิดขึ้นจากประชากรในประเทศตะวันตก และประชากรในประเทศที่พัฒนาแล้ว ประชากรผู้มียารายได้ดีเหล่านี้ จะแสวงหาความสุขให้ตัวเองด้วยการไปท่องเที่ยวในต่างถิ่น ทั้งในประเทศตนเอง และต่างประเทศ โดยใช้ระยะเวลายาวนาน และนิยมไปกันเป็นกลุ่ม โดยจัดรูปแบบเป็นชมรม แต่พวกที่นิยมไปอิสระเป็นบุคคล ก็มีอยู่บ้าง การเดินทางไปท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวแต่ละครั้งนั้น จะมีวัตถุประสงค์เจาะจงชัดเจน (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว; 2552)

ประเภทของการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว สำหรับชาวต่างชาติ ที่เข้ามาพำนักในประเทศไทย ตามวัตถุประสงค์ที่เข้ามาได้ 4 กลุ่มหลัก ดังต่อไปนี้

ประเภทที่ 1 กลุ่มที่ต้องการเข้ามาใช้บั้นปลายชีวิตในการท่องเที่ยว ได้แก่ ผู้เกษียณอายุการทำงาน ผู้สูงอายุที่ขาดผู้ดูแล

ประเภทที่ 2 กลุ่มที่เข้ามาเพื่อรักษาสุขภาพ ได้แก่ ผู้ที่เข้ามารักษาพยาบาล และพักผ่อน ผู้ที่ต้องการหลบสภาพอากาศที่รุนแรงในประเทศของตนบางช่วง เช่น ร้อนจัด หนาวจัด

ประเภทที่ 3 กลุ่มที่เข้ามาเพื่อการศึกษา ได้แก่ ผู้ที่เข้ามาศึกษาในระดับต่าง ๆ หรือผู้ที่เข้ามาอบรมหลักสูตรระยะสั้น นักเรียนแลกเปลี่ยนตามโครงการต่าง ๆ

ประเภทที่ 4 กลุ่มที่เข้ามาเพื่อฝึกซ้อมกีฬา ได้แก่ นักกีฬาที่เข้าเก็บตัวฝึกซ้อมก่อนการแข่งขัน กลุ่มเยาวชนที่เข้ามาเรียน และฝึกหัดกีฬางานประเภท เช่น กีฬาอล์ฟ มวยไทย ฯลฯ

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา จึงได้กำหนดมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดบริการที่พัก ให้มีคุณภาพตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยว เป็นที่เข้าใจตรงกันและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

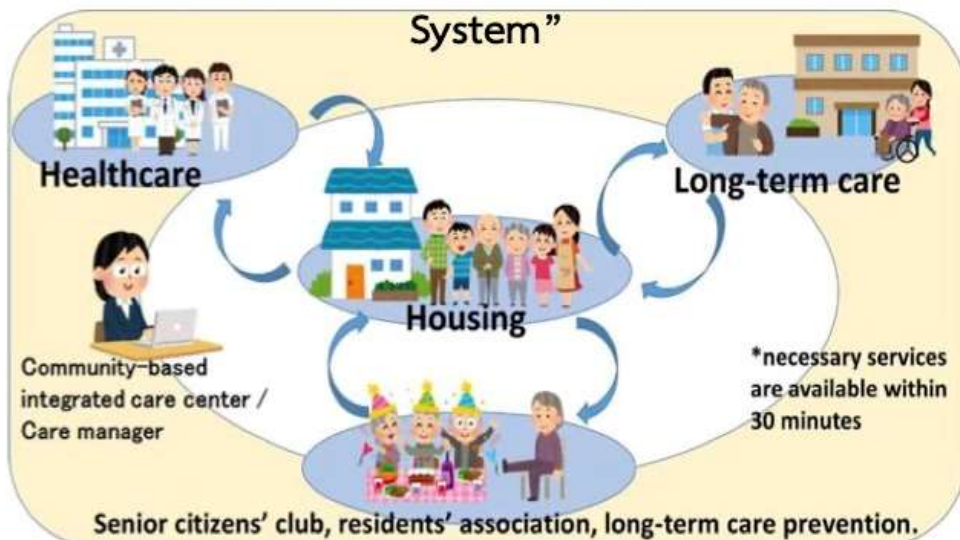
โดยศูนย์ประสานงานการท่องเที่ยว แบบพำนักระยะยาว ได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณามาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว โดยการจัดระดับที่พักเพื่อการท่องเที่ยว แบบพำนักระยะยาว มีเกณฑ์ในการพิจารณา ดังต่อไปนี้ (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว; 2552)

1. ต้องเป็นไปตามข้อกำหนด กฎกระทรวง หรือกฎหมาย ที่ควบคุมในแต่ละประเภทของธุรกิจ
2. สถานประกอบการ ที่ต้องการจัดระดับ ต้องมีจำนวนห้องพัก ที่เป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่
พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวอย่างน้อย ร้อยละ 10 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ในกรณีที่มีจำนวน
ห้องพักทั้งหมด ไม่ถึง 80 ห้อง/หน่วย ต้องมีห้องพักตามข้อกำหนดของมาตรฐาน ที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบ
พำนักระยะยาวไม่ น้อยกว่า 10 ห้อง/หน่วย
3. ต้องมีคุณภาพ ในด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ทั้งผู้ใช้บริการ และผู้ให้บริการ ซึ่งจะให้
ความสำคัญใน เรื่อง ความปลอดภัย และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือสูงกว่า
4. ต้องมีคุณภาพ ถูกอนามัย และสุขลักษณะ ตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข
5. คำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ชยะ และของเสียต่าง ๆ รวมถึงการ
ใช้พลังงานที่จะเกิดขึ้นภายในโครงการ และระบบไฟฟ้าฯ สื่อสารต่าง ๆ
6. คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของพนักงานตามกฎหมายแรงงาน และสิทธิมนุษยชน รวมถึงการจัดสวัสดิการที่ดี
7. คำนึงถึงการลดผลกระทบ และไม่สร้างความรบกวนต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการเสริมสร้าง
ความสัมพันธ์กับชุมชนแวดล้อม

นอกจากนี้ ยังได้กำหนดกรอบมาตรฐาน ที่ใช้ในการประเมินระดับคุณภาพที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว 9 องค์ประกอบ ดังต่อไปนี้

- องค์ประกอบที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป ทางสัญจร และสถานที่จอดรถ
- องค์ประกอบที่ 2 โถงต้อนรับ และลิฟต์
- องค์ประกอบที่ 3 ห้องพัก
- องค์ประกอบที่ 4 บริเวณประกอบอาหาร และรับประทานอาหารรวม
- องค์ประกอบที่ 5 บริการเสริมอื่นๆ
- องค์ประกอบที่ 6 บุคลากร
- องค์ประกอบที่ 7 ความปลอดภัย
- องค์ประกอบที่ 8 การจัดการทรัพยากร สิ่งแวดล้อมและความสัมพันธ์กับชุมชน
- องค์ประกอบที่ 9 ความรับผิดชอบของผู้ประกอบการ ราคาและการระบุนบริการต่างๆ

Government's "Community-based Integrated Care System"



ภาพที่ 3 แผนภาพแนวคิดการเชื่อมโยงแบบพำนักระยะยาวเชิงสุขภาพของชาวต่างชาติ

ภาพรวมอุตสาหกรรมการบริการทางการแพทย์ (Health Care Service) ในประเทศไทย

สำหรับอุตสาหกรรมการบริการทางการแพทย์ของไทย ที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องนั้น เป็นผลมาจากปัจจัยสนับสนุนหลายประการ ดังต่อไปนี้

การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอย่างเป็นทางการ AEC (Asean Economic Community) หรือประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป็นการพัฒนามาจากการเป็นสมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (The Association of South East Asian Nations: ASEAN) ก่อตั้งขึ้นตามปฏิญญากรุงเทพฯ (Bangkok Declaration) โดยประเทศสมาชิก 10 ประเทศ ได้รวมตัวกันเป็นประชาคมอาเซียนอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่ผ่านมามีวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาให้ประเทศสมาชิก มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจร่วมกัน ตามแนวทางที่จะให้ AEC เป็นไป (AEC Blueprint) ได้แก่

1. การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน
2. การเป็นภูมิภาคที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง
3. การเป็นภูมิภาคที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่เท่าเทียมกัน

4. การเป็นภูมิภาคที่มีการบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก

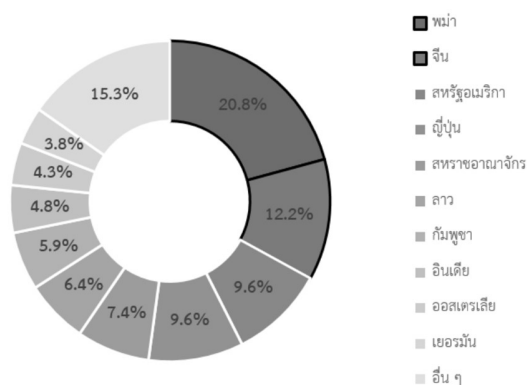
โดยจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนี้เอง ทำให้สภาพเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมโดยรวมของประเทศเติบโตขึ้น รวมถึงอุตสาหกรรมบริการทางการแพทย์ เนื่องจากจากกรอบความตกลงการค้าบริการของอาเซียนระบุว่า นักลงทุนอาเซียนสามารถถือหุ้นในธุรกิจบริการสาขาต่าง ๆ ได้ถึงร้อยละ 70 เพิ่มขึ้นมากจากกรอบเดิมที่ไทยกำหนดให้นักลงทุนต่างชาติถือหุ้น ได้ไม่เกินร้อยละ 49 ในด้านการบริการทางการแพทย์เฉพาะทางในโรงพยาบาลเอกชน และบริการให้คำปรึกษาด้านกุมารเวช จิตวิทยา การผ่าตัด และคาดว่าจะเปิดเสรีเพิ่มมากขึ้นในด้านอื่น ๆ อีกในอนาคต ในส่วนของการเคลื่อนย้ายบุคลากรทางการแพทย์ สามารถทำได้อย่างเสรี แต่ก็ต้องอยู่ภายใต้ข้อตกลงยอมรับร่วมคุณสมบัตินักวิชาชีพ (MRA)² และแต่ละประเทศ ยังมีข้อกำหนดเพิ่มเติมกันเอง เช่น ต้องสอบใบประกอบโรคศิลปะเป็นภาษาของประเทศนั้น เป็นต้น ซึ่งส่งผลดีต่อประเทศที่มีศักยภาพในการพัฒนาและก้าวสู่การเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ตนมีความโดดเด่น

สำหรับประเทศไทย นอกจากจะเน้นการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวแล้ว ยังมีความพยายามที่จะเสริมสร้างศักยภาพด้านการบริการทางการแพทย์ โดยมีเป้าหมายในการเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์แห่งภูมิภาคเอเชีย ซึ่งมีแนวโน้มที่ดีอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งโครงสร้างพื้นฐานด้านการบริการด้านสุขภาพของรัฐ ในกลุ่มประเทศ CLMV ยังไม่เพียงพอ และมีช่องว่างในการพัฒนาได้อีกมาก ดังนั้น จากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนซึ่งเปิดให้มีการเดินทางข้ามพรมแดนสะดวกมากขึ้น จึงเอื้อให้กลุ่มผู้ป่วยจาก CLMV สามารถเข้าถึงการรักษาพยาบาลในประเทศไทยได้สะดวกขึ้น ถือเป็นโอกาสที่สำคัญ สำหรับธุรกิจการบริการทางการแพทย์ของไทย

การผลักดันให้ประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ (Medical Hub) และกระแสนการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ จากที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้นว่า อุตสาหกรรมบริการทางการแพทย์ของประเทศไทย มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ มีสาเหตุมาจากการที่ประชาชนหันมาใส่ใจในสุขภาพมากขึ้น นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่ง ที่ทำให้อุตสาหกรรมบริการทางการแพทย์ของไทยเติบโตขึ้น มาจากการที่ผู้ป่วยชาวต่างชาติเดินทางเข้ามารับการรักษาพยาบาลในประเทศไทย และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพที่เพิ่มมากขึ้น ทุกปี ซึ่ง ในปี พ.ศ. 2559 มีผู้ป่วยชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการสูงถึง 1.7 ล้านครั้ง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.2 จาก ปี พ.ศ. 2558

โดยจากการเก็บข้อมูลของกองสุขภาพ ระหว่างประเทศ ปี พ.ศ. 2557 พบว่าผู้ป่วยชาวต่างชาติ ที่เดินทางเข้ามารักษาในประเทศไทยสูงสุด คือ ประเทศพม่า ร้อยละ 20.8 เนื่องจากมาตรฐานการรักษาพยาบาลของไทย ที่

สูงกว่า และความสะดวกในการเดินทาง รองลงมา คือ ประเทศจีน ที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงเป็นอันดับ 1 ถึงร้อยละ 12.2



ภาพที่ 4 แผนภาพร้อยละผู้ป่วยชาวต่างชาติ ที่เข้ามารักษาในโรงพยาบาลเอกชนในประเทศ

จากการเก็บข้อมูลของ Global Wellness Institute ซึ่งเป็นองค์กรไม่มุ่งหวังผลกำไร ที่มีบทบาทในการให้ความรู้แก่ภาครัฐ และเอกชนเกี่ยวกับเรื่องสุขภาพ พบว่า ตลาดการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพของโลก เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว คือ มีอัตราการใช้จ่าย สำหรับการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพเติบโต จาก ปีพ.ศ. 2558 ไป ปี พ.ศ. 2560 กว่าร้อยละ 6.8 และ ในปี พ.ศ. 2560 มีมูลค่าการใช้จ่ายสูงถึง 569.6 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งมีแนวโน้มได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะ ในประเทศแถบเอเชียแปซิฟิก

จากการเดินทางเข้ามารักษาพยาบาลของชาวต่างชาติในประเทศต่าง ๆ ทำให้หลายประเทศในเอเชียพยายามผลักดันตัวเอง เพื่อให้เป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ (Medical Hub) โดยมีประเทศในภูมิภาคที่มีศักยภาพในการแข่งขัน และประกาศที่จะเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ของเอเชีย ได้แก่ สิงคโปร์ มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ และไทย ซึ่งหากพิจารณาเปรียบเทียบความได้เปรียบในการแข่งขัน พบว่า ประเทศไทยค่อนข้างมีศักยภาพเหนือกว่าคู่แข่ง และมีชาวต่างชาติ เดินทางเข้ามารับการรักษา และนักท่องเที่ยว เข้ามาท่องเที่ยวเชิงสุขภาพสูงที่สุดเป็นอันดับ 1 ของภูมิภาคอาเซียน ทั้งนี้ เนื่องจากชื่อเสียงด้านการบริการสุขภาพของประเทศไทย เป็นที่ยอมรับจากทั่วโลก ค่ารักษาพยาบาลที่ถูกกว่าประเทศคู่แข่งที่ต้องการเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ รวมถึงการที่ประเทศไทยมีสถานพยาบาลที่ได้รับการรับรองมาตรฐานนานาชาติ แบบ JCI3 มากที่สุดในภูมิภาคอาเซียน คือ 52 แห่งในปี พ.ศ. 2560 อีกด้วย

นอกจากนี้ รัฐบาลยังได้มีมาตรการเพิ่มเติม เช่น การยกเว้นการลงตรา (VISA) และการทำข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) เพื่อจูงใจผู้ป่วย และผู้สูงอายุชาวต่างชาติให้เข้ามาใช้บริการด้านการแพทย์มากขึ้น รวมถึงกลุ่มสาธารณสุข สุขภาพ และเทคโนโลยีทางการแพทย์ (Health, Wellness and Bio-med) ยังเป็น 1 ในกลุ่มธุรกิจที่รัฐบาลมีเป้าหมายผลักดันตามโมเดลพัฒนาเศรษฐกิจประเทศ “ไทยแลนด์ 4.0” อีกด้วย



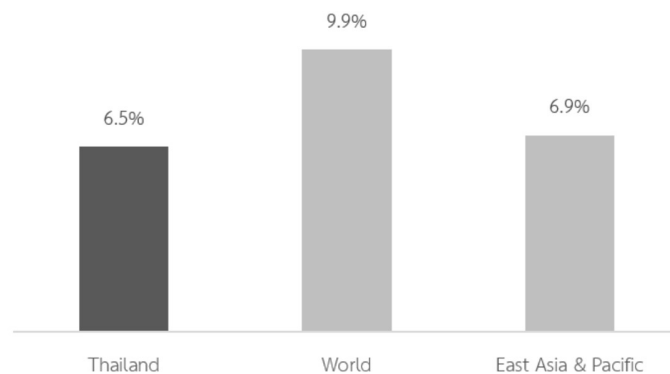
ภาพที่ 5 แผนภาพความต้องการพื้นฐานผู้พำนักระยะยาว และบริการเชิงสุขภาพที่ชาวต่างชาติมีความต้องการ

จากปัจจัยหนุนข้างต้น จึงเป็นโอกาสของโรงพยาบาลเอกชนไทยในการขยายตลาดผู้ป่วยต่างชาติ ซึ่งจากการที่ผู้ป่วยต่างชาติ เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง และมักใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลสูงกว่า ผู้ป่วยในประเทศ ทำให้เป็นผลดีต่อรายได้ของโรงพยาบาลเอกชนไทย

พฤติกรรมของผู้บริโภค

ปัจจุบัน ชนชั้นกลางได้เข้ามามีบทบาทในระบบเศรษฐกิจมากขึ้น โดยจากการสำรวจของ OECD (Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) มีหน้าที่เสริมสร้างความแข็งแกร่งทางเศรษฐกิจ ให้แก่ ประเทศสมาชิกทั้ง 37 ประเทศและ 1 องค์กร โดยปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารจัดการ ส่งเสริมการค้าเสรี และช่วยเหลือในประเทศอุตสาหกรรม และประเทศกำลังพัฒนา) และ Wolfensohn Center for Development at Brookings ปี พ.ศ. 2556 พบว่า การเติบโตของชนชั้นกลางในเอเชียในช่วง 25 ปีที่ผ่านมา เข้ามามีบทบาทมากขึ้นต่อเศรษฐกิจโลก และคาดว่า จะเป็นกลไกขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจหลักแทนประเทศ

สหรัฐอเมริกาในอีก 30 ปี ข้างหน้า นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่า ในปี 2050 จะมีชนชั้นกลางกว่า 6 พันล้านคนทั่วโลก โดยมากกว่าครึ่งของคนชนชั้นกลางเหล่านี้ จะอยู่ในประเทศกำลังพัฒนาแถบเอเชียแปซิฟิก สำหรับประเทศไทย Euro monitor International คาดการณ์ว่า ในปี 2020 จะมีจำนวนชนชั้นกลางเพิ่มขึ้น โดยครัวเรือนที่จะมีรายได้มากกว่า 15,000 เหรียญสหรัฐ จะมีจำนวนถึง 6 ล้านครัวเรือน ซึ่งการเติบโตของกลุ่มชนชั้นกลางนี้จะส่งผลให้ความต้องการรักษาพยาบาลที่มีคุณภาพเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้อัตราการใช้จ่ายด้านการรักษาพยาบาลของคนไทยต่อ GDP ยังอยู่ในระดับที่ต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการใช้จ่ายของโลกและในภูมิภาคคือ อยู่ในอันดับที่ 92 ใน ปี พ.ศ. 2559 ที่ร้อยละ 6.5 ต่อ GDP ซึ่งในจำนวนนี้ เป็นรายจ่ายรัฐบาลด้านสุขภาพ ร้อยละ 86 ดังภาพที่ 6. แสดงให้เห็นว่าการบริการทางการแพทย์ของไทย ยังมีช่องว่างในการเติบโตอีกมาก



ภาพที่ 6 แผนภาพรายจ่ายด้านสุขภาพต่อ GDP

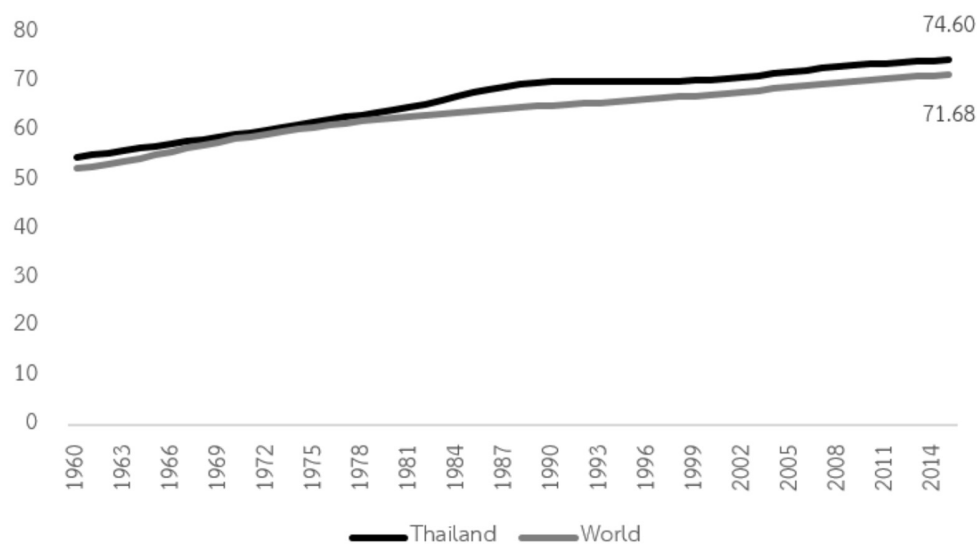
นอกจากนี้ จากข้อมูลของธนาคารโลก (World Bank) พบว่า ในอดีตที่ผ่านมาระดับความเป็นเมือง (Urbanization Rate) ของไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และอัตราการขยายตัวสูงขึ้นมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา และคาดว่าจะเติบโตขึ้นอีกในอนาคต สะท้อนให้เห็นว่าความเป็นเมืองที่เจริญขึ้นจะกระจายตัวกว้างขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้เป็นโอกาส สำหรับธุรกิจด้านการแพทย์ ในการขยายไปยังพื้นที่ต่างจังหวัด ให้มากขึ้น

การก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society)

องค์การสหประชาชาติ ได้ให้นิยามว่าประเทศใด มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป ในสัดส่วนเกิน ร้อยละ 10 ของประชากรทั้งประเทศ ถือว่าประเทศนั้น ได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) เป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) เมื่อสัดส่วนประชากรที่มีอายุ 60 ปีเพิ่มเป็น ร้อยละ 20 และเป็นสังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มที่ (Super-aged Society) เมื่อสัดส่วนประชากรที่มีอายุ 60 ปี มากกว่าร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศ

โดยจากการเก็บข้อมูลของ World Bank พบว่าใน ปี พ.ศ. 2559 ประเทศไทยเป็น 1 ใน 3 ประเทศในอาเซียนที่ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีสัดส่วนผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไปในประเทศไทย สูงถึงร้อยละ 16.50 หรือจำนวน 10.78 ล้านคน ทั้งนี้ จากการคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติระบุว่า จำนวนผู้สูงวัยอายุมากกว่า 60 ปี จะเพิ่มขึ้นเป็น 12.62 ล้านคน ในปีพ.ศ. 2563 คิดเป็นร้อยละ 19.12 และสูงถึงร้อยละ 26.56 ในปีพ.ศ. 2573 ซึ่งคาดว่าสัดส่วนผู้สูงอายุจะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จากเทคโนโลยี และนวัตกรรมทางการแพทย์ที่ดีขึ้น

นอกจากนี้ จากสถิติของ World Bank พบว่า ประชากรไทยมีอายุเฉลี่ยเมื่อแรกเกิด (Life Expectancy at Birth) สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามแนวโน้มของโลก โดยใน ปีพ.ศ. 2559 อยู่ที่ระดับ 74.6 ปี



ภาพที่ 7 แผนภาพอายุเฉลี่ยเมื่อแรกเกิด (Life Expectancy at Birth)

สังคมผู้สูงอายุจะเป็นปัจจัยที่ สัมพันธ์กับความต้องการในการใช้บริการทางการแพทย์มากยิ่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีอัตราการเจ็บป่วยสูงและเป็นกลุ่ม ที่ไม่สามารถดูแลตัวเองได้ จึงต้องการการดูแลเป็นพิเศษ ทำให้ธุรกิจการบริการทางการแพทย์ มีโอกาสเติบโตขึ้นได้ในอนาคต

ศูนย์สุขภาพครบวงจร (The Beginning Wellness Clinic)

The Beginning Wellness Clinic เป็นธุรกิจการบริการด้านเวชศาสตร์ชะลอวัย การฟื้นฟูสุขภาพ รวมถึงการบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแบบครบวงจร ภายใต้การบริหารงานของ กลุ่มทีมที่ปรึกษามูลนิธิสถาบันจุฬารักษ์

จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นการต่อยอดธุรกิจ ที่ดำเนินไปได้ด้วยดี และกำลังได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รวมถึงการดำเนินโครงการนี้ สอดคล้องกับนโยบายด้านสาธารณสุข ที่จะพัฒนาขีดความสามารถในการให้บริการทางการแพทย์ สาธารณสุข อย่างครบวงจร โดย The Beginning Wellness Clinic มุ่งเน้นการดูแลสุขภาพ สุขภาพเชิงป้องกัน (Preventive Healthcare) เพื่อให้ลูกค้ามีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง และมีอายุยืนยาว ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ เช่น การรับการตรวจสุขภาพจากแพทย์ในเครือมูลนิธิฯ รวมถึงแพทย์ที่มีความเชี่ยวชาญผ่านโครงการร่วมปฏิบัติงาน และพัฒนาคุณภาพการรักษาผู้ป่วยจากสถาบันการแพทย์ชั้นนำทั่วประเทศ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ The Beginning Wellness Clinic เป็นกลุ่มลูกค้าในตลาดบน (High-end Market) ทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ ที่ห่วงใยสุขภาพ และต้องการการบริการที่เป็นเลิศ ผ่านเครือข่ายในการทำตลาด และทีมที่ปรึกษาของทางมูลนิธิฯ

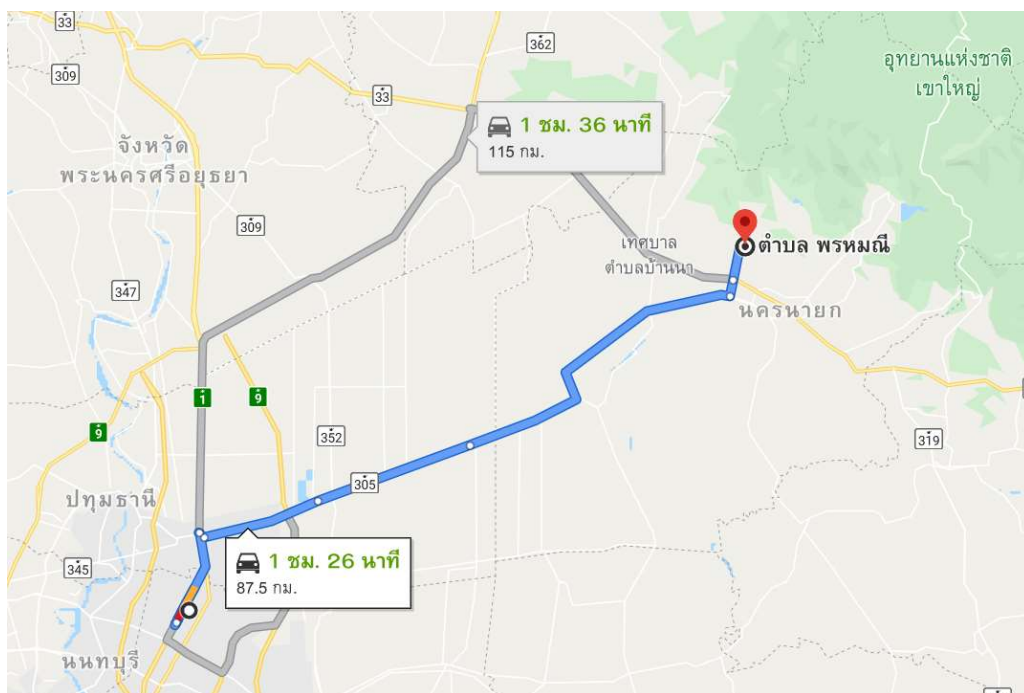
การดำเนินการโครงการ The Beginning Wellness Clinic นี้ ทีมงานมองว่า น่าจะประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี เนื่องจากในปัจจุบัน แนวคิดด้านการดูแลสุขภาพกำลังได้รับความนิยมจากทั่วโลก และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เห็นได้จากความตื่นตัว ในกระแสรักสุขภาพทั้งในด้านโภชนาการ อาหารเสริม การออกกำลังกาย และการใช้บริการทางการแพทย์ เพื่อป้องกันการเจ็บป่วย อีกทั้งในปัจจุบันมีผู้ประกอบการเพียงไม่กี่ราย ดำเนินธุรกิจในลักษณะดังกล่าว ที่แบบครบวงจร



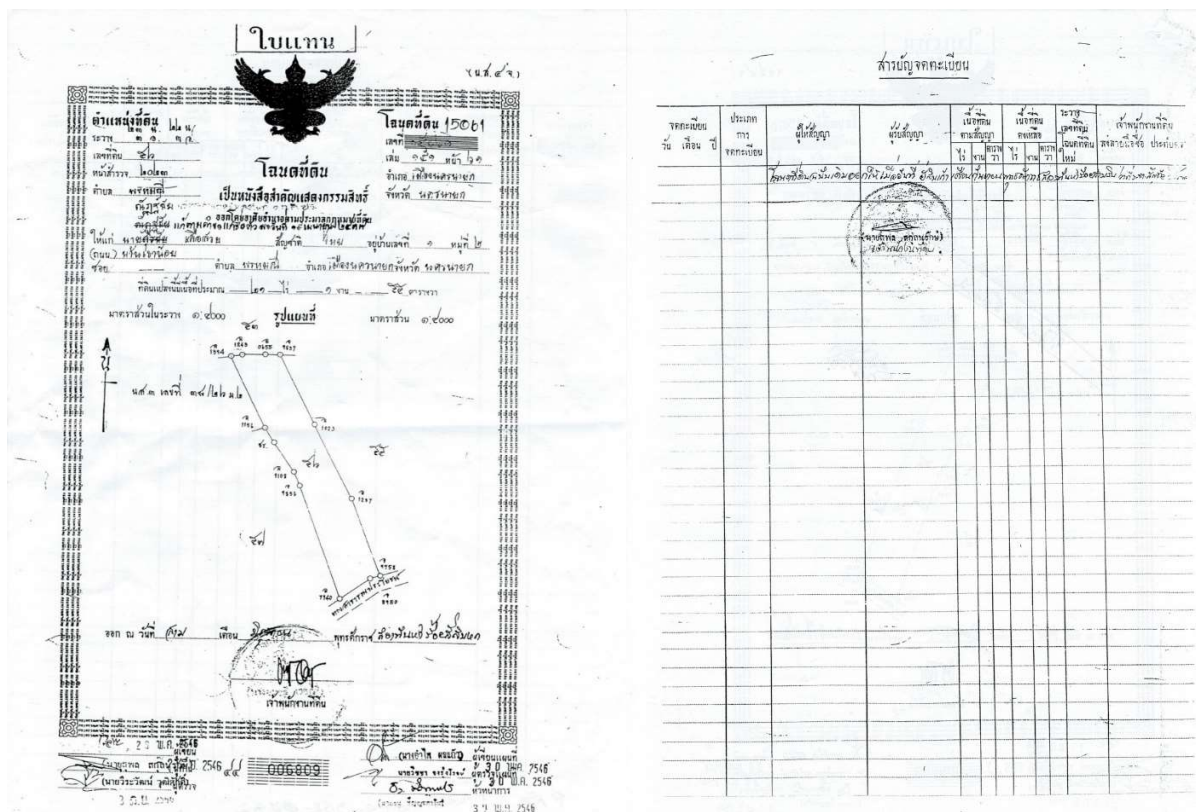
ภาพที่ 8 แผนภาพกรอบแนวความคิดของโครงการ

หากโครงการ The Beginning Wellness Clinic นี้เกิดขึ้นจริง จะเป็นศูนย์ดูแลสุขภาพแบบครบวงจร ที่ควบคู่การเป็นที่พำนักระยะยาวไปพร้อมด้วย แห่งแรกๆ ของประเทศไทย แม้ที่ผ่านมา หลายสถานพยาบาลในประเทศไทย จะมีบริการศูนย์สุขภาพอยู่บ้าง แต่อาจเป็นนำเสนอในรูปแบบที่เป็นเพียงพื้นที่หนึ่งของสถานพยาบาลเท่านั้น เช่น โชนคลินิก โชนแพทย์ทางเลือก เป็นต้น ยังไม่ใช้กลุ่มบริการที่สร้างรายได้หลักให้กับสถานพยาบาล ไม่ได้แยกส่วนการลงทุนชัดเจน โดยโครงการ Wellness Clinic นี้ ทีมงานคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ ในปี 2565

โครงการดังกล่าวจะเกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ โฉนดที่ดินเลขที่ 15061 ตำบลพรหมณี อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก พื้นที่โดยรวม 22 ไร่ เป็นโครงการที่ผสมผสานระหว่าง สถานที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ที่เน้นความเป็นธรรมชาติ ควบคู่การบริการที่ได้มาตรฐานขั้นสูง และมีความปลอดภัยที่ดี



ภาพที่ 9 แผนภาพตำแหน่งที่ตั้งโครงการขึ้นต้น อำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก



ภาพที่ 10 แผนภาพตำแหน่งแปลงที่ดินและเอกสารสิทธิของโครงการ **พื้นที่โดยรวม 22 ไร่**

เอกสาร และงานวิจัยที่อ้างอิงเกี่ยวข้อง

หทัย แบบแผน (2557) เรื่อง ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักราย สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในจังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจในลักษณะคล้ายคลึงกับโรงแรม ร่วมกับสถานพยาบาลขนาดเล็ก ที่ให้บริการแก่ผู้สูงอายุ ทั้งด้านที่พัก อาหารการกิน และดูแลสุขภาพ วิธีการศึกษาจะใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามนักท่องเที่ยวต่างชาติ ที่มาเที่ยวในจังหวัดเชียงราย จำนวน 400 คน และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกสต์เฮาส์ ที่อยู่ในชุมชนจำนวน 20 ราย โดยนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ในการลงทุนใน 3 ด้านได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน โดยผลที่ได้ด้านการตลาด คือ นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ มีอายุมากกว่า 50 ปี มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 35,000 – 200,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งเป็นการมาท่องเที่ยว โดยการแนะนำ มาจากคนรู้จัก โดยปัจจัยที่ดึงดูดให้มีการย้ายถิ่นเข้ามาพักแบบพำนักราย ในเชียงราย คือ อากาศดี ค่าครองชีพถูก และมีความปลอดภัย ในห้องพัก และสถานที่ใกล้เคียง มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านอาหาร ธนาคาร และสถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา ทางด้านเทคนิค พบว่า เป็นโครงการภายใต้การบริหารของเจ้าของคนเดียว ลักษณะเป็นทาวเฮาส์ 3 ชั้น จำนวนห้องพัก 30 ห้อง มีผู้จัดการ และแม่บ้าน จำนวน 3 คน และมีการรักษาความปลอดภัยใน เวลากลางคืน จากบริษัทรักษาความปลอดภัย โดยเงินลงทุน เริ่มต้น 15,500,000 บาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากส่วนของเจ้าของ ทั้งจำนวน และการวิเคราะห์ทางการเงิน พบว่า ระยะเวลาโครงการ 20 ปี มีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 8 วัน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เมื่อสิ้นสุดโครงการ ณ อัตราคิดลดที่ ร้อยละ 4.38 มีค่าเท่ากับ 3,544,899.28 บาท มีอัตราผลตอบแทนที่โครงการได้รับที่ ร้อยละ 7.48 ซึ่งสรุปผลว่า มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ธิดา แก้วบุตรตา (2558) เรื่อง ศึกษาเรื่องการท่องเที่ยวแบบระยะยาว เพื่อผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ในประเทศไทย ซึ่งเป็นการให้บริการสถานที่พักผ่อนให้แก่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ในประเทศไทย และสถานที่พักนี้ ยังได้ให้การอำนวยความสะดวก และกิจกรรมนันทนาการแก่ผู้สูงอายุ อย่างครบครัน โดยจัดทำแผนธุรกิจสำหรับบริการ เพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวระยะยาวของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น การศึกษาจะใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และผู้เชี่ยวชาญจากสาขาที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงการศึกษาจากบทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การศึกษาถึงแผนธุรกิจ สำหรับบริการเพื่อ สนับสนุนการท่องเที่ยวระยะยาวของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ทำให้ทราบว่า ประเทศญี่ปุ่นประสบปัญหา ทางด้านสังคม เรื่องอายุ โดยมีสัดส่วนจำนวนประชากรผู้สูงอายุ มากกว่าจำนวนประชากรวัยอื่น ๆ ด้วยความที่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นโดยส่วนใหญ่ มีชีวิตที่ยืนยาวและดูแลสุขภาพเป็นอย่างดีประกอบกับ ความ

ต้องการของผู้สูงอายุตามทฤษฎีของมาสโลว์นั้น พบว่า ผู้สูงอายุมีความต้องการที่จะได้รับความสนใจ และเอาใจใส่ จากกลุ่มคนวัยอื่นเป็นอย่างมาก เพราะสภาพร่างกายที่ถดถอย จนอาจไม่สามารถดำเนินชีวิตได้เป็นปกติได้ดี อย่างเช่นเดิม นอกจากนั้นแล้ว การศึกษานี้ ยังทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการเดินทางมาท่องเที่ยวระยะยาว ในประเทศไทยของชาวญี่ปุ่น ด้วยสาเหตุที่ว่าประเทศไทย และประเทศญี่ปุ่นมีสัมพันธภาพอันดีมาอย่างช้านาน ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีวิตที่ต่ำกว่าประเทศญี่ปุ่น รวมทั้งการบริการด้านสุขภาพ ที่ถือได้ว่ามีคุณภาพดี เทียบเท่าประเทศทางตะวันตก ตลอดจนถึงความคล้อยคลึงทางด้านศาสนา และแนวทางในการดำรงชีวิต ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ แสดงให้เห็นถึงผลในทางที่ดีต่อการพัฒนาแผนธุรกิจ สำหรับการบริการการท่องเที่ยวระยะยาว และการดูแลเชิงสุขภาพของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย จึงสามารถสรุปผลการศึกษาได้ว่าการท่องเที่ยวแบบระยะยาว เพื่อผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ในประเทศไทยมีความเป็นไปได้ และน่าสนใจในการลงทุน อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลของประเทศญี่ปุ่นเองอีกด้วย

จิรวรรณ จันทรสง (2559) เรื่อง ศึกษากรณีศึกษาความเป็นไปได้โครงการก่อสร้างสถานพยาบาลเอกชน ในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

โดยมีเงินลงทุน 1,020 ล้านบาท ต้นทุน โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 12.20 พบว่า โครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) 1,900.67 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 35.97 อัตราผลตอบแทนต้นทุนของโครงการ (B/C Ratio) เท่ากับ 1.18 และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) 3.12 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการดังกล่าว มีความเป็นไปได้ และคุ้มค่าต่อการลงทุน

ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์

ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ ศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนของธุรกิจโครงการที่พักนันทนาการระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในพื้นที่จังหวัดระยอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้อาศัยแนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อประเมินผลการตัดสินใจในการลงทุนของโครงการในภาพรวม

ขอบเขตประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 ผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ มีอายุตั้งแต่ 55 ปี ขึ้นไป ที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดรอง โดยรอบ กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ 15 วันขึ้นไปโดยปี 2560 – 2562 จำนวน 3,043 คน (วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558: ออนไลน์) โดยมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างอยู่ที่ 135 คน

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย หน่วยงานพื้นที่ โดยรอบต่างๆ ของเขตพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) และพื้นที่อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้เลือกตัวแทนผู้บริหารจากโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร สถานที่ละ 1 ท่าน (รวม 5 สถานที่) เนื่องจากผู้บริหารเหล่านี้ จะเป็นผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินธุรกิจสถานบริการ สำหรับประชากรวัยเกษียณอายุ ได้อย่างดี

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

เก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) จำนวน 135 ราย

เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก จากประชากรทั้งหมด คือ ผู้บริหารสถานประกอบการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับประชากรวัยเกษียณอายุในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ทั้ง 5 ท่าน (รวม 5 สถานที่)

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ศึกษาทฤษฎีผลงานวิจัย และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร บทความ สิ่งพิมพ์ อิเล็กทรอนิกส์ และงานวิจัยและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

แบบสอบถาม (Questionnaire) เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่างผู้เกษียณอายุ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพสุดท้าย และรายได้ โดยเฉลี่ยต่อเดือน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ตอบแบบสอบถามในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ได้แก่ การตัดสินใจในการเดินทางมาโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รูปแบบการดำเนินชีวิต ข้อมูลด้านโภชนาการกิจกรรมสันทนาการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ได้แก่ สภาพแวดล้อมของ สถานที่พำนัก ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการ และค่าใช้จ่ายในเกณฑ์ที่สามารถรับได้ รวมทั้งองค์ประกอบของศูนย์สุขภาพ เป็นต้น

แนวทางการสัมภาษณ์เชิงลึก

เกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยแบ่งออกเป็น 8 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ และธุรกิจ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทางด้านส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจในการ ใช้บริการโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ประชากรวัยเกษียณอายุ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทางด้านเทคนิคของสถานประกอบการ ได้แก่ ขนาดของโครงการ รูปแบบองค์กร และการดำเนินงาน ที่เหมาะสมต่อการบริหารงาน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ผลกระทบต่อชุมชน การกระจายรายได้ ที่เกิดจากการลงทุนธุรกิจ

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ มูลค่าของโครงการ ต้นทุนและการใช้ทรัพยากรในการลงทุน และก่อสร้าง

ส่วนที่ 6 ข้อมูลเกี่ยวกับการวางแผนการเงิน ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูล และผลตอบแทน เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจในการลงทุน

ส่วนที่ 7 ข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์กรกฎหมาย และสังคมการเมือง ได้แก่ หน่วยงานและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจที่พำนักระยะยาว และนโยบายสนับสนุน จากองค์กรภาครัฐ

ส่วนที่ 8 ปัญหา และข้อเสนอแนะในเกี่ยวกับการลงทุนธุรกิจ โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจรสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถาม นำมาทำการวิเคราะห์ โดยเครื่องมือสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วยความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) เพื่อสรุปข้อมูลข้างต้นจากแบบสอบถามที่เก็บได้ ซึ่งแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) เป็นคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ตามแบบวิธี Likert โดยกำหนดหลักเกณฑ์การให้คะแนนในแต่ละระดับ และหลักเกณฑ์การแปลความหมายของระดับค่าเฉลี่ยให้มีความเหมาะสม

มากที่สุด	5 คะแนน
มาก	4 คะแนน
ปานกลาง	3 คะแนน
น้อย	2 คะแนน
น้อยที่สุด	1 คะแนน

จากคะแนนที่ได้จะนำมาวิเคราะห์หาค่าคะแนนเฉลี่ยและแปลความหมายของระดับค่าเฉลี่ย โดยใช้สูตรค่าพิสัย (กัลยา วานิชย์บัญชา; 2559) คือ

ดังนั้น สามารถแต่ละระดับ สามารถแบ่งคะแนนเฉลี่ย และแปลความหมายของระดับค่าเฉลี่ย ได้ 5 ระดับ ดังต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ยที่ 4.20 – 5.00	ระดับความสำคัญมากที่สุด หรือระดับความต้องการมากที่สุด
ค่าเฉลี่ยที่ 3.40 – 4.19	ระดับความสำคัญมาก หรือระดับความต้องการมาก
ค่าเฉลี่ยที่ 2.60 – 3.39	ระดับความสำคัญปานกลาง หรือระดับความต้องการปานกลาง
ค่าเฉลี่ยที่ 1.80 – 2.59	ระดับความสำคัญน้อย หรือระดับความต้องการน้อย
ค่าเฉลี่ยที่ 1.00 – 1.79	ระดับความต้องการน้อยที่สุด หรือระดับความต้องการน้อยที่สุด

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกจะนำมาวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) โดยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพจะเป็นการวิเคราะห์ตาม แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ตามส่วนประกอบทั้ง 6 ด้าน ดังต่อไปนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด
2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค
3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม

4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ
5. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน
6. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์กรกฎหมายและสังคมการเมือง

สำหรับการศึกษาวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ จะเป็นการนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด และเทคนิควิเคราะห์ด้านรายรับ และรายจ่ายของโครงการ ดังต่อไปนี้

1. การวิเคราะห์ด้านรายรับของโครงการ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าห้องพัก รายได้ค่าบริการด้านโภชนาการ ในส่วนของอาหาร และเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ รายได้จากการให้บริการ ซักรีด และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เพื่อเปิดร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง

2. การวิเคราะห์ด้านรายจ่ายของโครงการ ประกอบด้วยค่าใช้จ่าย 2 ช่วง ได้แก่ ช่วงที่ 1 คือ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ซึ่งเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ถาวร และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการดำเนินงาน และ ช่วงที่ 2 คือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

นอกจากนี้ ในส่วนการการศึกษาวิเคราะห์ด้านการวางแผนการเงิน จะเป็นการนำข้อมูลจากการการศึกษาวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ มาจัดทำงบการเงินล่วงหน้า และประเมินความเป็นไปได้ ในการลงทุนโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร โดยเลือกใช้เครื่องมือทางการเงินในการวิเคราะห์ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

ผลการรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถามเป็นการศึกษาความต้องการ สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ในรอบกรุงเทพมหานคร เพื่อนำข้อมูลมาเป็นฐานในการวิเคราะห์ โดยนำผลสรุปจากข้อมูลปฐมภูมิจากการแจกแบบสอบถามจากประชากร ทั้งหมดจำนวน 135 ราย และได้รับการตอบแบบสอบถามคืนกลับมาเป็นจำนวน 117 ราย คิดเป็นร้อยละ 86.67 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

- ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นเพศหญิง คิดเป็น ร้อยละ 53.85 เพศชาย คิดเป็น ร้อยละ 46.15

- ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงอายุ 55 – 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 86.32 และช่วงอายุ 61 – 65 ปี คิดเป็นร้อยละ 13.68
- ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานภาพสมรส คิดเป็น ร้อยละ 61.54 สถานภาพโสดอยู่ที่ ร้อยละ 38.46
- ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีระดับการศึกษาสูงสุด ได้แก่ ระดับปริญญาตรี คิดเป็น ร้อยละ 50.43 รองลงมาได้แก่ ระดับต่ำกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 36.75 และระดับปริญญาโท คิดเป็น ร้อยละ 12.82
- ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีรายได้ที่ 50,000 – 80,000 บาทต่อเดือน คิดเป็น ร้อยละ 41.88 รองลงมาต่ำกว่า 150,000 บาทต่อเดือน คิดเป็น ร้อยละ 32.48 ระดับช่วงเงินเดือน 80,001 – 150,000 บาทต่อเดือน และระดับช่วงเงินเดือน 150,001 – 300,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 13.67 และ 11.97 ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ตอบแบบสอบถามในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก)

- ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ได้รับข้อมูลจาก สื่ออินเทอร์เน็ต คิดเป็น ร้อยละ 57.26 และคนรู้จักแนะนำ คิดเป็น ร้อยละ 42.74
- ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) เป็นสถานที่พักผ่อน เนื่องจากความชอบ คิดเป็น ร้อยละ 31.62 ค่าครองชีพถูก คิดเป็น ร้อยละ 30.77 มีอากาศที่ดี คิดเป็น ร้อยละ 21.37 และมีความปลอดภัย คิดเป็น ร้อยละ 13.68 ตามลำดับ ส่วนเหตุผลอื่น ๆ คิดเป็น ร้อยละ 2.56
- ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องการพักช่วงเดือน มกราคม – มีนาคม คิดเป็น ร้อยละ 38.46 รองลงมา คือช่วงเดือน ตุลาคม – ธันวาคม และ กรกฎาคม – กันยายน คิดเป็น ร้อยละ 28.20 และ 26.50 ตามลำดับ และ เดือน เมษายน – มิถุนายน คิดเป็น ร้อยละ 6.84
- ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ แจ้งว่า จำนวนครั้งที่เคยมา จังหวัดนครนายก มากที่สุด 3 - 4 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 58.97 รองลงมาได้แก่ การเดินทางมาครั้งแรก คิดเป็นร้อยละ 27.35 และมา จังหวัดนครนายก แล้วมากกว่า 4 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 13.68

- ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีระยะเวลาโดยเฉลี่ยที่มาพักอาศัย ในจังหวัดนครนายก มากกว่า 30 วันเป็น จำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 90.60 และรองลงมา คือ ช่วงระยะเวลา 21 – 30 วัน คิดเป็นร้อยละ 9.40
 - ผู้ตอบแบบสอบถาม สนใจที่จะพักในตัวเมืองมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 62.39 รองลงมาได้แก่ ใกล้ภูเขา และริมแม่น้ำ คิดเป็นร้อยละ 26.50 และ 11.11 ตามลำดับ
 - ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจ ที่พักแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 81.20 รองลงมาเป็นอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 13.67 และอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 5.13
 - ผู้ตอบแบบสอบถาม ชื่นชอบการท่องเที่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.28 อันดับรองลงมา คือ เล่นกีฬาประเภทต่างๆ แต่ก็สอดคล้องกับสมรรถภาพ คิดเป็น ร้อยละ 34.19 ทำอาหาร คิดเป็นร้อยละ 11.97 และจัดสวน คิดเป็นร้อยละ 2.56
 - ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความชื่นชอบในอาหารญี่ปุ่น มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.68 รองลงมาได้แก่ อาหารไทย คิดเป็นร้อยละ 29.06 และ อาหารมังสวิรัต คิดเป็นร้อยละ 10.26 ตามลำดับ
 - ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสมารถที่จะจ่ายค่าที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ในช่วง มากกว่า 40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.28 รองลงมาคือ ช่วงราคา 30,001 – 40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.04 ช่วงราคา 20,001 – 30,000 บาท คิดเป็น ร้อยละ 11.97 และช่วงราคาต่ำกว่า 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.71
 - ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญของปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ โดยเฉลี่ยปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.29)
- ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ระบบรักษาความปลอดภัย ที่มีความน่าเชื่อถือสูง ภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.74) และ พื้นที่สีเขียว และความร่มรื่นภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.30)
- ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ความสงบเงียบภายในโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.17) มีร้านสะดวกซื้อตลอด 24 ชั่วโมง (ค่าเฉลี่ย 3.76)
- ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ มีศูนย์การให้บริการพยาบาล ที่มีพยาบาลประจำตลอด 24 ชั่วโมง (ค่าเฉลี่ย 3.38) มีสถานที่ออกกำลังกาย และศูนย์สุขภาพ

(ศูนย์พิฒเนส) (ค่าเฉลี่ย 3.26) มีร้านอาหาร (ค่าเฉลี่ย 3.15) มีพนักงานสามารถสื่อสารกับคุณได้ (ค่าเฉลี่ย 3.08) และมีบริการไปยังสถานที่ต่าง ๆ (ค่าเฉลี่ย 2.57)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ มีกิจกรรมการตรวจสอบคุณภาพ และการให้ความรู้ทางด้านสุขภาพ และการโฆษณาการ (ค่าเฉลี่ย 2.59) มีกิจกรรมการท่องเที่ยว (ค่าเฉลี่ย 2.16) และ บริการซักรีด (ค่าเฉลี่ย 2.15) ซึ่งแต่อย่างไกรก็ตาม ก็ยังคงมีความต้องการให้ครบถ้วนทั้งหมด เพื่อความสะดวก และความปลอดภัยโดยรวมของผู้ที่มาพำนั และใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จะได้มีความสบายใจ และพึงพอใจที่ดี

- ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญของ ปัจจัยด้านสถานที่ และบริเวณใกล้เคียงโครงการ โดยเฉลี่ยปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.79)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ โครงการมีภูมิทัศน์ ที่สวยงาม และ เงียบสงบ (ค่าเฉลี่ย 4.05) และอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า (ค่าเฉลี่ย 3.68)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ ใกล้ร้านอาหาร (ค่าเฉลี่ย 3.28) ใกล้โรงพยาบาล (ค่าเฉลี่ย 3.21) และใกล้ธนาคาร/สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา(ค่าเฉลี่ย 2.89)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว (ค่าเฉลี่ย 2.15) ใกล้ที่ทำการไปรษณีย์ (ค่าเฉลี่ย 2.01) ใกล้สถานีตำรวจ (ค่าเฉลี่ย 1.98) และใกล้ สถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนา (ค่าเฉลี่ย 1.86)

- ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญของ ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และการส่งเสริมทางการตลาดของโครงการ โดยเฉลี่ยปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.95)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญมาก ได้แก่ มีการให้ส่วนลดการใช้บริการ (ค่าเฉลี่ย 3.75) มี Website ของโครงการพร้อมรายละเอียด (ค่าเฉลี่ย 3.51)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ มีการโฆษณาทางสื่อออนไลน์ ต่าง ๆ (ค่าเฉลี่ย 2.85)

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ มีสถานที่ติดต่อ และให้ข้อมูลใน
ห้างสรรพสินค้า และสถานีส่งต่าง ๆ (ค่าเฉลี่ย 2.58) มีการโฆษณาในนิตยสาร (ค่าเฉลี่ย 2.56)
และมีการโฆษณาโดยใช้ป้ายขนาดใหญ่ (ค่าเฉลี่ย 2.35)

การสัมภาษณ์เชิงลึก ผู้บริหารสถานประกอบการโครงการที่พักนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร
สำหรับประชากรในวัยเกษียณอายุ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร ทั้ง 4 ท่าน เพื่อนำ
ข้อมูลมาใช้ในการประมาณการงบการเงินล่วงหน้า (Pro forma Financial Statement) ในการศึกษาความเป็นไป
ได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุ ในจังหวัดรอง (จังหวัด
นครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร ตามส่วนประกอบแนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการทั้ง 6 ด้าน

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

ปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อธุรกิจโครงการที่พักนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุ
ชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) 5 ประการ (The Five Forces Model Analysis)

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม (Rivalry Among Existing Competitors)

ตลาดของโครงการที่พักนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ของผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในจังหวัด
รอง (จังหวัดนครนายก) ถือ เป็นตลาดน้อยราย แสดงให้เห็นถึงจำนวนคู่แข่งของธุรกิจ อีกทั้งคู่แข่งแต่ละรายนั้น
ตั้งอยู่ในทำเล และสถานที่ที่ต่างกัน ทำให้การจัดสถานที่ และสภาพแวดล้อม ในการอยู่อาศัยของผู้เกษียณอายุ
ชาวต่างชาติ ไม่เหมือนกันในแต่ละแห่งตามการจัดวางโครงสร้างองค์ประกอบด้านภูมิประเทศ และการก่อสร้างของ
โครงการที่พักนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัด
นครนายก) ได้ ตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุอย่างสูงสุด โดยทางโครงการได้ตั้งอยู่ในทำเลที่
สะดวกสบาย และเงียบสงบ ร่มรื่นไปด้วยธรรมชาติในคราวเดียวกัน นอกจากนั้น ทางโครงการยังจัดสร้างอุปกรณ์
อำนวยความสะดวก สำหรับการดำรงชีพของผู้เกษียณอายุ ไว้อย่างครบครัน พร้อมทั้งกิจกรรมสันทนาการ เพื่อ
ความเพลิดเพลินในการอยู่อาศัยของผู้เกษียณอายุเอง ด้วยเหตุนี้ ถือได้ว่าทางโครงการที่พักนักระยะยาว และศูนย์
สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) มีศักยภาพในการแข่งขันกับ
คู่แข่งในตลาดเดียวกัน

ด้านการเจริญเติบโตของตลาดโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) นั้น ถือว่าได้รับความสนใจอย่างมากในหมู่นักลงทุน รวมทั้งส่วนราชการในจังหวัดนครนายกเอง เช่น โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ณ อำเภอวังน้ำเขียว จังหวัดนครนายก และมูลนิธิคณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ (วิทยาเขตองค์รักษ์) ตามอัตราการเจริญเติบโตของตลาดที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ของผู้สูงอายุที่สูงขึ้น ทำให้ทางโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) จะต้องสร้างเอกลักษณ์ และนำเสนอการให้บริการให้ตรงต่อความต้องการของตลาดให้มากที่สุด

ผู้แข่งขันรายใหม่ (Threat for New Entrants)

อุตสาหกรรมธุรกิจที่โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ถึงแม้จะได้รับความสนใจอย่างมาก จากนักลงทุน แต่ด้วยองค์ประกอบของธุรกิจ เช่น การก่อสร้างอาคาร และสถานที่พักอาศัยแก่ผู้สูงอายุ ที่ต้องตรงกับลักษณะการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุ การให้บริการที่ดี และเหมาะสม การดูแลเอาใจใส่ผู้สูงอายุ ทั้งจากการพยาบาล และผู้ดูแล เป็นต้น องค์ประกอบเหล่านี้ จะต้องใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง ทำให้ผู้ลงทุน ที่จะเข้ามาลงทุนมีจำนวนน้อยราย และลักษณะของการแข่งขันของตลาด โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) เองนั้น ยังถือว่ามีอยู่น้อย เนื่องจากแต่ละแห่ง มีกลุ่มลูกค้าที่เฉพาะเจาะจงเป็นของตนเอง และการนำเสนอการให้บริการ และที่พักอาศัยในแบบที่แตกต่างกัน อีกทั้งโดยส่วนใหญ่แล้ว ผู้สูงอายุชาวต่างชาติ ที่นิยมมาพักระยะยาว ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) จะนิยมพักด้วยตนเองมากกว่าในสถานที่ ที่พร้อมให้บริการในทุก ๆ ด้าน เนื่องจากการประชาสัมพันธ์ และการโฆษณา ที่ค่อนข้างน้อย ส่งผลให้ชาวต่างชาติไม่ทราบว่า ทางจังหวัดนครนายก มีสถานที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ลักษณะนี้ ได้ตั้งอยู่

สินค้าทดแทน (Threat of Substitute Product or Services)

ในตลาดของธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) เป็นกลุ่มลูกค้า ที่สามารถเลือกที่พักประเภทคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ และบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ที่อยู่ในช่วงระดับราคาที่ค่อนข้างต่ำ ซึ่งส่วนใหญ่ ตั้งอยู่ในเขตอำเภอวังน้ำเขียว อำเภอวังน้ำเขียว แต่อย่างไรก็ตามที่พักเหล่านี้ ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เกษียณอายุ ได้ทั้งหมด เนื่องจาก

ปัญหาบางประการ อาทิเช่น เฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกมีน้อย และไม่ตรงกับความต้องการ แสงสว่าง ไม่เพียงพอ หรือระบบโทรทัศน์ ไม่สามารถรองรับจานดาวเทียม ที่มีสัญญาณช่องทั่วไป ไม่มีภาษาอังกฤษ หรือ ภาษาอื่นๆ ที่นอกเหนือจากภาษาไทย อีกทั้งจะไม่สัมผัสกับวัฒนธรรม และความเป็นอยู่ของวิถีต่างจังหวัด ได้มากนัก ถ้าเน้นความเป็นธรรมชาติ ก็มักจะสวนทางกับความสะดวกสบายต่างๆ ด้วยนั่นเอง

อำนาจการต่อรองของผู้มาใช้บริการ (Bargaining Power of Buyers)

ผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ มีอำนาจการต่อรองในการเลือกการพักระยะยาวในจังหวัด โดยสามารถเลือกใช้บริการในรูปแบบอื่น อาทิเช่น โรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือเลือกพักในถิ่นที่อยู่ของตนเอง ซึ่งขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติรายนั้น ๆ แต่ อย่างไรก็ตาม จำนวนผู้แข่งขันของตัวธุรกิจ ที่พำนักระยะยาวในจังหวัดนครนายก ที่เสนอการให้บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน และมีมาตรฐานมีจำนวนค่อนข้างน้อย ส่งผลให้อำนาจการต่อรองของผู้เกษียณอายุ ที่ตัดสินใจเลือกเดินทางมาพักระยะยาว ที่จังหวัดนครนายก และใช้บริการที่พักระยะยาวในจังหวัดนครนายก มีค่อนข้างน้อย

อำนาจการต่อรองของผู้จำหน่ายวัตถุดิบ (Bargaining Power of Supplier)

การดำเนินธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) สินค้าที่ใช้ในการให้บริการ ได้แก่ วัตถุดิบสำหรับอาหาร และเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพ และวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ในห้องพักประจำวัน ซึ่งไม่ได้มีการกำหนดเฉพาะเจาะจง หรือเป็นสิ่งของ ที่หาทดแทนได้ยาก และสามารถเลือกซื้อสินค้า ได้ตามสถานที่ทั่วไป ดังนั้น ผู้จัดจำหน่ายจึง มีอำนาจการต่อรอง อยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ และในกรณีที่มีความต้องการซื้อในจำนวนปริมาณที่มากด้วยแล้ว ผู้ซื้อย่อมที่จะสามารถ มีอำนาจในการเจรจาต่อรอง ที่จะทำการซื้อเหมาในราคาที่ถูกลงยิ่งขึ้นได้

การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก)

วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายใน โดยพิจารณาถึงจุดแข็ง จุดอ่อน ขององค์กรเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

จุดแข็ง (Strength)

- โครงการได้จัดสรรห้องพักออกเป็นหลัง เพื่อความเงียบสงบ และความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพัก
- การให้บริการเน้นถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ที่มีการออกแบบที่เอื้อต่อลักษณะทางกายภาพของกลุ่มผู้สูงอายุ

- มีการให้บริการอาหาร และเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพโดยการคัดสรรวัตถุดิบ ที่มีคุณภาพประโยชน์ และปลอดภัย โดยได้รับการดูแลจากนักโภชนาการ และพ่อครัว
- บุคลากรสามารถสื่อสารภาษาอังกฤษเบื้องต้นได้ เพื่อความเข้าใจในความต้องการที่แท้จริง
- สถานที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ร่มรื่น เดินทางได้สะดวก และปลอดภัย อีกทั้งยังใกล้กับสถานพยาบาล สถานสรรพสินค้าขนาดกลาง และแหล่งท่องเที่ยว

จุดอ่อน (Weakness)

- ผู้ประกอบการ ขาดประสบการณ์ในการทำธุรกิจประเภทนี้
- โครงการยังไม่มีเป็นที่รู้จักในกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ส่งผลให้อัตราการเข้าพักอยู่ในระดับต่ำในช่วงแรกของการดำเนินงาน และมีค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่สูงในช่วงต้นของการดำเนินงาน

วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก โดยพิจารณาถึงโอกาส และอุปสรรคขององค์กร

โอกาส (Opportunities)

- ประเทศไทย เป็นศูนย์กลางในการเดินทางแถบภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การเดินทางมาจากประเทศต่างๆ สามารถเดินทางมาได้ง่าย ระบบการคมนาคมภายในประเทศ มีความสะดวกสบาย มีความปลอดภัย
- ความสัมพันธ์อันดีระหว่างประเทศไทยกับนานาประเทศ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ และวัฒนธรรม
- ค่าครองชีพในประเทศไทย มีอัตราที่ต่ำกว่าประเทศอื่นๆ ชาวต่างชาติ สามารถอยู่ได้อย่างสบายบนพื้นฐานของคุณภาพชีวิตที่ดี

อุปสรรค (Threats)

- สภาวะเศรษฐกิจ และการเมืองในประเทศไทย ยังคงไม่มีเสถียรภาพเท่าที่ควร เนื่องจากผลพวงจากการรัฐประหารในช่วง ปี พ.ศ. 2558 และสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้ต่างประเทศ มีมุมมองด้านความปลอดภัยในทางลบ แล้วการดูแลเชิงสาธารณสุข
- ปัญหาเรื่องภัยธรรมชาติ และสภาวะหมอกควันจากไฟที่ปกคลุมฤดูร้อน รวมทั้งค่าฝุ่นละออง PM 2.5 ส่งผลต่อสุขภาพ และบรรยากาศในการพักอาศัยในจังหวัดได้

- ปัญหาเรื่องการฤดูกาลท่องเที่ยวส่งผลกระทบต่อธุรกิจ เนื่องจากในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว จะมีผู้เดินทางมายังจังหวัด (โดยเฉพาะฤดูร้อน) ลดลง
- ปัญหาด้านระบบการวางผังเมือง และระบบสาธารณูปโภคในเขตพื้นที่โดยรอบ อยู่ในช่วงปรับปรุงและพัฒนา ซึ่งอาจก่อให้เกิดมลภาวะทางเสียง มลภาวะฝุ่นละออง และระบบการคมนาคมขนส่งได้

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

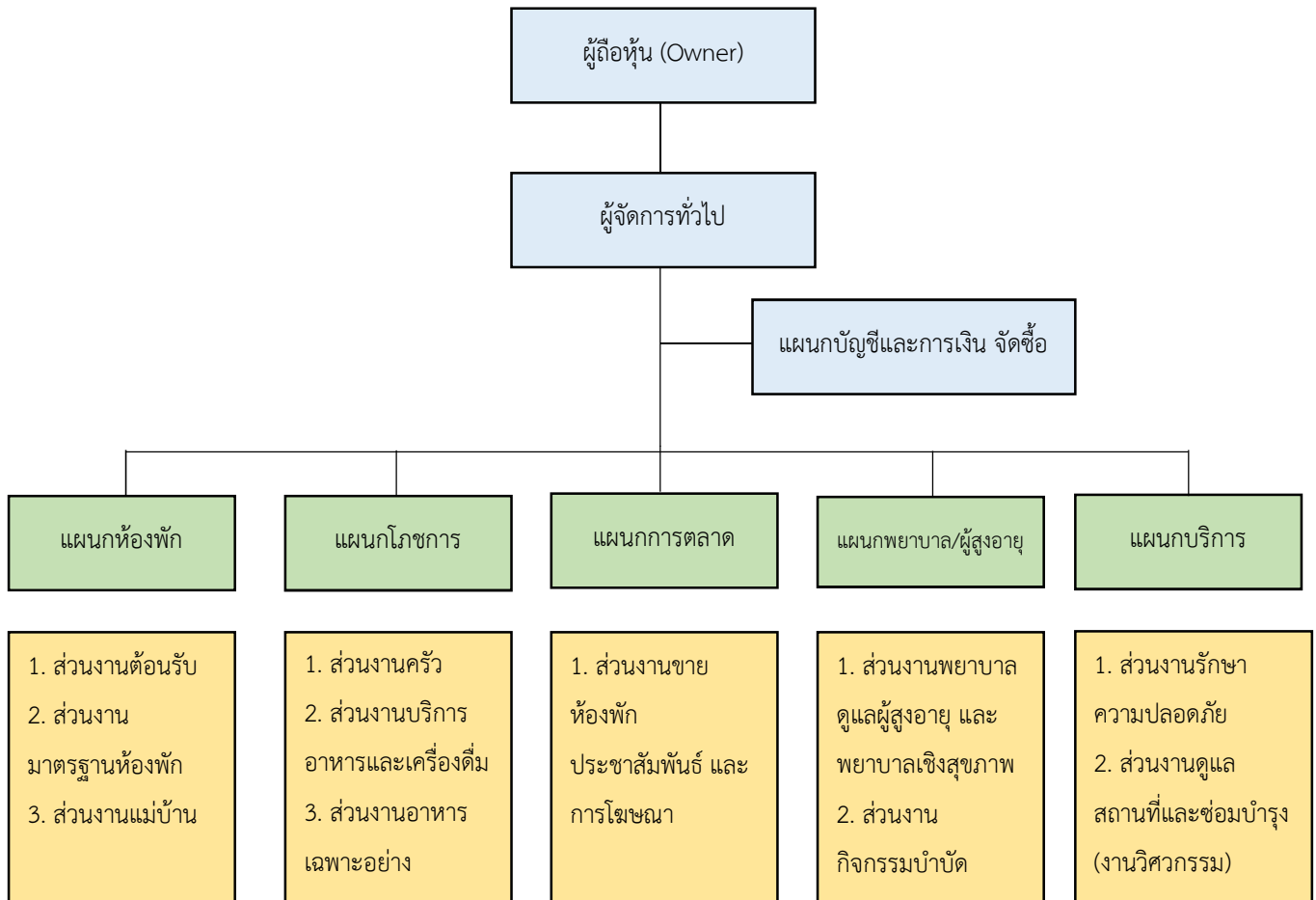
สถานที่ตั้งของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก)

ตั้งอยู่บน ถนนทางหลวงชนบท ตำบลพรหมณี อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก มีขนาดเนื้อที่ 22 ไร่ ซึ่งทำเลที่ตั้งอยู่ห่างจากถนนใหญ่ ประมาณ 500 เมตร และบรรยากาศอันร่มรื่นโอบล้อมด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่ ที่ช่วยเป็นแนวกันอาณาเขตของที่พำนักระยะยาวจากภายนอก อีกทั้งยังมีปัจจัยทางด้านภูมิศาสตร์ที่เหมาะสม และการเดินทางที่สะดวก และใกล้เคียงกับสถานที่ต่าง ๆ อาทิเช่น เขตพื้นที่เมือง สถานพยาบาล สถานพักผ่อนหย่อนใจต่าง ๆ ร้านอาหารขนาดใหญ่ รวมทั้ง การคมนาคมที่สะดวกสบาย ไม่ว่าจะเดินทางไปยังกรุงเทพมหานคร และจังหวัดนครราชสีมา เพื่อมุ่งสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเส้นทางมอเตอร์เวย์ตัดใหม่ สายบางปะอิน - นครราชสีมาได้

ขนาดธุรกิจและการจัดการ

โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) มีลักษณะการดำเนินงาน ในรูปแบบของโรงแรม และรีสอร์ท ที่ให้บริการบ้านพักส่วนตัว และอาคารชุดพักอาศัย (Condotel) จำนวน 120 ห้อง พร้อมทั้ง พื้นที่ส่วนกลาง (Club House) ในการอำนวยความสะดวก และการให้บริการอื่น ๆ เพื่อการสนทนาของผู้ที่เข้ามาใช้บริการ รวมทั้งพื้นที่ของศูนย์สุขภาพครบวงจร ขนาด 30 ห้อง โดยมีเงินลงทุนเริ่มต้นประมาณ 250,000,000 บาท รูปแบบในการจัดการองค์กรอยู่ในรูปแบบของนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ที่มีการบริหารจัดการในลักษณะของธุรกิจโรงแรม ประเภทที่ 3 และสถานพยาบาล (แบบไม่ค้างคืน)

ดังนั้น การจัดผังองค์กรจะเป็นไปในลักษณะคล้ายการจัดองค์กรของธุรกิจโรงแรม ประเภทที่ 3 และสถานพยาบาล (แบบไม่ค้างคืน) ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 11 แผนภาพผังองค์กรของธุรกิจ ที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุ

ชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก)

ผังการจัดการองค์กรของธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ประกอบด้วยแผนกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

แผนกห้องพัก

รับผิดชอบงานด้านการดูแลเกี่ยวกับห้องพัก มีหน้าที่ให้บริการต้อนรับแขก และบันทึกข้อมูลของแขกผู้เข้าพัก รวมถึงการอำนวยความสะดวก ที่มาใช้บริการของโครงการ ประกอบด้วยส่วนงานหลัก ดังต่อไปนี้

- ส่วนงานต้อนรับส่วนหน้า เป็นส่วนการทำงานการต้อนรับแขก และดูแลบริเวณห้องโถงกลางของที่พักในระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร
- ส่วนงานแม่บ้าน เป็นส่วนรับผิดชอบในการทำความสะอาด และดูแลความเรียบร้อย ในส่วนของบ้านพัก ในแต่ละรูปแบบ ศูนย์สุขภาพครบวงจร และสถานที่ทั่วไป สำหรับการใช้บริการของผู้เข้าพักตลอดจนดูแลทรัพย์สินภายในห้องพัก และการใช้บริการของผู้เข้าพักอีกทั้งยังรองรับการบริการซักรีด สำหรับแขกผู้เข้าพัก รวมถึงสวัสดิการ ให้แก่ พนักงาน

แผนกโภชนาการ

รับผิดชอบด้านการดูแลเกี่ยวกับอาหาร และเครื่องดื่ม ที่เหมาะสมแก่ผู้เข้าพัก อย่างมีมาตรฐาน และถูกหลักโภชนาการ สอดคล้องกับประเภทของผู้ที่มาพักอาศัย ที่อาจจะมีความต้องการเชิงโภชนาการ ที่มีความแตกต่างกัน รวมทั้งการควบคุม และประสานงาน กับส่วนงานจัดซื้อ เพื่อจัดหาวัตถุดิบตลอดจนการควบคุมงบประมาณ โดยแผนกโภชนาการ ประกอบด้วยส่วนงานหลัก ดังต่อไปนี้

- ส่วนงานห้องครัว ดูแลเกี่ยวกับการจัดอาหาร เพื่อสุขภาพที่เหมาะสมแก่ผู้เกษียณอายุ หรือผู้สูงอายุ รวมถึงการประกอบอาหาร และเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ โดยทางโครงการให้อิสระทางความคิดในการประยุกต์การทำอาหาร รวมถึงสวัสดิการด้านอาหารแก่พนักงานของที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร
- ส่วนงานบริการอาหาร และเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ ดูแลเกี่ยวกับการบริการด้านอาหาร และเครื่องดื่ม แก่ผู้เข้าพัก และดูแลในส่วนของการจัดซื้อวัตถุดิบ สำหรับการประกอบอาหาร และเครื่องดื่ม
- ส่วนงานอาหารเฉพาะอย่าง ดูแลเกี่ยวกับอาหารเชิงสุขภาพ อาหารที่มีความขะเจาะจง อาหารที่ต้องมีความต้องการเป็นพิเศษ ที่จะต้องมีการออกแบบโดยนักโภชนาการ หรือต้องใช้วัตถุดิบที่ต้องมีการจัดเตรียมพิเศษเป็นในแต่ละกรณีไป

แผนกการตลาด

รับผิดชอบในส่วนการวางแผนการตลาด ประชาสัมพันธ์ และโฆษณา โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) เพื่อเพิ่มยอดผู้เข้าพัก และเพื่อให้กลุ่มเป้าหมายรู้จัก และมีทัศนคติที่ดีต่อโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร

แผนกพยาบาล/ดูแลผู้สูงอายุ

รับผิดชอบในส่วนงานดูแลที่มุ่งเน้นการส่งเสริมสุขภาพด้วยการให้ความรู้ และการประกอบกิจกรรม สันทนาการ และการออกกำลังกาย สำหรับผู้สูงอายุ ในรูปแบบของกิจกรรมบำบัด นอกจากนี้ ยังเป็นการรองรับ การเจ็บป่วยเบื้องต้นของผู้เข้าพัก และรวมถึงเป็นสวัสดิการแก่พนักงานอีกด้วย ประกอบด้วยส่วนงานหลัก ดังต่อไปนี้

- ส่วนงานพยาบาลดูแลผู้สูงอายุ และงานห้องปฐมพยาบาล มีหน้าที่หลักในส่วนของการดูแลด้าน สุขภาพ และทางกายภาพ และการป้องกันโรคภัยไข้เจ็บ โดยการให้ความรู้ ในการปฏิบัติตนต่อ สภาพภูมิอากาศท้องถิ่น รวมถึงการประจำห้องพยาบาล เพื่อรองรับการเจ็บป่วยเบื้องต้นของผู้ เข้าพัก และเป็นสวัสดิการแก่พนักงานของโครงการไปพร้อมด้วย
- ส่วนกิจกรรมสันทนาการ (กิจกรรมบำบัด) มีหน้าที่ดูแลส่วนของกิจกรรมการออกกำลังกาย เพื่อ สุขภาพ สำหรับผู้สูงอายุ โดยเฉพาะตามมาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุ โดยผู้ชำนาญการเฉพาะด้าน

แผนกบริการ

รับผิดชอบการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพัก และพนักงานตลอดจนทรัพย์สินของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) และดูแล ด้านภูมิทัศน์ภายในโครงการ อีกทั้ง ยังรับผิดชอบในส่วนของการรักษาทรัพย์สิน ให้อยู่ในสถานะพร้อมใช้งาน ประกอบด้วยส่วนงาน ดังต่อไปนี้

- ส่วนงานรักษาความปลอดภัย มีหน้าที่รับผิดชอบในส่วนการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพัก และพนักงานตลอดจนทรัพย์สินของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญต่อความเชื่อ ใจ และเชื่อมั่นในความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สิน
- ส่วนงานดูแลสถานที่ และซ่อมบำรุง มีหน้าที่ดูแล และซ่อมแซมสินทรัพย์ ที่เสียหายให้อยู่ใน สภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา

แผนกบัญชี และการเงิน

รับผิดชอบในการควบคุมดูแลการควบคุมภายในทางด้านการบัญชี และการดูแลการจัดสรรงบประมาณ ในกิจการประกอบด้วยส่วนงาน ดังต่อไปนี้

- ส่วนงานการบัญชีและการเงิน มีหน้าที่ในการรวบรวม บันทึก จำแนกและสรุปข้อมูลเกี่ยวกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นทางการบัญชี รวมถึงการจัดทำข้อมูลทางการเงินเสนอต่อผู้บริการในรูปแบบของรายงานทางการเงิน การปฏิบัติทางการบัญชี จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานทางการบัญชี และการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบัญชี
- ส่วนงานจัดซื้อ และรับสินค้า ดูแลในส่วนการจัดซื้อวัสดุสิ้นเปลืองที่จำเป็นต่อการให้บริการ แก่แขกผู้เข้าพัก และประสานงาน กับส่วนงานห้องครัว ในการจัดซื้อวัตถุดิบ เพื่อปรุงอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อสุขภาพตลอดจนถึงการจัดเก็บวัสดุ และวัตถุดิบ เพื่อให้เพียงพอการใช้งานได้ทันที

ตำแหน่งพนักงานที่ของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก)

1. ผู้จัดการโครงการ	จำนวน 1 อัตรา
2. พนักงานบัญชีการเงิน และจัดซื้อ	จำนวน 3 อัตรา
3. พนักงานต้อนรับ และบริการ	จำนวน 4 อัตรา
4. พนักงานขายและการตลาด	จำนวน 1 อัตรา
5. พนักงาน/พยาบาลดูแลผู้สูงอายุ	จำนวน 10 อัตรา
6. นักกิจกรรมบำบัด	จำนวน 1 อัตรา
7. นักจิตวิทยา	จำนวน 1 อัตรา
8. นักโภชนาการ และผู้ประกอบอาหาร	จำนวน 2 อัตรา
9. ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร	จำนวน 4 อัตรา
10. พนักงานขับรถ	จำนวน 2 อัตรา
11. พนักงานดูแลสถานที่ และสวน	จำนวน 6 อัตรา
12. พนักงานรักษาความปลอดภัย	จำนวน 8 อัตรา
13. พนักงานทำความสะอาด	จำนวน 6 อัตรา
14. ช่าง	จำนวน 2 อัตรา

รวมทั้งสิ้น จำนวน 50 อัตรา

คุณสมบัติ ลักษณะงานของพนักงานที่ต้องการ

1. ผู้จัดการโครงการ

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรี รั้งงานบริการ มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่พระราชบัญญัติการโรงแรม พ.ศ. 2547 และพระราชบัญญัติสถานพยาบาล พ.ศ. 2547 ได้กำหนดไว้
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาญี่ปุ่นได้ดี

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบด้านการบริหารงานภายในโครงการ โดยทำหน้าที่วางแผนการทำงานวางกลยุทธ์ และการดำเนินงานด้านการตลาด การจัดการ และด้านการเงินตลอดจนดูแล และสนับสนุนพนักงาน

2. พนักงานบัญชีการเงิน และบัญชีจัดซื้อ

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรีทางด้านบัญชี
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาอื่นๆ
- มีความสามารถในการใช้คอมพิวเตอร์ และโปรแกรมทางด้านบัญชี
- มีความรู้ความเข้าใจทางภาษี
- มีความละเอียดรอบคอบ ซื่อสัตย์ ขยันและอดทน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบงานด้านระบบบัญชีและการเงิน จัดทำรายงานทางบัญชีและงบการเงิน ด้วยความครบถ้วนถูกต้อง และทันต่อเวลาเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจในการวางกลยุทธ์ และการดำเนินงาน วางแผนทางภาษีและกระแสเงินสดของโครงการ

3. พนักงานต้อนรับและบริการ

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- วุฒิการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ขึ้นไป มีบัตรมีคฤหัสถ์ จะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ
- รักงานบริการ
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน
- มีบุคลิกภาพที่ดี

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบงานด้านการต้อนรับลูกค้า และอำนวยความสะดวก ตลอดการเข้าพักของผู้ที่มาใช้บริการของโครงการ

4. พนักงานขาย และการตลาด

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรี
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาญี่ปุ่นได้
- มีความรู้และความสามารถในการใช้คอมพิวเตอร์
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน
- มีบุคลิกภาพที่ดี

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านรายได้ของโครงการ โดยการวางกลยุทธ์เพื่อเพิ่มรายได้ และการวางแผนทางการตลาด การโฆษณาประชาสัมพันธ์ในรูปแบบต่าง ๆ และการส่งเสริมการขาย

5. พนักงาน/พยาบาลดูแลผู้สูงอายุ

คุณสมบัติ

- เพศหญิง

- วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการพยาบาล หรือประกาศนียบัตรวิชาชีพด้านการพยาบาล หรือกายภาพบำบัดเฉพาะทาง
- มีความรักในงานด้านบริการ
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านการดูแลสุขภาพ และการรักษาพยาบาลเบื้องต้นแก่ผู้สูงอายุ และพนักงานในโครงการ อีกทั้งยังจัดกิจกรรมการออกกำลังกาย ที่เหมาะสมแก่ผู้สูงอายุ ดูแลความปลอดภัย ป้องกันความเสี่ยงของชีวิตของผู้สูงอายุในการทำกิจกรรม

6. นักกิจกรรมบำบัด

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านกายภาพบำบัด หรือวิทยาศาสตร์การกีฬา
- มีความรู้ความสามารถในการสร้างกิจกรรมบำบัด ที่เข้าใจทั้งเชิงสรีรวิทยาผู้สูงอายุ ที่เน้นในการบำบัดทางร่างกาย ร่วมกับการบำบัดเชิงจิตใจด้วย
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ หรือภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้
- มีจิตใจที่สามารถบริหารอารมณ์เชิงกดดัน ในกรณีที่จะต้องดูแลผู้สูงวัยที่มีจำนวนมากได้
- มีไหวพริบในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า และสามารถทำงานร่วมกับบัณฑิตวิทยาได้

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านการดูแลเกี่ยวกับการสร้างกิจกรรมบำบัดของผู้สูงอายุ ที่มีความสอดคล้องทั้งเชิงสรีระร่างกายที่มีความเหมาะสมในแต่ละช่วงวัย รวมทั้งการบำบัดเชิงจิตใจ ไปพร้อมกับวิธีการที่มีความเหมาะสม ทันสมัย และมีความปลอดภัยในการนำมาประยุกต์ใช้ ทั้งเชิงศาสตร์ และศิลป์ ไปพร้อมกัน

7. นักจิตวิทยา

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง

- สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านจิตวิทยา
- มีความรู้ความสามารถในการสร้างกระบวนการเรียนรู้เชิงจิตวิทยาผู้สูงอายุได้เป็นอย่างดี
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ หรือภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้
- มีจิตใจที่สามารถบริหารอารมณ์เชิงกดดัน ในกรณีที่จะต้องดูแลผู้สูงวัยที่มีจำนวนมากได้
- มีไหวพริบในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า และสามารถทำงานร่วมกับนักกิจกรรมบำบัดได้

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านการดูแลเกี่ยวกับการสร้างกิจกรรมจิตวิทยาของผู้สูงอายุ ที่มีความสอดคล้องทั้งเชิงภาวะทางอารมณ์และจิตใจ ที่มีความเหมาะสมในแต่ละช่วงวัย ไปพร้อมกับวิธีการที่มีความเหมาะสม ทันสมัย และมีความปลอดภัยในการนำมาประยุกต์ใช้ ทั้งเชิงศาสตร์ และศิลป์ ไปพร้อมกัน

8. นักโภชนาการและผู้ประกอบอาหาร

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ขึ้นไปสาขาเกษตรศาสตร์ หรือ สาขาโภชนาการ
- มีความรู้ความสามารถในการประกอบอาหารเฉพาะอย่าง หรืออย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง เช่น อาหารไทย อาหารญี่ปุ่น อาหารฝรั่ง อาหารจีน ขนมเบเกอรี่ หรืออาหารหวาน
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ หรือภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทนต่อความต้องการของลูกค้า และยอมรับฟังคำติชม
- มีไหวพริบในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านการดูแลเกี่ยวกับการจัดอาหารเพื่อสุขภาพ ที่เหมาะสมแก่ผู้เกษียณอายุ หรือ ผู้สูงอายุ รวมถึงการประกอบอาหาร และเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพโดยทางโครงการให้อิสระทางความคิดในการประยุกต์การทำอาหารและประกอบกิจกรรมสอนทำอาหาร รวมทั้งสามารถทำอาหารตามที่แพทย์สั่งได้

9. ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ขึ้นไปในสาขาเกษตรศาสตร์ หรือสาขาที่เกี่ยวข้องจะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน และชอบที่จะเรียนรู้สิ่งใหม่

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในการช่วยผู้ประกอบอาหารในการเตรียมเครื่องปรุง และวัตถุดิบในการประกอบอาหาร ทำความสะอาดครัว และอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบอาหาร พร้อมการจัดเก็บที่เป็นระเบียบ เพื่อให้อุปกรณ์ในการประกอบอาหาร ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

10. พนักงานขับรถ

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 ขึ้นไป
- มีใบอนุญาตขับขี่รถยนต์
- มีประสบการณ์ในการทำงาน
- มีความสามารถในการสนทนาภาษาอังกฤษ และภาษาญี่ปุ่นเบื้องต้นได้ (จะดีมาก)
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านขับรถ เพื่อนำลูกค้าไปยังสถานที่ต่าง ๆ และเพื่อกิจการของโครงการ

11. พนักงานดูแลสถานที่ และสวน

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- ไม่จำกัดวุฒิการศึกษา
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในส่วนงานด้านดูแลภูมิทัศน์บริเวณโครงการ อาทิ การดูแลบำรุงรักษาต้นไม้ และสวนดอกไม้ ตกแต่งกิ่งไม้ และสนามหญ้าบริเวณรอบที่พักของโครงการ รวมถึงการดูแล และซ่อมบำรุงงานภายในโครงการและงานกิจกรรมสอนการจัดสวน และการปลูกผักออร์แกนิก รวมทั้งพื้นที่เกษตรผสมผสาน เชิงการท่องเที่ยวด้วย

12. พนักงานรักษาความปลอดภัย

คุณสมบัติ

- เพศชาย
- ไม่จำกัดวุฒิการศึกษา
- มีความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน และความกระตือรือร้นในการทำงาน

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในหน้าที่ทำการปกป้องชีวิต และทรัพย์สินภายในโครงการ จากภัยอันตรายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจาก อัคคีภัย การโจรกรรม และอาชญากรรม ตลอดจนความเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ในอันที่จะทำให้โครงการเสียหายการ ที่มีประโยชน์ไป รวมถึงการดูแลความปลอดภัยของผู้เข้าพักขณะพักอยู่ในโครงการ

13. พนักงานทำความสะอาด

คุณสมบัติ

- เพศชาย หรือหญิง
- ไม่จำกัดวุฒิการศึกษา
- ความขยัน ซื่อสัตย์ อดทน และรักความสะอาด

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบในการดูแลความสะอาด ในทุกๆ ส่วนของอาคารต่างๆ ที่มีอยู่โครงการ ทั้งหมด

14. พนักงานช่าง

คุณสมบัติ

- เพศชายหรือหญิง
- สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ขึ้นไปเครื่องกล หรือซ่อมบำรุง

ลักษณะงานและความรับผิดชอบ

รับผิดชอบส่วนการดูแลและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการ ให้พร้อมใช้งาน และมีความปลอดภัย

การฝึกอบรมพนักงาน

โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) เป็นสถานประกอบการ ที่ต้องใช้ทรัพยากรมนุษย์เป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร และทำให้การดำเนินธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน การฝึกอบรมพนักงาน จึงเป็นหัวใจสำคัญประการหนึ่ง โดยผู้จัดการโครงการเป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการวางแผนกลยุทธ์การฝึกอบรม โดยโครงการได้ จัดให้มีการฝึกอบรม ให้แก่พนักงานในด้านภาษา และมาตรฐานการให้บริการ ซึ่งการอบรมเหล่านี้ มีการทำการประเมินผล ระหว่างการฝึกอบรม และการติดตามผลตามลำดับ

ลักษณะการดำเนินงานในภาพรวม

การดำเนินงานการบริหาร และจัดการงานในลักษณะรูปแบบของโรงแรม และสถานพยาบาล (แบบไม่ค้างคืน) ที่เป็นมาตรฐาน ทั้งยังได้เสนอบริการ เพื่ออำนวยความสะดวก และให้ความเพลิดเพลิน แก่ผู้เข้าพัก อาทิเช่น กิจกรรมการทำอาหาร กิจกรรมการทำสวน กิจกรรมการปลูกผักออร์แกนิก กิจกรรมเล่นโยคะ กิจกรรมชีวิต เป็นต้น นอกจากนี้ ทางโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ยังได้มีบริการ ห้องออกกำลังกาย ทางเดินรอบ โครงการเพื่อสุขภาพ สระว่ายน้ำ ห้องสันทนาการ สำหรับการออกกำลังกาย และวารีบำบัด บริการห้องอ่านหนังสือ ให้แก่ผู้เข้าพักอีกด้วย

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และแนวความคิดด้านพื้นที่ใช้สอยของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก)

ส่วนที่ 1 พื้นที่สำนักงาน ส่วนกลาง (Club House) และศูนย์สุขภาพครบวงจร เป็นอาคาร 3 ชั้น ประกอบด้วย

- ชั้นที่ 1 ได้แก่ แผนกต้อนรับ โถงสำหรับนั่งเล่น ห้องหนังสือ และความรู้ ห้องพยาบาล ห้องอาหาร และห้องครัว ห้องออกกำลังกายขนาดย่อม สระว่ายน้ำอุ่น เพื่อการทำกิจกรรมวารีบำบัด ร้านสะดวกซื้อ 24 ชั่วโมง ห้องเก็บของ รักษาความปลอดภัย และแผนกซ่อมบำรุง
- ชั้นที่ 2 ส่วนสำนักงาน ประกอบด้วย แผนกบัญชี การเงิน และจัดซื้อ แผนกบริการโครงการ ฝ่ายบริหารงาน ห้องประชุม
- ชั้นที่ 3 ส่วนห้องพัก (ศูนย์สุขภาพครบวงจร) และห้องพัก จำนวน 30 ห้อง (เตียง) พร้อมพื้นที่ทางการแพทย์ต่าง ๆ ที่จะเป็นส่วนในการดูแลผู้สูงอายุเชิงป้องกัน

ส่วนที่ 2 ส่วนที่พัก เป็นลักษณะบ้านพักหลังเดียว สร้างขึ้นใหม่ จำนวน 20 หลัง ขนาด 35.20 ตารางเมตร และอาคารชุด (Condotel) 3 ชั้น จำนวน 4 หลัง มีห้องพัก ต่อหลัง หลังละ 25 ห้อง รวม 100 ห้อง แยกจากกัน เป็นสัดส่วนพร้อมเฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวก ในการดำเนินชีวิตของผู้เกษียณอายุ

ส่วนที่ 3 สวนและภูมิสถาปัตยกรรมในโครงการ ประกอบไปด้วยพื้นที่ของสวน ซึ่งเป็นลักษณะสวนแบบธรรมชาติ (Natural Garden) สวนแบบญี่ปุ่น (Japanese Garden) พื้นที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง และที่สำหรับจอดรถ เพื่อรองรับกับผู้เข้าพัก ดังนั้น รวมห้องทั้งหมดของโครงการ จำนวน 120 ห้อง และ 30 เตียง



ภาพที่ 11 แผนภาพแนวคิดรูปแบบที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร
(ส่วนอาคารชุดพักอาศัย Condotel)



ภาพที่ 12 แผนภาพแนวคิดรูปแบบที่ฟ้านกระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร (ส่วนบ้านเดี่ยว Villa)



ภาพที่ 13 แผนภาพแนวคิดรูปแบบที่ฟ้านกระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร (ส่วน Facility Area)

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโครงการที่ฟ้านกระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร
สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม

การออกแบบบริเวณอาคาร และสถานที่ของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ได้ออกแบบให้กลมกลืน กับสภาพภูมิประเทศแวดล้อม อีกทั้ง ยังได้รักษาต้นไม้ที่มีอยู่ในพื้นที่เดิมของโครงการไว้ ดังนั้น โครงการจึงไม่ได้บังคับทัศนียภาพโดยรอบ ประกอบกับ อาณาบริเวณของที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร มีเนื้อที่ที่กว้างขวาง และการปลูกสร้างอาคาร ที่ไม่เต็มพื้นที่ส่งผลให้ตลอดระยะเวลาของการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ นอกจากนี้ โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ยังเป็นสถานที่พักผ่อน ที่เงียบสงบและให้อากาศที่บริสุทธิ์ แก่พื้นที่บริเวณโดยรอบเปรียบเสมือนป่าใจกลางเมือง

ทางด้านการพัฒนาชุมชน ทางโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) ในพร้อมที่จะให้ความร่วมมือกับทางชุมชนในทุก ๆ ด้าน ตามที่ตั้งของโครงการ ซึ่งได้ตั้งอยู่ที่มีผู้อยู่อาศัยโดยรอบตั้งกลุ่มชุมชนชาวบ้านดั้งเดิม เพื่อทำกิจกรรม และพัฒนาภายในชุมชนนั้น เพื่อความเข้าใจอันดี และความราบรื่นในการดำเนินงาน ทางผู้ลงทุนจะต้องให้ความร่วมมือแก่ชุมชน และทำความรู้จักคุ้นเคย รวมถึงการบอกกล่าวถึงโครงการที่ดำเนินอยู่ เพื่อความเข้าใจอันดีต่อกัน

การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเศรษฐกิจ

การวิเคราะห์ด้านรายรับ ของโครงการ

รายได้ค่าเช่าห้องพัก มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- จำนวนห้องพัก ที่ให้บริการมี ทั้งหมด 120 ห้อง
- อัตราห้องพัก กำหนดเป็น 2 ช่วงราคา ได้แก่
ราคาห้องพัก ฤดูกาลท่องเที่ยว (ระหว่างเดือน ตุลาคม - มีนาคม) 36,000บาท ต่อเดือน
ราคาห้องพัก นอกฤดูกาลท่องเที่ยว (ระหว่างเดือน เมษายน - กันยายน) 30,000บาท ต่อเดือน
- อัตราการเข้าพัก (Occupancies Rate)

ได้กำหนดจากอัตราการเข้าพัก (Occupancies Rate) จากการเฉลี่ยอัตราการเข้าพักแรมของ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในภูมิภาค (จังหวัดรอง) โดยรอบกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2553 - 2560 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2560: ออนไลน์)

	จำนวนห้อง	อัตราการเข้าพัก	ห้องที่ขายได้	ราคาห้อง	รวม
มกราคม	150	60.84	102	36,000	3,672,000 บาท
กุมภาพันธ์	150	60.84	102	36,000	3,672,000 บาท
มีนาคม	150	47.75	72	36,000	2,592,000 บาท
เมษายน	150	41.98	63	30,000	1,890,000 บาท
พฤษภาคม	150	36.25	56	30,000	1,680,000 บาท
มิถุนายน	150	35.08	56	30,000	1,680,000 บาท
กรกฎาคม	150	45.05	72	30,000	2,160,000 บาท
สิงหาคม	150	48.83	75	30,000	2,250,000 บาท
กันยายน	150	44.25	72	30,000	2,160,000 บาท
ตุลาคม	150	48.75	78	36,000	2,808,000 บาท
พฤศจิกายน	150	55.24	84	36,000	3,024,000 บาท
ธันวาคม	150	58.95	87	36,000	3,132,000 บาท

รวม 30,711,200 บาท

ภาพที่ 14 แผนภาพสรุปยอดรายได้ส่วนห้องพักประเภทต่าง ๆ

รายได้การให้บริการด้านโภชนาการในส่วนของการและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

การบริการด้านอาหาร และเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) จะเปลี่ยนไปตามฤดูกาลประกอบด้วยอาหารมื้อหลัก 2 มื้อ ได้แก่ อาหารกลางวัน และ อาหารเย็น โดยแบ่งการให้บริการได้เป็น 2 ประเภท

- แบบเหมาต่อวัน เป็นการบริการอาหารมื้อกลางวัน และมื้อเย็น ซึ่งผู้เข้าพักสามารถที่จะเลือกเมนูอาหารตามที่ทางโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร จัดเตรียมให้ซึ่งทางผู้เข้าพักสามารถรับประทานได้ทั้งที่ห้องอาหาร และห้องพัก โดยอัตราราคา 800 บาทต่อคน
- แบบทำอาหารด้วยตนเอง (บุฟเฟต์) โดยทางโครงการจัดเตรียมวัตถุดิบ และส่วนผสมไว้ให้ผู้เข้าพักได้เลือกทำตามความต้องการ และให้ทางผู้เข้าพักประกอบอาหารด้วยตนเอง ซึ่งอัตราค่าบริการมื้อละ 350 บาท

การประมาณการรายได้จากการให้บริการด้านโภชนาการในส่วนอาหาร และเครื่องดื่ມเพื่อสุขภาพ กำหนดจากจำนวนผู้ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ມเพื่อสุขภาพ ทั้ง 2 ประเภท โดยอ้างอิงตามอัตราการเข้าพัก และอัตราค่าบริการด้านโภชนาการ ในส่วนของอาหารและเครื่องดื่ມ เพื่อสุขภาพตามที่กำหนด (เฉลี่ย 30 วัน)

	จำนวนห้อง	อัตราการเข้าพัก	ห้องที่ขายได้	ราคา/วัน/คน	รวม/วัน
มกราคม	150	60.84	102	1,600	163,200 บาท
กุมภาพันธ์	150	60.84	102	1,600	163,200 บาท
มีนาคม	150	47.75	72	1,600	115,200 บาท
เมษายน	150	41.98	63	1,600	100,800 บาท
พฤษภาคม	150	36.25	56	1,600	89,600 บาท
มิถุนายน	150	35.08	56	1,600	89,600 บาท
กรกฎาคม	150	45.05	72	1,600	115,200 บาท
สิงหาคม	150	48.83	75	1,600	120,000 บาท
กันยายน	150	44.25	72	1,600	115,200 บาท
ตุลาคม	150	48.75	78	1,600	124,800 บาท
พฤศจิกายน	150	55.24	84	1,600	134,400 บาท
ธันวาคม	150	58.95	87	1,600	139,200 บาท

รวม 1,470,400 บาท/วัน และ 44,112,000 บาท/เดือน

ภาพที่ 15 แผนภาพสรุปรายได้ส่วนการบริการด้านอาหาร/เครื่องดื่ມเพื่อสุขภาพ (แบบเหมาต่อวัน)

	จำนวนห้อง	อัตราการเข้าพัก	ห้องที่ขายได้	ราคา/วัน/คน	รวม/วัน
มกราคม	150	60.84	102	700	71,400 บาท
กุมภาพันธ์	150	60.84	102	700	71,400 บาท
มีนาคม	150	47.75	72	700	49,000 บาท
เมษายน	150	41.98	63	700	44,100 บาท

พฤษภาคม	150	36.25	56	700	39,200 บาท
มิถุนายน	150	35.08	56	700	39,200 บาท
กรกฎาคม	150	45.05	72	700	50,400 บาท
สิงหาคม	150	48.83	75	700	52,500 บาท
กันยายน	150	44.25	72	700	50,400 บาท
ตุลาคม	150	48.75	78	700	54,600 บาท
พฤศจิกายน	150	55.24	84	700	58,800 บาท
ธันวาคม	150	58.95	87	700	60,900 บาท

รวม 641,900 บาท/วัน และ 19,257,000 บาท/เดือน

ภาพที่ 16 แผนภาพสรุปรายได้ส่วนการบริการด้านอาหาร/เครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ (แบบ(บุฟเฟต์)

รายได้จากการให้บริการซักรีด

เป็นการให้บริการของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพ โดยจะคิดในอัตราค่าบริการแบบเหมาต่อเดือน เดือนละ 300 บาท และกำหนดให้จำนวนผู้ใช้บริการซักรีดตามอัตราการเข้าพักจากการเฉลี่ยต่อเดือนจากอัตราการเข้าพักแรมของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ

	จำนวนห้อง	อัตราการเข้าพัก	ห้องที่ขายได้	ราคา/วัน/คน	รวม/วัน
มกราคม	150	60.84	102	300	30,600 บาท
กุมภาพันธ์	150	60.84	102	300	30,600 บาท
มีนาคม	150	47.75	72	300	21,600 บาท
เมษายน	150	41.98	63	300	18,900 บาท
พฤษภาคม	150	36.25	56	300	16,800 บาท
มิถุนายน	150	35.08	56	300	16,800 บาท
กรกฎาคม	150	45.05	72	300	21,600 บาท
สิงหาคม	150	48.83	75	300	22,500 บาท
กันยายน	150	44.25	72	300	21,600 บาท

ตุลาคม	150	48.75	78	300	23,400 บาท
พฤศจิกายน	150	55.24	84	300	25,200 บาท
ธันวาคม	150	58.95	87	300	26,100 บาท

รวม 275,700 บาท/วัน และ 8,271,000 บาท/เดือน

ภาพที่ 17 แผนภาพสรุปรายได้ส่วนบริการซักรีด

โดยสรุป ประมาณการรายได้ ปีที่ 1 – 10 ของโครงการ มีดังต่อไปนี้ (อ้างอิง ระบบภาวะเงินเฟ้อทุก 2 ปี)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ค่าเช่าห้องพัก	30,711,200	30,711,200	32,630,650	32,630,650	34,670,065
ค่าอาหาร (เหมาจ่าย)	44,112,000	44,112,000	45,876,480	45,876,480	47,711,539
ค่าอาหาร (บุฟเฟต์)	19,257,000	19,257,000	20,027,280	20,027,280	20,828,371
ค่าซักรีด	8,271,000	8,271,000	8,601,840	8,601,840	8,945,913
ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	96,000	96,000	96,000	96,000	96,000
รวม	102,447,200	102,447,200	107,232,250	107,232,250	112,251,888
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าห้องพัก	34,670,065	36,836,944	36,836,944	39,139,253	39,139,253
ค่าอาหาร (เหมาจ่าย)	47,711,539	49,620,000	49,620,000	51,604,800	51,604,800
ค่าอาหาร (บุฟเฟต์)	20,828,371	21,661,505	21,661,505	22,527,965	22,527,965
ค่าซักรีด	8,945,913	9,303,749	9,303,749	9,675,898	9,675,898
ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000
รวม	112,257,888	117,524,198	117,524,198	123,049,916	123,049,916

ภาพที่ 18 แผนภาพสรุปภาพรวมของธุรกิจ ปีที่ 1 - 10

การวิเคราะห์ด้านรายจ่าย ของโครงการ

โดยรายจ่ายของโครงการ แบ่งเป็น 2 ช่วง ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ถาวร และรวมถึงค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพ ก่อนการเริ่มดำเนินงาน โดยมีการประมาณการค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

■ การประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท

โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร มีการกำหนดจัดการองค์กร อยู่ในรูปแบบของนิติบุคคลประเภท บริษัท จำกัด ที่มีการบริหารจัดการในลักษณะของธุรกิจโรงแรม และสถานพยาบาล กำหนดให้เงินมีลงทุนในหุ้นของโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร เป็นจำนวน 250,000,000 บาท ดังนั้น จึงมีค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจัดตั้งที่บริษัท กับกรมพัฒนาธุรกิจ จังหวัดนครนายก ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายประมาณ 250,000 บาท

■ การประมาณการค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตก่อสร้างโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร และการขอใช้ระบบสาธารณูปโภคกับองค์กรท้องถิ่น

จะประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ค่าขอย้ายเขตน้ำประปา ค่าขอย้ายเขตค่าไฟฟ้า และสื่อสาร จะรวมค่าใช้จ่ายประมาณ 125,000 บาท

■ ค่าออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบด้วย

ค่าที่ดิน	ไร่ละ 1,200,000 บาท	เป็นเงิน 26,400,000 บาท
ค่าออกแบบ	ร้อยละ 4 ของมูลค่างก่อสร้าง	เป็นเงิน 5,457,600 บาท
ค่าควบคุมงาน	ร้อยละ 4 ของมูลค่างก่อสร้าง	เป็นเงิน 5,457,600 บาท
ค่าง่อสร้างที่พัก 120 ห้องขนาดพื้นที่ 6,250 ตร.ม.	15,000 บาท/ตร.ม.	เป็นเงิน 93,750,000 บาท
ค่าง่อสร้างที่พัก 30 ห้อง ขนาดพื้นที่ 1,705 ตร.ม.	18,000 บาท/ตร.ม.	เป็นเงิน 30,690,000 บาท
ค่า Club House	ขนาดพื้นที่ 1,000 ตร.ม. 12,000 บาท/ตร.ม.	เป็นเงิน 12,000,000 บาท
ค่าง่อสร้างสระว่ายน้ำ	ขนาด 6*12*1.5 เมตร	เป็นเงิน 1,000,000 บาท
ค่าระบบสาธารณูปโภค	ร้อยละ 10 ของมูลค่างก่อสร้าง	เป็นเงิน 13,640,000 บาท
ค่าที่จอดรถ และภูมิทัศน์	ร้อยละ 8 ของมูลค่างก่อสร้าง	เป็นเงิน 10,915,200 บาท

รวม 199,310,400 บาท

ค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วยค่าใช้จ่าย 3 ด้าน ดังต่อไปนี้

■ ค่าอุปกรณ์สำนักงาน เครื่องมือต่าง ๆ ประกอบด้วย

ค่าอุปกรณ์ทั่วไป	ร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง	เป็นเงิน 2,728,800 บาท
ค่าอุปกรณ์ภายในห้อง สำหรับโรงแรม	ห้องละ 100,000 บาท/ห้อง	เป็นเงิน 12,000,000 บาท
ค่าอุปกรณ์ภายในห้อง สำหรับสถานพยาบาล	ห้องละ 120,000 บาท/ห้อง	เป็นเงิน 3,600,000 บาท
ค่ายานพาหนะ (รถตู้)	คันละ 1,000,000 บาท	เป็นเงิน 1,000,000 บาท
ค่ายานพาหนะ (จักรยาน 10 คัน)	คันละ 5,000 บาท	เป็นเงิน 50,000 บาท

■ ค่าประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งก่อน และระหว่างดำเนินการ 1 ปี เป็นเงิน 2,400,000 บาท
หมายเหตุ ครอบคลุมทั้งการตลาดออนไลน์ และออฟไลน์ (เดือนละ 200,000 บาท)

■ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย เหมืองจ่าย เป็นเงิน 15,000,000 บาท

หมายเหตุ

ต้นทุนวัตถุดิบอาหาร และเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ ซึ่งแปรผันตามยอดขายอาหารและเครื่องดื่ม โดยกำหนดให้มีอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ และปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ โดยเฉลี่ยตั้งแต่ ปีที่ 5 โดยปรับขึ้น ร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558 : ออนไลน์)

ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วยค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ และแก๊ส โดยกำหนดให้อยู่ในอัตรา ร้อยละ 1 ของยอดขายรายได้ค่าห้องพัก และปรับเพิ่มขึ้น ตามอัตราเงินเฟ้อ โดยเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 5 โดยปรับขึ้น ร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558 : ออนไลน์)

ค่าผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด กำหนดให้อยู่ในอัตรา ร้อยละ 0.5 ของยอดขายรายได้ค่าห้องพัก และปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ โดยเฉลี่ยตั้งแต่ปี ที่ 5 โดยปรับขึ้น ร้อยละ 4 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2558: ออนไลน์)

ค่าเบี้ยประกันภัย ปีละ 240,270 บาท คิดในอัตรา ร้อยละ 0.2 จาก ทุนเอาประกันประมาณ 50 ล้านบาท

ค่าบำรุงรักษาอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้อยู่ในอัตรา ร้อยละ 0.1 ของราคาอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในระยะเวลา 5 ปี แรก และปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ ปีที่ 6 เป็นร้อยละ 0.25

ค่าสอบบัญชี โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต กำหนดให้มีค่าสอบบัญชี ปีละ 15,000 บาท และเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 10 ต่อปี โดยพิเศษทศนิยม เป็นจำนวนเต็ม

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะ ประกอบด้วยค่าน้ำมันรถ คำนวนจากระยะทางเฉลี่ย วันละ 100 กิโลเมตร ซึ่งยานพาหนะของโครงการ ใช้น้ำมันดีเซล โดยคำนวณจากราคาน้ำมันมาตรฐาน โดยเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (ตั้งแต่ปี 2555 – 2557)

เงินเดือนพนักงาน จะปรับขึ้นเป็นอัตรา ร้อยละ 1 ของจำนวนเงินเดือน ในแต่ละปี โดยจะไม่ปรับตามอัตราเงินเฟ้อ เนื่องจากทางโครงการเห็นว่า หากขึ้นเงินเดือน ตามอัตราเงินเฟ้อทั้งหมดนั้น ทางโครงการไม่สามารถรองรับค่าใช้จ่ายในส่วนเพิ่มได้ทั้งหมด และจากผลการสำรวจอัตราค่าขึ้นเงินเดือนประจำปี ให้ข้อเสนอแนะในการพิจารณาอนุมัติการขึ้นเงินเดือน ซึ่งการตัดสินใจขึ้นอยู่กับดุลยพินิจว่าจะปรับตัวเลขของอัตราการจ่ายเงินขึ้น หรือลงเท่าใด และขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่ายเงินของแต่ละโครงการ

รวม 36,778,800 บาท

สรุป โครงการที่ผ่านระยะยาว และศูนย์สุขภาพครอบครัว สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัด
รอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร **รวม 236,089,200 บาท**

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน

ในการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน จะนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ทางด้านรายได้ และการวิเคราะห์ทางด้านค่าใช้จ่าย ตั้งแต่เริ่มโครงการ มาใช้ในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพื่อกำหนดขนาดของเงินลงทุนที่ต้องการ และประเมินโครงการ โดยการจัดทำ งบการเงินล่วงหน้า มีดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนสุทธิในโครงการ
- ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า เป็นการประมาณการกำไรสุทธิ ที่ทางกิจการจะได้รับล่วงหน้าตลอดอายุโครงการ และการประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยเป็นการกำหนดในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ
- ประมาณการงบกระแสเงินสดล่วงหน้า เป็นการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิล่วงหน้า ในแต่ละปีจากกระแสเงินสดรับหักด้วยกระแสเงินสดจ่าย
- ประมาณการงบแสดงฐานะการเงินล่วงหน้า เป็นการประมาณการสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ล่วงหน้า ตั้งแต่ ปีที่ 0 ถึง ปีที่ 10

ในประเมินความเป็นไปได้ของ โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุ ชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร จะพิจารณาจากผลตอบแทน และความเสี่ยง เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน เป็นตัวพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน โดยวิธีที่เลือกใช้ ในการวิเคราะห์ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV), อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) และ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

โดยการพิจารณากำหนดให้ โครงสร้างของเงินทุน คือ เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นทั้งหมด โดยต้นทุนของเงินทุน จากผู้ถือหุ้น ร้อยละ 6 เป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนธุรกิจ โดยใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนในกลุ่มโรงแรม และรีสอร์ท และสถานพยาบาล (แบบไม่ค้างคืน) (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2559: ออนไลน์)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร เป็นการคำนวณผลต่าง ระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสด ที่คาดว่าจะได้รับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ในการจ่าย เพื่อลงทุนเริ่มแรก

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	PVIF 6%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
1	102,447,200	0.9434	96,648,688
2	102,447,200	0.8900	91,178,008
3	107,232,250	0.8396	90,032,197
4	107,232,250	0.7921	84,938,665
5	112,251,888	0.7473	83,885,835
6	112,251,888	0.7050	79,137,581
7	117,524,198	0.6651	78,165,344
8	117,524,198	0.6274	73,734,681
9	123,049,916	0.5919	72,833,245
10	123,049,916	0.5584	68,711,073
รวมกระแสเงินสดรับ	1,125,010,904		819,265,317

มูลค่าปัจจุบันสุทธิในโครงการธุรกิจ $305,745,587 - 236,089,200 = 69,656,387$

เป็นการคิดกระแสเงินสดรับสุทธิ ตลอดช่วงการดำเนินงานของโครงการจากกระแสเงินสดรับตลอดช่วงเวลาดำเนินการ และกระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน โดยคิดลดด้วย อัตราคิดลดร้อยละ 6 ซึ่งทำให้มูลค่าสุทธิเท่ากับ **69,656,387 บาท** สรุปได้ว่า โครงการธุรกิจที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR)

เป็นอัตราผลตอบแทน หรืออัตราคิดลด ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย หรือมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ดังนั้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิจึงเท่ากับศูนย์ จากการลงทุนของธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร อัตราคิดลด ซึ่งเป็นต้นทุนของเงินลงทุนในที่นี่เท่ากับ ร้อยละ 6 โดยสามารถวิเคราะห์ ได้ดังต่อไปนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	PVIF 7%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	PVIF 8%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
1	102,447,200	0.9346	95,747,153	0.9259	94,855,862
2	102,447,200	0.8734	89,477,384	0.8573	87,827,984
3	107,232,250	0.8136	87,244,158	0.7938	85,120,960
4	107,232,250	0.7629	81,807,483	0.7350	78,815,703
5	112,251,888	0.7130	80,035,596	0.6806	76,398,634
6	112,251,888	0.6663	74,793,432	0.6302	70,741,139
7	117,524,198	0.6227	73,182,318	0.5835	68,575,369
8	117,524,198	0.5820	68,399,083	0.5403	63,498,324
9	123,049,916	0.5439	66,926,849	0.5002	61,549,567
10	123,049,916	0.5083	62,546,272	0.4632	56,996,721
	1,125,010,904		780,159,728		744,380,263

อัตราผลตอบแทนที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7 ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับ 780,159,728 บาท และที่อัตราผลตอบแทนที่อัตราคิดลด ร้อยละ 8 ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับ 744,380,263 บาท

โดยมีเงินลงทุนในโครงการจำนวน 236,089,200 บาท ซึ่งเป็นจำนวนที่ มากกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับ ที่อัตราผลตอบแทนที่อัตราคิดลด ร้อยละ 8 เท่ากับ 508,291,063 บาท ซึ่งผลต่างระหว่างอัตราคิดลด ร้อยละ 7 และ ร้อยละ 8 เท่ากับ 35,779,465 บาท

$$IRR = (508,291,063 \times 1\%) / 35,779,465$$

$$IRR = 0.46\%$$

$$IRR = 7.54\%$$

ดังนั้น ผลตอบแทนการลงทุนของโครงการธุรกิจที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร เท่ากับ **ร้อยละ 7.54** ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต้องการ ที่กำหนดไว้ในอัตรา ร้อยละ 6 ดังนั้น สรุปได้ว่าเมื่อทำการประเมินโครงการด้วยวิธีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) โครงการธุรกิจที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร **มีความเป็นไปได้ในการลงทุน**

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

เป็นวิธีคิดระยะเวลาคืนทุนโดยหากำไรที่ได้รับจากโครงการ ว่าใช้ระยะเวลานานเท่าใด จึงจะคุ้มกับรายจ่ายที่ลงทุนเริ่มแรกพอดี โดยกำไรที่นี้หมายถึง กำไรสุทธิหลังหักภาษีรวมกับต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ย) และค่าเสื่อมราคา การวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุนของโครงการธุรกิจที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร

ปีที่	กระแสเงินสดรับ	ค่าใช้จ่ายปัจจุบันสุทธิ	กำไรสุทธิ	กระแสเงินสดสะสม
1	102,447,200	46,788,800	55,658,400	55,658,400
2	102,447,200	46,788,800	55,658,400	111,316,800
3	107,232,250	48,788,800	58,443,450	179,760,250
4	107,232,250	48,788,800	58,443,450	<u>238,203,700</u>

วิเคราะห์ได้ว่าเงินลงทุน เริ่มแรกจำนวน 236,089,200 บาท มีระยะยาวเวลาคืนทุนจะอยู่ระหว่าง ปีที่ 3 และ **(สิ้นสุด) ปีที่ 4** ดังนั้น โครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร จะคืนทุนในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์การกฎหมายและสังคมเมือง

จากการศึกษา และสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการที่ผ่านระยะยาว และศูนย์สุขภาพครอบครัว สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร เกี่ยวข้องกับหน่วยงาน และกฎหมาย และด้านการเมือง ดังต่อไปนี้

กรมพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดเชียงใหม่ กระทรวงพาณิชย์

การดำเนินธุรกิจโครงการที่ผ่านระยะยาว และศูนย์สุขภาพครอบครัว สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในจังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) รอบกรุงเทพมหานคร ดำเนินการในรูปแบบของบริษัทจำกัดซึ่งต้องไปขอจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัดต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ซึ่งประกอบด้วย 2 ขั้นตอน (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2558: ออนไลน์) ได้แก่

- การจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิ
- การจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด

ปัจจุบันการจดทะเบียนประกอบกิจการในรูปแบบบริษัทจำกัดนั้น สามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งได้ภายในหนึ่งวัน ซึ่งเป็นการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พร้อมกับการจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิภายในวันเดียวกันได้ โดยประกอบด้วยขั้นตอน โดยสังเขป ดังต่อไปนี้

- ผู้เริ่มก่อนการจองชื่อนิติบุคคลที่ประสงค์จะจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โดยต้องทำการตรวจสอบชื่อ ว่า ชื่อดังกล่าวต้องไม่ซ้ำ หรือคล้ายคลึงกับชื่อที่ได้จอง หรือได้จดทะเบียนไว้ก่อนแล้ว โดยสามารถทำการตรวจสอบ และจองชื่อนิติบุคคลได้ผ่านทางเว็บไซต์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า
- เมื่อชื่อที่จองได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนแล้ว ผู้เริ่มก่อนการต้องดำเนินการยื่นจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิภายใน 30 วัน
- ผู้เริ่มก่อนการตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป ร่วมกันจัดทำหนังสือบริคณห์สนธิ
- จัดให้มีผู้เข้าชื่อชื้อหุ้นครบตามจำนวนหุ้นทั้งหมด ที่บริษัทจะจดทะเบียน
- ประชุมจัดตั้งบริษัท โดยผู้เริ่มก่อนการ และผู้เข้าชื่อชื้อหุ้นทุกคนร่วมเข้าประชุม เพื่อพิจารณากิจการต่างๆ และข้อบังคับในกิจการ และกรรมการ และผู้เริ่มก่อนการและผู้เข้าชื่อชื้อหุ้นทุกคนให้ความเห็นชอบในกิจการที่ได้ประชุม
- ผู้เริ่มก่อนการได้มอบกิจการให้แก่กรรมการบริษัท

- กรรมการเรียกให้ผู้เข้าซื้อซื้อหุ้นชำระเงินค่าหุ้น โดยจะเรียกครั้งเดียวเต็มมูลค่า หรือไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้าของมูลค่าหุ้น และผู้เข้าซื้อซื้อหุ้นทุกคนได้ชำระเงินค่าหุ้นเสร็จเรียบร้อยแล้ว

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยวกระทรวงการท่องเที่ยว และกีฬา ได้กำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย: มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว มทท 206 – 2552 (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว, 2552) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดการที่พักให้มีคุณภาพตรง กับความต้องการของนักท่องเที่ยวโดยมาตรฐานได้กำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานที่พัก เพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว ให้แก่ ผู้ลงทุนดำเนินธุรกิจให้ได้ปฏิบัติ

นอกจากนั้น สำนักงานการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ได้ระบุกฎหมายที่ครอบคลุมสถานประกอบการโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร ได้แก่

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคาร และการควบคุมการก่อสร้าง ในเขตเพลิงไหม้
- พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการใช้จุลภาวะเป็นปฏิกูลรวมทั้งสิ่งปฏิกูลต่าง ๆ โดยระบุให้อยู่ในการควบคุมของราชการส่วนท้องถิ่น
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม อาทิเช่น คุณภาพอากาศ เสียงและสภาวะอื่น ๆ ของสิ่งแวดล้อม โดยกฎหมายฉบับนี้จะอยู่ในการควบคุมของราชการส่วนท้องถิ่น
- พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 เป็นกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงานที่จะกำหนดสิทธิของนายจ้าง และลูกจ้าง รวมทั้งการกำหนดสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ของลูกจ้าง
- พระราชบัญญัติการโรงแรม พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายว่าด้วยลักษณะสถานที่พัก ที่เข้าลักษณะโรงแรม การขอรับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ลักษณะการให้บริการ และการดำเนินงานของโรงแรม
- พระราชบัญญัติสถานพยาบาล พ.ศ. 2550 เป็นกฎหมายว่าด้วยลักษณะศูนย์สุขภาพครบวงจร ที่เข้าลักษณะสถานพยาบาล การขอรับอนุญาตประกอบธุรกิจสถานพยาบาล ลักษณะการให้บริการ และการดำเนินงานของสถานพยาบาล

กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง เป็นหน่วยงานที่กำกับดูแลหน่วยธุรกิจ จะต้องแจ้งรายได้ผลการประกอบการ รวมถึงการยื่นแบบภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจตามประมวลรัษฎากร อาทิเช่น ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นต้น

สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด และเทศบาลตำบลพรณิ ซึ่งการดำเนินธุรกิจโครงการที่พำนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร มีหน้าที่ในการชำระภาษีส่วนท้องถิ่น ให้แก่ส่วนราชการท้องถิ่น

นอกจากนี้ ยังต้องพิจารณาถึงเสถียรภาพของรัฐบาลจากสถานภาพเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว และโรงแรม และสถานพยาบาล ในช่วงต้นปี พ.ศ. 2564 ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่อง และการปลดล๊อคจากมาตรการต่างๆ อันเนื่องมาจาก COVID-19 โดยการขยายตัวสูงขึ้น เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปี 2563 ก่อนนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ ที่เข้ามาจะเป็นชาวจีน และชาวมาเลเซีย

ส่วนช่วงระยะเวลานี้ ยังเริ่มสังเกตได้ถึงความระมัดระวังในด้านการใช้จ่ายของกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยเฉพาะชาวยุโรปเสถียรภาพทางการเมืองของประเทศไทย นั้นยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงตั้งแต่ช่วงปี 2564 หลังการปลดล๊อคจากมาตรการต่างๆ อันเนื่องมาจาก COVID-19 ยังมีแนวโน้มไปในทิศทางที่ดีขึ้นในอนาคตได้ เป็นโอกาสที่จะดำเนินธุรกิจทางเลือก ที่เป็นเชิงการท่องเที่ยวแบบสุขภาพ และเน้นกลุ่มคนที่เป็นผู้สูงอายุ

รายการอ้างอิง

- กรมการขนส่งทางบก. 2558. อัตราค่าธรรมเนียมตามพ.ร.บ. รถยนต์ พ.ศ. 2522. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา http://www.dlt.go.th/th/index.php?option=com_content&view=article&id=4046:2013-07-31-01-40-48&catid=145
- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2558. การจดทะเบียนธุรกิจ.[ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา http://www.dbd.go.th/more_news.php?cid=36
- กรมสรรพากร. 2558. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยอัตราภาษี (ฉบับที่ 577) พ.ศ. 2557. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.rd.go.th/publish/53797.0.html>
- กัลป์ อุโฆษกิจ. 2552. ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่. การค้นคว้าแบบอิสระบัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- กัลยา วานิชย์บัญชา. 2559. หลักสถิติ. พิมพ์ครั้งที่ 14. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สามลดา. การประปาส่วนภูมิภาค. 2559. สัมภาษณ์
- จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ. 2549. การศึกษาความเป็นไปได้:โครงการด้านธุรกิจและอุตสาหกรรม. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เฉลิมพล แจ่มจันทร์ และอรไท โสภารัตน์. 2557. การพา นักระยะยาวของคนญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่: การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดช่วงก่อนและหลังการพานัก. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา http://www.asia.tu.ac.th/journal/J_Studies1_55/A2_016-034.pdf.
- ชัยยศ สันตวงษ์. 2549. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: บริษัท สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด.
- ธิดา แก้วบุตตา. 2555. Thailand's Long-stay Tourism for Elderly Japanese. Master of Business - Administration. Major in Business Administration. Graduate School of Commerce Waseda University.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2558. เครื่องชี้ภาวะการท่องเที่ยว. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www2.bot.or.th/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=624&language=TH>

- ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2558. อัตราเงินเฟ้อทั่วไป. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา
<https://www.bot.or.th/Thai/Pages/default.aspx>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2557. แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อย และ
 ปานกลาง. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา
<https://www.google.co.th/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCYQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.ghbhomecenter.com%2Fjournal%2Fdownload.php%3Ffile%3D1628Jun12IT3d5py.pdf&ei=4Q5eVJuFBJSiuQSAu4HYDQ&usq=AFQjCNExntyl4WVsJXEZsfut2Y052j6Qsg&bvm=bv.79189006,d.c2E&cad=rja>
- บุญชนะ บุญเลิศ. 2558. กลยุทธ์พิชิตภัยร้ายในโครงการอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: บริษัท ที เค พรินติ้ง จำกัด.
- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2558. สรุปอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.
 2557. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา
http://www.thaiappraisal.org/pdfNew/pdf_RateReturn/2014-03-Rate_Return.pdf
- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2558. ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2557. [ระบบออนไลน์].
 แหล่งที่มา <http://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php>
- วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2558. อัตราวัยชรา และจำนวนผู้สูงอายุในโลก
 ปี ค.ศ.1995, 2025, 2050. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา
http://www.cps.chula.ac.th/cps/pop_info/thai/nop7/aging/stat8.html.
- คิวฤทธิ์ พงศกรรังศิลป์ . 2549. สถิติธุรกิจ. กรุงเทพฯ: บริษัท เพียร์สัน เอ็ดดูเคชั่น อินชาน่า จำกัด
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. 2558. ประเมินการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติ. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา.
<https://www.kasikornresearch.com/TH/Pages/Default.aspx>
- สถานกงสุลใหญ่ญี่ปุ่น ณ นครเชียงใหม่. 2557. สัมภาษณ์
- สาคร สุขศรีวงศ์. 2557. การจัดการ: จากมุมมองของนักบริหาร. พิมพ์ครั้งที่ 9 . กรุงเทพฯ: บริษัท จี.พี. โซเบอร์พ
 รินท์ จำกัด
- สุดใจ วันอุดมเดชาชัย. 2558. การจัดการเชิงกลยุทธ์. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สามลดา.
- สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค. 2558. สัมภาษณ์.

สำนักงานคณะกรรมการการศึกษา, 2558 :พระราชบัญญัติ. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา

<http://www.krisdika.go.th/wps/portal/general>

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว. 2549. กรอบแนวทางในการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานบริการการท่องเที่ยวพานักกระยะยาว (Long Stay). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. 2555. มาตรฐานการท่องเที่ยว ไทย มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพานักกระยะยาว. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา

<http://www.longstayatthailand.com/upload2/files/longstay%20standard.pdf>.

หทัย แบบแผน. 2554. การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักรถไฟสำหรับ

นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย. การค้นคว้าแบบอิสระบัณฑิตมหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

อุดม สายะพันธุ์. 2555. การศึกษาความเป็นไปได้เพื่อ โครงการการตลาด. บริษัท แดเน็กซ์ อินเตอร์คอร์ปอเรชั่น จำกัด International Living. 2557. International Living's 2014 Retirement Index. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www1.internationalliving.com/sem/retirement/retirement-index-2014/report/ppc.html>.

ประวัติผู้ประกอบการ

นายจักรกฤษณ์กรชัย เรืองฤทธิ์ อายุ 41 ปี

ส่วนสูง 176 / น้ำหนัก 72

การศึกษา ปริญญาโท (ม.รามคำแหง)

บริษัท ต้นกล้า โมติเวชั่น จำกัด

พัฒนาบุคลากรให้กับองค์กรต่างๆ

ตำแหน่ง : Motivational Trainer

Motivational Training Institute

เป็นสถาบันที่รับฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

ตำแหน่ง : วิทยากรอิสระ

ที่ปรึกษาธุรกิจทางการตลาด และบุคลากร



การศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโครงการที่พักนักกระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร

สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดระยอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร

รายละเอียดการให้บริการอย่างย่อ



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโครงการที่พักนักระยะยาว และศูนย์สุขภาพครบวงจร
สำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ในพื้นที่จังหวัดรอง (จังหวัดนครนายก) โดยรอบกรุงเทพมหานคร

