

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน บ้านพักดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อประโยชน์ที่ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน

การเก็บข้อมูลได้ใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งปฐมภูมิและทุติยภูมิ ข้อมูลปฐมภูมิได้รับจากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม ตามกลุ่มประชากรที่เป็นเจ้าของกิจการ พนักงานในตำแหน่งผู้จัดการ หรือรองผู้จัดการ ข้าราชการรวมถึงพนักงานองค์กรเอกชนที่ใกล้เคียงวัยและเกษียณอายุแล้ว ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 400 รายและเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์เชิงลึก จากผู้ประกอบการธุรกิจดูแลผู้สูงอายุจำนวน 2 แห่ง เจ้าหน้าที่หน่วยงานประชาสงเคราะห์จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 2 คน และเจ้าหน้าที่จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จำนวน 2 คน ข้อมูลทุติยภูมิ เก็บรวบรวม และ ศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร หนังสือวารสาร สิ่งพิมพ์ เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ของการลงทุนในด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน

การวิเคราะห์ทางการตลาด พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ คือ ต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีในช่วงบั้นปลายของชีวิต ไม่มีบุตรหลานหรือญาติพี่น้องคอยดูแล และไม่อยากเป็นภาระของบุตรหลาน โดยขนาดของบ้านพักที่ต้องการคือขนาด 2 - 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 50 - 100 ตารางวา ตั้งอยู่ในบริเวณที่การเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว ทำเลของบ้านที่อยู่บนถนน เชียงใหม่-สันกำแพงสายใหม่ และสามารถติดต่อสำนักงานโครงการได้หลังเวลาทำงาน

การวิเคราะห์ทางการจัดการ พบว่าการดำเนินธุรกิจเป็นกิจการบริษัท เงินลงทุนเริ่มแรกเท่ากับ 154,416,719.50 บาท โครงการมีพื้นที่เท่ากับ 30 ไร่ จำนวนบ้านพักที่ก่อสร้างทั้งสิ้นเท่ากับ 100 หลัง

การวิเคราะห์ทางการเงินพบว่าโครงการสามารถคืนทุนได้ภายใน ระยะเวลา 3.66 ปี อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการเท่ากับ 15.19% และเมื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ได้ผลลัพธ์เป็นบวก แสดงว่าผลตอบแทนที่ได้รับจากโครงการสูงกว่าผลตอบแทนที่โครงการได้ตั้งเป้าหมายไว้ และจากการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในพบว่าโครงการให้ผลตอบแทนภายในเท่ากับ 21.03%

จากการศึกษาความเป็นไปได้ พบว่าการลงทุนบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นโครงการที่ยอมรับได้สำหรับการลงทุน

## ABSTRACT

176736

The purpose of this research is to study a feasibility on the investment of elderly nursing home in San Kamphaeng District, Chiang Mai Province, in order to know the possibility of investment.

The data were collected from both primary and secondary sources. The primary source of data was from 400 questionnaires answered by entrepreneurs, managers or deputy managers, government officers including private sector officials at retired or near retire age in Meung district, Chiang Mai Province. Using in-depth interview with 2 elderly care business settlements, 2 officers from government social assistant and 2 officers from Tourist of Organization of Thailand. The secondary data were searched and collected from relevant documents, text books, journals, printed matters, articles and other documents. All information was analyzed for the investment possibility in marketing, technical, management and financial aspects.

It has been found from marketing analysis that the majority of respondents stated that factors affecting their decision to use the assisted elderly house service are good quality of life, no offspring or relatives to take care, and do not want to be a burden to relatives. The size of the house mostly preferred is 2 - 3 bedrooms on 50-100 squarewa. The location should be on Chiangmai-Sankampaeng new road and convenient for traveling. Moreover, the ability to contact the project office after working hour is preferred.

The management analysis reveals that the asset needed to commence this business is 154,416,719.50 baht. The project will be on the area of 30 rais and total of 100 houses.

According to the financial analysis, this project can be paid back in 3.66 years. The required rate of return is 15.19%, and when the net present value is calculated, the result is positive. This shows that the rate of return from the project is higher than that of the expectation. It has also been found that the internal rate of return is 21.03%

From these feasibility study result, it can be concluded that this Elderly Nursing Home in San Kamphaeng District, Chiang Mai Province is acceptable for investment.