

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

จากแนวโน้มของประชากรโลกพบว่าตั้งแต่ศตวรรษที่ 21 เป็นต้นขึ้นประชากรโลกที่เป็นผู้สูงอายุจะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก สืบเนื่องจากกลุ่มประชากรที่เกิดในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 หรือประมาณปี พ.ศ. 2489 – 2507 ซึ่งเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ของโลกได้เข้าสู่ช่วงสูงอายุ ทำให้ประชากรโลกที่อายุ 60 ปีขึ้นไปมีจำนวนสูงเกือบร้อยละ 40 ของประชากรโลกทั้งหมด ประกอบกับวิทยาการทางการแพทย์ที่ก้าวหน้าขึ้นในขณะที่ค่าครองชีพในประเทศที่พัฒนาแล้วส่วนใหญ่จะมีอัตราที่ค่อนข้างสูง บางประเทศจึงมีแนวคิดที่จะส่งเสริมให้ผู้เกษียณอายุของคนออกไปใช้ชีวิตในต่างประเทศที่มีค่าครองชีพที่เหมาะสมและรวมทั้งผู้เกษียณอายุส่วนหนึ่งที่ออกจากงานก่อนครบกำหนด ได้มองทางเลือกแห่งพำนักระยะยาวที่เหมาะสมกับรายได้ ประเทศไทยจึงเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับการพำนักระยะยาว ที่ตอบสนองปัจจัยสี่ ซึ่งรวมถึงการมีสุขภาพที่ดี พักผ่อนระยะยาวในช่วงเกษียณ นโยบายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการท่องเที่ยวปัจจุบันและอนาคต ซึ่งจะเห็นได้ชัดคือ ความต้องการที่พักแบบระยะยาว ซึ่งเป็นการเพิ่มระยะเวลาและจำนวนเงินในการใช้จ่ายของชาวต่างชาติ ส่งผลให้เกิดรายได้แก่คนในท้องถิ่นเพิ่มขึ้น โดยการท่องเที่ยวลักษณะนี้จะเชื่อมโยงไปยังบริการต่างๆ รวมทั้งสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับ ได้แก่ ที่พักที่เป็นเอกลักษณ์ของท้องถิ่น อาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ ผักปลอดสารพิษ รวมทั้งบริการนวดแผนโบราณ และสปา อันที่เป็นภูมิปัญญาของคนในท้องถิ่นนั้น ๆ

ข้อมูลจากสถิติจำนวนชาวต่างชาติที่เกษียณอายุ และมีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ 30 วันขึ้นไป ซึ่งขออนุญาตต่อ วีซ่า เกษียณอายุ ณ สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าในปี พ.ศ. 2551 จนถึงเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2552 ที่ผ่านมานั้นมีชาวต่างชาติ เข้ามา 3 อันดับแรกได้แก่ สหรัฐอเมริกา จำนวน 656 คนในปี 2551 และ 573 ในปี 2552 รวมเป็น 1,229 คน อังกฤษ จำนวน 434 ในปี 2551 และ 341 ในปี 2552 รวม 775 และเนเธอร์แลนด์ จำนวน 126 คนและ 103 คน รวม 229 คน จากแนวโน้มสถิติจะเห็นได้ว่า ผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกา มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเหตุผลประการหนึ่งที่ผู้เกษียณอายุนิยมเดินทางเข้ามาอาศัยอยู่ในประเทศไทย เนื่องจากมีการ Non-Immigrant Visa รหัส O-A (Long Stay) เป็นการตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติซึ่งมีอายุไม่ต่ำกว่า 50 ปีบริบูรณ์ ซึ่งมีความประสงค์เดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพื่อพักผ่อน โดยจะได้รับอนุญาตให้พำนักในราชอาณาจักร ได้ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่

วันที่เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร และสามารถอาศัยอยู่ได้ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้า (กรมการกงสุล กระทรวงต่างประเทศ, 2554 : ออนไลน์)

จังหวัดเชียงใหม่ถือว่าเป็นจังหวัดนำร่องสำหรับการรองรับ ผู้เกษียณอายุจากทั่วโลกจังหวัดเชียงใหม่มีสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพสวยงาม ไม่ว่าจะเป็นในด้านของอากาศที่ไม่ร้อนหรือเย็นจนเกินไป อุณหภูมิเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ 25.5 องศาเซลเซียส ซึ่งเหมาะแก่การพักผ่อนยามเกษียณ มีวัฒนธรรมล้านนา ที่เป็นวัฒนธรรมเก่าแก่และมีเสน่ห์ในการต้อนรับผู้ที่มาเยือน มีแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ มากมายตลอดจนความมีอัธยาศัยดีของคนเชียงใหม่ สืบทอดกันมาแต่โบราณผู้คน เป็นคนที่มีความเป็นมิตร ยิ้มแย้มแจ่มใสให้กับผู้มาเยือนและเพื่อนบ้านนอกจากนี้จังหวัดเชียงใหม่ ยังมีความพร้อมในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ ศูนย์กลาง ด้านการคมนาคมขนส่ง ประการหนึ่งผู้ศึกษา รู้จักและมีความคุ้นเคยชาวต่างชาติชาวยุโรปและอเมริกา เนื่องจากได้ใช้ชีวิตช่วงระยะเวลาหนึ่งในต่างประเทศ และเคยประสานงานการจัดการที่พักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ ให้กับกลุ่มเพื่อนที่รู้จักเหล่านั้น

ที่พักในจังหวัดเชียงใหม่มีด้วยกันหลายประเภท เช่น โรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และลอสเตย์ เป็นต้น แต่ประเภทมีบริการและราคาหลายระดับตามขนาดของที่พัก สิ่งอำนวยความสะดวก การบริการ ความปลอดภัย ความสะดวกในการเดินทาง การที่ลูกค้าจะเลือกที่พักแบบใดขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้าน ซึ่งโรงแรม เป็นสถานที่ให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับผู้เดินทาง ในเรื่องของที่พักอาศัยที่มีหลายห้องติดต่อกันในอาคารหลังหนึ่ง มีบริการอาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเมือง โดยมีค่าตอบแทนและคิดค่าบริการเป็นรายวัน หรือไม่เกิน 1 เดือน ทั้งนี้ ลูกค้าเป็นลูกค้าทั่วไปชาวไทยและชาวต่างชาติ แต่เมื่อลูกค้าต้องการพักในระยะยาวจะทำให้มีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง ส่วนรีสอร์ทเป็นสถานพักตากอากาศ มีที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งธรรมชาติมีบรรยากาศดี ในส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เป็นลักษณะอาคารชุด มีการบริการของห้องชุดเข้ากับบริการห้องพักแบบโรงแรม คือ มีชุดรับแขก และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ให้เลือกบริการเช่น พนักงานทำความสะอาด ทำเลที่ตั้งจะอยู่ในเมือง มีการคิดค่าบริการเป็นรายวัน และรายเดือน ส่วนลอสเตย์ เป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวที่พำนักอยู่ในประเทศไทยเพื่อการพักผ่อนเป็นเวลา 30 วันขึ้นไป (สำนักพัฒนาบริการท่องเที่ยว, 2553 : ออนไลน์) โดยสรุปแล้วที่พัก แต่ละประเภทไม่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทั้งหมด โดยโรงแรม ให้บริการเป็นรายวัน ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองใหญ่ แต่ไม่ได้้อยู่ใกล้แหล่งธรรมชาติ ส่วนรีสอร์ท ตั้งอยู่ใกล้แหล่งธรรมชาติแต่ให้บริการเป็นรายวันเช่นเดียวกับโรงแรม ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ให้บริการเช่นเดียวกับโรงแรมมีการบริการทั้งรายวันและรายเดือน มีบริการสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน แต่ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง และบริการด้านอาหารและ

เรื่องคัม จัดอาหารทั่วไปไม่ได้คำนึงถึงสุขภาพมากนัก อันเนื่องมาจากกลุ่มลูกค้าของที่พักรทั้ง 3 ประเภทนั้น เป็นนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศที่อยู่ในวัยที่ยังไม่ใส่ใจเรื่องสุขภาพมากนัก ซึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ อาทิเช่น เดอะแกรนด์ ฌักทอร์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และสตูดิโอ 99 เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นต้น

จากข้อมูลข้างต้นผู้ศึกษาจึงเล็งเห็นช่องทางที่จะจัดทำที่พักระยะยาวที่มีระยะยาวเวลาการพัก 30 วันขึ้นไป สำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกา ซึ่งมีการผสมผสานบริการลักษณะของโรงแรมกับสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับห้องชุด พร้อมการเน้นบริการดูแลผู้เกษียณอายุในด้านของอาหารเพื่อสุขภาพที่มีนักโภชนาการคอยดูแล การจัดกิจกรรมผ่อนคลาย โดยทำเลที่ตั้งจะใกล้กับธรรมชาติแถบชานเมือง ไม่ไกลจากตัวเมืองมากนัก ทำให้เกิดความแตกต่างจากที่พักประเภทอื่นๆ ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวมาจึงทำให้ผู้มีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนในโครงการดังกล่าวต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้เป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่

## 1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึง การศึกษาเพื่อให้ทราบถึงผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จากการลงทุน โดยทำการศึกษาในด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุนและเพื่อให้แน่ใจว่าโครงการสามารถประสบความสำเร็จ ได้รับผลตอบแทนคุ้มค่างบเงินที่ต้องลงทุนไป

ผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกา หมายถึงผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาอายุ มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ 30 วันขึ้นไป

ที่พักแบบระยะยาว หมายถึง ที่พักอาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกา ที่มีระยะยาวเวลาการพัก 30 วันขึ้นไป ซึ่งมีการผสมผสานระหว่างบริการของโรงแรมกับสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับห้องชุด พร้อมการเน้นบริการดูแล ผู้เกษียณอายุในด้านของอาหารเพื่อสุขภาพโดยนักโภชนาการ มีการจัดกิจกรรมผ่อนคลาย โดยทำเลที่ตั้งจะใกล้กับธรรมชาติแถบชานเมือง