

## บทคัดย่อ

วิชา บธ. 851 : วิชาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง

ชื่อเรื่อง : การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฝาง ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท  
ผู้จัดทำ : นางสาวสิริกัญญา พจนสุนทร  
อาจารย์ที่ปรึกษา : ดร.พนม พรหมกันธา  
หลักสูตร : หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ  
วันที่อนุมัติผลงาน : สิงหาคม 2545  
จำนวนหน้า : 137 หน้า

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฝาง ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ ในด้านการลงทุนทำธุรกิจบริการเพื่อสุขภาพพระยะยาวแก่กลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้สูงอายุชาวต่างประเทศ โดยโครงการดังกล่าวจะตั้งที่อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่

การศึกษาความเป็นไปได้ครั้งนี้ มีการวิจัยด้านการตลาดเกิดขึ้น ซึ่งการวิจัยดังกล่าวเป็นการ วิจัยเชิงสำรวจเลือกศึกษากลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญโดยไม่อาศัยความน่าจะเป็นจำนวน 200 ชุด ในช่วงเดือน พฤษภาคม พ.ศ.2545 โดยการใช้แบบสอบถาม ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม และส่วนที่ 2 ปัจจัยที่ใช้พิจารณาการ เลือกใช้บริการ การวิเคราะห์ใช้สถิติเชิงพรรณนาด้วยวิธีอัตราส่วนร้อยละ ค่าเฉลี่ยเลขคณิต และส่วน เบี่ยงเบนมาตรฐาน

การศึกษา พบว่า กลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุ ที่มีอายุระหว่าง 55-64 ปี รายได้เฉลี่ย ต่อปีมากกว่า 500,000 บาทขึ้นไป และส่วนใหญ่เป็นชาวเอเชีย และชาวยุโรป

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ฝาง ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท เป็นโครงการธุรกิจด้าน อสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในเขตอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งถือเป็นธุรกิจขนาดกลาง มีขนาดการลงทุน 45,150,000 บาท โดยมุ่งเสนอบริการเพื่อสุขภาพพระยะยาว แก่ผู้สูงอายุที่ให้ความสนใจ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฝาง ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือ การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก และการวิเคราะห์ปัจจัยภายใน การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก แบ่งได้ 3 ส่วนคือ การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ การวิเคราะห์ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และการ

วิเคราะห์การตลาด ซึ่งสามารถชี้แจงได้ดังนี้ คือ การวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจพบว่า เศรษฐกิจโดยรวมมีแนวโน้มที่ดีขึ้นในอนาคต ส่วนการวิเคราะห์ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม พบว่าโครงการมีโอกาสทางการลงทุนสูง เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่ และโครงการดังกล่าวอาจทำให้ภาพพจน์ของอำเภอฝางดีขึ้น การวิเคราะห์ด้านการตลาดพบว่าเป็นโอกาสทางการตลาดที่ดีของโครงการ ส่วนกลุ่มเป้าหมายคือ กลุ่มผู้สูงอายุชาวต่างประเทศที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูงจึงเป็นกลุ่มเป้าหมายที่น่าสนใจ ด้านผลิตภัณฑ์และบริการของโครงการสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์ จากการวิเคราะห์ภายนอกทั้ง 3 ส่วนพบว่า มีโอกาสค่อนข้างสูงในธุรกิจดังกล่าว

การวิเคราะห์ปัจจัยภายใน แบ่งได้ 3 ส่วนคือ การวิเคราะห์ด้านการจัดการ การวิเคราะห์ด้านเทคนิค และการวิเคราะห์ทางการเงิน ซึ่งสามารถชี้แจงรายละเอียดได้ดังนี้ คือ การวิเคราะห์ด้านการจัดการพบว่า โครงการฝาง ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท มีการจัดโครงสร้างองค์กรโดยแบ่งตามหน้าที่ (Functional Organization) ซึ่งแยกงานตามความถนัด ส่วนลักษณะการบริหารจะอยู่ในรูปแบบการรวมอำนาจ (Centralize) การวิเคราะห์ด้านเทคนิคจะเป็นการพิจารณาถึงองค์ประกอบด้านวิศวกรรม เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและปลอดภัยคุ้มค่าแก่การลงทุนของโครงการ ซึ่งมีมูลค่าสูงถึง 35,000,000 บาท ซึ่งส่งผลสู่การวิเคราะห์การเงินที่นำไปสู่การตัดสินใจลงทุนในโครงการโดยผลวิเคราะห์ออกมาว่า โครงการใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูงถึง 45,150,000 บาท ทำให้ระยะเวลาคืนทุนนานถึง 7.78 ปี และได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเพียงอัตราร้อยละ 6.1 เท่านั้น มีค่าเทียบเท่ากับอัตราผลตอบแทนเมื่อซื้อพันธบัตรรัฐบาลชุดปัจจุบัน จึงพบว่าการลงทุนดังกล่าวมีค่าความเสี่ยงสูงเกินไป จึงไม่เหมาะแก่การตัดสินใจลงทุน

ข้อเสนอแนะจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ฝาง ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท พบว่าโครงการได้ตั้งอัตราค่าบริการ โปรแกรมสุขภาพไว้ต่ำเกินไป จึงทำให้ผลตอบแทนการลงทุนของโครงการต่ำ ซึ่งสามารถกำหนดอัตราค่าบริการได้สูงกว่าที่กำหนด เพื่อสร้างภาพพจน์แก่สินค้า ส่วนของบุคลากรควรให้ความสำคัญต่อความรู้ด้านจิตวิทยาและการฝึกความอดทนต่อการให้บริการแก่กลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้สูงอายุที่ต้องการการดูแลเอาใจใส่มากกว่าวัยอื่น ๆ