

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักนาน สำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย

ผู้เขียน หทัย แบบแผน

ปริญญา บัณฑิตมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์อมรา โกสยگانนท์

### บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักนาน สำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น ในจังหวัดเชียงรายมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักนาน สำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย

ใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากการแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่มาเที่ยวจังหวัดเชียงรายจำนวน 250 ราย และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกสต์เฮาส์ที่มีสถานที่ตั้งอยู่บริเวณแหล่งชุมชน มีจำนวนห้องพัก 20 – 30 ห้อง จำนวน 5 ราย และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน ในด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

การวิเคราะห์ด้านการตลาดพบว่า นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000 – 100,000 บาท นักท่องเที่ยวจะได้รับข้อมูลของจังหวัดเชียงรายโดยการแนะนำของคนรู้จัก ค่าใช้จ่ายที่สามารถจ่ายได้ต่อเดือนจะอยู่ในช่วง 10,001- 15,000 บาท ที่พักต้องสงบเงียบ มีค่าใช้จ่ายที่ประหยัด และมียามรักษาการณ์ ส่วนบริเวณใกล้เคียงที่ต้องการคือร้านอาหาร และธนาคาร สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา ดังนั้นสถานที่ตั้งที่เหมาะสมควรอยู่ในตัวเมืองและเป็นที่พักขนาดเล็ก ราคาห้องพักเดือนละ 3,500 บาทและรายวันคืนละ 400 บาท มีบริการเสริมจากการบริการห้องพักเพิ่มเติมคือ บริการซักรีดและร้านอาหาร ด้านการส่งเสริมการขาย ใช้วิธีประชาสัมพันธ์ผ่านผู้ขับซักรถตุ๊กตุ๊กหรือสี่ล้อรับจ้าง สำนักงานการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย และผ่านหนังสือท่องเที่ยว

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค พบว่า ทำเลที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสมอยู่บริเวณถนนเจริญยอดถนนบรรพปราการ ถนนพหลโยธิน เนื่องจากอยู่ในแหล่งชุมชน การคมนาคมสะดวก เป็นกิจการเจ้าของคนเดียว เจ้าของกิจการเป็นผู้จัดการและจ้างพนักงานอีก 2 คน มีห้องพักจำนวน 20 ห้อง ลักษณะเป็นอาคาร 3 ชั้น เงินลงทุนเริ่มแรก 5,520,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนของทุนร้อยละ 100

การวิเคราะห์ด้านการเงิน พบว่า โครงการลงทุนธุรกิจที่พักแบบพำนักรานสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงราย มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีระยะเวลาโครงการ 20 ปี จากเงินลงทุน 5,520,000 บาท จะมีระยะเวลาคืนทุน (PB) 10 ปี 8 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการ ณ อัตราคิดลดร้อยละ 4.38 มีค่าเท่ากับ 1,544,899.28 บาท อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) ร้อยละ 7.48 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

**Independent Study Title** Feasibility Study of Investment in Long Stay Lodging Business  
for Japanese Tourists in Chiang Rai Province

**Author** Miss Hatai Baebpaen

**Degree** Master of Accounting

**Independent Study Advisor**  
Associate Prof. Amara Kosaiyakanont

### **Abstract**

The objective of this independent study is to study about the Feasibility of investment in Long stay Lodging Business for Japanese Tourists in Chiang Rai Province.

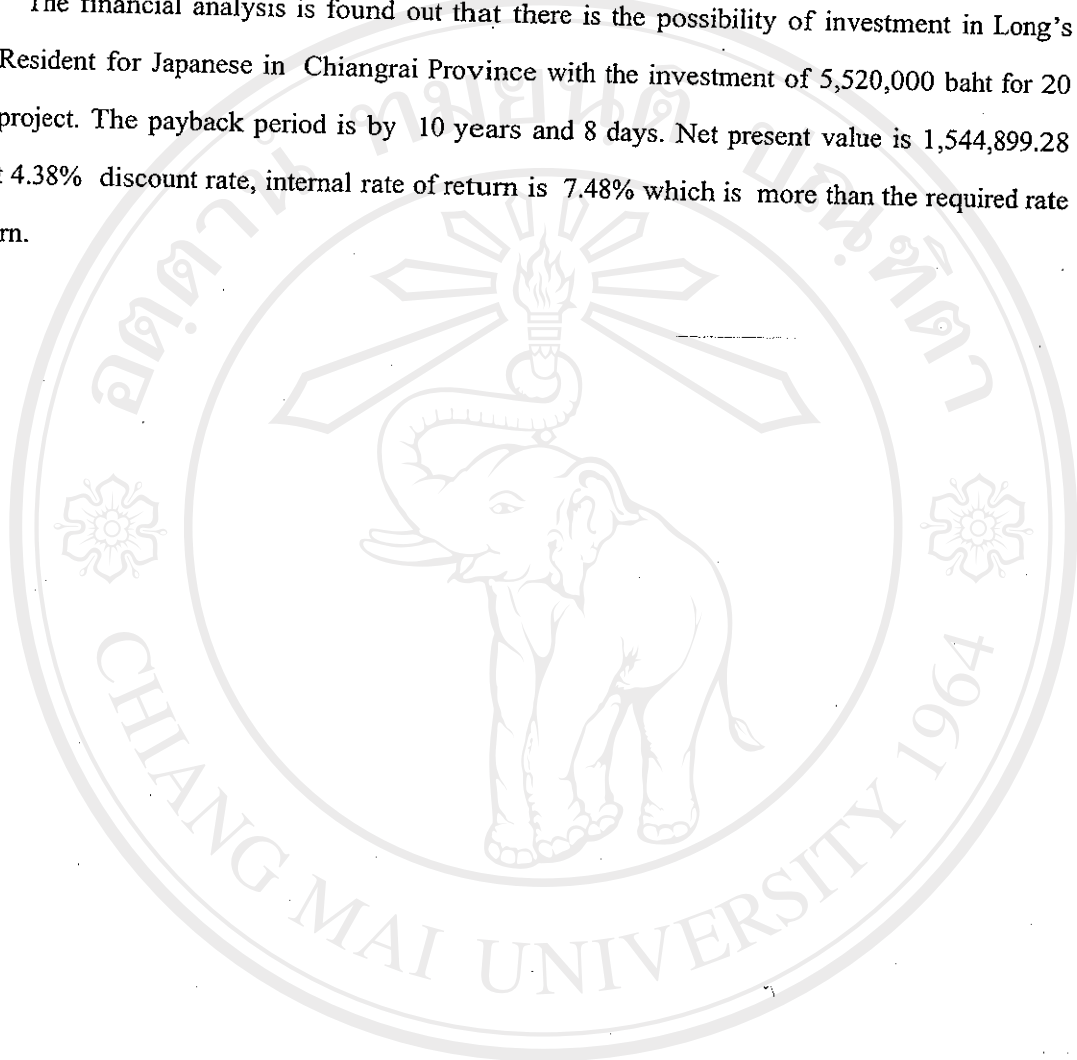
The data collected from the questionnaires of 250 Japanese who visited Chiang Rai and interviewing five guest houses owners with 20-30 rooms located in the downtown. Then the data was analyzed to sort out the possibility scope of the investment in terms of marketing, technical and financial. The conclusions of the study were as below.

According to the marketing analyzed turn out that most tourists were over 50 years old and had average income of 10,000-100,000 yen per month. They had known about Chiang Rai by recommendation from friends. Their budgeted expenses were between 10,001-15,000 Baht. Their criteria for choosing accommodation were privacy, low cost and good security. They required convenient location nearby restaurants, banks, currency exchange centers, and hospitals. Therefore the suitable accommodation should be a relatively small place located in town, with the rate of 3,500 baht/month and 400 baht/day, and provided some other room services, such as laundry and restaurant. The publicity should be promoted via Tuk-Tuk or local taxi drivers, Tourism Authority of Thailand in Chiang Rai, guidebooks or The Lonely Planet.

The technical analysis found out that the appropriate location of the project should be around Jedyod Road, Banpaprakarn Road, and Paholyothin Road because these areas are in

convenient locations. The business should be run by one owner, who is also a manager, and employ two employees. The residential building should be three stories with 20 rooms. The initial capital investment shall require 5,520,000 Baht, with the ratio of 100% owner's equity.

The financial analysis is found out that there is the possibility of investment in Long's Stay Resident for Japanese in Chiangrai Province with the investment of 5,520,000 baht for 20 years project. The payback period is by 10 years and 8 days. Net present value is 1,544,899.28 baht at 4.38% discount rate, internal rate of return is 7.48% which is more than the required rate of return.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved