

# 34<sup>th</sup> The National Graduate Research Conference



# บทความฉบับเต็ม

## การประชุมวิชาการเสนอผลงานวิจัย ระดับบัณฑิตศึกษาแห่งชาติ ครั้งที่ 34

วันศุกร์ที่ 27 มีนาคม 2558  
ณ อาคารเรียนรวม คณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น



บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยขอนแก่น  
GRADUATE SCHOOL KHON KAEN UNIVERSITY

**รายชื่อผู้ทรงคุณวุฒิ**

รศ.ดร. อภินันท์ สุประเสริฐ	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	รศ.ดร. เอ็จ สโรบล
รศ.ดร. สุนีย์ นิธิสินประเสริฐ	รศ.ดร. เสาวคนธ์ สุดสวาสด์	รศ. สันติยา เอกอัคร
รศ.ดร. ณรงค์ สมพงษ์	รศ.ดร. ศิริกัลยา สุวจิตตานนท์	ผศ.ดร. โสวัตรี ณ กลาง
ผศ.ดร. ศิริรักษ์ จันทกรู	ผศ.ดร. นิรันดร ทัพไชย	ผศ.ดร. รัตติกรณ์ จงวิศาล
ผศ.ดร. พิพัฒน์ นนทนานนท์	ผศ.ดร. ถวัลย์ เนียมทรัพย์	ดร. เอกวัต วิถีประดิษฐ์
ดร. สุกฤกษ์ สุขสมาน	ผศ.ดร. ชวลิต ศรีสถาพรพัฒน์	
	ดร. วราพร พิมพ์ประไพ	
	<b>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</b>	
รศ.ดร. สุทธิลักษณ์ ปทุมราช	รศ.ดร. อมรา ประสิทธิ์รัฐสินธุ์	รศ.ดร. สมหญิง ธัมวาสร
รศ.ดร. จิราพร เกศพิชญวัฒนา	รศ.ดร. ดนอมวงศ์ กฤษณ์เพชร	รศ.ดร. นินนาท ชินประหัยฐ์
รศ.ดร. กวางพันธ์ ภัทรโกศล	รศ.ดร. อริยา จินตามพร	รศ.ดร. ปัญญา จารุศิริ
รศ.ดร. อัมพร ม้าคนอง	ผศ.ดร. สุรีย์ เจียรณมิ่งคล	ผศ.ดร. ชนาภัทร ปาลกะ
ผศ.ดร. วรภา คงเป็นสุข	ผศ.ดร. ปองสิน วิเศษศิริ	ผศ.ดร. อลิศรา ชูชาติ
ผศ.ดร. นภดล จอกแก้ว		
	<b>มหาวิทยาลัยมหิดล</b>	
ศ. สุกฤษณ์ ฟูเจริญ	รศ.ดร. วันดี กฤษณพันธ์	รศ.ดร. นพมาศ สุนทรเจริญนนท์
รศ.ดร. สาทิต พุทธิพิพัฒน์จจร	รศ.ดร. สุเทพ ศิลปานันทกุล	รศ.ดร. โยธิน แสงวงศ์
รศ.ดร. ศิริรักษ์ นครชัย	ผศ.ดร. วรณชนะ สัตตบรรณสุข	ผศ.ดร. นารีรัตน์ จิตรมนตรี
ผศ.ดร. มัลลิกา ชานาวัง	ผศ.ดร. สุขยา ดำรงค์ศรี	ผศ.ดร. ศิราณี ศรีใส
ผศ.ดร. วัฒนา วัฒนาภา	ดร. รจนกร พูลมานะอุสาหะกุล	
	<b>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</b>	
ผศ.ดร. สติธร เทพตระการพร	ผศ.ดร. เกสร ท่าเกาทอง	ผศ.ดร. นลินี ดันฐวนิตย์
	<b>มหาวิทยาลัยศิลปากร</b>	
รศ.พ.ต.อ.หญิง.ดร. พัชรา สีนลอยมา	ผศ.ดร. ธิพดินทร์ แสงสว่าง	ผศ.ดร. อนิรุทธ์ สติมัน
ผศ.ดร. ไชยศ ไพวิทยศิริธรรม	ผศ.ดร. อมรินทร์ เทวตา	
	<b>มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช</b>	
รศ.ดร. นิตยา เพ็ญศิริินภา	รศ.ดร. สมโภช รติโอฬาร	รศ.ดร. ราณี อิศิริยากุล
รศ.ดร. ศรีศักดิ์ สุนทรไชย	รศ.ดร. สุทธิวรรณ ดันดิรจนางค์	รศ.ดร. ทวีศักดิ์ จินดานุรักษ์
รศ.ดร. กิ่งพร ทองใบ	รศ.ดร. สุจินต์ วิสวธีรานนท์	รศ.ดร. กัลปยานี ภาคอืด
รศ.ดร. นวลจิตต์ เขวากีร์ติพงษ์	รศ.ดร. กัญจนา ถินทรต้นศิริกุล	รศ. สราวุธ สุขธรรมมาสา
รศ. เสาวภา มีถาวรกุล	ผศ.ดร. ช่อทิพย์ บรรณรัตน์	ผศ.ดร. สุรีย์ เข้มทอง
ผศ.ดร. รชพร จันทรสว่าง	ผศ.ดร. วรธนา ศิลปอาษา	ผศ.ดร. ศันสนีย์ สังสรรค่อนันต์
ผศ.ดร. สมปฤถณ นิยมไทย	ผศ.ดร. จุฬารัตน์ ธรรมประทีป	ผศ.ดร. ภัทวดี นิติเกษรสุนทร

ผศ.ดร. ดวงเดือน พินสุวรรณ

รศ.ดร. สุวิมล อัสวพิศิษฐ

รศ.ดร. สุนิรัตน์ เรืองสมบูรณ์

รศ. ปิ่นมณี ขวัญเมือง

รศ.ดร. พรพิมล ม่วงไทย

ผศ.ดร. กานดา ชัยภิญโญ

รศ.ดร. นิติต กิตติพงษ์พัฒนา

ผศ.ดร. ประภาส โพธิ์ทองสุนันท์

รศ.ดร. พุดสุข หิงคานนท์

รศ.ดร. ชีรพร กงบังเกิด

รศ.ดร. ทศพล ปิยะปัทมินทร์

ผศ.ดร. พันทิพย์ กล่อมแจ็ก

ผศ.ดร. สุกินดา ศิริลักษณ์

ดร. ประวีณ วยัคฆานนท์

รศ. เปรมวิทย์ วิวัฒน์เศรษฐ์

รศ.ดร. เจิดกล้า สุนทรวิภาค

ผศ.ดร. วีระ เลิศสมพร

รศ.ดร. จุไรทิพย์ หวังสินทวีกุล

ผศ. วันดี ไข่มุกด์

ผศ.ดร. วิภาวี จำวิจิตร

ผศ.ดร. สมภาพ อินทรสุวรรณ

ผศ.ดร. ไพบูลย์ โพธิ์หวังประสิทธิ์

รศ.ดร. ยวดี รอดจากภัย

ผศ.ดร. ศิริพร จันทร์ฉาย

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

ผศ.ดร. มณิศรา พิริยวิรุตม์

ผศ. ชีระ ลาภิศขยางกูล

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

รศ. ศิริจรรยา เครือวิริยะพันธ์

รศ. อริยะ กิตติเจริญวิวัฒน์

ผศ.ดร. วอนชนก ไชยสุนทร

มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

รศ.ดร. รมิดา วัฒนโกคาสิน

รศ.ดร. วาสนา สุขุมศิริชาติ

ผศ.ดร. วลัย ทัศนพงศ์ธรรม

ผศ. สุวิทย์ วัฒนจิตต์

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

รศ.ดร. กาญจนา โชคถาวร

รศ.ดร. เกศรา ศรีพิชญากา

ผศ.ดร. ศาครรัตน์ คงขุนเทียน

มหาวิทยาลัยนเรศวร

รศ.ดร. นงนุช โอปะ

รศ.ดร. สุทิสสา ฉาน้อย

รศ.ดร. พรรณนิกา ฤตวิรุฬห์

รศ.ดร. ศักดิ์ชัย วิทยาอารีย์กุล

ผศ.ดร. อรัญญา จิระวิริยะกุล

ผศ.ดร. รุ่งโรจน์ แก้วอุไร

ผศ.ดร. เอื้อมพร หลินเจริญ

ผศ.ดร. วัลลภ สุขสวัสดิ์

ดร. นันทวัน เหลี่ยมปรีชา

ดร. นิสาพร วัฒนศัพท์

ดร. วรมล เขาวรัตน์

มหาวิทยาลัยพะเยา

รศ. พรรณยุพา นพรัก

รศ.ดร. มนต์ ทิตย์วรรณ

ผศ.ดร. รัตนา ททรัพย์บำรุง

ผศ.ดร. กัญญาณัฐ สุนทรประสิทธิ์

ผศ.ดร. พรสวรรค์ สุวรรณาดา

ผศ.ดร. ประสิทธิ์ ช่อลำเจียก

มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

รศ.ดร. สุวิมล เขียวแก้ว

รศ. พรชัย ลิขิตธรรมโรจน์

มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์

มหาวิทยาลัยทักษิณ

ผศ.ดร. ปุณณพัฒน์ ไชยเมล์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง วิทยาเขตชุมพรเขตอุดมศักดิ์ จังหวัดชุมพร

ผศ.ดร. ไพบูลย์ โพธิ์หวังประสิทธิ์

ผศ. ชนทัต บุญรัตน์กิตติภูมิ

ดร. สุดาพร สาวม่วง

มหาวิทยาลัยบูรพา

รศ.ดร. กุหลาบ รัตนสังธรรม

รศ.ดร. อนามัย เทศกะทีก

ผศ.ดร. วิมลรัตน์ จตุรานนท์

ผศ.ดร. บุญเจ็ด หนูอ้อม

ผศ.ดร. วารีย์ กังใจ

ดร. มารุต ตั้งวัฒนาสุทธิพร

ดร. สุชาดา พงศ์กิตติวิบูลย์

ดร. โชคชัย ชื่นวัฒนาประณีติ

รศ.ดร. มาริษา เกตุทัต-คาร์สันต์

รศ.ดร. ปภุภุญ อุตสาหะวานิชกิจ

รศ.ดร. วิภาวี เสาศิรินทร์

ผศ.ดร. เบญจภรณ์ เศรษฐบุปผา

ดร. ธรรมวิมล สุขเสริม

รศ.ดร. มนต์ ตั้งวรศิลป์

ว่าที่ร้อยเอก ดร. เจริญชัย พรไพโรเพชร

#### มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ศ.ดร. นิสันต์ สัตยาศัย

ศ.ดร. สุวิมล ทวีชัยศุกพงษ์

ศ. ทรงขวัญ ศิลาภิรักษ์

รศ.ดร. อุไรวรรณ อินทร์ม่วง

รศ.ดร. อรุณวดี ชนะวงค์

รศ.ดร. วิพร เสนารักษ์

รศ.ดร. จินตนาภรณ์ วัฒนธร

รศ.ดร. รศนา วงศ์รัตนชีวิน

รศ.ดร. วรณภา อิชิตะ

รศ.ดร. ปัทมา ชัยเลิศวานิชกุล

รศ.ดร. ศจี สัตยุตม์

รศ.ดร. สุพรรณ พูเจริญ

รศ.ดร. สุทธิพงษ์ อริยะพงษ์สรรคร์

รศ.ดร. ยุพา หาญบุญทรง

รศ.ดร. พรเทพ ถนนแก้ว

รศ.ดร. เพ็ญณี แนนรอก

รศ.ดร. สุรนาท ขมะณะรงค์

ผศ.ดร. สมบูรณ์ เจตนจำลอง

ดร. สุกัญญา เจริญวัฒนะ

ดร. ศศิจุฑา วัฒนภษา

#### มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี

ผศ.ดร. ดวงกมล แม้นศิริ

#### มหาวิทยาลัยมหาสารคาม

ผศ.ดร. ชูศักดิ์ สุทธิสา

#### มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี

รศ.ดร. พงศ์ศักดิ์ รัตนชัยกุลโสภณ

ผศ.ดร. ปาจารย์ ทองงอก

ดร. นรา หัตถสิน

#### มหาวิทยาลัยรังสิต

#### วิทยาลัยสันตพล

#### มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ศ.ดร. บังอร ศรีพานิชกุลชัย

ศ.ดร. เต็มดวง ลิ้มไพบูลย์

รศ.ดร. นฤมล ลีลาวัฒน์

รศ.ดร. นันทรัตน์ โฆมานะสิน

รศ.ดร.เบญจมาศ พระธานี

รศ.ดร. ยุพา คู่คงวิริยพันธ์

รศ.ดร. จุฬารักษ์ โสตะ

รศ.ดร. แจ่มใส เพียรทอง

รศ.ดร. จุฬารักษ์ ลิ้มวัฒนานนท์

รศ.ดร. เลิศชัย เจริญชัยรักษ์

รศ.ดร. นงนุช เศรษฐเสถียร

รศ.ดร. วีระพงษ์ ลุติตานนท์

รศ.ดร. พัฒนา เหล่าไพบูลย์

รศ.ดร. กนกวรรณ จารุกำจร

รศ.ดร. อลิศรา เรื่องแสง

รศ.ดร. สุวีร์ ศิวะแพทย์

รศ.ดร. สุกัญญา เอ็มอัมหมรร

ดร. วันัสรา เชาวน์นิยม

ดร. ศักดินา บุญเปี่ยม

ดร. ปิติ โรจน์วรรณสินธุ์

รศ.ดร. ปราณี พัฒนพิพิธไพศาล

ผศ.ดร. สมภพ สอนองราชฤทธิ์

ดร. พรพิพัฒน์ แก้วกล้า

ศ.ดร. สุพรรณิ พรหมเทศ

ศ.ดร. ลออศรี เสนาะเมื่อง

รศ.ดร. จอมใจ ทิรพัฒนา

รศ.ดร. มาริสา ไกรฤกษ์

รศ.ดร. เนลินี ไชยเอื้อ

รศ.ดร. จิรวรรณ แทนวัฒนกุล

รศ.ดร. นาดิศา วีระปรียากร

รศ.ดร. สุวดี โฆษิตบวรชัย

รศ.ดร. สันติ วิจักขณาลัญญ์

รศ.ดร. รัชพล สันติวารกร

รศ.ดร. สุภาวดี ดาวดี

รศ.ดร. วราภรณ์ ภูตะสุน

รศ.ดร. จุฬารัตน์ ปรีชาดิกุล

รศ.ดร. นฤมล แสงประดับ

รศ.ดร. พงศกร พรหมรัตนศิลป์

รศ.ดร. วรางคณา ตั้งสิทธิ์สวัสดิ์

รศ.ดร. เพ็ญศรี เจริญวานิช

รศ.ดร. นพมาศ สุวชาติ  
 รศ.ดร. กาญจนา เศรษฐนันท์  
 รศ.ดร. ขวัญใจ กนกเมธากุล  
 รศ.ดร. ศักดิ์สิทธิ์ จันทร์ไทย  
 รศ.ดร. สมศักดิ์ ศรีสันติสุข  
 รศ. ชลธิป พงศ์สกุล  
 รศ. สุเมธ แก่นมณี  
 ผศ.ดร. นิวัฒน์ ศรีสวัสดิ์  
 ผศ.ดร. ไสรังสิริ เจริญสุคใจ  
 ผศ.ดร. อัญชลี ตัดตะวะศาสตร์  
 ผศ.ดร. รุจิรา ดวงสงค์  
 ผศ.ดร. สุวดี โลวีวรรณ  
 ผศ.ดร. จริยา หาญวงวงศ์  
 ผศ.ดร. อารยา เชาวเรืองฤทธิ์  
 ผศ.ดร. ปรียา หวังสมนึก  
 ผศ.ดร. พิสิฐฐ์ เจริญสุคใจ  
 ผศ.ดร. จูติวรรณ ศรีเจริญ  
 ผศ.ดร. รัตนา จันทร์เทาว์  
 ผศ.ดร. คุณฎี आयวัฒน์  
 ผศ.ดร. โชคชัย ยืนยง  
 ผศ.ดร. ไพโรจน์ เต็มเดชาดีพงศ์  
 ผศ.ดร. ไพศาล สุวรรณน้อย  
 ผศ.ดร. ธเนศ เสถียรนาม  
 ผศ.ดร. อาทิตย์ เนรมิตคคพงศ์  
 ผศ.ดร. สิริวิษณุ เดชะเกษมราษฎร์  
 ผศ. เสริมศักดิ์ สุมานนท์  
 ดร. พนิดา ธนาวิรัตน์นิจ  
 ดร. จตุภูมิ เขตจตุรัส  
 ดร. ร่มเกล้า อาจเดช  
 ดร. พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์  
 ดร. กิติโรจน์ หวันตาหลา

รศ.ดร. ศาสตรา วงศ์ชนวสุ  
 รศ.ดร. นันทกานต์ วงศ์เกษม  
 รศ.ดร. สิงหนาท พวงจันทร์แดง  
 รศ.ดร. ไฉนพร ด้านวิรุทัย  
 รศ.ดร. ขวัญชนก ยิ้มแต่  
 รศ. งามนิจ นนทโส  
 รศ. ถัดดา ศิลาน้อย  
 ผศ.ดร. บัญชา เกียรติจรุงพันธ์  
 ผศ.ดร. กาญจนิดา ครอบธรรมชาติ  
 ผศ.ดร. จิราพร เขียวอยู่  
 ผศ.ดร. อภิวัฒน์ มนินนากร  
 ผศ.ดร. สดาพร เริงธรรม  
 ผศ.ดร. สาทร พรตระกูลพิพัฒน์  
 ผศ.ดร. วิไลลักษณ์ ศิริพรอดุลศิลป์  
 ผศ.ดร. ธนกร โรจนกร  
 ผศ.ดร. สุรัชย์ จันทร์จรัส  
 ผศ.ดร. วิรัช วงศ์กัณันท์วัฒนา  
 ผศ.ดร. พรอัมรินทร์ พรหมเกิด  
 ผศ.ดร. บุรินทร์ เปล่งดีสกุล  
 ผศ.ดร. เพ็ญประภา เพชรระบูรณิน  
 ผศ.ดร. เสาวณี สิริสุขศิลป์  
 ผศ.ดร. วีรพัฒน์ เศรษฐสัมบูรณ์  
 ผศ.ดร. กอปร ศรีนาวัน  
 ผศ.ดร. จุฬารักษ์ เบญจปิยะพร  
 ผศ.ดร. พุชยดี ศิริแสงตระกูล  
 ผศ. จุรีรัตน์ ธรรมโรจน์  
 ดร. จักรพันธ์ ชัดชุ่มแสง  
 ดร. พงศ์พันธ์ แซ่จู่  
 ดร. ภารดี ตั้งแต่ง  
 ดร. วิชชา เพ็องจันทร์

รศ.ดร. ประสาน ตั้งควัฒนา  
 รศ.ดร. วิทยา อมรกิจบำรุง  
 รศ.ดร. สุกัลยณ์ ศรีจรรย์  
 รศ.ดร. สุกัลยา อมตฉายา  
 รศ.ดร. วชิร คุณกิตติ  
 รศ. นิลมณี พิทักษ์  
 รศ. วิมล สำราญวานิช  
 ผศ.ดร. สุวดี เอื้ออรัญโชติ  
 ผศ.ดร. ชูติมาศ บุญไทย อีวาย  
 ผศ.ดร. พรนภา สุกรเวทย์ศิริ  
 ผศ.ดร. วิยุทธ จำรัสพันธุ์  
 ผศ.ดร. สมเกียรติ เหลืองไพรินทร์  
 ผศ.ดร. ดรุณี โชติษุญยางกูร  
 ผศ.ดร. ผกาดี แก้วกันเนตร  
 ผศ.ดร. รักพงษ์ เพชรคำ  
 ผศ.ดร. จงรักษ์ หงษ์งาม  
 ผศ.ดร. ทวี สระน้ำคำ  
 ผศ.ดร. นกอด ตั้งสกุล  
 ผศ.ดร. มะลิวัลย์ บูรณพัฒนา  
 ผศ.ดร. ชลภัสต์ วงษ์ประเสริฐ  
 ผศ.ดร. อังคณา ดุงคสมิต  
 ผศ.ดร. สิริภัทร เขียวชาญวัฒนา  
 ผศ.ดร. พุชยดี ศิริแสงตระกูล  
 ผศ.ดร. สุชาสินี เนรมิตคคพงศ์  
 ผศ.ดร. วชิรินทร์ ลอยลม  
 ผศ. วนิดา แสงสารพันธ์  
 ดร. ประยูทธ ชูสอน  
 ดร. ยุวรัตน์ เงินเย็น  
 ดร. มุจลินทร์ พูนประสิทธิ์  
 ดร. กัลยกร ขวัญมา

**ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณในจังหวัดระนอง**

**Feasibility Study on Investment in Long Stay for Retired Foreigner in Ranong Province**

รจิต คงหาญ (Rajit Khongham)\* ดร.ธีระวัฒน์ จันทิก (Thirawat Chantuk)\*\*

**บทคัดย่อ**

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณในจังหวัดระนอง ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลหลัก คือ ชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทย อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป และผู้ที่เกี่ยวข้องกับประกอบธุรกิจเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา คือ แบบสัมภาษณ์โดยผู้วิจัยนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์มาจัดทำสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่าย เพื่อนำมาจัดทำ รายงานทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) และอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ผลการศึกษาพบว่า ในส่วนของต้นทุนงานก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ที่ 12,773,233 บาท สำหรับต้นทุนค่าจ้างพนักงาน อยู่ที่ 2,282,400 ต่อปี สำหรับการประมาณการรายได้ของโครงการในส่วนของค่าเช่าที่พักค่าอาหารค่าซักผ้าค่าบริการน้ำประปาค่าบริการไฟฟ้าค่าบริการไปรษณีย์ ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ จำนวนทั้งสิ้น 4,958,400 บาทต่อปี โดยเมื่อผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 619,011.67 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 15.88% ระยะเวลาคืนทุน (PB) 6 ปี 5 เดือน อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.93% ซึ่งจากการพิจารณาแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่น่าลงทุนเนื่องจากค่า NPV มีค่าเป็นบวก และค่า IRR มีค่ามากกว่าการลงทุนอื่นๆ เช่นฝากเงินในธนาคาร แต่ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นในปีที่ 20 อยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำ แต่เมื่อพิจารณาถึงค่าความอ่อนไหวแล้วพบว่า หากเจ้าของกิจการปรับต้นทุนในการดำเนินงานให้ลดลง 10% จะส่งผลให้มีความน่าลงทุนมากยิ่งขึ้น

**ABSTRACT**

This study about feasibility on investment in long stay for Retired foreigner in Ranong Province. Using in depth interview with sample of foreigner who visited Thailand with over 55 years of age and business related person. Researcher use information data from an in-depth interview by using hypothesis in expenses report in order to do financial statement such as profit-loss statement, Balance sheet, statement of cash flows and Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PB) Gross Profit margin and Net profit margin. The result of this study show the construction cost and other Amenity is THB 12,773,233 Labor cost is THB 2,282,400 per-year for profit of this project in term of room rate, food product, laundry utilities cost are THB 4,958,400. per-year. After analyzed of NPV at year of 20th equal to 619,011.67 IRR as well in year of 20th equal to 15.88% with (PB) 6 years 5 months. Gross profit margin at 20th equal to 29.93% that would lead to considering of invest this project due to NPV has a plus as well as IRR is going up preferable better than regular saving rate anyhow, profit in early the 20th years is in low rate of return but if an investor adjust all the cost down to 10% it will have a better profit.

**คำสำคัญ:** ความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่พักแบบระยะยาว วัยหลังเกษียณ

**Key Words:** Feasibility study, Investment in long stay, Retired foreigner

\*นักศึกษา หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการประกอบการ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

\*\*ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สาขาการจัดการธุรกิจทั่วไป คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร



บทนำ

จากแนวโน้มของประชากรทั่วโลกพบว่า ประชากรโลกที่เป็นผู้สูงอายุจะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากสืบเนื่องจากกลุ่มประชากรที่เกิดในช่วงหลัง สงครามโลกครั้งที่ 2 หรือประมาณปีพ.ศ. 2489 – 2507 ซึ่งเป็นจำนวนประชากรกลุ่มใหญ่ของโลกได้เข้าสู่ช่วง วยสูงอายุทำให้ประชากรโลกที่อายุ 60 ปีขึ้นไปมี จำนวนสูงเกือบร้อยละ 40 ของประชากรทั่วโลก ทั้งหมดประกอบกับวิทยาการทางการแพทย์ที่มีความก้าวหน้าขึ้น การก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุใน ประเทศที่พัฒนาแล้ว กับประเทศที่กำลังพัฒนา มีเวลา ก่อนข้างมากในการปรับตัว ทำให้มีเวลาเตรียมตัวใน การก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุก่อนข้างน้อยการเปลี่ยนแปลง ดังกล่าวนั้น ประเทศที่มีสัดส่วนของผู้สูงอายุมากที่สุดในโลก 5 ประเทศ คือ อิตาลี ญี่ปุ่น กรีซ เยอรมัน และ สวิสเซอร์แลนด์ ประเทศเหล่านี้มีลักษณะทาง ประชากรที่สำคัญ (ชมพูนุท, 2556: 10)

การเตรียมความพร้อมเพื่อเข้าสู่สถานการณ์ ดังกล่าวนั้น เป็นสิ่งที่กำลังเกิดขึ้นกับหลายประเทศทั่วโลกและประเทศไทยการก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุ รัฐได้ กำหนดแผนผู้สูงอายุไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดสิทธิ มนุษยชนและแนวนโยบายขององค์การสหประชาชาติ เช่น การวางนโยบายและจัดทำแผนผู้สูงอายุระยะยาว การกำหนดคนนโยบายและมาตรการผู้สูงอายุระยะยาว การบัญญัติเรื่องสิทธิของผู้สูงอายุในรัฐธรรมนูญแห่ง ราชอาณาจักรไทย ที่มีความสมบูรณ์มากขึ้น และการ ตราพระราชบัญญัติผู้สูงอายุแห่งชาติ พ.ศ. 2546 ประเทศไทยกำลังก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุ การเตรียมความ พร้อมเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อันใกล้นี้ จึงเป็นเรื่องที่ทุกฝ่ายในสังคมต้องร่วมมือกัน กำหนดเป็นแนวทางการพัฒนาเพื่อให้สังคมไทยเป็น สังคมผู้สูงอายุที่มีคุณภาพ (ลักสรดา, 2556)

ข้อมูลจากสถิติจำนวน ชาวต่างชาติที่ เกษียณอายุและมีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไปเข้ามาอยู่อาศัย ในประเทศไทยตั้งแต่ 30 วันขึ้นไปซึ่งขออนุญาตวีซ่า

เกษียณอายุ ณ.สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองตั้งแต่ปี พ.ศ.2550 - 2554พบว่า ผ่านมานั้นมี ชาวต่างชาติเข้ามา 3 อันดับแรกได้แก่ชาวยุโรปจำนวน 4,352 คน สหรัฐอเมริกาจำนวน 707คนและชาติอื่นๆ จำนวน 1,220 คน ซึ่งแนวโน้มจากสถิติจะเห็นได้ว่าผู้ เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกามีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่าง ต่อเนื่องและเหตุผลประการหนึ่งที่ผู้เกษียณอายุนิยม เดินทางเข้า มาอาศัยอยู่ในประเทศไทยเนื่องจากมีการ Non-Immigrant Visa รหัส O-A (Long Stay) เป็นการ ตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติซึ่งมีอายุไม่ต่ำกว่า 50 ปี บริบูรณ์ซึ่งมีความประสงค์เดินทางเข้ามาใน ประเทศ ไทยเพื่อพักผ่อนโดยจะได้รับอนุญาตให้พำนักใน ราชอาณาจักรได้ไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้า มาในราชอาณาจักรและสามารถอาศัยอยู่ได้ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้ามา (กรมการกงสุลกระทรวง ต่างประเทศ, 2557)

จังหวัดระนองได้รับนโยบายจากแผน ยุทธศาสตร์การพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคใต้ฝั่งอันดามัน ให้จังหวัดระนองที่มีแหล่งน้ำแร่ธรรมชาติ เป็นการ ท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและสปาพร้อมด้วยสำนักงานการ ท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดระนองมีพันธกิจในการ ประสานงานการปฏิบัติการส่งเสริมและสนับสนุนการ พัฒนาการท่องเที่ยวและกีฬาในระดับจังหวัดเพื่อ รองรับยุทธศาสตร์การทำงานให้เข้าสู่เป้าหมายตาม นโยบายของรัฐบาล เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่ง รายได้จากการท่องเที่ยวทำให้การหมุนเวียนทาง เศรษฐกิจมีการลงทุนหรือขยายกิจการอันเป็นผลทำให้ มีการจ้างงานมากขึ้นในจังหวัดระนอง (สำนักบริหาร ยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคใต้ฝั่งอันดามัน, 2557)ที่พั กในจังหวัดระนองมีด้วยกันหลายประเภทเช่น โรงแรมรี สอร์ทและ โฮมสเตย์เป็นต้นแต่แต่ละประเภทมีการบริการ และราคาหลายระดับตามขนาดของที่พักสิ่งอำนวยความสะดวกการบริการความปลอดภัยความสะดวกใน การเดินทางการที่ลูกค้าจะเลือกที่พักแบบใดขึ้นอยู่กับ ปัจจัยหลายด้านซึ่ง โรงแรมเป็นสถานที่ให้บริการที่พัก ชั่วคราวสำหรับผู้เดินทาง (กรมการท่องเที่ยว, 2557)

โดยสรุปแล้วที่พักแต่ละประเภทไม่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทั้งหมดซึ่งลูกค้ามีความต้องการในรูปแบบที่แตกต่างกัน ทั้งในด้านบริการสิ่งอำนวยความสะดวกบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มจัดอาหารทั่วไปไม่ได้คำนึงถึงสุขภาพมากนักอันเนื่องมาจากกลุ่มลูกค้าของที่พักทั้ง 3 ประเภทนั้นเป็นนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศที่อยู่ในวัยที่ยังไม่ใส่ใจเรื่องสุขภาพมากนัก

จากข้อมูลข้างต้นผู้วิจัยจึงเล็งเห็นช่องทางที่จะจัดทำที่พักระยะยาวที่มีระยะยาวเวลาการพัก 30 วันขึ้นไปสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ซึ่งมีการผสมผสานบริการลักษณะของรีสอร์ทกับสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับห้องชุดพร้อมการเน้นบริการดูแลผู้เกษียณอายุในด้านของอาหารเพื่อสุขภาพ มีพนักงานคอยดูแลการจัดกิจกรรมผ่อนคลายโดยทำเลที่ตั้งจะใกล้กับธรรมชาติไม่ไกลจากตัวเมืองมากนักทำให้เกิดความแตกต่างจากที่พักประเภทอื่นๆด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวมาจึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในจังหวัดระนองเพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนในโครงการดังกล่าวต่อไป

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาด้านทุนของธุรกิจเพื่อนำไปสู่การสร้างสมมติฐานรายจ่ายและศึกษาโครงสร้างตลาดจากการประกอบการธุรกิจที่พักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณเพื่อนำไปสู่สมมติฐานรายได้
2. เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณ ในจังหวัดระนอง
3. เพื่อนำข้อมูลอัตราส่วนทางการเงิน จุดคุ้มทุน ระยะเวลาคืนทุน ของโครงการในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุน เพื่อใช้

เป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจลงทุนและลดความเสี่ยงโครงการลงทุน

### วิธีการวิจัย

ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาเกี่ยวกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและบริหารงาน และโครงสร้างตลาดจากการประกอบการธุรกิจที่พักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณ

การกำหนดผู้ให้ข้อมูลหลัก

ผู้ให้ข้อมูลหลักในการศึกษา คือชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทย อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป จำนวน 17 คนและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการธุรกิจ ได้แก่ เจ้าของกิจการ ผู้จัดการทั่วไป ผู้ออกแบบก่อสร้าง ผู้ปฏิบัติงาน ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในนโยบายการส่งเสริมธุรกิจเกี่ยวกับผู้สูงอายุจำนวน 8 คนการศึกษาโดยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง แบบลูกโซ่ (Snowball Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากการแนะนำของหน่วยตัวอย่าง ที่ถูกสัมภาษณ์ไปแล้ว ผู้วิจัยจะขอให้แนะนำผู้ที่มีคุณลักษณะตรงกับงานวิจัย เพื่อที่จะเก็บข้อมูล ไปเรื่อยๆ จนข้อมูลที่ได้รับเกิดความอิ่มตัว เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

คือ แบบสัมภาษณ์

### วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ใช้วิธีเก็บ รวบรวมข้อมูลต่างๆ กัน เช่น การสัมภาษณ์ข้อมูลแบบเชิงลึก การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม และการศึกษาข้อมูลจากเอกสารต่างๆ

### การจัดทำและวิเคราะห์ข้อมูล

การนำผลสรุปการวิจัยที่ได้จากขั้นตอนที่ 1 มาวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นแนวคิดและทฤษฎีตามที่ผู้วิจัยทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 โดยจะกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

การประมาณ ต้นทุนและรายจ่าย ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วย ค่าก่อสร้าง ค่าปรับแต่งภูมิทัศน์ ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าตกแต่งห้องพักและเครื่องใช้ในห้องพัก ค่าอุปกรณ์ สำนักงาน



และค่าพาหนะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ

การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณผลตอบแทน ประกอบด้วย รายได้จากการบริการห้องพักและกิจกรรมต่างๆนำงบดุล งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดมาวิเคราะห์ โดยใช้ เกณฑ์วัดความคุ้มค่าในการลงทุน ประกอบด้วย กระแสเงินสดสุทธิ มูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะคืนทุน อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ

การวัดผลความคุ้มค่าการลงทุนมาตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่ โดยมีเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ มีสูตรคำนวณ ดังนี้ (ชูชีพ, 2544)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) การตารางที่ 1 แสดงต้นทุนงานก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวก

รายการ	งบประมาณ
ค่าที่ดิน พื้นที่ 5 ไร่	800,000
ค่าก่อสร้างอาคารสโมสรและอาคารบ้านพัก	7,492,000
ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค	387,500
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	87,135
ค่าอุปกรณ์ห้องครัว ห้องอาหาร และงานซักรีด	155,930
อุปกรณ์บริการห้องออกกำลังกาย	66,970
ค่าเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกประจำห้องพัก	1,443,000
อุปกรณ์ชุดเครื่องที่นอน	136,884
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางการตลาดก่อนดำเนินงาน	214,814
ค่ายานพาหนะ	1,489,000
เงินสดหมุนเวียนในกิจการ	500,000
รวม	12,773,233

ที่มา: ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

วิเคราะห์โครงการ จะใช้วิธีการวิเคราะห์โดยการหาผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ กับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายหรือต้นทุนหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return :IRR)หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน

### ผลการวิจัย

ส่วนที่ 1 ต้นทุนของธุรกิจเพื่อจะนำไปสู่การสร้างสมมติฐานรายจ่ายและศึกษาโครงสร้างตลาดจากการประกอบการธุรกิจที่พักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณเพื่อนำไปสู่สมมติฐานรายได้

ตารางที่ 2 แสดงต้นทุนค่าจ้างพนักงาน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	เงินเดือนและประกันสังคม/ปี
ผู้จัดการ	1	249,000
พนักงานต้อนรับ	2	258,000
พนักงานขาย	1	189,000
ผู้ประกอบอาหาร	1	129,000
ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร	1	100,800
พนักงานเสิร์ฟ	1	100,800
พนักงานธุรการและบัญชี	1	189,000
คนดูแลสวนและอาคารสถานที่	1	100,800
คนขับรถ	1	126,000
พนักงานทำความสะอาด	3	177,600
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2	153,600
ทีมแพทย์และพยาบาล	ทีมจากโรงพยาบาลอำเภอ	180,000
	รวม	2,282,400

ที่มา: ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 3 การประมาณการรายได้ของโครงการ

รายการ	ช่วงเดือน ตุลาคม-มีนาคม	ช่วงเดือน เมษายน-กันยายน
รายได้จากค่าเช่าที่พัก	1,500,000	720,000
รายได้จากค่าอาหาร	1,260,000	720,000
รายได้จากค่าซักกรีด	42,000	24,000
รายได้จากค่าบริการน้ำประปา	9,000	5,400
รายได้จากค่าบริการไฟฟ้า	168,000	126,000
รายได้จากค่าบริการไปรษณีย์	240,000	144,000
รวมรายได้แต่ละช่วง	3,219,000	1,739,400
รวมรายได้ทั้งสิ้น		4,958,400

ที่มา: ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 จากข้อมูลสมมติฐานรายจ่าย สมมติฐานรายได้นำมาวิเคราะห์รายงานทางการเงิน

รายงานทางการเงิน ได้แก่งบกำไรขาดทุน งบแสดงฐานะทางการเงิน งบกระแสเงินสด และ อัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อัตรากำไรจากผลการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) และ อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit margin) ดังนี้

ตารางที่ 4 งบกำไรขาดทุน

ที่	รายการ	ประมาณการกำไร/ขาดทุนปีที่- 10									
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
1	ยอดขาย	4,958,400.00	4,958,400.00	5,305,488.00	5,676,872.16	6,074,253.21	6,377,965.87	6,696,864.17	7,031,707.37	7,383,292.74	7,752,457.38
2	หักต้นทุนแปรผัน	990,672.00	990,672.00	1,060,019.04	1,134,220.37	1,213,615.80	1,274,296.59	1,338,011.42	1,404,911.99	1,475,157.59	1,548,915.47
3	หักต้นทุนคงที่	1,953,600.00	2,070,816.00	2,195,064.96	2,326,768.86	2,466,374.99	2,614,357.49	2,771,218.94	2,937,492.07	3,113,741.60	3,300,566.09
4	หักค่าเสื่อมราคา	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	393,975.00	393,975.00	393,975.00	393,975.00	393,975.00
5	กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	901,406.40	784,190.40	937,682.40	1,103,161.33	1,281,540.82	2,095,336.79	2,193,658.81	2,295,328.31	2,400,418.56	2,509,000.82
6	หักค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	249,000.00	263,940.00	279,776.40	296,562.98	314,356.76	333,218.17	353,211.26	374,403.93	396,868.17	420,680.26
7	กำไร(ขาดทุน)จากรวม	652,406.40	520,250.40	657,906.00	806,598.35	967,184.06	1,762,118.63	1,840,447.55	1,920,924.38	2,003,550.38	2,088,320.56
8	หักดอกเบี้ยจ่าย	801,495.26	623,385.21	445,275.15	267,165.09	89,055.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนหักภาษี	-149,088.86	-103,134.81	212,630.85	539,433.26	878,129.03	1,762,118.63	1,840,447.55	1,920,924.38	2,003,550.38	2,088,320.56
10	หักภาษีเงินได้ 20%	-	-	42,526.17	107,886.65	175,625.81	352,423.73	368,089.51	384,184.88	400,710.08	417,664.11
11	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-149,088.86	-103,134.81	170,104.68	431,546.61	702,503.22	1,409,694.90	1,472,358.04	1,536,739.50	1,602,840.31	1,670,656.44
12	กำไร(ขาดทุน)สุทธิสะสมยกไป	-149,088.86	-252,223.67	-82,118.99	349,427.62	1,051,930.84	2,461,625.74	3,933,983.78	5,470,723.28	7,073,563.59	8,744,220.04

ตารางที่ 5 งบแสดงฐานะทางการเงิน

ลำดับที่	รายการสินทรัพย์	งบแสดงฐานะทางการเงิน							
		ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
	สินทรัพย์								
	สินทรัพย์หมุนเวียน (Current Asset)								
1	เงินสด	0.00	-1,134,566.86	-2,302,451.87	-3,216,473.89	-3,869,540.01	-4,252,178.88	-2,537,578.78	-670,248.56
2	ลูกหนี้การค้า	0.00	413,200.00	413,200.00	442,124.00	473,072.68	506,187.77	531,497.16	558,072.01
3	รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	0.00	-721,366.86	-1,889,251.87	-2,774,349.89	-3,396,467.33	-3,745,991.11	-2,006,081.62	-112,176.55
	สินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset)								
4	รวมสินทรัพย์ถาวร	11,473,233.00	10,360,511.40	9,247,789.80	8,135,068.20	7,022,346.60	5,909,625.00	5,515,650.00	5,121,675.00
5	รวมสินทรัพย์ทั้งหมด	11,473,233.00	9,639,144.54	7,358,537.93	5,360,718.31	3,625,879.27	2,163,633.89	3,509,568.38	5,009,498.45
	หนี้สิน (Liability)								
	หนี้สินหมุนเวียน (Current Liability)								
6	เจ้าหนี้การค้า	0.00	507,124.20	521,776.20	545,975.70	571,713.85	599,089.05	535,328.63	562,900.67
7	เงินกู้ระยะสั้น (ST Loan)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	รวมหนี้สินหมุนเวียน (6+7)	0.00	507,124.20	521,776.20	545,975.70	571,713.85	599,089.05	535,328.63	562,900.67
9	เงินกู้ระยะยาว (LT Loan)	10,960,619.00	8,768,495.20	6,576,371.40	4,384,247.60	2,192,123.80	0.00	0.00	0.00
10	รวมหนี้สินทั้งหมด(8+9)	10,960,619.00	9,275,619.40	7,098,147.60	4,930,223.30	2,763,837.65	599,089.05	535,328.63	562,900.67
	ทุน/ส่วนของผู้เป็นเจ้าของ (Owner)								
11	ทุน	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00
12	กำไร(ขาดทุน)สุทธิสะสมยกไป	0.00	-149,088.86	-252,223.67	-82,118.99	349,427.62	1,051,930.84	2,461,625.74	3,933,983.78
13	รวมส่วนของผู้เจ้าของ	512,614.00	363,525.14	260,390.33	430,495.01	862,041.62	1,564,544.84	2,974,239.74	4,446,597.78
14	รวมหนี้สิน และส่วนของผู้เจ้าของ	11,473,233.00	9,639,144.54	7,358,537.93	5,360,718.31	3,625,879.27	2,163,633.89	3,509,568.38	5,009,498.45
	สินทรัพย์ - หนี้สิน และส่วนของผู้เจ้าของ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	(ตรวจสอบสมการทางบัญชี)	บัญชีถัว	บัญชีถัว	บัญชีถัว	บัญชีถัว	บัญชีถัว	บัญชีถัว	บัญชีถัว	บัญชีถัว

ตารางที่ 6 งบกระแสเงินสด

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
1.กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน								
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	0.00	652,406.40	520,250.40	657,906.00	806,598.35	967,184.06	1,762,118.63	1,840,447.55
ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)	0.00	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	393,975.00	393,975.00
กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา	0.00	1,765,128.00	1,632,972.00	1,770,627.60	1,919,319.95	2,079,905.66	2,156,093.63	2,234,422.55
หักภาษีธุรกิจ	0.00	0.00	0.00	-42,526.17	-107,886.65	-175,625.81	-352,423.73	-368,089.51
บวก: การเปลี่ยนแปลงในเงินหมุนเวียนสุทธิ	0.00	93,924.20	14,652.00	-4,724.50	-5,210.53	-5,739.89	-89,069.80	997.18
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานสุทธิ	0.00	1,859,052.20	1,647,624.00	1,723,376.93	1,806,222.77	1,898,539.96	1,714,600.10	1,867,330.22
2.กระแสเงินสดที่ใช้ในกิจกรรมการลงทุน	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน CAPEX	-11,473,233.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดที่ใช้ในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ	-11,473,233.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
การเพิ่มทุน	512,614.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ลดหนี้จ่าย	0.00	-801,495.26	-623,385.21	-445,275.15	-267,165.09	-89,055.03	0.00	0.00
เบิกใช้เงินกู้ระยะสั้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เบิกใช้เงินกู้ระยะยาว	10,960,619.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	0.00	-2,192,123.80	-2,192,123.80	-2,192,123.80	-2,192,123.80	-2,192,123.80	0.00	0.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ (Net Cash Flow from Financing Activities)	11,473,233.00	-2,993,619.06	-2,815,509.01	-2,637,398.95	-2,459,288.89	-2,281,178.83	0.00	0.00
เงินสดสุทธิจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง (Net Cash Increase (Decrease) during Period)	0.00	-1,134,566.86	-1,167,885.01	-914,022.02	-653,066.12	-382,638.87	1,714,600.10	1,867,330.22
จุดเงินสด จุดเริ่มต้น (Beginning Cash Balance)		0.00	-1,134,566.86	-2,302,451.87	-3,216,473.89	-3,869,540.01	-4,252,178.88	-2,537,578.78
จุดเงินสด จุดสิ้นสุด (Ending Cash Balance)	0.00	-1,134,566.86	-2,302,451.87	-3,216,473.89	-3,869,540.01	-4,252,178.88	-2,537,578.78	-670,248.56
วงเงินหมุนเวียนระยะสั้น (O/D)	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00

อัตราส่วนทางการเงินได้แก่มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อัตรากำไรจากผลการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) และอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 619,001.67 บาท

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 15.88%

ระยะเวลาคืนทุน (PB) 6 ปี 5 เดือน

อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.93%

อัตรากำไรจากผลการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.39%

อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 22.43%

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของเหตุการณ์ประเมินระยะคืนทุนทางธุรกิจ  
ตารางที่ 7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

อัตราส่วนทางการเงิน	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว			
	ต้นทุนเพิ่มขึ้น 10%	ต้นทุนลดลง 10%	รายได้เพิ่มขึ้น 10%	รายได้ลดลง 10%
NPV ณ ปีที่ 20	-1,001,023.49	2,202,354.65	3,276,850.13	-2,154,196.40
IRR ณ ปีที่ 20	13.52%	18.04%	19.46%	11.74%
PB	7 ปี 4 เดือน	5 ปี 9 เดือน	5 ปี 5 เดือน	8 ปี 2 เดือน
GPM	25%	34%	34%	24%
OPM	25%	34%	34%	24%
NPM	19%	26%	26%	18%

อภิปรายและสรุปผลการวิจัย

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่  
 พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณใน  
 จังหวัดระนองจากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับชาวต่างชาติ  
 และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจทำให้ทราบว่า  
 กลุ่มลูกค้าจะช่วงอายุ 55-75 ปี รายได้เฉลี่ยต่อเดือน  
 ประมาณ 2,500-6,000 บาท หรือสหรัฐขึ้น ไปเป็นชาวทวีป  
 ยุโรปและอเมริกาเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักการออกแบบ  
 ควรเป็นรูปแบบที่เรียบง่ายใช้วัสดุที่มีความแข็งแรงซึ่ง  
 ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างไม่สูงมากนักเน้นประโยชน์  
 ใช้สอยการจัดพื้นที่สวนควรใช้ต้นไม้ที่เหมาะสมไม่  
 แน่นมากจนเกินไปเว้นพื้นที่เป็นสนามหญ้าเพื่อให้ได้  
 ใช้ประโยชน์ในการพักผ่อนการคัดเลือกพนักงานที่มี  
 คุณลักษณะเหมาะสมแก่งานด้านบริการและจำนวน  
 พนักงานให้เพียงพอกับงานที่ต้องให้บริการแก่ลูกค้า  
 ซึ่งการย้ายที่พักระยะยาวของชาวต่างชาตินิยมยังประเทศ  
 ไทยนั้นเพื่อได้รับการดูแลที่ดีอยู่ในสภาพแวดล้อม  
 พื้นที่บรรยากาศสังคมที่ดีและราคาไม่แพงซึ่งได้  
 สอดคล้องกับงานวิจัยของโตโยต้า (Toyota, 2012: 708-  
 719) ทำการศึกษาเรื่องธุรกิจเกี่ยวกับการเกษียณอายุเป็น  
 อุตสาหกรรมใหม่ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ผล  
 การศึกษาพบว่าหลักสำคัญของอุตสาหกรรมธุรกิจ  
 เกี่ยวกับเกษียณอายุซึ่งเป็นผู้ที่รับเงินบำนาญมักที่จะ  
 แสวงหาการดูแลในสังคมที่ดีและราคาไม่แพงซึ่งใน  
 ไทยมาเลเซียฟิลิปปินส์และอินโดนีเซียมีความสนใจ  
 ต่อชาวต่างชาติและควรส่งเสริมการแข่งขันเป็น  
 ยุทธศาสตร์การพัฒนาในระดับชาติในฐานะที่เป็น  
 ประเทศที่มีศักยภาพแสดงให้เห็นว่าการดูแลที่แตกต่าง  
 กันของภูมิภาคนี้กับประเทศสหรัฐอเมริกาทำให้  
 อุตสาหกรรมการเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับ  
 ต่างชาติ โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่ง  
 อุตสาหกรรมที่พักสำหรับผู้สูงอายุของประเทศไทย,  
 มาเลเซีย, อินโดนีเซียฟิลิปปินส์เป็นที่ได้รับความนิยม  
 และจากการสัมภาษณ์ทำให้ผู้วิจัยได้สมมติฐานรายจ่าย  
 ในส่วนของต้นทุนงานก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวก  
 สะดวกอยู่ที่ 12,773,233 บาท สำหรับต้นทุนค่าจ้าง

พนักงานอยู่ที่ 2,282,400 บาท ต่อปีสำหรับการประมาณ  
 การรายได้ของโครงการในส่วนของค่าเช่าที่พัก  
 ค่าอาหารค่าซักผ้าค่าบริการน้ำประปาค่าบริการไฟฟ้า  
 ค่าบริการไปรษณีย์จำนวนทั้งสิ้น 4,958,400 บาทต่อปี  
 โดยเมื่อผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินใน  
 ส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ  
 619,011.67 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ  
 (IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 15.88% ระยะเวลาคืนทุน  
 (P B) 6 ปี 5 เดือน อัตรากำไรขั้นต้น  
 (Gross Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.93% ซึ่ง  
 จากการพิจารณาแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่น่าลงทุนเนื่องจาก  
 ค่า NPV มีค่าเป็นบวกและค่า IRR มีค่ามากกว่าการลงทุน  
 อื่นๆ เช่นฝากเงินในธนาคารแต่ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้น  
 ในปีที่ 20 อยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำแต่เมื่อพิจารณาถึงค่า  
 ความอ่อนไหวแล้วพบว่าหากเจ้าของกิจการปรับ  
 ต้นทุนในการดำเนินงานให้ลดลง 10% จะส่งผลให้มีความ  
 นำลงทุนมากยิ่งขึ้นได้สอดคล้องกับงานวิจัยของ  
 สุชาติ (2555) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน  
 ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดปทุมธานี โดย  
 ระยะเวลา 15 ปี โดยเงินลงทุน 20,917,540 บาท โดย  
 โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุน (PB) 4 ปี 1 เดือน 25 วัน  
 มูลค่าปัจจุบันสุทธิมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ  
 23,732,206.11 บาท อัตราอัตราผลตอบแทนภายใน  
 โครงการ (IRR) เท่ากับ 23.73% ซึ่งสรุปได้ว่าผลรับที่  
 ออกมามีค่าเป็นบวกสอดคล้องกันและเป็นไปใน  
 ทิศทางเดียวกันคู่ค่าที่จะลงทุนในโครงการอพาร์ท  
 เม้นท์ซึ่งงานวิจัยชิ้นนี้ของผู้วิจัยผลรับที่ออกมามีค่าเป็น  
 บวกสอดคล้องกันและเป็นไปในทิศทางเดียวกันที่จะ  
 คู่ค่าแก่การลงทุนและเนื่องด้วยข้อมูลของประเทศ  
 ไทยที่ติดอันดับที่ค่อนข้างต่ำวัยเกษียณอายุอยากมาอยู่  
 ด้วยเหตุผลมากมายและยังอ้างถึงค่าครองชีพต่อเดือน  
 ต่ำมาก (ประมาณ 15,000 บาท) ซึ่งต่ำกว่าค่าครองชีพใน  
 สหรัฐมากกว่าครึ่ง สาธารณูปโภคและโครงสร้าง  
 พื้นฐานที่พร้อมและได้มาตรฐาน เช่น ที่พัก  
 สถานพยาบาลอุปกรณ์ทางการแพทย์และการ  
 สาธารณสุขที่ได้มาตรฐานสากลและการแพทย์

ทางเลือกใหม่ที่ชาวต่างชาติให้ความสนใจกันเป็นอย่างมาก ศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ประเทศไทยอยู่ศูนย์กลางทำให้เหมาะในการเดินทางไปท่องเที่ยวยังประเทศเพื่อนบ้านต่างๆและเป็นศูนย์กลางการบินนานาชาติ(ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์, 2557)ดังนั้นการลงทุนที่ปักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติด้วยหลังเกษียณในจังหวัดระนองจึงควรแก่การลงทุน

#### เอกสารอ้างอิง

กรมการกงสุล. การตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาตินที่อายุ50ปีขึ้นไปเข้ามาเพื่อพักผ่อนโดยพำนักได้1ปี (Non-Immigrant Visa“O-A”LongStay)[ออนไลน์] 2557[อ้างเมื่อ 27 กรกฎาคม 2557]. จาก

<http://www.consular.go.th/main/th/services/1287/19769>

กรมการท่องเที่ยว. รายชื่อสถานประกอบการที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรมรีสอร์ทที่ได้รับการรับรองมาตรฐานประจำปี. [ออนไลน์]2557[อ้างเมื่อ 1กันยายน 2557]. จาก

<http://www.tourism.go.th/2014/th/servicecodev/index.php?ItemID=&page=1>

จรินทร์ เทศวานิช. เงินการตลาดเงินและสถาบันการเงิน (ฉบับปรับปรุงและเพิ่มเติม). กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดเคชั่น; 2547.

ชมพูนุท พรหมภักดี. การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศไทย. สำนักวิชาการสำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา 16,3 (สิงหาคม): 10-12; 2556.

ชูชีพพัฒน์ศิริ. เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. พิมพ์ครั้งที่4. กรุงเทพฯ:

ภาควิชาเศรษฐศาสตร์คณะเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์; 2544.

ลภัสรดา วลัยกมลลลศ. การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุ. การประชุมภาคใหญ่วิชาการครั้งที่ 4; พฤษภาคม 2556.

คณะกรรมการบริหารงานกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ. แผนพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคใต้ฝั่งอันดามัน (ระนอง พังงา ภูเก็ต กระบี่ ตรัง) พ.ศ.2557-2560 (ฉบับ ทบทวน). สำนักบริหารยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคใต้ฝั่งอันดามัน; 2555.

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ธุรกิจบริการ ผู้สูงอายุ...กับโอกาสของผู้ประกอบการไทย[ออนไลน์]2557[อ้างเมื่อ 1 กรกฎาคม 2557]. จาก [http://www.scbeic.com/THA/document/topic\\_macro\\_moneybanking\\_20140616/](http://www.scbeic.com/THA/document/topic_macro_moneybanking_20140616/)

อัญฉรรวรรณ งามญาณ และณัฐวัชร เผ่าภู. ผู้สูงอายุไทย: การเตรียมการด้านการเงินและลักษณะบ้านพักหลังเกษียณที่ต้องการวารสารบริหารธุรกิจปีที่ 35 ฉบับที่ 25; 2555.

Toyota, Mika. The Emerging Transnational Retirement Industry in Southeast Asia International Journal of Sociology and Social Policy. 2012; 32(11).