

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนบ้านพักดูแลผู้สูงอายุในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แนวคิด ทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้ อันประกอบด้วย 4 ด้านคือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการบริหารจัดการ และด้านการเงิน เพื่อประโยชน์ที่ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ ในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่และได้ข้อมูลไปใช้ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุนต่อไป

ระเบียบวิธีการศึกษา ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่ง ข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ โดยข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ใช้การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) ตามกลุ่มประชากรที่เป็นเจ้าของกิจการ พนักงานในตำแหน่งผู้จัดการ หรือรองผู้จัดการ ข้าราชการรวมถึงพนักงานองค์กรเอกชนที่ใกล้เคียงเมืองและเกษียณอายุแล้ว ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 400 ราย การวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ค่าเฉลี่ยและร้อยละ และเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) จากผู้ประกอบการธุรกิจดูแลผู้สูงอายุจำนวน 2 แห่ง เจ้าหน้าที่หน่วยงานประชาสัมพันธ์จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 2 คน และเจ้าหน้าที่จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จำนวน 2 คน ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เก็บรวบรวมและศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร หนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากนั้นจึงนำข้อมูลที่ได้มาตั้งสมมติฐานในการลงทุน และทำการสรุปความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน

โดยสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงินจะประกอบด้วย การประเมินค่าโครงการลงทุนโดยใช้วิธีการประเมินได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) และอัตราผลตอบแทนจากโครงการ (Internal Rate of Return)

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม จากข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 57.50 และเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 42.50 โดยส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 40-50 ปี รองลงมาคืออายุระหว่าง 51-60 ปี และอายุมากกว่า 60 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาเป็นระดับปริญญาโท ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพ พนักงานหรือผู้บริหารบริษัทเอกชน รองลงมาประกอบธุรกิจส่วนตัว รายได้

รวมทั้งสิ้นต่อเดือนประมาณ 20,001 – 30,000 บาท รองลงมามีรายได้ประมาณ 30,001 – 50,000 บาท และโดยมากมีบ้านเป็นของตนเอง รองลงมาคือเช่าอยู่

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อบ้านพักดูแลผู้สูงอายุพบว่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ โดยรวมมีความสำคัญระดับมาก โดยปัจจัยย่อยด้านผลิตภัณฑ์ที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุดได้แก่ ภายในโครงการควรมีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ ถูกจัดวางด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่ให้ความร่มรื่น ภายในบ้านถูกออกแบบให้เหมาะสำหรับผู้สูงอายุ โดยคำนึงถึงความสะดวกสบายและปลอดภัยของผู้สูงอายุ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่มีความน่าเชื่อถือสูง บริเวณทางเข้าโครงการและสำหรับบ้านแต่ละหลัง มีศูนย์ให้บริการพยาบาลที่มี พยาบาล ประจำตลอด 24 ชั่วโมง บริเวณรอบบ้านมีพื้นที่ให้สำหรับปลูกต้นไม้และจัดสวน มีกิจกรรมการตรวจสุขภาพและให้ความรู้เกี่ยวกับการดูแลสุขภาพ มีสโมสรและสถานที่ออกกำลังกายขนาดใหญ่ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ลักษณะของบ้านที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการคือ มีจำนวนห้องนอน 2 ห้องนอน รองลงมาคือจำนวน 3 ห้องนอน ต้องการโรงจอดรถสำหรับรถยนต์ 2 คัน รองลงมาคือโรงจอดรถสำหรับรถยนต์ 1 คัน ต้องการที่ดินขนาด 50 – 100 ตารางวา รองลงมาคือขนาด 101 – 200 ตารางวา ทำเลของบ้านที่อยู่บนถนน เชียงใหม่-สันกำแพงสายใหม่ รองลงมาคือบนถนน เชียงใหม่-สันกำแพง และบนถนน เชียงใหม่-แม่โจ้ นอกจากนี้ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าโครงการควรตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็ว รองลงมาคือมีภูมิทัศน์ที่สวยงามอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ อยู่ในบริเวณที่เงียบสงบ เป็นส่วนตัว และอยู่ใกล้โรงพยาบาล

ปัจจัยด้านราคา ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการบ้านราคา 1,000,000 – 2,000,000 บาท รองลงมาคือราคา 2,000,001 – 3,000,000 บาท กรณีเช่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่คิดว่าอัตราค่าเช่าต่อเดือนที่เหมาะสมคือ 10,001 – 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.25 รองลงมาคือต่ำกว่า 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 31.25 และ 20,001 – 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.00 และควรเก็บค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน

ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย โดยรวมมีความสำคัญอยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกคือสามารถติดต่อสำนักงานโครงการได้หลังเวลาทำงาน รองลงมาคือสามารถติดต่อทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) ได้

ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดโดยรวมมีความสำคัญอยู่ในระดับมากโดยผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเรื่องการให้ส่วนลดอยู่ในระดับมากที่สุด

ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุตัดสินใจใช้บริการบ้านพักดูแลผู้สูงอายุคือต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีในช่วงบั้นปลายของชีวิต รองลงมาคือไม่มีบุตรหลานหรือญาติพี่น้องคอยดูแล และไม่อยากเป็นภาระของบุตรหลาน

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนของโครงการ บ้านพักดูแลผู้สูงอายุใน อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า โครงการสามารถคืนทุนได้ภายใน ระยะเวลา 3.66 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ที่อัตราส่วนลดร้อยละ 15.19 เท่ากับ 26,394,927.09 บาท แสดงว่าผลตอบแทนที่ได้รับจากโครงการสูงกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำที่โครงการ และจากการคำนวณอัตราผลตอบแทนการลงทุนพบว่าโครงการให้ผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 21.03 ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำที่โครงการ

อภิปรายผลการศึกษา

1. ความเป็นไปได้ด้านการตลาด

เนื่องจากผู้สูงอายุเป็นบุคคลที่อยู่ในวัยที่ต้องการการดูแล และปัจจุบันมีจำนวนผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้แนวโน้มธุรกิจที่เกี่ยวกับการดูแลผู้สูงอายุมีโอกาสขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการส่งเสริมของรัฐบาลภายใต้โครงการ Long Stay จะทำให้มีผู้สูงอายุชาวต่างชาติเข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยมากขึ้น ดังนั้นบ้านพักดูแลผู้สูงอายุจึงต้องมีบ้าน ให้บริการ 2 ลักษณะคือ ขายและให้เช่า โดยบ้านสำหรับขายจะเน้นผู้สูงอายุชาวไทย ส่วนบ้านเช่าจะเน้นผู้สูงอายุชาวต่างชาติ และเพื่อตอบสนองให้ตรงตามความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้สูงอายุ โครงการจึงต้องมีการสร้างสินค้าและบริการสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ อาทิ ออกแบบบ้านโดยเน้นความปลอดภัยของผู้สูงอายุเป็นหลัก มีสัญญาณฉุกเฉิน มีการจัดกิจกรรมที่เกี่ยวกับการดูแลสุขภาพต่างๆ เช่น การออกกำลังกาย การตรวจสุขภาพ การจัดอบรมเกี่ยวกับการดูแลสุขภาพ เป็นต้น

นอกจากสร้างสินค้าและบริการให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าแล้ว เพื่อให้ผู้สูงอายุและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รู้จักโครงการจึงจำเป็นต้องมีการโฆษณาผ่านสื่อต่างๆเช่น แผ่นพับ วิทยุ ป้ายโฆษณา และเพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้สูงอายุมาซื้อหรือใช้บริการ ทางโครงการจะจัดให้มีการส่งเสริมการขายโดยการลดราคาขายหรือลดอัตราค่าบริการในช่วงเปิดโครงการ นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งของโครงการก็มีผลต่อการตัดสินใจของผู้สูงอายุ ดังนั้นจึงควรเลือกทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก รวดเร็ว สามารถส่งต่อผู้สูงอายุไปยัง โรงพยาบาลได้อย่างรวดเร็วในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน

ด้านราคาเนื่องจากบ้านพักดูแลผู้สูงอายุเป็นโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก และเป็นโครงการที่จำเป็นต้องดำเนินต่อไปเป็นระยะเวลานาน เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่โครงการจึงจำเป็นต้องกำหนดราคาสินค้าและบริการค่อนข้างสูง โดยเน้นกลุ่มผู้สูงอายุที่มีรายได้สูงที่ต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดี โดยไม่จำเป็นต้องพึ่งพาบุตรหลาน ซึ่งปัจจุบันสภาพเศรษฐกิจและสังคมมีการเปลี่ยนแปลงไปและมีแนวโน้มว่าผู้สูงอายุที่มีลักษณะดังกล่าวจะเพิ่มมากขึ้น

2. ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

สำหรับการการออกแบบบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุนั้น โครงการได้คำนึงถึงความปลอดภัยของผู้สูงอายุเป็นหลัก โดยจะพิจารณาถึงอุบัติเหตุต่างๆรวมถึงโรคภัย ที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องจากสภาพร่างกายที่ชราลงซึ่งส่งผลต่อการเคลื่อนไหวและควบคุมร่างกาย รวมถึงสภาพจิตใจของผู้สูงอายุ นอกจากบ้านพักแล้วบริเวณโดยรอบโครงการรวมถึงคลับเฮาส์และอุปกรณ์ออกกำลังกาย ก็ต้องมีการพิจารณาให้เหมาะสำหรับผู้สูงอายุด้วยเช่น บริเวณที่เป็นทางต่างระดับ ไม่ควรทำเป็นบันไดแต่ควรทำเป็นทางลาดพร้อมทั้งมีราวสำหรับจับยึด ภายในบริเวณโครงการมีระบบรักษาความปลอดภัย มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การพักผ่อนของผู้สูงอายุ ซึ่งจะทำให้ผู้สูงอายุเกิดความพึงพอใจ

3. ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

โครงการมีนโยบายรับพนักงานที่มีความรู้ตรงสายงานหรือมีประสบการณ์การทำงาน จะทำให้ผลงานที่ออกมามีคุณภาพและเป็นกลไกในการผลักดันให้เกิดการพัฒนาองค์กร และก่อให้เกิดความพึงพอใจแก่ทุกฝ่าย

4. ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

เนื่องจากโครงการยังมีคู่แข่งทางธุรกิจไม่มากนักจึงมีศักยภาพในการสร้างรายได้ได้ตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งจะทำให้โครงการมีกระแสเงินสดไหลเข้ามามากพอที่จะจ่ายชำระหนี้พร้อมดอกเบี้ยแก่สถาบันการเงินได้อย่างรวดเร็วจึงควรได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้โครงการยังมีกระแสเงินสดมากพอที่จะคืนทุนบางส่วนแก่ผู้ถือหุ้นได้ภายใน 3 ปี อีกทั้งอัตราผลตอบแทนจากโครงการยังสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นโครงการจึงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับความสนใจจากนักลงทุน

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจบ้านพักดูแลผู้สูงอายุในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า บ้านพักดูแลผู้สูงอายุเป็นทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจสำหรับผู้สูงอายุที่ต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดี ที่ไม่มีคนดูแล หรือไม่ต้องการเป็นภาระแก่บุตรหลาน และเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนตามที่ต้องการ ผู้สนใจลงทุนในธุรกิจดังกล่าวควรมีการศึกษาถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และควรเปรียบเทียบระหว่างเงินลงทุนในโครงการกับผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างรอบคอบเนื่องจากการลงทุนเกี่ยวกับด้านสุขภาพจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูง ถึงแม้ว่าโครงการบ้านพักดูแลผู้สูงอายุจะได้รับความนิยมในต่างประเทศแต่สำหรับประเทศไทย ธุรกิจดังกล่าวยังถือเป็นธุรกิจใหม่ที่เกิดขึ้นตามกระแสการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและวัฒนธรรม ดังนั้นจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้สนใจ

ลงทุนจะต้องทำการศึกษาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยด้านวัฒนธรรมและค่านิยมของสังคมไทย

ข้อเสนอแนะการศึกษาครั้งต่อไป

1. ควรทำการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับทัศนคติของผู้สูงอายุต่อบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ เพื่อให้ทราบถึงทัศนคติของผู้สูงอายุต่อบ้านพักดูแลผู้สูงอายุ
2. ควรทำการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับทัศนคติของบุตรหลานต่อการดูแลผู้สูงอายุเพื่อให้ทราบถึงทัศนคติของบุตรหลานต่อการดูแลผู้สูงอายุในปัจจุบัน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved