

## บทที่ 1

### บทนำ

#### หลักการและเหตุผล

จังหวัดเชียงใหม่ถือเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือของประเทศไทยที่มีแหล่งท่องเที่ยวที่มีความหลากหลายที่ครบในรูปแบบของการท่องเที่ยวในศตวรรษที่ 21 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่มีเพิ่มขึ้นทุกปีโดยในปี พ.ศ. 2548 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ถึง 1,623,653 คน (ตารางแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่, 2550: ออนไลน์) ซึ่งการท่องเที่ยว นั้นถือเป็นส่วนหนึ่งของแผนยุทธศาสตร์จังหวัดเชียงใหม่ โดยปัจจุบันได้มีการท่องเที่ยวในรูปแบบหนึ่งที่น่าสนใจคือ การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว ซึ่งทางภาครัฐและทางภาคเอกชนให้ความสำคัญสนับสนุนส่งเสริมธุรกิจประเภทนี้ โดยประเทศที่มีจำนวนผู้สูงอายุที่เดินทางมาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวนมากนั้นคือประเทศญี่ปุ่น(เจแปนนิสคอมมิวนิตี, 2550: กรุงเทพธุรกิจ หน้า 2)

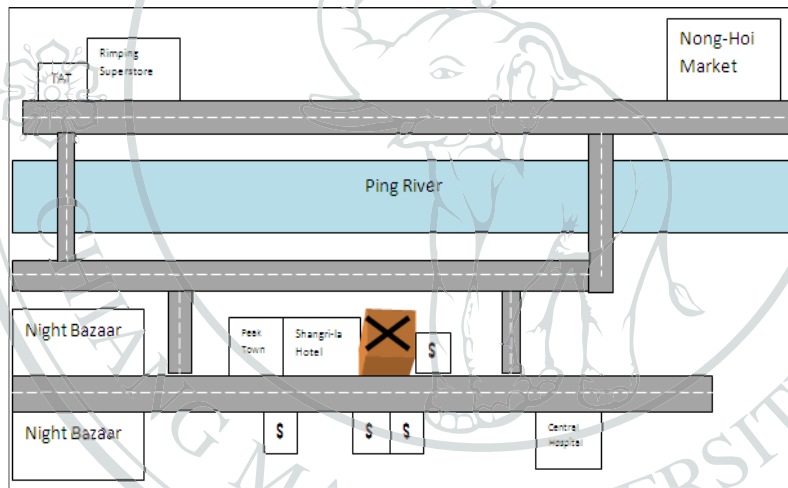
ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีอัตราส่วนของผู้สูงอายุสูงที่สุดในโลก(คมชัดลึก, 2550: ออนไลน์) นอกจากนี้ทางภาครัฐ และองค์กรธุรกิจเอกชนเป็นจำนวนมากต่างมีนโยบายส่งเสริมการเกษียณอายุก่อนกำหนด จึงนับได้ว่าเป็นตลาดนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่น่าสนใจ

จังหวัดเชียงใหม่ถือเป็นจังหวัดที่มีจำนวนชาวญี่ปุ่นเดินทางพักมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับภูมิภาคอื่นของประเทศไทย โดยร้อยละ 80 ของทั้งหมดที่เดินทางมาพำนักระยะยาวในประเทศไทยเลือกพำนักในจังหวัดเชียงใหม่ โดยในปี พ.ศ. 2550 มีชาวญี่ปุ่นพำนักอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่มากถึง 1,962 คน(กงสุลใหญ่ญี่ปุ่น ณ นครเชียงใหม่, 2550: ออนไลน์) มีอัตราเพิ่มขึ้น 3.3 เท่าจากปี พ.ศ. 2549 (ชาวญี่ปุ่นที่เกษียณอายุแล้วนิยมพักแบบลองสเตย์ในไทย, 2550: ออนไลน์) โดยในอนาคตคาดว่าจะมีชาวญี่ปุ่นที่สนใจเดินทางมาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวนมากเนื่องจากอีก 3 ปีข้างหน้า จะมีชาวญี่ปุ่นเกษียณอายุสูงถึง 7,000,000 - 8,000,000 คน(จับตา "ธุรกิจลองสเตย์" โอกาสท่องเที่ยวเชียงใหม่, 2550: ออนไลน์) ซึ่งอาจจะส่งผลให้ชาวญี่ปุ่นที่มีกำลังซื้อสูงกลุ่มนี้ตัดสินใจมาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

สาธารณสุขโลกขึ้นพื้นฐานถือเป็นปัจจัยสำคัญในการเข้ามาพำนักอาศัย ซึ่งสาธารณสุขโลกขึ้นพื้นฐานที่ชาวญี่ปุ่นให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกพำนักระยะยาวคือ ที่พัก โดยชาวญี่ปุ่นจะเลือกสถานที่พักโดยคำนึงถึงความใกล้ชิดซูเปอร์มาร์เก็ต ร้อยละ 36 ตามด้วยใกล้โรงพยาบาล

ร้อยละ 32 สถานที่ออกกำลังกาย ร้อยละ 24 ในสถานที่พักมีความเหมาะสม แต่มีปัญหาบางอย่าง เช่น จำนวนเฟอร์นิเจอร์น้อย ส่วนห้องครัวและห้องน้ำ มีขนาดเล็ก ระบบระบายอากาศไม่ดี ส่วนระบบไฟฟ้ามีแสงสว่างไม่เพียงพอต่อต้องการ รวมไปถึงระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (ADSL) และระบบโทรทัศน์ไม่มีช่องสัญญาณ NHK(หอการค้าจังหวัดเชียงใหม่, 2550: ออนไลน์)

ชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่เน้นอาศัยในตัวเมือง โดยเลือกที่จะพักในคอนโดมิเนียมมากกว่าเพราะคุ้นเคยกับที่พักลักษณะเดียวกับในญี่ปุ่น ซึ่งจากปัจจัยข้างต้นที่กล่าวไปแล้วนั้น โครงการในจังหวัดเชียงใหม่ที่ได้รับความนิยมจนก่อให้เกิดเป็นสังคมชุมชนคนญี่ปุ่นมี 4 แห่ง คือ ฟลอร์วิลเชียงใหม่ คอนโดมิเนียม มี 106 ยูนิต ฮิลไซด์ คอนโดมิเนียม มี 700 ยูนิต ริมบึงคอนโดมิเนียม มี 120 ยูนิต และช้างคลานเรสซิเดนซ์ มี 160 ยูนิต (เจแปนนิสคอมมิวนิตี, 2550: ออนไลน์)



ภาพที่ 1 แสดงที่ดินที่ผู้ประกอบการสนใจที่จะพัฒนา

ถนนช้างคลานถือเป็นพื้นที่ที่ชาวญี่ปุ่นให้ความสนใจเนื่องจากอยู่ใจกลางเมือง ที่มีสาธารณูปโภคที่ครบครัน เช่น ในท่าบazaar, โรงพยาบาล, ธนาคาร, ร้านอาหาร, ซูเปอร์มาร์เก็ต และห้างสรรพสินค้า ทั้งยังสามารถเดินทางไปสนามบิน, สถานีขนส่งหรือสถานีรถไฟโดยใช้เวลาเพียง 15 นาที

จากข้อมูลข้างต้นที่ดินบนถนนช้างคลานถือเป็นแหล่งที่มีความเหมาะสม และเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของชาวญี่ปุ่นต่อสถานที่พักระยะยาว บนถนนช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ดังนั้นจึงมีผู้ประกอบการสนใจที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณถนนช้างคลาน เพื่อเป็นที่พักระยะยาวของชาวญี่ปุ่น จึงต้องมีการวิเคราะห์ความต้องการของชาวญี่ปุ่นต่อสถานที่พักระยะยาว บนถนนช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้ได้แนวคิดผลิตภัณฑ์ เพื่อใช้ประกอบการ

พิจารณาว่าผู้ประกอบการสามารถลงทุนในธุรกิจสถานที่พักระยะยาวได้หรือไม่ ผลลัพธ์จะทำให้ตลาดได้หรือไม่ และเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการลงทุนของผู้ประกอบการ

### วัตถุประสงค์

เพื่อวิเคราะห์ถึงความต้องการของชาวญี่ปุ่นต่อสถานที่พักระยะยาว บนถนนช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงความต้องการของชาวญี่ปุ่นต่อสถานที่พักระยะยาว บนถนนช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับหน่วยงานหรือผู้ที่สนใจทำธุรกิจที่พักเพื่อชาวญี่ปุ่นสามารถนำข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษา ไปใช้ในการวางแผนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่

### นิยามศัพท์

**การวิเคราะห์ความต้องการ** หมายถึง การนำข้อมูลที่ชาวญี่ปุ่นประสงค์จะได้รับจากการมาใช้บริการที่พักเพื่อการพำนักระยะยาวในด้านส่วนประสมการตลาด ได้แก่ ผลลัพธ์ หรือบริการ ราคา การจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด บุคคล การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และ กระบวนการ มาทำการวิเคราะห์เพื่อได้มาซึ่งความต้องการของชาวญี่ปุ่นต่อสถานที่พักระยะยาว บนถนนช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

**ชาวญี่ปุ่น** หมายถึง ผู้ที่มีสัญชาติญี่ปุ่นที่เดินทางมาพำนักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่เป็นระยะเวลามากกว่า 30 วัน และยังไม่มีการพักอาศัยระยะยาวที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

**ที่พักระยะยาว** หมายถึง ห้องพักที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งได้แก่ ห้องชุด รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งจะเป็นในรูปแบบของการเช่าหรือซื้อกรรมสิทธิ์ ที่จะตั้งอยู่บริเวณถนนช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่