



การศึกษารายละเอียดโครงการที่พักแบบพำนักระยะยาวประเภท
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมและความ
ต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่

โดย

นายภูมิพัฒน์ หัสกุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษารายละเอียดโครงการที่พักแบบพำนักระยะยาวประเภท
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมและความ
ต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่

โดย

นายภูมิพัฒน์ หัสกุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

A STUDY OF PROJECT PROGRAMMING FOR SERVICED
APARTMENT TO RESPOND TO THE BEHAVIOR
AND NEEDS OF EUROPEAN RETIREES
IN CHIANG MAI PROVINCE

BY

MR. PUMIPAT HUSSAKUL

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE
ARCHITECTURE
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2017
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายภูมิพัฒน์ หัสกุล

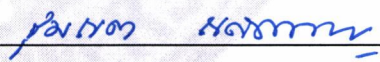
เรื่อง

การศึกษารายละเอียดโครงการที่พักแบบพำนักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้ตอบรับกับ
พฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่


ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2561

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชุมเขต แสงเจริญ)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์


(อาจารย์ ดร. ศิวาพร กลั่นมาลัย)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์


(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ฤทธิรงค์ จุฑาพถุมิตร)

คณบดี


(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสต์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษารายละเอียดโครงการที่ปักแบบพำนักระยะยาว ประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรม และความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัด เชียงใหม่
ชื่อผู้เขียน	นายภูมิพัฒน์ หัสกุล
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	อาจารย์ ดร. ศิวาพร กลิ่นมาลัย
ปีการศึกษา	2560

บทคัดย่อ

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีชาวยุโรปวัยเกษียณมาพำนักระยะยาว มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ตลาดที่ปักแบบพำนักระยะยาวเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งที่ปักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เป็นที่ต้องการและมีความสอดคล้องกับการมาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ของชาวยุโรปวัยเกษียณมากที่สุด แต่เนื่องจากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ยังไม่ตอบรับกับพฤติกรรมและความต้องการ การศึกษาพฤติกรรมชาวกลุ่มลูกค้าและการศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อจัดทำรายละเอียดโครงการที่เหมาะสมกับชาวยุโรปวัยเกษียณ ซึ่งจะสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ศึกษารูปแบบที่ปักแบบพำนักระยะยาว ประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ควรเป็นอย่างไร เพื่อให้ตอบรับกับชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่ ผ่านกระบวนการศึกษาวิจัย ดังนี้(1) ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการศึกษางานวิจัย บทความและเอกสารต่าง ๆ แล้วจึงลงพื้นที่เพื่อศึกษาพฤติกรรมและสัมภาษณ์เชิงลึก (2) ศึกษาที่ปักที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปที่มาพำนักระยะยาวในที่ปักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการคัดเลือกจากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 45 โครงการ โดยคัดเลือกจากย่าน บริบท และรายละเอียดโครงการ จนเหลือ 7 แห่งเป็นโครงการกรณีศึกษา (3) จัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการนำพฤติกรรมของชาวยุโรปวัยเกษียณ

และรายละเอียดของโครงการกรณีศึกษามหาวิทยาลัยด้วยเกณฑ์การประเมินและทฤษฎีต่าง ๆ แล้วจัดทำรายละเอียดโครงการที่เหมาะสมกับชาวยูโรเปียนที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

ผลการวิจัยพบว่าโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ที่ตอบรับกับพฤติกรรมชาวยูโรเปียนสามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มตามช่วงราคาต่อตารางเมตรโดยมีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกโครงการ คือ (1) ราคา 201-500 บาท เป็นกลุ่มที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย ห้องพักระดับมาตรฐาน แต่จะตั้งอยู่ในทำเลที่ดีมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกที่เข้ามาทดแทนได้ (2) ราคา 501-800 บาท เป็นกลุ่มที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักครบครันและมีทำเลที่ตั้งที่ตรงลงมาแต่ขาดสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ (3) ราคา 801-1000 บาท เป็นกลุ่มที่ทำเลที่ตั้งอยู่ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวกและแหล่งทางวัฒนธรรมแต่ทดแทนด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันภายในตัว โดยทั้ง 3 กลุ่มสามารถสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้โดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่นั้นขาดไป ทำให้ชาวยูโรเปียนที่ต้องการมาพำนักระยะยาวเลือกพักมากขึ้นและเป็นการเพิ่มมูลค่าของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ดังนั้น การลงทุนทำโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ตอบรับกับพฤติกรรมของชาวต่างชาติยูโรเปียนในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้ประกอบการจึงควรคำนึงถึงทำเลที่ตั้งและพฤติกรรมของกลุ่มชาวยูโรเปียนที่พำนักระยะยาว เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในการจัดรายละเอียดโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่

คำสำคัญ: ชาวยูโรเปียน, เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์, พำนักระยะยาว

Thesis Title	A STUDY OF PROJECT PROGRAMMING FOR SERVICED APARTMENT TO RESPOND TO THE BEHAVIOR AND NEEDS OF EUROPEAN RETIREES IN CHIANG MAI PROVINCE
Author	Mr. Pumipat Hussakul
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Siwaporn Klinmalai, Ph.D.
Academic Years	2017

ABSTRACT

Chiang Mai is one of the most popular place to retire for European in Thailand and the trend is increasing. The long-term accommodation market has grown steadily. The serviced apartment type is preferred and is consistent with the long-term stay in Chiang Mai for most European retirees, but because of the current serviced apartments don't respond to behavior and needs. A study of customer behavior and Serviced apartments in Chiang Mai to elaborate on a project suitable for European retirees. This will create a competitive advantage for other operators.

This research aims to study long-stay residence style. What type of serviced apartment should be? To respond to the European retirement age in Chiang Mai. The research process is as follows: (1) Study the behavior and needs of European retirees in long-term stay in Chiang Mai. By studying the research. (2) Study the suitable accommodation for the elderly in Europe for long stay in the serviced apartment type in Chiang Mai. The selection of 45 serviced apartments was selected from the contextual area and the details of the project. The remaining 7 projects are case studies. (3) Details of the serviced apartment project. Older Europeans in Chiang Mai the behavior of European retirees and the details of the case study. With the

assessment criteria and theories, the project details are suitable for Europeans, retirees, long-term residents in Chiang Mai.

The research found that Serviced apartments in Chiang Mai responded to European behavior in the retirement age, divided into 3 groups according to the price per square meter. And the facilities outside the project are: (1) Price 201-500 Baht is a group with less facilities. Standard Room (2) The price of 501-800 Baht is a group with full facilities and a good location. Facilities and Services (3) Price 801-1000 is a group that is located far away from the amenities and cultural attractions, but replaces the facilities provided by all three groups. It creates competitive advantage with other operators by adding amenities or services to the serviced apartments in that area. European retirees who want to stay for longer stays choose to stay longer and increase the value of the serviced apartment project.

Therefore, the investment in a serviced apartment project in response to the behavior of foreigners retired in Chiang Mai. Entrepreneurs should consider the location and behavior of the European retirement age group. To add value to project details of serviced apartments in Chiang Mai.

Keywords: European retirement, Serviced apartment, Long-term stay

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้เป็นการศึกษารูปแบบที่ฝึกแบบพำนักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมของชาวยูโรเปียนในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งสามารถสำเร็จลุล่วงผ่านไปได้ด้วยดีภายใต้การให้คำปรึกษาที่ดีของที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ประธานและกรรมการสอบทุกท่าน

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. ศิวาพร กลิ่นมาลัย กรรมการและที่ปรึกษาหลักวิทยานิพนธ์ ที่ให้ความรู้เกี่ยวกับวิทยานิพนธ์และให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่มีประโยชน์อย่างมากที่ทำให้ ผู้วิจัยสามารถเก็บข้อมูล วิเคราะห์ และดำเนินขั้นตอนต่าง ๆ อีกทั้งทำให้การทำวิทยานิพนธ์ผ่านไปได้ด้วยดี

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชุมเขต แสงวงเจริญ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำปรึกษาและแนะนำขบวนการเก็บข้อมูล ความรู้เชิงลึกที่สอดคล้องกับเนื้อหา ในงานวิจัยฉบับนี้ทำให้สามารถทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จได้

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ฤทธิรงค์ จุฑาพถุมิตร กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ สำหรับคำแนะนำและ มุมมองใหม่ ๆ เกี่ยวกับงานวิจัยฉบับนี้ และช่วยตรวจสอบวิทยานิพนธ์ ทำให้สำเร็จไปได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณครอบครัว ที่คอยให้การสนับสนุนและเข้าใจในการเรียนในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ อีกทั้งขอขอบ คุณศิวานาถ ศิริภาณุรักษ์ ที่คอยช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์และเป็นกำลังใจให้ รวมถึงเพื่อน สำหรับมิตรภาพและกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นายภูมิพัฒน์ หัสกุล

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญภาพ	(6)
สารบัญตาราง	(8)
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามวิจัย	4
1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
1.4 ขอบเขตการวิจัย	6
1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา	6
1.4.2 ขอบเขตด้านประชากร	6
1.4.3 ขอบเขตด้านพื้นที่	6
1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย	7
1.5.1 ขั้นตอนการศึกษา	7
1.5.2 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ	8

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 สภาพและแนวโน้มของผู้สูงอายุในปัจจุบันและอนาคต	13
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับชาวต่างชาติวัยเกษียณ	15
2.2.1 ความแตกต่างระหว่างนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติวัยเกษียณกับนักท่องเที่ยวทั่วไป	15
2.2.2 แรงจูงใจในการเดินทางของชาวต่างชาติวัยเกษียณ	15
2.2.3 ข้อจำกัดในการท่องเที่ยวของชาวต่างชาติวัยเกษียณ	17
2.2.4 ลักษณะและขนาดของตลาดนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว	18
2.2.5 พฤติกรรมของตลาดนักท่องเที่ยวแต่ละพื้นที่	20
2.3 แนวคิดผู้สูงอายุที่มีศักยภาพ	23
2.4 ข้อกำหนดเรื่องวีซ่าและสิทธิ	24
2.4.1 วีซ่าสำหรับผู้สูงอายุในการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว	24
2.4.2 ข้อกำหนดในเรื่องวีซ่าสำหรับการพำนักระยะยาว	25
2.4.3 การขยายระยะเวลาพำนักในราชอาณาจักรไทยสำหรับกลุ่มพำนักระยะยาว	28
2.5 พฤติกรรมการเดิน	30
2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบและจัดการโครงการที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ	31
2.7 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว	33
2.8 การพำนักระยะยาวในประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้	40
2.8.1 การพำนักระยะยาวในประเทศไทย	40
2.8.2 การพำนักระยะยาวในประเทศมาเลเซีย	41
2.8.3 การพำนักระยะยาวในประเทศเวียดนาม	42
2.8.4 การพำนักระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์	43
2.8.5 การพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ (ประเทศไทย)	43
2.9 การจัดทำรายละเอียดโครงการ	46
2.9.1 สภาพแวดล้อม	46
2.9.2 ประเด็นสำคัญเกี่ยวกับเรื่องที่ตั้ง	47
2.9.3 การกำหนดทำเลที่ตั้ง	47
2.9.4 การเลือกที่ตั้ง	48
2.9.5 การกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ	49

2.9.6 การสร้างสรรค์บรรยากาศ	49
2.9.7 ประเภท ขนาด และจำนวน หน่วยพักอาศัย	50
2.9.8 ลิฟต์โดยสาร	51
2.9.9 การออกแบบ/ตกแต่งภายใน	51
2.9.10 การออกแบบที่สร้างมูลค่าเพิ่ม	51
2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	52
2.10.1 งานวิจัยเกี่ยวกับการพำนักระยะยาว	52
2.10.2 งานวิจัยเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่	55
2.10.3 งานวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่	58

บทที่ 3 วิธีการวิจัย

3.1 แบบแผนการวิจัย	61
3.1.1 ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาว ในจังหวัดเชียงใหม่	61
3.1.2 การจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่	62
3.2 ข้อจำกัดในการวิจัย	70

บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล

4.1 ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนัก ระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่	72
4.1.1 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 1	72
4.1.2 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 2	75
4.1.3 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 3	78
4.1.4 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 4	81
4.1.5 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 5	84
4.1.6 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 6	87
4.1.7 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 7	90
4.2 การจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อ	95

ผู้พัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่

4.2.1 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษา	95
4.2.2) สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษา	112
4.2.3) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษา	114
4.2.4) บริการภายในโครงการ ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษา	117

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณ ที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่	120
5.1.1 การให้ความสำคัญของผู้บริโภค	123
5.2 สรุปผลการจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพื่อ การพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่	126
5.3 การจัดรายละเอียดโครงการ	130
5.4 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา	132
5.5 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการและนักลงทุน	133
5.6 ข้อเสนอแนะเพื่องานวิจัยในอนาคต	136

รายการอ้างอิง	137
---------------	-----

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	140
ภาคผนวก ข	144
ภาคผนวก ค	157

ประวัติผู้เขียน	169
-----------------	-----

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 สัดส่วนของประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปในปี 2015 และ 2050	1
1.2 ภาพแสดงสถานการณ์และแนวโน้มสังคมผู้สูงอายุไทย พ.ศ.2556-2573	2
1.3 ภาพแสดงที่มาและความสำคัญของปัญหา	5
1.4 ภาพแสดงแผนผังการวิจัย	10
2.1 ภาพแสดงผังเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่	47
2.2 ภาพแสดงที่มาและการวิเคราะห์วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	60
3.1 ภาพแสดงการคัดเลือกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกรณีศึกษาโดยการคัดเลือกตามบริบท63	
3.2 ภาพแสดงที่ตั้งของกลุ่มที่ตั้งแหล่งวัฒนธรรมและเมืองเก่า	66
3.3 ภาพแสดงที่ตั้งของกลุ่มที่ตั้งวัฒนธรรมและสถานบันเทิง	66
3.4 ภาพแสดงตัวอย่างกรณีศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้ง 7 แห่ง	67
3.5 ภาพแสดงการคัดเลือกอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกรณีศึกษา	68
3.6 ภาพแสดงการคัดเลือกอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกรณีศึกษา	69
3.7 ภาพแสดงโครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์	71
4.1 ภาพแสดงเส้นทางการเดินทางหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 1	73
4.2 ภาพแสดงเส้นทางการเดินทางหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 2	76
4.3 ภาพแสดงเส้นทางการเดินทางหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 3	79
4.4 ภาพแสดงเส้นทางการเดินทางหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 4	82
4.5 ภาพแสดงเส้นทางการเดินทางหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 5	85
4.6 ภาพแสดงเส้นทางการเดินทางหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 6	88
4.7 ภาพแสดงเส้นทางการเดินทางหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 7	91
4.8 ภาพสรุปกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในและภายนอกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา	94
4.9 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Frangipani Serviced Residences	96
4.10 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Sunny Suites	98
4.11 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Boonthavon Court	100
4.12 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ CM APARTMENT	101
4.13 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Baan Sang Singh	103

4.14	ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ Smith Residence	105
4.15	ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ The Chateau Residence	108
5.1	แผนภาพแสดงพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณ	120
5.2	แผนภาพแสดงที่ตั้งของอพาร์ทเมนท์ในแต่ละกลุ่มทำเลที่ตั้ง	121
5.3	แผนภาพแสดงกราฟรายละเอียดในโครงการกรณีศึกษา	130



สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 ผู้เข้าพักที่พักในจังหวัดเชียงใหม่	3
1.2 ข้อมูลเบื้องต้นจากการลงพื้นที่สัมภาษณ์ชาวต่างชาติวัยเกษียณในตัวเมือง จังหวัดเชียงใหม่	5
2.1 ประมาณการจำนวนประชากรผู้สูงอายุของโลก	19
2.2 ตารางแสดงสถิติการขอรับการตรวจลงตราของสถานเอกอัครราชทูต/ สถานกงสุลใหญ่ 25	
2.3 ตารางแสดงความแตกต่างระหว่าง โรงแรม อพาร์ทเมนท์ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	39
2.4 ตารางแสดงอันดับประเทศที่เหมาะสมแก่การพำนักระยะยาวของชาวต่างชาติ วัยเกษียณในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้	40
2.5 จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในภาคเหนือตอนบน พ.ศ 2552 - 2558	43
2.6 การเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายต่อคนของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในเชียงใหม่	45
2.7 ตารางแสดงตัวอย่างการกำหนดประเภท ขนาด และสัดส่วนจำนวนหน่วยพักอาศัย	50
2.8 ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับการพำนักระยะยาว	52
2.9 ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่	55
2.10 ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่	58
3.1 ตารางแสดงการคัดเลือกเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จากระยะทางการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และรูปแบบการเช่าพัก	65
4.1 ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ Frangipani Serviced Residences	74
4.2 ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ Sunny Suites	77
4.3 ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ Boonthavon Court	80
4.4 ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ CM APARTMENT	83
4.5 ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ Baan Sang Singh	86
4.6 ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	89

Smith Residence

4.7	ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	92
-----	--	----

The Chateau Residence

4.8	ตารางแสดงกิจกรรมของตัวอย่างจากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาทั้ง 7 แห่ง	93
4.9	ตารางเปรียบเทียบราคาต่อตารางเมตร	108
4.10	ตารางการแบ่งกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตามช่วงราคาขายต่อตารางเมตร	109
4.11	ตารางสัดส่วนฟังก์ชันในห้องพัก	110
4.12	ตารางสรุปโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	111
4.13	ตารางแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา	112
4.14	ตารางแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา	114
4.15	ตารางแสดงบริการภายในโครงการของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา	117
5.1	ตารางแสดงการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ	123
5.2	ตารางสรุปคะแนนการให้ความสำคัญต่อคุณภาพในโครงการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่	124
5.3	ตารางแสดงการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณเปรียบเทียบกับโครงการกรณีศึกษา	125
5.4	ตารางสรุปคะแนนตามมาตรฐานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับสากล	128
5.5	ตารางสรุปแนวทางการปรับปรุงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จากการแบ่งช่วงราคาต่อตารางเมตร	132
5.6	ตารางสรุปแนวทางสำหรับนักลงทุนในการจัดรายละเอียดโครงการ	134

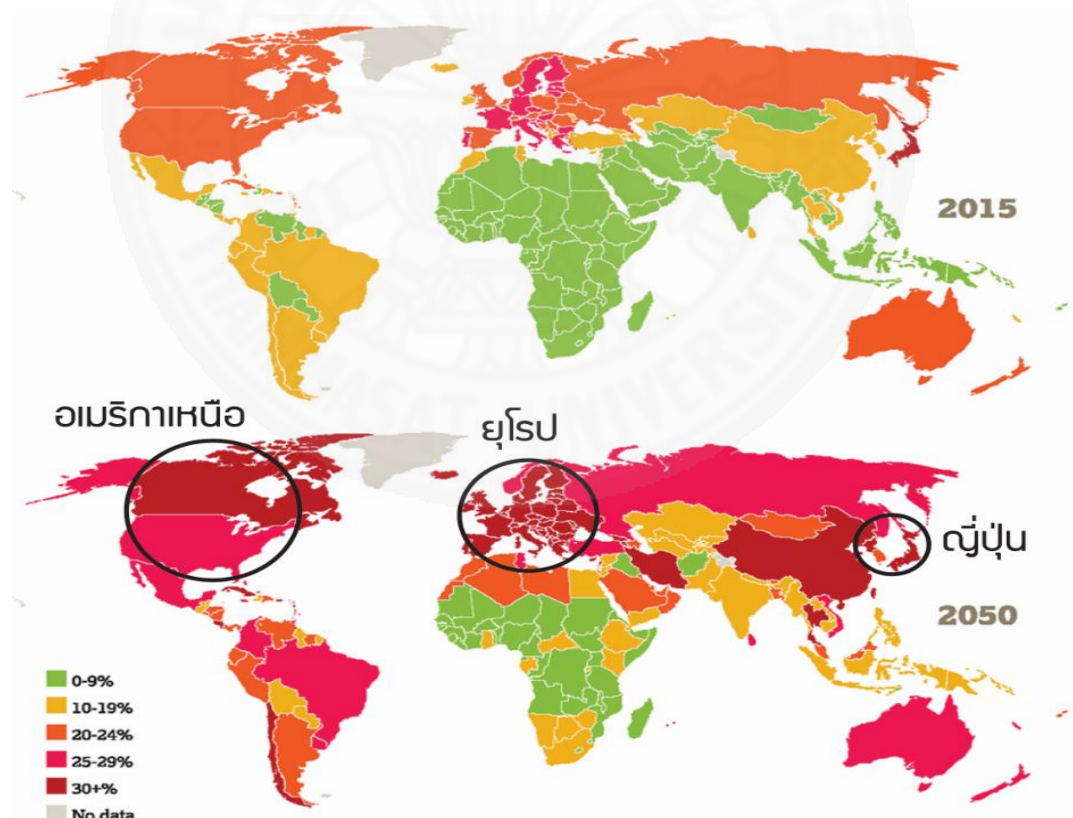
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ลักษณะโครงสร้างทางสังคมในอีก 40 ปีข้างหน้า จะเกิดการเปลี่ยนแปลงไปเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากรของโลก ซึ่งคนเกิดน้อยลงและคนอายุยืนมากขึ้น ทำให้ประชากรทั่วโลกจะมีอายุเฉลี่ยยืนยาวขึ้นอย่างน้อย 9 ปี และประชากรทั่วโลกที่มีอายุมากกว่า 65 ปี จะมีจำนวน 2 พันกว่าล้านคน โดยคิดเป็นสัดส่วน 1 ใน 5 หรือร้อยละ 20 ของประชากรทั้งโลก ซึ่งพบได้ในเกือบทุกประเทศแถบยุโรป โดยเฉพาะประเทศอิตาลี เยอรมัน อังกฤษ และสแกนดิเนเวีย รวมไปถึงประเทศญี่ปุ่นอีกด้วย (เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์, 2557)

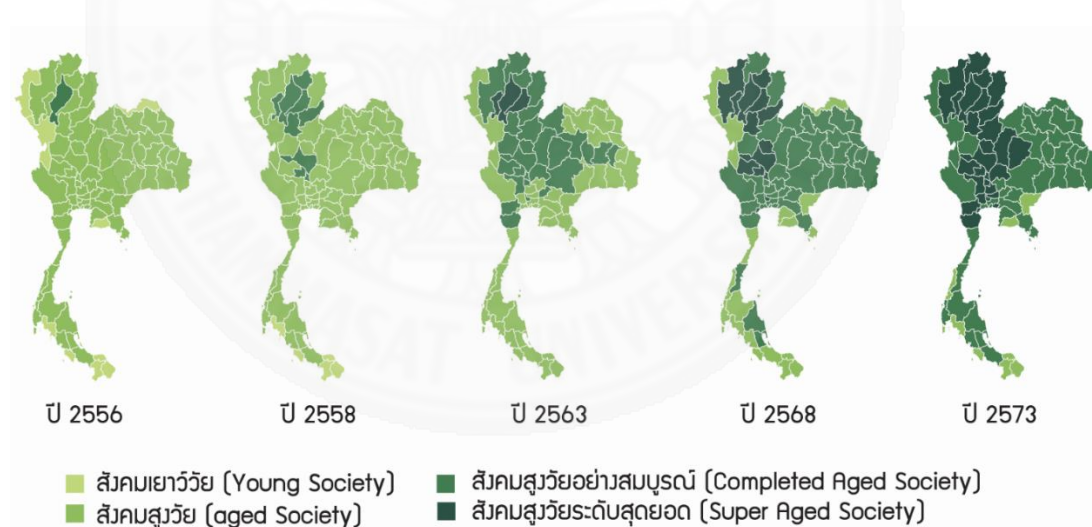
ดังภาพที่ 1.1



ภาพที่ 1.1 ภาพแสดงสัดส่วนของประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปในปี 2015 และ 2050. จาก UNDESA Population division, World population prospects: the 2015 revision, DVD Edition, 2015.

แนวโน้มของประชากรโลกพบว่าตั้งแต่ศตวรรษที่ 21 ประชากรโลกที่เป็นผู้สูงอายุจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมาก สืบเนื่องจากกลุ่มประชากรที่เกิดในช่วง Baby Boom ซึ่งเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ของโลกได้เข้าสู่ช่วงสูงอายุ ประกอบกับวิทยาการทางการแพทย์ที่ก้าวหน้าขึ้น ทำให้ประชากรโลกมีอายุเฉลี่ยสูงขึ้น และมีสุขภาพแข็งแรงขึ้นด้วย ในขณะที่ค่าครองชีพในประเทศที่พัฒนาแล้วส่วนใหญ่มีอัตราค่าครองชีพสูง บางประเทศจึงมีแนวคิดที่จะส่งเสริมให้ผู้สูงอายุของตนออกไปใช้ชีวิตในต่างประเทศที่มีค่าครองชีพที่เหมาะสม และยังคงไว้ซึ่งคุณภาพชีวิตที่ดี ทำให้มีความต้องการในเรื่องการท่องเที่ยวและที่พักแบบพำนักระยะยาวมากขึ้นตามไปด้วย (เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์, 2557)

จากภาพที่ 1.2 แสดงให้เห็นว่าภาคเหนือตอนบนมีแนวโน้มที่กำลังก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ และเป็นพื้นที่ที่ต้องมีความพร้อมที่จะรองรับกับการพำนักระยะยาวของวัยเกษียณทั้งสำหรับประชากรไทยและชาวต่างชาติมากเป็นอันดับหนึ่งของประเทศ โดยเฉพาะจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับการพำนักระยะยาว จึงเป็นโอกาสของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุเป็นอย่างยิ่ง (โอกาสของธุรกิจ Long Stay ในยุค สังคมสูงวัย, 2016: ระบบออนไลน์)



ภาพที่ 1.2 ภาพแสดงสถานการณ์และแนวโน้มสังคมผู้สูงอายุไทย พ.ศ.2556-2573. ประมวลผลโดย ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคง มนุษย์, 2016.

ตารางที่ 1.1

ผู้เข้าพักที่พักรักษาในจังหวัดเชียงใหม่

เชื้อชาติ	2012	2013	2014	2015	2016
ญี่ปุ่น	168,350	168,090	183,858	206,096	186,343
จีน	79,952	280,125	421,063	567,759	811,735
เกาหลี	77,799	78,339	83,067	84,986	77,576
ออสเตรเลีย	25,141	25,478	31,446	34,418	25,663
เบลเยียม	26,920	24,637	26,946	25,753	21,863
เดนมาร์ก	25,188	25,099	27,732	28,078	22,919
ฟินแลนด์	8,496	8,337	8,996	9,920	7,498
ฝรั่งเศส	172,412	163,896	158,882	157,945	138,786
เยอรมัน	100,218	137,113	134,817	128,312	115,870
อิตาลี	25,719	25,175	27,426	31,724	28,558
เนเธอร์แลนด์	69,837	66,117	67,599	63,960	53,728
นอร์เวย์	10,909	11,274	11,893	12,009	9,340
สเปน	36,399	36,720	41,141	40,184	37,291
สวีเดน	14,765	15,157	27,391	28,142	28,670
สวิสเซอร์แลนด์	34,037	34,806	36,464	37,199	30,458
สหราชอาณาจักร	110,196	142,834	145,325	157,152	141,568
ยุโรปตะวันออก	20,859	22,242	23,850	23,017	19,259
แคนาดา	39,083	40,613	40,721	40,600	36,982
สหรัฐอเมริกา	219,608	136,300	153,587	166,927	175,999

หมายเหตุ. จาก สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่

จากตารางที่ 1.1 จะเห็นได้ว่าชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ โดยอ้างอิงประเทศจาก UNDESA Population division, World population prospects ที่เป็นกลุ่มประเทศที่เป็นสังคมผู้สูงอายุ จะแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มเอเชีย กลุ่มยุโรป และกลุ่มอเมริกาเหนือ โดยคิดเป็นร้อยละ 55%, 34% และ 11% ตามลำดับ

ถึงแม้ว่ากลุ่มประชากรนักท่องเที่ยวเอเชียจะมีสัดส่วนที่มากที่สุดแต่ยังมีเพียงประเทศญี่ปุ่นเท่านั้นที่มีการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว ส่วนประเทศจีน และเกาหลี นิยมท่องเที่ยวแบบระยะ

สั้น คือไม่เกิน 2 สัปดาห์ และมาเป็นกลุ่มทัวร์เป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่กลุ่มประเทศยุโรปและอเมริกา เป็นกลุ่มประเทศที่นิยมมาท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวหรือเกษียณในต่างประเทศเป็นจำนวนมาก ซึ่งกลุ่มประเทศยุโรปมีจำนวนและอำนาจการใช้จ่ายที่มาก จึงเลือกศึกษาชาวยุโรปที่เข้ามาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

แนวโน้มความต้องการด้านที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ

ผู้สูงอายุวัยเกษียณที่เลือกเดินทางมาท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว มีความต้องการด้านที่พักอาศัยเป็นหลัก ซึ่งการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง, ความสะดวกในการเดินทาง, สิ่งอำนวยความสะดวกทั้งที่พักและปัจจัยภายนอก, การบริการความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการพำนักระยะยาวของผู้สูงอายุ

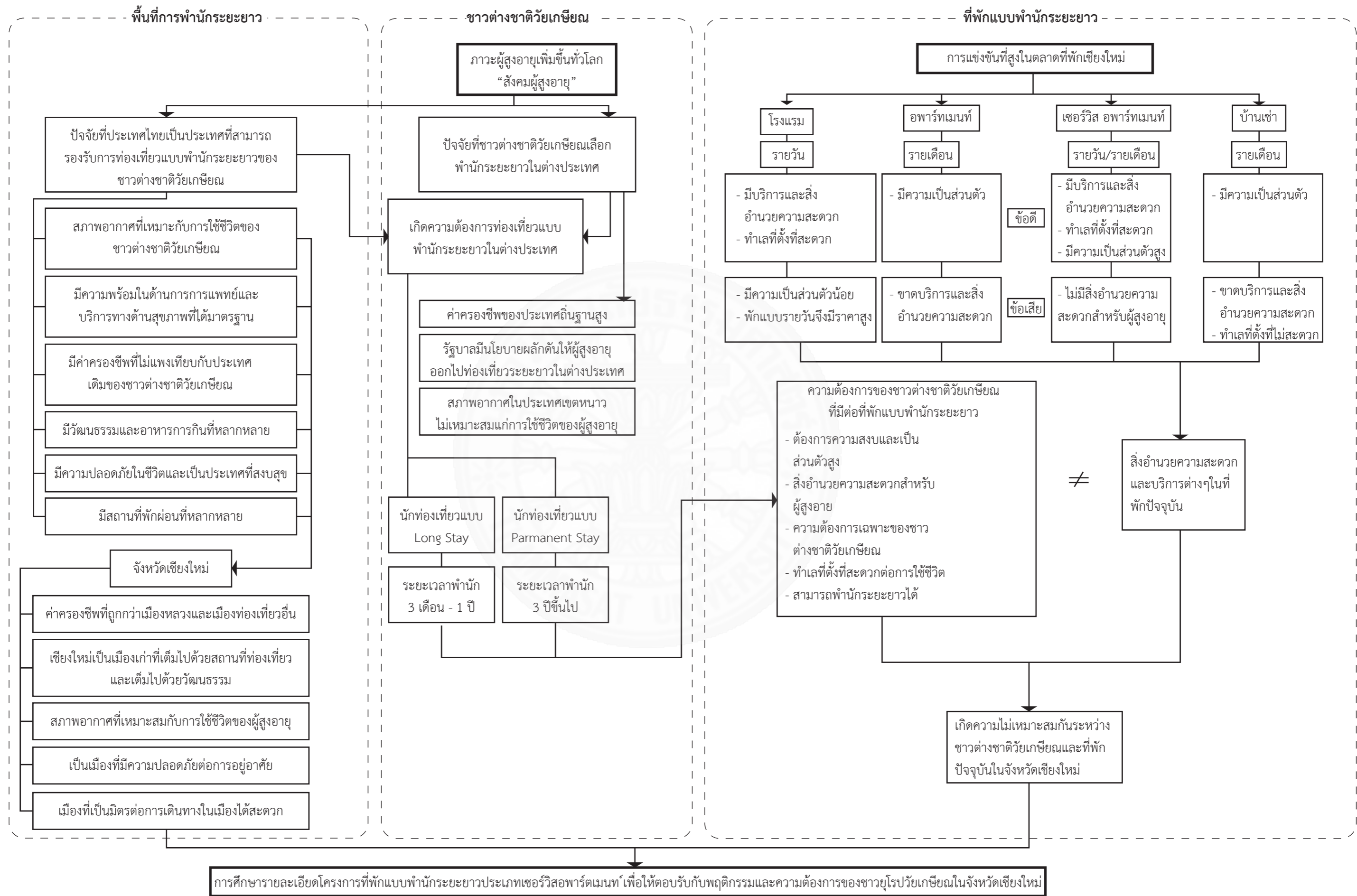
ธุรกิจที่พักแรมเป็นธุรกิจที่มีความสัมพันธ์โดยตรงกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ในปัจจุบันที่พักมีหลายประเภท โดยมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี ซึ่งทำให้มีการแข่งขันที่สูง ทำให้เกิดภาวะห้องที่พักล้นตลาด แต่เห็นได้ว่าในปัจจุบันที่พักในจังหวัดเชียงใหม่เป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวทั่วไป ซึ่งยังไม่ตอบโจทย์พฤติกรรมและความต้องการของชาวต่างชาติวัยเกษียณที่มาพำนักระยะยาว ดังนั้นจึงศึกษารูปแบบที่พักแบบพำนักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมของชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งตัวเลือกให้ชาวต่างชาติวัยเกษียณที่มีกำลังซื้อและระยะเวลาการเข้าพักที่นานกว่ากลุ่มลูกค้าปกติ

1.2 คำถามวิจัย

การจัดรายละเอียดโครงการที่พักแบบพำนักระยะยาว ประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ควรเป็นอย่างไร เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่
2. การจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่



ภาพที่ 1.3 แผนภาพแสดงที่มาและความสำคัญของปัญหา

1.4 ขอบเขตการวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1) การศึกษาเก็บข้อมูลทางด้านพื้นฐานและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการจัดรายละเอียดโครงการของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมของชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่ จากบทความ หนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ออนไลน์ เอกสารวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และจากมาตรฐานของทางราชการและเอกชนที่น่าเชื่อถือ

2) พฤติกรรมและความต้องการของชาวต่างชาติวัยเกษียณ หมายถึงความต้องการเชิงพื้นที่และความต้องการเชิงบริการภายในที่พักแบบพำนักระยะยาวและบริบทรอบโครงการที่เหมาะสม

3) มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

1.4.2 ขอบเขตตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณที่เลือกศึกษา

ชาวยุโรปวัยเกษียณเพศชาย-หญิงสัญชาติยุโรป ที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป ที่มาใช้ชีวิตเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่และพำนักอยู่ในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา ตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป โดยเป็นผู้สูงอายุประเภทอยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง (Active Aging) เป็นกลุ่มที่ทำกิจกรรมประจำวันได้ตามปกติ สามารถไปได้ทุกที่ไม่จำกัดพื้นที่ในการทำกิจกรรม โดยเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

1.4.3 ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษาเก็บข้อมูลปฐมภูมิด้านภาคสนาม (Field Research)

ทำการศึกษาข้อมูลลักษณะกายภาพ การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 45 แห่ง เพื่อศึกษาภาพรวม แล้วจำแนกตามทำเลที่ตั้งและคะแนนความนิยมเฉลี่ยจากเว็บไซต์ Agoda.com, Booking.com, Tripadvisor.com และ google map โดยกลุ่มทำเลที่ตั้งแบ่งได้เป็น 4 กลุ่มคือ กลุ่มที่ตั้งแหล่งวัฒนธรรมเมืองเก่า, กลุ่มที่ตั้งวัฒนธรรมและสถานบันเทิง, กลุ่มที่ตั้งแหล่งชุมชนและสถานกีฬา และกลุ่มที่ตั้งรอบสถานศึกษาและสถานบันเทิง

1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย

1.5.1 ขั้นตอนการศึกษา

1) ศึกษามาตรฐานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อเป็นมาตรฐานในการจัดทำรายละเอียดโครงการของที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

2) สืบค้นองค์ประกอบของที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา เพื่อให้ทราบถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ยังไม่ตอบรับกับพฤติกรรมของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวอยู่ในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จังหวัดเชียงใหม่

3) สอบถามชาวยุโรปวัยเกษียณผ่านการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) โดยการขอเข้าสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เลือกพักอยู่ในโครงการกรณีศึกษา และใช้วิธีการติดตามการใช้ชีวิตประจำวันของตัวเป็นเวลา 1 วัน ทั้งภายในโครงการและนอกโครงการ เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ตัวอย่างเลือกและพฤติกรรมทั้งการเดินทาง กิจกรรมการบริโภคของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ

4) วิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจพฤติกรรมและความต้องการที่พักกับชาวยุโรปวัยเกษียณมาสรุปผลการวิจัย เพื่อการจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่

1.5.2 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

การสำรวจพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณ โดยการสังเกตและสัมภาษณ์เชิงลึก เกี่ยวกับพฤติกรรมและความต้องการด้านกายภาพของชาวยุโรปวัยเกษียณที่มีต่อที่พักอาศัยแบบพำนักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ข้อมูลที่มีผู้รวบรวมไว้แล้ว เช่น สถิติต่าง ๆ ได้แก่

2.1) ลักษณะการเดินทางท่องเที่ยวของชาวยุโรปวัยเกษียณ

- 2.2) ลักษณะของที่พักรักษาที่เอื้อต่อชาวยุโรปวัยเกษียณ
- 2.3) การสร้างมาตรฐานที่พักรักษาแบบระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
- 2.4) สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ชาวยุโรปวัยเกษียณ ที่มาพำนักระยะยาว
- 2.5) ความต้องการพื้นฐานของผู้สูงอายุ

นอกจากนี้ ยังรวมถึงการรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร งานวิจัย วิทยานิพนธ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณ ลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมกับการใช้งานของชาวยุโรปวัยเกษียณในการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพเพื่อรองรับชาวยุโรปวัยเกษียณที่มาพำนักระยะยาว

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ เป็นการศึกษารูปแบบที่พักแบบพำนักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ตอบรับกับชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเป็นข้อมูลที่มีประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแบบพำนักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ได้ทราบถึงปัจจัยการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ และความต้องการในที่พักของชาวต่างชาติวัยเกษียณ ซึ่งเป็นแนวทางในการจัดการรายละเอียดโครงการ เพื่อให้เกิดจุดขายที่แตกต่างในการแข่งขันของตลาดอุตสาหกรรมที่พักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่อไป

1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ

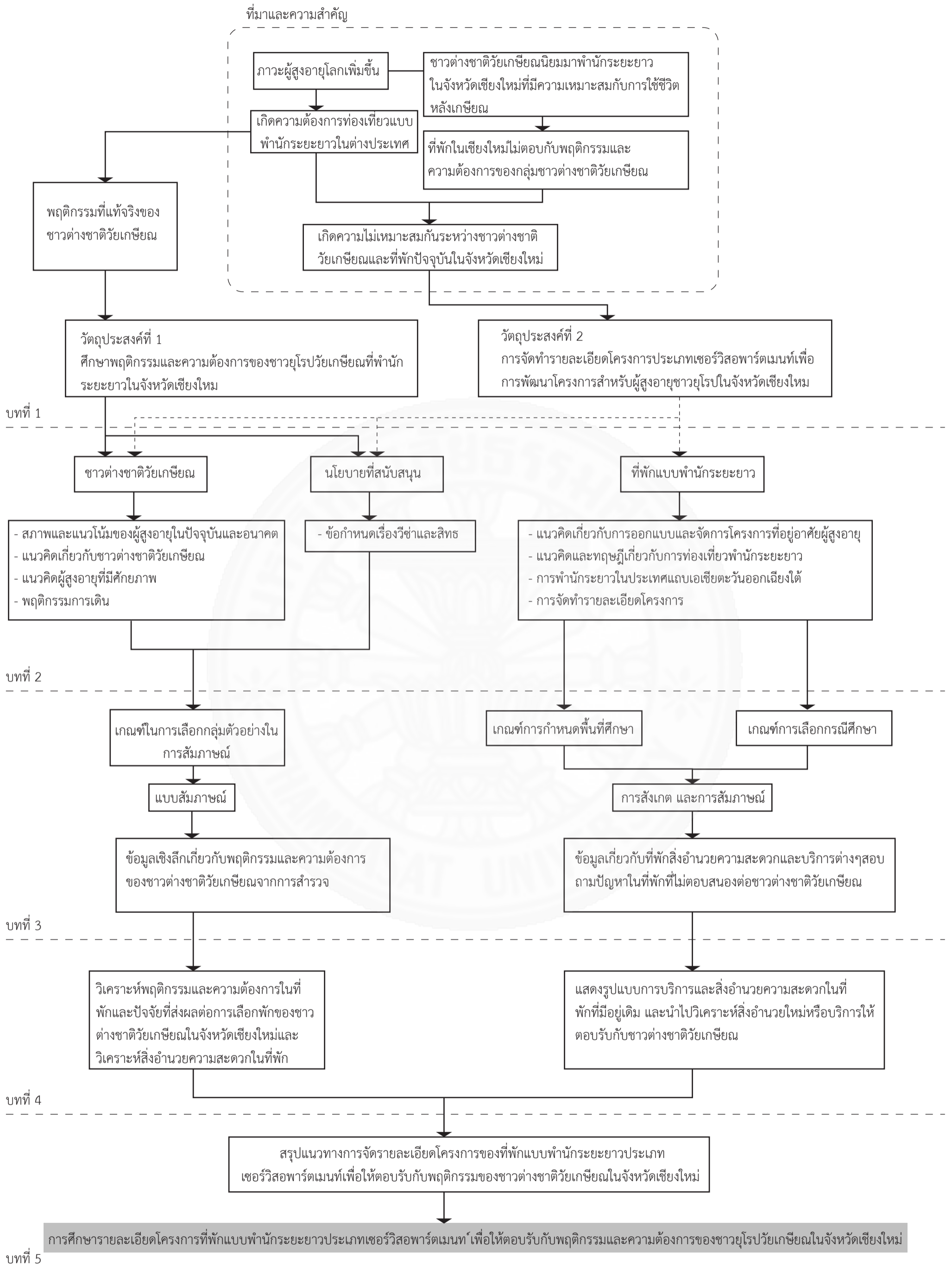
1. ชาวต่างชาติวัยเกษียณ หมายถึง ผู้สูงอายุที่ไม่มีภาระในการทำงานมีเวลาว่างในการเดินทางออกท่องเที่ยว และใช้เงินที่เก็บไว้ในการหาความสุขให้กับตัวเอง โดยการท่องเที่ยวในต่างประเทศจะนิยมพำนักเป็นเวลา 1 เดือนขึ้นไป มีจุดประสงค์เพื่อมาพักผ่อนเป็นหลัก ซึ่งเป็นผู้สูงอายุประเภท อยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Active Aging) เป็นกลุ่มที่ทำกิจกรรมประจำวันได้ตามปกติสามารถไปได้ทุกที่ไม่จำกัดพื้นที่ในการทำกิจกรรม

2. การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว หมายถึง การพักผ่อนระยะยาวในต่างประเทศ เกินกว่า 1 เดือนขึ้นไป ซึ่งไม่ใช่การอพยพย้ายถิ่น หรือการตั้งถิ่นฐานถาวรในต่างประเทศ สุดท้ายต้องกลับ

ประเทศบ้านเกิดมีจุดมุ่งหมายเพื่อการพักผ่อน เน้นการอยู่กับที่มากกว่าเดินทางท่องเที่ยว ต้องมีเงินทุนหรือเงินบำนาญในประเทศของตนที่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยในต่างแดน

3. ที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว หมายถึง สถานที่ประกอบเชิงการค้าจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว ในเรื่องสถานที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัย และการเดินทางท่องเที่ยวระหว่างที่พักหนึ่งไปยังที่พักหนึ่ง ซึ่งสถานประกอบการในที่นี้คือ ที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์





ภาพที่ 1.4 แผนภาพแสดงแผนผังการวิจัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษารูปแบบที่พักแบบพำนักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมของชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่ มีแนวคิด, ทฤษฎี, ข้อมูล และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นบรรทัดฐานสำคัญในการเชื่อมโยงกรอบความคิดในการศึกษา ดังนี้

2.1 สภาพและแนวโน้มของผู้สูงอายุในปัจจุบันและอนาคต

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับชาวต่างชาติวัยเกษียณ

2.2.1 ความแตกต่างระหว่างนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติวัยเกษียณกับนักท่องเที่ยวทั่วไป

2.2.2 แรงจูงใจในการเดินทางของชาวต่างชาติวัยเกษียณ

2.2.3 ข้อจำกัดในการท่องเที่ยวของชาวต่างชาติวัยเกษียณ

2.2.4 ลักษณะและขนาดของตลาดนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว

2.2.5 พฤติกรรมของตลาดนักท่องเที่ยวแต่ละพื้นที่

2.3 แนวคิดผู้สูงอายุที่มีศักยภาพ

2.4 ข้อกำหนดเรื่องวีซ่าและสิทธิ

2.4.1 วีซ่าสำหรับผู้สูงอายุในการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

2.4.2 ข้อกำหนดในเรื่องวีซ่าสำหรับการพำนักระยะยาว

2.4.3 การขยายระยะเวลาพำนักในราชอาณาจักรไทยสำหรับกลุ่มพำนักระยะยาว

2.5 พฤติกรรมการเดิน

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบและจัดการโครงการที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ

2.7 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว

2.7.1 ความหมายของการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

2.7.2 รูปแบบของการพำนักระยะยาว

2.7.3 วิเคราะห์ความแตกต่างระหว่าง โรงแรม อพาร์ทเมนท์ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

2.8 การพำนักระยะยาวในประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และประเทศไทย

2.8.1 การพำนักระยะยาวในประเทศไทย

2.8.2 การพำนักระยะยาวในประเทศมาเลเซีย

2.8.3 การพำนักระยะยาวในประเทศเวียดนาม

2.8.4 การพำนักระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์

2.8.5 การพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ (ประเทศไทย)

2.9 การจัดทำรายละเอียดโครงการ

2.9.1 สภาพแวดล้อม (Environmental Conditions)

2.9.2 ประเด็นสำคัญเกี่ยวกับเรื่องที่ตั้ง

2.9.3 การกำหนดทำเลที่ตั้ง

2.9.4 การเลือกที่ตั้ง

2.9.5 การกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ (Programming: Project Facilities)

2.9.6 การสร้างสรรค์บรรยากาศ (Creation of atmosphere)

2.9.7 ประเภท ขนาด และจำนวน หน่วยพักอาศัย (Type, Size and Number of Residential Unit)

2.9.8 ลิฟต์โดยสาร (Passenger Elevator)

2.9.9 การออกแบบ/ ตกแต่งภายใน (Interior Design/ Decoration)

2.9.10 การออกแบบที่สร้างมูลค่าเพิ่ม (Value – Added Design)

2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.10.1 งานวิจัยเกี่ยวกับการพำนักระยะยาว

2.10.2 งานวิจัยเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

2.10.3 งานวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่

2.1 สภาพและแนวโน้มของผู้สูงอายุในปัจจุบันและอนาคต

ปัจจุบันอัตราการเพิ่มขึ้นของผู้สูงอายุในประเทศเพิ่มขึ้นสูงขึ้นเรื่อย ๆ ในทุก ๆ ปีส่งผลให้ประเทศไทยนั้นกำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งทำให้รัฐบาลนั้นมีความตระหนักถึงประชากรกลุ่มนี้ควรได้รับการดูแลที่ทั่วถึงและมีการกำหนดนโยบายต่าง ๆ เพื่อเอื้ออำนวยความสะดวกต่อประชากรกลุ่ม ผู้สูงอายุ ตามแผนพัฒนาผู้สูงอายุแห่งชาติ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2542-2546 ซึ่งให้นิยามผู้สูงอายุว่า จะต้องเป็นบุคคลที่มีอายุเกิน 60 ปีขึ้นไป และมีสัญชาติไทย (คณะกรรมการส่งเสริมและประสานงานผู้สูงอายุแห่งชาติ, 2545) โดยพระราชบัญญัติผู้สูงอายุฉบับที่ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติในรัฐธรรมนูญ โดยมีการให้ความหมายของผู้สูงอายุไว้ว่า ผู้สูงอายุ คือบุคคลซึ่งมีอายุเกินกว่า 60 ปี บริบูรณ์ขึ้นไป และมีสัญชาติไทย และในพระราชบัญญัติผู้สูงอายุปีพ.ศ.2546 ได้แบ่งผู้สูงอายุออกเป็น 3 ช่วงดังนี้

1. วัยต้น คือ มีอายุ 60-69 ปีเป็นกลุ่มที่ยังสามารถทำงานได้ใช้ชีวิตปกติเริ่มหันมาให้ความสนใจสุขภาพมากขึ้น
2. วัยกลาง คือ มีอายุ 70-79 ปีบางส่วนยังมีสุขภาพแข็งแรงและช่วยเหลือตัวเองได้แต่ต้องการการพักผ่อนมากขึ้น การขยับร่างกายเริ่มช้าลง ร่างกายอ่อนแอลงทำให้บางคนมีโรคประจำตัว
3. วัยปลาย คือ มีอายุ 80 ปีขึ้นไป เป็นกลุ่มที่ต้องการการดูแลอย่างใกล้ชิด

องค์การอนามัยโลก (World Health Organization) ไม่ได้มีการให้ความหมายของคำว่าผู้สูงอายุ แต่ได้กล่าวว่าการให้ความหมายของคำว่าผู้สูงอายุของทั่วโลกนั้นมีความแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นการใช้อายุเป็นเกณฑ์ สถานะทางสังคมเป็นเกณฑ์หรือสภาพทางร่างกายเป็นเกณฑ์ แต่ส่วนใหญ่ในประเทศที่พัฒนาแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกา แคนาดา และประเทศแถบยุโรป จะมีการให้ความหมายว่าผู้สูงอายุคือผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไปสำหรับองค์การสหประชาชาติ (United Nations) ได้ให้ความหมายไว้ว่า ผู้สูงอายุ คือบุคคลที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป และได้แบ่งผู้สูงอายุออกเป็นกลุ่มต่าง ๆ โดยใช้อายุที่เพิ่มขึ้นเป็นเกณฑ์ได้แก่

1. ผู้สูงอายุ (Elderly) คือ ผู้ที่มีอายุระหว่าง 60-74 ปี
2. คนชรา (Old) คือ ผู้ที่มีอายุระหว่าง 75-90 ปี
3. คนชรามาก (Very Old) คือ ผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 90 ปีขึ้นไป

ทั้งนี้การจำแนกประเภทของผู้สูงอายุนั้น จำเป็นต่อการจัดการต่อระบบสวัสดิการและการบริการต่าง ๆ ซึ่งในปัจจุบันการจัดจำแนกประเภทของทางภาครัฐนั้นจะพิจารณาด้านอายุเพียงอย่างเดียวซึ่งจะ กำหนดบริการและสวัสดิการเพื่อส่งให้ผู้สูงอายุโดยรวม ทำให้อาจจะเกิดการไม่ตอบสนองต่อความต้องการอย่างเหมาะสมและให้ความทั่วถึงต่อผู้สูงอายุในทุก ๆ รูปแบบ จึงมีการจำแนกรูปแบบผู้สูงอายุเป็น 3 ประเภทที่ตอบสนองตรงต่อการเปลี่ยนแปลงของอายุได้มากที่สุด (พลิชฐ์ นิติวรคุณาพันธ์, 2552) โดยสามารถจำแนกออกได้เป็น กลุ่มที่สามารถพึ่งพาตนเองได้ กลุ่มที่พึ่งพาตนเองได้ปานกลาง และกลุ่มที่ไม่สามารถพึ่งพาตนเองได้เลย จากปัญหาสุขภาพและความพิการต่าง ๆ โดยผู้สูงอายุที่จัดอยู่ในสภาพแบบ 2 กลุ่มแรกนั้นจัดเป็นกลุ่มผู้สูงอายุที่ศักยภาพในการปฏิบัติกิจกรรมต่าง ๆ ได้ซึ่งสามารถให้การส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นได้ โดย ไตรรัตน์จารุทัศน์ ยังได้แบ่งผู้สูงอายุออกเป็น 2 กลุ่มตามสภาพการพึ่งพิงอีกด้วย ได้แก่

1. อยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living หรือ Active Aging) เป็นกลุ่มที่ทำกิจวัตรประจำวันได้ตามปกติสามารถไปได้ทุกที่ไม่จำกัดพื้นที่ในการทำกิจกรรม
2. อยู่อย่างพึ่งพิง (Assisted Living) เป็นกลุ่มที่ต้องการการดูแลเป็นพิเศษ ต้องมีผู้ดูแลช่วยเหลือในการทำกิจวัตรประจำวัน

มานพ พงศทัต ได้แบ่งกลุ่มผู้สูงอายุตามการทำกิจกรรมได้ 4 กลุ่ม เพราะผู้สูงอายุบางคนยังคงทำงานและยังต้องรับผิดชอบตัวเองและครอบครัวอยู่ ได้แก่

1. Early Retirement คือ ผู้ที่อยู่ในช่วงก่อนจะเข้าวัยสูงอายุมีสุขภาพแข็งแรง
2. Active Retirement คือ ผู้ที่มีอายุประมาณ 60 ปียังคงมีสุขภาพแข็งแรง
3. Passive Retirement คือ ผู้ที่เริ่มมีอายุเพิ่มขึ้น ทำกิจกรรมต่าง ๆ ได้ช้าลง ต้องมีการเตรียมพื้นที่รองรับกับการใช้ชีวิต
4. Intensive Retirement คือ เป็นผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตัวเองไม่ได้ต้องมีผู้ดูแล

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับชาวต่างชาติวัยเกษียณ

2.2.1 ความแตกต่างระหว่างนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติวัยเกษียณกับนักท่องเที่ยวทั่วไป

Anderson and Langmeyer (1982) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับความเหมือนและความแตกต่างระหว่างนักท่องเที่ยวที่มีอายุต่ำกว่า 50 ปีและนักท่องเที่ยวที่มีอายุมากกว่า 50 ปี โดยพบว่า นักท่องเที่ยวที่มีอายุต่ำกว่า 50 ปีจะมีความต้องการเดินทางเพื่อพักผ่อนร่างกายและจิตใจ เพื่อเยี่ยมเยียนเพื่อนฝูง ทำกิจกรรมทางการพักผ่อนกลางแจ้ง และเยี่ยมชมสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ เป็นหลัก ในขณะที่นักท่องเที่ยวที่มีอายุมากกว่า 50 ปีมักจะเดินทางท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนร่างกายและจิตใจ เพื่อพบเพื่อนฝูงและญาติมิตร เยี่ยมชมสถานที่ทางประวัติศาสตร์แต่จะไม่ขึ้นชอบการทำกิจกรรมกลางแจ้ง และเยี่ยมชมสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ โดยพวกเขาจะไม่ขึ้นชอบความวุ่นวาย และชอบการเดินทางทางอากาศ

Ananth, DeMicco, Moreo and Howey (1992) ได้ศึกษาความต้องการที่พักของนักท่องเที่ยวสูงอายุ (59 ปีขึ้นไป) และนักท่องเที่ยวทั่วไป พบว่า โรงแรมเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผู้สูงอายุมากกว่านักท่องเที่ยวที่อายุน้อย ผู้สูงอายุจะให้ความสำคัญกับอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ การมีบาร์เกาะพวงตัว หมายกำหนดการหรือข้อมูล รวมถึงสัญญาณต่าง ๆ ที่มองเห็นได้ชัดเจน ในสถานที่สาธารณะตามระเบียบทางเดินและร้านอาหาร และการมีกล้องวงจรปิดตลอด 24 ชั่วโมง

Javalgi, Thomas and Rao (1992) พบว่าผู้สูงอายุจะมีความอ่อนไหวต่อราคามากกว่านักท่องเที่ยวทั่วไป ดังนั้นจึงขึ้นชอบการเดินทางจากการซื้อแพ็คเกจทัวร์ แต่จากการศึกษาดังกล่าว พบว่ามีความขัดแย้งกับการศึกษาอื่นๆ เช่น Shank and Nahhas (1994) พบว่าผู้บริโภคนักท่องเที่ยวที่รับประทานอาหารเช้าในภัตตาคารจะมีความอ่อนไหวต่อราคาน้อยกว่าผู้ที่มีอายุต่ำกว่า และให้ความสำคัญกับการบริการที่ดีและมีความใส่ใจ

2.2.2 แรงจูงใจในการเดินทางของชาวต่างชาติวัยเกษียณ

บุคคลเมื่อเข้าสู่วัยสูงอายุซึ่งเป็นจุดอิมตัวของชีวิต มักจะมีความต้องการค้นหาสิ่งต่าง ๆ เช่น กิจกรรมหรือประสบการณ์ต่าง ๆ มาเติมเต็มให้กับตนเอง ความต้องการเหล่านี้จะเป็นแรงผลักดันให้เกิดความต้องการค้นหาหรือค้นพบสิ่งต่าง ๆ トラบที่ตนยังมีแรงและความสามารถ

ทั้งนี้ ชาวต่างชาติวัยเกษียณเดินทางท่องเที่ยวด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ความต้องการพักผ่อนร่างกายและจิตใจ ความต้องการมีปฏิสัมพันธ์กับสังคม ความต้องการการออกกำลังกาย ความต้องการการเรียนรู้ ความต้องการความตื่นเต้นเร้าใจ เป็นต้น (McGuire, Uyal and McDonald, 1987) แต่ผู้สูงอายุทั้งหมดอาจไม่ได้มีแรงจูงใจทางการท่องเที่ยวเดียวกัน เนื่องจากมีความแตกต่างกัน ด้าน เพศ อายุ สังคมประชากรศาสตร์ คุณลักษณะ สุขภาพ และปัจจัยอื่น ๆ (Fleischer and Pizam, 2002)

Shoemaker (1989) อ้างถึงใน Fleischer and Pizam (2002) ได้ทำการแบ่งประเภทของนักท่องเที่ยวผู้สูงอายุเพื่อต้องการศึกษาแรงจูงใจ โดยได้แบ่งนักท่องเที่ยวผู้สูงอายุออกเป็น 3 กลุ่ม คือ นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาพร้อมกับครอบครัว (Family Travelers) ผู้พักผ่อนที่มีความกระตือรือร้น (Active Rester) และ กลุ่มผู้สูงอายุ (Old Set) นักท่องเที่ยวในกลุ่มแรกจะมีความชอบที่จะใช้เวลาในการเดินทางท่องเที่ยวกับครอบครัว โดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นผู้สูงอายุที่มีพฤติกรรมที่จะอยู่นิ่งเฉยและไม่ชอบการวางแผนล่วงหน้าก่อนการเดินทางท่องเที่ยว กลุ่มที่สองคือผู้พักผ่อนที่มีความกระตือรือร้น (Active Rester) จะเดินทางท่องเที่ยวเพื่อค้นหาความรู้และเติมเต็มความต้องการของตน เพื่อพักผ่อนร่างกายและจิตใจ เพื่อหลบหนีความซ้ำซากจำเจจากการดำรงชีวิตประจำวัน และเพื่อพบผู้คนและสังคมอื่น นักท่องเที่ยวผู้สูงอายุกลุ่มนี้จะชื่นชอบการทำกิจกรรมต่าง ๆ

Lieux, Weaver and McCleary (1994) อ้างถึงใน Fleischer and Pizam (2002) ได้ทำการศึกษาและแบ่งกลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นประชากรผู้สูงอายุในสหรัฐอเมริกา (อายุ 55 ปีขึ้นไป) ตามแรงจูงใจในการท่องเที่ยว ผลการศึกษาระบุว่าสามารถแบ่งส่วนตลาดออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ ผู้ที่ต้องการความแปลกใหม่ (Novelty Seekers) คือกลุ่มที่ต้องการจะไปท่องเที่ยวสถานที่ที่ยังไม่เคยมีประสบการณ์ และต้องการพบเจอสิ่งใหม่ๆ โดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้สูงอายุช่วงต้นที่เริ่มเกษียณอายุและมีรายได้ดี กลุ่มที่สองคือผู้มีความกระตือรือร้น (Active Enthusiasts) จะมีความสนใจในกิจกรรมต่าง ๆ ทางการท่องเที่ยว โดยจะใช้เวลาในการเดินทางท่องเที่ยวยาวนาน ซึ่งจะเป็นผู้สูงอายุช่วงต้นที่มีรายได้ดี และกลุ่มที่สามคือนักท่องเที่ยวที่ไม่สมัครใจ (Reluctant Travelers) มักจะเดินทางโดยใช้เวลาน้อย โดยจะเป็นผู้สูงอายุช่วงปลายและมีรายได้น้อยกว่ากลุ่มอื่น

จากการศึกษาผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่อาศัยอยู่ในรัฐควีนส์แลนด์ (Clever, Muller, Ruys and Wei, 1999) โดยได้ทำการแบ่งกลุ่มนักท่องเที่ยวโดยใช้แรงจูงใจทางการท่องเที่ยวซึ่งสามารถแบ่ง นักท่องเที่ยวผู้สูงอายุเป็น 7 กลุ่มคือ กลุ่มที่ต้องการระลึกถึงความหลัง (Nostalgic) ค้นหาความสัมพันธ์ (Friendliness) ต้องการเรียนรู้ (Learners) ต้องการหลบหนี (Escapists) เป็นนักคิด (Thinkers) ค้นหาสถานะ (Status-seekers) และความต้องการทางกายภาพ (Physicals) โดยพบว่า 83% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดเป็นกลุ่มที่ต้องการระลึกถึงความหลัง (Nostalgic) ค้นหาความสัมพันธ์ (Friendliness) ต้องการเรียนรู้ (Learners) และต้องการหลบหนี (Escapists)

Zimmer, Brayley and Searle (1995) ได้ศึกษาเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวแคนาดา ซึ่งระบุว่าอายุที่เพิ่มขึ้นจะเป็นอุปสรรคต่อการเดินทาง โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวคือการศึกษา ปัญหาการเดินทาง การประเมินสุขภาพร่างกายของตน ระดับรายได้ การจัดการงบประมาณ และความสนใจที่จะใช้จ่ายเงินไปเพื่อการพักผ่อน เช่น เมื่อมีการศึกษาเพิ่มขึ้นและปัญหาจากการเดินทางลดลง นักท่องเที่ยวจะมีแนวโน้มเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้น

Niedomysl (2005) อ้างถึงใน ช่วงโชติ สนธิรักษ์ และคนอื่น ๆ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา (2551) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวสูงอายุในประเทศสวีเดน พบว่าเมื่อคนมีอายุมากขึ้น จะมีความพอใจในสินทรัพย์ของตน จึงลดความสำคัญที่ให้กับวัตถุลง แต่จะเน้นเรื่องจิตใจและคุณภาพ ชีวิตมากขึ้น บุคคลในวัยนี้มีเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกสถานที่ท่องเที่ยว ดังนี้ สถานที่ท่องเที่ยวมีความสวยงาม มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าครองชีพที่ไม่แพง และมีกิจกรรมทางการท่องเที่ยวที่หลากหลายให้ทำ นอกจากนี้ยังพบว่านักท่องเที่ยวร้อยละ 90 เลือกเดินทางไปสถานที่ที่เคยพบเห็นหรือมีประสบการณ์มาแล้ว

2.2.3 ข้อจำกัดในการท่องเที่ยวของชาวต่างชาติวัยเกษียณ

เนื่องจากตลาดนักท่องเที่ยวผู้สูงอายุมีจำนวนมากขึ้น และผู้สูงอายุจะมีความต้องการที่แตกต่างไปจากนักท่องเที่ยวที่มีอายุน้อยกว่า ดังนั้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจึงควรตอบสนองความต้องการแก่นักท่องเที่ยวเหล่านี้ให้เหมาะสม และเข้าใจถึงข้อจำกัดหรืออุปสรรคต่าง ๆ ของผู้สูงอายุ

McGuire (1984) กล่าวว่าข้อจำกัดของนักท่องเที่ยวสูงอายุอยู่ทั้งสิ้น 5 ข้อ คือ (1) ปัจจัยภายนอก ได้แก่ การขาดข้อมูลข่าวสาร มีการวางแผนที่มากเกินไป ขาดแคลนทุนทรัพย์ และขาดการ

คมนาคมขนส่ง (2) ปัจจัยด้านเวลา ได้แก่ ไม่มีเวลาเดินทางท่องเที่ยว ต้องทำงาน การท่องเที่ยว
 ครอบคลุมงานประจำ และการยุ่งเหยิงจะทำกิจกรรมอื่น เป็นต้น (3) การยินยอม ได้แก่ ครอบครัวและ
 เพื่อนไม่ยินยอม ความรู้สึกผิดเมื่อต้องเดินทางท่องเที่ยว เป็นต้น (4) สังคม ได้แก่ คู่สมรสไม่ชอบการ
 เดินทางท่องเที่ยว การไม่มีเพื่อนร่วมเดินทาง และไม่มี ความสนใจในการเดินทางท่องเที่ยว เป็นต้น
 และ (5) สภาพทางกายภาพ เช่น สุขภาพแย่ กลัวการเดินทางที่ใช้เวลายาวนาน เป็นต้น

Mayo and Jarvis (1985) ได้ระบุปัจจัยที่อุปสรรคต่อการเดินทางท่องเที่ยวของผู้สูงอายุ
 คือ การใช้จ่ายเงิน เวลา ต้นทุนทางกายภาพและอารมณ์ การขาดข้อมูลข่าวสารสุขภาพ

จากการศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับชาวต่างชาติวัยเกษียณ สามารถสรุปได้ว่าผู้สูงอายุมิแนวโน้ม
 ในการเดินทางท่องเที่ยวไปยังต่างประเทศมากขึ้น อันเนื่องมาจากเทคโนโลยีต่าง ๆ ที่มีความก้าวหน้า
 ในปัจจุบัน ทั้งด้านการคมนาคมขนส่ง ด้านการแพทย์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จึงลด
 ข้อจำกัดในการเดินทางท่องเที่ยวของชาวต่างชาติวัยเกษียณ นอกจากนี้ยังพบว่าชาวต่างชาติวัย
 เกษียณยังเป็นผู้ที่มีเวลาในการเดินทางท่องเที่ยวมากกว่านักท่องเที่ยวทั่วไปและมีกำลังการใช้จ่ายที่สูง
 เนื่องจากหมดภาระทางครอบครัวและหน้าที่การงาน ทั้งมีเงินบำนาญและเงินออม แต่อย่างไรก็ตาม
 พบว่าชาวต่างชาติวัยเกษียณยังมีความต้องการและพฤติกรรมทางการท่องเที่ยวที่แตกต่างกับ
 นักท่องเที่ยวทั่วไป

2.2.4 ลักษณะและขนาดของตลาดนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว

ลักษณะของตลาด

ลักษณะของการพำนักระยะยาวของนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวนั้น สามารถแบ่งออกเป็น
 ประเภทดังต่อไปนี้

2.2.4.1 เป็นนักท่องเที่ยวธรรมดา (Tourist) ใช้เวลาในการท่องเที่ยวระหว่าง 7-10 วัน

2.2.4.2 เป็นนักท่องเที่ยวธรรมดาที่ใช้เวลายาวนานขึ้น (Stay-longer) ใช้เวลานานขึ้น
 เป็น 2-3 สัปดาห์

2.2.4.3 เป็นนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (Long Stay) อาจจะพำนักนาน 1 เดือน ถึง 6
 เดือน

2.2.4.4 เป็นผู้อยู่อาศัยถาวร (Permanent Stay) ใช้เวลาพำนักเป็นปี โดยระหว่างพำนักอยู่อาจเดินทางกลับประเทศต้นบ้าง

ขนาดของตลาด

ตลาดนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว กลุ่มผู้สูงอายุจากประเทศต่าง ๆ นั้น เป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ นับพันล้านคน ในปัจจุบันโลกมีประชากรกว่า 6,200 ล้านคนและเป็นประชากรสูงอายุ (50 ปีขึ้นไป) ถึง 18% (จำนวนประมาณ 1,138 ล้านคน) และมีสัดส่วนที่สูงขึ้นทุกปี ตามรายละเอียดในตารางที่ 2.1 ดังนี้

ตารางที่ 2.1

ประมาณการจำนวนประชากรผู้สูงอายุของโลก

จำนวนประชากร	พ.ศ.				
	2545	2553	2563	2573	2583
จำนวนประชากรทุกกลุ่มอายุ (ล้านคน)	6,233	6,823	7,517	8,139	8,667
จำนวนประชากรอายุ 50 ปีขึ้นไป (ล้านคน)	1,138	1,410	1,833	2,254	2,688
สัดส่วน (%)	18	21	24	28	31

หมายเหตุ. จาก U.S.CENSUS BUREAU

ผู้สูงอายุปัจจุบันมีลักษณะและพฤติกรรมแตกต่างไปจากเดิมมาก ผู้สูงอายุมีรายได้และมีอำนาจการใช้จ่ายของตัวเอง มีอิสระที่จะตัดสินใจในการดำเนินชีวิต ซึ่งแม้ในตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค ตลาดผู้สูงอายุก็จัดว่าเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ และมีอัตราการขยายตัวสูง ผู้สูงอายุในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีสุขภาพดี มีการศึกษาสูง มีอายุยืนยาวกว่าในอดีต และเป็นกลุ่มที่ใช้จ่ายเงินที่มีอยู่เพื่อการท่องเที่ยวมากกว่ากลุ่มอายุอื่น เมื่อพิจารณาเฉพาะประชากรสูงอายุจากตลาดที่มีรายได้สูง (ประเทศที่มีรายได้ต่อหัวของประชากรสูง) และคัดเลือกมาเฉพาะ 5 ตลาดหลักที่กำหนดเป็นเป้าหมายคือ ตลาดญี่ปุ่น ตลาดสหรัฐอเมริกา ตลาดอังกฤษ ตลาดเยอรมัน และตลาดสแกนดิเนเวีย

พบว่ามีประชากรสูงอายุกว่า 180 ล้านคน และมีอัตราการเพิ่มสูงขึ้นทุกปี (Objective ของโครงการ Long Stay, 2552: ระบบออนไลน์)

2.2.5 พฤติกรรมของตลาดนักท่องเที่ยวแต่ละพื้นที่

พฤติกรรมนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวของตลาดหลักทั้งหมดนี้ เมื่อพิจารณาแต่ละตลาด จะพบลักษณะสำคัญดังนี้

2.2.5.1 ตลาดญี่ปุ่น

ญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีอัตราส่วนของผู้สูงอายุสูงที่สุดในโลก ในปี พ.ศ.2543 ชาวญี่ปุ่นที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไปมีจำนวนถึง 21.5 ล้านคน และประชากรที่มีอายุ 45 ปีขึ้นไป มีมากกว่า 45% ของจำนวนประชากรทั้งประเทศ นอกจากนี้องค์กรและธุรกิจเอกชนเป็นจำนวนมากต่างมีนโยบายส่งเสริมการเกษียณอายุก่อนกำหนด ญี่ปุ่นจึงเป็นประเทศที่มีผู้เกษียณอายุเป็นจำนวนมาก นับได้ว่าเป็นตลาดนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่น่าสนใจ

จากกระแสวัฒนธรรมตะวันตกที่หลั่งไหลเข้าไปในประเทศญี่ปุ่นในทศวรรษที่ผ่านมา ทำให้ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นต้องอยู่ตามลำพังและห่างเหินจากบุตรหลาน ขาดการดูแลเอาใจใส่ อีกทั้งญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีค่าครองชีพสูงมาก หากผู้สูงอายุเหล่านี้จะใช้ชีวิตในประเทศตนเอง รายได้ที่มีอาจจะใช้จ่ายไม่ค่อนเพียงพอ จึงมีผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นบางส่วนต้องการเดินทางไปใช้ชีวิตหลังเกษียณในประเทศที่มีค่าครองชีพต่ำกว่า และเนื่องจากผู้สูงอายุส่วนใหญ่มีประสบการณ์การท่องเที่ยวต่างประเทศ การตัดสินใจเลือกสถานที่เพื่อไปท่องเที่ยวและพำนักระยะยาวของผู้สูงอายุ จึงไม่ใช่เป็นการท่องเที่ยวแบบธรรมดา แต่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นจะมองหาารูปแบบใหม่ ๆ เช่น การไปพักอยู่กับบ้านเรือนของคนท้องถิ่นที่เรียกว่า Home Stay หรือการท่องเที่ยวควบคู่กับการทำกิจกรรมบางอย่างที่ญี่ปุ่นเรียกว่า Outdoor Activity Tour เพื่อหาประสบการณ์จริงในการใช้ชีวิตในประเทศนั้น ๆ รวมทั้งการได้เรียนรู้วัฒนธรรมท้องถิ่นด้วย

2.2.5.2 ตลาดสหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกาเป็นประเทศใหญ่มีประชากรสูงอายุกว่า 76 ล้านคน ปัจจุบันมีชาวอเมริกันอย่างน้อยสามแสนคนใช้ชีวิตหลังเกษียณในต่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเทศในยุโรป

อาทิเช่น อิตาลี เยอรมัน และสแกนดิเนเวีย แม้ว่าประเทศเหล่านี้จะมีค่าครองชีพสูง แต่ชาวอเมริกันที่เลือกไปใช้ชีวิตหลังเกษียณในประเทศเหล่านี้ เพราะมีความผูกพันสืบเนื่องทางบรรพบุรุษ หรือมีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ ในขณะที่เดียวกันมีชาวอเมริกันไม่น้อยที่เข้าไปใช้ชีวิตหลังเกษียณในไอร์แลนด์ ซึ่งแม้ว่าจะเป็นประเทศที่มีอากาศหนาวเย็น แต่เนื่องจากเป็นประเทศที่มีมาตรฐานการดำรงชีวิตสูง มีระบบการรักษาพยาบาลที่ดี ใช้ภาษาอังกฤษเป็นหลักในการสื่อสารและค่าครองชีพไม่สูงนัก นอกจากนี้คนไอร์แลนด์ยังมีความเป็นมิตรต่อชาวอเมริกันเป็นอย่างมาก

นอกจากไอร์แลนด์แล้ว ชาวอเมริกันบางส่วนยังเลือกที่จะท่องเที่ยว และพำนักระยะยาวทางตอนใต้ของประเทศโปรตุเกส กรีซ และเมืองริมชายฝั่งทะเลของสเปน เพราะสถานที่เหล่านี้มีภูมิทัศน์สวยงาม มีค่าครองชีพไม่สูงนัก และมีความปลอดภัยในการดำรงชีวิตค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม ชาวอเมริกันบางส่วนเลือกที่จะอยู่ในประเทศที่มีความสะดวกสบายและค่าครองชีพไม่สูงนัก เพื่อให้พอเหมาะกับกำลังการใช้จ่ายที่มีอยู่ ซึ่งส่วนใหญ่ก็คือเงินบำนาญ และเงินที่เก็บออมไว้ในช่วงวัยทำงาน ดังนั้นจึงเลือกที่จะอยู่ในประเทศของตนโดยเลือกไปอยู่บริเวณที่มีอากาศดี เช่น แถบรัฐฟลอริดา และรัฐทางใต้ รวมทั้งประเทศใกล้เคียงคือ ประเทศเม็กซิโก ซึ่งผู้เกษียณอายุบางส่วนจะลงทุนซื้อบ้านริมชายฝั่งทะเลไว้พำนักระยะยาว เพราะมีค่าครองชีพต่ำกว่า

2.2.5.3 ตลาดยุโรปตะวันตก (อังกฤษ, เยอรมัน)

ในอดีต การตัดสินใจเลือกสถานที่ที่จะไปพำนักเป็นระยะเวลานานของชาวยุโรปนั้น จะพิจารณาจากความคุ้นเคยกับสถานที่ที่สำคัญ โดยส่วนใหญ่จะเลือกไปท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในประเทศที่เคยไปมาแล้ว และได้รับประสบการณ์ที่ดี แหล่งท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่เป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีของนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวยุโรป และเป็นที่ยอมรับไปใช้ชีวิตหลังเกษียณเป็นระยะเวลานาน ได้แก่ สเปน โปรตุเกส อิตาลี กรีซ และรัฐฟลอริดาในสหรัฐอเมริกา ซึ่งจะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่เป็นประเทศในยุโรป ทั้งนี้เพราะมีความสะดวกในการเดินทาง ระยะทางไม่ไกลมากนัก ใช้เวลาเดินทางไม่นานจนเกินไป มีวัฒนธรรมใกล้เคียงกัน มีระบบการรักษาพยาบาลที่ดี และมีมาตรฐานการดำรงชีวิตสูง

อย่างไรก็ตาม พฤติกรรมการตัดสินใจเลือกสถานที่เพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวเริ่มจะเปลี่ยนแปลงไป อันเนื่องมาจากกระแสโลกาภิวัตน์ ปัจจุบันผู้สูงอายุในยุโรปสุขภาพดี มีกำลังใน

การใช้จ่ายด้วยตนเองมากขึ้น และมีความต้องการที่จะทดลองไปใช้ชีวิตในสถานที่ที่มีวัฒนธรรมและขนบธรรมเนียมประเพณีแตกต่างจากที่เป็นอยู่ นอกจากนี้บางส่วนก็เลือกเดินทางไปท่องเที่ยวและพำนักระยะยาว โดยพิจารณาจากประเทศที่มีค่าครองชีพต่ำ ค่ำค่ากับเงิน มีสภาพภูมิอากาศดี และมีวิถีชีวิตตรงกับที่ตนต้องการ

2.2.5.4 ตลาดสแกนดิเนเวีย

ตลาดสแกนดิเนเวีย แม้จะมีจำนวนประชากรสูงอายุเพียง 8 ล้านคนเศษ แต่ก็เป็ตลาดที่น่าสนใจมาก เพราะเป็นตลาดที่มีอัตราการเพิ่มของนักท่องเที่ยวสูงอายุที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงมาก ชาวสแกนดิเนเวียมีความผูกพันกับทะเลและภูเขาอย่างมาก ชอบการดำน้ำ และการเล่นเรือใบ ชอบแสงแดดเพราะประเทศของตนมีแสงแดดน้อย อากาศหนาวเกือบตลอดปี ผู้สูงอายุส่วนหนึ่งจึงเป็นโรคซึมเศร้าเพราะขาดแสงแดด การรักษาจะใช้วิธีการให้คนไข่นั่งดูแสงจากหลอดไฟฟ้ ดังนั้นผู้สูงอายุชาวสแกนดิเนเวียจึงเป็นนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่สำคัญของสถานที่ท่องเที่ยวในยุโรปตอนใต้ เพราะมีทะเล และแสงแดด ถ้าได้เล่นเรือด้วยก็ยิ่งพอใจมากขึ้น

เนื่องจากชาวสแกนดิเนเวียมีรายได้สูง ให้ความสำคัญเรื่องสิ่งแวดล้อมมาก ผู้สูงอายุมีอายุยืนยาวอยู่ในอันดับต้น ๆ ของโลก รองจากญี่ปุ่น มีมาตรฐานการครองชีพสูง ดังนั้น นักท่องเที่ยวสูงอายุเหล่านี้จึงเป็นนักท่องเที่ยวที่ใช้จ่ายสูง พิถีพิถันเรื่องความสะดวกสบายของอาหารและที่พัก ห้องพักไม่ต้องมีขนาดใหญ่ แต่มีรสนิยมในการตกแต่ง ชอบธรรมชาติ ชอบทะเล แสงแดด และเล่นน้ำ ชอบอาหารทางตะวันออก สแกนดิเนเวียมีปลามากแต่ทำอาหารปลาที่หลากหลายไม่เก่ง ดังนั้นชาวสแกนดิเนเวียจึงชอบอาหารไทย โดยเฉพาะอาหารทะเลที่มีความหลากหลายในรูปแบบและรสชาติมาก พฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวของผู้สูงอายุชาวสแกนดิเนเวียก็มีความคล้ายคลึงกับชาวยุโรป คือ เลือกเดินทางโดยอิสระ และเริ่มสนใจมีบ้านหลังที่สองเป็นบ้านพักผ่อนในประเทศที่มีทะเล ภูเขา แสงแดด และอากาศดี

2.3 แนวคิดผู้สูงอายุที่มีศักยภาพ

ผู้สูงอายุที่มีศักยภาพ (Active Ageing) ได้ถูกเสนอโดยองค์การอนามัยโลก เพื่อหาแนวทางการแก้ปัญหาประชากรสูงอายุที่กำลังเพิ่มมากขึ้นในอนาคต เป็นความพยายามปรับเปลี่ยนแนวคิดจาก “ความต้องการพื้นฐาน (need-based)” ที่มีผู้สูงอายุเป็นกลุ่มเป้าหมายแบบถูกกระทำ (passive targets) เป็นแนวคิด “สิทธิขั้นพื้นฐาน (rights-based)” จากหลักการพื้นฐานผู้สูงอายุขององค์การสหประชาชาติ ประกอบด้วย หลักการมีเสรีภาพ (independent) หลักการมีส่วนร่วม (participation) การได้รับการดูแล (care) การบรรลุความพึงพอใจในตนเอง (self-fulfillment) และ ความมีศักดิ์ศรี (dignity) ที่ได้ตระหนักถึงสิทธิของประชาชนอย่างเท่าเทียม เป็นการปฏิบัติ ในทุกมิติของชีวิต ตามวัยหรือเหมาะสมกับอายุของผู้สูงอายุ ซึ่งผู้สูงอายุที่มีศักยภาพจะสนับสนุน ให้ผู้สูงอายุมีส่วนร่วมรับผิดชอบ และมีส่วนร่วมในกระบวนการทางการเมืองและมิติอื่น ๆ ของวิถีชุมชน (วันดี โภคกุล, 2549: น.3-5)

องค์การอนามัยโลก (WHO, 2002) ได้เสนอกรอบที่เป็นองค์ประกอบหลักของการเป็นผู้สูงอายุที่มีศักยภาพ (Active Ageing) ใน 3 องค์ประกอบหลัก อันได้แก่ สุขภาพ การมีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคม และการมีหลักประกันความมั่นคงในชีวิต ดังนี้

2.3.1 สุขภาพ (health) สุขภาพส่วนบุคคลนั้นเป็นสิ่งสำคัญ หากบุคคลมีสุขภาพแข็งแรงจะเป็นเงื่อนไขแรกของการดำรงอยู่อย่างเป็นอิสระและพึ่งพาตนเอง อันเป็นลักษณะสำคัญของผู้สูงอายุที่มีศักยภาพ การที่บุคคลจะมีสุขภาพดี แข็งแรงหรือไม่ขึ้นอยู่กับทั้งปัจเจกบุคคลเอง ครอบครัวและสังคมแวดล้อม

2.3.2 การมีส่วนร่วม (participation) กิจกรรมในครอบครัว ชุมชน และสังคม เป็นผู้ดำรงไว้ซึ่งสิทธิมนุษยชน และวัฒนธรรมของสังคม ผู้สูงอายุที่ยังคงมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ นอกจากจะรู้สึกถึงความมีคุณค่า มีเกียรติภูมิแล้ว ยังรู้สึกถึงความเป็นผู้มีศักดิ์ศรี และเป็นที่ยึดเหนี่ยวจิตใจของบุตรหลานด้วย เหล่านี้ช่วยทำให้สุขภาพจิตของผู้สูงอายุดีขึ้น อันจะส่งผลต่อสุขภาพกายด้วย

2.3.3 การมีหลักประกัน (security) ความมั่นคงของผู้สูงอายุ คือการที่ ผู้สูงอายุมีความมั่นคงปลอดภัยทางด้านร่างกาย จากที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัย ตลอดจนสถานที่ต่าง ๆ ที่ผู้สูงอายุต้องไป

ใช้บริการแล้ว ยังมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจที่ทำให้ผู้สูงอายุมั่นใจที่จะดำเนินชีวิตในบ้านปลายอย่างมีคุณภาพ

อาจกล่าวได้ว่า ความหมายของผู้สูงอายุที่มีศักยภาพ (Active Ageing) ให้น้ำหนักที่ปัจจัยด้านสังคมเป็นหลัก กล่าวคือ การมีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคม การมีสัมพันธภาพกับครอบครัว เพื่อน และชุมชน หรือการบำเพ็ญประโยชน์ต่าง ๆ ประเด็นที่ให้ความสนใจถัดมาคือประเด็นทางเศรษฐกิจ ทั้งการมีส่วนร่วมทางเศรษฐกิจ และเป็นความมั่นคงในชีวิต ขณะที่ให้ความสนใจด้านสุขภาพกายและสุขภาพจิตเป็นลำดับหลัง

สำหรับประเทศไทย คำว่า Active Ageing มีผู้แปลเป็นภาษาไทยแตกต่างกันไป เช่น “สูงวัยอย่างมีคุณภาพ” “พหุศักยภาพ” และ “ผู้สูงอายุที่มีศักยภาพ” กล่าวได้ว่า นักวิชาการของไทยให้ความหมายของผู้สูงอายุที่มีศักยภาพโดยให้สำคัญกับสุขภาพกายเป็นหลัก ความสามารถในการดูแลพึ่งตนเองได้ ตลอดจนการบำเพ็ญประโยชน์ต่อผู้อื่นและสังคม หรือการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน และสังคม อีกทั้งการมีอิสระ ความพอใจในชีวิต ตลอดจน การพัฒนาทางจิตและปัญญา ศักยภาพของผู้สูงอายุไทยพิจารณาจากการที่ผู้สูงอายุได้ทำกิจกรรมต่าง ๆ เกิดประโยชน์ทั้งต่อตนเอง ครอบครัว ชุมชน และสังคม โดยใช้ทักษะความรู้ ความสามารถและภูมิปัญญาของตนให้เป็นประโยชน์

2.4 ข้อกำหนดเรื่องวีซ่าและสิทธิ (กรมการกงสุล ประเทศไทย)

2.4.1 วีซ่าสำหรับผู้สูงอายุในการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

Non-Immigrant Visa รหัส “O-A” (Long Stay) เป็นการตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติดังมีอายุไม่ต่ำกว่า 50 ปีบริบูรณ์ ซึ่งประสงค์จะเดินทางเข้าประเทศไทยเพื่อพักผ่อน โดยจะได้รับอนุญาตให้พำนักในราชอาณาจักรได้ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร และไม่ได้รับอนุญาตให้ทำงานในระหว่างที่พำนักในประเทศไทย

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้พยายามส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวขึ้น โดยนำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่ออนุมัติให้มีการอำนวยความสะดวกในการเข้าเมืองของชาวต่างชาติให้แก่ นักท่องเที่ยวที่มีอายุ 50 ปี ขึ้นไป โดยเน้นกลุ่มเกษียณอายุการทำงานแล้วและมี

ฐานะดีเพื่อที่กลุ่มบุคคลดังกล่าวจะทำรายได้ให้แก่ประเทศรวมทั้งการให้บริการ การดูแลในกรณีเกิดการเจ็บป่วยขึ้น เพื่อให้ได้ผลชัดเจนในการฟื้นฟูเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภูมิภาคทางตอนเหนือของประเทศไทย จากตารางที่ 2.2 เห็นได้ว่าวีซ่าประเภท “NM O-A” = Non-Immigrant “O-A” (Long Stay) มีอัตราการเพิ่มจำนวนขึ้น และยืดระยะเวลาจาก 1 ปี เป็น 10 ปี เอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาพำนักระยะยาว จึงเป็นโอกาสที่ดีสำหรับการทำธุรกิจที่พักอาศัยแบบ LONG STAY เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาพักอาศัยแบบ LONG STAY ให้เพียงพอต่อความต้องการ และยังสามารถแข่งขันกับประเทศคู่แข่ง อย่างประเทศมาเลเซียที่มีนโยบายสนับสนุนชาวต่างชาติในการพำนักระยะยาวในประเทศของตน คือ MM2H หรือ Malaysia My Second Home อีกด้วย

ตารางที่ 2.2

สถิติการขอรับการตรวจลงตราของสถานเอกอัครราชทูต/ สถานกงสุลใหญ่

ประจำปี	ประเภทของ VISA								รวมทั้งสิ้น
	NM S, MIY, M3Y	TR	TS	D	F	CY	NM O-A	Elite	
2253	140,419	2,377,768	75,168	3,589	7,093	6,614	2,002	13	2,612,666
2554	157,988	2,342,900	45,470	3,919	6,992	6,752	2,482	66	3,075,140
2555	194,300	3,199,108	46,813	5,025	9,046	9,046	2,677	185	3,464,999
2556	263,638	4,388,716	42,235	3,827	8,767	8,767	1,802	150	4,718,693
2557	293,823	3,938,847	31,419	3,212	7,977	7,977	1,873	40	3,771,249
2558	307,334	3,938,442	28,818	3,705	8,602	8,261	2,546	11	4,297,719
2559	321,175	4,870,605	23,748	3,774	8,433	8,056	2,88	17	5,238,691

หมายเหตุ. จาก สถานเอกอัครราชทูต/ สถานกงสุลใหญ่

2.4.2 ข้อกำหนดในเรื่องวีซ่าสำหรับการพำนักระยะยาว

1) คุณสมบัติของผู้ที่สามารถขอรับการตรวจลงตรา

1.1) คนต่างด้าวทุกสัญชาติ อายุ 50 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป (นับถึงวันยื่นคำร้อง)

1.2) ไม่เป็นบุคคลต้องห้ามเดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร

1.3) ไม่มีประวัติที่เป็นภัยต่อความมั่นคง ทั้งต่อประเทศไทย และประเทศที่ตนมีสัญชาติหรือประเทศที่ตนมีถิ่นพำนัก

1.4) มีสัญชาติหรือมีถิ่นพำนักถาวรในประเทศที่ตนยื่นคำร้อง

1.5) ไม่เป็นโรคต้องห้ามตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 14 (พ.ศ. 2535) ได้แก่ โรคเรื้อน วัณโรคในระยะอันตราย โรคเท้าช้าง โรคยาเสพติดให้โทษ โรคซิฟิลิส ระยะที่ 3

1.6) ไม่อนุญาตให้ทำงานในประเทศไทย

2) เอกสารประกอบการยื่นคำร้อง

คนต่างด้าวที่ประสงค์จะขอรับการตรวจลงตรา Non-Immigrant Visa รหัส “O-A” (Long Stay) สามารถยื่นคำร้องได้ที่สถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลใหญ่ของไทยในประเทศไทย คนต่างด้าวที่มีสัญชาติหรือในประเทศที่มีถิ่นพำนักเท่านั้น โดยต้องมีเอกสารประกอบการยื่นร้อง ดังนี้

2.1) หนังสือเดินทางที่มีอายุใช้ได้ไม่น้อยกว่า 18 เดือน

2.2) แบบฟอร์มการขอรับการตรวจลงตรา พร้อมรูปถ่าย และแบบฟอร์มประวัติส่วนตัว จำนวน 3 ชุด (ขอรับแบบฟอร์มได้จากสถานทูตสถานกงสุล)

2.3) หลักฐานด้านการเงิน ได้แก่ สำเนาบัญชีเงินฝาก (Bank Statement) จำนวนเทียบเป็นเงินไทยไม่น้อยกว่า 800,000 บาท หรือหนังสือรับรองรายได้/เงินบำนาญ (ฉบับจริง) เดือนละไม่น้อยกว่า 65,000 บาท หรือมีบัญชีเงินฝากและรายได้/เงินบำนาญ (ต่อเดือน X 12) รวมกันไม่น้อยกว่า 800,000 บาท (กรณีแสดงสำเนาบัญชีเงินฝาก ให้แสดงหนังสือรับรองจากธนาคารฉบับจริงด้วย) (หมายเหตุ: ในการแสดงหลักฐานด้านการเงินนั้น ผู้ร้องอาจแสดงหลักฐานบัญชีเงินฝากหรือการมีรายได้ในประเทศที่ตนมีสัญชาติหรือประเทศที่มีถิ่นพำนักก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นบัญชีเงินฝากในประเทศไทย)

2.4) ใบรับรองการสอบประวัติอาชญากรรม (Criminal Record) จากประเทศที่ตนมีสัญชาติหรือจากประเทศที่ตนมีถิ่นพำนัก (ใบรับรองอายุไม่เกิน 3 เดือน)

2.5) ใบรับรองแพทย์จากประเทศที่ยื่นคำร้องที่แสดงว่าไม่เป็นโรคต้องห้ามตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 14 พ.ศ. 2535 (ใบรับรองมีอายุไม่เกิน 3 เดือน)

2.6) ในกรณีมีความประสงค์จะนำคู่สมรสเข้ามาพำนักในราชอาณาจักรด้วย แต่คู่สมรสไม่มีคุณสมบัติที่จะขอรับการตรวจลงตราประเภท “O-A” (Long Stay) ได้ ให้แสดงหลักฐานทะเบียนสมรส ทั้งนี้ คู่สมรสจะได้รับการพิจารณาให้ได้รับการตรวจลงตราประเภทคนอยู่ชั่วคราว รหัส “O” พำนักได้ 3 เดือน

3) ค่าธรรมเนียมการตรวจลงตรา

Non-Immigrant Visa รหัส “O-A” (Long Stay) อายุวีซ่า 1 ปี ชนิดใช้ได้หลายครั้ง (multiple entries) ค่าธรรมเนียม 5,000 บาท

4) คำแนะนำสำหรับผู้ที่ได้รับการตรวจลงตรา Non-Immigrant Visa รหัส “O-A” (Long Stay)

4.1) เมื่อคนต่างด้าวที่ได้รับการตรวจลงตราประเภทคนอยู่ชั่วคราว รหัส “O-A” (Long Stay) เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร เจ้าหน้าที่ตรวจคนเข้าเมืองจะประทับอนุญาตให้อยู่ได้ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้า

4.2) เมื่อเดินทางเข้ามาพำนักในราชอาณาจักรครบ 90 วัน จะต้องรายงานตนต่อเจ้าหน้าที่ และครั้งต่อไปต้องรายงานตนทุก ๆ 90 วัน ซึ่งสามารถรายงานตนต่อเจ้าหน้าที่ตรวจคนเข้าเมือง ณ ท้องที่ที่ตนพักอาศัย หรือกรณีที่ไม่มิด่านตรวจคนเข้าเมือง ให้รายงานที่สถานีตำรวจในท้องที่ที่ตนพักอาศัย

4.3) การรายงานตนสามารถรายงานโดยส่งทางไปรษณีย์ได้ โดยปฏิบัติดังนี้

4.3.1) ส่งแบบฟอร์มการแจ้งที่กำหนด (แบบ ตม. 47) พร้อมด้วยสำเนาหนังสือเดินทางหน้าที่มีรูปถ่ายและรายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลต่างด้าว และหน้าที่ปรากฏการตรวจลงตราประทับขาเข้าครั้งล่าสุด

4.3.2) หากเป็นการแจ้งครั้งที่ 2 ขึ้นไป ให้แนบใบตอบรับการแจ้งครั้งก่อนมาแสดงด้วย

4.3.3) สอดช่องเปล่าติดแสตมป์เจ้าหน้าที่ของถึงบุคคลต่างด้าวผู้แจ้ง

4.3.4) ส่งเอกสารทั้งหมดมาทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ภายใน 7 วันล่วงหน้าก่อนครบกำหนดทุก 90 วัน มาถึงงาน กก. 1 งานตรวจคนเข้าเมือง 120 หมู่ 3 ถนนแจ้งวัฒนะ ซอย 7 หลักสี่ กรุงเทพฯ 10210 ทั้งนี้ สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองจะส่งใบตอบรับการแจ้งให้แก่คนต่างด้าวผู้แจ้งไว้ใช้อ้างอิงในครั้งต่อไปด้วย

4.4) เมื่อพำนักในราชอาณาจักรครบ 1 ปี หากประสงค์จะพำนักอยู่ต่อไป ให้ยื่นคำขออยู่ที่สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง โดยแสดงหลักฐานการโอนเงินหรือการมีเงินฝากใน

ราชอาณาจักร จำนวนไม่น้อยกว่า 800,000 บาท หรือหนังสือรับรองรายได้หรือบำนาญเดือนละไม่น้อยกว่า 65,000 บาท อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือรวมกันปีละไม่น้อยกว่า 800,000 บาท หากมีคุณสมบัติครบถ้วนถูกต้อง จะได้รับอนุญาตให้อยู่ต่ออีกคราวละ 1 ปี

2.4.3 การขยายระยะเวลาพำนักในราชอาณาจักรไทยสำหรับกลุ่มพำนักระยะยาว

วันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติในหลักการขยายระยะเวลาพำนักในราชอาณาจักรไทยสำหรับกลุ่มพำนักระยะยาว (Long Stay Visa) ตามที่กระทรวงสาธารณสุข (สธ.) เสนอ และให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการออกประกาศหรือปรับปรุงกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายมติคณะรัฐมนตรีต่อไป (สำนักข่าวอิศรา, 2559) โดยรายละเอียดดังนี้

1) ปัจจุบันพบว่าชาวต่างชาติผู้สูงอายุนิยมเดินทางเข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น โดยขอรับรองการตรวจลงตราแบบ Non-Immigrant Visa รหัส O-A (Long Stay) กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (กก.) มีข้อมูลว่าในปี 2557 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับการอนุมัติให้อยู่ต่อในราชอาณาจักรไทย 15 อันดับแรก ได้แก่ อังกฤษ สหรัฐอเมริกา สวิตเซอร์แลนด์ ญี่ปุ่น ฝรั่งเศส ออสเตรเลีย นอร์เวย์ จีน สวีเดน เนเธอร์แลนด์ อินเดีย อิตาลี แคนาดา และไต้หวัน ซึ่งชาวต่างชาติกลุ่มนี้เป็นกลุ่มมีศักยภาพ และนิยมพำนักอยู่ในจังหวัดท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย ชลบุรี และจังหวัดแถบชายทะเลที่มีชื่อเสียง

2) สธ. และ กก. ได้มีมติร่วมกันในที่ประชุมคณะกรรมการการพัฒนาและส่งเสริมประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางด้าน Medical and Wellness Tourism ครั้งที่ 5/2559 ที่จะขยายระยะเวลาพำนักในราชอาณาจักรไทยสำหรับกลุ่มพำนักระยะยาว (Long Stay Visa) จากเดิม 1 ปี เป็น 10 ปี โดยให้ดำเนินการใน 14 ประเทศ ได้แก่ เดนมาร์ก นอร์เวย์ เนเธอร์แลนด์ สวีเดน ฝรั่งเศส ฟินแลนด์ อิตาลี เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ ออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา อังกฤษ ญี่ปุ่น แคนาดา โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณา สรุปได้ดังนี้

2.1) อายุผู้สมัคร เป็นชาวต่างชาติที่มีอายุ 50 ปีที่ยื่นขอวีซ่าประเภทชั่วคราว (Non-immigrant) รหัส O-A (Long Stay) จากสถานกงสุลใหญ่ไทยในต่างประเทศ หรือชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่ไทยด้วยวีซ่าประเภทอื่นและเมื่อพำนักอยู่ระยะหนึ่งมีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนประเภทการ

ขอรับการตรวจลงตราเป็นแบบพำนักระยะยาว และอนุญาตให้พำนักในไทย ครั้งที่ 1 ไม่เกิน 5 ปี ในลักษณะ Multiple Entry และสามารถต่ออายุได้ ครั้งที่ 2 ต่ออายุให้พำนักในไทยได้ไม่เกิน 5 ปี ในลักษณะ Multiple Entry

2.2) ค่าธรรมเนียม 10,000 บาท

2.3) บัญชีเงินฝากหรือรายได้ ต้องมีเงินฝากในบัญชี 3 ล้านบาทขึ้นไป หรือมีรายได้ต่อเดือน 100,000 บาทขึ้นไป โดยการต่ออายุ ครั้งที่ 2 จะต้องแสดงจำนวนเงินฝากในบัญชีหรือรายได้ต่อเดือนเท่าเดิมกับตอนยื่นเอกสารในครั้งที่ 1 และต้องคงบัญชีเงินฝากตามที่แสดงไว้ในธนาคารตามกฎหมายของไทยเป็นระยะเวลา อย่างน้อย 1 ปีนับจากวันที่ได้รับการตรวจลงตรา หลังจากนั้นจึงจะถอนเงินได้ไม่เกิน ร้อยละ 50 พร้อมแสดงหลักฐานการถอนเงินเพื่อใช้จ่ายในไทยเท่านั้น เช่น รักษาพยาบาล ซื้อคอนโดมิเนียม ยานพาหนะ และการศึกษาบุตร

2.4) เอกสารรับรองสุขภาพ ต้องมีการแสดงเอกสารการประกันสุขภาพ (Medical Insurance) ระยะเวลาคุ้มครอง 1 ปี ซึ่งมีวงเงินคุ้มครองค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอกไม่ต่ำกว่า 1,000 ดอลลาร์สหรัฐ และในกรณีผู้ป่วยในไม่ต่ำกว่า 10,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อ 1 กรมธรรม์ ต่อ 1 ปี

2.5) การรายงานตัว ทุก 90 วัน ผ่านช่องทางที่สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองกำหนด

2.6) สิทธิพิเศษอื่น ๆ สามารถนำคุณสมบัติตามกฎหมายมีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป มาขอ Long Stay Visa ได้โดยยื่นเอกสารเงินฝากในประเทศและรายได้ต่อเดือนแยกกัน หากคุณสมบัติมีอายุไม่ถึง 50 ปี ให้ใช้วีซ่าประเภท non-immigrant รหัส O และบุตรตามกฎหมายอายุไม่เกิน 21 ปี สามารถติดตามครอบครัวมาศึกษาในประเทศไทยได้ โดยใช้วีซ่าประเภท non-immigrant รหัส ED รวมทั้งสามารถซื้อยานพาหนะ คอนโดมิเนียมในไทย (การซื้อขายคอนโดมิเนียมจะต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522) โดยเงินที่จะนำมาซื้อคอนโดมิเนียมจะต้องเป็นเงินตราต่างประเทศที่โอนมายังธนาคารไทยและธนาคารได้ออกหนังสือรับรองการเงินให้ และทำงานในลักษณะของจิตอาสาโดยไม่หวังผลตอบแทนได้ ซึ่งจะต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายว่าด้วยการทำงานของคนต่างด้าว

2.5 พฤติกรรมการเดิน (อ้างอิง ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง. โครงการเมืองเดินได้-เมืองเดินดี, สืบค้น 15 พฤษภาคม 2561, จาก <http://www.uddc.net/th/project/>)

การสำรวจพฤติกรรมการเดินเท้าของประชาชนโดยใช้แบบสอบถาม เพื่อศึกษาและรวบรวมข้อมูลด้านการเดินเท้าใน 3 ประเด็น คือ ประเด็นด้านระยะทางมาตรฐานของการเดินเท้า, ประเด็นด้านความถี่ในการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าในชีวิตประจำวัน และประเด็นด้านสภาพปัญหาและอุปสรรคในการเดินเท้า

จากการสำรวจแบบสอบถาม พบว่ามีสภาพปัญหาที่สำคัญอย่างน้อย 3 ด้านที่ส่งผลกระทบต่อ การเดินเท้าคือ

1. ปัญหาด้านความปลอดภัยในการเดิน

2. ปัญหาด้านความสะดวกสบายในการเดิน

3. ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมในการเดิน

ซึ่งเป็นปัญหาที่ต้องพบเจอในชีวิตประจำวัน และผลักดันให้เลือกการสัญจรรูปแบบอื่น ๆ แทนการเดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1) ปัญหาด้านความปลอดภัยในการเดิน

- ปัญหาอันตรายจากอาชญากรรม (ร้อยละ 32.5)
- ปัญหาอันตรายจากอุบัติเหตุบนทางเท้า (ร้อยละ 31.5)
- ปัญหาในการเดินในยามค่ำคืน (ร้อยละ 31.5)

3.2) ปัญหาด้านความสะดวกสบายในการเดิน

- การไม่มีสถานีโดยสารประจำทางในระยะเดินเท้า (ร้อยละ 26.9)
- การเดินในพื้นที่ไม่มีทางเดินเท้าหรือทางเดินเท้าไม่ต่อเนื่อง (ร้อยละ 21.6)
- ปัญหาทางเท้าเป็นหลุมเป็นบ่อไม่ราบเรียบ (ร้อยละ 18.4)

3.3) ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมในการเดิน

- การที่ไม่มีร้านค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวันอยู่ระหว่างทาง (ร้อยละ 44)
- ปัญหาสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ไม่สวยงามไม่ดึงดูดการเดินเท้า (ร้อยละ 23.3)
- ความสกปรกของทางเท้ารวมถึงการมีขยะมูลฝอย (ร้อยละ 16.8)

4. ระยะทางเฉลี่ยของการเดินที่คนทั่วไปพึงพอใจที่จะเดิน

จากการสำรวจพบว่าระยะทางเฉลี่ยที่ไกลที่สุดที่คนไทยพอใจที่จะเดินเท้าไปยังสถานที่ต่าง ๆ คือ 797.6 เมตรหรือ 9.97 นาที ในขณะที่คนญี่ปุ่นเดินได้ 820 เมตร คนอเมริกันและชาวยุโรปเดินได้ 805 เมตร และคนฮ่องกงเดินได้ 600 เมตร

2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการออกแบบและจัดการโครงการที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ

2.6.1 Wilson's assisted Living Concepts and Attributes ได้กล่าวไว้ว่า หัวข้อที่เป็นการเกี่ยวข้องกับด้านกายภาพและการจัดสิ่งแวดลอม โดย Wilson (Regnier, 2002)

- 1) ความเป็นส่วนตัว
- 2) ความภาคภูมิใจในตนเอง
- 3) ทางเลือก
- 4) ความเป็นอิสระไม่ต้องพึ่งพาใคร
- 5) ความเป็นตัวของตัวเอง
- 6) สิ่งแวดล้อมที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน แนวคิดด้านการจัดสภาพแวดล้อมบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุ มีลักษณะดังนี้
 - 7) สามารถสร้างพื้นที่ให้มีความเป็นส่วนตัวได้รองรับ ความเป็นส่วนตัวของคนทุกคน
 - 8) สามารถรองรับความเป็นปัจเจกบุคคลของผู้สูงอายุได้ ไม่ว่าจะเป็นความต้องการ การอำนวยความสะดวกและการส่งเสริมความสามารถ
 - 9) การแบ่งความดูแลกันระหว่างผู้ดูแลต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมให้สามารถสร้างการมีปฏิสัมพันธ์หรือสร้างสัมพันธ์มิตรได้เป็นอย่างดี

10) การสร้างทางเลือกให้ผู้อยู่อาศัยสามารถควบคุมและใช้ชีวิตในแบบที่ตนเองต้องการ

2.6.2 Cohen and Weisman's Therapeutic Goals for Dementia Facilities

โดย Cohen and Weisman (Regnier, 2002) ได้กล่าวถึง 9 ที่จะสามารถใช้บำบัดและสร้างความสัมพันธ์โดยเป็นพื้นฐานของนโยบายการดำเนินงาน และการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคม

- 1) มีความปลอดภัย
- 2) สร้างกิจกรรมที่ส่งเสริมและสนับสนุนความสามารถของผู้สูงอายุ
- 3) เสริมสร้างการรับรู้
- 4) สร้างความท้าทายและการกระตุ้นภายในสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ
- 5) สิ่งแวดล้อมทางสังคมที่ดี
- 6) มีความเป็นอิสระที่สามารถควบคุมตัวเองได้
- 7) สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการ
- 8) สามารถส่งเสริมสุขภาพที่ดี
- 9) มีความเป็นส่วนตัว

2.6.3 Regnier and Pynoos's Environment – Behavior Principle ทางด้าน

Regnier ได้กล่าวว่า 12 ลักษณะที่ควรคำนึงถึงพฤติกรรมทางสิ่งแวดล้อม โดยจะเกี่ยวข้องกับโครงการพักอาศัยและสถานผู้สูงอายุ

- 1) ความเป็นส่วนตัว
- 2) การมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคม
- 3) การมีทางเลือก การควบคุมสิ่งแวดล้อมรอบ ๆ ได้
- 4) การสร้างสิ่งแวดล้อมที่เข้าใจง่ายและเข้าถึงได้ง่าย
- 5) ความปลอดภัย
- 6) การใช้งานและการเข้าถึง
- 7) การกระตุ้นประสาทสัมผัสและความท้าทายในกิจกรรม
- 8) การสร้างประสาทสัมผัสที่ดี
- 9) การสร้างความคุ้นเคย

- 10) ความสวยงาม
- 11) การให้ความเหมาะสมกับบุคคลหลายประเภท
- 12) การปรับเปลี่ยน

2.7 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว

2.7.1 ความหมายของการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวแห่งชาติ (2545) ได้กำหนดนิยามของการพำนักระยะยาวไว้ว่า เป็นนักท่องเที่ยวที่มีระยะเวลาพำนักตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป โดยจะเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เกษียณอายุการทำงาน ที่ต้องการเดินทางมาใช้ชีวิตในบ้านปลายเป็นหลักและท่องเที่ยวเป็นกิจกรรมเสริม

บริษัท Northern Heritage Valley ได้ให้คำจำกัดความของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (Long Stay) ว่า การท่องเที่ยวพำนักระยะยาวคือ การส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางให้นักท่องเที่ยวมาอาศัยอยู่เป็นเวลานาน โดยมีระยะเวลาตั้งแต่ 2 สัปดาห์ 2-3 เดือนหรือ 2-3 ปี โดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นการท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวผู้ที่เกษียณอายุการทำงานหรือผู้ที่มีฐานะดี (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546 อ้างถึงใน จีรพร ศรีวัฒนานุกุลกิจ และ เสกสิน ศรีวัฒนานุกุลกิจ สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2547)

หน่วยงาน Long Stay Foundation ของประเทศญี่ปุ่น (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549: ออนไลน์) นั้นให้ความหมายว่า การท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (Long Stay) หมายถึง การเดินทางท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนโดยใช้ระยะเวลายาวนานในต่างประเทศ ซึ่งไม่ใช่การอพยพย้ายถิ่น หรือไปมีถิ่นฐานที่ถาวรในต่างประเทศ โดยลักษณะโดยทั่วไปของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว คือ

- 1) ต้องอาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานกว่าการอยู่ในต่างประเทศโดยทั่วไป แต่มีเงื่อนไขว่าต้องกลับมายังประเทศญี่ปุ่น
- 2) มีจุดมุ่งหมายเพื่อการพักผ่อนเป็นหลัก
- 3) เน้นการอาศัยอยู่กับที่มากกว่าการเดินทางท่องเที่ยวไปยังสถานที่ต่าง ๆ เป็นการหาประสบการณ์ที่พบได้ในชีวิตประจำวันซึ่งจะมีลักษณะเหมือนกับการใช้ชีวิตประจำวันในต่างประเทศ

4) ต้องมีสถานที่พักอยู่ในต่างประเทศเพื่ออยู่อาศัยในชีวิตประจำวันไม่ใช่อยู่โรงแรมแบบนักท่องเที่ยวทั่วไป

5) ต้องมีเงินทุนในประเทศญี่ปุ่นเพียงพอที่จะอาศัยอยู่ในต่างประเทศ

ทั้งนี้จึงสรุปความหมายของการท่องเที่ยวระยะยาวได้ว่า หมายถึง การเดินทางพักผ่อนระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ซึ่งไม่ใช่การอพยพย้ายถิ่น หรือไปมีถิ่นฐานที่ถาวรในต่างประเทศ โดยมีการเดินทางโดยสมัครใจด้วยวัตถุประสงค์ที่มีใช้การประกอบอาชีพหรือหารายได้

ทั้งนี้จุดประสงค์ของการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ได้แก่ เพื่อเป็นส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็น สถานที่ท่องเที่ยวพำนักระยะยาวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพื่อเป็นการขยายตลาดนักท่องเที่ยวและเพิ่มช่องทางการหารายได้จากการท่องเที่ยวสู่ประเทศไทย อันจะนำไปสู่การสร้างงาน ก่อให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549: ออนไลน์)

โดยประโยชน์ที่จะได้รับจากการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว คือ เพื่อเป็นการสร้างรายได้แก่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวต่าง ๆ ในประเทศไทย เช่น อุตสาหกรรมที่พักอาศัย เป็นต้น นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดการสร้างงานสร้างอาชีพแก่ประเทศ เช่น พนักงานโรงแรม พนักงานทำความสะอาด บริษัทนำเที่ยว เป็นต้น (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549: ออนไลน์)

กลุ่มเป้าหมายและความต้องการของการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549: ออนไลน์)

สำหรับกลุ่มเป้าหมายหลักของการเดินทางท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว คือกลุ่มนักท่องเที่ยวผู้สูงอายุหรือผู้ที่เกษียณอายุจากการทำงานแล้ว อันเนื่องมาจากในปัจจุบันประชากรโลกที่เป็นผู้สูงอายุมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ค่าครองชีพในประเทศที่พัฒนาแล้วจะมีอัตราที่สูง ประเทศต่าง ๆ จึงเริ่มมีแนวคิดที่จะส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้สูงอายุได้ออกไปใช้ชีวิตในต่างประเทศที่มีค่าครองชีพที่เหมาะสมและยังคงไว้ซึ่งคุณภาพชีวิตที่ดีเพื่อเป็นการลดภาระด้านสวัสดิการในประเทศ

นอกจากนี้ ประชากรโลกมีช่วงอายุการทำงานที่สั้นลง มีการเกษียณอายุการทำงานเร็วกว่าในอดีต ส่งผลให้สามารถใช้เวลาในการเดินทางท่องเที่ยวได้มากขึ้นและยาวนานขึ้น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยจึงเล็งเห็นและให้ความสำคัญกับนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นหลัก เนื่องจากมองว่าผู้

เกษียณอายุการทำงานแล้วหรือผู้สูงอายุจะมีสวัสดิการหรือเงินบำนาญที่รัฐบาลของตนจ่ายให้เป็นรายเดือนซึ่งเป็นรายได้ที่มีความมั่นคง นอกจากนี้ยังมีเงินเก็บสะสม ทำให้นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้มีกำลังในการใช้จ่ายสูง และสามารถเข้ามาพำนักในระยะยาวได้

ทั้งนี้ คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ยังได้พิจารณากำหนดจังหวัดและพื้นที่ในการรองรับกลุ่มเป้าหมายในระยะแรกจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ สุโขทัย หัวหิน-ชะอำ กาญจนบุรี และหนองคาย เนื่องจากจังหวัดและพื้นที่เหล่านี้มีศักยภาพเพียงพอ และมีความพร้อมที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เกษียณอายุการทำงาน เช่น ความพร้อมในด้านที่พัก การมีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความปลอดภัย ตลอดจนมีกิจกรรมทางการท่องเที่ยวที่สามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

2.7.2 รูปแบบของการพำนักระยะยาว

เนื่องจากปรากฏการณ์ของการพำนักระยะยาวหรือ Long Stay ในประเทศไทยมีการตื่นตัวมากขึ้นในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาและมีบุคคลที่เกี่ยวข้องหลายกลุ่ม สิ่งที่ตามมาคือแต่ละกลุ่มพยายามจะให้ความหมายของการพำนักระยะยาว ตามความคิดและผลประโยชน์ของตน ดังนั้นรูปแบบของการพำนักระยะยาวจึงแตกต่างกันไปตามกลุ่มต่าง ๆ ดังที่ได้จากการศึกษาดังนี้

กลุ่มที่หนึ่ง การพำนักระยะยาวคือการท่องเที่ยวระยะยาว (Long Stay is a long tour)

กลุ่มนี้มักจะมีมาจากบุคคลที่มีพื้นเพทางด้านการท่องเที่ยว และมองว่าการพำนักระยะยาวเป็นรูปแบบหนึ่งของการท่องเที่ยว แต่จะเป็นการท่องเที่ยวที่ยาวนานกว่าปกติ กล่าวคือปกติ การท่องเที่ยวแห่งใดแห่งหนึ่งนั้น จะต้องใช้เวลาประมาณสองสามวันถึงหนึ่งสัปดาห์ แต่การท่องเที่ยวระยะยาวคือ การจัดให้มีรายการท่องเที่ยวประมาณ 10 วันขึ้นไป และในระหว่างการท่องเที่ยวดังกล่าวก็จัดให้มีกิจกรรมของการท่องเที่ยวหรือกิจกรรมเชิงพักผ่อน เช่น การไปตีกอล์ฟเกือบทุกวัน ในส่วนของสถานที่พักก็จะให้พักโรงแรมหรือรีสอร์ทสำหรับนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ แต่ในบางครั้งอาจจะจัดให้พักในอพาร์ทเมนต์หรือคอนโดมิเนียมปะปนกับนักท่องเที่ยวได้ ในส่วนของอาหารก็จะให้บริษัทจัดการท่องเที่ยวหรือทางโรงแรมที่พักจัดทำให้ หรืออาจจะให้นักท่องเที่ยว ดังกล่าวทำอาหารรับประทานเองเป็นครั้งคราว ตัวอย่างของการพำนักระยะยาวประเภทนี้เช่น โครงการ Long Stay in

Thailand ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท Thai Long Stay Management (TLM) ที่จัดตั้งโดยองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยโครงการนี้มีการดำเนินการใน 2 พื้นที่ คือ กรุงเทพมหานครและเชียงใหม่

แม้ว่าความพยายามในกลุ่มนี้ต้องการจะให้ผู้มาเยือนอยู่ในเมืองไทยนานขึ้นแต่ก็มีฐานจากการท่องเที่ยวเป็นหลัก ในกรณีนี้ผู้มาเยือนจะมาในฐานะนักท่องเที่ยวระยะยาว (Long Period Tourist) แต่โดยธรรมชาติของการท่องเที่ยวนั้นแม้ว่าจะจัดให้อยู่ยาวนานแค่ไหนก็ตามข้อจำกัดก็คือ จะให้อยู่ยาวนานไม่ได้ เพราะไม่สามารถจัดหาสถานที่ท่องเที่ยวได้ตลอดเวลา

กลุ่มที่สอง การพำนักระยะยาวคือการอาศัยอยู่แบบระยะยาว (Long Stay is a long Staying)

ในกลุ่มนี้จะมองว่าการพำนักระยะยาวคือ การที่พวกเขาเข้ามาอาศัยอยู่ในต่างประเทศแบบนานวัน โดยมีได้เน้นกิจกรรมการท่องเที่ยวแต่อาศัยอยู่แบบคนท้องถิ่น หรืออาจจะมีกิจกรรมบ้างแต่ไม่ได้เน้นกิจกรรมแบบนักท่องเที่ยวในกลุ่มที่สองนี้อาจจะจำแนกได้ 2 ประเภท

ประเภทที่หนึ่ง กลุ่มนักธุรกิจชาวไทยบางคนมองว่าการพำนักระยะยาวแบบนี้ คือ การจัดให้คนต่างชาติเข้ามาพักในโรงแรมหรือรีสอร์ทเป็นเวลานาน ๆ ซึ่งอาจจะประมาณ 1-2 เดือน หรือนานกว่านั้น ระหว่างที่อาศัยอยู่ก็อาจจะจัดกิจกรรมบางอย่างให้ เช่น บางโรงแรมก็จะมีสนามกอล์ฟในบริเวณของโรงแรม ผู้มาพักก็จะมีสิทธิได้พักผ่อนพร้อมกับการตีกอล์ฟตลอดเวลาที่พำนักอยู่ บางโรงแรมจะมีสถานที่อาบน้ำแร่ สปา หรือนวดแผนโบราณเพื่อให้บริการในโรงแรมพร้อมกันนั้น ก็อาจจะจัดให้มีกิจกรรมบางประเภทเพื่อให้ผู้พำนักได้เรียนรู้และสนุกสนานกับการอาศัยอยู่ในสถานที่ดังกล่าว เช่น อาจจะมีการสอนการทำอาหารไทย การพาไปดูกิจกรรมที่เป็นวิถีชีวิตของชาวบ้าน เช่น การปลูกข้าว การทำบุญที่วัด เป็นต้น

การพำนักระยะยาวแบบนี้มีได้เน้นการท่องเที่ยวเหมือนแบบแรก แต่มุ่งในเรื่องให้คนต่างชาติมาอาศัยอยู่ในสถานที่ดังกล่าวมานานขึ้น แต่สิ่งที่ตามมาก็คือค่าใช้จ่ายสำหรับการพำนักระยะยาวแบบนี้ค่อนข้างสูง เพราะผู้มาพักจะต้องพักอาศัยในโรงแรมหรือรีสอร์ท และยังต้องรับประทานอาหารของโรงแรม รวมทั้งการใช้บริการอื่น ๆ ของโรงแรมด้วย นอกจากนั้นสถานที่ตั้งของรีสอร์ทมักจะอยู่ไกลจากชุมชน ผู้ที่พำนักจึงต้องอาศัยบริการของเจ้าของสถานที่ตลอดเวลา เช่นเดียวกับการ

พำนักในโรงแรม แม้ว่าโรงแรมจะตั้งอยู่ในบริเวณชุมชน แต่ผู้มาพักก็ไม่ค่อยมีอิสระในการทำอะไรรวมตามที่ตนต้องการ เช่น ต้องการจะทำอาหารเองก็ไม่ได้ เพราะสถานที่ดังกล่าว จะไม่มีห้องครัว

ประเภทที่สอง ประเภทนี้จะได้รับความนิยมมากจากคนญี่ปุ่นที่ต้องการมาพำนักระยะยาว คือการเข้ามาอาศัยในประเทศไทยและใช้ชีวิตแบบคนไทยทั่วไป กล่าวคือ สถานที่พักก็จะเป็น อพาร์ทเมนต์ บ้านเดี่ยวหรือคอนโดมิเนียมแบบที่คนไทยทั่วไปพักกัน ดังนั้นสถานที่พักจะตั้งอยู่ในบริเวณใกล้ชุมชนที่สามารถจับจ่ายซื้อของกินของใช้ได้ สถานที่พักจะต้องมีห้องครัวและเครื่องครัว พร้อมทั้งจะให้คนญี่ปุ่นที่เดินทางมาถึงสามารถเข้าพักและทำอาหารได้โดยไม่ต้องไปหาเครื่องครัวด้วยตนเอง ค่าใช้จ่ายค่าที่พักก็จะใกล้เคียงในอัตราเดียวกับที่คนท้องถิ่นจ่าย นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าอาหาร ค่าเดินทาง และการพักผ่อน ก็ไม่ต่างจากคนไทยที่ใช้จ่ายในส่วนนี้มากนัก

ความสามารถของคนต่างชาติในการปรับตัวให้เข้ากับความเป็นอยู่ของสังคมไทย ทั้งในเรื่องอาหาร ภาษา การเดินทาง และสถานที่พักที่ต้องทำความสะอาดด้วยตนเอง

สืบเนื่องจากปัญหาของการปรับตัวนี้เอง คนญี่ปุ่นที่คิดว่าจะไปใช้ชีวิตแบบพำนักระยะยาว ในต่างประเทศ จะได้รับการแนะนำ บรรยาย หรือสัมมนาในเรื่องของประเทศที่ตนเองคิดจะไปอยู่นอกจากนั้นบริษัทที่จัดการในเรื่องนี้อาจแนะนำให้ลูกค้าของเขาทดลองอยู่ในประเทศนั้น ๆ ในระยะสั้นๆ เช่น 1 สัปดาห์ก่อน โดยทางผู้จัดการจะสอนวิธีการดำเนินชีวิต เพื่อให้สามารถอาศัยอยู่ได้ด้วยตนเอง เช่น การไปตลาดซื้อผักกับข้าว การไปตรวจสุขภาพยามเจ็บป่วย การเดินทางโดยรถสาธารณะ หรือการไปพักผ่อน เช่น ตีกอล์ฟ หรือตีเทนนิส จากนั้นถ้าลูกค้าสนใจจะอยู่แบบระยะยาวทางบริษัทที่จัดการก็จะพาไปดูสถานที่พักและติดต่อเช่าให้กับลูกค้า และบริษัทที่ดูแลในเรื่องนี้ ยังมีบริการเรื่องการต่อวีซ่าให้ด้วย หรือถ้าลูกค้าที่ชอบตีกอล์ฟ ทางบริษัทจะติดต่อสถานที่และการเข้าเป็นสมาชิกด้วย นอกจากนี้ก็อาจจะมีบริการอื่น ๆ ตามที่ตกลงกัน รายได้ของบริษัทที่รับดำเนินการจะมาจากค่านายหน้าจากเจ้าของที่พัก และค่าบริการจากลูกค้าเป็นเรื่อยๆไป

การพำนักระยะยาวประเภทนี้ได้รับความนิยมจากคนญี่ปุ่นด้วยเหตุผลสำคัญคือ ค่าใช้จ่ายของตนไม่สูงเกินไปและสามารถใช้เงินบำนาญที่ได้รับจากญี่ปุ่นอย่างสุขสบาย เนื่องจากค่าครองชีพในประเทศไทยค่อนข้างถูกมากเมื่อเทียบกับค่าครองชีพในญี่ปุ่น ดังนั้นคนญี่ปุ่นบางส่วนจึงนิยมเช่าคอนโดมิเนียมที่ค่อนข้างหรูหราในเมืองและมีโอกาสตีกอล์ฟค่อนข้างมาก ส่วน อาหารการกินก็ใช้จ่าย

แบบคนไทย ดังนั้นคนญี่ปุ่นที่มาพำนักแบบนี้จึงค่อนข้างได้เปรียบกว่าคนท้องถิ่นและที่สำคัญคนที่มาพำนักระยะยาวแบบนี้จะไม่ต้องเสียภาษี

กลุ่มที่สามการพำนักระยะยาวคือชุมชนของผู้สูงอายุต่างชาติ (Long Stay is a community of foreign aging people)

ลักษณะนี้คือการมองว่าการพำนักระยะยาว คือ การจัดหาสถานที่สำหรับให้คนต่างชาติ ที่เกษียณอายุแล้วมาพำนักในประเทศไทย เพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายที่สงบๆในดินแดนแห่งนี้ สืบเนื่องจากแนวคิดที่จะดำเนินธุรกิจกับผู้สูงอายุ สิ่งที่ตามมาคือผู้สูงอายุต้องการบริการที่ต่างจากคนในวัยอื่น เช่น ต้องการการดูแลสุขภาพ การจัดหาอาหารการกินการพักผ่อน และกิจกรรมเบาๆ ที่ทำให้สุขภาพกายและใจดีขึ้น

ดังนั้นการให้บริการเหล่านี้จะมีประสิทธิภาพต่อเมื่อจะต้องทำในปริมาณขนาดใหญ่จำนวนมาก และเพื่อให้เกิด Economics of Scale จึงควรนำผู้สูงอายุเหล่านี้มาพำนักในพื้นที่เดียวกัน หรืออีกนัยหนึ่งคือการสร้างชุมชนหรือหมู่บ้านผู้สูงอายุต่างชาติ คนเหล่านี้จะได้รับสาธารณูปโภคและบริการที่ครบวงจร โดยไม่ต้องพึ่งบริการจากภายนอก เช่น การมีสถานพยาบาลในพื้นที่การจัดให้มีสถานที่พักผ่อนหรือสวนสาธารณะที่อยู่ใกล้ที่พัก การจัดให้มีทางเดินและห้องน้ำสำหรับผู้สูงอายุ และมีคนจัดหาอาหารให้ทุกมื้อ รวมถึงการมีพนักงานคอยดูแลสุขภาพและความปลอดภัยให้คนเหล่านั้น

จากความจำเป็นดังกล่าว จึงต้องนำผู้สูงอายุเหล่านั้นมาอยู่ด้วยกันในสถานที่แห่งหนึ่งพร้อมในการให้บริการข้างต้น แนวความคิดของหมู่บ้านคนชราต่างชาติจึงเกิดขึ้นพร้อมกับการลงทุนขนาดใหญ่ ทั้งนี้เพราะจะต้องหาสถานที่ที่มีขนาดกว้างขวางและตั้งอยู่ไม่ไกลจากตัวเมือง เพราะบางครั้งอาจจะต้องเข้าไปรับการรักษาฉุกเฉินจากโรงพยาบาลที่ทันสมัยในเมือง แต่ขณะเดียวกันจะต้องไม่ไกลจากตัวเมืองมากเกินไป จนได้รับผลกระทบจากมลพิษและความพลุกพล่านของชุมชนเมือง และจะต้องไม่ไกลจากสนามบินมากนัก เพื่อให้ผู้สูงอายุได้มีโอกาสเดินทางกลับบ้านหรือให้ลูกหลานมาเยี่ยมเยียนเป็นครั้งคราว นอกจากนั้นค่าใช้จ่ายของผู้มาพักจะต้องไม่สูงเกินไป เพราะคนเหล่านั้นไม่มีรายได้เสริมและมีเงินออมมากนัก เนื่องจากอยู่ในช่วง บั้นปลายของชีวิต

การพำนักระยะยาวประเภทนี้ แม้ว่าอาจจะเหมาะสมสำหรับคนต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง แต่ก็เป็นการลงทุนที่เสี่ยงกับการขาดทุนอยู่มาก ดังนั้นจึงมีคนจำนวนไม่น้อยที่พูดในเรื่องนี้ หลายคนอยากทำ แต่ยังขาดการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) อย่างจริงจัง

2.7.3 ความแตกต่างระหว่าง โรงแรม อพาร์ทเมนท์ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ตารางที่ 2.3

ตารางแสดงความแตกต่างระหว่าง โรงแรม อพาร์ทเมนท์ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ประเภทของที่พัก	โรงแรม	อพาร์ทเมนท์	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
วันพักรายวัน/เดือน/ปี	รายวัน	รายปี	รายวัน/รายเดือน/รายปี
จำนวนผู้พัก	1-2คน หรือตามระบุตามขนาดห้อง	ไม่จำกัด	1-2คน หรือตามระบุตามขนาดห้อง
ทำเลที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งดีใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	กระจายตัวรอบตัวเมืองตามย่านชุมชน	ทำเลที่ตั้งดีใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก
ความเป็นส่วนตัว	น้อย ขึ้นอยู่กับขนาดที่พัก	สูง	สูง
ที่จอดรถ	มี	มี	มี
ราคา	สูง	ต่ำ	ปานกลาง - สูง
อาหารเช้า	มี	ไม่มี	มี
บริหารรถรับส่ง	มี	ไม่มี	มี
ศูนย์ออกกำลังกาย	มี	ไม่มี	มี
สปา	มีในโรงแรม 4-5 ดาว	ไม่มี	มีในที่พักที่ราคาสูง
สระว่ายน้ำ	มี	ไม่มี	มี
บริการรูมเซอร์วิส	มี	มี	มี
ห้องครัว(Kitchen)	ไม่มี	ไม่มี	ขึ้นอยู่กับระดับที่พัก
พื้นที่เตรียมอาหาร (Pantry)	มี	ไม่มี	มี
ระเบียง	มี	มี	มี
ทีวี	มี	ไม่มี	มี
บริการซักรีด/เครื่องซักรีด	บริการซักรีด	เครื่องซักรีด	บริการซักรีด
พื้นที่ส่วนกลาง	มี	ไม่มี	มี

หมายเหตุ. จาก โดยผู้จัดทำ

จากตารางที่ 2.3 การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่าง โรงแรม อพาร์ทเมนท์ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จึงสรุปปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกของชาวต่างชาติวัยเกษียณ คือ (1)รูปแบบการจองจำนวนวันที่พัก ซึ่งชาวต่างชาติวัยเกษียณมีการพำนักในระยะยาว จึงเลือกที่พักที่มีการบริการเป็นรายเดือนหรือรายปีมากกว่า (2)ทำเลที่ตั้งที่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก (3) ที่พักที่มีความเป็นส่วนตัว และ (4)สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ดีของที่พัก ซึ่งชาวต่างชาติวัยเกษียณ มีความกังวลเรื่องการบริการมากกว่าราคาที่พัก เซอร์ อพาร์ทเมนท์จึงเป็นตัวเลือกที่มีความสอดคล้องต่อความต้องการและพฤติกรรมของชาวต่างชาติวัยเกษียณที่สุด

2.8 การพำนักระยะยาวในประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และประเทศไทย

ตารางที่ 2.4

ตารางแสดงอันดับประเทศที่เหมาะสมแก่การพำนักระยะยาวของชาวต่างชาติวัยเกษียณในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

Country No.	Buying & Renting	Benefits & Discounts	Visas & Residence	Cost of Living	Fitting in	Entertainment & Amenities	Healthcare	Healthy Lifestyle	Infrastructure	Climate	FINAL SCORES
6.Malaysia	89	70	85	87	93	95	97	92	89	93	87.0
12.Thailand	84	67	61	85	88	90	89	80	83	83	81.0
19.Philippines	60	72	64	85	95	90	89	73	84	70	78.9
24.Vietnam	75	61	67	91	72	68	78	75	67	79	73.3

หมายเหตุ. จาก The 2017 Annual Global Retirement Index, internationalliving.com

จากตารางที่ 2.4 ประเทศมาเลเซียกับประเทศไทยมีปัจจัยหลายอย่างใกล้เคียงกัน แต่อันเนื่องมาจากนโยบายวีซ่าของประเทศมาเลเซียตอบรับกับชาวต่างชาติมากกว่า ทำให้ไทยยังเป็นรองอยู่ แต่ในปี 2559 ประเทศไทยมีนโยบายขยายอายุ Visa จาก 1 ปี เป็น 10 ปี จึงมีโอกาสเทียบเท่ามาเลเซีย ซึ่งประเทศไทยมีความได้เปรียบในเรื่องความหลากหลายทางภูมิประเทศ และวัฒนธรรม

2.8.1 การพำนักระยะยาวในประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นประเทศที่ชาวต่างชาตินิยมมาพำนักระยะยาวหรือตั้งถิ่นฐานเป็นอันดับต้นๆของโลก ซึ่งประเทศไทยเป็นประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ติดอันดับที่ 12 ของ The 2017 Annual Global Retirement Index โดยมีข้อดีและข้อเสียของประเทศไทยมีดังนี้ (Long stay การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว, 2556: ออนไลน์)

1) ข้อดี

- วัฒนธรรมไทยอันดีงามที่ตกทอดสืบมา
- ทรัพยากรธรรมชาติที่สมบูรณ์และหลากหลาย
- ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- การยอมรับความแตกต่างทาง เชื้อชาติ ศาสนา และสีผิว
- ความพร้อมทางการแพทย์ที่ได้มาตรฐาน

- มีอาหารหลากหลายเชื้อชาติ และอาหารไทยที่เป็นที่นิยม
- เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เหมาะแก่การท่องเที่ยวรับทุกประเทศ
- ค่าครองชีพที่ถูก
- ชาวพื้นเมืองที่เป็นมิตร

2) ข้อเสีย

- กำแพงด้านภาษา
- การคมนาคมสาธารณะที่ยังไม่ดีพอ
- ระบบราชการที่ล่าช้า ต่อการติดต่อ หือทำเรื่องวีซ่า
- ขาด One stop service center
- การขับขี่ยานพาหนะที่ไม่ปลอดภัย
- เป็นเมืองที่มีขยะตามท้องถนน

2.8.2 การพำนักระยะยาวในประเทศมาเลเซีย

ประเทศมาเลเซียเป็นประเทศที่เป็นคู่แข่งสำคัญต่อประเทศไทยในด้านการพำนักระยะยาวของชาวต่างชาติวัยเกษียณในต่างแดน ซึ่งประเทศมาเลเซียเป็นประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ติดอันดับที่ 6 ของ The 2017 Annual Global Retirement Index โดยมีข้อดีและข้อเสียของประเทศมาเลเซียมีดังนี้ (Pros and Cons of Expat Living and Retiring in Malaysia, 2560: ออนไลน์)

1) ข้อดี

- ค่าครองชีพที่ถูก
- บริการดูแลสุขภาพที่ดี
- การขอวีซ่าพำนักระยะยาว 10 ปี ทำได้ง่าย
- มีความปลอดภัย
- ค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยที่มีความหรูหราและราคาสมเหตุสมผล
- ทำเลที่พักอยู่ใจกลางแหล่งท่องเที่ยว
- มีการใช้ภาษาอังกฤษอย่างแพร่หลาย

- ชาวพื้นเมืองที่เป็นมิตร
- ชาวต่างชาติมีสิทธิ์ซื้อสังหาริมทรัพย์ได้
- มีเทศกาลเฉลิมฉลองที่น่าสนใจ
- ชุมชนชาวต่างชาติที่เหนียวแน่น

2) ข้อเสีย

- มีฤดูมรสุมและคุณภาพอากาศไม่ดี
- เป็นเมืองที่มีขยะตามท้องถนน
- ห้องน้ำสาธารณะสกปรก
- การขับขี่ยานพาหนะที่ไม่ปลอดภัย
- สินค้านำเข้ามีราคาแพง
- ตัวเลือกกิจกรรมบันเทิงและกิจกรรมมีจำกัด

2.8.3 การพำนักระยะยาวในประเทศเวียดนาม

ประเทศเวียดนามเป็นประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ติดอันดับที่ 24 ของ The 2017 Annual Global Retirement Index (Retiring in Vietnam: The Pros & Cons, 2559: ออนไลน์)

1) ข้อดี

- เป็นประเทศที่มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม
- ธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์
- ค่าครองชีพถูก
- อาหารที่ดีต่อสุขภาพสามารถหาได้ง่าย

2) ข้อเสีย

- ปัญหาด้านความปลอดภัยด้านชีวิตและทรัพย์สิน
- ไม่มีนโยบายวีซ่าแบบพำนักระยะยาว
- มีการจรรยาที่แออัดและไม่เป็นระเบียบ
- มีมลพิษทางอากาศ

- ความไม่พร้อมด้านการแพทย์และไม่ได้มาตรฐาน

2.8.4 การพำนักระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์

ประเทศฟิลิปปินส์เป็นประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ติดอันดับที่ 19 ของ The 2017 Annual Global Retirement Index (Retiring in the Philippines: Pros & Cons, 2559: ออนไลน์)

1) ข้อดี

- ค่าครองชีพที่ถูก
- มีนโยบายสนับสนุนชาวต่างชาติตั้งถิ่นฐาน
- เป็นประเทศที่สวยงาม

2) ข้อเสีย

- ปัญหาด้านโครงสร้างทางเศรษฐกิจ ทำให้เมืองเติบโตช้า
- ความไม่พร้อมด้านการแพทย์และไม่ได้มาตรฐาน
- ปัญหาด้านความปลอดภัยด้านชีวิตและทรัพย์สิน

2.8.5 การพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ (ประเทศไทย)

ตารางที่ 2.5

จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในภาคเหนือตอนบน พ.ศ 2552 - 2558

	2552	2553	2554	20555	2556	2557	2558
เชียงราย	229,927	340,467	431,402	458,120	458,890	449,502	484,132
เชียงใหม่	1,097,096	1,479,087	1,848,946	1,989,929	2,126,964	2,367,495	2,584,091
น่าน	3,327	3,392	5,047	14,708	13,920	13,386	14,704
พะเยา	735	630	263	1,297	2,196	2,142	2,188
แพร่	14,494	12,598	8,285	21,869	22,078	21,605	29,317
แม่ฮ่องสอน	155,140	120,405	110,952	152,537	179,516	179,624	184,357
ลำปาง	29,188	30,975	29,485	48,847	45,260	46,267	47,739
ลำพูน	2,689	2,529	4,646	6,444	6,720	6,910	7,425
อุตรดิตถ์	3,178	3,580	2,164	3,040	2,951	3,051	3,229

หมายเหตุ. จาก กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา.

จากตารางที่ 2.5 เห็นได้ว่ากลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบนมีแนวโน้มที่ชาวต่างชาติเลือกไปพำนักระยะยาว โดยเฉพาะเชียงใหม่ที่เป็นเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ เช่น มีธรรมชาติที่ร่มรื่น มีความปลอดภัยสูง มีสิ่งอำนวยความสะดวกและการคมนาคมที่ครบครัน และมีบริการทางการแพทย์ที่มีมาตรฐาน

ก่อนหน้านี้เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2559 หนังสือพิมพ์ The Huffington Post รายงานโดยแคทริน เพดดิคอร์ด (Kathleen Peddicord) เขียนถึงหัวข้อ 12 แห่งที่ดีที่สุดของโลกในการอยู่อาศัยหรือเกษียณปี 2016 (The World's 12 Best Places To Live Or Retire In 2016) โดยที่จังหวัดเชียงใหม่ติดอันดับ 9 ของเมืองระดับโลกตอนเกษียณ (The Huffington Post, 2016: ระบบออนไลน์)

สำหรับจังหวัดเชียงใหม่ หัวเมืองหลักของภาคเหนือ จัดว่าเป็นเมืองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวแบบพำนักยาวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยนักท่องเที่ยวสูงอายุที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยร้อยละ 6 ต่อปี และผู้เกษียณอายุการทำงานและเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยนั้น มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 5.33 ต่อปี และมีการใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อคนต่อวันประมาณ 44 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งต่ำกว่าค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวทั่วไป แต่การพักในระยะยาวที่มากกว่า ก็สามารถสร้างมูลค่ารายได้เข้ามาได้เป็นจำนวนมาก ปัจจุบันมีประชากรญี่ปุ่นเข้ามาพำนักระยะยาวในเชียงใหม่ราว 3,000 คน มีค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยคนละ 3 แสนบาทต่อปี สร้างรายได้ไม่ต่ำกว่า 1,000 ล้านบาทคนต่อปี ซึ่งการตอบรับของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านที่อยู่อาศัยและการท่องเที่ยวภายในเมืองเชียงใหม่สำหรับการพำนักระยะยาวและประชากรสูงวัย ได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (โอกาสของธุรกิจ Long Stay ในยุค สังคมสูงวัย, 2016: ระบบออนไลน์)

เชียงใหม่นับเป็นพื้นที่การท่องเที่ยวที่สำคัญของภาคเหนือมีศักยภาพพร้อมรองรับนักท่องเที่ยวได้หลากหลายกลุ่มจำนวนท่องเที่ยวในปี 2558 ที่เข้าสู่จังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนกว่า 9 ล้านคน และมีรายได้ประมาณ 79,000-80,000 ล้านบาท ขณะที่ข้อมูลของกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1 มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาถึง 12,004,016 คน และสร้างรายได้รวมจำนวน 90,503.19 ล้านบาท และคาดว่าในปี 2559 นี้ จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ของจังหวัดเชียงใหม่จะเติบโตไม่

น้อยกว่า 7-10% หรือมากกว่า 10 ล้านคน คาดว่าจะมีรายได้ทางการท่องเที่ยวกว่า 90,000-100,000 ล้านบาท

ขณะที่ภาคเอกชนเชียงใหม่ก็มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนให้เศรษฐกิจขยายตัว นางวิภา วัลย์ วรพุฒิพงศ์ ประธานหอการค้าจังหวัดเชียงใหม่ เปิดเผยว่าหอการค้าจังหวัดเชียงใหม่ผลักดันการพัฒนาการท่องเที่ยว 3 ด้านหลักที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์จังหวัด ด้านแรก คือ พัฒนาการท่องเที่ยวสู่ศูนย์กลาง Medical, Health & Wellness City ของอนุภูมิภาครองรับผู้สูงอายุนานาชาติ คาดว่าจะมีถึง 80,000-100,000 คนภายในปี 2560 ซึ่งผู้สูงอายุที่มาพักผ่อนในระยะยาวจะต้องเกิดการใช้จ่ายหมุนเวียนอยู่ในประเทศนับหมื่นล้านบาทต่อเนื่อง ("เชียงใหม่" โตไม่หยุด ผงาดฮับภูมิภาค "ท่องเที่ยว-บริการ" ปีมีรายได้แสนล้าน, 2016: ระบบออนไลน์)

ตารางที่ 2.6

การเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายต่อคนของนักท่องเที่ยวต่างชาติในเชียงใหม่

(หน่วย: บาท/คน/วัน)

ค่าใช้จ่ายหมวด	2555	2556	2557	2558	2559
1. ที่พัก	903.85	954.06	981.65	1038.45	1122.05
2. ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	627.87	680.22	694.47	728.83	791
3. ค่าซื้อสินค้าและของที่ระลึก	619.78	658.4	684.24	717.92	769.08
4. ค่าใช้จ่ายเพื่อความบันเทิง	448.42	442.28	452.24	470.84	499.34
5. ค่าบริการท่องเที่ยวภายในจังหวัด	303.72	308.73	324.29	340.84	382.03
6. ค่าพาหนะเดินทางภายในจังหวัด	229.78	234.53	252.33	265.92	284.83
7. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	123.98	125.94	137.04	143.17	153.8
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย/คน/ วัน	3257.4	3404.16	3526.26	3705.79	4002.13

หมายเหตุ. จาก สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ 31 สิงหาคม 2560

จากตารางที่ 2.6 จากการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายต่อคนของนักท่องเที่ยวต่างชาติในเชียงใหม่ จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการใช้จ่ายของชาวต่างชาติรายวันในจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราเพิ่มขึ้น โดยใน ปี 2559 รายได้เฉลี่ยตัววันต่อคน คือ 4002.13 บาท หรือคิดเป็น 124,066.03 บาทต่อเดือน ซึ่งค่าใช้จ่ายในหมวดที่พักคิด คือ 1122.05 บาท หรือคิดเป็น 34,783.55 บาทต่อเดือน ซึ่งจะเห็นได้

ว่าลูกค้ากลุ่มชาวต่างชาติมีอำนาจในการใช้ที่จ่ายสูง ชาวต่างชาติวัยเกษียณจึงคำนึงถึงเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักมากกว่าเรื่องราคาเช่า

2.9 การจัดทำรายละเอียดโครงการ (อ้างอิง วัฒนสิทธิ์ หรยางกูร, (2558). การจัดทำรายละเอียดโครงการงานสถาปัตยกรรม เพื่อการสร้างสรรค์สภาพแวดล้อมสรรค์สร้าง. กรุงเทพมหานคร).

การจัดทำรายละเอียดโครงการ (Programming) หมายถึงการดำเนินงานเพื่อจัดทำรายละเอียดโครงการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกระบวนการที่ทำให้เกิดบูรณาการปัจจัยต่าง ๆ โดยฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งเจ้าของโครงการ สถาปนิก ผู้ใช้ และผู้จัดทำรายละเอียดโครงการ โดยมุ่งไปที่การกำหนดปัญหา (Problem definition) ให้ชัดเจนที่นำไปสู่การออกแบบ

2.9.1 สภาพแวดล้อม (Environmental Conditions)

ทำเลที่ตั้งแต่ละแห่งมักมีสภาวะแวดล้อมที่เป็นปัจจัยเฉพาะที่มีประโยชน์และจำเป็นต่อการพิจารณาในงานออกแบบ หากเป็นทำเลที่มีปัญหามลภาวะ จำเป็นต้องกำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการอย่างละเอียดถึงระดับของมลภาวะหรือสภาพของมลภาวะ มลภาวะที่กล่าวถึงนี้อาจเป็นมลภาวะที่เกิดจากเสียง แสงสะท้อน กลิ่นควัน ก๊าซพิษ ความร้อน ความสั่นสะเทือน หรือแม้แต่มลภาวะทางทัศนศาสตร์ ฯลฯ ที่ตั้งที่มีมลภาวะย่อมมีผลกระทบต่อโครงการและต่องานออกแบบจะต้องพิจารณาแก้ไขปัญหามลภาวะในการออกแบบ เช่น การจัดวางส่วนที่ต้องการความเงียบสงบไว้ส่วนภายในของบริเวณที่ตั้งแทนที่จะให้อยู่ติดหรือใกล้กับถนนสาธารณะ ซึ่งเป็นต้นกำเนิดของเสียงรบกวน ฯลฯ

ทำนองเดียวกันสำหรับทำเลที่ตั้งที่มีมลภาวะแวดล้อมดีเป็นพิเศษ เช่น เป็นที่ตั้งที่ได้รับประโยชน์จากสภาพตามธรรมชาติ เป็นต้นว่า อยู่ติดหรือใกล้แม่น้ำ สวนสาธารณะ หรือเป็นที่ตั้งอยู่ในย่านที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ฯลฯ ปัจจัยดังกล่าวจะมีประโยชน์เชิงข้อมูลต่อผู้ออกแบบในการพิจารณาออกแบบให้มีความสอดคล้องและใช้ประโยชน์จากสภาพแวดล้อมได้มากที่สุด



ภาพที่ 2.1 ภาพแสดงผังเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่. จาก วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร, (2558). การจัดทำรายละเอียดโครงการงานสถาปัตยกรรม เพื่อการสร้างสรรค์สภาพแวดล้อมสรรค์สร้างกรุงเทพมหานคร.

2.9.2 ประเด็นสำคัญเกี่ยวกับเรื่องที่ตั้ง

การกำหนดทำเลที่ตั้งนั้น มีความสำคัญประการหนึ่งต่อการริเริ่มโครงการ มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในระยะยาว โดยแรกเริ่มต้องพิจารณาให้เหมาะสมกับประเภทของโครงการ ขนาดของโครงการและเงินลงทุน โครงการควรจะประสบความสำเร็จอย่างสูงสุด หากมีการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด

2.9.3 การกำหนดทำเลที่ตั้ง

ควรคำนึงถึงบริบทต่าง ๆ ที่เหมาะสมกับโครงการ ได้แก่

- 1) ความสะดวกสบายในการเข้าถึงตำแหน่งที่ตั้ง ระบบถนน ระบบการขนส่ง สภาพจราจร
- 2) สภาพแวดล้อม สภาพภูมิอากาศที่ดี
- 3) พิจารณาราคาที่ดินให้คุ้มค่ากับการลงทุน ที่สามารถให้ผลตอบแทนเท่าที่ต้องการ ในระยะเวลาที่กำหนดไว้ได้
- 4) ด้านกฎหมายต่าง ๆ ที่ใช้เป็นข้อกำหนดที่ทำให้เกิดการได้เปรียบหรือเสียเปรียบ ต่อการออกแบบ และธุรกิจของโครงการได้
- 5) ด้านโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เช่น การประปา การไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ฯลฯ รวมทั้งมีองค์ประกอบของชุมชนในการบริการสาธารณะ เช่น ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ฯลฯ
- 6) ด้านปัจจัยทางสังคมและวัฒนธรรม เช่น ลักษณะของกลุ่มเป้าหมายที่เหมาะสม กับที่โครงการวางไว้ เอกลักษณ์ของท้องถิ่นที่สามารถบ่งบอกลักษณะเฉพาะของที่ตั้งได้
- 7) เพื่อความเหมาะสมทางด้านสังคมและวัฒนธรรม จำเป็นต้องพิจารณาความเหมาะสมของประเภทอาคารที่จะจัดตั้งขึ้น กับอาคารข้างเคียงเดิมที่มีมาอยู่แล้วด้วย
- 8) แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ที่จะเกิดขึ้นในบริเวณชุมชนของทำเลที่ตั้ง เช่น การสร้างรถไฟฟ้าในอนาคต

2.10.4 การเลือกที่ตั้ง

นอกจากการกำหนดเลือกทำเลที่ตั้งแล้ว ยังต้องพิจารณาในรายละเอียดสภาพต่าง ๆ ของที่ดินด้วย โดยมีปัจจัยในการเลือกที่ตั้ง ได้แก่

- 1) ขนาดที่ดิน ที่จะต้องเป็นข้อพิจารณาแรกในการเลือกที่ตั้ง ซึ่งจะส่งผลต่อความเหมาะสมของประเภท ขนาดของโครงการ และการลงทุน
- 2) รูปร่างที่ดินที่ไม่เป็นลักษณะบิดเบี้ยวหรือเป็นดิ่ง เพราะจะทำให้มีการจัดรูปที่ดินยาก และทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด
- 3) สภาพต่าง ๆ ของที่ดินที่มีผลต่อการลงทุน เช่นระดับดิน การป้องกันน้ำท่วม การรับน้ำหนักของที่ดิน สิ่งก่อสร้างและต้นไม้เดิมที่มีอยู่บนพื้นที่
- 4) โอกาสของการมองเห็นของอาคารทั้งจากภายนอกสู่ภายใน และภายในออกสู่ภายนอก โดยมีความสัมพันธ์กับการกำหนดตำแหน่ง และรูปทรงของตัวอาคาร

5) การขยายตัวในอนาคตของโครงการ ควรเลือกที่ดินที่บริเวณข้างเคียงยังไม่มีสิ่งก่อสร้างถาวร เพื่อการขยายตัวในอนาคต

6) การพิจารณาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินว่าสามารถซื้อขายกันได้หรือไม่ หรือเป็นการเช่าซื้อเท่านั้น

2.9.5 การกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ (Programming: Project Facilities)

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดให้มีพื้นที่สาธารณะ เช่น พื้นที่โถงกลาง ลานโล่ง ส่วนชุมชนภายในโครงการที่ระดับดิน และที่ระดับอื่น ๆ เพื่อความสะดวกของการเข้าถึง พื้นที่บริการ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ สโมสร(club house) สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ เหล่านี้เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับวิถีชีวิตประจำวัน เพราะจะต้องเลือกกำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการ

สิ่งที่ผู้ซื้อและผู้อาศัยคาดหวังไว้มากที่สุด ได้แก่ ระบบรักษาความปลอดภัย (security system) เพื่อดูแลชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ทั้งสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย เช่น การจัดให้มี ‘VDO door phone’ ซึ่งทำให้สามารถมองเห็นผู้มาติดต่อได้จากจอภาพ เป็นต้น

2.9.6 การสร้างสรรคบรรยากาศ (Creation of atmosphere)

ในรายละเอียดโครงการ อาจกำหนดลักษณะของบรรยากาศที่ควรจะมีขึ้นในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บรรยากาศที่เป็นจุดขายของโครงการ เช่น บรรยากาศอบอุ่นและผ่อนคลาย (warm and relaxed atmosphere) การมีชีวิตรูปแบบหรูหรา (gorgeous/elegant living) ที่ซึ่งการทำงานและชีวิตความเป็นอยู่บรรจบกันอย่างลงตัว (where work and life converge in harmony) เป็นแหล่งสงบหลบจากความวุ่นวายภายนอก (a real sanctuary) แนวคิดบริเวณเขียวและอาคารเขียว (green space and green building concept) หรือกำหนดให้มีบรรยากาศจากกลิ่นอายทางสถาปัตยกรรมแบบอังกฤษ/ เมดิเตอร์เรเนียน เป็นต้น

บรรยากาศเป็นปัจจัยนำในการแนะนำโครงการ แม้ว่าอาจไม่ใช่ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อ

2.9.7 ประเภท ขนาด และจำนวน หน่วยพักอาศัย (Type, Size and Number of Residential Unit)

นอกจากประเภทของที่อยู่อาศัย ยังมีประเภทของหน่วยพักอาศัยสำหรับโครงการที่อาศัยอยู่ร่วมกัน ดังเช่นอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม โดยทั่วไปอาจกำหนดประเภทที่ต้องการ พร้อมขนาด และจำนวนหน่วยไว้ในรายละเอียดโครงการ เพื่อเป็นแนวทางของงานออกแบบรูปแบบโครงสร้างและผังอาคารต่อไป หัวใจหลักของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม อยู่ที่ประเภท ขนาด และจำนวนหน่วยพักอาศัย ความซับซ้อนของการจัดทำโครงการอยู่ที่การกำหนดว่า จะต้องจัดให้มีห้องชุดพักอาศัยประเภทสตูดิโอ ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน 4 ห้องนอน ฯลฯ อย่างละกี่หน่วย และแต่ละหน่วยมีขนาดพื้นที่พร้อมกับห้องน้ำจำนวนกี่ห้อง ห้องชุดประเภทต่าง ๆ มีขนาดพื้นที่ที่ตารางเมตร ซึ่งกำหนดได้จากความต้องการของตลาดเป็นสำคัญ พร้อม ๆ กับปัจจัยทางด้านกำลังซื้อ การกำหนดประเภท ขนาดและจำนวนของหน่วยพักอาศัย อาจกำหนดได้จากทำเลที่ตั้งโครงการ รวมทั้งระดับความสูงของชั้นที่ตั้งหน่วยพักอาศัย ห้องชุดชั้นบน ๆ มักมีราคาขายสูงกว่าห้องชุดที่ตั้งอยู่ระดับล่าง ๆ ของอาคารหากอยู่ชั้นบนสุดที่เรียกว่า “Penthouse” จะมีราคาสูงที่สุด สำหรับทำเลที่ตั้ง มีแนวโน้มของการกำหนดประเภทและขนาดของหน่วยพักอาศัยที่มีพื้นที่เล็กลง สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมในเขตพื้นที่ชั้นใน และในทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า (รุ่งรัตน์ เต็งแก้วประเสริฐ, 2549)

ตารางที่ 2.7

ตารางแสดงตัวอย่างการกำหนดประเภท ขนาด และสัดส่วนจำนวนหน่วยพักอาศัย

ตัวอย่าง การกำหนดประเภท ขนาด และสัดส่วนจำนวนหน่วยพักอาศัย		
Type	Size	Proportion
Studio unit	20 – 60 m ²	6 %
1 BR unit	60 m ²	10 %
2 BR unit	90 m ²	50 %
3 BR unit	150 m ²	30 %
4 BR unit	250m ²	4 %

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

2.9.8 ลิฟต์โดยสาร (Passenger Elevator)

คุณลักษณะของลิฟต์โดยสาร โดยทั่วไปเป็นไปตามข้อเสนอของบริษัทผู้ผลิต ซึ่งมีความคล้ายคลึงกัน การกำหนดความจุ และจำนวน อาจแตกต่างกันตามรูปแบบอาคาร การใช้งานและการลงทุน ประเด็นอยู่ที่การกำหนดให้มีลิฟต์ 1 ตัวต่อจำนวนหน่วยพักอาศัย/ จำนวนผู้อยู่อาศัย ซึ่งอาจกำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการ เพื่อกำกับระดับคุณภาพของอาคาร ทั้งนี้ เพราะว่ามีโครงการต่าง ๆ มีจำนวนที่แตกต่างกัน บางโครงการอาจกำหนดให้มีลิฟต์ 1 ตัวต่อจำนวน เช่น 80 – 90 หน่วยพักอาศัย หรือประมาณ 240 – 270 คน ในขณะที่โดยทั่วไปมักกำหนดไว้ที่ 115 – 120 หน่วยพักอาศัย หรือประมาณ 345 – 360 คน

2.9.9 การออกแบบ/ ตกแต่งภายใน (Interior Design/ Decoration)

โดยทั่วไปมักกำหนดให้มีรูปแบบภายในที่ดูทันสมัยอย่างต่อเนื่อง (timeless) โดยเฉพาะรูปแบบเฟอร์นิเจอร์ มีทั้งแบบลอยตัว และแบบเข้ากับที่ (build-in) สำหรับที่พักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ผู้ซื้อส่วนใหญ่คาดหวังที่ให้ผู้ประกอบการจัดหาเฟอร์นิเจอร์และการตกแต่งภายในให้เสร็จสมบูรณ์พร้อมเข้าอยู่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อที่ต้องการปล่อยหน่วยพักอาศัยให้เช่า

การเลือกใช้วัสดุและสีสันท ให้มีความสอดคล้องกับรสนิยมของผู้ซื้อ ในรายละเอียดโครงการ มักกำหนดให้เลือกใช้วัสดุมีนเงาในการออกแบบตกแต่งหน่วยพักอาศัยระดับราคาสูง เช่น การใช้พื้นแกรนิต เคาน์เตอร์ครัวสแตนเลส (stainless) ฯลฯ

การออกแบบให้หน่วยพักอาศัยอยู่ตรงมุมของผังอาคาร จะสร้างโอกาสการเปิดมุมมองได้กว้างพิเศษ ซึ่งเหมาะสำหรับที่ตั้งที่แวดล้อมด้วยสภาพธรรมชาติที่งดงาม เช่น ในย่านเขาใหญ่ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ฯลฯ

2.9.10 การออกแบบที่สร้างมูลค่าเพิ่ม (Value – Added Design)

การออกแบบสภาพกายภาพในลักษณะที่มุ่งให้มีลักษณะพิเศษที่มีมูลค่าเพิ่ม (value – added) ทั้งภายในหน่วยพักอาศัย และในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง เป็นสิ่งที่โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสวงหา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อเป็นโครงการที่มีการแข่งขันสูง (highly competitive) ระหว่างโครงการต่าง ๆ ในย่านเดียวกัน

ในรายละเอียดโครงการอาจกำหนดให้ภายในหน่วยพักอาศัย มีลักษณะพิเศษในเชิงรูปแบบ เช่น เพดานสูงกว่าปกติ (ประมาณ 2.40 – 2.60) อาจมีเพดานสูงเท่าความสูงสองชั้นในส่วนโถงพักผ่อน เพื่อลดความรู้สึกแออัด ส่วนมากมีผนังกระจกกรอบนอกขนาดใหญ่ทางตั้ง เพื่อเปิดมุมมองสู่ภูมิทัศน์ภายนอก มูลค่าเพิ่มอาจเกิดจากการจัดให้มีพื้นที่ภายนอกของหน่วย เป็นบริเวณรอบสระว่ายน้ำในแต่ละหน่วย หรือตัดให้มีศาลาไทยพร้อมพื้นที่แบบชานและสวนอยู่ภายนอกของหน่วยพักอาศัย เพื่อสร้างบรรยากาศแบบไทยที่มีวิถีชีวิตในพื้นที่กึ่งนอกกึ่งใน เป็นต้น

2.10 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.10.1 งานวิจัยเกี่ยวกับการพำนักระยะยาว

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ตารางที่ 2.8

ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับการพำนักระยะยาว

ผู้วิจัย	ศุภวุฒิ กิจเกื้อโกศล (2549)	พูนศักดิ์ ไตรทิพยวรา กุล (2554)	ศิตางค์ เหลียวรุ่งเรือง (2553)
ชื่อเรื่อง	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงราย	การออกแบบสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรปกรณีศึกษา : โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในพื้นที่อำเภอแก่ง จังหวัดระยอง	พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว : กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 2.8 (ต่อ)

ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับการทำน้กระยะยาว

ผู้วิจัย	ศุภวุฒิ กิจเกื้อโกศล (2549)	พูนศักดิ์ ไตรทิพยวรา กุล (2554)	ศิตางค์ เหลียวรุ่งเรือง (2553)
กลุ่มตัวอย่าง	ผู้สูงอายุและผู้ เกษียณอายุชาวญี่ปุ่น	นักท่องเที่ยวชาวยุโรป แถบสแกนดิเนเวีย	ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น
วัตถุประสงค์	เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด การดำเนินงานและด้านการเงิน สำหรับเป็นข้อมูลพื้นฐานและเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต	เพื่อศึกษาข้อมูลการออกแบบทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อการท่องเที่ยวแบบทำน้กระยะยาว และศึกษาพฤติกรรมของ(พักอาศัยชาวยุโรป	เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือกและปัญหาที่พักอาศัยแบบทำน้กระยะยาวของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น
ผลการวิจัย	จังหวัดเชียงรายมีศักยภาพ โดยมีจุดเด่นในเรื่องของความเป็นธรรมชาติ รวมทั้งมีศิลปวัฒนธรรมที่งดงามเหมาะกับการพัฒนาโครงการที่ทำน้กระยะยาว ซึ่งการลงทุนโครงการดังกล่าว มีอัตราผลตอบแทนจากโครงการ มีค่าเท่ากับ	นักท่องเที่ยวชาวยุโรปเป็นผู้มีประสบการณ์ในการท่องเที่ยวสูง สนใจวิถีชีวิต วัฒนธรรมไทย ความคาดหวังเรื่องที่พักอาศัย ต้องการที่พักใกล้ทะเล ชุมชนและโรงพยาบาล	ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยสามารถจัดอันดับได้ดังนี้ 1. ด้านกายภาพ 2. ด้านสังคม 3. ด้านการเงิน ส่วนปัญหาสามารถสรุปได้ดังนี้ 1. ความปลอดภัย 2. เสียงรบกวนจากชุมชน

ตารางที่ 2.8 (ต่อ)

ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับการพำนักระยะยาว

ผู้วิจัย	ศุภวุฒิ กิจเกื้อโกศล (2549)	พูนศักดิ์ ไตรทิพยวรา กุล (2554)	ศิตางค์ เหลียวรุ่งเรือง (2553)
ผลการวิจัย	ร้อยละ 12.28 ซึ่งเป็น การลงทุนที่น่าสนใจ		3. การสื่อสารกับคนใน ท้องถิ่น

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

ที่มา: 1. ศุภวุฒิ กิจเกื้อโกศล, "การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงราย," (วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549).

2. พูนศักดิ์ ไตรทิพยวรากุล, "การออกแบบสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวสำหรับชาวยุโรป กรณีศึกษา: โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในพื้นที่อำเภอแกลง จังหวัดระยอง," (วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554).

3. ศิตางค์ เหลียวรุ่งเรือง, "พฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว: กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่" (วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

ทั้ง 3 เรื่องนี้เป็นการศึกษาเน้นเรื่อง สภาพการอยู่อาศัย ลักษณะและพฤติกรรมต่าง ๆ ในการอยู่อาศัย ทั้งลักษณะทางกายภาพ พฤติกรรมและความคาดหวัง จากการศึกษาทำให้ได้ทราบว่าเหตุผลที่ชาวต่างชาติเลือกมาพำนักที่ประเทศไทยคือ สนใจวิถีชีวิต ศิลปวัฒนธรรม สภาพภูมิอากาศอบอุ่น มีความผสมผสานระหว่างชุมชนท้องถิ่นและสังคมเมือง ค่าครองชีพต่ำและมีบริการสุขภาพที่ครบวงจร ทั้งหมดนี้จึงเป็นปัจจัยที่เหมาะสมกับการมาพำนักระยะยาวของชาวต่างชาติ

2.10.2 งานวิจัยเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ตารางที่ 2.9

ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้วิจัย	ธรวัด คองประเสริฐ (2556)	ชอุเฮ ฮะมะยะ (2553)	ศิตางค์ เหล็กยาว รุ่งเรือง (2553)
ชื่อเรื่อง	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อประเภทของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่	ที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่	พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว : กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่
กลุ่มตัวอย่าง	นักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น	ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น	ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น
วัตถุประสงค์	เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อประเภทของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ 1. ปัจจัยทางประชากรศาสตร์ 2. ปัจจัยผลักดัน 3. ปัจจัยดึงดูด	เพื่อศึกษาสถานภาพสภาพที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งความต้องการและปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่	เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือกและปัญหาที่พักอาศัยแบบพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น

ตารางที่ 2.9 (ต่อ)

ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้วิจัย	ธนวัต กองประเสริฐ (2556)	ชอุเอ ฮะมะยะ (2553)	คิตางุคุ เหลียว รุ่งเรือง (2553)
ผลการวิจัย	<p>1. ปัจจัยทางประชากรศาสตร์ คือ การมีรายได้มากกว่า 90001 บาทขึ้นไป</p> <p>2. ปัจจัยผลักดัน คือ ความต้องการค้นหาความแปลกใหม่และต้องการความเติมเต็มความต้องการของตน</p> <p>3. ปัจจัยดึงดูด คือ ภูมิประเทศ ท่าเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก สถานที่พัก ค่าใช้จ่าย ค่าครองชีพ โดยพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อนักท่องเที่ยวมากที่สุด คือ สิ่งอำนวยความสะดวก</p>	<p>การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นไปตามคำแนะนำของเพื่อนชาวญี่ปุ่นหรือบริษัทนายหน้าญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่ แต่เนื่องจากไม่มีข้อมูลเพียงพอเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ จึงประสบปัญหาต่าง ๆ อันเป็นสาเหตุให้ต้องหาที่อยู่ใหม่ ทั้งนี้ส่วนใหญ่ไม่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัย โดยเฉพาะสำหรับชาวญี่ปุ่น</p>	<p>เหตุผลที่เลือกมาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าครองชีพต่ำ 2. ผู้คนมีน้ำใจ 3. เมืองมีความปลอดภัย 4. มีภูมิประเทศและภูมิอากาศที่ดี 5. มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางการแพทย์

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

ที่มา: 1. ธนวัต คองประเสริฐ, "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อประเภทของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่," (วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556).

2. ชูเฮ ฮะมะยะ, "ที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่," (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

3. ศิตางค์ เหลียวรุ่งเรือง, "พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว: กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่" (วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

ทั้ง 3 เรื่องนี้เป็นการศึกษาเน้นเรื่อง ปัจจัยในการเลือกและปัญหาที่พักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ โดยที่นักท่องเที่ยวเลือกมาพำนักในจังหวัดเชียงใหม่คือ 1.ค่าครองชีพต่ำ 2.ผู้คนมีน้ำใจ 3. เมืองมีความปลอดภัย 4.มีภูมิประเทศและภูมิอากาศที่ดี 5.มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางการแพทย์ โดยพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อนักท่องเที่ยวมากที่สุดคือ สิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิต และปัญหาที่พบคือ การได้รับข้อมูลเกี่ยวกับที่พักไม่เพียงพอ ทำให้เข้าใจไม่ตรงกัน เป็นสาเหตุให้ต้องหาที่อยู่ใหม่ ทั้งนี้ส่วนใหญ่ไม่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยโดยเฉพาะสำหรับชาวญี่ปุ่น

2.10.3 งานวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวិทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ตารางที่ 2.9

ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้วิจัย	ชูเฮ ฮะมะยะ (2553)	คิตางุชิ เหลียวรุ่งเรือง (2553)
ชื่อเรื่อง	ที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ที่พำนัก ระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่	พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว : กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่
กลุ่มตัวอย่าง	ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น	ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น
วัตถุประสงค์	เพื่อศึกษาสถานภาพ สภาพที่อยู่อาศัยใน จังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งความต้องการและ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของ ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ที่พำนักระยะยาวใน จังหวัดเชียงใหม่	เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือกและปัญหาที่พก อาศัยแบบพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ ของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น
ผลการวิจัย	ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่พำนักระยะยาวใน จังหวัดเชียงใหม่ส่วนใหญ่จะเช่าห้องชุดพัก อาศัยในเมือง เพราะขนาดครอบครัวเล็ก ลง แต่ส่วนน้อยเลือกอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว ด้วยมีความต้องการพิเศษ เช่น มีสัตว์เลี้ยง มีสมาชิกในครอบครัวต้องใช้รถเข็น และมี แม่บ้านที่ต้องมีห้องส่วนตัวแยกออกไป และจากการศึกษาพบว่า ผู้สูงอายุชาว ญี่ปุ่นมีความต้องการพื้นที่พักอาศัยแบบ ญี่ปุ่น ได้แก่ ห้องครัว อ่างอาบน้ำ และ	สิ่งจำเป็นภายในที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ชาวญี่ปุ่นที่มาพำนักระยะยาวคือ 1. ที่อยู่อาศัยควรที่จะมีอุปกรณ์ในการ ดำรงชีวิตครบ เช่น ห้องครัว ระบบปรับ อากาศ ระบบอินเทอร์เน็ต และแม่บ้าน 2. ที่อยู่อาศัยควรอยู่ในทำเลที่สามารถเดินทาง ไปยังสถานที่จำเป็นและสำคัญต่อผู้สูงอายุได้ สะดวก ทั้งธนาคารและโรงพยาบาล รวมทั้งมี หรือใกล้กับสวนสาธารณะสามารถใช้ออก กำลังกาย เพื่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดี

ตารางที่ 2.9 (ต่อ)

ตารางสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติในจังหวัดเชียงใหม่

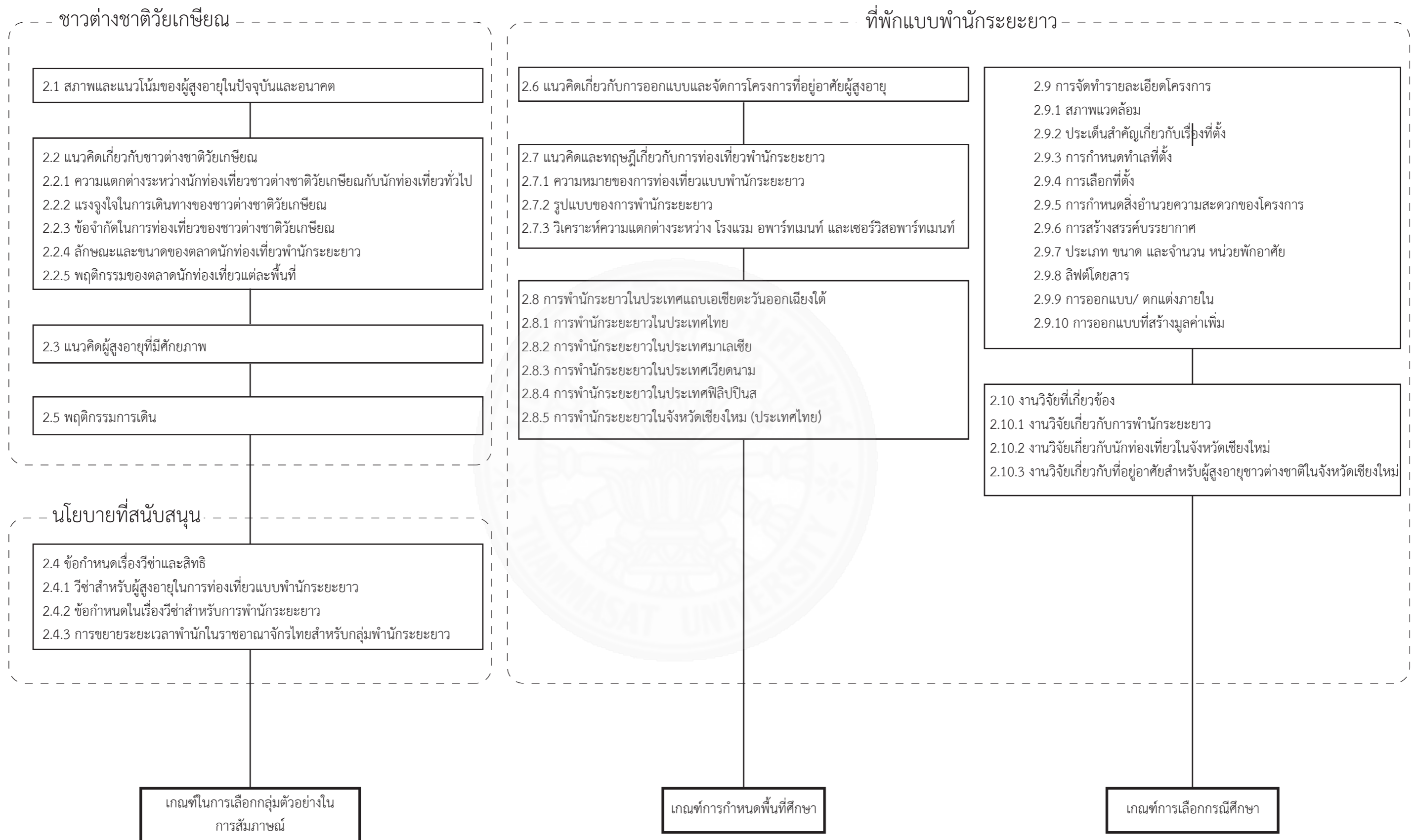
ผู้วิจัย	ชูเฮ ฮะมะยะ (2553)	คิตางุคุ เหลียวรุ่งเรือง (2553)
ผลการวิจัย	บริเวณที่ถอดรองเท้า	3. ที่อยู่อาศัยควรมีระบบรักษาความปลอดภัย ในที่อยู่อาศัยสำหรับการใช้ชีวิตประจำวันให้ เกิดความไว้วางใจต่อการดำรงชีวิตได้

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

ที่มา: 1. ชูเฮ ฮะมะยะ, "ที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่," (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

2. คิตางุคุ เหลียวรุ่งเรือง, "พฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว: กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่" (วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

ทั้ง 2 เรื่องนี้เป็นการศึกษาเน้นเรื่องสิ่งจำเป็นภายในที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มาพำนักระยะยาว โดยที่จำเป็นที่สุดคือ อุปกรณ์ในการดำรงชีวิตที่ครบครัน เช่น ห้องครัว ห้องน้ำ และที่อยู่อาศัยยังต้องใกล้กับโรงพยาบาล โดยทั้งหมดนี้จะต้องคำนึงถึงหลักการออกแบบที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุและกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา อีกด้วย ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นที่ผู้สูงอายุต้องการ



ภาพที่ 2.2 แผนภาพแสดงที่มาและการวิเคราะห์วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

3.1 แบบแผนการวิจัย

การวิจัยนี้ศึกษาเกี่ยวกับ “การศึกษารูปแบบที่พักแบบพำนักระยะยาว ประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ตอบรับกับชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่” เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวัตถุประสงค์ทั้งหมด 2 ข้อคือ 1. ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ 2. การจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการวิจัยมีวิธีการศึกษาค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลมาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมากำหนดเป็นคำถามในการวิจัย จากนั้นจึงลงพื้นที่เก็บข้อมูลภาคสนาม เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา และนำเสนอข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Research) ในแต่ละประเด็นตามวัตถุประสงค์ในการวิจัยที่ตั้งไว้ ดังนี้

3.1.1 ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

เป็นการศึกษากลุ่มตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณที่มาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ โดยศึกษาความต้องการ พฤติกรรมการใช้ชีวิตในแต่ละวัน ความต้องการต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภายในที่พัก และบริบทโดยรอบของโครงการ โดยเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) ซึ่งมีวิธีเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือก ดังนี้

3.1.1.1 นักท่องเที่ยว ชาย-หญิง ชาวต่างประเทศเชื้อชาติยุโรป

3.1.1.2 มีอายุตั้งแต่ 55 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป

3.1.1.3 เป็นผู้ที่พักแรมระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ มากกว่า 3 เดือนขึ้นไป หรือกลับมาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่มากกว่า 1 ครั้ง และมีระยะเวลาการพำนักรวมมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป

3.1.1.4 ผู้สูงอายุประเภท อยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Active Aging)

3.1.1.5 เป็นผู้ที่พำนักระยะยาวอยู่ในที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัด เชียงใหม่

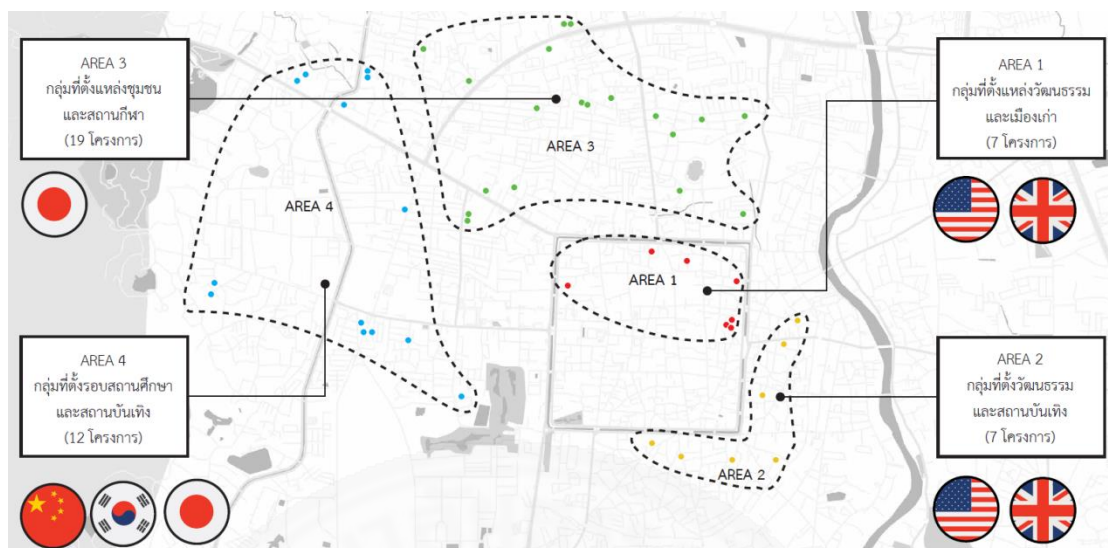
ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณจะคัดเลือกจากการให้ข้อมูลและการแนะนำของเจ้าของ โครงการที่มีความคุ้นเคยกับตัวอย่างชาวยุโรปที่พักอยู่ในโครงการ โดยการเก็บข้อมูลใช้วิธีการ สัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) โดยการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เลือกพักอยู่ในโครงการ กรณีศึกษา และใช้วิธีการติดตามการใช้ชีวิตประจำวันของกลุ่มตัวอย่างเป็นเวลา 1 วัน ทั้งภายใน โครงการและนอกโครงการ เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ ตัวอย่างเลือก และพฤติกรรมทั้งการเดิน, กิจกรรมที่ทำประจำวันและการใช้ชีวิตของตัวอย่างชาวยุโรป วัยเกษียณ โดยนำข้อมูลที่รวบรวมได้มาวิเคราะห์ร่วมกับบริบทที่ตั้งโครงการและรายละเอียดของ โครงการที่กลุ่มตัวอย่างแต่ละคนพำนัก ทั้งหมด 7 ตัวอย่าง

3.1.2 การจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อการพัฒนา โครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่

เป็นการศึกษาภาพรวมของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นการเก็บ รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) พื้นฐานของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัด เชียงใหม่ โดยกำหนดตัวอย่างจำนวน 45 โครงการ แล้วทำการคัดเลือกจนเหลือ 7 โครงการ โดยมี ขั้นตอนในการคัดเลือกทั้งหมด 5 ขั้นตอน ดังนี้

3.1.2.1 ขั้นตอนที่ 1 การคัดเลือกตามบริบท

จากการศึกษาการพำนักระยะยาวของชาวต่างชาติวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า กลุ่มชาวต่างชาติวัยเกษียณนิยมพักในตัวเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากปัจจัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก, มี แหล่งวัฒนธรรมที่มากมาย และการเดินทางสะดวก ผู้วิจัยจึงลงพื้นที่ศึกษาในตัวเมืองเชียงใหม่ พบว่า พื้นที่ในตัวเมืองเชียงใหม่มีพื้นที่ที่มีลักษณะเด่นอยู่ 4 กลุ่ม ได้แก่



ภาพที่ 3.1 ภาพแสดงการคัดเลือกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกรณีศึกษาโดยการคัดเลือกตามบริษัท. จาก ผู้จัดทำ.

- 1) กลุ่มที่ตั้งแหล่งวัฒนธรรมและเมืองเก่า เป็นย่านเขตเมืองเก่าในจังหวัดเชียงใหม่ที่เป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์มากมาย มีแหล่งโบราณสถานและวัดอยู่เกือบทุกมุมถนน เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การเดินชมเมือง การเดินทางที่ยังสะดวกทั้งทางเท้าและรถสาธารณะ มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งร้านอาหาร ตลาด ร้านค้า โรงพยาบาลและยังมีถนนคนเดินท่าแพ ลักษณะชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นเชื้อชาติยุโรปและอเมริกา โดยกลุ่มที่ตั้งกลุ่มนี้มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 7 โครงการ
- 2) กลุ่มที่ตั้งวัฒนธรรมและสถานบันเทิง เป็นย่านที่ผสมไปด้วยวัฒนธรรมและสถานบันเทิงของเขตเมืองเก่า โดยรอบเขตเมืองเก่ามีทั้งไนท์บาซ่าและถนนคนเดินวัวลาย การเดินทางที่สะดวกทั้งอยู่ใกล้ตลาด โรงพยาบาล และสถานบันเทิง ลักษณะชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นเชื้อชาติยุโรปและอเมริกา โดยกลุ่มที่ตั้งกลุ่มนี้มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 7 โครงการ
- 3) กลุ่มที่ตั้งแหล่งชุมชนและสถานกีฬา เป็นย่านชุมชนของคนในพื้นที่ ซึ่งมีความเป็นพื้นเมือง และใกล้สถานกีฬา เช่นสนามกอล์ฟ ที่เป็นที่ยิยมของกลุ่มชาวญี่ปุ่นที่ต้องการอยู่อย่างชาวท้องถิ่น และนิยมกีฬากอล์ฟ บันเทิง ลักษณะชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นเชื้อชาติญี่ปุ่น โดยกลุ่มที่ตั้งกลุ่มนี้มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 19 โครงการ

4) กลุ่มที่ตั้งรอบสถานศึกษาและสถานบันเทิง เป็นย่านที่มีสถานศึกษาและโรงพยาบาล ที่มีแหล่งสถานบันเทิง, ร้านอาหาร, คาเฟ่และไลฟ์สไตล์ เป็นย่านที่นิยมของกลุ่มวัยรุ่นและวัยกลางคน ลักษณะชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นเชื้อชาติเอเชียปะปนกัน โดยกลุ่มที่ตั้งกลุ่มนี้มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 12 โครงการ

3.1.2.2 ขั้นตอนที่ 2 การคัดเลือกตามความนิยมของเชื้อชาติ

จากการคัดเลือกขั้นตอนที่ 1 ผู้วิจัยลงพื้นที่ศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมดในแต่ละพื้นที่ พบว่าพื้นที่ 1 และพื้นที่ 2 ลูกค้ำส่วนใหญ่เป็นชาวยุโรปและอเมริกัน ส่วนพื้นที่ที่ 3 และพื้นที่ 4 ลูกค้ำส่วนใหญ่เป็นชาวเอเชีย ดังนั้นผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ 1 และพื้นที่ 2 ดังแสดงในภาพที่ 3.1

3.1.2.3 ขั้นตอนที่ 3 การคัดเลือกจากรูปแบบการเช่าที่พักเป็นรายเดือน

จากการคัดเลือกขั้นตอนที่ 2 ผู้วิจัยเลือกศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีรูปแบบการเช่าที่พักเป็นรายเดือน เนื่องจากกลุ่มลูกค้ำที่ผ่านกระยะยาวจะเลือกพำนักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีรูปแบบการเช่าเป็นรายเดือน โดยพื้นที่ 1 มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์รายเดือน 4 แห่ง และพื้นที่ 2 มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์รายเดือน 6 แห่ง ดังแสดงในตารางที่ 3.1

3.1.2.4 ขั้นตอนที่ 4 การคัดเลือกจากระยะทางการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกจากระยะการเดินเท้าที่ยอมเดินได้ ไม่เกิน 10 นาที (800เมตร)

จากการคัดเลือกขั้นตอนที่ 3 ผู้วิจัยเลือกศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ระยะการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกจากระยะการเดินเท้าไม่เกิน 10 นาที (800เมตร) พบว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้ง 7 โครงการจาก 2 พื้นที่เข้าเกณฑ์ทั้งหมด ดังแสดงในตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1

ตารางแสดงการคัดเลือกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จากระยะทางการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และรูปแบบการเช่าพัก

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	Indicator 2	Indicator 3		Convenience	
	รูปแบบการเช่าที่พัก แบบรายเดือน	ระยะทางการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก(เมตร)		จำนวนร้านอาหาร ในรัศมี 200 เมตร	
		ตลาดและซูเปอร์	โรงพยาบาล		
AREA 1	Frangipani Serviced Residences	✓	✓	✓	24
	Sunny Suites	✓	✓	✓	13
	Boonthavon court	✓	✓	✓	32
	CM Apartment	✓	✓	✓	27
	Ban Wiang Apartment	✗	✓	✓	32
	TJR Boutique House	✗	✓	✓	32
	Fuengfa Place Chiangmai	✗	✗	✓	13
AREA 2	Baan Sang Singh	✓	✓	✓	7
	Smith Residence	✓	✓	✓	13
	The Chateau Residence	✓	✓	✓	7
	Nordwind Hotel	✓	✗	✓	7
	Veerachai Court	✓	✓	✗	12
	Studio99 Serviced Apartment	✗	✓	✗	16
	Lanna Moon Apartment	✓	✗	✓	13

หมายเหตุ: ระยะทางเฉลี่ยที่พึงพอใจที่จะเดินเท้า คือ 10 นาที หรือ 800 เมตร

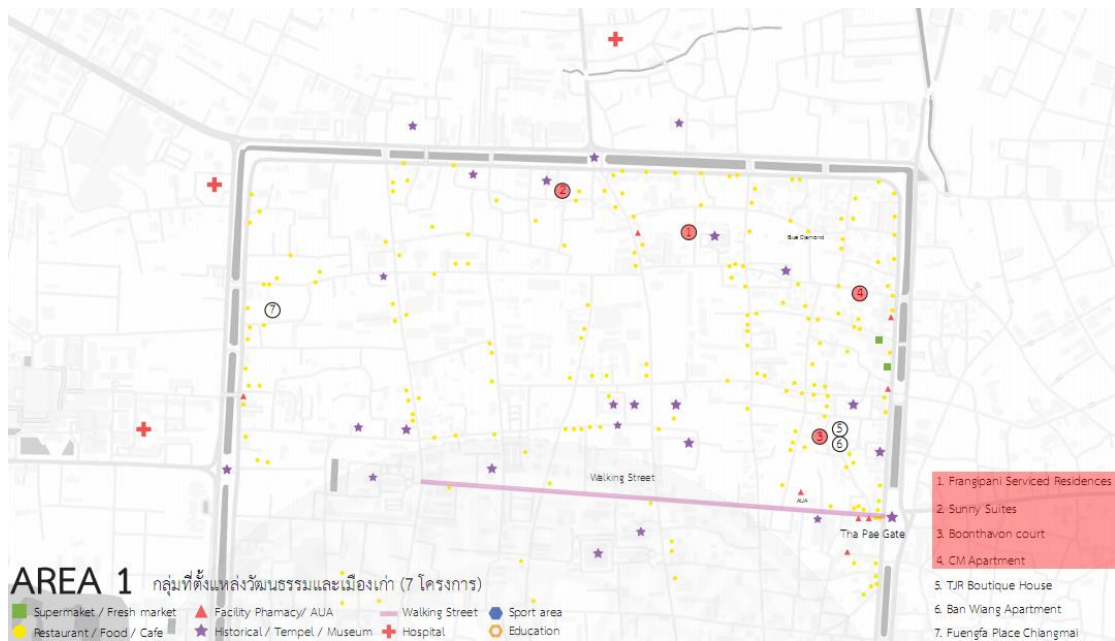
3.1.2.5 ขั้นตอนที่ 5 การคัดเลือกตามคะแนนนิยมจากค่าเฉลี่ยจาก Tripadvisor,

Agoda, Booking และ Google

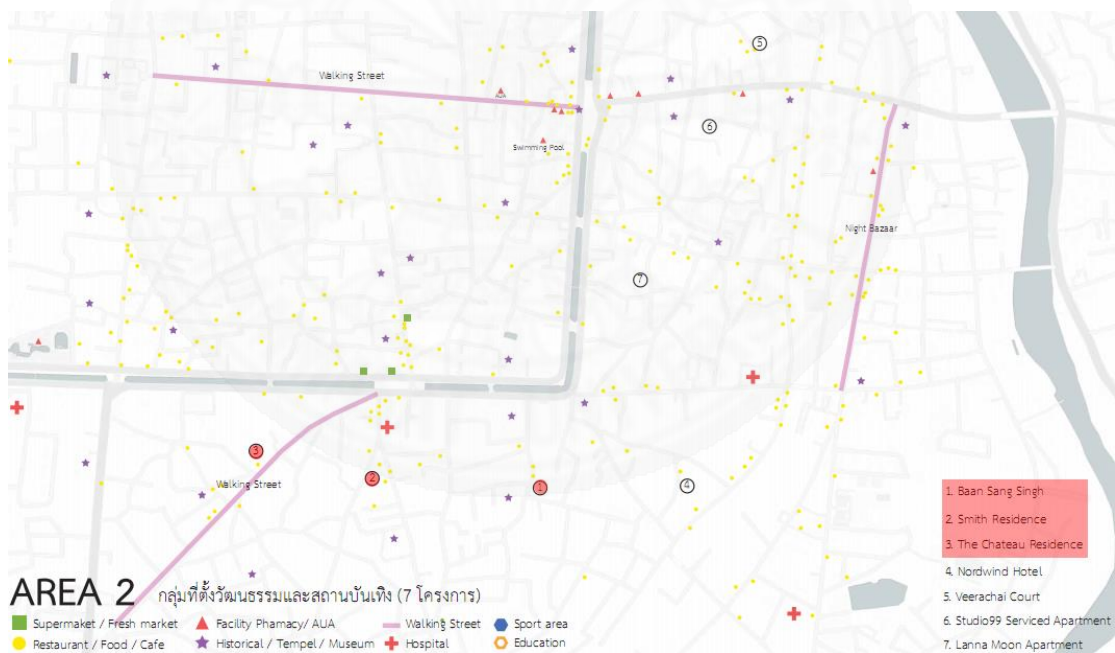
จากการคัดเลือกขั้นตอนที่ 4 แล้ว ผู้วิจัยคัดเลือกจากการให้คะแนนการรีวิวโดยคิดคะแนนค่าเฉลี่ย ได้ตัวอย่างกรณีศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ดังนี้ โดยแผนที่แสดงที่ตั้ง แสดงในรูปแบบที่

3.2, รูปที่ 3.3 และรูปที่ 3.4

1. Frangipani Serviced Residences	คะแนนเฉลี่ย 9.0
2. Sunny Suites	คะแนนเฉลี่ย 8.8
3. Boonthavon Court	คะแนนเฉลี่ย 8.0
4. CM Apartment	คะแนนเฉลี่ย 8.0
5. Baan Sang Singh	คะแนนเฉลี่ย 8.1
6. Smith Residence	คะแนนเฉลี่ย 8.5
7. The Chateau Residence	คะแนนเฉลี่ย 8.0



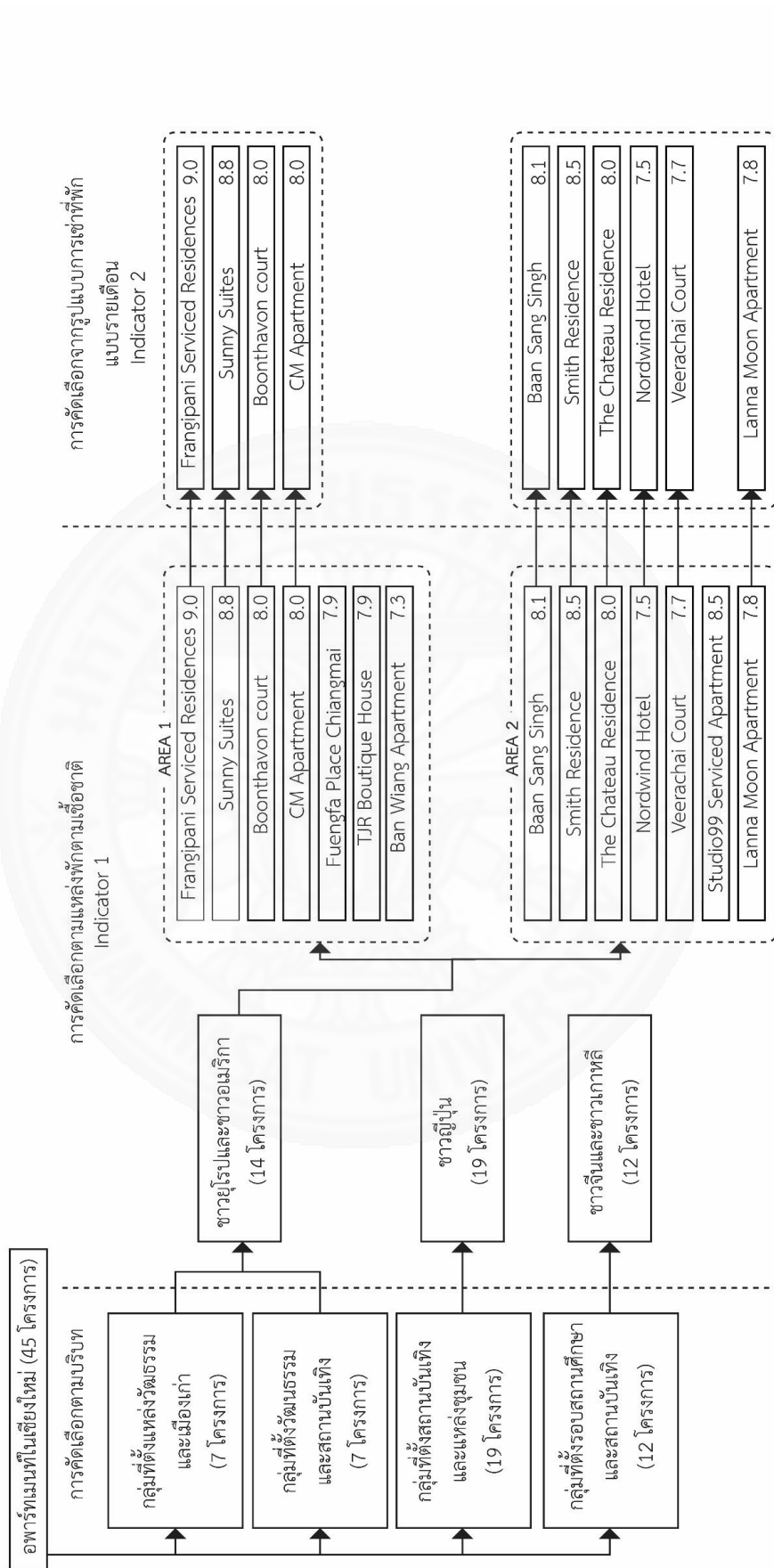
ภาพที่ 3.2 ภาพแสดงที่ตั้งของกลุ่มที่ตั้งแหล่งวัฒนธรรมและเมืองเก่า. จาก ผู้จัดทำ.



ภาพที่ 3.3 ภาพแสดงที่ตั้งของกลุ่มที่ตั้งวัฒนธรรมและสถานบันเทิง. จาก ผู้จัดทำ.



ภาพที่ 3.4 ภาพแสดงตัวอย่างกรณีศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้ง 7 แห่ง. จาก ผู้จัดทำ.



ภาพที่ 3.5 แผนภาพแสดงการคัดเลือกอพาร์ทเมนท์ที่เป็นกรณีศึกษา

ระยะทางการเข้าถึงถึงอำนวยความสะดวก
ตลาดและซูเปอร์และโรงพยาบาล
จากระยะการเดินทางที่ขี้อยู่ไม่ได้
ไม่เกิน 10 นาที (800 เมตร)
Indicator 3

AREA 1	
Frangpani Serviced Residences	9.0
Sunny Suites	8.8
Boonthavon court	8.0
CM Apartment	8.0

การคัดเลือกตามคะแนนนิยมจากค่าเฉลี่ยจาก
Tripadvisor, Agoda, Booking และ Google
Indicator 4

AREA 1	
Frangpani Serviced Residences	9.0
Sunny Suites	8.8
Boonthavon court	8.0
CM Apartment	8.0

กรณีศึกษาทั้ง 7 โครงการ

AREA 1	
Frangpani Serviced Residences	9.0
Sunny Suites	8.8
Boonthavon court	8.0
CM Apartment	8.0

AREA 2	
Baan Sang Singh	8.1
Smith Residence	8.5
The Chateau Residence	8.0
Nordwind Hotel	7.5
Veerachai Court	7.7
Lanna Moon Apartment	7.8

AREA 2	
Baan Sang Singh	8.1
Smith Residence	8.5
The Chateau Residence	8.0

AREA 2	
Baan Sang Singh	8.1
Smith Residence	8.5
The Chateau Residence	8.0

ภาพที่ 3.5 แผนภาพแสดงการคัดเลือกพาร์เมนท์ที่เป็นกรณีศึกษา

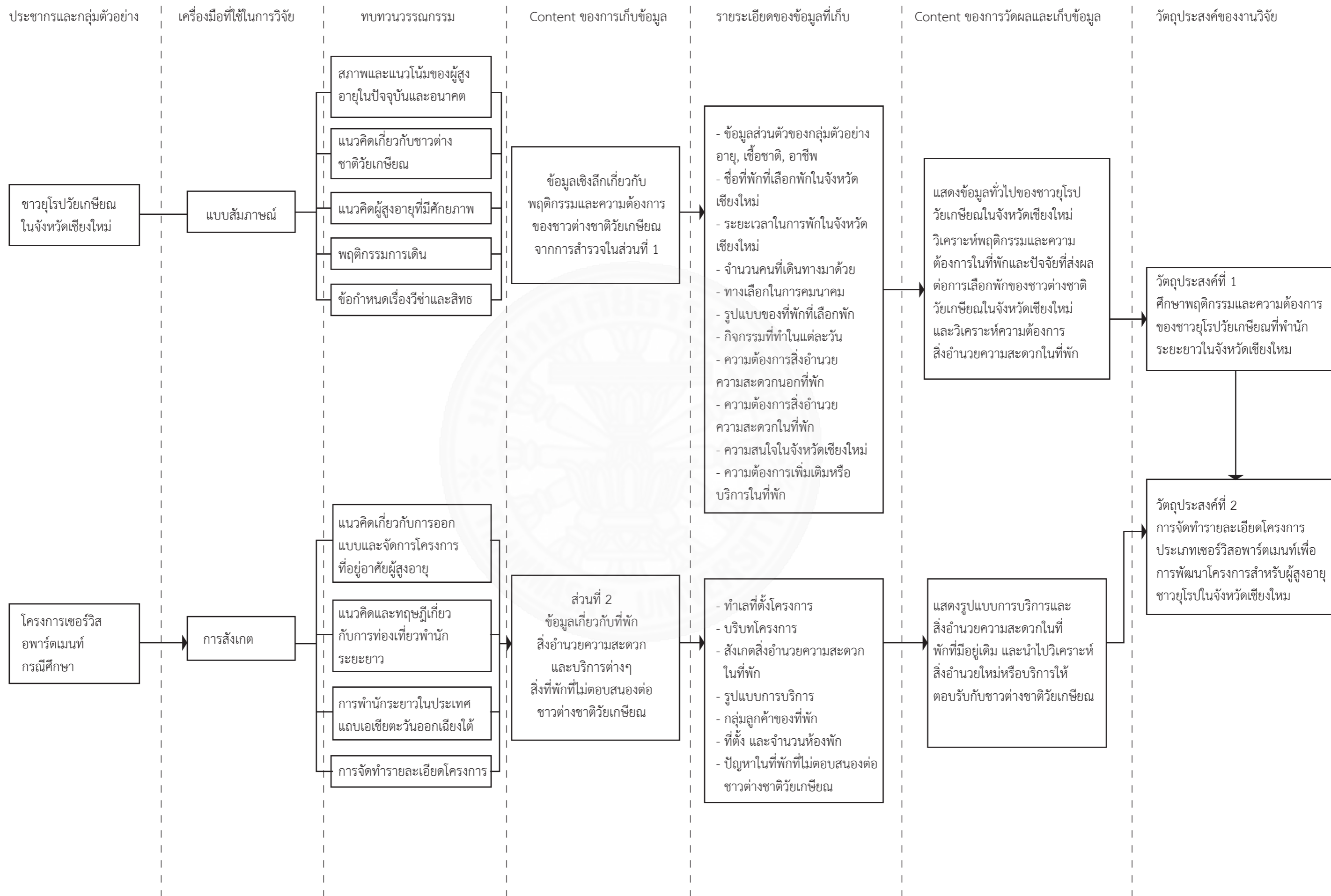
3.2 ข้อจำกัดในการวิจัย

จากการที่ได้เริ่มเก็บข้อมูล คือเดือนตุลาคม พ.ศ. 2560 จนถึงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2561 ทำให้พบข้อจำกัดของการเก็บข้อมูลดังนี้

3.2.1 กลุ่มตัวอย่างเข้าถึงยากเนื่องจากกลุ่มชาวยุโรปวัยเกษียณต้องการความเป็นส่วนตัวสูง

3.2.2 การให้ข้อมูลโครงกรณีศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้ประกอบการมีความเข้มงวดในการให้ข้อมูล เนื่องจากเป็นความลับของโครงการการขอข้อมูลตัวอย่างห้องพักและพื้นที่ภายในโครงการแห่งเป็นไปได้ยากและบางโครงการไม่อนุญาต จึงไม่สามารถเข้าสำรวจพื้นที่ภายในโครงการได้เช่น ผังโครงการจึงไม่สามารถเก็บข้อมูลทางกายภาพได้และจำนวนห้องพัก

3.2.3 อุปสรรคด้านภาษา เนื่องจากยุโรปวัยเกษียณบางคนไม่ใช้ภาษาอังกฤษในการสื่อสารเป็นภาษาหลัก



ภาพที่ 3.7 แผนภาพแสดงโครงสร้างการเก็บข้อมูลของการสำรวจและการสัมภาษณ์

บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

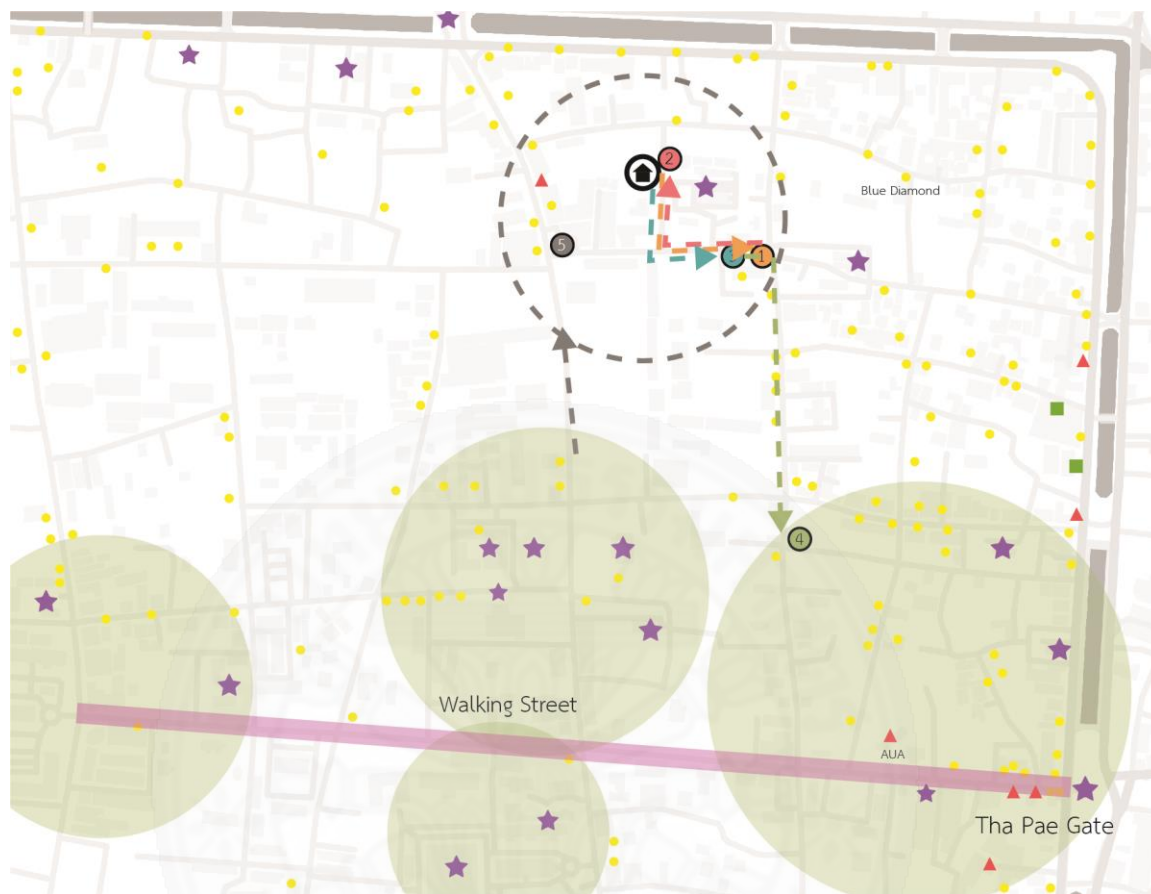
จากการศึกษารูปแบบที่พักแบบพำนักระยะยาว ประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ตอบรับกับชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้วิจัยได้แบ่งผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์ ดังหัวข้อต่อไปนี้

4.1 ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

จากการสัมภาษณ์ชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กลุ่มตัวอย่างทั้ง 7 แห่งในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นการเก็บข้อมูลโดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) โดยการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เลือกพักอยู่ในโครงการกรณีศึกษา และใช้วิธีการติดตามการใช้ชีวิตประจำวันของกลุ่มตัวอย่างเป็นเวลา 1 วัน ทั้งภายในโครงการและนอกโครงการ เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ตัวอย่างเลือก และพฤติกรรมทั้งการเดิน กิจกรรมที่ทำประจำวันและการใช้ชีวิตของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้ข้อสรุปดังนี้

4.1.1 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างตัวอย่างที่ 1

ชาวยุโรปวัยเกษียณ สัญชาติอังกฤษ อายุ 64 ปี เข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยคนเดียวเป็นเวลา 2 ปีแล้ว โดยใช้เวลาที่มาพักระยะยาวในเชียงใหม่เพื่อพักผ่อนและเรียนรู้วัฒนธรรม ซึ่งจะขี่รถมอเตอร์ไซด์ไปเที่ยวตามวัดต่าง ๆ และถ่ายรูปโดยเลือกพำนักระยะยาวอยู่ที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ “Frangipani Serviced Residences” ซึ่งเหตุผลที่เลือกเพราะ มีความสงบเป็นส่วนตัว, มีสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณที่พักครบครัน และทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งวัฒนธรรม ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและเป็นแหล่งวัฒนธรรมที่ชื่นชอบ โดยกิจวัตรประจำวันมีรายละเอียดดังภาพที่ 4.1



ภาพที่ 4.1 ภาพแสดงเส้นทางการเดินหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 1. จาก ผู้จัดทำ.

06.00 - 10.00	เดินไปทานอาหารเข้าร้านอาหารแถวที่พัก
10.00 - 12.00	กลับที่พัก นั่งเล่นพื้นที่ส่วนกลาง อ่านหนังสือพิมพ์
12.00 - 13.00	นั่งร้านกาแฟ เล่นอินเทอร์เน็ต
13.00 - 16.00	เดินเล่นนั่งตามสวนหรือประตูท่าแพ / บางวันอยู่ที่พัก
16.00 - 18.00	ทานอาหารเย็นใกล้ๆที่พัก

ตารางที่ 4.1

ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Frangipani
Serviced Residences

Frangipani Serviced Residences	ห้องพัก						สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ								บริการภายในโครงการ							
	พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักคอย/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักผ้า	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย
โครงการ	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
ตัวอย่าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 4.1 ผู้จัดทำศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกจากมาตรฐานที่พักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วนคือ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน ส่วนของที่นอน ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร และเคเบิลทีวี

1.2 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับที่ไม่รองรับกับความต้องการ ได้แก่ ระเบียงห้องพัก

2. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ที่จอดรถ

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการ ได้แก่ ลิฟต์

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับกับความต้องการแต่ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ สวนหย่อม และพื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการ และตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ เตียงอาบแดด ฟิเนส สนามเด็กเล่น ร้านอาหาร ส่วนพักผ่อนและส่วนเตรียมอาหาร เนื่องจากโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ครบครันและอยู่ไม่ไกลจากโครงการมากนัก ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณจึงออกไปใช้บริการภายนอกโครงการได้

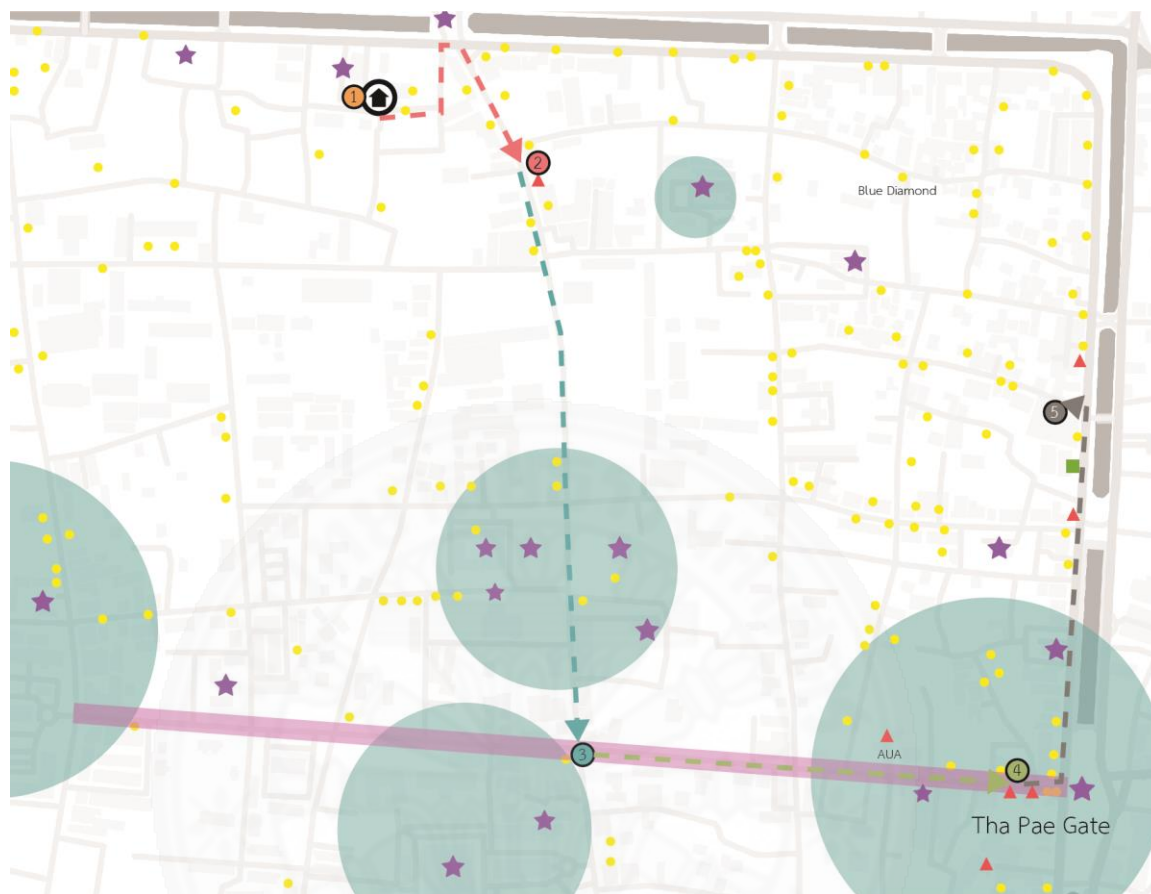
3. บริการภายในโครงการ

3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนต้อนรับ บริการทำความสะอาด บริการอินเทอร์เน็ต บริการซักรีด และระบบรักษาความปลอดภัย

3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการ ได้แก่ บริการนวดเพื่อสุขภาพ

4.1.2 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างตัวอย่างที่ 2

ชาวยุโรปวัยเกษียณคู่สามีภรรยา สัญชาติเยอรมัน อายุ 74 ปี และ 72 ปีเข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยเป็นเวลา 4 เดือนในช่วงฤดูหนาวของประเทศตน เป็นเวลาติดต่อกัน 3 ปีแล้ว โดยใช้เวลาที่มาพักระยะยาวในเชียงใหม่เพื่อพักผ่อนและท่องเที่ยว ซึ่งไปเที่ยวตามแหล่งธรรมชาติและเดินเที่ยวรอบ ๆ ตัวเมือง โดยเลือกพำนักระยะยาวอยู่ที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ “Sunny Suites” ซึ่งเหตุผลที่เลือกเพราะ ทำเลที่ตั้งดี อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทำให้สะดวกต่อการเดินทาง โดยกิจวัตรประจำวันมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 4.2 ภาพแสดงเส้นทางการเดินหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 2. จาก ผู้จัดทำ.

06.00 - 10.00	นอนอบแดด ว่ายน้ำ ในที่พักร
10.00 - 12.00	ทานอาหารเช้า ตามร้านอาหารใกล้ที่พัก
12.00 - 13.00	เดินชมเมือง โบราณสถาน
13.00 - 16.00	นั่งพักผ่อนอ่านหนังสือตามร้านกาแฟ
16.00 - 18.00	ซื้ออาหารทานง่ายๆ หรือขนมปัง กลับที่พัก

ตารางที่ 4.2

ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Sunny Suites

Sunny Suites	ห้องพัก						สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ								บริการภายในโครงการ						
	พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักคอย/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	บริการนวดเพื่อสุขภาพ
โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓
ตัวอย่าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 4.2 ผู้จัดทำศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกจากมาตรฐานที่พักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วนคือ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน ส่วนของที่นอน ห้องน้ำ ระเบียง พื้นที่เตรียมอาหารและเคเบิลทีวี

2. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ที่จอดรถ

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการ ได้แก่ ฟิตเนส ร้านอาหาร ส่วนพักคอยและส่วนเตรียมอาหาร สวนหย่อมและลิฟต์

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ เตียงอาบแดด สนามเด็กเล่น และพื้นที่รองรับผู้สูงอายุ เนื่องจากโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีสระว่ายน้ำสาธารณะที่อยู่ไม่ไกลจากโครงการมากนัก ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณจึงออกไปใช้บริการภายนอกโครงการได้

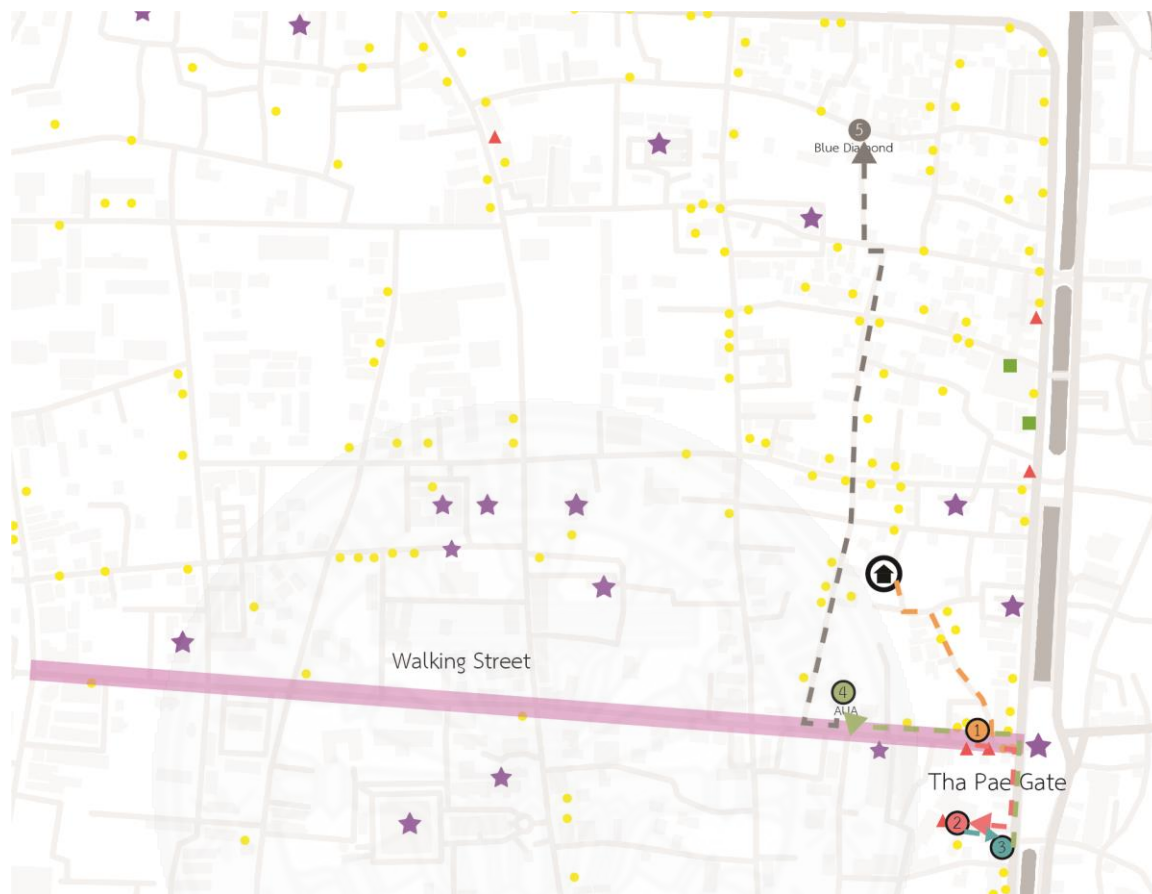
3. บริการภายในโครงการ

3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนต้อนรับ บริการทำความสะอาด บริการอินเทอร์เน็ต บริการซักรีด และระบบรักษาความปลอดภัย

3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ บริการนวดเพื่อสุขภาพ

4.1.3 ผลการสัมภาษณ์ตัวอย่างที่ 3

ชาวยุโรปวัยเกษียณ สัญชาติอังกฤษ อายุ 70 ปี เข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยคนเดียวเป็นเวลา 3 เดือนในช่วงฤดูหนาวของประเทศตน เป็นเวลาติดต่อกัน 12 ปีแล้ว เพื่อหลีกเลี่ยงอากาศหนาวและชอบอากาศและวัฒนธรรมไทย โดยใช้เวลาที่มาพักระยะยาวในเชียงใหม่เพื่อเรียนภาษาไทยและแกะสลัก โดยเลือกพำนักระยะยาวอยู่ที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ “Boonthavon Court” ซึ่งเหตุผลที่เลือกเพราะ มีความสงบเป็นส่วนตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณที่พักครบครัน และทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งวัฒนธรรมคือย่านเมืองเก่าและถนนคนเดินท่าแพ ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและเป็นแหล่งวัฒนธรรมที่ชื่นชอบ โดยกิจวัตรประจำวันมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 4.3 ภาพแสดงเส้นทางการเดินหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 3. จาก ผู้จัดทำ.

6.00 - 10.00	นั่งร้านกาแฟประจำแถวประตูท่าแพ อ่านหนังสือ/ หนังสือพิมพ์
10.00 - 12.00	ไปว่ายน้ำที่โรงแรมใกล้ๆ สัปดาห์ละ 3 วัน
12.00 - 13.00	ทานอาหารใกล้ๆที่ว่ายน้ำ
13.00 - 16.00	ไปเรียนภาษาไทย ที่ AUA สัปดาห์ละ 3 วัน
16.00 - 18.00	ซื้ออาหารทานง่ายๆ กลับมาทานที่ที่พัก ทบทวนการบ้าน ภาษาไทย

ตารางที่ 4.3

ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Boonthavon Court

Boonthavon court	ห้องพัก						สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ							บริการภายในโครงการ								
	พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักผ่อน/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย
โครงการ	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓
ตัวอย่าง	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 4.3 ผู้จัดทำศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกจากมาตรฐานที่พักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วนคือ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนของที่นอน ห้องน้ำ ระเบียง และเคเบิลทีวี

1.2 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับที่ไม่รองรับและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน และพื้นที่เตรียมอาหาร

2. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับต่อความต้องการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ เตียงอาบแดด และลิฟต์

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับกับความต้องการ แต่ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ ส่วนพักคอยและส่วนเตรียมอาหาร และที่จอดรถ

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ ฟิตเนส สนามเด็กเล่น ร้านอาหาร สวนหย่อม และพื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ เนื่องจากโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและอยู่ไม่ไกลจากโครงการมากนัก ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณจึงออกไปใช้บริการภายนอกโครงการได้

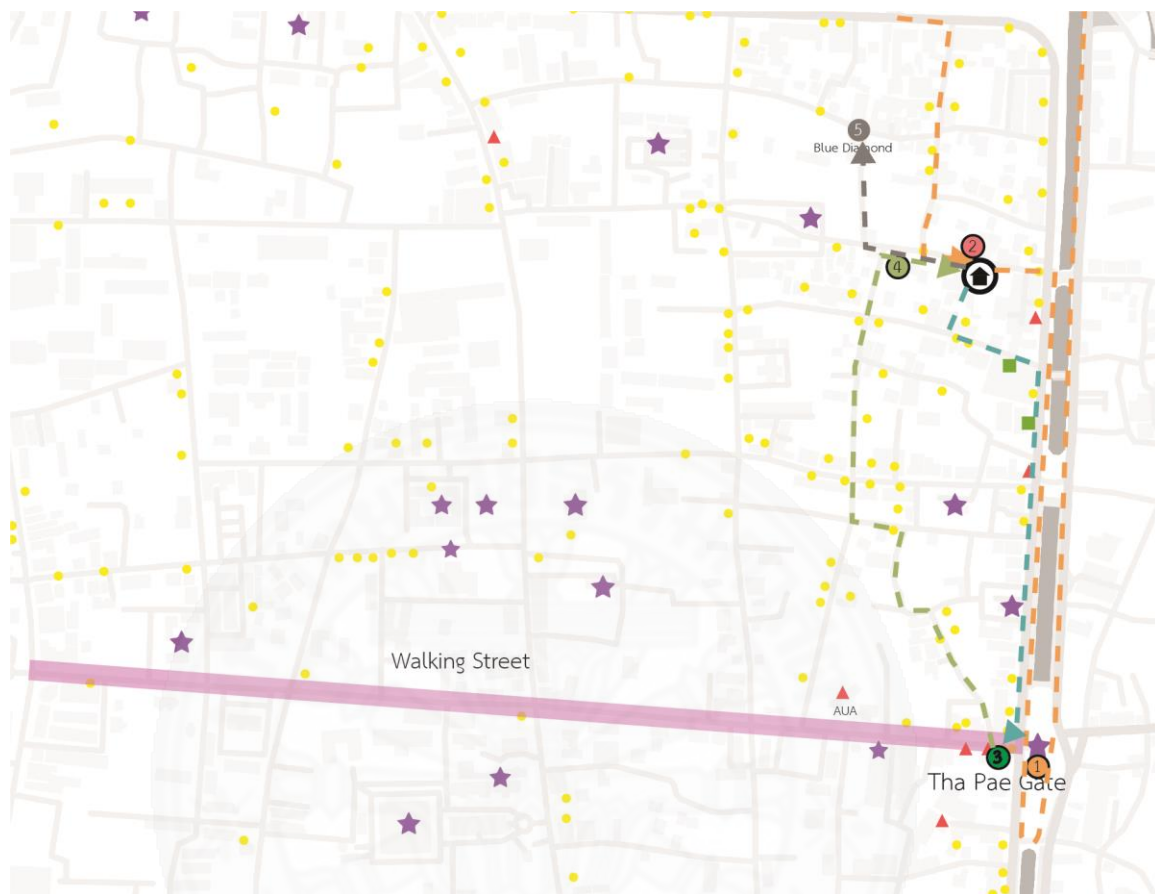
3. บริการภายในโครงการ

3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนต้อนรับ บริการทำความสะอาด บริการอินเทอร์เน็ต บริการซักรีด และระบบรักษาความปลอดภัย

3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ บริการนวดเพื่อสุขภาพ

4.1.4 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 4

ชาวยุโรปวัยเกษียณ สัญชาติฟินแลนด์ อายุ 68 ปี เข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยคนเดียวเป็นเวลา 1 ปี 2 เดือนแล้ว โดยใช้เวลาที่มาพักระยะยาวในเชียงใหม่เพื่อพักผ่อนและเรียนรู้วัฒนธรรม ซึ่งไปเที่ยวตามแหล่งวัฒนธรรมและโบราณสถานต่าง ๆ โดยเลือกพำนักระยะยาวอยู่ที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ “CM APARTMENT” ซึ่งเหตุผลที่เลือกเพราะ ทำเลที่ตั้งดี อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีร้านอาหารเยอะ ทำให้สะดวกต่อการเดินทาง โดยกิจวัตรประจำวันมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 4.4 ภาพแสดงเส้นทางการเดินหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 4. จาก ผู้จัดทำ.

06.00 - 10.00	ออกไปเดินออกกำลังกายในย่านที่พัก
10.00 - 12.00	ดื่มกาแฟ และนั่งอ่านหนังสืออยู่ที่พัก
12.00 - 13.00	เดินไปกินอาหารแถวประตูท่าแพ
13.00 - 16.00	พักอยู่ที่พัก / หรือเดินเล่นในย่านเขตเมืองเก่า
16.00 - 18.00	กินอาหารเย็น ร้าน Blue Diamond หรือร้านบริเวณใกล้ที่พัก

ตารางที่ 4.4

ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ CM APARTMENT

CM Apartment	ห้องพัก					สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ								บริการภายในโครงการ								
	พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักผ่อน/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย
โครงการ	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓
ตัวอย่าง	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	✓

หมายเหตุ: จาก ผู้จัดทำ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนของที่นอน ห้องน้ำ ระเบียง และเคเบิลทีวี

1.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับกับความต้องการ แต่ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน

1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับที่ไม่รองรับและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ พื้นที่เตรียมอาหาร

2. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับต่อความต้องการ ได้แก่ ส่วนพักผ่อนและส่วนเตรียมอาหาร

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับต่อความต้องการ ได้แก่ ฟิสิเนส และลิฟต์

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับกับความต้องการ แต่ตัวอย่างชาวยูโรเปียนเกเซียณไม่ต้องการ ได้แก่ สวนหย่อม และที่จอดรถ

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยูโรเปียนเกเซียณไม่ต้องการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ เตียงอาบแดด สนามเด็กเล่น ร้านอาหาร และพื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ เนื่องจากโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและอยู่ไม่ไกลจากโครงการมากนัก ตัวอย่างชาวยูโรเปียนเกเซียณจึงออกไปใช้บริการภายนอกโครงการได้

3. บริการภายในโครงการ

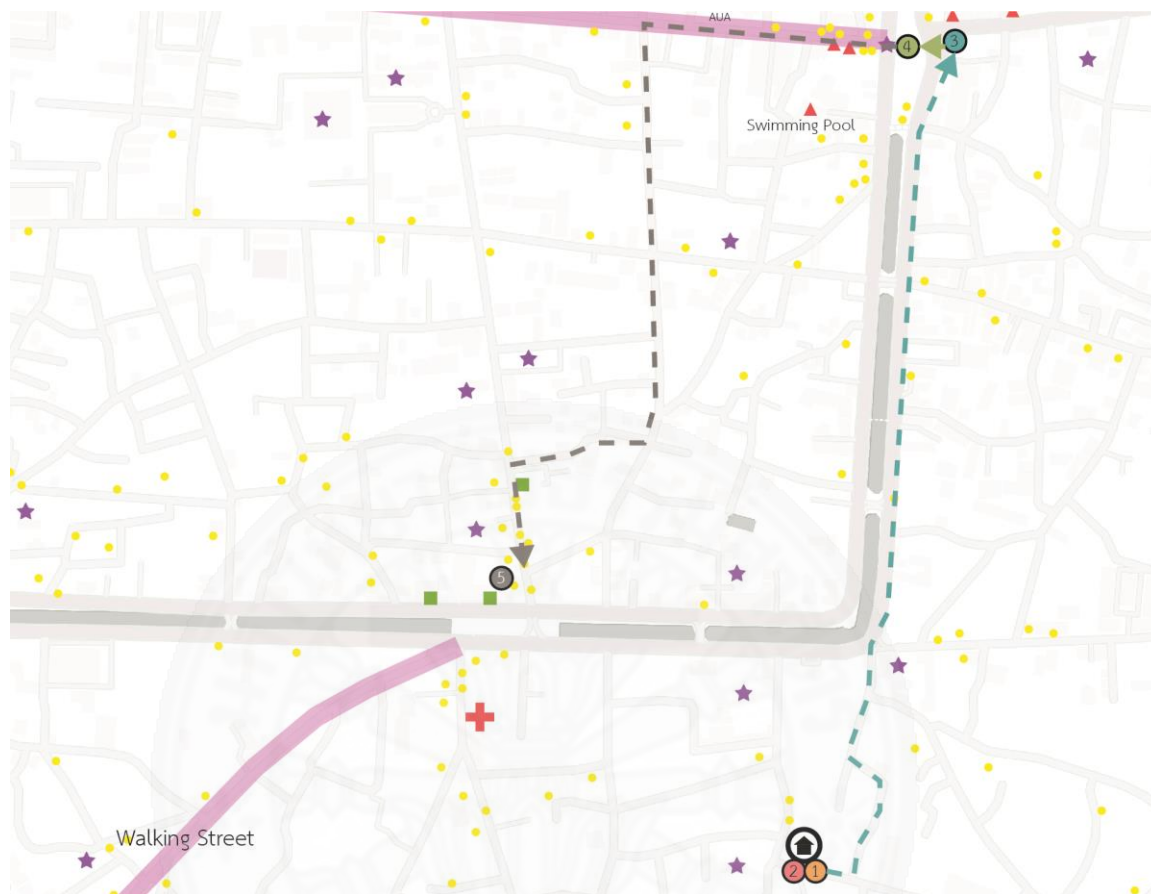
3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยูโรเปียนเกเซียณ ได้แก่ ส่วนต้อนรับ บริการทำความสะอาด บริการอินเทอร์เน็ต และระบบรักษาความปลอดภัย

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับกับความต้องการ แต่ตัวอย่างชาวยูโรเปียนเกเซียณไม่ต้องการ ได้แก่ บริการซักรีด

3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยูโรเปียนเกเซียณไม่ต้องการ ได้แก่ บริการนวดเพื่อสุขภาพ

4.1.5 ผลการสัมภาษณ์ตัวอย่างที่ 5

ชาวยูโรเปียนเกเซียณ สัญชาติอังกฤษ อายุ 71 ปี เข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยคนเดียวเป็นเวลา 3 เดือนในช่วงฤดูหนาวของประเทศตน เป็นเวลาติดต่อกัน 4 ปีแล้ว เพื่อหลีกเลี่ยงอากาศหนาวและขออากาศและบรรยากาศของจังหวัดเชียงใหม่ที่มีความสงบและเต็มไปด้วยวัฒนธรรมแต่ยังคงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ชาวอังกฤษคนนี้ต้องการ โดยเลือกพำนักระยะยาวอยู่ที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ “Baan Sang Singh” ซึ่งเหตุผลที่เลือกเพราะ มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน มีความสงบเป็นส่วนตัว และทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งวัฒนธรรมคือย่านเมืองเก่าและยังใกล้สถานบันเทิง และตลาด ทำให้สะดวกต่อการเดินทาง โดยกิจวัตรประจำวันมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 4.5 ภาพแสดงเส้นทางการเดินหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 5. จาก ผู้จัดทำ.

06.00 - 10.00	นอนอบแดด ว่ายน้ำ ในที่พักผ่อน
10.00 - 12.00	ดื่มกาแฟ ตามร้านกาแฟ ใกล้ที่พักหรือแถวตัวเมืองเก่า
12.00 - 13.00	เดินไปกินอาหารแถวประตูท่าแพ
13.00 - 16.00	นั่งเล่นตามสถานที่ท่องเที่ยว / อ่านหนังสือ/นั่งเล่น
16.00 - 18.00	ทานอาหารไทยย่านที่พักหรือซื้ออาหารกลับที่พัก

ตารางที่ 4.5

ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Baan Sang Singh

Baan Sang Singh	ห้องพัก					สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ										บริการภายในโครงการ						
	พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	พิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักผ่อน/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย
โครงการ	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ตัวอย่าง	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนของที่นอน ห้องน้ำ ระเบียง และเคเบิลทีวี

1.2 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับที่ไม่รองรับและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน และพื้นที่เตรียมอาหาร

2. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ สระว่ายน้ำ เตียงอาบแดด ร้านอาหาร ส่วนพักผ่อนและส่วนเตรียมอาหาร สวนหย่อม และลิฟต์

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับกับความต้องการ แต่ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ ฟิตเนส สนามเด็กเล่น และที่จอดรถ

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ

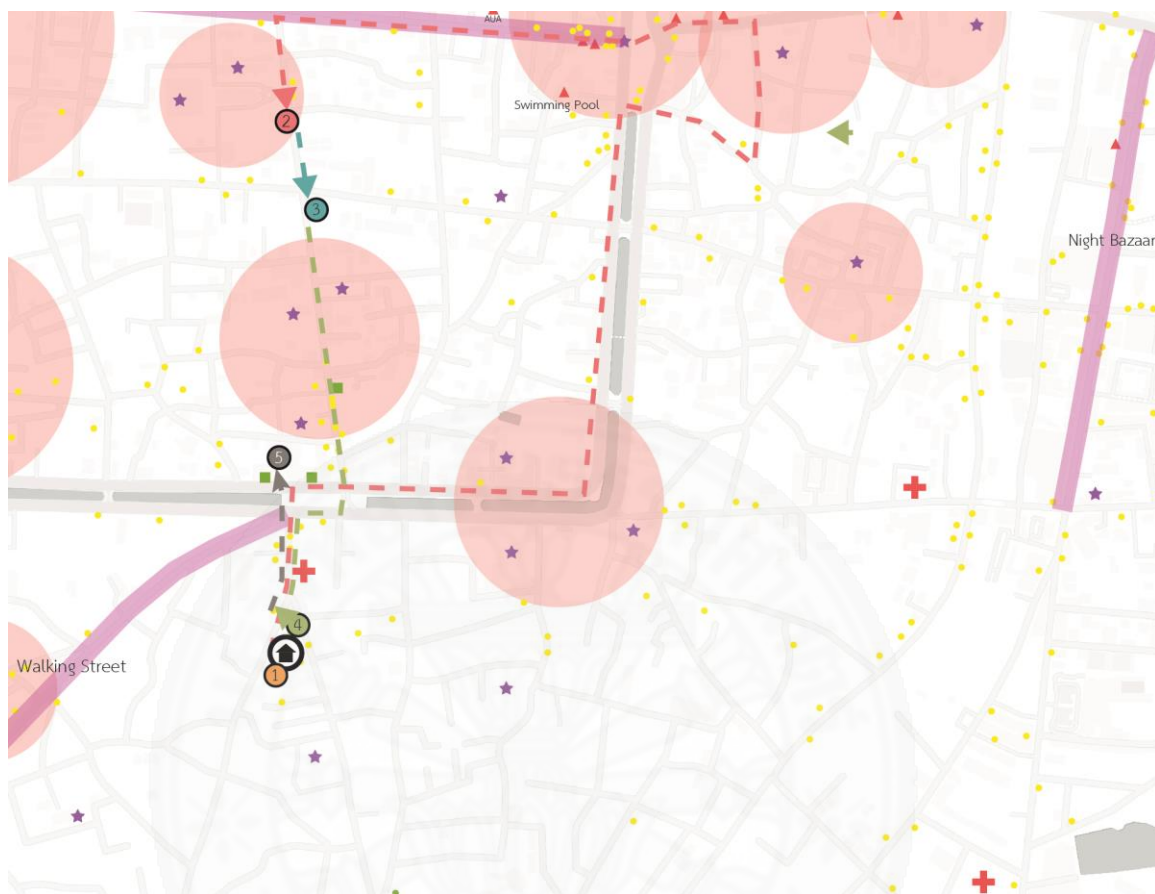
3. บริการภายในโครงการ

3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนต้อนรับ, บริการทำความสะอาด บริการอินเทอร์เน็ต บริการซักรีด บริการนวดเพื่อสุขภาพ และระบบรักษาความปลอดภัย

เนื่องจากโครงการอยู่ในทำเลที่ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก ทางโครงการจึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในโครงการที่ครบครัน ให้ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณใช้บริการภายในโครงการได้

4.1.6 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 6

ชาวยุโรปวัยเกษียณ สัญชาติฟินแลนด์ อายุ 71 ปี เข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยคนเดียวเป็นเวลา 8 เดือนแล้ว โดยก่อนที่จะมาพำนักระยะยาวที่ประเทศไทย เขาเคยพำนักระยะยาวมา 2 ประเทศแล้ว คือ ฟิลิปปีนส์ 3 เดือน และ มาเลเซีย 3 เดือน เขาใช้เวลาที่มาพักระยะยาวในเชียงใหม่เพื่อเรียนรู้วัฒนธรรมและท่องเที่ยว ซึ่งไปเที่ยวตามแหล่งวัฒนธรรมและเดินเที่ยวรอบ ๆ ตัวเมืองเพื่อถ่ายรูป โดยเลือกพำนักระยะยาวอยู่ที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ “Smith Apartment” ซึ่งเหตุผลที่เลือกเพราะ ทำเลที่ตั้งดี อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทำให้สะดวกต่อการเดินทาง โดยกิจกรรมประจำวันมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 4.6 ภาพแสดงเส้นทางการเดินหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 6. จาก ผู้จัดทำ.

06.00 - 10.00	นั่งทานกาแฟอยู่พื้นที่ส่วนกลางของที่พัก/บางวันว่ายน้ำในที่พัก
10.00 - 12.00	เดินเที่ยวชมเมือง ถ่ายรูปตามโบราณสถาน
12.00 - 13.00	ทานอาหารที่ร้านประจำในย่านคูเมือง
13.00 - 16.00	นั่งพักร้านกาแฟ / หรืออยู่ที่พัก
16.00 - 18.00	ทานอาหารเย็นใกล้ๆที่พัก / หรือซื้อกลับบ้าน

ตารางที่ 4.6

ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Smith Residence

Smith Residence	ห้องพัก						สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ										บริการภายในโครงการ						
	พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักคอย/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย	
โครงการ	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ตัวอย่าง	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนของที่นอน ห้องน้ำ ระเบียง และเคเบิลทีวี

1.2 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับที่ไม่รองรับและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน และพื้นที่เตรียมอาหาร

2. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ สระว่ายน้ำ เตียงอาบแดด ฟิตเนส ร้านอาหาร ส่วนพักคอยและส่วนเตรียมอาหาร สวนหย่อม ลิฟต์ และที่จอดรถ

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับกับความต้องการ แต่ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ สนามเด็กเล่น

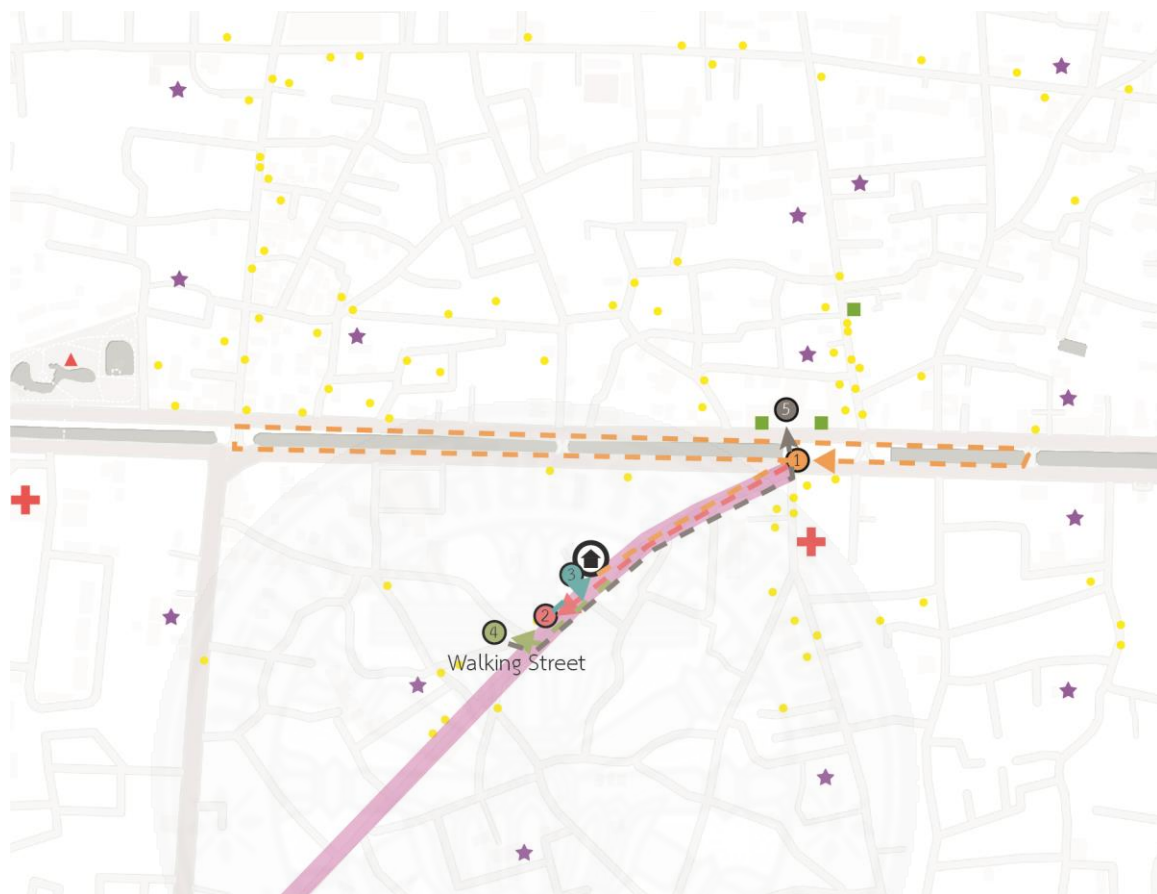
3. บริการภายในโครงการ

3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนต้อนรับ บริการทำความสะอาด บริการอินเทอร์เน็ต บริการซักรีด บริการนวดเพื่อสุขภาพ และระบบรักษาความปลอดภัย

เนื่องจากโครงการอยู่ในทำเลที่ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก ทางโครงการจึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในโครงการที่ครบครัน ให้ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณใช้บริการภายในโครงการได้

4.1.7 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 7

ชาวยุโรปวัยเกษียณ สัญชาติฝรั่งเศส อายุ 71 ปี เข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยคนเดียวเป็นเวลา 2 ปี 6 เดือน โดยใช้เวลาที่มาพักระยะยาวในเชียงใหม่เพื่อพักผ่อนและทำความรู้จักกับผู้คนใหม่ๆ โดยเลือกพำนักระยะยาวอยู่ที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ “The Chateau Residence” ซึ่งเหตุผลที่เลือกเพราะ มีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณถนนวัวลาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณที่พักครบครัน ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและเป็นแหล่งวัฒนธรรมที่ชื่นชอบ โดยกิจวัตรประจำวันมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 4.7 ภาพแสดงเส้นทางการเดินหนึ่งวันของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณคนที่ 7. จาก ผู้จัดทำ.

06.00 - 10.00	ตื่นเช้ามาเดินออกกำลังกาย แถวคูเมือง
10.00 - 12.00	กลับมาทานอาหารเช้า ร้านอาหารแถวที่พัก
12.00 - 13.00	พักผ่อนในที่พัก
13.00 - 16.00	ออกไปนั่งร้านกาแฟ อ่านหนังสือ
16.00 - 18.00	ทานอาหารประจำหรือบางครั้งอุ่นอาหารทานในห้องพัก

ตารางที่ 4.7

ตารางแสดงความต้องการในที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ The Chateau Residence

The Chateau Residence	ห้องพัก						สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ								บริการภายในโครงการ							
	พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักผ่อน/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย
โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓
ตัวอย่าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน ส่วนของที่นอน ห้องน้ำ ระเบียง พื้นที่เตรียมอาหาร และเคเบิลทีวี

2. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ร้านอาหาร สวนหย่อม และลิฟต์

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกไม่รองรับต่อความต้องการ ได้แก่ ฟิตเนส และส่วนพักผ่อน และส่วนเตรียมอาหาร

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับกับความต้องการ แต่ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ ที่จอดรถ

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ เตียงอาบแดด สนามเด็กเล่น และพื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ

3. บริการภายในโครงการ



3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับต่อความต้องการของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ส่วนต้อนรับ บริการทำความสะอาด บริการอินเทอร์เน็ต บริการซักรีด และระบบรักษาความปลอดภัย

3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่รองรับกับความต้องการและตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ต้องการ ได้แก่ บริการนวดเพื่อสุขภาพ

ตารางที่ 4.8

ตารางแสดงกิจกรรมของตัวอย่างจากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาทั้ง 7 แห่ง

Group	Service Apartment	Area	Time line				
			6.00 - 10.00	10.00 - 12.00	12.00 - 13.00	13.00 - 16.00	16.00 - 18.00
A	Baan Sang Singh	2	นอนอาบแดด ว่ายน้ำ ภายในที่พัก	ดื่มกาแฟ ที่ร้านอาหาร ภายในที่พัก	เดินไปทานอาหาร แถวประตูทำแพ	นั่งเล่นตาม สถานที่ท่องเที่ยว	ทานอาหารไทยย่านที่พัก หรือซื้ออาหารกลับที่พัก
B	Sunny Suites	1	อยู่ที่พักทานกาแฟ พักผ่อน	ทานอาหารเช้า ตามร้านอาหารใกล้ที่พัก	เดินชมเมือง โบราณสถาน	นั่งพักผ่อนอ่านหนังสือ ตามร้านกาแฟ	ซื้ออาหารทานง่าย และ ของใช้ที่ตลาดใกล้ที่พัก
	Frangipani Serviced Residences	1	ไปทานอาหารเช้า ร้านอาหารแถวที่พัก	นั่งเล่นพื้นที่ส่วนกลาง อ่านหนังสือพิมพ์	ไปนั่งร้านกาแฟ เล่นอินเทอร์เน็ต	เดินชมแหล่งวัฒนธรรม	ทานอาหารเย็นใกล้ๆที่พัก
C	Boonthavon court	1	ไปร้านกาแฟประจำแถว ประตูทำแพ	ไปว่ายน้ำที่โรงแรมใกล้ๆ สัปดาห์ละ 3 วัน	ทานอาหารใกล้ๆที่ว่ายน้ำ	ไปเรียนภาษาไทย ที่ AUA สัปดาห์ละ 3 วัน	ซื้ออาหารทานง่าย กลับจาก ไปที่รัก ๓. ๓.๓๓๓ ๓.๓๓๓ ๓.๓๓๓
	The Chateau Residence	2	ไปเดินออกกำลังกาย ย่านเมืองเก่า	ทานอาหารเช้า ร้านอาหารแถวที่พัก	พักผ่อนในที่พัก	ออกไปนั่งร้านกาแฟ อ่านหนังสือ	อุ่นอาหารทานในที่พัก
	Smith Residence	2	กาแฟอยู่ที่พื้นที่ส่วนกลาง ของที่พักรือว่ายน้ำ	เดินเที่ยวชมเมือง ถ่ายรูปตามโบราณสถาน	ทานอาหารที่ร้าน ในย่านเมืองเก่า	นั่งที่ร้านกาแฟ หรืออยู่ที่พัก	ซื้ออาหารเย็นกลับที่พัก
	CM Apartment	1	ออกไปเดินออกกำลังกาย ใกล้ๆย่านที่พัก	ดื่มกาแฟ นั่งอ่านหนังสือ อยู่ในในที่พัก	ไปกินอาหารแถว ประตูทำแพ	เดินเล่นในย่านเขตเมืองเก่า	กินอาหารเย็น ร้าน Blue Diamond

กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในที่พัก	
กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายนอกที่พัก	

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 4.8 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาในพื้นที่ที่ 1 ซึ่งเป็นย่านท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและเมืองเก่า ที่มีร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทำให้กิจกรรมที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมภายนอกที่พัก ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาในพื้นที่ที่ 2 ซึ่งเป็นย่านท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและเมืองเก่า ที่มีร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกกระจายตัวออกห่างจากบริเวณที่พัก ทำให้กิจกรรมที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมภายในที่พัก

 <p>กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในที่พัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - วายน้ำ - ทานอาหารที่ร้านอาหาร - พักผ่อนในห้องพัก - นั่งพักผ่อนในพื้นที่ส่วนกลาง - อุ่นอาหารเย็นทานในที่พัก - อ่านหนังสือ ในห้องพักหรือพื้นที่ส่วนกลาง 	 <p>กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายนอกที่พัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - วายน้ำที่สระสาธารณะ - ดื่มกาแฟที่ร้านกาแฟ - ทานอาหารตามร้านอาหารสาธารณะ - ซื้ออาหารของใช้ที่ตลาด - เที่ยวชมตามแหล่งวัฒนธรรม - เรียนภาษาไทย - เดินออกกำลังกาย
--	---

ภาพที่ 4.8 สรุปกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในและภายนอกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาทั้ง 7 แห่ง. จากผู้จัดทำ.

ภาพที่ 4.8 กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในที่พักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของที่พักที่รองรับ เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ กระจายตัวออกห่างจากบริเวณที่พัก กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายนอกที่พักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับที่พัก มีร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

4.2 การจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อผู้พัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่

4.2.1 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา

จากการลงพื้นที่ศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาทั้ง 7 แห่ง โดยการสังเกต ได้ข้อสรุป ดังนี้

1. Frangipani Serviced Residences

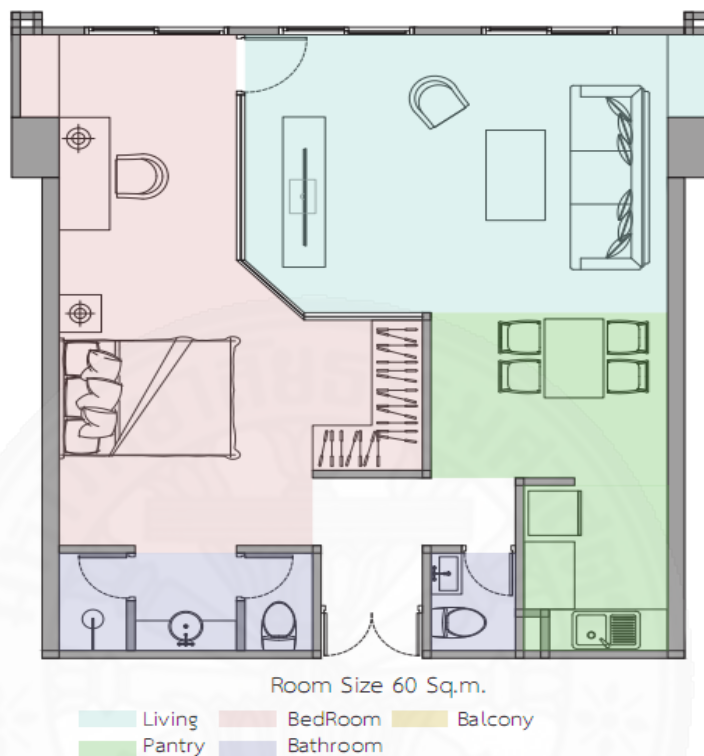
เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาที่ 1 ซึ่งเป็นกลุ่มแหล่งวัฒนธรรมและเมืองเก่า เป็นแหล่งที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังแสดงในภาพที่ 4.1 โดยราคาที่พัก 37,000 บาทต่อเดือน ภายในที่พักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งพักผ่อน สวนหย่อมสำหรับพักผ่อนส่วนกลางแจ้ง ลิฟต์ และลานจอดรถ ส่วนบริการในที่พัก ได้แก่ บริการทำความสะอาดภายในห้อง บริการซักผ้า อินเทอร์เน็ต และบริการรับฝากกระเป๋า

สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

- วัดเชียงมั่น	100 เมตร
- ประตูช้างเผือก	300 เมตร
- ตลาดช้างเผือก	400 เมตร
- พระบรมราชานุสาวรีย์สามกษัตริย์	400 เมตร
- หอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่	400 เมตร
- ตลาดสมเพชร	500 เมตร
- วัดโลกโมฬี	700 เมตร
- วัดพันเตา	700 เมตร
- วัดเจดีย์หลวง	800 เมตร
- TCDC เชียงใหม่	800 เมตร
- ประตูท่าแพ	900 เมตร

- วัดพระสิงห์

1000 เมตร



ภาพที่ 4.9 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Frangipani Serviced Residences. จาก ผู้จัดทำ.

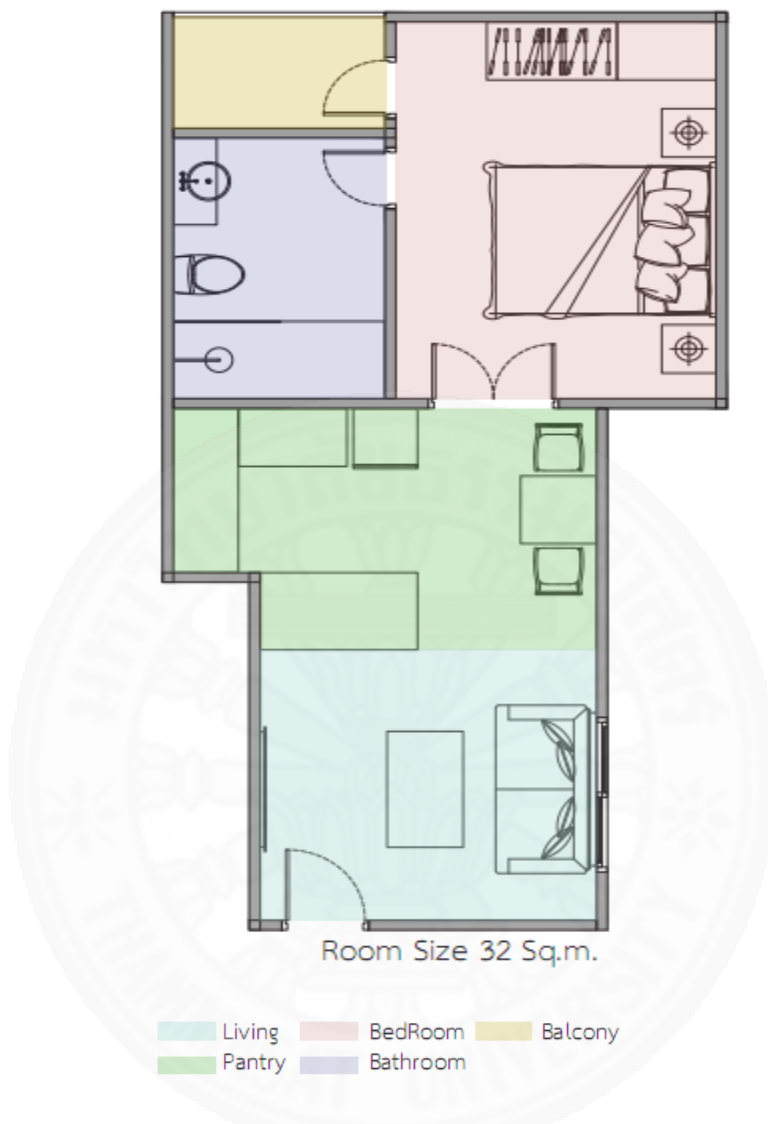
พื้นที่ภายในห้อง 60 ตารางเมตร เป็นห้องพักประเภทหนึ่งห้องนอน โดยจากภาพที่ 4.9 แสดงการจัดวางโซนนิ่งพื้นที่ภายในห้องพัก แบ่งออกเป็น 4 พื้นที่ได้แก่ พื้นที่สีชมพูแสดงถึง พื้นที่ส่วนห้องนอน ประกอบด้วยเตียงขนาด 6 ฟุต โต๊ะวางของข้างเตียง และตู้เสื้อผ้า พื้นที่สีน้ำเงินแสดงถึงพื้นที่ห้องน้ำ ประกอบด้วยอ่างล้างหน้า โถส้วม และฝักบัว พื้นที่สีฟ้าแสดงถึงพื้นที่นั่งเล่นประกอบด้วยโทรทัศน์ และชุดโซฟา และพื้นที่สีเขียวแสดงถึงพื้นที่ประกอบอาหารประกอบไปด้วย ตู้เย็น เคาน์เตอร์ทำครัว อ่างล้างจาน และโต๊ะทานอาหาร

2. Sunny Suites

เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาที่ 1 ซึ่งเป็นกลุ่มแหล่งวัฒนธรรมและเมืองเก่า เป็นแหล่งที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังแสดงในภาพที่ 4.2 โดยราคาที่พัก 21,600 บาทต่อเดือน ภายในที่พักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ลานจอดรถ ส่วนบริการในที่พัก ได้แก่ บริการทำความสะอาดภายในห้อง บริการซักผ้า อินเทอร์เน็ต และบริการรับฝากกระเป๋า

สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

- วัดหม้อคำตวง	100 เมตร
- ประตู่ช้างเผือก	200 เมตร
- วัดแสนเมืองมาหลวง	300 เมตร
- พระบรมราชานุสาวรีย์สามกษัตริย์	400 เมตร
- วัดโลกโมฬี	400 เมตร
- วัดเชียงยืน	500 เมตร
- หอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่	700 เมตร
- วัดดัมภัก	500 เมตร
- วัดโลกโมฬี	800 เมตร
- TCDC เชียงใหม่	1200 เมตร



ภาพที่ 4.10 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Sunny Suites. จาก ผู้จัดทำ.

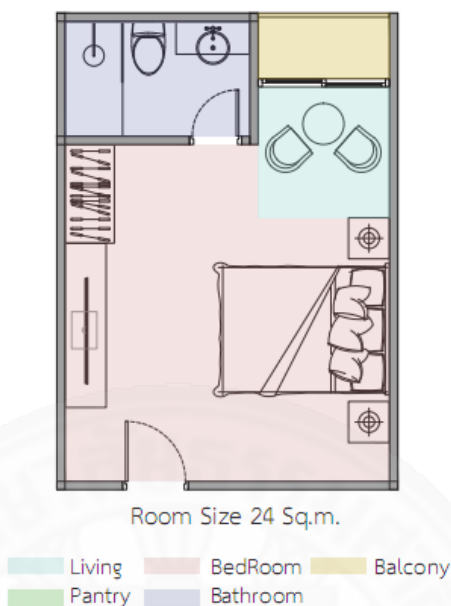
พื้นที่ภายในห้อง 32 ตารางเมตร เป็นห้องพักประเภทหนึ่งห้องนอน โดยจากภาพที่ 4.10 แสดงการจัดวางโซนนิ่งพื้นที่ภายในห้องพัก แบ่งออกเป็น 5 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่สีชมพูแสดงถึง พื้นที่ส่วนห้องนอน ประกอบด้วยเตียงขนาด 6 ฟุต โต๊ะวางของข้างเตียง และตู้เสื้อผ้า พื้นที่สีน้ำเงินแสดงถึงพื้นที่ห้องน้ำ ประกอบด้วยอ่างล้างหน้า โถส้วม และฝักบัว พื้นที่สีฟ้าแสดงถึงพื้นที่นั่งเล่นประกอบด้วยโทรทัศน์และชุดโซฟา พื้นที่สีเขียวแสดงถึงพื้นที่ประกอบอาหารประกอบไปด้วย ตู้เย็น เคาน์เตอร์ทำครัว อ่างล้างจาน และโต๊ะทานอาหาร และพื้นที่สีเหลืองแสดงถึงระเบียงภายนอกสำหรับออกไปรับอากาศภายนอก

3. Boonthavon Court

เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาที่ 1 ซึ่งเป็นกลุ่มกลุ่มที่ตั้งแหล่งวัฒนธรรมและเมืองเก่า เป็นแหล่งที่อยู่ใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังแสดงในภาพที่ 4.3 โดยราคาที่พัก 7,500 บาทต่อเดือน ภายในที่พักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งพักผ่อน ลิฟต์ และลานจอดรถ ส่วนบริการในที่พัก ได้แก่ บริการทำความสะอาดภายในห้อง บริการซักรีด บริการนำเที่ยว อินเทอร์เน็ต และบริการรับฝากกระเป๋า

สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

- ตลาดสมเพชร	300 เมตร
- ประตูช้างเผือก	300 เมตร
- พระบรมราชานุสาวรีย์สามกษัตริย์	500 เมตร
- วัดพันเตา	500 เมตร
- หอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่	500 เมตร
- วัดเชียงมั่น	500 เมตร
- วัดแสนเมืองมาหลวง	600 เมตร
- TCDC เชียงใหม่	800 เมตร
- ตลาดวโรรส	900 เมตร
- ไนท์บาซาร์เชียงใหม่	1000 เมตร



ภาพที่ 4.11 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Boonthavon Court. จาก ผู้จัดทำ.

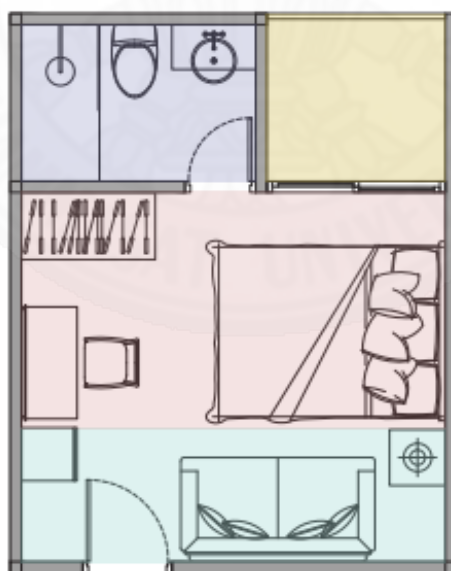
พื้นที่ภายในห้อง 24 ตารางเมตร เป็นห้องพักประเภทสตูดิโอ โดยจากภาพที่ 4.11 แสดงการจัดวางโซนนิ่งพื้นที่ภายในห้องพัก แบ่งออกเป็น 4 พื้นที่ได้แก่ พื้นที่สีชมพูแสดงถึง พื้นที่ส่วนห้องนอน ประกอบด้วยเตียงขนาด 6 ฟุต โต๊ะวางของข้างเตียง โทรทัศน์ และตู้เสื้อผ้า พื้นที่สีน้ำเงินแสดงถึงพื้นที่ห้องน้ำ ประกอบด้วยอ่างล้างหน้า โถส้วม และฝักบัว พื้นที่สีฟ้าแสดงถึงพื้นที่นั่งเล่นประกอบด้วยชุดโต๊ะกาแฟ และพื้นที่สีเหลืองแสดงถึงระเบียงภายนอก สำหรับออกไปรับอากาศภายนอก

4. CM APARTMENT

เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาที่ 1 ซึ่งเป็นกลุ่มแหล่งวัฒนธรรมและเมืองเก่า เป็นแหล่งที่อยู่ใกล้เคียงกับแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังแสดงในภาพที่ 4.4 โดยราคาที่พัก 11,000 บาทต่อเดือน ภายในที่พักรมสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งพักผ่อน สวนหย่อมสำหรับพักผ่อนส่วน outdoor ลิฟต์ และลานจอดรถ ส่วนบริการในที่พักรม ได้แก่ บริการทำความสะอาดภายในห้อง บริการซักผ้า อินเทอร์เน็ต และบริการรับฝากกระเป๋า

สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

- ตลาดสมเพชร 200 เมตร
- วัดชมพู 200 เมตร
- โรงเรียนสอนทำอาหารไทย “สวนไทย” 200 เมตร
- วัดลุ่มช้าง 200 เมตร
- แจ่งศรีภูมิ 500 เมตร
- วัดเชียงมั่น 500 เมตร
- วัดเจดีย์หลวง 600 เมตร
- หอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่ 800 เมตร
- TCDC เชียงใหม่ 800 เมตร
- ตลาดวโรรส 900 เมตร
- ไนท์บาซาร์เชียงใหม่ 1000 เมตร



Room Size 24 Sq.m.

Living BedRoom Balcony
Pantry Bathroom

ภาพที่ 4.12 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ CM APARTMENT. จาก ผู้จัดทำ.

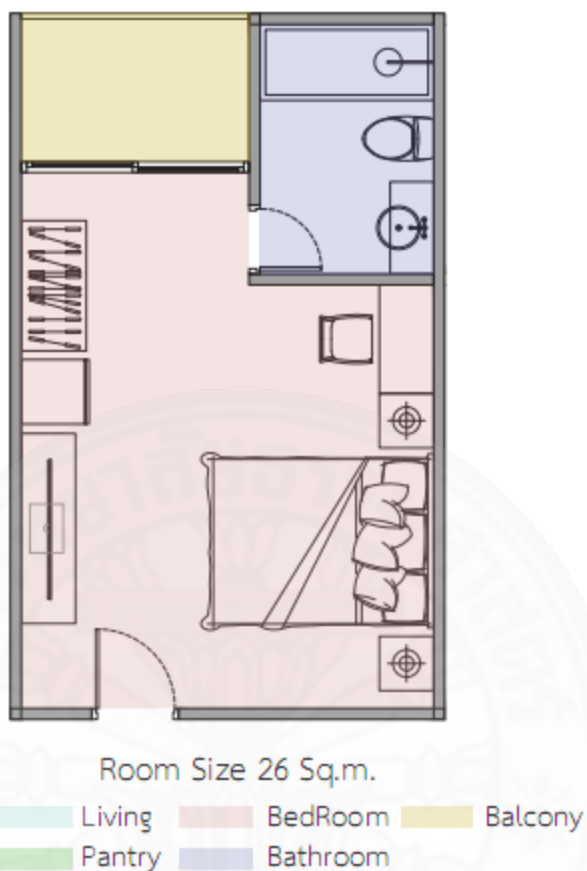
พื้นที่ภายในห้อง 24 ตารางเมตร เป็นห้องพักประเภทสตูดิโอ โดยจากภาพที่ 4.12 แสดงการจัดวางโซนนิ่งพื้นที่ภายในห้องพัก แบ่งออกเป็น 4 พื้นที่ได้แก่ พื้นที่สีชมพูแสดงถึง พื้นที่ส่วนห้องนอน ประกอบด้วยเตียงขนาด 6 ฟุต โต๊ะวางของข้างเตียง โทรทัศน์ และตู้เสื้อผ้า พื้นที่สีน้ำเงินแสดงถึงพื้นที่ห้องน้ำ ประกอบด้วยอ่างล้างหน้า โถส้วม และฝักบัว พื้นที่สีฟ้าแสดงถึงพื้นที่นั่งเล่นประกอบด้วยโซฟา และพื้นที่สีเหลืองแสดงถึงระเบียงภายนอกสำหรับออกไปรับอากาศภายนอก

5. Baan Sang Singh

เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาที่ 2 ซึ่งเป็นกลุ่มแหล่งวัฒนธรรมและสถานบันเทิง เป็นแหล่งที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังแสดงในภาพที่ 4.5 โดยราคาที่พัก 24,000 บาทต่อเดือน ภายในที่พักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งพักผ่อน สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สวนหย่อมสำหรับพักผ่อนส่วน outdoor ลานเด็กเล่น ร้านอาหาร ห้องสมุด ลิฟต์ และลานจอดรถ ส่วนบริการในที่พัก ได้แก่ บริการทำความสะอาดภายในห้อง บริการซักผ้า บริการนวดแผนไทย บริการนำเที่ยว อินเทอร์เน็ต และบริการรับฝากกระเป๋า

สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

- ประตูเชียงใหม่	500 เมตร
- ตลาดประตูเชียงใหม่	500 เมตร
- อาร์ตอินพาราไดซ์ เชียงใหม่	800 เมตร
- วัดศรีสุพรรณ	900 เมตร
- ตลาดอนุสาร	1000 เมตร
- ไนท์บาซาร์เชียงใหม่	1000 เมตร
- ประตูท่าแพ	1000 เมตร
- วัดเจดีย์หลวง	1100 เมตร
- วัดพันเตา	1100 เมตร
- ตลาดวโรรส	1600 เมตร



ภาพที่ 4.13 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Baan Sang Singh. จาก ผู้จัดทำ.

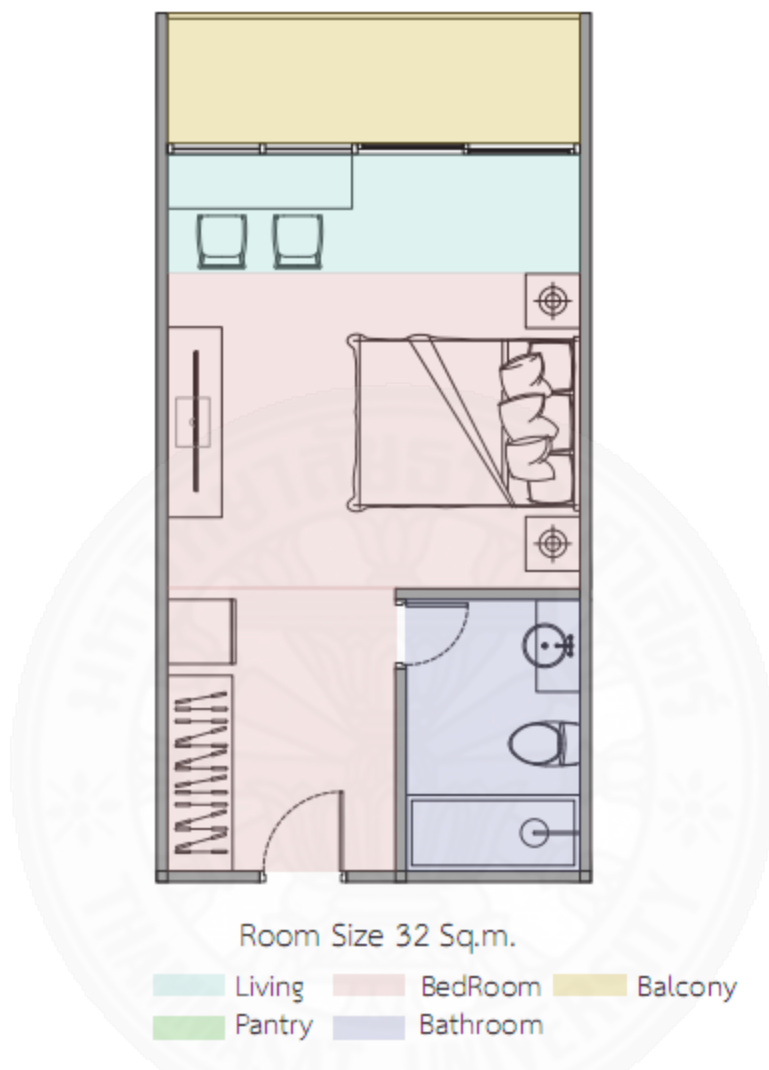
พื้นที่ภายในห้อง 26 ตารางเมตร เป็นห้องพักประเภทสตูดิโอ โดยจากภาพที่ 4.13 แสดงการจัดวางโซนนิ่งพื้นที่ภายในห้องพัก แบ่งออกเป็น 3 พื้นที่ได้แก่ พื้นที่สีชมพูแสดงถึง พื้นที่ส่วนห้องนอน ประกอบด้วยเตียงขนาด 6 ฟุต โต๊ะวางของข้างเตียง โทรทัศน์ โต๊ะทำงาน ตู้เย็น และตู้เสื้อผ้า พื้นที่สีน้ำเงินแสดงถึงพื้นที่ห้องน้ำ ประกอบด้วยอ่างล้างหน้า โถส้วม และฝักบัว และพื้นที่สีเหลืองแสดงถึงระเบียงภายนอก สำหรับออกไปรับอากาศภายนอก

6. Smith Apartment

เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาที่ 2 ซึ่งเป็นกลุ่มแหล่งวัฒนธรรมและสถานบันเทิง เป็นแหล่งที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังแสดงในภาพที่ 4.6 โดยราคาที่พัก 9,500 บาทต่อเดือน ภายในที่พักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งพักผ่อน สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สวนหย่อมสำหรับพักผ่อนส่วน outdoor ร้านอาหาร ลิฟต์ และลานจอดรถ ส่วนบริการในที่พัก ได้แก่ บริการทำความสะอาดภายในห้อง บริการซักผ้า บริการนวดแผนไทย บริการนำเที่ยว อินเทอร์เน็ต และบริการรับฝากกระเป๋า

สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

- ถนนคนเดินวัวลาย	200 เมตร
- ประตูเชียงใหม่	300 เมตร
- ตลาดประตูเชียงใหม่	300 เมตร
- วัดเจ็ดลิน	600 เมตร
- วัดศรีสุพรรณ	700 เมตร
- วัดพันเตา	1000 เมตร
- วัดเจดีย์หลวง	1100 เมตร
- ประตูท่าแพ	1400 เมตร
- อาร์ตอินพาราไดซ์ เชียงใหม่	1500 เมตร
- ไนท์บาซาร์เชียงใหม่	1700 เมตร



ภาพที่ 4.14 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ Smith Residence. จาก ผู้จัดทำ.

พื้นที่ภายในห้อง 32 ตารางเมตร เป็นห้องพักประเภทสตูดิโอ โดยจากภาพที่ 4.14 แสดงการจัดวางโซนนิ่งพื้นที่ภายในห้องพัก แบ่งออกเป็น 4 พื้นที่ได้แก่ พื้นที่สีชมพูแสดงถึง พื้นที่ส่วนห้องนอน ประกอบด้วยเตียงขนาด 6 ฟุต โต๊ะวางของข้างเตียง ตู้เสื้อผ้า และตู้เย็น พื้นที่สีน้ำเงินแสดงถึงพื้นที่ห้องน้ำ ประกอบด้วยอ่างล้างหน้า โถส้วม และฝักบัว พื้นที่สีฟ้าแสดงถึงพื้นที่นั่งเล่นประกอบด้วยชุดโต๊ะกาแฟ และพื้นที่สีเหลืองแสดงถึงระเบียงภายนอกสำหรับออกไปรับอากาศภายนอก

7. The Chateau Residence

เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาที่ 2 ซึ่งเป็นกลุ่มแหล่งวัฒนธรรมและสถานบันเทิง เป็นแหล่งที่อยู่ใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังแสดงในภาพที่ 4.7 โดยราคาที่พัก 9,500 บาทต่อเดือน ภายในที่พักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางสำหรับนั่งพักผ่อน ร้านอาหาร ลิฟต์ และลานจอดรถ ส่วนบริการในที่พัก ได้แก่ บริการทำความสะอาดภายในห้อง บริการซักผ้า อินเทอร์เน็ต และบริการรับฝากกระเป๋า

สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

- ถนนคนเดินวัวลาย	200 เมตร
- ตลาดประตูเชียงใหม่	300 เมตร
- ประตูเชียงใหม่	300 เมตร
- วัดศรีสุพรรณ	300 เมตร
- สวนสาธารณะหนองบวกหาด	700 เมตร
- วัดเจดีย์หลวง	700 เมตร
- วัดพันเตา	900 เมตร
- วัดพระสิงห์	1100 เมตร
- หอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่	1100 เมตร
- พระบรมราชานุสาวรีย์สามกษัตริย์	1100 เมตร



ภาพที่ 4.15 ภาพแสดงผังภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ The Chateau Residence. จากผู้จัดทำ.

พื้นที่ภายในห้อง 28 ตารางเมตร เป็นห้องพักประเภทหนึ่งห้องนอน โดยจากภาพที่ 4.15 แสดงการจัดวางโซนนิ่งพื้นที่ภายในห้องพัก แบ่งออกเป็น 5 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่สีชมพูแสดงถึง พื้นที่ส่วนห้องนอน ประกอบด้วยเตียงขนาด 6 ฟุต โต๊ะวางของข้างเตียง และตู้เสื้อผ้า พื้นที่สีน้ำเงินแสดงถึงพื้นที่ห้องน้ำ ประกอบด้วยอ่างล้างหน้า โถส้วม และฝักบัว พื้นที่สีฟ้าแสดงถึงพื้นที่นั่งเล่นประกอบด้วยชุดโต๊ะกาแฟและโทรทัศน์ พื้นที่สีเขียวแสดงถึงพื้นที่ประกอบอาหารประกอบด้วย ตู้เย็น และเคาน์เตอร์ทำครัว และพื้นที่สีเหลืองแสดงถึงระเบียงภายนอกสำหรับออกไปรับอากาศภายนอก

ตารางที่ 4.9

ตารางเปรียบเทียบราคาต่อตารางเมตร

Service Apartment		Unit area (Sq.m.)	Price (Bath per month)	Price per 1 sq.m. (Approximately)
AREA 1	Frangipani Serviced Residences	60	37,000	617 Bath
	Sunny Suites	38	21,600	568 Bath
	Boonthavon court	24	7,500	313 Bath
	CM Apartment	22	11,000	423 Bath
AREA 2	Baan Sang Singh	26	24,000	923 Bath
	Smith Residence	32	9,500	297 Bath
	The Chateau Residence	28	9,500	339 Bath

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 4.9 แสดงราคาที่พักต่อตารางเมตร ซึ่งราคาต่อตารางเมตรมีตั้งแต่ประมาณ 300 บาทต่อตารางเมตร ไปจนถึง 900 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งผู้วิจัยจะทำการแบ่งกลุ่มตามราคาที่พักต่อตารางเมตร ดังนี้

ตารางที่ 4.10

ตารางการแบ่งกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตามช่วงราคาขายต่อตารางเมตร

Group	Service Apartment	Price per 1 sq.m.	Price range
A	Baan Sang Singh	923 Bath	801- 1000 Bath
B	Sunny Suites	568 Bath	501- 800 Bath
	Frangipani Serviced Residences	617 Bath	
C	Boonthavon court	297 Bath	201-500 Bath
	The Chateau Residence	313 Bath	
	Smith Residence	390 Bath	
	CM Apartment	423 Bath	

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 4.10 แสดงให้เห็นถึงการแบ่งกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตามช่วงราคาขายต่อตารางเมตร โดยกลุ่ม A อยู่ในช่วงราคา 801-1000 บาทต่อตารางเมตร ได้แก่ โครงการ Baan Sang Singh, กลุ่ม B อยู่ในช่วงราคา 501-800 บาทต่อตารางเมตร ได้แก่ โครงการ Sunny Suites และ โครงการ Frangipani Serviced Residence และกลุ่ม C อยู่ในช่วงราคา 201-500 บาทต่อตารางเมตร ได้แก่ โครงการ Boonthavon Court, โครงการ The Chateau Residence, โครงการ Smith Residence และ โครงการ CM Apartment

ตารางที่ 4.11

ตารางสัดส่วนฟังก์ชันในห้องพัก

Service Apartment		Room Unit (area 100%)				
		Living Area	Bedroom	Pantry	Bathroom	Balcony
AREA 1	Frangipani Serviced Residences	33 %	33 %	25 %	9 %	0 %
	Sunny Suites	24 %	32 %	26 %	13 %	5 %
	Boonthavon court	12 %	67 %	0 %	15 %	6 %
	CM Apartment	27 %	41 %	0 %	18 %	14 %
AREA 2	Baan Sang Singh	0 %	69 %	0 %	19 %	12 %
	Smith Residence	14 %	55 %	0 %	15 %	16 %
	The Chateau Residence	23 %	36 %	20 %	14 %	7 %

หมายเหตุ: จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 4.11 เห็นได้ว่าสัดส่วนของพื้นที่ห้องนอนเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด แสดงให้เห็นว่าการให้ความสำคัญพื้นที่ส่วนห้องนอนมากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับพฤติกรรมของชาวยุโรปวัยเกษียณที่ให้ความสำคัญกับการพักผ่อนบริเวณส่วนห้องนอนมากที่สุด รองลงมาคือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น เป็นพื้นที่นั่งพักผ่อนในช่วงเช้าและช่วงบ่ายของชาวยุโรปวัยเกษียณ ส่วนพื้นที่ประกอบอาหารกับระเบียงห้องพักเป็นพื้นที่มีเพื่อเพิ่มมูลค่าในการขาย

ตารางที่ 4.12

ตารางสรุปโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

รายละเอียดโครงการ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	ห้องพัก						สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ							บริการภายในโครงการ								
	พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นั่งนอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	พิตเนิส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักคอย/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย
Frangipani Serviced Residences	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
Sunny Suites	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
Boonthavon court	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
CM Apartment	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
Baan Sang Singh	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Smith Residence	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
The Chateau Residence	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 4.12 แสดงถึงรายละเอียดโครงการที่แบ่งออกเป็น 3 ส่วนได้แก่ ห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และบริการภายในโครงการ โดยอธิบายได้ดังนี้

4.2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์การศึกษาทั้ง 7 แห่ง โดยประเมินจากมาตรฐานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์โลก (Star Rating. Standards, guidelines and property review)

ตารางที่ 4.13

ตารางแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์การศึกษา

กลุ่ม	ช่วงราคาต่อ ตร.ม. (บาท)	เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	ห้องพัก																	คะแนนรวม										
			พื้นที่พักผ่อน	โซฟา	โต๊ะกาแฟ	ส่วนชงที่นอน	สภาพห้องพักอยู่ในสภาพดี	เตียงควีนไซส์	เตียงคิงไซส์	โต๊ะข้างเตียง	ตู้เสื้อผ้า	บานปิดหน้าต่าง	เคเบิ้ลทีวี	ห้องน้ำ	สภาพห้องน้ำอยู่ในสภาพดี	มีการระบายอากาศที่ดี	ฝักบัวอาบน้ำ	อ่างอาบน้ำ	อ่างล้างมือ		ห้องสุขา	โต๊ะเครื่องแป้ง	พื้นที่เตรียมอาหาร	กาน้ำร้อน	ตู้เย็น	เครื่องล้างจาน	เครื่องถ้วยชาม	เครื่องอุ่นอาหาร	เตาไฟฟ้า	พื้นที่ระเบียง
ระดับคะแนน (อ้างอิงจาก Officially Accredited Accommodation)			%	1	1	%	1	1	2	1	1	1	1	%	1	1	1	2	1	1	1	%	1	1	1	1	1	1	%	23
A	801-1000	Baan Sang Singh	0	-	✓	69	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	19	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	✓	✓	-	-	-	0	16	
B	501-800	Sunny Suites	24	✓	✓	32	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	13	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	26	✓	✓	✓	✓	✓	5	20	
		Frangipani Serviced Residences	33	✓	✓	33	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	25	✓	✓	✓	✓	✓	0	20
C	201-500	Boonthavon court	12	-	✓	67	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	15	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	0	-	✓	-	-	-	6	13	
		The Chateau Residence	23	-	✓	36	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	14	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	20	✓	✓	✓	✓	7	16	
		Smith Residence	14	-	✓	55	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	15	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	0	-	✓	-	-	16	14	
		CM Apartment	27	✓	✓	41	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	18	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	0	-	✓	-	-	14	14	

□ = Point of priority

มาตรฐานสำหรับห้องพัก

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

4.2.2.1 พื้นที่พักผ่อน

พื้นที่พักผ่อนในโครงการจะมีเคาน์เตอร์หรือโต๊ะกาแฟเป็นมาตรฐานทุกโครงการ ส่วนโซฟาเป็นการเพิ่มพื้นที่พักผ่อนเพิ่มในห้องพัก ที่จะเพิ่มมูลค่าขายของห้องพักได้ดี ทำให้เกิดความแตกต่างจะโครงการอื่น กลายเป็นจุดขายในส่วนของห้องพัก

4.2.2.2 ส่วนของที่นอน

ส่วนของที่นอนมีความสำคัญเป็นอันดับต้นๆของสิ่งอำนวยความสะดวก เพราะเป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานมากที่สุด สภาพของเตียงและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องต้องมีสภาพดีและสามารถใช้งานได้ปกติ ขนาดของเตียงจะขึ้นอยู่กับพื้นที่ห้องของแต่ละโครงการ ซึ่งเตียงคิงไซส์จะมีผลต่อการตัดสินใจ

พักมากขึ้น ส่วนโต๊ะข้างเตียง ตู้เย็น ผ้าม่านปิดหน้าต่างและ เคเบิลทีวี เป็นมาตรฐานของห้องพักที่ทุกโครงการต้องมี ซึ่งจะเป็นจุดแข่งขันพื้นฐานที่ทุกโครงการต้องมีเหมือนคู่แข่ง แบบไม่ขาดตกบกพร่อง (Points of parity)

4.2.2.3 ห้องน้ำ

ห้องน้ำต้องมีสภาพดีและพร้อมใช้งาน ซึ่งตัวห้องน้ำต้องมีการระบายอากาศที่ดี ทุกโครงการมีฝักบัวอาบน้ำ อ่างล้างมือ ห้องสุขา ที่ได้มาตรฐานและมีขนาดที่รองรับกับสรีระของชาวยุโรปตามมาตรฐานระดับสากล โครงการที่มีอ่างอาบน้ำและโต๊ะเครื่องแป้ง จะช่วยเพิ่มมูลค่าของโครงการ เช่นกลุ่มโครงการ A

4.2.2.3 พื้นที่เตรียมอาหาร

พื้นที่เตรียมอาหารในห้องพัก จากตารางที่ 4.13 จะสรุปได้ว่าทุกโครงการมีตู้เย็นบริการเป็นมาตรฐาน และกาต้มน้ำร้อนสำหรับชง ชา กาแฟ มีความสำคัญรองลงมา ส่วนโครงการที่มี พื้นที่เตรียมอาหารแบบครบวงจร อาทิ ซิงค์ล้างจาน เครื่องถ้วยชาม เครื่องอุ่นอาหาร และเตาไฟฟ้า จะเป็นโครงการที่มีห้องพักประเภทหนึ่งห้องนอนซึ่งมีขนาดใหญ่ คือกลุ่ม B

4.2.2.4 สรุปมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่เป็นมาตรฐานของทุกโครงการกรณีศึกษาคือ โต๊ะกาแฟ สภาพห้องพักอยู่ในสภาพที่ดี โต๊ะข้างเตียง ตู้เสื้อผ้า ม่านปิดหน้าต่าง เคเบิลทีวี สภาพห้องน้ำที่อยู่ในสภาพที่ดี มีการระบายอากาศที่ดี ฝักบัวอาบน้ำ อ่างล้างมือ ห้องสุขา และตู้เย็น

4.2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาทั้ง 7 แห่ง โดยประเมินจากมาตรฐานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์โลก (Star Rating. Standards, guidelines and property review)

ตารางที่ 4.14

ตารางแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ															
กลุ่ม	ช่วงราคา (บาท)	เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	สระว่ายน้ำ	- สระว่ายน้ำ ขนาด 75 ตร.ม.	- สระว่ายน้ำ ขนาด 40 ตร.ม.	- สระว่ายน้ำ ขนาด 24 ตร.ม.	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	สวนพักผ่อน	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	คะแนนรวม
ระดับคะแนน (อ้างอิงจาก Officially Accredited Accommodation)				3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
A	801-1000	Baan Sang Singh	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	10
B	501-800	Sunny Suites	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	✓	2
		Frangipani Serviced Residences	-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	4
C	201-500	Boonthavon court	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	-	2
		The Chateau Residence	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	3
		Smith Residence	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	7
		CM Apartment	-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	-	3

= Point of priority

มาตรฐานสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

4.2.3.1 สระว่ายน้ำ

สระว่ายน้ำ จะแบ่งเกณฑ์การให้คะแนนโดยอ้างอิงจากขนาดสระว่ายน้ำ คือ 75, 40 และ 24 ตารางเมตร โดยกลุ่มโครงการ A ควรมีสระว่ายน้ำ ขนาดใหญ่เพื่อรองรับความต้องการของผู้พัก คือ 75 ตารางเมตร โครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสระว่ายน้ำจะช่วยให้เพิ่มมูลค่าโครงการได้ ส่วนโครงการที่ไม่มีแต่มีสระว่ายน้ำสาธารณะในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้ง่าย จะช่วยลดแทนการมีสระว่ายน้ำในโครงการได้

4.2.3.2 ฟิตเนส

ฟิตเนสเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการออกกำลังกายที่ควรมีสำหรับ กลุ่ม A และเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มมูลค่าโครงการสำหรับกลุ่มอพาร์ทเมนต์ในกลุ่ม B และ C การมีฟิตเนสตามมาตรฐานต้องมีอุปกรณ์อย่างน้อย 3 ชิ้น ในโครงการ

4.2.3.3 สนามเด็กเล่น

สนามเด็กเล่นเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีสำคัญต่อผู้สูงอายุ แต่มาตรฐานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สากล กลุ่ม A ควรมีสวนเด็กเล่นเพื่อให้ตอบรับกับแขกทุกประเภท

4.2.3.4 ร้านอาหาร

ร้านอาหารเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ กลุ่ม A ต้องมีและกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ห่างจากร้านอาหารสาธารณะ ส่วนกลุ่ม B และ C ก็เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมที่ทำให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

4.2.3.5 ส่วนพักผ่อน

ส่วนพักผ่อนเป็นพื้นที่สาธารณะที่ทุกกลุ่มโครงการต้องมี และสำหรับบางโครงการที่ไม่มีพื้นที่ประกอบอาหารภายในห้องพัก สามารถเพิ่มพื้นที่เตรียมอาหารส่วนรวมในจุดพักผ่อนทดแทนได้

4.2.3.6 สวนหย่อม

สวนหย่อมเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมที่เพิ่มบรรยากาศของที่พักได้สำหรับโครงการที่มีพื้นที่ว่าง จะเพิ่มมูลค่าของโครงการ

4.2.3.7 ลิฟต์

ลิฟต์เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ลิฟต์จะช่วยให้การเข้าออกห้องพักและขนของได้ง่ายสำหรับผู้สูงอายุ แต่เนื่องจากกฎหมายเขตเมืองเก่าในจังหวัดเชียงใหม่ อนุญาตให้สร้างลิฟต์เพิ่มได้ทำให้บางโครงการไม่มีลิฟต์

4.2.3.8 ที่จอดรถ

ที่จอดรถเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกโครงการต้องมีตามมาตรฐานระดับสากล โดยเป็นจุดแข่งขันพื้นฐานที่ทุกโครงการต้องมีเหมือนคู่แข่ง แบบไม่ขาดตกบกพร่อง (Points of parity)

4.2.3.9 พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ

พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญน้อย การมีสิ่งอำนวยความสะดวกนี้จะช่วยเพิ่มกลุ่มลูกค้ามากขึ้น

4.2.3.10 สรุปมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่เป็นมาตรฐานของทุกโครงการกรณีศึกษา คือ ที่จอดรถ

4.2.4 บริการภายในโครงการ ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาทั้ง 7 แห่ง โดยประเมินจากมาตรฐานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับสากล (Star Rating. Standards, guidelines and property review)

ตารางที่ 4.15

ตารางแสดงบริการภายในโครงการของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา

กลุ่ม		ช่วงราคา (บาท)	บริการภายในโครงการ											คะแนนรวม					
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์			ส่วนต้อนรับ					บริการทำความสะอาด			บริการอินเทอร์เน็ต		บริการด้านความปลอดภัย	คะแนนรวม					
ระดับคะแนน (อ้างอิงจาก Officially Accredited Accommodation)			- เวลาบริการ 24 ชั่วโมง	- เวลาบริการ 16 ชั่วโมง	- เวลาบริการ 14 ชั่วโมง	- เวลาบริการ 12 ชั่วโมง	- เวลาบริการ 8 ชั่วโมง	- เวลาบริการ <8 ชั่วโมง	- วันละ 1 ครั้ง	- สัปดาห์ละ 2 ครั้ง	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	- อินเทอร์เน็ตไร้สาย	- คอมพิวเตอร์ส่วนกลาง	- ประตูผ่านประตูอิเล็กทรอนิกส์	- ระบบวงจรปิด	- ตู้เซฟภายในห้องพัก	บริการหมวดเพื่อสุขภาพ	บริการซักผ้า	คะแนนรวม
A	801-1000	Baan Sang Singh	✓	-	-	-	-	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	10	
B	501-800	Sunny Suites	-	-	✓	-	-	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	2	
		Frangipani Serviced Residences	-	-	✓	-	-	-	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	4	
C	201-500	Boonthavon court	-	-	-	✓	-	-	-	✓	✓	-	-	✓	-	-	✓	2	
		The Chateau Residence	-	-	-	✓	-	-	-	✓	✓	-	-	✓	-	-	✓	3	
		Smith Residence	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	7	
		CM Apartment	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	3	

☐ = Point of priority

มาตรฐานสำหรับบริการภายในโครงการ

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

การบริการภายในโครงการประกอบไปด้วย 4 ส่วน ได้แก่

4.2.4.1 ส่วนต้อนรับ

ส่วนต้อนรับจะขึ้นอยู่กับช่วงเวลาในการบริการโดยกลุ่ม A ควรมีการบริการตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อให้ลูกค้าสามารถติดต่อได้สะดวกตลอดเวลา กลุ่ม B ควรมีการบริการอย่างน้อย วันละ 14 ชั่วโมง และกลุ่ม C จะเห็นได้ว่าการบริการแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่บริการส่วนต้อนรับแค่ช่วงกลางวัน คือ 12 ชั่วโมง และอีกกลุ่มที่สามารถเปิดให้บริการได้ 24 ชั่วโมง ซึ่งจะเป็นจุดต่างจากคู่แข่งในกลุ่มราคาเดียวกันได้

4.2.4.2 บริการทำความสะอาด

บริการทำความสะอาดเป็นบริการที่สำคัญ เพราะกลุ่มลูกค้าชาวยุโรปให้ความสำคัญต่อเรื่องความสะอาดมาก โดยที่กลุ่ม A ควรมีการบริการ วันละ 1 ครั้ง กลุ่ม B ให้บริการทำความสะอาด สัปดาห์ละ 2 ครั้งเป็นอย่างต่ำ และกลุ่ม C ควรให้บริการทำความสะอาด 1 ครั้ง โดยจากตารางที่ 4.10 จะเห็นว่ากลุ่ม C โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 2 ที่ได้มีการให้บริการทำความสะอาด สัปดาห์ละ 2 ครั้ง ทำให้ได้รับความค้ำระดับคะแนนสูง และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งที่มีบริการที่น้อยกว่า

4.2.4.3 บริการอินเทอร์เน็ต

จากตารางที่ 4.15 จะเห็นได้ว่าทุกโครงการมีบริการอินเทอร์เน็ตไร้สายให้บริการ โดยเป็นจุดแข่งขันพื้นฐานที่ทุกโครงการต้องมีเหมือนคู่แข่ง แบบไม่ขาดตกบกพร่อง (Points of parity)

4.2.4.4 บริการด้านความปลอดภัย

บริการด้านความปลอดภัยจะเห็นได้ว่าสิ่งที่โครงการทุกโครงการมีเหมือนกันเป็นมาตรฐานคือ ระบบวงจรปิด รองลงมาคือ ตู้เซฟภายในห้องพัก และสิ่งที่ช่วยเพิ่มปลอดภัยและความสะดวกสบายคือระบบผ่านประตูอิเล็กทรอนิกส์และจะช่วยเพิ่มมูลค่าโครงการแบบ กลุ่ม A ที่มีระบบความปลอดภัยครบ

4.2.4.5 บริการนวดเพื่อสุขภาพ

บริการนวดเพื่อสุขภาพเป็นบริการตัวเลือกสำหรับโครงการที่บริบทโดยรอบไม่มีทดแทน และจะช่วยเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักภายในโครงการได้

4.2.4.6 บริการซักรีด

จากตารางที่ 4.15 จะเห็นได้ว่าทุกโครงการมีบริการซักรีด โดยเป็นจุดแข่งขันพื้นฐานที่ทุกโครงการต้องมีเหมือนคู่แข่ง แบบไม่ขาดตกบกพร่อง (Points of parity)

4.2.4.7 สรุปมาตรฐานบริการภายในโครงการ

บริการภายในโครงการที่เป็นมาตรฐานของทุกโครงการกรณีศึกษาคือ อินเทอร์เน็ตไร้สาย ระบบวงจรปิด และบริการซักกรีด



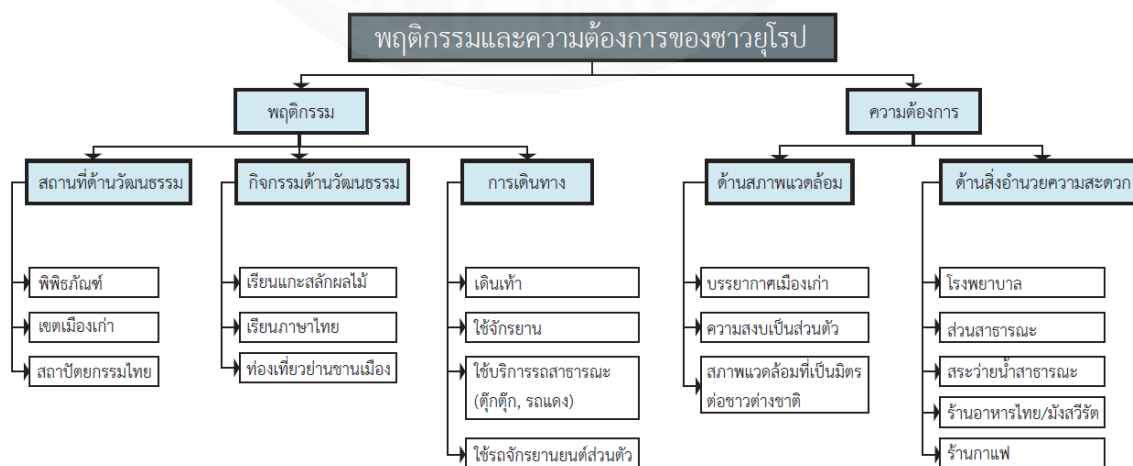
บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษารูปแบบที่พักแบบพำนักระยะยาวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมของชาวยูโรเปียนในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ทั้งจากการสังเกต กรณีศึกษาและการสัมภาษณ์ เพื่อภาพรวมและรายละเอียดการจัดทำโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาวิเคราะห์ดังในบทที่ 4 และนำมาหาความสัมพันธ์ของพฤติกรรมชาวยูโรเปียนในจังหวัดเชียงใหม่และโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่เพื่อเสนอการจัดทำรายละเอียดโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่รองรับต่อพฤติกรรมของชาวยูโรเปียนในจังหวัดเชียงใหม่ต่อไป ซึ่งผู้วิจัยขอเสนอสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะตามลำดับต่อไปนี้

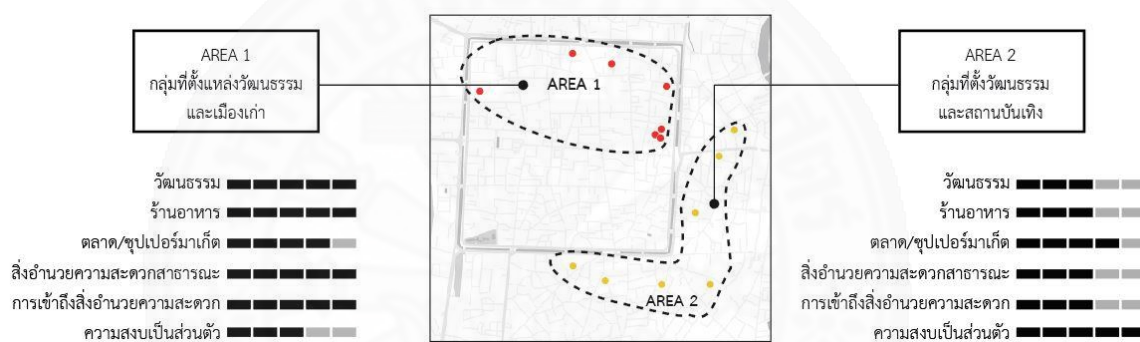
5.1 สรุปผลการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยูโรเปียนที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่

สำหรับการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของชาวยูโรเปียนที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาในส่วนของการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยและของพฤติกรรมการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวของชาวยูโรเปียนในจังหวัดเชียงใหม่



ภาพที่ 5.1 แผนภาพแสดงพฤติกรรมและความต้องการของชาวยูโรเปียน. จาก ผู้จัดทำ.

จากภาพที่ 5.1 ทำเลที่เลือกอยู่อาศัย ชาวยุโรปวัยเกษียณที่มาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ มีความสนใจในด้านวัฒนธรรมและโบราณสถาน และต้องการความสงบ เรียบง่าย จึงเลือกพักอาศัยอยู่ในย่านตัวเมืองเก่าเชียงใหม่ และบริเวณชุมชนคูเมือง คือพื้นที่ 1 และ 2 ซึ่งเป็นพื้นที่กระจุกตัวของโบราณสถานและวัฒนธรรมของจังหวัดเชียงใหม่มากกว่า 40 แห่ง รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้ง ร้านอาหาร ตลาด ซูเปอร์มาร์เก็ตและโรงพยาบาล บริบทที่เป็นมิตรต่อชาวต่างชาติ และเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมกับการเดินเท้า ชาวยุโรปวัยเกษียณที่เลือกมาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่จึงมีการยอมรับความเป็นอยู่ วัฒนธรรมและบริบทแบบไทยได้



ภาพที่ 5.2 แผนภาพแสดงที่ตั้งของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในแต่ละกลุ่มทำเลที่ตั้ง. จาก ผู้จัดทำ.

จากภาพที่ 5.2 แสดงที่ตั้งของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกลุ่มพื้นที่ที่ 1 และกลุ่มพื้นที่ที่ 2 โดยวิเคราะห์ได้ดังนี้

1. กลุ่มพื้นที่ที่ 1 กลุ่มที่ตั้งวัฒนธรรมและแหล่งเมืองเก่า

จุดเด่น คือ เป็นจุดรวมทางแหล่งวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สามารถทดแทนสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ขาดไปได้ และมีเส้นทางสัญจรเอื้อต่อการเดินเท้าสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมได้สะดวก

จุดด้อย คือ มีความหนาแน่นของพื้นที่ที่เป็นแหล่งการท่องเที่ยว ทำให้พื้นที่ในการปรับปรุงโครงการมีข้อจำกัด

2. กลุ่มพื้นที่ที่ 2 กลุ่มที่ตั้งวัฒนธรรมและสถาบันบันเทิง

จุดเด่น คือ เป็นพื้นที่ชุมชนผสมแหล่งวัฒนธรรม ทำให้มีความสงบและเป็นส่วนตัวสูง และพื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่กว่าโครงการในตัวเมืองเก่า ทำให้มีพื้นที่ที่สามารถปรับปรุงและเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้

จุดด้อย คือ การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะแก่การเดินเท้า เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละพื้นที่อยู่กระจายตัวกันออกไป และเป็นพื้นที่ท่องเที่ยวทำให้เกิดเสียงดังรบกวน ไม่สงบและไม่เป็นส่วนตัว

ประเภทของที่พัก ชาวยุโรปวัยเกษียณที่มาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ นิยมเลือกที่พักที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นที่พักแบบรายเดือน ที่รองรับการพำนักระยะยาว โดยกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้จะมีเวลาการพำนักตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป ที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะมีความเป็นส่วนตัวสูงและเงียบสงบ รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ลูกค้ากลุ่มนี้ต้องการ ซึ่งที่พักแต่ละที่จะมีความแตกต่างของรูปแบบห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ตามพื้นที่ตั้งและบริบทของพื้นที่นั้น ๆ

ประเภทผู้สูงอายุและระยะเวลาการพำนัก ชาวยุโรปวัยเกษียณที่มาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ จะเป็นผู้สูงอายุประเภทไม่พึ่งพา (Active Aging) ซึ่งส่วนใหญ่จะเดินทางมาลำพังหรือเป็นคู่สามีภรรยา ระยะเวลาในการมาพำนักระยะยาวจะแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่หลบหนีสภาพอากาศหนาวจากประเทศของตนในช่วงฤดูหนาวคือ เดือนธันวาคมถึงเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และกลุ่มที่มาพำนักระยะยาวยาวในช่วงบั้นปลายชีวิต มีระยะเวลาพำนักตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป

พฤติกรรมความต้องการ การใช้ชีวิตในจังหวัดเชียงใหม่จะไม่ใช้การมาท่องเที่ยวแต่อยู่เหมือนการใช้ชีวิตประจำวัน กิจกรรมที่พบจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) โดยการขอเข้าสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เลือกพักอยู่ในโครงการกรณีศึกษา และใช้วิธีการติดตามการใช้ชีวิตประจำวันของตัวเป็นเวลา 1 วัน ทั้งภายในโครงการและภายนอกโครงการ

5.1.1 การให้ความสำคัญของผู้บริโภค

จากการสัมภาษณ์ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาวในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้ง 7 แห่งในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มตัวอย่าง ได้ข้อสรุปการให้ความสำคัญต่อคุณภาพในโครงการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้ง 7 แห่งของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ โดยการแบ่งกลุ่มการประเมินเป็น 3 ส่วนคือ ส่วนห้องพัก, ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการ โดยจะสรุปการให้ความสำคัญของสภาพที่ได้เป็น 4 ระดับ ดังตารางที่ 5.1

- 0 - 1 คะแนน คือ สำคัญน้อย
- 2 - 3 คะแนน คือ สำคัญ
- 4 - 5 คะแนน คือ สำคัญมาก
- 6 - 7 คะแนน คือ สำคัญมากที่สุด

ตารางที่ 5.1

ตารางแสดงการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ

กลุ่ม	ช่วงราคาต่อ ตร.ม. (บาท)	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	ห้องพัก					สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ										บริการภายในโครงการ							
			พื้นที่พักผ่อน	ส่วนห้องนอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักผ่อน/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	สวนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักผ้า	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย	
A	801- 1000	Baan Sang Singh	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
B	501- 800	Sunny Suites	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	
		Frangipani Serviced Residences	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
C	201-500	Boonthavon court	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	
		The Chateau Residence	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓
		Smith Residence	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓
		CM Apartment	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	✓
คะแนนรวมการให้ความสำคัญ			3	7	7	7	3	7	3	3	4	0	4	5	4	7	3	0	7	7	7	6	3	7	

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

ตารางที่ 5.2

ตารางสรุปคะแนนการให้ความสำคัญต่อกายภาพในโครงการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักของ
ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่

กลุ่ม	ช่วงราคาต่อ ตร.ม. (บาท)	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	ห้องพัก				สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ										บริการภายในโครงการ									
			พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของห้องนอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักผ่อน/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักรีด	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย		
A	801- 1000	Baan Sang Singh	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
		คะแนนรวมการให้ความสำคัญ	0	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	
B	501- 800	Frangipani Serviced Residences	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	
		Sunny Suites	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
		คะแนนรวมการให้ความสำคัญ	1	1	1	1	1	1	0	0	0.5	0	0.5	0.5	0.5	1	1	0	1	1	1	1	0.5	1	1	
C	201-500	Boonthavon court	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	
		The Chateau Residence	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	
		Smith Residence	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
		CM Apartment	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	✓	-	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	✓
		คะแนนรวมการให้ความสำคัญ	0.25	1	1	1	0.25	1	0.5	0.5	0.75	0	0.5	0.75	0.5	1	0.25	0	1	1	1	1	0.75	0.25	1	1

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 5.2 แสดงถึงคะแนนการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณตามกลุ่ม
เห็นได้ว่าเป็นการให้คะแนนเฉลี่ยเต็ม 1 เพื่อสามารถนำคะแนนมาเปรียบเทียบกันได้

1. ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักและบริการ
ในโครงการมากที่สุด ได้แก่ ส่วนของห้องนอน ห้องน้ำ ระเบียงห้อง เคเบิลทีวี ลิฟต์ ส่วนต้อนรับ บริการ
ทำความสะอาด บริการอินเทอร์เน็ต บริการซักรีด และระบบรักษาความปลอดภัย

2. ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการมาก ได้แก่
ฟิตเนส ร้านอาหาร ส่วนพักผ่อนและส่วนเตรียมอาหาร และสวนหย่อม

3. ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักและในโครงการ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน พื้นที่เตรียมอาหารภายในห้องพัก สระว่ายน้ำ เตียงอาบแดด ที่จอดรถ และบริการนวดเพื่อสุขภาพ

4. ตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณไม่ให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ได้แก่ สนามเด็กเล่น และพื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ

ตารางที่ 5.3

ตารางแสดงการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณเปรียบเทียบกับโครงการกรณีศึกษา

กลุ่ม	ช่วงราคาต่อ ตร.ม. (บาท)	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	ห้องพัก					สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ										บริการภายในโครงการ						
			พื้นที่พักผ่อน	ส่วนของที่นอน	ห้องน้ำ	ระเบียง	พื้นที่เตรียมอาหาร	เคเบิ้ลทีวี	สระว่ายน้ำ	เตียงอาบแดด	ฟิตเนส	สนามเด็กเล่น	ร้านอาหาร	ส่วนพักคอย/เตรียมอาหาร	สวนหย่อม	ลิฟต์	ที่จอดรถ	พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ	ส่วนต้อนรับ	บริการทำความสะอาด	บริการอินเทอร์เน็ต	บริการซักผ้า	บริการนวดเพื่อสุขภาพ	ระบบรักษาความปลอดภัย
A	801-1000	Baan Sang Singh	0	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
	User	คะแนนรวมการให้ความสำคัญ	0	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1
B	501-800	Frangipani Serviced Residences	1	1	1	0.5	0	1	0	0	0	0	0	0	0.5	0	1	0.5	1	1	1	1	0	1
		Sunny Suites																						
	User	คะแนนรวมการให้ความสำคัญ	1	1	1	1	1	1	0	0	0.5	0	0.5	0.5	0.5	1	1	0	1	1	1	1	0.5	1
C	201-500	Boonthavon court																						
		The Chateau Residence	0.5	1	1	1	0.25	1	0.25	0.25	0.5	0	0.5	1	0.75	0.5	0.75	0.25	1	1	1	1	0.25	1
		Smith Residence																						
		CM Apartment																						
	User	คะแนนรวมการให้ความสำคัญ	0.25	1	1	1	0.25	1	0.5	0.5	0.75	0	0.5	0.75	0.5	1	0.25	0	1	1	1	0.75	0.25	1

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 5.3 แสดงถึงการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณเปรียบเทียบกับโครงการกรณีศึกษา พบว่า

1. กลุ่ม A ส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกตอบรับกับของการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ

2. กลุ่ม B ส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกตอบรับกับการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ยังไม่รองรับกับการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ ระเบียบ ฟิสเนส ร้านอาหาร ส่วนพักผ่อนและส่วนเตรียมอาหาร ลิฟต์ และบริการนวดเพื่อสุขภาพ

3. กลุ่ม C ส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกตอบรับกับการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ยังไม่รองรับกับการให้ความสำคัญของตัวอย่างชาวยุโรปวัยเกษียณ ได้แก่ สะพานน้ำ เตียงอาบแดด ฟิสเนส และลิฟต์

5.2 สรุปผลการจัดทำรายละเอียดโครงการประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปในจังหวัดเชียงใหม่

จากการศึกษาที่พักที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุชาวยุโรปวัยเกษียณที่มาพำนักระยะยาวในที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ จะศึกษาจากทำเลที่ตั้งเป็นอย่างไร โดยผลจากบทที่ 4 จะสามารถแบ่งกลุ่มโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

5.2.1 กลุ่มทำเลที่ตั้ง 1

ทำเลที่ตั้ง 1 เป็นพื้นที่ย่านภายในคูเมืองเก่าเชียงใหม่ที่เป็นแหล่งรวมของวัฒนธรรมและสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นจุดท่องเที่ยวที่มีทั้งโบราณสถานและถนนคนเดินรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะมากมาย ทั้งสวนสาธารณะ สระว่ายน้ำสาธารณะ ตลาดสด ร้านอาหารและคาเฟ่มากมาย อีกทั้งบริบทมีความสะดวกในการเดินเท้าแต่ยังคงความเงียบสงบไว้ได้อยู่

เนื่องจากการกระจุกตัวของสถานที่ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่มีพื้นที่จำกัดและบางโครงการมีขนาดเล็ก ซึ่งจะทำให้มีพื้นที่ในการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักน้อย แต่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่นี้จึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกทดแทนจากบริบทมากมาย ซึ่งสามารถทดแทนสิ่งที่ขาดไปภายในโครงการได้ จึงส่งผลให้ชาวยุโรปวัยเกษียณใช้เวลาในแต่ละวันกับสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะใกล้ที่พักมากกว่าการใช้เวลาอยู่ในที่พัก

ราคาขายของที่พักในพื้นที่นี้จึงมีราคาที่สมเหตุสมผลกับกลุ่มชาวยุโรปบางกลุ่มที่ต้องการความประหยัด

5.2.2 กลุ่มทำเลที่ตั้ง 2

ทำเลที่ตั้ง 2 คือพื้นที่ภายนอกคูเมืองที่ยังคงมีแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมกระจายตัวอยู่แต่ไม่หนาแน่นเท่าในพื้นที่ภายในคูเมือง ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกก็จะกระจายตัวออกไป ทำให้โครงการบางที่มีบริบทที่ห่างไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ แต่พื้นที่ของโครงการส่วนใหญ่มีขนาดใหญ่กว่า กลุ่มพื้นที่ 1 ทำให้บางโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ร้านอาหาร และบริการที่ครบครัน จึงส่งผลให้ชาวยุโรปวัยเกษียณใช้เวลาอยู่ในโครงการมากขึ้น

จากสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในที่พักที่ค่อนข้างครบครันทำให้เพิ่มราคาขายของที่พักได้ แต่ในกรณีของโครงการ Smith Residence ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน แต่ราคาต่อตารางเมตรยังคงอยู่ในกลุ่ม C จากการที่ผู้ประกอบการมีโครงการหลายแห่งทำให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายลดลง ส่งผลให้มีผู้เลือกพักระยะยาวในโครงการเต็มเกือบตลอดปี

จากข้อมูลการศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในบทที่ 4 พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในโครงการสามารถจัดกลุ่มตามช่วงราคาต่อตารางเมตรได้เป็น 3 กลุ่ม คือช่วงราคา 201-500 บาท/ตารางเมตร, ช่วงราคา 501-800 บาท/ตารางเมตร และช่วงราคา 501-800 บาท/ตารางเมตร โดยผลสรุปที่ได้คือ กลุ่มช่วงราคา 501-800 บาท/ตารางเมตรได้คะแนนมากที่สุด รองลงมา คือช่วงราคา 501-800 บาท/ตารางเมตร และช่วงราคา 201-500 บาท/ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งรายละเอียดคะแนนแสดงดังตาราง

ตารางที่ 5.4

ตารางสรุปคะแนนตามมาตรฐานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับสากล

กลุ่ม	ช่วงราคา (บาท)	เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	ห้องพัก (23)	สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในโครงการ (11)	บริการภายในโครงการ (16)	คะแนนรวม (50)	คะแนนรวมเฉลี่ย (50)
A	801-1000	Baan Sang Singh	16	10	15	41	41
B	501-800	Sunny Suites	20	2	9	31	32.5
		Frangipani Serviced Residences	20	4	10	34	
C	201-500	Boonthavon court	13	2	7	22	27.5
		The Chateau Residence	16	3	7	26	
		Smith Residence	14	7	13	34	
		CM Apartment	14	3	11	28	

กลุ่ม	กลุ่ม C	กลุ่ม B	กลุ่ม A
ช่วงราคา (บาท)	201 - 500	501 - 800	801 - 1000
ช่วงคะแนน	21 - 30	31 - 40	41 - 50

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 5.4 จากมาตรฐานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับสากล แสดงถึงคะแนนรวมของแต่ละกลุ่มที่แบ่งตามช่วงราคา ดังนี้

1. ช่วงราคา 201-500 บาท/ตารางเมตร ได้คะแนน 21-30 คะแนน

คะแนนรวมโดยวัดจากสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในโครงการ ผลที่ได้คือ Smith Residence ได้คะแนนมากที่สุด รองลงมา คือ CM Apartment, The Chateau Residence และ Boonthavon Court ตามลำดับ ซึ่งคะแนนแต่ละหัวข้อสามารถสรุปผลได้ดังนี้

1.1 ห้องพัก The Chateau Residence ได้คะแนนมากที่สุด รองลงมา คือ Smith Residence, CM Apartment และ Boonthavon Court ตามลำดับ

1.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ Smith Residence ได้คะแนนมากที่สุด รองลงมา คือ The Chateau Residence, CM Apartment และ Boonthavon Court ตามลำดับ

1.3 บริการภายในโครงการ Smith Residence ได้คะแนนมากที่สุด รองลงมา คือ CM Apartment และ Boonthavon Court, The Chateau Residence ตามลำดับ

2. ช่วงราคา 501-800 บาท/ตารางเมตร ได้คะแนน 31-40 คะแนน

คะแนนรวมโดยวัดจากสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในโครงการ ผลที่ได้คือ Frangipani Serviced Residences ได้คะแนนมากที่สุด รองลงมา คือ Sunny Suites ซึ่งคะแนนแต่ละหัวข้อสามารถสรุปผลได้ดังนี้

2.1 ห้องพัก The Chateau Residence และ Sunny Suites ได้คะแนนเท่ากัน

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ Frangipani Serviced Residences ได้คะแนนมากที่สุด รองลงมา คือ Sunny Suites

2.3 บริการภายในโครงการ Frangipani Serviced Residences ได้คะแนนมากที่สุด รองลงมา คือ Sunny Suites

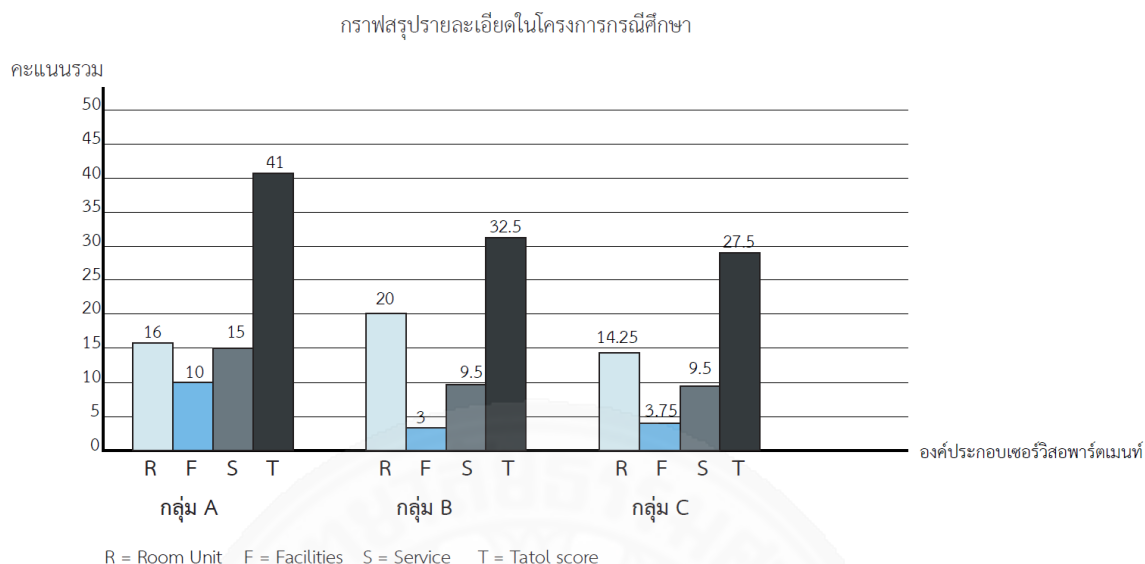
3. ช่วงราคา 801-1000 บาท/ตารางเมตร ได้คะแนน 41-50 คะแนน

คะแนนรวมโดยวัดจากสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในโครงการ Baan Sang Singh ได้คะแนนรวม 41 คะแนน แต่ละหัวข้อสามารถสรุปผลได้ดังนี้

3.1 ห้องพัก Baan Sang Singh ได้ 16 คะแนน

3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ Baan Sang Singh ได้ 10 คะแนน

3.3 บริการภายในโครงการ Baan Sang Singh ได้ 15 คะแนน



ภาพที่ 5.3 แผนภาพแสดงกราฟรายละเอียดในโครงการกรณีศึกษา. จาก ผู้จัดทำ.

จากภาพที่ 5.3 แสดงให้เห็นระดับคะแนนตามสัดส่วน โดยมีองค์ประกอบทั้งหมด 3 ส่วนได้แก่ ส่วนห้องพัก ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวก และส่วนบริการ โดยกลุ่ม B ได้คะแนนส่วนห้องพักมากที่สุด เมื่อเทียบกับกลุ่ม A ที่คะแนนส่วนห้องพักที่น้อยกว่า แต่คะแนนรวมทั้งหมดของกลุ่ม A สูงกว่าเนื่องจากมีคะแนนจากส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการที่อยู่ในระดับสูงรวมอยู่ด้วย ดังนั้นสรุปได้ว่าห้องพักที่ได้คะแนนสูงและสามารถเพิ่มมูลค่าในการขายได้นั้น ต้องให้ความสำคัญกับองค์ประกอบทั้ง 3 ส่วนนี้ด้วย

5.3 การจัตรายละเอียดโครงการ

การจัตรายละเอียดโครงการจะแบ่งสัดส่วนในโครงการออกเป็น 3 ส่วนได้แก่

5.3.1 ส่วนห้องพัก

การจัดการละเอียดภายในห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ ส่วนของที่นอน เพราะผู้พักจะใช้เวลาอยู่บนเตียงมากที่สุด รองลงมาคือห้องน้ำที่ต้องใช้สุขภัณฑ์ที่เหมาะสมกับสรีระของชาวยุโรปที่มีขนาดตัวใหญ่กว่าชาวเอเชีย การมีระเบียบมีความสำคัญกับผู้อยู่อาศัยแบบระยะยาว ชาวยุโรปบางคนชอบที่จะนั่งพักผ่อนหรืออ่านหนังสือริมระเบียงและมีผ้าม่านปิดหน้าต่างที่

ดีเพื่อความเป็นส่วนตัวของผู้พัก ในส่วนของเคเบิลทีวีควรมีช่องที่เป็นช่องนานาชาติเพราะกลุ่มผู้สูงอายุในวัยนี้ชอบการดูทีวี สิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถเพิ่มราคาห้องพักได้คือ โซฟา และส่วนประกอบอาหารที่ควรมีตู้เย็นและกาน้ำร้อนเป็นอย่างน้อย

5.3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่สามารถเพิ่มมูลค่าและช่วยในการตัดสินใจเลือกพักคือ สระว่ายน้ำ เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่ชาวยุโรปชื่นชอบคือว่ายน้ำและอาบแดด ส่วนโครงการที่มีพื้นที่น้อยแต่อยู่ในทำเลที่มีสระว่ายน้ำสาธารณะสามารถแทนสระว่ายน้ำภายในโครงการได้

ฟิตเนส ร้านอาหาร และสวนหย่อม จะช่วยเพิ่มมูลค่าโครงการและ เป็นจุดต่างในการแข่งขันกับคู่แข่งภายในพื้นที่ได้ ส่วนสนามเด็กเล่น ควรมีเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าประเภทครอบครัว โดยกลุ่มโครงการ A ควรมี ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นมาตรฐานที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ควรมี ตามมาตรฐานระดับสากล

5.3.3 บริการภายในโครงการ

ส่วนต้อนรับจะขึ้นอยู่กับช่วงเวลาในการบริการโดยกลุ่ม A ควรมีการบริการตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อให้ลูกค้าสามารถติดต่อได้สะดวกตลอดเวลา กลุ่ม B ควรมีการบริการอย่างน้อย วันละ 14 ชั่วโมง และกลุ่ม C จะเห็นได้ว่าการบริการแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่บริการส่วนต้อนรับแค่ช่วงกลางวัน คือ 12 ชั่วโมง และอีกกลุ่มที่สามารถเปิดให้บริการได้ 24 ชั่วโมง ซึ่งจะเป็นจุดต่างจากคู่แข่งในกลุ่มราคาเดียวกันได้

บริการทำความสะอาด และบริการซักรีด ที่มีความถี่ในการบริการมากก็ยิ่งทำให้เพิ่มมูลค่าของโครงการและยกระดับการบริการ ทุกโครงการมีบริการอินเทอร์เน็ตไร้สายให้บริการ โดยเป็นจุดแข่งขันพื้นฐานที่ทุกโครงการต้องมีเหมือนคู่แข่ง แบบไม่ขาดตกบกพร่อง (Points of parity) ลูกค้าชาวยุโรปให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยสูง ระบบวงจรปิดจึงควรมีให้บริการทุกโครงการเจ้าของโครงการจึงต้องคำนึงถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ที่เพิ่มความปลอดภัย เช่น บัตรผ่านประตูอิเล็กทรอนิกส์ ตู้เซฟภายในห้องพัก

5.4 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

ตารางที่ 5.5

ตารางสรุปแนวทางการปรับปรุงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จากการแบ่งช่วงราคาต่อตารางเมตร

กลุ่มเด่นด้านห้องพัก	กลุ่มเด่นด้านทำเลที่ตั้ง	กลุ่มเด่นด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ
1. Frangipani Serviced Residences 2. Sunny Suites 3. The Chateau Residence	1. Boonthavon court 2. CM Apartment	1. Baan Sang Singh 2. Smith Residence
Location ██████████ Unit ██████████ Facility ██████████ Service ██████████	Location ██████████ Unit ██████████ Facility ██████████ Service ██████████	Location ██████████ Unit ██████████ Facility ██████████ Service ██████████

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

จากตารางที่ 5.5 ผลการวิจัยพบว่าโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ที่ตอบรับกับพฤติกรรมชาวยุโรปวัยเกษียณสามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มดังนี้

5.4.1 กลุ่มเด่นด้านห้องพัก ได้แก่ Frangipani Serviced Residence, Sunny Suite และ The Chateau Residence ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภายในโครงการ คือ ส่วนบริการอาหาร, สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สวนหย่อม พนักงานบริการ 24 ชั่วโมง เพื่อที่จะทำให้ลูกค้าใช้เวลาอยู่ในโครงการมากขึ้น และสามารถแข่งขันกับโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันกว่าได้

5.4.2 กลุ่มเด่นด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ Boonthavon Court และ CM Apartment ควรปรับปรุงส่วนของห้องพักให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และทำการปรับปรุงสภาพโครงการในส่วนที่เริ่มเสื่อมโทรม เพื่อเพิ่มมูลค่าของโครงการ

5.4.3 กลุ่มเด่นด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ได้แก่ Baan Sang Singh และ Smith Residence ควรเพิ่มส่วนของบริการรับส่ง เพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกมากขึ้นเพื่อแข่งขันกับโครงการที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีกว่า

5.5 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการและนักลงทุน

การลงทุนทำโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ตอบรับกับพฤติกรรมของชาวต่างชาติวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้ประกอบการจึงควรคำนึงถึงทำเลที่ตั้งและพฤติกรรมของกลุ่มชาวยุโรปวัยเกษียณที่พำนักระยะยาว เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในการจัดรายละเอียดโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยปัจจัยในการตั้งราคาขายที่สามารถเพิ่มมูลค่าโครงการ คือ

$$\text{Price} = \text{Room Unit} + \text{Facilities} + \text{Service}$$

5.5.1 สำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการหรือปรับปรุง ควรคำนึงถึงพฤติกรรมของชาวยุโรปที่พำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ แล้วนำไปเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของโครงการและจะช่วยเพิ่มจุดต่างที่จะไปแข่งขันกับโครงการอื่นได้ ทำให้ชาวยุโรปเลือกพักมากขึ้น

5.5.2 สำหรับนักลงทุนที่ต้องการทำโครงการใหม่ควรคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่เป็นที่นิยมของชาวยุโรปที่พำนักระยะยาว และจะช่วยในการจัดการโครงการภายในที่พัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.6

ตารางสรุปแนวทางสำหรับนักลงทุนในการจัดรายละเอียดโครงการ

สำหรับนักลงทุนในการจัดรายละเอียดโครงการ			
กลุ่ม	A (ราคาขาย 801-1000 ต่อตร.ม.)	B (ราคาขาย 501-800 ต่อตร.ม.)	C (ราคาขาย 201-500 ต่อตร.ม.)
ห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> - โตะกาแพ - โซฟา - สภาพห้องพักอยู่ในสภาพดี - เติงควินไซส์ - เติงคิงส์ไซส - ตู้เสื้อผ้า - ม่านปิดหน้าต่าง - เคเบิลทีวี - มีการระบายอากาศที่ดี - ฝักบัวอาบน้ำ - อ่างอาบน้ำ - โตะเครื่องแป้ง - อ่างล้างมือ - ห้องสุขา - ตู้เย็น - กาน้ำร้อน - ระเบียง * ฟังก์ชันเสริมสำหรับห้องพักขนาดใหญ่ที่ช่วยเพิ่มมูลค่าของห้องพักคือ: - อ่างล้างจาน - เครื่องถ้วยชาม - เครื่องอุ่นอาหาร - เตาไฟฟ้าประกอบอาหาร 	<ul style="list-style-type: none"> - โตะกาแพ - โซฟา - สภาพห้องพักอยู่ในสภาพดี - เติงควินไซส์ - เติงคิงส์ไซส - ตู้เสื้อผ้า - ม่านปิดหน้าต่าง - เคเบิลทีวี - มีการระบายอากาศที่ดี - ฝักบัวอาบน้ำ - อ่างล้างมือ - ห้องสุขา - ตู้เย็น - กาน้ำร้อน - ระเบียง 	<ul style="list-style-type: none"> - โตะกาแพ - สภาพห้องพักอยู่ในสภาพดี - เติงควินไซส์ - โตะข้างเตียง - ตู้เสื้อผ้า - ม่านปิดหน้าต่าง - เคเบิลทีวี - มีการระบายอากาศที่ดี - ฝักบัวอาบน้ำ - อ่างล้างมือ - ห้องสุขา - ตู้เย็น - ระเบียง

ตารางที่ 5.6 (ต่อ)

ตารางสรุปแนวทางสำหรับนักลงทุนในการจัดรายละเอียดโครงการ

สำหรับนักลงทุนในการจัดรายละเอียดโครงการ			
กลุ่ม	A (ราคาขาย 801-1000 ต่อตร.ม.)	B (ราคาขาย 501-800 ต่อตร.ม.)	C (ราคาขาย 201-500 ต่อตร.ม.)
สิ่งอำนวยความสะดวก	<ul style="list-style-type: none"> - ส่วนพักผ่อน - ที่จอดรถ - ลิฟต์ - ฟิตเนส - ร้านอาหาร - สวนหย่อม - สระว่ายน้ำ ขนาด 75 ตร.ม. - สนามเด็กเล่น - พื้นที่รองรับผู้สูงอายุและผู้พิการ 	<ul style="list-style-type: none"> - ส่วนพักผ่อน - ที่จอดรถ - ลิฟต์ - ฟิตเนส - ร้านอาหาร - สวนหย่อม - สระว่ายน้ำ ขนาด 24 ตร.ม. 	<ul style="list-style-type: none"> - ส่วนพักผ่อน - ที่จอดรถ - ลิฟต์
บริการ	<ul style="list-style-type: none"> - เวลาบริการ 24 ชั่วโมง - บริการทำความสะอาดวันละ 1 ครั้ง - อินเทอร์เน็ตไร้สาย - ระบบวงจรปิด - ตู้เซฟภายในห้องพัก - บริการซักรีด - บริการนวดเพื่อสุขภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - เวลาบริการ 14 ชั่วโมง - บริการทำความสะอาดสัปดาห์ละ 2 ครั้ง - อินเทอร์เน็ตไร้สาย - ระบบวงจรปิด - ตู้เซฟภายในห้องพัก - บริการซักรีด 	<ul style="list-style-type: none"> - เวลาบริการ 12 ชั่วโมง - บริการทำความสะอาดสัปดาห์ละ 1 ครั้ง - อินเทอร์เน็ตไร้สาย - ระบบวงจรปิด - บริการซักรีด
การเลือกทำเลที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งที่ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกจึงจำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันภายในโครงการจบภายในตัวโครงการเอง	ทำเลที่ตั้งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกแต่ยังไม่ครบครันควรให้ความสำคัญกับฟิตเนสและสระว่ายน้ำสาธารณะ	ทำเลที่ตั้งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกครบครันต้องอยู่ใกล้ ร้านอาหาร ฟิตเนส สระว่ายน้ำและบริการสาธารณะต่างๆ

ตารางที่ 5.6 (ต่อ)

ตารางสรุปแนวทางสำหรับนักลงทุนในการจัดรายละเอียดโครงการ

สำหรับนักลงทุนในการจัดรายละเอียดโครงการ			
กลุ่ม	A (ราคาขาย 801-1000 ต่อตร.ม.)	B (ราคาขาย 501-800 ต่อตร.ม.)	C (ราคาขาย 201-500 ต่อตร.ม.)
สิ่งอำนวยความสะดวกจากหุ้นส่วนทางธุรกิจ	โครงการมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนในตัว ทำให้สามารถเพิ่มมูลค่าโครงการจากความสะดวกสบาย	โครงการสามารถลดต้นทุนการดำเนินงานหรือไม่สามารถทำได้เนื่องจากข้อจำกัดทางพื้นที่ แต่สามารถทำได้โดยการร่วมมือกับหุ้นส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส โดยการเสียค่าบริการเพิ่มและอำนวยความสะดวกด้วยบริการรถรับส่ง เพื่อให้การเข้าถึงได้ง่าย ซึ่งวิธีการนี้สามารถลดค่าใช้จ่ายในโครงการเพื่อได้ราคาขายที่ถูกลง และยังคงตอบรับกับความต้องการของลูกค้า	โครงการสามารถลดต้นทุนการดำเนินงานหรือไม่สามารถทำได้เนื่องจากข้อจำกัดทางพื้นที่ แต่สามารถทำได้โดยการร่วมมือกับหุ้นส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ร้านอาหาร โดยการเสียค่าบริการเพิ่มและอำนวยความสะดวกด้วยบริการรถรับส่ง เพื่อให้การเข้าถึงได้ง่าย ซึ่งวิธีการนี้สามารถลดค่าใช้จ่ายในโครงการเพื่อได้ราคาขายที่ถูกลง และยังคงตอบรับกับความต้องการของลูกค้า

หมายเหตุ. จาก ผู้จัดทำ

5.6 ข้อเสนอแนะเพื่องานวิจัยในอนาคต

ในส่วนข้อเสนอแนะในงานวิจัยต่อไป อาจมีการศึกษาในประเด็นอื่น ๆ ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในจังหวัดเชียงใหม่ หากนำไปใช้ควรคำนึงถึงพฤติกรรม หรือผู้บริโภคที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ซึ่งอาจนำไปศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดอื่นที่มีบริบทแตกต่างออกไป ศึกษาการออกแบบ ภายภาพของโครงการ การประเมินราคาในการปรับปรุงโครงการ และแนวโน้มของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในอนาคต ซึ่งสามารถต่อยอดองค์ความรู้เกี่ยวกับพัฒนาโครงการที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ได้

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร, (2558). *การจัดทำรายละเอียดโครงการงานสถาปัตยกรรม เพื่อการสร้างสรรค์สภาพแวดล้อมสรรค์สร้าง*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์

ชูเฮ ฮะมะยะ. (2253). *ที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่พำนักระยะยาวในเชียงใหม่*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์.

ธนวัต กองประเสริฐ. (2556) *ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อประเภทของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นในจังหวัดเชียงใหม่*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี.

พูนศักดิ์ ไตรทิพวารากุล. (2554) *การออกแบบสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว สำหรับชาวยุโรป กรณีศึกษา : โครงการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ในพื้นที่อำเภอแกลง จังหวัดระยอง*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

ศิตางค์ เหลียวรุ่งเรือง. (2553) *พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว : กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์.

ศุภวุฒิ กิจเกื้อโกศล. (2549) *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงราย*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- กรมการกงสุล. การตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติดที่อายุ 50 ปีขึ้นไป เข้ามาเพื่อพักผ่อน โดยพำนักได้ 1 ปี. (3 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <http://www.consular.go.th/main/th/services/1287/19769>
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. ยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวไทย พ.ศ. 2558 – 2560. (3 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก http://www.mots.go.th/ewt_dl_link.php?nid=7114
- กรุงเทพธุรกิจ. แนวโน้มโลก 2050 ตอนที่ 3 : สังคมโลก...สังคมผู้สูงอายุ. (3 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <http://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/611956>
- สำนักข่าวอิสรา. ขยาย Long Stay Visa จากเดิม 1 ปี เป็น 10 ปี ใน 14 ประเทศ. (3 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <https://www.isranews.org/main-thairefom/51973-long-stay-visa-1-10-14.html>
- สำนักพัฒนาบริการท่องเที่ยว กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว. (3 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <http://www.tourism.go.th/assets/portals/3/files/LongstayStandard.pdf>
- ประชาชาติธุรกิจ. "เชียงใหม่" โตไม่หยุด ผงาดฮับภูมิภาค "ท่องเที่ยว-บริการ" ปีมรายได้แสนล้าน. (19 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก https://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1480316174
- ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง. โครงการเมืองเดินได้-เมืองเดินดี, (15 พฤษภาคม 2561), สืบค้นจาก <http://www.uddc.net/th/project/>
- Economic Intelligence Center. ธุรกิจบริการผู้สูงอายุ กับโอกาส ของผู้ประกอบการไทย. (3 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <https://www.scbeic.com/th/detail/product/556>
- Jean Folger : Retiring in Philippines: The Pros & Cons. (9 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <https://www.investopedia.com/articles/personal-finance/041315/retiring-philippines-pros-cons.asp>
- Jean Folger : Retiring in Vietnam: The Pros & Cons. (9 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <https://www.investopedia.com/articles/personal-finance/012816/retiring-vietnam-pros-cons.asp>
- Korawan Sangkakorn : Long stay การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว. (9 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <https://www.slideshare.net/amicsangkakorn/long-stay-22271578>

Objective ของโครงการ LongStay. (3 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก

<http://www.oocities.org/xmba18/competitive/longstayversion2.doc>

Ohmyexpatlife : Pros and Cons of Expat Living and Retiring in Malaysia. (9 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <https://ohmyexpatlife.com/2017/10/31/pros-and-cons-of-expat-living-and-retiring-in-malaysia/>

Star Rating. Standards, guidelines and property revi, (15 พฤษภาคม 2561), สืบค้นจาก

[https://www.starratings.com.au/docs/default-source/s-gs/ams---s-amp-gs-criteria_serviced-apartments---moo14470-\(web\).pdf?status=Temp&sfvrsn=0.2860910247](https://www.starratings.com.au/docs/default-source/s-gs/ams---s-amp-gs-criteria_serviced-apartments---moo14470-(web).pdf?status=Temp&sfvrsn=0.2860910247)

TerraBKK ข่าวอสังหาฯ. โอกาสของธุรกิจ Long Stay ในยุค สังคมสูงวัย. (3 ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก <http://terrabkk.com/news/161685>

The Huffington Post. The World's 12 Best Places To Live Or Retire In 2016, (19

ธันวาคม 2560), สืบค้นจาก https://www.huffingtonpost.com/kathleen-peddicord/best-places-to-retire-overseas_b_8917292.html



ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์ชาวยุโรปวัยเกษียณในจังหวัดเชียงใหม่



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, Rangsit Campus, Pathumthani 12121

Tel: +66 (0) 2986 9434, +66 (0) 2986 9605-5 Fax: +66 (0) 2986 8067 Website: <http://tds.tu.ac.th>

Research Questionnaire

A STUDY OF LONG STAY ACCOMMODATION OF SERVICED APARTMENT TYPE TO RESPOND TO THE BEHAVIOR OF RETIREMENT EUROPEANS IN CHIANG MAI PROVINCE.

Objective: This questionnaire is part of a thesis for the Master of Architectural Program, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University. The aim of the questionnaire is to gather the research information, under the topic of “A STUDY OF LONG STAY ACCOMMODATION OF SERVICED APARTMENT TYPE TO RESPOND TO THE BEHAVIOR OF RETIREMENT EUROPEANS IN CHIANG MAI PROVINCE”. This questionnaire has 3 parts is

Part 1 Personal Information

Part 2 Information on the behavior and needs of living in Chiang Mai

Part 3 Information on the requirements for accommodation of serviced apartments.

Please kindly the question below. All information will be reserved only for the research purpose and will be kept as confidential and thank you for your kind participation.

Pumipat Hussakul

Architecture Master Degree Student

Faculty of Architecture and Planning

Thammasat University

Part 1 Personal Information

Name..... Male Female

Age.....Years

Nationality

Name of Serviced Apartment.....

How long do you plan your stay in Chiang Mai?.....

At present, how many members are in residence? Persons

Part 2 Information on the behavior and needs of living in Chiang Mai

1. Why choose a long stay in Chiang Mai?

.....

.....

.....

.....

2. What activities do you do at your residence and the frequency of activities per week?

.....

.....

.....

.....

3. What activities do you do outside of the accommodation and the frequency of the activity?

.....

.....

.....

.....

4. How to travel in your daily life?

.....
.....
.....
.....

5. What Public facilities you prioritize around your accommodation?

.....
.....
.....
.....

Part 3 Information on the requirements for accommodation of serviced apartments.

6. Do you care about the Universal design in the accommodation?

.....
.....
.....
.....

7. Facilities in the accommodation that you value.

.....
.....
.....
.....

8. Facilities in the Room unit that you value.

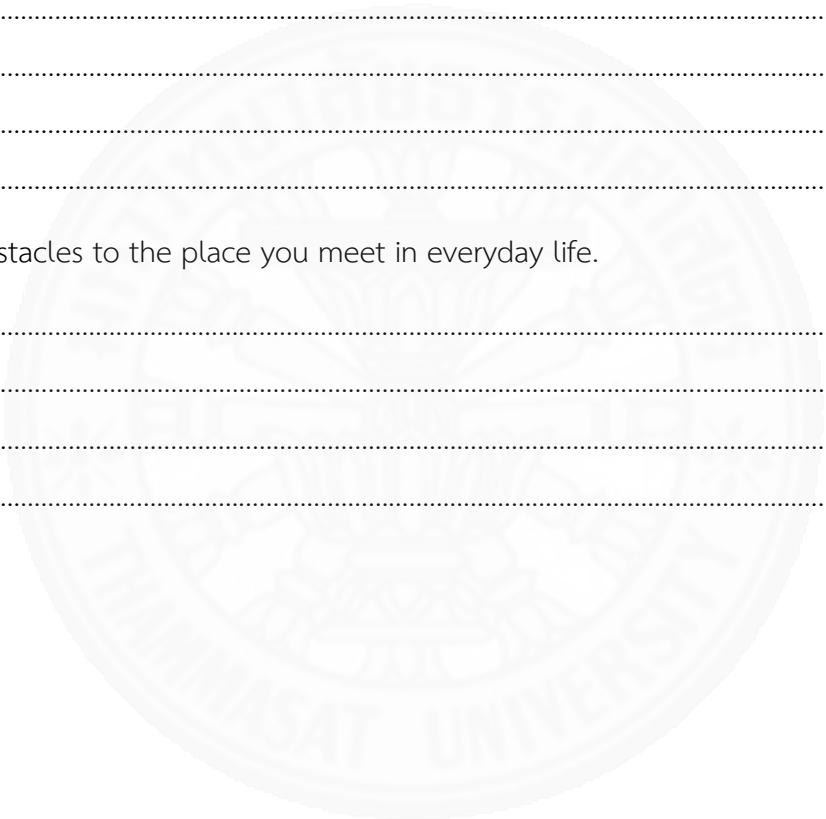
.....
.....
.....
.....

9. Service in the accommodation that you value.

.....
.....
.....
.....

10. Obstacles to the place you meet in everyday life.

.....
.....
.....
.....



ภาคผนวก ข
มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว

ประเภท เซอร์วิส อาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment)



สำนักพัฒนาบริการท่องเที่ยว
สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว
กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			เกณฑ์	เหตุผล			
								0	0.5	1			2	3	
หมวดที่ 1. สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไป และที่จอดรถ {39} (x3) = 117 (=6.47%)															
1. สถานที่ตั้ง และการเดินทาง	[9]	1.1 สถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พักพอสมควร (5)	1.1	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1.2 สถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับประเภทของที่พักอย่างมาก (5)	1.2	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
		2.1 การเดินทางปลอดภัย และค่อนข้างสะดวก (4)	2.1	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2.2 การเดินทางปลอดภัย และสะดวก (4)	2.2	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
2. ป้ายชื่อ หรือ สัญลักษณ์	[4]	1. มีป้ายชื่อ หรือสัญลักษณ์ของที่พักแสดงอย่างชัดเจน ไม่ซ้ำชุด พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน ทั้งนี้ ป้ายชื่อหลักต้องเป็นภาษาไทยเห็นได้ชัดอยู่ด้านหน้าหรือด้านบนภาษาต่างประเทศ (4)	3	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	
3. สภาพแวดล้อม และสิ่งก่อสร้างทั่วไป	[10]	1.1 มีภูมิทัศน์ หรือตกแต่งบริเวณด้านหน้าที่พักพอสมควร สะอาด พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน (5)	4.1	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	
		1.2 มีภูมิทัศน์ หรือตกแต่งบริเวณด้านหน้า และโดยรอบที่พักอย่างดี สะอาด พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืนที่ออกแบบอย่างสวยงาม (5)	4.2	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	
		2. สิ่งก่อสร้างทั่วไปอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย พร้อมไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน (5)	5	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	
4. ที่จอดรถ และบริการรับ - ส่ง	[16]	1.1 มีที่จอดรถรับ - ส่งผู้เข้าพักที่สะดวก ปลอดภัย ภายใต้สิ่งปกคลุม (2)	6.1	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	
		1.2 มีที่จอดรถรับ - ส่งผู้เข้าพัก พร้อมทางลาดที่สะดวก ปลอดภัย ภายใต้สิ่งปกคลุม (2)	6.2	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	
		2. มีการจัดทำสัญญาณจราจร และคนเดินเท้าที่สะดวก ปลอดภัย (3)	7	-	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	
		3. มีการระบายอากาศที่ดี (กรณีเป็นอาคารจอดรถ) (3)	8	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	
		4. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอในเวลากลางคืน (3)	9	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	
		5.1 มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนห้องพัก (4)	10.1	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	
		5.2 มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 30% ของจำนวนห้องพัก (4)	10.2	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	
		5.3 มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 40% ของจำนวนห้องพัก (4)	10.3	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	
		6. มีบริการรับ - ส่งผู้เข้าพัก (1)	11	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	

มาตรฐาน Serviced Apartment														
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน						
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			เกณฑ์	เหตุผล		
								0	0.5	1			2	3
หมวดที่ 2. โถงต้อนรับ ห้องนำสาธารณะ ลิฟท์ และทางสัญจรภายในอาคาร {85} (x3) = 255 (=14.09%)														
1. โถงต้อนรับ	[21]	1.1 พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด และมีการตกแต่งพอสมควร (5)	13.1	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1.2 พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง (5)	13.2	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-
		2. มีการระบายอากาศที่ดี (3)	14	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-
		3. แยกบริเวณสูบบุหรี่ โดยต้องมีป้ายห้ามสูบบุหรี่แสดงไว้อย่างชัดเจน (2)	15	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-
		4.1 มีพื้นที่นั่งพักคอย หรือบริการอเนกประสงค์พอสมควรที่อยู่ในสภาพดี (4)	16.1	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		4.2 มีพื้นที่นั่งพักคอย หรือบริการอเนกประสงค์อย่างน้อย 4 ที่นั่งที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับ ประเภท และระดับของที่พัก (4)	16.2	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-
		5.1 มี Safety Box (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก) ไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนห้องพัก (1)	17.1	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5.2 มี Safety Box (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก) ไม่น้อยกว่า 50% ของจำนวนห้องพัก (1)	17.2	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-
		5.3 มี Safety Box (รวมที่จัดไว้ในห้องพัก) ไม่น้อยกว่า 70% ของจำนวนห้องพัก (1)	17.3	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-
		6. มีโทรศัพท์ที่สามารถโทรทั้งภายใน และต่างประเทศ (1)	18	-	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-
2. ห้องนำสาธารณะ	[31]	7. มีระบบอินเตอร์เน็ตไร้สาย (1)	19	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	
		8. มีระบบสารสนเทศที่มีประสิทธิภาพ และทันสมัย (1)	20	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	
		9. มีหนังสือพิมพ์ นิตยสาร แผ่นพับ และบริการให้ข้อมูลที่น่าสนใจ และข้อมูลบริเวณรอบที่พัก (2)	21	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	
		10. มีการประเมินความพึงพอใจของผู้เข้าพัก (สามารถอยู่ในส่วนบริการอื่นก็ได้) (1)	22	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	
		1. อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (3)	23	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	
		2. แยกห้องนำชาย- หญิง (2)	24	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	
3. มีการระบายอากาศที่ดี (3)	25	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-			
4. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)	26	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-			

มาตรฐาน Serviced Apartment																
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน คะแนนประเมิน			เกณฑ์การนับข้อ	เหตุผล				
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3		
			ยกเว้น													
2. ห้องน้ำสาธารณะ (ต่อ)	5. มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	27	-	-	-	√	√									
	6. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี (2)	28	√	√	√	√	√									
	7. ผืน และเพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด (2)	29	√	√	√	√	√									
	8. ประตู และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด (1)	30	√	√	√	√	√									
	9. ขนาดของห้องสุขา กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (2)	31	√	√	√	√	√									
	10. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)	32	√	√	√	√	√									
	11. มีโถส้วมแบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (2)	33	√	√	√	√	√									
	12. มีโถปัสสาวะชายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 2 ชุด (เฉพาะห้องน้ำชาย) (1)	34	√	√	√	√	√									
	13. มีอ่างล้างมือ พร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดอย่างน้อย 1 ชุด (1)	35	√	√	√	√	√									
	14. มีส้วมในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ (0.5)	36	√	√	√	√	√									
	15. มีเครื่องเป่ามือ ผ้าเช็ดมือ หรือกระดาษเช็ดมือในภาชนะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ (1)	37	-	-	-	√	√									
	16. มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาดในห้องส้วมทุกห้อง (1)	38	√	√	√	√	√									
	17. มี Sanitary Bag ในห้องน้ำหญิง (0.5)	39	√	√	√	√	√									
	18. มีถังขยะที่สะอาดบริเวณอ่างล้างมือ และในห้องส้วมทุกห้อง (1)	40	√	√	√	√	√									
	19. มีห้องน้ำซึ่งมีองค์ประกอบ และอุปกรณ์ที่เหมาะสมสำหรับคนพิการอย่างน้อย 1 ห้อง (ยกเว้น Serviced Apartment ที่สร้างก่อน 1 ก.ย. 48) (2)	41	√	√	√	√	√									
	3. ลิฟท์ (กรณีที่มีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น)	1. อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก โถงลิฟท์มีพื้นที่เพียงพอแก่การใช้งาน (3)	42	√	√	√	√	√								
		2. ลิฟท์มีจำนวน และขนาดเพียงพอแก่การใช้งาน (3)	43	√	√	√	√	√								
		3. เป็นลิฟท์ที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้มีประสิทธิภาพ ปลอดภัย สะอาด และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ โดยผู้ชำนาญการ (4)	44	√	√	√	√	√								
		[29] 4. โถงลิฟท์มีสัญลักษณ์ระบุชั้นทุกชั้น เห็นได้ชัดเจนแม้ในเวลาากลางคืน (1)	45	√	√	√	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment																
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน คะแนนประเมิน			เกณฑ์การนับข้อ	เหตุผล				
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3		
			ยกเว้น													
3. ลิฟท์ (ต่อ)	5. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีการระบายอากาศที่ดี (2)	46	√	√	√	√	√									
	6. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (2)	47	√	√	√	√	√									
	7. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	48	-	-	-	√	√									
	8. โถงลิฟท์ และภายในลิฟท์มีข้อกำหนดเรื่องความปลอดภัย และคำแนะนำการใช้ลิฟท์แสดงไว้อย่างชัดเจน (2)	49	√	√	√	√	√									
	9. มีแผนกลิฟท์สำหรับคนพิการ ทั้งด้านหน้าลิฟท์ ภายในลิฟท์ ปุ่มกดให้สูงจากพื้นระหว่าง 0.90- 1.20 ม. มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ (บังคับใช้กับโรงแรมที่สร้างหลัง 1 ก.ย. 48 ซึ่งมีจำนวนห้องมากกว่า 100 ห้อง) (3)	50	√	√	√	√	√									
	10. ภายในลิฟท์มี Emergency Call หรือ Bell ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (2)	51	√	√	√	√	√									
	11. ภายในลิฟท์มีราวจับที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด (1)	52	√	√	√	√	√									
	12. มีระบบควบคุมการทำงานของลิฟท์ในกรณีฉุกเฉินเมื่อไฟฟ้าดับขณะใช้ลิฟท์ที่ใช้งานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ (3)	53	√	√	√	√	√									
	13. แยกลิฟท์ผู้เข้าพัก พนักงาน และขนส่งสัมภาระออกจากกัน (2)	54	-	-	-	√	√									
	4. ทางสัญจรภายในอาคาร [4]	1. แยกทางสัญจรหลักของพนักงานออกจากทางสัญจรของผู้เข้าพัก (2)	55	-	-	√	√	√								
		2. แยกทางสัญจรเฉพาะสำหรับการขนส่งสัมภาระของผู้เข้าพัก (2)	56	-	-	√	√	√								
	หมวดที่ 3. ห้องพักแบบ Standard (รวมทางเดิน ระเบียง และห้องน้ำ) {179} (x4) = 716 (=39.58%)															
	1. ทางเดิน หรือระเบียงนอกห้องพัก (ทุกชั้น)	1.1 พื้น ผืน เพดาน และราวระเบียงอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย และมีการตกแต่งพอสมควร (2)	57.1	√	√	√	√	√								
1.2 พื้น ผืน เพดาน และราวระเบียงอยู่ในสภาพดี สะอาด ปลอดภัย มีการตกแต่งอย่างดี รวมถึงการออกแบบแสง (2)		57.2	-	-	-	√	√									
[23] 2. ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (2)		58	√	√	√	√	√									
3. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)		59	√	√	√	√	√									
4. มีการระบายอากาศที่ดี (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor) (2)	60	√	√	√	√	√										

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณีบกพร่อง			
								0	0.5	1			2	3	
1. ทางเดิน หรือระเบียงนอกห้องพัก (ทุกชั้น) -ต่อ-	5. มีแสงสว่าง และมีไฟส่องสว่างเพียงพอ (2)	61	√	√	√	√	√								
	6. มีแผนผังทางหนีไฟ หรือป้ายทางหนีไฟ และทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี แสดงไว้ชัดเจน (ยกเว้นกรณีเป็นบ้านพัก) (2)	62	√	√	√	√	√								
	7. มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (1)	63	√	√	√	√	√								
	8.1 กรณีเป็นอาคารสูงไม่เกิน 23 ม. ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ทั้งนี้ต้องมีจำนวนเพียงพอและมีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน ติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)	64.1	√	√	√	√	√								
	8.2. กรณีเป็นอาคารสูงเกิน 23 ม. ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือและสายฉีดน้ำดับเพลิง ทั้งนี้ต้องมีจำนวนเพียงพอและมีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน ติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)	64.2	√	√	√	√	√								
	9. มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor ในอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2535 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (3)	65	√	√	√	√	√								
	10. มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็น Double Loading Corridor ในอาคารที่สูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)	66	√	√	√	√	√								
	11. หมายเลขห้องไม่ซ้ำชุด เห็นได้ชัดเจนแม้ในเวลากลางคืน (2)	67	√	√	√	√	√								
	2. ขนาดของห้องพัก	1.1 ไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ) (5)	68.1	√	-	-	-	-							
		[9] 1.2 ไม่น้อยกว่า 18 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) (5)	68.2	-	√	-	-	-							
		1.3 ไม่น้อยกว่า 22 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) (5)	68.3	-	-	√	-	-							
1.4 ไม่น้อยกว่า 29 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) (5)		68.4	-	-	-	√	-								
1.5 ไม่น้อยกว่า 36 ตารางเมตร (รวมห้องน้ำ) (5)		68.5	-	-	-	-	√								
2.1 มีพื้นที่สำหรับปรุงอาหารไม่น้อยกว่า 3 ตารางเมตร พร้อมอุปกรณ์ (2)		A1	√	√	-	-	-								
2.2 มีพื้นที่สำหรับปรุงอาหารไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร พร้อมอุปกรณ์ (2)		A2	-	-	√	√	-								

มาตรฐาน Serviced Apartment														
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน						
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณีบกพร่อง		
								0	0.5	1			2	3
2. ขนาดของห้องพัก (ต่อ)	3.1 มีพื้นที่รับแขก หรือทานอาหารไม่น้อยกว่า 4 ตารางเมตร (2)	B1	-	-	√	-	-							
	3.2 มีพื้นที่รับแขก หรือทานอาหารไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร (2)	B2	-	-	-	√	-							
	3.3 มีพื้นที่รับแขก แยกจากพื้นที่ทานอาหาร และมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร (2)	B3	-	-	-	-	√							
3. ความสูงของห้องพัก	1.1 ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร (4)	69.1	√	√	√	-	-							
	[4] 1.2 ไม่น้อยกว่า 2.70 เมตร (4)	69.2	-	-	-	√	-							
4. องค์ประกอบภายในห้องพัก	1. ประตู และอุปกรณ์ทั่วไปอยู่ในสภาพดี และสะอาด (1)	70	√	√	√	√	√							
	2. มีโชคล้อประตู หรือสิ่งทดแทน ที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพ (2)	71	√	√	√	√	√							
	[37] 3. มีคานาหรือสิ่งทดแทน ที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพ (2)	72	√	√	√	√	√							
	4. มีแผนผังทางหนีไฟแสดงที่ประตู หรือบริเวณใกล้เคียง และสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน (1)	73	√	√	√	√	√							
	5. มีอุปกรณ์ควบคุมการใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่อยู่ในห้องพัก ที่อยู่ในสภาพดี และมีประสิทธิภาพ (2)	74	-	-	√	√	√							
	6.1 มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าอย่างน้อย 1 จุด (1)	75.1	√	√	√	√	-							
	6.2 มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าแบบ Universal หรือสามารถขอยืมได้จากที่พัก (1)	75.2	-	-	-	√	-							
	7. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด (3)	76	√	√	√	√	√							
	8. ผนังอยู่ในสภาพดี สะอาด และมีกาวติดผนังเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)	77	√	√	√	√	√							
	9. เพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด (3)	78	√	√	√	√	√							
	10. ช่องแสง หน้าต่าง และอุปกรณ์ อยู่ในสภาพดี และสะอาด (1)	79	√	√	√	√	√							
	11. ม่าน (ถ้ามี) อยู่ในสภาพดี และสะอาด (2)	80	√	√	√	√	√							
	12.1 มีการระบายอากาศที่ดี (3)	81.1	√	√	-	-	-							
12.2 มีการระบายอากาศที่ดี พร้อมระบบปรับอากาศที่อยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพ สะอาด และไม่มีเสียงรบกวน (3)	81.2	-	-	√	√	√								
13. มีความเป็นส่วนตัว และป้องกันสิ่งรบกวนการพักผ่อนได้อย่างเหมาะสม (3)	82	√	√	√	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณียกฟ้อง			
								0	0.5	1			2	3	
4. องค์ประกอบภายในห้องพัก (ต่อ)	14.1 มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)	83.1	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14.2 มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ โดยเฉพาะบริเวณประตู โต๊ะทำงาน และหัวเตียง (3)	83.2	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14.3 มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ และให้บรรยากาศที่ดี โดยเฉพาะบริเวณประตู โต๊ะทำงาน หัวเตียง และที่พื้น (3)	83.3	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	15. มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2535 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (3)	84	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	16. มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ใน ตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)	85	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	17. มีห้องพักซึ่งมีองค์ประกอบ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ที่เหมาะสมสำหรับคนพักการอย่างน้อย 1 ห้อง (ยกเว้นโรงแรมที่สร้างก่อน 1 ก.ย. 48) (2)	86	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	5. เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก (29)	1. มีที่วางสัมภาระอย่างเพียงพอ และอยู่ในสภาพดี (2)	87	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
2.1 มีตู้ หรือชั้นวางเสื้อผ้าที่ลึกไม่น้อยกว่า 0.45 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร (2)		88.1	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 มีตู้เสื้อผ้าที่ลึกไม่น้อยกว่า 0.55 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 เมตร (2)		88.2	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 เตียงมีขนาดไม่น้อยกว่า 0.90 (3') x 1.90 เมตร (3)		89.1	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 เตียงมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.00 (3.5') x 1.90 เมตร (3)		89.2	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 เตียงมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.20 (4') x 2.00 เมตร (3)		89.3	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-
4. เตียงอยู่ในสภาพดี มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)		90	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
5. มีการตกแต่งบริเวณหัวเตียงที่อยู่ในสภาพดี มีรูปแบบเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)		91	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
6. ที่นอนอยู่ในสภาพดี สะอาด และประกอบด้วยวัสดุที่มีคุณภาพ (4)		92	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
7. มีโซฟา หรือเก้าอี้ที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)		93	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
8. มีโต๊ะกาแฟที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)	94	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	
9. มีโต๊ะ และเก้าอี้ทำงานที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)	95	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณียกฟ้อง			
								0	0.5	1			2	3	
5. เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก (ต่อ)	10. มีสถานที่สำหรับแต่งหน้า ที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก ทั้งนี้ สามารถอยู่ในห้องน้ำก็ได้ (2)	96	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	11. มีกระจกเงาซึ่งสามารถส่องได้ทั้งตัวที่อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	97	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	12.1 มีชุดรับแขก หรือทานอาหารไม่น้อยกว่า 2 ที่นั่ง (2)	C1	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	12.2 มีชุดรับแขก หรือทานอาหารไม่น้อยกว่า 4 ที่นั่ง (2)	C2	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	12.3 มีชุดรับแขก แยกจากชุดทานอาหาร โดยแต่ละชุดไม่น้อยกว่า 4 ที่นั่ง (2)	C3	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	13. มีอ่างล้างจานอย่างน้อย 1 หลุม พร้อมพื้นที่สำหรับคว่ำจาน (3)	D	-	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	6. เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก (16.5)	1.1 มีโทรทัศน์สี ขนาดไม่น้อยกว่า 14 นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (3)	98.1	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 มีโทรทัศน์สี ขนาดไม่น้อยกว่า 20 นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี พร้อม Remote Control หรือสิ่งทดแทน (3)		98.2	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 บริการฟรีทาง Satellite, Cable & Inhouse Channels ไม่น้อยกว่า 8 ช่องรายการ (2)		99.1	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 บริการฟรีทาง Satellite, Cable & Inhouse Channels ไม่น้อยกว่า 12 ช่องรายการ (2)		99.2	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 มีตู้เย็นที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาด ไม่น้อยกว่า 50% ของห้องพัก (3)		100.1	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 มีตู้เย็นขนาดไม่เล็กกว่า 4 คิว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาดทุกห้องพัก (3)		100.2	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1 มีโทรทัศน์ที่สามารถติดตั้งภายในได้ (2)		101.1	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2 มีโทรทัศน์ที่สามารถติดตั้งภายใน โทรทางไกลทั้งใน และต่างประเทศได้โดยตรง หรือผ่านโอเปอเรเตอร์ (2)		101.2	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 มีโทรทัศน์ที่สามารถติดตั้งภายใน โทรทางไกลทั้งใน และต่างประเทศได้โดยตรง (2)		101.3	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
5. มีอินเตอร์เน็ตให้บริการ (2)		102	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
6. มีเครื่องเสียงหรือระบบเสียงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	103	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
								คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลการไม่ผ่าน			
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3	
6. เครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพัก (ต่อ)	7. มีเครื่องต้มน้ำร้อน หรือชงกาแฟ (0.5)	104	-	-	-	√	√								
	8.1 มีเตาไฟฟ้า หรือ เตาไมโครเวฟที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และปลอดภัย ไม่น้อยกว่า 50% ของห้องพัก (2)	E1	-	√	√	-	-								
	8.2 มีเตาไฟฟ้า หรือ เตาไมโครเวฟที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และปลอดภัยทุกห้องพัก (2)	E2	-	-	-	√	√								
	9. มีเครื่องใช้ไฟฟ้าที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และปลอดภัย (1)	F	-	-	-	-	√								
	7. ของใช้ในห้องพัก	1. มีระเบียบการใช้ห้องพักที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	105	√	√	√	√	√							
[17]	2. มีป้ายแขวนรুমเชอร์วิส หรือ Door Knob Menu (0.5)	106	-	-	-	√	√								
	3. มีป้าย หรือสวิตช์ไฟ "ห้ามรบกวน" และ "ขอให้อ่านทำความสะอาด" (0.5)	107	-	-	√	√	√								
	4. มีเมนูอาหาร Room Service (1)	108	-	-	-	√	√								
	5. มีคำอธิบายการใช้โทรทัศน์ และรายการโทรทัศน์ที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	109	-	-	-	√	√								
	6. มีคำอธิบายการใช้โทรศัพท์ และหมายเลขโทรศัพท์ที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	110	-	-	-	√	√								
	7.1 มีหมอนที่อยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่น้อยกว่า 2 ใบที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	111.1	√	√	√	-	-								
	7.2 มีหมอน และหมอนเสริมที่อยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่น้อยกว่า 3 ใบที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	111.2	-	-	-	√	√								
	8.1 มีผ้าปูเตียงที่อยู่ในสภาพดี และสะอาดที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	112.1	√	√	√	-	-								
	8.2 มีผ้าปูเตียงที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด 3 ผืน / เตียง หรือดูโอ้ 1 ผืน / เตียงที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	112.2	-	-	-	√	√								
	3. มีเสื่อคลุมอาบน้ำที่สะอาด 2 ชุด (0.5)	113	-	-	-	√	√								
	4. มีที่แขวนเสื้อผ้าที่อยู่ในสภาพดี ไม่น้อยกว่า 8 อัน (1)	114	-	-	-	√	√								
	11. มี Laundry List (0.5)	115	-	-	-	√	√								
	12. มี Laundry Bag ที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (ควรเป็นถุงผ้าเพื่อลดปริมาณการใช้พลาสติก) (0.5)	116	-	-	-	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
								คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลการไม่ผ่าน			
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3	
7. ของใช้ในห้องพัก (ต่อ)	13. มีรองเท้าและที่สะอาด 2 คู่ (0.5)	117	-	-	-	√	√								
	14. มีบริการขัดรองเท้า หรือ Shoe Shine Kit (0.5)	118	-	-	-	√	√								
	15. มีเพิ่มเครื่องเขียนที่ประกอบด้วยกระดาษ และปากกา หรือดินสอที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	119	-	-	√	√	√								
	16.1 มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่ม และของขบเคี้ยว (1)	120.1	-	-	-	√	-								
	16.2 มีมินิบาร์ที่บรรจุเครื่องดื่ม เครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ และของขบเคี้ยว (1)	120.2	-	-	-	-	√								
	17. มีน้ำดื่มบริการฟรี 2 ขวด (1)	121	-	√	√	√	√								
	18. มีกาแฟ ชา น้ำตาล และครีมบริการฟรี 2 ชุด (0.5)	122	-	-	-	√	√								
	19. มีแก้วน้ำที่สะอาด 2 ใบ (1)	123	-	√	√	√	√								
	20. มีที่ใส่ผ้าเช็ด และที่คั่นผ้าเช็ดที่สะอาด (0.5)	124	-	-	-	-	√								
	21. มีถังขยะที่สะอาด (1)	125	√	√	√	√	√								
	22. มีไม้ขีดไฟ และที่เชิยบุหรี่ (ยกเว้น ห้องพักปลอดบุหรี่) (0.5)	126	-	-	-	-	√								
	8. ห้องน้ำในห้องพัก	1. ประตู หรือทางเข้า และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด (0.5)	127	√	√	√	√	√							
		2. มีการระบายอากาศที่ดี มีประสิทธิภาพ สะอาด และไม่มีเสียงรบกวน (3)	128	√	√	√	√	√							
		3. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)	129	√	√	√	√	√							
4. มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)		130	-	-	-	√	√								
5. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม้ลื่น และระบายน้ำได้ดี (4)		131	√	√	√	√	√								
6. ผนังอยู่ในสภาพดี และสะอาด (3)		132	√	√	√	√	√								
7. เพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด (3)		133	√	√	√	√	√								
8. ห้องสุขา ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร และห้องน้ำเมื่อรวมพื้นที่ใช้งานทุกส่วนในห้องน้ำแล้ว ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.50 ตารางเมตร (2)		134	√	√	√	√	√								
9. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)		135	√	√	√	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment														
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน				เหตุผลกรณีไม่พร้อม		
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น			
								0	1	2			3	
8. ห้องน้ำในห้องพัก (ต่อ)	10.1 มีฝักบัวอาบน้ำ และอุปกรณ์ที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด (3)	136.1	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10.2 มีฝักบัวอาบน้ำหรืออ่างอาบน้ำ และอุปกรณ์ พร้อมม่าน หรือผ้าม่าน ที่อยู่ในสภาพดี สะอาด มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (3)	136.2	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	10.3 มีฝักบัวอาบน้ำ หรืออ่างอาบน้ำ พร้อมอุปกรณ์ที่อยู่ในสภาพดี สะอาด มีรูปแบบที่เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก และไม่น้อยกว่า 50% ของจำนวนห้องพัก ต้องมีทั้งฝักบัวอาบน้ำและอ่างอาบน้ำ ซึ่งมีม่าน หรือผ้าม่าน แยกจากกัน (3)	136.3	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-
	11. มียางกันลื่น ในอ่างอาบน้ำ หรือสิ่งทดแทนที่อยู่ในสภาพดี และสะอาด (0.5)	137	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	12. มีระบบควบคุมอุณหภูมิน้ำที่อยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพ และปลอดภัย (2)	138	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	13.1 มีใคร่เป่าผมที่ใช้งานได้ หรือสามารถขอยืมได้จากที่พัก (0.5)	139.1	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	13.2 มีใคร่เป่าผมที่ใช้งานได้ (0.5)	139.2	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	14. มีโทรทัศน์พวง (0.5)	140	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-
	15. มีเครื่องชงน้ำดื่มที่ใช้งานได้ (0.5)	141	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-
	16. มีปลั๊กสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้า (0.5)	142	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	17. มีพื้นที่แห้งสำหรับแต่งตัว (1)	143	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	18. มีใกล้แบบนั่งราบที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเสียงเบา (2)	144	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	19.1 มีอ่างล้างมือ พร้อมกระจกเงาที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาด (1)	145.1	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	-
	19.2 มีอ่างล้างมือ พร้อมกระจกเงา และกระจกขยายที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และสะอาด (1)	145.2	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-
	20. มีราวทาดผ้าเช็ดตัวอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เปียกน้ำ (0.5)	146	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	21. มีราวตากผ้าชนิดเชือก หรือสิ่งทดแทน (สามารถอยู่ภายในห้องพักหรือระเบียงก็ได้) (0.5)	147	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	22. มีผ้าเช็ดตัวผู้ใหญ่ อยู่ในสภาพดี และสะอาด 2 ผืน เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก(1)	148	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	23. มีผ้าเช็ดหน้า อยู่ในสภาพดี และสะอาด 2 ผืน เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)	149	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	24. มีผ้าเช็ดมือ อยู่ในสภาพดี และสะอาด 2 ผืน เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก(0.5)	150	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-
	25. มีผ้าเช็ดเท้า อยู่ในสภาพดี และสะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)	151	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน				เหตุผลกรณีไม่พร้อม			
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น				
								0	1	2			3		
8. ห้องน้ำในห้องพัก (ต่อ)	26. มีกระดาษเช็ดหน้าชนิดแผ่นในภาชนะที่สะอาด (หรืออยู่ในห้องพัก) (0.5)	152	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	27. มีกระดาษชำระในภาชนะที่สะอาด ไม่เปียกน้ำ (1)	153	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	28. มี Sanitary Bag (0.5)	154	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	29. มีหมวกคลุมอาบน้ำที่สะอาด (0.5)	155	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	30. มีแก้วน้ำที่สะอาด 2 ใบ (0.5)	156	-	-	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	31. มี Sewing Kit (0.5)	157	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	32. มีแปรงสีฟันที่สะอาด พร้อมยาสีฟัน 2 ชุด (0.5)	158	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	
	33. มีสบู่ 2 ก้อน หรือสบู่เหลวในภาชนะที่สะอาด น้ำไม่ขัง (1)	159	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	34. มี Foam Bath ในภาชนะที่สะอาด 1 ชุด (0.5)	160	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	35. มีแชมพูสระผมในภาชนะที่สะอาด 1 ชุด (0.5)	161	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	36. มีถังขยะที่สะอาด (1)	162	√	√	√	√	√	-	-	-	-	-	-	-	
	หมวดที่ 4. ห้องพักแบบ Suite (13) (x2) = 26 (=1.44%)														
	1. ห้องพักแบบ Suite (เมื่อประกอบด้านความปลอดภัย สุขอนามัย การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ของใช้ และห้องน้ำไม่น้อยกว่า ห้องพักแบบ Standard) (13)	1. มีไม่น้อยกว่า 5% ของห้องพักทั้งหมด กรณีห้องพักทั้งหมดไม่เกิน 100 ห้อง หรือมีไม่น้อยกว่า 5 ห้อง กรณีห้องพักทั้งหมดเกิน 100 ห้อง (ห้องที่มีประตูเชื่อมติดเป็นห้องเดียว) (2)	163	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	-
		2.1 มีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า 2 แบบ (2)	164.1	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	
		2.2 มีแบบที่แตกต่างกันไม่น้อยกว่า 3 แบบ (2)	164.2	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	
		3.1 มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียง) (3)	165.1	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-	
3.2 มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 60 ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ และระเบียง) (3)		165.2	-	-	-	-	√	-	-	-	-	-	-		
4. มีห้องน้ำในส่วนของห้องรับแขก ที่สามารถใช้ได้โดยตรง (ยกเว้น Junior Suite) (1)		166	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-		
5. มีโทรทัศน์ ขนาดไม่น้อยกว่า 25 นิ้ว ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับของที่พัก พร้อมไมทคอนโทรล หรือสิ่งทดแทน และจัดวางอย่างเหมาะสม (3)	167	-	-	-	√	√	-	-	-	-	-	-			

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
								คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณีไม่พอ			
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3	
	6. มี Mini Compo, DVD, VDO หรือ VCD ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (ยกเว้น Junior Suite) และจัดวางอย่างเหมาะสม (2)	168	-	-	-	-	√								
หมวดที่ 5. ห้องอาหาร และครัว {97} (x2.5) = 242.50 (=13.41%)															
1. ห้องอาหาร	1. มีบริการอาหารไทย (3)	174	-	-	-	√	√								
	2. มีบริการอาหารนานาชาติ (2)	175	-	-	-	√	√								
	[29] 3.1 พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด และมีการตกแต่งพอสมควร (4)	176.1	√	√	-	-	-								
	3.2 พื้น ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก รวมถึงการออกแบบแสง และระบบเสียง (4)	176.2	-	-	√	√	√								
	4. มีการระบายอากาศที่ดี (3)	177	√	√	√	√	√								
	5. แยกบริเวณสุขาภิบาล โดยต้องมีป้ายห้ามสูบบุหรี่ แสดงไว้อย่างชัดเจน (2)	178	√	√	√	√	√								
	6. มีเส้นทางรับ - ส่งอาหารที่สะดวก รวดเร็ว และแยกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ (2)	179	-	-	-	√	√								
	7. เพอร์เนเจอร์อยู่ในสภาพดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (2)	180	√	√	√	√	√								
	8. ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆครบถ้วน อยู่ในสภาพดี สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก กรณีที่เป็นบุฟเฟ่ มีภาชนะ และอุปกรณ์เตรียมไว้อย่างเพียงพอตลอดเวลา (2)	181	√	√	√	√	√								
	9. กรณีที่เป็นอาหารจานร้อน ต้องมีจานรองให้เสมอ (0.5)	182	-	-	√	√	√								
	10. มีผ้าปูโต๊ะ หรือที่รองจานที่สะอาด เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (0.5)	183	-	-	√	√	√								
	11. มีผ้า หรือกระดาษเช็ดปากในภาชนะที่สะอาด เหมาะสมกับระดับของที่พัก (0.5)	184	-	-	√	√	√								
	12. มีรายการอาหาร และเครื่องดื่มที่มีรายละเอียด และราคาแสดงอย่างชัดเจน (0.5)	185	-	-	√	√	√								
	13. อาหาร และเครื่องดื่มมีคุณภาพ ถูกสุขอนามัย และมีรสชาติอร่อย กรณีที่เป็นบุฟเฟ่ มีอาหารและเครื่องดื่มเตรียมไว้อย่างเพียงพอตลอดเวลา (5)	186	√	√	√	√	√								
	14. มีการจัดวาง และตกแต่งอาหาร และเครื่องดื่มอย่างสวยงาม (1)	187	-	-	√	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
								คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณีไม่พอ			
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3	
	15. มีโทรศัพท์ให้บริการ (0.5)	188	-	√	√	√	√								
	16. มีระบบอินเตอร์เน็ตไร้สายบริการ (0.5)	189	-	-	-	√	√								
2. ห้องครัว	1. อยู่ในบริเวณ และระยะที่สามารถบริการพื้นที่รับประทานอาหารได้อย่างสะดวก และไม่รบกวนพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ (3)	201	√	√	√	√	√								
	[47] 2. มีเส้นทางขนส่งวัตถุดิบ และขยะที่สะดวก ถูกสุขอนามัย และแยกจากทางสัญจรของผู้ใช้บริการ (2)	202	-	-	√	√	√								
	3. ทางเข้า- ออก และช่องระบายอากาศอยู่ในสภาพดี สะอาด สามารถป้องกันแมลง และสัตว์พาหะต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ (2)	203	√	√	√	√	√								
	4. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)	204	√	√	√	√	√								
	5. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น ระบายน้ำได้ดี ทำความสะอาดง่าย (3)	205	√	√	√	√	√								
	6. ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี สะอาด ทำความสะอาดง่าย (3)	206	√	√	√	√	√								
	7. มีการระบายอากาศที่ดี มีประสิทธิภาพ และสะอาด (โดยเฉพาะบริเวณเตา) (3)	207	√	√	√	√	√								
	8. มีการป้องกันควันทัน กลิ่น เสียง และความร้อนได้ดี ระหว่างห้องครัว และพื้นที่รับประทานอาหาร (2)	208	-	-	√	√	√								
	9. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)	209	√	√	√	√	√								
	10. มีพื้นที่เก็บวัตถุดิบ และวัสดุอุปกรณ์อย่างเหมาะสม ถูกสุขอนามัย (1)	210	√	√	√	√	√								
	11. มีพื้นที่ครัวอาหารจานร้อน และอาหารจานเย็นแยกจากกันอย่างเหมาะสม (1)	211	-	-	√	√	√								
	12. มีพื้นที่เตรียมอาหารคาว และของหวานแยกจากกันอย่างเหมาะสม (1)	212	-	-	√	√	√								
	13. ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ มีคุณภาพเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก อยู่ในสภาพดี สะอาดและจัดวางในตำแหน่งที่ใช้งานสะดวก เป็นระเบียบ ปลอดภัย (3)	213	√	√	√	√	√								
	14. มีการจัดการกับขยะ และไขมันอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกสุขอนามัย (2)	214	√	√	√	√	√								
	15. มีข้อกำหนด และคำแนะนำการใช้อุปกรณ์ด้านความปลอดภัยที่จำเป็นแสดงไว้อย่างชัดเจน (1)	215	-	-	√	√	√								
	16. มีป้ายทางหนีไฟ หรือป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี แสดงไว้อย่างชัดเจน (2)	216	√	√	√	√	√								
	17. มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี (1)	217	√	√	√	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
								คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณีบกพร่อง			
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3	
2. ห้องครัว (ต่อ)	18.1 กรณีเป็นอาคารสูงไม่เกิน 23 ม. ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ทั้งนี้ต้องมีจำนวนเพียงพอและมีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน ติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)	218.1	√	√	√	√	√								
	18.2 กรณีเป็นอาคารสูงเกิน 23 ม. ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือและสายฉีดน้ำดับเพลิง ทั้งนี้ต้องมีจำนวนเพียงพอและมีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน ติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)	218.2	√	√	√	√	√								
	19. มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีเป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2535 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (3)	219	√	√	√	√	√								
	20. มี Smoke Detector หรือ Heat Detector และ Gas Detector ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่ห้องครัวอยู่ในอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)	220	√	√	√	√	√								
	21. เป็นพื้นที่ปลอดบุหรี่ โดยมีป้ายห้ามสูบบุหรี่ แสดงไว้อย่างชัดเจน (2)	221	√	√	√	√	√								
	21. มีชุดปฐมพยาบาล (2)	222	√	√	√	√	√								
	3. ห้องน้ำ สำหรับห้องอาหาร (กรณีไม่ใช้ร่วมกับโถงต้อนรับ) มื้อค่ำประกอบด้วย สุขอนามัย สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ ไม่น้อยกว่าห้องน้ำบริเวณ โถงต้อนรับ	1. อยู่ในบริเวณ และระยะที่ใช้ได้สะดวก ปลอดภัย สะอาด และไม่รบกวนพื้นที่รับประทานอาหาร (3)	223	-	-	√	√	√							
		2. แยกห้องน้ำชาย-หญิง (ในห้องน้ำหญิงต้องมี Sanitary Bag) (2)	224	-	-	√	√	√							
		3. พื้นอยู่ในสภาพดี สะอาด ไม่ลื่น และระบายน้ำได้ดี (2)	225	-	-	√	√	√							
		4. ผนัง และเพดานอยู่ในสภาพดี และสะอาด (2)	226	-	-	√	√	√							
5. ประตู และอุปกรณ์อยู่ในสภาพดี และสะอาด (1)		227	-	-	√	√	√								
6. มีการระบายอากาศที่ดี (3)		228	-	-	√	√	√								
7. มีแสงสว่าง และไฟส่องสว่างเพียงพอ (3)		229	-	-	√	√	√								
8. มีการตกแต่งอย่างดี เหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)		230	-	-	√	√	√								
9. ขนาดของห้องสุขา กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.20 ตารางเมตร (2)		231	-	-	√	√	√								
[21] 10. ความสูงของเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (2)		232	-	-	√	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment														
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน						
								คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณีบกพร่อง		
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3
หมวดที่ 6. บุคลากร และการบริการ {74} (x3) = 222 (=12.27%)														
1. พนักงานทุกส่วน และทุกระดับ	1. แต่งกายสุภาพ เรียบร้อย และสะอาด (2)	295	√	√	√	√	√							
	2. ติดป้ายชื่อภาษาไทย หรือภาษาต่างชาติตามความเหมาะสมกับประเภทและระดับของที่พัก (1)	296	-	-	√	√	√							
	[10] 3. มีบุคลิก มารยาท อริยาบถที่ดี และเป็นมิตร (2)	297	√	√	√	√	√							
	4. สื่อสารภาษาไทยได้เป็นอย่างดี และสามารถสื่อสารภาษาต่างชาติได้ตามความเหมาะสมกับหน้าที่ ประเภทและระดับของที่พัก (2)	298	√	√	√	√	√							
	5. สามารถให้ข้อมูล และความช่วยเหลือได้ตามหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ (3)	299	√	√	√	√	√							
2. กลุ่ม Doorman, Porter	1. เปิดประตูให้ผู้เข้าพักเมื่อมาถึง (0.5)	300	-	-	-	√								
	[6] 2. กล่าวทักทายด้วยอริยาบถที่ดี และเป็นมิตร (0.5)	301	√	√	√	√	√							
	3. นำส่งผู้เข้าพักจนถึงห้องพัก พร้อมขานสัการะวางไว้บนที่วางอย่างครบถ้วน เป็นระเบียบ (1)	302	-	-	√	√	√							
	4. รับโทรศัพท์เมื่อเสียงกริ่งโทรศัพท์ดังไม่เกิน 3 ครั้ง (1)	303	-	-	-	√	√							
	5. กล่าวทักทายอย่างเหมาะสม มอณเณทของผู้นับสาย พร้อมยืนยันจำนวนสัการะ (0.5)	304	-	-	√	√	√							
	6. รับสัการะของผู้เข้าพักภายใน 5 นาที หลังจากรับโทรศัพท์ โดยเคาะประตูห้องพักเบาๆ (1)	305	-	-	√	√	√							
	7. รับสัการะของผู้เข้าพักวางไว้บนที่วางอย่างครบถ้วน เป็นระเบียบ และนำส่งจนถึงรถ (1)	306	-	-	√	√	√							
	8. กล่าวขอบคุณ และอวยพรให้เดินทางโดยสวัสดิภาพ (0.5)	307	√	√	√	√	√							
3. กลุ่ม Check in, Rooming the Guest, Check out	1.1 ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน 1 นาที (1)	308.1	√	√	√	-	-							
	1.2 ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน 30 วินาที (1)	308.2	-	-	-	√	√							
	2. กล่าวทักทายด้วยอริยาบถที่ดี และเป็นมิตร (0.5)	309	√	√	√	√	√							
	3. เตรียมเอกสารการลงทะเบียนเข้าพัก พร้อมรายละเอียดต่างๆ ไว้ล่วงหน้า (0.5)	310	-	-	-	√	√							
	[14] 4. ชี้แจงการจำแนกห้องพักแบบต่างๆ รวมถึงห้องพักที่อนุญาต และไมอนุญาตให้สูบบุหรี่ (1)	311	-	-	-	√	√							
	5. ยืนยันวันที่ผู้เข้าพักจะออกจากที่พัก (0.5)	312	-	-	-	√	√							
6. ใช้เวลา Check in ภายใน 5 นาที (3)	313	-	-	√	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment														
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน						
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลการไม่เพียงพอ		
								0	0.5	1			2	3
3. กลุ่ม Check in, Rooming the Guest, Check out (ต่อ)	7. หากห้องพักยังไม่พร้อม ควรแจ้งระยะเวลาที่ต้องรอ และจัดให้ผู้เข้าพักนั่งรอในบริเวณโถงพักคอย พร้อมบริการเครื่องดื่ม (1)	314	-	-	-	-	√							
	8. มีพนักงาน สนทนา บริการ และให้ความช่วยเหลือผู้เข้าพัก ขณะพาไปส่งจนถึงห้องพัก (1)	315	-	-	-	-	√							
	9. ชี้แจงการใช้อุปกรณ์ในห้องพัก เช่น อุปกรณ์มีระยาศีไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ และโทรทัศน์ (1)	316	-	-	√	√	√							
	10.1 ใช้เวลา Check out ภายใน 10 นาที (3)	317.1	-	-	√	√	-							
	10.2 ใช้เวลา Check out ภายใน 5 นาที (3)	317.2	-	-	-	-	√							
	11. เตรียมเอกสารค่าใช้จ่ายของผู้เข้าพักไว้เพื่อการตรวจสอบ และจัดทำเอกสารการรับเงินบรรจุงบอย่างเรียบร้อย หากผู้เข้าพักต้องการภายใน 5 นาที (1)	318	-	-	-	√	√							
	12. กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ (0.5)	319	√	√	√	√	√							
4. กลุ่ม Guest Service	1. กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยที่ดี และเป็นมิตร (0.5)	320	√	√	√	√	√							
	2. รับโทรศัพท์เมื่อเสียงกริ่งโทรศัพท์ดังไม่เกิน 3 ครั้ง (1)	321	-	-	-	-	√							
	3. กล่าวทักทายอย่างเหมาะสม แจ้งชื่อแผนกของผู้รับสาย (0.5)	322	-	-	√	√	√							
	4. มีบริการให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่น่าสนใจรอบๆ ที่พัก สามารถแนะนำเส้นทาง ช่วยจัดการเดินทางให้แก่ผู้เข้าพักได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม เช่น เทียวบิน แท็กซี่ รถเช่า เรือ และทัวร์ต่างๆ เป็นต้น (2)	323	-	-	√	√	√							
	5. มีบริการโทรปลุกผู้เข้าพักตามเวลาที่นัดหมายภายใน 5 นาที (1)	324	-	√	√	√	√							
5. กลุ่ม House Keeping และ turndown services	1. เปิดเตียงระหว่าง 18.00- 21.00 น. (1)	325	-	-	-	-	√							
	2. ทำความสะอาดพื้นห้องพัก ห้องน้ำ ระเบียง (ถ้ามี) และจัดวางเฟอร์นิเจอร์ให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)	326	-	-	-	-	√							
	3. เก็บพมอม และผ้าคลุมเตียง พับ และจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (1)	327	-	-	-	-	√							
	4. ตรวจสอบห้องสิ่งพิมพ์ นิตยสาร เครื่องเขียน ไม่ขีด Laundry Bag, Sewing Kit, Shoe Shine Kit, รองเท้าแตะ และ Door Knob Menu จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (1)	328	-	-	-	-	√							
	5. เปลี่ยนแก้วน้ำ ภาชนะ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้แล้ว จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (1)	329	-	-	-	-	√							

มาตรฐาน Serviced Apartment														
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน						
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลการไม่เพียงพอ		
								0	0.5	1			2	3
5. กลุ่ม House Keeping และ turndown services (ต่อ)	6. ตรวจสอบผ้าคลุม เครื่องคลุม กาแฟ ชา น้ำตาล ครีม และของขบเคี้ยวในตู้เย็น และมีนินบาร์ จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (2)	330	-	-	-	-	√							
	7. เปลี่ยนผ้าเช็ดตัว ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดมือ ผ้าเช็ดเท้า และเสื้อคลุมที่ใช้แล้ว จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (2)	331	-	-	-	-	√							
	8. ตรวจสอบกระดาษเช็ดหน้า กระดาษชำระ พมวักคลุมอาบน้ำ และ Sanitary Bag จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (2)	332	-	-	-	-	√							
	9. ตรวจสอบสบู่ก้อน สบู่เหลว Foam Bath แชมพู ยาสีฟัน และแปรงสีฟัน จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม เรียบร้อย (2)	333	-	-	-	-	√							
	10. เก็บขยะออกจากที่เชิยบูร์ และถังขยะ ทำความสะอาด และจัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม (1)	334	-	-	-	-	√							
	11. หากมีโทรทัศน์อยู่ในตู้ ให้เปิดประตูตู้ไว้ และวางรีโมทคอนโทรลไว้ในตำแหน่งที่เหมาะสม (0.5)	335	-	-	-	-	√							
	12. ปรับอุปกรณ์ควบคุมอุณหภูมิของเครื่องปรับอากาศไว้ในระดับที่เหมาะสม (0.5)	336	-	-	-	-	√							
6. กลุ่มห้องอาหาร	1.1 ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน 1 นาที (1)	343.1	√	√	√	√	-							
	1.2 ต้อนรับผู้เข้าพักภายใน 30 วินาที (1)	343.2	-	-	-	√	√							
	2. กล่าวทักทายด้วยอัธยาศัยที่ดี และเป็นมิตร (0.5)	344	√	√	√	√	√							
	3. ถามว่าเป็นโต๊ะจองหรือไม่ และจะมีผู้ร่วมรับประทานอาหารกี่คน (0.5)	345	-	-	√	√	√							
	4. นำผู้เข้าพักไปยังที่นั่ง และเสิร์ฟน้ำดื่ม (0.5)	346	-	-	-	-	√							
	5. เสนอรายการอาหาร และเครื่องดื่มภายใน 2 นาทีหลังจากผู้เข้าพักนั่งเรียบร้อยแล้ว (1)	347	-	-	-	√	√							
	6. กลับมารับคำสั่งภายใน 5 นาทีหลังจากเสนอรายการอาหาร และเครื่องดื่มแล้ว (1)	348	-	-	-	√	√							
	7. รับคำสั่งอาหาร และเครื่องดื่มจากลูกค้าพลตรีก่อน (0.5)	349	-	-	-	√	√							
	8. สามารถให้คำแนะนำ และตอบคำถามเกี่ยวกับอาหาร และเครื่องดื่มในรายการได้ (1)	350	-	-	-	√	√							
	9. สามารถให้คำแนะนำ และตอบคำถามเกี่ยวกับเครื่องดื่มประเภทที่มีแอลกอฮอล์ในรายการได้ (1)	351	-	-	-	-	√							
10. แจ้งให้ทราบว่าอาหาร และเครื่องดื่มใดในรายการที่ไม่มี และรายการที่ใช้เวลาในการเสิร์ฟนานกว่า 15 นาที (1)	352	-	-	-	√	√								

มาตรฐาน Serviced Apartment													
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน					
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณีบกพร่อง	
								0	0.5	1			2
6. กลุ่มห้องอาหาร	11. ทวนคำสั่งอาหาร และเครื่องดื่มให้ถูกต้อง ครบถ้วน (1)	353	-	-	√	√							
	(ต่อ) 12. เปลี่ยนภาชนะ และอุปกรณ์ให้เหมาะสมตามรายการอาหาร และเครื่องดื่มที่สั่ง (1)	354	-	-	-	√							
	13. เสิร์ฟเครื่องดื่มใน 10 นาทีหลังจากได้รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้) (2)	355	-	-	-	-	√						
	14. เสิร์ฟอาหารภายใน 15 นาทีหลังจากที่รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้) (3)	356	-	-	-	√	√						
	15. เสิร์ฟของหวานใน 10 นาที หลังจากได้รับคำสั่ง (ยกเว้นรายการที่แจ้งแล้วว่าใช้เวลามากกว่านี้)(2)	357	-	-	-	-	√						
	16. เก็บภาชนะที่ใช้แล้ว และเศษอาหาร ภายใน 3 นาทีหลังจากรับประทานเสร็จ (2)	358	-	-	-	-	√						
	17. สอบถามความพอใจในอาหาร และบริการ (0.5)	359	-	-	-	√	√						
	18. กล่าวขอบคุณที่มาใช้บริการ (0.5)	360	√	√	√	√	√						
	19. บริการอาหาร และเครื่องดื่มสำหรับ Room Service ตลอด 24 ชั่วโมง (2)	361	-	-	-	√	√						
หมวดที่ 7. ระบบความปลอดภัยในพื้นที่ทั่วไป (39) (x3) = 117 (=6.47%)													
1. ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย	1. มีระบบการเดินสายไฟ และติดตั้งอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน ปลอดภัย และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ โดยผู้ชำนาญการ (4)	362	√	√	√	√	√						
	2. มีการป้องกันเชื้อเพลิง เช่น น้ำมัน และก๊าซที่สะสมไว้ อย่างเหมาะสม ปลอดภัย เป็นต้น (2)	363	√	√	√	√	√						
	(25) 3. มีแผนผังทางหนีไฟ และป้ายทางออกฉุกเฉินเรืองแสงที่ใช้งานได้ดี แสดงชัดเจน (2)	364	√	√	√	√	√						
	4. มีไฟแสงสว่างฉุกเฉินที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ติดตั้งไว้ในจุดที่จำเป็น (1)	365	√	√	√	√	√						
	5. มีเส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็ว ขนาดเหมาะสม มีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ สามารถนำไปสู่พื้นที่ปลอดภัยได้โดยสวัสดิภาพ และได้รับการดูแลรักษาอยู่เสมอ (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้น) (4)	366	√	√	√	√	√						
	6. มีลิฟท์ดับเพลิงซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก รวดเร็ว ขนาดเหมาะสม วัสดุอุปกรณ์ครบถ้วนมีการระบายอากาศ และแสงสว่างอย่างเพียงพอ อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ ปลอดภัย และได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ โดยผู้ชำนาญการ (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2535 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (4)	367	√	√	√	√	√						

มาตรฐาน Serviced Apartment													
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน					
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณีบกพร่อง	
								0	0.5	1			2
1. ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย (ต่อ)	7.1 กรณีเป็นอาคารสูงไม่เกิน 23 ม. ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ทั้งนี้ต้องมีจำนวนเพียงพอและมีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน ติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)	368.1	√	√	√	√	√						
	7.2 กรณีเป็นอาคารสูงเกิน 23 ม. ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือและสายฉีดน้ำดับเพลิง ทั้งนี้ต้องมีจำนวนเพียงพอและมีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน ติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (3)	368.2	√	√	√	√	√						
	8. มี Sprinkle ที่ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2535 และสูงมากกว่า 23.00 เมตร) (3)	369	√	√	√	√	√						
	9. มี Smoke Detector หรือ Heat Detector ที่ใช้งานได้ดีจำนวนเพียงพอ และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม (กรณีที่เป็นอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น) (2)	370	√	√	√	√	√						
	2. ระบบความปลอดภัยทั่วไป	1. มีระบบตรวจเช็คความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ สามารถสังเกตการณ์ หรือบันทึกภาพ บริเวณทางเข้าออก และจุดสำคัญ ตลอด 24 ชั่วโมง (3)	371	-	-	√	√	√					
(14)	2. มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพ และน้ำมันสำรองพร้อมใช้งานไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง (2)	372	-	-	√	√	√						
	3. มีการสำรองน้ำใช้ในกิจกรรมที่จำเป็นได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน (ทั้งนี้ สามารถใช้เป็นน้ำสำหรับดับเพลิงได้ในปริมาณที่เหมาะสม) (3)	373	√	√	√	√	√						
	4. มีโทรศัพท์ หรือระบบสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรม เพื่อติดต่อขอความช่วยเหลือฉุกเฉิน ได้อย่างรวดเร็ว (2)	374	-	-	√	√	√						
	5. มีแผนป้องกันภัย เตือนภัย และระบบภัยต่างๆ ที่ผ่านการทดลอง และฝึกซ้อมอยู่เสมอ (2)	375	√	√	√	√	√						
	6.1 สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่ 10 คนขึ้นไป ต้องมีชุดปฐมพยาบาล (2)	376.1	√	√	√	√	√						
	6.2 สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่ 200 คนขึ้นไป ต้องมีชุดปฐมพยาบาล ห้องพยาบาล พร้อมเตียง 1 เตียง พยาบาลประจำ 1 คน แพทย์ 1 คนเพื่อตรวจรักษาเป็นครั้งคราว (2)	376.2	√	√	√	√	√						
6.3 สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างตั้งแต่ 1,000 คนขึ้นไป ต้องมีชุดปฐมพยาบาล ห้องพยาบาล พร้อมเตียง 2 เตียง พยาบาลประจำ 2 คน แพทย์ 2 คน ประจำในช่วงของเวลาทำงาน อย่างน้อย 2 ชม. พร้อมพาหนะใช้งานในการนำส่งสถานพยาบาล (2)	376.3	√	√	√	√	√							

มาตรฐาน Serviced Apartment																	
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน									
								คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณียกเว้น					
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3			
หมวดที่ 8. ทรัพย์สิน และชุมชนแวดล้อม (29) (x2.5) = 72.50 (=4.01%)																	
1. ด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพย์สิน และพลังงาน	[18]	1. มีแผนการดำเนินการเกี่ยวกับการรักษาสิ่งแวดล้อม การป้องกันภาวะโลกร้อน และการประหยัดพลังงาน (5)	377	√	√	√	√	√									
		2. มีการจัดการกับน้ำเสียอย่างถูกหลักขณะ และมีประสิทธิภาพ (4)	378	√	√	√	√	√									
		3. ใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด และมีประสิทธิภาพ เช่น น้ำ น้ำมัน ก๊าซ ไฟฟ้า กระดาษ พลาสติก แก้ว ผ้า และของใช้สิ้นเปลืองต่างๆ เป็นต้น (3)	379	√	√	√	√	√									
		4. ใช้วัสดุอุปกรณ์ และเทคโนโลยีที่สนับสนุนการประหยัดพลังงาน และเชื้อเพลิงต่างๆ อย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ (2)	380	-	-	√	√	√									
		5. ไม่สนับสนุนกิจกรรมสั้นทางการที่เป็นการรบกวน และทำลายสิ่งแวดล้อม (2)	381	√	√	√	√	√									
		6. รมรงคให้พนักงาน และผู้เข้าพักใช้ทรัพยากร และพลังงานอย่างประหยัด และคุ้มค่า (2)	382	-	√	√	√	√									
2. ด้านชุมชน สังคม และสิทธิมนุษยชน	[11]	1. ส่งเสริมศิลป วัฒนธรรม และประเพณีอันดีงาม เช่น การตกแต่ง การแต่งกาย อาหาร หัตถกรรม และการละเล่นต่างๆ เป็นต้น (2)	383	-	√	√	√	√									
		2. สนับสนุนผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ และชุมชน เช่น OTOP ผลิตภัณฑ์จากกลุ่มแม่บ้านต่างๆ เป็นต้น (1)	384	-	-	√	√	√									
		3. สนับสนุน และมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน (1)	385	-	-	-	√	√									
		4. เคารพในความแตกต่างทางเชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม และให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่ทุกเพศ ทุกวัย และทุกสถานภาพ (3)	386	√	√	√	√	√									
		5. ไม่สนับสนุนการค้าประเวณี และสิ่งผิดกฎหมายอื่นๆ (2)	387	√	√	√	√	√									
		6. มีการประกันความเสียหายต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด (2)	388	√	√	√	√	√									

มาตรฐาน Serviced Apartment																
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน								
								คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลกรณียกเว้น				
			1	2	3	4	5	0	0.5	1			2	3		
หมวดที่ 9. ส่วนของพนักงาน (18) (x1.5) = 27 (=1.49%)																
1. ด้านสนับสนุน การบริการ	[12]	1. มีพื้นที่ล็อกเกอร์แยกชาย-หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และเพียงพอ หรือมีสิ่งอื่นทดแทน (3)	389	-	-	√	√	√								
		2. มีห้องสุขาแยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน (3)	390	√	√	√	√	√								
		3. มีห้องอาบน้ำแยกชาย - หญิง ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน (1)	391	-	-	√	√	√								
		4. มีพื้นที่รับประทานอาหาร ที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอแก่การใช้งาน (2)	392	-	-	√	√	√								
		5. มีพื้นที่พักผ่อน หรือห้องสมุดที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี สะอาด และเพียงพอ (2)	393	-	-	-	√	√								
		6. มีห้องฝึกอบรม หรือวัสดุอุปกรณ์สนับสนุนการเรียนการสอนและเพียงพอ (1)	394	-	-	-	√	√								
2. ด้านส่งเสริมสวัสดิการ	[6]	1. ดำเนินการตามพระราชบัญญัติประกันสังคม (3)	395	√	√	√	√	√								
		2. ไม่ละเมิดกฎหมายแรงงาน เช่น การใช้แรงงานสตรีมีครรภ์และแรงงานเด็กที่ไม่เหมาะสม และการใช้แรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย เป็นต้น (3)	396	√	√	√	√	√								
หมวดที่ 10. คุณลักษณะเสริมอื่นๆ (14) (x1) = 14 (=0.77%)																
1. กิจกรรมเสริม	[3]	1.1 มีบริการ และกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้ง Indoor และ Outdoor อย่างน้อย 3 ชนิด เช่น ร้านขายของที่ระลึก, ร้านเสริมสวย, ร้านตัดผมสุขภาพบุรุษ, Karaoke, Snooker, Game Room, Kid Room, ทำอาหาร และงานฝีมือต่างๆ, สนามเด็กเล่น, จักรยาน, กอล์ฟ เป็นต้น (3)	397.1	-	-	-	√	-								
		1.2 มีบริการ และกิจกรรมเสริมอื่นๆ ทั้ง Indoor และ Outdoor อย่างน้อย 5 ชนิด (3)	397.2	-	-	-	-	√								
2. การเป็นที่ยอมรับของ บุคคล และองค์กรภายนอก	[7]	1.1 ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐาน ภายนอกอย่างน้อย 1 รางวัล (2)	398.1	-	-	√	√	-								
		1.2 ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐาน ภายนอกอย่างน้อย 3 รางวัล (2)	398.2	-	-	-	√									
		2.1 ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐาน ระดับนานาชาติ อย่างน้อย 1 รางวัล (3)	399.1	-	-	-	√	-								

มาตรฐาน Serviced Apartment															
เกณฑ์	ตัวชี้วัด	รหัสตัวชี้วัด	ระดับการบริการ (ดาว)					การตรวจประเมิน							
			1	2	3	4	5	คะแนนประเมิน			ยกเว้น	เหตุผลการไม่ผ่าน			
2. การเป็นที่ยอมรับของบุคคลและองค์กรภายนอก (ต่อ)	2.2 ได้รับการรับรอง หรือรางวัลด้านต่างๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้อง และมีมาตรฐานระดับนานาชาติ อย่างน้อย 2 รางวัล (3)	399.2	-	-	-	-	√								
	3. มีบุคคลสำคัญทั้งใน และต่างประเทศมาใช้บริการอยู่เสมอ (2)	400	-	-	-	√	√								
3. สวัสดิการเสริมสำหรับ พนักงาน	1.1 มีสวัสดิการด้านการเงินให้อย่างน้อย 1 ประเภท เช่น เงินช่วยค่าครองชีพ ค่าเล่าเรียนบุตร เป็นต้น (2)	401.1	-	-	√	√	-								
	1.2 มีสวัสดิการด้านการเงินให้อย่างน้อย 2 ประเภท เช่น เงินค่าครองชีพ ค่าเล่าเรียนบุตร เงินกู้ยืม เบี้ยขยันกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น (2)	401.2	-	-	-	-	√								
	[4] 2.1 มีสวัสดิการด้านอื่นๆ ให้อย่างน้อย 2 ประเภท เช่น ที่พัก อาหาร รถรับ - ส่ง เป็นต้น (2)	402.1	-	-	√	√	-								
	2.2 มีสวัสดิการด้านอื่นๆ ให้อย่างน้อย 3 ประเภท เช่น ที่พัก อาหาร รถรับ - ส่ง เป็นต้น (2)	402.2	-	-	-	-	√								

ความหมายของสัญลักษณ์	✓ หมายถึง ตัวชี้วัดที่นำมาพิจารณาเทียบกับที่พักระดับนั้น	ระดับคะแนนประเมิน	0 หมายถึง ไม่มีให้ตรวจ
[1] หมายถึง คะแนนรวมของตัวชี้วัดในหมวดขอย่อยนั้น		0.5 หมายถึง บกพร่องอย่างมาก ใช้งานไม่ได้	
- หมายถึง ตัวชี้วัดที่ไม่นำมาพิจารณาเทียบกับที่พักระดับนั้น		1 หมายถึง บกพร่องเล็กน้อย ใช้งานได้บ้าง	
(1) หมายถึง คะแนนของตัวชี้วัดนั้น		2 หมายถึง บกพร่องเล็กน้อย ใช้งานได้ดี	
(1) หมายถึง คะแนนรวมของตัวชี้วัดในหมวดนั้น		3 หมายถึง ดี	
(x1) หมายถึง ตัวคูณน้ำหนักของหมวดนั้น		ยกเว้น หมายถึง เป็นข้อยกเว้นไม่ต้องตรวจ	
(= X%) หมายถึง ร้อยละของคะแนนหมวดนั้นต่อคะแนนทั้งหมด			

คะแนนเต็ม/เกณฑ์ผ่าน

ตัวชี้วัดมีทั้งหมด 380 ข้อ แบ่งออกแต่ละระดับ ดังนี้	
ระดับ 1 ดาว มี 3,301.50 คะแนน (จากตัวชี้วัด 152 ข้อ) คะแนนผ่าน ร้อยละ 95 =	3,136.43 คะแนน
ระดับ 2 ดาว มี 3,591.00 คะแนน (จากตัวชี้วัด 168 ข้อ) คะแนนผ่าน ร้อยละ 95 =	3,411.45 คะแนน
ระดับ 3 ดาว มี 4,436.25 คะแนน (จากตัวชี้วัด 231 ข้อ) คะแนนผ่าน ร้อยละ 95 =	4,214.44 คะแนน
ระดับ 4 ดาว มี 5,082.00 คะแนน (จากตัวชี้วัด 291 ข้อ) คะแนนผ่าน ร้อยละ 95 =	4,827.90 คะแนน
ระดับ 5 ดาว มี 5,427.00 คะแนน (จากตัวชี้วัด 323 ข้อ) คะแนนผ่าน ร้อยละ 95 =	5,155.65 คะแนน

ภาคผนวก ค

เกณฑ์การจัดระดับดาวสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

การจัดประเภทเป็นไปตามมาตรฐาน ทั้งมาตรฐานของที่พักและมาตรฐานที่แขกคาดหวัง การจัดระดับเนเครื่องมือรับรองคุณภาพโดยไม่คำนึงถึงจำนวนดาวที่คุณได้รับ ดังนั้นหากคุณมีคะแนน 1 ดาวลูกค้าของคุณมั่นใจได้ว่าคุณได้มาตรฐาน คาดว่าจะมีคุณภาพระดับ 1 ดาว ถ้าคุณมีการจัดอันดับแบบ 5 ดาวคุณได้ผ่านมาตรฐานแล้วคาดว่าจะมีคุณภาพระดับ 5 ดาว

มาตรฐานกับการส่งผลต่อคะแนนของคุณ

การจัดอันดับดาวอย่างเป็นทางการของคุณจะได้รับตามคะแนนที่คุณได้คะแนนจากสามประเด็นสำคัญของการประเมิน

1. คุณภาพและสภาพ (Quality and Condition)
2. ความสะอาด (Cleanliness)
3. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ (Facility and Service)

1. Quality and Condition: from Acceptable (20%) to Excellent (over 90%)



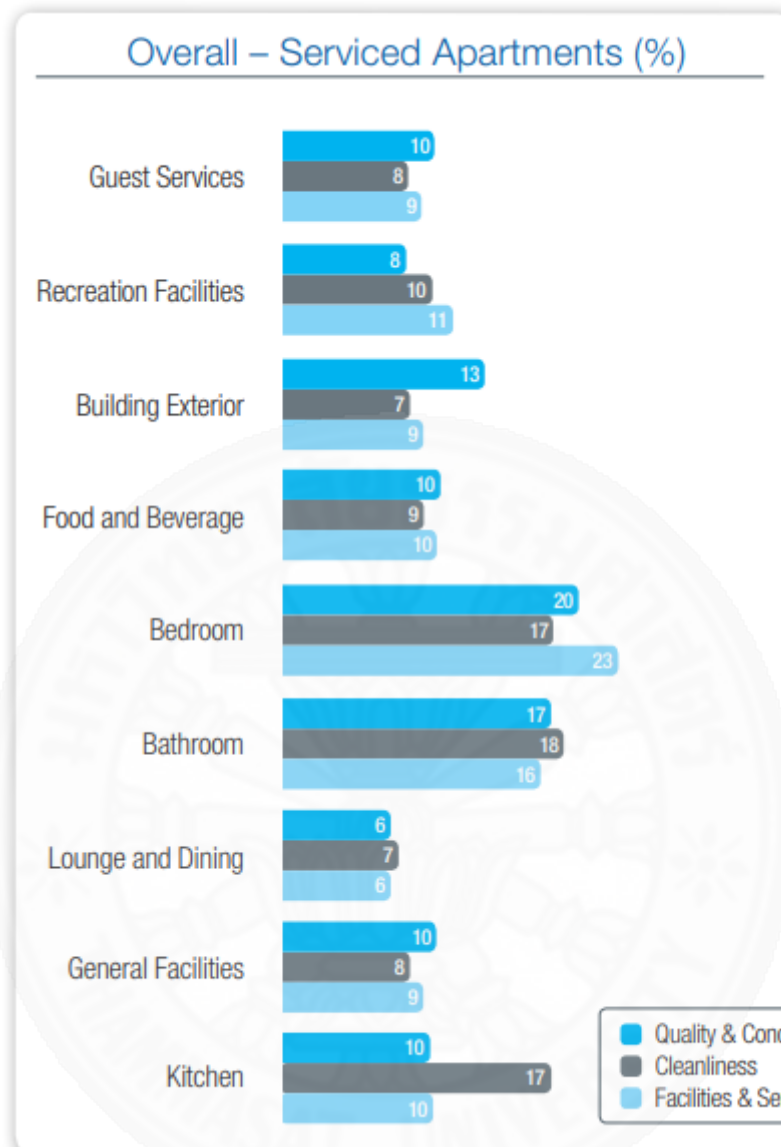
2. Cleanliness: from Good (75%) to Excellent (over 95%)



3. Facilities and Services: from Acceptable (20%) to Excellent (over 90%)



ดัชนีการให้ความสำคัญของผู้บริโภคที่สำคัญ



1. ส่วนบริการผู้เข้าพัก

1.1 เวลาทำการของส่วนต้อนรับแขก

คะแนนด้านสภาพแวดล้อมใช้แทนคำแนะนำด้านคุณภาพ

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
24 hours	6	Reception staffed 24 hours, 7 days a week.
Or – Minimum 16 hours	5	Reception staffed 16 hours plus night bell or direct phone to manager.
Or – Minimum 14 hours	4	As above – 14 hours.
Or – Minimum 12 hours	3	As above – 12 hours.
Or – Minimum 8 hours	2	As above – 8 hours.
Or – Less than 8 hours	1	As above – less than 8 hours.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Guest Feedback Practices	5	Policies and procedures relevant to individual property, maybe through formal online guest survey or inhouse guest forms. Properties affiliated with accommodation franchises will have their procedures and practices recognised.
Staff Induction & Training	4	Guest service induction & training relevant to individual property. Participation in recognised or accredited industry programmes or attendance at industry conferences, meetings or events. Properties affiliated with accommodation franchises will have their procedures and practices recognised.
Business Centre	3	Dedicated onsite business centre including computer, printers, internet access
Day Spa	3	Dedicated onsite spa, professionally staffed offering a variety of treatments.
Internet Kiosk	3	Computer with internet access available within the complex.
Secretarial	2	Staff available to provide secretarial services.
Concierge/Porter	3	Dedicated and staffed concierge desk.
Grocery/Pantry Service	2	In unit Grocery service, ordered through property and delivered to unit
Wireless Internet	3	Wireless internet connection available in public areas of property.
Housekeeping 24 hours Inclusive	5	Housekeeping services available 24 hours, 7 days and included in the rate.
Or – Housekeeping <24 hours Inclusive	4	Housekeeping services available less than 24 hours for 7 days, or less than 7 days and included in the rate.
Or – Housekeeping Fee-Based	3	Housekeeping services available upon request and fee-based.
Other	2	Maximum 1 'other' guest service to apply.

2. สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการสนทนาการ

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Large Swimming Pool	4	Minimum size 15m x 5m or 75sqm.
Or – Medium Swimming Pool	3	Minimum size of 10m x 4m or 40sqm.
Or – Small Swimming Pool	2	Less than 10m x 4m or 40sqm but greater than 24sqm.
Indoor Pool	2	Heated indoor pool within the complex.
Pool Towels	1	Pool towels available in unit/pool area/reception.
Sauna	2	Available to guests within the complex.
Steam Room	2	Available to guests, within the complex.
Spa/Hot Tub	2	Available to guests, within the complex.
Tennis Court	2	Available to guests, within the complex.
Or – Half Court Tennis	1	Available to guests, within the complex.
Gym	2	Minimum of 3 separate pieces of equipment – on site.
Gym Towels	1	Gym towels available in-room/gym area/reception.
Playground	2	Minimum three (3) separate child play facilities/equipment, on site.
BBQ	2	BBQ provided at each unit.
Or – Communal BBQ	1	BBQ available to all guests.
Other	2	Maximum 1 'other' recreational facility to apply.

3. ส่วนภายนอกอาคาร

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Valet Parking	5	Dedicated valet parking.
Or – Sufficient Onsite Parking	4	Onsite parking to all rooms. Allowance is given for properties located within 5km of city – providing space for 25% of rooms.
Or – Dedicated Off-site Parking	3	Conveniently located off-site parking – vouchers provided.
Secure Car Parking	2	Parking accessible via key, intercom, or electronic card provided onsite.
Covered Parking	3	Under cover parking provided on site for all rooms, city allowance applies.
Weather Protection	2	Under cover access to reception providing guests with protection from the weather elements. Access for check in from underground parking acceptable, if lift provided.
External Video Surveillance	3	Video surveillance of car parking area, external common areas.

4. อาหารและเครื่องดื่ม

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Restaurant/Cafe	5	7 days – 3 meals. Provided onsite or adjacent to property (charge back to apply).
Or – Restaurant/Cafe	4	As above 7 days – 2 meals.
Or – Restaurant/Cafe	3	As above 7 days – 1 meal.
Or – Restaurant/Cafe	2	As above 5 days – 1 meal.

5. ห้องนอน

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Mattress Protector	3	All mattresses to have protective cover – may/may not have stain/waterproof barrier.
Pillow Protector	3	All pillows have protective cover.
Spare Blankets/Quilts	2	Additional blanket/quilt provided for each bed – available in room or from 24 hour housekeeping.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
King Size	6	A King Size Bed will measure 2030mm x 1830mm or split king or 2 x king singles
Or – Queen Size	5	Minimum 2030mm x 1530mm
Or – Standard Double	3	Minimum 1900mm x 1370mm
Or – Standard Single/Twin	3	Minimum 1800mm x 920mm
King Size	6	As above.
Or – Queen Size	5	As above.
Or – Standard Double/Single	3	As above or 2 x full size single beds.
Or Bunk	3	Purpose designed ladder and safety barrier.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Bedside Table/Shelf – All	3	Bedside table/shelf provided adjacent to all permanent sleeping positions (except upper bunk).
Or – Less Than All	2	As above – to minimum of 50%.
Bedside Table/Shelf – Adequate Size	2	Minimum space 900sqmm for each permanent sleeping position.
Clock Radio/Alarm/Docking Station – All	3	Provided in all bedrooms (may be part of television)
Or – Clock Radio/Alarm/Docking Station – Some	2	As above – 50% or more bedrooms.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Bedside Table/Shelf – All	3	Bedside table/shelf provided adjacent to all permanent sleeping positions (except upper bunk).
Or – Less Than All	2	As above – to minimum of 50%.
Bedside Table/Shelf – Adequate Size	2	Minimum space 900sqmm for each permanent sleeping position.
Clock Radio/Alarm/Docking Station – All	3	Provided in all bedrooms (may be part of television)
Or – Clock Radio/Alarm/Docking Station – Some	2	As above – 50% or more bedrooms.
Full Length Mirror	3	Minimum 1200mm(H) x 400mm(W) (minimum height of 1800mm from floor to upper edge of mirror).
Or – Medium Mirror	2	Minimum 600mm(H) x 350mm(W).
Or – Small Mirror	1	Less than 600mm(H) x 350mm(W).
Mirror – All	2	Mirror provided in all bedrooms.
Wardrobe/Purpose Built Hanging Space – All	3	Wardrobe or purpose built hanging space in each bedroom.
Or – Less Than All	2	As above – to less than all bedrooms.
Screened From Room	2	Doors or walk in robe.
Spacious Wardrobe	2	Minimum of free hanging space – 1550mm(H) x 750mm(W) x 550mm(D).
Or – Adequate Wardrobe	1	Minimum of free hanging space – 1400mm(H) x 450mm(W) x 450mm(D).
Sufficient Clothes Hangers	2	Minimum 3 clothes hangers per sleeping position.
Clamp Hanger Provided	2	Minimum 1 clamp hanger per wardrobe.
Sufficient Drawers or Enclosed Shelf Space	2	Minimum 400mm(W) x 300mm(D) x 100mm(H) for each permanent sleeping position.
Or – Sufficient Shelf Space	1	As above – shelf space not enclosed.
Defined Luggage Rack – All	2	Fixed or portable luggage rack in each bedroom.
Or – Less Than All	1	As above – less than all bedrooms.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Adequate Day Privacy	6	Bedroom window screening – (eg sheer curtain, blinds, window tinting) allows in-room guest to see 'out' and gives privacy from external.
Adequate Night Privacy	6	All windows/glass sliding doors fitted with covering for total privacy.
Insect Screens	2	Fine mesh screening on all windows/sliding doors.

6. ห้องน้ำ

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Separate Shower and Full Size Bath	5	Separate full size bath (minimum of 1300mm x 600 mm) plus shower recess.
Or – Shower Over Bath	4	Shower over full size bath/spa bath.
Or – Shower Recess	3	Shower recess only.
Large Shower	5	Minimum 1800mm (length plus width).
Or – Adequate Shower	4	Minimum 1500mm (length plus width).
Spa Bath or Plunge Bath	2	Spa bath or plunge bath.
Height of Shower Head/Rose	2	Minimum 1900mm – adjustable arm acceptable to meet dimension.
Soap Holder	2	Dedicated soap holder or mounted soap dispenser.
Toiletries Holder	2	Dedicated shelf/space for guest toiletries.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Ensuite	5	Bathroom has direct access from main bedroom.
Or – Individual Bathroom	3	Bathroom located within unit. These points are also awarded for one bedroom/studio when more than 3 sleeping positions.
Additional Bathroom	4	Additional full bathroom in unit. This Standard is not included in One Bedroom Units.
Additional Toilet/ Shower	2	Additional toilet and/or shower in unit or separate toilet for studio or one bedroom apartment

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Mechanical Ventilation	4	A mechanical exhaust system for removal of moisture & odours

7. เสนอและส่วนรับประทานอาหาร

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
TV	4	TV provided in unit.
Additional TV	2	Minimum of 1 additional TV provided in unit.
Large TV Screen	5	TV screen is equal to or greater than 107cm/42 inch. Diagonal measurement will apply.
Or – Medium TV Screen	4	As above – TV screen is equal to or greater than 80cm/32 inch.
Or – Small TV Screen	2	Or – TV screen is less than 80cm/32 inch and equal to or greater than 66cm/26 inch.
Multichannel Selection	4	Minimum 6 TV channels (excluding Free-To-Air channels).
Or – Limited Multichannel Selection	3	Less than 6 TV channels (excluding Free-To-Air channels).
In House Movies or Pay Per View	2	Movies provided in house or pay per view.
Additional Entertainment Facilities (maximum 3 to apply)		
DVD Player	2	DVD player in unit.
CD Player/Sound System/MP3 Docking Station	2	CD player, sound system and/or MP3 docking station in unit.
Games System	2	Provision of Nintendo, Playstation, X-Box type games system.
Tourism Channel	2	Dedicated channel to local and/or Australian tourism.
On Screen Property Information	2	Guests can access property information through the television, may or may not replace in room compendium.
On Screen Messaging and Accounts	2	Guests can access their accounts and messages through the television.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Lounge Seating	4	Purpose designed lounge seating may have arms and is fully upholstered. Maybe cane/wicker lounge seating with fully padded cushions.
Or – Occasional Seating	3	Purpose designed occasional seating includes tub chairs, occasional chairs, foam lounges.
Sufficient Seating	3	Lounge type seating provided for the maximum number of permanent sleeping positions.
Lounge Seating in Addition to Dining Seating	2	Room provided with lounge type seating plus dining chairs.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Sufficient Seating	3	Dining seating must accommodate the maximum number of permanent sleeping positions.
Sufficient Table Space	2	Dining Table/Bench space provided for all permanent sleeping positions.

8. สิ่งอำนวยความสะดวกทั่วไป

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Laundry in Unit	5	Washing machine and dryer in each unit.
Or – Laundry	2	Laundry facilities on all floors.
Or – Communal Laundry	1	Communal laundry on property.
Iron & Full Size Ironing Board	3	Full size ironing board – approx 1150mm(L) x 340mm(W) and iron located in-unit.
Or – Iron & 3/4 Size Ironing Board	2	3/4 size ironing board and iron located in-unit.
Or – Iron & Ironing Board Upon Request	1	Ironing board and iron available from reception or located in communal laundry.
Full Laundry Service	3	Laundry & dry cleaning available 7 days.
Or – Full Laundry Service	2	As above – 5 days.
Express Laundry	4	Laundry & dry cleaning, 7 days – 3 hours or less.

สิ่งอำนวยความสะดวกด้านความปลอดภัย

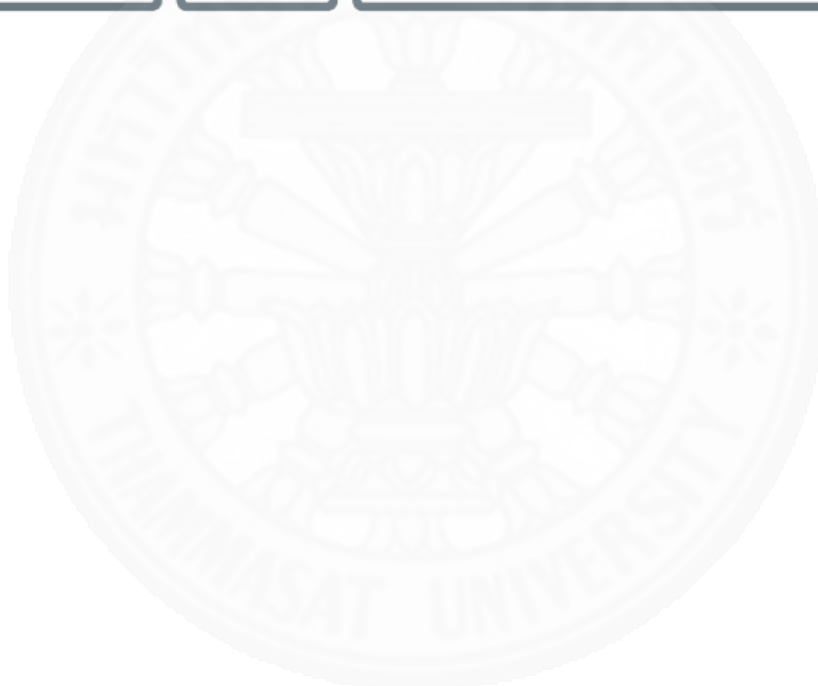
Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Electronic Entry	5	Electronic unit entry.
Or – Automated Locking	4	Entrance door automatically locks to external entry.
Or – Internal Locking	3	Entrance door lockable internally by guest.
External Locks	3	Locks on all external doors.
Video Intercom	4	Video intercom in unit.
Or – Intercom	3	Intercom in unit.
Security Floor Access	3	Access to unit floor only available via room 'key'.
Added Security Features	3	Viewing hole in front door, security screen door or security chain.
In-Unit Safe	2	Purpose built safe provided in unit, with operating instructions.
Safety Deposit at Reception	1	Safety deposit box/services at reception desk.
Internal Video Surveillance Reception & Corridors	3	Video surveillance of reception and internal common areas.

9. ครั้ว

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Tea/Coffee Provisions	4	Sufficient (2 per person) complimentary packaged ingredients (instant tea, coffee and sugar satchels) and either fresh or UHT milk. Mugs and/or cups, saucers and spoons must be provided for each permanent sleeping position – a kettle must also be provided.
Tea/Coffee Replenished	3	Tea/Coffee provisions replenished daily or upon request.
Sufficient Quantities/ Range of Glassware	3	Glassware provided for each permanent sleeping position – standard drinking glass and wine/champagne.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Large Fridge	4	Minimum 200 litres.
Or – Adequate Fridge	3	Minimum 140 litres.
Or – Small Fridge	2	Less than 140 litres.
Toaster	3	Toaster in unit.
Domestic Oven	5	Domestic oven.
Or – Convection Oven/Microwave	3	Combined convection and microwave oven.
Microwave	2	Microwave.
Grill	2	Slide tray grill or separate grill.
3 Hot Plates	3	Minimum 3 hot plates.
Or – Less Than 3 Hot Plates	2	Minimum 1 hotplate.
Mechanical Ventilation	2	Extraction fan/range.
Cooking Equipment	3	Minimum two saucepans with lids, fry pan, 2 bowls (salad/mixing), and chopping board.
Cooking Utensils	3	Minimum egg lifter, peeler, 2 utility knives (1 large), serving spoon, mixer spoon, can opener, cork screw, tongs.
Additional Appliance	2	Additional appliances such as an electric frypan, coffee machine, sandwich maker etc.

Standard	Maximum Rank/Value	Guideline
Double Sink	4	Double sink with plugs.
Or – Standard Sink	2	Kitchen sink with plug.
Mixer Taps	2	Flick mixer or separate taps with common spout.
Sufficient Bench Space	3	1000mm x 600mm, measurements may be accumulative. Minimum measurement of 150mm.
Sufficient Cupboard/Shelf Space	2	Minimum 500mm x 600mm – as above.
Spare Power Points	2	Additional power point/s.
Dishwasher	5	Dishwasher provided.
Rubbish Bin	1	Minimum 8 litre.
Lined Rubbish Bin	1	Kitchen bin, lined and lidded, or in cupboard.
Washing Liquids & Aids	1	Detergents, dishcloth, tea towel, scour, dish-rack.



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายภูมิพัฒน์ หัสกุล
วันเดือนปีเกิด	14 กุมภาพันธ์ 2535
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2558: วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สถาปัตยกรรม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2560: สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ผลงานทางวิชาการ

ภูมิพัฒน์ หัสกุล และ ศิวาพร กลิ่นมาลัย. (มิถุนายน 2561). *แนวทางการปรับปรุงกายภาพของที่พักแบบพำนักระยะยาว ประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ตอบสนองกับพฤติกรรมของชาวยุโรปวัยเกษียณ ในจังหวัดเชียงใหม่*. การประชุมวิชาการ Built Environment Research Associates Conference ครั้งที่ 9 ประจำปี 2561 (BERAC 9,2561). คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี.