



Chiang Mai Long Stay for Long Life

เอกสารวิชาการกลุ่มไอ้ร้อน (Iron: Fe)

Wellness & Healthcare Business Opportunity
Program for Executives (WHB) III
2023

Chiang Mai Long Stay for Long Life

Fe Group



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Contents

- 1) การวิเคราะห์โอกาสทางธุรกิจ
- 2) ลักษณะของโครงการและการดำเนินงาน
- 3) ผลลัพธ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- 4) ภูมิคุ้มกันที่ยั่งยืนของโครงการที่น่าสนใจ
- 5) Timeline
- 6) งบประมาณ
- 7) ผลตอบแทนการลงทุน
- 8) โครงสร้างการลงทุน
- 9) Risks and Mitigations
- 10) Network and Collaboration
- 11) รายชื่อสมาชิกในกลุ่ม



1) การวิเคราะห์โอกาสทางธุรกิจ



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

- **เชียงใหม่** เป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมเป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพ และประเทศไทยได้ถูกจัดอันดับให้เป็นประเทศที่ดีที่สุดในเอเชีย และเป็นอันดับที่ 11 ของโลก สำหรับที่พักวัยเกษียณในปี 2022 โดย Internationalliving.com
- **การยอมรับในด้านการแพทย์และสุขภาพ** ด้วยราคาที่จับต้องได้ ของประเทศไทยซึ่งเป็นสิ่งที่ชาวต่างชาติให้ความสำคัญในการเลือกที่พักระยะยาว
- พื้นที่**เชียงใหม่** ได้รับความนิยมในการ**เข้ามาพักระยะยาวจากทั้ง ญี่ปุ่น จีน และเกาหลี** และยังมีโอกาสขยายไปในกลุ่มยุโรปที่สนใจการท่องเที่ยวแนวธรรมชาติและสุขภาพ ซึ่งกำลังเป็นที่นิยมมากขึ้น
- **ค่าครองชีพในประเทศไทย**โดยเฉลี่ย เริ่มต้นที่ประมาณ 1,000 USD ต่อเดือน ทำให้เข้าถึงได้ง่ายสำหรับชาวต่างประเทศ
- เชียงใหม่มีสาธารณูปโภคค่อนข้างพร้อมสำหรับรองรับการท่องเที่ยว และกำลังจะถูกส่งเสริมเป็น **Lanna Corridor** ซึ่งเน้นด้าน Wellness Tourism
- สามารถนำกำไรส่วนหนึ่งจากลูกค้าชาวต่างชาติที่เข้ามาพักระยะยาว ไปสนับสนุนค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวไทยในพื้นที่ ที่มีกำลังซื้อไม่สูงโดยลดการพึ่งพิงงบประมาณจากทางภาครัฐ

2) ลักษณะของโครงการและการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

- **บริษัทเคหะสุขประชา (มหาชน)** มีโอกาสในการ**เข้าโครงการเอื้ออากร**ที่ ยังสร้างไม่เสร็จ รกร้าง ของกคช.เชียงใหม่ ในพื้นที่หางดง มาทำที่พักอาศัยระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติ
- โดยมี**พันธมิตรที่เข้มแข็งอย่าง บริษัท Thailand Long stay** จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทลูก ททท. มาช่วยในการดำเนินงานด้านการตลาด
- ลักษณะโครงการจะเป็น**กลุ่มอาคารพักอาศัยรวม 8 อาคาร** สำหรับการพำนักระยะยาว (30 วันขึ้นไป) และมีอาคาร Facility สำหรับผู้พักอาศัย รวมไปถึงมี **Wellness Clinic** และ**สำนักงานในการต่อ Visa** ให้ชาวต่างชาติบริเวณด้านหน้าเพื่อรองรับทั้งลูกค้าภายนอกและภายในโครงการ
- มีความร่วมมือกับ**โรงพยาบาลในพื้นที่**เพื่อเสนอบริการทางด้านสุขภาพให้กับผู้พักอาศัย

2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)



Segmentation:

กลุ่มต่างชาติ ที่มีกำลังซื้อปานกลาง ที่ต้องการมาทำงาน ท่องเที่ยว หรือพำนักในไทยในระยะยาว (ตั้งแต่ 30 วันขึ้นไป)



Targeting:

ชาวต่างชาติ Unisex อายุ 60-80 ปี ที่ยังมีสุขภาพแข็งแรง รายได้ปานกลาง (รายได้ต่อเดือนประมาณ 50,000 - 100,000 บาท) โดยมุ่งเน้นจากประเทศในกลุ่มเอเชีย (ญี่ปุ่น จีน เกาหลี) เป็นหลัก รวมไปถึงกลุ่ม Digital Nomad จากทั่วโลกและชาวไทยที่มีกำลังซื้อ



Positioning:

เป็นที่พำนักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติที่มีมาตรฐาน สะอาดปลอดภัย ในสิ่งแวดล้อมที่ดีเอื้อต่อสุขภาพทั้งกายและใจ มีบริการและกิจกรรมด้านสุขภาพเพิ่มเติม ในราคาที่เข้าถึงได้สำหรับการพำนักในระยะยาว

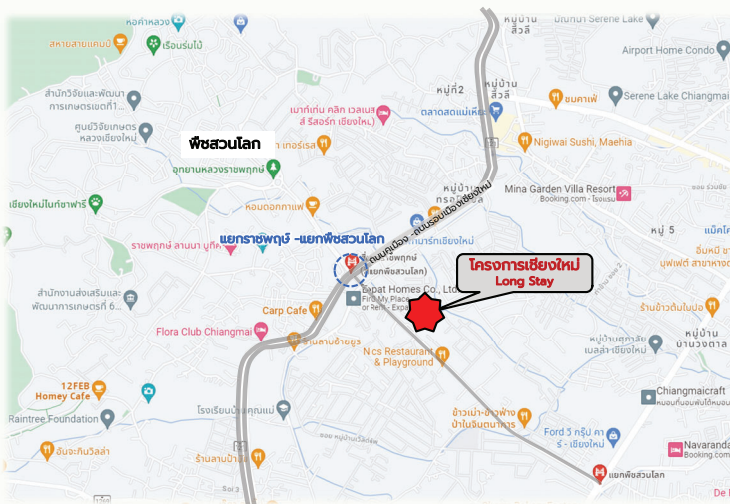


2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน

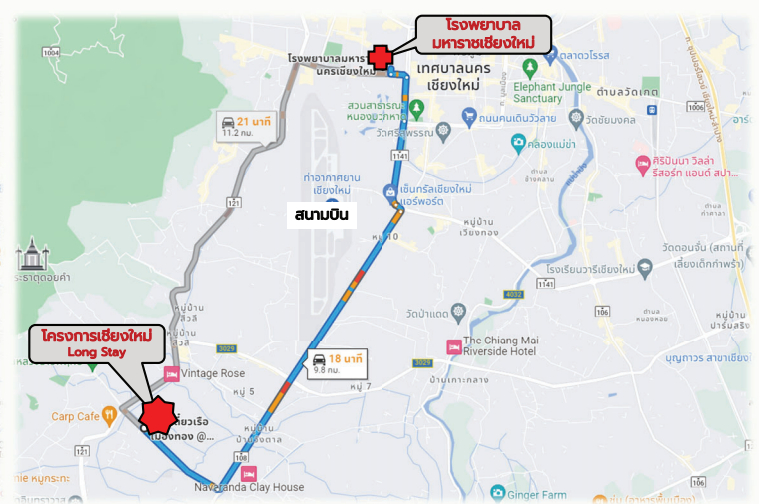


หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Location



ที่ตั้งโครงการ : ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
<https://goo.gl/maps/1XW9rMy5rmGeTCov9>



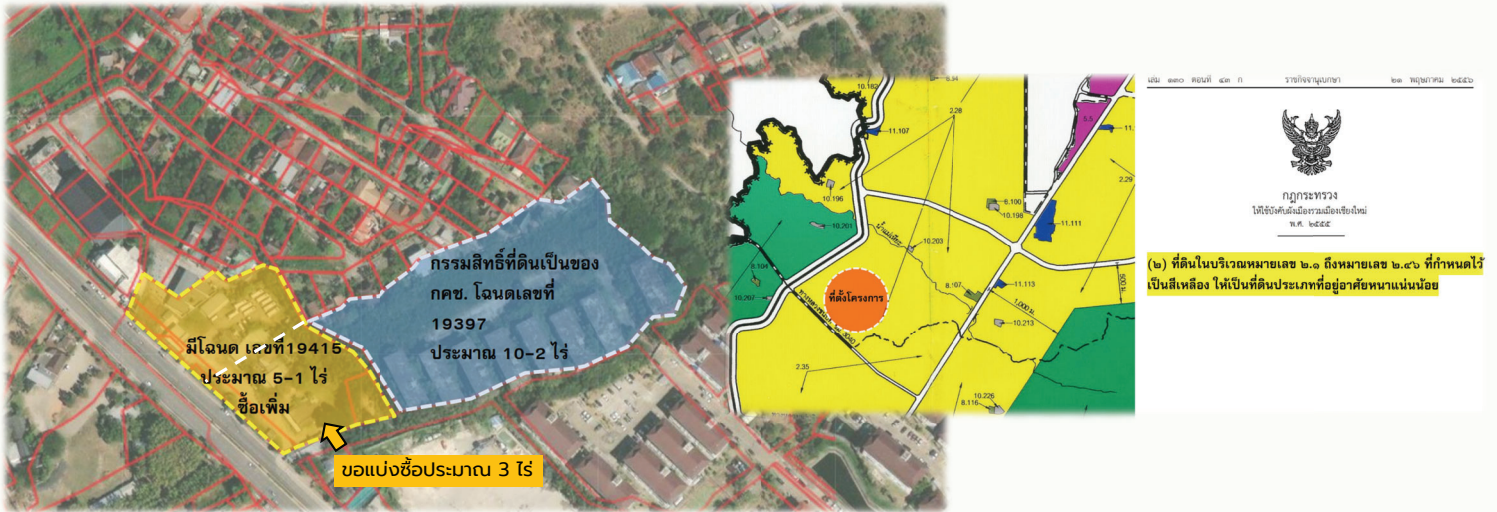
- ห่างจาก sw. มหาราชนครเชียงใหม่ 10 km
- ห่างจากสนามบินเชียงใหม่ 8 km

2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

พื้นที่โครงการ



2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Existing Buildings

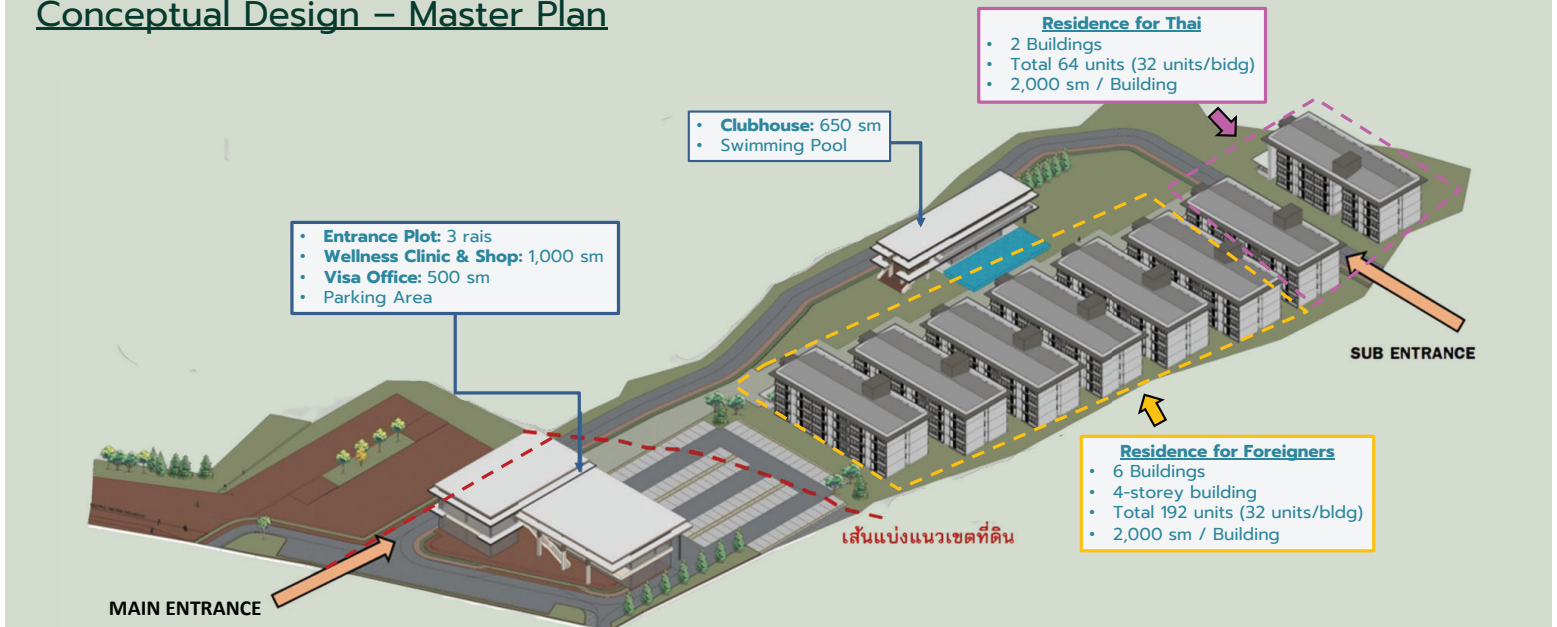


2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Conceptual Design – Master Plan



2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Conceptual Floor Plan

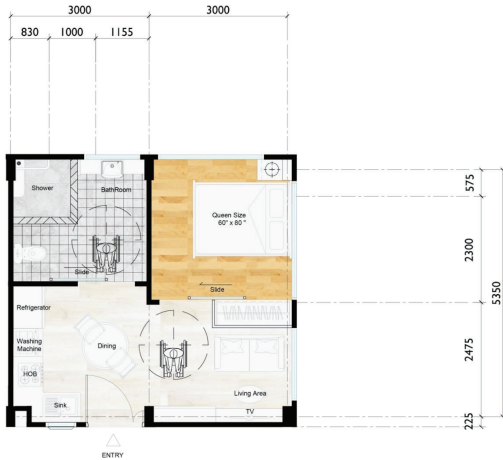


2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

1-BR Type (33 sm)



2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

2-BR Type (66 sm)



2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

2-BR Type



2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Corridor



2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Exterior



2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Amenities



Long Stay Visa Office



Wellness Clinic



Convenient Store



Restaurant

2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Facilities



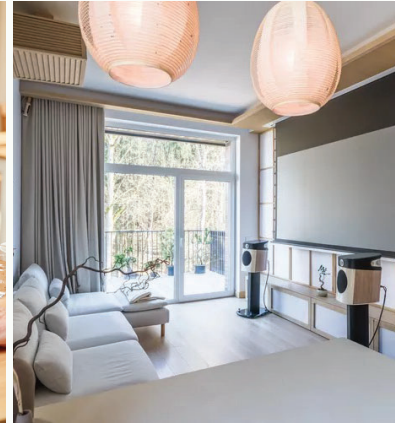
Swimming Pool



Gym



Activity Room



Movie / Karaoke Room

2) ลักษณะของโครงการ และการดำเนินงาน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Services



Medical Consultation



24-hr Nurse and
Emergency Call



Rehabilitation



Recreation Activity

3) ผลลัพธ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

- พัฒนาศูนย์สุขภาพด้วยคำของภาครัฐให้มีมูลค่ามากขึ้น
- ส่งเสริมนโยบายภาครัฐที่ต้องการให้ประเทศไทยเป็น Wellness Destination ของโลก
- กระตุ้นเศรษฐกิจ และ การจ้างงานในพื้นที่เชียงใหม่
- ช่วยจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพให้กับผู้สูงอายุในพื้นที่ เพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุ โดยลดการพึ่งพิงงบประมาณจากทางภาครัฐ
- เกิดความร่วมมือกับ sw. เอกชน, sw.รัฐ และองค์กรส่วนท้องถิ่นในการดูแลเรื่องสุขภาพของลูกค้าและประชาชนในพื้นที่
- เป็นโครงการต้นแบบในการพัฒนา Long stay ที่มีบริการ Wellness ผ่านความร่วมมือกันทั้งภาครัฐ และ เอกชนโดยในอนาคตอาจสามารถกระจายไปหลายๆ ทำเล ทั่วประเทศได้

4) มิติความยั่งยืนของโครงการที่นำเสนอ



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

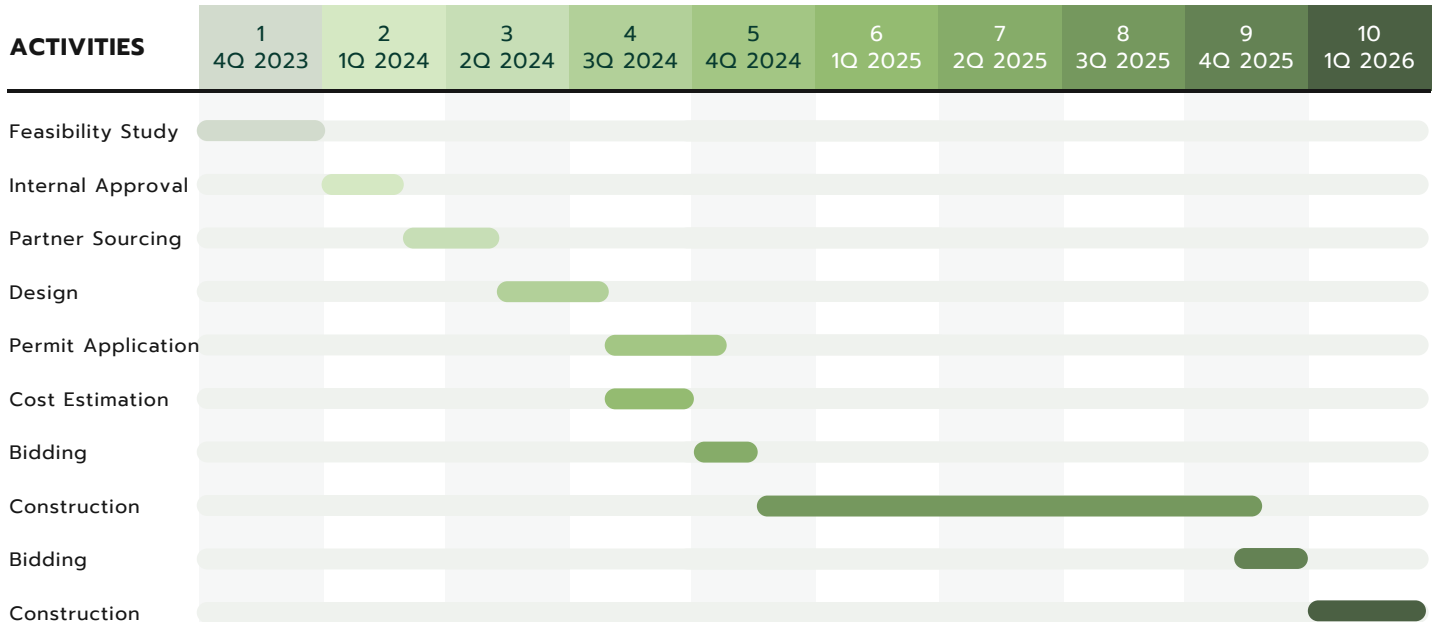
- **ด้านเศรษฐกิจ** โครงการมีรายได้หลักจากลูกค้าชาวต่างชาติซึ่งเพียงพอต่อการดำเนินงานและการลงทุน โดยไม่ต้องพึ่งพางบประมาณจากทางภาครัฐตลอดจนโครงการยังช่วยยกระดับอาชีพ แรงงานบริการ ของคนในพื้นที่
- **ด้านความเท่าเทียม** การจัดสรรอาคารบางส่วน เพื่อทำที่อยู่อาศัยสำหรับคนวัยเกษียณของไทยที่รายได้ปานกลาง – น้อย ทำให้คนไทยทุกระดับสามารถเข้าถึงที่พักวัยเกษียณที่มีคุณภาพได้
- **ด้านสิ่งแวดล้อม** การสร้างโดยคำนึงการประหยัดพลังงาน และ สิ่งแวดล้อม ทั้งภายในโครงการ และ พื้นที่ใกล้เคียง



5) Timeline



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)



6) งบประมาณ



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Project Parameters				
Land Area				
Residence	10.50 rais			16,800 sm
Commercial	3.00 rais			4,800 sm
Total	13.50 rais			21,600 sm
Building Area				
1-BR Type	24 units / bldg	33 sm/unit		792 sm / bldg
2-BR Type	8 units / bldg	66 sm/unit		528 sm / bldg
Total Units per building	32 units / bldg	41 sm/unit		1,320 sm / bldg
Standard Residence for Foreigner	6 Buildings	@ 2,000 sm	192 units	12,000 sm
Economy Residence for Thai	2 Buildings	@ 2,000 sm	64 units	4,000 sm
Clubhouse	1 Buildings	@ 680 sm		650 sm
Sub-total Main Plot	9 Buildings		256 units	16,650 sm
Visa Office	1 Buildings	@ 500 sm		500 sm
Wellness Clinic and Shop	1 Buildings	@ 1,000 sm		1,000 sm
Sub-total Entrane Plot	2 Buildings			1,500 sm
Total	11 Buildings		256 units	18,150 sm

6) จบประมาณ



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Investment Costs			
Land			
Front-end Fee for Land Lease	Annual Rent THB3.0 mn p.a.		THB10 mn
Entrance Land Purchase	THB50,000 psw		THB60 mn
Sub-total Land Cost			THB70 mn
Construction			
Renovation Cost for Residence	THB7,000 psm		THB112 mn
Unit Decoration and Furniture for 1-BR	THB400,000 /unit	THB12,121 psm	THB77 mn
Unit Decoration and Furniture for 2-BR	THB700,000 /unit	THB10,606 psm	THB45 mn
Clubhouse	THB20,000 psm		THB13 mn
Visa Office	THB20,000 psm		THB10 mn
Wellness Clinic and Shop	THB25,000 psm		THB25 mn
Equipment for Clinic			THB10 mn
Infrastructure Improvement			THB10 mn
Landscape			THB30 mn
Contingency	5% of construction cost		THB15 mn
Sub-total Construction Cost			THB347 mn
Soft Cost			
Design Fee	3% of total construction cost		THB10 mn
Construction Supervision	THB300,000 @12 mths		THB4 mn
Project Management	5% of construction cost		THB17 mn
Marketing and Sales for Pre-Opening			THB20 mn
Sub-total Soft Cost			THB51 mn
Total Investments	THB44,320 psm NSA		THB468 mn

7) ผลตอบแทนการลงทุน



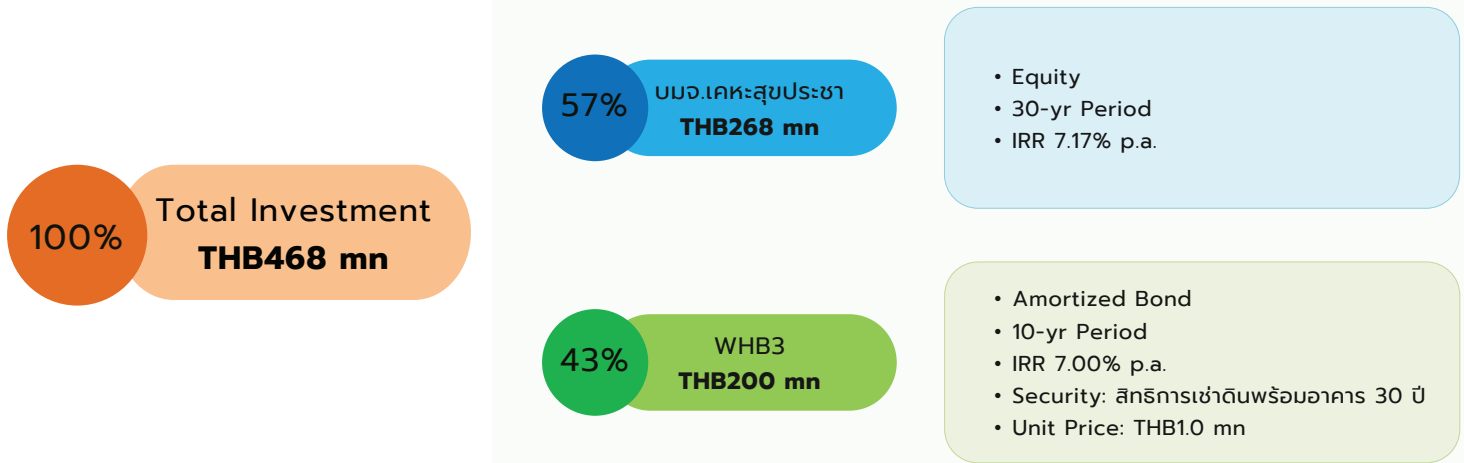
หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

Operating Income	For Foreigner	For Thai
Proportion	6 Buildings	2 Buildings
No. of units	192 units	64 units
Rent per month (1-BR)	THB25,000	THB7,000
Rent per month (2-BR)	THB45,000	THB12,500
Occupancy	60.0%	95%
Rental Revenue (Year 4 Stable)	THB44 mn p.a.	THB6 mn p.a.
Total Room Rental Revenue (Year 4)		THB50 mn p.a.
Other Revenue		THB20 mn p.a.
Gross Revenue	100% of gross revenue	THB71 mn p.a.
Operating Expenses	-46% of gross revenue	-THB32 mn p.a.
CAPEX	-2% of rental revenue	-THB1 mn p.a.
Net Operating Income (Year 4)	53% of gross revenue	THB37 mn p.a.
Investment Cost		
Land Cost and Front-end Fee for Rent		THB70 mn
Construction Cost	THB1,354,219 /unit	THB347 mn
Soft Cost and Marketing Expenses	15% of hard cost	THB51 mn
Total Investment Cost	THB1,828,181 /unit	THB468 mn
Average Investment Yield		9.21% p.a.
Investment Break even		Year 14
Project IRR		7.15%

8) โครงสร้างการลงทุน



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)



9) Risks and Mitigations



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

1) Market Risk

- เชียงใหม่ เป็นสถานที่ที่มีความพร้อมและน่าสนใจสำหรับชาวต่างชาติอยู่แล้ว
- มีบริษัท Thailand Long Stay เป็น Partner ที่ช่วยทำการตลาดให้
- ราคาเป้าหมายเป็นราคาที่ไม่แพง ทำให้เข้าถึงลูกค้าได้มากขึ้น
- มีบริการด้านสุขภาพเพิ่มเติม เป็นจุดขายที่สำคัญ

2) Regulation Risk

- มีการปรึกษากับการเคหะแห่งชาติแล้วในแง่การนำอาคารมาพัฒนาเป็น Long stay สำหรับต่างชาติ สามารถทำได้ไม่ขัดกับกฎเกณฑ์
- เนื่องจากบริษัทเคหะสุขประชา มีรัฐถือหุ้นและสนับสนุนอยู่ ทำให้สามารถช่วยสนับสนุนในการขออนุญาต หรือติดต่อประสานงานต่างๆได้สะดวก รวดเร็วขึ้น

3) Design and Product Risk

- อาคารเดิมของการเคหะซึ่งอาจไม่เหมาะสม สามารถนำมาปรับรูปแบบ และพัฒนาให้เป็นโครงการที่สวยงามและมีมาตรฐานได้

4) PM2.5

- ออกแบบระบบระบายอากาศภายในอาคารเพื่อลด PM2.5
- เพิ่มพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคารเพื่อลด PM2.5
- ภาครัฐกำลังพยายามแก้ปัญหาในภาพรวม
- ปัญหา PM2.5 ไม่ได้มีตลอดปี ในช่วงที่มีปัญหาอาจทำให้ occupancy ลดลงได้ ซึ่งใน projection ได้ประมาณการ avg. occupancy ทั้งปีที่ 60% ซึ่งไม่สูงมาก

10) Network and Collaboration



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

- 1) **Landlord:** การเคหะแห่งชาติ (NHA), เจ้าของที่ดินทางเข้า
- 2) **Hospital:** SW.มหาราช, SW.เชียงใหม่ ราม, SW.กรุงเทพ เชียงใหม่ etc.
- 3) **หน่วยงานจัดทำ Long-stay Visa**
- 4) **บริษัท Thailand Long stay จำกัด**
- 5) **การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย**
- 6) **องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น** เช่น อบต.
- 7) **ศูนย์ดูแลสุขภาพในพื้นที่** เช่น SW.สต.
- 8) **Transportation Company**
- 9) **Local Wellness, Spa, Clinic** ในพื้นที่ เช่น Jirung Health and Wellness, Let's Relax
- 10) **Local Nursing Home** ในพื้นที่

11) รายชื่อสมาชิกกลุ่ม Fe



หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง
Wellness & Healthcare Business Opportunity Program for Executives (WHB)

ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.นายแพทย์สมอาจ วงษ์มทอง
แพทย์หญิงนาฏ พองสมุทร

อาจารย์ที่ปรึกษา
อาจารย์ที่ปรึกษา

1. คุณเสาวลักษณ์ โชติเทวัญ	ประธาน	11. คุณทัศนีย์ ปัญญาสกุลวงศ์	กรรมการ
2. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ แพทย์หญิงพริยา นฤภัทรพิชัย	ประธานร่วม	12. คุณธนวัฒน์ ภู่อมร	กรรมการ
3. คุณอรพรรณ เหล่าประภัสสร	เหรัญญิก	13. คุณนิริน พลวัน	กรรมการ
4. คุณมนตรี แสนเวียงจันทร์	เหรัญญิกร่วม	14. คุณพิษณุพร อุทกภานัน	กรรมการ
5. คุณรุ่งโรจน์ จงสุจิพันธุ์	ผู้ประสานใจ	15. คุณมานิต วงษ์เจริญสิน	กรรมการ
6. คุณสมปราชญ์ วงษ์มทอง	ผู้ประสานใจร่วม	16. คุณศศิกดี ยุทธพงษ์รัตนา	กรรมการ
7. คุณกฤษฎา มโนสุวธีธรรม	กรรมการ	17. ศาสตราจารย์ แพทย์หญิงยุวเรศมคัฐ์ สิกิริขานัญญา	กรรมการ
8. คุณจุฑามาศ ปัทมวิภาต	กรรมการ	18. แพทย์หญิงลลิตา กองสีหา	กรรมการ
9. คุณณัชชา ศรีเสริมโชค	กรรมการ	19. คุณศรียา คงสงบสกุล	กรรมการ
10. คุณดนยา นิธิธนภัทร	กรรมการ	20. คุณไสรยา ปุราณิธี	กรรมการ

A close-up photograph of a green leaf, showing its intricate vein structure. The leaf is dark green with lighter green veins, and the lighting creates a sense of depth and texture. The text "Q & A" is overlaid in the center.

Q & A

Fe Group