

การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าสู่ธุรกิจ Airbnb  
ในเขตอำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย

A Feasibility Study on Real Estate Development for Airbnb Business  
in Mae Chan District, Chiang Rai Province

จิรภัทร สติรานนท์

Jirapat Sathiranon

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินศักยภาพของที่ดินขนาด 2 ไร่ 84 ตารางวา ในอำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย ซึ่งถูกทิ้งร้างมานานกว่า 10 ปี ในการพัฒนาเป็นที่พักให้เช่าทั้งหลังผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb โดยวิเคราะห์ปัจจัยสำคัญ 4 ด้าน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การตลาด การเงิน และกฎหมาย

ผลการศึกษาพบว่า ทำเลของโครงการอยู่ระหว่างศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลักของเชียงรายและเวดล้อมด้วยธรรมชาติ เหมาะสำหรับการพักผ่อนแบบกลุ่ม ด้านการตลาด นักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้น 13% ในปี 2567 ขณะที่คู่แข่งในรัศมี 5 กิโลเมตรมีจำกัด ทำให้โครงการมีโอกาสแข่งขันสูง การวิเคราะห์ทางการเงินคาดการณ์รายได้เฉลี่ยต่อปี 2.18 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) 39.29% และระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 8 เดือน แสดงถึงความคุ้มค่าในการลงทุน ด้านกฎหมาย โครงการไม่เข้าข่ายโรงแรมตามกฎหมาย แต่ต้องปฏิบัติตามกฎเกี่ยวกับการเช่าและภาษี

สรุปได้ว่าโครงการมีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นที่พัก Airbnb ซึ่งไม่เพียงสร้างรายได้แก่ผู้ลงทุน แต่ยังส่งเสริมการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจในท้องถิ่นได้อย่างยั่งยืน

คำสำคัญ: ความเป็นไปได้ Airbnb อสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์ทางการเงิน

## Abstract

This study aimed to assess the potential of a 2-rai-84-square-wa plot of land in Mae Chan District, Chiang Rai Province, which had been abandoned for over 10 years, to be developed into a whole house for rent on the Airbnb platform by analyzing four key factors: location, marketing, finance, and law.

The study found that the project's location is between the main tourist centers of Chiang Rai and is surrounded by nature, making it suitable for group relaxation. Regarding marketing, foreign tourists will increase by 13% in 2024, while competitors within a 5-kilometer radius are limited, giving the project a high chance of competition. The financial analysis predicts an average annual revenue of 2.18 million baht, an internal rate of return (IRR) of 39.29%, and a payback period of 2 years and 8 months, indicating a worthwhile investment. In terms of law, the project is not considered a hotel, but it must comply with rental and tax rules.

In conclusion, the project has a high potential to be developed into Airbnb accommodation, which will not only generate income for investors but also promote sustainable tourism and the local economy.

**Keywords:** Feasibility, Airbnb, Real Estate, Financial Analysis

## บทนำ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในกิจกรรมที่มีบทบาทสำคัญทางเศรษฐกิจที่ช่วยเสริมสร้างรายได้ให้กับประเทศ เนื่องจากการเป็นกรนำเงินตราเข้ามาใช้จ่ายในพื้นที่อุตสาหกรรมท่องเที่ยว นั้น ๆ ในทุก ๆ ปี และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังเป็นอุตสาหกรรมที่สามารถสร้างงานให้กับชุมชนและพื้นที่ได้เป็นอย่างดี โดยตามสถิติการท่องเที่ยวในปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 315,550,167 คน ซึ่งเพิ่มขึ้น จากปี 2565 ถึง 196.03% (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา) และมีรายได้ในปี 2566 ทั้งสิ้น 2,173,228.59 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้น จากปี 2565 ถึง 77.89% (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา) และตามสถิติในปี 2567 ตั้งแต่เดือน มกราคม ถึงเดือน พฤศจิกายน 2567 มีนักท่องเที่ยวเข้ามาแล้ว 317,579,201 คน และทรารายได้ถึง 2,334,781.00 บาท (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา) และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

โดยจังหวัดเชียงราย ยังคงเป็นจังหวัดที่ได้รับความนิยมในการมาท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ ด้วยประวัติศาสตร์ ธรรมชาติที่สวยงามและสภาพอากาศที่ดี โดยสถิติของนักท่องเที่ยวในปี 2567 ช่วงเดือน มกราคม ถึง เดือนพฤษภาคม มีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาแล้วถึง 2,896,160 คน และทรารายได้จากนักท่องเที่ยวได้ถึง 22,070 ล้านบาท (กระทรวง การท่องเที่ยวและกีฬา, 2567) อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมให้บริการที่พักในจังหวัดเชียงราย จึงยังเป็นอุตสาหกรรมหนึ่งที่น่าสนใจในการประกอบธุรกิจ

ทั้งนี้ในปัจจุบัน พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเปลี่ยนไปจากในสมัยก่อนเป็นอย่างมาก ความนิยมในการท่องเที่ยวเป็นกลุ่มมากขึ้น และการหาที่พักเริ่มเปลี่ยนแปลงจากห้องเดี่ยวในโรงแรม เป็นบ้านเช่าที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก พฤติกรรมการรับประทานอาหารตามร้านเปลี่ยนแปลงเป็นประกอบอาหารกันเองในที่พัก และนอกจากนี้ นักท่องเที่ยวหรือผู้บริโภคมองหาที่พักที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการและราคาที่สมเหตุสมผลมากขึ้น สามารถแบ่งปันที่พักกันได้ และด้วยเทคโนโลยีในสมัยใหม่ปัจจุบัน ที่สามารถขับเคลื่อนและส่งเสริมหอุตสาหกรรม

ท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเข้าถึงที่พักได้สะดวกรวดเร็วมากขึ้น ไม่ว่าจะจากช่องทางคอมพิวเตอร์ มือถือสมาร์ทโฟน หรือแม้กระทั่งแท็บเล็ต ทำให้อัตราการจองที่พักผ่านช่องทางออนไลน์บนสื่อหรือเว็บไซต์ดังกล่าวได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก อันก่อให้เกิดประโยชน์สำหรับธุรกิจที่พักทุกรูปแบบ เนื่องจากลักษณะการนำเสนอข้อมูล ที่มีการนำเสนอ สถานที่ตั้ง รูปภาพที่พัก สถานที่ ห้องพัก สถานที่ท่องเที่ยวโดยรอบ จึงเป็นที่นิยมและเข้าถึงนักท่องเที่ยวได้ทุกระดับและทุกประเทศ เพราะสามารถเข้าถึงได้ทุกที่ทุกเวลา ซึ่งธุรกิจการจองที่พักอาศัยที่นักท่องเที่ยวนิยมใช้บริการเป็นอย่างมากและแพร่หลายเป็นวงกว้างในปัจจุบัน นอกจากการจองรูปแบบโรงแรมแล้ว มีการจองที่พักของผู้ประกอบการรายย่อย หรือแม้กระทั่งบุคคลธรรมดาทั่วไป ที่เพียงแต่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยขนาดย่อมอย่างแท้จริง หรือบางคนเป็นเพียงเจ้าของคอนโดมิเนียม หรือแม้กระทั่งเจ้าของห้องหนึ่งห้องในบ้านที่ตนเองอยู่อาศัย ซึ่งบุคคลเหล่านี้เป็น ผู้ปล่อยเช่าห้องพักผ่านตัวกลางบนแพลตฟอร์มออนไลน์อันโด่งดัง ซึ่งได้แก่ Airbnb

Airbnb คือ รูปแบบธุรกิจหนึ่งที่เป็นช่องทางการจองที่พักออนไลน์ โดยแนวคิดธุรกิจคือ ทรัพยากร (ที่พัก) สามารถแบ่งปันกันได้ ไม่ว่าจะเป็น ที่พัก โรงแรม เกสต์เฮาส์ โฮสเทล รวมถึงห้องพักที่เป็นคอนโดมิเนียม หรือบ้านพักที่เป็นที่ส่วนตัวของผู้ให้บริการ โดย Airbnb ทำหน้าที่เป็นตัวกลางเชื่อมระหว่างผู้ที่ต้องการที่พักกับผู้ที่ต้องการให้บริการที่พัก โดยผู้เจ้าของที่พักไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการลงโฆษณา และ Airbnb ยังช่วยสนับสนุนในการถ่ายภาพที่พัก สภาพแวดล้อมลงในแพลตฟอร์มให้ดูน่าสนใจยิ่งขึ้น รวมถึงการอำนวยความสะดวกในการชำระเงินอีกด้วย และมี ทางเลือก (Option) ต่างๆ ให้เลือกได้ตามความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มาจากหลากหลายภูมิภาคที่มีความต้องการในการเข้าพักอาศัยในรูปแบบหรือสไตล์ที่แตกต่างกัน Airbnb ยังเป็นเสมือนศูนย์กลางการแบ่งปันข้อมูล ซึ่งผู้เช่าเข้าพักตามสถานที่ต่าง ๆ สามารถเข้าร่วมแสดงความคิดเห็น ความรู้สึก ข้อเท็จจริง รูปภาพสถานที่จริง ซึ่งสามารถกระตุ้นให้ผู้สนใจที่พักรายต่อไป สำหรับข้อมูลได้ ดังนั้นในปัจจุบัน นักท่องเที่ยวต่าง ๆ จึงให้ความสนใจและสำรองที่พักผ่าน Airbnb เป็นจำนวนมาก

จากข้อมูลข้างต้น เนื่องจากผู้ศึกษามีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมกัน 2 ไร่ 84 ตารางวา ในอำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย โดยพื้นที่ทั้งหมดถูกปล่อยทิ้งร้างมากกว่า 10 ปี ซึ่งผู้ศึกษามีความสนใจจะพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนี้ให้เกิดประโยชน์ จึงเห็นว่าควรศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าสู่ธุรกิจ Airbnb โดยทำเลในอำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย อยู่ตรงกลางระหว่างอำเภอเมืองจังหวัดเชียงราย อำเภอแม่สาย และอำเภอเชียงแสน ซึ่งมีสถานที่ท่องเที่ยวมากมาย พร้อมทั้งจากพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าเหมาะสมที่จะศึกษาความเป็นไปได้

โดยการทำการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาจะศึกษาวิเคราะห์ทั้งหมด 4 ด้าน คือ 1. ศึกษาวิเคราะห์ทางด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม เป็นการศึกษาวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโดยรวม โดยจะทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลของจังหวัดเชียงราย และข้อมูลที่ตั้งของโครงการ เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของทำเลที่ตั้งของโครงการว่าเหมาะสมหรือไม่ 2. ศึกษาวิเคราะห์ทางการตลาด เป็นการศึกษาวิเคราะห์ทางการตลาด ในด้านจุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการ อุปสงค์และอุปทาน การวิเคราะห์คู่แข่ง และการวางตำแหน่งทางการตลาด เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดของโครงการ 3. ศึกษาวิเคราะห์ทางการเงิน เป็นการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ อาทิเช่น สมมุติฐานรายรับและรายจ่าย รวมถึงระยะเวลาคุ้มทุน เป็นต้น 4. ศึกษาวิเคราะห์ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องและอื่น ๆ เนื่องจาก Airbnb เป็นช่องทางการขายบ้านเช่าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ จึงต้องทำการศึกษารายละเอียดด้านกฎหมายต่างๆ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของผลกระทบด้านกฎหมายต่อโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าสู่ธุรกิจ Airbnb นี้ เป็นการศึกษาเบื้องต้น

ในด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ด้านการตลาด ด้านการเงิน เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีความเหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเข้าสู่ธุรกิจ Airbnb หรือไม่

## วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พื้นที่ 2 ไร่ 84 ตารางวา ในอำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ต่อการนำเข้าสู่แพลตฟอร์มออนไลน์ Airbnb

## ผลการวิจัย

จากการวิเคราะห์และศึกษาข้างต้น พบว่าการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงรายนั้น มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2567 มีนักท่องเที่ยวมากถึง 317.58 ล้านคน สร้างรายได้ 2.33 ล้านล้านบาท โดยในขณะเดียวกันพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มท่องเที่ยวแบบเป็นกลุ่มมากขึ้น และไม่ยึดติดว่าสถานที่พักต้องเป็นโรงแรมเสมอไป ซึ่ง Airbnb ก็เป็นอีกหนึ่งทางเลือกอันดับต้น ๆ ของนักท่องเที่ยวปัจจุบันเช่นกัน

จังหวัดเชียงราย จัดได้ว่าเป็นเมืองรองที่สามารถสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวได้เป็นอันดับ 2 ของภาคเหนือ รองจากจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น โดยเชียงรายเป็นเมืองที่ขึ้นชื่อเรื่องของศิลปะ และยังมีสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจอีกมากมาย จึงมีศักยภาพที่จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดได้

โดยจากการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ พบว่าที่ตั้งโครงการมีทางเข้าออกถึง 2 ทาง และใกล้เคียงกับสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญมากมาย เช่น พระตำหนักค้อยตุง อำเภอแม่สายเหนือสุดในสยาม และสามเหลี่ยมทองคำ อำเภอเชียงแสน รวมถึงสถานที่อื่น ๆ อีกมากมาย รวมทั้งเมื่อศึกษาคู่แข่งจาก Airbnb ในพื้นที่แล้ว มีเพียง 5 สถานที่เท่านั้นที่ตั้งโครงการจึงมีศักยภาพในการเข้าสู่แพลตฟอร์ม Airbnb ได้

การวิเคราะห์ SWOT Analysis ของโครงการนั้น สรุปได้ ดังนี้

**จุดแข็ง:** พื้นที่กว้างขวาง (รองรับ 10-14 คน) ทำเลใกล้สถานที่ท่องเที่ยว

**จุดอ่อน:** ชื่อเสียงยังไม่เป็นที่รู้จัก

**โอกาส:** การเติบโตของแพลตฟอร์มออนไลน์และนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว

**อุปสรรค:** ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและฤดูกาลท่องเที่ยว

และทางโครงการได้ทำการวิเคราะห์ Segmentation Targeting และ Positioning (STP) และ Marketing Mix 7Ps โดยสรุป ดังนี้

**กลุ่มเป้าหมายหลัก:** นักท่องเที่ยวกลุ่มใหญ่ (ครอบครัว/เพื่อน)

**ตำแหน่งทางการตลาด:** เน้นสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันในราคาที่สมเหตุสมผล

**ราคา:** High Season 7,000 บาท/คืน, Low Season 5,500 บาท/คืน

**ช่องทางจัดจำหน่าย:** Airbnb เว็บไซต์และแอปพลิเคชัน

เมื่อวิเคราะห์ทางการเงิน ทางโครงการได้ศึกษาแล้วพบว่ามียกงบประมาณในการพัฒนาโครงการอยู่ที่ 363,140.00 บาท โดยเป็นการปรับปรุง ซ่อมแซมและเพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการ เนื่องจากเดิมทางโครงการมีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้ว และยังคงสภาพที่ดีเหมาะสม กับการใช้งานได้เป็นอย่างดี โครงการได้คาดการณ์รายได้ ในปีแรกที่ 875,000.00 บาท ในอัตราการใช้พัก 40% และคาดหวังให้เพิ่มขึ้นปีละ 5% โดยในปีที่ 7 คาดการณ์

รายได้ไว้ที่ 1,531,250.00 บาท ในอัตราการเข้าพัก 70% และหลังจากปีที่ 7 เป็นต้นไป อัตราการเข้าพักจะต้องไม่น้อยกว่า 70% และทางโครงการได้ศึกษาวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนไว้ดังนี้

● NPV: 755,901 บาท (MARR 5%)

● IRR: 39.29%

ระยะคืนทุน: 2 ปี 8 เดือน

จะเห็นได้ว่าผลตอบแทนที่ศึกษามานั้นมีอัตราที่สูงและระยะคืนทุนเพียง 2 ปี 8 เดือนเท่านั้น ซึ่งเป็นระยะเวลาที่น้อยมาก

ในส่วนทางด้านกฎหมายนั้น ทางโครงการไม่จัดว่าเป็นโรงแรม โดยยึดตาม หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกัน แล้วแต่กรณี โดยมีห้องพักรวมกันไม่เกินแปดห้อง และรองรับผู้พักรวมกันได้ไม่เกินสามสิบคน ที่จัดตั้งขึ้น เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบและออกหนังสือรับแจ้งให้แล้ว ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4

จึงทำให้ทางโครงการไม่มีความจำเป็นต้องขอใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม แต่ยังคงปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อย่างเคร่งครัด แต่ทั้งนี้เนื่องจากที่พักใน Airbnb ของประเทศไทยไม่ใช่โรงแรม และประเทศไทยไม่มีมาตรฐานการให้บริการที่พักอาศัยระยะสั้น จึงทำให้เกิดปัญหาการให้บริการดังต่อไปนี้

1. ไม่มีการกำหนดมาตรฐานการให้บริการ เช่น ระบบสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบแสงสว่าง ระบบอัคคีภัย เพื่อใช้กับสถานประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยที่มีใช้โรงแรม จึงอาจขาดการตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโครงการจึงต้องใส่ใจและปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อย่างเคร่งครัด ถึงแม้จะมีใช้โรงแรมก็ตาม

2. ในกรณีผู้เข้าพัก จะไม่มีการลงทะเบียนผู้เข้าพักเหมือนโรงแรม โดยใช้เพียง Booking References เท่านั้น จึงเสี่ยงต่อการติดตามผู้เข้าพักเมื่อเกิดปัญหา โดยโครงการต้องประสานกับ Airbnb อย่างใกล้ชิด

ในส่วนของกฎหมายอื่น ๆ เช่น กฎหมายการเช่าทรัพย์สินและกฎหมายนายหน้า ในทางปฏิบัติของ Airbnb มีข้อกำหนดที่ใกล้เคียง จึงอาจไม่ส่งผลกระทบมากนัก ส่วนรายได้จาก Airbnb ถือตามรายได้จากการเช่าทรัพย์สินต้องเสียภาษีรายได้บุคคลธรรมดาตามกฎหมาย

ทั้งนี้ทางผู้ศึกษาได้ทำการปรึกษาและขอข้อเสนอแนะกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย แต่ละท่านได้กล่าวถึงความคิดเห็น ดังนี้

นายเสริฐ ไชยยานันดา ผู้อำนวยการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย ได้ให้ความคิดเห็นไว้ว่า “จำนวนนักท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงรายในปัจจุบันเพิ่มขึ้นเป็น 2 เท่า จากสถานการณ์ COVID-19 ที่ปัจจุบันนักท่องเที่ยวมีจำนวนทั้งสิ้น 6 ล้านคน โดยประมาณ ซึ่งเพิ่มขึ้นมาจาก 3 ล้านคน จากช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา โดยปัจจุบันรายได้จากนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย มีมากถึง 40,000 กว่าล้านบาท และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ในปีต่อ ๆ ไป”

“โดยในปี 2568 ทางท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย ได้มีการวางแผนการท่องเที่ยวไว้มากมายไม่ว่าจะเป็นการจัดโดยภาครัฐเอง เช่น การเป็นเจ้าภาพการประชุมฟิซสวนโลก ระดับนานาชาติ งานกาแฟ งานดอกไม้ และโครงการด้านการส่งเสริมสุขภาพต่าง ๆ รวมถึงการร่วมมือกับทางภาคเอกชน เช่นงานคอนเสิร์ตและงานบอลลูนที่สิงห์ปาร์ค เป็นต้น”

นายเสริฐ ไชยยานันตา ยังได้ให้ความเห็นอีกว่า “พฤติกรรมนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปจากแต่ก่อน การใช้คอมพิวเตอร์ ออนไลน์ และแพลตฟอร์มการเช่าที่พักอาศัย เป็นเครื่องมือหลักของคนในยุคปัจจุบันและสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่พักอาศัยเช่นกัน และนักท่องเที่ยวในยุคปัจจุบัน เริ่มท่องเที่ยวเองทั้งในแบบเดี่ยว คู่ และกลุ่มเพื่อนหรือครอบครัวเล็ก ๆ มากขึ้น การศึกษาโครงการนี้จะเกี่ยวเนื่องกับพฤติกรรมนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน”

สุดท้าย นายเสริฐ ไชยยานันตา ได้ให้ข้อเสนอแนะ ดังนี้ “หากทางโครงการที่ผู้ศึกษาสามารถเข้าร่วมกับทางภาครัฐหรือภาคเอกชนเพื่อสนับสนุนโครงการต่าง ๆ ได้เช่น สามารถให้ที่พักกับผู้ที่ต้องการเข้าโครงการเกี่ยวกับการสนับสนุนด้านสุขภาพของภาครัฐ หรือ ทำข้อตกลงกับภาคเอกชนต่าง ๆ เพื่อสร้างแพ็คเกจการท่องเที่ยวได้ อาจทำให้โครงการที่ศึกษาเพิ่มความน่าสนใจให้กับนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาในจังหวัดเชียงรายได้” โดยท่านผู้อำนวยการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงรายให้ความเห็นว่า โครงการที่ศึกษาน่าสนใจและมีความเป็นไปได้

ผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านการค้าของจังหวัดเชียงราย ดร.อนูรัตน์ อินทร ประธานอาวุโสหอการค้าจังหวัดเชียงราย ได้ให้ความเห็นว่า “หอการค้าจังหวัดเชียงรายเป็นภาคเอกชนที่ให้การสนับสนุนด้านการค้าหลาย ๆ ด้าน ซึ่งการท่องเที่ยวเป็นหนึ่งใน การสนับสนุนจากภาคเอกชนอย่างหอการค้า จังหวัดเชียงราย เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยวให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ”

โดย ดร.อนูรัตน์ อินทร มีมุมมองเกี่ยวกับสถานการณ์ในจังหวัดเชียงรายในปัจจุบัน “หลังจากการฟื้นตัวจาก COVID-19 เศรษฐกิจฟื้นตัวได้เพียงระยะหนึ่ง จากนั้นก็กลับมาเริ่มซบเซาเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโลกและภายในประเทศ อีกทั้ง ดร.อนูรัตน์ อินทร มองว่ายังขาดการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จริงจังจากภาครัฐ จึงส่งผลกระทบต่อ การท่องเที่ยวด้วยเช่นกัน”

ดร.อนูรัตน์ อินทร ให้ความเห็นเกี่ยวกับพฤติกรรม นักท่องเที่ยวไว้ว่า “ในปัจจุบัน การท่องเที่ยวแบบกรุ๊ปทัวร์กับบริษัททัวร์นั้น แทบจะไม่เห็นในจังหวัดเชียงรายแล้ว ซึ่งปัจจุบันนักท่องเที่ยวมักเดินทางเองแบบ เดี่ยว เป็นคู่ หรือกลุ่มเล็ก ๆ มากกว่า”

ประธานอาวุโส หอการค้าจังหวัดเชียงราย ยังมีข้อเสนอแนะในการทำโครงการของ ผู้ศึกษา ดังนี้ “การเติบโตของตลาด Airbnb นั้นมีแนวโน้มจะน่าสนใจและเพิ่มขึ้นในประเทศไทยและจังหวัดเชียงรายเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ผู้ศึกษาควรศึกษาเจาะลึกในกลุ่มเป้าหมายทางการตลาดให้ดี ต้องตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายให้ได้มากที่สุด ควรทำให้ลูกค้าเข้าถึงความคุ้มค่าของโครงการให้ได้มากที่สุด และควรสร้างความแตกต่างกับทางคู่แข่งให้ได้มากที่สุดเช่นกัน การเพิ่มทางเลือกให้ผู้สนใจจะเข้ามาใช้บริการ โครงการเช่น การมีพื้นที่สำหรับกิจกรรมแคมป์ปิ้ง การมีอาหารบริการให้โครงการเช่นหมูกระทะ อาจทำให้โครงการน่าสนใจขึ้นในทางการตลาดได้” ซึ่งในท้ายสุด ดร.อนูรัตน์ อินทร ประธานอาวุโส หอการค้าจังหวัดเชียงราย มองว่าการศึกษา มีความเป็นไปได้

นายกิตติ ทิศกุล ที่ปรึกษาสมาคมการท่องเที่ยวกลุ่มภาคเหนือ เป็นอีกหนึ่งท่านที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการศึกษานี้ไว้ ดังนี้ “ในปัจจุบันพฤติกรรมนักท่องเที่ยวเปลี่ยนไปเป็นอย่างมาก แพลตฟอร์มออนไลน์มีส่วนสำคัญในการทำการตลาดสำหรับการท่องเที่ยวยุคใหม่ เป็นอย่างมาก นักท่องเที่ยวในยุคนี้ จะพึ่งพาแพลตฟอร์มออนไลน์สูงมากไม่ว่าจะเป็นการใช้เพื่อดูภาพ สถานที่ บรรยากาศและสิ่งอำนวยความสะดวก หรือการเปรียบเทียบรีวิวเพื่อส่งผลการตัดสินใจ ปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกที่พักของนักท่องเที่ยวปัจจุบันคือ ความคุ้มค่าที่ได้รับ โดยพิจารณา จากกำลังซื้อและความต้องการ ซึ่งชื่อเสียงหรือระดับดาว อาจส่งผลการตัดสินใจน้อยลงแต่ ความคุ้มค่าต่อการกำลังซื้อและความต้องการมีผลสำคัญ”

นายกิตติ ทิศกุล ยังได้กล่าวอีกว่า “พฤติกรรมในปัจจุบันของนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ มาเป็นรายบุคคลหรือกลุ่มเล็ก ๆ โดยมีการใช้จ่ายตามกำลัง และตัดสินใจในการท่องเที่ยวตามสถานที่ต่าง ๆ ด้วยตนเองมากกว่าการพึ่งพาไกด์ท้องถิ่น”

นายกิตติ ได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการศึกษาไว้ ดังนี้ “นอกจากการศึกษาความเป็นไปได้ที่เกี่ยวข้องกับการตลาดและการเงินแล้ว ควรศึกษาเกี่ยวกับการสร้างเครือข่ายของธุรกิจในระยะยาว เช่น การสร้างงานให้ชุมชน การช่วยเหลือและการร่วมมือจากทางภาครัฐและเอกชน เพื่อสร้าง

ความมั่นคงให้กับโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างคุณค่าให้กับโครงการด้วยเช่นกัน เพื่อให้เกิด การช่วยเหลือระหว่างกันภายในภาคชุมชน รัฐ และเอกชนต่อไป” ซึ่งนายกิตติ ทิศกุล ที่ปรึกษาสมาคมการท่องเที่ยวกลุ่มภาคเหนือมีความเห็นว่าโครงการที่ศึกษานี้น่าสนใจและมีความเป็นไปได้

ทางผู้ศึกษาจึงขอสรุปความเป็นไปได้ของการศึกษานี้ ดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าสู่ธุรกิจ Airbnb อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย มีความเป็นไปได้สูง เนื่องจาก

1. ทำเลได้เปรียบ อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวสำคัญและมีอุปทานที่พักคู่แข่งน้อย
2. ตอบโจทย์พฤติกรรมนักท่องเที่ยว ที่เน้นการพักแบบกลุ่มและใช้แพลตฟอร์มออนไลน์
3. ให้ผลตอบแทนทางการเงินดี ด้วยระยะคืนทุนสั้นและอัตราผลตอบแทนสูง (IRR 39.29%)
4. ปฏิบัติตามกฎหมายได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

โดยมีข้อควรระวัง ดังนี้

- 4.1 การตลาดต้องเน้นสร้าง Awareness บนแพลตฟอร์ม Airbnb
- 4.2 เตรียมแผนรองรับความเสี่ยงด้านฤดูท่องเที่ยวและเศรษฐกิจ
- 4.3 ปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด

### ข้อเสนอแนะ

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าสู่ธุรกิจ Airbnb ในอำเภอแม่จัน มีศักยภาพสูงทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว ความต้องการทางการตลาด และผลตอบแทนทางการเงินที่ดึงดูดนักลงทุน อย่างไรก็ตาม ควรเน้นการสร้างแตกต่างผ่านการออกแบบกิจกรรมกลุ่มและส่งเสริมการตลาดออนไลน์เพื่อเพิ่มอัตราการเข้าพัก

สำหรับการศึกษาต่อไป ควรขยายการวิเคราะห์ไปถึงผลกระทบทางสังคมและสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาที่พักรูปแบบนี้ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนในระยะยาว

## References

- กรมที่ดิน. (2564). *ข้อมูลแปลงที่ดิน*. สืบค้นเมื่อ 20 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://landmaps.dol.go.th/>.
- กรมที่ดิน. (2564). *ภาพที่ตั้งโครงการ*. สืบค้นเมื่อ 20 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://landmaps.dol.go.th/>.
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2567). จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด จังหวัดเชียงราย มกราคม - ตุลาคม 2567. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.mots.go.th/news/category/760>.
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2567). *ปริมาณนักท่องเที่ยวและรายได้ จังหวัดเชียงราย ประจำปี 2567 ช่วงระหว่างเดือนมกราคม ถึง เดือนพฤศจิกายน*. สืบค้นเมื่อ 25 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.mots.go.th/news/category/760>.
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2567). *ปริมาณนักท่องเที่ยวและรายได้ของประเทศไทย ระหว่าง ปี 2565 – 2567*. สืบค้นเมื่อ 25 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.mots.go.th/news/category/760>.
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2567). *สถานการณ์การท่องเที่ยวในปี 2567*. สืบค้นเมื่อ 25 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก [https://www.mots.go.th/images/v2022\\_17361541400344LiH4Liy4LiZIEluZm8g4Liq4LiW4Liy4LiZ4LiB4Liy4Lij4LiT4LmM4LiX4LmI4Lit4LiH4LmA4LiX4LiI4LmI4Lii4LinICgzKS5qcGc=.jpg](https://www.mots.go.th/images/v2022_17361541400344LiH4Liy4LiZIEluZm8g4Liq4LiW4Liy4LiZ4LiB4Liy4Lij4LiT4LmM4LiX4LmI4Lit4LiH4LmA4LiX4LiI4LmI4Lii4LinICgzKS5qcGc=.jpg).
- กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา. (2567). *รายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศไทย ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ มก. – ศค. 2567*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก [https://www.mots.go.th/images/v2022\\_17361541400344LiH4Liy4LiZIEluZm8g4Liq4LiW4Liy4LiZ4LiB4Liy4Lij4LiT4LmM4LiX4LmI4Lit4LiH4LmA4LiX4LiI4LmI4Lii4LinICgzKS5qcGc=.jpg](https://www.mots.go.th/images/v2022_17361541400344LiH4Liy4LiZIEluZm8g4Liq4LiW4Liy4LiZ4LiB4Liy4Lij4LiT4LmM4LiX4LmI4Lit4LiH4LmA4LiX4LiI4LmI4Lii4LinICgzKS5qcGc=.jpg).
- ทริปไทยแลนด์. (2567). *ดอยช้าง*. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก [https://tripth.com/doychang-chiangrai/#google\\_vignette](https://tripth.com/doychang-chiangrai/#google_vignette).
- เทศบาลนครเชียงราย. (2564). *น้ำพุร้อน ไป่พระบาท*. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://chiangraicity.go.th/travel/detail/115>.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2567). *ยอดสะสมนักท่องเที่ยวในประเทศไทยและรายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศไทย ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ มก. – ศค. 2567*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.mots.go.th/news/category/760>.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2566). *รายได้ต่อหัวประชากรกับสัดส่วนนักท่องเที่ยวต่อประชากรทั้งหมด*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.bot.or.th/th/research-and-publications/articles-and-publications/articles/article-2024nov12.html>.
- บริษัท แองก้า เบงค็อก จำกัด (Digital Marketing). (2023). *7Ps Marketing Mix หรือ 7P คืออะไร*. สืบค้นเมื่อ 10 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://anga.co.th/marketing/what-is-7p/>.
- บัณฑิตย์ พิณอุดม. (2567). *Future of tourism รับมือการเปลี่ยนผ่านอย่างมีคุณค่าและยั่งยืน. วารสารธนาคารแห่งประเทศไทย (ออนไลน์)*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.bot.or.th/th/research-and-publications/articles-and-publications/articles/article-2024nov12.html>.

- บุญร่วม เทียมจันทร์ และศรีบุญญา วิชาธรรม. (2567). *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์พร้อมหัวข้อเรื่องทุกมาตรา ฉบับสมบูรณ์* (พิมพ์ครั้งที่ 1). บริษัท อินส์ปัด จำกัด. กรุงเทพฯ.
- พระตำหนักคอดอยตุง. (2020). สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://CBThailand.dasta.or.th/webapp/relattraction/content/2327/>.
- พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ อำเภอยะโฮร์. (2563). *วัดพระธาตุผาเงา อำเภอยะโฮร์*. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://watchiangsan.com/ศูนย์รวมจิตวิญญาณ/วัดพระธาตุผาเงา>.
- พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ อำเภอยะโฮร์. (2563). *วัดพระธาตุจอมกิตติ อำเภอยะโฮร์*. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://watchiangsan.com/ศูนย์รวมจิตวิญญาณ/วัดพระธาตุจอมกิตติ อำเภอยะโฮร์>.
- วัดหัวขลุ่ย. (2567). สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.whenorwhere.com/destination/wat-huay-pla-kang>.
- วิกรม รัชต์ปวงชน, ภัฏฐิญา สิริบรรพิต, วิมาน กฤตพลวิมาน. (2560). *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับใช้งานและประกอบการศึกษา (ปรับปรุงใหม่ล่าสุด)*. บริษัท ไอดีซี พรีเมียร์ จำกัด. บริษัท ไอดีซี พรีเมียร์ จำกัด. กรุงเทพฯ.
- ศูนย์วิจัยและพัฒนาการท่องเที่ยว. (2567). *รายได้จากการท่องเที่ยวครั้งปีแรก 2567 จังหวัดเชียงราย*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก [facebook.com/CTRD.CMU/posts/สถิติรายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงรายช่วงครึ่งปีแรก 2567](https://facebook.com/CTRD.CMU/posts/สถิติรายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงรายช่วงครึ่งปีแรก 2567).
- ศูนย์วิจัยและพัฒนาการท่องเที่ยว (CTRD) สถาบันวิจัยพหุศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. (2566). *รายงานของศูนย์วิจัยและพัฒนาการท่องเที่ยว (CTRD) "ความเปลี่ยนแปลงด้านจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย ปี 2566"*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://mdri.cmu.ac.th/>.
- ศูนย์วิจัยและพัฒนาการท่องเที่ยว. (2566). *สถิติการท่องเที่ยว ปี 2562 - 2566 จังหวัดเชียงราย*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก [facebook.com/CTRD.CMU/posts/สถิติการท่องเที่ยว ปี 2562 - 2566 จังหวัดเชียงราย](https://facebook.com/CTRD.CMU/posts/สถิติการท่องเที่ยว ปี 2562 - 2566 จังหวัดเชียงราย).
- สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์. (2566). *การบัญชีต้นทุน : แนวคิดในการคำนวณต้นทุนผลิตภัณฑ์และ การบันทึกบัญชี*. สำนักพิมพ์กรีนไลฟ์ พรินติ้งเฮาส์ จำกัด. กรุงเทพฯ.
- สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์. (2543). สืบค้นเมื่อ 19 มกราคม 2568. เข้าถึงได้จาก <http://asa.or.th/wp-content/uploads/2020/03/กฎกระทรวงฉบับที่-55-ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร-พ.ศ.-2522.pdf>
- สามเหลี่ยมทองคำ. (2023). สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://Thailandtravelmap.com/th/สามเหลี่ยมทองคำ>.
- สำนักกฎหมาย สำนักปลัดกระทรวงไทย. (2567). สืบค้นเมื่อ 19 มกราคม 2568. เข้าถึงได้จาก [http://www.law.moi.go.th/group2\\_law15.html](http://www.law.moi.go.th/group2_law15.html)
- สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย. (2567). *เขื่อนแม่สรวย*. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.cots.go.th/travelview/detail.php?id=256>.
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2560). สืบค้นเมื่อ 19 มกราคม 2568. เข้าถึงได้จาก [https://www.ocpb.go.th/more\\_news.php?cid=9](https://www.ocpb.go.th/more_news.php?cid=9).

- สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์. (2544). สืบค้นเมื่อ 19 มกราคม 2568. เข้าถึงได้จาก  
<https://www.etda.or.th/th/Useful-Resource/กฎหมาย-HTML/พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์-พ-ศ-2544.aspx>.
- สำนักเรียนวัดพระเชตุพน. (2558). ภาพอาณาเขตติดต่อจังหวัดเชียงราย. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<http://www.kitmaiwatpho.com/datathailand/Province/21CRI.html>.
- สำนักอุทยานแห่งชาติ. (2565). อุทยานแห่งชาติถ้ำหลวง-ขุนน้ำนางนอน อำเภอแม่สาย. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://portal.dnp.go.th/Content/nationalpark?contentId=16274>.
- สุปราณี สุกระเสริญ, ศุภสิน สุริยะ, อำนาจ รัตนสุวรรณ และธีรเสกฐ์ ธีรชนานนท์. (2565). การบัญชีบริหาร. สำนักพิมพ์ Amzy Nirvana. กรุงเทพฯ.
- อุทยานแห่งชาติภูชี้ฟ้า. (2022). สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก [https://www.tripadvisor.com/Attraction\\_Review-g2237308-d547605-Reviews-Phu\\_Chi\\_Fa\\_Forest\\_Park-Thoeng\\_Chiang\\_Rai\\_Province.html](https://www.tripadvisor.com/Attraction_Review-g2237308-d547605-Reviews-Phu_Chi_Fa_Forest_Park-Thoeng_Chiang_Rai_Province.html).
- เอริส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย. (2567). สืบค้นเมื่อ 19 มกราคม 2568. เข้าถึงได้จาก  
<https://aresth.co.th/information/what-is-roi>.
- Airbnb. (2567). อุทยานที่พักในแพลตฟอร์ม Airbnb รัศมี 5 กิโลเมตรรอบ โครงการ. สืบค้นเมื่อ 25 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://th.airbnb.com/>.
- Airbnb. (2567). Website Airbnb. สืบค้นเมื่อ 25 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://th.airbnb.com/>.
- Amazing Thailand. (2565). คอยผาตั้ง. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://thai.tourismthailand.org/Attraction/คอยผาตั้ง>.
- Amazing Thailand. (2563). คอยผาฮี้. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://thai.tourismthailand.org/Attraction/คอยผาฮี้>.
- Amazing Thailand. (2563). ทะเลสาบเชียงแสน. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://thai.tourismthailand.org/Attraction/ทะเลสาบเชียงแสน>.
- Amazing Thailand. (2563). พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ อำเภอเชียงแสน. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://thai.tourismthailand.org/Attraction/พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ อำเภอ เชียงแสน>.
- Amazing Thailand. (2559). ตลาดชายแดน อำเภอแม่สาย. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://thai.tourismthailand.org/Attraction/ตลาดชายแดน อำเภอแม่สาย>.
- Amazing Thailand. (2559). ไร่ชาอุยฟง. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://thai.tourismthailand.org/Attraction/ไร่ชาอุยฟง>.
- Boytravellers. (2015). อุทยานแห่งชาติคอยหลวง. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://boytravellers.com/category-travel/อุทยานแห่งชาติคอยหลวง>.
- Museum Thailand. (2016). วัดร่องเสือเต้น. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://www.museumthailand.com/th/1236/storytelling/วัดร่องเสือเต้น>.
- Museum Thailand. (2016). บ้านกะเหรี่ยงรวมมิตร. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก  
<https://museumthailand.com/th/1452/storytelling/บ้านกะเหรี่ยงรวมมิตร>.

- Peer Power Team. (2024). วิเคราะห์คู่แข่งด้วย Porter's Five Forces Model. สืบค้นเมื่อ 2 มกราคม 2568. เข้าถึงได้จาก <https://www.peerpower.co.th/blog/porters-five-forces-model>.
- Singhapark. (2020). สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://thai.tourismthailand.org/Attraction/สิ่งที่น่าสนใจ-เชียงใหม่>.
- Travel.kapook. (2565). คอยแม่สอง. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://travel.kapook.com/view32169.html>.
- UN Tourism, A United Nations Specialized Agency. (2024). กราฟแสดงการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยว จำแนกตามทวีป. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.unwto.org/tourism-data/un-tourism-tourism-dashboard>.
- UN Tourism, A United Nations Specialized Agency. (2024). แผนพัฒนาความยั่งยืนในการท่องเที่ยวของสหประชาชาติในปี 2030. เข้าถึงได้จาก <https://www.unwto.org/tourism4sdgs>.
- UN Tourism, A United Nations Specialized Agency. (2023). กราฟแสดงนักท่องเที่ยวโลก ปี 2005 – 2023. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.unwto.org/tourism-data/un-tourism-tourism-dashboard>.
- UN Tourism, A United Nations Specialized Agency. (2023). ภาพรวมการท่องเที่ยวของโลก. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.unwto.org/>.
- UN Tourism, A United Nations Specialized Agency. (2019). กราฟแสดงการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยว ยึดการฟื้นตัวจากปี 2019 (COVID-19). สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://www.unwto.org/tourism-data/un-tourism-tourism-dashboard>.
- Wikipedia. (2567). วัดร่องขุน. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://th.wikipedia.org/wiki/วัดร่องขุน>.
- Wikipedia. (2567). Airbnb Logo. สืบค้นเมื่อ 25 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก [https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:Airbnb\\_Logo\\_B%C3%A9lo.svg](https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:Airbnb_Logo_B%C3%A9lo.svg).
- Wikipedia. (2548). แผนที่ประเทศไทยบริเวณจังหวัดเชียงใหม่. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2567. เข้าถึงได้จาก <https://wikipedia.org/wiki/จังหวัดเชียงใหม่>.