

## บทที่ 1

### บทนำ

#### หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่ได้เติบโตและมีความเจริญก้าวหน้าอย่างมาก ทั้งด้านการท่องเที่ยว การเกษตร การลงทุน อุตสาหกรรม และการศึกษา โดยมีอัตราการเพิ่มของประชากรในจังหวัดเชียงใหม่ เพิ่มขึ้นจาก 1,367,183 คนในปี 2533 เป็น 1,472,403 คนในปี 2543 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.74 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2545)

ในส่วนของศึกษานั้นจังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางทางการศึกษาของภาคเหนือตอนบน เนื่องจากมีสถาบันการศึกษาทั้งของภาครัฐ และ เอกชน ที่มีชื่อเสียงอยู่มากมายหลายสถาบัน จึงทำให้ประชาชนที่อยู่ต่างอำเภอและต่างจังหวัดสนใจเข้ามาศึกษาหาความรู้ตามสถาบันการศึกษาเหล่านี้เป็นจำนวนมาก โดยประชาชนที่เข้ามาเป็นนักศึกษาของสถาบันการศึกษาในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น ย่อมมีความต้องการที่พักอาศัย ซึ่งนักศึกษาส่วนใหญ่จะเลือกเช่าที่พักอาศัยซึ่งมีอยู่ทั่วไป (เทศบาลนครเชียงใหม่, 2545)

ปัจจุบันในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีที่พักอาศัยที่เปิดให้เช่าพัก ทั้งในรูปแบบห้องแบ่งให้เช่า บ้านเช่าและหอพักรายเดือน ซึ่งจากข้อมูล ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2545 มีหอพักที่จดทะเบียนในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่แล้วทั้งสิ้น 962 หอพัก (สำนักงานการคลังเทศบาลนครเชียงใหม่, 2545) นอกจากนี้ยังมีการก่อสร้างหอพักเพิ่มขึ้นทุกปี ดังนั้นธุรกิจหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จึงมีการแข่งขันค่อนข้างสูง ทั้งในด้านราคา ความสะดวกสบายในหอพัก และสถานที่สิ่งแวดล้อมของหอพัก

ในส่วนของลูกค้าของหอพักนั้น มีทั้งบุคคลทั่วไปและนักศึกษา จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพัก 10 แห่ง ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ (ดูเพิ่มเติมภาคผนวก ก) โดยผู้ศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ลูกค้าของหอพักจะเป็นนักศึกษาระดับปริญญาตรี โดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 70 ของลูกค้าหอพักแต่ละแห่ง และเนื่องจากมีสถาบันการศึกษาระดับปริญญาตรีที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมด 5 สถาบัน ได้แก่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยพายัพ สถาบันราชภัฏเชียงใหม่ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลภาคพายัพ และวิทยาลัยฟาร์อีสเทอร์น (ทบวงมหาวิทยาลัย, 2545) ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักศึกษาปริญญาตรีในการเลือกเช่าหอพัก ในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ของนักศึกษาทั้ง 5 สถาบัน

ทั้งนี้ข้อมูลที่ได้จะเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการหอพักในการวางแผนกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งอื่นได้ นอกจากนี้ข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจในธุรกิจหอพักต่อไป

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักศึกษาปริญญาตรีในการเลือกเช่าหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักศึกษาปริญญาตรีในการเลือกเช่าหอพักใน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. ข้อมูลที่ได้จะเป็นแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับผู้ประกอบการกิจการหอพักและผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

### นิยามศัพท์

**ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าหอพัก** หมายถึง ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการเลือกเช่าหอพักของนักศึกษาปริญญาตรีในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งประกอบด้วย

- ผลิตภัณฑ์ (Product) ได้แก่รูปแบบต่างๆของหอพักที่ให้บริการเช่นเป็นอาคารคอนกรีตเป็นรูปแบบตึก มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10 ห้องขึ้นไป เป็นต้น
- ราคา (Price) ได้แก่ ราคาที่ให้เช่าพักรายเดือน เงินค่าล่วงหน้า ค่าประกันความเสียหาย เป็นต้น
- สถานที่ (Place) ได้แก่ อยู่ใกล้แหล่งชุมชน ใกล้สถาบันการศึกษา และมีที่จอดรถสะดวกสบายปลอดภัย เป็นต้น
- การส่งเสริมการตลาด ( Promotion ) ได้แก่ การลงโฆษณาตามหนังสือพิมพ์ การติดป้ายตามสถานที่ต่างๆ
- บุคลากร ( People) ได้แก่ พนักงานมีความรู้ พูดยาไพเราะ สุภาพอ่อนน้อม และเป็นกันเอง

- กระบวนการบริการ (Process) ได้แก่ การอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า ในทุกๆด้านเช่น การซ่อมแซมสิ่งของต่างๆภายในห้องพักที่ชำรุด เป็นต้น
- การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) ได้แก่การเอาใจใส่ดูแลนักศึกษาที่เข้าพักเสมือนญาติพี่น้อง การให้คำปรึกษาในเรื่องต่างๆแก่นักศึกษาที่มีปัญหาการเรียน เป็นต้น

**นักศึกษาปริญญาตรี** หมายถึง ผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาระดับปริญญาตรีของมหาวิทยาลัย ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สถาบันราชภัฏเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยพายัพ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลภาคพายัพ และวิทยาลัยฟาร์อีสเทอร์น โดยเป็นนักศึกษาที่เข้าพักอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

**ห้องพัก** หมายถึง สถานที่ที่ให้บริการให้เช่าที่พักราคา โดยการชำระเงินเป็นรายเดือน ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และเป็นห้องพักเอกชน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright © by Chiang Mai University

All rights reserved