

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 หลักการและเหตุผล

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่เป็นมหาวิทยาลัยแห่งแรกที่ตั้งขึ้นในส่วนภูมิภาค โดยเริ่มเปิดให้การศึกษาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2507 มหาวิทยาลัยเชียงใหม่มีผู้สำเร็จการศึกษาออกไปรับใช้สังคมมากถึง 110,482 คน (สำนักทะเบียนและประมวลผลมหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2549)

ปัจจุบันนักศึกษาของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 28,292 คน ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาในระดับปริญญาตรีมีจำนวนทั้งสิ้น 20,969 คน (สำนักทะเบียนและประมวลผลมหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2549) ส่วนหนึ่งเป็นผู้ที่ไม่ได้มีภูมิลำเนาในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งนักศึกษาเหล่านี้ย่อมต้องการที่พักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ นักศึกษาเหล่านี้จะเลือกเช่าห้องพักที่ใกล้กับสถานศึกษาของตนเพื่อความสะดวกในการเดินทาง นักศึกษาส่วนหนึ่งอยู่อาศัยหอพักในเขตมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งมีอยู่จำนวน 31 อาคาร แยกเป็นหอพักในกำกับกองกิจการนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 15 อาคาร หอพักนักศึกษาคณะวิทยาศาสตร์สุขภาพ 13 อาคาร และหอพักในกำกับของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 4 อาคาร สามารถรองรับนักศึกษาได้ประมาณ 10,000 คน (ข่าวทองขาว, ฉบับที่ 107 ปีชั้หลัง กุมภาพันธ์ 2547) เนื่องจากจำนวนหอพักภายในมหาวิทยาลัยที่ไม่เพียงพอ นักศึกษาส่วนที่เหลือจึงต้องเลือกอาศัยอยู่ค้่านอกมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ในรูปแบบห้องแบ่งให้เช่า บ้านเช่า หอพักรายเดือน และอาคารชุด (เทศบาลนครเชียงใหม่, 2549)

สำหรับโครงการอาคารชุดในจังหวัดเชียงใหม่ ที่จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวน 91 โครงการ มีเอกสารสิทธิ์ห้องชุดรวม 16,119 ฉบับ (กองแผนงานฝ่ายข้อมูลและสถิติ กรมที่ดิน, 2549: ระบบออนไลน์) บางโครงการเจ้าของโครงการได้มีการกันห้องส่วนหนึ่งไว้สำหรับให้เช่า ห้องชุดอีกส่วนหนึ่งจะถูกขายออกไป เพื่อให้เจ้าของไว้อาศัยอยู่เอง หรือเป็นบ้านหลังที่สองของผู้ที่ไม่ได้อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ใช้เป็นที่พักยามที่มาเยือนจังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งเป็นที่พักของบุตรหลานเพื่อให้เดินทางไปสถานศึกษาได้สะดวก ห้องชุดอีกส่วนหนึ่งที่เจ้าของได้ซื้อเพื่อบริการให้เช่า (รายนวคณโดมเนียม, 2549: 14, 62) จากการสอบถามเจ้าหน้าที่นิติบุคคลของอาคารชุด 10 แห่ง ในตำบลสุเทพ และตำบลช้างเผือก พบว่าแต่ละโครงการมีห้องชุดไว้บริการให้เช่าเฉลี่ยร้อยละ 50-60 บางแห่งมีมากถึงร้อยละ 70-80 ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาระดับปริญญาตรีของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และพบว่าข้อดีของการเช่าอาศัยห้องชุด เมื่อเปรียบเทียบกับ การเช่าหอพัก หรืออพาร์ทเมนต์ คือ มีความสงบ และดูดีกว่า (รายนวคณโดมเนียม, 2549: 14) นอกจากนี้ ยังเสริมอีกว่า การเช่าอาศัยห้องชุดมีกฎระเบียบและข้อบังคับน้อย ห้องมีขนาดกว้างขวาง

มีความปลอดภัยมากกว่า และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า เช่น ลิฟต์ สถานจอดรถ ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด เป็นต้น (กาหลง บุญอ้าย, ผู้จัดการสำนักงานนิติบุคคลโครงการ 103 คอนโดมิเนียม 5 (25 ตุลาคม 2549). สัมภาษณ์.)

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงมีความสนใจศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีผลต่อการเลือกเช่าห้องชุดของนักศึกษาระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการห้องชุดให้เช่า หรือนักลงทุนที่สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดต่อไป

### 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีผลต่อการเลือกเช่าห้องชุดของนักศึกษาระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
2. เพื่อให้ทราบปัญหาในการเลือกเช่าห้องชุดของนักศึกษาระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

### 1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีผลต่อการเลือกเช่าห้องชุดของนักศึกษาระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
2. ทำให้ทราบปัญหาในการเลือกเช่าห้องชุด ของนักศึกษาระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
3. สามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้เป็นแนวทางการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับผู้ประกอบการห้องชุดให้เช่า

### 1.4 นิยามศัพท์

ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีผลต่อการเลือกเช่าห้องชุด หมายถึง ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ปัจจัยด้านราคา (Price) ปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย (Place) ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ (Process) ปัจจัยด้านบุคลากรผู้ให้บริการ (People) และปัจจัยด้านการสร้างลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence)

นักศึกษาระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ หมายถึง ผู้ที่อยู่ระหว่างการศึกษาระดับปริญญาตรีของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ระยะเวลาในการศึกษา 4 ปี ที่เช่าห้องชุดในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ห้องชุด หมายถึง ห้องพักที่อยู่ในโครงการอาคารชุดต่างๆ โดยผู้อาศัยอยู่ในห้องชุดอาจเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเช่าก็ได้ ในอาคารชุดจะมีสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ทางเดินร่วม ลิฟท์บันได ลานจอดรถ การเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะใช้ร่วมกัน และต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่โครงการทุกเดือน โครงการอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีการจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อบริหารโครงการ อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย รวมถึงดูแลเรื่องการซื้อขาย และเช่าห้องชุด ด้านกฎระเบียบการอยู่อาศัยห้องชุด จะไม่เคร่งครัดเท่ากับหอพัก หรืออพาร์ทเมนต์ มีความอิสระมากกว่า

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved