

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่ได้เติบโตและมีความเจริญก้าวหน้าอย่างมาก ทั้งด้านการท่องเที่ยว การเกษตร การลงทุน อุตสาหกรรมและการศึกษา รวมทั้งเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่สำคัญอันดับต้นๆ ในภาคเหนือ และจากการที่รัฐบาลได้ให้การสนับสนุนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยมีการประชาสัมพันธ์เผยแพร่แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติและสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นโบราณสถานออกไปอย่างกว้างขวาง นอกจากนั้นยังมีการก่อสร้างปรับปรุงสถานที่ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก ตามโครงการต่างๆ เช่น โครงการสวนสัตว์เชียงใหม่ไนท์ซาฟารี และโครงการเฉลิมพระเกียรติราชพฤกษ์ เป็นต้น จึงทำให้นักท่องเที่ยวจากสถานที่ต่างๆ ใกล้เคียงเข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ จากสถิติของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2545 คิดเป็นจำนวน 3,460,886 คน ในปี 2546 คิดเป็นจำนวน 3,399,906 คน ในปี 2547 คิดเป็นจำนวน 3,898,543 คน ในปี 2548 คิดเป็นจำนวน 4,128,556 คน อัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 8.5 ต่อปี (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549) โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวไทยซึ่งมีสถิติการมาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2549 จำนวน 2,215,428 คน และครั้งแรกปี 2550 จำนวน 1,982,065 คน (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2550)

ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นที่ตั้งของสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญที่อยู่ในเขตพื้นที่การบริหารงานขององค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพ เช่น วัดสวนดอก หรือวัดบุปผาราม วัดพระธาตุดอยสุเทพ วัดอุโมงค์ สวนสัตว์เชียงใหม่ สวนสัตว์เชียงใหม่ไนท์ซาฟารี โครงการเฉลิมพระเกียรติราชพฤกษ์ โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ นอกจากนั้นยังมีสถาบันการศึกษาจำนวน 2 แห่งคือ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ กับ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตล้านนา และยังมีความสะดวกในการเดินทางเข้า-ออกตัวจังหวัดได้โดยใช้เส้นทางวงแหวนรอบนอก จึงทำให้นักท่องเที่ยวให้ความสนใจเลือกพักในบริเวณนี้มากขึ้น ซึ่งในเขตพื้นที่ตำบลสุเทพมีที่พักอาศัยที่เป็ครองรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการพักอาศัยชั่วคราวทั้งให้เข้าพักในรูปแบบของโรงแรม อพาร์ทเมนต์ บ้านเช่า และหอพักเช่าทั้งรายเดือนและรายวัน โดยมีเทศบาลตำบลสุเทพและองค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพแบ่งส่วนกันบริหารงาน จากข้อมูล ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2549 มีจำนวนห้องพักที่เปิดในรูปแบบของอพาร์ทเมนต์รวมทั้งหมด 680 แห่ง ซึ่งในจำนวนนี้รวมอพาร์ทเมนต์ 180 แห่ง ที่อยู่ในเขตพื้นที่การบริหารงานขององค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพ และ

จากการที่นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มมากขึ้น จึงเป็นเหตุให้นักลงทุนเห็นศักยภาพในการลงทุน โดยเฉพาะธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นธุรกิจที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ดังจะเห็นได้จากช่วงระยะเวลา 3-4 ปีที่ผ่านมาได้ขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในเขตพื้นที่ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ที่มีเพิ่มขึ้นทุกปี โดยในช่วงปี 2546 มีจำนวนอพาร์ทเมนต์ 167 แห่งปี 2547 มีจำนวนอพาร์ทเมนต์ 319 แห่งปี 2548 มีจำนวนอพาร์ทเมนต์ 531 แห่ง (เก็บข้อมูลจนถึงวันที่ 9 สิงหาคม 2549) (เทศบาลตำบลสุเทพ และองค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพ, 2549) ซึ่งอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแต่ละที่จะอยู่ในแหล่งชุมชนและย่านธุรกิจการค้า ดังนั้นการตัดสินใจในการเลือกที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวจึงมีหลายทางเลือกมากขึ้น โดยทางเลือกหนึ่งคือการเลือกพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ เนื่องจากราคาห้องพักของอพาร์ทเมนต์จะต่ำกว่าราคาห้องพักในสถานประกอบการโรงแรม แต่การให้บริการไม่แตกต่างกันมากนัก อีกทั้ง อพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง และห้องพักมีความสะอาดเรียบร้อย ภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวก และมีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐานใกล้เคียงกัน

จากจำนวนของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่เพิ่มขึ้นและมีความแตกต่างกันทั้งในด้านลักษณะของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ทำเลที่ตั้ง และราคาเช่าห้องพัก ประกอบกับแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ที่เพิ่มมากขึ้น และมีสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจ รวมถึงการเดินทางที่สะดวก จึงเป็นแรงจูงใจทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวชาวไทยในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยเฉพาะในเขตพื้นที่การบริหารงานขององค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการกิจการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในการพัฒนาและปรับปรุงให้บริการที่พักอาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ นอกจากนี้ข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์สำหรับผู้สนใจลงทุนในธุรกิจประเภทนี้ต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวชาวไทยในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ในตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวชาวไทยในการเลือกเช่า อพาร์ทเมนต์ในตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่
2. ทำให้ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ และผู้สนใจลงทุนในธุรกิจประเภทนี้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ตลาดบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการที่พักอาศัยให้ตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยวต่อไป

นิยามคำศัพท์

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ หมายถึง ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวชาวไทยในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ ในตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ (Product) ราคา (Price) สถานที่ (Place) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) บุคลากร (People) กระบวนการให้บริการ (Process) การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation)

นักท่องเที่ยวชาวไทย หมายถึง ผู้ซึ่งมี สัญชาติไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อการท่องเที่ยวตามสถานที่ต่างๆเพื่อการพักผ่อน และสันทนาการ โดยมีใช้การไปทำธุระประจำ หรือพักอยู่ยาวนาน และไม่ใช้คนท้องถิ่นที่มีภูมิลำเนาหรือทำงานประจำหรือศึกษาอยู่ที่จังหวัดเชียงใหม่ ทั้งนี้ต้องพักค้างคืนที่ อพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ที่อยู่ในพื้นที่การบริหารงานขององค์การบริหารงานส่วนตำบลสุเทพ อย่างน้อย 1 คืน

อพาร์ทเมนต์ หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป มีหลายห้องในอาคารเดียวกัน ให้เช่าทั้งรายวันและรายเดือน ไม่มีการจำหน่ายห้องเหมือนแฟลต หรือ คอนโดมิเนียม มีที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ที่อยู่ในพื้นที่การบริหารงานขององค์การบริหารงานส่วนตำบลสุเทพ