

ชื่อเรื่องการคั่นคว่ำแบบอิสระ การประมาณค่าเช่าห้องพักรายเดือนของหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพ โดยการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่

ผู้เขียน

นายธีรพันธ์ นุชอนงค์

ปริญญา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการคั่นคว่ำแบบอิสระ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. รวี ลงกานี

ประธานกรรมการ

รองศาสตราจารย์ ดร. นิตยา เจริญประเสริฐ กรรมการ

บทคัดย่อ

การคั่นคว่ำแบบอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประยุกต์ใช้แนวคิดทางการบริหารจัดการทางธุรกิจร่วมกับแนวคิดทางสารสนเทศภูมิศาสตร์ ประมาณการค่าเช่าหอพักโดยการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพ

การวิเคราะห์เชิงพื้นที่ได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และพื้นที่บริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ โดยใช้ข้อมูลค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน และตำแหน่งพิกัดทางภูมิศาสตร์ ของแต่ละหอพัก มาแบ่งส่วนตลาดตามเกณฑ์ภูมิศาสตร์ และประมาณราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐานอ้างอิงตามตลาดท้องถิ่น

ผลการวิเคราะห์รูปแบบตลาดตามเกณฑ์ภูมิศาสตร์ แสดงให้เห็นว่า ตลาดหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีลักษณะตลาดที่แข่งขันสมบูรณ์ ดังนั้น ผู้ประกอบการหอพักควรอ้างอิงราคาค่าเช่าตามตลาดท้องถิ่น ตลาดหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ มีลักษณะตลาดที่กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด ดังนั้น ผู้ประกอบการหอพักสามารถกำหนดราคาค่าเช่าตามความแตกต่างของคุณค่าที่เสนอให้กับผู้เช่า

ผลการประมาณค่าเช่าห้องพักมาตรฐานโดยการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ แสดงให้เห็นว่า ตลาดหอพักรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่มีความน่าสนใจต่อผู้ประกอบการในการดำเนินธุรกิจหอพักมากกว่าตลาดหอพักรอบมหาวิทยาลัยพายัพ เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบระดับราคาค่าเช่าทั้งสองพื้นที่ ตลาดหอพักรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ให้ผลตอบแทนในรูปของค่าเช่ามากกว่าตลาดหอพักรอบ

มหาวิทยาลัยพายัพ โดยตลาดท้องถิ่นที่มีค่าเช่าห้องพักสูงที่สุด อยู่ในพื้นที่หมู่ที่ 8 ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง ดังนั้นการใช้ระบบฐานข้อมูลสารสนเทศ จึงมีประโยชน์ในการประมาณการราคาค่าเช่าในพื้นที่ที่วิเคราะห์ โดยทำให้สามารถกำหนดระดับราคาค่าเช่าที่อ้างอิงกับตลาดท้องถิ่นได้



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title Estimation of Apartment Rental Rates Around Chiang Mai University and Payap University Using Spatial Analysis

Author Mr. Teerapan Nuchanong

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisory Committee

Assistant Professor Dr. Ravi Lonkani Chairperson

Associate Professor Dr. Nittaya Jraengprasert Member

ABSTRACT

The objective of this study is to estimate the apartment rental rates around Chiang Mai University and Payap University by applying business administer with geographic information system.

In the analysis, study areas were divided into two areas, around Chiang Mai University area, and around Payap University area. By using standard room rental rates and geographic coordinate system can be analyze a geographic segmentation and estimate apartment rental local market rates.

The results show that apartment around Chiang Mai University market is pure competition market. Therefore, owner of apartment around Chiang Mai University should use the reference prices of local market as a rental rate. Characteristic of apartment around Payap University market is monopolistic competition market. Therefore, owner of apartment around Payap University can use a differences rental rate in differentiated value of room.

The advantage of geographic information system is to estimate range of rental rates that constructed reference prices in any local area. A confirmation of the result shows that the apartment market around Chiang Mai University area is more interesting than apartment market around Payap University area because of higher rental rates. The highest apartment rental local market rate is Mu 8 Tumbol Sutep Muang Chiang Mai.