บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

การศึกษานี้ ใช้การวิเคราะห์สถิติเชิงพื้นที่ ของค่าเช่าห้องพักมาตรฐานซึ่งเป็นรายได้หรือผลตอบแทนของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักที่ได้จากการให้เช่าห้องพักอาศัยรายเดือนของห้องพักที่มีมาตรฐานเดียวกัน โดยแต่ละห้องมีลักษณะเป็นห้องพักเดี่ยว มีห้องน้ำในตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และรอบมหาวิทยาลัยพายัพ อ้างอิงตำแหน่งที่ตั้งของหอพักโดยอาศัยพิกัดทางภูมิศาสตร์ ทั้งนี้ไม่มีปัจจัยทางด้านอื่นเกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ ทำให้ทราบถึงรูปแบบ คุณลักษณะของค่าเช่าหอพักเชิงพื้นที่ และระดับราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่ โดยมีการสรุปผล อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

สรุปผลการศึกษา

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน

ผลการศึกษาพบว่า ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีค่าเช่าน้อยสุด 1,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.50 มีค่าเช่ามากสุด 4,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.50 ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.00 รองลงมามีค่าเช่าอยู่ที่ 2,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 10.00 มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของค่าเช่าอยู่ที่ 2,436.85 บาท

ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ มีค่าเช่าน้อยสุด 1,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.40 มีค่าเช่ามากสุด 3,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.60 ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.80 รองลงมามีค่าเช่าอยู่ที่ 1,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.40 มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของค่าเช่าอยู่ที่ 1,817.60 บาท

ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานรวมทั้งบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และ มหาวิทยาลัยพายัพ มีค่าเช่าน้อยสุด 1,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.23 มีค่าเช่ามากสุด 4,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.31 ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.92 รองลงมามีค่าเช่าอยู่ที่ 2,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.38 มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของค่าเช่าอยู่ที่ 2,198.68 บาท

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 2 ข้อมูลรูปแบบเชิงพื้นที่ของราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน

1. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ของมอแรน

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ของมอแรน (I) ซึ่งเป็นค่าที่ชี้วัดความสัมพันธ์ของค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน (χ_j) ในพื้นที่ที่สนใจว่ามีรูปแบบของราคาค่าเช่าห้องพักในลักษณะใด ได้แก่ การจัดตัวเป็นกลุ่มของหอพักที่มีค่าเช่าระดับเดียวกันในพื้นที่เดียวกัน การจัดตัวแบบสุ่มหรือไม่มีรูปแบบแน่นอนของราคาค่าเช่าในพื้นที่ พบว่าค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีรูปแบบการจัดตัวแบบเป็นกลุ่มของหอพักที่มีค่าเช่าระดับเดียวกันในพื้นที่เดียวกัน โดยที่ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานรอบมหาวิทยาลัยพายัพ มีรูปแบบกระจายตัวแบบสุ่มหรือไม่มีรูปแบบแน่นนอนของราคาค่าเช่าในพื้นที่

2. การวิเคราะห์ความเป็นกลุ่มของจีทริส-อรอด (Getis-Ord General G)

การวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่ค่าความเป็นกลุ่มสูง/ต่ำของจีทริส-อรอด (G) ซึ่งเป็นการวัดค่ารูปแบบความเป็นกลุ่มของหอพักที่มีค่าเช่าสูงหรือค่าเช่าต่ำของค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน (χ_j) มีรูปแบบ 3 รูปแบบ ได้แก่ การจัดตัวเป็นกลุ่มค่าเช่าสูงของหอพักที่มีค่าเช่าระดับเดียวกันในพื้นที่เดียวกัน การจัดตัวแบบสุ่มหรือไม่มีรูปแบบแน่นนอน และรูปแบบจัดตัวเป็นกลุ่มของหอพักที่มีค่าเช่าต่ำในพื้นที่เดียวกัน พบว่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานเป็นแบบกลุ่มราคาค่อนข้างสูง โดยที่หอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานมีรูปแบบกระจายตัวเป็นแบบสุ่มหรือไม่มีรูปแบบแน่นนอนของราคาค่าเช่าในพื้นที่

3. การวิเคราะห์การเป็นกลุ่มและส่วนที่อยู่นอกกลุ่ม

การวิเคราะห์การเป็นกลุ่มและส่วนที่อยู่นอกกลุ่ม ซึ่งเป็นการบ่งชี้กลุ่มของค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน (χ_j) ที่มีระดับราคาเป็นกลุ่มเดียวกัน รวมทั้งบ่งชี้หอพักที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน ที่อยู่นอกกลุ่มในแต่ละพื้นที่ย่อยของพื้นที่รวมทั้งหมด พบว่าค่าเช่าหอพักมาตรฐานรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่จัดตัวแบบสุ่มหรือไม่มีรูปแบบแน่นอน โดยกลุ่มหอพักที่มีค่าเช่าสูง มีจำนวน 32 หอพัก คิดเป็นร้อยละ 16.00 อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 และพื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 กลุ่มหอพักที่มีค่าเช่าต่ำ มีจำนวน 20 หอพัก คิดเป็นร้อยละ 10.00 อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านร่ำเปิง หมู่ที่ 5 พื้นที่บ้านโป่งน้อย หมู่ที่ 6 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 และพื้นที่บ้านสันลมจอย หมู่ที่ 13 ซึ่งหอพักที่มีค่าเช่าต่ำในพื้นที่หอพัก ค่าเช่าสูง มีจำนวน 6 หอพัก คิดเป็นร้อยละ 3.00 ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 พื้นที่บ้านใหม่หลังมอหมู่ที่ 14 และหอพักที่มีค่าเช่าสูงในกลุ่มหอพัก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ค่าเช่าต่ำ มีจำนวน 2 หอพัก คิดเป็นร้อยละ 1.00 ในพื้นที่บ้านเจ็ดยอด หมู่ที่ 2 และพื้นที่ถนนโพธาราม หมู่ที่ 3 ตำบลช้างเผือก ค่าเช่าหอพักมาตรฐานรอบมหาวิทยาลัยพายัพส่วนใหญ่จัดตัวแบบสุ่มหรือไม่มีรูปแบบแน่นอน โดยกลุ่มหอพักที่มีค่าเช่าต่ำ มีจำนวน 5 หอพัก คิดเป็น ร้อยละ 4.00 อยู่ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทรายติดต่อกับพื้นที่ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ทั้งนี้กลุ่มหอพักที่มีค่าเช่าสูง มีจำนวน 4 หอพัก คิดเป็นร้อยละ 3.20 อยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ บริเวณถนนบำรุงราษฎร์ ตำบลวัดเกต และพบได้บ้างในพื้นที่ตำบลช้างคลาน หอพักที่มีค่าเช่าสูงในกลุ่มหอพักค่าเช่าต่ำ มีจำนวน 6 หอพัก คิดเป็นร้อยละ 4.80 อยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ถนนอนุวิถี ตำบลท่าศาลา พื้นที่ตำบลวัดเกต พื้นที่ด้านหน้ามหาวิทยาลัย ตำบลหนองป่าครั่ง และพื้นที่ตำบลฟ้าฮ่าม ทั้งนี้ไม่พบหอพักที่มีค่าเช่าต่ำในกลุ่มหอพักค่าเช่าสูง

4. การวิเคราะห์จุดร้อนแรง

การวิเคราะห์จุดร้อนแรง ซึ่งเป็นการบ่งชี้กลุ่มของค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน (χ_j) ที่มีระดับราคาเป็นกลุ่มเดียวกัน แบ่งเป็นกลุ่มที่มีค่ามาก (Hot Spots) และกลุ่มที่มีค่าน้อย (Cold Spots) ในแต่ละพื้นที่ย่อยของพื้นที่รวมทั้งหมด ผลการศึกษาพบว่าหอพักรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานในระดับราคาปานกลาง หอพักที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่สูง อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 และพื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 หอพักที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่ค่อนข้างต่ำ อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านร่ำเปิง หมู่ที่ 5 พื้นที่บ้านโป่งน้อย หมู่ที่ 6 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 และพื้นที่บ้านสันลมจอย หมู่ที่ 13 หอพักรอบมหาวิทยาลัยพายัพส่วนใหญ่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานในราคาปานกลาง หอพักที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่ค่อนข้างสูง อยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ บริเวณถนนบำรุงราษฎร์ พื้นที่ตำบลวัดเกต และพื้นที่ตำบลช้างคลาน หอพักที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่ต่ำ อยู่ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทรายติดต่อกับพื้นที่ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่

ส่วนที่ 3 ข้อมูลการประมาณค่าเชิงพื้นที่ของราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน

1. การประมาณค่าอัตราค่าเช่าห้องพักรายเดือนโดยวิธีค่าถ่วงน้ำหนักผกผันตามระยะทาง

ผลการศึกษาพบว่า ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ พื้นที่ส่วนใหญ่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่อยู่ในระดับราคา 2,400 บาท ถึง 2,700 บาท พื้นที่ที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานน้อยที่สุดอยู่ในระดับราคา 1,200 บาท ถึง 1,500 บาท มีพื้นที่กระจายอยู่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 4 พื้นที่ใหญ่ อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านร่ำเปิง หมู่ที่ 5 พื้นที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บ้านโป่งน้อย หมู่ที่ 6 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 และพื้นที่บ้านสันลมจอย หมู่ที่ 13 และอยู่ในตำบลช้างเผือก ได้แก่ พื้นที่ถนนโพธาราม หมู่ที่ 3 พื้นที่ที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่สูงที่สุดอยู่ในระดับราคา 3,558 บาท ถึง 3,848 บาท อยู่ในพื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 ตำบลสุเทพ พื้นที่ที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่สูงรองลงมาอยู่ที่ระดับราคา 2,979 บาท ถึง 3,558 บาท มีพื้นที่กระจายอยู่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 9 พื้นที่ โดยอยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 พื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 พื้นที่บริเวณถนนนิมมานเหมินทร์ พื้นที่บริเวณห้วยแก้ว (จากแยกรินคำจนถึงสวนสัตว์เชียงใหม่) พื้นที่บริเวณถนนคลองชลประทาน (จากแยกภูคำจนถึงแยกตลาดต้นพยอม) และพื้นที่บริเวณถนนสวนดอก และอยู่ในพื้นที่ตำบลช้างเผือก ได้แก่ พื้นที่บ้านช่างเคี่ยน หมู่ที่ 1 และพื้นที่บ้านเจ็ดยอด หมู่ที่ 2

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ พื้นที่ส่วนใหญ่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานอยู่ในระดับราคา 1,629 บาท ถึง 1,842 บาท ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่น้อยที่สุดอยู่ในระดับราคา 1,202 บาท ถึง 1,629 บาท มีพื้นที่กระจายอยู่ทั่วไปรอบมหาวิทยาลัยพายัพ 8 พื้นที่ โดยอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ ชุมชนบวกครกน้อย หมู่ที่ 2 พื้นที่หมู่ที่ 5 ตำบลหนองป่าครั่ง พื้นที่ถนนอนุวิถี ตำบลท่าศาลา และพื้นที่ติดถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ ตำบลวัดเกต และอยู่ในพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ พื้นที่ตำบลสันพระเนตร พื้นที่ตำบลสันทรายน้อย พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม และพื้นที่ติดถนนวงแหวนรอบกลางติดต่อกับพื้นที่ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่ พื้นที่ที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่สูงที่สุดอยู่ในระดับราคา 2,907 บาท ถึง 3,120 บาท อยู่ในพื้นที่ที่ติดกับมหาวิทยาลัยพายัพด้านประตูหน้า พื้นที่ที่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่สูงรองลงมาอยู่ที่ระดับราคา 2,481 บาท ถึง 2,907 บาท มีพื้นที่กระจายอยู่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ 5 พื้นที่ โดยอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ตำบลฟ้าฮ่าม พื้นที่บริเวณถนนบำรุงราษฎร์ ตำบลวัดเกต พื้นที่บริเวณถนนต้นขาม 2 และพื้นที่บริเวณหมู่บ้านลานนาโฮม ตำบลท่าศาลา และอยู่ในพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ตำบลสันทราย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2. การประมาณค่าอัตราค่าเช่าห้องพักรายเดือนโดยวิธีค่าธรรมชาติข้างเคียง

ผลการศึกษาพบว่า ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ พื้นที่ส่วนใหญ่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานอยู่ในระดับราคา 2,380 บาท ถึง 2,654 บาท ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานน้อยที่สุดอยู่ในระดับราคา 1,284 บาท ถึง 1,832 บาท มีพื้นที่กระจายอยู่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 5 พื้นที่ใหญ่ โดยอยู่ในตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านร่ำเปิง หมู่ที่ 5 พื้นที่บ้านโป่งน้อย หมู่ที่ 6 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 และพื้นที่บ้านสันลมจอย หมู่ที่ 13 ค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ในระดับราคา 3,476 บาท ถึง 3,750 บาท อยู่พื้นที่พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 ตำบลสุเทพ ค่าเช่าที่สูงรองลงมาอยู่ที่ระดับราคา

2,928 บาท ถึง 3,476 บาท มีพื้นที่กระจายอยู่ 10 พื้นที่ โดยอยู่ในตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 พื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 พื้นที่บริเวณถนนสวนดอก พื้นที่บริเวณถนนนิมมานเหมินทร์ พื้นที่บริเวณถนนคลองชลประทาน (จากแยกภูคำจนถึงแยกตลาดต้นพยอม) และพื้นที่บริเวณถนนห้วยแก้ว (จากแยกรินคำจนถึงสวนสัตว์เชียงใหม่) และอยู่ในพื้นที่ตำบลช้างเผือก ได้แก่ พื้นที่บ้านช่างเคี่ยน หมู่ที่ 1 พื้นที่บ้านเจ็ดยอด หมู่ที่ 2 และพื้นที่ถนนโพธาราม หมู่ที่ 3

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ พื้นที่ส่วนใหญ่มีค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่อยู่ในระดับราคา 1,644 บาท ถึง 2,083 บาท ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานน้อยที่สุดอยู่ในระดับราคา 1,205 บาท ถึง 1,644 บาท มีพื้นที่กระจายอยู่ทั่วไปรอบมหาวิทยาลัยพายัพ 8 พื้นที่ โดยอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ชุมชนบวกครกน้อย หมู่ที่ 2 พื้นที่หมู่ที่ 5 ตำบลหนองป่าครั่ง พื้นที่ถนนอนุวิถี ตำบลท่าศาลา และพื้นที่ติดถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ ตำบลวัดเกต และอยู่ในพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ พื้นที่ติดถนนวงแหวนรอบกลาง ตำบลสันทรายน้อย พื้นที่ตำบลสันพระเนตร และพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทรายติดต่อกับพื้นที่ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานสูงที่สุดอยู่ในระดับราคา 2,522 บาท ถึง 3,180 บาท มีพื้นที่กระจายอยู่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ 6 พื้นที่ โดยอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ที่ติดกับมหาวิทยาลัยด้านประตูหน้า พื้นที่ตำบล ฟ้าฮ่าม พื้นที่บริเวณถนนบำรุงราษฎร์ ตำบลวัดเกต พื้นที่บริเวณถนนต้นขาม 2 และพื้นที่บริเวณหมู่บ้านลานนาโฮม ตำบลท่าศาลา และอยู่ในพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ตำบลสันทรายน้อย

อภิปรายผลการศึกษา

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ของค่าเช่าห้องพักมาตรฐานของหอพัก เพื่อประมาณการค่าเช่าห้องพักในแต่ละพื้นที่ในการศึกษานี้ อาศัยวิธีการตามผลงานวิจัยของ Bibel and Ho (1996) Shi et al. (2005) และValente et al. (2005) ซึ่งใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสารสนเทศภูมิศาสตร์ ในการคำนวณระยะทางระหว่างอพาร์ตเมนท์แต่ละแห่งที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ เพื่อหาค่าถ่วงน้ำหนักผกผันตามระยะทางแทนค่าในโมเดลสหสัมพันธ์เชิงพื้นที่ (Spatial Autocorrelation Model) ซึ่งทำให้เห็นภาพทางธุรกิจของตลาดหอพักที่จำแนกตามเขตภูมิศาสตร์ (Geographic Segmentation) ในแต่ละท้องถิ่น ทั้งนี้การประมาณค่าเช่าของห้องพักมาตรฐานโดยการวิเคราะห์เชิงพื้นที่เป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์ทางด้านราคาค่าเช่าของหอพัก ซึ่งเป็นปัจจัยของการดำเนินธุรกิจ สามารถอภิปรายผลการศึกษา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน

ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,500 บาท ใกล้เคียงค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของค่าเช่าที่ 2,436.85 บาท ซึ่งค่าเช่ามีระดับราคาตั้งแต่ 1,200 บาท จนถึง 4,000 บาท โดยระดับราคาค่าเช่าที่แตกต่างกันจำแนกตามเขตภูมิศาสตร์ ได้อภิปรายในการวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่ต่อไป

ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,000 บาท แตกต่างกับค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของค่าเช่าที่ 1,817.60 บาท ซึ่งค่าเช่ามีระดับราคาตั้งแต่ 1,200 บาท จนถึง 3,200 บาท โดยระดับราคาค่าเช่าที่แตกต่างกันจำแนกตามเขตภูมิศาสตร์ ได้อภิปรายในการวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่ต่อไป

ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรวมทั้งบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และ มหาวิทยาลัยพายัพ ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,500 บาท แตกต่างกับค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของค่าเช่าที่ 2,198.68 บาท ซึ่งค่าเช่ามีระดับราคาตั้งแต่ 1,200 บาท จนถึง 4,000 บาท โดยระดับราคาค่าเช่าที่แตกต่างกันจำแนกตามเขตภูมิศาสตร์ในแต่ละท้องถิ่น ได้อภิปรายในการวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่ต่อไป

การวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่ (Spatial Patterns Analysis)

การวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่ โดยอาศัยค่าความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ทางสถิติ ทำให้ทราบถึงรูปแบบของค่าเช่าห้องพักมาตรฐานเชิงพื้นที่ เป็นคุณลักษณะของตลาดหอพักในพื้นที่ต่างๆ ตามเขตภูมิศาสตร์ ซึ่งสามารถอภิปรายผลรูปแบบของค่าเช่าหอพักในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และรอบมหาวิทยาลัยพายัพ เชื่อมโยงกับแนวคิดดังกล่าวได้ดังนี้

1. ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ของมอแรน (Moran's I Index)

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานมีรูปแบบการจัดตัวแบบเป็นกลุ่ม (Clustered Pattern) กล่าวคือ หอพักในพื้นที่ส่วนใหญ่ที่อยู่ใกล้เคียงกันจะมีระดับราคาค่าเช่าที่ใกล้เคียงกัน เป็นลักษณะตลาดที่แข่งขันสมบูรณ์ จึงอาศัยวิธีการกำหนดราคาค่าเช่าของ Valente et al. (2005) โดยการใช้ค่าเช่าอ้างอิงจากราคาที่จำแนกตามเขตภูมิศาสตร์ในการกำหนดราคาค่าเช่าตามตลาดท้องถิ่น ซึ่งได้อภิปรายผลระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสมจากการประมาณค่าเชิงพื้นที่ต่อไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานมีรูปแบบการจัดตัวแบบสุ่ม (Random Pattern) หรือไม่มีรูปแบบแน่นอน กล่าวคือ หอพักในพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระดับราคาที่แตกต่างกันคละกันไป เป็นลักษณะตลาดที่กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด การกำหนดราคาค่าเช่าสามารถใช้ค่าเช่าอ้างอิงจากราคาที่จำแนกตามเขตภูมิศาสตร์เป็นพื้นฐานในการเพิ่มค่าเช่าหรือลดค่าเช่า โดยอาศัยการกำหนดราคาค่าเช่าที่ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางกายภาพ และคุณลักษณะต่างๆ ของหอพัก ตามผลงานวิจัยของ Rosiers and Theriault (1996) ซึ่งได้อภิปรายผลระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสมจากการประมาณค่าเชิงพื้นที่ต่อไป

2. ค่าความเป็นกลุ่มสูง/ต่ำของจีทริส-อรอด (High/Low Clustering : Getis-Ord General G)

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานมีรูปแบบการจัดตัวที่มีแนวโน้มแบบเป็นกลุ่ม ดังนั้นหอพักในพื้นที่ส่วนใหญ่ที่อยู่ใกล้เคียงกันจะมีระดับราคาที่ใกล้เคียงกัน สอดคล้องกับการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ของมอแรน โดยตลาดของหอพักในเขตพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่เป็นลักษณะตลาดที่แข่งขันสมบูรณ์ จึงอาศัยวิธีการกำหนดราคาค่าเช่าของ Valente et al. (2005) โดยการใช้ค่าเช่าอ้างอิงจากราคาที่จำแนกตามเขตภูมิศาสตร์ในการกำหนดราคาค่าเช่าตามตลาดท้องถิ่น ซึ่งได้อภิปรายผลระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสมจากการประมาณค่าเชิงพื้นที่ต่อไป

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานรูปแบบกระจายตัวแบบสุ่ม (Random Pattern) หรือไม่มีรูปแบบแน่นอน ดังนั้นหอพักในพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระดับราคาที่แตกต่างกันคละกันไป การกำหนดราคาค่าเช่าสามารถใช้ค่าเช่าอ้างอิงจากราคาที่จำแนกตามเขตภูมิศาสตร์เป็นพื้นฐานในการเพิ่มค่าเช่าหรือลดค่าเช่า โดยอาศัยการกำหนดราคาค่าเช่าที่ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางกายภาพ และคุณลักษณะต่างๆ ของหอพัก ตามผลงานวิจัยของ Rosiers and Theriault (1996) ซึ่งได้อภิปรายผลระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสมจากการประมาณค่าเชิงพื้นที่ต่อไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

3. การวิเคราะห์การเป็นกลุ่มและส่วนที่อยู่นอกกลุ่ม (Cluster and Outlier Analysis: Anselin Local Moran's I)

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานแบ่งเป็นตลาดหอพักที่มีค่าเช่าสูง (HH) อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 และพื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ใช้ระยะเวลาน้อยในการเดินทางไปยังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีสถานที่ส่งเสริมธุรกิจอยู่รอบๆ เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมมากในการ

ขยายตัวทางธุรกิจ และใกล้กับใจกลางเมือง ส่งเสริมให้ตลาดหอพักในพื้นที่นี้มีราคาค่าเช่าที่สูงกว่าพื้นที่อื่นๆ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Bibel and Ho (1996) ถิลวัสล์ ประเทืองไพรศรี (2549) และ Wilson and Frew (2007) โดยที่ตลาดหอพักที่มีค่าเช่าต่ำ (LL) อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านร่ำเปิง หมู่ที่ 5 พื้นที่บ้านโป่งน้อย หมู่ที่ 6 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 และพื้นที่บ้านสันลมจอย หมู่ที่ 13 ซึ่งมีระยะทางที่ไกลจากใจกลางเมือง และไม่มีสถานที่ส่งเสริมธุรกิจอยู่รอบๆ ส่งผลให้ตลาดหอพักในพื้นที่นี้มีราคาค่าเช่าที่ต่ำ ทั้งนี้หอพักที่มีราคาค่าเช่าแตกต่างจากตลาด ได้แก่ หอพักที่มีค่าเช่าต่ำในตลาดหอพักค่าเช่าสูง (LH) มีจำนวน 6 หอพัก อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 และพื้นที่บ้านอุโมงค์หมู่ที่ 10 ซึ่งเป็นหอพักที่ควรปรับปรุงมาตรฐานเพื่อการเพิ่มราคาค่าเช่าให้เหมาะสมกับตลาดท้องถิ่น และหอพักที่มีค่าเช่าสูงในพื้นที่หอพักค่าเช่าต่ำ (HL) มีจำนวน 2 หอพัก ในพื้นที่บ้านเจ็ดยอด หมู่ที่ 2 และพื้นที่ถนนโพธาราม หมู่ที่ 3 ตำบลช้างเผือก ซึ่งในกรณีที่มีจำนวนลูกค้าเข้าพักจำนวนน้อยไม่เต็มตามจำนวนห้องพัก ก็อาจจะทำให้สูญเสียรายได้จากการมีค่าเช่าสูงเกินไป จึงควรปรับลดราคาค่าเช่าให้เหมาะสมกับตลาดท้องถิ่น

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ ค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน แบ่งเป็นตลาดหอพักที่มีค่าเช่าสูง (HH) อยู่ในพื้นที่บริเวณถนนบำรุงราษฎร์ พื้นที่ตำบลช้างคลาน ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ เป็นพื้นที่ที่ใกล้กับใจกลางเมือง และมีสถานที่ส่งเสริมธุรกิจอยู่รอบๆ เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการขยายตัวทางธุรกิจ ส่งเสริมให้ตลาดหอพักในพื้นที่นี้มีราคาค่าเช่าที่สูงกว่าพื้นที่อื่นๆ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Bibel and Ho (1996) ถิลวัสล์ ประเทืองไพรศรี (2549) และWilson and Frew (2007) ตลาดหอพักที่มีค่าเช่าต่ำ (LL) อยู่ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย โดยมีพื้นที่ติดกับตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่ หอพักที่มีค่าเช่าสูงในกลุ่มหอพักค่าเช่าต่ำ (HL) มีจำนวน 6 หอพัก ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนอนุวิถี ตำบลท่าศาลา พื้นที่ตำบลวัดเกต พื้นที่ด้านหน้ามหาวิทยาลัย ตำบลหนองป่าครั่ง พื้นที่ตำบลฟ้าฮ่าม โดยหอพักดังกล่าวกระจายอยู่ในพื้นที่ที่ศึกษาไม่อยู่ในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ซึ่งปัจจัยทางกายภาพและคุณลักษณะต่างๆ ของหอพัก ส่งผลต่อราคาค่าเช่า สอดคล้องกับงานวิจัยของ Rosiers and Theriault (1996) ทั้งนี้ไม่พบหอพักที่มีค่าเช่าต่ำในกลุ่มหอพักค่าเช่าสูง (LH)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4. การวิเคราะห์จุดร้อนแรง (Hot Spot Analysis: Getis-Ord G_i^*)

การวิเคราะห์จุดร้อนแรง ทำให้ทราบถึงพื้นที่ร้อนแรง หรือตลาดท้องถิ่นของหอพักค่าเช่าสูง และทำให้ทราบถึงพื้นที่เย็น ซึ่งแสดงถึงพื้นที่ที่หอพักมีราคาค่าเช่าที่ต่ำ หรือตลาดท้องถิ่นของหอพักค่าเช่าต่ำ อภิปรายผลการศึกษา ได้ดังนี้

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ตลาดหอพักค่าเช่าสูงอยู่ในอยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 และพื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 สอดคล้องกับงานวิจัยของ Bibel and Ho (1996) ถิลวัสล์ ประเทืองไพรศรี (2549) และWilson and Frew (2007) เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ใช้ระยะเวลาน้อยในการเดินทางไปยังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีสถานที่ส่งเสริมธุรกิจอยู่รอบๆ เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมมากในการขยายตัวทางธุรกิจ และใกล้กับใจกลางเมือง ส่งเสริมให้ตลาดหอพักในพื้นที่นี้มีราคาค่าเช่าที่สูงกว่าพื้นที่อื่นๆ โดยที่ตลาดหอพักค่าเช่าต่ำ อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านร่ำเปิง หมู่ที่ 5 พื้นที่บ้านโป่งน้อย หมู่ที่ 6 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 และพื้นที่บ้านสันลมจอย หมู่ที่ 13 ซึ่งมีระยะทางที่ไกลจากใจกลางเมือง และไม่มีสถานที่ส่งเสริมธุรกิจอยู่รอบๆ ส่งผลให้ตลาดหอพักในพื้นที่นี้มีราคาค่าเช่าที่ต่ำ

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ เนื่องจากเป็นตลาดที่มีลักษณะกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด จึงสามารถใช้แนวคิดการกำหนดราคาค่าเช่าตามปัจจัยกายภาพและลักษณะหอพักของ Rosiers and Theriault (1996) ประกอบการตัดสินใจกำหนดค่าเช่าที่เหมาะสม โดยที่ตลาดหอพักค่าเช่าสูงอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ บริเวณพื้นที่ถนนบำรุงราษฎร์ ตำบลวัดเกต และพื้นที่ตำบลช้างคลาน ตลาดหอพักค่าเช่าต่ำอยู่ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทรายติดต่อกับตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่

การประมาณค่าเชิงพื้นที่ (Spatial Interpolation)

การประมาณค่าเช่าของห้องพักมาตรฐานโดยการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ ทำให้ทราบถึงระดับราคาค่าเช่าของหอพัก อ้างอิงตามตลาดท้องถิ่น เป็นประโยชน์ในการกำหนดราคาค่าเช่าของหอพักให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจในแต่ละตลาด โดยช่วงระดับราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐานที่ประมาณได้เปรียบเสมือนราคาอ้างอิง (Reference Prices) ของห้องพักมาตรฐาน โดยอาศัยวิธีการกำหนดค่าเช่าจากงานวิจัยของ Valente et al. (2005) ซึ่งการใช้สารสนเทศภูมิศาสตร์ช่วยให้เข้าใจปัจจัยทางภูมิศาสตร์ต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อราคาค่าเช่า จึงมีประโยชน์ในกระบวนการบริหารเป็นวิธีที่มีความสะดวกไม่ยุ่งยากในการพัฒนา ทั้งนี้ห้องพักที่มีความพิเศษ หรือมีการเพิ่มมูลค่าให้หอพัก สามารถใช้ระดับ ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานเป็นแนวทาง ในการเพิ่มระดับราคาค่าเช่าตามความเหมาะสมของการลงทุนที่เพิ่มขึ้นของคุณลักษณะของหอพัก ตามวิธีการกำหนดค่าเช่าของ Rosiers and Theriault (1996) ซึ่งอภิปรายผลเชื่อมโยงกับแนวคิดดังกล่าวได้ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1. การประมาณค่าโดยค่าถ่วงน้ำหนักแบบผกผันตามระยะทาง (IDW Interpolation)

การสร้างสหสัมพันธ์ของชุดข้อมูล เพื่อประมาณค่าเช่าของหอพักในตำแหน่งต่างๆ ทำให้สามารถประมาณการระดับราคาอ้างอิงที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่ได้ อภิปรายผลได้ดังนี้

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ มีระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสมจากการประมาณค่าเชิงพื้นที่ ได้แก่ ตลาดค่าเช่าสูงที่สุดมีค่าเช่าประมาณ 3,300 บาท ถึง 3,800 บาท อยู่ในพื้นที่หมู่ที่ 8 ตำบลสุเทพ ตลาดค่าเช่าสูงรองลงมามีค่าเช่าประมาณ 2,700 บาท ถึง 3,300 บาท อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 พื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 พื้นที่บริเวณถนนนิมมานเหมินทร์ พื้นที่บริเวณถนนคลองชลประทาน (จากแยกภูคำจนถึงแยกตลาดต้นพยอม) พื้นที่บริเวณถนนสวนดอก และพื้นที่บริเวณถนนห้วยแก้ว (จากแยกรินคำจนถึงสวนสัตว์เชียงใหม่) และอยู่ในพื้นที่ตำบลช้างเผือก ได้แก่ พื้นที่บ้านช่างเคี่ยน หมู่ที่ 1 พื้นที่บ้านเจ็ดยอด หมู่ที่ 2 และพื้นที่ถนนโพธาราม หมู่ที่ 3 ตลาดค่าเช่าน้อยที่สุดมีค่าเช่าประมาณ 1,200 บาท ถึง 1,800 บาท อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านร่ำเปิง หมู่ที่ 5 พื้นที่บ้านโป่งน้อย หมู่ที่ 6 และพื้นที่บ้านสันลมจอย หมู่ที่ 13 พื้นที่อื่นๆ มีค่าเช่าประมาณ 2,100 บาท ถึง 2,700 บาท

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ มีระดับราคาค่าเช่าอ้างอิงที่เป็นเกณฑ์พื้นฐาน จากการประมาณค่าเชิงพื้นที่ ได้แก่ ตลาดค่าเช่าสูงที่สุดมีค่าเช่าประมาณ 2,700 บาท ถึง 3,100 บาท อยู่ในพื้นที่ด้านหน้าประตูทางเข้ามหาวิทยาลัยพายัพ ตลาดค่าเช่าสูงรองลงมามีค่าเช่าประมาณ 2,300 บาท ถึง 2,700 บาท อยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ตำบลฟ้าฮ่าม พื้นที่บริเวณถนนบำรุงราษฎร์ ตำบลวัดเกต พื้นที่บริเวณถนนต้นขาม 2 และพื้นที่บริเวณหมู่บ้านลานนาโฮม ตำบลท่าศาลา และอยู่ในพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ตำบลสันทรายน้อย ตลาดค่าเช่าน้อยที่สุดมีค่าเช่าประมาณ 1,200 ถึง 1,600 อยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ชุมชนบวกครกน้อย หมู่ที่ 2 พื้นที่หมู่ที่ 5 ตำบลหนองป่าครั่ง และพื้นที่ถนนอนุวิถี ตำบลท่าศาลา และอยู่ในพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ พื้นที่ติดถนนวงแหวนรอบกลาง ตำบลสันทรายน้อย พื้นที่ตำบลสันพระเนตร และพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมติดต่อกับพื้นที่ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่ พื้นที่อื่นๆ มีค่าเช่าประมาณ 1,600 บาท ถึง 2,100 บาท ซึ่งความเหมาะสมของค่าเช่าในตลาดนี้ควรพิจารณาจากปัจจัยทางด้านคุณลักษณะของหอพักเพิ่มเติม ได้แก่ ขนาดของห้องพัก จำนวนห้องพักที่เหมาะสมกับพื้นที่ อายุของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ลิฟท์โดยสาร พื้นที่ที่จอดรถ การตกแต่งภายในห้อง เป็นต้น เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งในพื้นที่เดียวกัน เพื่อกำหนดราคาค่าเช่าให้สูงหรือต่ำกว่าระดับราคาอ้างอิงที่เป็นเกณฑ์พื้นฐาน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2. การประมาณค่าโดยค่าธรรมชาติข้างเคียง (Natural Neighbor Interpolation)

การสร้างสหสัมพันธ์ของชุดข้อมูลที่อยู่ข้างเคียงกัน เพื่อประมาณค่าเช่าของหอพักในตำแหน่งต่างๆ ทำให้สามารถคาดเดาระดับราคาอ้างอิงที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่ได้ อภิปรายผลได้ดังนี้

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ มีระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสมจากการประมาณค่าเชิงพื้นที่ ได้แก่ ตลาดค่าเช่าสูงที่สุดมีค่าเช่าประมาณ 3,200 บาท ถึง 3,700 บาท อยู่ในพื้นที่หมู่ที่ 8 ตำบลสุเทพ ตลาดค่าเช่าสูงรองลงมามีค่าเช่าประมาณ 2,700 บาท ถึง 3,200 บาท อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 พื้นที่ชุมชนวัดอุโมงค์ หมู่ที่ 10 พื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 พื้นที่บริเวณถนนนิมมานเหมินทร์ พื้นที่บริเวณถนนคลองชลประทาน (จากแยกภูคำจนถึงแยกตลาดต้นพยอม) พื้นที่บริเวณถนนสวนดอก และพื้นที่บริเวณถนนห้วยแก้ว (จากแยกรินคำจนถึงสวนสัตว์เชียงใหม่) และอยู่ในพื้นที่ตำบลช้างเผือก ได้แก่ พื้นที่บ้านช่างเคี่ยน หมู่ที่ 1 พื้นที่บ้านเจ็ดยอด หมู่ที่ 2 และพื้นที่ถนนโพธาราม หมู่ที่ 3 ตลาดค่าเช่าน้อยที่สุดมีค่าเช่าประมาณ 1,300 บาท ถึง 1,800 บาท อยู่ในพื้นที่ตำบลสุเทพ ได้แก่ พื้นที่บ้านร่ำเปิง หมู่ที่ 5 พื้นที่บ้านโป่งน้อย หมู่ที่ 6 และพื้นที่บ้านสันลมจอย หมู่ที่ 13 พื้นที่อื่นๆ มีค่าเช่าประมาณ 2,100 บาท ถึง 2,700 บาท

ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ มีระดับราคาค่าเช่าอ้างอิงที่เป็นเกณฑ์พื้นฐาน จากการประมาณค่าเชิงพื้นที่ ได้แก่ ตลาดค่าเช่าสูงที่สุดมีค่าเช่าประมาณ 2,700 บาท ถึง 3,200 บาท อยู่ในพื้นที่ด้านหน้าประตูทางเข้ามหาวิทยาลัยพายัพ ตลาดค่าเช่าสูงรองลงมามีค่าเช่าประมาณ 2,300 บาท ถึง 3,000 บาท อยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ตำบลฟ้าฮ่าม พื้นที่บริเวณถนนบำรุงราษฎร์ ตำบลวัดเกต พื้นที่บริเวณถนนต้นขาม 2 และพื้นที่บริเวณหมู่บ้านลานนาโฮม ตำบลท่าศาลา และอยู่ในพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ตำบลสันทรายน้อย ตลาดค่าเช่าน้อยที่สุดมีค่าเช่าประมาณ 1,200 ถึง 1,600 อยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่ชุมชนบวกครกน้อย หมู่ที่ 2 พื้นที่หมู่ที่ 5 ตำบลหนองป่าครั่ง พื้นที่ถนนอนุวิถี ตำบลท่าศาลา พื้นที่ติดถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ ตำบลวัดเกต และอยู่ในพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ พื้นที่ติดถนนวงแหวนรอบกลาง ตำบลสันทรายน้อย พื้นที่ตำบลสันพระเนตร และพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ติดต่อกับพื้นที่ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่ พื้นที่ทั่วๆ ไป มีค่าเช่าประมาณ 1,600 บาท ถึง 2,300 บาท ซึ่งความเหมาะสมของค่าเช่าในตลาดนี้ควรพิจารณาจากปัจจัยทางด้านคุณลักษณะของหอพักเพิ่มเติม ได้แก่ ขนาดของห้องพัก จำนวนห้องพักที่เหมาะสมกับพื้นที่ อายุของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ลิฟท์โดยสาร พื้นที่ที่จอดรถ การตกแต่งภายในห้อง เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งในพื้นที่เดียวกัน เพื่อกำหนดราคาค่าเช่าให้สูงหรือต่ำกว่าระดับราคาอ้างอิงที่เป็นเกณฑ์พื้นฐาน

จากผลการศึกษา ทำให้ทราบถึงลักษณะตลาดหอพักและระดับราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐานของหอพักในแต่ละท้องถิ่น ซึ่งตลาดหอพักรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่มีความน่าสนใจต่อผู้ประกอบการในการดำเนินธุรกิจหอพักมากกว่า ตลาดหอพักรอบมหาวิทยาลัยพายัพ เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบการวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่ และการประมาณค่าเชิงพื้นที่ของค่าเช่าห้องพักมาตรฐานของหอพักทั้งสองบริเวณแสดงให้เห็นว่า ตลาดหอพักรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ให้ผลตอบแทนในรูปของค่าเช่ามากกว่า ตลาดหอพักรอบมหาวิทยาลัยพายัพ

ข้อค้นพบที่ได้จากการศึกษา

การศึกษาเรื่องการประมาณค่าเช่าห้องพักรายเดือนของหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพ โดยการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ พบข้อค้นพบดังนี้

1. ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,500 บาท มีค่าใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ย 2,436.85 บาท ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,000 บาท แตกต่างกับค่าเฉลี่ยซึ่งมีค่า 1,817.60 บาท
2. ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานรวมทั้งบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพ ส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ที่ 2,500 บาท แตกต่างกับค่าเฉลี่ยซึ่งมีค่า 2,198.68 บาท
3. ค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพอย่างชัดเจน เมื่อเปรียบเทียบสถิติทั่วไปของค่าเช่า และสถิติเชิงพื้นที่ของค่าเช่าในพื้นที่ทั้งสองบริเวณ
4. การประมาณค่าเชิงพื้นที่ของราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ แสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 10 แสดงการประมาณราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

เขตภูมิศาสตร์	ลักษณะของตลาด	ระดับราคาค่าเช่า	ค่าเช่าอ้างอิงจากการประมาณค่า (บาท)
หมู่ที่ 8 ตำบลสุเทพ	แข่งขันสมบูรณ์	สูงที่สุด	3,200 - 3,800
ถนนคลองชลประทาน	แข่งขันสมบูรณ์	สูง	3,000 - 3,500
หมู่ที่ 10 หมู่ที่ 14 ตำบลสุเทพ	แข่งขันสมบูรณ์	สูง	2,700 - 3,300
ถนนนิมมานเหมินทร์	แข่งขันสมบูรณ์	สูง	2,400 - 3,300
ถนนสวนดอก	แข่งขันสมบูรณ์	สูง	2,400 - 3,300
หมู่ที่ 1 หมู่ที่ 2 หมู่ที่ 3 ตำบลช้างเผือก	แข่งขันสมบูรณ์	ปานกลาง	2,100 - 3,200
หมู่ที่ 5 หมู่ที่ 6 หมู่ที่ 13 ตำบลสุเทพ	แข่งขันสมบูรณ์	ต่ำ	1,200 - 1,800

5. การประมาณค่าเชิงพื้นที่ของราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐานบริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ แสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 11 แสดงการประมาณราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ

เขตภูมิศาสตร์	ลักษณะของตลาด	ระดับราคาค่าเช่า	ค่าเช่าอ้างอิงจากการประมาณค่า (บาท)
บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยพายัพ	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	สูง	2,900 - 3,200
ถนนต้นขาม 2	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	สูง	2,300 - 3,000
พื้นที่ตำบลฟ้าฮ่าม	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	สูง	2,100 - 3,000
ถนนบำรุงราษฎร์	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ปานกลาง	2,100 - 2,700
ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ปานกลาง	1,900 - 2,700
หมู่บ้านลานนาโฮม	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ปานกลาง	2,100 - 2,500
พื้นที่ติดถนนวงแหวนรอบกลาง	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ต่ำ	1,400 - 1,800

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงการประมาณราคาค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ

เขตภูมิศาสตร์	ลักษณะของตลาด	ระดับราคาค่าเช่า	ค่าเช่าอ้างอิงจากการประมาณค่า (บาท)
ถนนอนุวิถี	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ต่ำ	1,400 - 1,800
พื้นที่ตำบลสันพระเนตร	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ต่ำ	1,400 - 1,800
ชุมชนบวกครกน้อย	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ต่ำ	1,400 - 1,600
หมู่ที่ 5 ตำบลหนองป่าครั่ง	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ต่ำ	1,400 - 1,600
พื้นที่ติดถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ ตำบลวัดเกต	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ต่ำ	1,200 - 1,800
พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ต่ำ	1,200 - 1,600
พื้นที่ตำบลสันผีเสื้อ	กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด	ต่ำ	1,200 - 1,600

ข้อเสนอแนะ

การศึกษานี้ วิเคราะห์ข้อมูลในพื้นที่ที่เกิดขึ้นจริง ทำให้ทราบถึงลักษณะตลาดของหอพักจำแนกตามเขตภูมิศาสตร์ และระดับราคาอ้างอิงในท้องถิ่น ของหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และรอบมหาวิทยาลัยพายัพ จึงสามารถนำไปใช้เป็นข้อมูล เพื่อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ และผู้ที่สนใจในธุรกิจหอพักเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

1. ผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก และนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจนี้ ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งเป็นตลาดที่มีลักษณะการแข่งขันสมบูรณ์ ดังนั้นกลยุทธ์ทางธุรกิจของหอพักในตลาดนี้ จึงควรมีค่าเช่า และลักษณะของหอพักที่ไม่แตกต่างกันมาก เมื่อเปรียบเทียบกับหอพักในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งสามารถกำหนดราคาค่าเช่าจากระดับราคาค่าเช่าอ้างอิงที่ได้จากการประมาณค่าเช่าพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ในข้อค้นพบของการศึกษา ดังแสดงอยู่ในตารางที่ 10

2. ผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก และนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจนี้ ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ ซึ่งเป็นตลาดที่มีลักษณะตลาดที่กึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด โดยสามารถใช้ราคาค่าเช่าอ้างอิงที่ได้จากการประมาณค่าเช่าพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยพายัพ ในข้อค้นพบของการศึกษา ดังแสดงอยู่ในตารางที่ 11 เป็นแนวทางในการกำหนดราคาค่าเช่า ซึ่งกลยุทธ์ทางธุรกิจของหอพักในตลาดนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เพื่อให้สามารถกำหนดราคาค่าเช่าได้สูงกว่าคู่แข่ง จึงควรเน้นคุณลักษณะของหอพักที่เป็นปัจจัยบวกที่ส่งผลให้มีราคาค่าเช่าของหอพักที่สูงขึ้น ได้แก่ ขนาดของห้องพักที่กว้างขวางมากกว่าคู่แข่ง จำนวนห้องพักที่เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอยของอาคาร การปรับปรุงอาคารให้ใหม่ขึ้น การเลือกตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ลิฟท์โดยสาร พื้นที่ที่จอดรถที่เพียงพอ การตกแต่งภายในห้องที่ทันสมัย

3. นักลงทุนที่สนใจในธุรกิจนี้ ควรเลือกทำเลที่ตั้งของหอพักที่เหมาะสมกับต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร กลยุทธ์ในการเลือกตำแหน่งที่ตั้ง โดยคำนึงถึงระดับราคาค่าเช่าห้องพักที่มากกว่า จึงเป็นส่วนช่วยในการบริหารโครงการที่มีความเสี่ยงน้อย ให้ผลตอบแทนสูงกว่าพื้นที่บริเวณอื่นๆ ซึ่งได้แก่ พื้นที่บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ คือ พื้นที่บ้านหลิ่งห้า หมู่ที่ 8 พื้นที่บริเวณถนนคลองชลประทาน (จากแยกภูคำจนถึงแยกตลาดต้นพยอม) พื้นที่บ้านอุโมงค์ หมู่ที่ 10 พื้นที่บ้านใหม่หลังมอ หมู่ที่ 14 ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง บริเวณรอบมหาวิทยาลัยพายัพ ได้แก่ พื้นที่ที่ติดกับมหาวิทยาลัยด้านประตูหน้า พื้นที่บริเวณถนนต้นขาม 2 ตำบลท่าศาลา และพื้นที่ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมือง ซึ่งควรพิจารณาถึงต้นทุนจากการซื้อที่ดิน ประกอบการตัดสินใจทางธุรกิจต่อไป

เนื่องจากการศึกษานี้ ใช้ข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ เป็นฐานข้อมูลที่มีศักยภาพในการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสามารถบริหารจัดการตามระยะเวลาที่เปลี่ยนไปได้อย่างรวดเร็ว ในรูปแบบหลากหลายมิติ เพื่อประโยชน์ในการศึกษาครั้งต่อไป ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

1. การประมาณค่าเช่าของหอพัก โดยการใช้สารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) สามารถสร้างแบบจำลองสหสัมพันธ์เชิงพื้นที่ในโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพิ่มเติม เพื่อประมาณค่าเช่าหอพักในตำแหน่งใดๆ ในพื้นที่ที่ศึกษา ซึ่งมีความสะดวกเพิ่มขึ้น และเป็นประโยชน์ต่อไป

2. การวิเคราะห์รูปแบบ และการประมาณค่าเช่าของหอพัก ในการศึกษานี้ กระบวนการคิดระยะทาง เป็นการคิดระยะทางแบบยูคลิดโดยวัดระยะในลักษณะสองมิติตามการลากเส้นตรงจากตำแหน่งหนึ่งไปอีกตำแหน่งหนึ่ง และแบบแมนฮัตตันโดยวัดระยะตามการลากเส้นตรงในแนวแกนตั้งฉากสองมิติ XY ระหว่างตำแหน่งสองตำแหน่ง ซึ่งสามารถสร้างเงื่อนไขในการวิเคราะห์เพิ่มเติม โดยการวัดระยะทางตามเส้นทางคมนาคมที่มีอยู่จริง เพื่อเปรียบเทียบคุณลักษณะทางด้านระยะทางจริง

3. ในการศึกษานี้ มีพื้นที่ที่ศึกษารอบบริเวณมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และรอบบริเวณมหาวิทยาลัยพายัพ จึงสามารถเพิ่มเติมพื้นที่ที่น่าสนใจอื่นๆ ในการศึกษาครั้งต่อไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved