

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

บ้านหรือที่อยู่อาศัยถือเป็นสิ่งที่จำเป็นขั้นพื้นฐานประการหนึ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์ที่จะขาดเสียไม่ได้ โดยที่อยู่อาศัยเป็นองค์ประกอบสำคัญประการหนึ่งในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของมนุษย์ กล่าวคือ นอกจากจะใช้เป็นที่พักอาศัยแล้ว ยังแสดงให้เห็นถึงความเป็นอยู่ที่ดีที่สะท้อนให้เห็นถึงสถานะทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย เมื่อสภาพสังคมของประเทศเปลี่ยนแปลงไปทั้งในด้านการศึกษาและการทำงาน ทำให้ประชากรต้องย้ายจากภูมิลำเนาเดิมไปต่างถิ่น จึงทำให้เกิดการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้ที่ย้ายมาจากต่างถิ่น ซึ่งมีหลายรูปแบบ เช่น หอพักในสถาบันการศึกษา บ้านเช่า ห้องแบ่งให้เช่า และอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น การที่มีที่พักที่มีบรรยากาศดี มีสภาพแวดล้อมที่ดี สงบเรียบร้อย และมีความปลอดภัย จะช่วยส่งเสริมการทำงานหรือการศึกษาเล่าเรียนประสบความสำเร็จได้ อพาร์ทเมนต์ถือเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่ตอบสนองความต้องการของผู้ที่ย้ายจากภูมิลำเนาเดิมมาพักอาศัยเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือไปยังสถานศึกษา และเพื่อความเป็นอิสระในการพักอาศัย อพาร์ทเมนต์มีลักษณะเป็นอาคารพักอาศัยเพื่อเช่า แบ่งเป็นห้องพักอยู่อาศัยจำนวนหลายห้องแล้วแต่ขนาด มีห้องน้ำรวมอยู่ในห้องพัก มีทางเข้าออก ทางขึ้นลงทางเดินและส่วนอื่น ๆ ร่วมกัน ให้บริการพักอาศัยเป็นรายเดือน สำหรับการเช่าอพาร์ทเมนต์รายเดือนจะต้องมีการทำสัญญาเช่ารวมถึงการมัดจำล่วงหน้าเพื่อเป็นการประกันการเสียหายอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินของผู้ให้เช่า

จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีความเจริญก้าวหน้า ทั้งทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ เป็นจังหวัดที่รองรับการขยายตัวจากกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้านการผลิต คือ อุตสาหกรรม และการกระจายตัวของประชากร ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) สูงเป็นอันดับ 2 ของประเทศ จำนวน 607,628 ล้านบาท ในปี 2552 (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2552) รองจากกรุงเทพมหานคร และในปี 2552 จังหวัดสมุทรปราการมีการลงทุนโรงงานประกอบกิจการใหม่จำนวน 205 โรงงาน คิดเป็นเงินลงทุน 6,215 ล้านบาท (กรมโรงงานอุตสาหกรรม, 2552) ทำให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น จึงมีการโยกย้ายถิ่นฐานที่อยู่อาศัยของประชากรเข้ามา เพื่อประกอบอาชีพ ซึ่งทำให้เกิดความต้องการในการหาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและจากสถิติการย้ายเข้าของประชากร

จังหวัดสมุทรปราการ ปี 2552 ซึ่งรวบรวมสถิติการย้ายเข้าของประชากรทั้ง 6 อำเภอ พบว่ามีจำนวนสูงถึง 93,336 คน โดยเป็นสถิติในแต่ละอำเภอ ดังนี้ อำเภอเมือง จำนวน 37,423 คน อำเภอบางบ่อ จำนวน 5,833 คน อำเภอบางพลี 18,529 คน อำเภอพระประแดง 13,209 คน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ 9,895 คน และอำเภอบางเสาธง จำนวน 8,447 คน (กรมการปกครอง, 2552)

เนื่องจากมีประชากรย้ายเข้าในจังหวัดสมุทรปราการจึงมีที่พักอาศัยที่เปิดให้บริการให้เช่าพักในหลายรูปแบบทั้งบ้านให้เช่า ห้องแบ่งให้เช่า ห้องพักรายเดือน เป็นต้น ซึ่งจากการค้นหาในจังหวัดสมุทรปราการ มีสถานที่บริการให้เช่าพักจำนวน 3,596 ราย สำหรับอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการมีสถานที่บริการให้เช่าพักจำนวน 543 ราย (คู่มือแผนที่ประเทศไทย, 2553) ซึ่งผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องอาศัย กลยุทธ์ในทุกด้านเพื่อส่งเสริมความสำเร็จในการประกอบธุรกิจ

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงสนใจศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนในอำเภอเมืองสมุทรปราการ เนื่องจากมีผู้อพยพเข้ามาในอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการสูงกว่าอำเภออื่น ๆ เพื่อเป็นแนวทางและแหล่งข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแบบรายเดือน และผู้ที่สนใจ ในการพัฒนาธุรกิจบริการนี้ให้มีการพัฒนาที่ดีขึ้น และให้ธุรกิจบริการด้านนี้มีการเติบโตและขยายตัว

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือน ซึ่งตั้งอยู่ในอำเภอเมืองสมุทรปราการ

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการ ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือน ซึ่งตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
2. สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการตลาดให้เช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนของผู้ประกอบการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า

นิยามศัพท์

ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการ หมายถึง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์รายเดือน ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบุคลากร ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ และปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

อพาร์ทเมนท์ หมายถึง ห้องพักพร้อมอยู่ที่ใช้เป็นที่พักอาศัยและรวมอยู่ในตึกหลังใหญ่ สำหรับอยู่อาศัยหรือให้เช่า ราชบัณฑิตยสถาน โดยคณะกรรมการบัญญัติศัพท์สถาปัตยกรรมศาสตร์ได้บัญญัติศัพท์ไว้ว่า ห้องอยู่อาศัย (ชนิดา กิตติอดิศร, 2551)

การเช่ารายเดือน หมายถึง การเช่าแบบมีสัญญาเช่าโดยกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved