

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 หลักการและเหตุผล

การท่องเที่ยวนับว่ามีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย เนื่องจากเป็นแหล่งนำรายได้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศเข้าประเทศปีละหลายพันล้านบาท รวมทั้งเป็นแหล่งก่อให้เกิดการจ้างงาน การผลิตสินค้า การกระจายรายได้และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ ดังนั้น รัฐบาลจึงได้บรรจุแผนพัฒนาการท่องเที่ยวไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นับตั้งแต่ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524) จนถึงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2550-2554) ในปัจจุบันซึ่งได้กำหนดยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างภาคบริการ โดยพัฒนาการท่องเที่ยวให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางธรรมชาติและวัฒนธรรมภูมิภาค และพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจบริการที่มีศักยภาพ ด้วยการส่งเสริมการลงทุนและพัฒนาคุณภาพและมาตรฐานธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวให้เป็นที่ยอมรับ เชื่อถือ และตอบสนองความต้องการของตลาดโลก รวมไปถึงยุทธศาสตร์การท่องเที่ยวไทย พ.ศ. 2547-2551 ที่ตั้งเป้าหมายให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวแห่งเอเชีย (Tourism Capital of Asia) ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ (Quality Tourism Destination) ภายในปี พ.ศ. 2551 (สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว, 2548) อันจะส่งผลให้ธุรกิจท่องเที่ยวขยายตัวมากยิ่งขึ้น

เชียงใหม่ถือเป็นจังหวัดที่ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวชาวยุโรปและอเมริกันเป็นอันดับ 4 ของประเทศรองจากกรุงเทพมหานคร ชลบุรี และภูเก็ต จากสถิติพบว่าปริมาณนักท่องเที่ยวชาวยุโรปและอเมริกันที่เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2550 มีจำนวน 1,755,140 คน สร้างรายได้รวมกว่า 18,116.59 ล้านบาท (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2551: ออนไลน์) เพราะความโดดเด่นของสภาพธรรมชาติที่สวยงาม ภูมิอากาศ และขนบธรรมเนียมประเพณีของจังหวัดเชียงใหม่ ก่อให้เกิดกิจกรรมการท่องเที่ยวที่น่าสนใจมากมาย ได้แก่ ดูนก นั่งช้าง ล่องแก่ง แคนยูนก เที่ยวคลอง ล่องแม่น้ำ เดินป่า ปีนหน้าผา และโรยตัว รวมทั้งมีการบริการสปาและการดูแลสุขภาพ ตลอดจนกิจกรรมในค่ายทหาร เป็นต้น จึงเป็นการเปิดโอกาสให้นักท่องเที่ยวชาวยุโรปและอเมริกันใช้เวลาให้เป็นประโยชน์ไปกับกิจกรรมในด้านความบันเทิง ธรรมชาติ และการพักผ่อนหย่อนใจ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2551: ออนไลน์) โดยจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ ดังแสดงในตาราง

ตารางที่ 1.1 จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ปี 2549-2552

สัญชาติ	2549	2550	2551	2552
อเมริกัน	212,485	189,729	144,217	121,461
ยุโรป	505,917	515,103	533,475	542,661
อื่น ๆ	730,810	710,079	670,491	650,775
<b>รวม</b>	<b>1,449,212</b>	<b>1,414,911</b>	<b>1,348,183</b>	<b>1,314,897</b>

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2552: ออนไลน์

จังหวัดเชียงใหม่จึงเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพในด้านการท่องเที่ยวที่สูงมาก มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาเป็นจำนวนมาก และในย่านธุรกิจปัจจุบันของเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ ถนนช้างคลาน ถนนห้วยแก้ว และถนนนิมมานเหมินท์ (ท่องเที่ยวเชียงใหม่คอตคอม, 2552 : ออนไลน์) มีสถานบริการที่พักแรมหลายประเภท โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ที่พักเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวคือ ห้องชุด ซึ่งนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักเป็นระยะเวลานาน ส่วนใหญ่พอใจและต้องการที่พักอาศัย ในห้องชุดมากที่สุด ปัจจุบันในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ มีโครงการอาคารชุด ที่จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 91 โครงการ โดยมีเอกสารสิทธิ์ห้องชุดรวม 16,119 ฉบับ (กองแผนงานฝ่ายข้อมูลและสถิติกรมที่ดิน, 2552 ระบบออนไลน์) บางโครงการเจ้าของโครงการได้มีการจัดห้องชุดส่วนหนึ่งไว้สำหรับให้เช่า และห้องชุดอีกส่วนหนึ่งจะถูกขายออกไป เพื่อให้เจ้าของไว้อาศัยอยู่หรือเป็นบ้านหลังที่สองของผู้ที่ไม่ได้อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ใช้เป็นที่พักยามที่มาเยือนจังหวัดเชียงใหม่ จากการสอบถามเจ้าหน้าที่นิติบุคคลของอาคารชุด 10 แห่งในเขตตำบลสุเทพ และตำบลช้างเผือก พบว่าแต่ละโครงการมีห้องชุดไว้บริการให้เช่าเฉลี่ย ร้อยละ 50-60 บางแห่งมีมากถึงร้อยละ 70-80 ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นชาวต่างชาติ และมีปริมาณการเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี โดยชาวต่างชาติที่นิยมเช่ามากที่สุดคือ สัญชาติยุโรปและอเมริกัน โดยกลุ่มชาวต่างชาติกลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มคนทำงาน มีทั้งผู้ที่เป็นโสด และมีครอบครัว และกลุ่มที่เกษียณอายุที่มาเป็นครอบครัวสามิภรรยา นอกจากนั้นยังพบว่าบางกลุ่มมาทำธุรกิจส่วนตัวและมีแนวโน้มจะพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่เป็นระยะเวลานานตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป ซึ่งชาวยุโรปและอเมริกันส่วนใหญ่ให้ความสนใจในการเช่าห้องชุดเนื่องจากเห็นว่ามีความสะดวก ปลอดภัย และดูดีกว่า นอกจากนี้การเช่าอาศัยห้องชุดมีกฎระเบียบและข้อบังคับน้อย ห้องมีขนาดกว้างขวาง มีความปลอดภัย และมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟต์ ลานจอดรถ ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด เป็นต้น และเมื่อเทียบกับราคาค่าเช่าระหว่างลูกค้าชาวไทย กับชาวยุโรปและอเมริกันทุกโครงการจะมีราคาห้องเช่าที่อยู่

ในระดับเดียวกัน เนื่องจากห้องชุดแต่ละโครงการจะตั้งราคาเช่าห้องไว้ล่วงหน้าก่อนแล้ว (นายวสันต์ จาวลา: สัมภาษณ์)

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องชุดของชาวยุโรปและอเมริกันที่พักอาศัยในย่านธุรกิจอำเภอเมืองเชียงใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการห้องชุดให้เช่า หรือนักลงทุนที่สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องชุดของชาวยุโรปและอเมริกันในย่านธุรกิจอำเภอเมือง เชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.3.1 ทำให้ทราบถึงปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องชุดของชาวยุโรปและอเมริกันในย่านธุรกิจอำเภอเมือง เชียงใหม่

1.3.2 ข้อมูลที่ได้สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับผู้ประกอบการห้องชุดให้เช่าต่อไป

## 1.4 นิยามศัพท์

**ปัจจัยส่วนประสมการตลาด** หมายถึง ปัจจัยด้าน ผลิตภัณฑ์ (Product) ราคา (Price) สถานที่ (Place) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) บุคลากร (People) กระบวนการให้บริการ (Process) การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation)

**ชาวยุโรป และอเมริกัน** หมายถึง กลุ่มสัญชาติชาวยุโรป และอเมริกัน ที่มาพำนักในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันขึ้นไป ซึ่งมีทั้งกลุ่มที่มีครอบครัว และเป็นโสด มาทำงานในจังหวัดเชียงใหม่ หรือกลุ่มผู้ที่เกษียณอายุที่มาเป็นคู่สามีภรรยา หรือครอบครัว มาพำนักในจังหวัดเชียงใหม่ระยะยาว

**ห้องชุด ย่านธุรกิจ** หมายถึง ห้องชุด ที่ตั้งอยู่ย่านถนนช้างคลาน ถนนห้วยแก้ว และถนนนิมมานเหมินท์ จำนวน 12 ห้องชุด ได้แก่ ทวินพีด พิคกาเด็นท์ ช้างคลานเรสซิเดนท์ กาแลทองทาวเวอร์ ฮิลล์ไซด์คอนโดมิเนียม 4 ศรีธนาคอนโดมิเนียม 2 นครพิงค์คอนโดมิเนียม ฮิลล์ไซด์

คอนโดมิเนียม 2 ฮิลล์ไซด์คอนโดมิเนียม 3 103 คอนโดมิเนียม 2 103 คอนโดมิเนียม 3 และ ปันนา  
คอนโดมิเนียม

ห้องชุด หมายถึง ห้องพักที่อยู่ในโครงการอาคารชุดต่างๆ โดยผู้อาศัยอยู่ในห้องชุดอาจ  
เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเช่าก็ได้ ในอาคารชุดจะมีสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ทางเดินร่วมกัน  
ลิฟท์ บันได ลานจอดรถ การเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะใช้ร่วมกัน  
และต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่โครงการทุกเดือน โครงการอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีการ  
จัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อบริหารโครงการ อำนาจความสะดวกแก่ผู้ที่อยู่อาศัย  
รวมถึงดูแลเรื่องการซื้อขาย และเช่าห้องชุด ด้านกฎระเบียบการอยู่อาศัยห้องชุด จะไม่เคร่งกั  
เท่ากับหอพัก หรือ อพาร์ทเมนท์ มีความอิสระมากกว่า

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved