

บทที่ 1

บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่เป็นมหาวิทยาลัยแห่งแรกในส่วนภูมิภาค ที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของประชาชนในภาคเหนือ ให้เป็นศูนย์กลางทางวิชาการและวิชาชีพชั้นสูง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ท้องถิ่นและประเทศชาติโดยส่วนรวม ซึ่งเป็นแหล่งสะสม ค้นคว้า วิจัย และถ่ายทอดความรู้ ตามหลักแห่งเสรีภาพทางวิชาการ โดยยึดมั่นในสัจธรรมและคุณธรรม เพื่อความเป็นเลิศทางวิชาการ การประยุกต์ เผยแพร่ และการทำนุบำรุงศิลปวัฒนธรรม ให้บัณฑิตเป็นผู้รู้จริง คิดเป็น ปฏิบัติได้ สามารถครองตน และครองงาน ด้วยมโนธรรม และจิตสำนึกต่อสังคม

จากการจัดตั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ทำให้พื้นที่ในตำบลสุเทพได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวมีการสร้างที่อยู่อาศัย ร้านอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างต่อเนื่อง เช่น หอพักหรือที่พักสำหรับนักศึกษา และกลุ่มพนักงานและอาจารย์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ คนทำงานในสถานที่ใกล้เคียง ร้านอาหารที่มีหลากหลายรูปแบบ ตลอดจนสถานบันเทิง และสถานรักษาพยาบาลเพื่อรองรับกับนักศึกษาจำนวน 37,749 คน เป็นนักศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวน 28,224 คน และนักศึกษาระดับบัณฑิตวิทยาลัย จำนวน 9,525 คน (สำนักทะเบียนและประมวลผล, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2555:ออนไลน์) และกลุ่มพนักงานและอาจารย์ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จำนวน 11,437 คน (ระบบสารสนเทศมหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2555: ออนไลน์) ดังนั้น การเลือกที่พักรักษาพยาบาลและกลุ่มพนักงานและอาจารย์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จึงมีปัจจัยที่หลากหลายที่ใช้ประกอบการตัดสินใจ ในด้านพฤติกรรมของผู้บริโภค พบว่า จะมีการพักอาศัยรูปแบบบ้าน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ จะใช้ในการเป็นที่พักเพื่อการพักอาศัยเป็นวัตถุประสงค์หลัก ส่วนวัตถุประสงค์รองลงมาคือ เป็นเครื่องแสดงถึงฐานะ ความเป็นอยู่ที่ดี รวมไปถึงการให้การยอมรับในสังคม ซึ่งเปรียบเสมือนสัญลักษณ์แสดงสถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย และในบริเวณพื้นที่ตำบลสุเทพเองก็มีสถานที่พักรายเดือนให้เลือกหลายประเภท เช่น บ้านให้เช่าห้องแบ่งให้เช่า ห้องพักรายเดือน เป็นต้น

จากข้อมูลของอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนที่ให้เช่าในพื้นที่ตำบลสุเทพ พบว่า มีทั้งหมด 89 แห่ง มีจำนวนห้องพักรวม 3,645 ห้อง โดยหอพักที่มีจำนวนห้องพักรวมสูงสุดมี 700 ห้อง มีจำนวนห้องพักรวมต่ำสุด 7 ห้อง เป็นที่พักในรูปแบบอพาร์ทเมนต์ จำนวน 5 แห่ง ประกอบด้วย ก่อด้วยไม้

อพาร์ทเมนต์ จำนวน 90 ห้อง เอส.ที.อพาร์ทเมนต์ จำนวน 39 ห้อง จารวีอพาร์ทเมนต์ จำนวน 37 ห้อง เจอราร์ดฮาบีต้อพาร์ทเมนต์ จำนวน 12 ห้อง และทวิซอพาร์ทเมนต์ จำนวน 8 ห้อง รวมจำนวนห้องพักในรูปแบบอพาร์ทเมนต์ทั้งสิ้น 186 ห้อง (การจดทะเบียนและการเสียภาษีประจำปี พ.ศ. 2554, 2555 : เทศบาลนครเชียงใหม่) และยังมีการขยายตัวของธุรกิจประเภทห้องพักให้เช่าเพิ่มขึ้นโดยมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นและมีการเปิดห้องพักให้เช่ามากขึ้นทุกปีดังนั้นธุรกิจทางด้านห้องพักให้เช่าในพื้นที่ดังกล่าวจึงมีการแข่งขันค่อนข้างสูงทั้งในด้านราคาความสะดวกสบายในห้องพักและสถานที่สิ่งแวดล้อมของที่พัก

การศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนในพื้นที่ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่บริเวณตำบลสุเทพให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ที่เข้ามาเช่าพักและเพื่อนำผลของการศึกษาไปใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงพัฒนากลยุทธ์ต่างๆ ของกิจการอพาร์ทเมนต์ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนในเขตตำบลสุเทพของนักศึกษาและกลุ่มพนักงานและอาจารย์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.3.1 ทำให้ทราบถึงปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนในเขตตำบลสุเทพของนักศึกษาและกลุ่มพนักงานและอาจารย์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

1.3.2 สามารถนำข้อมูลไปใช้เป็นแนวทางในการวางกลยุทธ์การตลาดของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแบบรายเดือนในเขตตำบลสุเทพของนักศึกษาและกลุ่มพนักงานและอาจารย์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

1.4 นิยามศัพท์

การเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนเป็นการให้บริการเช่าที่พักสำหรับกลุ่มคนที่ต้องการที่พักอาศัยในรูปแบบรายเดือน โดยบางครั้งอาจมีการใช้คำว่าหอพักหรืออพาร์ทเมนต์สำหรับประกอบชื่อของสถานที่พัก โดยอพาร์ทเมนต์เป็นที่พักอาศัยหรืออาคารที่ผู้ที่อยู่อาศัยต้อง

เช่าพักเอาเองเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารนั้นเป็นของนิติบุคคลหรือผู้ร่วมหุ้นใน อพาร์ทเมนต์นั้นๆ และทุกคนที่อาศัยในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามในกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนต์ กำหนด นอกจากนี้แล้วระยะเวลาการเข้าพักก็จะมีกำหนดที่แน่นอน

นักศึกษาและกลุ่มพนักงานและอาจารย์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ คือกลุ่มคนที่มีบทบาทหน้าที่ ในส่วนของการศึกษา การสอน ตลอดจนการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ทั้งที่มีที่พักเป็นของตนเองและไม่มีที่พักเป็นของตนเองในบริเวณใกล้เคียงมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ที่มีความต้องการเช่าที่พักเพื่ออยู่อาศัยแบบรายเดือน ซึ่งประกอบไปด้วย นักศึกษาระดับปริญญาตรี นักศึกษาระดับบัณฑิตวิทยาลัย และกลุ่มพนักงานและบุคลากรของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ตำบลสุเทพเป็นตำบลหนึ่งใน เขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ตั้ง ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยครอบคลุมตั้งแต่บริเวณมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ฝั่งสวนดอกผ่าน บริเวณถนนสุเทพหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่จนถึงหมู่บ้านที่ 14 บ้านใหม่หลังมอบริเวณใกล้เคียง กับประตูดิวิสุวกรรมศาสตร์