

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองศูนย์กลางของจังหวัดทางภาคเหนือ อีกทั้งยังเป็นจังหวัดที่มีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจมาก การเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้ต้องประสบกับปัญหาและข้อจำกัดทางด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะ ในอำเภอเมือง เนื่องจากในอำเภอเมืองมีหน่วยงานทั้งทางราชการ ภาคธุรกิจเอกชนขนาดใหญ่ และสถาบันการศึกษา ตั้งอยู่มากมายหลายแห่ง จากข้อมูลของสำนักงานทางสถิติจังหวัดเชียงใหม่พบว่า อำเภอเมืองเชียงใหม่มีความหนาแน่นประชากร 1,459 คนต่อตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2550 ทั้งนี้ในรอบปีดังกล่าวมีการย้ายเข้าของประชากรในอำเภอเมืองเชียงใหม่จำนวน 20,299 คน ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอำเภอเมือง โดยเฉพาะการที่สถาบันการศึกษาได้รับคนเข้าศึกษาต่อเพิ่มมากขึ้น โดยจำนวนนักเรียนนักศึกษาในอำเภอเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2550 มีจำนวน 76,509 คน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2549 ที่มีจำนวน 73,223 คน ถึง 3,286 คน (สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่, 2552) การที่ประชากรหลั่งไหลเข้ามาในตัวเมืองมากขึ้นส่งผลให้ราคาที่ดินในเมืองใหญ่มีราคาสูงขึ้นตามความต้องการที่ดินเพื่อการปลูกสร้างอาคารที่เพิ่มขึ้นนั่นเอง การซื้อหรือการก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเองอาจจะกระทำไม่ได้ ด้วยข้อจำกัดทางการเงินและระยะเวลา

ธุรกิจหอพัก เป็นธุรกิจที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักเรียนนักศึกษาในพื้นที่ที่ต้องการศึกษาหาความรู้ของตนเองในตัวเมือง ในลักษณะการให้เช่าห้องพักเป็นรายเดือน ผู้ประกอบการได้ผลตอบแทนจากค่าเช่าห้องพัก แต่ด้วยต้นทุนที่สูงในการซื้อที่ดินรวมทั้งค่าก่อสร้างอาคาร ทำให้การกำหนดราคาค่าเช่าห้องพักนั้น ต้องมีความเหมาะสมตามหลักทางการตลาด และตามหลักทางการเงินธุรกิจ ทั้งในด้านความพึงพอใจต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการ และการสร้างความคุ้มค่าต่อผู้เช่าที่ต้องการความสะดวกสบาย เพื่อให้ปริมาณการเช่าห้องพักเต็มตามจำนวน ค่าเช่าห้องพักนั้นไม่ควรที่จะสูงเกินไป หรือต่ำเกินไป ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะของที่ตั้งของห้องพักในพื้นที่นั้นๆ หากปริมาณห้องพักให้เช่ามีไม่เพียงพอ หรือความต้องการสูง แต่อุปทานต่ำ ก็สามารถตั้งราคาค่าเช่าสูงได้ ในทางตรงข้ามหากบริเวณใกล้เคียงมีห้องพักให้เช่าอยู่มาก ผู้ประกอบการจึงควรกำหนดราคาให้ใกล้เคียงกับราคาตลาด (สุกัญญา, 2547: 75) ทั้งนี้ห้องพักที่ตั้งในพื้นที่ที่สะดวกสบายในการเดินทางไปยังแหล่งชุมชนใหญ่หรือสถานศึกษา

ประกอบกับปัจจัยทางด้านกายภาพ และลักษณะห้องพัก ได้แก่ ขนาดของห้องพัก จำนวนห้องพัก อายุของอาคาร ตำแหน่งที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ลิฟท์โดยสาร พื้นที่ที่จอดรถ การตกแต่งภายในห้อง ฯลฯ ก็เป็นอีกหลายปัจจัยที่มีผลต่อราคาค่าเช่าและปริมาณการเข้าพัก หากผู้ประกอบการสามารถสร้างความได้เปรียบจากปัจจัยดังกล่าวก็สามารถกำหนดราคาค่าเช่าให้สูงได้ (Rosiers, 1996) การกำหนดราคาค่าเช่าของห้องพักที่ต้องพิจารณาถึงความแตกต่างของลักษณะห้องพักเมื่อเปรียบเทียบกับห้องพักคู่แข่งใกล้เคียง จึงเป็นสิ่งที่ยากที่จะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีมาตรฐานที่ไม่เท่ากัน ไม่คงที่หรือมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ทั้งนี้ลักษณะทางภูมิศาสตร์ที่มีความแตกต่างกันนั้น ทำให้ราคาที่ดินในแต่ละพื้นที่มีระดับราคาและอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่แตกต่างกัน ด้วยความแตกต่างของจำนวนเงินลงทุนในการซื้อที่ดิน ดังนั้นตำแหน่งที่ตั้งของห้องพักจึงมีความสัมพันธ์กันอย่างมากต่อราคาค่าเช่าห้องพัก (Wilson, 2007) ซึ่งเป็นผลตอบแทนจากการลงทุน การกำหนดราคาค่าเช่าของห้องพักที่มีมาตรฐานเดียวกัน โดยการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ (Spatial Analysis) เพื่อให้ทราบถึงลักษณะราคาค่าเช่าห้องพักในแต่ละพื้นที่ สามารถวิเคราะห์ได้หลายวิธี โดยการประยุกต์ใช้ระบบข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS) ที่มีความสะดวก ไม่ยุ่งยากในการพัฒนา ซึ่งสารสนเทศภูมิศาสตร์เป็นการจัดการข้อมูลเชิงพื้นที่ เหตุการณ์หรือปรากฏการณ์ต่างๆ ที่สัมพันธ์กับพื้นผิวของโลก โดยมีช่วงเวลาเป็นตัวกำหนด ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบแผนที่กระดาษ หรือข้อมูลแผนที่ระบบดิจิทัล เป็นฐานข้อมูลที่ใช้กันอย่างแพร่หลาย สามารถพัฒนาตามข้อมูลที่เปลี่ยนแปลงไปตามพื้นที่ได้อย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง ดังนั้นการใช้ข้อมูลแผนที่และสารสนเทศภูมิศาสตร์ ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่มีศักยภาพสูงในการบริหารจัดการข้อมูลเชิงพื้นที่ในหลากหลายมิติ สามารถวิเคราะห์ และนำเสนอในรูปแบบของแผนที่ รูปภาพ และแบบจำลอง ในมุมมองและเงื่อนไขต่างๆ ได้อย่างเป็นพลวัต (อุทัย, 2547: 23-32) จึงช่วยในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่เพื่อประมาณระดับราคาค่าเช่าห้องพักที่เหมาะสมได้

การศึกษานี้มุ่งศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาค่าเช่าห้องพัก และพื้นที่บริเวณรอบมหาวิทยาลัย โดยเหตุผลที่เลือกจังหวัดเชียงใหม่ เพราะจังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการศึกษาของภูมิภาค โดยมีมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และมหาวิทยาลัยพายัพเป็นมหาวิทยาลัยที่ได้รับความนิยมเป็นอันดับต้นๆ ส่งผลโดยตรงต่อความต้องการเช่าห้องพัก อีกทั้งค่าเช่าห้องพักของห้องพักบริเวณใกล้เคียงมหาวิทยาลัยดังกล่าวมีราคาที่สูงกว่าบริเวณอื่น ผู้ประกอบการห้องพักจึงให้ความสนใจในตลาดนี้ (สมชาย, 2550: สัมภาษณ์) และส่งผลให้มีผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารเพื่อทำกิจการห้องพักให้เช่าในบริเวณดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง (ประจักษ์, 2550: สัมภาษณ์) ดังนั้นผู้ศึกษาจึงต้องการศึกษาการประมาณค่าเช่าของห้องพักที่ตั้งอยู่บริเวณรอบ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพ

เพื่อประมาณการระดับราคาเช่าของหอพักที่อ้างอิงกับตลาดในพื้นที่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจ โดยใช้ข้อมูลการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ร่วมกับสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS)

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อประยุกต์ใช้แนวคิดทางการบริหารจัดการทางธุรกิจร่วมกับแนวคิดทางสารสนเทศภูมิศาสตร์ ประมาณการค่าเช่าหอพักโดยการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพ

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ผู้ประกอบการและผู้ที่สนใจในธุรกิจหอพัก สามารถกำหนดราคาเช่าห้องพักที่เหมาะสมสอดคล้องกับพื้นที่บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพได้
2. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ ผู้ลงทุนในธุรกิจหอพัก สถาบันการเงิน ที่ต้องประเมินโครงการธุรกิจหอพัก สามารถกำหนดราคา ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญของการศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจได้อย่างเหมาะสมถูกต้อง

นิยามศัพท์

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ หมายถึง วิธีการด้านการจัดการพื้นที่ โดยการนำสภาพปัญหาต่างๆ มาสร้างเงื่อนไข และใช้เครื่องมือทางสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS) ศึกษาหาความสัมพันธ์ของพื้นที่ เพื่อหาคำตอบที่เหมาะสม

ข้อมูลเชิงพื้นที่ หมายถึง ข้อมูลวัตถุที่ประกอบด้วยเครื่องหมายสัญลักษณ์ที่ใช้แทนวัตถุต่างๆ 3 ชนิด ได้แก่ จุด เส้น และเส้นรูปปิด ซึ่งทั้งหมดจะอ้างอิงตำแหน่งพิกัดพื้นโลก

ค่าเช่าห้องพักมาตรฐาน หมายถึง ผลตอบแทนของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักที่ได้จากการให้เช่าห้องพักอาศัยในลักษณะการเช่าเป็นรายเดือน ของหอพักที่มีมาตรฐานเดียวกัน โดยห้องพักมาตรฐาน หมายถึง ห้องมีลักษณะเป็นห้องพักเดี่ยว มีห้องน้ำในตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น (เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น) มีที่ตั้งอยู่บริเวณรอบ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพ

ฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ หมายถึง ระบบ เครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงพื้นที่ เชื่อมโยง และผสมผสานข้อมูลทั้งข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงบรรยายที่เก็บไว้ในฐานข้อมูล สามารถคัดแปลงแก้ไข วิเคราะห์ แสดงผลการวิเคราะห์ และการนำเสนอ

ข้อมูล เพื่อให้เห็นมิติและความสัมพันธ์ด้านพื้นที่ของข้อมูล ซึ่งมีส่วนช่วยให้เกิดความเข้าใจ และใช้ประกอบการตัดสินใจ

สารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS) หมายถึง การจัดการ ข้อมูลเชิงพื้นที่ เหตุการณ์หรือปรากฏการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นที่มีความเกี่ยวข้อง โดยตรงหรือโดยอ้อม กับตำแหน่งหนึ่งๆ ที่สัมพันธ์กับพื้นผิวของโลก โดยมีช่วงเวลาเป็นตัวกำหนด ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบ แผนที่กระดาษ หรือข้อมูลแผนที่ระบบดิจิทัล

ห้องพักในกาศึกษา หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยรวมให้บริการแก่ผู้เช่า ในลักษณะการเช่าเป็นรายเดือน ซึ่งห้องพักมีมาตรฐานเดียวกัน โดยแต่ละห้องมีลักษณะเป็นห้องพัก เดี่ยว มีห้องน้ำในตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น (เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น) มีที่ตั้งอยู่ บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยพายัพ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved