

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ ปัจจัยที่มีผลต่อผู้เช่าในการเลือกห้องพัก
ในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน นายสิทธิพงษ์ วันเพ็ญ

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

อาจารย์ ดร. เขมกร ไชยประสิทธิ์

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อผู้เช่าในการเลือกห้องพักในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ โดยมุ่งศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ กลุ่มตัวอย่าง เป็นผู้พักอาศัยในห้องพักพื้นที่อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 217 ราย โดยการสุ่มตัวอย่าง แบบตามสะดวก ใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล นำมาวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ประกอบด้วย ความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย

ผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุ 21 - 30 ปี สถานภาพโสด ระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาตรี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,000 - 10,000 บาท ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน พักอาศัยในห้องพักเป็นระยะเวลามากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี เคยพักอาศัยในห้องพักอื่นมาก่อนเข้าพักในห้องพักปัจจุบัน ส่วนใหญ่ย้ายออกจากห้องพักเดิมด้วยเหตุผลห้องพักใหม่ใกล้ที่ทำงาน/สถานศึกษา มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน จ่ายค่าเช่ารายเดือน ในอัตรา 1,500 - 2,000 บาทต่อเดือน จ่ายค่าเช่าเดือนละครั้ง มีสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกัน 2 คน เป็นห้องพักแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ สุขภัณฑ์ภายในห้องพักประกอบด้วย โถชักโครก อ่างล้างหน้า เครื่องทำน้ำอุ่น การชำระค่าไฟและค่าน้ำประปาส่วนใหญ่เป็นการชำระตามอัตราที่ห้องพักกำหนด มีการให้บริการอินเทอร์เน็ต โทรศัพท์ และมีการให้บริการเคเบิลทีวีภายใน

ผลการศึกษานี้มีผลต่อผู้เช่าในการเลือกห้องพักในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากได้แก่ ปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านบุคลากร ปัจจัยด้านกระบวนการ ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ส่วน

ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับปานกลาง ได้แก่ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด

สำหรับปัจจัยย่อยในแต่ละด้าน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อย่อย 3 อันดับแรกในด้านต่างๆ ดังนี้

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญปัจจัยย่อยในระดับมาก ในเรื่องเครื่องสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำครบถ้วนและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก และขนาดห้องพัก

ปัจจัยด้านราคา ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญปัจจัยย่อยในระดับมากในเรื่องค่าน้ำค่าไฟ และค่าเช่ารายเดือน

ปัจจัยด้านสถานที่ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญปัจจัยย่อยในระดับมาก ในเรื่องทำเลที่ตั้งของห้องพักอยู่ใกล้แหล่งชุมชนหรือใกล้ตลาด ทำเลที่ตั้งของห้องพักใกล้สถานศึกษาหรือที่ทำงาน และที่จอดรถของห้องพักมีความปลอดภัย

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญปานกลางในทุกปัจจัยย่อย โดยปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดคือ การแจ้งข่าวสารที่เป็นประโยชน์ เช่น ดิประการสรองลงมาคือ การสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างห้องพักกับผู้พักอาศัย และรูปแบบของการมอบ

ปัจจัยด้านบุคลากร ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญปัจจัยย่อยในระดับมากในทุกปัจจัยย่อย โดยปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดคือ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีความน่าเชื่อถือไว้วางใจได้ และมีความซื่อสัตย์ รองลงมาคือ ความเอาใจใส่ของเจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพัก และผู้ดูแลห้องพักยิ้มแย้มแจ่มใสเป็นกันเอง

ปัจจัยด้านกระบวนการ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญปัจจัยย่อยในระดับมากคือระบบการรักษาความปลอดภัยของห้องพัก ระบบสาธารณูปโภค และความรวดเร็วในการแก้ไขปัญหาผู้พักอาศัยมีปัญหา

ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญปัจจัยย่อยในระดับมากคือ ความสว่างของไฟฟ้าบริเวณถนนห้องพัก การออกแบบและความสวยงามของอาคารห้องพัก และสภาพแวดล้อมภายนอกห้องพักมีความสะอาดและสวยงาม

Independent Study Title Factors Affecting Tenants Towards Choosing Residences in
Amphoe Fang, Changwat Chiang Mai

Author Mr. Sitthipong Wanpen

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisor
Lecturer Dr. Kemakorn Chaiprasit

ABSTRACT

The purpose of this study was to examine the factors affecting tenants towards choosing residences in Amphoe Fang, Changwat Chiang Mai. Research samplings were identified to 217 customers of the dormitories located in Fang District, Chiang Mai Province. The customers were selected by Convenience Sampling technique and were requested to fill out the questionnaire. The data were analyzed by applying descriptive statistics including frequencies, percentages and means

The result of the study showed that the majority of respondents were mostly single male, with age between 21 – 30 years old, highest education of bachelor degree. Average of income between 5,000 - 10,000 baht. Mostly worked as employees / officers of private companies. Staying period between 1 year but less than 2 years. Most of them had an experience in moving out from another dormitory with the reason of new dormitory were nearer to their working place or school. Rent in advance 1 month and they paid for the room rent at the amount of 1,500 - 2,000 baht per month in 1 time payment. Lived at the dormitory with 2 persons. Mostly stayed in room type with 1 bedroom 1 restroom and sanitary ware in restroom were by flush toilet, wash basin and water heater. Water supply and electricity fee paid at the rate specified from dormitory. In dormitory have provided an internet telephone and in room cable TV service.

The findings suggested that the respondents rated high importance were place, people, service process, physical evidence and rated medium importance were price, product and promotion.

Below were shown 3 sub-factors of the above factors, affecting the selection of dormitory :

In product factor, the respondents rated the high importance on sanitary ware bathroom, complete and in good condition ready to use, furniture in the room, and size of room.

In price factor, the respondents rated the high importance on water supply and electric fee, and monthly rental rate.

In place factor, the respondents rated the high importance on the nearness of dormitory to the community or market, the nearness of dormitory to school or working place, and security parking.

In promotion factor, the respondents rated the medium importance on every sub – factors as following inform useful information, good relationship between owner and customers, and discount or benefits were provided to customers.

In people factor, the respondents rated the high importance on every sub – factors as following reliable security guard, trust and honesty, and attentiveness of owner.

In process factor, the respondents rated the high importance on security system of dormitory public, utilities, and speed to solving problem when customer found the problem.

In physical evidence factor, the respondents rated the high importance on brightness of street around dormitory, design and beauty of dormitory, and cleanliness and beauty of exterior environment.