

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนมีเพิ่มมากขึ้นและการขยายตัวของประชากรมีเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะส่วนของเมือง ที่เป็นแหล่งการศึกษา และแหล่งงาน ทำให้ความต้องการแหล่งที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วซึ่งจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดหนึ่งที่เป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่ และมีการขยายตัวของประชากรอย่างมาก (สำนักสถิติแห่งชาติ, 2543)

ดังนั้นการทำธุรกิจหอพักในจังหวัดเชียงใหม่มีความสำคัญเนื่องจากการรองรับกลุ่มประชากรที่มีการขยายตัวและมีได้ย้ายถิ่นฐานเป็นการถาวร จากสถิติขององค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพพบว่ามีประชากรแฝงในพื้นที่(ไม่ได้ย้ายทะเบียนบ้านเข้ามาอยู่ในเขตตำบล)ประมาณ 15,000 คน ประชากร ณ เดือนมีนาคม 2543 (องค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพ, 2543: ออนไลน์) หรือประชากรกลุ่มที่ยังไม่มีกำลังทรัพย์ในการที่จะเลือกซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้นการทำหอพักเพื่อให้เช่าก็เป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งในการรองรับประชากรกลุ่มนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มที่เป็นนักศึกษาที่มาจากต่างถิ่นเพื่อมาศึกษาเล่าเรียน ก็ต้องการที่พักอาศัยเช่นกัน กลุ่มนักศึกษาในเขตตำบลสุเทพหลักมาจาก 2 สถาบันการศึกษาคือ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา ซึ่งมีจำนวนนักศึกษาเป็นจำนวนมาก โดยนักศึกษาจากมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ที่เรียนอยู่ในระดับชั้นปริญญาตรี ปริญญาโท และปริญญาเอก รวมกันมีจำนวน 18,792 คน (สำนักทะเบียนมหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2547: ออนไลน์) และนักศึกษาระดับปวส. ปริญญาตรีของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา รวมมีจำนวน 7,395 คน (มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา, 2547: ออนไลน์) แต่การเข้ามาศึกษาของกลุ่มนักศึกษานั้นส่วนใหญ่จะเข้ามาพักชั่วคราว เมื่อสำเร็จการศึกษาไป ก็จะกลับภูมิลำเนา หรือย้ายไปในแหล่งที่ประกอบอาชีพแทน (มณฑานา เหมือนฟู, 2548: สัมภาษณ์)

ในเขตพื้นที่ตำบลสุเทพ มีแหล่งที่พักให้บริการเป็นจำนวนมาก ทั้งหอพักนักศึกษาภายในมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และภายนอก จากข้อมูลขององค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพได้จัดเก็บข้อมูลในส่วนของที่พักอาศัย โดยในส่วนของหอพักจำนวน 125 แห่ง (องค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพ, 2546) จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักรายหนึ่งที่ได้ทำกิจการหอพักตั้งแต่ปี 2534 ได้พบว่าหอพักมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา จากที่เคยมีคนเข้าพักแบบห้องต่อห้อง

แต่ปัจจุบันคนเข้าพักลดลงจากเดิม (อริศรา คำปิว, 2548: สัมภาษณ์) จึงเห็นได้ว่าการแข่งขันของหอพักมีสูงขึ้นอย่างมาก

ดังนั้นจึงสนใจที่จะศึกษากลยุทธ์การตลาดของผู้ประกอบการหอพักเพื่อเป็นแนวทางในการทำแผนกลยุทธ์ของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษากลยุทธ์การตลาดของผู้ประกอบการหอพักในตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงกลยุทธ์การตลาดของผู้ประกอบการหอพักในตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการรายใหม่เพื่อนำข้อมูลเบื้องต้นไปใช้ในการวางแผนธุรกิจต่อไป

นิยามศัพท์

กลยุทธ์การตลาด หมายถึง การดำเนินการของธุรกิจด้านผลิตภัณฑ์ ราคา สถานที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาด บุคลากร กระบวนการบริการ และการสร้างและนำเสนออัตลักษณ์ทางกายภาพ

ผู้ประกอบการ หมายถึง ผู้ลงทุนทำกิจการหอพัก หรือผู้ที่มีอำนาจในการบริหารจัดการหอพักเอกชนในเขตตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

หอพัก หมายถึง สถานที่ที่ให้บริการให้เช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยชำระเงินเป็นรายเดือนทั้งที่จดทะเบียนและไม่จดทะเบียน โดยตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และเป็นหอพักเอกชน