

# บทที่ 1

## บทนำ

### หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันภาพรวมภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2553 อยู่ในช่วงขยายตัวได้ดีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการใช้จ่ายภายในประเทศ ทั้งจากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน โดยจะเห็นได้จากตัวเลขของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 ซึ่งคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2553 จะปรับตัวดีขึ้นโดยขยายตัวที่ร้อยละ 7.5 ต่อปี ทั้งนี้การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะเติบโตในอัตราที่สูงถึงร้อยละ 16.5 ต่อปี นอกจากนี้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังยังคาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2554 จะยังคงขยายตัวต่อเนื่องในระดับปกติที่ร้อยละ 4.5 ต่อปี ทั้งนี้เนื่องจากยังมีแรงส่งจากการใช้จ่ายภายในประเทศที่คาดว่าจะยังคงมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2553 ตามความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ฟื้นตัวขึ้นเมื่อสถานการณ์การเมืองคลี่คลายลง จากปัจจัยดังกล่าวจะกระตุ้นให้เกิดการลงทุน โดยเฉพาะด้านอุตสาหกรรมมากขึ้น (อาร์วายทีไอน์, 2553: ออนไลน์) ซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องที่จะทำให้โรงงานอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจภาวะเศรษฐกิจที่มีการขยายตัวดังกล่าว

อำเภอกระทุ่มแบน เป็นหนึ่งในสามอำเภอของจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นจังหวัดของแหล่งที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่สำคัญอันดับต้นๆของประเทศไทย อำเภอกระทุ่มแบนเป็นอำเภอที่มีการกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมสูง เนื่องจากมีความสะดวกทางด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค โดยในปี 2552 มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอกระทุ่มแบน 1,942 โรง และมีพนักงานอยู่จำนวน 145,709 คน (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรสาคร, 2552: ออนไลน์) ในช่วงภาวะการขยายตัวนี้ จึงทำให้มีปริมาณความต้องการกำลังแรงงานอย่างต่อเนื่องทั้งแรงงานภายในท้องถิ่น และแรงงานต่างถิ่น ด้วยเหตุนี้จึงทำให้มีจำนวนแรงงานที่ล้นไหลเข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก ตามความหนาแน่นของโรงงานอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน ตำบลอ้อมน้อย และตำบลคลองมะเดื่อ ซึ่งแรงงานเหล่านี้มีความต้องการที่พักอาศัยในระหว่างการทำงาน ดังนั้นผู้ที่ต้องการห้องพักส่วนใหญ่ในอำเภอกระทุ่มแบนจึงเป็นพนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม ปัจจุบันจึงมีจำนวนที่พักรายเดือนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับกับความต้องการดังกล่าว ซึ่งที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นที่ต้องการของตลาดคือ ที่อยู่อาศัยในลักษณะของการเช่าเป็นรายเดือน เนื่องจากผู้เช่าไม่มีกำลังความสามารถด้านรายได้เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ประกอบกับการซื้อมีต้นทุนสูงและมีภาระผูกพันในระยะยาว การเติบโตของธุรกิจห้องพักรายเดือนจึงเพิ่มขึ้น

อย่างน่าสนใจ มีการขออนุญาตและได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ใหม่จำนวน 81 ราย ซึ่งคิดเป็น 277 หลังในปี 2551(สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร, 2551: ออนไลน์) และพบว่าในปี 2552 จากการสำรวจของสำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พบว่า มีผู้ประกอบการให้เช่าห้องพักรายเดือนในอำเภอกระทุ่มแบน ได้แก่ หอพัก ห้องเช่า บ้านเช่า และอพาร์ทเมนต์ทั้งสิ้น 631 ราย และมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 19,538 ห้อง (สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2552) โดยห้องพักรายเดือนในอำเภอกระทุ่มแบนมีผู้เช่าพักเต็มตลอดเวลา อย่างไรก็ตามพบว่าประเภทห้องพักที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยได้เป็นจำนวนมากคือแบบอพาร์ทเมนต์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนห้องพักเป็นจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องพักประเภทอื่นๆ ดังนั้นผู้ประกอบการให้เช่าห้องพักรายเดือนจึงต้องประสบกับสภาวะการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีอัตราการเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหม่สูง แต่อย่างไรก็ตามพบว่าห้องพักรายเดือนดังกล่าวยังมีความแตกต่างกันในหลายหลายด้าน และไม่จำเป็นผู้ประกอบการรายใหม่หรือรายเก่าต่างก็ต้องเผชิญกับสภาวะการแข่งขันเพื่อดึงผู้เช่าไว้ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปรับตัว ปรับกลยุทธ์ เพื่อสร้างศักยภาพในการแข่งขันให้กับธุรกิจของตนเอง เพื่อให้ธุรกิจประสบความสำเร็จและอยู่รอดได้ต่อไป ตลอดจนสร้างความได้เปรียบในเชิงการแข่งขันกับคู่แข่ง ซึ่งหากผู้ประกอบการรายใดสามารถดึงดูดผู้เช่าไว้ได้ก็จะส่งผลต่อความสำเร็จของธุรกิจในระยะยาวต่อไป

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงต้องการศึกษาปัจจัย ที่มีผลต่อ ผู้เช่าใน การตัดสินใจเช่าห้องพักรายเดือน ในอำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร และศึกษาปัญหาที่มีต่อการเช่าห้องพักรายเดือน เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการห้องพักรายเดือน ตลอดจนผู้ที่มีความสนใจที่จะเป็นผู้ประกอบการในอนาคต ในการนำข้อมูลที่ได้มาวางแผนกลยุทธ์เพื่อพัฒนาและปรับปรุงห้องพักรายเดือน ในท้องถิ่นเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันและสอดคล้องกับสภาพความต้องการในปัจจุบัน

#### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อผู้เช่าในการตัดสินใจเช่าห้องพักรายเดือนในอำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร

### ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อ ผู้เช่าในการตัดสินใจเช่าห้องพักรายเดือนในอำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้เพื่อเป็นแนวทางในการวางกลยุทธ์สำหรับผู้ ประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักรายเดือน ในการนำไปใช้ปรับปรุง และพัฒนาธุรกิจต่อไป ตลอดจนเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ผู้สนใจที่จะเริ่มประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักรายเดือน

### นิยามศัพท์

**ปัจจัย** หมายถึง ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักรายเดือน ได้แก่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ และปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ

**ห้องพักรายเดือน** หมายถึง ที่เช่าพักอาศัยเชิงพาณิชย์ ได้แก่ หอพัก ห้องเช่า บ้านเช่า และอพาร์ทเมนต์ โดยมีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนให้กับเจ้าของกิจการ