



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากสภาพปัญหาสังคมไทยที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง จากอดีตจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะประเทศไทยเป็นประเทศที่กำลังพัฒนา ทั้งนี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเพิ่มกลุ่มประชากร จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจสังคมเป็นไปอย่างรวดเร็ว ด้วยโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคม ประเทศไทยได้เปลี่ยนสภาพจากสังคมเกษตรกรรม ปรับเปลี่ยนเป็นสังคมอุตสาหกรรม (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2549 : 12) จากการกระตุ้นภาคเศรษฐกิจของฝ่ายรัฐและความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนชาวต่างชาติที่มีศักยภาพของความมั่นคงปลอดภัย และการเมือง เมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านทำให้มีชาวต่างชาติเดินทางมาประกอบธุรกิจในประเทศเป็นจำนวนมาก และเมื่อประเทศไทยได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกองค์การการค้าโลก (World Trade Organization : WTO) เมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2538 เป็นต้นมานั้น มีการค้าขายแลกเปลี่ยนทั้งในระดับเอกชนและรัฐต่อรัฐ อีกทั้งส่งเสริมภาคอุตสาหกรรมพร้อมๆ กับควบคุมให้เกิดการรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อสะดวกและง่ายกับการจัดตั้งโรงงาน โดยกำหนดเขตที่ตั้งโรงงานอยู่บริเวณชานเมืองกรุงเทพฯ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 มีนโยบายที่จะลดการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยให้มีการกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคต่างๆ ปัจจุบันภาคอุตสาหกรรม มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก รวมถึงแรงงานจาก ภาคเกษตรกรรมได้เคลื่อนย้ายเข้ามาหางานสู่ภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นศูนย์กลางทางการเกษตรเป็นพื้นที่เหมาะแก่การเพาะปลูกข้าว อีกทั้งเป็นศูนย์กลางทางการท่องเที่ยวมีแหล่งประวัติศาสตร์ โบราณสถาน ปัจจุบันนี้โครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้เปลี่ยนแปลงเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นอีกหลายจังหวัด ที่ได้รับการเปลี่ยน สภาพจากภาคเกษตรกรรมเป็นภาคอุตสาหกรรม จึงกลายเป็นแหล่งเศรษฐกิจที่สำคัญ ที่ทำให้ภาวะเศรษฐกิจของประชากรดีขึ้น เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จัดได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ มีความเหมาะสมในการพัฒนาอุตสาหกรรม อีกทั้งทำเลที่ตั้งของจังหวัดอยู่ใกล้สนามบิน แหล่งน้ำ การชลประทาน การไฟฟ้า การคมนาคมขนส่งสะดวก ทั้งทางรถยนต์ รถไฟ ทางเรือ และทางเครื่องบินประกอบกับราคาที่ดินในช่วงนั้นมีราคาไม่สูงมากนัก จึงได้มีการเปลี่ยนเป็นศูนย์กลางภาคอุตสาหกรรม



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

2

นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นศูนย์กลางของผู้มาเยือนจากแดนไกลและไกล ไม่ว่าจะเป็นพ่อค้าวาณิช ทูตสัมพันธไมตรี หรือผู้แสวงโชค สิ่งเหล่านั้นก็ยังไม่เปลี่ยนไป แต่การเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและการเดินทางไม่ใช่จุดเด่นเพียงข้อเดียวของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาอีกต่อไป ด้วยเส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบาย และตำแหน่งที่ตั้งที่ติดต่อกับหลายจังหวัด จุดนี้เองธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่าจึงเริ่มเข้ามามีความสำคัญต่อการรองรับแรงงานจากถิ่นฐานอื่น ความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมากทำให้ หอพักและบ้านพักให้เช่าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่อง จากจำนวนหอพักที่เพิ่มมากขึ้นทำให้ผู้เช่าอาศัยมีทางเลือกมากขึ้น ผู้ประกอบการจำนวนมากจึงเริ่มประสบปัญหาในการจูงใจให้ผู้เช่าอาศัยมาใช้บริการหอพักของตน และยั่วยังไม่ให้ผู้เช่าอาศัยเดิมย้ายที่พักไปยังหอพักอื่นที่ให้ข้อเสนอดีกว่า เช่นราคาเช่าที่ต่ำกว่า หรือตำแหน่งที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงานมากกว่า ซึ่งในข้อเสนอเหล่านั้นมีอยู่หลายปัจจัยที่ผู้ประกอบการไม่สามารถปรับเปลี่ยนให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าอาศัยได้ ไม่ว่าจะเป็นด้วยปัญหาทางด้านทุนหรือในการเคลื่อนย้ายที่ตั้ง

ดังนั้นจึงเกิดคำถามที่ว่า มีปัจจัยใดบ้างที่ผู้ประกอบการธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่าสามารถทำได้ เพื่อดึงดูดให้ผู้เช่าอาศัยพึงพอใจ และเลือกที่จะพักอยู่ในที่พักของผู้ประกอบการต่อไป ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษา การบริหารจัดการที่มีผลต่อความต้องการและการตัดสินใจของชาวต่างชาติในการเลือกที่พักอาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อศึกษาถึงความต้องการ และการตัดสินใจใช้หอพักของผู้เช่าอาศัย ปัจจัยที่ทำให้ผู้เช่าพอใจในหอเช่าพักที่พักอยู่ รวมถึงเปรียบเทียบระดับความพอใจที่ได้รับ และนำผลที่ได้จากการวิจัยมาใช้เป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการปรับปรุงกิจการหอพักของตนต่อไป

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาการบริหารจัดการที่พักอาศัยของผู้ประกอบการในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
2. เพื่อศึกษาปัจจัยความต้องการที่พักอาศัย และระดับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัย ของชาวต่างชาติ
3. เพื่อเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจเช่าหอพัก จำแนกตาม ปัจจัยส่วนบุคคลของชาวต่างชาติและปัจจัยความต้องการที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ
4. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่าง ปัจจัยส่วนบุคคลของชาวต่างชาติกับปัจจัยความต้องการที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ



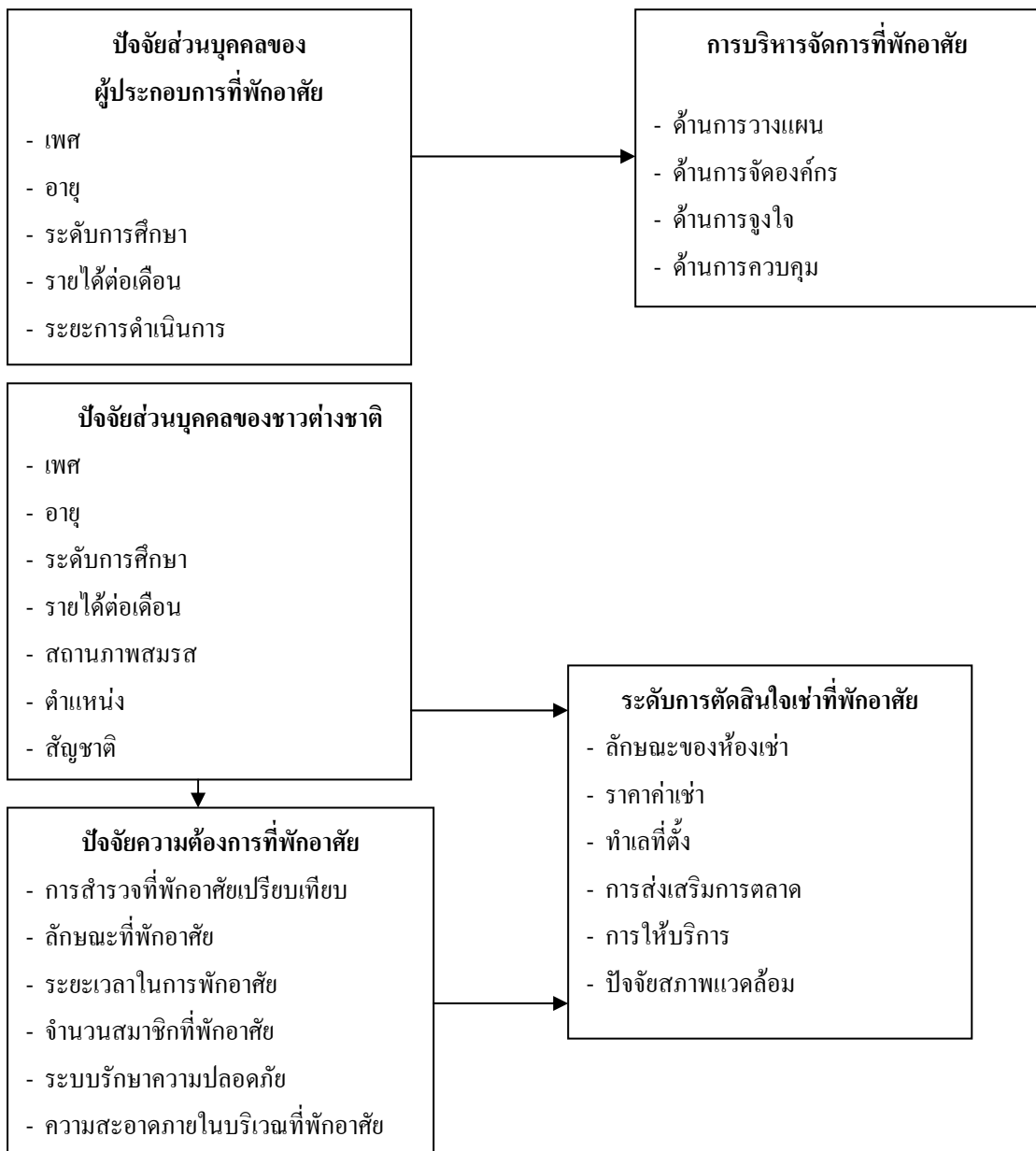
มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา³

กรอบแนวคิดการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่มีผลต่อความต้องการและการตัดสินใจของชาวต่างชาติในการเลือกที่พักอาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมทั้งแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถนำมากำหนดเป็นกรอบแนวคิดในการวิจัยในครั้งนี้ เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ในการศึกษาวิจัย ซึ่งแสดงดังภาพประกอบ 1

ตัวแปรอิสระ

ตัวแปรตาม



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

สมมติฐานการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดสมมติฐานของผู้ใช้บริการดังนี้

1. ปัจจัยส่วนบุคคลของชาวต่างชาติ ต่างกันมีระดับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัย แตกต่างกัน
2. ปัจจัยความต้องการที่พักอาศัย ต่างกัน มีระดับการตัดสินใจเช่าห้องพัก แตกต่างกัน
3. ปัจจัยความต้องการที่พักอาศัย มีความสัมพันธ์ กับปัจจัยส่วนบุคคล ของชาวต่างชาติ

ขอบเขตการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้ศึกษาจะทำการศึกษาเชิงสำรวจ โดยการเก็บข้อมูลจากการออกแบบสอบถามร่วมกับการสังเกต กลุ่มตัวอย่าง

1. ขอบเขตของประชากร กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือการจดบันทึกข้อมูลผู้เช่าที่พักอาศัย ชาวต่างชาติ ซึ่งไม่ทราบจำนวนประชากร
2. ขอบเขตของเนื้อหา การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัย การบริหารจัดการที่มีผลต่อความต้องการและการตัดสินใจของชาวต่างชาติในการเลือกที่พักอาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยกำหนดตัวแปรที่จะศึกษา ดังนี้

2.1 ตัวแปรอิสระ

2.1.1 ปัจจัยผู้ประกอบการที่พักอาศัยได้แก่

- 2.1.1.1 เพศ
- 2.1.1.2 อายุ
- 2.1.1.3 ระดับการศึกษา
- 2.1.1.4 รายได้ต่อเดือน
- 2.1.1.5 ระยะเวลาดำเนินการ

2.2.1 ปัจจัยส่วนบุคคลของชาวต่างชาติ ได้แก่

- 2.2.1.1 เพศ
- 2.2.1.2 อายุ
- 2.2.1.3 ระดับการศึกษา
- 2.2.1.4 รายได้ต่อเดือน
- 2.2.1.5 สถานภาพสมรส
- 2.2.1.6 ตำแหน่งงาน
- 2.2.1.7 สัญชาติ



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

5

2.3.1 ปัจจัยความต้องการที่พักอาศัย

2.3.1.1 การสำรวจที่พักอาศัยเปรียบเทียบ

2.3.1.2 ลักษณะที่พักอาศัย

2.3.1.3 ระยะเวลาในการพักอาศัย

2.3.1.4 จำนวนสมาชิกที่พักอาศัย

2.3.1.5 ระบบรักษาความปลอดภัย

2.3.1.6 ความสะอาดภายในบริเวณที่พักอาศัย

2.2 ตัวแปรตาม

2.2.1 การบริหารจัดการที่พักอาศัย

2.2.1.1 ด้านการวางแผน

2.2.1.2 ด้านการจัดองค์กร

2.2.1.3 ด้านการจูงใจ

2.2.1.4 ด้านการควบคุม

2.2.3 ระดับการตัดสินใจเช่าหอพัก

2.2.2.1 ลักษณะของห้องเช่า

2.2.2.2 ราคาเช่า

2.2.2.3 ทำเลที่ตั้ง

2.2.2.4 การส่งเสริมการตลาด

2.2.2.5 การให้บริการ

2.2.2.6 ปัจจัยสภาพแวดล้อม

3. ขอบเขตของสถานที่ การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัย ได้แก่ ผู้ประกอบการที่พักอาศัยและผู้เช่าพักอาศัย ชาวต่างชาติ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

4. ขอบเขตของเวลา ระยะเวลาที่ทำการวิจัย และการเก็บรวบรวมข้อมูล ระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ ถึง กรกฎาคม พ.ศ. 2554

นิยามเฉพาะศัพท์

ปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ประกอบการที่พักอาศัย หมายถึง ลักษณะส่วนตัวของผู้ประกอบการที่พักอาศัย ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน และระยะการดำเนินการ

ปัจจัยส่วนบุคคลของชาวต่างชาติ หมายถึง ลักษณะส่วนตัวของผู้เช่าพักอาศัย ชาวต่างชาติ ประกอบด้วย เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ สถานภาพสมรส ตำแหน่ง และสัญชาติ



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา⁶

การบริหารจัดการที่พักอาศัย หมายถึง การดำเนินกิจกรรม เพื่อให้การดำเนินการบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยมีการนำกระบวนการบริหารด้านการวางแผน ด้านการจัดองค์กร ด้านการจูงใจ และด้านการควบคุมมาประยุกต์ใช้ในการดำเนินการ

การวางแผน หมายถึง ผู้ให้เช่าจัดขั้นตอนการขอเช่าชัดเจน พนักงานมีทัศนคติที่ดีต่อการให้บริการ มีการวางแผนในการปรับปรุงห้องเช่าอยู่เสมอ ให้ความช่วยเหลือ เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม เต็มรวดเร็ว และ มีการจัดงานในช่วงเทศกาลอย่างเหมาะสม

การจัดองค์กร หมายถึง การกำหนดกฎระเบียบในการเช่าที่พักอาศัย เช่น พักได้ไม่เกิน 2 คน การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับในการเข้า-ออกอย่างชัดเจน เจ้าหน้าที่และพนักงานเพื่ออำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ การจัดการด้านสาธารณูปโภคที่ดี เช่น มีรถมาเก็บขยะทุกวัน และ มีการจัดการด้านระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมที่ดี

การจูงใจ หมายถึง การประชาสัมพันธ์และลดราคาตามควร มีพนักงานทำความสะอาดทุกวัน การดูแลเอาใจใส่ที่ดีจากเจ้าหน้าที่เปรียบเสมือนญาติ เจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการซ่อม/แก้ไขอุปกรณ์ต่าง ๆ และการจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ในเทศกาลต่าง ๆ เสมอ

การควบคุม หมายถึง ควบคุมการตรวจคนเข้า-ออก อย่างเคร่งครัด การควบคุมกำกับดูแล การปฏิบัติงานของบุคลากร การบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมภายในบริเวณ ระบบควบคุม ไฟอัตโนมัติ และไฟฉุกเฉิน เมื่อเกิดไฟฟ้าดับ

ปัจจัยความต้องการที่พักอาศัย หมายถึง ความต้องการของผู้พักอาศัย ประกอบด้วย การสำรวจที่พักอาศัยเปรียบเทียบ ลักษณะที่พักอาศัย ระยะเวลาในการพักอาศัย จำนวนสมาชิกที่พักอาศัย ระบบรักษาความปลอดภัย และความสะอาดภายในบริเวณที่พักอาศัย

ระดับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัย หมายถึง การตัดสินใจเพื่อเช่าที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ ประกอบด้วย - ลักษณะของห้องเช่า ราคาเช่า ทำเลที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาด และปัจจัยสภาพแวดล้อม

ลักษณะห้องเช่า หมายถึง การออกแบบ ความคงทน ความสวยงามของอาคารที่พักอาศัย ความสะอาดประเภทสุขภัณฑ์ที่ใช้การมีอุปกรณ์ภายในห้องพักเช่นพัดลม เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์และโทรศัพท์ภายในห้อง รวมไปถึงร้านอาหารและ ร้านซักรีด

ราคาค่าเช่า หมายถึง ราคาค่าเช่ารายเดือน การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ค่าประกันและรวมไปถึงค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายให้กับเจ้าของห้องเช่าในรูปตัวเงิน

ทำเลที่ตั้ง หมายถึง ที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน สะดวกในการเดินทาง ใกล้ตลาด ร้านอาหาร และแหล่งบันเทิงกลางคืน ลานจอดรถมีบริเวณกว้าง สภาพแวดล้อมรอบ ๆ ที่พักดี อากาศถ่ายเทสะดวก เป็นต้น



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

การส่งเสริมการตลาด หมายถึง เป็นการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ประกอบการและผู้เช่าเพื่อสร้างให้เกิดการเช่า โดยมีเครื่องมือส่งเสริมที่สำคัญ ได้แก่ การโฆษณา ประชาสัมพันธ์เผยแพร่ข่าวสาร การส่งเสริมการขายในรูปแบบต่าง ๆ

การบริการ หมายถึง การให้บริการทางด้านต่าง ๆ เช่น การให้คำแนะนำของพนักงาน ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ความสะดวกรวดเร็วในการทำสัญญา และการมีบริการสื่อสารที่รวดเร็วการจัดระบบดูแลความปลอดภัย ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการในการดูแลทางด้านการรักษาความปลอดภัย โดยการจัดให้มียามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีทางหนีไฟและถังดับเพลิงทุกชั้น มีระบบไฟอัตโนมัติและไฟฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าดับ ทุกห้องมีเหล็กคัตและกุญแจล็อกอย่างแน่นหนา มีการตรวจคนเข้า-ออก อย่างเคร่งครัด เป็นต้น

ปัจจัยสภาพแวดล้อม หมายถึง ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบการพิจารณาเลือกเช่าที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ ได้แก่ ไม่มีความแออัด ไม่มีมลภาวะทางอากาศ ไม่มีมลภาวะทางเสียง มีแสงสว่างบริเวณรอบหอพัก มีการรักษาความปลอดภัย สวนหย่อม/สนามกีฬา แม่บ้านดูแลทำความสะอาดและร้านสะดวกซื้อ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงการบริหารจัดการที่พักอาศัยของผู้ประกอบการในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
2. ทำให้ทราบถึงปัจจัยความต้องการที่พักอาศัย และระดับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ
3. ทำให้ทราบถึงระดับการตัดสินใจเช่าหอพัก จำแนกตาม ปัจจัยส่วนบุคคลของชาวต่างชาติและปัจจัยความต้องการที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ
4. ทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่าง ปัจจัยส่วนบุคคลของชาวต่างชาติกับปัจจัยความต้องการที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ