

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร
วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์*

THE FACTORS AFFECTING THE DECISION TO RENT PRIVATE DORMITORY OF SILPAKORN
UNIVERSITY SANAMCHANDRA PALACE CAMPUS'S STUDENTS

สุนิศา ตรีธนพัฒน์ (Sunisa Theetanapat)**

ประสพชัย พสุนนท์ (Prasopchai Pasunon)***

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ คือ 1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษา 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษา โดยกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย คือ นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ที่อาศัยในหอพักเอกชน จำนวน 400 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถาม การวิเคราะห์ที่ใช้สถิติค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน การทดสอบค่าที (t-test) สำหรับตัวแปรที่จำแนก 2 กลุ่ม และการทดสอบค่าเอฟ (F-test) สำหรับตัวแปรที่จำแนกมากกว่า 2 กลุ่ม

ผลการวิจัย พบว่า 1) พฤติกรรมการเช่าหอพักของนักศึกษา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่หอพักในช่วง 22:01 น.-02:00 น. กลับบ้าน 1 ครั้ง ต่อเดือน เล่นเกม/อินเทอร์เน็ตเวลาอยู่หอพักนอกเหนือจากกิจวัตรประจำวัน เหตุผลที่เลือกเช่าหอพักภายนอกมหาวิทยาลัย คือ มีความสะดวกสบายมากกว่า บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักมากที่สุด คือ ตัวเอง 2) นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรให้ความสำคัญต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดในด้านลักษณะห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านบุคลากร ด้านการส่งเสริมและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และด้านกระบวนการบริการ อยู่ในเกณฑ์ระดับมาก และด้านการส่งเสริมการตลาด อยู่ในเกณฑ์ระดับปานกลางข้อเสนอแนะในการวิจัย คือ ควรศึกษาความคาดหวังของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ที่เช่าหอพักเอกชน เพื่อให้ทราบว่าผู้เช่ามีความคาดหวังต่อการให้บริการของหอพักอย่างไรบ้าง เพื่อปรับปรุงแก้ไขการให้บริการให้ดีขึ้น

* บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่งานวิจัย

This Article Aimed to Publish Research

** นักศึกษาหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร โทรศัพท์ : 0871689198 อีเมล : newharuka729@gmail.com

Student's Master of Business Administration Master of Business Administration Program, Faculty of Management Science, Silpakorn University. Tel : 0871689198 E-mail : newharuka729@gmail.com

*** รองศาสตราจารย์ สาขาการจัดการธุรกิจทั่วไป คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร
โทรศัพท์ : 0 3259 4043-50 (41399, 41229) อีเมล : prasopchai@ms.su.ac.th

Associate Professor. in General Business Management, Faculty of Management Science, Silpakorn University.
Tel : 0 3259 4043-50 (41399, 41229) E-mail : prasopchai@ms.su.ac.th

คำสำคัญ : การตัดสินใจ / การเช่า / หอพักเอกชน

Abstract

The purposes of this research were 1) to study behavior of renting a private dormitory of students, and 2) to study the factors affecting the decision to rent private dormitory of students. The sample of this study is the Silpakorn university Sanamchandra Palace Campus's students living in private dormitory were 400 persons. The research instrument was a questionnaire. The data was analyzed by frequency, percentage, mean, standard deviation, t-test for variable classified 2 groups and F-test for variable classified more than 2 groups.

The results showed that 1) In the term of behavior to rent dormitory, most samples stay in dormitory during 22:01 pm.-02:00 am. They go home 1 time per month. They play games and Internet in dormitory besides routine. The reason of making a decision to dormitory outside the university is more convenient. Further the person influencing the decision to rent dormitory most is made by themselves. 2) students give the importance of marketing mix in Product, Price, Place, People, Physical Evidence and Presentation and Process at high level. And Promotion at medium level.

The research recommendation is that research to study expectations of Silpakorn university Sanamchandra Palace Campus's students rent private dormitory. In order to acknowledge students have expectations on services of dormitory. To improve services for the better.

Keywords : The Decision / Rent / Private Dormitory

บทนำ

มหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ มีหอพักสำหรับนักศึกษาชาย และนักศึกษาหญิงที่มีภูมิลำเนาอยู่ห่างไกลจากมหาวิทยาลัย เพื่ออำนวยความสะดวกให้นักศึกษาในการศึกษาเล่าเรียน อีกทั้งยังเป็นการฝึกฝนให้นักศึกษาได้เรียนรู้การใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันอย่างมีความรับผิดชอบ หอพักนักศึกษาในปัจจุบันมีจำนวนทั้งหมด 10 อาคาร แบ่งเป็นหอพักนักศึกษาชาย จำนวน 3 อาคาร คือ หอพักทับแก้ว 1 หอพักทับแก้ว 2 และหอพักทับแก้ว 3 สามารถรองรับนักศึกษาใหม่ได้จำนวน 374 คน หอพักนักศึกษาหญิง จำนวน 7 อาคาร คือ เพชรรัตน์ 1 เพชรรัตน์ 2 เพชรรัตน์ 3 เพชรรัตน์ 4 หอพักเพชรรัตน์ 5 หอพักเพชรรัตน์ 6 และหอพักเพชรรัตน์ 7 สามารถรองรับนักศึกษาใหม่ได้จำนวน 1,026 คน แต่เนื่องจากมหาวิทยาลัยมีนักศึกษามากกว่า 3,000 คน การจัดหอพักให้นักศึกษาทุกคนย่อมกระทำไม่ได้ มหาวิทยาลัยจึงต้องมีเกณฑ์ เพื่อพิจารณาคัดเลือกนักศึกษาที่ประสงค์จะเข้าพักในหอพักนักศึกษา ซึ่งจะประกาศให้ทราบในแต่ละปีการศึกษา ทั้งนี้ เพื่อความเป็น

ระเบียบเรียบร้อย และความสะอาดสบายในการอยู่ร่วมกันในหอพัก (กองกิจการนักศึกษา มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2556)

ในปัจจุบันมหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ เปิดรับนักศึกษาเพิ่มมากขึ้น โดยในปีการศึกษา 2554-2557 มีจำนวนนักศึกษาเป็น 5,520 คน 4,963 คน 5,384 คน และ 6,031 คน ตามลำดับ (รายงานสถิตินักศึกษา มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2557) ส่งผลให้หอพักภายในมหาวิทยาลัยมีไม่เพียงพอในการให้บริการ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ครบถ้วนตามความต้องการ ทำให้มีนักศึกษาจำนวนมากที่ต้องการเช่าหอพัก หรือห้องพักภายนอกมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นทางเลือกที่น่าสนใจและมีความสะดวกสบายมากกว่า เช่น การเปิดตลอด 24 ชั่วโมง ไม่กำหนดระยะเวลาเปิด-ปิด มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และระยะทางจากหอพักถึงมหาวิทยาลัย ก็ไม่ไกลมากนัก เนื่องจากหอพักอยู่บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัย เป็นต้น

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2556 ตลาดกรุงเทพฯ คาดว่าจะโตประมาณ 4-5% โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากพื้นฐานทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่ยังคงเติบโต ซึ่งปัจจุบันส่วนแบ่งตลาดของกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ที่ประมาณ 50% ของทั้งหมด แต่คาดว่าจะภายใน 2-3 ปีตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลอาจจะมีสัดส่วนค่อยๆ ลดลง เนื่องจากตลาดเริ่มอิ่มตัว ที่ดินค่อนข้างจะหายากและมีราคาค่อนข้างสูง (ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย, 2555) ซึ่งในช่วงปี 2554-2556 ที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าธุรกิจหอพักบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้การประกอบธุรกิจหอพักเริ่มเกิดการอิ่มตัวและมีการแข่งขันสูงขึ้น

การตัดสินใจเช่าหอพักของนักศึกษานั้น ย่อมขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยหลายประการ เช่น อัตราค่าเช่า ผู้แนะนำ ลักษณะของหอพัก สถานที่ตั้งของหอพักตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ นอกจากนี้ นักศึกษาผู้มาเช่าพักยังให้ความสำคัญในเรื่องของการให้บริการของหอพักอีกด้วย ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ ล้วนส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักของนักศึกษาทั้งสิ้น ดังนั้น ผู้วิจัยจึงศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7P's) พฤติกรรมผู้บริโภคของนักศึกษาที่เช่าพักหอพัก รวมถึงได้ศึกษาทัศนคติของนักศึกษาที่มีต่อหอพักเอกชน เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการหอพักต่างๆ นำไปพัฒนาหอพักให้สอดคล้องกับปัจจัยดังกล่าว และเพื่อรองรับปริมาณและความต้องการของนักศึกษา

จากเหตุผลดังกล่าวผู้วิจัย จึงมีความสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ โดยผลที่ได้รับจากการวิจัยช่วยเพิ่มความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าหอพัก ตลอดจนทราบถึงสภาพปัญหาและความต้องการของนักศึกษาผู้เช่าหอพัก เพื่อนำมาเป็นแนวทางปรับกลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อเข้าสู่การแข่งขันทางการตลาด อีกทั้งยังเป็นแนวทางในการปรับปรุงหอพัก เพื่อที่จะรักษามลภาวะให้คงอยู่

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1. เข้าใจถึงปัจจัยที่นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ใช้ในการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชน เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการมีแนวทางในการประกอบธุรกิจและปรับปรุงหอพักให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคหรือผู้เช่า อีกทั้งยังส่งผลให้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินธุรกิจในปัจจุบันที่มีการแข่งขันสูงได้
2. เพื่อเป็นการสรุปข้อมูลสารสนเทศสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจหอพักให้นำข้อมูลสรุปไปกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดไปใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาหอพักให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง
3. เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นแก่ผู้ที่สนใจดำเนินธุรกิจหอพัก สามารถนำข้อมูลเบื้องต้นนี้ไปประกอบการพิจารณาการตัดสินใจลงทุนประกอบธุรกิจหอพักใกล้มหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ต่อไปในอนาคต

การทบทวนวรรณกรรม

1. แนวคิด หลักการ ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1.1 ความหมายและแนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค จากการศึกษาเรื่อง พฤติกรรมผู้บริโภคของผู้บริโภค สามารถสรุปได้ว่า การซื้อของผู้บริโภค เกิดจากสิ่งกระตุ้นภายนอกและสิ่งกระตุ้นภายใน ทำให้เกิดการตอบสนองของผู้บริโภคหรือการตัดสินใจของผู้บริโภคที่ส่งผลต่อการซื้อหรือไม่ซื้อของผู้บริโภค

1.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจ จากการศึกษาเรื่อง กระบวนการตัดสินใจ สามารถสรุปได้ว่า การตัดสินใจมีหลายรูปแบบขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคล ในบางครั้งเป็นการตัดสินใจที่เกิดขึ้นจากการได้พิจารณาไตร่ตรองไว้เป็นอย่างดี บางครั้งเป็นการตัดสินใจในเรื่องส่วนตัว และบางครั้งเป็นการตัดสินใจเพื่อส่วนรวมหรือในฐานะที่ดำรงตำแหน่ง ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามระดับความจำเป็น ความคาดหวังหรือสถานการณ์ต่างๆ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลจะตัดสินใจไปในทางที่ให้ประโยชน์สูงสุดต่อเป้าหมายหรือความต้องการของตนเอง

1.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด จากการศึกษาเรื่อง ส่วนประสมทางการตลาด สามารถสรุปได้ว่า ส่วนประสมทางการตลาดเป็นแนวคิดที่ใช้ในการกำหนดกลยุทธ์การตลาด โดยทั่วไปจะประกอบด้วย ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ด้านราคา (Price) ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) ด้านส่งเสริมการตลาด (Promotion) ด้านบุคคล (People) ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) และด้านกระบวนการ (Process) แต่เนื่องจากการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันต้องเข้าไปเกี่ยวข้องกับชุมชน สังคม การเมือง ทำให้คำนึงถึง ด้านสาธารณชน (Public) และด้านการเมือง (Political) ด้วย

1.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทัศนคติ จากการศึกษาเรื่อง ทัศนคติ สามารถสรุปได้ว่า ทัศนคติเป็นความคิดเห็นซึ่งมีอารมณ์เป็นส่วนประกอบ รวมถึงเป็นผลรวมของความเข้าใจ ความรู้สึก และแนวโน้มในการตอบโต้ของเราต่อบุคคล วัตถุ หรือเรื่องราว โดยสามารถระบุประเภทของทัศนคติ ว่าบุคคลสามารถแสดงทัศนคติออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ทัศนคติเชิงบวก ทัศนคติเชิงลบ และทัศนคติที่ไม่แสดงความคิดเห็น โดยการวัดทัศนคติอาจทำได้หลายวิธี เช่น การสังเกต การสัมภาษณ์ แบบรายงานตนเอง เป็นต้น

1.5 ข้อมูลเกี่ยวกับหอพักภายในมหาวิทยาลัย จากการศึกษาเรื่อง หอพักภายในมหาวิทยาลัย สามารถสรุปได้ว่า หอพักภายในมหาวิทยาลัยมีการกำหนดกฎระเบียบ เกณฑ์การจัดสรรนักศึกษา รายละเอียดของหอพักและบริการภายในหอพัก รวมถึงอัตราค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ระบุให้นักศึกษาทราบ เพื่อที่นักศึกษาจะตัดสินใจว่าจะเข้าพักในหอพักหรือไม่

1.6 องค์ความรู้เกี่ยวกับหอพัก จากการศึกษาเรื่อง หอพัก สามารถสรุปได้ว่า หอพัก อะพาร์ตเมนต์ แฟลต เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยชั่วคราวที่มีการเก็บค่าบริการที่พักรายวันรายเดือน รายวันและรายเดือน โดยการประกอบกิจการหอพักจะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507

2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ภัทรพล มหาจันทร์ (2554: 9) ได้ศึกษาเรื่อง การศึกษาคุณภาพชีวิตของนักศึกษาระดับปริญญาตรี คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร จามรี ชูศรีโณม (2554: 140) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกเข้าพักโรงแรมและรีสอร์ท เกาะลันตาใหญ่ จ.กระบี่ ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ รัตนารณ ศรีเครือวัลย์ (2554) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ วิรัชนิ เขียวอ่อน (2553) ได้ศึกษาเรื่อง กระบวนการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ ชัชวาล เวศย์วรุฒม์ (2553) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยของผู้บริโภคในอำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม และจิตาภา จิตรรักษา (2552) ได้ศึกษาเรื่อง การศึกษาความต้องการที่พักอาศัยประเภทให้เช่า กรณีศึกษา อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปได้ว่า การตัดสินใจเข้าพักในที่พักอาศัยประเภทต่างๆ นั้น ล้วนมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้ามาเกี่ยวข้อง ได้แก่ ปัจจัยของที่พักอาศัย เช่น รูปแบบหรือการตกแต่งห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภายในที่พัก เป็นต้น ปัจจัยส่วนบุคคล เช่น เพศ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน เป็นต้น รวมถึงพฤติกรรมการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัยและบุคคลที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจอีกด้วย

วิธีการวิจัย

1. ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อศึกษาพฤติกรรมการตัดสินใจของนักศึกษาและเปรียบเทียบปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดในการเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์นำมาใช้เป็นแนวทางในการวางแผนดำเนินธุรกิจหอพัก

2. ประชากร

ประชากรที่ศึกษาวิจัยในครั้งนี้ คือ นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ ซึ่งมีจำนวน 5 คณะ ประกอบด้วย คณะอักษรศาสตร์ คณะศึกษาศาสตร์ คณะวิทยาศาสตร์ คณะเภสัชศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์และเทคโนโลยีอุตสาหกรรม จำนวน 13,929 คน (ข้อมูล ณ วันที่ 23 ธ.ค. 2556)

3. ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาวิจัยในครั้งนี้ คือ นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ โดยกำหนดขนาดตัวอย่างตามแนวทางของ Yamane (1967)

กำหนดขนาดตัวอย่าง โดยคำนวณจากสูตร Yamane (1967) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ความคลาดเคลื่อนไม่เกิน 5% ดังนี้

$$n = N / 1 + N(e)^2$$

$$n = 1,3929 / 1 + 1,3929(0.05)^2$$

$$n = 388.83$$

ขนาดตัวอย่างประชากรจำนวน 389 คน ดังนั้น ผู้วิจัยจึงกำหนดกลุ่มตัวอย่างเป็น จำนวน 400 คน เพื่อป้องกันความคลาดเคลื่อน

วิธีการสุ่มตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้ ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ โดยมีขั้นตอนการสุ่มตัวอย่าง ดังนี้ 1) แบ่งประชากรเป็นชั้นภูมิ โดยใช้คณะที่กำลังศึกษาเป็นตัวแบ่งชั้นภูมิ 2) กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละชั้นภูมิตามสัดส่วน 3) การสุ่มแต่ละชั้นภูมิตามจำนวนที่กำหนดไว้ แสดงดังตารางที่ 1 ตารางที่ 1 จำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามคณะที่กำลังศึกษาของนักศึกษา

คณะที่กำลังศึกษา	ประชากร (คน)	กลุ่มตัวอย่าง (คน)
คณะอักษรศาสตร์	2,664	76
คณะศึกษาศาสตร์	2,778	80
คณะวิทยาศาสตร์	2,591	74
คณะศิลปกรรมศาสตร์	1,082	32
คณะศึกษาศาสตร์	4,794	138
รวม	13,929	400

4. เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ เพศ อายุ คณะที่กำลังศึกษาอยู่ ระดับชั้นปี การศึกษา ภูมิภาค รายได้เฉลี่ยต่อเดือน รายได้พิเศษ การค้นหาหอพัก สัญญาเช่า และความสนใจในหอพัก ภายในมหาวิทยาลัย โดยใช้คำถามทั้งหมด 10 คำถาม แบบให้เลือกตอบ (Checklist)

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามพฤติกรรมการเช่าหอพักเอกชน โดยใช้คำถามทั้งหมด 11 คำถาม ซึ่งเป็นทั้งแบบให้เลือกตอบ (Checklist) และให้ผู้ตอบคำถามแสดงความคิดเห็น 5 ระดับ (Rating Scale)

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามด้านประสมทางการตลาด 7Ps โดยใช้คำถามทั้งหมด 42 คำถาม ซึ่งเป็นการตั้งคำถามให้ผู้ตอบคำถามแสดงความคิดเห็น 5 ระดับ (Rating Scale)

5. ขั้นตอนการวิจัย

5.1 กำหนดวัตถุประสงค์ของการวิจัย คือ เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเข้าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ และเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์

5.2 ทบทวนวรรณกรรม ผู้วิจัยศึกษาเอกสารเกี่ยวกับหอพักจากแนวคิดทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และค้นคว้าข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต

5.3 สร้างเครื่องมือในการวิจัย คือ แบบสอบถาม นำแบบสอบถามไปตรวจสอบความถูกต้อง ความเที่ยงตรงของเนื้อหา (ค่าดัชนี IOC) โดยผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้ทรงคุณวุฒิ (ประสพชัย พสุนนท์, 2553) โดยข้อคำถามได้ค่าดัชนี IOC อยู่ในช่วง 0.6-1 จากนั้นนำไปทดลองใช้กับนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ จำนวน 40 คน ซึ่งเป็นกลุ่มเดียวกับกลุ่มตัวอย่าง เพื่อนำไปหาค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม โดยใช้วิธีหาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient) ได้ค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.95

5.4 นำแบบสอบถามที่ตรวจสอบความถูกต้องแล้วไปเก็บตัวอย่างจากนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ จำนวน 400 คน เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูล

5.5 วิเคราะห์ข้อมูล แปลผล และอภิปรายผลการวิจัย พร้อมข้อเสนอแนะ

6. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูล โดยขอความอนุเคราะห์จากหอพักเอกชนในการแจกแบบสอบถาม ซึ่งผู้วิจัยได้อธิบายทำความเข้าใจกับเจ้าของหอพักและพนักงานที่ดูแลหอพักให้เข้าใจทุกขั้นตอน และได้มีการเก็บข้อมูลจากนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ที่เข้าหอพักเอกชน ช่วงเวลาในการแจกแบบสอบถาม คือ วันจันทร์-วันศุกร์ เวลา 9.00-16.00 น. ระหว่างเดือนพฤศจิกายน-เดือนธันวาคม พ.ศ. 2557

7. การวิเคราะห์ข้อมูล

7.1 ความถี่ (Frequency) และร้อยละ (Percentage) ใช้อธิบายข้อมูล 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ และส่วนที่ 2 พฤติกรรมการการเข้าหอพักเอกชน

7.2 ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ใช้สำหรับอธิบายข้อมูลระดับความสำคัญของข้อมูล 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 พฤติกรรมการการเข้าหอพักเอกชน และส่วนที่ 2 ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7Ps) ที่ส่งผลในการเข้าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์

7.3 ค่า t-test แบบ Independent t-test ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบความสำคัญของพฤติกรรมการการเข้าหอพักเอกชน และส่วนประสมทางการตลาด (7Ps) สำหรับตัวแปรที่จำแนก 2 กลุ่ม

7.4 การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) โดยค่า F-test ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบความสำคัญของพฤติกรรมการการเข้าหอพักเอกชน และส่วนประสมทางการตลาด (7Ps) สำหรับตัวแปรที่จำแนกมากกว่า 2 กลุ่ม

ผลการวิจัย

การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ วิเคราะห์ผลโดยสรุป ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับด้านประชากรศาสตร์

ตารางที่ 2 ค่าร้อยละของข้อมูลด้านประชากรศาสตร์

ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์	ร้อยละ
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง	73.30
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุ 17 - 19 ปี	48.30
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีชั้นปีที่ 1	43.80
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดนครปฐม	93.80
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ 5,001 - 10,000 บาท	54.00
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ได้ทำงานหารายได้พิเศษพร้อมกับศึกษาไปด้วย	90.00
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีระยะเวลาของสัญญาเช่าหอพักในปัจจุบัน 1 ปี	83.50
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ค้นหาและทำสัญญาเช่าหอพักด้วยตนเอง	77.80
กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่สนใจเข้าพักหอพักภายในมหาวิทยาลัย	90.80

2. ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเช่าหอพักเอกชน

ตารางที่ 3 ค่าร้อยละของพฤติกรรมในการเช่าหอพักเอกชน

พฤติกรรมในการเช่าหอพักเอกชน	ร้อยละ
ช่วงเวลาที่อยู่หอพักมากที่สุด คือ 22:01 น.-02:00 น.	64.00
กลับบ้าน 1 ครั้ง ต่อเดือน	35.00
สิ่งที่ใช้เวลาอยู่หอพักนอกจากกิจวัตรประจำวัน คือ เล่นเกม/อินเทอร์เน็ต	89.90

ตารางที่ 4 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของเหตุผลที่เลือกเช่าหอพักภายนอกมหาวิทยาลัย

เหตุผลที่เลือกเช่าหอพักภายนอกมหาวิทยาลัย	$\bar{X}$	S.D.
มีความสะดวกสบายมากกว่า	4.44	0.81
ไม่กำหนดเวลาเปิด-ปิด	4.13	1.01
อยู่ใกล้ศูนย์อาหาร ร้านค้า	4.10	0.89
หอพักของมหาวิทยาลัยไม่เพียงพอ	2.82	1.08

เหตุผลที่เลือกเช่าหอพักภายนอกมหาวิทยาลัย โดยรวมมีระดับความสำคัญมาก ($\bar{X} = 3.87$, S.D. = 0.57) หากพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า มีความสะดวกสบายมากกว่า ($\bar{X} = 4.44$, S.D. = 0.81) ไม่กำหนดเวลา

เปิด-ปิด ($\bar{X} = 4.13$, S.D. = 1.01) อยู่ใกล้ศูนย์อาหาร ร้านค้า ($\bar{X} = 4.10$, S.D. = 0.89) และห้องพักของมหาวิทยาลัยไม่เพียงพอ ($\bar{X} = 2.82$, S.D. = 1.08) ตามลำดับ

ตารางที่ 5 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก

บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก	$\bar{X}$	S.D.
ตัวเอง	4.61	0.63
พ่อแม่	3.87	1.06
เพื่อน	2.93	1.36
ญาติพี่น้อง	2.35	1.34

บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก โดยรวมมีระดับความสำคัญปานกลาง ($\bar{X} = 3.44$, S.D. = 0.70) หากพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า ตัวเอง ($\bar{X} = 4.61$, S.D. = 0.63) พ่อแม่ ($\bar{X} = 3.87$, S.D. = 1.06) เพื่อน ($\bar{X} = 2.93$, S.D. = 1.36) และญาติพี่น้อง ($\bar{X} = 2.35$, S.D. = 1.34) ตามลำดับ

3. ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด

ตารางที่ 6 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด

ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด	$\bar{X}$	S.D.
ด้านลักษณะห้องพัก	3.85	0.74
ด้านทำเลที่ตั้ง	3.82	0.70
ด้านบุคลากร	3.75	0.72
ด้านกระบวนการบริการ	3.75	0.74
ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ	3.70	0.68
ด้านราคา	3.58	0.73
การส่งเสริมการตลาด	3.41	0.69

เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด พบว่า

ด้านลักษณะห้องพัก พบว่า ปัจจัยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด คือ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่มาตรฐาน ($\bar{X} = 4.03$, S.D. = 0.82) และปัจจัยที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด คือ ห้องพักรูปแบบ ($\bar{X} = 3.55$, S.D. = 1.02)

ด้านราคา พบว่า ปัจจัยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด คือ ราคาห้องพักมีความเหมาะสม ($\bar{X} = 3.77$, S.D. = 0.86) และปัจจัยที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด คือ สามารถผ่อนชำระค่าเช่าห้องพักได้ (กรณีฉุกเฉิน) ($\bar{X} = 3.31$, S.D. = 0.93)

ด้านทำเลที่ตั้ง พบว่า ปัจจัยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด คือ มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการเดินทาง ($\bar{X} = 4.02$, S.D. = 0.84) และปัจจัยที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด คือ พื้นที่ส่วนกลางมีขนาดที่เหมาะสมกับจำนวนผู้พักอาศัย ($\bar{X} = 3.63$, S.D. = 0.95)

ด้านการส่งเสริมการตลาด พบว่า ปัจจัยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด คือ มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลและให้คำแนะนำ เพื่อช่วยในการตัดสินใจของผู้เช่า ($\bar{X} = 3.60$, S.D. = 0.87) และปัจจัยที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด คือ มีการโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เช่น วิทยุ เคเบิลท้องถิ่น อินเทอร์เน็ต ฯลฯ ($\bar{X} = 3.25$, S.D. = 0.90)

ด้านบุคลากร พบว่า ปัจจัยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด คือ พนักงานมีใจรักบริการและมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีต่อทุกคน ($\bar{X} = 3.82$, S.D. = 0.87) และปัจจัยที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด คือ พนักงานมีความรู้เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งต่างๆ ภายในห้องพักได้เป็นอย่างดี ($\bar{X} = 3.65$, S.D. = 0.86)

ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ พบว่า ปัจจัยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด คือ ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของห้องพักมีความน่าเชื่อถือ ($\bar{X} = 3.88$, S.D. = 0.77) และปัจจัยที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด คือ มีโซนพักผ่อนภายในห้องพักให้แก่แขกที่มาพบกับผู้เช่าของห้องพัก ($\bar{X} = 3.49$, S.D. = 0.97)

ด้านกระบวนการบริการ พบว่า ปัจจัยที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด คือ มีความถูกต้องแม่นยำในการส่งมอบห้องพักและบริการให้ผู้เช่า ($\bar{X} = 3.91$, S.D. = 0.83) และปัจจัยที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด คือ มีบริการโทรหาผู้เช่า เมื่อมีสินค้าหรืออาหารมาส่ง ($\bar{X} = 3.50$, S.D. = 1.03)

4. ผลการวิเคราะห์เพื่อทดสอบสมมติฐาน

4.1 กลุ่มตัวอย่างที่มีเพศแตกต่างกัน มีบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนเหตุผลที่เลือกเช่าห้องพักภายนอกมหาวิทยาลัยไม่แตกต่างกัน

4.2 กลุ่มตัวอย่างที่มีเพศแตกต่างกัน มีการตัดสินใจแตกต่างกันในด้านลักษณะห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการ มีการตัดสินใจไม่แตกต่างกัน

4.3 กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุแตกต่างกัน มีบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนเหตุผลที่เลือกเช่าห้องพักภายนอกมหาวิทยาลัยไม่แตกต่างกัน

4.4 กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุแตกต่างกัน มีการตัดสินใจแตกต่างกันในด้านราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนด้านลักษณะห้องพัก ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และด้านกระบวนการบริการ มีการตัดสินใจไม่แตกต่างกัน

4.5 กลุ่มตัวอย่างที่มีชั้นปีการศึกษาแตกต่างกัน มีบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนเหตุผลที่เลือกเช่าห้องพักภายนอกมหาวิทยาลัยไม่แตกต่างกัน

4.6 กลุ่มตัวอย่างที่มีชั้นปีการศึกษาแตกต่างกัน มีการตัดสินใจแตกต่างกันในด้านราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนด้านลักษณะห้องพัก ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และด้านกระบวนการบริการ มีการตัดสินใจไม่แตกต่างกัน

4.7 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนแตกต่างกัน มีการตัดสินใจแตกต่างกันในด้านราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนด้านลักษณะห้องพัก ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และด้านกระบวนการบริการ มีการตัดสินใจไม่แตกต่างกัน

การอภิปรายผล

นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 17-19 ปี กำลังศึกษาระดับปริญญาตรีชั้นปีที่ 1 ไม่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดนครปฐม มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001-10,000 บาท ไม่ได้ทำงานหารรายได้พิเศษพร้อมกับศึกษาไปด้วย ระยะเวลาของสัญญาเช่าห้องพักในปัจจุบัน 1 ปี ค้นหาและทำสัญญาเช่าห้องพักด้วยตนเอง และไม่สนใจเข้าพักห้องพักภายในมหาวิทยาลัย

พฤติกรรมในการเช่าห้องพักของนักศึกษา ช่วงเวลาที่อยู่ห้องพักมากที่สุด คือ 22:01 น.-02:00 น. กลับบ้าน 1 ครั้ง ต่อเดือน สิ่งที่ทำเวลาอยู่ห้องพักนอกจากกิจวัตรประจำวันมากที่สุด คือ เล่นเกม/อินเทอร์เน็ต เหตุผลที่เลือกเช่าห้องพักภายนอกมหาวิทยาลัยมากที่สุด คือ มีความสะดวกสบายมากกว่า บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักมากที่สุด คือ ตัวเอง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของภัทรพล มหาพันธ์ (2554: 9) ได้ศึกษาเรื่อง การศึกษาคุณภาพชีวิตของนักศึกษาระดับปริญญาตรี คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร พบว่า การศึกษาคุณภาพชีวิตของนักศึกษาระดับปริญญาตรี คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร ด้านที่อยู่อาศัย โดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ชุมชนที่พักอาศัยมีการบริการด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ทั้งนี้เนื่องจาก นักศึกษาขอความสะดวกสบายในการดำรงชีวิตให้เหมาะสมกับสภาพสังคมปัจจุบัน และไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐาน เพื่อให้การใช้ชีวิตมีความสมบูรณ์มากขึ้น

ส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับมาก นักศึกษาต้องการห้องพักที่มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน ราคาห้องพักมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพห้องพัก มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการเดินทาง พนักงานประจำห้องพักควรมีใจรักบริการและมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีต่อทุกคน รวมถึงชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของห้องพักต้องมีความน่าเชื่อถือ และมีความถูกต้องแม่นยำในการส่งมอบห้องพักและบริการให้ผู้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของจามรี ชูศรีโณม (2554: 140) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกเข้าพักโรงแรมและรีสอร์ท เกาะลันตาใหญ่ จ.กระบี่ ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ พบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดในการเข้าพักโรงแรมและรีสอร์ทของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ คือ ระบบรักษาความปลอดภัยและความปลอดภัย เช่น สัญญาณเตือนไฟไหม้ ระบบดับเพลิง โชคลงประตูภายในห้องพัก เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพักในโรงแรมและรีสอร์ทมากที่สุด และสอดคล้องกับงานวิจัยของรัตนารณ ศิริเครือวัลย์ (2554) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักเอกชนของนักศึกษามากเป็นอันดับหนึ่ง คือ ความปลอดภัย เนื่องจาก

นักศึกษาส่วนใหญ่เป็นผู้หญิงจึงต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้นความปลอดภัยจึงเป็นปัจจัยที่นักศึกษาต้องการมากที่สุด และสอดคล้องกับงานวิจัยของวิรัชณี เขียวอ่อน (2553) ได้ศึกษาเรื่อง กระบวนการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ พบว่า นักศึกษาต้องการบุคลากรของหอพัก ได้แก่ เจ้าของหอพัก เจ้าหน้าที่ดูแลหอพัก ที่มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี น่าเชื่อถือ ไว้วางใจได้ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกหอพักของนักศึกษา

ผลการเปรียบเทียบการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ จำแนกตามปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ พบว่า ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษา โดยนักศึกษาที่มีเพศ อายุ ชั้นปีการศึกษา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน แตกต่างกัน มีการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนแตกต่างกัน เช่น นักศึกษาที่มีเพศแตกต่างกัน มีการตัดสินใจปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดในด้านลักษณะหอพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ แตกต่างกัน และมีบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก แตกต่างกัน เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของชัชวาล เวศย์วรุฒม์ (2553) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยของผู้บริโภคในอำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม พบว่า ผู้เช่าที่มีปัจจัยด้านประชากรศาสตร์แตกต่างกัน ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในหอพักแตกต่างกัน เช่น เพศแตกต่างกัน มีมุมมองในการเลือกหอพักแตกต่างกัน อายุแตกต่างกัน มีทัศนคติในการเลือกหอพักแตกต่างกัน และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนแตกต่างกัน ย่อมส่งผลในการเลือกหอพักแตกต่างกันอย่างแน่นอน เป็นต้น

ความแตกต่างของเพศ อายุ ชั้นปีการศึกษา และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก เนื่องจากเพศชายและเพศหญิงนั้น มีแนวความคิดที่แตกต่างกัน เช่น เพศหญิงให้ความสำคัญกับความสวยงามและความสะอาดของตัวอาคารมากกว่าเพศชาย เพศหญิงต้องการความปลอดภัยในการใช้ชีวิตที่ปราศจากความเสี่ยง แต่เพศชายให้ความสำคัญในส่วนของความปลอดภัยและความเสี่ยงน้อยกว่าเพศหญิง ในส่วนของอายุและชั้นปีการศึกษานั้น เมื่อมนุษย์เรามีอายุและวุฒิการศึกษาที่มากขึ้น จะมีแนวคิดในการใช้จ่ายและเก็บออมทรัพย์สิน เพื่ออนาคตของตนเองมากขึ้น ส่งผลให้การเลือกเช่าหอพักหรือที่พักอาศัยต่างๆ มีความซับซ้อนมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน หากมีรายได้ต่อเดือนสูงจะส่งผลให้สามารถเลือกที่พักที่มีราคาสูงได้ แต่หากรายได้ต่อเดือนต่ำ การเลือกที่พักจะต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันและการเก็บออมทรัพย์สิน เพื่อใช้ในเวลาจำเป็น ดังนั้นผู้ประกอบการธุรกิจหอพักควรคำนึงถึงกลุ่มเป้าหมาย หากกลุ่มเป้าหมายของหอพักเป็นเพศหญิง หอพักควรมีการออกแบบที่สวยงาม บริเวณโดยรอบและภายในตัวอาคารต้องสะอาดเรียบร้อย มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี รวมถึงไฟส่องสว่างบริเวณหอพักต้องเพียงพอ เพื่อความปลอดภัยในเวลากลางคืน แต่หากกลุ่มเป้าหมายของหอพักเป็นเพศชาย หอพักสามารถออกแบบตัวอาคารให้เรียบง่ายทันสมัย มีที่จอดรถที่เพียงพอ เนื่องจากนักศึกษาชายมักมีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์เป็นของตนเอง เพื่อใช้ในการเดินทาง นอกจากนี้ผู้ประกอบการทั้งหอพักชายและหอพักหญิงควรรักษาชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของหอพักไว้ เพราะในปัจจุบันการแนะนำแบบปากต่อปากมีความสำคัญมาก ซึ่งจะส่งผลต่อจำนวนผู้เช่าหอพักในอนาคตต่อไป ในส่วนของราคาหอพักนั้น เนื่องจากนักศึกษาเป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำ ซึ่งเป็นรายได้ที่มาจากผู้ปกครองเท่านั้น ไม่ได้มาจากการทำงานหารรายได้ด้วยตนเอง ดังนั้นผู้ประกอบการควรตั้งราคาค่าเช่าหอพักต่อเดือนที่ไม่สูงจนเกินไป เพราะหากหอพักมีราคาสูงจะส่งผลให้ผู้ปกครองของนักศึกษาและตัวนักศึกษาไม่สนใจเช่าพักในหอพักนั้น และ

ราคาของห้องพักต้องสอดคล้องกับสภาพของห้องพักอีกด้วย ถ้าหากห้องพักมีสภาพที่เก่าทรุดโทรม ผู้ประกอบการควรมีการปรับราคาให้ต่ำกว่าราคาของห้องพักที่อยู่ในสภาพใหม่ และมีการปรับปรุงตัวอาคารให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ พบว่า นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรให้ความสำคัญต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดในด้านลักษณะห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านบุคลากร ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และด้านกระบวนการบริการ อยู่ในเกณฑ์ระดับมาก ดังนั้น ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับห้องพัก โดยห้องพักต้องมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน ราคาห้องพักมีความเหมาะสมในระดับที่นักศึกษาสามารถจ่ายได้ เช่น 5,000 – 8,000 บาท เป็นต้น ทางเข้าห้องพักควรมีขนาดกว้างขวางและเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการเดินทาง พนักงานต้องมีความกระตือรือร้น มีใจรักบริการ และมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี หอพักต้องพยายามสร้างชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของห้องพักให้มีความน่าเชื่อถือ รวมถึงความถูกต้องแม่นยำในการส่งมอบห้องพักและบริการให้ผู้เช่า และด้านการส่งเสริมการตลาด ถึงแม้ว่าจะอยู่ในเขตพื้นที่ปานกลาง ผู้ประกอบการก็ไม่ควรละเลย ตามข้อมูลที่ได้พิจารณาเป็นรายชื่อ ระบุว่า นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรให้ความสำคัญกับการที่ห้องพักมีเจ้าหน้าที่คอยดูแลและให้คำแนะนำ เพื่อช่วยในการตัดสินใจของผู้เช่าห้องพักมากที่สุด ซึ่งการที่เจ้าหน้าที่ประจำห้องพักสามารถตอบคำถามแก่ผู้ที่สนใจเช่าห้องพักได้โดยละเอียดนั้น จะส่งผลต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจเช่าห้องพักอีกด้วย นอกจากนี้ หอพักควรปรับปรุงระบบอินเทอร์เน็ตให้มีความเสถียรและรวดเร็วในการเข้าถึง เนื่องจากในปัจจุบันอินเทอร์เน็ตมีความสำคัญในการใช้ชีวิตประจำวันเป็นอย่างมาก เช่น การสื่อสาร การหาข้อมูล และเก็บรวบรวมข้อมูล เป็นต้น และบริเวณด้านหน้าห้องพักควรมีไฟส่องสว่างที่มีความสว่างเพียงพอเพื่อความปลอดภัยในเวลากลางคืน เนื่องจากในปัจจุบันมีอาชญากรรมเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ความปลอดภัยเป็นสิ่งหนึ่งที่นักศึกษาให้ความสำคัญในการตัดสินใจเช่าห้องพัก

ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยต่อไป

1. การศึกษาวิจัยครั้งต่อไป ควรศึกษาความคาดหวังของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ที่เช่าห้องพักเอกชน เพื่อให้ทราบว่าผู้เช่ามีความคาดหวังต่อการให้บริการของห้องพักอย่างไรบ้าง เพื่อปรับปรุงแก้ไขการให้บริการให้ดีขึ้น
2. การศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักเอกชนของนักศึกษา โดยมีการศึกษาส่วนประสมทางการตลาด 7 ด้าน การศึกษาครั้งต่อไปสามารถเพิ่มปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดอีก 2 ด้าน ซึ่งได้แก่ สาธารณชน (Public) และการเมือง (Political) ที่เกี่ยวกับชุมชน สังคม การเมือง เพื่อหาผลกระทบและการปรับตัวของชุมชน เพื่อให้หอพักสามารถดำเนินกิจการร่วมกับชุมชนได้ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ว่ามีผลกระทบต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักเอกชนหรือไม่

เอกสารอ้างอิง

ภาษาไทย

กองกิจการนักศึกษา มหาวิทยาลัยศิลปากร. (2556). **ข้อมูลหอพักนักศึกษาภายในมหาวิทยาลัยศิลปากร**

วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์. เข้าถึงเมื่อ 10 มกราคม. เข้าถึงได้จาก

http://www.kongkit.su.ac.th/dorm/050450_1.htm

จามรี ชูศรีโฉม. (2554). “ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกเข้าพัก โรงแรมและรีสอร์ท เกะกังตาใหญ่

จ.กระบี่ ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ.” **Veridian E-journal** 4, 2 (กันยายน - ธันวาคม) : 125-148.

จิตาภา จิตรรักษา. (2552). “การศึกษาความต้องการที่พักอาศัยประเภทให้เช่า กรณีศึกษา อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม.” วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการประกอบการ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร.

ชัชวาล เวศย์วรุฒม์. (2553). “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยของผู้บริโภคในอำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม.” การค้นคว้าอิสระปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการประกอบการ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร.

ภัทรพล มหาจันทร์. (2554). “การศึกษาคุณภาพชีวิตของนักศึกษาระดับปริญญาตรี คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร.” **Veridian E-journal** 4, 2 (กันยายน - ธันวาคม) : 1-13.

มหาวิทยาลัยศิลปากร. (2556). **รายงานจำนวนนักศึกษาทั้งหมดและจำนวนบุคลากรสายวิชาการจำแนก**

ตามคณะและกลุ่มสาขาวิชา เทอม 2 ปีการศึกษา 2556 ข้อมูล ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2556. เข้าถึงเมื่อ 26 มกราคม. เข้าถึงได้จาก

http://reg2.su.ac.th/registrar/ftes_pdf/repSumStudentPerson256.pdf

_____. (2557). **รายงานสถิตินักศึกษา ปีการศึกษา 2554-2557.** เข้าถึงเมื่อ 21 สิงหาคม.

เข้าถึงได้จาก http://reg2.su.ac.th/registrar/stat_studententry.asp

รัตนารณ ศิริเครือวัลย์. (2554). “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.” คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

วิรัชณี เขียวอ่อน. (2553). “กระบวนการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์.” การค้นคว้าอิสระปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร.

ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย. (2555). **แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ปี 2556.** เข้าถึงเมื่อ 19 สิงหาคม. เข้าถึงได้จาก <http://www.housingfinance.or.th/Articles/TArticles.htm>