บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในสถานการณ์ปัจจุบัน ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเจริญเติบโตและขยายตัวเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาให้ความสนใจที่จะลงทุนดำเนินธุรกิจประเภทนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าหรือประชาชนที่กำลังต้องการที่พักอาศัย

ดังนั้นถ้าจะกล่าวถึงนักเรียน หรือนักศึกษา ที่กำลังศึกษาอยู่และยังไม่มีรายได้ ที่เข้ามาศึกษาในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้มีความต้องการที่พักอาศัย เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยในระหว่างการศึกษาอยู่ จึงทำให้ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจประเภทหอพัก/ห้องเช่า บ้านเช่า อพาร์ทเม้นท์ แมนชั่นและอื่นๆอีกมากมาย ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทกันมากขึ้น และถ้ากล่าวถึงสถาบันการศึกษาในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลก็มีจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นมหาวิทยาลัยของภาครัฐบาล หรือมหาวิทยาลัยภาคเอกชน จึงทำให้จำนวนนักศึกษามีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในแต่ละมหาวิทยาลัย

ซึ่งเหตุผลนี้ จึงทำให้ธุรกิจประเภทที่พักอาศัยมีจำนวนมาก และส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ๆกับบริเวณมหาวิทยาลัยหรือสถานที่ทำงาน ดังนั้นจึงทำการเลือกมหาวิทยาลัยเอกชนแห่งหนึ่งที่มีชื่อเสียงพอสมควร คือ มหาวิทยาลัยรังสิต มาทำการศึกษาในครั้งนี้

มหาวิทยาลัยรังสิต ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 161 ไร่ ตำบลหลักหก ถนนพหลโยธิน อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี ห่างจากท่าอากาศยานนานาชาติดอนเมืองกรุงเทพเพียง 3 กิโลเมตร บริเวณรอบมหาวิทยาลัยเป็นชุมชน “เมืองเอก” มีเนื้อที่ประมาณ 4,000 ไร่ มหาวิทยาลัยตั้งอยู่ในทำเลที่มีสภาพแวดล้อมดีเยี่ยม ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันเช่น สนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส มีอากาศที่บริสุทธิ์แจ่มใส เป็นต้น มหาวิทยาลัยรังสิตเติบโตขึ้นมาอย่างรวดเร็วในปี 2528 จนเป็นมหาวิทยาลัยเอกชนระดับแนวหน้าที่มีคุณภาพและมาตรฐาน จึงเป็นที่ยอมรับทั้งในประเทศและระดับนานาชาติ ซึ่งในปัจจุบันนี้มหาวิทยาลัยรังสิตเปิดสอน มี 114 สาขา ใน 27 คณะ ประกอบด้วย 86 สาขาวิชาในระดับปริญญาตรี และ 25 สาขาวิชาในระดับบัณฑิตศึกษา และอีก 3 สาขาวิชาในระดับดุษฎีบัณฑิต

นอกจากนี้ มหาวิทยาลัยตระหนักดีว่า บัณฑิตทุกคนจำเป็นต้องมีทักษะ หรือความรู้พื้นฐานที่จำเป็นในการประกอบอาชีพโดยเฉพาะ สำหรับระบบธุรกิจสมัยใหม่ อันได้แก่ ความรู้

ภาษาอังกฤษ และเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยจึงกำหนดให้นักศึกษาทุกคน ทุกคณะต้องเรียนวิชาคอมพิวเตอร์เป็นพื้นฐาน และเน้นความรู้ภาษต่างประเทศ โดยเฉพาะภาษาอังกฤษในการเรียนการสอน ส่วนในด้านการเรียนการสอน มหาวิทยาลัยมุ่งเน้นสร้างเสริมทัศนคติที่ถูกต้องต่อการศึกษาคือ ส่งเสริมให้นักศึกษามีความตั้งใจ ใฝ่รู้ และมีความกระตือรือร้นในการศึกษาด้วยตนเองอย่างจริงจัง ซึ่งจะเป็นพื้นฐานความสำคัญของชีวิต เพื่อเป็นการส่งเสริมให้นักศึกษามีความพร้อมที่จะออกไปเผชิญกับชีวิตการทำงานและมีพื้นฐานในการพัฒนาตนเอง และทางมหาวิทยาลัยยังได้มีการสนับสนุนให้นักศึกษามีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นด้านดนตรี กีฬา สันทนาการและการบริการชุมชน ตลอดจนการมีส่วนร่วมในการบริหารกิจการนักศึกษา

อนึ่ง มหาวิทยาลัยรังสิต (2550) ได้จัดสร้างหอพักนักศึกษาเพื่อเป็นแหล่งหล่อหลอม เพื่อพัฒนาบุคลิกภาพของนักศึกษา ให้ได้มีโอกาสฝึกฝนการใช้ชีวิตและทำงานร่วมกับผู้อื่น รวมทั้งมีศูนย์อำนวยความสะดวกและศูนย์ให้บริการนักศึกษาเพื่อตอบสนองตามความต้องการของนักศึกษาหลากหลายรูปแบบ เพื่อสร้างบรรยากาศและสิ่งแวดล้อมทางการศึกษา เพื่อส่งเสริมให้ชีวิตอย่างมีความสุขในมหาวิทยาลัย (มหาวิทยาลัยรังสิต, ออนไลน์, 2550)

จากเหตุผลดังกล่าว มหาวิทยาลัยรังสิตเป็นมหาวิทยาลัยเอกชนแห่งหนึ่ง ที่นักศึกษาได้ให้ความสำคัญในเรื่องของการเรียนมากขึ้นและก็มีจำนวนนักศึกษาที่มากในแต่ละคณะ ดังนั้นเพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัย ในการพิจารณาวางแผนพัฒนาปรับปรุงแก้ไขคุณภาพการให้บริการเช่าที่พักอาศัยและปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดของการให้เช่าที่พักอาศัย อีกทั้งยังเป็นประโยชน์สำหรับผู้ที่สนใจลงทุนในการดำเนินธุรกิจประเภทนี้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ต้องการศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด กับพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัย ของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

3. เพื่อเปรียบเทียบพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี จำแนกตาม เพศ อายุ คณะที่ศึกษา และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ได้รับจากผู้ปกครอง

ความสำคัญของการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

2. ทำให้ทราบถึงลักษณะทางด้านประชากรศาสตร์ เช่น ด้านเพศ อายุ คณะที่ศึกษา และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ได้รับจากผู้ปกครอง ที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

3. เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับผู้บริหาร และสามารถนำไปใช้ประกอบการพิจารณาวางแผนพัฒนาปรับปรุงแก้ไขคุณภาพในการให้บริการและปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้บริโภค

4. ผลของการศึกษาวิจัยในครั้งนี้อาจจะเป็นแนวทางให้กับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาอย่างต่อเนื่องในอนาคต

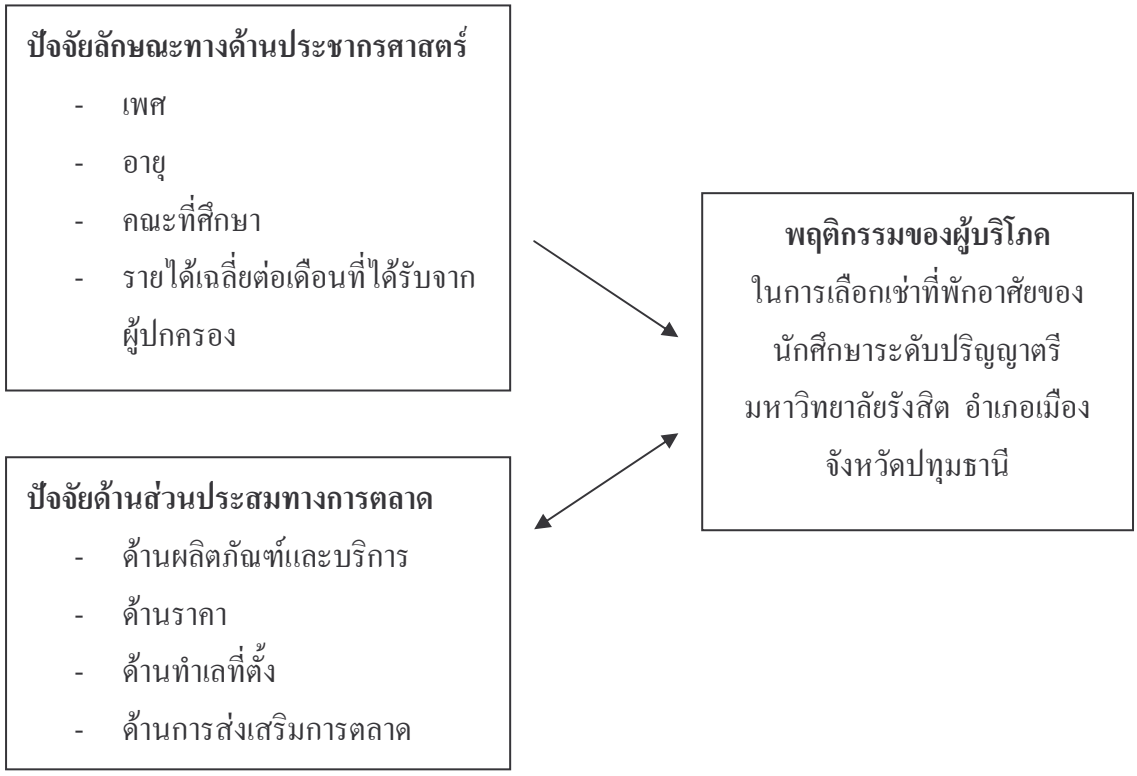
กรอบแนวความคิดในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต ผู้วิจัยจึงได้กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ โดยอาศัยแนวความคิดทางด้านส่วนประสมการตลาด (marketing mix) มาเป็นตัวแปรในการตัดสินใจ ซึ่งผู้ทำการศึกษาได้กำหนดตัวแปรอิสระ (independent variable) และตัวแปรตาม (dependent variable) ซึ่งนำมาเขียนเป็นกรอบแนวความคิดในการวิจัยไว้ดังนี้

ตัวแปรอิสระ (independent variable) คือ เพศ อายุ คณะที่ศึกษา รายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ได้รับจากผู้ปกครอง และปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด

ตัวแปรตาม (dependent variable) คือ พฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

ตัวแปรอิสระ (independent variable) **ตัวแปรตาม** (dependent variable)



ภาพที่ 1 กรอบแนวความคิดในการวิจัย

คำถามในการวิจัย

1. พฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยมีลักษณะอย่างไร
2. ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมผู้บริโภคหรือไม่
3. พฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยจำแนกตามด้านประชากรศาสตร์แตกต่างกันหรือไม่

สมมติฐานการวิจัย

1. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์และบริการ มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
2. ปัจจัยด้านราคา มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

4. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

5. เพศ แตกต่างกัน มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี แตกต่างกัน

6. อายุ แตกต่างกัน มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี แตกต่างกัน

7. คณะที่ศึกษา แตกต่างกัน มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี แตกต่างกัน

8. รายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ได้รับจากผู้ปกครอง แตกต่างกัน มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี แตกต่างกัน

ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี” ซึ่งผู้วิจัยได้จัดทำเพื่อต้องการทราบข้อมูลต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ประชากร ประชากรที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง ที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต และที่พักอาศัยอยู่บริเวณมหาวิทยาลัยรังสิต

2. กลุ่มตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้จากการสุ่มกลุ่มประชากรที่เป็นนักศึกษาระดับปริญญาตรีของมหาวิทยาลัยรังสิตทั้งหมดจำนวน 16,000 คน และตามตารางกำหนดกลุ่มตัวอย่างของยามาเน่ (Yamane, 1967, p. 86) มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 392 คน แต่ผู้วิจัยได้ทำการสุ่มตัวอย่างนักศึกษาระดับปริญญาตรีทั้งหมดจำนวน 400 คน

3. ระยะเวลาในการศึกษาวิจัย ช่วงเดือนตุลาคม - เดือนธันวาคม พ.ศ. 2550

นิยามศัพท์

เพศ หมายถึง เพศชายและเพศหญิง ของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต ที่มีการเช่าที่พักอาศัย

อายุ หมายถึง อายุของนักศึกษาระดับปริญญาตรีที่เช่าที่พักอาศัย แบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ ต่ำกว่า 20 ปี, 21 – 30 ปี, 31 – 40 ปี และ 41 ปีขึ้นไป

คณะศึกษา หมายถึง คณะหรือสังกัดที่นักศึกษาได้เลือกที่จะศึกษาในระดับปริญญาตรี เพื่อเป็นการศึกษาที่ตนเองสนใจและสามารถนำไปสู่การประกอบอาชีพได้

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ได้รับจากผู้ปกครอง หมายถึง เงินจำนวนหนึ่งที่ผู้ปกครองได้ให้นักศึกษาไว้ใช้เป็นค่าใช้จ่ายต่างๆในการศึกษาเล่าเรียน

ปัจจัย (factor) หมายถึง สาเหตุในด้านต่างๆที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัย แต่ในการศึกษาในที่นี้ปัจจัย หมายถึง ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด (marketing mix)

พฤติกรรมผู้บริโภค (consumer behavior) หมายถึง พฤติกรรมการตัดสินใจและการกระทำหรือกิริยาอาการของผู้บริโภคที่ได้แสดงออกทางความคิด และความรู้สึกของแต่ละบุคคลซึ่งจะเกี่ยวกับการซื้อและการใช้สินค้าและบริการ รวมถึงการเลือกเช่าที่พักอาศัยด้วย ไม่ว่าจะเป็นในด้านผลิตภัณฑ์และการบริการ ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านการส่งเสริมการตลาด ทั้งหมดนี้เพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของตัวเอง โดยลักษณะการแสดงออกของแต่ละบุคคลในการค้นหา การเลือกซื้อ การใช้ การประเมินผลหรือการจัดการกับสินค้าและบริการซึ่งผู้บริโภคคาดว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการของตนเองได้

ผู้บริโภค (consumer) หมายถึง นักศึกษาของมหาวิทยาลัยรังสิต ทั้งเพศชายและเพศหญิงที่เช่าที่พักอาศัยที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีมหาวิทยาลัยรังสิต อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

ส่วนประสมทางการตลาด (marketing mix) หมายถึง ปัจจัยทางการตลาดที่ควบคุมได้เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และสนองตอบความต้องการของตลาดเป้าหมาย (ศิริวรรณ เสรีรัตน์, ปริญ ลักษิตานนท์, ศุภร เสรีรัตน์ และองอาจ ปทะวานิช, 2541, หน้า 174)

ผลิตภัณฑ์ (product) หมายถึง การผสมผสานของสินค้า และบริการที่กิจการเสนอต่อตลาดเป้าหมาย คอตเลอร์ (Kotler, 2003, p. 407)

ราคา (price) หมายถึง จำนวนของเงินและ / หรือสิ่งอื่นๆ ที่สนองความต้องการในการเป็นเจ้าของผลิตภัณฑ์ เอทเซล วอลเกอร์และสแตนตัน (Etzel, Walker & Stanton, 2004, p.318)

ช่องทางการตลาด (place) หมายถึง กลุ่มขององค์กรอิสระที่เกี่ยวข้องกับขบวนการทางการตลาดในการทำให้สินค้าหรือบริการต่างๆเป็นที่หาได้ง่ายสำหรับการใช้สอยหรือการบริโภคของผู้บริโภค คอตเลอร์ (Kotler, 2003, p. 505)

การส่งเสริมการตลาด (promotion) หมายถึง การจัดกิจกรรมต่างๆที่จะให้ข้อมูลข่าวสาร ชักชวน เร่งเร้า จูงใจให้ลูกค้าเป้าหมายเกิดการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ที่เสนอขาย

เช่าที่พักอาศัย หมายถึง การเช่าสถานที่บริการให้เช่าสำหรับพักอาศัยรายเดือน ได้แก่ หอพัก/ห้องเช่า , บ้านเช่า , อพาร์ทเม้นท์ และแมนชั่น