บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดชลบุรี เป็นจังหวัดที่อยู่ใกล้กับเมืองหลวงของประเทศ การเดินทางและการขนส่งสินค้ามีความสะดวก เนื่องจากอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง ปัจจุบันชลบุรีมีประชากรประมาณ 1,233,446 คน ส่วนหนึ่งเป็นผู้โยกย้ายเข้ามาทำงานในภาคอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่มีการขยายตัวและเติบโตอย่างต่อเนื่อง จังหวัดชลบุรีจึงเป็นแหล่งที่น่าลงทุนโดยในปี พ.ศ. 2550 ชลบุรีมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ร้อยละ 8.74 ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อหัว 368,369 บาท จัดเป็นลำดับที่ 5 ของประเทศไทย ซึ่งรายได้หลักของจังหวัดส่วนใหญ่มาจากการท่องเที่ยว และอุตสาหกรรม จังหวัดชลบุรีวันนี้ จึงเป็นจังหวัดที่ สามารถปรับตัวได้อย่างยอดเยี่ยมตามยุคสมัย โดยเฉพาะในปัจจุบัน ที่กำลังมีการพัฒนาจากเมืองเกษตรและประมง ไปเป็นเมืองท่าอุตสาหกรรม และ การท่องเที่ยวในระดับนานาชาติ ประชากรในจังหวัดชลบุรี จึงเริ่มหันเข้ามาทำงานในระบบราชการ บริษัท ห้างร้าน และโรงงานอุตสาหกรรมกันมากขึ้น ตามภาวะความต้องการแรงงานของตลาดที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ตำบลหนองบอนแดง เป็นตำบลที่อยู่ในเขตการปกครองของอำเภอบ้านบึง ซึ่งประกอบด้วย 6 หมู่บ้านได้แก่ หมู่ที่ 1 บ้านหนองพยอม, หมู่ที่ 2 บ้านหนองบอนแดง, หมู่ที่ 3 บ้านหนองยาง หมู่ที่ 4 บ้านวังน้ำคำ, หมู่ที่ 5 บ้านหนองน้ำขาว, หมู่ที่ 6 บ้านทุ่งโปร่ง ทิศเหนือ ติดกับ ต.ทุ่งขวาง และ ต.หนองขยาด อ.พนัสนิคม จ.ชลบุรี ทิศใต้ ติดกับ ต.บ้านบึง อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี ทิศตะวันออก ติดกับ ต.หนองอรุณ และ ต.หนองชาก อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี ทิศตะวันตก ติดกับ ต.มาบไผ่ อ.บ้านบึง และ ต.หนองหงส์ อ.พานทอง จ.ชลบุรี จำนวนประชากรในเขต อบต. 5,577 คน และจำนวนหลังคาเรือน 1,547 หลังคาเรือน ในขณะที่มีการขยายตัวของอุตสาหกรรมพื้นที่ในเขตตำบลหนองบอนแดง จึงเป็นส่วนหนึ่งของจังหวัดชลบุรีที่มีโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นหลายแห่ง จึงทำให้มีการเคลื่อนย้ายแรงงานจากจังหวัดต่าง ๆ เพื่อเข้ามาทำงานในโรง งานอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น แรงงานที่เข้ามาส่วนใหญ่มาจากต่างจังหวัด ฉะนั้นการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองจึงเป็นเรื่องที่ทำได้ยาก เนื่องจากที่ดินและบ้านมีราคาสูง จึงทำให้แรงงานเหล่านี้ เช่าที่พักอาศัยในบ้านเช่า หอพัก เพื่ออยู่อาศัย

ระหว่างการทำงาน ดังนั้น ธุรกิจประเภทบ้านจัดสรร ที่อยู่อาศัย หอพัก บ้านเช่า มีแนวโน้มขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

จากสภาพปัญหาดังที่กล่าวทำให้ที่พักอาศัยรายเดือน และจำนวนห้องพักมีทั้งลักษณะของหอพัก ห้องเช่า อพาร์ทเมนต์ ซึ่งมีความแตกต่างทั้งในด้านลักษณะห้องพัก ทำเลที่ตั้ง สถานที่ และราคา ประกอบกับแนวโน้มจำนวนแรงงานที่เพิ่มมากขึ้นดังกล่าว ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาพฤติกรรมและการตัดสินใจเช่าพักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยในการพัฒนา และปรับปรุงการบริการที่พักอาศัย เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้สนใจลงทุนในธุรกิจประเภทนี้ ทั้งยังเป็นแนวทางในการบริหารจัดการ และปรับปรุงสวัสดิการทางด้านที่พักอาศัยให้แก่ลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี และบุคลกรในหน่วยงานต่าง ๆ รวมถึงเป็นแนวทางให้กับหน่วยงานของรัฐ ในการจัดการบริการด้านสาธารณูปโภคและด้านสาธารณูปการอย่างทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษา พฤติกรรมและการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัย ของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี
2. เพื่อเปรียบเทียบ พฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัย ของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลของลูกจ้าง
3. เพื่อเปรียบเทียบ การตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขต ตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลของลูกจ้าง
4. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัยกับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

ความสำคัญของการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงพฤติกรรมและการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

2. ทำให้ทราบถึงลักษณะปัจจส่วนบุคคลของลูกจ้าง เช่น เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน จำนวนสมาชิก ที่มีผลต่อพฤติกรรมและการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

3. เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับผู้บริหาร และสามารถนำไปใช้ประกอบการพิจารณาวางแผนพัฒนาและปรับปรุงธุรกิจต่อไป

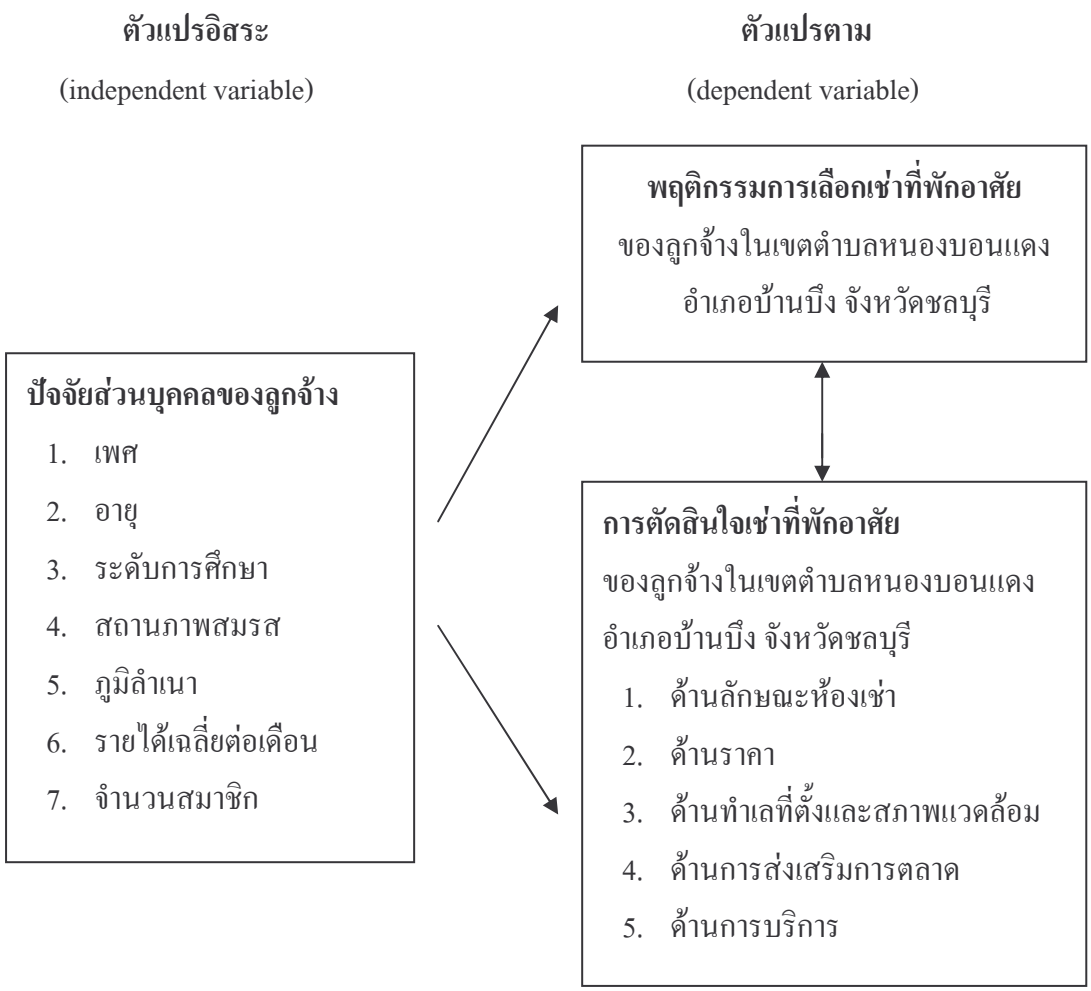
4. ผลของการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ อาจจะเป็นแนวทางและเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาอย่างต่อเนื่องในอนาคต

กรอบแนวคิดในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ เพื่อศึกษาพฤติกรรมและการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ซึ่งผู้วิจัยได้กำหนดตัวแปรที่เกี่ยวข้องดังนี้

ตัวแปรอิสระ (independent variable) คือ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน จำนวนสมาชิก

ตัวแปรตาม (dependent variable) คือ พฤติกรรมและการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

คำถามในการวิจัย

1. พฤติกรรมและการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างมีลักษณะอย่างไร

2. พฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้าง จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลของ ลูกจ้างแตกต่างกันหรือไม่

3. การตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้าง จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลของลูกจ้าง แตกต่างกันหรือไม่

4. พฤติกรรมในการเลือกเช่าที่พักอาศัย มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยหรือไม่

สมมติฐานการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาถึงการบริหารจัดการห้องเช่าที่มีต่อพฤติกรรมการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี โดยมีสมมติฐานการวิจัยครั้งนี้

1. ปัจจัยส่วนบุคคลของลูกจ้างแตกต่างกัน มีพฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี แตกต่างกัน

2. ปัจจัยส่วนบุคคลของลูกจ้างแตกต่างกัน มีการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี แตกต่างกัน

3. พฤติกรรมในการเลือกเช่าที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาวัจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยมีจุดมุ่งหมายเพื่อที่จะศึกษาถึงพฤติกรรมและการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี โดยมีขอบเขตของการวิจัย ดังนี้

1. ขอบเขตของเนื้อหา มุ่งศึกษากิจการห้องเช่าที่ตั้งอยู่ในเขต ตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

2. ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ ลูกจ้างในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี จำนวน 2,000 คน โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากสูตรการคำนวณของ ยามาเน่ (Yamane, 1967, pp.886-887) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 หรือระดับนัยสำคัญ .05 ทำให้ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 336 คน

นิยามศัพท์เฉพาะ

พฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัย หมายถึง ก่อนการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยมีการสำรวจที่พักอาศัยเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ ประเภทที่พักอาศัย จำนวนสมาชิก ราคาค่าเช่า ระยะเวลาในการพักอาศัย และการชำระค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น

ผู้ประกอบการ หมายถึง ผู้ที่เป็นเจ้าของห้องหรือดูแลห้องเช่า หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนต์ ในเขตตำบลหนองบอนแดง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

ห้องเช่า หมายถึง หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนต์ ในแบบต่าง ๆ ที่ลูกจ้างเช่าที่พักอาศัยเพื่อดำเนินการ ในเขตตำบลหนองบอนแดง

การตัดสินใจ หมายถึ ง การที่บุคคลเลือกที่จะปฏิบัติตามวิธีใดวิธีหนึ่ง ตามความเห็นชอบของตัวเองว่าจะเกิดผลดีที่สุดและเกิดผลเสียน้อยที่สุด ใ นที่นี้หมายถึงการตัดสินใจเชือกเช่าห้องเช่าสำหรับพักอาศัยในลักษณะต่าง ๆ ทั้งทางด้านลักษณะห้องเช่า ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบริการ

ด้านลักษณะห้องเช่า หมายถึง การออกแบบ ความคงทน ความสวยงามของอาคารที่พักอาศัย ความสะอาด ประเภทสุขภัณฑ์ที่ใช้ การมีอุปกรณ์ภายในห้องพัก เช่น พัดลม เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์และโทรศัพท์ภายในห้อง รวมไปถึงร้านขายของ ร้านอาหาร ร้านซักรีด เป็นต้น

ด้านราคา หมายถึง ราคาค่าเช่ารายเดือน การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ค่าประกันและรวมไปถึง ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าสาธาณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายให้กับเจ้าของห้องเช่าในรูปตัวเงิน

ด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม หมายถึง ที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน สะดวกในการเดินทาง ใกล้ตลาด ร้านอาหารและแหล่งบันเทิงกลางคืน ลานจอดรถมีบริเวณกว้าง สภาพแวดล้อมรอบ ๆ ที่พักดี อากาศถ่ายเทสะดวก เป็นต้น

ด้านการส่งเสริมการตลาด หมายถึง เป็นการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ประกอบการและผู้เช่าเพื่อสร้างให้เกิดการเช่า โดยมีเครื่องมือส่งเสริมที่สำคัญ ได้แก่ การโฆษณา ประชาสัมพันธ์เผยแพร่ข่าวสารการส่งเสริมการขายในรูปแบบต่าง ๆ

ด้านการบริการ หมายถึง การให้บริการทางด้านต่าง ๆ เช่น การให้คำแนะนำของพนักงาน ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ความสะดวกรวดเร็วในการทำสัญญา และการมีบริการสื่อสารที่รวดเร็ว