

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

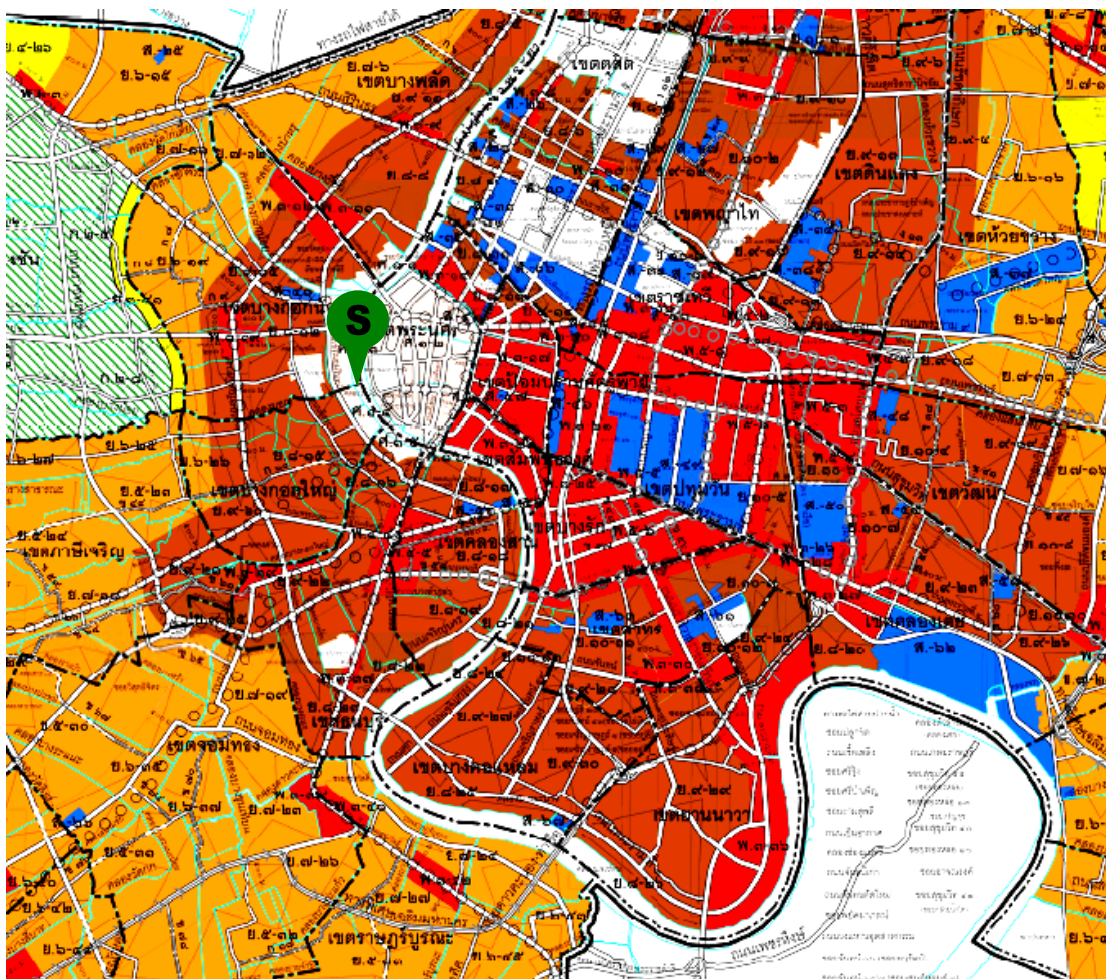
กรุงเทพมหานครมีความสำคัญในฐานะที่เป็นเมืองหลวงของประเทศ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ สังคม การศึกษาและการเมือง รวมทั้งเป็นศูนย์บริหารราชการของประเทศ จึงทำให้ประชาชนจากทุกภูมิภาคของประเทศอพยพหลั่งไหลเข้ามาประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ในขณะที่กรุงเทพมหานครยังไม่มีความพร้อมในด้านการจัดบริการพื้นฐานในการดำรงชีวิตให้แก่ผู้ที่เข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานครเท่าที่ควร ขาดการวางแผนควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้เกิดการตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัยอย่างกระจัดกระจายไร้ทิศทาง หอพักเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่ประชาชนสามารถเช่าอยู่ได้สะดวกและประหยัด จึงเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญสำหรับกรุงเทพมหานคร

ผู้ทำการศึกษาเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทหอพักยังคงเป็นที่ต้องการของประชาชน ที่เดินทางเข้ามาทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร ทำให้มองเห็นศักยภาพของธุรกิจดังกล่าวในเขตนี้ เนื่องจากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ประกอบกับในบริเวณดังกล่าวยังมีหอพักจำนวนไม่มากนัก จึงมีความน่าสนใจในการเข้าไปศึกษาเพื่อทำการประเมินศักยภาพในการทำธุรกิจนี้ ในการศึกษาจึงต้องให้ความสำคัญกับกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และนอกจากนี้การทำธุรกิจนี้ต้องมีการลงทุนค่อนข้างสูงและมีความเสี่ยง เพราะฉะนั้นจึงต้องมีการจัดทำแผนเพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่เกิดปัญหาต่างๆ บริเวณ ถนนอิสรภาพ ซึ่งอยู่ในเขตบางกอกใหญ่ และใกล้กับสถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น Big C, มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา, มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี, วิทยาลัยเทคโนโลยีพณิชยการราชดำเนิน เป็นต้น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจประเภทนี้

งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการทำธุรกิจในพื้นที่ที่ทำการศึกษา พร้อมทั้งศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคในการตัดสินใจเช่าหอพัก และ จัดทำแผนธุรกิจของหอพักเพื่อนำไปขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนประกอบธุรกิจดังกล่าว



ภาพประกอบที่ 1.1 ที่ตั้ง หอพัก รถไฟฟ้ามหานคร สถานีอโศก
จาก รฟม (<http://www.mrta-blueline.com>)



S = สถานที่ตั้งที่ดิน หอพัก ศรชลไฟฟ้ามหานคร สถาปนิกรภาพ

ภาพประกอบที่ 1.2 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท จากผังเมือง กทม

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการทำธุรกิจหอพักในเขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค ในการตัดสินใจเช่าหอพัก

1.2.3 จัดทำแผนธุรกิจ หอพัก เพื่อนำเสนอในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนประกอบธุรกิจดังกล่าว พร้อมกับระยะเวลาคืนทุน

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

นำผลที่ได้จากการศึกษาและวิเคราะห์ต่างๆ นำมาประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

- 1.3.1 ทำให้ทราบถึงแนวทางที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ
- 1.3.2 ทำให้ทราบถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคในการตัดสินใจในเช่าหอพัก
- 1.3.3 ข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจในการลงทุนในบริเวณถนนอิสราภาพ
- 1.3.4 ข้อมูลจากการทำแผนธุรกิจเพื่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงรายละเอียด

- 1.4.1 แผนการลงทุน แผนการเงิน แผนการตลาด แผนการจัดการ ธุรกิจหอพัก
- 1.4.2 ศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ ในเขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร
- 1.4.3 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจ ประกอบไปด้วย การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อม วิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ (5 Forces Model), การวิเคราะห์สถานการณ์ (SWOT ANALYSIS) และ การวิเคราะห์ส่วนประสมทางการตลาด (4Ps)

1.5 กรอบแนวคิดในการศึกษา

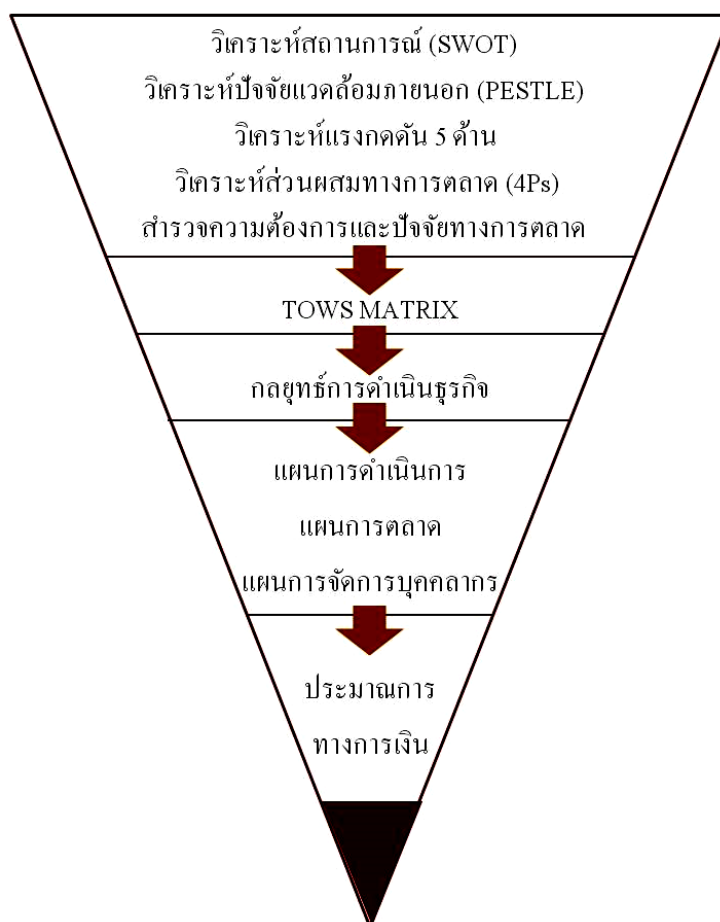
การศึกษาลักษณะการดำเนินการธุรกิจ หอพัก และศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ถึงปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจดังกล่าว

- 1.5.1 การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมภายนอก (PESTLE)
- 1.5.2 การวิเคราะห์สถานการณ์ (SWOT)
- 1.5.3 วิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ (5 Forces Model)
- 1.5.4 การวิเคราะห์ส่วนประสมทางการตลาด (4Ps)

หลังจากทำการประเมินสภาพแวดล้อมและการวิเคราะห์สถานการณ์ให้เห็นถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค ก็จะนำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์แบบเมตริก (TOWS Matrix) เพื่อนำมากำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ จากนั้นนำไปสู่ขั้นตอน

- 1.5.5 การวางแผนการผลิต การตลาด การบริหารบุคลากร

แผนการดำเนินงานแสดงดังต่อไปนี้
ภาพประกอบที่ 1.3กรอบแนวคิด แผนธุรกิจหอพัก บนที่ดินติดรถไฟฟ้ามหานคร
สถานีอิสรภาพ



แผนธุรกิจหอพัก บนที่ดินติดรถไฟฟ้ามหานคร สถานีอิสรภาพ

1.6 นิยามคำศัพท์

หอพัก หมายถึง สถานที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้ซึ่งอยู่ในการศึกษาตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน (ตาม พระราชบัญญัติ หอพัก 2507)

ผู้บริโภคร หมายถึง บุคคลต่างๆ ที่มีความสามารถในการเช่าห้องพัก ที่อาศัยอยู่ในเขต บางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร