

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล

KEY SUCCESS FACTORS FOR DORMITORY BUSINESS LOCATING AROUND UNIVERSITIES IN BANGKOK METROPOLITAN REGION

ชวลิต งามมีศรี*

Chawalit Ngammeeesree*

รชฎ ขำบุญ**

Rachata Khumboon**

อมรสุดา เชื้อสุวรรณ***

Amornsuda Chuasuwan***

พรทิพย์ ดันติวิเศษศักดิ์****

Pornthip Tantavisethsak****

สุภาพ วงศ์ศรีสุนทร*****

Suphab Wongsrisoontorn*****

* นักศึกษาปริญญาโท สาขาการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

* Graduate student, Real Estate Business Management Program, College of Innovative Business and Accountancy, Dhurakij Pundit University
Email: chawalit.n@rojanapower.com

** ผู้อำนวยการหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบริหารธุรกิจนวัตกรรมและการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
Director of MBA Program, College of Innovative Business and Accountancy, Dhurakij Pundit University

** Email: rachata.khn@dpu.ac.th

*** อาจารย์ประจำ หลักสูตรธุรกิจระหว่างประเทศ วิทยาลัยบริหารธุรกิจนวัตกรรมและการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
Lecturer of International Business Program, College of Innovative Business and Accountancy, Dhurakij Pundit University
Email: amornsuda.chn@dpu.ac.th

**** อาจารย์ประจำ หลักสูตรธุรกิจระหว่างประเทศ วิทยาลัยบริหารธุรกิจนวัตกรรมและการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
Lecturers of International Business Program, College of Innovative Business and Accountancy, Dhurakij Pundit University
Email: pornthip.tan@dpu.ac.th

***** อาจารย์ประจำ หลักสูตรธุรกิจระหว่างประเทศ วิทยาลัยบริหารธุรกิจนวัตกรรมและการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
Lecturers of International Business Program, College of Innovative Business and Accountancy, Dhurakij Pundit University
Email: suphab.won@dpu.ac.th

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ และมีกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ประกอบการธุรกิจหอพักหรือผู้จัดการหอพักในบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีจำนวน 314 ราย ผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประกอบด้วย 5 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก ปัจจัยด้านบริการ และปัจจัยด้านราคา โดยปัจจัยมีความสัมพันธ์กับความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด คือ ปัจจัยด้านสถานที่ และปัจจัยมีความสัมพันธ์รองลงมาคือปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักควรให้ความสำคัญกับปัจจัยทั้ง 5 ปัจจัย เนื่องจากเป็นปัจจัยทั้งจากภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้งานวิจัยฉบับนี้ยังได้นำเสนอ สมการถดถอยเพื่อการพยากรณ์ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก ซึ่งผลจากการนำสมการดังกล่าวไปประยุกต์ใช้พบว่า สมการถดถอยดังกล่าวมีความแม่นยำสูงถึง 93.4% หรือคิดเป็นความคลาดเคลื่อนเพียง 6.6%

คำสำคัญ: ธุรกิจหอพัก ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จ

ABSTRACT

The purpose of this research is to examine the key success factors for dormitory business locating around universities in Bangkok metropolitan region. This survey research was performed by analyzing 314 questionnaires which were responded from dormitory owners and managers. The results show that there are five key success factors for this business including place, product, environment, service, and price. Among these five factors, the place factor has the highest correlation to business's success, following by the product factor. In addition, this research proposed the success prediction model which based on five success factors to predict the success level for dormitory business. The regression equation or predicting equation is applied by several case studies and the results show that it can predict the business's success with high accuracy of 93.4% or with low deviation of 6.6%.

Keyword: Dormitory Business, Key Success Factors

บทนำ

การสร้างธุรกิจหอพักถือเป็นธุรกิจที่น่าสนใจในช่วงปัจจุบันนี้ หากลองเดินดูตามมหาวิทยาลัยหรือสถาบันศึกษาในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแล้วพบว่า กลุ่มคนที่อาศัยอยู่ในบริเวณนั้นๆ ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นนักเรียนหรือนักศึกษาที่จะย้ายถิ่นฐานเข้ามาอาศัยเพื่อทำการศึกษาต่อในระดับต่างๆ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากการวิจัยของธนาคารเกียรตินาคิน (2558, น. 3 - 23) พบว่า ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนจากต่างจังหวัดมีความนิยมที่จะย้ายถิ่นฐานเข้ามาอาศัยเพื่อศึกษาต่อในระดับต่างๆ และประกอบอาชีพในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เจ้าของที่ดินหลายรายมองเห็นช่องทางการลงทุนสร้างหอพักเพื่อรองรับนักศึกษาที่มีความจำเป็นต้องมาศึกษาในมหาวิทยาลัยที่ใกล้บ้านหรือตอบสนองความต้องการอยู่อาศัยบริเวณดังกล่าว หอพักเป็นอีกหนึ่งรูปแบบของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการเปิดรับผู้ที่ต้องการเข้าพักอาศัยนั้นคือ นักเรียน นิสิตหรือนักศึกษา ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าหอพักและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ให้กับผู้จัดการหอพัก (ซึ่งบางครั้งอาจเป็นคนเดียวกันกับเจ้าของหอพักก็ได้) เมื่อนึกถึงหอพัก เราอาจคิดถึงตึกอาคารหลังเดียว อันที่จริงแล้วผู้ประกอบการสามารถเลือกสร้างหอพักแบบอาคารเดี่ยวและตึกแถวได้

ปัจจัยความสำเร็จในการทำธุรกิจหอพักนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น 1. ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่ทำเลที่ตั้ง เช่น ระยะห่างจากทางด่วน รถไฟฟ้า และโรงพยาบาล เป็นต้น ส่วนสภาพแวดล้อมที่ดิน เช่น การระบายน้ำ พื้นที่น้ำท่วม เป็นต้น 2. ปัจจัยด้านการตลาด เช่น ส่วนประสมทางการตลาด การบริการและการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก เช่น สินค้าทดแทน อัตราเพิ่มขึ้นของนักศึกษาเทคโนโลยี เป็นต้น และ 3. ปัจจัยด้านการเงิน เช่น ต้นทุน รายได้ เป็นต้น เพื่อตอบสนองตรงตามความต้องการของผู้ที่ต้องการเข้าพักอาศัยซึ่งสอดคล้องกับบูรณ์ ศิริจานุสรณ์ (2555, น. 128) กล่าวว่าในการทำธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ จะต้องพิจารณาจากปัจจัยด้านตลาดและเศรษฐกิจก่อน นำมาออกแบบความคิดแล้วเข้าสู่การพิจารณาปัจจัยด้านกายภาพว่าเหมาะสมและเป็นอุปสรรคหรือไม่มาจบยังปัจจัยด้านการเงินเพื่อสรุปและตัดสินใจ

การศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” มีวัตถุประสงค์ เพื่อนำเสนอปัจจัยที่สำคัญสำหรับการทำธุรกิจหอพักให้ประสบความสำเร็จ นอกจากนั้น งานวิจัยฉบับนี้ได้ทำการสำรวจหอพักรอบมหาวิทยาลัยทั้งหมดที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งทำให้ผลการวิจัยในครั้งนี้สามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจประกอบการธุรกิจหอพักได้ เนื่องจากครอบคลุมทุกมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและเป็นการศึกษาปัจจัยทั้งหมดที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก เพื่อช่วยให้ผู้ประกอบการหรือผู้จัดการหอพัก มีข้อมูลในการปรับปรุงหรือพัฒนาหอพักให้ประสบความสำเร็จ สอดคล้องและตรงกับความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. เพื่อค้นหาสมการถดถอยหรือการพยากรณ์ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แนวคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหอพัก ส่วนใหญ่ คือรัฐบาลและเอกชนที่มีการสร้างหอพักเพื่อรองรับพนักงานราชการ พนักงานบริษัทในประเทศหรือต่างประเทศ และยังรองรับนักศึกษาที่เข้ามาศึกษาต่อเป็นจำนวนมาก

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหอพัก เป็นส่วนหนึ่งที่สามารถพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะในเรื่องการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะ 4-5 ปีที่ผ่านมารัฐบาลสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจและประเทศไทยมีแรงงานคนไทยหรือต่างชาติและนักศึกษาจำนวนมากขึ้นส่งผลต่อความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นตามมา

ประยูร ดำรงชิตานนท์ (2556, น.1) ได้กล่าวถึง เนื่องด้วยราคาที่อยู่อาศัยและที่ดินมีราคาสูง ประชาชนที่มีรายได้น้อยไม่มีความสามารถในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นเจ้าของได้จึงทำให้การเช่าอยู่อาศัยเป็นสิ่งที่ต้องการมากกว่าซึ่งจะเห็นได้ว่าธุรกิจอพาร์ทเมนต์ยังมีแนวโน้มเติบโตได้อีกในอนาคตเพราะมีการขยายตัวในด้านประชากรสูงเนื่องจากมีการโยกย้ายแรงงานและการศึกษาปัจจัยความสำเร็จของธุรกิจหอพักจะประกอบด้วย เช่น ท่าเลที่ตั้งมีความสะดวกในการเดินทางและใกล้แหล่งชุมชน, แหล่งการค้า, สำนักงาน, สถานศึกษาและโรงงาน เป็นต้น ส่วนกลุ่มเป้าหมายธุรกิจอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่มีอยู่ทุกกลุ่ม ทั้งพนักงานสำนักงาน, พนักงานอุตสาหกรรม, นักเรียนหรือนักศึกษา เป็นต้น ผู้ประกอบการหอพักควรศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์เพื่ออยู่อาศัยและจะได้นำมาเป็นแนวทางในการวางแผนปรับปรุงกลยุทธ์การทำธุรกิจให้เหมาะสมกับความต้องการที่แท้จริงของลูกค้าต่อไป

ในการประกอบธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ ควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยเป็นการศึกษาที่ทำให้รู้และเข้าใจในปัจจัยด้านต่างๆ ที่สามารถส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจนั้นๆ และเป็นการเลือกวิเคราะห์ปัจจัยที่จำเป็น แยกแยะความสำคัญของปัจจัยแต่ละตัวได้

อรุณ ศิริจานุสรณ์ (2555, น.128) กล่าวว่า การศึกษาความเป็นไปได้จะต้องพิจารณาจากปัจจัยตลาดและเศรษฐกิจก่อน นำมาออกแบบความคิดแล้วเข้าสู่การพิจารณาปัจจัยกายภาพว่าเหมาะสมและเป็นอุปสรรคหรือไม่มาจบบัญชีปัจจัยการเงินเพื่อสรุปและตัดสินใจ ซึ่งปัจจัยทั้ง 3 ด้าน มีรายละเอียดดังนี้

1. ปัจจัยกายภาพ ประกอบด้วยกฎหมาย ข้อบัญญัติ ขั้นตอนการขออนุญาตและธุรกรรม การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมที่ดิน เช่น การระบบน้ำฝนหรือพื้นที่น้ำท่วม การออกแบบวางผัง การประเมินราคาต้นทุนการพัฒนาระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับโครงการและการก่อสร้างท่าเลที่ตั้ง เป็นต้น

2. ปัจจัยการตลาด ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นอยู่กับลักษณะความต้องการของคนในพื้นที่บริเวณที่ทำโครงการซึ่งในการวิเคราะห์จะต้องพิจารณาองค์ประกอบดังนี้ ความต้องการของผู้บริโภค ส่วนประสมทางการตลาดการบริการการวิเคราะห์ SWOT หรือสภาพแวดล้อมภายนอก เช่น เทคโนโลยี จำนวนสินค้าทดแทนและอัตราการเพิ่มจำนวนนักศึกษา

3. ปัจจัยการเงิน เป็นการประเมินศักยภาพด้านการเงินของโครงการที่ผู้ประกอบการมีความสามารถ เช่น อัตราผลตอบแทนค่าเช่าเบื้องต้น ระยะเวลาคืนทุนมูลค่าปัจจุบัน ผลตอบแทนภายในโครงการ วิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ มูลค่าปัจจุบัน เป็นต้น ทำให้ผู้ศึกษาการประมาณผลตอบแทนในการพัฒนาโครงการได้ ตลอดจนทราบสภาพคล่องทางการเงินซึ่งมีความสำคัญต่อการสร้างความเชื่อมั่นต่อแหล่งเงินทุน จากที่กล่าวมาข้างต้นจะสังเกตได้ว่าปัจจัยทั้ง 3 มีผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจดังตัวอย่างดังนี้

ณัฐพงศ์ เทพวงศ์ (2554, น.1 – 80) ได้ทำแผนธุรกิจ รัตโนภาส อพาร์ทเมนต์เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุนทำธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ จากการศึกษาพฤติกรรมที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา และวิเคราะห์ปัจจัยการตลาด ปัจจัยกายภาพ รวมถึงการวิเคราะห์ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนสรุปได้ว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจของรัตโนภาส อพาร์ทเมนต์ ประกอบด้วย การตลาด ด้านการเงิน และพฤติกรรมที่มีผลต่อความสำเร็จของรัตโนภาส อพาร์ทเมนต์

ส่วนความสำเร็จของโครงการ ใช้อัตราการเช่าพักและระยะเวลาการเช่าพักอาศัยเป็นตัวชี้วัดในการประเมินระดับความสำเร็จ โดยอัตราการเช่าพัก เป็นปัจจัยหนึ่งที่สามารถแสดงระดับความสำเร็จของธุรกิจหอพักได้ โดยมีการกำหนดอัตราการเช่าพักถ้ามากกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนห้องให้เช่าพักอาศัยทั้งหมด แสดงว่า หอพักนั้นมีโอกาสในการประสบความสำเร็จของธุรกิจระดับสูง

ฝ่ายวิเคราะห์สิ้นเชื้อโครงการ รอส. (2554, น. 1) อัตราการเข้าพักเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาของการลงทุนของธุรกิจห้องพักอาศัยที่มีความเป็นไปได้จากการสำรวจข้อมูลตลาดข้างเคียงรัศมีประมาณ 10 กม.คิดอัตราการเข้าพักมากกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนห้องให้เข้าพักอาศัยเพื่อให้มีความสามารถในการชำระเงินงวดธนาคารได้และสามารถบอกได้ว่าธุรกิจนั้นมีโอกาสประสบความสำเร็จสูง

เรียงชัย คลายนสูตร และ พัลลภ กฤตยานวัช (2555, น. 28) อัตราการเข้าพัก เป็นหลักการวิเคราะห์ในการลงทุนและบริหารกิจการอพาร์ทเมนต์ที่ต้องสังเกตหรือสอบถามเบื้องต้นจากอัตราห้องว่าง (Vacancy level) ของอาคารอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่ หากพบว่ามากกว่าร้อยละ 20 ภายหลังการก่อสร้างไปแล้วนานกว่า 6 เดือน ที่เป็นตัวชี้วัดว่าอุปสงค์ไม่สูงหรือมีห้องเช่ามากเกินไป (overbuilt) ก็เป็นตัวชี้วัดว่าโอกาสประสบความสำเร็จน้อยมากหรือไม่มีโอกาสเลย

ส่วนระยะเวลาการเข้าพักอาศัยของหอพัก เป็นปัจจัยหนึ่งที่สามารถแสดงโอกาสในการประสบความสำเร็จของธุรกิจ เพื่อให้ทราบถึงพฤติกรรมการเช่าหอพัก โดยผู้เช่าหอพักส่วนใหญ่แล้วจะมีการเช่าพักอาศัยหอพักเป็นระยะเวลาประมาณ 2 ปี ถ้าผู้เช่าหอพักเช่าเกินระยะเวลา 2 ปี แสดงว่า หอพักนั้นสามารถตอบสนองให้กับผู้เช่าได้เป็นอย่างดีและมีโอกาสในการประสบความสำเร็จของธุรกิจระดับสูง

มาริส่า จุลสมบุรณ์ และนภดล ยุทธสุขประเสริฐ. (2555, น. 10) ระยะเวลาการเข้าพักอาศัยของหอพัก เป็นส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อให้ทราบถึงพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่แล้วจะมีการเช่าพักอาศัยอพาร์ทเมนต์เป็นระยะเวลาประมาณ 2 ปี และถ้าผู้เช่าอพาร์ทเมนต์เช่าเกินระยะเวลา 2 ปี แสดงว่า มีการตอบสนองความต้องการของผู้เช่าจากอพาร์ทเมนต์นั้นๆได้ดี ส่งผลให้ธุรกิจมีโอกาสประสบความสำเร็จสูง

แม้ว่าที่ผ่านมามีการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่ควรได้รับการศึกษา เช่น กฎหมาย การเงินสินค้าทดแทนและอัตราการเพิ่มจำนวนนักศึกษา ดังนั้น วัตถุประสงค์ของงานวิจัยฉบับนี้ คือเพื่อศึกษาปัจจัยทั้งหมดที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก

วิธีการดำเนินการวิจัย

วิธีการดำเนินการวิจัยครั้งนี้ เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงสำรวจและวิจัยเชิงพรรณนาเป็นหลักในการศึกษา โดยใช้แบบสอบถามชนิดคำถามปลายปิด นอกจากนี้ยังใช้การรวบรวมข้อมูลสถิติตัวเลขและหลักวิชาการจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง บทความจากหนังสือและทฤษฎีต่างๆ เป็นต้น เพื่อนำมาสนับสนุนข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ จากนั้นข้อมูลที่ได้นำมาประมวลผลและวิเคราะห์ในลำดับต่อไป

ประชากรและการสุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือประชากร คือ ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักที่อยู่ในรัศมี 1,500 เมตร โดยระยะทางหรือรัศมีในการวิจัยนี้ ได้กำหนดระยะที่เดินได้ไกลสุดที่นักศึกษาที่จะเดินทางมามหาวิทยาลัย ได้อ้างอิงจากนพพร จรุงเกียรติ (2555, น. 5) ได้กล่าวว่า รัศมีหรือระยะทางที่สามารถใช้การเดินทางจากสถานที่หนึ่งไปยังอีกสถานที่หนึ่งหรือมหาวิทยาลัยได้สะดวกหรือระยะที่เดินได้ไกลสุดที่จะทำได้ต้องมีรัศมีหรือระยะทางไม่เกิน 1,500 เมตร

จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่า ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักที่อยู่ในรัศมี 1,500 เมตร จากมหาวิทยาลัยมีจำนวน 53 มหาวิทยาลัย ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่ามีจำนวน 1,471 ราย โดยเลือกตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิ (Stratified Sampling) โดยใช้พื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเป็นชั้นภูมิ และผู้วิจัยกำหนดการจัดสรร (allocation) ขนาดตัวอย่างไปตามชั้นภูมิ แบบเป็นสัดส่วนกับขนาด (Proportional to Size) ทำให้ได้จำนวนผู้ประกอบการธุรกิจหอพักที่ตกเป็นตัวอย่างโดยคำนวณหาขนาดตัวอย่างจากสูตร ยามาเน่ (2551) จึงได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 314 ราย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เพื่อรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ การออกแบบสอบถามชนิดคำถามปลายปิด จำนวน 314 รายการ ภายในแบบสอบถาม 1 ชุดประกอบด้วยส่วนสำคัญ 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามคำถาม ในส่วนนี้สำหรับรวบรวมข้อมูลทั่วไป ได้แก่ ลักษณะเกี่ยวข้องกับหอพัก, อัตราเข้าพักอาศัยเฉลี่ยตลอดทั้งปี เป็นต้น แบบสอบถามในส่วนนี้เป็นแบบมีคำตอบให้เลือกหลายคำตอบ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จ คำถามส่วนนี้เป็นแบบมีคำตอบให้เลือกหลายคำตอบ

การสร้างเครื่องมือ และตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ออกแบบการดำเนินงานตามขั้นตอนดังนี้

1. การสร้างแบบสอบถามในการวิจัยในครั้งนี้เริ่มจากการศึกษาข้อมูล จากหนังสือการวิจัยวิทยานิพนธ์และสารนิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการศึกษาการสร้างแบบสอบถามที่มีผู้เคยทำวิจัยมาก่อนนำมาเป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถาม

2. ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นเสนออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อตรวจสอบปรับปรุงความสมบูรณ์และความถูกต้องให้ครอบคลุมทั้งด้านโครงสร้าง เนื้อหา และภาษาที่ใช้เพื่อให้เกิดความเข้าใจแก่ผู้ตอบแบบสอบถามและสามารถครอบคลุมเรื่องที่ต้องการศึกษาแล้วนำมาปรับปรุงแก้ไข

3. นำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้วมาทดสอบ โดยการไปเสนอต่อผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทำวิจัย เพื่อทำการตรวจสอบความถูกต้องเที่ยงตรงเชิงเนื้อหาของคำถามในแต่ละข้อโดยใช้ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item Objective Congruence: IOC) ตามหลักการของโรวินลลีและแฮมเบิลดัล (2548) โดยให้ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาว่าข้อคำถามแต่ละข้อมีความสอดคล้องกันหรือไม่

4. นำแบบสอบถามที่ผ่านการตรวจสอบนำไปแจกกับตัวอย่าง จำนวน 314 ชุด

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลตามขั้นตอน ดังนี้

1. จัดทำแบบสอบถามตามขนาดตัวอย่างผู้ประกอบการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 314 ชุด โดยการสุ่มตัวอย่างแบบตามสะดวก (Convenience Sampling)

2. ผู้วิจัยได้ทำการรอรับแบบสอบถามตอบกลับมา จึงทำให้ได้รับแบบสอบถามครบตามขนาดตัวอย่างจำนวน 314 ชุดคิดเป็นร้อยละ 100 ของขนาดตัวอย่าง

3. ดำเนินการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามที่ได้รับมาวิเคราะห์ข้อมูล และแปลผลต่อไป

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถาม ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปมีขั้นตอนดังนี้

1. การตรวจสอบข้อมูลและดูความสมบูรณ์ของการตอบแบบสอบถาม จำนวน 314 ชุด และจัดทำระเบียบข้อมูลเพื่อใช้ในการลงรหัส (Coding) จากนั้นนำแบบสอบถามมาลงคะแนนตามที่กำหนดคะแนนไว้ล่วงหน้าสำหรับแบบสอบถามที่เป็นปลายปิด จำนวน 314 ชุด

2. การประมวลผลข้อมูล ข้อมูลที่ลงคะแนนแล้วได้นำมาบันทึกโดยใช้เครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อการประมวลผลข้อมูลซึ่งใช้โปรแกรมสถิติสำเร็จรูป (Statistic Package for Social Sciences หรือ SPSS) เพื่อวิเคราะห์ข้อมูล

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1. สถิติเชิงพรรณนา (สถิติพื้นฐาน) ได้แก่ วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้ค่าร้อยละ (Percentage) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) และค่าเฉลี่ย (Mean)

2. วิเคราะห์ย่อยของปัจจัยด้านต่างๆที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์อย่างง่ายโดยใช้สูตรสหสัมพันธ์ของเพียร์สัน (Pearson Product Moment Correlation Coefficient) และการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้น (Linear Regression) แบบ Stepwise method

ผลการวิจัย

ผลวิจัยข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด จำนวน 314 คน พบว่าส่วนมากเป็นผู้จัดการหอพักร้อยละ 61.1 และผู้ประกอบการหอพักร้อยละ 38.9

ในส่วนของความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในภาพรวม อยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า อัตราเช่าพักอาศัยโดยเฉลี่ยแล้วตลอดทั้งปี พบว่า มีค่า 41 – 60% ร้อยละ 48.4 รองลงมา คือ 61 – 80% ร้อยละ 26.4 ในส่วนระยะเวลาที่นักศึกษาเช่าพักอาศัยหอพักเฉลี่ย พบว่ามี 13 – 23 เดือนร้อยละ 79.0 รองลงมา คือ 7 – 12 เดือนร้อยละ 19.4

ผลวิจัยข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยด้านต่างๆที่ส่งผลกับความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลพบว่า คะแนนของปัจจัยที่มีโดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก มี 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอกและปัจจัยสถานที่ ส่วนคะแนนของปัจจัยที่มีภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มี 4 ปัจจัย คือปัจจัยผลิตภัณฑ์ ปัจจัยราคา ปัจจัยการส่งเสริมการตลาด และปัจจัยบริการ และคะแนนของปัจจัยที่มีภาพรวมอยู่ในระดับน้อย มี 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยทำเลที่ตั้ง และปัจจัยการเงิน ส่วนปัจจัยสภาพแวดล้อม โดยภาพรวมอยู่ในระดับน้อยที่สุด

ผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทุกด้านมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยมีค่าประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) อยู่ระหว่าง - 0.716 – 0.692 ตามค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ที่แสดงในตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ปัจจัย	ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก (SUCCESS)		
	Pearson Correlation	ระดับความสัมพันธ์	ทิศทางความสัมพันธ์
ปัจจัยด้านสถานที่ (Place)	-0.716	ความสัมพันธ์สูง	ทางลบ
ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (Production)	0.692	ความสัมพันธ์สูง	ทางบวก
ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก (Environment)	-0.311	ความสัมพันธ์ปานกลาง	ทางลบ
ปัจจัยด้านบริการ (Service)	-0.226	ความสัมพันธ์ต่ำ	ทางลบ
ปัจจัยด้านราคา (Price)	-0.161	ความสัมพันธ์ต่ำ	ทางลบ
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (Location)	-0.114	ความสัมพันธ์ต่ำ	ทางลบ
ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)	-0.108	ความสัมพันธ์ต่ำ	ทางลบ
ปัจจัยด้านการเงิน (Finance)	-0.076	ความสัมพันธ์ต่ำ	ทางลบ
ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม (Geography)	-0.054	ความสัมพันธ์ต่ำ	ทางลบ

จากตารางที่ 1 พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทุกด้านมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยมีค่าประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) อยู่ระหว่าง -0.716 – 0.692 แสดงว่า มีระดับความสัมพันธ์อยู่ในระดับต่ำถึงสูง และมีความสัมพันธ์เชิงบวกและลบ โดยค่าความสัมพันธ์เชิงบวกหมายถึงการมีความสัมพันธ์กันไปในทิศทางเดียวกัน และค่าความสัมพันธ์เชิงลบหมายถึงการมีความสัมพันธ์กันไปในทิศทางตรงกันข้าม ทั้งนี้ ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีดังนี้ ปัจจัยด้านสถานที่ (Place) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ -0.716 อยู่ในระดับความสัมพันธ์สูงมีความสัมพันธ์ทางลบซึ่งปัจจัยด้านสถานที่ที่มีปัจจัยย่อยที่สำคัญดังนี้ ระยะทางห่างจากร้านสะดวกซื้อกับหอพักและระยะทางห่างจากสถาบันการศึกษากับหอพัก หรืออธิบายได้ว่าถ้าระยะทางมีค่าน้อยลง จะส่งผลให้ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีค่าเพิ่มขึ้น

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (Production) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ 0.692 อยู่ในระดับความสัมพันธ์สูงมีความสัมพันธ์ทางบวกซึ่งปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีปัจจัยย่อยที่สำคัญ ดังนี้ สภาพเตียงนอน สภาพตู้เสื้อผ้า สภาพหอพักและห้องพัก และความสวยงามของการออกแบบหอพัก หรืออธิบายได้ว่าถ้าสภาพดีมากขึ้น จะส่งผลให้ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีค่าเพิ่มขึ้น

ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก (Environment) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ -0.311 อยู่ในระดับความสัมพันธ์ปานกลางซึ่งปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอกมีปัจจัยย่อยที่สำคัญ ดังนี้ ลินค้ำทดแทน เช่น คอนโด บ้านเช่า ห้องแถว เป็นต้น หรืออธิบายได้ว่าถ้ามีลินค้ำทดแทนมากขึ้น จะส่งผลให้ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีค่าลดลง

ส่วนปัจจัยที่มีระดับความสัมพันธ์ต่ำและมีความสัมพันธ์ทางลบอาจส่งผลให้ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีค่าลดลงหรือเพิ่มขึ้นก็ได้ เนื่องจากมีระดับความสัมพันธ์ต่ำ ทำให้เป็นการสัมพันธ์กันแบบไม่สมบูรณ์ ซึ่งจะมีลักษณะแปรผันตามกันหรือผกผันกันก็ได้ การสัมพันธ์จะกระจายกัน แต่ก็ยังเกาะกลุ่มกันจนทำให้เหมือนเส้นตรง เช่น ปัจจัยด้านบริการ (Service) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ -0.226 อยู่ในระดับความสัมพันธ์ต่ำ มีความสัมพันธ์ทางลบ ซึ่งปัจจัยด้านบริการมีปัจจัยย่อยที่สำคัญ ดังนี้ การตอบสนองที่รวดเร็วและตลอดเวลา ความสะอาดของหอพัก และพนักงานที่มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี หรืออธิบายได้ว่าถ้าให้ความสำคัญในปัจจัยย่อยดังกล่าวมากขึ้น จะส่งผลให้ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีค่าลดลงหรือเพิ่มขึ้นก็ได้ เนื่องจากมีระดับความสัมพันธ์ต่ำ ทำให้เป็นการสัมพันธ์กันแบบไม่สมบูรณ์ ซึ่งจะมีลักษณะแปรผันตามกันหรือผกผันกันก็ได้ การสัมพันธ์จะกระจายกัน แต่ก็ยังเกาะกลุ่มกันทำให้เห็นว่าเป็นเส้นตรง

ปัจจัยด้านราคา (Price) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ -0.161 อยู่ในระดับความสัมพันธ์ต่ำ มีความสัมพันธ์ทางลบ ซึ่งปัจจัยด้านราคามีปัจจัยย่อยที่สำคัญ ดังนี้ ความสะดวกชำระค่าเช่าผ่านธนาคาร และความเหมาะสมของค่าเช่ากับหอพักและระยะเวลาทำสัญญาเช่าหอพัก หรืออธิบายได้ว่าถ้าให้ความสำคัญในปัจจัยย่อยดังกล่าวมากขึ้น จะส่งผลให้ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีค่าลดลงหรือเพิ่มขึ้นก็ได้ เนื่องจากมีระดับความสัมพันธ์ต่ำ ทำให้เป็นการสัมพันธ์กันแบบไม่สมบูรณ์ ซึ่งจะมีลักษณะแปรผันตามกันหรือผกผันกันก็ได้ การสัมพันธ์จะกระจายกัน แต่ก็ยังเกาะกลุ่มกันทำให้เห็นว่าเป็นเส้นตรง

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (Location) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ -0.114 อยู่ในระดับความสัมพันธ์ต่ำ มีความสัมพันธ์ทางลบ

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ -0.108 อยู่ในระดับความสัมพันธ์ต่ำ มีความสัมพันธ์ทางลบ

ปัจจัยด้านการเงิน (Finance) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ -0.076 อยู่ในระดับความสัมพันธ์ต่ำ มีความสัมพันธ์ทางลบ

ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม (Geography) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r) เท่ากับ -0.054 อยู่ในระดับความสัมพันธ์ต่ำ มีความสัมพันธ์ทางลบ

ตารางที่ 2 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณเมื่อใช้ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นเกณฑ์

แหล่งความแปรปรวน	Sum of Squares	df	Mean Square	F
Regression	63.344	5	12.669	180.169
Residual	21.657	308	0.070	
Total	85.001	313		

จากตารางที่ 2 พบว่า ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีความสัมพันธ์กันเชิงเส้นตรงกับตัวแปรที่ศึกษาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และสามารถสร้างตัวแปรพยากรณ์ได้ จึงคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณ คำนวณหาความสำคัญของตัวพยากรณ์ในรูปคะแนนมาตรฐานและคะแนนดิบ รวมทั้งสร้างสมการถดถอยพหุคูณ ผลปรากฏดังแสดงในตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณระหว่างปัจจัยด้านต่างๆกับความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ตัวแปรพยากรณ์	R	R ²	Std. Error of the Estimate
1. Place	0.716	0.513	0.36428
2. Place, Productions	0.818	0.668	0.30102
3. Place, Productions, Environment	0.850	0.723	0.27575
4. Place, Productions, Environment, Service	0.861	0.741	0.26699
5. Place, Productions, Environment, Service, Price	0.863	0.745	0.26517

จากตารางที่ 3 พบว่า ตัวแปรพยากรณ์ที่ดีที่สุดที่ถูกเลือกเข้ามาในขั้นตอนแรกคือ ปัจจัยด้านสถานที่ ขั้นตอนต่อมาเพิ่มตัวพยากรณ์เข้าไปอีก 1 ตัว คือ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์พบว่า มีค่าสหสัมพันธ์พหุคูณเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ขั้นตอนต่อมาเพิ่มตัวพยากรณ์เข้าไปอีก 1 ตัว คือ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก พบว่ามีค่าสหสัมพันธ์พหุคูณเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ขั้นตอนต่อมาเพิ่มตัวพยากรณ์เข้าไปอีก 1 ตัว คือ ปัจจัยด้านบริการพบว่า มีค่าสหสัมพันธ์พหุคูณเพิ่มขึ้นมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และขั้นตอนต่อมาเพิ่มตัวพยากรณ์เข้าไปอีก 1 ตัว คือ ปัจจัยด้านราคาพบว่า มีค่าสหสัมพันธ์พหุคูณเพิ่มขึ้นมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 แสดงว่าตัวแปรพยากรณ์ที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คือ ปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านบริการ จึงหาค่าความสำคัญของการพยากรณ์และสร้างสมการพยากรณ์ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ ดังตารางที่ 4

ตารางที่ 4 ค่าน้ำหนักและความสำคัญของการพยากรณ์ที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยวิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ แบบขั้นตอน

ตัวแปรพยากรณ์	B	Std. Error	Beta
(Constant)	2.681	0.601	0
Place	-1.097	0.070	-0.833
Productions	0.616	0.154	0.169
Environment	-0.353	0.047	-0.216
Service	0.132	0.057	0.147
Price	0.584	0.123	0.280

ตารางที่ 4 พบว่า ค่าคะแนนมาตรฐานของปัจจัยสถานที่ ปัจจัยราคา ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอก ปัจจัยผลิตภัณฑ์และปัจจัยบริการ ส่งผลทางบวกและลบต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีค่าเท่ากับ -0.833, 0.280, -0.216, 0.169 และ 0.147 ตามลำดับ โดยปัจจัยด้านสถานที่ส่งผลความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและ

ปริมาณผลสูงสุด ส่วนปัจจัยด้านบริการส่งผลผลความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลต่ำสุด

ค่าสหสัมพันธ์พหุคูณของผลความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกับปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านบริการ เท่ากับ 0.863 โดยที่ตัวแปรพยากรณ์ทั้ง 5 มีความคลาดเคลื่อนในการพยากรณ์ ร้อยละ 26.517

สมการพยากรณ์ผลความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สามารถเขียนได้ดังนี้สมการพยากรณ์ในรูปแบบคะแนนดิบ

$$Y' = 2.681 - 1.097(X1) + 0.584(X2) - 0.353(X3) + 0.616(X4) + 0.132(X5)$$

X1 = ปัจจัยสถานที่ (Place) X2 = ปัจจัยด้านราคา (Price)

X3 = ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก (Environment) X4 = ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (Production)

X5 = ปัจจัยด้านบริการ (Service)

ตารางที่ 5 ค่าความคลาดเคลื่อนสัมพัทธ์จากการเปรียบเทียบค่าความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ได้จากสมการพยากรณ์กับ ได้จากแบบสอบถาม

ชุดที่	ค่าความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักที่ได้จากสมการพยากรณ์	ค่าความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักที่ได้จากแบบสอบถาม	ค่าความคลาดเคลื่อนสัมพัทธ์
1	4.70	4.50	4.44%
2	3.30	3.00	10%
3	4.33	4.00	8.25%
4	3.05	3.00	1.66%
5	4.34	4.00	8.50%
ค่าเฉลี่ยค่าความคลาดเคลื่อนสัมพัทธ์			6.60%

ตารางที่ 5 พบว่า ค่าความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ได้จากสมการพยากรณ์และค่าความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ได้จากแบบสอบถามมีค่าความคลาดเคลื่อนสัมพัทธ์อยู่ในช่วง 1.66 % - 10% ซึ่งอยู่ในค่าไม่เกิน 10% เนื่องจากตัวเลขที่มีนัยสำคัญน้อยที่สุด คือ 3.3 มีเลขนัยสำคัญ 2 ตัว ซึ่งจะมีค่าความคลาดเคลื่อนสัมพัทธ์อยู่ในช่วงบวกลบ 10% ดังนั้นความแม่นยำของสมการพยากรณ์ดังกล่าวจึงมีค่าสูงถึงกว่า 93.4%

อภิปรายผล

จากผลการวิจัยเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสาระสำคัญที่สามารถนำมาอภิปรายผล ได้ดังนี้

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ในภาพรวมมีตัวแปรปัจจัย จำนวน 5 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านบริการ ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมี

นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยปัจจัยทั้ง 5 ปัจจัย เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ธุรกิจหอพักประสบความสำเร็จ เนื่องจากเป็นปัจจัยทั้งจากภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อประกอบการธุรกิจหอพัก

ซึ่งปัจจัยทั้ง 5 ปัจจัย เป็นการพิจารณาทรัพยากรและความสามารถภายในธุรกิจหอพักทุกๆ ด้านเพื่อที่จะระบุปัญหาของธุรกิจ เพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจหาทางแก้ไขได้ทันเวลาที่ หากส่วนใดมีข้อติดอยู่แล้วผู้ประกอบการจะได้พัฒนาให้ดียิ่งขึ้น อีกทั้งยังช่วยประกอบการตัดสินใจในการลงทุนสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่

เมื่อพิจารณาเป็นรายปัจจัย พบว่า ปัจจัยด้านสถานที่ เป็นตัวแปรที่มีอำนาจพยากรณ์ที่ดีที่สุด ที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้อาจเป็นเพราะ นักศึกษาอาจมีฐานะที่ไกลจากมหาวิทยาลัยหรือต่างจังหวัด นักศึกษาจึงต้องหาที่พักบริเวณมหาวิทยาลัยและเพื่อตอบสนองความต้องการของนักศึกษาที่ต้องการประหยัดเวลาและค่าพาหนะ ในการเดินทางไปศึกษาและความสะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่อื่นๆ หอพักควรอยู่ใกล้ร้านสะดวกซื้อเพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักศึกษา ถ้าผู้ประกอบการได้สถานที่ตั้งโครงการธุรกิจหอพักที่ดีจะช่วยให้ธุรกิจหอพักประสบความสำเร็จเพราะมีนักศึกษาเข้าจำนวนมาก ซึ่งสอดคล้องกับ สุนิศา ตรีธนพัฒน์ และ ประสพชัย พลบูรณ์ (2558, น.1440-1453) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ พบว่า ด้านทำเลที่ตั้ง มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชน อยู่ในเกณฑ์ระดับมาก

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ เป็นตัวแปรที่มีอำนาจพยากรณ์รองลงมาที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้อาจเป็นเพราะ เตียนนอน ตู้เสื้อผ้า เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักพื้นฐานและเป็นอุปกรณ์ที่สำคัญอย่างยิ่งในการอาศัยอยู่ในห้องพัก ที่นักศึกษาไม่สามารถนิยมนำมาติดตั้งเอง เนื่องจากมีราคาที่สูงและใช้พักอาศัยเพียงชั่วคราว ส่วนสภาพห้องพัก ห้องพักและความสวยงามของการออกแบบห้องพัก เป็นการตอบสนองให้ตรงตามความต้องการของนักศึกษาและสร้างแรงจูงใจตัดสินใจเช่าหอพัก เพื่อให้ธุรกิจหอพักประสบความสำเร็จ ซึ่งสอดคล้องกับ ลัดดาวัลย์ ประกอบมูล (2556, น. 81-82) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของนักศึกษามหาวิทยาลัยในจังหวัดปทุมธานี พบว่า ผลิตภัณฑ์ตอบสนองในสิ่งที่ต้องการของผู้เช่าหอพักได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะเรื่องการออกแบบและความสวยงาม

ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอก เป็นตัวแปรที่มีอำนาจพยากรณ์ที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้อาจเป็นเพราะ ผู้เช่าหอพักมีทางเลือกการสินค้าทดแทนกลุ่มผู้เช่าหอพักที่มีรายได้ต่ำที่ไม่สามารถพักอาศัยหอพักได้ ทำให้หันไปหาสินค้าทดแทนที่มีค่าเช่าถูกๆ และกลุ่มผู้เช่าหอพักที่มีรายได้สูงต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันจึงหันไปเช่าคอนโดมิเนียมแทน ซึ่งสอดคล้องกับ โสภา วงศ์ภักดิ์ (2557, น. 157-164) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจหอพักในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์ พบว่า สินค้าทดแทน ส่งผลต่อการทำธุรกิจหอพักให้ประสบความสำเร็จได้ ส่วนการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักศึกษาตอนนี้มีนักศึกษาชาวต่างชาติให้ความสนใจและมาเรียนที่ประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ทำให้โอกาสที่จะสร้างหอพักในอนาคตมีเพิ่มมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการ ซึ่งสอดคล้องกับ ธนัชร เลิศเดชเตชะ (2558, น. 142) ได้ศึกษาแผนธุรกิจหอพักนักศึกษาใกล้มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง จ.เชียงราย พบว่า ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอกและนวัตกรรมหรือเทคโนโลยี มีความสำคัญต่อแผนธุรกิจหอพักนักศึกษาใกล้มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง จ.เชียงราย

ปัจจัยด้านบริการ เป็นตัวแปรที่มีอำนาจพยากรณ์ที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้อาจเป็นเพราะ นักศึกษาต้องการการตอบสนองที่รวดเร็วและตลอดเวลา เนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับห้องพัก เช่น เข้าห้องไม่ได้ โถส้วมหรือทอระบายน้ำตัน หลอดไฟขาด เป็นต้น ที่สามารถเกิดได้ตลอดเวลา นอกจากนี้ นักศึกษายังต้องการความสะดวกของหอพักและพนักงานที่มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีเพื่อให้รู้สึกเป็นกันเอง ซึ่งสอดคล้องกับ ชนายุส เขียวเชิงการุณ และอิทธิกร ข้าเดช. (2554, น. 39-60) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยการตัดสินใจเลือกหอพัก

ในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: หอพักซอยคุ้มเกล้า 32 พบว่า ปัจจัยด้านบริการ มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพักของกลุ่มตัวอย่างเป็นอย่างมาก

ปัจจัยด้านราคา เป็นตัวแปรที่มีอำนาจพยากรณ์ที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้อาจเป็นเพราะ นักศึกษาต้องการความสะดวกในการชำระค่าเช่าผ่านธนาคาร และต้องการความเหมาะสมของค่าเช่า และระยะเวลาทำสัญญาเช่าหอพัก ซึ่งสอดคล้องกับ อรรถธร รัชโพธิ์ และ ชวัญฤดี ดันตระกูลทิพย์ (2558, น. 1478-1483) ได้ศึกษาปัจจัยทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการเลือกหอพักเอกชนของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม พบว่า ปัจจัยการตลาดด้านราคามีอิทธิพลต่อการเลือกหอพักเอกชนมาก

นอกจากนี้ผลวิจัยดังกล่าว ยังทำให้ทราบว่า ปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด โดยรวมไม่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากว่า ปัจจัยทั้ง 4 ปัจจัย ผู้ประกอบการไม่ได้ให้ความสำคัญมากนัก โดยปัจจัยด้านการเงินเมื่อพิจารณาต้นทุนโครงการและรายได้ของหอพักถ้าเปรียบเทียบกับหอพักที่ในทำเลเดียวกันจะมีค่าใกล้เคียงกัน ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งเมื่อพิจารณา ระยะทางห่างจากห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานีรถไฟ ด้านขึ้นหรือลงทางด่วน สถานีรถไฟและท่าเรือ นักศึกษาอาจไม่ได้ให้ความสำคัญปัจจัยด้านนี้มากนักเพราะเป็นสถานที่หรือการคมนาคมที่นักศึกษาอาจจะใช้บริการเป็นบางครั้ง ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

เมื่อพิจารณาพื้นที่น้ำท่วมการระบายน้ำบริเวณหอพัก นักศึกษาอาจไม่ได้ให้ความสำคัญปัจจัยด้านนี้มากนักเพราะพื้นที่น้ำท่วมการระบายน้ำบริเวณหอพักเปรียบเทียบกับหอพักที่ในทำเลเดียวกันจะเกิดเหมือนกัน และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด เมื่อพิจารณา พบว่าหอพักไม่ได้ให้ความสำคัญมากนัก

และจากการวิจัยในครั้งนี้ พบว่า สมการพยากรณ์ความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลสามารถใช้ในการพยากรณ์ได้ระดับดีและเป็นที่ยอมรับได้ เนื่องจากมีความคลาดเคลื่อนอยู่ในระดับที่ต่ำ ดังนั้นผู้ประกอบการหอพักสามารถนำสมการดังกล่าวไปใช้เพื่อพยากรณ์ความสำเร็จของโครงการ หรือสามารถใช้เพื่อแนะนำแนวทางในพัฒนาหอพัก ด้วยการปรับปรุงปัจจัยที่เหมาะสม อันจะช่วยให้โครงการมีความสำเร็จที่สูงขึ้นและมีความยั่งยืนต่อไป

ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยในครั้งต่อไป

การศึกษานี้มุ่งเน้นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการธุรกิจหอพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลผลการวิจัยในครั้งนี้สามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจในการประกอบธุรกิจหรือปรับปรุงหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแต่ในการศึกษาครั้งต่อไปควรศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยหอพักเนื่องจากรัฐบาลอาจมีการปรับปรุงและปัจจัยเกี่ยวกับสัดส่วนจำนวนประชากรตามช่วงอายุ เนื่องจากประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์อาจทำให้นักศึกษาลดลง

บรรณานุกรม

- ชนายุส เชี่ยวเชิงการุณ และ อธิกร ขำเดช. (2554). ปัจจัยการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: หอพักซอยคุ้มเกล้า 32. *วารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรังสิต.
- ณัฐพงศ์ เทพวงศ์. (2554). การวางแผนธุรกิจ รัตโนภาส อพาร์ทเมนต์ อำเภอมือง จังหวัดนครราชสีมา. (หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สำนักวิชาวิศวกรรมศาสตร์), นครราชสีมา: มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี.
- ธนัชพร เลิศเดชเตชา. (2558). แผนธุรกิจหอพักนักศึกษา ใกล้มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง จ.เชียงราย. (การค้นคว้าอิสระ). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- นพพร จรุงเกียรติ. (2555). เติบโตด้วยสองเท้าก้าวสู่การขนส่งที่ยั่งยืน. สืบค้น 15 มกราคม 2560, จาก www.otp.go.th/images/stories/PDF/2555/8aug/02_2109.pdf,
- ประยูร ดำรงชิตานนท์. (2556). เอกสารประกอบการสอนวิชา Real Estate Development. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- ปิยศักดิ์ มานะสันต์. (2558). KK Annual Seminar 2015 งานสัมมนาใหญ่ประจำปี KK Annual Seminar 2015. ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน).
- ฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อโครงการ ธอส. (2554). การปล่อยสินเชื่อเพื่อการพัฒนาอาร์ทเมนต์ให้เช่าของ ธอส. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*. ธนาคารอาคารสงเคราะห์.
- พิชิต ฤทธิ์จัญญ. (2549). ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ : แฮลล์ ออฟ เคอร์มัสส์.
- มารีสา จุลสมบุญ และ นมดล ยุทธสุขประเสริฐ. (2555). กลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน กรณีศึกษา ห้างหุ้นส่วนจำกัด สม่ใจอาร์ทเมนต์. (หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตสาขาวิชาการค้าปลีก). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.
- เริงจัย คลายนสูตร และ พัลลภ กฤตยานวัช. (2555). แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการอาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง: ธนาคารอาคารสงเคราะห์.
- สุทธธณ ศรีไธย์. (2551). สถิติประยุกต์สำหรับงานวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ : คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุนิศา ตริธินพัฒน์ และ ประสพชัย พสุนนท์. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรวิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์. *วารสารวิชาการ*. สาขามนุษยศาสตร์ สังคมศาสตร์ และศิลปะ. มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- โสภา วงศ์ภักดิ์. (2557). ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจหอพักในเขตอำเภอมือง จังหวัดสุรินทร์. *วารสารบัณฑิตวิทยาลัย*. มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์.
- อรฉัตร รัชโพธิ์ และ ขวัญฤดี ตันตระกูล. (2558). ปัจจัยทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการเลือกหอพักเอกชนของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม. *ประชุมวิชาการทางธุรกิจและนวัตกรรมทางการจัดการระดับชาติและนานาชาติ*. มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- อรุณ ศิริจานุสรณ์. (2555). *เทคนิคเบื้องต้นพัฒนาสิ่งทอไหมไทย*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์โฮมบายเออร์เก้.