

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดลำพูน เป็นจังหวัดหนึ่งของภาคเหนือตอนบนที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ มีแม่น้ำสำคัญไหลผ่านคือแม่น้ำกว๊าน และมีการคมนาคมสะดวก เหมาะสำหรับการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น เมื่อรัฐมีนโยบายจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือขึ้นเพื่อสนองนโยบายตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524) ซึ่งกำหนดให้มีการกระจายการพัฒนาอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) ให้มีการพัฒนาเมืองหลัก เมืองรองของภาคต่าง ๆ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จึงได้มีโครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือขึ้นที่จังหวัดลำพูน เนื่องจากมีความเหมาะสมและความพร้อมด้านสาธารณูปโภค แรงงาน วัตถุดิบทางการเกษตร ระบบสื่อสารและการคมนาคมจึงได้มีการพัฒนาทางหลวงหมายเลข 11 ช่วงกิโลเมตรที่ 69-70 (ลำปาง-เชียงใหม่) ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีเนื้อที่ประมาณ 1,788 ไร่ โดยเริ่มก่อสร้างและพัฒนาพื้นที่เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2526 และก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2528 โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้นประมาณ 358 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการตลอดจนจัดสิ่งอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมและประกอบการค้าเพื่อการส่งออก เช่น การจัดให้มีถนน ท่อระบายน้ำ โรงบำบัดน้ำเสียไฟฟ้า ประปา และโทรคมนาคม เป็นต้น

1. การใช้พื้นที่ ทั้งหมดประมาณ 1.788 ไร่ ได้แบ่งการใช้พื้นที่ดังนี้

ในเขตอุตสาหกรรมส่งออก มีเนื้อที่ประมาณ 802 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 44.85 ของพื้นที่ทั้งหมด แยกเป็น

- เขตอุตสาหกรรมส่งออกระยะที่ 1 เนื้อที่ ประมาณ 143 ไร่ เริ่มดำเนินการปี พ.ศ. 2531
- เขตอุตสาหกรรมส่งออกระยะที่ 2 เนื้อที่ ประมาณ 375 ไร่ เริ่มดำเนินการปี พ.ศ. 2533
- เขตอุตสาหกรรมส่งออกระยะที่ 3 เนื้อที่ ประมาณ 284 ไร่ เริ่มดำเนินการปี พ.ศ. 2533

- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป มีเนื้อที่ประมาณ 351 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 19.63 ของพื้นที่ทั้งหมด
- เขตพาณิชยกรรม มีพื้นที่ประมาณ 78 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.36 ของพื้นที่ทั้งหมด
- เขตที่พักอาศัย มีพื้นที่ประมาณ 28 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.57 ของพื้นที่ทั้งหมด
- พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค มีเนื้อที่ประมาณ 529 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29.59 ของพื้นที่ทั้งหมด

2. สถานภาพปัจจุบันของโรงงาน

จำนวนโรงงานที่เปิดดำเนินการแล้ว	64	โรงงาน ได้แก่
- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	21	โรงงาน
- เขตอุตสาหกรรมส่งออก	43	โรงงาน
จำนวนโรงงานที่อยู่ในระหว่างเตรียมการ	8	โรงงาน
จำนวนโรงงานที่หยุดดำเนินการ	4	โรงงาน
รวมทั้งหมด	76	โรงงาน

3. ประเภทของอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ

จำแนกตามจำนวนโรงงานเปิดดำเนินการ	21	โรงงาน
- อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์		
- อุตสาหกรรมกระดาษ	2	โรงงาน
- อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม	9	โรงงาน
- อุตสาหกรรมก่อสร้าง	2	โรงงาน
- อุตสาหกรรมชิ้นส่วนและอุปกรณ์	15	โรงงาน
- อุตสาหกรรมไม้แปรรูป	2	โรงงาน
- อุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับ	6	โรงงาน
- อุตสาหกรรมเครื่องหนัง	2	โรงงาน
- อุตสาหกรรมอื่นๆ	5	โรงงาน
รวม	64	โรงงาน

ที่มา: สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ, 2546

จากการสำรวจเมื่อเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2541 พบว่ามีจำนวนแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือทั้งสิ้น 24,415 คน และจากการสำรวจเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2546 พบว่าแรงงานเพิ่มขึ้นเป็น 38,876 คน จำนวนชาย 10,930 คน หญิง 27,946 คน และในปี พ.ศ. 2546 มีมูลค่าการส่งออกจำนวน 55,667 ล้านบาท (สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ, 2546)

จำนวนแรงงานประมาณ 38,876 คนข้างต้นจะมีทั้งแรงงานในท้องถิ่นและแรงงานจากแหล่งอื่นซึ่งแรงงานเหล่านี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ไม่ไกลจากที่ทำงานมากนัก โดยจะเห็นได้จากตำบลรอบเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ มีจำนวนที่พักอาศัยรายเดือนเป็นจำนวนมาก รวมทั้งสิ้น 454 แห่งและมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 10,817 ห้อง (องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง จังหวัดลำพูน, 2549)

จากจำนวนที่พักอาศัยรายเดือนและจำนวนห้องพัสดังกล่าว มีทั้งในรูปแบบของหอพักและบ้านเช่า ซึ่งมีความแตกต่างทั้งในด้านลักษณะห้องพัก ทำเลที่ตั้ง สถานที่ และราคาเช่าห้องพัก ประกอบกับแนวโน้ม จำนวนแรงงานที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของพนักงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ และศึกษาปัญหาเกี่ยวกับปริมาณจำนวนที่พักอาศัยรายเดือนในเขตโรงงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยในการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการเช่าที่พักอาศัยรายเดือน อีกทั้งเพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้สนใจลงทุนในธุรกิจประเภทนี้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของพนักงานโรงงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
2. เพื่อศึกษาสภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ

1.3 สมมติฐานการศึกษา

ปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ สถานภาพ รายได้ อายุ การศึกษา มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของพนักงานโรงงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ

1.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของพนักงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
2. เพื่อทราบถึงสภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือเพื่อให้ผู้สนใจลงทุนในธุรกิจที่พักอาศัยรายเดือนใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจประกอบธุรกิจดังกล่าว
3. เพื่อทราบถึงปัญหาและความต้องการของผู้เช่าที่พักอาศัย และหอพักในอุดมคติของผู้พักอาศัย เพื่อให้ผู้ประกอบการใช้เป็นแนวทางในการแก้ไข ปรับปรุงที่พักอาศัยหรือประกอบธุรกิจดังกล่าวให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าอย่างแท้จริง
4. เพื่อทราบถึงปริมาณความต้องการที่พักอาศัยของพนักงานโรงงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือว่ามีจำนวนเพียงพอ ขาดแคลน หรือมากเกินไปในปัจจุบัน

1.5 ขอบเขตการศึกษา

มุ่งศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักของพนักงานที่พักอาศัยอยู่ในหอพักต่าง ๆ ในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน และศึกษาปัญหาเกี่ยวกับปริมาณจำนวนที่พักอาศัยรายเดือนในเขตโรงงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ โดยมีระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษา ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2549 - เดือนธันวาคม 2549

1.6 นิยามคำศัพท์

ผลิตภัณฑ์ หมายถึง ลักษณะของหอพักที่สามารถสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าผู้เข้ามาพักอาศัย เช่น ลักษณะของการออกแบบอาคาร ความสะอาด การออกแบบให้เกิดความสะดวกสบายในด้านห้องพักรต่าง ๆ เป็นต้น

พนักงาน หมายถึง พนักงานที่ทำงานอยู่ในบริษัทในเขตของนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ทุกบริษัท

หอพัก หมายถึง หอพักเอกชนที่ตั้งอยู่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

รายได้ของพนักงาน หมายถึง เงินเดือนที่พนักงานได้รับจากนายจ้างเป็นรายเดือนและรายได้พิเศษ

ลักษณะของหอพัก หมายถึง สภาพทั่วของหอพักต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน

ระยะทาง หมายถึง ระยะทางจากหอพักถึงที่ทำงาน (นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน)

การบริการสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณห้องพัก หมายถึง การบริการนอกเหนือจากการให้เช่าห้องพัก เช่น บริการซัก อบ รีด ร้านอาหาร เป็นต้น

อัตราค่าเช่า หมายถึง ราคาเช่าห้องพัก ไม่รวมค่าบริการอื่นๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ที่จ่ายเป็นรายเดือน

ค่าน้ำ ค่าไฟ หมายถึง อัตราค่าธรรมเนียมค่าน้ำ ค่าไฟ ที่ต้องจ่ายกับเจ้าของห้องพักเป็นรายเดือน

ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องพัก หมายถึง เครื่องใช้ต่าง ๆ ส่วนประกอบภายในห้อง เช่น โต๊ะ ตู้ เตียง ระบบประปา ห้องน้ำ เป็นต้น

เงื่อนไขของเจ้าของห้องพัก หมายถึง เงื่อนไขที่เจ้าของห้องพักกำหนดไว้เพื่อความเป็นระเบียบและความสะดวก เช่น ถ้าหากผู้เช่าครบ 1 ปี จะได้รับของกำนัลจากเจ้าของ และเงื่อนไขในการมัดจำ เป็นต้น

ขนาดพื้นที่ของห้องพัก หมายถึง ความกว้างขวางของห้องพัก

ข้อมูลทั่วไปของพนักงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ หมายถึง เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา ประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงานในปัจจุบัน รายได้ ประเภทที่พักที่เช่าอาศัยอยู่ บุคคลที่พักอาศัยอยู่ด้วย

ความต้องการเกี่ยวกับการเลือกเช่าที่พักอาศัย หมายถึง สิห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง ค่าเช่าห้องพัก เป็นต้น

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือน หมายถึง ปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- ปัจจัยด้านราคา เช่น ค่าเช่า การผ่อนชำระ ค่าน้ำค่าไฟ
- ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ เช่น การออกแบบ ขนาดของห้อง ชนิดของสุขภัณฑ์ที่ใช้
- ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม เช่น ใกล้ที่ทำงาน ใกล้ศูนย์การค้า ใกล้สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด เช่น มีส่วนลดพิเศษของค่าเช่ารายเดือน ได้รับข้อมูลจากสื่อต่างๆ มีบริการพิเศษอื่นๆ
- ปัจจัยด้านบุคลากร เช่น เจ้าของมีความน่าเชื่อถือ พนักงานประจำที่พักอาศัยดี มีพนักงานรักษาความปลอดภัย
- ปัจจัยด้านบริการ เช่น มีบริการทำความสะอาด มีบริการต่างๆ ที่รวดเร็ว มีบริการรักษาความปลอดภัย