

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาเรื่อง “การตัดสินใจในเรื่องที่พัก: กรณีศึกษาพนักงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ” ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการศึกษา โดยศึกษาจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ จำนวน 369 คน และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 50 ราย วิเคราะห์ผลการศึกษาโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

ด้านผู้เช่าห้องพัก

จากผลการศึกษา ข้อมูลทั่วไปของพนักงาน โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ พบว่าพนักงานกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยเป็นเพศหญิงถึงร้อยละ 64.5 และเป็นเพศชาย ร้อยละ 35.5 ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 21-30 ปี และมีสถานภาพโสดมากที่สุด

มีการศึกษาอยู่ในระดับมัธยมศึกษา/ปวช. รองลงมามีการศึกษาปริญญาตรี ส่วนใหญ่ทำงานด้านอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 79.4 รองลงมาทำงานด้านอุตสาหกรรมเครื่องประดับและอัญมณี ร้อยละ 12.5 มีรายได้ต่อเดือน 5,001 – 8,000 บาทมากที่สุด ส่วนใหญ่มีที่พักที่เช่าอาศัยประเภทเช่าห้องพักอยู่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 61.5 รองลงมาคือบ้านเช่า โดยพักอาศัยอยู่คนเดียวและพักอาศัยอยู่กับคนในครอบครัว ในสัดส่วนเท่ากัน รองลงมาคือพักอาศัยอยู่กับเพื่อน

จากการศึกษาข้อมูลความต้องการเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า พนักงานกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการห้องพักสี่ขวามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 40.9 รองลงมาคือ สี่ฝา ร้อยละ 33.6 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้มีภายในห้องพักสามอันดับแรก ได้แก่ เติงนอน ตู้เสื้อผ้า และโทรศัพท์ ส่วนใหญ่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ จำนวนเงิน 1,000 – 1,500 บาทต่อเดือนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.9 รองลงมาคือ 1,501 – 2,000 บาท ร้อยละ 14.9 ด้านการชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ที่ต้องการ ต้องการชำระค่าน้ำแบบเหมาจ่ายมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.9 ขณะที่การชำระค่าไฟ ต้องการชำระแบบ มิเตอร์แยกมากที่สุด ร้อยละ 85.4 ด้านการจ่ายค่าเช่า พบว่า พนักงานกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการจ่ายค่าเช่าเดือนละครั้งมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 89.2

ผลการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือน 6 ปัจจัยหลัก พบว่าในภาพรวมพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านบุคลากรมากที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยลำดับความสำคัญรวมถึง 4.17 โดยเกือบทุกปัจจัยได้รับความสำคัญลำดับมาก โดยมีด้านผู้ดูแลและพนักงานที่พักมีอัตราสำคัญได้รับความสำคัญมากที่สุด

รองลงมาได้แก่ ปัจจัยด้านการบริการ มีค่าเฉลี่ยรวม 4.15 ได้รับความสำคัญระดับมาก ในทุกปัจจัย อันดับสามได้แก่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ มีค่าเฉลี่ยรวม 3.99 โดยได้รับความสำคัญอันดับมากทุกปัจจัยเช่นกันโดยเฉพาะขนาดของห้องพัก สีห้อง ชนิดของสุขภัณฑ์ ความสะอาดและการออกแบบความสวยงามของอาคาร เป็นต้น ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม มีค่าเฉลี่ยรวม 3.75 ได้รับความสำคัญอันดับสี่ โดยมีความสำคัญในระดับมากเกือบทุกปัจจัยยกเว้นที่พักใกล้แหล่งบันเทิงที่ได้รับความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง ขณะที่ปัจจัยด้านราคามีความสำคัญอันดับ 5 โดยมีค่าเฉลี่ยรวม 3.55 ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับการจ่ายค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟในระดับมาก มีเพียงการผ่อนชำระค่าเช่าเป็นงวด ๆ พบว่าพนักงานส่วนใหญ่ให้ความสำคัญของปัจจัยดังกล่าวในระดับปานกลาง และอันดับสุดท้าย ได้แก่ ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด ในภาพรวมได้รับความสำคัญต่ำสุด โดยมีค่าเฉลี่ยรวม 3.55 มีเพียงส่วนลดพิเศษของค่าเช่ารายเดือน ที่ได้รับความสำคัญระดับมาก นอกนั้นได้รับความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง

ด้านปัญหาอุปสรรคที่พบและข้อเสนอแนะที่ผู้เช่าต้องการสรุปได้ดังนี้ ปัญหาและอุปสรรคที่พบ ส่วนใหญ่พบว่า ส้วมตันสำหรับหอพักเก่า ของใช้และอุปกรณ์ในห้องพักรั่ว เช่น ประตู กลอนประตู และทางหอพักแก้ไขให้ช้า บางแห่งขาดการรักษาความปลอดภัย ของหายบ่อย เจ้าของไม่สามารถติดตามคืนได้ ที่จอดรถไม่เพียงพอ และมีปัญหาเกี่ยวกับระบบน้ำที่ใช้ไม่ไหล ไม่ค่อยสะอาด รวมทั้งค่าน้ำ ค่าไฟราคาแพง ขาดแคลนถังขยะ และบางแห่งพบว่าผู้เช่าบางราย ส่งเสียงดังรบกวน บางรายมีการเลี้ยงสัตว์ในหอพักสร้างความรำคาญและความสกปรกให้หอพัก ขณะที่ที่พักในอุดมคติที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการหอพักที่สวยงาม มีความสะอาด สงบ ใกล้สถานที่ทำงาน ตลาด และชุมชน มียามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีน้ำใช้ที่สะอาด เครื่องอำนวยความสะดวกครบครัน มีที่จอดรถเพียงพอ ห้องพักรวมกว้างขวางเพื่อรองรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น โทรศัพท์ ตู้เย็น นอกจากนี้ควรมีบริการเสริมเช่น คีตกเบิ้ลทีวี เป็นต้น

ด้านผู้ประกอบการ

จากผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยรายเดือน จำนวน 50 ราย พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประกอบการหอพักประเภทหอพักรวมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 92.0 หอพักหญิงมีเพียงร้อยละ 8.0 และไม่มีหอพักชาย โดยขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการหอพักส่วนใหญ่

มีขนาดใหญ่ (จำนวนห้องพัก 30 ห้องขึ้นไปห้อง) คิดเป็นร้อยละ 46.0 รองลงมาเป็นขนาดกลาง (จำนวนห้องพักไม่เกิน 11-20 ห้อง) ร้อยละ 26.0 และขนาดเล็ก (จำนวนห้องพักไม่เกิน 10 ห้อง) ร้อยละ 28.0 ผลการศึกษาพบว่า ราคาห้องพักที่ให้บริการส่วนใหญ่มีราคาไม่เกิน 800 บาทมากที่สุด แหล่งเงินทุนในการเริ่มประกอบกิจการส่วนใหญ่เป็นเงินที่ได้จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ธนาคาร/บริษัทเงินทุน) ถึงร้อยละ 52.0 รองลงมาจากหลายแหล่งรวมกัน (จากเงินทุนส่วนตัวและกู้ยืมจากสถาบันการเงิน) ร้อยละ 34.0

ด้านความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ผู้ประกอบการห้องพักส่วนใหญ่ร้อยละ 52.0 เห็นว่าสภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือมีการแข่งขันรุนแรงมาก คิดเป็นร้อยละ 52.0 โดยให้เหตุผลว่า หอพักในเขตนิคมฯ ลำพูนมีจำนวนมากและปัจจุบันมีการสร้างหอพักใหม่กันมากขึ้น ทำให้หอพักเก่าไม่ได้รับความสนใจเพราะผู้เช่าส่วนใหญ่ชอบพักอาศัยในหอพักใหม่มากกว่า เนื่องจากได้ที่พักใหม่ที่สะอาด และมีเฟอร์นิเจอร์ครบตามความต้องการทำให้หอพักเก่าต้องลดราคาห้องพักหรือปิดกิจการลงไป โดยมีกลยุทธ์ทางการตลาดที่ผู้ประกอบการใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่คือ การลดราคาห้องพักให้ต่ำกว่ารายอื่น รองลงมาคือ ไม่เก็บค่ามัดจำรายเดือน และมีเครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริการ เช่น แอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็น ทีวี เป็นต้น สำหรับปัญหาและอุปสรรคที่ผู้ประกอบการห้องพักพบในการดำเนินกิจการห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ได้แก่ ลูกค้ายางรายค้างชำระค่าห้องพักและชำระค่าห้องเช่า บางรายเปลี่ยนหอพักบ่อย การทะเลาะวิวาทกันและปัญหาการลักขโมย แนวทางการแก้ไขปัญหาด้านการค้างชำระค่าเช่าห้อง ครั้งที่ 1 ถ้ามถึงเหตุผล ครั้งที่ 2 เดือนและกำหนดวันชำระที่แน่นอน ครั้งสุดท้ายคือปรับความเข้าใจและขอห้องคืน กำหนดการจ่ายค่าห้องในเวลาที่แน่นอน โดยมีมาตรการลดปัญหาห้องพัก โดยห้ามส่งเสียงดัง ห้ามนำยาเสพติดเข้ามาและห้ามเล่นการพนันและจัดยามรักษาความปลอดภัยคอยดูแล

จากผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่สำคัญ พบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้านอายุ การศึกษา และประเภทของอุตสาหกรรมที่ทำงานมีความสัมพันธ์กับสี่ของห้องพักที่ต้องการ โดยพบว่า กลุ่มพนักงานที่มีอายุน้อยจะชอบห้องพักสี่ฟ้ามกกว่าสี่ขาว ขณะที่คนมีการศึกษาระดับอนุปริญญา/ปวส. ขึ้นไปส่วนใหญ่จะชอบห้องพักสี่ขาวมากกว่า และพบว่าพนักงานกลุ่มทำงานอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ จะต้องการห้องพักสี่ขาวมากกว่ากลุ่มทำงานอุตสาหกรรมประเภทอื่น

ในด้านของค่าเช่าที่พักที่ต้องการ พบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้านเพศ อายุ ระดับการศึกษา และรายได้ มีความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่า โดยพบว่ากลุ่มพนักงานเพศชายจะมีความต้องการค่าเช่าสูงกว่าเพศหญิงอาจเนื่องจากเป็นกลุ่มที่ทำงานฝีมือและมีรายได้มากกว่า สอดคล้องกับกลุ่มพนักงาน

ที่อายุมาก การศึกษาสูงและมีรายได้ดีมีแนวโน้มที่ต้องการค่าเช่าที่พักราคาสูงกว่ากลุ่มที่การศึกษาน้อยและมีรายได้ต่ำกว่า

5.2 อภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยด้านบุคลากรได้รับความสำคัญมากที่สุด โดยเฉพาะด้านผู้ดูแลและพนักงานที่พักมีอัตราสัคดี รองลงมาได้แก่ ปัจจัยด้านการบริการ อันดับสามได้แก่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์โดยเฉพาะขนาดของห้องพัก สีห้อง ชนิดของสุขภัณฑ์ ความสะอาดและการออกแบบความสวยงามของอาคาร เป็นต้น และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ยกเว้นที่พักใกล้แหล่งบันเทิงที่ได้รับความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง ขณะที่ปัจจัยด้านราคามีความสำคัญอันดับ 5 ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับการจ่ายค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟในระดับมาก มีเพียงการผ่อนชำระค่าเช่าเป็นงวด ๆ พบว่า พนักงานในนิคมส่วนใหญ่ให้ความสำคัญของปัจจัยดังกล่าวในระดับปานกลาง และอันดับสุดท้าย ได้แก่ ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาดในภาพรวมได้รับความสำคัญน้อยที่สุด ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่าทุกปัจจัยได้รับความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกที่เช่าพักอาศัยรายเดือนของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ โดยเฉพาะปัจจัยด้านบุคลากร และปัจจัยด้านบริการ ซึ่งตรงกับงานวิจัยของ เขมกร คำนวน (2544) ที่ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้นผู้ประกอบการหอพักควรคำนึงถึงปัจจัยดังกล่าวที่มีความสำคัญควรมีการสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ดีให้กับผู้เช่าเพื่อสร้างความประทับใจ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยกระตุ้นหรือเป็นเหตุผลจูงใจให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการได้มากขึ้น ก่อให้เกิดเหตุจูงใจในการซื้อสินค้า (Buying Motivate) การศึกษาที่ค้นพบต่างจากผลการศึกษาของ กฤษณ์ กาญจนกิตติ (2541) และ โกศล วัชรโชน (2542) ที่พบว่าการเลือกใช้บริการโรงแรมและเกสต์เฮาส์ของชาวต่างชาติจะคำนึงถึงปัจจัยด้านราคา สภาพห้องพักและด้านสถานที่มากกว่า ขณะที่ผลการศึกษาของ วันดี แก่นลิ้ม (2540) พบว่าในกลุ่มผู้ใช้บริการที่เป็นนักศึกษาจะคำนึงถึงปัจจัยด้านราคา โดยเฉพาะค่าเช่าห้องมากที่สุด ในขณะที่กลุ่มพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือเป็นกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านราคา รองลงมาแต่กลับให้ความสำคัญด้านบริการมากที่สุด จึงกล่าวได้ว่าอิทธิพลของปัจจัยต่าง ๆ นั้นจะแตกต่างกันไปตามกลุ่มของผู้ใช้บริการห้องเช่า หอพักหรือโรงแรมจะมีปัจจัยที่มีอิทธิพลแตกต่างกัน

จากผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ปัจจัยส่วนบุคคลด้านอายุ ระดับการศึกษาและรายได้ของผู้เช่า ไม่มีผลต่อปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยหรือกล่าวได้อีกนัยหนึ่งได้ว่าไม่ว่าผู้เช่าจะมีอายุ การศึกษาและรายได้ระดับใดมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่เช่าพักอาศัยไม่แตกต่างกัน แต่พบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้านสถานภาพมีผลต่อการตัดสินใจเลือก

เช่าที่พักอาศัยโดยพบว่า กลุ่มผู้เช่าที่มีสถานภาพหย่าร้างจะมีระดับการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.12) ขณะที่กลุ่มผู้เช่าที่เป็นม่ายจะมีระดับการตัดสินใจเลือกปัจจัยต่อการเช่าที่พักอาศัยต่ำสุด (ค่าเฉลี่ย 2.59) หรือกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า กลุ่มบุคคลที่มีสถานภาพแตกต่างกัน มีพฤติกรรมต่อการตัดสินใจเลือกที่เช่าที่พักอาศัยต่างกัน ดังนั้นผู้ประกอบการควรมีกกลยุทธ์ทางการตลาดดึงดูดกลุ่มบุคคลดังกล่าวเข้าที่พักอาศัย โดยส่วนใหญ่กลุ่มบุคคลเหล่านี้จะอยู่ตัวคนเดียวหรืออยู่กับญาติพี่น้อง โดยควรมีกกลยุทธ์รักษาความปลอดภัยให้ผู้พักอาศัย สร้างความเชื่อมั่นให้ผู้เช่า และสร้างอรรถาศัยไมตรีแก่ผู้เช่า เพื่อสร้างแรงจูงใจในการเข้าพักอาศัยส่งเสริมให้ธุรกิจของตนเกิดความเข้มแข็งและยั่งยืนต่อไป

จากผลการศึกษา พบว่า คนส่วนใหญ่ที่เช่าหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ นั้นมาจากหลากหลายถิ่นที่อยู่ ส่วนใหญ่เป็นคนต่างจังหวัด เช่น จังหวัดลำปาง น่าน กำแพงเพชร และจากจังหวัดทางภาคอีสาน ดังนั้น เมื่อพิจารณาการลงทุนแล้วจำแนกได้ว่า การลงทุนทำธุรกิจหอพักในจังหวัดลำพูนมีการลงทุนที่ต้นทุนต่ำมากเพราะผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นพนักงานในโรงงานที่มีรายได้คงที่ ผู้ประกอบการไม่สามารถเพิ่มราคาห้องพักได้ แต่มีแนวโน้มต้องลดราคาห้องพักลดเพราะมีหอพักใหม่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะผู้ประกอบการหอพักขนาดเล็กรายย่อย เพราะผู้เช่าหอพักจะย้ายไปอยู่หอพักใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนและสวยงามน่าอยู่กว่า เมื่อพิจารณาแล้วพบว่า แนวคิดในการลงทุนหอพักในลำพูนและเชียงใหม่ ยังมีความแตกต่างกัน เนื่องจากผลการศึกษาที่ผ่านมาพบว่าผู้ประกอบการหอพักในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น จะคำนึงถึงราคาและการให้บริการมากกว่าปัจจัยด้านอื่น เนื่องจากในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มผู้ใช้บริการหอพักส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มบุคคลที่หลากหลายกว่าจังหวัดลำพูน ได้แก่ นักศึกษา พนักงานบริษัท และชาวต่างชาติที่เข้ามาพักอาศัยและท่องเที่ยว ขณะที่กลุ่มผู้เช่าหอพักในลำพูน โดยเฉพาะในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือส่วนใหญ่เป็นพนักงานโรงงานที่เข้ามาทำงานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น ปัจจัยด้านราคาห้องพักยังคงได้รับความสำคัญเหมือนกับผู้เช่าหอพักในจังหวัดเชียงใหม่ แต่จากผลการศึกษาพบว่า ผู้เช่าหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูนมีความต้องการหอพักที่มีบริการด้านความปลอดภัยมากที่สุด สำหรับปัจจัยด้านราคาได้รับความสำคัญลำดับรองลงมา สาเหตุอาจเนื่องจากกลุ่มที่เช่าหอพักมาจากหลากหลายท้องถิ่นและหลากหลายอาชีพและส่วนใหญ่เป็นกลุ่มใช้แรงงานตั้งแต่แรงงานระดับล่างถึงแรงงานระดับสูง ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินจึงได้รับความสำคัญเป็นอันดับต้นจากกลุ่มผู้เช่าหอพักมากกว่าการให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านราคาของหอพัก ดังนั้น กลุ่มผู้ใช้บริการที่เช่าหอพักหรือผู้ต้องการประกอบธุรกิจดังกล่าวในอนาคตในจังหวัดลำพูนจึงควรคำนึงถึงหรือให้ความสำคัญของปัจจัยดังกล่าวในระดับต้น

5.3 ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาเรื่อง “การตัดสินใจในเรื่องที่พัก: กรณีศึกษาพนักงานพนักงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ” ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. จากผลการศึกษา พบว่า สภาพการแข่งขันห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูนมีความรุนแรงระดับมาก เพราะมีธุรกิจห้องพักเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เจ้าของห้องพักเก่าหรือห้องพักที่สร้างมานาน ต้องลดต้นทุนค่าเช่าลง เพราะส่วนใหญ่กู้เงินจากธนาคาร ถ้าห้องพักไม่เต็มจะทำให้การส่งเงินผ่อนชำระกับธนาคารเกิดปัญหาและต้องเสียดอกเบี้ยจำนวนมาก กลยุทธ์ที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ใช้ในการเพิ่มจำนวนผู้เข้าพักคือ การลดราคาห้องพักให้ต่ำกว่ารายอื่น และจากผลการศึกษา พบว่าพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจะให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านบุคลากรอยู่ในระดับมากกว่าปัจจัยอื่น ดังนั้นผู้ประกอบการควรสร้างไมตรีที่ดีกับผู้เช่าห้องพัก หรือมีการฝึกอบรมบุคลากรผู้ดูแลหอพักทุกคนให้มีการบริการที่ดี มีไมตรีจิต และมนุษยสัมพันธ์ที่ดี เพื่อสร้างความประทับใจให้กับลูกค้าที่ใช้บริการดึงดูดให้มีคนมาเช่าห้องพักเพิ่มมากขึ้นและจัดสรรบริการทุกอย่างให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่าเพื่อให้ธุรกิจสามารถแข่งขันและดำรงอยู่ได้
2. ปัจจัยด้านบริการเป็นปัจจัยหนึ่งที่พนักงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยอยู่ในระดับมาก โดยเฉพาะการมีบริการรักษาความปลอดภัย ดังนั้น ผู้ประกอบการควรมีการให้บริการดังกล่าว โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงเพื่อเพิ่มความเชื่อมั่น ความรู้สึกปลอดภัยให้กับผู้เช่า เพื่อเป็นแรงจูงใจให้มีกลุ่มลูกค้าเช่าที่พักอาศัยมากขึ้น และควรจัดให้มีการรวดเร็วในการซ่อมบำรุง กรณีที่อุปกรณ์ห้องพักชำรุดหรือได้รับความเสียหายไม่ควรปล่อยให้เกิดความล่าช้า ควรจัดให้มีการดูแลรักษาความสะอาดอย่างต่อเนื่องและเพิ่มจำนวนถังขยะให้เพียงพอต่อผู้พักอาศัย เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีน่าอยู่อาศัย
3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม พบว่าพนักงานส่วนใหญ่ในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือให้ความสำคัญมากกับการมีที่พักใกล้ที่ทำงาน ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า แต่ไม่นิยมมีที่พักใกล้แหล่งสถานบันเทิง เนื่องจากพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมจะเข้าทำงานเป็นช่วงเวลากลางวันจะพักนอนทั้งกลางวันและกลางคืนตามเวลาที่บริษัทกำหนดไว้ทำให้ไม่ต้องการเช่าที่พักใกล้สถานบันเทิงที่มีเสียงดังรบกวน และบางส่วนเต็มใจเช่าที่พักอาศัยไกลจากแหล่งบริการดังกล่าว เพื่อต้องการความสงบและความเป็นส่วนตัว เพราะจากผลการศึกษาพบว่ามีพนักงานในนิคมจำนวนไม่น้อย สามารถเบี่ยงเบนการเดินทางในการเดินทางไปทำงานในนิคมอุตสาหกรรมได้ ดังนั้น การเลือกทำเลที่ตั้งไม่ควรอยู่ใกล้กับแหล่งบันเทิงมากเกินไป เนื่องจากอาจก่อให้เกิดความ

ราคาขาย มีเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัย แต่ไม่ควรห่างไกลจากสถานทำงาน ตลาดหรือศูนย์การค้าเพื่อความสะดวกของผู้เช่าที่พักอาศัย

4. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด เป็นปัจจัยเดียวที่ได้รับความสำคัญระดับปานกลาง แต่ในด้านการมีส่วนลดพิเศษของค่าเช่ารายเดือนยังได้รับความสำคัญอยู่ในระดับมากผู้ประกอบการควรมีกลยุทธ์ดังกล่าวเพื่อเพิ่มความสนใจให้ลูกค้า และควรลดค่าใช้จ่ายในการโฆษณาตามแหล่งต่าง ๆ ลงไปเพื่อประหยัดต้นทุน นอกจากนี้ อาจมีส่วนลดในค่าน้ำค่าไฟให้ผู้เช่าอาศัยระยะยาวด้วย เพื่อเพิ่มแรงจูงใจให้ผู้เช่าเข้าพักอาศัย รวมทั้งผู้ประกอบการควรมีการส่งเสริมการตลาดรูปแบบใหม่ เช่น ถ้าผู้เช่าที่พักอาศัยอยู่ครบ 1 ปี จะได้รับกรรมสิทธิ์ที่นอนและตู้เสื้อผ้าในห้องเช่าเป็นกรรมสิทธิ์เด็ดขาด เมื่อเลิกเช่าสามารถนำออกไปใช้ส่วนตัวได้ เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่าใช้ สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดหาให้อย่างทะนุถนอม และเช่าพักอาศัยอยู่ในระยะยาวเนื่องจากอาจได้สิ่งของดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเมื่อครบกำหนดเช่าที่ผู้ประกอบการกำหนดไว้

5. จากผลการศึกษาที่ผ่านมา สิ่งที่ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงในการทำธุรกิจห้องเช่าประการแรกคือ ความน่าเชื่อถือในตัวเจ้าของหอพักที่สามารถแก้ปัญหาต่าง ๆ ให้ผู้เช่าได้อย่างทันใจ และรวดเร็ว เช่น มีมาตรการดูแลความปลอดภัยอย่างเข้มงวด การจัดให้มีน้ำใช้ที่สะอาด มีที่จอดรถเพียงพอ เครื่องอำนวยความสะดวกครบครัน มีบัตรเข้า-ออกหอพัก ห้ามคนภายนอกเข้าหลังจาก 22.00 นาฬิกา เพื่อความปลอดภัยและควรมีกฎห้ามนำสัตว์เลี้ยงมาเลี้ยงในหอพัก รวมทั้งควรมีการประกันของหายกรณีที่เกิดมีการลักขโมยของในหอพัก เป็นต้น

6. ผลการศึกษา พบว่า กลุ่มพนักงานที่เช่าหอพัก จะแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก กลุ่มที่หนึ่งคือกลุ่มบริษัทเดียวกันเช่าหอพักอยู่ด้วยกัน ซึ่งกลุ่มนี้ไม่มีปัญหามากนักในการอยู่ร่วมกันและการทำกิจกรรมภายในหอพักเช่น สังสรรค์หลังจากเลิกงาน ปัญหาการส่งเสียงดังไม่ได้รับความสำคัญมากนัก เพราะพักผ่อนและทำงานในช่วงเวลาเดียวกัน แต่กลุ่มหอพักที่มีพนักงานบริษัทอยู่ร่วมกันหลายบริษัทมีช่วงเวลาพักผ่อนและเข้าทำงานแตกต่างกัน ผู้ประกอบการควรกำหนดกฎเกณฑ์เคร่งครัด ในการห้ามดื่มสุรา การส่งเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัยเพื่อลดปัญหาการรบกวนการพักผ่อนของผู้เช่าที่พักอาศัย