

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดชลบุรีเป็นพื้นที่เศรษฐกิจของภาคตะวันออกอีกจังหวัดหนึ่งที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ(เขตที่สอง) ในการให้สิทธิตามเงื่อนไขเพื่อการลงทุนและการจ้างแรงงาน ก่อให้เกิดบรรดานิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในเขตอำเภอศรีราชาและบริเวณอำเภอรอยต่อใกล้เคียง อาทิ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ รวมทั้งในจังหวัดใกล้เคียงอย่างจังหวัดระยองที่มีนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เป็นต้น นอกจากนี้ การขยายตัวของสถาบันอุดมศึกษาออกจากส่วนกลาง(กรุงเทพมหานคร) กระจายสู่ภูมิภาคอย่างมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขตศรีราชา มหาวิทยาลัยในกำกับอย่างมหาวิทยาลัยบูรพา และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก มีการรับนิสิตเข้าศึกษาต่อทั้งภาคปกติและภาคพิเศษรวมทั้งนิสิตปัจจุบันที่กำลังศึกษา

ด้วยปัจจัยข้างต้นดังกล่าวส่งผลให้มีการย้ายถิ่นของประชากรทั้งเพื่อการประกอบอาชีพ และศึกษาต่อในสถาบันอุดมศึกษาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีความหนาแน่นของประชากรตามข้อมูลสถิติจำนวนประชากรจากการทะเบียน อัตราการเปลี่ยนแปลง และความหนาแน่นของประชากร จำแนกเป็นรายอำเภอ พ.ศ. 2548 - 2552 ของจังหวัดชลบุรี โดยที่อำเภอเมืองชลบุรีมีความหนาแน่นของประชากรที่ 1,279.32 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร จำนวนประชากร ณ ปี พ.ศ.2552 จำนวน 292,696 คน และอำเภอศรีราชามีความหนาแน่นของประชากรที่ 0.39 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร จำนวนประชากร ณ ปี พ.ศ.2552 จำนวน 237,882 คน (สำนักงานสถิติจังหวัดชลบุรี, 2552)

การพักอาศัยในระยะเวลาที่ต้องมาศึกษาในสถาบันอุดมศึกษา หรือการที่ต้องย้ายจากถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมมาเพื่อการประกอบอาชีพทำให้ความต้องการด้านที่พักอาศัยแบบระยะยาวอย่างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า(Rental Apartment) จึงเป็นทางเลือกหนึ่งที่มีความนิยมอย่างมาก นอกจากนี้แล้วยังมีปัจจัยอื่นประกอบเพื่อเอื้ออำนวยความสะดวกทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า อาทิ ด้านเศรษฐกิจปัจจุบันประชากรในจังหวัดชลบุรีมีกำลังซื้อมากขึ้น รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกหลายอย่างที่เพิ่มขึ้น อาทิ ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โรงพยาบาลเอกชน ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินที่ไม่ใช่ธนาคาร ห้างสรรพสินค้าประเภทดีสคานท์สโตร์ ตลอดจนร้านสะดวกซื้อแบรนด์

ต่าง ๆ และด้านการคมนาคมทางถนนมีการขยายความกว้างถนนและตัดผ่านเข้าไปยังพื้นที่ใหม่อย่างต่อเนื่อง

ในการประกอบธุรกิจขนาดย่อมหรือขนาดใหญ่ ดัชนีนี้ที่จะชี้วัดให้เห็นถึงความก้าวหน้าและความเข้มแข็งของธุรกิจก็คือ ความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ ในการให้ความหมายหรือคำจำกัดความของความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจนั้น สามารถที่จะอธิบายได้หลายวิธี วิธีหนึ่งที่นิยมใช้กันมากคือ การดูจากการเติบโตของธุรกิจ หรือจากผลกำไรของธุรกิจ แต่ก็มีบางธุรกิจสนใจใช้วิธีการกำหนดเป้าหมายและการวัดความสำเร็จโดยการเทียบผลงานกับเป้าหมายที่กำหนด (Foley, 1989 อ้างถึงใน อุบลวรรณ ภวกันันท์, 2552, หน้า 4) สิ่งที่น่าจะเป็นความสำเร็จของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่านี้อาจชี้วัดได้จากความสำเร็จด้านการเงิน ด้านลูกค้า ด้านกระบวนการภายใน ด้านการเรียนรู้และนวัตกรรม ที่ส่งผลออกมาทั้งด้านผลผลิต (Output) และผลลัพธ์ (Outcome) ต่อการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ารอบมหาวิทยาลัยบูรพาและมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ระยะเวลาการประกอบกิจการ จำนวนผู้เช่า ผลการประกอบการที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งการขยายพื้นที่บริการหรือขยายอาคารเพื่อรองรับลูกค้าหรือแม้แต่การบอกต่อของลูกค้าด้านการบริการของผู้ประกอบการ เช่น ความเอาใจใส่และเป็นกันเองของผู้ประกอบการ ล้วนแล้วแต่สร้างความน่าเชื่อถือต่อผู้ประกอบการที่ลูกค้านำมาตัดสินใจทั้งสิ้น

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นอีกธุรกิจหนึ่งที่มีสถานะการแข่งขันอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณรอบมหาวิทยาลัยอย่างเช่น มหาวิทยาลัยบูรพา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขตศรีราชา รวมไปถึงแหล่งใกล้ศูนย์คมนาคมสำคัญซึ่งพนักงานได้เลือกพักอาศัยกระจายกันออกไปตามทำเลและราคา รวมทั้งความสะดวกด้านการคมนาคมด้วย ดังนั้นธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในสถานะแวดล้อมที่มีการแข่งขันสูงผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีความจำเป็นต้องวิเคราะห์การบริหารธุรกิจ ทั้งด้านการตลาด การเงิน และการบริหารจัดการ ทั้งนี้เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพ ความสำเร็จในการประกอบกิจการ และวิเคราะห์กลยุทธ์ของการประกอบธุรกิจ โดยปัจจัยการประกอบธุรกิจนั้นมีผลต่อความสำเร็จในการประกอบธุรกิจนั้น โดยอาจวัดความสำเร็จไว้เป็นด้านต่าง ๆ เช่น ด้านลูกค้า ด้านกระบวนการภายใน ด้านการเรียนรู้และนวัตกรรม ด้านการเงิน รวมทั้งธุรกิจก็จำเป็นต้องมีการวิเคราะห์กลยุทธ์ของธุรกิจในด้านจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค อีกด้วย

ซึ่งในท่ามกลางสถานะแวดล้อมที่มีการแข่งขันสูง ทุก ๆ ปีมีผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวนมากได้เริ่มกิจการใหม่ หรือขยายกิจการของตนเองออกไปในพื้นที่อื่น ๆ และยังคงความเป็นเจ้าของเดิมบางคนประสบความสำเร็จ แต่บางคนกลับตรงกันข้ามด้วยความล้มเหลว ประสบภาวะขาดทุนต้องขายกิจการของตนเองไป ผู้วิจัยจึงสนใจทำการศึกษาปัจจัยความสำเร็จ

ของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยบูรพา อำเภอเมืองและมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวนมาก โดยส่งผลให้เกิดธุรกิจประเภทอื่น ๆ ในย่านที่พักอาศัยมาพร้อมกันเป็นวงจรให้ผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องสนับสนุนหรือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจร่วมกัน ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ที่สนใจที่จะทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ได้มีแนวทางปรับปรุง แก้ไข และพัฒนา ทั้งด้านคุณลักษณะและการบริหารกิจการ ที่เหมาะสมและมีความเป็นไปได้เพื่อเป็นปัจจัยในการประสบความสำเร็จทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาปัจจัยการประกอบธุรกิจที่มีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า รอบมหาวิทยาลัยบูรพา อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรีและรอบมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา การศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นศึกษาเฉพาะปัจจัยการประกอบธุรกิจที่มีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า รอบมหาวิทยาลัยบูรพา อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี และรอบมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยกำหนดตัวแปรดังนี้

1.1 ตัวแปรอิสระ เป็นตัวแปรพื้นฐานเกี่ยวกับปัจจัยการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ประเภทกิจการของอพาร์ทเมนต์ ระยะเวลาการดำเนินงาน จำนวนการจ้างงาน จำนวนห้องพักของอพาร์ทเมนต์ ประเภทลูกค้าของอพาร์ทเมนต์ ราคาเช่าห้องพัก ยอดค่าเช่ารายปีของอพาร์ทเมนต์ และมูลค่าทรัพย์สินของอพาร์ทเมนต์ ส่วนสถานที่ตั้งของกิจการไม่ได้นำมาเป็นตัวแปรในการศึกษาครั้งนี้เนื่องจากได้กำหนดไว้เป็นขอบเขตด้านประชากรแล้ว

1.2 ตัวแปรตาม คือ ความสำเร็จในการดำเนินงานของธุรกิจอพาร์ทเมนต์รอบมหาวิทยาลัยบูรพาและมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี ได้แก่ ด้านที่เกี่ยวกับเงิน ประกอบด้วย

1.2.1 ด้านที่เกี่ยวกับการเงิน (Finance)

ด้านลูกค้า

ด้านการเงิน

1.2.2 ด้านที่ไม่เกี่ยวกับการเงิน (Non- finance)

การเรียนรู้และนวัตกรรม

กระบวนการภายใน

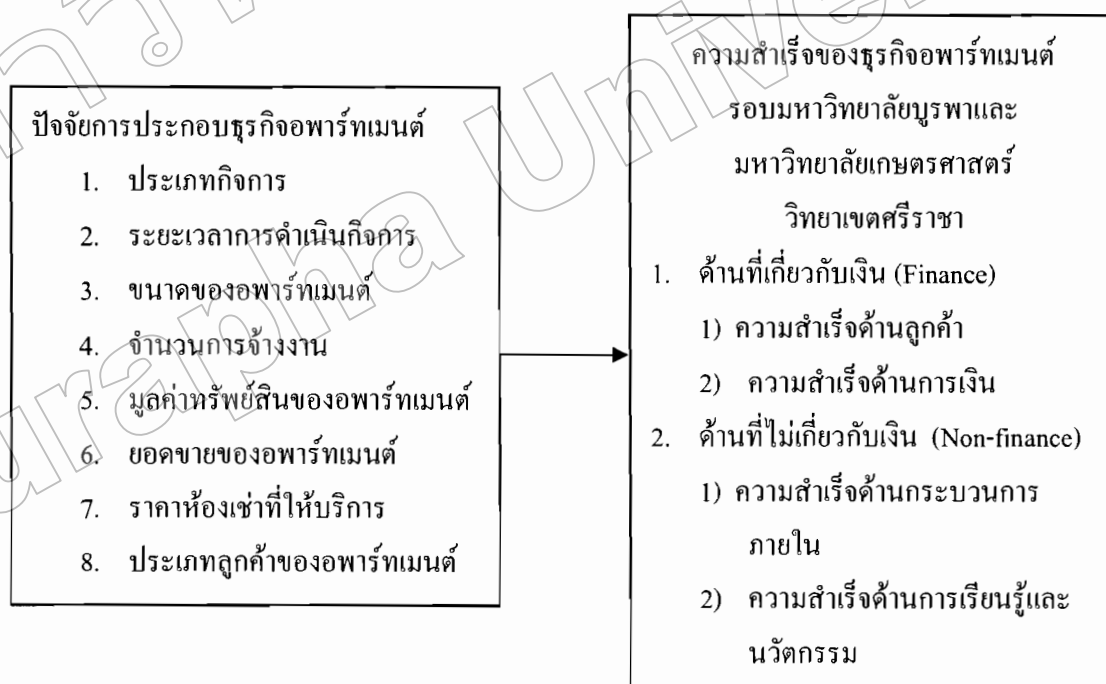
2. ขอบเขตด้านประชากร ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาค้างนี้ได้แก่ ธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารอบมหาวิทยาลัยบูรพา และมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 87 ราย

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาค้างนี้ ทำการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าโดยมุ่งเน้นในด้านเกี่ยวกับการเงิน (Finance) และด้านที่ไม่เกี่ยวกับเงิน (Non- finance)

ตัวแปรต้น

ตัวแปรตาม



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

สมมติฐานการวิจัย

ปัจจัยการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันมีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ด้านลูกค้า ด้านการเงิน ด้านกระบวนการภายใน และด้านการเรียนรู้และนวัตกรรมแตกต่างกัน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย

1. ทำให้ทราบปัจจัยการประกอบธุรกิจที่มีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจอพาร์ทเมนต์รอบมหาวิทยาลัยบูรพา ถนนบางแสนล่าง อำเภอเมือง และมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ถนนสุขุมวิท อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
2. ผู้สนใจทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ หรือผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์สามารถนำข้อมูลไปใช้ไปแนวทางไปใช้พัฒนาธุรกิจอพาร์ทเมนต์ได้

นิยามศัพท์เฉพาะ

เพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาและความเข้าใจในเรื่อง ปัจจัยการประกอบธุรกิจที่มีผลต่อความสำเร็จอพาร์ทเมนต์รอบมหาวิทยาลัยบูรพาและมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ผู้ศึกษาจึงขอให้นิยามศัพท์ไว้ดังนี้

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ หมายถึง ธุรกิจที่มีอาคารที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป มีหลายห้องในอาคารเดียวกัน ไม่มีการจำหน่ายห้องเหมือนแฟลตหรือคอนโดมิเนียม เน้นการให้เช่าเท่านั้น โดยอาจให้เช่าโดยมีระยะเวลา เช่น รายวัน รายสัปดาห์ หรือรายเดือน อพาร์ทเมนต์ให้เช่ามักเก็บค่าประกันห้องพักจากผู้เช่าเป็นการล่วงหน้าด้วย เพื่อไม่ให้เสียรายได้หรือเสียประโยชน์ในกรณีต่าง ๆ

ความสำเร็จของธุรกิจ หมายถึง การบรรลุวัตถุประสงค์ จุดมุ่งหมาย และภารกิจที่เป็นผลลัพธ์ (Outcome) จากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ตามที่เจ้าของหรือผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์นั้นได้กำหนดไว้ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม ในรอบทั้งด้านที่เกี่ยวกับเงิน ได้แก่ ด้านยอดขาย ด้านลูกค้า และด้านกำไร และด้านที่ไม่เกี่ยวกับเงิน ได้แก่ ด้านกระบวนการภายใน และด้านการเรียนรู้และนวัตกรรม โดยศึกษาจากปัจจัยการประกอบธุรกิจ

ความสำเร็จด้านที่เกี่ยวกับเงิน หมายถึง ความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ จุดมุ่งหมาย จากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ตามที่เจ้าของหรือผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์นั้นได้กำหนดไว้ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม ได้แก่ ด้านยอดขาย ด้านลูกค้า และด้านกำไร และด้านสภาพคล่องของธุรกิจอพาร์ทเมนต์

ความสำเร็จด้านที่ไม่เกี่ยวกับเงิน หมายถึง ความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ จุดมุ่งหมาย จากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ตามที่เจ้าของหรือผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์นั้น ได้กำหนดไว้ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม ได้แก่ ด้านการกระบวนการภายใน และด้านการเรียนรู้และนวัตกรรม

ปัจจัยการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ หมายถึง ตัวแปรด้านการประกอบธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ส่งผลต่อความรู้ความเข้าใจในธุรกิจ ประกอบด้วย

1. ประเภทกิจการ หมายถึง รูปแบบการจัดตั้งสถานที่พักอาศัยตามกฎหมายกับกรม พัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แบ่งเป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล และห้างหุ้นส่วนจำกัด รวมถึงสถานที่พักอาศัยที่ไม่ได้จัดตั้งขึ้นในรูปแบบนิติบุคคลหรือเจ้าของคนเดียว
2. ระยะเวลาดำเนินการ หมายถึง ระยะเวลาที่กิจการเริ่มก่อตั้งและดำเนินการจนถึงปัจจุบัน
3. ขนาดของอพาร์ทเมนต์ หมายถึง ความสามารถด้านสถานที่ในการรองรับผู้เช่า มีลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้นขึ้นไปและไม่ใช้เรือนแถวแฝด
4. จำนวนการจ้างงาน หมายถึง จำนวนแรงงานหรือบุคลากรทั้งรายวันและรายเดือนที่ทำงานทั้งหมดในอพาร์ทเมนต์นั้น
5. มูลค่าทรัพย์สิน หรือทุนจดทะเบียน หมายถึง มูลค่าตั้งแต่เริ่มต้นกิจการ โดยนับรวมทั้งอาคารและที่ดินของธุรกิจอพาร์ทเมนต์นั้น ๆ
6. ยอดขายเฉลี่ยต่อเดือน หมายถึง รายได้โดยเฉลี่ยจากการดำเนินกิจการสุทธิก่อนหัก ต้นทุน ดอกเบี้ย และภาษี โดยคำนวณจากยอดการเช่าอพาร์ทเมนต์ตลอดทั้งปีหารด้วยจำนวน 12 เดือน โดยยอดขายนั้นมาจากรายได้การเช่าห้องพักในอพาร์ทเมนต์ ไม่นับรวมค่าเช่าร้านค้าที่มีบริการในอพาร์ทเมนต์นั้นด้วย
7. ราคาห้องพัก หมายถึง เกณฑ์ระดับค่าเช่าห้องพักต่อเดือนที่อพาร์ทเมนต์แห่งนั้น ให้บริการ โดยมีค่าเช่าห้องพักตั้งแต่ 2,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
8. ประเภทลูกค้า หมายถึง กลุ่มลูกค้าผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่เป็นนิสิต หรือนักศึกษาของ สถาบันอุดมศึกษาของรัฐที่เป็นประชากร ได้แก่ นิสิตหรือนักศึกษามหาวิทยาลัยบูรพา และมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี และพนักงานบริษัทเอกชนที่เป็นลูกค้าเช่าของอพาร์ทเมนต์แห่งนั้น