

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าลักษณะที่พักของนักศึกษาระดับอุดมศึกษา  
ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

The Factors Influencing in Choosing Accommodation of Students in  
Sansai District, Chiang Mai Province

ภคมน วิททยปิยานนท์<sup>1</sup> และ ผศ.ชัยรัตน์ ภาสกรพิพัฒนกุล<sup>2</sup>  
Pakhamon Vithayapiyanont<sup>1</sup> and Pathairat Pastpipatkul<sup>2</sup>

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าลักษณะที่พักของนักศึกษาระดับอุดมศึกษา ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ และศึกษาความพึงพอใจของนักศึกษาระดับอุดมศึกษาในการใช้บริการหอพักเอกชน โดยข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิที่เก็บจากแบบสอบถาม จากกลุ่มตัวอย่างนักศึกษาระดับอุดมศึกษา ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ทั้งชายและหญิง จำนวน 400 คน การวิเคราะห์ใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) แบบจำลองโลจิส (Logit Model) และแนวคิดลิเคิร์ต (Likert Scale)

ผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ส่วนใหญ่อายุ 20 ปี ชั้นปีการศึกษาส่วนใหญ่จะศึกษาอยู่ในชั้นปีที่ 2 โดยนักศึกษาส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด รายได้ทั้งหมดต่อเดือน (รวมค่าเช่าหอพักเอกชน) ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง ต่ำกว่า 6,000 บาท ค่าใช้จ่ายต่อเดือน (ไม่รวมค่าเช่าหอพักเอกชน) ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง ต่ำกว่า 6,000 บาท และ ยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทาง ส่วนใหญ่จะเดินทางโดยจักรยานยนต์ส่วนตัว

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าลักษณะที่พักของนักศึกษาโดยศึกษาแบบจำลองโลจิส (Logit Model) ได้ผลการศึกษาดังนี้ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าลักษณะที่พักของนักศึกษา คือ ระยะทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัย (Dist) ค่าเช่า (Price) และค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พัก (Expfordorm)

การวิเคราะห์ความพึงพอใจของนักศึกษาในการใช้บริการหอพักเอกชน พบว่านักศึกษามีความพึงพอใจมากที่สุด 3 อันดับแรกคือ คือ ระยะทางระหว่างที่พักกับมหาวิทยาลัย ความสะอาดของหอพัก และสภาพแวดล้อมรอบๆหอพักเอกชน

ABSTRACT

This study was aimed for the factors influencing the decision to choose accommodation of university students in Sansai District of Chiang Mai Province along with their satisfaction toward services rendered by a private dormitory. Data used in this study were the primary data collected through the questionnaires distributed to a total of 400 samples of both male and female university students in Sansai District of Chiang Mai Province. The analyses were undertaken by descriptive statistics, logit model, and Likert scale.

According to the study on the general data of those samples, most of them were female students with 20 years of age and of the second year. The majority of them were from upcountry. The total monthly incomes (including the rent for private dormitories) were mostly below the range of 6,000 Thai Baht per month while the monthly expenses (excluding the rent for private dormitories) were below the range of 6,000 Thai Baht. The major transport vehicle was a personal motorcycle.

Based on the data analysis of the factors influencing the decision to choose the type of accommodation among students through a logit model were described as a distance from the dormitory to university (Dist), rent (Price), and expense for dormitories (Expfordorm).

The satisfaction analysis of students in choosing the private dormitories found that three most listed items were a distance from the dormitory to university, cleanness of the dormitory, and surrounding environment of the private dormitory.

### ที่มาและความสำคัญ

จังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่กว้างใหญ่เป็นอันดับที่ 1 ของภาคเหนือ และเป็นอันดับที่ 2 ของประเทศรองจากจังหวัดนครราชสีมา ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 20,107.057 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 12,566,911 ไร่ โดยมีประชากรทั้งหมด 1,732,712 คน จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีความเจริญในด้านต่างๆเป็นอย่างมาก และเป็นจังหวัดที่มีสถานที่ท่องเที่ยวมากมาย จึงทำให้จังหวัดเชียงใหม่มีสถานที่สำคัญต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น สถานที่ราชการ ศูนย์การค้า และ สถานศึกษาเป็นต้น

จากการที่จังหวัดเชียงใหม่ มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ออกสู่อำเภอต่างๆ จากพื้นที่การปกครอง 25 อำเภอ โดยมีอำเภอเมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลาง ซึ่งในช่วงปีพ.ศ. 2552 ถึง ปีพ.ศ. 2557 จำนวนประชากรและบ้านสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอสันทราย และอำเภอฝาง ดังนั้นอำเภอสันทรายเป็นอำเภอที่ประชากรเลือกเข้าอยู่อาศัยสูงสุด

อำเภอสันทราย เป็นเขตอำเภอที่เชื่อมต่อกับตัวเมืองเชียงใหม่ทำให้ได้รับอิทธิพลการขยายตัวของเศรษฐกิจ และการขยายตัวของเมืองแม่โจ้ ทำให้อำเภอสันทรายมีพร้อมทุกๆด้าน ทั้งห้างสรรพสินค้า และแหล่งรวมอาหารสดมากมาย เช่น ตลาดรวมโชค เทสโก้โลตัส และริมปั๊มป์เปอร์มาเก็ต นอกจากนี้ยังมีหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการ และสถานศึกษาทุกระดับชั้น

มหาวิทยาลัยแม่โจ้เป็นมหาวิทยาลัยที่ตั้งอยู่ในบริเวณอำเภอสันทราย ซึ่งมหาวิทยาลัยแม่โจ้เป็นสถาบันอุดมศึกษาของรัฐที่มีชื่อเสียงจึงทำให้มีจำนวนนักศึกษาเป็นจำนวนมาก ในปัจจุบันมหาวิทยาลัยแม่โจ้มีจำนวนนักศึกษาทั้งหมด 16,941 คน (สำนักบริหารและพัฒนาวิชาการ มหาวิทยาลัยแม่โจ้ ,2560) โดยในแต่ละปีการศึกษาตั้งแต่ปีการศึกษา 2556 ถึง ปีการศึกษา 2559 มีการรับเข้าของนักศึกษาตามตารางที่ 1 ดังนี้

**ตารางที่ 1** สถิติจำนวนนักเรียนรับเข้าระดับปริญญาตรีประจำปีการศึกษา 2556 ถึง ปีการศึกษา 2559

ปีการศึกษา	จำนวนนักศึกษา
2556	4,905
2557	5,054
2558	5,386
2559	4,880

ที่มา :สำนักบริหารและพัฒนาวิชาการ มหาวิทยาลัยแม่โจ้ (2560)

ในแต่ละปีจะมีนักศึกษาเข้ามาศึกษาระดับอุดมศึกษาทั้งจากต่างจังหวัดและบริเวณใกล้เคียง โดยนักศึกษาบางคนมีที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงสถานศึกษา แต่ยังมีนักศึกษาอีกจำนวนไม่น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงสถานศึกษา ซึ่งทำให้ไม่สะดวกแก่การเดินทางเพื่อไปยังสถานศึกษาดังนั้นบุคคลกลุ่มนี้จึงมีความต้องการที่พักอาศัยเป็นการชั่วคราว

ในปัจจุบันมีการขยายตัวของธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งวัดได้จากการที่ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (Gross Provincial Product) สาขาการผลิตของบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และบริการทางธุรกิจของจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นจากอดีต (ตารางที่ 2)

**ตารางที่ 2** ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด(Gross Provincial Product) ของจังหวัดเชียงใหม่สาขาการผลิตด้านบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และบริการทางธุรกิจ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 - 2557

หน่วย: ล้านบาท

ปี พ.ศ.	สาขาการผลิตด้านบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และบริการทางธุรกิจ
2548	8,019
2549	9,562
2550	8,560
2551	9,670
2552	10,210
2553	10,716
2554	11,216
2555	10,139
2556	9,804
2557	11,512

ที่มา :สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2557)

ผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจในการให้เช่าที่พักอาศัยชั่วคราวเกิดขึ้นในปริมาณมากขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะบริเวณในย่านใกล้สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา ซึ่งหอพักเอกชนเป็นทางเลือกสำหรับนักศึกษาที่

ได้รับความนิยมนมาก โดยหอพักเอกชนในเขตบริเวณของเทศบาลเมืองแม่โจ้มีจำนวนประมาณ 460 แห่ง (เทศบาลเมืองแม่โจ้ ,2560)

งานวิจัยนี้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าลักษณะที่พักของนักศึกษาระดับอุดมศึกษา โดยการศึกษาสามารถนำไปเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการของหอพักเอกชน เพื่อนำไปปรับปรุงพัฒนาที่พักอาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของนักศึกษาได้ซึ่งการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างนักศึกษาของมหาวิทยาลัยแม่โจ้

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะทั่วไปของนักศึกษาระดับอุดมศึกษา ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเข้าลักษณะที่พักของนักศึกษาระดับอุดมศึกษาในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
3. เพื่อศึกษาถึงระดับความพึงพอใจในการเลือกเข้าลักษณะที่พักของนักศึกษาระดับอุดมศึกษาในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

### วิธีการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษากลุ่มตัวอย่างจากนักศึกษาระดับอุดมศึกษา ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ทั้งชายและหญิง ที่พักอาศัยในหอพักเอกชน จำนวน 400 ตัวอย่าง โดยการวิเคราะห์ลักษณะทั่วไปของนักศึกษาจะทำการวิเคราะห์ด้วยการแจกแจงความถี่และค่าร้อยละของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม เพศ อายุ ชั้นปี ภูมิภาค รายได้ต่อเดือน(รวมค่าที่พัก) ค่าใช้จ่ายต่อเดือน(ไม่รวมค่าที่พัก) พาหนะที่ใช้ ส่วนการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าลักษณะที่พักของผู้ตอบแบบสอบถามจะใช้วิธีศึกษาด้วยแบบจำลองโลจิท(Logit Model) และการวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามในการใช้บริการหอพักเอกชน โดยเลือกใช้วิธีวิเคราะห์โดยใช้เทคนิคการวัดความเห็นแบบ Likert Scale โดยกำหนดความพึงพอใจเป็น 5 ระดับ ได้แก่ ระดับความพึงพอใจมากที่สุด, ระดับความพึงพอใจมาก, ระดับความพึงพอใจปานกลาง, ระดับความพึงพอใจน้อย และระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด

### ผลการศึกษา

จากการสำรวจตัวอย่างนักศึกษาจำนวน 400 คน พบว่าเพศหญิงมีจำนวน 284 คน คิดเป็นร้อยละ 71 และเพศชายมีจำนวน 116 คน คิดเป็นร้อยละ 29 อายุส่วนใหญ่ของนักศึกษาคือ 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 42.5 ชั้นปีการศึกษาส่วนใหญ่จะศึกษาอยู่ในชั้นปีที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 44.25 โดยนักศึกษาส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 74 รายได้ทั้งหมดต่อเดือน (รวมค่าเช่าหอพักเอกชน) ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง ต่ำกว่า 6,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.25 ค่าใช้จ่ายต่อเดือน (ไม่รวมค่าเช่าหอพักเอกชน) ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง ต่ำกว่า 6,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 76.75 ยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทาง ส่วนใหญ่จะเดินทางโดยจักรยานยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 71.25

การวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าลักษณะที่พักของนักศึกษา ซึ่งจากผลการวิเคราะห์ด้วยแบบจำลอง โลจิท(Logit Model) และใช้วิธีการประมาณค่าสัมประสิทธิ์โดยวิธี Maximum Likelihood โดยมีผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ ดังนี้

**ตารางที่ 3** แสดงผลการประมาณค่าโดยแบบจำลองโลจิท(Logit Model)

Variable	Coefficient	Stand Error	Prob.
ค่าคงที่ (Constant)	1.0909	1.19	0.360
ขนาดของที่พัก(Size)	0.0471	0.04	0.187
ระยะทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัย (Dist)	-0.1252	0.06	0.047**
การใกล้แหล่งชุมชน (Commu)	0.1282	0.47	0.786
สถานที่จอดรถ (Park)	0.3726	0.49	0.446
ค่าเช่า (Price)	-0.7535	0.27	0.006**
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พัก (Expfordorm)	-0.6905	0.32	0.029**
บุคลิกภาพการแต่งกายของพนักงาน (Staff)	0.3712	0.27	0.172
ความปลอดภัย (Secu)	0.3018	0.42	0.469
สิ่งอำนวยความสะดวก (Washing)	0.0222	0.41	0.957
การตกแต่งภายในที่พัก (Furni)	0.4139	0.40	0.297
การโฆษณาทางสื่อออนไลน์ (Social)	0.3052	0.29	0.299

ที่มา:จากการคำนวณ

หมายเหตุ:\*\* มีนัยสำคัญในช่วงความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 95

ตารางที่ 4 แสดงผลการประมาณค่า Marginal effect

Variable	dy/dx	Stand Error	Prob.
ขนาดของที่พัก(Size)	0.0079	0.01	0.184
ระยะทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัย (Dist)	-0.0209	0.01	0.044
การใกล้แหล่งชุมชน (Commu)	0.0214	0.08	0.786
สถานที่จอดรถ (Park)	0.0622	0.08	0.445
ค่าเช่า (Price)*	-0.1259	0.04	0.004
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พัก (Expfordorm)*	-0.1153	0.05	0.026
บุคลิกภาพการแต่งกายของพนักงาน (Staff)	0.0620	0.05	0.169
ความปลอดภัย (Secu)	0.0504	0.07	0.486
สิ่งอำนวยความสะดวก (Washing)	0.0037	0.07	0.957
การตกแต่งภายในที่พัก (Furni)	0.0691	0.07	0.295
การโฆษณาทางสื่อออนไลน์ (Social)	0.0509	0.05	0.297

จากผลการประมาณค่า Marginal Effect พบว่าปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางบวกหรือปัจจัยเชิงบวกต่อการตัดสินใจเลือกห้องพัก ประกอบด้วย ขนาดของที่พัก (Size) การใกล้แหล่งชุมชน (Commu) สถานที่จอดรถ (Park) บุคลิกภาพการแต่งกายของพนักงาน (Staff) ความปลอดภัย (Secu) สิ่งอำนวยความสะดวก (Washing) การตกแต่งภายในที่พัก (Furni) และการโฆษณาทางสื่อออนไลน์ (Social) ซึ่งหมายความว่า การที่ห้องพักมีขนาดใหญ่ขึ้น อยู่ใกล้แหล่งชุมชนมากขึ้น ที่จอดรถมีความร่มรื่น พนักงานมีการแต่งกายที่ดี มียามรักษาความปลอดภัย มีบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญภายในห้องพักเพียงพอ เฟอร์นิเจอร์ภายในที่พักมีความใหม่ และการโฆษณาในสื่อออนไลน์มากขึ้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้เพิ่มสูงขึ้นจะมีผลต่อการเลือกในการเช่าห้องพักมากขึ้น

ในขณะที่ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางลบหรือปัจจัยเชิงลบต่อการตัดสินใจเลือกห้องพัก ประกอบด้วย ระยะทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัย (Dist) ค่าเช่า (Price) และค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พัก (Expfordorm) โดยเหตุผลสำหรับปัจจัยเหล่านี้เป็นไปได้ว่าหากที่พักมีระยะห่างจากมหาวิทยาลัยมากขึ้น ค่าเช่าแพงขึ้น ค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พักเพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยเหล่านี้จะมีผลทำให้การตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักลดลง

จากตารางที่ 3 จากการประมาณพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าห้องพักที่มีระดับนัยสำคัญที่ 0.05 มี 3 ตัว คือ ระยะทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัย (Dist) ค่าเช่า (Price) และค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พัก (Expfordorm) พบว่าที่ระดับนัยสำคัญที่ร้อยละ 5 หรือช่วงความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 95 การเพิ่มขึ้นของระยะทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัยระยะทาง 1 กิโลเมตรส่งผลให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าห้องพักลดลงไปร้อยละ 2 นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของระดับราคา 1,000 บาท ส่งผลให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าห้องพักลดลงไปร้อยละ 13 สุดท้ายหากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พัก เพิ่ม 1,000 บาท ส่งผลให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าห้องพักลดลงไปร้อยละ 12 สำหรับตัวแปรอื่นๆ ไม่มีนัยยะสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงตัวแปร Y คือ ขนาดของที่พัก (Size) การใกล้แหล่งชุมชน (Commu) สถานที่จอดรถ (Park) บุคลิกภาพการแต่งกายของพนักงาน

(Staff) ความปลอดภัย (Secu) สิ่งอำนวยความสะดวก (Washing) การตกแต่งภายในที่พัก (Furni) และการโฆษณาทางสื่อออนไลน์ (Social) ไม่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก

การวิเคราะห์ความพึงพอใจของนักศึกษาในการเลือกเช่าพักอาศัยหอพักเอกชน พบว่าความพึงพอใจในปัจจัยด้านต่างๆที่มีอยู่ในที่พักทุกปัจจัยอยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยที่นักศึกษามีความพึงพอใจมากที่สุด 3 อันดับแรก คือ ระยะทางระหว่างที่พักกับมหาวิทยาลัย ความสะอาดของหอพัก และสภาพแวดล้อมรอบๆหอพักเอกชน จากผลการสำรวจปัจจัยด้านราคาราคานั้น นักศึกษามีความพึงพอใจน้อยที่สุด อาจจะเป็นเนื่องจากนักศึกษามีความรู้สึกว่าราคาของห้องพักราคาที่สูงเกินไป

## สรุปและข้อเสนอแนะ

### ข้อสรุป

จากการศึกษาข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างนักศึกษาจำนวน 400 คน พบว่าเพศหญิง อายุส่วนใหญ่ของนักศึกษาคือ 20 ปี ชั้นปีการศึกษาส่วนใหญ่จะศึกษาอยู่ในชั้นปีที่ 2 โดยนักศึกษาส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด รายได้ทั้งหมดต่อเดือน (รวมค่าเช่าหอพักเอกชน) ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง ต่ำกว่า 6,000 บาท ค่าใช้จ่ายต่อเดือน (ไม่รวมค่าเช่าหอพักเอกชน) ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง ต่ำกว่า 6,000 บาท และยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทาง ส่วนใหญ่จะเดินทางโดยจักรยานยนต์ส่วนตัว

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าลักษณะที่พักของนักศึกษา คือ ระยะทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัย (Dist) ค่าเช่า (Price) และค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พัก (Expfordorm) โดยพบว่าที่ระดับนัยสำคัญที่ร้อยละ 5 การเพิ่มขึ้นของระยะทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัยระยะทาง 1 กิโลเมตรส่งผลให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าห้องพักลดลงไปร้อยละ 2 นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของระดับราคา 1,000บาท ส่งผลให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าห้องพักลดลงไปร้อยละ 13 สุดท้ายหากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในที่พัก เพิ่ม 1,000 บาท ส่งผลให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าห้องพักลดลงไปร้อยละ 12 สำหรับตัวแปรอื่นๆ ไม่มีนัยยะสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงตัวแปร Y

การวิเคราะห์ความพึงพอใจของนักศึกษาจำนวน 400 คน พบว่า ความพึงพอใจในปัจจัยด้านต่างๆที่มีอยู่ในที่พักทุกปัจจัยอยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยที่นักศึกษามีความพึงพอใจมากที่สุด 3 อันดับแรกคือ คือ ระยะทางระหว่างที่พักกับมหาวิทยาลัย ความสะอาดของหอพัก และสภาพแวดล้อมรอบๆหอพักเอกชน ในขณะที่ปัจจัยที่นักศึกษาพึงพอใจน้อยที่สุดคือ ปัจจัยด้านราคา

### ข้อเสนอแนะจากการทำวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ข้อเสนอแนะที่คาดว่าจะประโยชน์ต่อผู้ประกอบการหอพักเอกชนดังนี้ คือที่พักรักษาควรพิจารณาอัตราค่าเช่าที่พักรให้เหมาะสมกับสภาพของห้องพักและระดับรายได้ของนักศึกษา ซึ่งจะเห็นได้จากการวิเคราะห์ในส่วนที่ 2 คือ จากผลการประมาณค่า Marginal Effect ประกอบกับตัวแปรต้น (X) ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงต่อตัวแปรตาม (Y) คือ ค่าเช่า (Price) พบว่าที่ระดับนัยสำคัญที่ร้อยละ 5 หรือช่วงความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 95 การเพิ่มขึ้นระดับราคา 1,000 บาท ส่งผลให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าห้องพักลดลงไปร้อยละ 13 หากเป็นผู้ที่สนใจที่ต้องการจะประกอบกิจการหอพักเอกชน ควรคำนึงถึงที่ตั้งของหอพัก

เอกชน เนื่องจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกหอพักเอกชนของนักศึกษานั้นในส่วนของระยะทางระหว่างหอพักเอกชนกับมหาวิทยาลัย หากที่ตั้งของหอพักเอกชนยิ่งใกล้มหาวิทยาลัยยิ่งมีผลทำให้นักศึกษาเช่าพักหอพักเอกชนเพิ่มสูงขึ้น

#### เอกสารอ้างอิง

สำนักบริหารและพัฒนาวิชาการ มหาวิทยาลัยแม่โจ้. (2560). *ข้อมูลสถิติด้านนักศึกษา*. สืบค้น 13 มิถุนายน 2560, จาก <http://www.education.mju.ac.th/statistic/index.aspx>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2557). *ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดของจังหวัดเชียงใหม่ สาขาการผลิตด้านบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และบริการทางธุรกิจ*. สืบค้น 5 มิถุนายน 2560, จาก <http://www.nso.go.th>