

ในการศึกษานี้ทำการศึกษาลักษณะทั่วไปของการดำเนินกิจการหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และศึกษาปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยวิเคราะห์เชิงพรรณนาประกอบสถิติอย่างง่าย และใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติสำหรับการศึกษาความสำคัญของปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักของนักศึกษาโดยแบบจำลองโลจิสต์ (Logit Model)

ผลการศึกษาลักษณะทั่วไปของการดำเนินกิจการหอพัก พบว่า ผู้ประกอบการหอพักเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัยคำนึงถึงการขยายตัวของมหาวิทยาลัยดังนั้นจึงได้มีการปรับปรุงหอพัก การบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้ตรงกับความต้องการของนักศึกษา

ผลการศึกษาปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่ให้ความสำคัญมากกับ (1)ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์คือความสะอาดของที่พัก ห้องน้ำภายในห้องพัก ขนาดของห้องพัก ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักและขนาดของเตียง (2)ปัจจัยด้านราคาคือค่าเช่ารายเดือนและค่าโทรศัพท์ภายในห้องพัก ค่าไฟ ค่าน้ำ การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และการผ่อนชำระเป็นงวด ๆ (3)ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสถานที่คือที่พักใกล้สถานศึกษา ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมรอบที่พักและที่พักใกล้ตลาด / ศูนย์การค้า (4)ปัจจัยด้านบุคลากรคือความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความสะอาด อธิษาศัยของพนักงานและผู้ดูแลที่พัก การให้คำแนะนำ บริการของพนักงานและผู้ดูแลที่พัก และความน่าเชื่อถือของเจ้าของที่พัก (5)ด้านกระบวนการบริการคือการบริการรักษาความปลอดภัย มีบริการทำความสะอาดทุกวัน / ทุกสัปดาห์ ความรวดเร็วในการให้ความช่วยเหลือ การมีพนักงานไว้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ความรวดเร็วในการทำสัญญาเช่าและการมีบริการรับฝากข้อความ และให้ความสำคัญกับ(6)ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาดคือคำบอกเล่าจากคนรู้จัก

การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าพัก โดยใช้แบบจำลองโลจิสต์ พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ได้แก่ ค่าเช่าล่วงหน้า ค่าเช่า ร้านขายของชำ และยามรักษาความปลอดภัย มีนัยสำคัญทางสถิติซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานและทฤษฎี ส่วนรายได้ของผู้ปกครอง เครื่องปรับอากาศ คีร์การ์ด และร้านอาหารไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

This research project aims to study determinants of decision – making in renting peripheral dormitories of Chiangmai University students. The simple statistical analysis and the econometrics model (Logit Model) are used to conduct the research project.

From the analysis, private dormitory entrepreneurs aware of university expansion .They adjust dormitory service and facilities to match students demand.

This study concentrates on the factors that are influential on the decision of Chiangmai University students when selecting a dormitory. Factors that have been determined to have significant effects on the decision are, such as, (1) Product factors, which include cleanliness of the room and restroom, room size, availability and completeness of furniture within the room. (2) Price factors, which comprise of monthly rent, telephone, electricity, and water bills as well as amount of advance payment of rent required. (3) Location factors, which consist of the distance from the university, transportation convenience, environment around the premises, and distance from markets/shopping centers. (4) Personnel factors, which involve the level of service obtained from the security as well as the cleaning staff, friendliness of the employees, usefulness of advice given by the staff, and credibility of the owner. (5) Service factors, which include security service, cleaning service everyday/every week, promptness in providing the service, 24 hours staff availability, rapidity in preparing all the necessary rent contracts, and messaging services. (6) Marketing factor, this is mainly through words of mouth

From the analysis of the influential factors that affect the renting decision by utilizing the Logit Model. It has been found that the factors that have effect on the students' decisions when considering renting are, such as, amount of advance payment of rent required, monthly rent rate, convenient stores, and security. These factors are statistically significant, which consistent with the theory and hypothesis. On the other hand, factors that are not statistically significant include income of parents, air conditioning, usage of key cards, and restaurants.