

แนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบการธุรกิจห้องเช่า*

GOVERNMENT SUPPORTING GUIDELINES FOR ROOM RENTAL BUSINESSES

บุษยา ทรงสอาด¹, วิวัฒน์ หมั่นการ², ชาญ ธาระवास³ และ เพ็ญศรี ฉิรินัง⁴

Atiwat Anuwech¹, Wiphat Mankan², Charn Tharawas³ and Pensri Chirinang⁴

¹⁻⁴วิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

¹⁻⁴College of Innovation Management Rajamangala University of Technology Rattanakosin

Corresponding Author's Email: budsayasongsaard@hotmail.com

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ คือ 1) เพื่อศึกษามาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการธุรกิจห้องเช่า 2) เพื่อวิเคราะห์มาตรการภาครัฐที่เป็นปัญหาและอุปสรรคในการประกอบการธุรกิจห้องเช่า และ 3) เพื่อนำเสนอแนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบการธุรกิจห้องเช่า ใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ ประกอบด้วย การวิจัยเอกสารและการสัมภาษณ์เชิงลึก ผู้ให้ข้อมูลหลักมีจำนวน 20 คน แบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ เจ้าหน้าที่หน่วยงานภาครัฐและเอกชน จำนวน 8 คน ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า จำนวน 10 คน และตัวแทนสมาคมการค้าผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า จำนวน 2 คน วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้การวิเคราะห์แก่นสาระของข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้เพื่อนำเสนอผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

ผลการวิจัยสรุปได้ดังนี้

1. มาตรการสำคัญของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการธุรกิจห้องเช่า ได้แก่ 1) กฎหมายคุ้มครองผู้เช่าที่อยู่อาศัย 2) การกำกับดูแลและรับรองมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวก 3) การส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุน 4) การส่งเสริมความยั่งยืนและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และ 5) การสนับสนุนในด้านการศึกษาและการอบรม

* Received 28 January 2024; Revised 29 February 2024; Accepted 29 February 2024

2. มาตรการภาครัฐที่เป็นปัญหาและอุปสรรคในการประกอบธุรกิจห้องเช่า ได้แก่ 1) กฎหมายและข้อบังคับที่ซับซ้อน 2) การเงินและภาษี 3) การแข่งขัน 4) ปัญหาทางสังคมและสิ่งแวดล้อม 5) ความขัดแย้งทางนิติบัญญัติ และ 6) การควบคุมทางการเมือง

3. แนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบธุรกิจห้องเช่า ประกอบด้วย 1) การสร้างนโยบายที่เอื้อต่อธุรกิจเช่าห้องพัก 2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน 3) การสนับสนุนทางวิชาการและการฝึกอบรม 4) การสร้างพื้นที่ที่เหมาะสม และ 5) การสร้างนโยบายที่สนับสนุนการพัฒนาท้องถิ่น

คำสำคัญ: แนวทางการสนับสนุนของภาครัฐ, การประกอบการธุรกิจห้องเช่า, มาตรการภาครัฐ

Abstract

The objectives of this research are 1) to study government measures related to room rental businesses, 2) to analyze government measures that are problems and obstacles in operating a room rental business, and 3) to present the government supporting guidelines for room rental businesses. Using qualitative research methodology consisting of documentary research and in-depth interviews. The key informants were 20 participants, divided into 3 groups: 8 government and private sector officials, 10 room rental business entrepreneurs, and 2 representatives of the room rental business association. Data were analyzed using thematic analysis of the collected data to present the research results according to the set objectives.

The research results are summarized as follows:

1. Significant government measures related to room rental businesses include 1) residential tenancy legislation, 2) regulation and certification of facilities standards, 3) promotion and support for investment 4) Promotion of sustainability and efficient resource use, and 5) Support for Education and Training.



2. Government measures that are problems and obstacles in operating a room rental business include 1) complex laws and regulations, 2) financial and taxation issues, 3) competition, 4) Social and Environmental Concerns, 5) Legal Conflicts, and 6) Political Control.

3. Government support guidelines for room rental businesses include 1) Creating policies supportive of the rental accommodation business, 2) Financial assistance, 3) Academic and training support, 4) Creating suitable spaces, and 5) Creating policies supporting local development.

Keywords: Government support guidelines, Room rental businesses, Government measures

บทนำ

ที่อยู่อาศัย เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นที่รวบรวมความเป็นครอบครัว ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของความมั่นคงของมนุษย์ ดังนั้น ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจึงเป็นภาคส่วนที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศอย่างยิ่ง จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่า ภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) และธุรกิจก่อสร้าง (Construction) ซึ่งถือเป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลสืบเนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการขยายตัวในอัตราที่เพิ่มขึ้นทุกปี โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ด้วยเหตุผลในการเป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศ ทำให้ประชากรจากจังหวัดต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นประชากรวัยเรียนหรือวัยทำงานเข้ามาทำงานและศึกษาต่อในพื้นที่ดังกล่าว ข้อมูลของสำนักทะเบียน กรมการปกครอง แสดงให้เห็นถึงจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในเขตปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดนครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร (สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง, 2564) เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากรที่เป็นกลุ่มที่อพยพมาจากต่างจังหวัดเพื่อทำงานและศึกษาต่อที่ส่วนใหญ่เป็นประชากรแฝงที่ไม่มีทะเบียนราษฎรและเข้าไม่ถึงการบริการของรัฐ เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 12,601-19,400 บาทต่อเดือน จึงเลือกที่พักอาศัยในรูปแบบการเช่า และเนื่องจากปัจจุบันที่อยู่

อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีราคาเพิ่มสูงขึ้นมาก ทำให้ประชาชนรายได้ปานกลางที่ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้จึงต้องเลือกการเช่าเช่นกัน ส่งผลให้ความต้องการห้องเช่าเพิ่มสูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจของกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (2564) ที่พบว่า จำนวนของที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่ามีอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 10 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2560

กรุงเทพมหานคร มีประชากรมากที่สุดในประเทศไทย ตามตัวเลขประชากรที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานทะเบียน กรมการปกครอง แต่ในความเป็นจริงพื้นที่กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรที่มากกว่าตัวเลขที่แสดงตามทะเบียนไปค่อนข้างมาก เนื่องจากจะมีประชากรที่มีทะเบียนบ้านอยู่ที่จังหวัดอื่นเข้ามาอาศัยเพื่อทำงาน หรือศึกษาเล่าเรียน ซึ่งถูกเรียกว่า “ประชากรแฝง” โดยในปี 2560 – 2565 จำนวนประชากรแฝงมีแนวโน้มสัดส่วนของประชากรแฝงต่อประชากรทั้งหมดเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย จำนวนประชากรแฝงเพิ่มขึ้นจาก 8.08 ล้านคน ในปี 2560 เป็น 9.16 ล้านคน ในปี 2565 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม, 2565) ประชากรแฝงเหล่านี้เมื่อเข้ามาอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครก็มักจะไม่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง แต่จะอาศัยอยู่ในห้องเช่าของผู้ประกอบการก่อสร้างที่พักอาศัยเพื่อให้เช่าหรือที่เรียกว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า” ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจที่ขนาดกลางและขนาดย่อม ประเภทบริการ ซึ่งมีบุคลากรไม่เกิน 100 คน และมีรายได้ไม่เกิน 300 ล้านบาทต่อปี โดยการขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคลกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าในหมวดการบริการที่พักแรมประเภทอื่นๆ ซึ่งมีได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น ได้แก่ บริการที่พักอาศัยสำหรับบุคคลย้ายถิ่นฐานชั่วคราว การบริการที่พักอาศัยกึ่งถาวรในบอร์ดดิ้งเฮาส์ ห้องเช่าและบ้านเช่า การบริการที่พักอาศัยสำหรับคนงาน ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนการขึ้นทะเบียนเพียง 150 ราย ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมากๆ เมื่อเทียบกับจำนวนนิติบุคคลทั้งประเทศซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ 810,509 ราย โดยเป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพียงแค่ 45 ราย (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2564)

อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี พ.ศ.2563 เป็นต้นมาประเทศไทยและทั่วโลกประสบปัญหาการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) ทำให้รัฐต้องออกมาตรการป้องกันโรค โดยให้งดเว้นการดำเนินกิจการบางกิจการ เช่น สถานบันเทิง ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหารและร้านค้าให้คนส่วนใหญ่ทำงานอยู่ที่บ้าน ส่งผลให้กิจการส่วนใหญ่ต้องปรับตัว เช่น การลดเงินเดือนพนักงาน หรือให้ออกจากงานชั่วคราวโดยไม่จ่ายเงินเดือน โดยเฉพาะกิจการ SME ที่มี



สภาพคล่องทางการเงินค่อนข้างต่ำ ส่งผลให้แรงงานที่ส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างรายวัน หรือราย สัปดาห์ขาดรายได้ ทำให้ไม่สามารถดำรงชีพอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งมีค่าครองชีพสูงได้ ซึ่งการที่แรงงานย้ายออกจากกรุงเทพมหานครกลับบ้านเกิดเป็นจำนวนมากส่งผลให้เกิดการเลิก สัญญาห้องเช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก จากข้อมูลกิจการห้องเช่าในเขตจตุจักร ที่ในปี 2562 ที่มีอัตราการเช่าห้องพัก 90-100% ของจำนวนห้องพัก แต่เมื่อเกิดการระบาดของ โครดติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้อัตราการเช่าห้องพักค่อยๆ ลดลง ตั้งแต่ปลายปี 2563 คงเหลืออยู่ที่ 40-50% ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในปี 2564 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ ประกอบกิจการให้เช่าห้องในพื้นที่เนื่องจากมีรายได้ลดลง แต่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่ง ได้แก่ ค่าแม่บ้านทำความสะอาด ค่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานในการ บริหารจัดการห้องพักยังคงเท่าเดิม ซึ่งโดยปกติจะอยู่ที่ประมาณ 40% ของรายได้รวมตอน สถานการณ์ปกติ แต่เมื่อรายได้รวมลดลงกว่า 50-60% ทำให้บางผู้ประกอบการประสบภาวะ เท่าทุน หรือขาดทุน ทำให้ต้องมีการปรับลดการจ้างงานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพการให้บริการ แก่ผู้พักอาศัย (นภนฤตย์ อภิวงศวณิชย์, 2564) ในขณะที่ผู้เช่ามีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มมากขึ้นกว่าในอดีต ซึ่งจากการศึกษาของปฎิณภา นิยมเสน และเอกศิริ นิยมศิลป์ (2564) ที่ศึกษาแนวทางการประกอบธุรกิจห้องเช่าอะพาร์ตเมนต์ให้ประสบความสำเร็จ พบว่า ห้องเช่าจะต้องมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสถานที่สะอาด มี ค่าเช่าค่าบริการที่เหมาะสมสอดคล้องกับทำเลและกลุ่มลูกค้า มีการปรับปรุงสถานที่ให้ทันสมัย มีที่จอดรถสะดวก ปลอดภัย มีใจรักงานบริการ มีบริการที่หลากหลาย และประยุกต์ใช้ เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการประชาสัมพันธ์

นอกเหนือจากปัญหาการย้ายออกของผู้เช่าที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจ ห้องเช่าแล้ว ธุรกิจห้องเช่ายังมีความท้าทายมากขึ้น เมื่อมีธุรกิจคอนโดมิเนียมเข้ามาแข่ง โดยให้ ผ่อนในราคาถูกกว่าเช่า ส่งผลให้ผู้บริโภคหลายคนเบนเข็มจากการเช่าพัก มาเป็นซื้อคอนโด แทน บวกกับการแข่งขันที่สูงขึ้น ธุรกิจห้องเช่าที่อยู่ในทำเลที่ดี ก็มีคู่แข่งจำนวนมาก ทำให้ต้อง แข่งขันในเรื่องราคา รวมถึงการประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการให้ เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภค (สคบ.) ซึ่งมีผลบังคับใช้ไปเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2561 ที่ผ่านมาก็ส่งผลกระทบต่อ โดยตรงกับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัย โดยเฉพาะธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็กที่ทำให้มี รายได้ลดลง ส่งผลให้ผู้ประกอบการยังต้องประหยัดเพื่อลดต้นทุนที่ไม่จำเป็นลง และต้อง ยกระดับการทำงานและบริการของตนเองให้ดีขึ้น (สุนัยรวมข้อมูลธุรกิจเอสเอ็มอี, 2562)

จากความสำคัญของภาคธุรกิจห้องเช่าและปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้น การสนับสนุนการประกอบธุรกิจในภาคส่วนนี้ของภาครัฐจึงถือเป็นกลไกสำคัญหนึ่งในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น เนื่องจากภาครัฐมีความเกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในทุกกระบวนการการทำธุรกิจ โดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งผู้ประกอบการต้องดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างจากรัฐ โดยต้องสร้างให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ถูกต้องประกาศภายใต้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เมื่อก่อสร้างเสร็จก็ต้องขออนุญาตประกอบกิจการซึ่งเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตาม พ.ร.บ.การสาธารณสุข พ.ศ. 2535 เมื่อดำเนินกิจการก็ต้องทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ที่อาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เมื่อดำเนินกิจการเจ้าของอาคารที่ให้เช่าก็ต้องเสียภาษีที่ดิน ตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และเมื่อมีรายได้ก็ต้องเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ซึ่งทุกกฎหมายล้วนแต่มีบทลงโทษสำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ดำเนินการตามกฎหมาย ดังนั้น ด้วยข้อกฎหมายที่ค่อนข้างมาก ก็อาจจะส่งผลต่อการประกอบธุรกิจทั้งในแง่บวกและแง่ลบ ดังนั้น เพื่อให้เกิดการดำเนินธุรกิจที่ถูกต้องตามกฎหมายและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ประกอบการห้องเช่าในการพัฒนาธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ ผู้วิจัยในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า และได้ดำเนินกิจการนี้มากกว่า 20 ปี จึงมีความต้องการและสนใจที่จะศึกษาวิจัย เรื่อง แนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบการธุรกิจห้องเช่า ซึ่งที่ผ่านมายังไม่พบว่ามี การศึกษามาก่อน เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกและข้อค้นพบที่สามารถใช้เป็นแนวทางที่ชัดเจนในการ แก้ไขปัญหาและอุปสรรคในการประกอบการธุรกิจห้องเช่าและการสนับสนุนของภาครัฐต่อการ ประกอบ การ ธุรกิจ ห้องเช่า โดยการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เลือกทำการศึกษา กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ให้ข้อมูลหลักใน การศึกษาวิจัย เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีประชากรแฝงและจำนวนผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่ามาก ที่สุด

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษามาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการธุรกิจห้องเช่า
2. เพื่อวิเคราะห์มาตรการภาครัฐที่เป็นปัญหาและอุปสรรคในการประกอบการธุรกิจห้องเช่า
3. เพื่อนำเสนอแนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบการธุรกิจห้องเช่า

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง แนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบการธุรกิจห้องเช่า ใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research methodology) โดยวิธีการศึกษาประกอบด้วย วิธีการวิจัยเอกสาร (Documentary research) สำหรับการศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 และการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) สำหรับการศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 และข้อที่ 3 โดยผู้วิจัยดำเนินการตามขั้นตอนวิจัย ดังนี้

กลุ่มผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informants)

ผู้ให้ข้อมูลหลักในการวิจัยครั้งนี้ มีจำนวนทั้งสิ้น 20 คน แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ตัวแทนเจ้าหน้าที่ภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนการประกอบการธุรกิจห้องเช่า จำนวน 8 คน

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า จำนวน 10 คน แบ่งเป็น ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ที่เป็นบุคคลธรรมดา (ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่) จำนวน 7 คน และผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่ขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคลกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า จำนวน 3 คน

กลุ่มที่ 3 ตัวแทนสมาคมการค้าผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า จำนวน 2 คน

เครื่องมือในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก ใช้ในการศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 และข้อที่ 3 ลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์กึ่งโครงสร้าง (Semi-structured interview) ใช้ในการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลหลัก (key informant) แบบสัมภาษณ์เชิงลึก มี 3 ชุด สำหรับสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ให้ข้อมูลหลักในแต่ละกลุ่ม ทั้ง 3 กลุ่ม

การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือในการวิจัย

ผู้วิจัยได้จัดทำแบบสัมภาษณ์เชิงลึก โดยตรวจสอบความถูกต้องของถ้อยคำและปรับแก้ไขสำนวนด้วยตนเอง จากนั้นนำเสนออาจารย์ที่ปรึกษาและผู้ทรงคุณวุฒิจากภายนอก จำนวน 5 ท่าน เพื่อตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content validity) โดยใช้การประเมินดัชนีความสอดคล้อง (Index of item objective congruence: IOC) กำหนดค่า IOC มากกว่า 0.7 ถือว่าผ่านเกณฑ์การประเมิน ที่แสดงถึงความสอดคล้องของวัตถุประสงค์กับข้อคำถาม (Hambleton, 1984) จากนั้น นำแบบสัมภาษณ์เชิงลึกที่แก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ทรงคุณวุฒิแล้ว นำเสนออาจารย์ที่ปรึกษาเพื่อให้ข้อเสนอแนะอีกครั้ง ก่อนการใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจริงในการวิจัย

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิจากการวิจัยเอกสาร สำหรับการศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อศึกษามาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจห้องเช่า โดยได้ศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร นโยบายรัฐบาล เอกสารจากส่วนราชการ กฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ของทางราชการ ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจห้องเช่า

2. การเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก สำหรับการศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อวิเคราะห์มาตรการภาครัฐที่เป็นปัญหาและอุปสรรคในการประกอบธุรกิจห้องเช่า และวัตถุประสงค์ข้อที่ 3 เพื่อเสนอแนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบธุรกิจห้องเช่า โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลหลักด้วยตนเอง เพื่อให้ข้อมูลที่รวบรวมได้ มีความครอบคลุมและครบถ้วน ตรงประเด็นสามารถตอบคำถามการวิจัยที่ได้ตั้งไว้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ข้อมูลการวิจัยที่รวบรวมได้จากการวิจัยเอกสารและการสัมภาษณ์เชิงลึกจะถูกวิเคราะห์โดยใช้การวิเคราะห์แก่นสาระ (Thematic Analysis) ซึ่งเป็นวิธีการที่เป็นระบบในการระบุรูปแบบ สาระสำคัญ และข้อมูลเชิงลึกที่สำคัญจากข้อมูลเชิงคุณภาพ

2. การตรวจสอบสามเส้า (Triangular inspection) การบูรณาการข้อมูลที่ได้จากผู้ให้ข้อมูลหลักทั้ง 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มเจ้าหน้าที่ภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนการประกอบธุรกิจห้องเช่า กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในพื้นที่เขตจตุจักร



กรุงเทพมหานคร ที่ขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคลกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า และกลุ่มตัวแทนสมาคมการค้าผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าจะถูกนำมาใช้เพื่อตรวจสอบสามเส้า เพื่อความถูกต้องและเสริมสร้างผลการวิจัย การบรรจบกันของผลลัพธ์จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ จะเพิ่มความไว้วางใจ (credibility) และความน่าเชื่อถือ (reliability) ของผลการวิจัย

ข้อค้นพบจากการวิเคราะห์ข้อมูลจะนำเสนอ ติความ และอภิปรายในบริบทของวัตถุประสงค์การวิจัย การตีความจะได้รับการสนับสนุนโดยหลักฐานจากข้อมูลทั้งหมด เพื่อทำให้เกิดความเข้าใจชัดเจนทุกมิติเกี่ยวกับแนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบธุรกิจห้องเช่า

ผลการวิจัย

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ผลการศึกษามาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจห้องเช่า พบว่า การประกอบธุรกิจห้องเช่าเป็นกิจการที่มีความสำคัญในด้านการบริการที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและสวัสดิการของประชาชน ภาครัฐจึงมีมาตรการและนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการนี้ เพื่อให้แน่ใจว่ามีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมและมีคุณภาพสูงสุดต่อผู้เช่าและสังคมโดยรวม มาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจห้องเช่าในประเทศไทยมีหลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่จะเน้นการคุ้มครองผู้เช่าและการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับผู้เช่า นอกจากนี้ยังมีมาตรการเพื่อส่งเสริมการพัฒนาธุรกิจและการลงทุนในกลุ่มนี้ด้วย มาตรการภาครัฐที่สำคัญ ได้แก่ 1) กฎหมายคุ้มครองผู้เช่าที่อยู่อาศัย (Residential Tenancy Legislation) มีกฎหมายที่คุ้มครองสิทธิของผู้เช่าในการเช่าที่อยู่อาศัย เช่น การกำหนดเงื่อนไขในการเช่า การจำกัดการเพิกถอนผู้เช่าโดยไม่มีเหตุผล และการกำหนดข้อตกลงในสัญญาเช่าที่เป็นธรรม 2) การกำกับดูแลและรับรองมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวก (Regulation and Certification of Facilities Standards) ภาครัฐมีหน่วยงานที่รับผิดชอบในการตรวจสอบและรับรองมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก เพื่อให้มั่นใจว่ามีความปลอดภัยและสะดวกสบายสำหรับผู้เช่า 3) การส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุน (Promotion and Support for Investment) ภาครัฐมีการสนับสนุนการลงทุนในธุรกิจการเช่าห้องพัก โดยมีมาตรการ เช่น การให้สินเชื่อหรือการสนับสนุนทางการเงินในการก่อสร้างหรือปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก 4) การส่งเสริมความยั่งยืนและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ (Promotion of Sustainability and Efficient Resource Use) มีมาตรการ

ส่งเสริมการใช้ทรัพยากรที่มีประสิทธิภาพ เช่น การส่งเสริมให้ใช้พลังงานที่มีประสิทธิภาพ การลดการใช้พลาสติก และการสนับสนุนให้ใช้วัสดุที่มีความยั่งยืนในการดำเนินกิจการ และ 5) การสนับสนุนในด้านการศึกษาและการอบรม (Support for Education and Training) ภาครัฐมีโครงการในการศึกษาและการอบรมเพื่อเพิ่มพูนความรู้และทักษะในการจัดการธุรกิจห้องเช่าอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งมาตรการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการประกอบธุรกิจห้องเช่า และช่วยส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างยั่งยืนในระยะยาว

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการเช่าห้องพักในประเทศไทยและรายละเอียดสำคัญของกฎหมาย มีดังนี้ 1) พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้เช่าที่อยู่อาศัย (Residential Tenancy Act) พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้เช่าที่อยู่อาศัย มีเจตจำนงในการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าและผู้เช่าสัญญาเช่า โดยจะมีกฎหมายที่กำหนดเงื่อนไขการเช่า การชำระค่าเช่า และสิทธิของผู้เช่าและผู้เช่าสัญญาอื่น ๆ เพื่อป้องกันการละเมิดสิทธิและการข่มขู่ในการเช่าห้องพัก 2) พระราชบัญญัติความรับผิดชอบเกี่ยวกับความเสียหายจากการให้เช่าที่อยู่อาศัย (Residential Lease Liability Act) กฎหมายนี้จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดความรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการให้เช่าที่อยู่อาศัย ซึ่งรวมถึงการจัดทำสัญญาเช่า การประเมินความเสียหาย และการชดเชยความเสียหายตามกฎหมาย กฎหมายสำคัญในกลุ่มนี้ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน 3) กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่า (Tenant Protection Laws): มีกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่า เช่น การจำกัดการเพิกถอนผู้เช่าโดยไม่มีเหตุอันควร การต้องทำการแจ้งเตือนล่วงหน้าในการเพิกถอน และการบังคับให้ผู้ให้เช่าดำเนินการซ่อมแซมห้องพัก 4) กฎหมายเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า (Rights and Responsibilities of Tenants and Landlords) มีกฎหมายและข้อบังคับที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เช่น สิทธิในการตรวจสอบสภาพห้องพัก การชำระค่าเช่าที่เป็นไปตามข้อตกลง และการรักษาสภาพแวดล้อมในห้องพัก และ 5) กฎหมายเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม (Environmental Laws): มีกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการรักษาสภาพแวดล้อมในห้องพัก เช่น กฎหมายเกี่ยวกับการจัดการขยะ การใช้พลังงาน และการป้องกันมลพิษ

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ผลการวิเคราะห์มาตรการภาครัฐที่เป็นปัญหาและอุปสรรคในการประกอบ การธุรกิจห้องเช่า พบว่า การเป็นเจ้าของธุรกิจเช่าห้องพักในประเทศไทยอาจเผชิญกับมาตรการภาครัฐที่เป็นปัญหาหรืออุปสรรคต่าง ๆ ที่สามารถก่อให้เกิดความยุ่งเหยิง



หรือทำให้การประกอบธุรกิจมีความยุ่งยากได้ ปัญหาและอุปสรรคสำคัญ สรุปได้ดังนี้ คือ

- 1) กฎหมายและข้อบังคับที่ซับซ้อน (Complex Laws and Regulations) มีข้อบังคับจากภาครัฐทั้งส่วนกลางและท้องถิ่นที่ต้องปฏิบัติตาม เช่น กฎหมายที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือกฎหมายเกี่ยวกับความปลอดภัยและมาตรฐานสุขภาพสาธารณะ ที่อาจมีความซับซ้อนและยากต่อการทำความเข้าใจและปฏิบัติตาม
- 2) การเงินและภาษี (Financial and Taxation Issues) การเสียภาษีและค่าธรรมเนียมที่สูง และการบริหารจัดการเรื่องการเงินอาจเป็นอุปสรรคสำหรับธุรกิจห้องเช่า โดยเฉพาะในสถานการณ์ที่มีการเพิ่มภาษีหรือค่าธรรมเนียมโดยไม่คาดคิดไว้
- 3) การแข่งขัน (Competition) ในบางพื้นที่หรือย่านการค้ามีการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างธุรกิจเช่าห้องพัก ทำให้การดึงดูดลูกค้าหรือผู้เช่าเป็นสิ่งที่ยากลำบากมากขึ้น
- 4) ปัญหาทางสังคมและสิ่งแวดล้อม (Social and Environmental Concerns) ความไม่สมดุลทางสังคมและปัญหาทางสิ่งแวดล้อม เช่น การขาดแคลนทรัพยากรที่จำเป็นสำหรับการดำเนินธุรกิจ หรือการมีปัญหในเรื่องของการควบคุมมลพิษและการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ
- 5) ความขัดแย้งทางนิติบัญญัติ (Legal Conflicts) ในบางกรณี อาจมีความขัดแย้งทางนิติบัญญัติระหว่างเจ้าของธุรกิจและผู้เช่า ทำให้เกิดความไม่พอใจและข้อพิพาททางกฎหมาย และ
- 6) การควบคุมทางการเมือง (Political Control) การเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือมาตรการทางการเมืองที่ไม่คาดคิดไว้ อาจมีผลต่อธุรกิจในรูปแบบของการเช่าห้องพัก เช่น การเปลี่ยนแปลงนโยบายเชิงเศรษฐกิจหรือการสนับสนุนเศรษฐกิจท้องถิ่น การจัดการและเรียนรู้เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคเหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญสำหรับผู้ที่ต้องการเริ่มต้นหรือดำเนินธุรกิจเช่าห้องพักในประเทศไทยให้สำเร็จไปในอนาคต

วัตถุประสงค์ข้อที่ 3 ผลการศึกษาแนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อการประกอบการธุรกิจห้องเช่า สรุปได้ว่า การสนับสนุนของภาครัฐต่อธุรกิจเช่าห้องพักอาจมีหลายแง่มุมและแนวทางที่สามารถดำเนินการได้ ดังนี้ คือ

- 1) การสร้างนโยบายที่เอื้อต่อธุรกิจเช่าห้องพัก (Creating policies supportive of the rental accommodation business) ภาครัฐสามารถสร้างนโยบายและกฎหมายที่ส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจเช่าห้องพักได้ เช่น การให้เงินกู้สำหรับธุรกิจขนาดเล็ก โปรแกรมส่งเสริมการลงทุน หรือการให้สิทธิประโยชน์ภาษีต่าง ๆ ที่สนับสนุนกิจการเช่าห้องพัก
- 2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน (Financial assistance) ภาครัฐอาจมีการให้สินเชื่อหรือสนับสนุนการเงินในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือธุรกิจเช่าห้องพักในการขยายขนาดหรือปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้เช่า
- 3) การสนับสนุนทางวิชาการและการฝึกอบรม (Academic and training support) การให้ความรู้

และทักษะทางธุรกิจให้กับเจ้าของธุรกิจและผู้ดูแลห้องพัก โดยจัดโครงการฝึกอบรมหรือส่งเสริมความรู้ทางธุรกิจเพื่อเพิ่มโอกาสในการประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ 4) การสร้างพื้นที่ที่เหมาะสม (Creating suitable spaces) ภาครัฐอาจสนับสนุนในการสร้างพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการเช่าห้องพัก โดยเป็นการสร้างสถานที่ที่มีความปลอดภัยและมีคุณภาพสำหรับผู้เช่า และ 5) การสร้างนโยบายที่สนับสนุนการพัฒนาท้องถิ่น (Creating policies supporting local development) การสนับสนุนโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินธุรกิจเช่าห้องพักในพื้นที่นั้น

อภิปรายผล

การดำเนินธุรกิจห้องเช่าในปัจจุบัน มีความท้าทายและอุปสรรคในหลายด้าน ซึ่งนอกจากปัญหาจากมาตรการของภาครัฐแล้ว ยังมีปัญหาที่เกิดจากดำเนินการและการแข่งขันกันเองในธุรกิจด้วย ปัญหาที่พบในธุรกิจห้องเช่าที่สำคัญ ได้แก่ 1) การปฏิบัติตามกฎหมายและการรับใบอนุญาต การเข้าใจและปฏิบัติตามสิ่งที่กำหนดในกฎหมายและการขอใบอนุญาตซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นภาระที่น่าเบื่อสำหรับผู้ประกอบธุรกิจห้องเช่า ซึ่งจากการศึกษาของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2562) พบว่า กฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการควบคุมและส่งเสริมการดำเนินธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมาก และมีลักษณะที่แตกต่างกันไปในแต่ละกลุ่ม และกฎหมายหรือกฎระเบียบเหล่านั้นอาจยังไม่มีมีการปรับปรุง แก้ไขเพิ่มเติมให้ทันต่อสถานการณ์ ซึ่งจะกลายเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจรวมทั้งอาจมีผลกระทบในการเติบโตได้ 2) การแข่งขันและการตลาด ตลาดห้องเช่าในประเทศไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร มีการแข่งขันที่สูงเนื่องจากในปัจจุบันมีผู้สนใจประกอบธุรกิจนี้หรือธุรกิจประเภทเดียวกัน เช่น อพาร์ทเมนต์ เป็นจำนวนมาก โดยทิศทางการจิวพาร์ทเมนต์ในระยะข้างหน้าจะยิ่งเพิ่มขึ้น เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมด้านเศรษฐกิจที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น จึงส่งผลดีต่อบรรยากาศที่ดีและเอื้อต่อการลงทุนของภาคเอกชน ซึ่งรวมถึงธุรกิจจิวพาร์ทเมนต์ด้วย (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2560) สอดคล้องกับการศึกษาของยลธวัช มงคลนิติพัฒน์ (2560) ที่พบว่าอุปสรรคที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจห้องเช่าในปัจจุบัน คือ คู่แข่งรายใหม่มีจำนวนมากขึ้นทำให้ผู้เช่ามีตัวเลือกในการใช้บริการ 3) การบริหารจัดการและซ่อมบำรุงทรัพย์สิน ซึ่งอาจต้องใช้ค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าเดิม ทั้งในการทำความสะอาด การซ่อมแซม และการสนับสนุนการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า โดยเฉพาะต้นทุนการซ่อมแซมสิ่งก่อสร้าง



อาทิ ค่าจ้างแรงงาน และราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งปัจจุบันวัสดุก่อสร้างเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กมีการปรับขึ้นราคามาตั้งแต่ต้นปี 2561 เนื่องจากความต้องการใช้เหล็กในประเทศสูงขึ้นจากโครงการลงทุนภาครัฐ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีปัญหาที่เกิดจากมาตรการภาครัฐอื่น ๆ ได้แก่ การเงินและภาษี ปัญหาทางสังคมและสิ่งแวดล้อม และปัญหาจากการควบคุมทางการเมือง สอดคล้องกับการศึกษาของยลธวัชร มงคลนิตพิพัฒน์ (2560) ที่พบว่า ปัญหาและอุปสรรคของธุรกิจนี้เกิดจากนโยบายการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ ที่ไม่ได้เน้นส่งเสริมในส่วนผู้ประกอบการโดยตรง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการมองว่า นโยบายช่วยเหลือของภาครัฐน้อยเกินไปไม่เอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการจะได้รับ ประโยชน์จากนโยบายเพียงส่วนน้อยเท่านั้น สำหรับปัญหาและอุปสรรคด้านกระบวนการดำเนินธุรกิจ พบว่า กระบวนการและขั้นตอนในการดำเนินธุรกิจ มีขั้นตอนในการดำเนินการที่ยุ่งยากและซับซ้อน ทั้งการจัดเตรียมเอกสารและการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่รัฐที่ไม่เอื้ออำนวย ค่าเช่า อีกทั้งผู้ประกอบการต้องดำเนินการติดต่อหน่วยงานภาครัฐในหลายส่วน ทั้งองค์กรปกครองท้องถิ่นที่ผู้ประกอบการดำเนินธุรกิจอยู่และสำนักงานที่ดินของจังหวัด

สำหรับแนวทางการสนับสนุนของภาครัฐต่อธุรกิจห้องเช่า ผลการศึกษา พบว่า อาจสามารถดำเนินการได้ในหลายประการ ได้แก่ การสร้างนโยบายที่เอื้อต่อธุรกิจห้องเช่า การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน การสนับสนุนทางวิชาการและการฝึกอบรม การสร้างพื้นที่ที่เหมาะสม และการสร้างนโยบายที่สนับสนุนการพัฒนาท้องถิ่น (Creating policies supporting local development) เป็นต้น สอดคล้องกับการศึกษาวิจัยของจักรพรรธ นวนทอง และจิตาภา พรยิ่ง (2566) ที่พบว่า มาตรการเร่งด่วนของภาครัฐ ในการบรรเทาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า ควรมีการดำเนินการครอบคลุมด้านการเงิน การลดหย่อนภาษีและลดอัตราเงินสมทบกองทุนประกันสังคม และการศึกษาของอังคณา วงศ์ฤทธิ์ (2566) เกี่ยวกับผลกระทบและการปรับตัวจากการระบาดของโควิด 19 ของธุรกิจห้องเช่าในจังหวัดเชียงใหม่ ปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจมากที่สุด คือ ความช่วยเหลือจากภาครัฐในการลดหย่อนภาษี ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการสามารถนำเงินทุนไปปรับปรุงและดูแลห้องเช่าต่อได้ โดยผู้ประกอบการต้องการความช่วยเหลือและการสนับสนุนจากภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่อง การยืดระยะเวลาในการใช้มาตรการลดหย่อนภาษี ออกมาตรการรองรับค่าสาธารณูปโภคที่ปรับเพิ่มขึ้น เงินสนับสนุนและความช่วยเหลือทางการเงิน และมีนโยบายสำหรับธุรกิจห้องเช่าโดยเฉพาะ นอกจากนี้ แนวทางการแก้ปัญหา นโยบายการส่งเสริมธุรกิจห้องเช่าที่สำคัญอีกประการหนึ่งของภาครัฐ คือ การปลดล็อกเครดิตให้กับประชาชนบาง

กลุ่มที่เสียเครดิตไม่ร้ายแรงและเน้นการสื่อสารประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจ ในจุดประสงค์และเป้าหมายของนโยบายที่ภาครัฐกำหนดออกมา อีกทั้งภาครัฐควรกำหนด นโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกิจห้องเช่าที่สอดคล้องกับความเป็นจริงและเกิด ประโยชน์ต่อประชาชนและผู้ประกอบการ (ยลธฉัตร มงคลนิติพัฒน์, 2560)

สรุป/ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษา สรุปได้ว่า การสนับสนุนของภาครัฐเป็นสิ่งสำคัญในการสร้าง สภาพแวดล้อมที่เติบโตของธุรกิจห้องเช่า การมีนโยบายที่ชัดเจนและการสนับสนุนทางการเงิน และการฝึกอบรมช่วยเสริมสร้างฐานลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการลงทุนในธุรกิจนี้ นอกจากนี้ การสร้างพื้นที่ที่เหมาะสมและนโยบายที่สนับสนุนการพัฒนาท้องถิ่นช่วยสร้างความยั่งยืนและ เสริมสร้างธุรกิจให้มีความเข้มแข็งมากยิ่งขึ้นในระยะยาว ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะในการ นำผลการวิจัยไปประยุกต์ใช้ ดังนี้

ข้อเสนอแนะในการประยุกต์ใช้ผลการวิจัย

1. สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า

1) ควรติดตามข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบธุรกิจห้องเช่า เพื่อให้สามารถเข้าถึงความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ

2) ควรศึกษาข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจห้องเช่า เพื่อให้สามารถดำเนินการในการประกอบธุรกิจได้อย่างถูกต้องและไม่เกิดปัญหาความขัดแย้ง ทางนิติบัญญัติ

3) ควรจัดทำบัญชีการเงินที่เป็นระบบและสอดคล้องกับการขอรับการสนับสนุน ด้านเงินทุนหรือความช่วยเหลือทางการเงินและมาตรการทางภาษีจากภาครัฐ

2. สำหรับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

1) การให้ข้อมูลและคำแนะนำ ภาครัฐควรสร้างช่องทางในการเสนอคำแนะนำและ ข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนในการเริ่มต้นธุรกิจ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินธุรกิจห้องเช่า เช่น กฎหมายเช่าบ้าน และกฎหมายสัญญาเช่าอื่น ๆ

2) การสนับสนุนทางการเงิน ภาครัฐสามารถสนับสนุนผู้ประกอบการด้วยการให้ สินเชื่อหรือเงินทุนเพื่อการลงทุนในธุรกิจ รวมถึงการสนับสนุนโครงการที่เกี่ยวข้องกับการ พัฒนาห้องเช่าที่มีคุณภาพและทันสมัย



3) การศึกษาและการอบรม ภาครัฐสามารถจัดกิจกรรมการอบรมและการฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างทักษะและความรู้ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินธุรกิจอย่างมืออาชีพและประสบความสำเร็จ

4) การสร้างพื้นที่ที่เหมาะสม ภาครัฐสามารถสนับสนุนในการสร้างพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการให้บริการห้องเช่า รวมถึงการให้สิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้เช่าและผู้ให้เช่า

5) การสร้างเครือข่ายและความร่วมมือ ภาครัฐสามารถสนับสนุนในการสร้างเครือข่ายร่วมกับสมาคมธุรกิจห้องเช่าและองค์กรชุมชนอื่น ๆ เพื่อให้การสนับสนุนและการแลกเปลี่ยนประสบการณ์กับผู้ประกอบการธุรกิจอื่น ๆ ที่อยู่ในสาขา

6) การสนับสนุนนโยบายสิ่งแวดล้อม การสนับสนุนนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมและยั่งยืนสำหรับการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถช่วยสร้างธุรกิจที่ยั่งยืนและเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากร

การสนับสนุนผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในกรุงเทพมหานครไม่เพียงแต่จะสร้างโอกาสทางธุรกิจและเศรษฐกิจให้กับชุมชน แต่ยังสร้างสังคมที่ยั่งยืนและเชื่อมโยงกันอย่างแข็งแกร่งในชุมชนและท้องถิ่นด้วย การสนับสนุนเหล่านี้จึงมีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับการสร้างสังคมและเศรษฐกิจที่ยั่งยืนในระยะยาวในกรุงเทพมหานครและประเทศไทยต่อไป

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรวิจัยเพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนาการประกอบการในเชิงลึกเฉพาะด้าน เช่น ด้านการพัฒนาความรู้และทักษะในการจัดการธุรกิจห้องเช่าอย่างมีประสิทธิภาพ ด้านการส่งเสริมความยั่งยืนและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้น

2. ควรศึกษาวิจัยเพื่อหารูปแบบและวิธีการที่เหมาะสมด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า

เอกสารอ้างอิง

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์. (2564). แหล่งค้นหาข้อมูลนิติบุคคล และประเภทธุรกิจ ใน ประเทศไทย. เรียกใช้เมื่อ 1 ตุลาคม 2564, จาก <https://datawarehouse.dbd.go.th>

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2564). ยุทธศาสตร์กระทรวง พ.ศ. 2560–2564 และยุทธศาสตร์สำนักงานปลัดกระทรวง พ.ศ. 2560–2564. เรียกใช้เมื่อ 12 ธันวาคม 2565, จาก <http://www.oic.go.th/FILEWEB/CABINFOCENTER18/DRAWER003/GENERAL/DATA0000/00000037.PDF>

จักรพรรณ นวนทอง และจิตาภา พรยิ่ง. (2566). มาตรการทางกฎหมายฟื้นฟูการท่องเที่ยวของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต กรณีการแพร่ระบาดเชื้อไวรัส COVID-19. วารสารวิชาการนิติศาสตร์, 11(13), 1-18.

นภนฤตย์ อภิวงศวนิชย์. (2564). ผลกระทบต่อผู้ประกอบการในการเลิกจ้างแรงงาน. ใน วิทยานิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ปุลณภา นิยมเสน และเอกศิริ นิยมศิลปะ. (2564). แนวทางสู่ความสำเร็จในการประกอบธุรกิจห้องเช่าอะพาร์ตเมนต์ ในเขตกรุงเทพมหานคร. วารสารการบริหารนิติบุคคลและนวัตกรรมท้องถิ่น, 7(4), 1-15.

ยลธฉัตร มงคลนิติพัฒน์. (2560). การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี. ใน วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต วิทยาลัยการบริหารรัฐกิจ. มหาวิทยาลัยบูรพา.

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. (2562). รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการศึกษากฎหมายที่เอื้อและลดอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจของ SME ในกลุ่มธุรกิจบริการ เสนอต่อสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.). กรุงเทพมหานคร: สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.).

สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม. (2565). สรุปผลที่สำคัญ ประชากรแฝงในประเทศไทย พ.ศ. 2564. เรียกใช้เมื่อ 12 ตุลาคม 2566, จาก https://www.nso.go.th/nsoweb/nso/survey_detail/yS

สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง. (2564). จำนวนประชากรจากการทะเบียนจำแนกตามอายุ เพศ และจังหวัด พ.ศ. 2563. เรียกใช้เมื่อ 1 ตุลาคม 2564, จาก <https://stat.bora.dopa.go.th/stat/statnew/statMONTH/statmonth/#/mainpage>



ศูนย์รวมข้อมูลธุรกิจเอสเอ็มอี. (2562). ทำธุรกิจห้องเช่าอย่างไรให้ปังในยุคดิจิทัล. เรียกใช้เมื่อ 12 ธันวาคม 2565, จาก <https://www.smethailandclub.com/entrepreneur/4363.html>

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2560). K SME Analysis ลงทุนถูกทางทำอพาร์ทเมนต์รายตั้งใจ. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารกสิกรไทย.

อังคณา วงศ์ฤทธิ. (2566). ผลกระทบและการปรับตัวจากการระบาดของโควิด 19 ของธุรกิจห้องเช่าในจังหวัดเชียงใหม่. ใน วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

Hambleton, R.K. (1984). Validating the test scores. In R. A. Berk. (Ed). A guide to criterion-referenced test construction. (199–223). Baltimore and London: The Johns Hopkins University Press.