

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์
องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)



สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาการจัดการมหาบัณฑิต
วิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล
พ.ศ. 2561

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยมหิดล

สารนิพนธ์

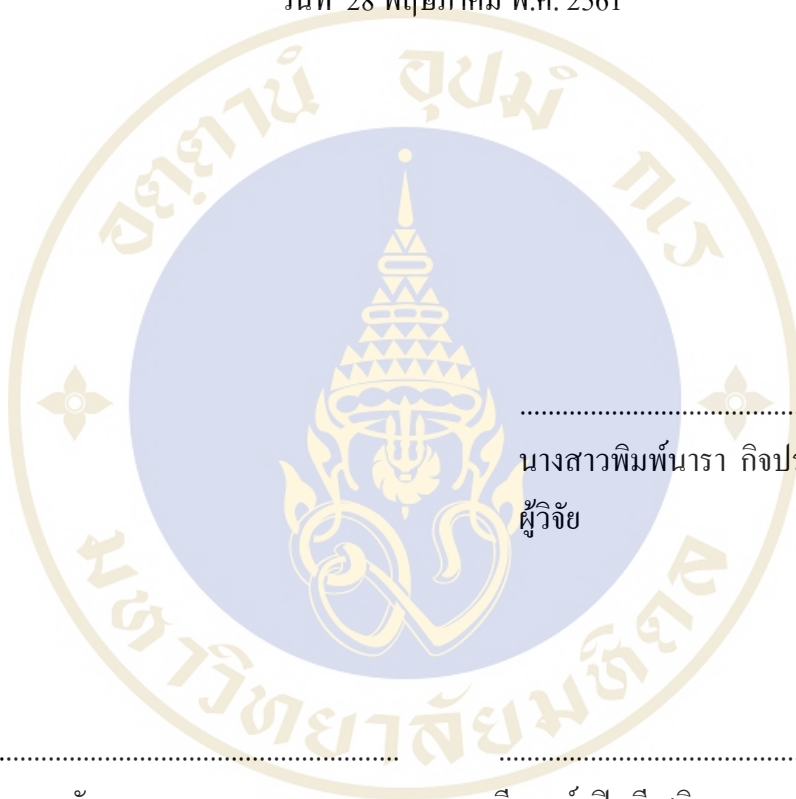
เรื่อง

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์
องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)

ได้รับการพิจารณาให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาการจัดการมหาบัณฑิต

วันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2561



นางสาวพิมพ์นารา กิจประสาน
ผู้วิจัย

บุญยิ่ง คงอาชาภัทร,

Ph.D.

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

ธีรพงษ์ ปิณิจิเสศิกุล,

Ph.D.

ประธานกรรมการสอบสารนิพนธ์

ดวงพร อาภาศิลป์,

Ph.D.

คณบดีวิทยาลัยการจัดการ

มหาวิทยาลัยมหิดล

ศิริสุข รักถิ่น,

Ph.D.

กรรมการสอบสารนิพนธ์

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์เรื่องการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis): กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาของ อาจารย์บุญยิ่ง คงอาชาภัทร อาจารย์ที่ปรึกษา ในการศึกษาอิสระครั้งนี้ ที่ได้เสียสละเวลาเพื่อให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ และให้ความช่วยเหลือในการตรวจสอบแก้ไขเนื้อหาของการศึกษานี้ รวมถึงการสอนวิชาการศึกษาอิสระที่ให้คำชี้แนะแนวทางการจัดทำสารนิพนธ์ วิพากษ์วิจารณ์ให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ และกำกับดูแลกระบวนการจัดทำการศึกษาครั้งนี้ให้สำเร็จตามกำหนดเวลา

ผู้วิจัยกราบขอบพระคุณอาจารย์ ศิริสุข รักถิ่น ที่ให้ความอนุเคราะห์ให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ในเนื้อหาของการศึกษานี้ และขอกราบขอบพระคุณ ดร.สมบัติ วนิชประภาหวัหน้า โครงการวิจัยภาคสนามเรื่อง “พฤติกรรมทางเลือกเช่า/ซื้อ/ผ่อนคอนโด เพื่อยู่อาศัยของผู้ที่เคยอาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์” ของภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คุณทัศนีย์ ศรีเปาระยะ และคุณเพชร กิจประสาน ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในเนื้อหาของการศึกษานี้ รวมทั้งคุณอาจารย์ทุกท่านจากวิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล ที่ประสิทธิประสาทความรู้ให้กับผู้วิจัย

ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา พี่ เพื่อน ที่ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้วิจัยมาตลอด ขอขอบพระคุณผู้ที่ได้กรุณาเสียสละเวลาตอบแบบสอบถามทุกท่านเป็นอย่างสูง

ท้ายที่สุดนี้ ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสารนิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจ และเป็นแนวทางให้ผู้ที่สนใจจะทำการศึกษารื่องนี้เพิ่มเติมต่อไปในอนาคต หากมีข้อผิดพลาด ประการใด ผู้วิจัยขอรับไว้ และขออภัยมา ณ ที่นี้

พิมพ์นารา กิจประสาน

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ องค์ประกอบร่วม:
กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

FACTORS AFFECTING THE APARTMENT RENTING DECISION: A USE OF CONJOINT
ANALYSIS.

พิมพ์นารา กิจประสาน 5850386

กจ.ม.

คณะกรรมการที่ปรึกษาสารนิพนธ์: บุญยิ่ง กองชาภัทร, Ph.D., ชีรพงษ์ ปิณิจเสถิกุล, Ph.D., ศิริสุข รักถิน,
Ph.D.

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงพฤติกรรมการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์และปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าพักอาศัย โดยทำการศึกษาผ่านการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ การลงพื้นที่สำรวจอพาร์ทเมนต์โดยรอบพื้นที่กรุงเทพฯ จำนวน 30 แห่ง และการสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 200 ตัวอย่างที่กำลังเช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS ด้วยหลักสถิติเชิงพรรณนาและการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis) เพื่อวิเคราะห์ค่าความสำคัญ (Important value) ค่าวิเคราะห์ระดับค่าอรรถประโยชน์ของแต่ละตัวเลือกในกลุ่มปัจจัย (Utility Equation) ค่าอรรถประโยชน์รวม (Total Utility) และการจัดลำดับ (Ranking) ของชุดคุณลักษณะ

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ในภาคกลาง เช่าอาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์เพียงผู้เดียว ส่วนใหญ่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่ที่ระดับราคา 2,501-5,000 บาทต่อเดือน และเช่าอาศัยอยู่เป็นระยะเวลา นานมากกว่า 4 ปีขึ้นไป ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ คือ (1) ความปลอดภัย (2) ทำเลที่ตั้ง (3) ราคา (4) สิ่งอำนวยความสะดวก (5) ด้านลักษณะทางกายภาพ เช่น ขนาดของห้องพัก (6) การบริการเช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องอ่านหนังสือ (7) การบริหารจัดการ และเมื่อจากผลการวิเคราะห์โดยเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) พบว่า ราคา เป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่สุด องค์ประกอบที่สำคัญรองลงมาและกลุ่มตัวอย่างพิจารณาประกอบกับราคาเช่า คือ สิ่งอำนวยความสะดวก และระยะห่างจากปากซอย ส่วนขนาดของห้องเป็นสิ่งที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญน้อยที่สุด งานวิจัยนี้จึงมีประโยชน์ต่อผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนทำอพาร์ทเมนต์สามารถนำผลการวิจัยไปใช้เป็นข้อมูล เพื่อประกอบการตัดสินใจและวางแผนเพื่อการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันการดำเนินธุรกิจต่อไป

คำสำคัญ: อพาร์ทเมนต์/ ที่พักอาศัย/ การวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ข
บทคัดย่อ	ค
สารบัญตาราง	ช
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามการวิจัย	9
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	9
1.4 ขอบเขตการศึกษา	10
1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา	10
1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ และประชากรศึกษา	10
1.4.3 ขอบเขตด้านระยะเวลาศึกษา ทำการศึกษาโดยการเก็บรวบรวมข้อมูล	10
1.5 สมมติฐานการวิจัย	10
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	10
1.7 นิยามศัพท์	11
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
2.1 คำสำคัญ	12
2.1.1 การตัดสินใจ	12
2.1.2 พฤติกรรมผู้บริโภค	13
2.2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	14
2.2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค	14
2.2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ	15
2.2.3 แนวคิดทฤษฎีพื้นฐานเกี่ยวกับการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)	16

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	20
2.3.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย	20
2.3.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์	28
2.3.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาที่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)	37
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย	39
3.1 แหล่งข้อมูลประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	40
3.2 ประชากรศึกษา (Population)	40
3.3 จำนวนกลุ่มตัวอย่าง (Sample Size)	40
3.4 ตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย	41
3.5 ขั้นตอนการพัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล	42
3.6 สร้างชุดคุณลักษณะ (Profile Card)	43
3.7 จัดทำแบบสอบถามและนำไปเก็บข้อมูล	45
3.7.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลโดยทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	45
3.7.2 ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเช่า	45
3.7.3 ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์	45
3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล	45
3.8.1 สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)	45
3.8.2 วิเคราะห์ข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ	46
3.8.3 วิเคราะห์ข้อมูลจากข้อมูลภาคสนาม	46
3.8.4 เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)	46
บทที่ 4 ผลการวิจัย	48
4.1 ส่วนที่ 1 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ	48

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.1.1 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ อาจารย์ ดร.สมบัติ วนิชประภา หัวหน้าโครงการวิจัย ซึ่งเป็นการทำงานวิจัยของอาจารย์ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในหัวข้อเรื่อง “การสำรวจข้อมูลจากผู้เช่าพักอพาร์ทเมนต์ จำนวน 397 ตัวอย่าง”	48
4.1.2 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ คุณทัตตพันธุ์ ศรีเปาระยะ เจ้าของกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าขนาดใหญ่ จำนวนเกิน 100 ยูนิต ย่านปิ่นเกล้า	50
4.1.3 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ คุณพรกิจประสาน เจ้าของกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าขนาดเล็ก จำนวนไม่เกิน 50 ยูนิต ย่านงามวงศ์วาน	51
4.2 ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ผลการสำรวจจากการวิจัยภาคสนาม	51
4.3 ส่วนที่ 3 วิเคราะห์ลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่างด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)	58
4.3.1 การนำเสนอข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	59
4.3.2 การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	61
4.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลของผู้ตอบแบบสอบถาม	64
4.4 ส่วนที่ 4 วิเคราะห์ความชอบ (Preference) ของกลุ่มตัวอย่างที่มีต่อชุดคุณลักษณะ ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ห้อยค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)	67
4.4.1 ผลการวิเคราะห์ห้อยค์ประกอบสำคัญที่มีผลต่อความพึงพอใจหรือการตัดสินใจเลือก	67
4.4.2 วิเคราะห์ค่าการทดสอบคุณลักษณะ Pearson’s R และ Kendall’s tau	68

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.4.3 วิเคราะห์ระดับค่าอรรถประโยชน์ของแต่ละตัวเลือกในกลุ่มปัจจัย (Utility Equation)	70
4.4.4 อรรถประโยชน์รวม (Total Utility) และการจัดลำดับ (Ranking) ของชุดคุณลักษณะ	75
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ	76
5.1 สรุปผลการวิจัย	77
5.2 การอภิปรายผลการวิจัย	78
5.3 ประโยชน์ที่ได้รับเชิงบริหารและข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ	79
5.4 ข้อจำกัดของงานวิจัย	82
5.5 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป	82
บรรณานุกรม	84
ภาคผนวก	89
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม	90
ประวัติผู้วิจัย	95

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1.1 แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามลักษณะครัวเรือน จำนวนครัวเรือน และจำนวนประชากร เฉลี่ยต่อครัวเรือนส่วนบุคคล	2
1.2 การคาดการณ์ประมาณประชากรของประเทศไทย พ.ศ. 2553-2583	4
2.1 แสดงสรุปผลการวิจัยจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์	35
3.1 แสดงคุณลักษณะและระดับ (Attribute & Level)	43
4.1 แสดงสรุปผลการสำรวจปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย ประเภทอพาร์ทเมนต์ สูงสุด 5 อันดับแรก โดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ อาจารย์ ดร.สมบัติ วนิชประภา	49
4.2 แสดงผลการสำรวจอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง	52
4.3 แสดงผลการสำรวจปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยของอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง	55
4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเพศ	59
4.5 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับการศึกษา	59
4.6 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง	60
4.7 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	60
4.8 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนสมาชิกที่พักอาศัย อยู่ร่วมห้องกับกลุ่มตัวอย่าง	61
4.9 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่	62
4.10 แสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	65

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
4.11	แสดงค่าเฉลี่ยรวมของระดับความคิดเห็นต่อปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ เช่าอพาร์ทเมนต์ ทั้ง 7 ปัจจัย	66
4.12	แสดงค่าความสำคัญของคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน	68
4.13	แสดงค่าการทดสอบคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน	68
4.14	แสดงผลการวิเคราะห์อรรถประโยชน์ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน	70
4.15	แสดงค่าอรรถประโยชน์รวมและลำดับของชุดคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด	75



สารบัญญภาพ

ภาพ	หน้า
1.1 อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรต่อปี จำแนกตามภาค พ.ศ.2533- 2543 -2553	5
1.2 อัตราการเพิ่มประชากรช่วงปี พ.ศ.2553-2554 ในกรุงเทพมหานคร รายเขต	6
1.3 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528-2558	7
3.1 แสดงชุดคุณลักษณะทั้ง 8 ชุด จากการประมวลผลด้วยเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis)	44
4.1 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง	63
4.2 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอัตราค่าเช่าต่อเดือน	63
4.3 แสดงค่าความสำคัญของคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน	68
4.4 แสดงถึงระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบ (Utility) จำแนกตามค่าเช่า	71
4.5 แสดงถึงระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบ (Utility) จำแนกตามระยะห่างจากปากซอย	72
4.6 แสดงถึงระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบ (Utility) จำแนกตามขนาดของห้อง	72
4.7 แสดงถึงระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบ (Utility) จำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวก	73

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากข้อมูลด้านกายภาพกรุงเทพมหานครมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1,568.7 ตารางกิโลเมตร ทิศเหนือมีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานี ทิศตะวันออกติดต่อกับจังหวัดฉะเชิงเทรา ทิศใต้ติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการ และทิศตะวันตกติดต่อกับจังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดนครปฐม ในปี 2553 กรุงเทพมหานครแบ่งเขตการปกครองเป็น 50 เขต (อำเภอ) 169 แขวง (ตำบล) โดยมีประชากรที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 1 กันยายน 2553 มีจำนวน 8,305,218 คนเป็นชาย 4,032,586 คนและหญิง 4,272,632 คนซึ่งกรุงเทพมหานครถือว่าเป็นพื้นที่ที่มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆ

เมื่อพิจารณาประชากรของกรุงเทพมหานครตามกลุ่มอายุพบว่า มีประชากรวัยเด็ก (อายุ 0 – 14 ปี) ร้อยละ 12.8 ประชากรวัยแรงงาน (อายุ 15 – 59 ปี) ร้อยละ 77.6 และประชากรวัยสูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) ร้อยละ 9.6 อายุโดยเฉลี่ยของประชากร (อายุมัธยฐาน) ประมาณ 33.6 ปี จากข้อมูลแสดงให้เห็นว่าประชากรส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มวัยแรงงานซึ่งอยู่ในวัยที่เป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและเป็นกลุ่มที่เป็นกำลังหลักของครอบครัว สำหรับจำนวนครัวเรือนในกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งสิ้น 2,881,752 ครัวเรือน โดยเป็นครัวเรือนส่วนบุคคลจำนวน 2,869,224 ครัวเรือนและครัวเรือนกลุ่มบุคคล (เช่น ครัวเรือนสถาบันครัวเรือนคนงาน) จำนวน 12,528 ครัวเรือนและมีขนาดของครัวเรือนส่วนบุคคลโดยเฉลี่ยเท่ากับ 2.7 คน

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามลักษณะครัวเรือน จำนวนครัวเรือน และจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนส่วนบุคคล

อำเภอ	ประชากร (คน)	ประชากรใน ครัวเรือนส่วน บุคคล (คน)	ประชากรใน ครัวเรือนกลุ่ม บุคคล (คน)	จำนวน ครัวเรือน	จำนวน ประชากรเฉลี่ย ต่อครัวเรือน ส่วนบุคคล
รวม	8,305,218	7,778,353	526,865	2,881,752	2.7
พระนครศรีอยุธยา	56,715	52,995	3,721	16,097	3.3
คูสิต	102,656	86,366	16,290	36,846	2.5
หนองจอก	167,896	163,048	4,848	53,748	3.0
บางรัก	50,728	43,382	7,346	21,140	2.1
บางเขน	245,310	238,529	6,781	94,972	2.5
บางกะปิ	355,591	341,910	13,681	151,708	2.3
ปทุมวัน	84,356	67,302	17,054	29,314	2.3
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	42,262	39,488	2,773	12,280	3.2
พระโขนง	142,859	122,070	20,789	52,208	2.4
มีนบุรี	225,452	208,246	17,207	75,204	2.8
ลาดกระบัง	299,775	291,367	8,408	121,933	2.4
ยานนาวา	182,621	162,141	20,480	61,374	2.6
สัมพันธวงศ์	20,765	18,312	2,454	7,555	2.5
พญาไท	127,799	119,351	8,448	51,097	2.3
ธนบุรี	155,583	148,488	7,095	49,902	3.0
บางกอกใหญ่	89,508	78,030	11,477	30,488	2.6
ห้วยขวาง	168,583	165,524	3,060	60,862	2.7
คลองสาน	96,784	95,126	1,658	30,704	3.1
ตลิ่งชัน	136,546	131,069	5,477	36,605	3.6
บางกอกน้อย	158,533	131,218	27,315	55,281	2.4
บางขุนเทียน	276,488	241,628	34,860	94,539	2.6
ภาษีเจริญ	197,426	189,936	7,490	60,473	3.1
หนองแขม	192,489	187,622	4,868	64,288	2.9

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามลักษณะครัวเรือน จำนวนครัวเรือน และจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนส่วนบุคคล (ต่อ)

อำเภอ	ประชากร (คน)	ประชากรในครัวเรือนส่วนบุคคล (คน)	ประชากรในครัวเรือนกลุ่มบุคคล (คน)	จำนวนครัวเรือน	จำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนส่วนบุคคล
ราษฎร์บูรณะ	110,391	105,059	5331	40,068	2.6
บางพลัด	174,275	162,985	11,290	61,512	2.7
ดินแดง	158,288	154,927	3,362	59,924	2.6
บึงกุ่ม	135,671	132,990	2,680	50,005	2.7
สาทร	138,490	127,209	11,281	46,562	2.8
บางซื่อ	132,948	124,848	8,099	47,481	2.6
จตุจักร	332,877	268,980	63,897	121,896	2.2
บางคอแหลม	130,138	114,898	15,240	32,341	3.6
ประเวศ	220,197	214,826	5,372	83,921	2.6
คลองเตย	179,394	17,4321	5,073	53,332	3.3
สวนหลวง	235,063	231,785	3,279	86,020	2.7
จอมทอง	197,409	194,556	2,853	57,076	3.4
ดอนเมือง	214,970	206,173	8,798	71,685	2.9
ราชเทวี	108,851	91,806	17,044	41,859	2.2
ลาดพร้าว	165,220	161,724	3,496	59,170	2.7
วัฒนา	171,150	153,623	17,528	58,955	2.6
บางแค	290,911	281,120	9,791	89,447	3.1
หลักสี่	167,415	157,912	9,502	61,824	2.6
สายไหม	212,560	206,185	6,375	73,080	2.8
คันนายาว	126,856	125,224	1,632	48,401	2.6
สะพานสูง	120,165	118,916	1,248	36,337	3.3
วังทองหลาง	224,013	220,140	3,873	70,562	3.1
คลองสามวา	220,339	194,681	25,658	71,363	2.8
บางนา	181,625	176,772	4,853	68,347	2.6

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามลักษณะครัวเรือน จำนวนครัวเรือน และจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนส่วนบุคคล (ต่อ)

อำเภอ	ประชากร (คน)	ประชากรในครัวเรือนส่วนบุคคล (คน)	ประชากรในครัวเรือนกลุ่มบุคคล (คน)	จำนวนครัวเรือน	จำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนส่วนบุคคล
ทวีวัฒนา	90,218	79,460	10,758	27,304	2.9
ทุ่งครุ	150,358	138,755	11,603	46,333	3.0
บางบอน	138,698	135,331	3,367	48,330	2.8

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2553)

กรุงเทพมหานครถือเป็นเมืองหลวงของประเทศที่เป็นศูนย์กลางความเจริญในทุกๆ ด้าน โดยเฉพาะในเรื่องเศรษฐกิจสังคมและการบริหารจัดการจึงคาดการณ์ว่าจะดึงดูดให้มีผู้นอพยพเข้ามาหางานทำหรือเริ่มต้นธุรกิจส่งผลให้ประชากรในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตปริมณฑลที่มีการคาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มของจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากดังจะเห็นได้จากตารางที่ 1.2 ที่แสดงข้อมูลการคาดการณ์ประมาณประชากรของประเทศไทยว่ากรุงเทพมหานครจะมีแนวโน้มของจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น

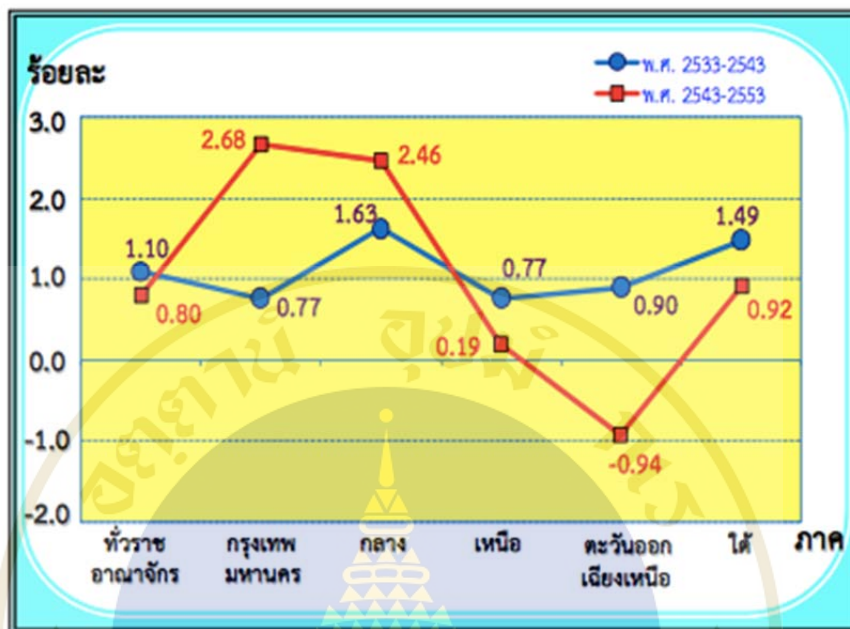
ตารางที่ 1.2 การคาดการณ์ประมาณประชากรของประเทศไทย พ.ศ. 2553-2583

พื้นที่ (ตารางเมตร)	ประชากร พ.ศ.2553 (ล้านคน)	ประชากร พ.ศ.2578 (ล้านคน)
กรุงเทพมหานคร	7,691,376	8,124,793
ปริมณฑล	5,837,095	8,507,427
ภาคกลางส่วนกลาง	3,067,683	2,917,728
ภาคตะวันออก	4,900,487	6,475,763

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2556)

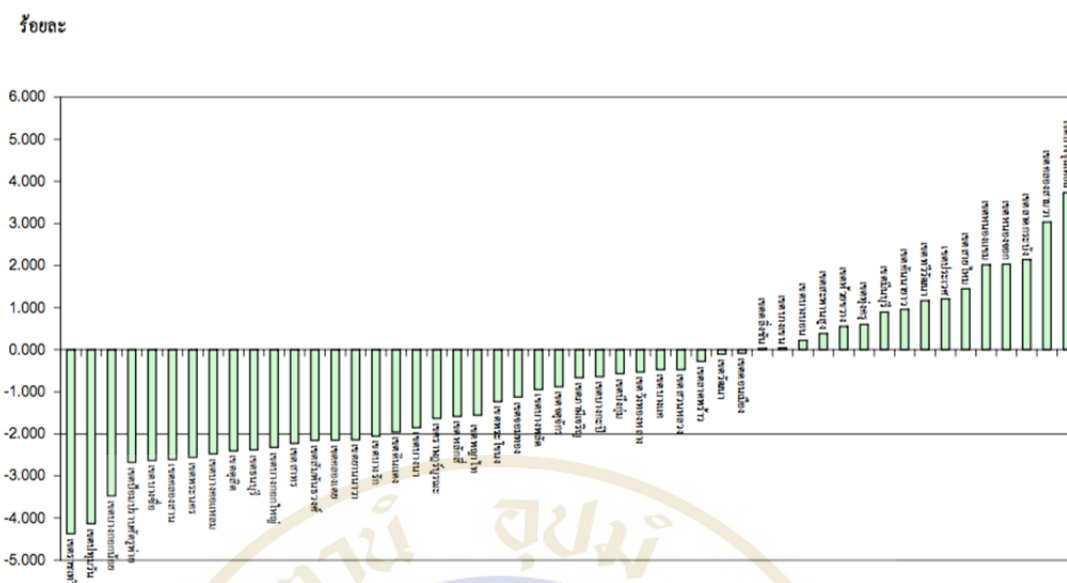
และจากข้อมูลของสำนักงานสถิติพบว่าในระหว่างปีพ.ศ. 2543 - 2553 อัตราการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานคร และภาคกลางกลับเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในกรณีนี้เนื่องจากประชากรไทยมีการย้ายถิ่นจากภาคต่างๆเข้าสู่เมืองใหญ่ที่เป็นแหล่งงานคือ กรุงเทพมหานครและจังหวัดในปริมณฑลและรวมถึงแรงงานต่างด้าวที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยด้วย ดังภาพที่ 1.1 ซึ่งตรงกับการคาดการณ์

ประมาณประชากรของประเทศไทย พ.ศ. 2553 - 2583 ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



ภาพที่ 1.1 อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรต่อปี จำแนกตามภาค พ.ศ.2533- 2543 -2553
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2553)

จากอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรที่เพิ่มขึ้น ความต้องการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครจึงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นดังภาพที่ 1.2 แสดงให้เห็นว่าอัตราการเพิ่มของประชากรตามกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มขยายไปยังชั้่นนอกเพิ่มขึ้นทำให้ความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลชั้นนอกเพิ่มขึ้น



ภาพที่ 1.2 อัตราการเพิ่มประชากรช่วงปี พ.ศ.2553-2554 ในกรุงเทพมหานคร รายเขต
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2554)

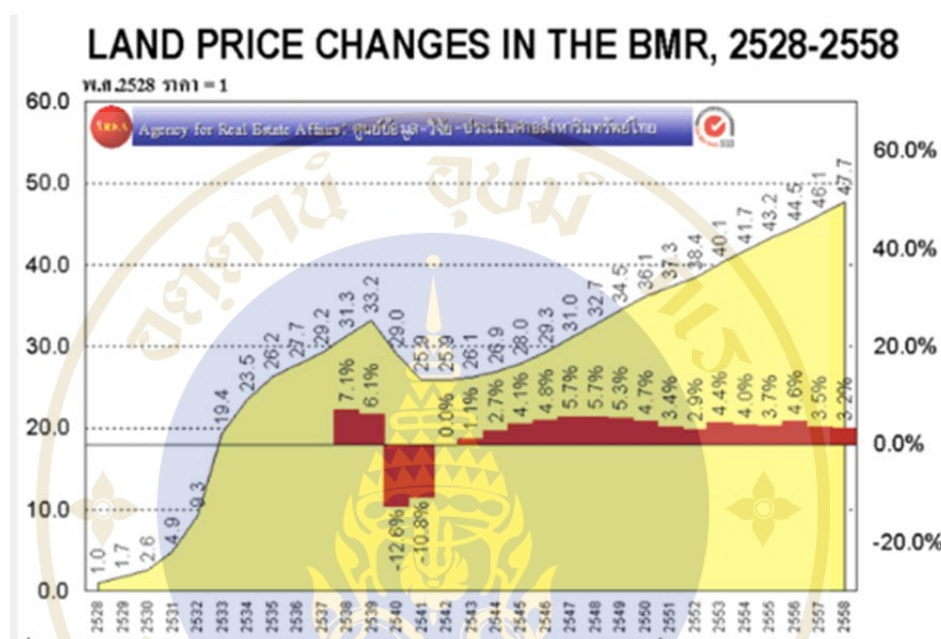
และจากการทำสำมะโนประชากรและเคหะพ.ศ. 2553 พบว่าประชากรที่เกิดในกรุงเทพมหานครและปัจจุบันอาศัยอยู่ในเขตที่เกิดมีร้อยละ 57.0 ส่วนประชากรที่เกิดในเขตอื่นหรือประชากรที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในเขตที่เกิดมีร้อยละ 43.0 และพบว่าสำหรับประชากรในกรุงเทพมหานครที่มีการย้ายถิ่นในช่วง พ.ศ. 2548-2553 มีประมาณ 955,366 คน คิดเป็นร้อยละ 11.5 ของประชากรในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น (ไม่รวมผู้ที่ไม่ทราบระยะเวลาการอยู่อาศัยในปัจจุบัน)

สำหรับเหตุผลการย้ายถิ่นของประชากรที่มีการย้ายถิ่นในช่วงพ.ศ. 2548-2553 พบว่าส่วนใหญ่ย้ายเพื่อหน้าที่การงานร้อยละ 28.6 รองลงมาคือย้ายเพื่อหางานทำและย้ายเพื่อการศึกษาร้อยละ 27.9 และ 18.1 ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประชากรมีการเปลี่ยนแปลงที่พักอาศัยเพื่อให้เอื้ออำนวยกับการดำรงชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดประชากรจึงมีความต้องการที่จะต้องหาแหล่งที่พักอาศัยใหม่เพื่อให้เหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป

เมื่อศึกษาถึงประเภทที่อยู่อาศัยของครัวเรือนส่วนบุคคลในกรุงเทพมหานคร ในปี 2553 พบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 31.1 มีที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาเป็นแฟลต อพาร์ทเมนท์ หอพักร้อยละ 22.7 และตึกแถว ห้องแถวร้อยละ 19.9

เมื่อพิจารณาถึงการครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในกรุงเทพมหานครพบว่ามีครัวเรือนประมาณร้อยละ 52.8 เป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยและเช่าซื้อรองลงมา ร้อยละ 38.5 เป็นการเช่าการอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าหรือเป็นการให้อยู่เปล่ามีเพียงร้อยละ 8.0 เท่านั้น (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2553)

แม้คนส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยวที่มีความเป็นเจ้าของในกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น แต่ถึงอย่างไรก็ตามกรุงเทพมหานครก็ยังมีข้อจำกัดทางด้านที่ดินที่มีราคาแพงจากการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนครอบครัวที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนประชากร ทำให้มีความต้องการสร้างอาคารสำนักงานหรือสร้างที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองเพิ่มขึ้นทำให้เกิดการขาดแคลนที่ดิน จึงส่งผลให้แนวโน้มของราคาที่ดินทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลสูงขึ้น ดังภาพที่ 1.3



ภาพที่ 1.3 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528-2558

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (2557)

สำหรับผู้ที่ไม่สามารถมีที่พักที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ จึงจำเป็นต้องหาบ้านเช่าหรือการเช่าอพาร์ทเมนต์เพื่อพักอาศัยระหว่างที่ศึกษาหรือทำงานส่งผลให้เกิดวิวัฒนาการด้านที่พักอาศัยจากบ้านเดี่ยวที่มีบริเวณมาสู่อาคารชุดพักอาศัย (บริษัท ซอฟท์บิสพลัส จำกัด, 2557) เพื่อรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง โดยเฉพาะการดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เช่นอพาร์ทเมนต์ จึงเป็นการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งที่มีความนิยมอย่างมากในปัจจุบัน เนื่องจากลักษณะของธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้ค่อนข้างคงที่ในแต่ละเดือน รวมถึงมีการบริหารที่ไม่ซับซ้อน จึงทำให้การทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จึงเป็นที่นิยม (บริษัทซอฟท์บิส พลัส จำกัด, 2557)

ปัจจัยที่จะทำให้ผู้ลงทุนประสบความสำเร็จในการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ (สุวรรณ วลัยเสถียร, 2556) ประกอบด้วย

1. มีเงินทุนของตัวเอง อย่างน้อยร้อยละ 40 ของเงินลงทุน
2. ทำเลที่ตั้งต้องดีเดินทางสะดวก โดยทำเลที่ดีได้แก่ ทำเลติดมหาวิทยาลัย ทำเลย่านนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีคนอยู่จำนวนมาก และแหล่งชุมชน และเส้นทางผ่านของรถไฟฟ้า
3. ต้องมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี เช่น ระบบลิฟต์การ์ด ระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งผู้ทำธุรกิจจำเป็นต้องลงทุน
4. รักษาความสะอาด ให้สถานที่น่าอยู่ เชิญชวนให้ลูกค้าอยากมาพักอาศัย
5. ค่าเช่าค่าบริการเหมาะสม สอดคล้องกับทำเล และกลุ่มลูกค้าหลัก เช่น หากตั้ง ใกล้สถานศึกษา ผู้พักส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา ซึ่งอาจยังมีรายได้ไม่มาก และอาจจ่าย ค่าเช่าไม่ตรง แต่จะใช้จ่ายบริการอื่นๆ สูง เช่น ค่าไฟ ค่าน้ำ ฯลฯ ฉะนั้นค่าเช่าไม่ควร จะสูงมาก แต่หากกลุ่มลูกค้าหลักเป็นคนทำงาน กลุ่มนี้จะจ่ายค่าเช่าตรงเวลา แต่ประหยัดการใช้น้ำและไฟฟ้า
6. คอยปรับปรุงอาคารให้ใหม่เสมอ
7. มีที่จอดรถสะดวก ซึ่งเป็นสิ่งที่สามารถดึงดูดลูกค้าอย่างดี
8. บริการรวดเร็ว ยิ้มแย้มแจ่มใส
9. สภาพห้องพักดี สิ่งแวดล้อมดี

นอกจากนี้ยังชี้ให้เห็นถึงพฤติกรรมที่ตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภค (บริษัทซอฟต์แวร์ บิส พลัส จำกัด, 2557) ดังต่อไปนี้

1. ทำเลที่ตั้งดีสะดวกต่อการเดินทางนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่ามักใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอยู่ในทำเลที่ตั้งดี เช่น ในเขตชุมชนใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาลสถานศึกษา ฯลฯ ก็จะช่วยดึงดูดผู้เช่าได้มากยิ่งขึ้น
2. สภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งอพาร์ทเมนต์หากบริเวณโดยรอบที่ตั้งอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีความสงบ เงียบ ปราศจากเสียงรบกวนแต่สะดวกต่อการจับจ่ายซื้อหาเครื่องอุปโภคบริโภคก็จะทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจได้ง่ายขึ้นเช่นกัน
3. รูปแบบอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีความสวยงามและทันสมัยลูกค้าจะเกิดความประทับใจ นับตั้งแต่แรกเห็นกระทั่งตัดสินใจเข้ามาภายในห้องพักต่อไป
4. ความสะอาดเรียบร้อยภายในห้องพักมีการจัดห้องพักให้น่าอยู่มีแสงสว่างที่เพียงพอ และมีอากาศที่ถ่ายเทสะดวก

5. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ผู้ประกอบการควรจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพักอาศัยไว้ให้กับลูกค้า เช่นเตียงที่นอน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า พัดลม เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น เป็นต้น

6. อัตราค่าเช่าพัก ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ให้เช่า รวมถึงรายได้ของผู้เช่า แต่หากเป็นราคาที่เหมาะสม ผู้เช่าก็จะตัดสินใจได้ง่ายขึ้น

7. ระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน โดยพื้นฐานผู้เช่าพักอาศัยย่อมต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น ระบบรักษาความปลอดภัยจึงเป็นสิ่งที่ผู้เช่านำมาพิจารณาประกอบการตัดสินใจ

ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยพื้นฐานที่ผู้เช่ามีความต้องการ แต่หากปัจจัยดังกล่าวนั้น ถูกควบคุมด้วยเรื่องของราคาค่าเช่าแล้วผู้เช่ายังมีความเต็มใจจ่ายในระดับราคานั้นเพื่อให้ได้ในปัจจัยที่ต้องการ ทุกปัจจัยหรือไม่หรือจะยอมลดบางปัจจัยเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าเช่าจึงเป็นที่มาของงานวิจัยชิ้นนี้ ที่มุ่งศึกษาเพิ่มเติมในประเด็นดังกล่าว โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) ซึ่งจะช่วยให้ผู้วิจัยสามารถศึกษาและเข้าใจการตัดสินใจเลือกเช่าของผู้พักอาศัยในกรณีที่ต้องมีหลายๆ ปัจจัยประกอบการพิจารณาร่วมกัน ทั้งนี้งานวิจัยนี้เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายใหม่ที่มีความสนใจในธุรกิจให้เช่าอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในการนำปัจจัยที่ศึกษาไปพิจารณาคัดเลือกลงทุนหรือนำไปพัฒนากิจการของตนเองต่อไป

1.2 คำถามการวิจัย

1. ผู้เช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์มีพฤติกรรมการเช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์อย่างไร
2. ปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่า

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อให้ศึกษาพฤติกรรมการเลือกเช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าพักอาศัย
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าพักอาศัย
3. เพื่อศึกษาถึงอิทธิพลและความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

งานวิจัยนี้ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยแบ่งเป็นปัจจัยทางด้านราคา, ทำเลที่ตั้ง, ลักษณะทางกายภาพ, การบริหารจัดการ, สิ่งอำนวยความสะดวก, การบริการ และปัจจัยทางด้านความปลอดภัย

1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่และประชากรศึกษา

ประชากรที่เป็นเป้าหมายสำคัญของการศึกษางานวิจัยนี้ คือ กลุ่มตัวอย่างของคนในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 5 จังหวัด ได้แก่ ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐม สมุทรปราการ สมุทรสาคร ที่กำลังเช่าอพาร์ทเมนต์อยู่ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา

1.4.3 ขอบเขตด้านระยะเวลาศึกษา ทำการศึกษาโดยการเก็บรวบรวมข้อมูล

จากแบบสอบถาม โดยเริ่มตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ 2560 – เมษายน 2560

1.5 สมมติฐานการวิจัย

1. ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกันมีผลต่อปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ที่ต่างกัน
2. พฤติกรรมการเช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ต่างกันมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ที่ต่างกัน

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์และพฤติกรรมการเช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ สามารถนำความเข้าใจและประยุกต์ใช้ความรู้ในเรื่องปัจจัยพื้นฐานที่มีความสำคัญของผู้บริโภคในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่สนใจนำไปวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม และสามารถแข่งขันในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ได้

1.7 นิยามศัพท์

1. หอพัก ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 หมายถึง สถานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับผู้พักซึ่งได้แก่หอพักเอกชนที่รับนักเรียน นิสิต หรือนักศึกษา เข้าพักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป และนักเรียน นิสิต นักศึกษาในที่นี้ หมายความว่ารวมถึงนักเรียน นิสิต หรือนักศึกษา ในโรงเรียนเอกชนที่สอนวิชาเสริมสวย วิชาช่างกล วิชาตัดเย็บเสื้อผ้า หรือวิชาชีพอย่างอื่นซึ่งได้รับอนุญาตจัดตั้งตามพระราชบัญญัติโรงเรียนราษฎร์ พ.ศ. 2525 ด้วย อย่างไรก็ดี หอพักที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหอพัก ดังกล่าวข้างต้นนี้ นอกจากจะรับนักเรียน นิสิต นักศึกษาเข้าพักแล้ว ยังอาจมีบุคคลในอาชีพอื่นเข้าพักอยู่ด้วยก็ได้ หอพักแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ หอพักชาย และหอพักหญิง (สำมะโนประชากรและเคหะ, 2543) ซึ่งคล้ายกับคำนิยามของนายอานนท์ (2556) ซึ่งให้คำนิยามว่า หอพัก หมายถึงสถานที่ให้เช่า

พักเชิงพาณิชย์ที่มีนักเรียนหรือนักศึกษาที่มีอายุไม่เกิน 25 ปี และศึกษาอยู่ไม่เกินระดับปริญญาตรี เปิดให้เข้าพักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไปมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนจากผู้เข้าพักและไม่ใช่หอพักที่ดำเนินการโดยสถานศึกษาส่วนมากหอพักจะมีขนาดเล็กและราคาค่าเช่าถูกกว่าอพาร์ทเมนต์ (อานนท์ ภาควาณี, 2556)

2. อพาร์ทเมนต์ หมายถึง อาคารพักอาศัยเพื่อเช่า ซึ่งจะเป็นที่พักอาศัยหรืออาคารพักอาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์แค่เพียงเช่าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต (Flat) เพียงคนเดียวและทุกคนที่อาศัยอยู่ในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามในกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนต์กำหนดไว้ อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต (Flat) ในบางแห่งจะกำหนดระยะเวลาการเข้าพักที่แน่นอนลักษณะของอพาร์ทเมนต์หรือแฟลต (Flat) จะเป็นตึกสูงไม่เกิน 5 ชั้น ซึ่งแบ่งเป็นห้องอยู่อาศัยจำนวนหลายห้องแล้วแต่ขนาดอาศัยอยู่กันหลายครอบครัวมีทางเข้าออกทางขึ้น-ลงทางเดินและส่วนอื่นๆร่วมกัน (ธนาคารไทยพาณิชย์, 2556)

4. การตัดสินใจเช่าหอพัก หมายถึง กระบวนการคิดอย่างมีเหตุมีผลในการเลือกแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องเหมาะสมหรือพอใจเพื่อจะได้นำไปสู่การปฏิบัติให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการหรือแก้ไขปัญหาได้ (พัชรี โขคบารุงศิลป์, 2554)

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเรื่องการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis): กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มี แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. คำสำคัญ
2. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวข้อง
3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 คำสำคัญ

2.1.1 การตัดสินใจ

มณฑาทิพย์ หนูเกตุ (2557, 26) ได้ให้นิยามว่า “การตัดสินใจ เป็นผลสรุปหรือผลขั้นสุดท้ายของกระบวนการคิดอย่างมีเหตุผลเพื่อเลือกแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องเหมาะสมกับสถานการณ์ทรัพยากร และบุคคล สามารถนำไปปฏิบัติและทำให้งานบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ตามที่ต้องการ การตัดสินใจเป็นส่วนหนึ่งของบทบาทของผู้บริหารที่เกิดจากตำแหน่งและอำนาจที่เป็นทางการ คือ บทบาทการ เป็นผู้ประกอบการ (Entrepreneur) บทบาทผู้จัดการสถานการณ์ที่เป็นปัญหา (Disturbance Handler) บทบาทผู้จัดการทรัพยากร (Resource Allocator) และบทบาทผู้เจรจาต่อรอง (Negotiator)”

ฉัตรยาพร เสมอใจ (2550, 46) ได้ให้นิยามว่า “การตัดสินใจ เป็นกระบวนการในการเลือกที่จะกระทำการใดสิ่งหนึ่งจากทางเลือกต่างๆที่มีอยู่ ซึ่งผู้บริหารก็จะต้องตัดสินใจในทางเลือกต่างๆของสินค้าและบริการอยู่เสมอ โดยที่เขาจะเลือกสินค้าหรือบริการตามข้อมูลและข้อจำกัดของสถานการณ์ การตัดสินใจจึงเป็นกระบวนการที่สำคัญและอยู่ในจิตใจของผู้บริโภค”

สิริกาญจน์ กมลปิยะพัฒน์ (2556, 16) ได้ให้นิยามว่า “การตัดสินใจ เป็นการใช้หลักการและเหตุผลในกระบวนการเลือกทางเลือกใดทางเลือกหนึ่งที่เหมาะสมที่สุด เพื่อเป้าหมายที่ชัดเจน”

ศิริพร พงศ์ศรีโรจน์ (2540, 187) ได้ให้นิยามว่า “การตัดสินใจหมายถึง การเลือกปฏิบัติ หรือควมเห็นการปฏิบัติ หรือการเลือกทางดำเนินการที่เห็นว่าดีที่สุดในทุกทางใด ทางหนึ่ง จากทางเลือกหลายๆ ทาง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ต้องการหรือการวินิจฉัยสั่งการ คือ การชั่งใจ ไตร่ตรองและตัดสินใจ เลือกทางดำเนินการที่เห็นว่าดีที่สุดในทุกทางใดทางหนึ่งจากหลายๆ ทางเพื่อให้ บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ ต้องการ”

บรรยงค์ โตจินดา (2548, 178) ได้ให้นิยามว่า “การตัดสินใจ หมายถึง การที่ผู้บริหาร หรือผู้บังคับบัญชาพิจารณาตัดสินใจและสั่งการในเรื่องใดเรื่องหนึ่งการตัดสินใจเป็นเรื่องที่มีความสำคัญ มาก เพราะการตัดสินใจจะเป็นการเลือกทางเลือกดำเนินการที่ดีที่สุดในบรรดาทางเลือกหลายๆ ทาง”

สมคิด บางโม (2548, 175) ได้ให้นิยามว่า “การตัดสินใจ หมายถึง การตัดสินใจเลือก ทางปฏิบัติซึ่งมีหลายทางเป็นแนวปฏิบัติไปสู่เป้าหมายที่วางไว้ การตัดสินใจนี้อาจเป็นการตัดสินใจ ที่จะกระทำการสิ่งใดสิ่งหนึ่งหรือหลายสิ่งหลายอย่าง เพื่อความสำเร็จตรงตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ ในทาง ปฏิบัติการตัดสินใจมักเกี่ยวข้องกับปัญหาที่ยังยากสลับซับซ้อน และมีวิธีการแก้ปัญหาให้ วินิจฉัย มากกว่าหนึ่งทางเสมอ ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของผู้วินิจฉัยปัญหาว่าจะเลือกสั่งการปฏิบัติ โดยวิธีใด จึงจะ บรรลุเป้าหมายอย่างดีที่สุดและบังเกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่องค์กรนั้น”

2.1.2 พฤติกรรมผู้บริโภค

พคมามาศ มณีรัตน์ (2556) ได้ให้นิยามว่า “พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การกระทำหรือ การแสดงออกของบุคคลต่อเหตุการณ์ต่างๆ ทั้งที่สามารถสังเกตได้ และสังเกตไม่ได้ เช่น การเดิน ความสนใจ ความชอบ เป็นต้น”

รัฐวัชร พัฒนจิระจูน (2557) ได้ให้นิยามว่า “พฤติกรรมของผู้บริโภค หมายถึง การ แสดงออกของแต่ละบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการใช้สินค้าและบริการทางเศรษฐกิจ รวมไปถึง กระบวนการในการตัดสินใจที่มีผลต่อการแสดงออกของแต่ละบุคคล ซึ่งมีความแตกต่างกันออกไป”

ชีวรรณ เจริญสุข (2557) ได้ให้นิยามว่า “พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง พฤติกรรม การซื้อ การใช้ การประเมิน และการกำจัดสินค้าและบริการ ของผู้บริโภคขั้นสุดท้าย ที่ซื้อสินค้าและ บริการไปเพื่อตอบสนองความต้องการของตนเอง หรือเพื่อกินหรือใช้ภายในครัวเรือน”

เกศรา จันทร์จรัสสุข (2555, 14) ได้ให้นิยามว่า “พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การกระทำ ของบุคคลบุคคลหนึ่งซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดการหาให้มาและการใช้ซึ่งสินค้าและบริการ”

ภาวิณี กาญจนานา (2559) ได้ให้นิยามว่า “พฤติกรรมผู้บริโภคเกี่ยวข้องกับความคิด ความรู้สึก ประสบการณ์และพฤติกรรมหรือการกระทำที่เกิดขึ้นในระหว่างกระบวนการบริโภคของ บุคคล และหมายความรวมถึงสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อความคิด ความรู้สึก และพฤติกรรมหรือ

การกระทำ เช่น อิทธิพลส่วนบุคคล อิทธิพลจากกิจกรรมทางด้านการตลาดต่างๆ ลักษณะของผลิตภัณฑ์ การบรรจุภัณฑ์ การตั้งราคาผลิตภัณฑ์หรือแม้แต่การส่งเสริมการตลาดต่างๆ เป็นต้น”

2.2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภคเป็นการศึกษาถึง พฤติกรรมซึ่งผู้บริโภคทำการค้นหา การซื้อ การใช้ การประเมินผล การใช้สอยผลิตภัณฑ์และบริการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค เพื่อให้ทราบลักษณะความต้องการและพฤติกรรมการใช้ของผู้บริโภค (ศิริวรรณ เสรีรัตน์, 2541) จากการศึกษาทฤษฎีดังกล่าวพบว่า ผู้บริโภคได้รับอิทธิพลจากปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ (งานวิจัย ปัจจัยที่มีผลต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์ นิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา, 2557, 11-12)

2.2.1.1 อายุ การที่มีอายุที่แตกต่างกันย่อมมีความต้องการสินค้าและบริการที่แตกต่างกัน

2.2.1.2 ขั้นตอนของวงจรชีวิตครอบครัว เป็นขั้นตอนการดำรงชีวิตของบุคคลในลักษณะของการมีครอบครัว การดำรงชีวิตในแต่ละขั้นตอนเป็นสิ่งที่มอิทธิพลต่อความต้องการทางด้านทัศนคติ และค่านิยมของบุคคลทำให้เกิดความต้องการในตัวสินค้าและบริการ และพฤติกรรมซื้อสินค้าหรือใช้บริการที่แตกต่างกัน

2.2.1.3 อาชีพ ซึ่งอาชีพของบุคคลแต่ละคนจะนำไปสู่ความจำเป็น และความต้องการสินค้าและบริการที่แตกต่างกัน จะต้องศึกษาว่ากลุ่มบุคคลในอาชีพใดให้ความสนใจกับสินค้าและบริการใดมากที่สุด เพื่อจะจัดกิจกรรมทางการตลาดให้ตอบสนองความต้องการให้เหมาะสม

2.2.1.4 รายได้ หรือโอกาสทางเศรษฐกิจของบุคคลจะกระทบต่อสินค้าและบริการที่เขาตัดสินใจบริโภค จึงจำเป็นต้องสนใจแนวโน้มของรายได้ส่วนบุคคล การออม และอัตราดอกเบี้ย ถ้าภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ คนมีรายได้ต่ำ กิจการต้องปรับปรุงสินค้าและบริการ การจัดจำหน่าย การตั้งราคา ลดการผลิต และสินค้าคงคลัง รวมไปถึงวิธีการต่างๆ เพื่อป้องกันการขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน

2.2.1.5 การศึกษา ผู้ที่มีการศึกษาสูงมีแนวโน้มจะบริโภคสินค้าและบริการที่มีคุณภาพดีมากกว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำ

2.2.1.6 รูปแบบการดำเนินชีวิต ขึ้นอยู่กับวัฒนธรรม ชั้นของสังคม และกลุ่มอาชีพของแต่ละบุคคล ทางการตลาดเชื่อว่าการเลือกบริโภคสินค้าและบริการของบุคคลขึ้นอยู่กับรูปแบบการดำรงชีวิต

2.2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ

การตัดสินใจ หมายถึง กระบวนการในการพิจารณาและเลือก แนวทางในการปฏิบัติที่ดีที่สุด และสอดคล้องต่อความคาดหวังและความต้องการ เพื่อนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการ (สุรัตน์ สดชื่นจิตต์, 2554)

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ (2541) ได้ศึกษารูปแบบพฤติกรรมผู้บริโภค เกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจซื้อ กล่าวว่าแม้ผู้ซื้อจะมีลักษณะการซื้อ เหตุผล หรือความชอบที่แตกต่างกัน แต่ผู้ซื้อจะมีขั้นตอนการตัดสินใจซื้อที่เหมือนกัน สามารถแบ่งได้เป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

- การรับรู้ถึงความต้องการ ผู้ซื้อจะมองหาผลิตภัณฑ์ที่สามารถมาเติมเต็มความรู้สึกที่ตนเองรู้สึกว่ายังขาดหายไปในชีวิต
- การค้นหาข้อมูล ผู้ซื้อจะพยายามหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ให้ได้มากที่สุด เพื่อนำมาใช้ในการตัดสินใจ
- การประเมินทางเลือก ผู้ซื้อจะนำข้อมูลทั้งหมดที่ได้นำมาเปรียบเทียบเพื่อหาทางที่ดีที่สุด ซึ่งอาจประเมินจากการให้คะแนนจากมากไปหาน้อยในแต่ละคุณสมบัติ
- การตัดสินใจ เป็นการตัดสินใจทำการซื้อจริง ซึ่งผู้ซื้อต้องตัดสินใจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ ตราผลิตภัณฑ์ ผู้ขาย เวลาในการซื้อ และปริมาณในการซื้อ
- พฤติกรรมภายหลังการซื้อ ผู้ซื้ออาจมีพฤติกรรมในการตอบสนองความพึงพอใจ หรือไม่พึงพอใจจากการซื้อหรือการใช้สินค้าหรือบริการดังกล่าว คือเมื่อพึงพอใจ ก็อาจทำการซื้อซ้ำและบอกต่อ แต่หากไม่พึงพอใจก็จะเลิกใช้และไม่บอกต่อ หรืออาจจะเรียกร้องให้ผู้ขายมารับผิดชอบ

สุรัตน์ สดชื่นจิตต์ (2554) กล่าวถึงพฤติกรรมภายหลังการซื้อว่าการที่พฤติกรรมภายหลังการซื้อของแต่ละบุคคลที่แตกต่าง กันนั้นเป็นผลจากการที่แต่ละบุคคลมีความแตกต่างทางด้านองค์ประกอบ ในการตัดสินใจซื้อที่แตกต่างกัน ซึ่งองค์ประกอบที่ส่งผลต่อพฤติกรรมในการตัดสินใจซื้อของบุคคล (ศิริวรรณ เสรีรัตน์, 2534) สามารถจำแนกออกเป็นปัจจัย ที่สำคัญ 4 ปัจจัย ประกอบด้วย

- ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรม วัฒนธรรมพื้นฐานเป็นวัฒนธรรมในระดับแรกซึ่งจะส่งผลในการที่จะเป็นตัวกำหนดความต้องการพื้นฐานและพฤติกรรมของแต่ละบุคคล

- ปัจจัยทางด้านสังคม เป็นปัจจัยภายนอกที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวัน โดยจะส่งผลและมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อของแต่ละบุคคล โดยมีองค์ประกอบสำคัญ ประกอบด้วย กลุ่มอ้างอิง ครอบครัว และบทบาทและ สถานภาพ ของคนในสังคม กลุ่มอ้างอิงเป็นกลุ่มที่มีอิทธิพลต่อการสร้างทัศนคติและค่านิยมของบุคคลผ่านการมีส่วนร่วมในกลุ่มทั้งแบบกลุ่ม ปฐมนูญ และทุติยภูมิ โดยครอบครัวจัดเป็นกลุ่มที่มีอิทธิพลมากที่สุดต่อทัศนคติและพฤติกรรมของบุคคล โดยทั้งนี้ทั้งนั้นขึ้นกับบทบาทและสถานภาพของแต่ละบุคคลที่แตกต่างกันตามลักษณะของความสัมพันธ์กับหลายกลุ่มในสังคม

- ปัจจัยส่วนบุคคล อันเป็นผลจากความแตกต่างทางด้านลักษณะทางประชากรศาสตร์ซึ่งเป็นตัวแปรที่ส่งผลต่อทัศนคติและพฤติกรรมของแต่ละบุคคลที่นำไปสู่การมีความต้องการที่ตอบสนองต่อความต้องการที่แตกต่างกันตามไปด้วย

- ปัจจัยทางจิตวิทยา โดยเป็นปัจจัยภายในที่มีอิทธิพลและส่งผลต่อพฤติกรรม การซื้อและการใช้สินค้าของแต่ละบุคคล โดยเกิดขึ้นจากกระบวนการต่างๆ ประกอบด้วย การจูงใจ เพื่อกระตุ้น ความต้องการภายในของแต่ละบุคคล การรับรู้ ในการเลือกสรรจัดระเบียบและตีความข้อมูลที่มีความหมายและนำไปสู่การเรียนรู้ ในการที่จะเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมที่เกิดจากการตอบสนองต่อสิ่งกระตุ้นต่างๆ ตามประสบการณ์เมื่อแต่ละบุคคลได้เรียนรู้ในทิศทางเดิมอย่างสม่ำเสมอแล้วนั้นจะส่งผลให้เกิดการสร้างเป็นความเชื่อถือจะเป็นตัวกำหนดในการที่แต่ละบุคคลจะยึดถือความคิดเหล่านั้นและนำไปสู่การสร้างทัศนคติต่อสิ่งกระตุ้นของแต่ละบุคคล โดยจะแสดงออกในรูปแบบของบุคลิกภาพที่เป็นตัวกำหนดลักษณะพฤติกรรมของแต่ละบุคคลและการสร้างแนวคิดของตนเองที่เป็นแบบฉบับของแต่ละบุคคลเอง

ซึ่งปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่มีความสำคัญในธุรกิจการให้บริการอพาร์ทเมนต์ในด้านการวางแผนทางทางการตลาดซึ่งการวางแผนทางการตลาดควรสอดคล้องต่อความลักษณะและความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมายของธุรกิจและส่งผลต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจในอนาคต

2.2.3 แนวคิดทฤษฎีพื้นฐานเกี่ยวกับการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)

การศึกษาวเคราะห์ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อสินค้าอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อนำไปพัฒนาผลิตภัณฑ์ อาจทำได้โดยวิธี Kano Model และ Flash Profile (รัชนี และคณะ, 2552) ซึ่งทั้งสองวิธี มีความแตกต่างกับการใช้เทคนิค Conjoint Analysis ตรงที่ตัวแปร หรือคุณลักษณะของผลิตภัณฑ์ที่ต้องการศึกษานั้นจะถูกแยกทดสอบอย่างเป็นอิสระต่อกันซึ่งต่างกับความเป็นจริงที่ผู้บริโภคจะพิจารณาผลิตภัณฑ์จากคุณลักษณะทุกองค์ประกอบพร้อมกัน (ปณิตา วงศ์มหาดเล็ก, 2558)

Conjoint analysis คือ เทคนิคการวิเคราะห์ความชอบ/ความเอนเอียงที่จะชอบ (preference) ของกลุ่มคนเช่น กลุ่มลูกค้า กลุ่มพนักงาน (รองศาสตราจารย์ ดร. มนตรี พิริยะกุล, 2555) ที่นักการตลาด หรือนักพัฒนาผลิตภัณฑ์นำมาใช้เพื่อค้นหาว่า ลักษณะสำคัญ (key attributes) ลักษณะใดของสินค้า หรือบริการ และที่ระดับ (Level) เท่าใดที่จะเป็นตัวกระตุ้นให้ผู้บริโภค เกิดความต้องการซื้อสินค้านั้น เทคนิคนี้จึงมีประโยชน์ต่อการพัฒนาผลิตภัณฑ์ คือทำให้ผู้ประกอบการทราบถึงข้อมูลที่สำคัญ เพื่อนำไปออกแบบผลิตภัณฑ์ (Product Design) ช่วยวางกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม จึงเป็นเทคนิคที่หาข้อมูลจากผู้บริโภควิธีหนึ่ง หรือที่เรียกว่า Consumer Study (กัลยาณี เต็งพงศธร, 2551)

โดยที่ นรินทร์ บุญอำพล (2556) ได้จำแนกขั้นตอนในการนำเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม มาใช้ดังต่อไปนี้

2.2.3.1 ส่วนการรวบรวมข้อมูล

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดคุณลักษณะ (Attribute) และระดับคุณลักษณะ (Attribute Level) โดยทั่วไปคุณลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ จำแนกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ คุณลักษณะทางกายภาพ คุณลักษณะในเชิงผลลัพธ์ที่ได้จากการใช้สินค้าหรือบริการ ค่าใช้จ่ายหรือราคา และคุณลักษณะด้านจิตวิทยา เป็นต้น ทั้งนี้ควรเลือกคุณลักษณะที่ครอบคลุมและมีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกสินค้าหรือบริการนั้นๆอย่างแท้จริงโดยอาจสังเกตได้จากพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายในตลาดจริง จากนั้นวิเคราะห์หาระดับของแต่ละคุณลักษณะ สำหรับการกำหนดระดับของคุณลักษณะ (Attribute level) ควรกำหนดระดับสูงใจ ในการเลือกหรือการตอบของผู้บริโภค ให้ครบถ้วน เป็นไปได้และนำไปปฏิบัติได้จริงในตลาด โดยควรเรียงลำดับของระดับที่เหมาะสมและทุกระดับจะต้องได้รับการยอมรับจากผู้บริโภค โดยในแต่ละระดับต้องมีความสัมพันธ์ไปในทางเดียวกันมีความเป็นจริงและไม่ละเลยคุณลักษณะที่สำคัญทั้งด้านดีและด้านลบอันจะทำให้เกิดการบิดเบือนและลดความถูกต้องของการพยากรณ์ผล

ขั้นตอนที่ 2 การสร้างชุดคุณลักษณะ ต้องเป็นชุดคุณลักษณะที่มีความสมเหตุสมผล โดยการสร้างชุดคุณลักษณะจะต้องผสมผสานระหว่างคุณลักษณะในแต่ละระดับโดย ปราศจากความขัดแย้งระหว่างระดับของคุณลักษณะในแต่ละด้าน ทั้งนี้ในการกำหนดคุณลักษณะและระดับของคุณลักษณะทั้งหมด โดยใช้ Factorial design จะพบว่าจำนวนชุดคุณลักษณะจะมีจำนวนมากเมื่อมีคุณลักษณะและระดับเพิ่มมากขึ้น จำนวนที่มากเกินไปสำหรับผู้ตอบทำให้ผู้ตอบเกิดความสับสนในการเลือก ดังนั้นจึงต้องอาศัยเทคนิค fractional factorial design เพื่อลดจำนวนชุดคุณลักษณะลงให้เหมาะสม แต่ต้องคำนึงถึงจำนวนชุดคุณลักษณะขั้นต่ำที่ควรกำหนดด้วย

ขั้นตอนที่ 3 การกำหนดสถานการณ์ที่จะให้ผู้บริโภกลือก หลังจากกำหนดชุดคุณลักษณะแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือ การนำเสนอชุดคุณลักษณะให้ผู้บริโภกลือก วิธีการนำเสนอโดยทั่วไปมี 2 วิธีการคือ

- Full-profile approach จะให้ผู้ตอบเลือกตอบคุณลักษณะทั้งหมดของผลิตภัณฑ์ซึ่งจะประเมินพร้อมกัน โดยที่คุณลักษณะแต่ละชุด (Profile) จะเขียนลงใน card แต่ละใบ เพื่อใช้ในการให้คะแนนว่าคุณลักษณะชุดใดมีคุณค่ามากที่สุดเรียงตามลำดับไปจนถึงชุดคุณลักษณะที่มีคุณค่าน้อยที่สุด วิธีนี้ผู้ตอบจะเห็นและเปรียบเทียบชุดคุณลักษณะทั้งหมดได้พร้อมกัน

- Pairwise comparison วิธีนี้ผู้ตอบแบบสอบถามจะประเมินคุณค่าของคุณลักษณะผลิตภัณฑ์ 2 คุณลักษณะ พร้อมกันจนกระทั่งคุณลักษณะต่างๆ คู่ถูกประเมินเสร็จสิ้นทั้งหมด การประเมินคุณลักษณะในแต่ละคู่ด้วยการเรียงลำดับจากคุณลักษณะที่ชอบมากที่สุดถึงคุณลักษณะที่ชบน้อยที่สุด ข้อดีของ Pairwise ก็คือเป็นวิธีที่สะดวกในการประเมินคุณค่าของคุณลักษณะแต่ละคู่ แต่ข้อเสียก็คือการประเมินคุณค่าของคุณลักษณะแต่ละคู่จะไม่ได้ภาพรวมของการประเมินคุณลักษณะอย่างครอบคลุม

ขั้นตอนที่ 4 กำหนดวิธีวัดความพึงพอใจ สำหรับวิธีในการสร้างเครื่องมือในการวัดความชอบของผู้บริโภคนั้นอาจให้ผู้บริโภคให้คะแนนความพึงพอใจ (Rating) เช่น ให้คะแนนตามลำดับความชอบ 1-10 ซึ่งวิธีการให้คะแนนนี้เป็นการให้ ข้อมูลความพึงพอใจที่มีต่อผลิตภัณฑ์ในเชิงลึกกว่าให้ผู้บริโภคตัดสินใจว่าจะเลือกหรือไม่เลือกผลิตภัณฑ์นั้นและสามารถสร้างเป็นแบบจำลองทางเลือกได้เนื่องจากให้มองเป็นโอกาสในการเลือกทางเลือกได้หลายทาง แต่กระนั้นยังอาจก่อให้เกิดอคติ (Bias) ของผู้ตอบต่อการตัดสินใจให้คะแนนว่าอาจนำไปพยากรณ์ในตลาดได้ไม่ดีเท่าที่ควร อาจใช้วิธีการให้เรียงลำดับตามความสำคัญ (Ranking) ซึ่งจะสามารถช่วยลดอคติดังกล่าวได้ซึ่งเป็นวิธีที่เชื่อถือได้และเหมาะสมกับคำถามที่มีชุดทางเลือกไม่มากนัก (ไม่เกิน 20 ชุดคุณลักษณะ)

2.2.3.2 ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูล

ขั้นตอนที่ 1 การเลือกแบบจำลองความพึงพอใจที่เหมาะสมในการประมาณค่าความพึงพอใจหรือระดับอรรถประโยชน์สามารถแสดงสมการทั่วไปในรูปของระดับอรรถประโยชน์ของผู้บริโภคแต่ละรายที่เกิดจากคุณลักษณะสินค้าและบริการต่างๆ ดังนี้

$$U(x) = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^k a_{ij} x_{ij}$$

โดยที่ $U(x)$	คือ	อรรถประโยชน์หรือ Utility ของชุดคุณลักษณะผลิตภัณฑ์
a_{ij}	คือ	อรรถประโยชน์ที่ผู้บริโภคให้กับระดับ j ของคุณลักษณะ i
k	คือ	จำนวนระดับของคุณลักษณะ i
m	คือ	จำนวนคุณลักษณะของผลิตภัณฑ์
x_{ij}	คือ	1 ถ้าระดับ j ของ i คุณลักษณะปรากฏอยู่ในโมเดล
x_{ij}	คือ	0 ถ้าเป็นกรณีอื่นนอกเหนือจากนั้น

สำหรับตัวแบบของ Conjoint Analysis Model มีดังนี้

$$U = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + \dots + b_{10}x_{10}$$

เมื่อแปลงสมการเป็น

$$Y = b + x_1 + x_2 + \dots + x_n + e$$

สมการความสัมพันธ์พื้นฐานในรูปทั่วไปเพื่ออธิบายถึงการตอบสนองของผู้บริโภคต่อความพึงพอใจในสินค้าและบริการดังต่อไปนี้

Y คือ ค่าความพึงพอใจรวมที่ผู้บริโภคให้กับสินค้าซึ่งอาจเป็นข้อมูลประเภท interval, ratio, nominal หรือ ordinal scale ก็ได้

b คือ ค่าคงที่ X_i คือค่าความพึงพอใจที่ผู้บริโภคให้แก่ระดับคุณลักษณะที่ i

e คือ ค่าความคลาดเคลื่อน (error)

ขั้นตอนที่ 2 การประมาณค่าความพึงพอใจ ต้องดูข้อมูลว่าเป็นข้อมูลแบบ metric หรือ non-metric ซึ่งจะมีการประมาณค่าพารามิเตอร์ที่ต่างกันตามลักษณะของข้อมูล (นรินทร บุญอำพล, 2556) ซึ่งผู้วิจัยได้นำการศึกษาคูหาวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) เพื่อศึกษาหาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ เพื่อเป็นแนวทางแก่ผู้ประกอบการหรือผู้ที่สนใจต่อไป

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis): กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่ามีการศึกษาและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

2.3.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย

กาญจนา แก้วแหยม (2539) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี” เพื่อศึกษาสภาพที่พักอาศัยในปัจจุบันปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัยและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ผลการวิจัยพบว่านักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ส่วนใหญ่ย้ายที่พักอาศัยจากภูมิลำเนาเดิมมาเช่าที่พักอาศัยอยู่ใกล้สถาบันการศึกษาโดยใช้เวลาในการเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังสถานศึกษาน้อยกว่าครึ่งชั่วโมง โดยส่วนใหญ่ใช้วิธีการเดินและใช้จักรยาน อาคารที่เช่าพักส่วนใหญ่เป็นอาคารพักรวมชายหญิง ได้แก่ อาคารแฟลต อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ราคาเช่าเฉลี่ยต่อเดือน 2,445 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ร่วมกัน 2 คน ต่อห้องเพื่อร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่าย รูปแบบห้องพักอาศัยเป็นห้องพักรีสท์เหลี่ยมมีห้องน้ำในตัว เนื้อที่ห้องพักประมาณ 16 ถึง 24 ตารางเมตร ภายในห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ โทรทัศน์ และเตียงนอน มีการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด ส่วนใหญ่มียามรักษาการณ์ และมีแม่บ้านคอยดูแล นอกจากนี้ภายในอาคารส่วนใหญ่มีร้านอาหาร ร้านซักรีด และร้านเสริมสวย ไว้บริการผู้เช่าพักอาศัย สำหรับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยให้เช่าของนักศึกษา เรียงลำดับดังนี้ 1) ความสะดวกในการเดินทาง 2) ขนาดห้องพัก 3) ราคาเช่า 4) สภาพแวดล้อม 5) ต้องการอิสระในการพักอาศัย ความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษา นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการให้ทางสถาบันจัดสร้างหอพักให้เพียงพอกับความต้องการ ส่วนหอพักของเอกชนควรปรับปรุงในด้านของการซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่าง ๆ ทั้งภายในห้องพักและภายในอาคาร ส่วนประกอบในการพักอาศัย นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการระเบียบห้องพัก เฟอร์นิเจอร์ในห้องพักควรประกอบด้วย โทรทัศน์, พัดลม, โต๊ะเขียนหนังสือ, ที่นอน และตู้เสื้อผ้า และต้องการพุกที่นอน, หมอน

กิติพงษ์ ตรีวิธสพานิช (2550) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “อุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสือบเทศบาลเมืองสระบุรี” เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมและแนวโน้มอุปสงค์ในอนาคตของผู้ที่พักอาศัยในชุมชนเสือบจังหวัดสระบุรี เพื่อเสนอแนะแนวทางในการจัดการด้านที่พักอาศัย เนื่องจากพื้นที่เป้าหมายหนึ่งของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 เน้นการสร้างเสริมความเจริญแก่เมืองในภูมิภาคเพื่อรองรับ

การขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมจากกรุงเทพฯและปริมณฑลได้กำหนดให้จังหวัดสระบุรีเป็นจุดเชื่อมโยง การพัฒนาภาคกลางตอนบนกับพื้นที่ชายฝั่งตะวันออกและเป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญส่งผลให้ จังหวัดสระบุรีเป็นแหล่งงานที่สำคัญจังหวัดหนึ่ง โดยมีแรงงานอพยพเข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก ดังนั้นที่พักอาศัยที่จะรองรับกลุ่มผู้ใช้แรงงานเหล่านี้ส่วนใหญ่ก็คือที่พักอาศัยประเภทเช่าซึ่งชุมชนเสือบ เป็นชุมชนพักอาศัยประเภทเช่าเอกชนที่ใหญ่และมีความหนาแน่นที่สุดในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี ดังนั้นข้อมูลแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสือบจึงมีความสำคัญในการพัฒนา ที่พักอาศัยที่ตอบสนองความต้องการและเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัย ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 193 ตัวอย่างจากประชากร 372 หน่วยโดยผู้ศึกษาได้ใช้ระดับค่าเช่าเป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง สำหรับเครื่องมือในการศึกษาประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง แบบสำรวจกายภาพและ การบันทึกด้วยภาพถ่าย จากการศึกษาสามารถจำแนกประเภทอาคารในพื้นที่ศึกษาได้เป็น 6 ประเภท คือ ทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 32.8, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 15.86, อพาร์ทเมนต์สองชั้นร้อยละ 23.4, อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นร้อยละ 16.7, บ้านเดี่ยวสองชั้นร้อยละ 7.3 และบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงร้อยละ 4.0 โดยมีลักษณะทางกายภาพดังนี้ ทาวน์เฮาส์สองชั้นส่วนใหญ่มี 2 ห้องนอน พื้นที่เฉลี่ย 73.3 ตาราง เมตร ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวส่วนใหญ่เป็นแบบสตูดิโอ พื้นที่เฉลี่ย 32.2 ตารางเมตร อพาร์ทเมนต์สองชั้น ส่วนใหญ่เป็นแบบสตูดิโอ พื้นที่เฉลี่ย 39.7 ตารางเมตร อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นสองส่วนใหญ่ เป็นแบบสตูดิโอ พื้นที่เฉลี่ย 25.2 ตารางเมตร บ้านเดี่ยวสองชั้นส่วนใหญ่มี 2 ห้องนอน พื้นที่เฉลี่ย 72 ตารางเมตร บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงส่วนใหญ่มี 1ห้องนอน พื้นที่เฉลี่ย 47.4 ตารางเมตร โดยพื้นที่ใช้สอยต่อ คนของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 10-19.99 ตารางเมตร ร้อยละ 39.9 รองลงมาอยู่ในช่วง 20-29.99 ตารางเมตร ร้อยละ 29 และที่พักอาศัยส่วนใหญ่มี 1ห้องน้ำ ร้อยละ 94.3 ลักษณะของกลุ่มที่ ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้น อายุ 26 ถึง 35 ปี, จบการศึกษาระดับ ปวส.และปริญญาตรี, ทำงานโรงงาน, รายได้ครัวเรือนมากกว่า 15,000 บาทต่อเดือน, จ่ายค่าเช่ามากกว่า 1,500 บาทต่อเดือน และเงินออม2,501-5,000 บาทต่อเดือน ในขณะที่กลุ่มที่ต้องการเช่าส่วนใหญ่พัก อาศัยในทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว, อายุต่ำกว่า 26 ปี, จบการศึกษาระดับประถมศึกษา, อาชีพค้าขาย, รายได้ น้อยกว่า 15,000 บาทต่อเดือน, เช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันน้อยกว่า 1,000 บาทต่อเดือน และไม่มีเงินออม แนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยภายใน 3 ปี พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความต้องการซื้อที่พักอาศัยแห่งใหม่ ร้อยละ 21.2 และความต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 12.4 โดยเหตุผลหลักที่ต้องการซื้อ ที่พักอาศัยคือต้องการมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ทำเลที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ เทศบาลเมืองสระบุรี ประเภทอาคารที่ต้องการซื้อส่วนใหญ่คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ราคา 700,000 ถึง1,000,000 บาท สำหรับเหตุผลหลักที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่คือค่า เช่าในปัจจุบันแพง รองลงมาคือพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันคับแคบ ทำเลที่ต้องการเช่าส่วนใหญ่อยู่ในละแวก

ชุมชน โดยส่วนใหญ่ต้องการเช่าทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว แบบสตูดิโอ และมี 1 ห้องน้ำ ค่าเช่าไม่เกิน 1,000 บาทต่อเดือน

วีรวัน ฮ้อศิริมานนท์ (2546) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง " ความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน: กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร" เพื่อศึกษาสภาพการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งงาน สภาพการจ้างงาน และความสัมพันธ์เชื่อมโยง โดยการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานของประชาชนในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานความสมดุลที่ที่พักอาศัยและแหล่งงานเป็นสาระสำคัญหนึ่งประการหนึ่งในการจัดทำผังเมืองกรุงเทพมหานครของคณะที่ปรึกษาจากสถาบันเทคโนโลยีแมสซาชูเซตส์ (MIT) (2539) และการจัดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) (2542) แนวความคิดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน คือ การลดความจำเป็นในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานภายในเมือง การศึกษาได้วางขอบเขตการศึกษา โดยคัดเลือกพื้นที่เขตดินแดงและเขตห้วยขวางเป็นกรณีศึกษา ด้วยเห็นว่าเป็นย่านธุรกิจใหม่ที่เชื่อมต่อการพัฒนาจากย่านการค้าหลักของเมือง และเป็นย่านที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูงที่ล้อมรอบด้วยย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย สำหรับแนวทางการศึกษาความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานพิจารณาจากความสัมพันธ์เชื่อมโยงด้วยการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานของประชาชน โดยศึกษาจากที่ตั้งของที่พักอาศัยและแหล่งงาน รูปแบบ เวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานของประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่าประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่ซึ่งมีรายได้น้อยมีความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน โดยมีที่พักอาศัยและแหล่งงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และเดินทางในระยะสั้น อาศัยการเดินทางหรือการขนส่งสาธารณะส่วนประชาชนที่มีรายได้สูงมีความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในระดับต่ำ โดยใช้เวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก แนวทางในการสร้างความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานควรมีการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพื่อประชาชนจะได้มีที่พักอาศัยและแหล่งงานอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินทางได้สะดวก และช่วยลดปริมาณการจราจรที่เกิดขึ้นภายในเมือง

ภาสกรณ์ อักกะโชติกุล (2557) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง "ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการที่พักประเภทโรงแรมรายวันของนักท่องเที่ยวชาวไทยในเขตอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่" เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการที่พักประเภทโรงแรมรายวันของนักท่องเที่ยวชาวไทยในเขตอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โดย ใช้ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ 7P's และศึกษาลักษณะทางประชากรศาสตร์ ที่แตกต่างกันในด้านของรายได้ ว่ามีระดับในการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการที่พักประเภทโรงแรม แตกต่างกันหรือไม่อย่างไร

เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการเตรียมการประกอบธุรกิจการวิเคราะห์ และสร้างกลยุทธ์ที่เหมาะสม เพื่อเพิ่มโอกาสในการประสบความสำเร็จในการทำธุรกิจที่פקประเภท โรงแรมและเพื่อช่วยให้เข้าใจถึงความต้องการของนักท่องเที่ยวชาวไทยมากยิ่งขึ้น โดยกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยฉบับนี้คือผู้บริโภครที่เคยใช้บริการที่พักประเภทโรงแรมในเขตอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้การประมวลผล จากโปรแกรมสำเร็จรูป ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการที่พักประเภท โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทย โดยเรียงจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ห้องพัก ปัจจัยด้านกระบวนการ ปัจจัยด้านสภาพห้องพัก ความสามารถของพนักงาน สภาพแวดล้อมและความปลอดภัย และปัจจัยด้านความเหมาะสมของราคาในส่วนของคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์ที่แตกต่างกันทางด้านรายได้ผลการวิจัยพบว่า การตัดสินใจในการเลือกใช้บริการที่พักประเภทโรงแรมไม่มีความแตกต่างกันระหว่างนักท่องเที่ยวที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกัน

ศนิตา ภิญญโณ (2552) ได้การศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดในแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร” เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ สังคม สุขภาพ สภาพการอยู่อาศัย ปัญหาในการอยู่อาศัยและนำเสนอแนวทางในการออกแบบอาคารชุดที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ โดยได้เลือกพื้นที่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน เป็นพื้นที่ศึกษา เครื่องมือวิจัยคือแบบสัมภาษณ์, แบบสอบถาม และแบบสังเกต ทำการศึกษาประชากรผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป จำนวน 50 คน เป็นผู้มีสัญชาติไทยและพักอาศัยภายในอาคารชุดที่ทำการสำรวจตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป ผลการศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และสุขภาพพบว่าผู้สูงอายุส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส ภูมิลำเนาเดิมเป็นคนกรุงเทพฯ มีระดับการศึกษาสูง ร้อยละ 76 ยังคงทำงานอยู่ รายได้ส่วนใหญ่มาจากการทำงาน รองลงมาคือจากการลงทุน ผู้สูงอายุที่ไม่ได้ทำงานแล้วมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการลงทุน ร้อยละ 88 มีรายรับเพียงพอกับรายจ่าย ด้านสุขภาพร้อยละ 80 ไม่มีโรคประจำตัว ผู้ดูแลยามเจ็บป่วยส่วนมากเป็นคู่สมรส ผลการศึกษาด้านสภาพการอยู่อาศัย พบว่าที่อยู่เดิมส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 80 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยคือการเดินทางไม่สะดวก, ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเดิม และอยู่ไกลจากสถานที่ทำงาน ผู้สูงอายุส่วนหนึ่งย้ายที่อยู่เพราะอายุมากขึ้นแล้วเป็นห่วงเรื่องความปลอดภัยกับดูแลที่พักเดิมไม่ไหว เหตุผลในการเลือกที่พักอาศัยปัจจุบันเลือกเพราะอยู่ใกล้สถานี่รถไฟฟ้า รองลงมาคืออยู่ใกล้สถานที่ทำงาน ลักษณะการอยู่อาศัยปัจจุบันส่วนใหญ่อยู่ประจำทุกวัน ร้อยละ 74 ผู้สูงอายुर้อยละ 58 ไม่มีแผนที่จะย้ายที่อยู่ ส่วนปัญหาในการอยู่อาศัยที่ผู้สูงอายุมีปัญหามากที่สุดคือปัญหามลภาวะทางเสียงและอากาศ ข้อเสนอแนะ ด้านทำเลที่ตั้งควรอยู่ในระยะที่ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงบริการสาธารณะได้สะดวก โดยเฉพาะสถานีรถไฟฟ้า แต่ไม่ควรอยู่ใกล้มากเกินไปเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหามลพิษทางเสียง พื้นที่

ส่วนกลางควรอยู่ในที่ที่ผู้สูงอายุทุกคนสามารถเข้าถึงได้ และควรมีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการ เช่น ที่จอดรถสำหรับผู้ใช้รถเข็น ลิฟต์ ทางลาด ราวจับ เป็นต้น ส่วนห้องพักอาศัยควรอยู่ใกล้บันไดหนีไฟ มีสัญญาณฉุกเฉินสำหรับเรียกคนภายนอก มีระบบป้องกันอัคคีภัย มีพื้นที่เพียงพอสำหรับผู้สูงอายุเข้าถึงได้ในทุกพื้นที่ พื้นควรมีระดับเสมอกัน ห้องน้ำควรเป็นแบบพื้นมีที่นั่งอาบ และมีพื้นที่เตรียมไว้สำหรับการติดตั้งราวจับในอนาคต เนื่องจากผู้สูงอายุที่ยังมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงยังไม่ต้องการติดตั้งราวจับจนกว่าจะจำเป็น

การะเกด แก้วมรกต (2554) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ โรงแรม ของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่” เพื่อศึกษาพฤติกรรมในการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่ เพื่อศึกษาถึงปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่เพื่อเปรียบเทียบส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่ จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมในการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทย กับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามจากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เดินทางมาท่องเที่ยวและเลือกใช้บริการ โรงแรมในจังหวัดกระบี่ จำนวน 400 ราย ผลการวิจัยพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุอยู่ระหว่าง 20-30 ปี มีสถานภาพโสด จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี อาชีพลูกจ้าง/รับจ้าง มีถิ่นที่อยู่ในภาคใต้ มีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน พฤติกรรมในการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยส่วนใหญ่พบว่าระยะเวลาในการเข้าพัก 2 คืนต่อครั้ง มีเพื่อนญาติพี่น้องเป็นผู้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเลือกห้องพัก จองห้องพักบริเวณเคาเตอร์ของโรงแรม เลือกพักประเภทห้องมาตรฐาน (เตียงเดี่ยว) อัตราห้องพักใช้บริการ 500-999 บาทต่อคืน ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่ พบว่า โดยรวมมีระดับการความสำคัญในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่าอยู่ในระดับมาก 5 ด้านเรียงตามลำดับคือ ด้านการจัดจำหน่าย ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านบุคลากร ด้านกระบวนการ ด้านผลิตภัณฑ์ และอยู่ในระดับปานกลาง 3ด้านคือ ด้านราคา ด้านประสิทธิภาพและคุณภาพ ด้านการส่งเสริมการตลาด และเปรียบเทียบปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่ จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล พบว่า อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่างกัน ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่แตกต่างกัน ความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมในการเลือกใช้บริการ โรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ โรงแรมของ

นักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่พบว่า ระยะเวลาในการเข้าพัก ผู้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ วิธีในการจองห้องพัก ประเภทห้องพักและอัตราห้องพัก มีความสัมพันธ์กับปัจจัยส่วนผสมทางการตลาด ที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการโรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่

กานดา สีหเนตร, อภิรดี เนติรังสีวัชร , อัญรัตน์ วิเชียร (2550) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “พฤติกรรมนักท่องเที่ยวในการตัดสินใจเลือกที่พักในเขตอีสานใต้” เพื่อศึกษาถึงพฤติกรรมนักท่องเที่ยวในการตัดสินใจเลือกที่พักในเขตอีสานใต้ อันประกอบด้วย จังหวัดนครราชสีมา อุบลราชธานี ศรีสะเกษ บุรีรัมย์ สุรินทร์ และชัยภูมิ โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามจากนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในเขตอีสานใต้ ผลการศึกษาที่ได้พอที่จะสรุปโดยแบ่งเป็นประเด็นตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้ ประการแรก ปัจจัยด้านส่วนผสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยวในอีสานใต้ อันดับแรกได้แก่การให้บริการ ด้านบุคลากร และ ด้านสถานที่ตั้ง สำหรับปัจจัยส่วนบุคคลพบว่า นักท่องเที่ยวที่มีลักษณะทางด้านประชากรศาสตร์ที่แตกต่างกันทำให้มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพักที่แตกต่างกันตามความสำคัญของปัจจัยส่วนผสมทางการตลาดที่แตกต่างกันไป นอกจากนี้ การศึกษาในครั้งนี้ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยส่วนบุคคลที่มีผลต่อการเลือกประเภทที่พักวิธีการสำรองห้องพัก และอัตราราคาห้องพักที่เลือก พบว่า ประเภทที่พักที่เลือกจะขึ้นอยู่กับระดับการศึกษาของผู้เข้าพัก วิธีการสำรองห้องพักและอัตราราคาห้องพักที่เลือกพบว่าประเภทห้องพักที่เลือกจะขึ้นอยู่กับระดับการศึกษาของผู้เข้าพัก วิธีการสำรองห้องพักจะขึ้นอยู่กับ อายุ ระดับการศึกษา และอาชีพของผู้เข้าพัก สำหรับอัตราราคาห้องพักที่เลือกจะขึ้นอยู่กับอายุของผู้เข้าพัก ประการที่สอง ปัญหาและอุปสรรคที่มีผลต่อการเลือกที่พักของนักท่องเที่ยวในอีสานใต้มากที่สุดอันดับแรกได้แก่ การสอบถามราคาห้องพัก และการให้ข้อมูลต่างๆ ของพนักงาน ประการที่สามนักท่องเที่ยวต้องการให้มีการพัฒนาปรับปรุงที่พักมากที่สุดเกี่ยวกับป้ายบอกตำแหน่งสถานที่ตั้งรองลงมาได้แก่ ความสะอาดภายในภายนอกห้องพัก ภูมิทัศน์โดยรอบ การให้บริการของพนักงาน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้องพัก และความสวยงามภายในภายนอกห้องพัก และประการสุดท้าย การพัฒนาความเชื่อมโยงด้านที่พักกับประเทศเพื่อนบ้าน ควรเน้นที่ยุทธศาสตร์ ดังนี้สนับสนุนให้ มีความร่วมมือระหว่างประเทศในการลงทุนกิจการด้านโรงแรมและที่พักในระดับที่เอื้อต่อการเข้าพักของนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ระดับปานกลาง ตลอดจนมีการพัฒนาโรงแรมและที่พักให้ตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในภูมิภาคนี้ โดยควรเน้นในด้านของกระบวนการจัดการ การอบรมพัฒนาบุคลากรด้าน โรงแรมให้มีความพร้อมในการบริการตลอดจนปรับปรุงสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จะเอื้อประโยชน์แก่นักท่องเที่ยวให้มากที่สุด จากผลการศึกษาที่กล่าวมาข้างต้นสามารถนำไปเป็นแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์เพื่อการพัฒนาได้ ดังนั้นผู้ประกอบการที่พักควรให้ความสำคัญกับกระบวนการให้บริการมากที่สุดและควรคำนึงถึงความแตกต่างของนักท่องเที่ยวในแต่ละกลุ่มซึ่งมีพฤติกรรมในการตัดสินใจที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ในอนาคต

การจัดตั้งโรงแรมหรือที่พักประเภทอื่นๆ ผู้ประกอบการควรพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งให้อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวหรือชุมชน ในขณะที่เดียวกันหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก็ควรมีการกำกับดูแลการจัดตั้งสถานที่พักต่างๆ ให้ออกห่างจากแหล่งชุมชน ธุรกิจ แหล่งท่องเที่ยวจัดทำป้ายสัญลักษณ์บอก สถานที่เพื่อให้เกิดความสะดวกในการเดินทาง ตลอดจนปรับปรุงสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น เส้นทางคมนาคม เพื่อสร้างความสะดวกให้แก่นักท่องเที่ยว

ต่อศักดิ์ มีสุข (2547) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “ผลกระทบต่อนักท่องเที่ยวอาศัยประเภท อพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน” โดยศึกษาการเปลี่ยนแปลงด้านทำเลที่ตั้ง, การกระจายตัว, สภาพแวดล้อม, ทิศนคติของผู้ประกอบการ, ทิศนคติของผู้อยู่อาศัย ในช่วงก่อนและหลังมีระบบรถไฟฟ้า เพื่อเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐในการพัฒนาและการกำหนดนโยบายที่ผู้อยู่อาศัยเขตห้วยขวางในอนาคต เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ประกอบการในการตัดสินใจในการลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยในการเลือกที่พักอาศัย โดยได้ทำการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและแผนที่ เพื่อวิเคราะห์ภาพรวมการเปลี่ยนแปลง และสุ่มตัวอย่างอย่างมีระบบเพื่อการแจกแบบสอบถาม ทั้งปลายปิดและปลายเปิดให้แก่ผู้ประกอบการจำนวน 26 โครงการและผู้อยู่อาศัยจำนวน 338 ตัวอย่าง ตามสัดส่วนจำนวนของแต่ละระดับราคาเช่าเพื่อให้ได้ผลครอบคลุมเป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมด ผลการวิจัยพบว่า การเปลี่ยนแปลงในภาพรวม คือ การกระจายตัวและการเพิ่มของอพาร์ทเมนต์หลังมีระบบรถไฟฟ้าทุกระดับ ราคายังคงกระจายตัวตามแนวนอนเป็นหลัก และตามชอยล์ดต่างๆ และเพิ่มขึ้นถึง 55 โครงการส่วนใหญ่จะเพิ่มในบริเวณใกล้เคียงกับอพาร์ทเมนต์เดิม พร้อมกับระบบถนนมีการขยายเส้นลัดมากขึ้น และมีการขยายทางรถยนต์ให้กว้างขึ้นแต่ทางเดินเท้ากลับแคบและลดลง ทำให้ผู้เดินเท้าเดินทางไม่สะดวก ด้านผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการร้อยละ 58 จะขึ้นค่าเช่าห้อง ร้อยละ 80 จะปรับปรุงโครงการเพิ่มเติม ร้อยละ 90 เห็นว่าควรจะมีการจับจองพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพื่อลงทุนโครงการใหม่ และ ผู้ประกอบการ ร้อยละ 92 ต้องการทำเลที่สภาพแวดล้อมที่ดี มีการเว้นว่างของแนวอาคารอย่างเหมาะสมเพื่อไม่ให้แออัดเกินไป ส่วนด้านผู้อยู่อาศัย พบว่าผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ ระดับราคาเช่า 2,000-3,500 บาทต่อเดือน เลือกที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน เป็นอันดับที่ 1 และใกล้สถานีรถไฟฟ้า เป็นอันดับที่ 4 ส่วนใน ระดับราคาเช่า 3,500-4,500 และ 4,500-5,000 บาทต่อเดือน เห็นว่าเลือกที่พักใกล้แหล่งงานเป็นอันดับที่ 1 และใกล้สถานีรถไฟฟ้า เป็นอันดับที่ 2 และพบว่าผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ระดับราคาต่ำ มีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าในระดับราคาสูง เนื่องจาก หลังจากมีระบบรถไฟฟ้าได้มีการขึ้นค่าเช่าห้องและค่าเดินทางโดยรวมก็เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัย อพาร์ทเมนต์ ระดับราคา 2,000-3,500 บาท ไม่สามารถจ่ายค่าเช่าห้องและค่าเดินทางโดยรถไฟฟ้าได้ ส่งผลให้มีจำนวนผู้พักอาศัยต่อห้องมากขึ้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งจะเกิดความแออัดและสภาพแวดล้อมก็ไม่ดีตามมา ข้อเสนอแนะจากการวิจัยต่อผู้ประกอบการคือ ควรมีความระมัดระวัง

ในการลงทุนอพาร์ทเมนต์ใกล้สถานีรถไฟฟ้า เนื่องจากต้นทุนและภาวะการแข่งขันจะสูง ผู้เช่ารายได้น้อยที่มีอุปสงค์มากจะไม่สามารถเช่าได้ และทางผู้อยู่อาศัยควรเลือกที่พักที่เหมาะสมกับรายได้และเลือกทำเลที่พักให้เดินทางไปทำงานได้สะดวกเพื่อลดค่าใช้จ่าย ส่วนภาครัฐควรมีมาตรการสนับสนุนให้มีการลงทุนเพิ่มหรืออพาร์ทเมนต์ราคาต่ำในพื้นที่ไว้พร้อมทั้งเพิ่มความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างอพาร์ทเมนต์ไปยังสถานีรถขนส่งมวลชนรวมทั้งสถานีรถไฟฟ้า เช่น การจัดระบบทางเท้าเพิ่มขึ้นจากข้อเสนอแนะที่กล่าวมานี้ก็น่าจะแก้ปัญหาของเมืองได้อย่างสำคัญ

เกียรติศักดิ์ สมครสมาน (2553) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “แนวทางการปรับตัวของอพาร์ทเมนต์ต่อการให้เช่าห้องชุดพักอาศัยของโครงการคอนโดมิเนียม: กรณีศึกษาพื้นที่เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย” ได้กล่าวว่า ปัจจุบันโครงการคอนโดมิเนียมได้มีการนำห้องชุดพักอาศัยออกมาให้เช่า โดยราคาค่าเช่ามีความใกล้เคียงกับอพาร์ทเมนต์ราคาระดับปานกลางขึ้นไป ด้วยสาเหตุดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์จำเป็นต้องปรับตัว โดยการศึกษาครั้งนี้เพื่อศึกษาสภาพปัญหาและแนวทางการปรับตัวของอพาร์ทเมนต์เก็บข้อมูลโดยการออกแบบสอบถามกับกลุ่มผู้เช่าพักในอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมจำนวน 250 ตัวอย่าง สัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 6 โครงการ การเก็บข้อมูลโครงการและนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ร่วมกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาแนวทางในการปรับตัวของอพาร์ทเมนต์ต่อไป จากการศึกษาสภาพปัญหาของผู้เช่าในอพาร์ทเมนต์พบว่า อันดับแรกมีปัญหาด้านกายภาพ ได้แก่ ภาวะทางเสียงที่เกิดจากรถยนต์ ร้องลงมาเป็นปัญหาด้านแสงสว่างภายในห้องไม่เพียงพอ อากาศไม่ถ่ายเท ที่จอดรถมีน้อย สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและในโครงการขาดความสะดวกในการเดินทาง พื้นที่พักผ่อนส่วนกลางและราคาค่าเช่าที่สูง จากการศึกษาด้านแนวทางการปรับตัวควรปรับตัวดังนี้ 1) ด้านกายภาพซึ่งเกิดจากทำเลที่ตั้งของโครงการ ได้แก่ ภาวะทางเสียง แสงและการถ่ายเทอากาศ การขาดความสะดวกในการเดินทาง และสภาพแวดล้อมที่สุ่มเสี่ยง 2) ด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น โทรทัศน์ ตู้เย็น อินเทอร์เน็ต สัญญาณเคเบิลทีวี และภายในโครงการ เช่น ที่จอดรถ พื้นที่นั่งพักผ่อน 3) ด้านการส่งเสริมการตลาดให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย 4) ด้านราคา 5) ด้านกระบวนการบริการ ตามลำดับ สำหรับข้อเสนอแนะในการปรับตัวของอพาร์ทเมนต์ สำหรับด้านกายภาพ ด้านเสียงและแสง ได้แก่ การติดตั้งอุปกรณ์ดูดซับเสียงและป้องกันแสง เพิ่มระบบระบายอากาศและการปลูกต้นไม้ สำหรับด้านผลิตภัณฑ์ ควรพิจารณาความเหมาะสมในการเลือกติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมที่สอดคล้องต่อการใช้งาน เนื่องจากกลุ่มผู้เช่ามีศักยภาพในการจ่าย ด้านการส่งเสริมการตลาด ควรทำโฆษณาประชาสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และด้านพนักงานที่ให้บริการควรมีการฝึกอบรมให้มีทักษะในการปฏิบัติงาน ตามลำดับ

2.3.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์

อุกฤษฏ์ กลิ่นจันทร์ (2556) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตประเวศกรุงเทพมหานคร” เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าประกอบด้วย 5 ปัจจัยได้แก่ปัจจัยด้านลักษณะกายภาพ ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านทำเล และปัจจัยด้านการบริหารจัดการ รวมทั้งเพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างทางลักษณะประชากรของผู้สนใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตประเวศ กรุงเทพมหานครว่ามีผลต่อความสนใจเช่าอพาร์ทเมนต์หรือไม่ โดยเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างคือผู้ที่สนใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตประเวศ กรุงเทพมหานครด้วยแบบสอบถาม 367 ชุด การศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญมี 2 ปัจจัยได้แก่ปัจจัยด้านการบริหารจัดการซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุดประกอบด้วย การซ่อมบำรุงภายในและภายนอกห้องพัก พนักงานมีอัธยาศัยดี แม่บ้านดูแลทำความสะอาด และพนักงานให้บริการรวดเร็วและถูกต้อง ส่วนปัจจัยด้านราคามีผลต่อการตัดสินใจเป็นอันดับที่ 2 ประกอบด้วย ราคาห้องพัก เงินมัดจำ อัตราค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าบริการเคเบิลทีวีและอินเทอร์เน็ต ส่วนการศึกษาปัจจัยทางลักษณะประชากรของกลุ่มตัวอย่างซึ่งประกอบด้วย เพศ สถานภาพ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน พบว่าไม่ส่งผลต่อความสนใจเช่าอพาร์ทเมนต์ และปัญหาที่ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์พบบ่อยที่สุด ได้แก่ ค่าเช่ารายเดือนแพงและที่จอดรถไม่เพียงพอ ส่วนสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์มากที่สุดได้แก่ ขนาดห้องพัก และระบบรักษาความปลอดภัย สำหรับเหตุผลทางด้านทำเลที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมากที่สุดได้แก่ ใกล้สถานที่ทำงาน ใกล้การคมนาคมขนส่งที่รวดเร็ว โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากที่สุดได้แก่ ที่จอดรถ และที่ปรับอากาศ

ชุตินา จารุศิริพัฒน์ (2556) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “การศึกษาเปรียบเทียบระดับความสำคัญของการตัดสินใจเช่าในปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของนักศึกษาและคนทำงานในอำเภอเมืองจังหวัดนครปฐม” โดยศึกษาเปรียบเทียบและลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย จากกลุ่มคนทำงาน กลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรวิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์ และกลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม รวมถึงวิทยาลัยอาชีวศึกษาและเป็นแนวทางต่อผู้ประกอบการทำที่อยู่อาศัยให้พบว่า คนทำงานให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านราคาเป็นอันดับแรก อันดับสองเป็นปัจจัยด้านการบริการ อันดับสามเป็นปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ อันดับต่อมาเป็นปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกตามลำดับ ส่วนนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการบริการเป็นอันดับแรก อันดับสองเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง อันดับสามเป็นปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม อันดับต่อมาทั้งสองมหาวิทยาลัยให้ความสำคัญเหมือนกันคือ ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ,ปัจจัยด้านราคา และปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ตามลำดับ ซึ่งอันดับแรกที่นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏ หรือวิทยาลัยอาชีวศึกษาให้ความสำคัญคือปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม อันดับสองเป็นปัจจัยด้านบริการ อันดับสามเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง จะเห็นว่าอันดับความสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของแต่ละกลุ่มมีความแตกต่างกัน โดยกลุ่มคนทำงานจะแตกต่างจากกลุ่มนักศึกษาทั้งสองมหาวิทยาลัย ส่วนนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรและนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏหรือวิทยาลัยอาชีวศึกษา มีความแตกต่างกันเล็กน้อย โดยที่ปัจจัยด้านราคาพบว่ากลุ่มคนทำงานจะคำนึงถึงค่าเช่าที่เหมาะสมเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดการตัดสินใจ ส่วนกลุ่มนักศึกษาราคามีผลต่อการตัดสินใจน้อยกว่าคนทำงาน เนื่องจากค่าใช้จ่ายต่างๆสามารถจ่ายร่วมกันกับเพื่อนร่วมห้องได้ อีกทั้งบางส่วนมีผู้ปกครองรับผิดชอบทั้งหมดราคาจึงเป็นปัจจัยรองลงมา ในส่วนของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าทำเลที่ตั้งมีผลต่อกลุ่มนักศึกษามากกว่ากลุ่มคนทำงาน เพราะกลุ่มคนทำงานมักใช้รถยนต์เป็นพาหนะในการเดินทาง แต่กลุ่มนักศึกษามักใช้รถจักรยานยนต์เป็นพาหนะ จึงต้องคำนึงถึงเรื่องของเส้นทาง ดังนั้นความสะดวกสบายในการเข้าถึงศูนย์การค้า หรือสถานที่ที่จับจ่ายเครื่องอุปโภคบริโภคบริเวณใกล้เคียง จึงเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าของกลุ่มเป้าหมายนี้

ในส่วนของปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม กลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐมให้ปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมเป็นปัจจัยแรกที่มีผลต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยทุกกลุ่มเป้าหมายจะคำนึงถึงเรื่องการสำรองน้ำ และความแรงของน้ำเป็นเรื่องหลัก ส่วนเรื่องการจัดขยะเป็นเรื่องที่ทุกกลุ่มคำนึงถึงไม่แตกต่างกัน ส่วนปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ เป็นปัจจัยที่ทุกกลุ่มเป้าหมายให้อยู่อันดับกลาง โดยกลุ่มคนทำงานจะคำนึงถึงภาพลักษณ์ และความประทับใจต่อที่พักมากกว่าวัยกำลังศึกษา ในส่วนของปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นปัจจัยสุดท้ายที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่า เนื่องจากทุกกลุ่มเป้าหมายคิดว่าอพาร์ทเมนต์เป็นเพียงที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราวที่มาอาศัยอยู่แค่ช่วงจันทร์ถึงศุกร์เท่านั้น แต่เสาร์อาทิตย์มักไม่ได้ใช้อพาร์ทเมนต์ และในส่วนของปัจจัยด้านการบริการ เป็นปัจจัยต้นๆ ที่ทุกกลุ่มคำนึงถึงและให้ความสำคัญ โดยเรื่องของการมีกล้องวงจรปิดในโครงการเป็นเรื่องที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุดรองลงมาคือเรื่องของการทำความสะอาด เพราะการบริการที่ดีทำให้ผู้เช่ามีความรู้สึกสบายใจที่ได้เข้าพัก โดยที่กลุ่มคนทำงานให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อย 5 อันดับแรก คือ ขนาดของห้องพัก การกำจัดแมลง ค่าเช่า กล้องวงจรปิด และค่ามัดจำ ตามลำดับ ส่วนกลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อย 5 อันดับแรก คือการมีกล้องวงจรปิด การทำความสะอาดสม่ำเสมอ ความเหมาะสมถึงระยะทางสถานศึกษา ความสะดวกในการเดินทางและความเชื่อถือของพนักงาน ตามลำดับ และในส่วนของกลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏหรือวิทยาลัยอาชีวศึกษาให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อย 5 อันดับแรก คือการมีกล้องวงจรปิด การทำความสะอาดสม่ำเสมอ การสำรองน้ำอย่างเพียงพอ ความสะดวกในการเดินทาง การมีพนักงานที่สามารถสื่อสารกับผู้พักอาศัยได้อย่างเข้าใจง่ายตามลำดับ โดยแต่ละกลุ่มเป้าหมายมีความแตกต่างกันดังต่อไปนี้ กลุ่มคนทำงานกับ

กลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรมีความแตกต่างกันในปัจจัยย่อยได้แก่ ราคา สภาพแวดล้อม ลักษณะทางกายภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก การบริการ แต่ในส่วนของกลุ่มคนทำงานกับกลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏหรือวิทยาลัยอาชีวศึกษาความแตกต่างกันในปัจจัยย่อยได้แก่ ราคา ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ลักษณะทางกายภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก การบริการ และในส่วนของกลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรกับกลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏหรือวิทยาลัยอาชีวศึกษาความแตกต่างกันในปัจจัยย่อยได้แก่ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ลักษณะทางกายภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก การบริการ

ภูวิชย์ เอี่ยมพึงพร (2545) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ : กรณีศึกษาร้านสวนพุด เขตสาทรกรุงเทพมหานคร” เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม การดำเนินชีวิต และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติ โดยการสำรวจ และสังเกตการณ์รวมทั้งสอบถามผู้พักอาศัย และสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยเลือกบ้านสวนพุดเป็นกรณีศึกษาร้านสวนพุดตั้งอยู่ในซอยพัฒนสิน ถนนนางลิ้นจี่ ใกล้เขตศูนย์กลางธุรกิจสาทร สภาพแวดล้อมร่มรื่น เงียบสงบ ตั้งอยู่บนที่ดินเกือบสองไร่ เป็นอาคารสูง 22 ชั้น มีจำนวนห้องที่พักอาศัยเพียง 51 หน่วย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย ฯลฯ มีระบบรักษาความปลอดภัยดีและ จากการศึกษาพบว่าปัจจุบันผู้พักอาศัยเป็น ชาวตะวันตกทั้งหมด มีรายได้สูงบุตรศึกษาโรงเรียนนานาชาติบริเวณใกล้เคียง จึงสามารถเสียค่าเช่าราคา 85,000 ถึง 120,000 บาทต่อเดือน สำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาดสามห้องนอน และส่วนใหญ่องค์กรของผู้พักอาศัยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย นอกจากนี้จากการศึกษาพบว่า ชาวต่างชาติที่มีครอบครัวจะให้ความสำคัญกับครอบครัว โดยเฉพาะเรื่องความปลอดภัยของครอบครัวเป็นสิ่งสำคัญ ได้แก่ สภาพห้องชุดพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อม และการรักษาความปลอดภัยภายในบริเวณอาคารชุดพักอาศัย และที่สำคัญคือที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากโรงเรียนบุตร นอกจากนี้ยังมีความต้องการห้องพักเพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นห้องทำงานหรือห้องพักสำหรับแขก ซึ่งทั้งหมดนี้คือปัจจัยการตัดสินใจเช่าห้องชุดพักอาศัยของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ

อลงกรณ์ จันทรเกษม (2547) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม: กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี” เพื่อศึกษาสภาพและปัญหาการอยู่อาศัย ความต้องการและปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานใน โรงงาน โดยเลือกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสภาพเก่าทรุดโทรม แออัด และไม่เป็นระเบียบ ซึ่งตรงกับความคิดเห็นของผู้ที่อยู่อาศัยภายในเขตฯ ว่าการอยู่อาศัยมีปัญหาในเรื่อง สภาพแวดล้อม ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน พื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ และรูปแบบไม่เหมาะสม จึงเลือกอยู่อาศัยภายนอกเขตฯ สำหรับปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย คือ พื้นที่ใช้สอยเพียงพอและเป็นส่วนตัว

สภาพแวดล้อมมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยภายในเขตฯ ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี มีสถานภาพโสด ระยะเวลาในการทำงานในโรงงานไม่นาน มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัย จึงเลือกวิธีเช่าห้องพักในอาคารพักอาศัยรวม หรือห้องแบ่งเช่าในทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว โดยเสียค่าเช่าเดือนละ 1,500 ถึง 2,500 บาท จากการสำรวจสภาพที่อยู่อาศัยภายนอกเขตฯ พบว่ามีที่อยู่อาศัยทั้งประเภทเช่าและเช่าซื้อมากมาย ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแถว ห้องชุดพักอาศัย และห้องแบ่งเช่า ทั้งนี้โรงงานส่วนใหญ่มีสวัสดิการรถรับ-ส่ง ไว้ให้บริการครอบคลุมหลายเส้นทาง ทำให้การเดินทางสะดวกและประหยัด ผู้ทำงานในเขตฯ จึงมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากมายตามแนวถนนพหลโยธิน สำหรับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยภายนอกเขตฯ ส่วนหนึ่งจะเป็นผู้ที่มีอายุ 31 ปีขึ้นไป สถานภาพสมรส หรือมีครอบครัว ทำงานมานาน มีรายได้รวมของครอบครัวพอเพียง จึงสรุปได้ว่า ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในเขตฯ คือ ความมั่นคงหรือระยะเวลาการทำงานรายได้ประจำที่พอเพียง และสภาพของครอบครัว ทั้งนี้การเลือกที่อยู่อาศัยในเขตฯ จะเป็นการเช่า ส่วนที่อยู่อาศัยนอกเขตฯ มีทั้งการเช่าและเป็นเจ้าของ ส่วนทำเลที่พักอาศัยในหรือนอกเขตฯ ไม่มีนัยสำคัญ เนื่องจากการเดินทางในปัจจุบันสะดวก และประหยัด

ขวัญข้าว มานะจรเวช (2556) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พำนักของชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในจังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดชลบุรี” เพื่อศึกษาสภาพสังคมและเศรษฐกิจของชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตเข้ามาประกอบอาชีพใน จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดชลบุรี และศึกษาตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าที่พำนักของชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตเข้ามาประกอบอาชีพในจังหวัดสมุทรปราการและชลบุรี โดยเก็บข้อมูลจากชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในจังหวัดสมุทรปราการและชลบุรี และผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับที่พำนักสำหรับชาวญี่ปุ่น โดยเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลคือแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ในการสำรวจตัวแปรต่างๆ ที่ต้องการ ผลการศึกษาทางด้านปัจจัยส่วนบุคคล พบว่ากลุ่มชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในจังหวัดสมุทรปราการส่วนใหญ่ เป็นเพศชายมีอายุ 36ถึง45 ปี เกือบทั้งหมดแต่งงานแล้ว และส่วนใหญ่มีจำนวนบุตร 2 คน ซึ่งจะมีรายได้ต่อคนต่อเดือน 125,000 บาทขึ้นไป ในด้านการศึกษาเกือบทั้งหมดมีการศึกษาระดับปริญญาตรีมีอาชีพเป็นพนักงานContract ครึ่งหนึ่งมีตำแหน่งสูงเป็นกรรมการผู้จัดการเกือบทั้งหมดอาศัยใน Service Apartment มีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบเช่า และมีช่องทาง การหาที่อยู่อาศัยผ่านเอเจนซีเป็นหลัก และมีการตัดสินใจเลือกเช่าด้วยตนเอง และตัดสินใจครั้งหนึ่งของชาวญี่ปุ่นในจังหวัดสมุทรปราการมีค่าใช้จ่ายค่าเช่าต่อเดือนของที่อยู่อาศัย 90,001 ถึง 110,001 บาท สำหรับกลุ่มชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในจังหวัดชลบุรีส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ส่วนใหญ่มีอายุ 26 ถึง 35 เกือบทั้งหมดแต่งงานแล้ว และมีจำนวนบุตร 2 คน ซึ่งจะมีรายได้ต่อเดือน 100,001 ถึง 125,000 บาท ด้านการศึกษาส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีอาชีพพนักงาน Contract สำหรับตำแหน่งงาน ส่วนใหญ่มี

ตำแหน่งผู้จัดการ/พนักงานระดับหัวหน้างาน อาศัยใน Service Apartment เป็นหลัก โดยเกือบทั้งหมดมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบเช่า ช่องทางการหาเช่าที่อยู่อาศัยเกินกว่าครึ่งผ่านเอเจนซี่ ซึ่งเกือบทั้งหมดมีการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยด้วยตนเอง โดยมากกว่าครึ่งของชาวญี่ปุ่นในจังหวัดชลบุรี มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อเดือนอยู่ที่ 70,001 ถึง 90,000 บาท ในส่วนของผลการศึกษาทางด้านปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่น ด้านที่พักอาศัย พบว่าในจังหวัดสมุทรปราการ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยหลักที่เด่นที่สุดคือ ความสะดวก รวดเร็ว รongลงมาคือพื้นที่ส่วนกลางกว้างขวาง และ Layout ของห้องพัก ในจังหวัดชลบุรี เเด่นที่สุดคือเรื่อง การจัดวาง layout รongลงมาคือความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม ด้านราคาค่าเช่าของที่พักค่อนข้างให้ความสำคัญ ในจังหวัดชลบุรีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยด้านราคาไม่สูงนัก ด้านทำเลที่พักอาศัยพบว่าในจังหวัดสมุทรปราการ เรื่องการรู้จักคนในบริเวณแหล่งชุมชนชาวญี่ปุ่นมีความสำคัญมากที่สุด รongลงมาคือการเดินทางไปสถานศึกษาของบุตร ในขณะที่จังหวัดชลบุรี เรื่องการเดินทางไปแหล่งทำงานได้สะดวกเด่นชัดที่สุด รongลงมาคือรู้จักคนในบริเวณแหล่งชุมชนชาวญี่ปุ่น และการเดินทางไปโรงพยาบาลได้สะดวก สรุปได้ว่า เพศ อายุ สถานภาพและรายได้ของชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในจังหวัดสมุทรปราการและชลบุรี จะมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยแต่ละปัจจัยย่อยด้านสภาพกายภาพและด้านทำเลที่ตั้ง กล่าวคือ เพศชายจะตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยจากรูปลักษณะภายนอกของที่พักอาศัยมากกว่าเพศหญิง ชาวญี่ปุ่นที่มีอายุมากกว่า 55 ปี จะไม่สนใจรูปแบบของอาคารเมื่อเทียบกับช่วงอายุอื่นๆ ในส่วนของชาวญี่ปุ่นที่แต่งงานแล้วจะให้ความสำคัญกับทุกปัจจัยมากกว่าคนโสด และชาวญี่ปุ่นที่มีรายได้สูงกว่าจะเลือกที่พักอาศัยโดยพิจารณาจากทั้งลักษณะภายนอกและภายใน รวมถึงทำเลที่ใกล้แหล่งชุมชนและแหล่งงานอีกด้วย

พนิดา ร้อยดวง (2549) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่” เพื่อศึกษาลักษณะทั่วไปของการดำเนินกิจการหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และศึกษาปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยวิเคราะห์เชิงพรรณนาประกอบสถิติอย่างง่าย และใช้แบบจำลองทางเศรษฐกิมิติ สำหรับการศึกษาค้นคว้าของปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักของนักศึกษา โดยแบบจำลองโลจิต (Logit model) ผลการศึกษาลักษณะทั่วไปของการดำเนินงานกิจการหอพักพบว่า ผู้ประกอบการหอพักเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัย คำนึงถึงการขยายตัวของมหาวิทยาลัย ดังนั้นจึงได้มีการปรับปรุงหอพัก การบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อให้ตรงกับความต้องการของนักศึกษา ผลการศึกษาปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่ให้ความสำคัญอย่างมากกับ 1) ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ คือ ความสะอาดของที่พัก ห้องน้ำภายในห้องพัก ขนาดของห้องพัก ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์

ภายในห้องพักและขนาดของเตียง 2) ปัจจัยด้านราคา คือ ค่าเช่ารายเดือน ค่าโทรศัพท์ภายในห้องพัก ค่าน้ำ ค่าไฟ การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และการผ่อนชำระเป็นงวดๆ 3) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสถานที่ ได้แก่ ที่พักใกล้สถานศึกษา ความสะดวกในการเดินทาง ที่พักใกล้ศูนย์การค้า สภาพแวดล้อมรอบที่พัก 4) ปัจจัยด้านบุคลากร คือความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความสะอาด อรรถาศัยของพนักงานและผู้ดูแลที่พัก การให้คำแนะนำ คำปรึกษาของพนักงานดูแลที่พัก ความน่าเชื่อถือของเจ้าของที่พัก 5.ด้านกระบวนการบริการ คือมีบริการรักษาความปลอดภัย มีบริการทำความสะอาดทุกวัน ความรวดเร็วในการช่วยเหลือ มีพนักงานไว้คอยให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ความรวดเร็วในการทำสัญญาเช่าและการมีบริการรับฝากข้อความ 6.ปัจจัยส่งเสริมการตลาด คือคำบอกเล่าจากคนรู้จัก การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าพัก โดยใช้แบบจำลองโลจิตพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัย ได้แก่ ค่าเช่าล่วงหน้า อัตราค่าเช่า ราคายางของเช่า และยามรักษาความปลอดภัย มีนัยสำคัญทางสถิติซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานและทฤษฎี ส่วนรายได้ของผู้ปกครอง เครื่องปรับอากาศ คีย์การ์ด และร้านอาหารพบว่าไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

วิวัฒน์ ศิริมหัทธโน (2554) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยการเลือกที่พักของนักศึกษาต่างชาติระดับปริญญาตรี : กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ วิทยาลัยเขตสุวรรณภูมิ” เพื่อศึกษาหองค์ประกอบที่สำคัญภายในที่พักที่มีผลต่อปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักของนักศึกษาต่างชาติระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ วิทยาลัยเขตสุวรรณภูมิ โดยการศึกษาองค์ประกอบทั้งหมดจากที่พักรอบมหาวิทยาลัยที่ได้รับความนิยม แล้วนำมาสรุปเป็นองค์ประกอบหลักในส่วนสำคัญที่จำเป็นต้องมี จากนั้นวัดค่าปัจจัยจากการทำแบบสอบถามความพึงพอใจต่อนักศึกษาต่างชาติระดับปริญญาตรีจากนักศึกษาส่วนกลางมหาวิทยาลัยในปีจจัยที่กำหนดขึ้นว่ามีความพึงพอใจแต่ละองค์ประกอบมากน้อยเพียงใด ซึ่งนำทฤษฎีการวัดค่าที่ได้รับการยอมรับมาทดสอบความพึงพอใจที่ได้ศึกษา ทฤษฎีสามารถชี้วัดน้ำหนักของความพึงพอใจโดยใช้การทดสอบจากคำถามในลักษณะการบอกต่อหรือแนะนำ คนรู้จักกรณีที่มีความพึงพอใจ และการพยายามหาที่พักใหม่ที่มีลักษณะเดิมหากมีการต้องย้ายที่พักรวมถึงศึกษาระยะเวลาที่พักอยู่ในที่พักอาศัยนั้น เป็นการยืนยันความถูกต้องจากคำตอบของความพึงพอใจต่อองค์ประกอบนั้น ผลการวิจัยพบว่า ข้อมูลที่ได้จากการทำแบบสอบถามจำนวน 300 ชุด กลุ่มประชากรเป็นนักศึกษาจากประเทศจีนถึงร้อยละ 43 ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนของนักศึกษาต่างชาติที่เป็นสัดส่วนประชากรนักศึกษาที่มากที่สุดที่กำลังศึกษาอยู่ในมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ เมื่อพิสูจน์สมมติฐานเรื่องเพศของนักศึกษาต่างชาติกับปัจจัยการเลือกที่พักพบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญและความแตกต่างทางสัญชาติกับปัจจัยการเลือกที่พักของนักศึกษาต่างชาติผลที่ได้คือ ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญเช่นเดียวกัน สรุปผลการศึกษาโดยการจำแนกกลุ่มนักศึกษาจากฐานข้อมูลจำแนกได้ 4 ทวีป คือเอเชีย ยุโรป แอฟริกา และอเมริกา พิจารณาเฉพาะนักศึกษาที่เลือกพักอาศัยในที่พักเดิมมากกว่า 1 ปี

ผลที่ได้จากการพิจารณาปัจจัยเลือกห้องพักในมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญวิทยาลัย เขตสุวรรณภูมิ เป็นอันดับหนึ่งเนื่องจากนักศึกษาต่างชาติพิจารณาห้องพักในเรื่องสัดส่วนและขนาดของห้องที่เหมาะสมในการพักอาศัย รวมถึงความรู้สึกรู้สึกต่อความปลอดภัย และพิจารณาเรื่อง โถงพื้นที่ส่วนกลางเป็นอันดับสอง พิจารณาห้องออกกำลังกายเรื่องความปลอดภัยและมาตรฐานของอุปกรณ์ที่เตรียมให้เป็นปัจจัยที่สาม

สุรตน์ สดชื่นจิตต์ (2554) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง "การศึกษาความต้องการของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ระดับกลาง กรณีศึกษา มายเฮ้าท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ " ซึ่งเป็นอพาร์ทเมนท์ระดับกลางที่มีรูปแบบการบริการแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เขตประเวศ กรุงเทพมหานครการศึกษาในครั้งนี้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลจากผู้พักอาศัยภายในอพาร์ทเมนท์ “มายเฮ้าท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์” จำนวน 41 คนพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง โดยมีอายุเฉลี่ยต่ำกว่า 25 ปี มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สถานภาพโสด เป็นนักเรียนนักศึกษา มีระดับการศึกษาสูงสุดในระดับปริญญาตรี และมีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 30,001 บาท ลักษณะการพักอาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยส่วนใหญ่พักอาศัยในห้องพักที่มีขนาด 25 ถึง 30 ตารางเมตร โดยพักอาศัยอยู่เพียงคนเดียว และมีระยะเวลาในการพักอาศัยนานกว่า 1ปี ด้านการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อปัจจัยใน 3 อันดับแรกคือ คือ ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความเป็นส่วนตัวภายในที่พักอาศัย และความสะอาดสบายในการอยู่อาศัย ตามลำดับ ด้านความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ มีความพอใจใน 3 อันดับแรก คือ ขนาดของเตียง ขนาดของตู้เสื้อผ้า และขนาดของชุด รับประทานอาหารตามลำดับขนาดของเตียง ขนาดของตู้เสื้อผ้า และขนาดของชุดรับแขก ตามลำดับ ด้านความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีความต้องการเตียงขนาด King Size (6 x 6.5 ฟุต) สำหรับ 1 ถึง 2 คน ตู้เสื้อผ้าขนาด 1.5 x 0.6 เมตรและมีรูปแบบการใช้งานในลักษณะแบบแขวน โต๊ะรับประทานอาหารทรงกลมสำหรับ 2 ที่นั่ง โต๊ะทำงานขนาดเล็กที่มีความยาวในช่วง 1ถึง1.2 เมตร ด้านความต้องการทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภายในพื้นที่ส่วนกลางของผู้ตอบแบบสอบถาม แบ่งเป็นระดับความต้องการได้ 2 ลักษณะ คือ ความต้องการในระดับที่มาก 3 อันดับแรก เป็นความต้องการด้านอุปโภค บริโภค นันทนาการ และด้านสาธารณูปโภค ตามลำดับ บริการจัดส่งอาหารถึงห้องพัก (delivery) ในส่วนของความต้องการในระดับปานกลาง 3 อันดับแรก เป็นความต้องการทางด้านนันทนาการทั้ง 3 อันดับ ประกอบด้วย สวนหย่อมสำหรับการพักผ่อน มีพื้นที่ส่วนตัวเฉพาะผู้พักอาศัยภายในโถงรับรอง และการมีคอมพิวเตอร์ที่ต่อกับอินเทอร์เน็ตไว้บริการภายในห้องโถงรับรอง ตามลำดับ ผลจากการศึกษาในด้านความสัมพันธ์ของลักษณะทางประชากรศาสตร์ต่อปัจจัยในด้านต่างๆ พบว่า ความแตกต่างในด้านพฤติกรรมที่พักอาศัย

ในปัจจุบันของ ผู้ตอบแบบสอบถามจะขึ้นกับปัจจัยทางด้าน อายุ และสถานภาพเป็นสำคัญ ความแตกต่างในด้านการตัดสินใจเลือกพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถามจะขึ้นกับปัจจัยทางด้าน เพศ ระดับการศึกษา และอาชีพความแตกต่างในด้านความต้องการต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักอาศัยจะขึ้นกับปัจจัยทางด้านเพศ ภูมิลำเนา และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน และความแตกต่างในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่ส่วนกลางจะขึ้นกับปัจจัยทางด้าน เพศ ระดับการศึกษา และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ส่วนในด้านความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามไม่ขึ้นกับลักษณะทางประชากรศาสตร์

เพื่อง่ายต่อการศึกษา ผู้วิจัยจึงได้สรุปผลการวิจัยจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 แสดงสรุปผลการวิจัยจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์

ลำดับ	ผู้วิจัย	งานวิจัย	ปี	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	
1.	อุกฤษฏ์ กลิ่นจันทร์	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตประเวศกรุงเทพมหานคร	2556	1. ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ 2. ปัจจัยด้านราคา	
2.	ชุติมา จารุศิริพิพัฒน์	การศึกษาเปรียบเทียบระดับความสำคัญของการตัดสินใจเช่าในปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ของนักศึกษาและคนทำงานในอำเภอเมืองนครปฐม	2556	คนทำงาน ให้ความสำคัญกับ 1. ปัจจัยด้านราคา 2. ปัจจัยด้านการบริการ 3. ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ 4. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม 5. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง 6. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	นักศึกษา ให้ความสำคัญกับ 1. ปัจจัยด้านการบริการ 2. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง 3. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม 4. ปัจจัยด้านลักษณะ 5. ปัจจัยด้านราคา 6. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
				นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏ ให้ความสำคัญกับ 1. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม 2. ปัจจัยด้านบริการ 3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง 4. ปัจจัยด้านกายภาพ 5. ปัจจัยด้านราคา 6. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	

ตารางที่ 2.1 แสดงสรุปผลการวิจัยจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์
(ต่อ)

ลำดับ	ผู้วิจัย	งานวิจัย	ปี	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	
3.	ภูวิชย์ เอี่ยมพืงพร	ปัจจัยการตัดสินใจเช่า อพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ: กรณีศึกษาบ้านสวนพูล เขตสาทร กรุงเทพฯ	2545	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจัยด้านความปลอดภัย 2. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก 3. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม 4. ปัจจัยด้านระยะทางไม่ไกลจากโรงเรียนบุตร 	
4.	อลงกรณ์ จันทร์เกษม	ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่ อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคม อุตสาหกรรม กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขต ส่งเสริมอุตสาหกรรม นคร ปทุมธานี	2547	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจัยด้านความมั่นคงหรือระยะเวลาการทำงานรายได้ประจำที่พอเพียง 2. ปัจจัยด้านสถานภาพของครอบครัว 	
5.	ขวัญข้าว มานะจรเวช	ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่ พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นที่ ได้รับอนุญาตทำงานใน จังหวัดสมุทรปราการและ ชลบุรี	2556	ชาวญี่ปุ่นใน จ. สมุทรปราการให้ ความสำคัญกับ <ol style="list-style-type: none"> 1. มีสระว่ายน้ำ 2. พื้นที่ส่วนกลาง กว้างขวาง 3. Layout ของ ห้องพัก 	ชาวญี่ปุ่นในจ.ชลบุรี ให้ความสำคัญกับ <ol style="list-style-type: none"> 1 Layout ของห้องพัก 2.ความเหมาะสมของ สภาพแวดล้อม 3.ราคาค่าเช่า
6	พนิดา ร้อยดวง	ปัจจัยในการกำหนดการ ตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณ รอบมหาวิทยาลัยของ นักศึกษา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	2549	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ 2. ปัจจัยด้านราคา 3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง 4. ปัจจัยด้านบุคลากร 5. ปัจจัยด้านการบริการ 6. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด 	
7.	วิวัฒน์ ศิริมหัทธโน	ปัจจัยการเลือกที่พักของ นักศึกษาต่างชาติระดับ ปริญญาตรี:กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ วิทยาลัยเขตสุวรรณภูมิ	2554	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจัยด้านสัดส่วนขนาดห้องพักและความปลอดภัย 2. ปัจจัยด้านขนาดโถงพื้นที่ส่วนกลาง 3. ปัจจัยด้านองออกกำลังกายและมีอุปกรณ์ออกกำลังกายที่มีมาตรฐาน 	

ตารางที่ 2.1 แสดงสรุปผลการวิจัยจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์
(ต่อ)

ลำดับ	ผู้วิจัย	งานวิจัย	ปี	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ
8.	สุรินทร์ สดชื่นจิตต์	การศึกษาความต้องการ ของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวกภายใน ห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือก อพาร์ทเมนต์ระดับกลาง กรณีศึกษา:มายเฮ้าท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	2554	1. ปัจจัยด้านความปลอดภัย 2. ปัจจัยด้านความเป็นส่วนตัว 3. ปัจจัยด้านความสะดวก

2.3.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาที่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ห่อองค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)

นภกช สัจจะไพบูลย์ (2556) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดของนครกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑลโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ห่อองค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis)” เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดของนครกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑลไม่ว่าจะโดยกำเนิดหรือโดยการประกอบอาชีพที่มีแนวโน้มจะย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยออกจากกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเดิมที่กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางความเจริญเดียวของประเทศ มีการเพิ่มขึ้นของประชากรอย่างต่อเนื่อง จนปี พ.ศ.2537 เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปกครองเป็นแบบการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่นจึงเป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้พื้นที่หลายจังหวัดในภูมิภาคมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง จนกลายเป็นเมืองที่สมบูรณ์ ทำให้อัตราการย้ายถิ่นเข้าสู่กรุงเทพมหานครลดลงอย่างเห็นได้ชัด ในขณะที่เดียวกันกรุงเทพมหานครประสบปัญหาความเสื่อมโทรม ความหนาแน่นของประชากรที่มากเกินไป และปัญหาที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพง จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตเรื่องการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของนครกรุงเทพมหานคร โดยมีขอบเขตการศึกษาเฉพาะในเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นฐานและสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โดยได้พัฒนาเครื่องมือในการเก็บข้อมูลมาเป็นลำดับ โดยการสัมภาษณ์แบบกลุ่มกับผู้เชี่ยวชาญ รวมทั้งการศึกษาทบทวนงานวิจัยต่างประเทศที่มีการศึกษาในลักษณะที่ใกล้เคียง จนสามารถสรุปคุณลักษณะที่จะใช้ในการศึกษาได้ 4คุณลักษณะ คือ คุณลักษณะมลภาวะทางอากาศ ศูนย์บริการทางสุขภาพ สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย และระยะทางจากบ้านถึงร้านค้า ในละแวกบ้านคุณลักษณะทั้ง 4 นี้ สามารถแบ่งออกเป็น 10 ระดับจากนั้นจึงใช้วิธีการเก็บแบบสอบถาม

ออนไลน์กับกลุ่มตัวอย่าง 115 คน และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยเทคนิควิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) ผลการวิเคราะห์พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้ง 115 คน ให้ความสำคัญกับคุณลักษณะมลภาวะทางอากาศมากที่สุด (Important Value = 42.603) ลำดับต่อมาคือคุณลักษณะสภาพแวดล้อมรอบที่อยู่อาศัย (Important Value = 30.559) คุณลักษณะศูนย์บริการทางสุขภาพ (Important Value = 14.379) ในลำดับที่ 3 และคุณลักษณะที่ได้รับความสำคัญน้อยสุดคือระยะทางจากบ้านถึงร้านค้าสะดวกซื้อ (Important Value = 12.459) โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 22-39 ปี อาชีพพนักงานเอกชน หรือเจ้าของกิจการ มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 80,000 บาทต่อเดือนและมีความประสงค์จะย้ายที่อยู่ภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 ปี ประเด็นสำคัญที่ทำให้งานวิจัยชิ้นนี้แตกต่างจากงานวิจัยในอดีต คือการศึกษาถึงคุณลักษณะของสถานที่ที่มีความสำคัญต่อการย้ายถิ่นของคนกรุงเทพมหานคร โดยไม่ได้เจาะจงสถานที่เฉพาะจังหวัดใดจังหวัดหนึ่ง ดังนั้นจึงเป็นการเน้นการศึกษาครอบคลุมความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่แท้จริงแล้วค่อยนำผลลัพธ์ที่ได้ไปพิจารณาเลือกจังหวัด ด้วยวิธีนี้ทำให้กลุ่มตัวอย่างปราศจากอคติในเรื่องจังหวัด

ปณิศา วงศ์มหาดเล็ก (2558) ได้ทำการศึกษาค้นคว้างานวิจัยเรื่อง “การศึกษานำร่ององค์ประกอบในการตัดสินใจซื้อบ้านสำเร็จรูปสำหรับผู้สูงอายุโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis)” เพื่อศึกษาองค์ประกอบที่ผู้บริโภคที่ต้องการจะปรับปรุงบ้านสำหรับผู้สูงอายุพึงพอใจต่อผลิตภัณฑ์บ้านประกอบสำเร็จรูปสำหรับผู้สูงอายุ และมีเป้าหมายที่จะนำผลการศึกษาไปพัฒนาผลิตภัณฑ์ กลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ที่สนใจเรื่องบ้านสำเร็จรูป จากฐานข้อมูลของการให้บริการและส่งเสริมธุรกิจอุตสาหกรรมบ้านสำเร็จรูป (SME) เชียงสร้างสรรค์เพื่อผู้ประสภภัย (CPR) อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 42 คน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง ส่วนใหญ่อายุ 30-40 ปี และมีรายได้ต่ำกว่า 50,000 บาทต่อเดือน การสร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูลได้จากข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิจากหนังสือ งานวิจัย การสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ 5 คน เพื่อสกัดคุณลักษณะ (Attribute) และค่าระดับ (Level) จนได้ออกมา 3 คุณลักษณะ คือ ราคาค่าก่อสร้าง ระยะเวลาในการมอบส่งบ้าน และขนาดของบ้าน โดยแต่ละคุณลักษณะแบ่งออกเป็น 3 ค่าระดับ จากนั้นได้นำไปสร้างแบบสอบถาม และนำไปใช้เก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่าง แล้วนำมาวิเคราะห์โดยมีผลการศึกษาดังนี้ องค์ประกอบที่เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดคือ ราคา มีค่าความสำคัญที่ 39.92 ส่วนขนาดของบ้านเป็นอันดับรองลงมา ซึ่งมีค่าใกล้เคียงกับปัจจัยระยะเวลาในการส่งมอบบ้าน คือมีค่าความสำคัญอยู่ที่ 31.92 และ 28.1 ตามลำดับ และผลการให้เหตุผลประโยชน์รวมชี้ให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างเปรียบเทียบราคา กับขนาดของบ้าน โดยให้ความสำคัญกับระยะเวลาน้อยกว่า 2 ปีจ่ายแรก โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นผู้หญิงมีอายุ 30-40 ปี และมีรายได้ต่ำกว่า 50,000 บาท ต่อเดือน

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

งานวิจัยเรื่อง “การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis): กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงผสมผสาน (Mix Method) โดยศึกษาภายใต้ 2 หัวข้อองค์ประกอบใหญ่ที่ต้องการศึกษา ได้แก่ พฤติกรรมการเช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ (Behavior) และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่า (Decide) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และทำการคัดเลือกคุณลักษณะ (Attribute) และลำดับความสำคัญ (Level) ด้วยการ Pre-test กับกลุ่มตัวอย่างที่ละชั้น จนสามารถสรุปคุณลักษณะและระดับที่จะนำมาใช้ในงานวิจัยและเก็บข้อมูลสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 คน และนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ เพื่อดูความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้มีรายละเอียด ดังนี้

1. แหล่งข้อมูลประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
2. ประชากรศึกษา (Population)
3. จำนวนกลุ่มตัวอย่าง (Sample Size)
4. ตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย
5. ขั้นตอนการพัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล
6. สร้างชุดคุณลักษณะ (Profile Card)
7. จัดทำแบบสอบถามแล้วนำไปเก็บข้อมูล
8. การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 แหล่งข้อมูลประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาครั้งนี้ใช้แหล่งข้อมูล 2 แหล่งประกอบด้วย

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นคนที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในขณะที่ทำการศึกษา โดยใช้การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ, การลงสำรวจอพาร์ทเมนต์ต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้ยังมีการใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้น และนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาประมวลผล
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

3.2 ประชากรศึกษา (Population)

ประชากรของการศึกษาในครั้งนี้คือผู้ที่มีคุณลักษณะดังนี้คือ

1. คนที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงระยะเวลาเดือนกุมภาพันธ์ 2560 – เมษายน 2560
2. ผู้เช่าพักอพาร์ทเมนต์รายเดือนทั่วไป โดยกำหนดกลุ่มผู้อาศัยเป็น 6 กลุ่มหลัก ได้แก่ ผู้มีอาชีพเป็น นักเรียน นิสิต นักศึกษา, ราชการ, รัฐวิสาหกิจ, พนักงานเอกชน, เจ้าของกิจการ หรือผู้ที่ไม่ได้ทำงาน

3.3 จำนวนกลุ่มตัวอย่าง (Sample Size)

จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่มีความเหมาะสมในการศึกษาวิจัยโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) นั้นทำได้ตั้งแต่ 1 ตัวอย่าง โดยทั่วไปควรใช้ประมาณ 40 ตัวอย่าง (Green and Wind, 1975) หากจะใช้เพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ควรมีจำนวนตั้งแต่ 150 ถึง 1,200 ตัวอย่างแต่ทั้งนี้ขึ้นกับค่าใช้จ่าย ความยากง่ายและวัตถุประสงค์ของงานวิจัย (Chrzan and Yardley, 2009) สำหรับงานวิจัยที่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) เพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ในประเทศไทย ที่ผู้วิจัยได้ทำการสืบค้นและกล่าวถึงไว้แล้วในบทที่ 2 ได้แก่ งานวิจัยเรื่อง การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดของคนกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑลโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) ซึ่งใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำนวน 115 ตัวอย่าง และงานวิจัยเรื่อง การศึกษานำร่ององค์ประกอบในการตัดสินใจซื้อบ้านสำเร็จรูปสำหรับผู้สูงอายุโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) ซึ่งใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำนวน 42 ตัวอย่าง

แต่ในงานวิจัยฉบับนี้ได้ใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ตัวอย่าง เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ที่ต้องการความแม่นยำที่มากขึ้น แต่ยังมีงบประมาณและระยะเวลาจำกัด โดยในการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากประชากรศึกษากระทำด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญหรือตามความสะดวก (Convenient Sampling)

3.4 ตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย

เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการเช่า ผู้วิจัยได้จัดทำขั้นตอนเพื่อคัดเลือกคุณลักษณะหรือปัจจัยที่มีความเหมาะสมในการศึกษา โดยมีวิธีการสืบค้นจากการทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ยังมีการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอพาร์ทเมนต์และการลงพื้นที่สำรวจอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการหาปัจจัยที่มีผลต่อการเช่ามุ่งเน้นการศึกษาทั้ง 7 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านราคา, ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง, ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ, ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ, ปัจจัยด้านการบริการ, ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและปัจจัยด้านความปลอดภัย

โดยตัวแปรต้นหรือตัวแปรอิสระ (Independent Variables) ตามกรอบทฤษฎีการวิจัยมีดังนี้คือ

1. ปัจจัยด้านราคา ได้แก่ อัตราค่าเช่า, เงินเรียกเก็บ, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าขยะ
2. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ย่านทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงานหรือที่เรียน, ย่านทำเลที่คมนาคมสะดวกเช่นติดBTS,MRT
4. ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ ขนาดของห้องพัก, ห้องพักรับประทานอาหาร, ห้องพักรับประทานอาหารที่มีวิวภายนอกที่สวยงาม
5. ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ ได้แก่ ห้องพักรับประทานอาหารที่สามารถเลี้ยงสัตว์ได้, ห้องพักรับประทานอาหารที่สามารถทำอาหารได้, อพาร์ทเมนต์ที่มีเจ้าหน้าที่คอยบริการ24ชม.
6. ปัจจัยด้านการบริการ ได้แก่ มีฟิตเนส, โรงยิม, สระว่ายน้ำให้บริการ
7. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ มี WIFI, ที่จอดรถ, เครื่องปรับอากาศ, ลิฟท์, ร้านซักรีด, เครื่องทำน้ำอุ่น, เฟอร์นิเจอร์ผ้าเตียงนอน, เเคเบิ้ลทีวี, ร้านอินเทอร์เน็ตภายในอาคาร (Internet Cafe), เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญให้บริการ
8. ปัจจัยด้านความปลอดภัย ได้แก่ มีระบบ Key Card, กล้องวงจรปิด มียามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.

และตัวแปรตาม(Dependent Variables) คือ การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์

3.5 ขั้นตอนการพัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล

การรวบรวมคุณลักษณะเพื่อทำการสกัดคุณลักษณะ (Attributes) หรือปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และระดับของคุณลักษณะ (Level) ทำภายใต้ 2 หัวข้อองค์ประกอบใหญ่ที่ต้องการศึกษา ได้แก่ พฤติกรรมการเช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ (Behavior) และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่า (Decide) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยได้จัดทำขั้นตอนเพื่อคัดเลือกคุณลักษณะหรือปัจจัยที่มีความเหมาะสมในการศึกษาโดยมีวิธีขั้นตอนดังนี้

1. จากการทำการทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2
2. การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ 3 ราย คือ ดร.สมบัติ วนิชประภา หัวหน้าโครงการวิจัยภาคสนามเรื่อง “การสำรวจข้อมูลจากผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ จำนวน 397 ตัวอย่าง” ของภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และคุณทัศนพันธ์ ศรีเปา ระยะเวลา ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ขนาดใหญ่จำนวนเกิน 100 ยูนิต จำนวน 3 อาคาร ย่านปิ่นเกล้า และ คุณเพชร กิจประสาน ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขนาดเล็ก จำนวนไม่เกิน 50 ยูนิต ย่านงามวงศ์วาน
3. จากการลงพื้นที่สำรวจอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่งแล้วทำการเปรียบเทียบคุณลักษณะเบื้องต้นที่มีความเหมือนและแตกต่างของอพาร์ทเมนต์ในแต่ละกลุ่มระดับราคา

และจากการทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2, การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ และการลงพื้นที่สำรวจอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง แล้วทำการเปรียบเทียบคุณลักษณะเบื้องต้นที่มีความเหมือนและแตกต่างของอพาร์ทเมนต์ในแต่ละกลุ่มระดับราคา ทำให้ได้คุณลักษณะและระดับ (Attribute & Level) ดังตารางที่

3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงคุณลักษณะและระดับ (Attribute & Level)

คุณลักษณะ (Attribute)	คุณลักษณะของระดับ (Attribute Level)	ระดับ (Level)
อัตราค่าเช่า	ราคาถูก ที่ระดับราคา 3,000บาท ราคาปานกลาง ที่ระดับราคา 5,000บาท ราคาสูง ที่ระดับราคา 6,500บาท	3
ขนาดของห้องพัก	ห้องขนาดเล็ก 22 ตารางเมตร ห้องขนาดใหญ่ 30ตารางเมตร	2
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้ (ไม่เกิน 100 ม.จากถนนใหญ่) ปานกลาง (200-300 ม.จากถนนใหญ่) ไกล (มากกว่า 400 ม.จากถนนใหญ่)	3
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลาง	ไม่มีฟิตเนส-ไม่มีห้องอ่านหนังสือ มีฟิตเนส- มีห้องอ่านหนังสือ	2

3.6 สร้างชุดคุณลักษณะ (Profile Card)

เมื่อได้คุณลักษณะและระดับ (Attribute & Level) จะนำเอาคุณลักษณะและระดับ (Attribute & Level) มาสร้างเป็นการ์ดในจำนวนที่เหมาะสม โดยจำนวนของชุดคุณลักษณะทั้งหมดที่เป็นไปได้ คำนวณจากการนำระดับ (Level) ของคุณลักษณะที่ใช้ในการศึกษามาคูณกัน ดังนี้

อัตราค่าเช่า = 3 ระดับ

ขนาดของห้องพัก = 2 ระดับ

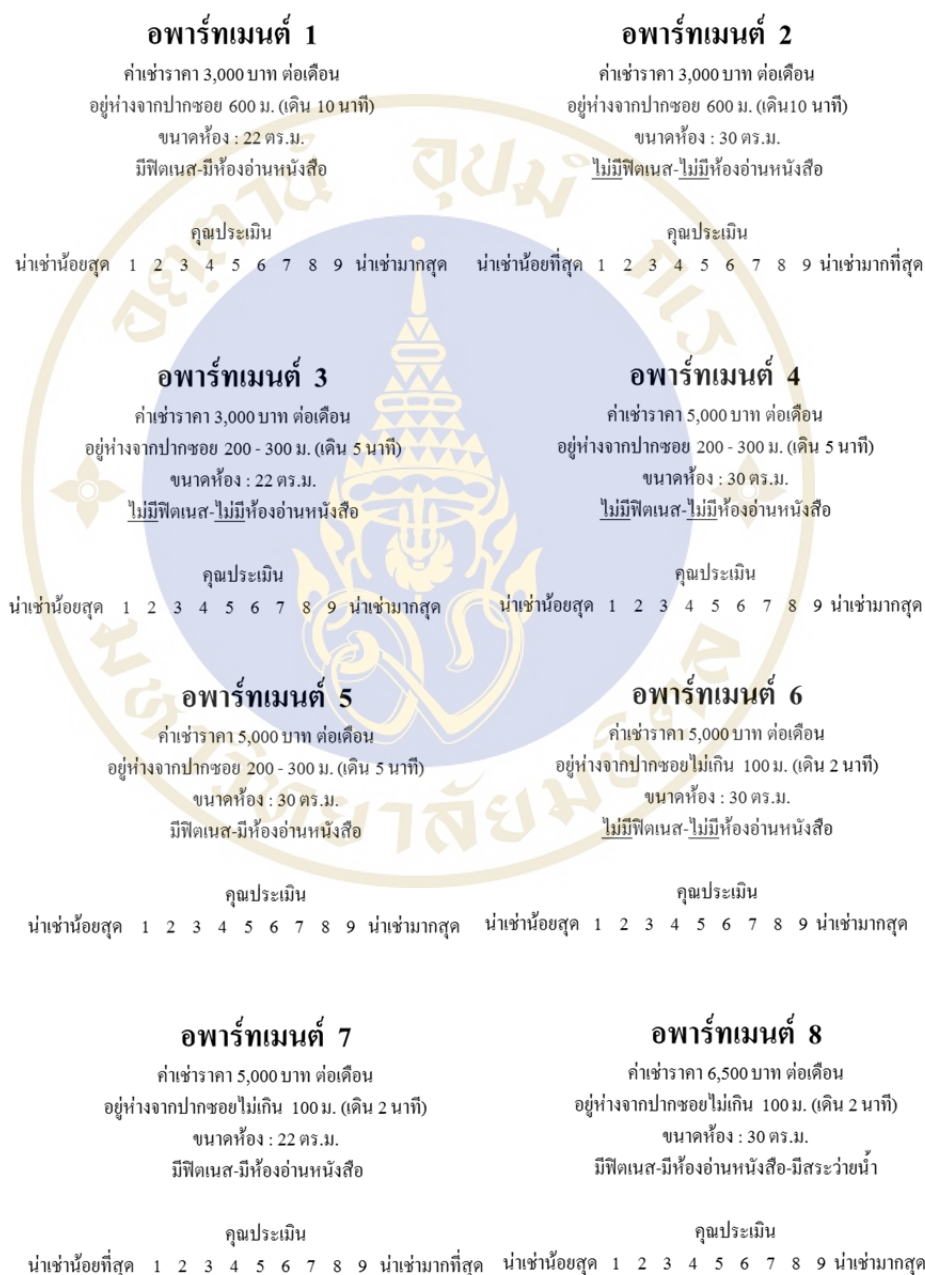
ทำเลที่ตั้ง = 3 ระดับ

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง = 2 ระดับ

ดังนั้น ชุดคุณลักษณะที่เป็นไปได้ = $3 \times 2 \times 3 \times 2 = 36$ ชุด

จากการคำนวณเพื่อหาจำนวนชุดคุณลักษณะที่เป็นไปได้ ซึ่งได้จำนวนชุดคุณลักษณะมากถึง 36 ชุดข้อมูล ซึ่งมีจำนวนค่อนข้างมากเกินไป ไม่เหมาะต่อการเก็บข้อมูลด้วยการสำรวจ เพราะจะทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามรู้สึกเหนื่อย ขาดความตั้งใจ ทำให้ข้อมูลอาจจะขัดต่อความเป็นจริง รวมทั้งอาจรู้สึกสับสนตัดสินใจไม่ถูกต้อง และชุดคุณลักษณะบางส่วนไม่สื่อความหมาย บางส่วนเป็นไปไม่ได้ บางส่วนใกล้เคียงกันจนผู้ตอบอาจจะแยกไม่ออก ทำให้คุณภาพข้อมูลต่ำ ผู้ทำวิจัยจึงเลือกใช้วิธีคัดเลือกคุณลักษณะให้เหลือแต่คุณลักษณะที่เหมาะสมกับการศึกษาและเพื่อให้กลุ่มตัวอย่างสามารถแยกความแตกต่างและให้คะแนนชุดคุณลักษณะได้รวม 8 ชุดคุณลักษณะ ทั้งนี้ชุดคุณลักษณะที่ตัดออกได้แก่

“อพาร์ทเมนต์ที่มีราคาสูง ร่วมกับทำเลไม่ดี ห้องพักขนาดเล็ก ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก” หรือ “ราคาต่ำ แต่ทำเลดี ห้องกว้างใหญ่ สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน” ซึ่งเป็นไปได้ยากในเชิงปฏิบัติ ของธุรกิจอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่า และรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการให้คะแนน (Rating) ความชอบที่มี ต่อชุดคุณลักษณะแต่ละชุดจาก 1 – 9 คะแนน โดย 1 คือ ชอบน้อยสุด ไปจนถึง 9 คือชอบมากที่สุด จากนั้นนำชุดคุณลักษณะทั้ง 8 ชุด ไปจัดทำเป็นภาพ เพื่อให้ง่ายต่อการประเมิน



ภาพที่ 3.1 แสดงชุดคุณลักษณะทั้ง 8 ชุด จากการประมวลผลด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ห้องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis)

3.7 จัดทำแบบสอบถามและนำไปเก็บข้อมูล

แบบสอบถามจัดทำขึ้นเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ในจำนวน 200 คน ประกอบด้วย 3 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลโดยทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเช่า

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์

3.7.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลโดยทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ใช้สถิติเชิงพรรณนาในการบรรยายลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม เพื่อให้สามารถสรุปลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่างได้

3.7.2 ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเช่า

โดยการขอให้ผู้ตอบแบบสอบถามให้คะแนน (Rating) แต่ละคุณลักษณะ จาก 1-7 คะแนน โดย 1 คือ สำคัญน้อยที่สุด ไปจนถึง 7 คือ สำคัญมากที่สุด

3.7.3 ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์

โดยขอให้ผู้ตอบแบบสอบถามให้คะแนนตามความชอบที่มีต่อแต่ละชุดคุณลักษณะ อย่างเป็นอิสระต่อกันทีละชุด โดยใช้ระดับจาก 1-9 คะแนน โดย 1 คือ น่าเช่าน้อยสุด ไปจนถึง 9 คือ น่าเช่ามากที่สุด เพื่อนำข้อมูลไปวิเคราะห์หองค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis)

3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.8.1 สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)

ใช้อธิบายข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ได้เก็บรวบรวมข้อมูลมาเท่านั้น ไม่สามารถใช้อ้างอิงกับประชากรกลุ่มอื่นได้ โดยจะศึกษาและนำเสนอในรูปของตารางแจกแจงความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentiles) ค่าเฉลี่ย (Mean) และแผนภูมิ (Chart) เพื่ออธิบายพฤติกรรมเช่าอพาร์ทเมนต์ และข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยสถิติเชิงพรรณนาจะใช้สำหรับข้อมูลส่วนที่ 1 ในแบบสอบถามสำหรับการเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่าง (ดูภาคผนวก...)

3.8.2 วิเคราะห์ข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ

เป็นการศึกษาพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของประชากรกลุ่มตัวอย่างรวมถึงปัจจัยที่ผู้พักอาศัยอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมให้ความสำคัญ โดยการสัมภาษณ์จากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ อาจารย์ ดร.สมบัติ วนิชประภา หัวหน้าโครงการวิจัยซึ่งเป็นการทำงานวิจัยของอาจารย์ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในหัวข้อเรื่อง “การสำรวจข้อมูลจากผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ จำนวน 397 ตัวอย่าง”, คุณทัศนพันธ์ ศรีเปาระยะ เจ้าของกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าขนาดใหญ่ จำนวนเกิน 100 ยูนิต ย่านปิ่นเกล้า และคุณเพชร กิจประสาน เจ้าของกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าขนาดเล็ก จำนวนไม่เกิน 50 ยูนิต ย่านงามวงศ์วาน โดยจะศึกษาและนำเสนอในรูปแบบของตาราง และการสรุปเนื้อหาจากการสัมภาษณ์ เพื่ออธิบายพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์รวมถึงปัจจัยที่ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ให้ความสำคัญในการเลือกเช่า โดยข้อมูลจากการสัมภาษณ์ใช้เพื่อช่วยในการวิเคราะห์ผลเพื่อสกัดคุณลักษณะ (Attribute) และระดับ (Level) ที่เหมาะสม

3.8.3 วิเคราะห์ข้อมูลจากข้อมูลภาคสนาม

เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของประชากรกลุ่มตัวอย่าง โดยการลงสำรวจสำมะโนอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง เน้นการกระจายพื้นที่ในการลงสำรวจเพื่อให้ผลการสำรวจมีความน่าเชื่อถือ และศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ลงทุนเพื่อให้ผู้เช่าเกิดความสนใจและเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของตน ได้แก่ ปัจจัยด้านราคาเช่าต่อเดือน ปัจจัยด้านลักษณะกายภาพ ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ ปัจจัยด้านการบริการ ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ปัจจัยด้านความปลอดภัย โดยจะศึกษาและนำเสนอในรูปแบบของตารางค่าเฉลี่ย (Mean) และ ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) เพื่ออธิบายปัจจัยที่แตกต่างกันของแต่ละอพาร์ทเมนต์ โดยข้อมูลจากการสำรวจใช้เพื่อช่วยในการวิเคราะห์ผลเพื่อสกัดคุณลักษณะ (Attribute) และระดับ (Level) ที่เหมาะสม

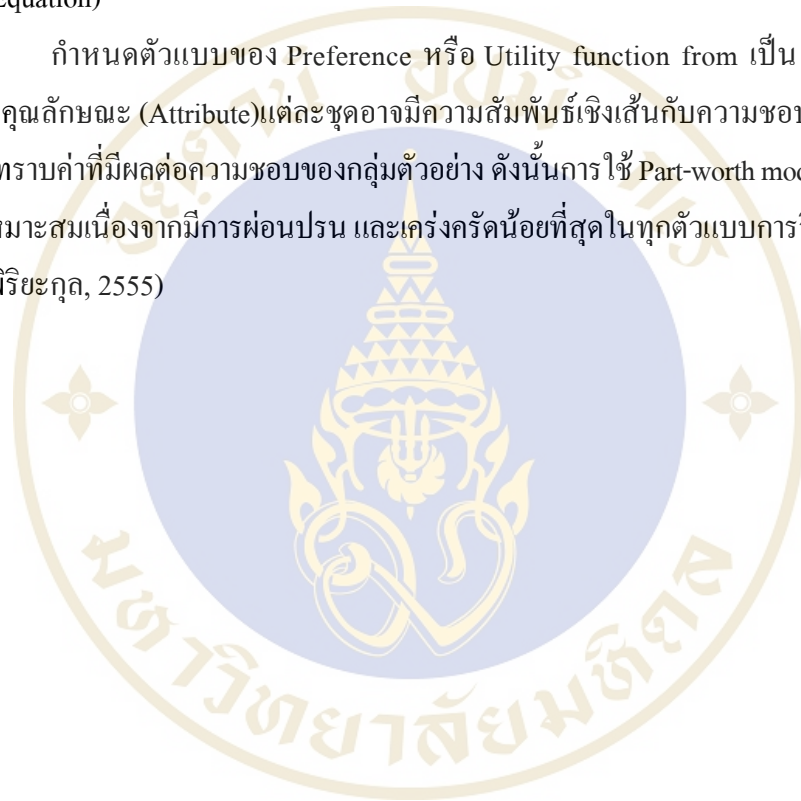
3.8.4 เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)

Conjoint analysis คือ เทคนิคการวิเคราะห์ความชอบ/ความเอนเอียงที่จะชอบ (preference) ของกลุ่มคนเช่น กลุ่มลูกค้า กลุ่มพนักงาน โดยเราอาจสนใจว่าควรมอบคุณค่าใดบ้างให้ลูกค้า (คุณภาพผลิตภัณฑ์ คุณภาพบริการ การบริการก่อนขายการบริการหลังขาย) เราควรลดต้นทุน (เงิน เวลา ความเสี่ยงผลกระทบที่ทำให้เลวลง) (มนตรี พิริยะกุล, 2555) มีหลักการสำคัญอยู่ที่ให้ผู้บริโภคให้ค่าความสำคัญของแต่ละองค์ประกอบร่วม (Mixed elements) ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือก หรือมีอิทธิพลต่อระดับความชอบของผู้บริโภค โดยในงานวิจัยฉบับนี้สนใจเรื่องแนวทางในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัย

ประเภทอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลว่าจะเป็นอย่างไ โดยการศึกษาความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่มีต่อที่อยู่อาศัย

สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้โปรแกรมทางสถิติ SPSS ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) โดยวิธี Full profile approach กับข้อมูลส่วนที่ 3 ที่เป็นการให้คะแนน (Rating) ชุดคุณลักษณะ วิธีการนี้ลักษณะทั้งหมดของผลิตภัณฑ์จะได้รับการประเมินพร้อมกัน โดยผู้วิจัยจะนำคะแนนของการจัดคุณลักษณะมาทำการวิเคราะห์เพื่อหาค่าความสำคัญ (Important value), ค่าการทดสอบคุณลักษณะ Pearson's R และ Kendall's tau และค่าสมการอรรถประโยชน์ (Utility Equation)

กำหนดตัวแบบของ Preference หรือ Utility function from เป็น Part-worth model เนื่องจากคุณลักษณะ (Attribute) แต่ละชุดอาจมีความสัมพันธ์เชิงเส้นกับความชอบ (Preference) และผู้วิจัยไม่ทราบค่าที่มีผลต่อความชอบของกลุ่มตัวอย่าง ดังนั้นการใช้ Part-worth model จึงเป็นแบบที่มีความเหมาะสมเนื่องจากการผ่อนปรน และเคร่งครัดน้อยที่สุดในทุกตัวแบบการวิเคราะห์ความชอบ (มนตรี พิริยะกุล, 2555)



บทที่ 4 ผลการวิจัย

การวิจัยเรื่องการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis): กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยในขั้นต้นผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ประกอบกับการลงสำรวจภาคสนาม นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้นำข้อมูลจากแบบสอบถามที่ผ่านการตรวจสอบความถูกต้องเรียบร้อยแล้ว จำนวนแบบสอบถาม 200 ชุด ให้กลุ่มตัวอย่างตอบแบบสอบถาม โดยผู้วิจัยกระทำด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญหรือตามความสะดวก (Convenient Sampling) และใช้วิธีการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามและแบบสอบถามออนไลน์ เพื่อนำมาพิจารณาร่วมกับการค้นคว้าทบทวนวรรณกรรมงานวิจัยในบทที่ 2 จากนั้นจึงนำผลทั้งหมดที่ได้มาวิเคราะห์ผลเพื่อนำมาออกแบบการวัดคุณลักษณะและได้นำเสนอผลการวิจัย แบ่งเป็น 4 ส่วนหลักดังนี้

ส่วนที่ 1 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ผลการสำรวจจากการวิจัยภาคสนาม

ส่วนที่ 3 วิเคราะห์ลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่างด้วยสถิติเชิงพรรณนา

ส่วนที่ 4 วิเคราะห์ความชอบ (Preference) ของกลุ่มตัวอย่างที่มีต่อชุดคุณลักษณะด้วยเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)

4.1 ส่วนที่ 1 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

4.1.1 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ อาจารย์ ดร.สมบัติ วนิชประภา หัวหน้าโครงการวิจัย ซึ่งเป็นการทำงานวิจัยของอาจารย์ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในหัวข้อเรื่อง “การสำรวจข้อมูลจากผู้เช่าพักอพาร์ทเมนต์ จำนวน 397 ตัวอย่าง”

ในด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์พบว่า ปัจจัยที่มีกลุ่มตัวอย่างให้คะแนนความสำคัญสูงสุด 5 อันดับแรกคือ

ตารางที่ 4.1 แสดงสรุปผลการสำรวจปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์
สูงสุด 5 อันดับแรก โดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ อาจารย์ ดร.สมบัติ วนิชประภา

ลำดับที่	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์
1	ทำเลที่ตั้งที่ดี
2	ระดับการดูแลรักษาความปลอดภัย
3	ความสะอาดน่าพักอาศัย
4	ระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสม
5	การให้บริการซ่อมแซมที่ดี รวดเร็ว

จากตารางที่ 4.1 ได้ข้อสรุปว่า สำหรับผู้ที่ตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์
สิ่งที่คุณค่าให้ความสำคัญมากที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งที่ดี รองลงมาคือ ระดับการดูแลรักษาความปลอดภัย
อันดับที่สามที่คุณค่าที่พาร์ทเมนต์ให้ความสำคัญ คือความสะอาดน่าพักอาศัย นอกจากนี้ยังมี
ปัจจัยที่คุณค่าพาร์ทเมนต์ให้ความสำคัญ ได้แก่ ระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสม, การให้บริการ
ซ่อมแซมที่ดี รวดเร็วตามลำดับ โดยปัจจัยที่ได้จากการ Recall ของกลุ่มตัวอย่างเอง เมื่อให้กลุ่มตัวอย่าง
คิดถึงปัจจัยที่สำคัญในการเลือกพาร์ทเมนต์ก็พบว่าทำเลที่ตั้งที่ดีนับเป็นประเด็นที่สำคัญที่สุดที่กลุ่ม
ตัวอย่างเน้น โดยส่วนใหญ่จะเน้นใกล้สถานศึกษา, การเดินทางสะดวก, ทำเลดี ใกล้รถไฟฟ้า, สะดวกสบาย
นอกจากเรื่องทำเลแล้ว ราคาที่เหมาะสมกับงบประมาณและรายได้ของคุณค่าก็เป็นสิ่งสำคัญไม่น้อย
เช่นกัน จากการสอบถามถึงปัญหาของคุณค่าพาร์ทเมนต์ในเรื่องต่างๆ โดยเฉพาะเรื่องที่ต้องการ
ให้พาร์ทเมนต์ปรับปรุงพบว่า ปัญหาหลักจะเป็นเรื่องคุณค่าอื่นที่ส่งเสียงรบกวน ทั้งนี้ในย่านที่มีกลุ่ม
นิสิตนักศึกษาพักอาศัยอยู่มากเช่น มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ คุณค่าได้ระบุถึงปัญหาเรื่องสัญญาณ
อินเทอร์เน็ตที่ไม่ดี ใช้ได้จำกัด ค่าใช้จ่ายสูงเกินไปอีกด้วย

ปัญหาอื่นที่ได้มีการระบุได้แก่

- ควรเพิ่มจำนวนเครื่องซักผ้า, จัดให้มีตู้น้ำ
- ปรับปรุงจำนวนที่จอดรถ, ให้จอดรถฟรี
- ปรับลดค่าเช่า, ปรับลดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ให้เหมาะสมเป็นธรรม
- ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเช่น ลิฟท์, ร้านมินิมาร์ท, ห้องส่วนกลาง

24 ชม.

- ปรับปรุงนิสัยของผู้ดูแลและคุณภาพการให้บริการ

4.1.2 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ คุณทัตตพันธุ์ ศรีเปาระยะ เจ้าของกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าขนาดใหญ่ จำนวนเกิน 100 ยูนิต ย่านปิ่นเกล้า

จากการสัมภาษณ์เรื่องพฤติกรรมเช่าของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ จากประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ประกอบการได้ให้ข้อมูลดังนี้

จากประสบการณ์การเป็นผู้ประกอบการด้านธุรกิจอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่า ในย่านปิ่นเกล้า ในลักษณะห้องเช่าที่เป็นแบบสตูดิโอขนาดที่รวมระเบียงแล้วไม่เกิน 25 ตารางเมตร สามารถแบ่งตามระดับราคาได้เป็น 3 ระดับคือ

- ระดับราคา 2,800 – 4,500 บาท
- ระดับราคา 4,500 - 5,500 บาท
- ระดับราคา 5,500 - 6,500 บาท

ซึ่งในแต่ละระดับราคานั้น จะมีกลุ่มผู้เช่าที่แตกต่างกัน สามารถแบ่งกลุ่มผู้เช่าได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1. ที่ระดับราคา 2,800 – 4,500 บาท ผู้เช่ากลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มของคนที่ทำงานประมาณ 80-85เปอร์เซ็นต์การสร้างอพาร์ทเมนต์เพื่อให้ผู้เช่ากลุ่มนี้จะใช้พวกเฟอร์นิเจอร์แบบลอยตัว สามารถเคลื่อนย้ายเฟอร์นิเจอร์ได้สะดวก เกรดของเฟอร์นิเจอร์จะใช้เกรดเศษไม้อัดทั่วไป มีทั้งห้องแบบมีเครื่องปรับอากาศและห้องที่ไม่มีเครื่องปรับอากาศให้ผู้เช่าเลือก

กลุ่มที่ 2. ที่ระดับราคา 4,500 - 5,500 บาท ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มนักศึกษาประมาณ 70 เปอร์เซ็นต์ กลุ่มผู้เช่าที่เป็นนักศึกษาส่วนใหญ่ชื่นชอบการออกแบบดิกที่มีดีไซน์ ผู้เช่ากลุ่มนี้ต้องลงดิไซน์ทั้งภายนอกและภายในมากขึ้น ผู้ประกอบการจึงจ้างสถาปนิกเพื่อออกแบบรูปร่างดิกทั้งภายในและภายนอกให้มีลักษณะที่น่าดึงดูดกลุ่มเป้าหมาย แต่การดึงดูดความสนใจด้วยการออกแบบอาคารทั้งภายนอกและภายในที่กล่าวมานั้น ไม่จำเป็นต้องมีราคาที่สูง แต่เน้นความน่าดึงดูด โดยเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ทั่วไปจะใช้เกรดไม้อัดยางขึ้นไป และต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ฝ้าม่าน ลิฟท์ เป็นสิ่งที่ควรมีไว้เพื่อบริการผู้เช่ากลุ่มนี้

กลุ่มที่ 3. ที่ระดับราคา 5,500 - 6,500 บาท ผู้เช่ากลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มของคนที่ฐานะดี เช่น อาศัย พ่อค้าแม่ค้าที่เป็นเจ้าของร้านรายย่อย หรือนักศึกษาที่มีฐานะดี ผู้เช่ากลุ่มนี้มักต้องการห้องที่ดูแลสวยงาม ผู้ประกอบการต้องสร้างอาคาร โดยออกแบบให้สวยงาม และดึงดูดตั้งแต่คราวแรกที่เห็น มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ ตู้เย็น และใช้วัสดุเฟอร์นิเจอร์ที่ดี

โดยผู้เช่าทั้ง 3 กลุ่มนั้น สิ่งที่เขาไม่ได้ที่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ทุกแห่งต้องมีคือ ที่จอดรถ กลุ่มผู้เช่าที่น่าสนใจมากที่สุดที่ผู้ประกอบการรายนี้สนใจคือ กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มที่ระดับราคา 4,500 - 5,500 บาท ที่ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มนักศึกษาประมาณ 70 เปอร์เซ็นต์ เนื่องจากปล่อยห้องเช่า

ได้ง่ายกว่ากลุ่มอื่นและการก่อสร้างอาคารใช้เงินทุนในการก่อสร้างไม่แพง แต่อาจต้องใช้การออกแบบห้องที่น่าดึงดูดมากกว่ากลุ่มอื่นๆ ส่วนกลุ่มที่น่าสนใจน้อยที่สุดคือ กลุ่มที่ 3. ซึ่งคือห้องที่ระดับราคา 5,500 - 6,500 บาท ผู้เช่ากลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มของคนมีฐานะ เนื่องจากปล่อยห้องเช่ายากที่สุด ต้องใช้การตลาดเข้ามาเสริมการขายมากกว่ากลุ่มอื่น

4.1.3 วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ คุณพชร กิจประสาน เจ้าของกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าขนาดเล็ก จำนวนไม่เกิน 50 ยูนิต ย่านงามวงศ์วาน

จากการสัมภาษณ์เรื่องพฤติกรรมเช่าของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ จากประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ประกอบการได้ให้ข้อมูลดังนี้

จากประสบการณ์การเป็นผู้ประกอบการด้านธุรกิจอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าในย่านงามวงศ์วานมา 15 ปี ในลักษณะห้องเช่าที่เป็นแบบสตูดิโอขนาดที่รวมระเบียงแล้วไม่เกิน 30 ตารางเมตร ที่ระดับราคาเช่า 2,500 - 3,500 บาท ผู้ประกอบการได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่ากลุ่มนี้ดังนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้ไม่น้อยถึงปานกลางที่ต้องการจะประหยัดค่าใช้จ่ายในด้านที่พักอาศัย ผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบอาชีพ พนักงาน โรงงาน พ่อค้าแม่ค้ารายเล็กๆ ครู นักเรียนต่างจังหวัดที่เข้ามาเรียนพิเศษ ผู้เช่ากลุ่มนี้จะเน้นเลือกห้องเช่าที่ราคาถูก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยในระดับพื้นฐาน เช่น ที่จอดรถ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ และขอมลคความสะดวกสบายจากสิ่งที่สามารถอำนวยความสะดวกให้ได้ลง เพื่อต่อรองราคาค่าเช่าที่ต่ำกว่าเดิม เช่น ไม่เอาเตียงนอน ผู้เสื่อผ้า พฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้เช่ากลุ่มนี้ มักจะออกไปทำงานแต่เช้า และกลับค่ำ บางรายทำงานเป็นกะ และมักจะประกอบอาหารทานเองในห้องพัก

สำหรับปัญหาที่ผู้ประกอบการมักเจอ คือ ผู้เช่าไม่ให้ความร่วมมือในการรักษาห้องพัก เช่น ขีดเขียนข้อความบนผนัง ทำเฟอร์นิเจอร์ชำรุด ทิ้งขยะลงชักโครกทำให้ท่ออุดตัน และการจ่ายค่าเช่าไม่ตรงเวลา หรือ หนีการชำระค่าเช่า

4.2 ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ผลการสำรวจจากการวิจัยภาคสนาม

วิเคราะห์ผลการสำรวจโดยการสำรวจอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง

ตารางที่ 4.2 แสดงผลการสำรวจอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ปัจจัยด้านราคา		ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	ปัจจัยทางกายภาพ	ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ		ปัจจัยด้านการบริการ		
		อัตราค่าเช่าบาท/เดือน	เงินเรียกเก็บค่ามัดจำ			ระยะจากปากซอยหรือถนนใหญ่ (.ม)	ขนาดห้อง (ตร.ม)	อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์	อนุญาตให้สูบบุหรี่ในห้องพัก	Fitness
เพชร อพาร์ทเมนต์	ซอยวัดบัวขวัญ 14	฿2,500	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	600	22	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
พูนทรัพย์อพาร์ทเมนต์	งามวงศ์วาน 22	฿3,200	มัดจำ 5,000 บาท	50	26	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	มี
บ้านอาม่า	งามวงศ์วาน 18	฿3,200	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	50	16	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	มี
เสริมสวัสดิ์อพาร์ทเมนต์	วงศ์สว่าง บางซื่อ	฿3,300	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	60	21	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	มี
สุนทรีย์ อพาร์ทเมนต์	สุภาพงส์ 2 ศรีนครินทร์	฿3,500	มัดจำ 5,000 บาท	600	28	ไม่	อนุญาต	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
พรหมธราวงศ์แมนชั่น	ติตถนน ศรีนครินทร์	฿3,600	มัดจำ 5,000 บาท	ติตถนนใหญ่	30	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บิวตี้ฟูล แมนชั่น	สุภาพงส์ 3 ศรีนครินทร์	฿3,700	มัดจำ 12,000 บาท	300	21	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
My room apartment	ห้าแยกปากเกร็ด	฿3,800	มัดจำล่วงหน้า 1 เดือน	50	20	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
36 mansion	ศรีนครินทร์	฿3,800	ไม่มี	300	28	ไม่	ไม่	มี	ไม่มี	มี
นิวสปริง แมนชั่น	สุภาพงส์ 3 ศรีนครินทร์	฿4,000	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	300	32	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
พานทองแมนชั่น	งามวงศ์วาน 18	฿4,000	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	500	32	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ตารางที่ 4.2 แสดงผลการสำรวจอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ปัจจัยด้านราคา		ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	ปัจจัยทางกายภาพ	ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ		ปัจจัยด้านการบริการ		
		อัตราค่าเช่าบาท/เดือน	เงินเรียกเก็บค่ามัดจำ			ระยะจากปากซอยหรือถนนใหญ่ (.ม)	ขนาดห้อง (ตร.ม)	อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์	อนุญาตให้สูบบุหรี่ในห้องพัก	Fitness
ไมตรีจิตร์อพาร์ทเมนต์	สุทธิสาร	฿4,000	มัดจำ 7,500-10,000บาท	200	24	ไม่	อนุญาต	ไม่มี	ไม่มี	มี
เกรียติพงษ์ แมนชั่น	สุทธิสาร	฿4,000	มัดจำ10,000-15,000บาท	600	30	ไม่	อนุญาต	ไม่มี	ไม่มี	มี
ปิยมณเฑ์ อพาร์ทเมนต์	งามวงศ์วาน	฿4,000	มัดจำ 5,000 บาท	500	30	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	มี
DB House	งามวงศ์วาน	฿4,000	มัดจำ 5,000 บาท	200	22	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	มี
ฟอร์จูน แมนชั่น	งามวงศ์วาน 22	฿4,200	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	200	24	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
เพชรเพลตอพาร์ทเมนต์	ประชาราษฎร์	฿4,200	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	50	22	ไม่	ไม่	ไม่มี	มี	มี
B2 place	งามวงศ์วาน 22	฿4,500	มัดจำ 9,000 บาท	200	22	ไม่	ไม่	มี	ไม่มี	ไม่มี
ศรีวิวัฒน์ อพาร์ทเมนต์	งามวงศ์วาน 18	฿4,500	มัดจำ 13,500 บาท	600	38	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
โคซี่เพลส	จรัญสนิทวงศ์ 4	฿4,500	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	50	28	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	มี
เดอะการ์เด็นเพลส	เรวดี	฿4,500	มัดจำ 5,500 บาท	650	35	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	มี
SC. MANSION	แจ้งวัฒนะ ซ. 4	฿4,800	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	100	26	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
นาดาวเพลส	วงศ์สว่าง บางซื่อ	฿5,000	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	ติดถนนใหญ่	25	ไม่	อนุญาต	ไม่มี	ไม่มี	มี
มิสุขเรสซิเดนซ์	งามวงศ์วาน	฿5,000	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	100	20	ไม่	ไม่	มี	ไม่มี	มี

ตารางที่ 4.2 แสดงผลการสำรวจอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ปัจจัยด้านราคา		ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	ปัจจัยทางกายภาพ	ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ		ปัจจัยด้านการบริการ		
		อัตราค่าเช่าบาท/เดือน	เงินเรียกเก็บค่ามัดจำ	ระยะจากปากซอยหรือถนนใหญ่ (.ม)	ขนาดห้อง (ตร.ม)	อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์	อนุญาตให้สูบบุหรี่ในห้องพัก	Fitness	สระว่ายน้ำ	ห้องอ่านหนังสือ
นภาเพลส	บางซื่อ	฿5,500	มัดจำ 12,000 บาท	ติดถนนใหญ่	24	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	มี
แอลเอ ทาวเวอร์	ห้วยขวาง รัชดา	฿6,000	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	200	36	ไม่	ไม่	มี	มี	มี
เอกสิน เพลส	งามวงศ์วาน 23	฿6,500	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	200	35	ไม่	ไม่	มี	ไม่มี	ไม่มี
กสิเพลสอพาร์ทเมนต์	สุภาพงษ์ 1 ศรีนครินทร์	฿9,500	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	300	55	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ไอคิล เพลส	งามวงศ์วาน 18	฿15,000	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	600	55	ไม่	ไม่	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
แนเชอรัลเพลสเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	ชินเขต 2/42	฿17,000	มัดจำล่วงหน้า 2 เดือน	200	54	ไม่	ไม่	มี	ไม่มี	ไม่มี

ตารางที่ 4.3 แสดงผลการสำรวจปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยของอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน

30 แห่ง

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก														ปัจจัยด้านความปลอดภัย		
		WIFI	ที่จอดรถ	แอร์	พัดลม	ลิฟท์	ร้านค้าปลีก	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์ ผู้เตียง	เคเบิลทีวี	Truevision	internet cafe ในตึก	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	ตู้แช่ดื่มหยอดเหรียญ	ร้านทำผม เสริมสวย	กล่องวงจรปิด	ยามชม ระบบบัตรเบ็ดding 24	Keycard
พชร อพาร์ทเมนต์	ซอยวัดบัวขวัญ 14	มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
พูนทรัพย์ อพาร์ทเมนต์	งามวงศ์วาน 22	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
บ้านอมา	งามวงศ์วาน 18	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
เสริมสวัสดิ์ อพาร์ทเมนต์	วงศ์สว่าง บางซื่อ	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
สุนทรีย์ อพาร์ทเมนต์	สุภาพงส์ 2 ศรีนครินทร์	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
พรหมธารวงศ์แมนชั่น	ติดถนนศรีนครินทร์	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
บิวตี้ฟูล แมนชั่น	สุภาพงส์ 3 ศรีนครินทร์	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
My room apartment	ห้าแยกปากเกร็ด	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
36 mansion	ศรีนครินทร์	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
นิวสปริง แมนชั่น	สุภาพงส์ 3 ศรีนครินทร์	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
พานทอง แมนชั่น	งามวงศ์วาน 18	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี

ตารางที่ 4.3 แสดงผลการสำรวจปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยของอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก														ปัจจัยด้านความปลอดภัย		
		WIFI	ที่จอดรถ	แอร์	พัดลม	ลิฟท์	ร้านค้าปลีก	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์ ผู้เตียง	เคเบิลทีวี	Truevision	internet cafe ในตึก	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	ตู้แช่ดื่มหยอดเหรียญ	ร้านทำผม เสริมสวย	กล่องวงจรปิด	ยามชม ระบบบัตรเบ็ดding 24	Keycard
ไมตรีจิตร์ อพาร์ทเมนต์	สุทธิสาร	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
เกรียติพงษ์ แมนชั่น	สุทธิสาร	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
ปิยมณเฑ์ อพาร์ทเมนต์	งามวงศ์วาน	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
DB House	งามวงศ์วาน	มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
ฟอร์จูน แมนชั่น	งามวงศ์วาน 22	มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
เพชรเพลสอพาร์ทเมนต์	ประชากรราษฎร์	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
B 2place	งามวงศ์วาน 22	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
ศรีวิวัฒน์ อพาร์ทเมนต์	งามวงศ์วาน 18	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
โคซี่เพลส	จรัญสนิทวงศ์ 4	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
เดอะการ์เด็นเพลส	เรวดี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
SC. MANSION	แจ้งวัฒนะ ซ . 4	มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี

ตารางที่ 4.3 แสดงผลการสำรวจปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยของอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก														ปัจจัยด้านความปลอดภัย		
		WIFI	ที่จอดรถ	แอร์	พัดลม	ลิฟท์	ร้านค้ากรีด	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์ผู้เช่า	เคเบิลทีวี	Truevision	internet cafeในตึก	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ	ร้านทำผมเสริมสวย	กล่องวางจดปรด	ยามชม ระบบจับเบรคถึง 24	Keycard
นาดาวเพลส	วงศ์สว่าง บางซื่อ	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
มีสุข เริลไคเนซ	งามวงศ์วาน	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
นภาเพลส	บางซื่อ	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
แอลเอ ทาวเวอร์	ห้วยขวาง รัชดา	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
เอกสิน เพลส	งามวงศ์วาน 23	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
กสิเพลส อพาร์ทเมนต์	สุภาพงศ์ 1 ศรีนครินทร์	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
ไอคิล เพลส	งามวงศ์วาน 18	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
แนเซอร์ลเพลส เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	ชินเขต 42/2	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	มี

จากตารางที่ 4.2 และ 4.3 การสำรวจอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่จริงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง พบว่าช่วงราคาเช่าอพาร์ทเมนต์มีระดับราคาตั้งแต่ 2,500 ถึง 17,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นกับทำเล ขนาดห้อง ระยะห่างจากปากซอย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และอพาร์ทเมนต์ทุกที่มีการเรียกเก็บค่ามัดจำล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสียหายแก่เจ้าของอพาร์ทเมนต์ อพาร์ทเมนต์สำหรับเช่ามีทำเลที่กระจุกกระจายกันออกไปบางที่จะเน้นจุดขายเรื่องความสะดวกในการเดินทางไปเรียกรถโดยสาร แต่บางที่เน้นอยู่ไกลจากปากซอยสำหรับผู้อาศัยที่ชอบความเงียบสงบ อพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าส่วนใหญ่ไม่อนุญาตให้สูบบุหรี่ภายในอาคาร แต่ทุกที่ไม่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ และอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าส่วนใหญ่ไม่มีฟิตเนส สระว่ายน้ำ หรือห้องอ่านหนังสือ ไว้บริการแต่พบว่าบางที่มีให้บริการเพื่อสร้างความแตกต่างในการดึงดูดความสนใจแก่ลูกค้า โดยมีการคิดค่าบริการเพิ่มเป็นรายวันหรือเหมาจ่ายเป็นรายเดือน สำหรับด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ อินเทอร์เน็ต ไร้สาย (WIFI) ที่จอดรถ เครื่องปรับอากาศ พัดลม ลิฟท์ ร้านซักรีด เครื่องทำน้ำอุ่น เฟอร์นิเจอร์ตู้เตียง เคเบิลทีวี โทรวิชัน อินเทอร์เน็ตคาเฟ่ภายในอาคาร ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ ร้านทำผมเสริมสวย เป็นต้น พบว่าอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่งก็มีสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกันไป ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากเท่าไร ก็สามารถตั้งราคาเช่าได้สูงมากขึ้น โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกระดับอพาร์ทเมนต์จะต้องมีไว้เพื่อให้บริการ ได้แก่ อินเทอร์เน็ต ไร้สาย (WIFI) ที่จอดรถ เฟอร์นิเจอร์ตู้เตียง เครื่องปรับอากาศ เคเบิลทีวี เครื่องซักผ้า หยอดเหรียญ ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ เนื่องจากเป็นสิ่งจำเป็นที่ผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการ และผู้ให้บริการอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าทุกรายให้ความสำคัญกับเรื่องความปลอดภัย ทำให้อพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าทุกแห่งมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ได้แก่ การติดตั้งกล้องวงจรปิด การติดตั้งระบบคีย์การ์ด (Key card) การติดตั้งระบบดับเพลิง และการจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย (รปภ.)

4.3 ส่วนที่ 3 วิเคราะห์ลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่างด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)

การวิเคราะห์ผลการวิจัยทางประชากรของกลุ่มตัวอย่างด้วยสถิติเชิงพรรณนา แบ่งเป็น 3 ส่วนหลักคือ

1. ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม
2. ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม
3. ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลของผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยใช้การวิเคราะห์หาค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) แนะนำเสนอในรูปแบบตารางประกอบคำบรรยาย

4.3.1 การนำเสนอข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากข้อมูลส่วนที่ 1 ในแบบสอบถามซึ่งเป็นข้อมูลทั่วไป การเก็บรวบรวมข้อมูลในงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้รับแบบสอบถามที่มีความสมบูรณ์ครบถ้วนกลับมาทั้งสิ้น 200 ชุด โดยในการวิจัยครั้งนี้ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างจะพิจารณาส่วนประกอบ คือ เพศ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
หญิง	144	72.0
ชาย	56	28.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.4 การศึกษาข้อมูลการจำแนกเพศของกลุ่มตัวอย่าง พบว่ามีกลุ่มตัวอย่างของเพศหญิงมากกว่าเพศชาย 88 คน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 44 โดยกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเพศหญิงมีจำนวน 144 คน คิดเป็นร้อยละ 72 ในขณะที่มีกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเพศชาย 56 คน คิดเป็นร้อยละ 28

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
มัธยม/ปวช.	26	13.0
ปริญญาตรี	137	68.5
สูงกว่าปริญญาตรี	35	17.5
อื่นๆ	2	1.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.5 การศึกษาข้อมูลการจำแนกระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ คือปริญญาตรี หรือสูงกว่า โดยมีจำนวน 172 คน จาก 200 คน คิดเป็นร้อยละ 86 แบ่งเป็นผู้จบการศึกษาระดับปริญญาตรี 137 คน คิดเป็นร้อยละ 68.5 และผู้จบการศึกษาระดับปริญญาโทหรือสูงกว่าจำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5 นอกจากนี้ยังมีกลุ่มตัวอย่างที่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาหรือ ปวช. จำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 13 ส่วนกลุ่มตัวอย่าง 2 คน ที่เหลือจบการศึกษาลดกว่าระดับมัธยมศึกษาหรือ ปวช. คิดเป็นร้อยละ 1

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ	20	10.0
รัฐวิสาหกิจ	13	6.5
พนักงานเอกชน	113	56.5
นักเรียน นิสิต นักศึกษา	40	20.0
เจ้าของกิจการ	10	5.0
ไม่ได้ทำงาน	4	2.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.6 การศึกษาข้อมูลการจำแนกอาชีพของกลุ่มตัวอย่างพบว่าร้อยละ 56.5 ของกลุ่มตัวอย่างประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดจาก 6 กลุ่มอาชีพ อันดับที่ 2 คือกลุ่มนักเรียน นิสิต นักศึกษา คิดเป็นร้อยละ 20 อันดับที่ 3 คือกลุ่มผู้ที่ประกอบอาชีพรับราชการคิดเป็นร้อยละ 10 อันดับที่ 4 คือกลุ่มผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 6.5 อันดับที่ 5 คือกลุ่มผู้ที่ประกอบอาชีพประกอบกิจการส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 5 อันดับสุดท้ายคือกลุ่มผู้ที่ไม่ได้ประกอบอาชีพคิดเป็นร้อยละ 2

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	35	17.5
10,001-20,000 บาท	45	22.5
20,001-30,000 บาท	45	22.5
30,001-40,000 บาท	22	11.0
40,001-50,000 บาท	28	14.0
มากกว่า 50,000 บาท	25	12.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.7 การศึกษาข้อมูลการจำแนกรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระดับรายได้แบ่งเป็น 6 ช่วง โดยกลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนมากที่สุดคือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-30,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด คิดเป็นจำนวน 90 คน อันดับที่ 2 คือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

ต่ำกว่า 10,000 บาท มีจำนวน 35 คนคิดเป็นร้อยละ 17.5 อันดับที่ 3 คือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 40,001-50,000 บาทมีจำนวน 28 คนคิดเป็นร้อยละ 14 อันดับที่ 4 คือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 50,000 บาทขึ้นไปมีจำนวน 25 คนคิดเป็นร้อยละ 12.5 ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 30,001-40,000 บาทเป็นกลุ่มที่มีจำนวนน้อยที่สุดมีจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 11 แต่โดยรวมแล้วงานวิจัยชิ้นนี้มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ระดับรายได้ 30,001-มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน ไม่แตกต่างกันมากนัก

วิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) ของกลุ่มตัวอย่างพบว่าลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างส่วนมากเป็นเพศหญิง ร้อยละ 72 ระดับการศึกษาสูงสุดของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จบปริญญาตรี ร้อยละ 68.5 ซึ่งส่วนมากประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 56.5 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 10,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 45

4.3.2 การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมกรเข้าพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากข้อมูลส่วนที่ 1 ในแบบสอบถามซึ่งเป็นข้อมูลทั่วไป เนื่องจากงานวิจัยชิ้นนี้มีจุดประสงค์เพื่อวิเคราะห์การตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ จึงต้องพิจารณาถึงพฤติกรรมของผู้สนใจเช่าเพิ่มเติม ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมกรเข้าพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถามจะพิจารณาส่วนประกอบคือ จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับกลุ่มตัวอย่าง, ระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างประสงค์จะพักอาศัยในพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่, ถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง, อัตราค่าเช่าต่อเดือนโดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับกลุ่มตัวอย่าง

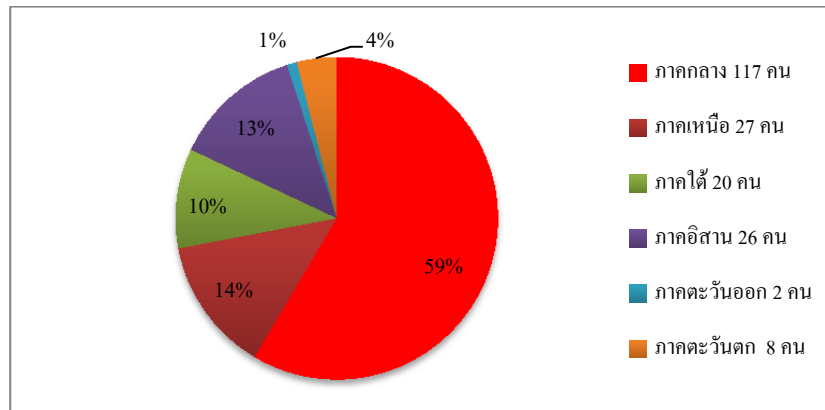
จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับกลุ่มตัวอย่าง	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	104	52.0
2 คน	64	32.0
3 คน	20	10.0
4 คน	7	3.5
5 คนขึ้นไป	5	2.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.8 การศึกษาข้อมูลการจำแนกจำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับกลุ่มตัวอย่าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เช่าอพาร์ทเมนต์เพื่ออาศัยอยู่เพียงคนเดียวโดยมีจำนวน 104 คน จากตัวอย่างทั้งหมด 200 คน คิดเป็นร้อยละ 52 นอกจากนี้บางส่วนนิยมเช่าเพื่ออาศัยอยู่ร่วมกัน 2-3 คน โดยมีจำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 42 แต่ก็มีบางส่วนที่เช่าอพาร์ทเมนต์เพื่ออยู่อาศัยรวมกันตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป โดยมีจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 6

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่

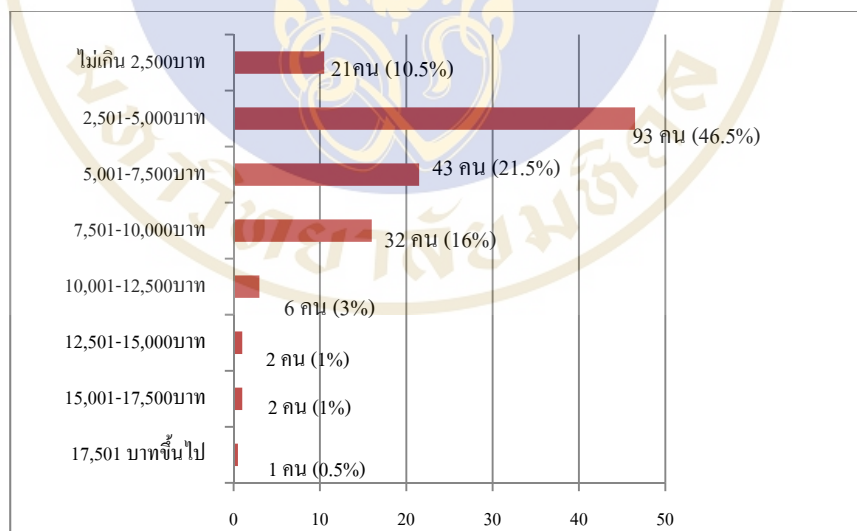
ระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	44	22.0
1 ปี	39	19.5
2 ปี	44	22.0
3 ปี	23	11.5
4 ปีขึ้นไป	50	25.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.9 การศึกษาข้อมูลการจำแนกระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ กลุ่มตัวอย่างที่ประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่เป็นเวลา 4 ปีหรือนานกว่า 4 ปีเป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุด ใน 5 ระยะเวลา คือมีจำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือกลุ่มตัวอย่างที่ประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่เป็นเวลาน้อยกว่า 1 ปี และกลุ่มตัวอย่างที่ประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่เป็นเวลา 2 ปี ซึ่งมีจำนวน 44 คนเท่ากัน ซึ่งคิดรวมกันเป็นร้อยละ 44 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ลำดับที่ 3 คือกลุ่มตัวอย่างที่ประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่เป็นเวลา 1 ปี คือมีจำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 19.5 ลำดับสุดท้ายคือกลุ่มตัวอย่างที่ประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่เป็นเวลา 3 ปี ซึ่งมีจำนวน 23 คน เป็นร้อยละ 11.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



ภาพที่ 4.1 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง

จากภาพที่ 4.1 การศึกษาข้อมูลกรจำแนกถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่างพบว่าผู้ที่เช่าอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่มีถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ในภาคกลางเป็นจำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 59% จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน รองลงมาจะเป็นผู้ที่มีถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ในภาคเหนือและภาคอีสาน คิดเป็นร้อยละ 14 และร้อยละ 13 ตามลำดับ รวมทั้งสิ้นจำนวน 53 คน อันดับ 3 คือผู้ที่มีถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ในภาคใต้เป็นจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ส่วนที่เหลือจะเป็นผู้ที่มีถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ในภาคตะวันตกและตะวันออกเป็นจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



สถิติเชิงพรรณนา

	จำนวน	น้อยสุด	มากที่สุด	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ราคา	200	1,800	18,500	5,675.36	3,056.798
Valid N (listwise)	200				

ภาพที่ 4.2 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอัตราค่าเช่าต่อเดือน

จากภาพที่ 4.2 การศึกษาข้อมูลการจำแนกอัตราค่าเช่าต่อเดือน พบว่าอัตราค่าเช่าต่อเดือนที่ต่ำที่สุดที่กลุ่มตัวอย่างเช่าอยู่คือ 1,800 บาทต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าต่อเดือนที่สูงที่สุดที่กลุ่มตัวอย่างเช่าอยู่คือ 18,500 บาทต่อเดือน โดยมีค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 5,675.36 และมีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่ 3,056.798 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเช่าห้องพักที่ระดับราคา 2,501-5,000 บาท มากที่สุดคือ 93 คนจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน คิดเป็นร้อยละ 46.5 รองลงมาคือกลุ่มตัวอย่างจะเช่าห้องพักคือที่ระดับราคา 5,100-7,500 บาท คือ 43 คน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 21.5 ลำดับที่ 3 กลุ่มตัวอย่างจะเช่าห้องพักคือที่ระดับราคา 7,501-10,000 บาท จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 16 ลำดับที่ 4 กลุ่มตัวอย่างจะเช่าห้องพักคือที่ระดับราคาไม่เกิน 2,500 บาท จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 10.5 ลำดับที่ 5 กลุ่มตัวอย่างจะเช่าห้องพักคือที่ระดับราคา 10,001-12,500 บาท จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 3 นอกนั้นจะเป็นกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าห้องพักราคาสูงคือที่ระดับราคาตั้งแต่ 12,501-17,501 บาทขึ้นไป จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 2.5

วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่ส่วนใหญ่แล้วจะอาศัยอยู่คนเดียวคิดเป็นร้อยละ 52 รองลงมาจะอาศัยอยู่กับคนสนิทคิดเป็นร้อยละ 32 และระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่มากที่สุดคือ เช่าในระยะเวลา 4 ปี หรือมากกว่า 4 ปี คิดเป็นร้อยละ 25 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่มีถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ที่ภาคกลาง คิดเป็นร้อยละ 59 รองลงมาคือภาคเหนือ คิดเป็นร้อยละ 14 โดยที่ราคาเช่าอพาร์ทเมนต์ต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะเช่าห้องพักที่ระดับราคา 2,501-5,000 บาทมากที่สุด คือ 93 คน คิดเป็นร้อยละ 46.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยมีค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 5675.36 บาท

4.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากข้อมูลในแบบสอบถามส่วนที่ 2 ที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามที่ครบถ้วนจำนวนทั้งสิ้น 200 ชุด สามารถสรุปค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทั้ง 26 ปัจจัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.10 แสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ปัจจัยย่อย	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
อัตราค่าเช่า	5.85	1.199
เงินเรียกเก็บ, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าขยะ	5.04	1.493
ย่านทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงานหรือที่เรียน	6.22	1.319
ย่านทำเลที่การคมนาคมสะดวกเช่นติด BTS, MRT	5.76	1.538
ขนาดของห้องพัก	5.12	1.092
ห้องพักมีระเบียง	4.54	1.616
ห้องพักที่มีวิวภายนอกที่สวยงาม	4.18	1.438
ห้องพักที่สามารถเลี้ยงสัตว์ได้	2.45	1.869
ห้องพักที่สามารถสูบบุหรี่ได้	2.10	1.785
ห้องพักที่สามารถทำอาหารได้	3.83	1.945
อพาร์ทเมนต์ที่มีเจ้าหน้าที่คอยบริการ 24 ชม.	5.89	1.357
อพาร์ทเมนต์ที่มีฟิตเนส/ โรงยิมให้บริการ	4.42	1.711
อพาร์ทเมนต์ที่มีสระว่ายน้ำให้บริการ	3.98	1.783
อพาร์ทเมนต์ที่มี WIFI ให้บริการ	5.98	1.447
อพาร์ทเมนต์ที่มีที่จอดรถให้บริการ	5.74	1.645
อพาร์ทเมนต์ที่มีเครื่องปรับอากาศให้บริการ	6.20	1.466
อพาร์ทเมนต์ที่มีลิฟท์ให้บริการ	5.56	1.817
อพาร์ทเมนต์ที่มีร้านซักรีดให้บริการ	4.53	1.804
อพาร์ทเมนต์ที่มีเครื่องทำน้ำอุ่นให้บริการ	4.93	1.944
อพาร์ทเมนต์ที่มีเฟอร์นิเจอร์ผ้าเตียงนอนให้บริการ	5.39	1.765
อพาร์ทเมนต์ที่มี Cable TV ให้บริการ	4.85	1.809
อพาร์ทเมนต์ที่มีร้านอินเทอร์เน็ตภายในอาคาร (Internet Cafe)	3.46	2.052
อพาร์ทเมนต์ที่มีเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญให้บริการ	4.83	1.788
อพาร์ทเมนต์ที่มีตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญให้บริการ	4.26	1.965
อพาร์ทเมนต์ที่มีระบบ Key Card, กด็องวงจรถปิด	6.35	1.302
อพาร์ทเมนต์ที่มียามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.	6.27	1.317

จากตารางที่ 4.10 พบว่าค่าคะแนนเฉลี่ยที่มีต่อปัจจัยย่อยทั้ง 26 ปัจจัย ปัจจัยที่มีคะแนนเฉลี่ยของระดับความเห็นมากที่สุด 5 อันดับแรกคือ ระบบรักษาความปลอดภัย เช่น อพาร์ทเมนต์ที่มีคีย์การ์ดและกล้องวงจรปิด (ค่าเฉลี่ย 6.35) อพาร์ทเมนต์ที่มียามรักษาความปลอดภัย 24 ชม. (ค่าเฉลี่ย 6.27) ย่านทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงานหรือที่เรียน (ค่าเฉลี่ย 6.22) อพาร์ทเมนต์ที่มีเครื่องปรับอากาศให้บริการ (ค่าเฉลี่ย 6.20) อพาร์ทเมนต์ที่มี WIFI ให้บริการ (ค่าเฉลี่ย 5.98)

จากค่าเฉลี่ยปัจจัยย่อยทั้งหมดพบว่าปัจจัยส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านความปลอดภัยมากที่สุด รองลงมาเป็นทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ย่านทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงานหรือที่เรียน และปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นอันดับที่ 3 ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ที่มีเครื่องปรับอากาศและ WIFI ให้บริการตามลำดับ

ส่วนปัจจัยที่มีคะแนนเฉลี่ยของระดับความเห็นต่ำที่สุด 5 อันดับสุดท้ายคือ อพาร์ทเมนต์ที่มีสระว่ายน้ำให้บริการ (ค่าเฉลี่ย 3.98) ห้องพักที่สามารถทำอาหารได้ (ค่าเฉลี่ย 3.83) อพาร์ทเมนต์ที่มีร้านอินเทอร์เน็ตภายในอาคาร (Internet Cafe) ให้บริการ (ค่าเฉลี่ย 3.46) ห้องพักที่สามารถเลี้ยงสัตว์ได้ (ค่าเฉลี่ย 2.45) และห้องพักที่สามารถสูบบุหรี่ได้ (ค่าเฉลี่ย 2.10) โดยส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการบริหารจัดการ

หลังจากนั้นจึงได้นำมาวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ยรวมของปัจจัยทั้ง 7 ปัจจัยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และการสำรวจอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ ปัจจัยด้านการบริการ ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและปัจจัยด้านความปลอดภัย พบว่าค่าเฉลี่ยรวมของระดับความเห็นมากที่สุดคือปัจจัยด้านความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 6.31) รองลงมาเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (ค่าเฉลี่ย 5.99) ปัจจัยด้านราคา (ค่าเฉลี่ย 5.45) ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (ค่าเฉลี่ย 5.06) ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ (ค่าเฉลี่ย 4.61) ปัจจัยด้านการบริการ (ค่าเฉลี่ย 4.20) และปัจจัยด้านการบริหารจัดการ (ค่าเฉลี่ย 3.57) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.11 แสดงค่าเฉลี่ยรวมของระดับความคิดเห็นต่อปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ทั้ง 7 ปัจจัย

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย
ปัจจัยด้านความปลอดภัย	6.31
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	5.99
ปัจจัยด้านราคา	5.45
ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	5.06

ตารางที่ 4.11 แสดงค่าเฉลี่ยรวมของระดับความคิดเห็นต่อปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ทั้ง 7 ปัจจัย (ต่อ)

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย
ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ	4.61
ปัจจัยด้านการบริการ	4.20
ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ	3.57

4.4 ส่วนที่ 4 วิเคราะห์ความชอบ (Preference) ของกลุ่มตัวอย่างที่มีต่อชุดคุณลักษณะ ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์หองค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)

งานวิจัยนี้ได้้นำเครื่องมือวิเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการหลายๆ ปัจจัย โดยการสกัดคุณลักษณะ (Attribute) และระดับ (Level) จากการทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และการลงสำรวจอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจำนวน 30 แห่ง และทำการปรับลดจำนวนชุดคุณลักษณะลงให้เหลือแต่คุณลักษณะที่เหมาะสมกับการศึกษา จนได้ชุดคุณลักษณะที่เหมาะสมกับการศึกษาจำนวน 8 ชุดและนำผลการศึกษาที่ได้ไปวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์หองค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)

ข้อมูลตามกลุ่มข้างต้นจะถูกวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์หองค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) และได้ผลลัพธ์ (Output Data) สำคัญดังนี้

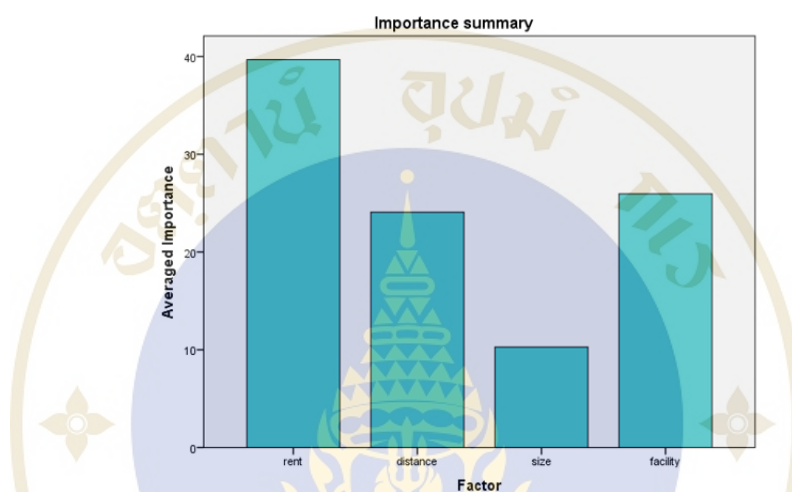
1. ค่าความสำคัญ (Important value)
2. ค่าการทดสอบคุณลักษณะ Pearson's R และ Kendall's tau
3. วิเคราะห์ระดับค่าอรรถประโยชน์ของแต่ละตัวเลือกในกลุ่มปัจจัย (Utility Equation)
4. อรรถประโยชน์รวม (Total Utility) และการจัดลำดับ (Ranking) ของชุดคุณลักษณะ

4.4.1 ผลการวิเคราะห์หองค์ประกอบสำคัญที่มีผลต่อความพึงพอใจหรือการตัดสินใจเลือก

วิเคราะห์ค่าความสำคัญ (Important Value) จากชุดข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ (Input Data) กลุ่มข้อมูลของตัวอย่างทั้งหมด 200 คน

ตารางที่ 4.12 แสดงค่าความสำคัญของคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน

ค่าความสำคัญ (Important Value)	
ค่าเช่า	39.681
ระยะห่างจากปากซอย	24.078
ขนาดห้อง	10.284
สิ่งอำนวยความสะดวก	25.956



ภาพที่ 4.3 แสดงค่าความสำคัญของคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน

จากตารางที่ 4.12 ได้มีการแสดงผลทั้งในรูปแบบตัวเลขและกราฟแท่งเพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ เมื่อพิจารณาความสำคัญขององค์ประกอบต่างๆ ของอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่กลุ่มตัวอย่างใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ พบว่า แสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับค่าเช่ามากที่สุดที่ 39.681 องค์ประกอบที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญรองลงมาเป็นด้านสิ่งอำนวยความสะดวก 25.956 ซึ่งไม่ต่างกันมากกับอันดับที่ 3 คือระยะห่างจากปากซอย 24.078 และอันดับสุดท้ายที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญคือ ขนาดห้อง มีค่าความสำคัญที่ 10.284

4.4.2 วิเคราะห์ค่าการทดสอบคุณลักษณะ Pearson's R และ Kendall's tau

ตารางที่ 4.13 แสดงค่าการทดสอบคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน

ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation)	Value	Sig.
ค่า Pearson's R	0.988	0.000
ค่า Kendall's tau	0.929	0.001

จากตารางที่ 4.13 เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของแบบจำลอง จากค่าสถิติ Pearson's R และ Kendall's tau ซึ่งแสดงถึงความสอดคล้องของค่าความพึงพอใจที่พยากรณ์ได้จากแบบจำลองกับค่าความชอบที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถาม หรือแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการพยากรณ์โดยค่า Pearson's R และ Kendall's tau เมื่อแปลงเป็นค่าร้อยละเพื่ออธิบายความสามารถในการพยากรณ์ พบว่าค่า Pearson's R และ Kendall's tau มีค่า sig น้อยกว่า 0.05 แสดงว่าคุณลักษณะต่างๆ มีผลต่อการตัดสินใจของกลุ่มตัวอย่าง ค่า Pearson's R = 0.988 หมายความว่าคุณลักษณะต่างๆ สามารถพยากรณ์ความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่าง ได้ร้อยละ 98.8 และค่า Kendall's tau = 0.929 หมายความว่าคุณลักษณะต่างๆ สามารถพยากรณ์ความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่าง ได้ร้อยละ 92.9



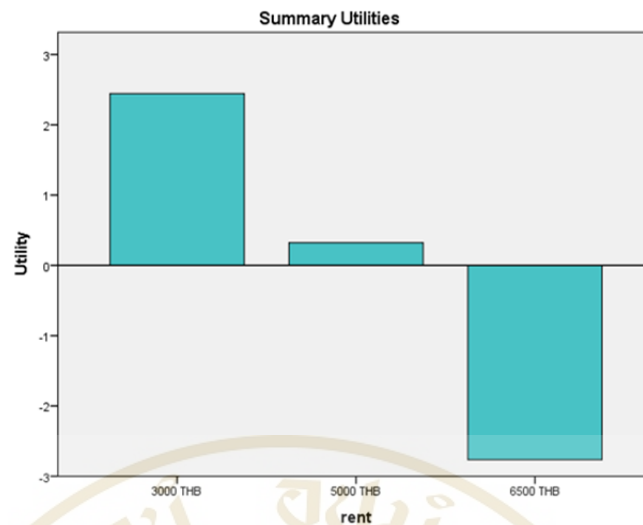
4.4.3 วิเคราะห์ระดับค่าอรรถประโยชน์ของแต่ละตัวเลือกในกลุ่มปัจจัย (Utility Equation)

ตารางที่ 4.14 แสดงผลการวิเคราะห์อรรถประโยชน์ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 200 คน

องค์ประกอบ ของอพาร์ทเมนต์ (Attributes)	ระดับขององค์ประกอบ (Level of Attribute)	ระดับความพึงพอใจ ในองค์ประกอบ (Utility)	ความสำคัญ (%)
ค่าเช่า	3,000 บาท	2.443	39.681
	5,000 บาท	0.322	
	6,500 บาท	- 2.764	
ระยะห่างจาก ปากซอย	อยู่ห่างจากปากซอยไม่เกิน 100 เมตร (เดิน 2 นาที)	1.313	24.078
	อยู่ห่างจากปากซอย 200-300 เมตร (เดิน 5 นาที)	0.470	
	อยู่ห่างจากปากซอยไม่เกิน 600 เมตร (เดิน 10 นาที)	- 1.783	
ขนาดห้อง	22 ตารางเมตร	- 0.538	10.284
	30 ตารางเมตร	0.538	
สิ่งอำนวยความสะดวก	ไม่มีทั้งฟิตเนสและห้องอ่านหนังสือ	- 2.005	25.956
	มีทั้งฟิตเนสและห้องอ่านหนังสือ	0.000	
	มีทั้งฟิตเนสห้องอ่านหนังสือและสระว่ายน้ำ	2.005	
	(Constant)	5.277	

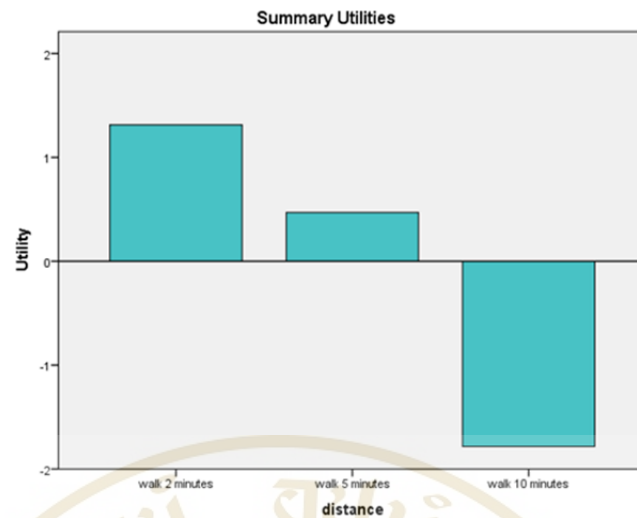
ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบสำคัญที่มีผลต่อความพึงพอใจหรือการตัดสินใจเลือกในแต่ละปัจจัยสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

ค่าเช่า พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจต่ออพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 3,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด รองลงมาคือที่อัตราค่าเช่า 5,000 บาทต่อเดือน และมีความพึงพอใจต่ออพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 6,500 บาทต่อเดือน น้อยที่สุด โดยระดับอรรถประโยชน์หรือความพึงพอใจจะเพิ่มขึ้นเท่ากับ 2.443 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 3,000 บาทต่อเดือน และระดับอรรถประโยชน์ในการเลือกเช่าจะเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.322 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 5,000 บาทต่อเดือน และลดลงเท่ากับ -2.764 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 6,500 บาทต่อเดือน จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างจะมีความพึงพอใจสูงหากยิ่งอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ถูกลง โดยอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่ยังมีราคาสูงจะยิ่งทำให้ระดับอรรถประโยชน์ของกลุ่มตัวอย่างลดลงเช่นกัน ดังแสดงในภาพที่ 4.4



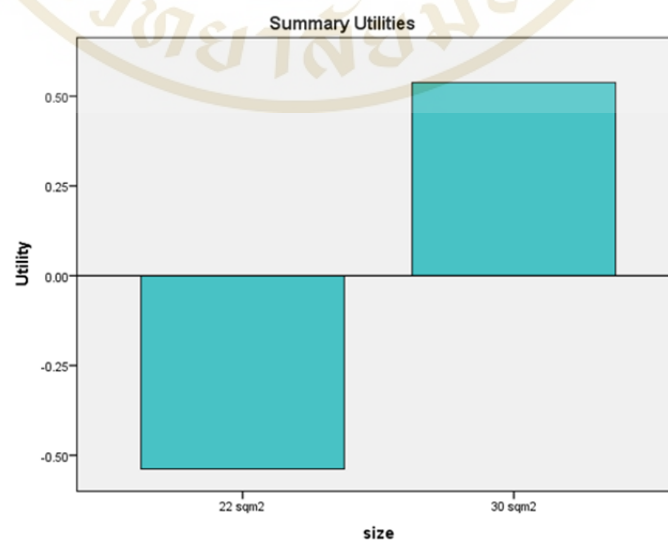
ภาพที่ 4.4 แสดงถึงระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบ (Utility) จำแนกตามค่าเช่า

ระยะห่างจากปากซอย พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจต่ออพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่ตั้งห่างจากปากซอยที่ไม่เกิน 100 เมตร (เดิน 2 นาที) มากที่สุด รองลงมาคือที่อพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่ตั้งห่างจากปากซอยในระยะ 200-300 เมตร (เดิน 5 นาที) และมีความพึงพอใจต่ออพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีระยะห่างจากปากซอย 600 เมตร (เดิน 10 นาที) น้อยที่สุด โดยระดับอรรถประโยชน์หรือความพึงพอใจจะเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1.313 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีระยะห่างจากปากซอยที่มีระยะไม่เกิน 100 เมตร (เดิน 2 นาที) และระดับอรรถประโยชน์ในการเลือกเช่าจะเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.470 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับที่มีระยะห่างจากปากซอยในระยะ 200-300 เมตร (เดิน 5 นาที) และลดลงเท่ากับ -1.783 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีระยะห่างจากปากซอย 600 เมตร (เดิน 10 นาที) จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างจะมีความพึงพอใจสูงหากยังอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าอยู่ไม่ไกลจากปากซอย โดยอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่ยังมีระยะห่างจากปากซอยเพิ่มมากขึ้นจะยิ่งทำให้ระดับอรรถประโยชน์ของกลุ่มตัวอย่างลดลงเช่นกัน ดังแสดงภาพที่ 4.5



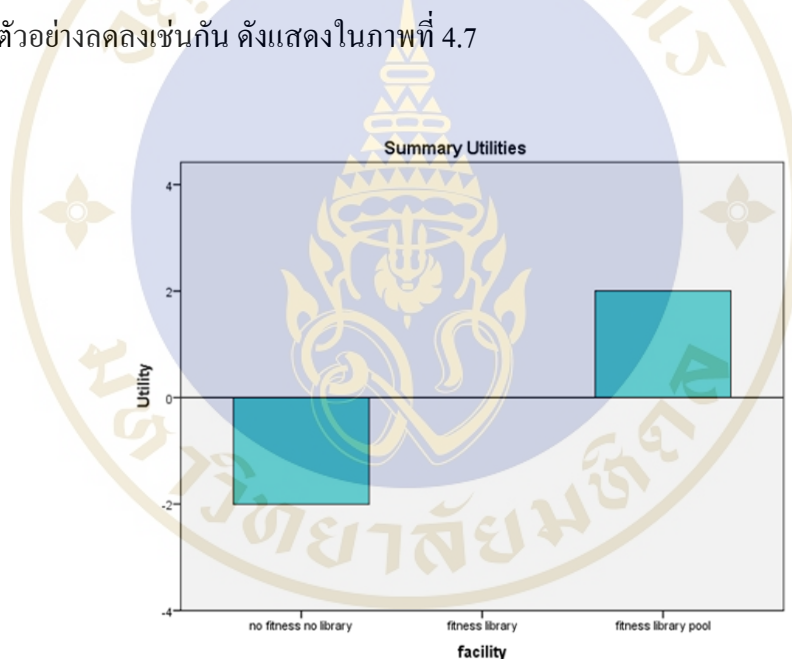
ภาพที่ 4.5 แสดงถึงระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบ (Utility) จำแนกตามระยะห่างจากปากซอย

ขนาดห้อง กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจต่ออพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีขนาด 30 ตารางเมตรมากที่สุด และมีความพึงพอใจต่ออพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีขนาด 22 ตารางเมตร น้อยที่สุด โดยระดับอรรถประโยชน์หรือความพึงพอใจจะเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.538 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีขนาด 30 ตารางเมตร และลดลงเท่ากับ -0.538 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีขนาด 22 ตารางเมตร จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างจะมีความพึงพอใจสูงหากยิ่งอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่ามีขนาดห้องที่กว้างมากขึ้น โดยอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีขนาดห้องที่เล็กลงจะยิ่งทำให้ระดับอรรถประโยชน์ของกลุ่มตัวอย่างลดลงเช่นกัน ดังแสดงในภาพที่ 4.6



ภาพที่ 4.6 แสดงถึงระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบ (Utility) จำแนกตามขนาดของห้อง

สิ่งอำนวยความสะดวก พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจต่ออพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ มีฟิตเนต มีห้องอ่านหนังสือ มีสระว่ายน้ำไว้ให้บริการมากที่สุด รองลงมาคือ อพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ฟิตเนต และห้องอ่านหนังสือ และมีความพึงพอใจต่ออพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ฟิตเนต และห้องอ่านหนังสือ น้อยที่สุด โดยระดับอรรถประโยชน์หรือความพึงพอใจจะเพิ่มขึ้นเท่ากับ 2.005 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันอย่างฟิตเนต ห้องอ่านหนังสือ และสระว่ายน้ำ และระดับอรรถประโยชน์ในการเลือกเช่าจะเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.000 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ฟิตเนตและ ห้องอ่านหนังสือ และลดลงเท่ากับ -2.005 หน่วย เมื่อเป็นอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเลย จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างจะมีความพึงพอใจสูงหากยิ่งอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยลงจะยิ่งทำให้ระดับอรรถประโยชน์ของกลุ่มตัวอย่างลดลงเช่นกัน ดังแสดงในภาพที่ 4.7



ภาพที่ 4.7 แสดงถึงระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบ (Utility) จำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวก

สามารถเขียนเป็นสมการได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 U(X) = & 5.277 + 2.443 (\text{ค่าเช่า 1}) + 0.322 (\text{ค่าเช่า 2}) - 2.764 (\text{ค่าเช่า 3}) + 1.313 (\text{ระยะห่างจากปากซอย 1}) \\
 & + 0.47 (\text{ระยะห่างจากปากซอย 2}) - 1.783 (\text{ระยะห่างจากปากซอย 3}) - 0.538 (\text{ขนาดห้อง 1}) \\
 & + 0.538 (\text{ขนาดห้อง 2}) - 2.005 (\text{สิ่งอำนวยความสะดวก 1}) + 0.000 (\text{สิ่งอำนวยความสะดวก 2}) \\
 & + 2.005 (\text{สิ่งอำนวยความสะดวก 3})
 \end{aligned}$$

โดยกำหนดให้

$U(X)$	=	อรรถประโยชน์รวม
ค่าเช่า 1	=	ค่าเช่าราคา 3,000 บาท ต่อเดือน
ค่าเช่า 2	=	ค่าเช่าราคา 5,000 บาท ต่อเดือน
ค่าเช่า 3	=	ค่าเช่าราคา 6,500 บาท ต่อเดือน
ระยะห่างจากปากซอย 1	=	อยู่ห่างจากปากซอยไม่เกิน 100 ม. (ใช้เวลาในการเดินทางไปถึงปากซอยเดิน 2 นาที)
ระยะห่างจากปากซอย 2	=	อยู่ห่างจากปากซอย 200-300 ม. (ใช้เวลาในการเดินทางไปถึงปากซอยเดิน 5 นาที)
ระยะห่างจากปากซอย 3	=	อยู่ห่างจากปากซอย 600 ม. (ใช้เวลาในการเดินทางไปถึงปากซอยเดิน 10 นาที)
ขนาดห้อง 1	=	ห้องขนาดเล็ก 22 ตารางเมตร
ขนาดห้อง 2	=	ห้องขนาดใหญ่ 30 ตารางเมตร
สิ่งอำนวยความสะดวก 1	=	อพาร์ทเมนต์ที่ไม่มีฟิตเนต และไม่มีห้องอ่านหนังสือให้บริการ
สิ่งอำนวยความสะดวก 2	=	อพาร์ทเมนต์ที่มีฟิตเนต และมีห้องอ่านหนังสือให้บริการ
สิ่งอำนวยความสะดวก 3	=	อพาร์ทเมนต์ที่มีฟิตเนต มีห้องอ่านหนังสือและมีสระว่ายน้ำให้บริการ

เมื่อพิจารณาสมการและค่าอรรถประโยชน์ (Utility) พบว่าความชอบ (Preference) ของกลุ่มตัวอย่าง 200 คน มีความอ่อนไหว (Sensitivity) ต่อคุณลักษณะค่าเช่ามากที่สุด เนื่องจากมีช่วงกว้างของค่าอรรถประโยชน์มากที่สุด $(2.443 - (-2.764) = 5.207)$ และให้ค่าอรรถประโยชน์กับระดับของคุณลักษณะราคาต่ำ 3,000 บาทสูงที่สุดที่ 2.443 รองลงมาคือระดับของคุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกด้านฟิตเนต ห้องอ่านหนังสือ สระว่ายน้ำที่ 2.005 ลำดับที่ 3 คือระดับคุณลักษณะของระยะทางที่ไม่ไกลจากปากซอยอยู่ห่างจากปากซอยไม่เกิน 100 ม. (ใช้เวลาในการเดินทางไปถึงปากซอยเดิน 2 นาที) ที่ 1.313 ลำดับที่ 4 คือระดับคุณลักษณะของขนาดห้องขนาดใหญ่ 30 ตารางเมตรที่ 0.538

4.4.4 อรรถประโยชน์รวม (Total Utility) และการจัดลำดับ (Ranking) ของชุดคุณลักษณะ

ตารางที่ 4.15 แสดงค่าอรรถประโยชน์รวมและลำดับของชุดคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ทางเลือกที่	อันดับที่	ระดับ ความพึง พอใจรวม	คุณลักษณะอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่า			
			ค่าเช่า (บาท)	ระยะห่างจากปากซอย	ขนาดห้อง (ตารางเมตร)	สิ่งอำนวยความสะดวก
1	6	5.3990	3,000	600 เมตร (เดิน 10 นาที)	22	มีทั้งฟิตเนตและห้อง อ่านหนังสือ
2	8	4.4697	3000	600 เมตร (เดิน 10 นาที)	30	ไม่มีทั้งฟิตเนตและห้อง อ่านหนังสือ
3	4	5.6465	3,000	200-300เมตร (เดิน 5 นาที)	22	ไม่มีทั้งฟิตเนตและห้อง อ่านหนังสือ
4	7	4.6010	5,000	200-300เมตร (เดิน 5 นาที)	30	ไม่มีทั้งฟิตเนตและห้อง อ่านหนังสือ
5	1	6.6061	5,000	200-300เมตร (เดิน 5 นาที)	30	มีทั้งฟิตเนตและห้องอ่าน หนังสือ
6	5	5.4444	5,000	ไม่เกิน 100 เมตร (เดิน 2 นาที)	30	ไม่มีทั้งฟิตเนตและห้อง อ่านหนังสือ
7	2	6.3737	5,000	ไม่เกิน 100 เมตร (เดิน 2 นาที)	22	มีทั้งฟิตเนตและห้อง อ่านหนังสือ
8	3	6.3687	6,500	ไม่เกิน 100 เมตร (เดิน 2 นาที)	30	มีทั้งฟิตเนต ห้อง อ่านหนังสือและสระว่ายน้ำ

จากตารางที่ 4.15 สามารถแสดงผลการวิเคราะห์ให้เห็นว่า ราคาเช่า สิ่งอำนวยความสะดวก ขนาดของห้อง และระยะห่างจากปากซอย เป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าส่วนใหญ่จะพิจารณาในการเลือกเช่าไปพร้อมๆกัน แต่เมื่อพิจารณาจากแต่ละคุณลักษณะพบว่า ชุดคุณลักษณะที่ 5 มีค่าอรรถประโยชน์รวม (Total Utility) สูงที่สุดคือ 6.6061 โดยชุดคุณลักษณะที่ 5 คือชุดคุณลักษณะของอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 5,000 บาท อยู่ห่างจากปากซอย 200-300 เมตร (เดิน 5 นาที) ขนาดห้อง 30 ตารางเมตร และสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ฟิตเนตและห้องอ่านหนังสือ และชุดคุณลักษณะที่ 2 มีค่าอรรถประโยชน์รวม (Total Utility) ต่ำที่สุดคือ 4.4697 โดยชุดคุณลักษณะที่ 2 คือชุดคุณลักษณะของอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 3,000 บาท อยู่ห่างจากปากซอย 600 เมตร (เดิน 10 นาที) ขนาดห้อง 30 ตารางเมตร และไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง ฟิตเนต ห้องอ่านหนังสือหรือสระว่ายน้ำ

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis): กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” มีวัตถุประสงค์เพื่อ

1. เพื่อให้ศึกษาพฤติกรรมการเลือกเช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าพักอาศัย
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าพักอาศัย
3. เพื่อศึกษาถึงอิทธิพลและความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์

โดยมุ่งให้งานวิจัยนี้มีประโยชน์กับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอพาร์ทเมนต์ ซึ่งสามารถนำผลของงานวิจัยมาปรับใช้หรือเป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจเพื่อดึงดูดให้ผู้สนใจเช่ามาใช้บริการมากขึ้นและเป็นประโยชน์ทางด้านวิชาการและงานวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มากยิ่งขึ้น

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยแบบผสมผสาน (Mix Method) ในรูปแบบเชิงการสำรวจ (Survey Research) ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ การสำรวจภาคสนาม และการเก็บข้อมูลผ่านแบบสอบถามจากผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญหรือตามความสะดวก (Convenient Sampling) จำนวน 200 คน แบบสอบถามที่ใช้มีลักษณะเป็นแบบสอบถามปลายปิด (Closed-ended Question) และแบบประเมินค่า (rating Scale) เพื่อวัดปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ค่าทางสถิติด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS (Statistic Package for the Social Sciences) โดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลในเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ตารางแจกแจงความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานและแผนภูมิต่างๆ และใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis) ซึ่งสามารถสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะได้ดังนี้

5.1 สรุปผลการวิจัย

1. ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถามต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากผลการวิจัยพบว่าลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 72 ระดับการศึกษาสูงสุดส่วนใหญ่จบปริญญาตรี ร้อยละ 68.5 ซึ่งส่วนมากประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 56.5 และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 10,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 45

2. ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถามต่อความสนใจเช่าอพาร์ทเมนต์ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่ส่วนใหญ่แล้วจะอาศัยอยู่คนเดียวคิดเป็นร้อยละ 52 รองลงมาจะอาศัยอยู่กับคนสนิทรวมกันไม่เกิน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 32 และระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่มากที่สุดคือ เข้าในระยะเวลา 4 ปีหรือมากกว่า 4 ปี คิดเป็นร้อยละ 25 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่มีถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ที่ภาคกลาง คิดเป็นร้อยละ 59 รองลงมาคือภาคเหนือ คิดเป็นร้อยละ 14 โดยที่ราคาค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ จะเช่าห้องพักที่ระดับราคา 3,500 บาท และ ที่ระดับราคา 5,000 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 27 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยมีค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 5,675.36 บาท

3. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากผลการวิจัยพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 7 ปัจจัยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และการสำรวจตลาดอพาร์ทเมนต์ โดยเรียงตามความสำคัญจากมากไปน้อย คือปัจจัยด้านความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 6.31) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (ค่าเฉลี่ย 5.99) ปัจจัยด้านราคา (ค่าเฉลี่ย 5.45) ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (ค่าเฉลี่ย 5.06) ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ (ค่าเฉลี่ย 4.61) ปัจจัยด้านการบริการ (ค่าเฉลี่ย 4.20) และปัจจัยด้านการบริหารจัดการ (ค่าเฉลี่ย 3.57) ตามลำดับ

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ทั้ง 7 ปัจจัยข้างต้น พบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความปลอดภัยเกี่ยวกับอพาร์ทเมนต์ที่มียามรักษาความปลอดภัย 24 ชม. และมีคีย์การ์ดและกล้องวงจรปิดเพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นในการพักอาศัย ส่วนปัจจัยด้านการบริหารจัดการที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญน้อยที่สุด พบว่า ปัจจัยด้านการบริหารจัดการที่กลุ่มตัวอย่างพิจารณาได้แก่ อพาร์ทเมนต์ที่สามารถเลี้ยงสัตว์ อพาร์ทเมนต์ที่สามารถสูบบุหรี่ หรืออพาร์ทเมนต์ที่สามารถทำอาหารได้ หรืออพาร์ทเมนต์ที่มีเจ้าหน้าที่ดูแลคอยให้บริการ 24 ชม.

4. การศึกษาปัจจัยและองค์ประกอบที่เหมาะสม จากผลการวิจัยจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 คน โดยเทคนิคการวิเคราะห์ห้อยค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) พิจารณาจากผลสำรวจพบว่า ราคา เป็นองค์ประกอบที่สำคัญ เป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ องค์ประกอบที่สำคัญ

รองลงมาและเป็นสิ่งที่กลุ่มตัวอย่างพิจารณาประกอบกับราคาค่าเช่า คือสิ่งอำนวยความสะดวก และระยะห่างจากปากซอย ส่วนขนาดของห้องเป็นสิ่งที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญน้อยที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ชุตติมา จารุศิริพิพัฒน์ที่กล่าวว่าราคาเป็นปัจจัยแรกที่ผู้เช่าโดยเฉพาะกลุ่มคนทำงานให้ความสำคัญมากที่สุด โดยจากค่าความพึงพอใจ (Preference) ในแต่ละระดับ พบว่า ความพึงพอใจจะเพิ่มสูงขึ้น เมื่อราคาค่าเช่าต่ำลง ขนาดห้องใหญ่ขึ้น ระยะห่างจากปากซอยลดลง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้น

โดยเมื่อดูในชุดคุณลักษณะทั้ง 8 ชุด พบว่า ชุดคุณลักษณะที่ 5 คือชุดคุณลักษณะของอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 5,000 บาท อยู่ห่างจากปากซอย 200-300 เมตร (เดิน 5 นาที) ขนาดห้อง 30 ตารางเมตร และสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ฟิตเนสและห้องอ่านหนังสือ เป็นชุดคุณลักษณะที่มีจำนวนตัวอย่างให้ความสนใจมากที่สุด โดยมีค่ามีค่าอรรถประโยชน์รวม (Total Utility) สูงที่สุดคือ 6.6061 และชุดคุณลักษณะที่ 2 เป็นชุดคุณลักษณะที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสนใจน้อยที่สุด มีค่าอรรถประโยชน์รวม (Total Utility) ต่ำที่สุดคือ 4.4697 โดยชุดคุณลักษณะที่ 2 คือชุดคุณลักษณะของอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 3,000 บาท อยู่ห่างจากปากซอย 600 เมตร (เดิน 10 นาที) ขนาดห้อง 30 ตารางเมตร และไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง ฟิตเนส ห้องอ่านหนังสือ หรือ สระว่ายน้ำ

5.2 การอภิปรายผลการวิจัย

สำหรับผลการวิจัยในเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากการทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และการลงสำรวจอพาร์ทเมนต์จำนวน 30 แห่ง รอบพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยรวมนั้นพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการประกอบการตัดสินใจของผู้เช่า ประกอบไปด้วยปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้องพัก ราคา และสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งนี้จะเห็นว่าในส่วนของความปลอดภัยที่พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญมากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ กุวิชัย เอี่ยมพิงพร (2545) และเมื่อทำการสำรวจภาคสนามพบว่า อพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าทุกแห่งตระหนักในความต้องการความปลอดภัยจึงได้จัดให้มี ระบบดับเพลิง กิ่งงวงจรปิด คีย์การ์ด และระบบยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. ทุกแห่ง

เมื่อนำเอาเทคนิคการวิเคราะห์หาค่าประกอบรวม (Conjoint Analysis) มาใช้ในการวิเคราะห์ จะช่วยให้ผู้วิจัยสามารถรับทราบถึงปัจจัยที่ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์มีความต้องการที่แท้จริงโดยการนำแต่ปัจจัย ได้แก่ ราคา ทำเลที่ตั้ง ขนาดห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก มาพิจารณาร่วมกันแล้ววัดระดับค่าอรรถประโยชน์เฉลี่ย ทำให้พบว่าปัจจัยที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญสูงสุดเรียงลำดับจากมากสุดไป

ดังนั้น ราคาเช่า(ความสำคัญร้อยละ 39.681) สิ่งอำนวยความสะดวก (ความสำคัญร้อยละ 25.956) ระหว่างจากปากซอย (ความสำคัญร้อยละ 24.078) และขนาดห้อง (ความสำคัญร้อยละ 10.284) ตามลำดับ โดยพบว่าระดับความพึงพอใจใน (Preference) จะเพิ่มขึ้นเมื่อราคาค่าเช่าลดลง ทำเลที่พักอยู่ห่างไกลจากปากซอยมากขึ้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกคอยให้บริการ และห้องพักรวมขนาดใหญ่ขึ้น

และเมื่อพิจารณาด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ห้อยค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) ที่ละกลุ่มพบว่าผลวิเคราะห์ผลลัพธ์ของทั้ง 8 กลุ่มให้ผลของชุดคุณลักษณะที่ได้รรถประโยชน์รวมสูงสุดคือชุดคุณลักษณะที่ 5 โดยชุดคุณลักษณะที่ 5 คือชุดคุณลักษณะของอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอัตราค่าเช่าที่ 5,000 บาท อยู่ห่างจากปากซอย 200-300 เมตร (เดิน 5 นาที) ขนาดห้อง 30 ตารางเมตร และสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ฟิตเนตและห้องอ่านหนังสือ เป็นรูปแบบที่กลุ่มตัวอย่างพึงพอใจมากที่สุด ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับอันดับที่ 2 และ 3 คือชุดคุณลักษณะที่ 7 และชุดคุณลักษณะที่ 8 ตามลำดับ ซึ่งการตัดสินใจให้คะแนน (Rating) ในแต่ละชุดคุณลักษณะ มีลักษณะสอดคล้องกับแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจของสุรัตน์ สดชื่นจิตต์ (2554) ที่กล่าวว่าการตัดสินใจเป็นกระบวนการในการพิจารณาและเลือก แนวทางในการปฏิบัติที่ดีที่สุด และสอดคล้องต่อความคาดหวังและความต้องการ เพื่อนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการ ถึงแม้ว่าจะมีราคาค่าเช่าไม่ได้ถูกที่สุดก็ตาม โดยลักษณะสำคัญของทั้ง 3ชุด คุณลักษณะที่มีค่ารรถประโยชน์สูงสุด 3 อันดับแรก คือ 1) มีสิ่งอำนวยความสะดวกไว้คอยให้บริการ โดยภาพรวมกลุ่มตัวอย่างจะไม่ค่อยยอมรับกับชุดคุณลักษณะที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ฟิตเนต ห้องอ่านหนังสือ หรือสระว่ายน้ำไว้ให้บริการ บ่งบอกถึงความคาดหวังด้านคุณภาพชีวิตที่ดีเทียบเท่าการอยู่คอนโดมิเนียม 2) มีระยะไม่ไกลจากปากซอย แสดงถึงความต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง สามารถเดินทางได้ด้วยการเดิน โดยที่ขนาดของห้องพักไม่ได้มีผลต่อการตัดสินใจเลือกมากเท่าใดนัก

5.3 ประโยชน์ที่ได้รับเชิงบริหารและข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ

จากการศึกษานานวิสัยนี้ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งสามารถนำไปใช้ประกอบการอ้างอิงในการศึกษาและการวิจัยเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องให้สมบูรณ์ครอบคลุมเพิ่มมากยิ่งขึ้น รวมไปถึงการที่สามารถช่วยให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่สนใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่านำไปวิเคราะห์การลงทุนให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้ได้มากที่สุด และจากผลกระทบของการแข่งขันของธุรกิจ

อพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่มีอยู่ทั่วกรุงเทพมหานคร ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ จึงควรมีการปรับตัวและพัฒนาการตลาดที่เหมาะสม เพื่อให้ธุรกิจอยู่รอด ผลการวิจัยนี้สามารถระบุ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์และระดับความสำคัญในแต่ละปัจจัยว่ามีความสำคัญ มากน้อยเพียงใด สามารถนำมาประยุกต์ใช้เพื่อเสนอแนะเป็นแนวทางในการลงทุนในอนาคตได้ จึง มีข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการดังต่อไปนี้

1. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับการบริการรักษาความปลอดภัยและระบบรักษา ความปลอดภัย เนื่องจากจากการศึกษาพบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับการรักษาความปลอดภัยมากที่สุด จึงเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าจะละเลยไม่ได้ สิ่งที่ผู้ประกอบการทำได้ ตัวอย่างเช่น อบรมพนักงานรักษาความปลอดภัยให้เอาใจใส่ผู้อยู่อาศัย ติดกล้องวงจรปิด มีระบบป้องกัน อัคคีภัย บันไดหนีไฟเป็นต้น เนื่องจากอพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าที่ดี มีความปลอดภัยสูงทำให้ผู้เช่ามั่นใจ ใ้ใจ และรู้สึกปลอดภัยเมื่อพักอาศัยได้

2. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเนื่องจากจากการศึกษาพบว่าผู้เช่าให้ ความสำคัญกับ ทำเลที่ตั้ง เป็นอันดับ 3 (Importance Value 24.078) จึงเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจ อพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าจะละเลยไม่ได้ สิ่งที่ผู้ประกอบการทำได้ ตัวอย่างเช่น เลือกการก่อสร้าง อพาร์ทเมนต์ในแหล่งที่ไม่ไกลจากหน่วยงาน หรือสถาบันต่างๆ เช่น ย่านสำนักงาน ย่านสถาบันศึกษา หรือก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ในแหล่งที่เดินทางสะดวกเช่นติด BTS, MRTหรืออยู่ไม่ไกลจากถนนใหญ่ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกและประหยัดในการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ

3. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านราคา ได้แก่ ค่าเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น เงินเก็บค่าส่วนกลาง ค่ามัดจำ เนื่องจากพบว่าค่าใช้จ่ายเหล่านี้มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่า อพาร์ทเมนต์เป็นอันดับแรก (Importance Value 39.681) ในเช่นเดียวกัน ดังนั้นการตั้งราคาเช่า ควรตั้งราคาตามสิ่งอำนวยความสะดวก บริการ สาธารณูปโภค และความสามารถในการจ่ายของคน ในทำเลนั้น

4. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากพบว่าสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆเหล่านี้มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าเป็นอันดับที่ 2 (Importance Value 25.956) เพราะเป็นสิ่งที่สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค โดยอาศัยการสื่อถึงคุณค่าให้ผู้บริโภคเกิด การรับรู้ผ่านสื่อที่สามารถจับต้องได้ เช่น การมีอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wifi) ที่แรงพอให้บริการ การมีที่ จอดรถที่เพียงพอ การมีเครื่องซักผ้าที่สะอาดและมีจำนวนที่เพียงพอ ตู้กดน้ำดื่มที่สะอาด มีรายการ ช่องทีวี ร้านซักรีด ร้านขายของไว้บริการ รวมถึงการมีเฟอร์นิเจอร์ที่ดีได้มาตรฐาน โดยการจัดการ อพาร์ทเมนต์ให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้บริโภค เกิดการจดจำและพัฒนาไปสู่การภักดีในระยะยาว

5. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ขนาดของห้องพักที่ไม่คับแคบจนเกินไป บรรยากาศภายในอาคารที่สะอาดและสวยงามอยู่เสมอ สิ่งที่ผู้ประกอบการทำได้ ตัวอย่างเช่น การมีพนักงานมาทำความสะอาดสถานที่เป็นประจำทุกวันเนื่องจากพบว่าปัจจัยทางกายภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องของขนาดห้องพักมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าเป็นอันดับที่ 4 (Importance Value 10.284)

6. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับการบริการ เช่น การมีฟิตเนส สระว่ายน้ำ หรือห้องอ่านหนังสือให้บริการ ทั้งนี้ขึ้นกับระดับราคาค่าเช่า เนื่องจากสิ่งเหล่านี้มีไว้บริการผู้เช่าบางกลุ่มเท่านั้น แต่ผู้ประกอบการที่มีงบประมาณเพียงพอสามารถที่จะสร้างสิ่งบริการเหล่านี้ในบริเวณอาคารได้และเก็บค่าใช้บริการจากผู้เช่าเพิ่มเติม เนื่องจากการลงสำรวจพาร์ทเมนต์สำหรับเช่าจำนวน 30 แห่งรอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑลพบว่ามีพาร์ทเมนต์ที่มีฟิตเนสสระว่ายน้ำ หรือห้องอ่านหนังสือไว้คอยให้บริการในระดับน้อยแต่จากผลการวิจัยด้วยเทคนิคการใช้องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) พบว่าปัจจัยด้านการบริการ เช่นการมีฟิตเนส หรือสระว่ายน้ำไว้ให้บริการเป็นปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเป็นอันดับที่ 2 รองจากปัจจัยด้านราคาค่าเช่า หากผู้ประกอบการมีพื้นที่พอให้เปิดพื้นที่บริการก็เป็นสิ่งที่น่าสนใจในการเรียกความสนใจจากผู้เช่าได้ไม่น้อย

7. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการ การบริหารจัดการที่ดีมีคุณภาพและรวดเร็วก็สามารถสร้างความประทับใจให้กับผู้เช่าได้เช่นกันสิ่งที่ผู้เช่าทำได้ ได้แก่ การให้ความช่วยเหลือที่รวดเร็ว อธิบายที่เป็นมิตร การอำนวยความสะดวกในพื้นที่ให้สูบบุหรี่ พื้นที่เลี้ยงสัตว์เหล่านี้ก็สามารถสร้างความประทับใจให้กับผู้เช่าได้เช่นกัน

8. ผู้ประกอบการสามารถนำผลการวิจัยที่แสดงให้เห็นถึงส่วนผสมของตัวเลือก ที่ได้มาจากเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis) เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่มักต้องการพาร์ทเมนต์ที่มีปัจจัยที่ดีครบทุกด้านในราคาที่ถูกลง ซึ่งเป็นไปได้ยากในเชิงธุรกิจ เช่นในกรณีของชุดคุณลักษณะที่ศึกษาพบว่า ผู้เช่ายอมจ่ายค่าเช่าในระดับราคากลาง (ไม่ใช่ถูกที่สุด) เพื่อได้สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันมากยิ่งขึ้น และเดินไม่ไกลจากหน้าปากซอย โดยที่ยอมรับเรื่องขนาดของห้องพักที่มีขนาดเล็กลง

นอกจากนี้รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า ซึ่งจะนำไปสู่การตลาดแบบปากต่อปาก ดังนั้นเพื่อให้ธุรกิจอยู่รอดเราจึงต้องใส่ใจกับปัจจัยต่างๆดังที่กล่าวมาข้างต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันในระยะยาว ทั้งนี้แนวทางและข้อเสนอแนะดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น เป็นเพียงข้อเสนอแนะเพื่อช่วยให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่สนใจนำไปประยุกต์ให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินงานของตัวเองและความต้องการของผู้เช่า ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับต้นทุนและผลประกอบการที่ผู้ประกอบการพึงพอใจ

5.4 ข้อจำกัดของงานวิจัย

1. กลุ่มของผู้ตอบแบบสอบถามบางส่วนไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควรหรือตอบแบบสอบถาม ไม่ครบถ้วนสมบูรณ์
2. จำนวนแบบสอบถามที่ได้รับคืนมีอัตราส่วนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนแบบสอบถามที่ส่งออกไป

5.5 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป

1. การวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษากลุ่มตัวอย่างเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้นดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไปผู้ที่สนใจอาจทำการศึกษาเพิ่มเติมกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่จังหวัดอื่นๆ ในประเทศไทย เพื่อที่จะเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างได้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะทำได้สามารถเพิ่มฐานข้อมูลทางด้านการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอพาร์ทเมนต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น
2. การวิจัยครั้งนี้ใช้รูปแบบชุดการวัดคุณลักษณะเพียง 8 ชุด ซึ่งจากการคำนวณโดยสูตรจำเป็นต้องใช้ชุดการวัดคุณลักษณะถึง 36 ชุดซึ่งจะทำให้ค่าคะแนนการวิเคราะห์ที่สมบูรณ์กว่า แต่ก็อาจทำให้การเก็บข้อมูลเป็นไปได้ยาก เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามอาจเกิดความเมื่อยล้าและไม่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม ดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไปผู้ที่สนใจอาจสร้างสรรค์ออกรูปแบบการวัดที่ง่ายต่อการทำความเข้าใจมากยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ตอบแบบสอบถามและทำให้ได้ค่าคะแนนการวิเคราะห์ที่สมบูรณ์
3. ในส่วนของการให้ผู้ตอบแบบสอบถามให้คะแนนความพึงพอใจ (Rating) เช่น ให้คะแนน ตามลำดับความชอบ 1-10 ซึ่งวิธีการให้คะแนนนี้เป็นการให้ข้อมูลความพึงพอใจที่มีต่อผลิตภัณฑ์ในเชิงลึกทำให้ผู้บริโภครู้สึกตัดสินใจว่าจะเลือกหรือไม่เลือกผลิตภัณฑ์นั้นและสามารถสร้างเป็นแบบจำลองทางเลือกได้เนื่องจากให้มองเป็นโอกาสในการเลือกทางเลือกได้หลายทาง แต่กระนั้นยังอาจก่อให้เกิดอคติ (Bias) ของผู้ตอบต่อการตัดสินใจให้คะแนนว่าอาจนำไปพยากรณ์ในตลาดได้ไม่ดีเท่าที่ควร อาจใช้วิธีการให้เรียงลำดับตามความสำคัญ (Ranking) ซึ่งจะช่วยให้ช่วยลดอคติดังกล่าวได้ซึ่งเป็นวิธีที่เชื่อถือได้และเหมาะกับคำถามที่มีชุดทางเลือกไม่มากนัก (ไม่เกิน 20 ชุดคุณลักษณะ) ดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไปผู้ที่สนใจอาจทำการศึกษาโดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามให้คะแนนความพึงพอใจโดยใช้วิธีการให้เรียงลำดับตามความสำคัญ (Ranking)
4. การกำหนดคุณลักษณะจากพื้นฐานของการตัดสินใจเลือกสินค้านั้นเป็นเรื่องยากเนื่องจากมีหลายปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญและผู้วิจัยเห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญนอกเหนือจากคุณลักษณะที่ผู้วิจัย

ได้เลือกมาแล้ว เช่น การออกแบบลักษณะอาคาร สภาพแวดล้อม เป็นต้น เป็นเรื่องยากที่จะกำหนด
ค่าระดับ (Level) ให้เป็นค่าที่ประเมินและวัดได้ จึงทำให้คุณลักษณะที่นำมาประกอบกันเป็นเรื่องพื้นฐาน
ทั่วไป ดังนั้นควรนำการวิจัยด้วยวิธีการเชิงคุณภาพมาสนับสนุนและเสริมส่วนที่ยากต่อการอธิบาย
ดังกล่าว



บรรณานุกรม

- กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. (2555). รายงานการศึกษาประชากร กรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ.2554. http://cpd.bangkok.go.th:90/web2/strategy/DATA54/POP_BKK_S54.pdf, 3 ธันวาคม 2559.
- กัลยาณี เต็งพงศธร. (2551). เทคนิคการวิเคราะห์ห้้องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis). <http://www.agroind.kmitl.ac.th/kskallay/pdf/Conjoint%20Analysis.pdf>, 13 ธันวาคม 2559
- กาญจนา แก้วแหยม. (2539). สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กานดา สีหเนตร, อภิรดี เนติรังสีวัชรา, และ อัญรัตน์ วิเชียร. (2550). พฤติกรรมนักท่องเที่ยวในการตัดสินใจเลือกที่พักในเขตอีสานใต้. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา. นครราชสีมา.
- การะเกด แก้วมรกต. (2554). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการโรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดกระบี่. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี.
- กิติพงษ์ ตรีวิธสพานิช. (2550). อุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสื่อขบเทศบาลเมืองสระบุรี. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เกศรา จันทร์จรัสสุข. (2555). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อสินค้าและใช้บริการในห้างเทสโก้ โลตัสของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- เกียรติศักดิ์ สมัครสมาน. (2553). แนวทางการปรับตัวของอพาร์ทเมนต์ต่อการให้เช่าห้องชุดพักอาศัยของโครงการคอนโดมิเนียม : กรณีศึกษาพื้นที่เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ขวัญข้าว มานะขจรเวช. (2556). ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นที่ได้รับอนุญาตทำงานในจังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดชลบุรี. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- นัตยาพร เสมอใจ. (2550). พฤติกรรมผู้บริโภค. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ.

บรรณานุกรม (ต่อ)

- ชีวรรณ เจริญสุข. (2557). *ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer Behavior)*. <https://maymayny.wordpress.com/2014/12/06/บทที่-2-ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค>, 11 พฤษภาคม 2560.
- ชุตินา จารุศิริพิพัฒน์. (2556). *การศึกษาเปรียบเทียบระดับความสำคัญของการตัดสินใจเช่าในปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่ออพาร์ทเมนต์ของนักศึกษาและคนทำงานในอำเภอเมืองจังหวัดนครปฐม*. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ดร.สุวรรณ วลัยเสถียร. (2556). *ทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์อย่างไรให้ออนกินจริงหรือ*. <http://www.manager.co.th/iBizChannel/ViewNews.aspx?NewsID=9560000067999>, 28 พฤษภาคม 2560.
- ต่อศักดิ์ มีสุข. (2547). *ผลกระทบที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน*. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- นภกช สัจจะไพบูลย์. (2556). *การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดของคนกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑล โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ห้อยู่อาศัยประกอบรวม (Conjoint analysis)*. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- นรินทร์ บุญอำพล. (2556). *การตั้งราคาของธุรกิจขนาดย่อมต่อแนวทางการประกอบการธุรกิจร้านกาแฟสด*. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- นายอานนท์ ภาคมาลี. (2556). *หอพัก ห้องเช่า ห้องพัก*. <https://www.gotoknow.org/posts/540992> ปัจจุบันเริ่มจะนิยมนำมาประยุกต์ให้มีบริการต่างๆเหมือนตามโรงแรมมากขึ้น, 2 ธันวาคม 2559.
- นิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา. (2557). *งานวิจัย ปัจจัยที่มีผลต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์*. <http://www.softbizplus.com/thesis/877-research-factors-influencing-the-decision-rental-apartment-students-of-university-of-agriculture-at-sriracha-campus>, 12 ธันวาคม 2559
- บรรยงค์ โตจินดา. (2548). *องค์การและการจัดการ*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: รวมสาส์น.
- บริษัท ซอฟท์บิส พลัส จำกัด. (2557). *การเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของการซื้อบ้านกับเช่าบ้าน*. <http://www.softbizplus.com/knowledge-management/774-compare-during-the-home-buying-and-rent>, 5 ธันวาคม 2559.
- บริษัท ซอฟท์บิส พลัส จำกัด. (2557). *ความรู้เบื้องต้น ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่า Apartment for Rent*. <http://www.softbizplus.com/apartment/593-apartment-for-rent>, 5 ธันวาคม 2559.

บรรณานุกรม (ต่อ)

- บริษัท ซอฟท์บิส พลัส จำกัด. (2557). *วิวัฒนาการคอนโดมิเนียม: แนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย การบริหาร นิติบุคคลอาคารชุด*. <http://www.softbizplus.com/condominium/693-concept-in-evolutionary-theory-and-operation-of-condominiums>, 5 ธันวาคม 2559.
- ปณิตา วงศ์มหาดเล็ก. (2558). *การศึกษานำร่ององค์ประกอบในการตัดสินใจซื้อบ้านสำเร็จรูปเพื่อผู้สูงอายุโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis)*. <http://www.tci-thaijo.org/index.php/NAJUA-Arch/article/view/44274/36632>, 13 ธันวาคม 2559.
- ปณิตา วงศ์มหาดเล็ก. (2558). *การศึกษานำร่ององค์ประกอบในการตัดสินใจซื้อบ้านสำเร็จรูปเพื่อผู้สูงอายุโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis) หน้าจั่ว: ว่าด้วย สถาปัตยกรรม การออกแบบและสภาพแวดล้อม. วารสารวิชาการ ประจำปีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, (29): 355-368.*
- พกามาศ มณีรัตน์. (2556). *พฤติกรรม*. <http://jang1192.blogspot.com/2013/08/>, 11 พฤษภาคม 2560
- พจนารถ อิ่มสอน. (2558). *ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภค ในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร* <http://ejournals.swu.ac.th/index.php/MBASBJ/article/viewFile/6278/5931>, 12 ธันวาคม 2559.
- พนิดา ร้อยดวง. (2549). *ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*
- พัชรี โชคบำรุงศิลป์. (2554). *การตัดสินใจเช่าห้องพักของนักศึกษามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตกำแพงแสน. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร.*
- ภาวิณี กาญจนภา. (2559). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. http://www.info.ms.su.ac.th/sums01/PDF04/28_20160218_.pdf, 11 พฤษภาคม 2560
- ภาสกรณ อักกะโชติกุล. (2557). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกใช้บริการที่พักประเภทโรงแรมรายวันของนักท่องเที่ยวชาวไทยในเขตอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.*
- ภูวิชย์ เอี่ยมพึ่งพร. (2545). *ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ: กรณีศึกษาบ้านสวนพุด เขตสาทร กรุงเทพมหานคร. ปรินิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*

บรรณานุกรม (ต่อ)

- มณฑาทิพย์ หนูเกตุ. (2557). พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวในการเลือกใช้บริการร้านอาหารบริเวณชายหาด
เขตเทศบาลเมืองสงขลา. ปรินญาณิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสงขลา.
- มนตรี พิริยะกุล. (2555). Conjoint Analysis. *วารสารรามคำแหง ISSN 0125-300 X*, 29(ฉบับพิเศษ):
252-272.
- รัฐวัชร พัฒนจิระรุจน์. (2557). ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค (The Theory of Consumer Behavior)
<http://poundtv5.blogspot.com/2014/10/theory-of-consumer-behavior.html>, 11 พฤษภาคม
2560.
- วิวัฒน์ ศิริมหัทธโน. (2554). ปัจจัยการเลือกที่พักของนักศึกษาต่างชาติระดับปริญญาตรี: กรณีศึกษา
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ วิทยาลัยเขตสุวรรณภูมิ. ปรินญาณิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วีรวัน อ้อศิริมานนท์. (2546). ความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์
ที่ดินแบบผสมผสาน: กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร.
ปรินญาณิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศนิตา ภิญาญ. (2552). สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในอาคารชุด : กรณีศึกษา อาคารชุดในแขวง
ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร. ปรินญาณิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.
- ศิริพร พงศ์ศิริโรจน์. (2540). *องค์การและการจัดการ*. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยวิชาองค์การ
และการจัดการ.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. (2541). *การบริหารการตลาดยุคใหม่*. กรุงเทพฯ: บริษัท ซีระฟิล์มและ
ไซเท็กซ์ จำกัด.
- สมคิด บางโม. (2548). *องค์การและการจัดการ*. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: วิทย์พัฒน์.
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2556). *การคาดประมาณประชากร
ของประเทศไทย พ.ศ.2553-2583*. [http://social.nesdb.go.th/social/Portals/0/Documents/
การคาดประมาณ%20e-book.pdf](http://social.nesdb.go.th/social/Portals/0/Documents/การคาดประมาณ%20e-book.pdf), 4 ธันวาคม 2559.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร. (2553). *สำมะโนประชากร
และเคหะ พ.ศ.2553*. http://popcensus.nso.go.th/report/Bangkok_T.pdf, 28 พฤศจิกายน
2559.

บรรณานุกรม (ต่อ)

- สำนักงานสถิติแห่งชาติกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร. (2553). *บทสรุปสำหรับผู้บริหาร สปค. 2553*. <http://popcensus.nso.go.th/file/popcensus-10-01-56-T.pdf>, 5 ธันวาคม 2559.
- สำมะโนประชากรและเคหะ. (2543). *โครงการสำรวจหอพัก พ.ศ.2543*. <http://service.nso.go.th/nso/knowledge/knowledge09/dormitory.htm>, 28 พฤษภาคม 2560.
- ศิริกาญจน์ กมลปิยะพัฒน์. (2556). *การตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงพยาบาลเอกชนในกรุงเทพมหานคร. ปรินูญานิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.*
- สุรัตน์ สดชื่นจิตต์. (2554). *การศึกษาความต้องการของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ระดับ กลาง กรณีศึกษา มายเฮ้าท์เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์*. http://dspace.bu.ac.th/bitstream/123456789/637/1/surat_sodc.pdf, 12 ธันวาคม 2559
- สุรัตน์ สดชื่นจิตต์. (2554). *การศึกษาความต้องการของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ระดับกลาง กรณีศึกษา มายเฮ้าท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์. ปรินูญานิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.*
- โสภณ พรโชคชัย. (2559). *การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528-2559*. http://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquery=press_announcement1391.htm, 4 ธันวาคม 2559.
- อลงกรณ์ จันทร์เกษม. (2547). *ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม: กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี. ปรินูญานิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*
- อุกฤษณ์ กลิ่นจันทร์. (2556). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตประเวศกรุงเทพมหานคร. ปรินูญานิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.*
- SCB สยามพีวีเอ็น. (2556). *หลักประกันประเภทอพาร์ทเมนท์*. http://www.phitiwat.co.th/index.php?option=com_content&view=article&id=81&Itemid=214, 2 ธันวาคม 2559.



ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม



งานวิจัยเรื่อง การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint analysis): กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

คำอธิบาย

แบบสอบถามชุดนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปประกอบการศึกษางานวิจัย โดยข้อมูลที่ได้รับจากท่านทางผู้วิจัยจะเก็บรักษาไว้เป็นความลับและนำไปใช้ด้านการศึกษาเชิงวิชาการเท่านั้นคำตอบของท่านไม่มีข้อใด ถูกหรือผิด หรือกระทบต่อตัวท่านแต่อย่างใด จึงขอความกรุณาโปรดช่วยตอบแบบสอบถามตามความคิดเห็นของท่านอย่างเป็นอิสระ

แบบสอบถามชุดนี้แบ่งเป็น 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามพฤติกรรมเช่า

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์

ขอขอบพระคุณที่ท่านกรุณาให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามฉบับนี้เป็นอย่างยิ่ง ขอคิดเห็นเห็นของท่านจักเป็นประโยชน์อย่างสูงในเชิงวิชาการและขอยืนยันว่าข้อมูลของท่านจะเป็นความลับอย่างสูงสุดและใช้เพื่อประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามพฤติกรรมกรเช่า

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย (✓) ลงในช่อง หรือเติมข้อความลงในช่องว่างที่ตรงหรือใกล้เคียงกับข้อเท็จจริงของท่านมากที่สุด

1. อพาร์ทเมนต์ที่ท่านอาศัยอยู่ อัตราค่าเช่าต่อเดือน บาท

2. จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกับท่าน (รวมตัวท่านเองด้วย)

1) 1คน 2) 2คน 3) 3คน 4) 4คน 5) 5คนขึ้นไป

3. ระยะเวลาที่ท่านประสงค์จะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ท่านเช่าอยู่

1) ต่ำกว่าปี 2) 1ปี 3) 2ปี 4) 3ปี 5) 4ปีขึ้นไป

4. เพศ

1) หญิง 2) ชาย

5. ระดับการศึกษา

1) มัธยม/ปวช. 2) ป.ตรี 3) สูงกว่าป.ตรี 4) อื่นๆ

6. อาชีพ

1) ราชการ 2) รัฐวิสาหกิจ 3) พนักงานเอกชน
 4) นักเรียน นิสิต นักศึกษา 5) เจ้าของกิจการ 6) ไม่ได้ทำงาน

7. ถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมคือจังหวัด.....

8. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

1) ต่ำกว่า10,000บาท 2) 10,001-20,000บาท 3) 20,001-30,000บาท
 4) 30,001-40,000บาท 5) 40,001-50,000บาท 6) มากกว่า 50,000บาท

9. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่ใน เขต/อำเภอ จังหวัด.....

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ คำถาม

คำชี้แจง: โปรดทำเครื่องหมาย(✓)ลงในช่อง หรือเติมข้อความลงในช่องว่างที่ตรงหรือใกล้เคียงกับข้อเท็จจริงของท่านมากที่สุด

โปรดให้คะแนนเหตุผลที่ท่านใช้ในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์

1 = สำคัญน้อยที่สุด	สำคัญมากที่สุด = 7
---------------------	--------------------

	1	2	3	4	5	6	7
1. ปัจจัยด้านราคา							
1.1 อัตราค่าเช่า							
1.2 เงินเรียกเก็บ, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าขยะ							
2. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง							
2.1 ย่านทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงานหรือที่เรียน							
2.2 ย่านทำเลที่การคมนาคมสะดวกเช่นติดBTS,MRT							
3. ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ							
3.1 ขนาดของห้องพัก							
3.2 ห้องพักมีระเบียง							
3.3 ห้องพักที่มีวิวภายนอกที่สวยงาม							
4. ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ							
4.1 ห้องพักที่สามารถเลี้ยงสัตว์ได้							
4.2 ห้องพักที่สามารถสูบบุหรี่ได้							
4.3 ห้องพักที่สามารถทำอาหารได้							
4.4 อพาร์ทเมนต์ที่มีเจ้าหน้าที่คอยบริการ24ชม.							
5. ปัจจัยด้านการบริการ	1	2	3	4	5	6	7
5.1 อพาร์ทเมนต์ที่มีฟิตเนส/โรงยิมให้บริการ							
5.2 อพาร์ทเมนต์ที่มีสระว่ายน้ำให้บริการ							
6. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก							
6.1 อพาร์ทเมนต์ที่มี WIFI ให้บริการ							
6.2 อพาร์ทเมนต์ที่มีที่จอดรถให้บริการ							
6.3 อพาร์ทเมนต์ที่มีเครื่องปรับอากาศให้บริการ							

	1	2	3	4	5	6	7
6.4 อพาร์ทเมนต์ที่มีลิฟท์ให้บริการ							
6.5 อพาร์ทเมนต์ที่มีร้านซักรีดให้บริการ							
6.6 อพาร์ทเมนต์ที่มีเครื่องทำน้ำอุ่นให้บริการ							
6.7 อพาร์ทเมนต์ที่มีเฟอร์นิเจอร์ผู้เช่าเพียงนอนให้บริการ							
6.8 อพาร์ทเมนต์ที่มี Cable TV ให้บริการ							
6.9 อพาร์ทเมนต์ที่มีร้านอินเทอร์เน็ตภายในอาคาร (Internet Cafe) ให้บริการ							
6.10 อพาร์ทเมนต์ที่มีเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญให้บริการ							
6.11 อพาร์ทเมนต์ที่มีตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญให้บริการ							
7. ปัจจัยด้านความปลอดภัย							
7.1 อพาร์ทเมนต์ที่มีระบบ Key Card, กล้องวงจรปิด							
7.2 อพาร์ทเมนต์ที่มียามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.							

ขอขอบพระคุณในความร่วมมือของท่านความคิดเห็นของท่านจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในเชิงวิชาการ



อพาร์ทเมนต์ 1

ค่าเช่าราคา 3,000 บาท ต่อเดือน
อยู่ห่างจากปากซอย 600 ม. (เดิน 10 นาที)
ขนาดห้อง : 22 ตร.ม.
มีพิตเนส-มีห้องอ่านหนังสือ

คุณประเมิน

นำเข้าน้อยสุด 1 2 3 4 5 6 7 8 9 นำเข้ามากที่สุด

อพาร์ทเมนต์ 2

ค่าเช่าราคา 3,000 บาท ต่อเดือน
อยู่ห่างจากปากซอย 600 ม. (เดิน 10 นาที)
ขนาดห้อง : 30 ตร.ม.
ไม่มีพิตเนส-ไม่มีห้องอ่านหนังสือ

คุณประเมิน

นำเข้าน้อยที่สุด 1 2 3 4 5 6 7 8 9 นำเข้ามากที่สุด

อพาร์ทเมนต์ 3

ค่าเช่าราคา 3,000 บาท ต่อเดือน
อยู่ห่างจากปากซอย 200 - 300 ม. (เดิน 5 นาที)
ขนาดห้อง : 22 ตร.ม.
ไม่มีพิตเนส-ไม่มีห้องอ่านหนังสือ

คุณประเมิน

นำเข้าน้อยสุด 1 2 3 4 5 6 7 8 9 นำเข้ามากที่สุด

อพาร์ทเมนต์ 4

ค่าเช่าราคา 5,000 บาท ต่อเดือน
อยู่ห่างจากปากซอย 200 - 300 ม. (เดิน 5 นาที)
ขนาดห้อง : 30 ตร.ม.
ไม่มีพิตเนส-ไม่มีห้องอ่านหนังสือ

คุณประเมิน

นำเข้าน้อยสุด 1 2 3 4 5 6 7 8 9 นำเข้ามากที่สุด

อพาร์ทเมนต์ 5

ค่าเช่าราคา 5,000 บาท ต่อเดือน
อยู่ห่างจากปากซอย 200 - 300 ม. (เดิน 5 นาที)
ขนาดห้อง : 30 ตร.ม.
มีพิตเนส-มีห้องอ่านหนังสือ

คุณประเมิน

นำเข้าน้อยสุด 1 2 3 4 5 6 7 8 9 นำเข้ามากที่สุด

อพาร์ทเมนต์ 6

ค่าเช่าราคา 5,000 บาท ต่อเดือน
อยู่ห่างจากปากซอยไม่เกิน 100 ม. (เดิน 2 นาที)
ขนาดห้อง : 30 ตร.ม.
ไม่มีพิตเนส-ไม่มีห้องอ่านหนังสือ

คุณประเมิน

นำเข้าน้อยสุด 1 2 3 4 5 6 7 8 9 นำเข้ามากที่สุด

อพาร์ทเมนต์ 7

ค่าเช่าราคา 5,000 บาท ต่อเดือน
อยู่ห่างจากปากซอยไม่เกิน 100 ม. (เดิน 2 นาที)
ขนาดห้อง : 22 ตร.ม.
มีพิตเนส-มีห้องอ่านหนังสือ

คุณประเมิน

นำเข้าน้อยที่สุด 1 2 3 4 5 6 7 8 9 นำเข้ามากที่สุด

อพาร์ทเมนต์ 8

ค่าเช่าราคา 6,500 บาท ต่อเดือน
อยู่ห่างจากปากซอยไม่เกิน 100 ม. (เดิน 2 นาที)
ขนาดห้อง : 30 ตร.ม.
มีพิตเนส-มีห้องอ่านหนังสือ-มีสระว่ายน้ำ

คุณประเมิน

นำเข้าน้อยที่สุด 1 2 3 4 5 6 7 8 9 นำเข้ามากที่สุด