

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

FACTORS AFFECTING ON RENTAL SELECTING APARTMENT

OF THE POPULATION IN MINBURI DISTRICT BANGKOK

วริยา แอด้

สาขาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ผู้รับผิดชอบบทความ

Wariya Aerdam

E-mail: 6314154224@rumail.ru.ac.th

Faculty of Business Administration Program in Accounting, Ramkhamhaeng University

Corresponding author

บทคัดย่อ

การวิจัยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ได้แก่ ด้านห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านพนักงาน ด้านกระบวนการให้บริการ และด้านลักษณะทางกายภาพ โดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

กลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้ที่เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำนวน 400 คน เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถาม ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางคอมพิวเตอร์หาค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)

ผลการวิจัยพบว่า ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 400 คน ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 328 คน คิดเป็นร้อยละ 82.00 มีอายุไม่เกิน 30 ปี จำนวน 237 คน คิดเป็นร้อยละ 59.25 มีสถานภาพโสด จำนวน 273 คน คิดเป็นร้อยละ 68.25 มีระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 338 คน คิดเป็นร้อยละ 84.50 มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 172 คน คิดเป็นร้อยละ 43.00 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 – 25,000 บาท จำนวน 217 คน คิดเป็นร้อยละ 54.25

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ด้านที่อยู่ในระดับมากที่สุด คือ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านที่อยู่ในระดับมาก คือ ด้านห้องพัก ด้านราคา ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านพนักงาน ด้านกระบวนการให้บริการ และด้านการส่งเสริมการตลาด

คำสำคัญ : ปัจจัยที่มีผล , เลือกเช่า , อพาร์ทเมนท์

ABSTRACT

The objectives of this research was to study Factors affecting on rental selecting apartment of the population in Minburi District Bangkok. There were Room size, Price, Place, Promotion, People, Process and Physical Evidence.

A sample of survey cases were drawn from Gender, Age, Status, Education, Occupation and Average monthly income. A sample was selected by 400 Renters from apartment in Minburi District Bangkok. The questionnaire was instrument of this research. Data was analyzed by using SPSS for Social Science Research. The statistics were Frequencies, Percentage, mean and standard deviation.

The results found that Renters all respondents are 400 people. Most are female 328 people representing 82.00%. Most aged not over 30 years old are 237 people representing 59.25%. Most are Single are 273 people representing 68.25%. Most are Bachelor's degree are 338 people representing 84.50%. Most are office worker 172 people representing 43.00%. Most are average income per month 15,000-25,000 baht are 217 people representing 54.25%

The results found that Factors affecting on rental selecting apartment of the population in Minburi District Bangkok. The results found that the Place is the most effect on their decision, Then Room size, Price, Physical Evidence, People, Process and Promotion.

Keyword : Affecting, Renter, Apartment

บทนำ

หนึ่งในปัจจัยที่สำคัญของมนุษย์ในการดำรงชีวิตอยู่ในสังคมและยังเป็นปัจจัยที่มีความต้องการสูงขึ้นเรื่อยๆ คือที่อยู่อาศัย เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากอดีต พร้อมกับการขึ้นราคาน้ำมันส่งผลกระทบต่อราคาวัสดุและค่าก่อสร้าง ยังมีแนวโน้มที่ราคาวัสดุก่อสร้างจะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ทำให้การสร้างที่อยู่อาศัยเป็นไปได้ยากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังมีการ

เปลี่ยนแปลงทางสังคมไทยที่มีการแยกตัวเป็นแบบครอบครัวเดี่ยวขนาดเล็กมากขึ้น รวมถึงการอพยพย้ายถิ่นฐานทั้งจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพมหานคร หรือย้ายสลับสับเปลี่ยนหมุนเวียนไปในแต่ละพื้นที่ตามความจำเป็นของแต่ละบุคคล ความไม่แน่นอนในการตั้งถิ่นฐานเป็นปัญหาในการตัดสินใจสร้างที่พักอาศัยอย่างถาวร ด้วยเหตุผลข้างต้นทำให้การประกอบกิจการอพาร์ทเมนท์ที่มีโอกาสในการเติบโต สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ประกอบการ และถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มูลค่าจะยิ่งเพิ่มขึ้นในอนาคต

มีนบุรี ถือเป็นย่านพักอาศัยที่ได้รับความนิยมของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีสถานที่อำนวยความสะดวกมากมายไม่ว่าจะเป็นสถานศึกษา แหล่งงาน และศูนย์การค้าชั้นนำ ปัจจุบันมีสถานีร่วมของเส้นทางรถไฟฟ้า 2 เส้นทาง คือเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มตะวันออก และสายสีชมพู

ในปี 2566 ความต้องการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น จากค่านิยมของคนรุ่นใหม่ที่ไม่อยากสร้างภาระก่อนนี้ระยะยาว มีพฤติกรรมเปลี่ยนที่ทำงานบ่อย มีค่าครองชีพและภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการมองว่าการถือครองทรัพย์สินอย่างที่พักอาศัยเป็นภาระที่ต้องดูแล จึงชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยหรือใช้เวลาในการตัดสินใจนานขึ้น ทำให้การเช่าอพาร์ทเมนท์ได้รับความนิยมสำหรับคนรุ่นใหม่ ส่งผลให้ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์เปลี่ยนแปลงไป

ผู้วิจัยจึงมีความสนใจศึกษาเรื่องของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ว่าส่วนประสมทางการตลาด (7Ps) มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานครอย่างไร โดยผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์สามารถนำข้อมูลไปใช้ในการสร้างความประทับใจแก่ผู้เช่าตั้งแต่แรกเข้าตลอดจนในระยะยาว และสามารถนำข้อมูลไปใช้สร้างกลยุทธ์เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในการประกอบกิจการอพาร์ทเมนท์ได้ในอนาคต

วัตถุประสงค์การวิจัย

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร มีขอบเขตในการศึกษา ดังนี้

ขอบเขตด้านเนื้อหา

ตัวแปรอิสระ ประกอบด้วย

เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

ตัวแปรตาม ประกอบด้วย

ด้านห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านพนักงาน ด้านกระบวนการให้บริการ และด้านลักษณะทางกายภาพ

ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ ผู้ที่เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร เนื่องจากประชากรมีขนาดใหญ่และไม่ทราบจำนวนประชากร จึงกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการคำนวณของ W.G. Cochran (1953) โดยผู้วิจัยต้องการสุ่มตัวอย่างเป็นร้อยละ 50 จากประชากรทั้งหมด ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ยอมรับค่าความคลาดเคลื่อนจากการสุ่มตัวอย่างได้ร้อยละ 5 ค่า $Z = 1.96$ ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างไม่ต่ำกว่า 384 คน และได้ทำการเก็บแบบสอบถามทั้งหมด 400 คน

ขอบเขตด้านระยะเวลา

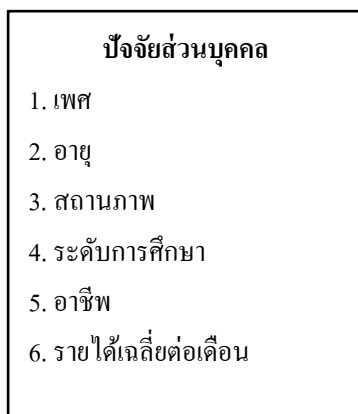
ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลตั้งแต่เดือน มกราคม – มีนาคม พ.ศ. 2566

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

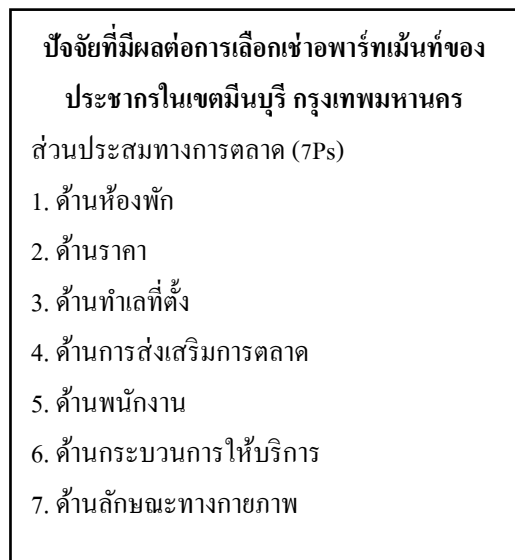
1. เพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อทราบถึงความต้องการของประชาชนที่ต้องการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร
3. ผู้ประกอบกิจการอพาร์ทเมนท์สามารถนำผลการวิจัยไปใช้ในการสร้างความประทับใจแก่ผู้เช่า และสร้างกลยุทธ์เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันการประกอบกิจการอพาร์ทเมนท์ในอนาคต และสามารถเป็นแนวทางให้แก่ผู้ที่สนใจจะศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

กรอบแนวคิดในการวิจัย

ตัวแปรอิสระ



ตัวแปรตาม



แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด (7Ps)

Kotler (1997) ให้แนวคิดไว้ว่า เป็นเครื่องมือที่ใช้ตอบสนองและสร้างความพึงพอใจให้กับกลุ่มลูกค้า ประกอบด้วยตัวแปรทางการตลาดที่สามารถควบคุมได้ 7 องค์ประกอบ ดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) หมายถึง สิ่งที่ถูกนำเสนอสู่ตลาดเพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจ มีคุณประโยชน์หลักที่ลูกค้าคาดหวัง รวมถึงนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีศักยภาพเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน โดยผลิตภัณฑ์สามารถเป็นได้ทั้ง สินค้า บริการ องค์กรหรือบุคคล ความคิด และสถานที่
2. ด้านราคา (Price) หมายถึง ต้นทุนของสินค้าที่ลูกค้าต้องจ่ายเพื่อให้ได้สินค้าหรือบริการนั้นๆ การกำหนดราคาสินค้าต้องได้รับการยอมรับจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสามารถสู้กับคู่แข่งได้
3. ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) หมายถึง กระบวนการนำสินค้าหรือบริการออกสู่ตลาดเพื่อให้กลุ่มลูกค้าได้บริโภคสินค้าหรือบริการ รวมถึงทำเลที่ตั้งต้องเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างสะดวก
4. ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) หมายถึง กิจกรรมสนับสนุนกระบวนการในการสื่อสารทางการตลาดให้มั่นใจว่าผู้บริโภคเข้าใจและรับรู้คุณค่าในสิ่งที่ผู้ขายนำเสนอ
5. ด้านบุคลากร (People) หมายถึง ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ทั้งหมด ซึ่งบุคลากรผู้ให้บริการต้องมีการคัดเลือก ฝึกอบรม และมีสิ่งจูงใจในการทำงาน
6. ด้านกระบวนการ (Process) หมายถึง ขั้นตอนในการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์และการให้บริการ ซึ่งจะต้องถูกต้อง รวดเร็ว เป็นที่พึงพอใจของผู้บริโภค
7. ด้านลักษณะทางกายภาพ (Physical Environment) หมายถึง การใช้หลักฐานที่แสดงให้เห็นถึงคุณภาพของการบริการ เช่น การสร้างสภาพแวดล้อมภายในองค์กร การออกแบบตกแต่ง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

พิชชนก สุนทรพฤษย์ (2559) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในห้องพักของผู้บริโภคในเขตสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ผลการวิจัยพบว่า ด้านลักษณะห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านการบริการ ด้านบุคลากรที่ให้บริการ และด้านคุณภาพการบริการ มีระดับความคิดเห็นโดยรวมอยู่ในระดับมาก จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลมีดังนี้ ผู้บริโภคที่มีเพศ อายุ และระดับการศึกษาแตกต่างกัน มีระดับความคิดเห็นต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในห้องพักโดยรวมทุกด้านแตกต่างกัน ส่วนผู้บริโภคที่มีสถานภาพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกัน มีระดับความคิดเห็นต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในห้องพักโดยรวมทุกด้านไม่แตกต่างกัน

ศุภามาส ก้อนพิลา (2560) ศึกษาเรื่อง ส่วนประสมทางการตลาดในการเลือกใช้บริการเช่าห้องพักในเขตตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า โดยรวมอยู่ในระดับมาก ในด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่

ด้านราคา ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านกระบวนการ และด้านบุคลากร มีความสำคัญต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักรู้อยู่ในระดับมาก ส่วนปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดมีความสำคัญต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักรู้อยู่ในระดับปานกลาง

พิมพ์นารา กิจประสาน (2561) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบรวม ผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ คือ ความปลอดภัย ทำเลที่ตั้ง ราคา สิ่งอำนวยความสะดวก ด้านลักษณะทางกายภาพ การบริการ และผลการวิเคราะห์โดยเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบรวม พบว่า ราคาถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่สุด กลุ่มตัวอย่างพิจารณาประกอบกับราคาค่าเช่า คือ สิ่งอำนวยความสะดวกและระยะห่างจากปากซอย ส่วนขนาดของห้องเป็นสิ่งที่ให้ความสำคัญน้อยที่สุด

สิทธิศักดิ์ รัชตะทรัพย์ (2561) ศึกษาเรื่อง การออกแบบบริการสำหรับอพาร์ทเมนต์เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยหลักที่ใช้ในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ คือ ที่ตั้ง ระดับราคาที่ยินดีจ่าย (ไม่รวมค่าสาธารณูปโภค) คือ 2,500 – 3,000 บาท และความคาดหวังต่อคุณภาพการบริการอยู่ในระดับมากทุกด้าน ทั้งด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านความเชื่อมั่น ด้านความน่าเชื่อถือ ด้านความใส่ใจ ด้านการตอบสนองต่อลูกค้า ด้านคุณภาพและคุณค่าที่ได้รับ แนวทางการออกแบบการบริการเพื่อสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน ควรมีการตกแต่งห้องพักรู้อาจใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีไฟสว่างเพียงพอ ค่าห้องที่เหมาะสมกับมาตรฐานการบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภคในราคาที่ขึ้นไปตามที่กฎหมายกำหนด ฝึกอบรมให้พนักงานเห็นถึงความสำคัญของการให้บริการ จัดระบบความปลอดภัยที่ดี เช่น ติดตั้ง CCTV มีพนักงานรักษาความปลอดภัย

ชิดชนก กันสิงห์ (2562) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักในเขตพื้นที่อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยด้านสถานะภาพ ศาสนา ภูมิฐานะ ระดับการศึกษา มีความแตกต่างกันในการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักในเขตพื้นที่อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญต่อยุทธศาสตร์ส่วนประสมทางการตลาดอยู่ในระดับมาก ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านราคา ตามลำดับ

นริศรา ปินตาแจ่ม และพิชาภพ พันธุ์แพ (2563) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมลำพูน จังหวัดลำพูน ผลการวิจัยพบว่า ความคิดเห็นทุกปัจจัยอยู่ในระดับมาก โดยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีความคิดเห็นเท่ากัน คือ สถานที่ การสร้าง และการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ เป็นอันดับแรก รองลงมา คือ บุคลากร กระบวนการให้บริการ การส่งเสริมการตลาด ราคา และลำดับสุดท้ายผลิตภัณฑ์ ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณพบว่า กระบวนการในการให้บริการมีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักเป็นอันดับแรก รองลงมา คือ การส่งเสริมการขาย สถานที่ตั้ง

สภาพแวดล้อม และลำดับสุดท้าย คือ บุคลากร สำหรับผลิตภัณฑ์และราคาค่าเช่าหอพัก ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมลำพูน

อภิรักษ์ เพ็ชรอินทร์ และดร.ณิชรรัตน์ แสงทอง (2565) ศึกษาเรื่อง กลยุทธ์ทางการตลาดและแนวทางในการพัฒนาอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตอำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ผลการวิจัยพบว่า ในภาพรวมมีระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมากเรียงค่าเฉลี่ยจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านกระบวนการ ด้านการส่งเสริมการตลาด และด้านลักษณะกายภาพ ด้านพนักงาน ตามลำดับ

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยใช้การวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) และใช้วิธีการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม(Questionnaire)

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ ประชากรที่เช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยใช้วิธีการคำนวณจากสูตรไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ W.G. Cochran (1953) สุ่มตัวอย่างเป็นร้อยละ 50 จากประชากรทั้งหมด ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และยอมรับค่าความคลาดเคลื่อนจากการสุ่มตัวอย่างได้ร้อยละ 5 ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างไม่น้อยกว่า 384 คน จึงเก็บกลุ่มตัวอย่าง 400 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีจำนวน 6 ข้อ

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามวัดระดับความคิดเห็นด้านส่วนประสมทางการตลาด โดยแบ่งออกเป็น 7 ด้าน ลักษณะแบบสอบถามเป็นมาตรประเมินแบบลิเคิร์ต (Likert Scale) 5 ระดับ ได้แก่ มากที่สุด=5, มาก=4, ปานกลาง=3, น้อย=2, น้อยที่สุด=1

การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

สร้างแบบสอบถามปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร และตรวจสอบเนื้อหาว่าครอบคลุมวัตถุประสงค์หรือไม่ จากนั้นนำไปให้ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาตรวจสอบความเที่ยงตรงและความถูกต้องของเนื้อหา ตลอดจนความชัดเจนและการใช้ภาษาที่เหมาะสม ซึ่งมีเกณฑ์การตรวจในแต่ละข้อ ดังนี้

วัดผลโดยพิจารณาจากคะแนน IOC ดังนี้

1. ข้อคำถามที่มีคะแนน IOC ตั้งแต่ 0.50 – 1.00 มีค่าความเที่ยงตรงใช้ได้
2. ข้อคำถามที่มีคะแนน IOC ต่ำกว่า 0.50 ต้องปรับปรุง ยังใช้ไม่ได้

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้เก็บรวบรวมข้อมูล โดยส่งแบบสอบถามผ่านทางออนไลน์โดยใช้ Google Form เมื่อรับแบบสอบถามคืนจะนำมาตรวจสอบความถูกต้องและสมบูรณ์ และให้คะแนนแบบสอบถามทั้งหมดตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้

การวิเคราะห์ข้อมูล

ทำการประมวลผลวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางคอมพิวเตอร์ สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. ค่าร้อยละ (Percentage) สำหรับวิเคราะห์เพื่อบรรยายปัจจัยส่วนบุคคล
2. ค่าเฉลี่ย (\bar{X})
3. ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) สำหรับวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม 400 คน ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 328 คน คิดเป็นร้อยละ 82.00 และเพศชาย จำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 18.00 ส่วนใหญ่มีอายุ ไม่เกิน 30 ปี จำนวน 237 คน คิดเป็นร้อยละ 59.25 รองลงมาคือ 31 – 40 ปี จำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 23.50, 41 – 50 ปี จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 9.00 และ 51 ปีขึ้นไป จำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 8.25 ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีสถานภาพ โสด จำนวน 273 คน คิดเป็นร้อยละ 68.25 รองลงมาคือ สมรส จำนวน 122 คน คิดเป็นร้อยละ 30.50, หม้าย จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 0.75 และหย่า จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.50 ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 338 คน คิดเป็นร้อยละ 84.50 รองลงมาคือ สูงกว่าปริญญาตรี จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 13.00 และต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 2.50 ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 172 คน คิดเป็นร้อยละ 43.00 รองลงมาคือข้าราชการ จำนวน 119 คน คิดเป็นร้อยละ 29.80, ธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย จำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 14.00, พนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 7.20 และนักเรียน/นักศึกษา จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 6.00 ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 – 25,000 บาทจำนวน 217 คน คิดเป็นร้อยละ 54.25 รองลงมาคือ ต่ำกว่า 15,000 บาท จำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 15.25, 25,001 – 35,000 บาท จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 14.50, 35,001 – 45,000 บาท จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 9.75, 45,001 – 55,000 บาท จำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 4.25 และ 55,001 บาท ขึ้นไป จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 2.00 ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ด้านที่อยู่ในระดับมากที่สุด คือ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านที่อยู่ในระดับมาก คือ ด้านห้องพัก ด้านราคา ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านพนักงาน ด้านกระบวนการให้บริการ และด้านการส่งเสริมการตลาด

สรุปผลการวิจัย

ปัจจัยส่วนบุคคล

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 400 คน ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 328 คน คิดเป็นร้อยละ 82.00 มีอายุไม่เกิน 30 ปี จำนวน 237 คน คิดเป็นร้อยละ 59.25 มีสถานภาพโสด จำนวน 273 คน คิดเป็นร้อยละ 68.25 มีระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 338 คน คิดเป็นร้อยละ 84.50 มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 172 คน คิดเป็นร้อยละ 43.00 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001 – 25,000 บาท จำนวน 217 คน คิดเป็นร้อยละ 54.25

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ด้านที่อยู่ในระดับมากที่สุด คือ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านที่อยู่ในระดับมาก คือ ด้านห้องพัก ด้านราคา ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านพนักงาน ด้านกระบวนการให้บริการ และด้านการส่งเสริมการตลาด

อภิปรายผล

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขต มีนบุรี กรุงเทพมหานคร โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่า ด้านที่อยู่ในระดับมากที่สุด เรียงลำดับจากด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุดคือ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านที่อยู่ในระดับมาก คือ ด้านห้องพัก ด้านราคา ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านพนักงาน ด้านกระบวนการให้บริการ และด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ โดยมีประเด็นอภิปรายเพิ่มเติม ดังนี้

1. ด้านห้องพัก

โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด คือ ห้องพักมีอากาศถ่ายเทสะดวก มีแสงสว่างเพียงพอ ห้องพักมีความสะอาด ตามลำดับ ส่วนข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก คือ ห้องพักมีความทันสมัย/สวยงาม ขนาดของห้องพักมีความเหมาะสม มีเคเบิลทีวี/อินเทอร์เน็ต ให้บริการ มีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างเหมาะสม เช่น เฟอร์นิเจอร์ ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ พิศชนก สุนทรพฤกษ์ (2559) พบว่า ด้านลักษณะห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการ

ส่งเสริมการตลาด ด้านการบริการ ด้านบุคลากรที่ให้บริการ และด้านคุณภาพการบริการ มีระดับความคิดเห็นโดยรวมอยู่ในระดับมาก จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลมีดังนี้ ผู้บริโภคที่มีเพศ อายุ และระดับการศึกษาแตกต่างกัน มีระดับความคิดเห็นต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในหอพักโดยรวมทุกด้านแตกต่างกัน ส่วนผู้บริโภคที่มีสถานภาพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกัน มีระดับความคิดเห็นต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในหอพักโดยรวมทุกด้านไม่แตกต่างกัน

2. ด้านราคา

โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด คือ ค่าเช่าห้องพักมีความเหมาะสม ค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ ไฟ) มีอัตราที่เหมาะสม ตามลำดับ ส่วนข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก คือ ค่ามัดจำห้องพักล่วงหน้ามีความเหมาะสม ค่าบริการส่วนกลางมีความเหมาะสม ค่าประกันความเสียหายมีความเหมาะสม ตามลำดับ ซึ่งไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ พิมพันธ์าร กิจประสาน (2561) พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบรวม ผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ คือ ความปลอดภัย ทำเลที่ตั้ง ราคา สิ่งอำนวยความสะดวก ด้านลักษณะทางกายภาพ การบริการ และผลการวิเคราะห์โดยเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบรวม พบว่า ราคาถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่สุด กลุ่มตัวอย่างพิจารณาประกอบกับราคาเช่า คือ สิ่งอำนวยความสะดวกและระยะห่างจากปากซอย ส่วนขนาดของห้องเป็นสิ่งที่ให้ความสำคัญน้อยที่สุด

3. ด้านทำเลที่ตั้ง

โดยรวมอยู่ในระดับมากที่สุด เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด คือ สะดวกต่อการเดินทาง เช่น ใกล้ถนนใหญ่ ใกล้ศูนย์การค้า ตลาด และสถานศึกษา ทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสม ตามลำดับ ส่วนข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก คือ ใกล้สถานีขนส่ง สถานีรถไฟ มีที่จอดรถกว้างขวาง สะดวกสบาย มีพื้นที่สำหรับพักผ่อนตามอัธยาศัย ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ สิทธิศักดิ์ รัชตะทรัพย์ (2561) พบว่า ปัจจัยหลักที่ใช้ในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ คือ ที่ตั้ง ระดับราคาที่ยินดีจ่าย (ไม่รวมค่าสาธารณูปโภค) คือ 2,500 – 3,000 บาท และความคาดหวังต่อคุณภาพการบริการอยู่ในระดับมากทุกด้าน ทั้งด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านความเชื่อมั่น ด้านความน่าเชื่อถือ ด้านความใส่ใจ ด้านการตอบสนองต่อลูกค้า ด้านคุณภาพและคุณค่าที่ได้รับ แนวทางการออกแบบการบริการเพื่อสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน ควรมีการตกแต่งห้องพักให้สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีไฟสว่างเพียงพอ ค่าห้องที่เหมาะสมกับมาตรฐานการบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภคในราคาที่ เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ฝึกอบรมให้พนักงานเห็นถึงความสำคัญของการให้บริการ จัดระบบความปลอดภัยให้ดี เช่น ติดตั้ง CCTV มีพนักงานรักษาความปลอดภัย

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด

โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก คือ ข้อมูลประชาสัมพันธ์สามารถเข้าถึงได้ง่าย และสะดวก มีการจองห้องพักผ่านช่องทางต่างๆ มีแผนป้ายติดชื่อพาร์ทเมนท์ขนาดใหญ่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ให้ส่วนลดค่าเช่าในกรณีพิเศษ เช่น ผู้เช่าเดิมแนะนำคนรู้จักมาเช่าห้องพัก มีการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ การให้ของสมนาคุณหรือของขวัญแก่ผู้เช่าตามวาระโอกาสต่างๆ ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ นริศรา ปินดาแจ่ม และพิชาภพ พันธุ์แพ (2563) พบว่า ความคิดเห็นทุกปัจจัยอยู่ในระดับมาก โดยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีความคิดเห็นเท่ากัน คือ สถานที่ การสร้าง และการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ เป็นอันดับแรก รองลงมา คือ บุคลากร กระบวนการให้บริการ การส่งเสริมการตลาด ราคา และลำดับสุดท้ายผลิตภัณฑ์ ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณพบว่า กระบวนการในการให้บริการมีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักเป็นอันดับแรก รองลงมา คือ การส่งเสริมการขาย สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และลำดับสุดท้าย คือ บุคลากร สำหรับผลิตภัณฑ์และราคาค่าเช่าห้องพัก ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมลำพูน

5. ด้านพนักงาน

โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด คือ พนักงานพูดจาสุภาพ มีมารยาท ยิ้มแย้ม แจ่มใส ส่วนข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก คือ พนักงานสามารถให้บริการได้อย่างรวดเร็ว พนักงานมีความสามารถ แก้ไขปัญหาได้ทันที่ พนักงานแต่งกายสุภาพ เรียบร้อย พนักงานสามารถให้ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดห้องพักได้ ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ อภิรักษ์ เพ็ชรอินทร์ และดร.ฉิษรัตน์ แสงทอง (2565) พบว่า ในภาพรวมมีระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมากเรียงค่าเฉลี่ยจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านกระบวนการ ด้านการส่งเสริมการตลาด และด้านลักษณะกายภาพ ด้านพนักงาน ตามลำดับ

6. ด้านกระบวนการให้บริการ

โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด คือ มีการแจกแจงรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่ชัดเจนก่อนการชำระค่าเช่า มีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ เช่น การกำหนดขยะ การซ่อมบำรุง ตามลำดับ ส่วนข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก คือ มีการกำหนดกฎเกณฑ์/ระเบียบต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน มีช่องทางการชำระเงินที่หลากหลาย ลำดับขั้นตอนการติดต่อเช่าห้องพักมีความเหมาะสม ความรวดเร็วในการทำสัญญามีความเหมาะสม ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ นายชิตชนก กันสิงห์ (2562) พบว่า ปัจจัยด้านสถานะภาพ ศาสนา ภูมิลำเนา ระดับการศึกษา มีความแตกต่างกันในการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักในเขตพื้นที่อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดอยู่ในระดับมาก ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านราคา ตามลำดับ

7. ด้านลักษณะทางกายภาพ

โดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด คือ มีระบบรักษาความปลอดภัย เช่น กิ่งวงจรถัด มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด ตามลำดับ ส่วนข้อที่มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก คือ การออกแบบและจัดสรรพื้นที่ภายในบริเวณอพาร์ทเมนต์ที่มีความเหมาะสม ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของอพาร์ทเมนต์ที่มีความน่าเชื่อถือ สถานที่จอดรถมีความปลอดภัย บริเวณอพาร์ทเมนต์ที่มีความเงียบสงบ ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ศุภมาส ก้อนพิลา (2560) พบว่า โดยรวมอยู่ในระดับมาก ในด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ ด้านราคา ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านกระบวนการ และด้านบุคลากรมีความสำคัญต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักอยู่ในระดับมาก ส่วนปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดมีความสำคัญต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักอยู่ในระดับปานกลาง

ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

จากผลการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของประชากรในเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร สามารถสรุปข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย ดังนี้

1. ด้านห้องพัก

สิ่งที่ต้องปรับปรุง คือ ห้องพักมีอากาศถ่ายเทสะดวก มีแสงสว่างเพียงพอ วางผังให้ตรงกับหลักการ และมีความเหมาะสม คือ อยู่ในทิศที่บังแดดแต่รับลมเป็นการดี ธรรมชาติให้มาช่วยลดความร้อน มีหน้าต่างที่สามารถเปิดรับลมธรรมชาติได้, ห้องพักมีความสะอาด เมื่อมีผู้เช่าย้ายออกให้รีบทำความสะอาดห้องพัก หากปล่อยคราบสกปรกทิ้งไว้นานจะยิ่งทำความสะอาดได้ยากขึ้น, ห้องพักมีความทันสมัย/สวยงาม ดูแลไม่ให้ชำรุดทรุดโทรมทั้งภายนอกและภายใน มีการทาสีตกแต่งอย่างสวยงาม ส่วนของพื้น เพดาน ผนัง ไม่ควรมีรอยขีดข่วนหรือรอยขีดเขียน จึงต้องหมั่นตรวจสอบดูแลความเรียบร้อยอย่างสม่ำเสมอ

2. ด้านราคา

สิ่งที่ต้องปรับปรุง คือ ค่าเช่าห้องพักมีความเหมาะสม ตั้งราคาให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ไม่สูงมากหรือต่ำมากจนเกินไป นำเสนอให้ผู้เช่าได้รับรู้ถึงสิ่งทีอพาร์ทเมนต์คอยดูแล ให้บริการ เช่น ระบบความปลอดภัยมีกล้องวงจรปิด มีอินเทอร์เน็ตให้บริการฟรี เป็นต้น เพื่อสร้างคุณค่าและความน่าเชื่อถือ และตั้งราคาให้ใกล้เคียงกับห้องเช่ารายอื่นในบริเวณเดียวกัน เพื่อเพิ่มโอกาสในการแข่งขันและช่วยดึงดูดผู้เช่าให้เกิดความสนใจ, ค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ ไฟ) มีอัตราที่เหมาะสม ควรตั้งอัตราค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าในราคาที่ไม่สูงเกินจริง หมั่นตรวจสอบมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าไม่ให้ชำรุดเสียหาย นอกจากนี้ทางสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้มีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องธุรกิจให้เช่าอาคารที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 เกี่ยวกับเรื่องการคิดค่าน้ำค่าไฟห้องพักของเจ้าของกิจการสำหรับผู้เช่า ดังนั้นผู้ประกอบการกิจการอพาร์ทเมนต์ควรตั้งอัตราค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า อย่างเป็นธรรมไม่เอาเปรียบผู้เช่าจนเกินไป ซึ่งจะทำให้อพาร์ท

เม้นท์ไม่เกิดการร้องเรียน มีชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่ดี สำหรับผู้เช่าควรติดตามข่าวสารเกี่ยวกับอพาร์ทเม้นท์ และอ่านสัญญาให้ถี่ถ้วนเพื่อป้องกันการเอาเปรียบจากผู้ประกอบการอพาร์ทเม้นท์, ค่ามัดจำห้องพัก ล่วงหน้ามีความเหมาะสม ควรกำหนดค่ามัดจำไม่สูงมากนัก ส่วนใหญ่แล้วเงินมัดจำจะใช้เป็นค่าเช่าล่วงหน้า ไปเลยโดยเป็นเงินก้อนแรกที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายให้กับทางอพาร์ทเม้นท์ กำหนดค่าเช่าไว้ไม่เกิน 1-2 เดือนขึ้นอยู่กับข้อตกลงของแต่ละอพาร์ทเม้นท์ ทั้งนี้ในปี 2561 ภาครัฐได้มีการออกกฎหมายใหม่ให้เก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้ไม่เกินหนึ่งเดือน เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค

3. ด้านทำเลที่ตั้ง

สิ่งที่ต้องปรับปรุง คือ สะดวกต่อการเดินทาง เช่น ใกล้ถนนใหญ่ ควรตั้งอยู่ในทำเลย่านธุรกิจหรือแหล่งชุมชน สามารถเดินทางได้สะดวกสบาย ในการเดินทางควรมีตัวเลือกที่หลากหลายให้แก่ผู้เช่า เช่น รถโดยสารสาธารณะ รถบริการสาธารณะ รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน วินมอเตอร์ไซค์, ใกล้ศูนย์การค้า ตลาด และสถานศึกษา มีสถานที่สำคัญอยู่ในละแวกใกล้เคียง เช่น ตลาด ศูนย์การค้า ร้านสะดวกซื้อ ร้านขายยา โรงพยาบาล สถานศึกษา หน่วยงานราชการ สถานีตำรวจ ร้านอาหาร ปั้มน้ำมัน สวนสาธารณะ, ทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสม อยู่ในทำเลที่ไม่เปลี่ยวจนเกินไป ไม่ใกล้กับสถานบันเทิงเพราะจะมีเสียงรบกวนในยามค่ำคืน ไม่ใกล้กับชุมชนที่มีความแออัด หรือพื้นที่ชุมชนสามารถเดินทางเข้า-ออกได้หลายเส้นทาง เพราะมีความเสี่ยงในเรื่องอันตราย และอาจมีมลพิษทางเสียงและทางอากาศได้

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด

สิ่งที่ต้องปรับปรุงคือ ข้อมูลประชาสัมพันธ์สามารถเข้าถึงได้ง่าย และสะดวก ทำการตลาดในช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ เช่น การโฆษณาผ่าน Facebook การประชาสัมพันธ์กับร้านค้าในละแวกใกล้เคียง, การจองห้องพักผ่านช่องทางต่างๆ มีช่องทางให้จองนอกเหนือจากการโทรสอบถาม เช่น การลงประกาศห้องพักตามเว็บไซต์ต่างๆ ซึ่งการมีรีวิวที่ดีจะยิ่งทำให้อพาร์ทเม้นท์มีชื่อเสียงที่ดีตามไปด้วย, มีแผ่นป้ายติดชื่ออพาร์ทเม้นท์ขนาดใหญ่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ทำให้ดูสะดุดตาแก่ผู้คนที่ผ่านไปมาได้ทราบหรือพบเห็นได้ง่าย

5. ด้านพนักงาน

สิ่งที่ต้องปรับปรุงคือ พนักงานพุดจาสุภาพ มีมารยาท ยิ้มแย้ม แจ่มใส มีการอบรมพนักงานในเรื่องของทักษะในการพุด เช่น เรื่องของน้ำเสียงที่ฟังชัดเจน สบตาผู้ฟังขณะพุด มีความพร้อมและเต็มใจที่จะให้บริการ เพราะจะต้องเจอผู้เช่าหลากหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าที่เจอปัญหาแล้วมาพร้อมอารมณ์ ผู้เช่าที่จุกจิก ดังนั้นพนักงานจึงต้องมีทักษะในการสร้างความประทับใจและรู้สึกเป็นกันเองแก่ผู้เช่าเพื่อทำให้ผู้เช่าสบายใจที่จะเลือกเข้าพัก, พนักงานสามารถให้บริการได้อย่างรวดเร็ว ฝึกฝนให้พนักงานมีความเชี่ยวชาญในการทำงาน เข้าใจถึงขั้นตอนในการให้บริการ สามารถจัดลำดับความสำคัญและระเบียบของงานได้, พนักงานมี

ความสามารถ แก้ไขปัญหาได้ทันทั่วทั้งที่มีการคาดการณ์ถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในการดูแลพาร์ทเมนท์และเตรียมพร้อมในการรับมือเพื่อหาทางแก้ไขปัญหา เช่น ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าไม่ตรงตามกำหนด หรือไม่ยอมจ่ายค่าเช่า

6. ด้านกระบวนการให้บริการ

สิ่งที่ต้องปรับปรุงคือ มีการแจกแจงรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่ชัดเจนก่อนการชำระค่าเช่า มีการบอกรายละเอียดข้อตกลงก่อนการเช่า เช่น ค่าห้องพัก ค่ามัดจำ ค่าน้ำไฟ ค่าบริการอื่นๆ เนื่องจากอพาร์ทเมนท์แต่ละแห่งมีรายละเอียดเรื่องของค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกัน เช่น บางแห่งมีการคิดค่าส่วนกลาง ค่าจอดรถ รวมทั้งบิลค่าเช่าห้องที่ต้องออกบิลในแต่ละเดือน ควรบอกรายละเอียดที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้ชัดเจนเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันและไม่ให้เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง, มีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ เช่น การกำจัดขยะ การซ่อมบำรุง มีการบอกตำแหน่งในการทิ้งขยะ มีการติดป้ายแยกขยะแต่ละประเภทไว้ให้เห็นอย่างชัดเจน เพื่อให้บริเวณพาร์ทเมนท์เกิดความสะอาด มีระเบียบ ไม่ส่งกลิ่นเหม็นในบริเวณโดยรอบ การซ่อมแซมวัสดุอุปกรณ์ที่ชำรุดและเสียหาย เช่น ฝักบัว หลอดไฟ ประตู จะมีการกำหนดความรับผิดชอบไว้ โดยอพาร์ทเมนท์บางแห่งมีการประกันความเสียหายวัสดุอุปกรณ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกระยะเวลาประกันเป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายตรงส่วนนี้ , มีการกำหนดกฎเกณฑ์/ระเบียบต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน ก่อนทำการตกลงเซ็นสัญญา อพาร์ทเมนท์ควรให้ผู้เช่าอ่านรายละเอียดอย่างถี่ถ้วนและอาจกำชับข้อห้าม บทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนเพื่อป้องกันปัญหาความไม่พอใจที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

7. ด้านลักษณะทางกายภาพ

สิ่งที่ต้องปรับปรุงคือ มีระบบรักษาความปลอดภัย เช่น กล้องวงจรปิด การมีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดีมีมาตรฐาน จะทำให้ผู้เช่ารู้สึกถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพราะเมื่อเกิดการโจรกรรมหรืออาชญากรรม ผู้เช่าจะเกิดความหวาดกลัวจนต้องย้ายออกไปในที่สุด ความปลอดภัยจึงเป็นเรื่องพื้นฐานที่อพาร์ทเมนท์จะต้องมีให้แก่ผู้เช่า, มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด การที่บริเวณใกล้เคียงมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน จะยิ่งได้รับความสนใจจากผู้เช่ามากยิ่งขึ้น, การออกแบบและจัดสรรพื้นที่ภายในบริเวณพาร์ทเมนท์ที่มีความเหมาะสม มีการจัดพื้นที่ส่วนกลางให้ผู้เช่าทุกคนสามารถเข้าใช้ได้ โดยอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน คุสะอาด มีความปลอดภัย จะช่วยให้ผู้น่าพักอาศัยอยู่เสมอ

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. สามารถทำการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มตัวแปรต่างๆ ในการวิจัยเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วน และครอบคลุมมากยิ่งขึ้น
2. การวิจัยครั้งนี้ มีขอบเขตพื้นที่ในการศึกษาวิจัยเฉพาะในเขตมินบุรี กรุงเทพมหานคร จึงควรศึกษาขอบเขตการศึกษาในเขตพื้นที่อื่นๆของกรุงเทพมหานคร หรือให้ครอบคลุมทั่วประเทศ เพื่อจะทราบ

ข้อมูลโดยภาพรวมว่าปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์เป็นอย่างไร ซึ่งผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์สามารถนำข้อมูลมาปรับปรุงการดำเนินงานของตนเองได้

เอกสารอ้างอิง

- ชิดชนก กันสิงห์. (2562). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักในเขตพื้นที่อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร. สืบค้นเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2566, จาก <http://ithesisir.su.ac.th/dspace/bitstream/123456789/2851/1/60602703.pdf>
- นริศรา ปินตาแจ่ม และพิชาภพ พันธุ์แพ. (2563). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักในเขตนิกมอุตสาหกรรมลำพูน จังหวัดลำพูน. วารสารบริหารธุรกิจและศิลปศาสตร์ราชมงคลล้านนา. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา.
- พิมพ์นารา กิจประสาน. (2561). การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ห้อยู่ประกอบรวม (Conjoint Analysis). สืบค้นเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2566, จาก <https://archive.cm.mahidol.ac.th/bitstream/123456789/2855/1/TP%20MM.035%202651.pdf>
- พิชชนก สุนทรพฤกษ์. (2559). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในห้องพักของผู้บริโภคในเขตสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. สาขาบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา
- ศุภามาส ก้อนพิลา. (2560). ส่วนประสมทางการตลาดในการเลือกใช้บริการเช่าห้องพักในเขตตำบลช้างเผือกอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่. สืบค้นเมื่อ 7 มีนาคม 2566, จาก http://www.graduate.cmru.ac.th/core/km_file/343.pdf
- สิทธิศักดิ์ รัชตะทรัพย์. (2561). การออกแบบบริการสำหรับอพาร์ทเมนต์เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน. สืบค้นเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2566, จาก <http://ithesis-ir.su.ac.th/dspace/bitstream/123456789/2134/1/60906315.pdf>
- อภิรักษ์ เพ็ชรอินทร์ และดร.ณิษรัตน์ แสงทอง (2565).กลยุทธ์ทางการตลาดและแนวทางในการพัฒนา อพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมืองนครราชสีมาจังหวัดนครราชสีมา. วิทยานิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, วิทยาลัยนครราชสีมา
- Cochran, W.G. (1953). Sampling techniques. New York : John Wiley & Sons. Inc.
- Kotler, P. (1997). Marketing management analysis, planning, implementation and control (9th ed.).