

## การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

### The Decision to rent an Apartment of Population in Bangkok area.

อมร เอี่ยมธนากุล

สาขาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ผู้รับผิดชอบบทความ

Amorn Aeamthanakul

E-mail: 6414991054@rumail.ru.ac.th

Faculty of Business Administration Program in Accounting, Ramkhamhaeng University

Corresponding author

---

#### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) เพื่อศึกษาการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (2) เพื่อศึกษาการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจำแนกตามปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ (3) เพื่อศึกษาปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาด รูปแบบการดำเนินชีวิต ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือประชาชนผู้อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 400 คนโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์เชิงพรรณนาได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ทดสอบสมมติฐานเพื่อเปรียบเทียบใช้ สถิติการทดสอบแบบ t-test ทดสอบสมมติฐานด้วยสถิติความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) หากพบความแตกต่างจะนำไปเปรียบเทียบเป็นรายคู่โดยใช้วิธีของ LSD และใช้การทดสอบสถิติการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression)

ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า ประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีอายุต่างกัน มีการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 นอกจากนี้ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ด้านบุคคล และ รูปแบบการ

ดำเนินชีวิต ด้านกิจกรรม และ ด้านความน่าสนใจ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### **Abstract**

The purpose of this research was to (1) to study the decision to rent an apartment of population in Bangkok area (2) to study the decision to rent an apartment of population in Bangkok area, classified by personal factors of the population in Bangkok (3) to study the marketing mix factor and the lifestyle (Activity, Interest, Opinion) that affects the decision to rent an apartment of population in Bangkok area.

The sample group used in this research are population in Bangkok 400 peoples and questionnaires are a tool for data collection. By the statistics used in the descriptive analysis are frequency, percentage, mean, and standard deviation. Hypothesis test were for comparison, using t-test statistics to test hypotheses with one-way ANOVA. If differences are found, they will be compared in pairs by using LSD method and the Multiple Regression test.

The results of study showed the results of hypothesis testing showed that population in Bangkok with age make the decision to rent apartment differently at statistical significance of 0.05 levels. Furthermore, marketing mix factors such as Peoples and Life style such as Activities and Interests had effect to the decision to rent an apartment of population in Bangkok area at statistical significance of 0.05 levels

### **บทนำ**

ที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญต่อการดำรงชีพของมนุษย์เป็นสิ่งจำเป็นที่จะขาดเสียมิได้ การเจริญเติบโตของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ซึ่งถือเป็นช่องทางหนึ่งที่สร้างกำไรให้กับเจ้าของธุรกิจดังกล่าวเป็นอย่างดี ถึงแม้ว่าการทำธุรกิจดังกล่าวจะมีระยะเวลาในการคืนทุนช้ากว่าธุรกิจอื่นๆ แต่เนื่องจากในปัจจุบันมีการแข่งขันกันสูง แต่ละอพาร์ทเมนท์จึงต้องมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้อพาร์ทเมนท์ดีขึ้น หรือเรียกว่าพัฒนาให้เหมาะกับยุคสมัยนั่นเองเพื่อรองรับผู้เช่า เพราะมีอพาร์ทเมนท์ที่เปิดใหม่มากมาย ผู้เช่าจึงต้องเลือกอพาร์ทเมนท์ที่ดีที่สุดและเหมาะสมกับตนเอง โดยเฉพาะในทำเลที่มีความต้องการเช่าที่พอกอาศัยที่สูง เช่น ทำเลที่ใกล้สถานศึกษา สถานที่ทำงาน เขตชุมชนหนาแน่น และสถานีรถไฟฟ้า รถไฟใต้ดิน ป้ายรถเมล์ รวมถึงอยู่ใกล้กับเส้นถนนที่ต้องสัญจรทุกวัน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันนี้ตลาดอพาร์ทเมนท์ในบางทำเลมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง ทั้งจากผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจอพาร์ทเมนท์รายใหม่ที่เกิดขึ้นเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง และการแข่งขันยังมาจากโครงการคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นใหม่ๆ ที่มีราคาไม่สูงนัก ทำให้ผู้ที่

เคยเช่าที่พักหันมาซื้อแทนการเช่าอยู่อาศัย รวมถึงการซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อปล่อยเช่าเช่นกัน ทำให้ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจอพาร์ทเมนท์จำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรองรับการแข่งขันที่เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา อาทิ การปรับปรุงอพาร์ทเมนท์ให้ดูทันสมัย เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่าง รวมถึงการปรับราคาให้สามารถแข่งขันได้

สถานการณ์ตลาดอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันมีการแข่งขันที่รุนแรง และในบางพื้นที่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์เริ่มเผชิญกับปัญหาในเรื่องของจำนวนห้องเช่าที่มีจำนวนสูงกว่าความต้องการเช่า ผู้ประกอบการอาจจะต้องเผชิญกับสถานการณ์ของห้องว่างได้เช่นกันทำให้ต้องปรับกลยุทธ์การแข่งขัน โดยเฉพาะราคาที่มีการแข่งขันเข้มข้น หรือการปรับลดต้นทุนการบริหารงานต่างๆลง เช่นระบบรักษาความปลอดภัย หรือการเพิ่มค่าบริการในส่วนอื่น เพื่อที่จะรักษาระดับผลกำไรให้คงอยู่อย่างไว้ก็ดี ผู้ที่สนใจที่จะลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนท์ควรจะทำการศึกษาตลาดเพื่อนำมาเป็นข้อมูลประกอบการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ที่อาจจะต้องมีความต่างจากคู่แข่ง เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าที่อยู่อาศัยหันมาเลือกบริการของตนเอง การกำหนดกลยุทธ์อาจไม่จำเป็นต้องใช้ราคาที่ต่ำกว่าคู่แข่ง เพียงแต่ผู้ประกอบการต้องหาจุดเด่นที่ผู้เช่าต้องการแต่คู่แข่งไม่มี การออกแบบห้องพักที่แตกต่างจากห้องพักธรรมดา จึงเป็นสิ่งสำคัญในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์

ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาเรื่องการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์หรือผู้ที่สนใจ ได้ทราบถึงความต้องการของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของผู้เช่า และสามารถนำไปปรับปรุงพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดและการบริหารงานต่างๆให้ตรงกับความต้องการและความพึงพอใจของประชากรมากที่สุดวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

### ขอบเขตของงานวิจัย

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง คือ ประชากรในกรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน กำหนดค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ที่ 5% ที่ระดับความเชื่อมั่นที่ 95% โดยการเปิดตารางหาขนาดกลุ่มตัวอย่างของ Yamane (1973) ซึ่งทางผู้วิจัยได้ พบว่าจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ได้มีจำนวน 400 ตัวอย่าง
2. ขอบเขตด้านเนื้อหาและประเด็นในการศึกษา เพื่อศึกษาการศึกษาการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครจำแนกตามปัจจัยต่าง ๆ

### ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

1. ตัวแปรอิสระ ได้แก่ 1) ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ประกอบไปด้วย เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน อาชีพ 2) ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาด ซึ่งประกอบไปด้วย ด้านลักษณะห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านกระบวนการให้บริการ 3) รูปแบบการดำเนินชีวิต ซึ่งประกอบด้วย ด้านกิจกรรม ด้านความน่าสนใจ ด้านความคิดเห็น
2. ตัวแปรตาม เพื่อการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ได้แก่ การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบถึงระดับความคิดเห็นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์
2. เพื่อให้ทราบถึงระดับความคิดเห็นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่แตกต่างกันต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ โดยจำแนกตามปัจจัยด้านประชากรศาสตร์
3. เพื่อให้ทราบถึงระดับอิทธิพลของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเกี่ยวกับปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดและรูปแบบการดำเนินชีวิตในแต่ละด้าน ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์

## บททวนวรรณกรรม

1. แนวคิดและทฤษฎีประชากรศาสตร์ ธัญชนก ยูซุบ (2564) อธิบายคุณลักษณะประชากรและการกระจายของประชากรว่าเป็นความหลากหลายของบุคคล ซึ่งได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษาสูงสุด อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน โดยจะแสดงถึงความเป็นมาของแต่ละบุคคลเพราะคุณลักษณะของประชากรศาสตร์นั้นมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคทั้งทางตรง และทางอ้อม ซึ่งมีลักษณะพฤติกรรมการแสดงออกที่แตกต่างกัน

2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยทางการตลาด กนกรัตน์ ดวงพิบูล (2565) ได้กล่าวว่า ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด เป็นปัจจัยทางการตลาด เพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจแก่ผู้เช่าให้สามารถทำการตัดสินใจได้เร็วขึ้น ได้แก่ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ด้านราคา (Price) ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) ด้านส่งเสริมการตลาด (Promotion) ด้านบุคลากร (People) ด้านกระบวนการให้บริการ (Process) ด้านทางกายภาพ (Physical Evidence)

3. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิต วรารุช ลาภา (2559) ได้กล่าวว่า รูปแบบการดำเนินชีวิต หมายถึง รูปแบบการใช้ชีวิตของบุคคลอยู่ในโลกที่แสดงออกมาในรูปของกิจกรรม (Activities) ความสนใจ (Interests) และความคิดเห็น (Opinions) ต่าง ๆ รูปแบบการดำเนินชีวิต หมายถึงลักษณะของการดำรงชีวิตที่ได้แสดงออกมาในรูปของการกระทำคือทำกิจกรรมร่วมกับคนอื่น สิ่งที่ตนเองมีความสนใจสนใจ และสิ่งที่ตนเองได้แสดงความคิดเห็น โดยรูปแบบการดำเนินชีวิตจะบ่งบอกถึงตัวลักษณะของคนๆนั้นคนแต่ละคนจะมีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่แตกต่างกันบ้างคล้ายหรือเหมือนกันบ้าง บางคนอาจจะเป็นนักผจญภัย เป็นผู้ที่ทุ่มเทแรงกายแรงใจให้กับครอบครัวอย่างเต็มที่ ผู้ที่สิ้นหวังในชีวิต และอื่นๆอีกมากมาย นักการตลาดได้เชื่อว่า ผู้บริโภคที่มีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่คล้ายคลึงกันก็จะมีแนวโน้มหรือมีโอกาสมากที่จะแสดงออกถึงพฤติกรรมในด้านต่างๆที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และรูปแบบการดำเนินชีวิตที่แตกต่างกันก็จะนำไปสู่การบริโภคสินค้าบริการที่แตกต่างกันอีกด้วย

4. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ หทัยสัมพันธ์ ชันแข็ง (2564) ได้กล่าวว่า การตัดสินใจหมายถึง กระบวนการในการเลือกที่จะทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งจากทางเลือกต่างๆ ที่มีอยู่ ซึ่งอาจจะไม่ได้คิดหรือพิจารณาถึงสาเหตุและกระบวนการของการตัดสินใจเนื่องจากทำด้วยความเคยชิน

## งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กนกรัตน์ ดวงพิกุล (2565) ได้กล่าวไว้ว่างานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึง “ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการเช่าอพาร์ทเมนท์เอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา น่าน” โดยมุ่งศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ กลุ่มตัวอย่างเป็นผู้พักอาศัยในหอพักพื้นที่อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 217 ราย โดยการสุ่มตัวอย่างแบบตามสะดวกผลการวิจัยพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในด้านการส่งเสริมการตลาดมากกว่าด้านบุคลากรที่ให้บริการเนื่องจากด้านการส่งเสริมการตลาด มีการให้ส่วนลดค่าเช่าหอพักในช่วงปิดภาคเรียนและส่วนลดค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าเพราะว่าส่วนมากแล้วช่วงปิดภาคเรียนจะไม่มีนักศึกษาอาศัยอยู่หอพัก ทำให้นักศึกษาประหยัดค่าใช้จ่าย

กมลลักษณ์ เรืองโชคอนันต์ (2565) ได้ศึกษาเกี่ยวกับเรื่อง “ปัจจัยด้านกระบวนการมีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเช่าหอพักของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม” ใช้เก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนิสิตระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยมหาสารคาม จำนวน 400 คน โดยผู้เช่าหอพักให้ความสำคัญกับหอพักมีความพร้อมในเรื่องความสะดวก และสิ่งอำนวยความสะดวก มีระบบจองห้องพักไม่ยุ่งยากซับซ้อน และมีการวางแผนปฏิบัติในกรณีพบปัญหาไฟฟ้าดับ น้ำรั่ว เพื่อไม่สร้างความรำคาญแก่ผู้เช่า

ชิตชนก กันสิงห์ (2562) ได้ศึกษาเกี่ยวกับเรื่อง “ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตพื้นที่ อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร” โดยกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้คือผู้ที่เช่าห้องพัก จำนวน 400ราย ผลที่ได้ด้านกระบวนการบริการส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักมากที่สุดแสดงว่าลูกค้าให้ความสำคัญกับการให้บริการในสถานการณ์ที่ส่งผลต่อลูกค้า เช่น เร่งแก้ไขเรื่องไฟดับ น้ำไม่ไหล หรือ ปัญหาต่างๆเกี่ยวกับสุขภัณฑ์ภายในห้องพักได้อย่างทันเวลา ไม่ทำให้ลูกค้าได้รับผลกระทบหรือได้รับผลกระทบน้อยที่สุด ปัจจุบันในส่วนต่างๆของที่พัก ไม่ว่าจะเป็นแม่บ้านทำความสะอาด หรือพนักงานในสำนักงาน จะใช้พนักงาน Outsource ซึ่งมีการอบรมเป็นอย่างดี การทำงานจึงเป็นระบบและรวดเร็ว รวมไปถึงมีความทันสมัยใช้ระบบอัตโนมัติในการดูแลความปลอดภัย ไม่ว่าจะเป็น Key card ในการเข้าที่พัก เซลลิฟท์ หรือแม้แต่เข้าที่จอดรถ ผู้เช่าจึงมีโอกาสในการติดต่อกับบุคลากรน้อย ปัจจัยด้านบุคลากร และการให้บริการ จึงไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัย

### วิธีดำเนินงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยแบบไม่ทดลอง (Non-Experimental Design) เป็นการวิจัยที่มีการศึกษาตามสภาพที่เป็นไปตามธรรมชาติ โดยไม่มีการจัดกระทำหรือควบคุมตัวแปรใด ๆ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามแบบวิจัยตัดขวาง(Cross Sectional Studies) คือ เป็นการเก็บข้อมูลในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่งเพียงครั้งเดียว โดยใช้เครื่องมือการวิจัยเป็นแบบสอบถาม (Questionnaire) และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีทางสถิติ

กลุ่มตัวอย่างประชากรในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เป็นประชากรในเขตกรุงเทพมหานครซึ่ง ไม่สามารถทราบจำนวนประชากรที่แน่นอนในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นเพื่อคำนวณหาขนาดกลุ่มประชากรตัวอย่าง จึงใช้สูตรการคำนวณ

กลุ่มตัวอย่างแบบไม่ทราบจำนวนประชากร โดยการเปิดตารางหาขนาดกลุ่มตัวอย่างของ ทาโร ยามาเน่ Yamane (1973) เพื่อกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างเพื่อการศึกษา โดยเมื่อเปิดตารางหาขนาดของกลุ่มตัวอย่าง จะเปิดตารางที่ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ที่ 0.05 หรือคิดเป็นค่าความคลาดเคลื่อนที่ 5% ให้มีระดับความเชื่อมั่นที่ 95% โดยผลจากการเปิดตารางหาขนาดกลุ่มตัวอย่างของ ทาโร ยามาเน่ Yamane (1973) ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน และในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มแบบบังเอิญ

โดยการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วยตัวแปรดังต่อไปนี้ ตัวแปรอิสระ ด้านลักษณะประชากรศาสตร์ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดได้แก่ ด้านลักษณะหอพก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านกระบวนการให้บริการ และรูปแบบการดำเนินชีวิตได้แก่ ด้านกิจกรรม ด้านความน่าสนใจ ด้านความคิดเห็น ตัวแปรตาม ได้แก่ การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยแบบสอบถามประกอบด้วย 5 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ของผู้อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยด้าน เพศ ด้านอายุ ด้านสถานภาพ ด้านระดับการศึกษา ด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือน และ ด้านอาชีพ มีจำนวน 6 ข้อ

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ซึ่งประกอบไปด้วยคำถามทั้งหมด 7 ด้าน คือ ด้านลักษณะที่พก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านส่งเสริมทางการตลาด ด้านบุคคล ด้านลักษณะกายภาพ ด้านกระบวนการให้บริการ ซึ่งจะประกอบไปด้วยข้อคำถามทั้งหมด 25 ข้อ

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิต ซึ่งประกอบไปด้วยคำถามทั้งหมด 3 ด้าน คือ ด้านกิจกรรม ด้านราคา ด้านความน่าสนใจ ด้านความคิดเห็น ซึ่งจะประกอบไปด้วยข้อคำถามทั้งหมด 17 ข้อ

ส่วนที่ 4 แบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะมีข้อคำถามทั้งหมด 3 ข้อ

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะ เป็นคำถามที่เกี่ยวกับการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนข้อคำถาม 1 ข้อ

ดำเนินการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ ผู้วิจัยได้มีการตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content validity) และความน่าเชื่อถือ ก่อนนำแบบสอบถามไปดำเนินใช้งานจริงโดยผู้วิจัยนำร่างแบบสอบถามเสนอแก่อาจารย์ที่ปรึกษาทำการตรวจสอบข้อคำถามเพื่อความครอบคลุมเชิงเนื้อหาที่ต้องการศึกษา รวมถึงความเหมาะสมของภาษาที่ใช้ในแบบสอบถาม

## การวิเคราะห์ข้อมูล

### 1. สถิติพรรณนา (Descriptive Statistics) ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1.1 ใช้ค่าร้อยละ (Percentage) และความถี่ (Frequency) ในการวิเคราะห์ตัวแปรที่มีระดับการวัดเชิงกลุ่ม ได้แก่ ปัจจัยประชากรศาสตร์ที่ประกอบด้วย ประกอบด้วยด้านเพศ ด้านอายุ ด้านสถานภาพ ด้านระดับการศึกษา ด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือน และ ด้านอาชีพ

1.2 ใช้ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานกับตัวแปรที่มีระดับการวัดเชิงปริมาณ ได้แก่ ส่วนประสมทางการตลาด รูปแบบการดำเนินชีวิต และการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

### 2. สถิติอนุมาน (Inferential Statistics) ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

2.1 ใช้สถิติ t-test ในการวิเคราะห์ข้อมูลการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตาม เพศ

2.2 ใช้สถิติความแปรปรวนทางเดียว(One - way ANOVA) ในการวิเคราะห์ข้อมูลการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตาม อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน หากพบความแตกต่างจะนำไปสู่การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD

2.3 ใช้สถิติถดถอยพหุคูณ Multiple Regression ในการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด รูปแบบการดำเนินชีวิต มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

## ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามการวิจัย เรื่อง การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ที่พบว่าประชากรในเขตกรุงเทพมหานครของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 25-40ปี มีสถานโสด มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรี มีระดับเงินเดือน 20,000-40,000 บาท และมีอาชีพคือพนักงานบริษัทเอกชน สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังต่อไปนี้

1. ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยภาพรวม มีระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก โดยประชากรในกรุงเทพมหานครให้ความสำคัญกับการประเมินทุกองค์ประกอบก่อนการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ในระดับคะแนนมาก ซึ่งมีผลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ในเรื่องความพึงพอใจ และความคุ้มค่าของการเช่าอพาร์ทเมนท์รวมไปถึงการแนะนำบอกต่อแก่คนรอบข้างอีกด้วย

2. ผลการเปรียบเทียบการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตามปัจจัยประชากรศาสตร์ สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

2.1 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีอายุต่างกัน ทำให้การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ต่างกัน

2.2 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีเพศต่างกัน สถานภาพต่างกัน การศึกษาต่างกัน รายได้ต่อเดือนต่างกัน และอาชีพต่างกัน ทำให้การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ไม่ต่างกัน

3. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

3.1 ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ด้านบุคคล และรูปแบบการดำเนินชีวิต ด้านกิจกรรมและด้านความน่าสนใจ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2 ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดและรูปแบบการดำเนินชีวิต ด้านลักษณะห้องพัก ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านกระบวนการให้บริการ และด้านความคิดเห็น ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

### อภิปรายผล

ผลการวิจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยสามารถสรุปผลจากการวิเคราะห์ทางสถิติที่อ้างอิงตามวัตถุประสงค์ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้ดังต่อไปนี้

1. ผลการศึกษาวิจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยภาพรวมอยู่ในระดับความคิดเห็นระดับมาก ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าประชากรส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร จะมีการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีความพอใจคุณภาพเช่าอพาร์ทเมนท์เขตกรุงเทพมหานคร ผู้เช่าจะแนะนำให้คนอื่นมาเช่าอพาร์ทเมนท์ที่เดียวกับผู้เช่า และผู้เช่าคิดว่าการเช่าอพาร์ทเมนท์นี้คุ้มค่ากับสิ่งที่จ่าย รวมถึงผู้เช่าพิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วก่อนตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ กมลลักษณ์ เรืองโชคนันต์ (2565) ศึกษาเกี่ยวกับ ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม และ หทัยสัมพันธ์ ชันแข็ง (2564) ศึกษาเกี่ยวกับ ปัจจัยที่มีผลต่อการเช่าห้องพักรายเดือนในเขตเทศบาลเมืองบางคูวัด อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี กล่าวว่า เพื่อตอบสนองต่อความพึงพอใจและคุณภาพของอพาร์ทเมนท์ที่ประชากรส่วนใหญ่ เพื่อที่จะนำไปสู่การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์

2. ผลการศึกษาวิจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจำแนกตามปัจจัยด้านประชากรศาสตร์

2.1 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีเพศต่างกัน การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ไม่ต่างกัน ไม่เป็นไปตามสมมติฐาน ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร มีเพศชายหรือเพศหญิงที่แตกต่างกันไม่ได้เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ อาจเนื่องจากผู้เช่าพิจารณาการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์จากการศึกษาข้อมูลและประสบการณ์ ซึ่งไม่สอดคล้องกับ กมลลักษณ์ เรืองโชคนันต์ (2565) ศึกษาเกี่ยวกับนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคามที่มีเพศที่ต่างกัน ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม แตกต่างกัน



2.2 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีสถานภาพต่างกัน การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ไม่ต่างกัน มีสถานภาพที่แตกต่างกันไม่ได้เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ไม่เป็นไปตามสมมติฐาน ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีสถานภาพที่ต่างกันมีความรู้ ประสบการณ์และความสนใจ ที่จะเช่าอพาร์ทเมนท์แตกต่างกัน สอดคล้องกับ พิชารณณ์ ทองเสวด (2565) ศึกษาเกี่ยวกับ พนักงานในนิคมอุตสาหกรรมอินทราที่มีสถานภาพต่างกัน ให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกห้องพัก ไม่แตกต่างกัน

2.3 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีการศึกษาต่างกัน การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ไม่ต่างกัน มีการศึกษาที่แตกต่างกันไม่ได้เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ไม่เป็นไปตามสมมติฐาน ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่า ประชากรใน กรุงเทพมหานครที่มีการศึกษาแตกต่างกันหลายระดับทำให้การค้นหาข้อมูลและการรับรู้ข่าวสารก่อนการตัดสินใจในการเช่าอพาร์ทเมนท์ สอดคล้องกับ ศึกษาเกี่ยวกับ จีรวรรณ บุญมี (2564) ศึกษาเกี่ยวกับ การเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักรายเดือนบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ การศึกษาต่างกัน ทำให้การตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักไม่ต่างกัน

2.4 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีรายได้ต่อเดือนต่างกัน การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ไม่ต่างกัน มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันไม่ได้เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ไม่เป็นไปตามสมมติฐาน ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าจากสภาพเศรษฐกิจของผู้เช่าที่มีรายได้เงินเดือนหลายระดับ จะพิจารณาความคุ้มค่าของอพาร์ทเมนท์ สอดคล้องกับ จีราพัชร ฉัตรเพ็ชร (2564) ศึกษาเกี่ยวกับ การตัดสินใจซื้อห้องชุดของผู้บริโภคย่านถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน ทำให้การตัดสินใจซื้อห้องชุดของผู้บริโภคในย่านถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร ไม่ต่างกัน

2.5 ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีอาชีพต่างกัน การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ต่างกัน มีอาชีพแตกต่างกันเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ เป็นไปตามสมมติฐาน ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าอาชีพที่มีความหลากหลายมีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์เนื่องจากความต้องการและการดำเนินชีวิตของแต่ละอาชีพที่แตกต่างกัน ไม่สอดคล้องกับ จีราพัชร ฉัตรเพ็ชร (2564) ศึกษาเกี่ยวกับ การตัดสินใจซื้อห้องชุดของผู้บริโภคย่านถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร ผู้บริโภคย่านถนนพหลโยธินกรุงเทพมหานครที่มีอาชีพ ต่างกัน ทำให้การตัดสินใจซื้อห้องชุดของผู้บริโภคย่านถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานครต่างกัน

3. ผลการศึกษาวิจัยปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาด และรูปแบบการดำเนินชีวิต ที่มีผลต่อ การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร สรุปได้ดังนี้

3.1 ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดด้านลักษณะห้องพัก ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่า ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญต่ออพาร์ทเมนท์ที่ถูกการออกแบบให้ได้มาตรฐาน ทันสมัย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่า ความ

หลากหลายของขนาดห้องพักให้เลือกไม่ได้มีผลต่อผู้เช่าในการที่จะตัดสินใจ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของกนกรัตน์ ดวงพิกุล (2565) เรื่องเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดด้านลักษณะห้องพัก ไม่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคามเช่น ขนาดห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก ดังนั้นผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์จึงควรจึงไม่ต้องให้ความสำคัญต่อลักษณะห้องพัก

3.2 ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดด้านราคา ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่า ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญต่อค่าใช้จ่ายค่าห้องพัก ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่ารักษาส่วนกลาง และ ค่าประกันห้องพัก ซึ่งผู้เช่าไม่ได้มีปัญหาเรื่องรายจ่ายทำให้สามารถหาอพาร์ทเมนท์ตามที่ต้องการ ซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวคิดของชิตชนก กั้นสิงห์ (2562) ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตพื้นที่ อำเภอกะทู้มูแบน จังหวัดสมุทรสาคร ส่วนประสมการตลาดด้านราคาผลต่อพนักงานโรงงานอุตสาหกรรมในการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก ด้วยเหตุผลที่มีรายได้น้อย

3.3 ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดด้านทำเลที่ตั้ง ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญต่อที่ตั้งของอพาร์ทเมนท์ที่เดินทางสะดวก รวมถึงสถานที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา ไม่ทำให้ผู้เช่าตัดสินใจเลือกที่พักตามทำเลที่ตั้ง ซึ่งไม่สอดคล้องแนวคิดของศุภามาส ก้อนพิลา (2560) เรื่องส่วนประสมทางการตลาดในการเลือกใช้บริการเช่าห้องพักในเขตตำบลช้างเผือกอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ทำเลที่ตั้งแหล่งชุมชนใกล้ตลาดส่งผลต่อการเลือกใช้บริการเช่าห้องพัก

3.4 ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดด้านการส่งเสริมการตลาด ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่า ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญต่อการโฆษณาการส่งเสริมการขาย จัดโปรโมชั่น หรือส่วนลด และไม่มี ความสนใจและตรงกับความต้องการประชาสัมพันธ์สื่อสารให้กับผู้เช่า ซึ่งสอดคล้องแนวคิดของกนกรัตน์ ดวงพิกุล (2565) เรื่องเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม การโฆษณา การให้ส่วนลดค่าเช่า การได้รับของสมนาคุณ ไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักของนิสิตมหาวิทยาลัย

3.5 ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดด้านบุคลากร มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่า ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ได้ให้ความสำคัญต่อผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์ที่ต้องมีการอัปเดตในการพูดคุยกับผู้เช่าอย่างมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี เอาใจใส่กับผู้เช่าในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ทั้งเรื่องความสภาพโดยรวมของอพาร์ทเมนท์จะต้องสะอาดและมีความปลอดภัยทั้งทรัพย์สินและส่วนตัว ซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวคิดของ ชิตชนก กั้นสิงห์ (2562) เรื่องปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตพื้นที่ อำเภอกะทู้มูแบน จังหวัดสมุทรสาคร ดังนั้นผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์จึงควรเอาใจใส่เรื่องบุคคล

กรของผู้ดูแลอาหารที่หมั้นที่ต้อมมีอธยาศัยมนุชย์และสั้มพันธ์ที่ตี งานบริการและการแก้ไขปัญหาคได้ ความเอาใจใส่รักษา ความสะอาด และความปลอดภัยสอดสอดส่งคนเข้าออก ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าอาหารที่หมั้น

3.6 ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดด้านลักษณะทางกายภาพ ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าอาหารที่หมั้นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่ ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญต่อภาพลักษณ์ที่ดี มีความน่าเชื่อถือของอาหารที่หมั้น รวมถึงด้านความปลอดภัยทั้งทรัพย์สินและชีวิตของผู้เข้า ไม่สอดคล้องกับแนวคิดของชิตชนก กัณสิงห์ (2562) ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าอาหารที่หมั้นทีในเขตพื้นที่ อำเภอกะทุมแบน จังหวัดสมุทรสาคร ผู้ประกอบการจัดแต่งสถานที่ให้โดดเด่น มองเห็นได้ชัดเจน มีป้ายแสดงทางเข้า-ออก มีแสงสว่างเพียงพอตั้งแต่ทางเข้าจนถึงตัวอาคารห้องพัก ระเบียบทางเดิน และมีการออกแบบตกแต่งสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น สะอาด ปลอดภัย เหมาะสมกับเป็นสถานที่สำหรับอยู่อาศัย

3.7 ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาดด้านกระบวนการให้บริการ ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าอาหารที่หมั้นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่ ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญต่อการส่งมอบคุณภาพการบริการ หรือการที่ตอบสนองผู้เข้าได้อย่างสะดวกรวดเร็ว ถูกต้องก็ไม่ส่งผลให้ผู้เข้าในกระบวนการบริการ ไม่สอดคล้องกับแนวคิดของของศุภามาส กัณพิลา (2560) เรื่องส่วนประสมทางการตลาดในการเลือกใช้บริการเข้าห้องพักในเขตตำบลช้างเผือกอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จะเห็นว่าสถานที่บริการห้องพักที่มีการบริการที่ดี เอาใจใส่ลูกค้า มีขั้นตอนในการให้บริการในด้านต่างๆ ได้อย่างรวดเร็วและเป็นที่น่าพอใจให้กับผู้เข้าได้เป็นอย่างดี

3.8 รูปแบบการดำเนินชีวิตด้านกิจกรรม มีผลต่อการตัดสินใจเข้าอาหารที่หมั้นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่ ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ได้ให้ความสำคัญต่อกิจกรรมที่ใช้ในชีวิตประจำวันและพิจารณาจากการใช้ชีวิตยามว่างที่กระทำอย่างเป็นประจำเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ วีระกร บุญสินสุข (2561) เรื่องปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเช่าคอนโดมิเนียมในเขตดินแดง ดังนั้นผู้ประกอบการอาหารที่หมั้นจึงควรเอาใจใส่รูปแบบการดำเนินชีวิต ด้านกิจกรรมที่ผู้เข้าอาหารที่หมั้นมักปฏิบัติเป็นประจำ ได้แก่การซักเสื้อผ้า โดยจัดหาเครื่องซักผ้าเพื่อให้ผู้เข้าอาหารที่หมั้นที่ใช้งาน

3.9 รูปแบบการดำเนินชีวิตด้านความน่าสนใจ มีผลต่อการตัดสินใจเข้าอาหารที่หมั้นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่ ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ได้ให้ความสำคัญต่อสิ่งที่น่าสนใจ และมีผลต่อการดำเนินชีวิต เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้เข้าทั้งสถานที่ตั้งของอาหารที่หมั้นที่อยู่ใกล้สถานที่สำคัญ มีความสะดวกสบายในการเดินทาง ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ วีระกร บุญสินสุข (2561) เรื่องปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเช่าคอนโดมิเนียมในเขตดินแดง ดังนั้นผู้ประกอบการอาหารที่หมั้นจึงควรเอาใจใส่รูปแบบการดำเนินชีวิต ด้านความน่าสนใจ ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ในส่วนของสถานที่ตั้งใกล้ที่ทำงาน สถานศึกษา และใกล้แหล่ง

อำนวยความสะดวก ศูนย์การค้า ตลาด ร้านสะดวกซื้อ โดยผู้ประกอบการควรสำรวจพื้นที่สำหรับการสร้างอพาร์ทเมนท์ หรือจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกเช่น การเพิ่มความสะดวกในการรับส่งผู้เช่าอพาร์ทเมนท์

3.10 รูปแบบการดำเนินชีวิตด้านความคิดเห็น ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่า ประชากรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญต่อความรู้สึกต่อสิ่งต่างๆตอบสนองกับผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการเสนอมุมมองต่อที่พักอาศัยในลักษณะความปลอดภัย ภาพลักษณ์ การคมนาคม และมลภาวะรอบด้าน จากการอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครที่มีการดำเนินชีวิตที่เร่งด่วน ไม่สอดคล้องกับวีระกร บุญสินสุข(2561) ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเช่าคอนโดมิเนียมในเขตดินแดง มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าคอนโดมิเนียมด้านการตัดสินใจเช่าในเขตดินแดง เนื่องจากรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้เช่าก่อนการตัดสินใจเช่าด้านความคิดเห็น รูปแบบการดำเนินชีวิตของตัวเอง

### ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยครั้งนี้ มีข้อเสนอแนะในการวิจัยเพื่อใช้ให้เป็นประโยชน์และเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ และผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ปัจจัยประชากรศาสตร์ ที่มีอายุ ต่างกัน ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ต่างกัน ดังนั้นผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะจากผลการวิจัยนี้ว่าผู้ประกอบการควรออกแบบตกแต่งห้องพักให้เหมาะสมกับผู้เช่า มีความสวยงาม ความสะอาด ความปลอดภัย และมีห้องพักหลากหลายรูปแบบให้ผู้เช่าสามารถเลือกตามความต้องการ ทั้งด้านประเภทของห้องที่มีหลายขนาด การตกแต่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่จำเป็นต่อผู้เช่า เช่น เติง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า พัดลมเครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ต เป็นต้น ช่วงอายุจะมีผลต่อการตัดสินใจและให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัยของห้องพักและบริเวณโดยรอบของอพาร์ทเมนท์ เช่นการรักษาความปลอดภัยดูแล 24 ชั่วโมง โดยกล้องวงจรปิดรอบอาคาร มีคีย์การ์ดเข้าออก เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นในการเช่าอพาร์ทเมนท์ ช่วงอายุวัยทำงานมีความต้องการที่ด้านการเดินทางที่สะดวกและใกล้กับที่ทำงาน ผู้ประกอบการจึงควรให้ความสำคัญในการมีเพิ่มทางเลือกเช่นการจัดหารถรับส่ง หรือสถานที่จอดรถในพื้นที่อพาร์ทเมนท์เพื่อเพิ่มความสะดวกให้กับผู้เช่า

2. ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ด้านบุคคล ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะจากผลการวิจัยดังนี้ ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ควรคำนึงถึงการคัดสรรบุคลากรในการเป็นตัวแทนผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์ โดยผู้เช่าให้ความสำคัญกับผู้ที่มีอัธยาศัยเพื่อสร้างมนุษยสัมพันธ์ดีระหว่างผู้ประกอบการและผู้เช่าในอนาคต รวมถึงตัวแทนผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์จะต้องเอาใจใส่งานที่บริการต่างๆให้กับผู้เช่า หากผู้เช่าแจ้งปัญหาที่เกิดขึ้นในการเช่าอพาร์ทเมนท์ ผู้ดูแลควรแก้ไขและตอบสนองอย่างรวดเร็ว เช่นการเพิ่มช่างประจำอพาร์ทเมนท์เพื่อเข้าแก้ไขปัญหาได้ทันที สิ่งสำคัญที่ผู้เช่าให้ความสำคัญคือผู้ดูแลอพาร์ท

เจ้าหน้าที่ต้องเอาใจใส่ในด้านรักษาความสะอาดและความปลอดภัยภายในอพาร์ทเมนท์ ควรจัดให้มีแม่บ้านทำความสะอาดส่วนกลางหรือให้บริการทำความสะอาดภายในห้องพัก และการติดตั้งระบบความปลอดภัยเช่นการติดตั้งกล้องวงจรปิด CCTV หรือระบบการเข้ารหัสประตูเข้าออก Access control

3. รูปแบบการดำเนินชีวิต ด้านกิจกรรมและด้านความน่าสนใจ ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะจากผลการวิจัยดังนี้ ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ควรคำนึงถึงกิจกรรมของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร เช่นงานอดิเรก กิจกรรมประจำวัน สิ่งที่น่าสนใจ เพื่อให้ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์นำไปปรับปรุงการให้สามารถตอบสนองกับผู้เช่า รวมถึงความน่าสนใจของอพาร์ทเมนท์เพื่อให้เกิดความสนใจของผู้เช่า สถานที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้พื้นที่แหล่งชุมชน สถานที่ทำงาน หรือสถานศึกษา มีสวนสาธารณะในพื้นที่ และใกล้กับศูนย์การค้า ตลาด และ ร้านสะดวกซื้อ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าอพาร์ทเมนท์

### ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

1. การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่อง การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยศึกษาเฉพาะผู้ที่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น ดังนั้น ในการศึกษารั้งต่อไป จึงควรขยายขอบเขตการศึกษาให้กว้างยิ่งขึ้น โดยศึกษาประชากรที่อาศัยอยู่รอบๆเขตกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑล เพื่อให้มีข้อมูลที่หลากหลายและเป็นประโยชน์ในการนำไปใช้ปรับปรุงของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์หรือเป็นข้อมูลให้ผู้เช่าได้พิจารณาเปรียบเทียบตามปัจจัยด้านต่างๆ

2. การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่อง การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ในปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาด และรูปแบบการดำเนินชีวิตเท่านั้น ควรเพิ่มตัวแปรต้นหรือตัวแปรตาม เพื่อเป็นช่วยช่วยในการพิจารณาการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ได้เฉพาะเจาะจงหรือเพิ่มเครื่องมือในการศึกษาวิจัยให้กว้างขึ้นนอกเหนือจากแบบสอบถามเช่น การสัมภาษณ์ เป็นต้น เพื่อให้เป็นข้อมูลที่เป็นเชิงคุณภาพเพิ่มมากขึ้น

### เอกสารอ้างอิง

กนกรัตน์ ดวงพิกุล. (2565). ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการเช่าอพาร์ทเมนท์เอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา น่าน. วารสารวิจัยธรรมศึกษา บริหารธุรกิจและศิลปศาสตร์, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา.

กมลลักษณ์ เรืองโชคอนันต์. (2565). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของนิสิตมหาวิทยาลัยมหาสารคาม. การค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ชิตชนก กันสิงห์. (2562). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ในเขตพื้นที่อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร. วิทยานิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร.

- ธนารัตน์ โคมมนม. (2560). รูปแบบการดำเนินชีวิตที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในพื้นที่ต่างจังหวัด. วิทยานิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- ธัญชนก ยุชข. (2564). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของลูกค้าในการเช่าอพาร์ทเมนท์ ในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร. วารสารรังสิต บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรังสิต.
- นพรุจ บรรจงจิตร. (2556). แนวทางการพัฒนาที่พักอาศัยแบบเช่าของนักศึกษาบริเวณรอบมหาวิทยาลัยรังสิตวิจัย. การค้นคว้าอิสระ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ปัทมาภรณ์ ศิริพฤตภูมิ. (2558). การแบ่งกลุ่มคนวัยทำงานที่เช่าพักอาศัยอพาร์ทเมนท์รายเดือนในเขตปากน้ำอำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ โดยใช้รูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมการใช้ห้องเช่า. การค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.
- ปิติ โชติสุกานต์. (2556). ปัจจัยที่ส่งผลต่อกระบวนการตัดสินใจของชาวต่างชาติในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ในประเทศไทยเพื่อเตรียมความพร้อมในการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนกรณีศึกษา อพาร์ทเมนท์ผ่านสลิสม. วิทยานิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด.
- พิชาภรณ์ ทองเสวต. (2565). ปัจจัยการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมอินทรา จังหวัดสิงห์บุรี. วิทยานิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, วิทยาลัยนครราชสีมา.
- พิศชนก สุนทรพฤกษ. (2559). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในอพาร์ทเมนท์ของผู้บริโภคในเขตสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. การค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา.
- ภานุพงศ์ แต่งอักษร. (2557). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์รายเดือนของนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต. การค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ภุมริน จงรักษ์. (2564). ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการเช่าอยู่ต่อในอพาร์ทเมนท์เดิมของผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19. สารนิพนธ์ การจัดการมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยมหิดล.
- ลัดดาวัลย์ ประกอบมูล. (2556). ปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัย ในจังหวัดปทุมธานี. การค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.
- วรารุช ลาภา. (2559). การแบ่งกลุ่มผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมในเขตจังหวัดชลบุรีโดยใช้ปัจจัยด้านรูปแบบการดำเนินชีวิต พฤติกรรมการแต่งบ้าน และความต้องการส่วนประสมทางการตลาดของคอนโดไฟต์พื้นที่. การค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.

- วีระกร บุญสินสุข. (2561). ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเช่าคอนโดมิเนียมในเขตดินแดง. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- ศุภามาส ก้อนพิลา. (2560). ส่วนประสมทางการตลาดในการเลือกใช้บริการเช่าห้องพักในเขตตำบลช้างเผือกอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่. การค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่.
- สุนิศา ตรีธนพัฒน์. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์เอกชนของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรวิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์. วิทยานิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- หทัยสัมพันธ์ ชันแข็ง. (2564). ปัจจัยที่มีผลต่อการเช่าห้องพักรายเดือน ในเขตเทศบาลเมืองบางคูวัด อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี. การค้นคว้าอิสระ ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกริก.
- อาภาภรณ์ ขวัญเจริญ. (2562). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ของผู้บริโภคเพื่อการอยู่อาศัย ในจังหวัดปทุมธานี. การค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.