การศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

โดย

นางสาวนันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2557

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัย ให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

โดย

นางสาวนันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศา
ปีการศึกษา 2557

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

THE STUDY OF FACTORS IN DECISION MAKING FOR RENTAL APARTMENT IN BANGKOK'S VICINITY PROVINCES

BY

MISS NANTAWAN ALONGKORNWUTTICHAI

AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF MASTER DEGREE OF SCIENCE

INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT

FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING

THAMMASAT UNIVERSITY

ACADEMIC YEAR 2014

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นางสาวนันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย

เรื่อง

การศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2558

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกูณฑ์ โตชัยวัฒน์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ
(อาจารย์ ดร. ดำรงศักดิ์ รินชุมภู)

คณบดี
(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ์)

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	การศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล
ชื่อผู้เขียน	นางสาวนันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	อาจารย์ ดร. ดำรงศักดิ์ รินชุมภู
ปีการศึกษา	2557

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า (อพาร์ทเม้นท์) ของคนทำงานเขตปริมณฑลและนำเสนอแนวทางการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า ในงานวิจัยนี้ได้วิเคราะห์เกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่า จากกลุ่มตัวอย่าง 400 ราย แล้วนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์หาค่าระดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุง

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าคนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนมากมีอายุ 31 – 45 ปี สถานภาพโสด และเป็นพนักงานบริษัทเอกชน และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่ามากที่สุด คือ ด้านผลิตภัณฑ์ ลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคาร และระบบรักษาความปลอดภัย รองลงมา คือ ด้านราคา ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าส่วนกลาง ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่ามากที่สุด คือ การเข้าถึงอาคารพักอาศัยที่สะดวก และการมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ อยู่บริเวณใกล้เคียง ปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่ามากที่สุด คือ ราคาห้อง จากการศึกษานี้สรุปได้ว่าปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า โดยมีระดับความสำคัญที่แตกต่างกัน การศึกษานี้ผู้ประกอบการโครงการและผู้ที่สนใจสามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการ และสร้างผลตอบแทนที่ดีในทางธุรกิจต่อไป

คำสำคัญ: การวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น, การตัดสินใจเลือกเช่า, อาคารพักอาศัยให้เช่า, อพาร์ทเม้นท์

Independent Study Title	THE STUDY OF FACTORS IN DECISION MAKING FOR RENTAL APARTMENT IN BANGKOK'S VICINITY PROVINCES
Author	Miss Nantawan Alongkornwuttichai
Degree	Master of science
Department/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Faculty of Architecture and Planning Thammasat University
Independent Study Advisor	Damrongsak Rinchumphu, Ph.D.
Academic Years	2014

ABSTRACT

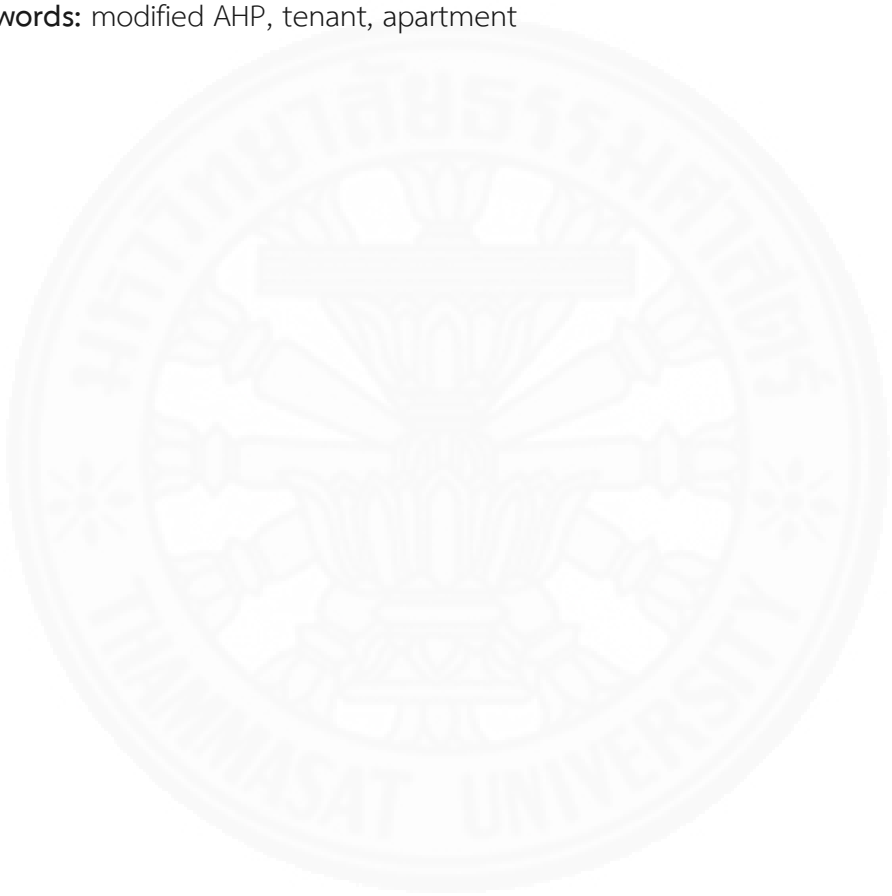
The purpose of this research is to study the rank of factors that influence the decision making for rental apartment in Bangkok's vicinity provinces. The research framework has been analyzed by using the main and minor factors for choosing the apartment. In order to examine the result, we use the modified Analytic Hierarchy Process's method in analyzing the significance level of factors. The method to analyze the paper is by making 400 samples of questionnaires.

The result is found that tenants in Bangkok's vicinity provinces are single, who work in the private company. Most of them are between 31 and 45 years old. In this research, we found that tenants will separate their decision in two sectors: the product and the price sides. Specifically, the product sides are being considered to be the most influence factors for tenants' decision making. The product sides are included in the building's character, facility, location and security system. Simultaneously, the price sides, in which are the room rate, utility rate and common fee charge, are the second influence factors for the consideration.

Above all, from the product sides, we find that the key factors that people will choose the rental apartment depending on the location, restaurants and food carts, and convenient stores nearby. In the meanwhile, the price that tenants

will first consider will be the room rate. Last but not least, we find that components of factors have influenced on the tenants' decision in choosing the apartment in different level. This study will help entrepreneurs and other researchers to guideline and improve their project development and create the competitiveness in their business.

Keywords: modified AHP, tenant, apartment



กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระ เรื่อง"การศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล"ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความอนุเคราะห์จากผู้มีพระคุณหลายท่าน

กราบขอบพระคุณอาจารย์ ดร. ดำรงศักดิ์ รินชุมภู อาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้สละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำปรึกษาและความรู้ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา รวมทั้งยังได้ชี้แนะวิธีการศึกษา กระบวนการเก็บข้อมูล และการนำเสนอผลงานในการศึกษาครั้งนี้ และขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กองกูณฑ์ โตชัยวัฒน์ ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระที่ได้ชี้แนะเพื่อพัฒนาปรับปรุงงานศึกษานี้ให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น

ขอขอบคุณอาจารย์และเจ้าหน้าที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกท่าน ที่ให้คำแนะนำปรึกษา และอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ จนการศึกษาครั้งนี้สำเร็จได้ด้วยดี

ขอขอบคุณทุก ๆ คนในครอบครัวที่คอยสนับสนุนในทุก ๆ ด้านและเป็นกำลังใจให้เสมอมา สุดท้ายนี้ขอขอบคุณพี่ ๆ เพื่อน ๆ สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คอยให้ความช่วยเหลือและความรู้มาตลอดจนการศึกษาครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นางสาวนันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติกรรมประกาศ	(4)
สารบัญตาราง	(10)
สารบัญภาพ	(12)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	2
1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
1.6 นิยามศัพท์	3
1.7 กรอบแนวคิดการวิจัย	4
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ปริมณฑล	6
2.1.1 ด้านกายภาพ	6
2.1.2 ด้านประชากร	12
2.1.3 ด้านอาชีพและแหล่งงาน	15

2.1.3.1 สถานประกอบการธุรกิจที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการขายส่ง ขายปลีก โรงแรมและภัตตาคาร กิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมนันทนาการ และการบริการอื่น ๆ 15
2.1.3.2 โรงงานอุตสาหกรรม 19
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค 20
2.2.1 ความหมายของพฤติกรรมผู้บริโภค 20
2.2.2 แนวคิดการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค 20
2.3 แนวคิดเรื่องส่วนประสมการตลาด 22
2.3.1 ความหมายของส่วนประสมทางการตลาด 22
2.3.2 แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด 23
2.3.2.1 ผลิตภัณฑ์ (Product) 23
2.3.2.2 ราคา (Price) 23
2.3.2.3 การจัดจำหน่าย (Place) 24
2.3.2.4 การส่งเสริมทางการตลาด (Promotion) 24
2.3.2.5 บุคคล (People) 24
2.3.2.6 ลักษณะทางกายภาพ (Physical evidence) 24
2.3.2.7 กระบวนการ (Process) 25
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจด้วยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP) 25
2.4.1 ความหมายของการตัดสินใจด้วยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP) 25
2.4.2 ขั้นตอนการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process: AHP) 26
2.4.3 ขั้นตอนการตัดสินใจโดยใช้กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ 27
2.4.4 การตรวจสอบความสอดคล้องของดุลยพินิจ 29
2.4.5 การคำนวณหาค่าความสอดคล้องกันของเหตุผล (Consistency Ratio: CR) 29
2.4.6 สรุปการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) 30
2.5 ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า 31

2.5.1 ความหมายของอาคารพักอาศัยให้เช่า 31
2.5.2 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า 32
2.5.3 กฎหมายเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า 33
2.5.3.1 กฎหมายผังเมือง 33
2.5.3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร 33
2.5.3.3 กฎกระทรวงเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม 35
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 35
2.7 บทสรุปแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง 37

บทที่ 3 วิธีการวิจัย 39

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง 39
3.1.1 ประชากร 39
3.1.2 กลุ่มตัวอย่าง 39
3.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล 41
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล 43
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล 43
3.5 ระยะเวลาในการดำเนินการ 46

บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล 47

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง 47
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัย ให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล 50
4.2.1 ผลการวิเคราะห์เกณฑ์สำคัญหลักของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคาร พักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล 51
4.2.2 ผลการวิเคราะห์เกณฑ์ย่อยของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพัก อาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล 55
4.2.2.1 เกณฑ์ด้านผลิตภัณฑ์ 55
4.2.2.2 เกณฑ์ด้านราคา 61

4.3 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับขั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) 66
4.3.1 ผลการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับขั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) ในเกณฑ์สำคัญหลักของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล 66
4.3.2 ผลการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับขั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) ในเกณฑ์ย่อยของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าด้านผลิตภัณฑ์ 69
4.3.3 ผลการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับขั้นเชิงปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) ในเกณฑ์ย่อยของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าด้านราคา 71

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ 73

5.1 การสรุปผลด้านลักษณะประชากรศาสตร์ 73
5.2 การสรุปผลระดับความสำคัญของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล 73
5.2.1 เกณฑ์สำคัญหลักของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล 74
5.2.2 เกณฑ์ย่อยของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล 74
5.3 การนำเสนอแนวทางการพัฒนาอาคารพักอาศัยให้เช่าเพื่อตอบสนองปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล 75
5.4 ข้อจำกัดในการศึกษา 75
5.4.1 ข้อจำกัดด้านทฤษฎี 75
5.4.2 ข้อจำกัดด้านวิธีการศึกษา 76
5.5 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป 76

รายการอ้างอิง 77

ภาคผนวก 81

ประวัติผู้เขียน 89

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 สถิติสะสมจำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการตาม พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2535	19
2.2 โมเดลพฤติกรรมผู้บริโภค	21
2.3 ตัวอย่างตารางเมตริกซ์แสดงการเปรียบเทียบเป็นรายคู่	28
2.4 ค่าของดัชนีความสอดคล้องตามขนาดของเมตริกซ์	30
2.5 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าจากการทบทวนวรรณกรรม	31
3.1 ตารางกำหนดตัวอย่างของ Taro Yamane	40
3.2 ตัวอย่างแสดงผลคะแนนของผู้ตอบแบบสอบถามจากการเปรียบเทียบเกณฑ์แต่ละคู่	44
3.3 ตัวอย่างแสดงการเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์การตัดสินใจเป็นรายคู่	45
3.4 ตัวอย่างแสดงค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์การตัดสินใจเป็นรายคู่	45
3.5 ตารางระยะเวลาในการดำเนินการ	46
4.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง	48
4.2 ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่ของปัจจัยสำคัญหลัก	51
4.3 ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านผลิตภัณฑ์	56
4.4 ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านราคา	61
4.5 การเปรียบเทียบเกณฑ์หลักเป็นรายคู่ในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า	67
4.6 ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า	68
4.7 การเปรียบเทียบเกณฑ์ย่อยเป็นรายคู่ในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านผลิตภัณฑ์	69
4.8 ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านผลิตภัณฑ์	70
4.9 การเปรียบเทียบเกณฑ์ย่อยเป็นรายคู่ในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านราคา	71

4.10 ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า ด้านราคา 72

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 กรอบการวิจัย	4
2.1 แผนที่แสดงตำแหน่งปริมณฑล	8
2.2 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	9
2.3 แสดงกลยุทธ์เพื่อการพัฒนากรุงเทพและปริมณฑลในระยะ 5 ปี (พ.ศ. 2555)	10
2.4 แสดงกลยุทธ์เพื่อการพัฒนากรุงเทพและปริมณฑลในระยะ 5 ปี (พ.ศ. 2555)	11
2.5 แสดงการกระจายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	13
2.6 แผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบประชากรกรุงเทพมหานครกับปริมณฑล ปี พ.ศ. 2550 – พ.ศ. 2554	14
2.7 แผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบประชากรปริมณฑลรายจังหวัด ปี พ.ศ. 2550 – พ.ศ. 2554	14
2.8 แสดงจำนวนและร้อยละของสถานประกอบการธุรกิจจำแนกตามหมวดธุรกิจ	16
2.9 จำนวนสถานประกอบการธุรกิจ จำแนกตามขนาดของสถานประกอบการ (จำนวนคนทำงาน)	17
2.10 จำนวนคนทำงานรวมในประกอบการธุรกิจจำแนกตามหมวดธุรกิจ	18
2.11 แผนภูมิลำดับชั้นหรือแบบจำลองการตัดสินใจ	28
2.12 กรอบการวิจัย	38

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้นถือเป็นศูนย์กลางในหลาย ๆ ด้านของประเทศไทย ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การศึกษา ฯลฯ และยังเป็นที่ซึ่งรวมสิ่งอำนวยความสะดวกทางสังคม ตลอดจนการมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน ส่งผลให้คนในภูมิภาคอื่น ๆ ต่างอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อให้มีวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ซึ่งหมายถึงการย้ายเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพต่าง ๆ เช่น ค้าขาย รับจ้าง พนักงานบริษัทเอกชน งานบริการ เป็นต้น หรือแม้กระทั่งการย้ายเข้ามาเพื่อศึกษาในสถาบันที่มีชื่อเสียง (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพ, 2552)

การอพยพย้ายถิ่นฐานของคนจากภูมิภาคอื่น เป็นผลให้การเจริญเติบโตของธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทุกปี และมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดยดูจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ปริมณฑล ซึ่งในปี 2553 กรุงเทพมีจำนวนประชากร 5,680,380 คน และในปี 2556 กรุงเทพมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 5,686,252 คน ส่วนพื้นที่ปริมณฑลนั้น ในปี2553 มีจำนวนประชากรอยู่ 3,720,098 คน และในปี 2556 มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 4,852,680 คน (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2556) จากข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นว่าจำนวนคนในกรุงเทพและพื้นที่ปริมณฑลเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ปริมณฑลที่มีประชากรเพิ่มมากขึ้นถึงร้อยละ 30 ทั้งนี้การย้ายถิ่นฐานของประชากรยังสามารถจำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ย้ายถิ่นแบบชั่วคราวและย้ายถิ่นแบบถาวร ซึ่งสาเหตุหลักของการย้ายถิ่นนั้น คือ เพื่อติดตามบุคคลในครัวเรือนและการหางานทำ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2556) ดังนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งถือเป็นปัจจัย 4 จึงเพิ่มมากขึ้นด้วย

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่มีที่ดินและมีเงินทุนหรือมีเงินทุนสะสมอยู่มาก ได้หันมาสนใจธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าธุรกิจประเภทอื่น ในส่วนของที่ดินเป็นทรัพย์ที่ซึ่งมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ตามระยะเวลา หากแต่มูลค่าของที่ดินผืนนั้นจะมีมูลค่ามากหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับศักยภาพและความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินผืนนั้น ในส่วนของผู้ประกอบการบางรายที่มีความต้องการจะเก็บรักษาที่ดินเดิมไว้ และมีความต้องการพัฒนาโครงการประเภทที่อยู่อาศัยนั้น จึงเลือกที่จะลงทุนทำธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทเช่า เช่น หอพัก อาคารพักอาศัยให้เช่า (อพาร์ทเม้นท์) เป็นต้น แต่หากพิจารณาจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในเขตพื้นที่

ปริมณฑล และราคาของที่ดินที่ไม่สูงจนเกินไป จึงทำให้มีการลงทุนพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าเกิดขึ้นมากในพื้นที่ปริมณฑล

ในช่วงระยะเวลาไม่นานมานี้ มีอาคารพักอาศัยให้เช่าใหม่เกิดขึ้นมากมายและมีการเพิ่มจำนวนของอาคารพักอาศัยให้เช่าขึ้นตลอดเวลา จึงส่งผลให้ธุรกิจอาคารพักอาศัยให้เช่าเกิดการแข่งขันกันสูงขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายได้รับผลตอบแทนที่ต่ำลงกว่าเดิมมากและความเสี่ยงจากภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นทุกวัน ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องศึกษาปัจจัยหรือสาเหตุในการตัดสินใจเลือกของผู้เช่า เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าให้เป็นไปตามความต้องการในปัจจุบัน ซึ่งพิจารณาจากตัวแปรตามหลักการส่วนประสมทางการตลาด (Philip Kotler, 2003) โดยการศึกษาระดับความสำคัญของการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานในเขตปริมณฑลด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) (สุนาวิน วัฒนกำเนิด, 2557) จะทำให้สามารถนำผลที่ได้ไปใช้เป็นส่วนช่วยในการพัฒนาโครงการประเภทนี้ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

ศึกษาระดับความสำคัญและนำเสนอแนวทางการพัฒนาอาคารพักอาศัยให้เช่าเพื่อตอบสนองปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความสำคัญของการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในพื้นที่ปริมณฑล โดยมีการแบ่งขอบเขตของการวิจัยไว้ ดังนี้

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา การวิจัยครั้งนี้จะศึกษาข้อมูลผู้เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค และรูปแบบของอาคารพักอาศัยให้เช่า โดยการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ ได้แก่ อาคารพักอาศัยให้เช่าในพื้นที่ปริมณฑล

1.3.3 ขอบเขตด้านประชากร งานวิจัยนี้ได้แบ่งกลุ่มประชากรที่ต้องการจะทำการศึกษาไว้ คือ คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอยู่

1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้จะเป็นการศึกษาเชิงปริมาณ (quantitative research) โดยมุ่งเน้นศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล โดยมีระเบียบศึกษา ดังนี้

1.4.1 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ข้อมูลทุติยภูมิ: ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า ข้อมูลด้านพฤติกรรมผู้บริโภค และปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร บทความ หนังสือ อินเตอร์เนท และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลปฐมภูมิ: เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม (questionnaire) เป็นเครื่องมือในการศึกษา

1.4.2 ประชากรและหน่วยตัวอย่าง คือ คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอยู่ในเขตปริมณฑล

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผู้ประกอบการโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าหรือผู้ที่สนใจประกอบการโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าจะได้ทราบถึงข้อมูลลักษณะของกลุ่มผู้เช่าและส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอยู่ในเขตปริมณฑล ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถนำข้อมูลเหล่านี้ไปเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบัน และสร้างผลตอบแทนที่ดีในทางธุรกิจ

1.6 นิยามศัพท์

พฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer Behavior) หมายถึง พฤติกรรมซึ่งผู้บริโภคทำการค้นหาการซื้อ การใช้ การประเมินผล การใช้สอยผลิตภัณฑ์ การเช่า และการบริการ ซึ่งคาดว่าจะสนองความต้องการของเขา หรือหมายถึงการศึกษาถึงพฤติกรรมการตัดสินใจ และการกระทำของผู้บริโภคที่เกี่ยวกับการซื้อ ใช้สินค้า และการได้รับการบริการ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า หมายถึง ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix) และการบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า

อาคารพักอาศัยให้เช่า หมายความว่า อาคารที่อยู่อาศัยรวมซึ่งประกอบด้วยห้องย่อยตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป มีวัตถุประสงค์การใช้อาคารเพื่อเช่าเป็นที่พักอาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยใช้ทางเข้าออกอาคาร ทางขึ้นลงหรือลิฟต์ ทางเดินและส่วนร่วมอื่น ๆ ร่วมกัน แต่จะมีทางเข้าออกของแต่ละห้องย่อยเป็นส่วนตัว ทั้งนี้ห้องย่อยในอาคารส่วนใหญ่ คิดค่าเช่าในลักษณะรายเดือน ระยะเวลาในการเช่า 1 เดือน ขึ้นไป เฉพาะพื้นที่ห้องย่อยซึ่งอาจรวมหรือไม่รวมเครื่องเรือน

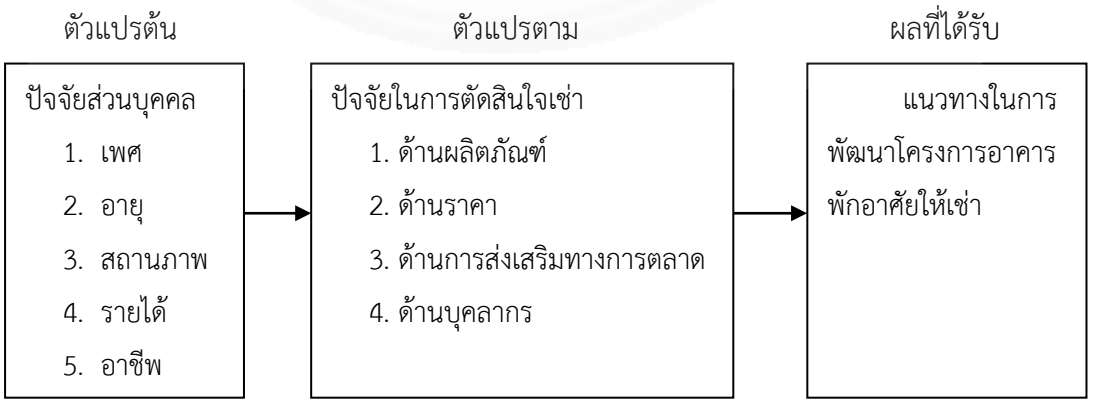
ผลิตภัณฑ์ (Product) ได้แก่ รูปแบบและลักษณะทางกายภาพต่าง ๆ ของอาคารพักอาศัยให้เช่า เช่น การออกแบบสวยงาม การวางผังที่ดี และมีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์เหมาะกับการพักอาศัย มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ตลอดจนมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน สถาบันการศึกษา สถานที่ทำงาน แหล่งชุมชน สะดวกสบายต่อการเข้าถึง

ราคา (Price) ได้แก่ ราคาของห้องพักที่ให้เช่าพักรายเดือน เงินค่าเช่ามัดจำล่วงหน้า ค่าประกันความเสียหาย ตลอดจนค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น

การส่งเสริมการตลาด (Promotion) ได้แก่ การลงโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ การติดป้ายตามที่ต่าง ๆ เป็นต้น

เขตปริมณฑล หมายถึง จังหวัดที่ตั้งอยู่โดยรอบกรุงเทพ ซึ่งประกอบไปด้วย 5 จังหวัด ดังนี้ จังหวัดนครปฐม จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร

1.7 กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1.1 กรอบการวิจัย

กรอบตัวแปรข้างต้นแสดงถึงตัวแปรต้นที่ประกอบไปด้วยปัจจัยส่วนบุคคล คือ เพศ อายุ สถานภาพ รายได้ และอาชีพ โดยมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม คือ ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านการส่งเสริมการตลาด และด้านบุคลากร ทั้งนี้การศึกษากรอบตัวแปรเหล่านี้จะเป็นตัวที่ทำให้ทราบถึงแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า และสามารถนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการประเภทนี้ได้

บทที่ 2
วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องการศึกษาความสำคัญของการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า (อพาร์ทเม้นท์) สำหรับคนทำงานในเขตปริมณฑลนั้น ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดกรอบ และประเด็นในการศึกษาให้บรรลุวัตถุประสงค์ในงานวิจัย โดยทำการศึกษา ดังนี้

2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ปริมณฑล

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

2.3 แนวคิดเรื่องส่วนประสมทางการตลาด

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจด้วยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP)

2.5 ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.7 บทสรุปแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ปริมณฑล

2.1.1 ด้านกายภาพ

พื้นที่ปริมณฑล คือ พื้นที่รอบ ๆ กรุงเทพมหานคร ที่ประกอบไปด้วย 5 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม

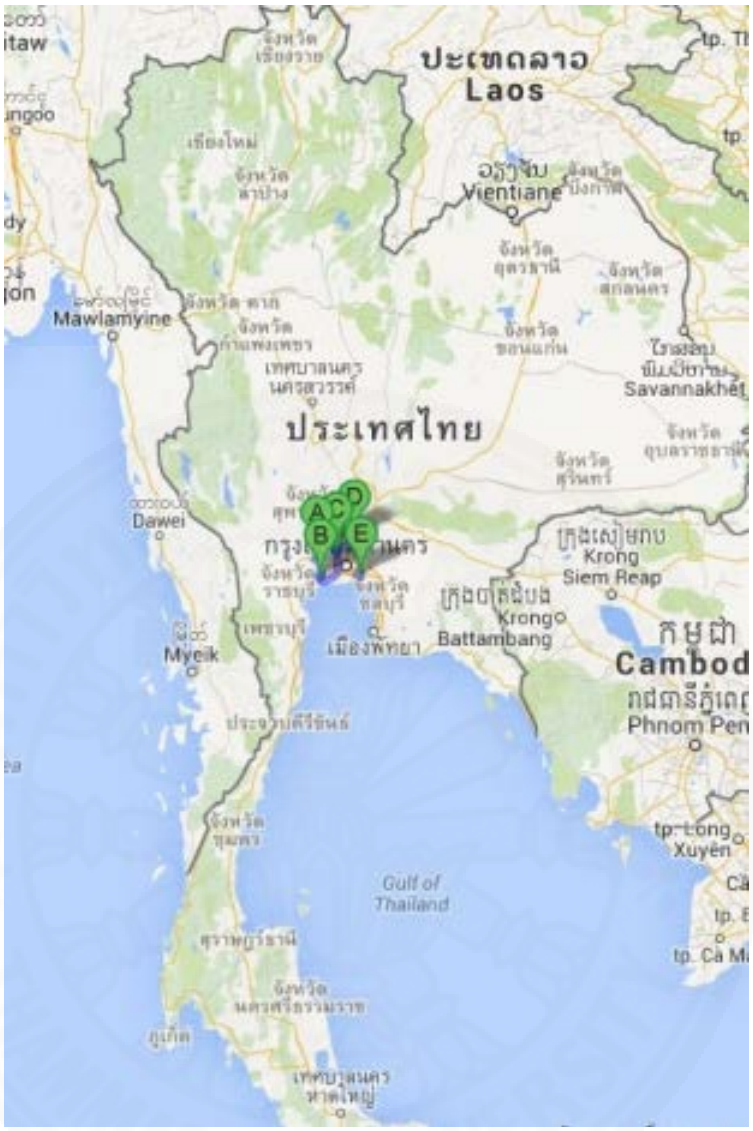
จังหวัดนนทบุรีมีเนื้อที่ประมาณ 622 ตารางกิโลเมตร มีขนาดเล็กเป็นที่ 2 รองจากจังหวัดสมุทรสงครามเมื่อเทียบกับจังหวัดในภาคกลาง และมีพื้นที่ฝั่งตะวันออกของจังหวัดมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันพื้นที่ของจังหวัดซึ่งเคยเป็นสวนผลไม้ มีการเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยของคนที่อพยพมาจากทุกภาคของประเทศ และมีพื้นที่บางส่วนของจังหวัดเป็นที่รองรับการขยายตัวในด้านอุตสาหกรรม (สำนักงานจังหวัดนนทบุรี, 2557)

จังหวัดปทุมธานีมีเนื้อที่ประมาณ 1,525 ตารางกิโลเมตรและอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศเหนือประมาณ 28 กิโลเมตร ปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม โดยเฉพาะการปลูกข้าวเป็นหลัก จังหวัดปทุมธานียังคงเป็นจังหวัดที่รองรับการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยด้วย (สำนักงานจังหวัดปทุมธานี, 2557)

จังหวัดสมุทรปราการมีเนื้อที่ประมาณ 1,005 ตารางกิโลเมตร ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 29 กิโลเมตร จังหวัดสมุทรปราการมีประชากรเป็นอันดับ 2 ของภาคกลางรองจากกรุงเทพฯ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นจังหวัดรองรับการขยายตัวจากกรุงเทพฯ ทั้งในด้านการผลิต คือ อุตสาหกรรมและการกระจายตัวของประชากร ทำให้จังหวัดมีประชากรย้ายถิ่นจากที่อื่นมาอาศัยอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีทั้งประชากรที่ย้ายเข้ามาโดยแจ้งย้ายที่อยู่อย่างถูกต้องและไม่ย้ายทะเบียนราษฎร์เข้ามา ทำให้จำนวนประชากรที่มีอยู่จริงสูงกว่าจำนวนประชากรในทะเบียนราษฎร์ โดยเฉพาะผู้ที่อยู่ในวัยทำงาน จะมีรายชื่ออยู่ในทะเบียนราษฎร์ต่ำกว่ากลุ่มอื่น ข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2554 มีประชากรตามทะเบียนราษฎร์ทั้งสิ้น 1,192,033 คน แต่มีจำนวนประชากรแฝงประมาณเกือบ 1 เท่าของประชากรตามทะเบียนราษฎร์ จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ ได้แก่ ยานยนต์และชิ้นส่วนรถยนต์เครื่องจักร อุปกรณ์ผลิตภัณฑ์โลหะไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์สิ่งทอ ผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูป เคมีภัณฑ์พลาสติก เป็นต้น (สำนักงานจังหวัดสมุทรปราการ, 2557)

จังหวัดสมุทรสาครมีเนื้อที่ประมาณ 872 ตารางกิโลเมตรและอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 30 กิโลเมตร เป็นจังหวัดที่มีสภาพสังคมแบบกึ่งชนบทกึ่งเมือง ประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองส่วนใหญ่จะตั้งบ้านเรือนกระจุกตัวอยู่ริมถนนสายหลักและสายรอง ส่วนประชากรในชนบทการตั้งบ้านเรือนจะกระจายอยู่ตามริมแม่น้ำ ลำคลอง จังหวัดสมุทรสาครเป็นเมืองที่มีศักยภาพทั้งทางด้านการอุตสาหกรรมการประมงและการเกษตรกรรม เนื่องจากมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกและรวดเร็วประกอบกับมีโครงสร้างพื้นฐานและปัจจัยการผลิตที่เหมาะสมต่อการลงทุน จึงมีผู้ประกอบการด้านธุรกิจอุตสาหกรรมให้ความสนใจมาลงทุนตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตจังหวัดสมุทรสาครเป็นจำนวนมากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2512 จนถึงปัจจุบัน (สำนักงานจังหวัดสมุทรสาคร, 2557)

จังหวัดนครปฐมมีเนื้อที่ประมาณ 2,168 ตารางกิโลเมตร และอยู่ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 56 กิโลเมตร เป็นจังหวัดที่มีพื้นที่เกษตรกรรมคิดเป็นร้อยละ 58.78 ของพื้นที่จังหวัด ซึ่งประชากรที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมส่วนใหญ่ประกอบอาชีพประมงน้ำจืด จังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดที่เริ่มมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากการมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกขึ้น รวมถึงยังเป็นเส้นทางหลักลงสู่ภาคใต้ของประเทศไทย จึงทำให้ภูมิศาสตร์ทางด้านการคมนาคมได้เปรียบจังหวัดอื่น ๆ ที่ใกล้เคียง อันเป็นเหตุผลที่ว่าผู้ประกอบกิจการโรงงานสนใจปัจจัยเชิงบวกด้านนี้ จึงทำให้เกิดการตั้งโรงงานมากขึ้น โดยมีอุตสาหกรรมอาหารเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือ อุตสาหกรรมพลาสติก อุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมเคมี อุตสาหกรรมสิ่งทอ และอุตสาหกรรมปิโตรเคมี ตามลำดับ (สำนักงานจังหวัดนครปฐม, 2557)



พื้นที่ปริมณฑล

A จังหวัดนครปฐม

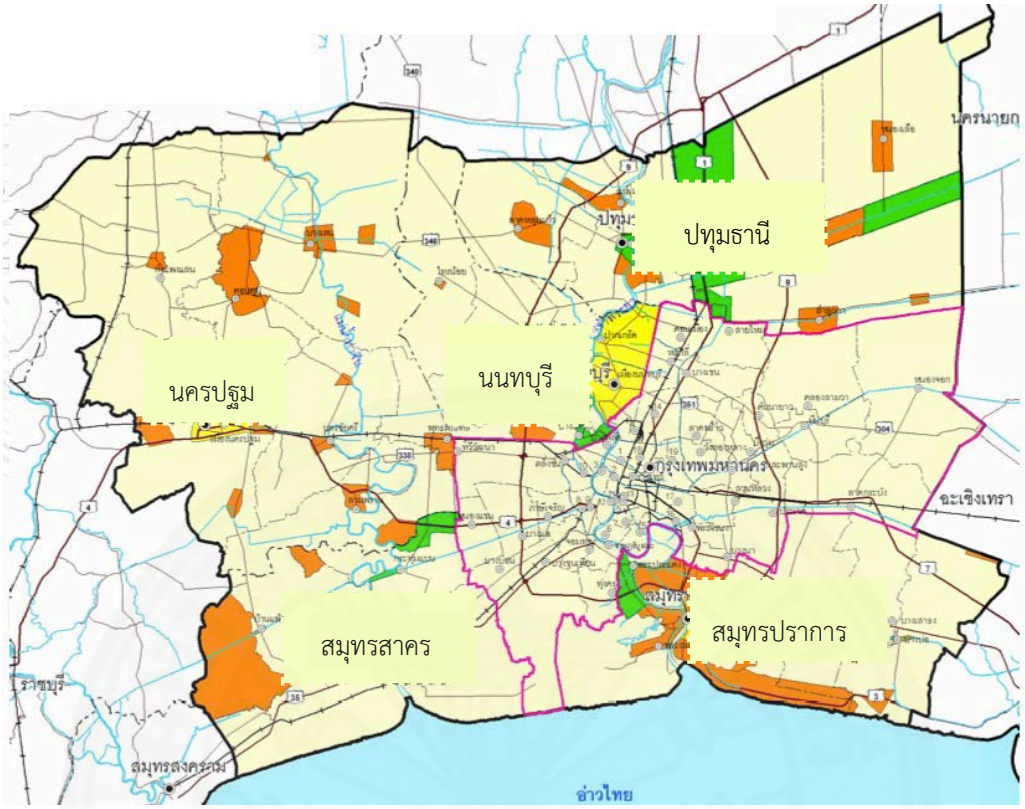
B จังหวัดสมุทรสาคร

C จังหวัดนนทบุรี

D จังหวัดปทุมธานี

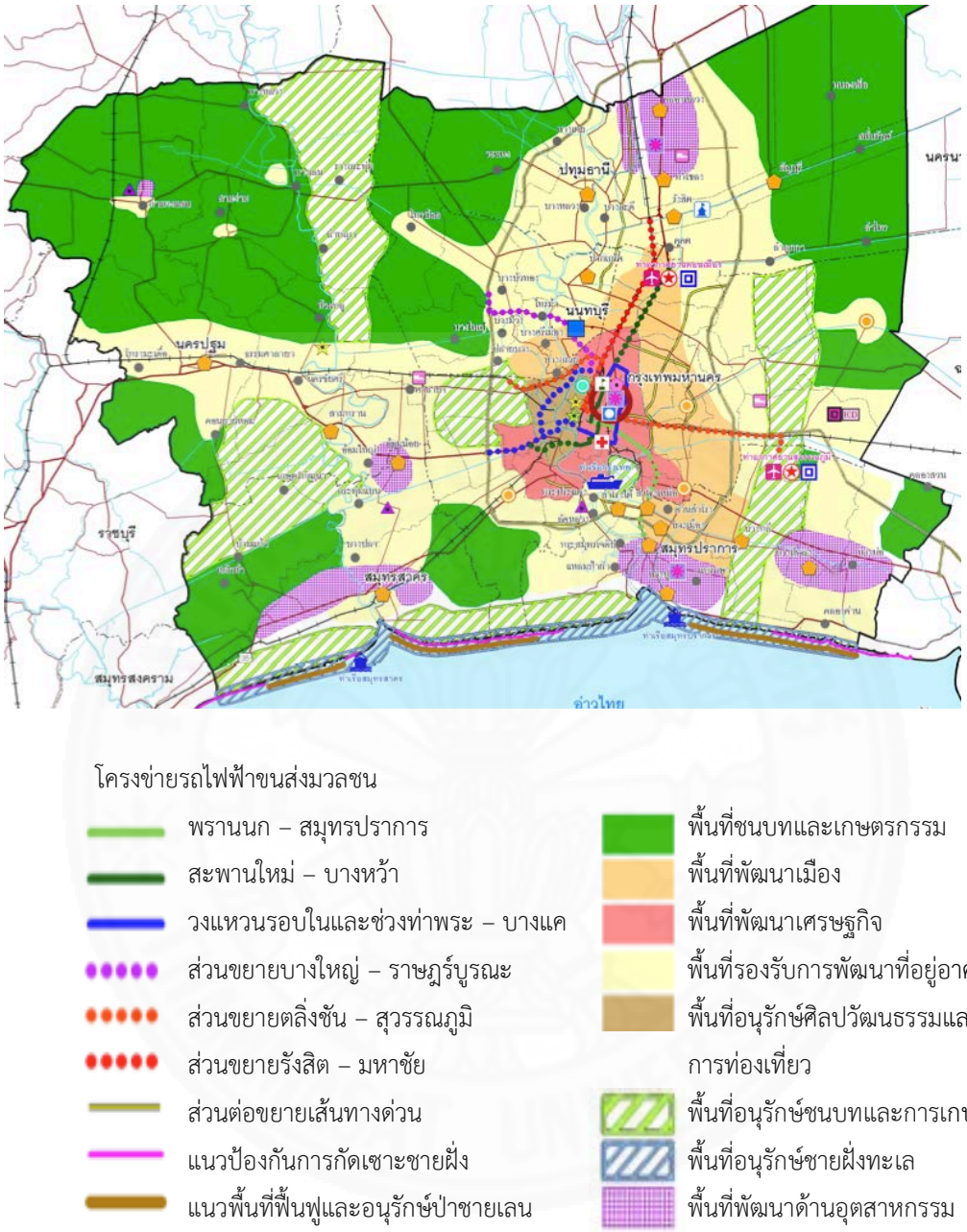
E จังหวัดสมุทรปราการ

ภาพที่ 2.1 แผนที่แสดงตำแหน่งปริมณฑล. จาก https://maps.google.co.th/



ภาพที่ 2.2 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล. จาก *กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย*, 2550

ภาพที่ 2.3 แสดงกลยุทธ์เพื่อการพัฒนากรุงเทพและปริมณฑลในระยะ 5 ปี (พ.ศ. 2555). จาก *กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย*, 2550

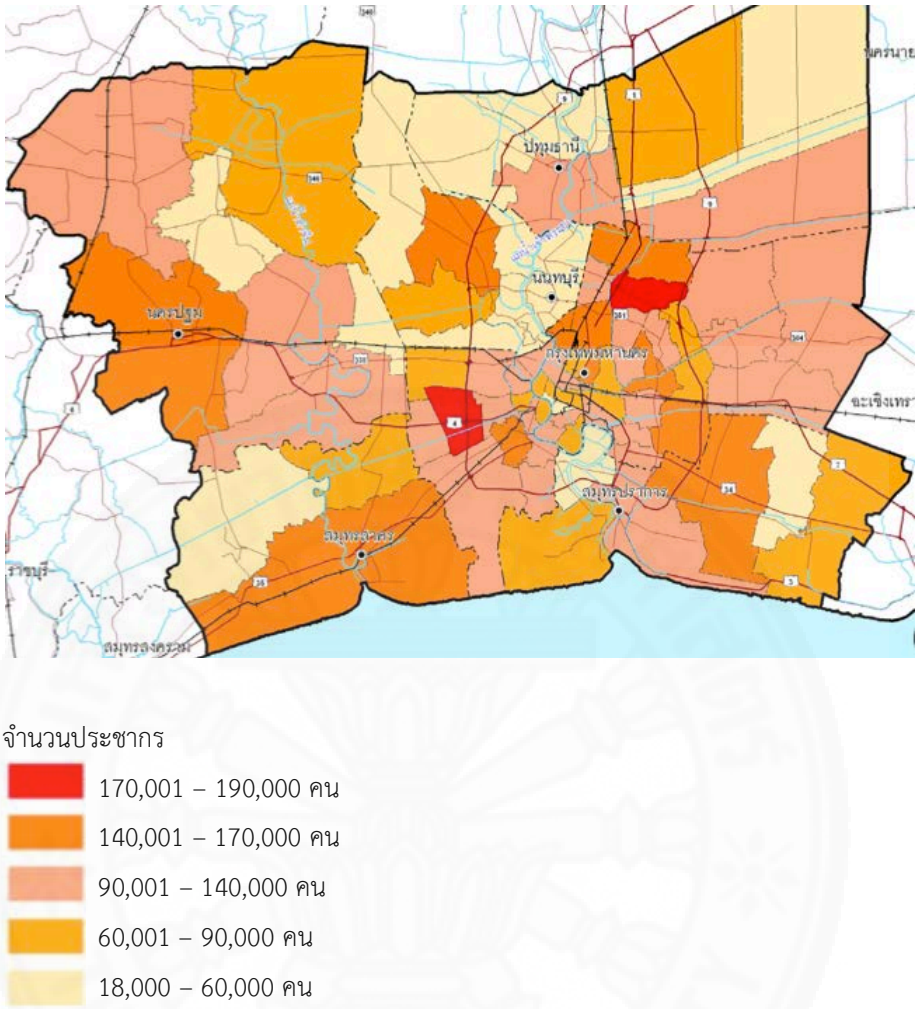


ภาพที่ 2.4 แสดงกลยุทธ์เพื่อการพัฒนากรุงเทพและปริมณฑลในระยะ 5 ปี (พ.ศ. 2555). จาก *กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย*, 2550

2.1.2 ด้านประชากร

ประชากรในเขตปริมณฑล ปีพ.ศ.2554 มีประชากรทั้งหมด 4,701,910 คน คิดเป็นร้อยละ 7.34 ของประชากรทั้งประเทศหรือร้อยละ 82.86 ของประชากรกรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 6,193 ตารางกิโลเมตรและจำนวนบ้าน 2,112,417 หลังคาเรือน ประชากรเฉลี่ย 2.23 คนต่อหลังคาเรือน

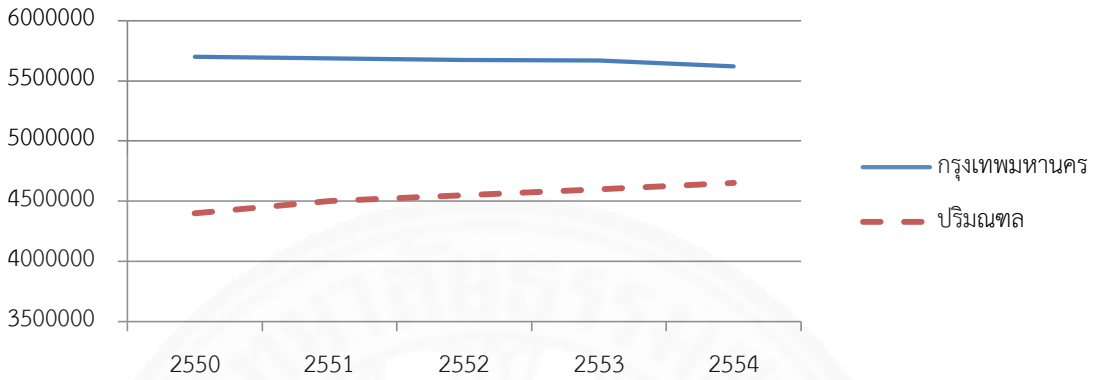
จังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวนประชากรมากที่สุดคือ 1,203,223 คน รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรี มีจำนวนประชากร 1,122,627 คน ปทุมธานี มีจำนวนประชากร 1,010,898 คน นครปฐม มีจำนวนประชากร 866,064 คน และสมุทรสาคร มีจำนวนประชากร 499,098 คน ตามลำดับ โดยมีความหนาแน่นของประชากรในเขตปริมณฑลเท่ากับ 759 คนต่อตารางกิโลเมตร และเมื่อพิจารณาความหนาแน่นของประชากรในเขตปริมณฑลรายจังหวัด พบว่าจังหวัดนนทบุรีมีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คือ 1,804 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมา คือ จังหวัดสมุทรปราการ 1,198 คนต่อตารางกิโลเมตร จังหวัดปทุมธานี 662 คนต่อตารางกิโลเมตร จังหวัดสมุทรสาคร 572 คนต่อตารางกิโลเมตร ส่วนจังหวัดนครปฐมมีความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุด คือ 399 คนต่อตารางกิโลเมตร



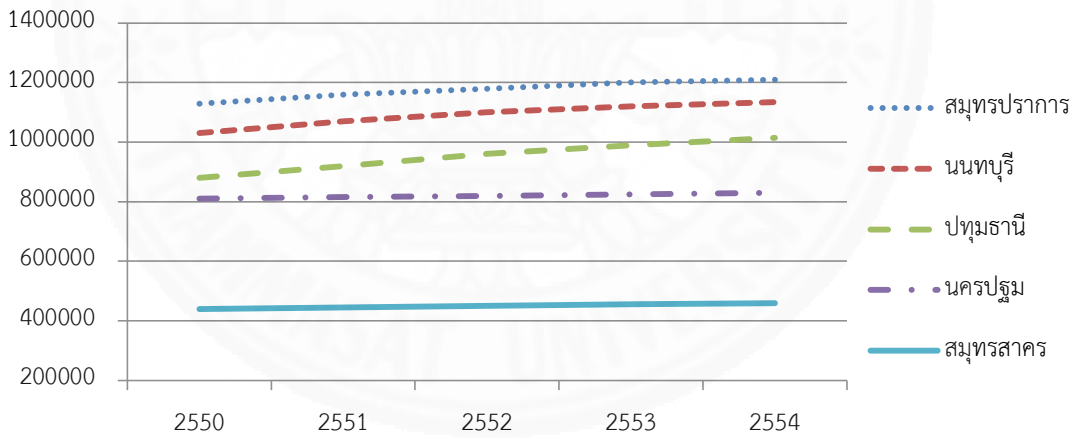
ภาพที่ 2.5 แสดงการกระจายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล. จาก *กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย*, 2550

อัตราการเพิ่มของประชากรในเขตปริมณฑลเท่ากับ 1.67 และจังหวัดที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรสูงที่สุด คือ จังหวัดปทุมธานี เท่ากับ 2.56 รองลงมา คือ จังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร เท่ากับ 1.89 1.52 และ1.47 ตามลำดับ ส่วนจังหวัดนครปฐมมีอัตราการเพิ่มของประชากรน้อยที่สุดคือ เท่ากับ 0.68 แนวโน้มของประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่ากรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มของประชากรลดลง ในขณะที่ปริมณฑลมีแนวโน้มของประชากรสูงขึ้น ซึ่งมีสาเหตุมาจากครอบครัวขยายของกรุงเทพมหานคร ทำให้ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในและชั้นกลางมีราคาสูงขึ้น จึงทำให้มีการย้ายออกไปอยู่ตามชานเมืองหรือพื้นที่ปริมณฑลมากขึ้น ประกอบกับมีการย้ายสถานที่ราชการสำคัญ ๆ ไปอยู่ในเขตจังหวัดนนทบุรี การมีขนส่งมวลชนที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร และการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ปริมณฑล

โดยเฉพาะจังหวัดปทุมธานี มีอัตราการเพิ่มประชากรสูงที่สุด โดยเฉพาะบริเวณย่านรังสิตแนวถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-นครนายก ถนนลำลูกกา



ภาพที่ 2.6 แผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบประชากรกรุงเทพมหานครกับปริมณฑล ปี พ.ศ. 2550 – พ.ศ. 2554. จาก *ดัดแปลงจากกองนโยบายและแผนงานสำนักผังเมือง*, 2555



ภาพที่ 2.7 แผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบประชากรปริมณฑลรายจังหวัด ปี พ.ศ. 2550 – พ.ศ. 2554. จาก *ดัดแปลงจากกองนโยบายและแผนงานสำนักผังเมือง*, 2555

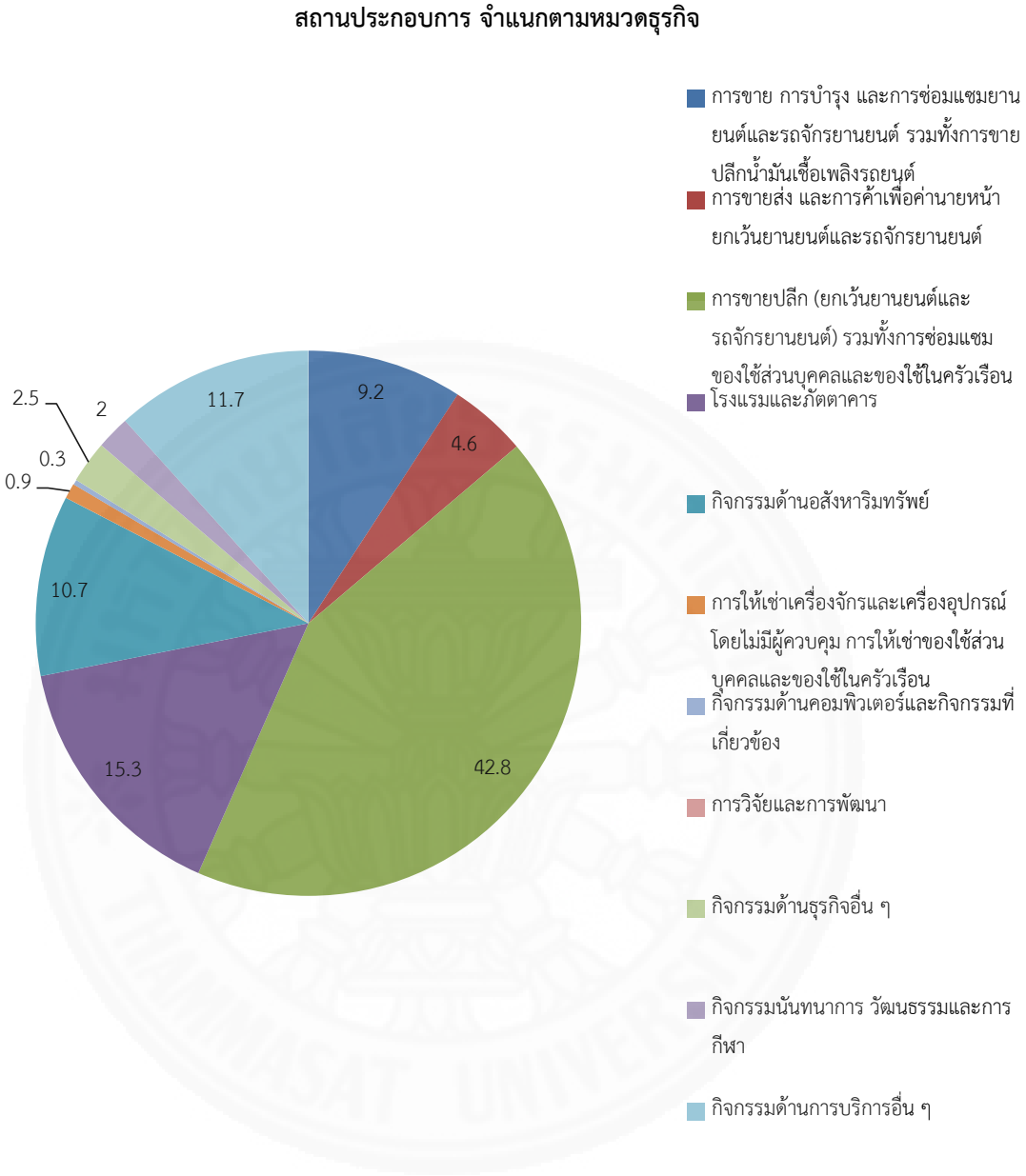
2.1.3 ด้านอาชีพและแหล่งงาน

การศึกษาครั้งนี้ได้ทำการหาข้อมูลของกลุ่มคนทำงานในปริมณฑลโดยศึกษากลุ่มของคนทำงาน 2 ลักษณะ คือ กลุ่มคนงานตามสถานประกอบการธุรกิจที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการขายส่ง ขายปลีก โรงแรมและภัตตาคาร กิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมนันทนาการ และการบริการอื่นๆ และกลุ่มคนทำงานโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลเกี่ยวกับงานและจำนวนคนทำงาน

2.1.3.1 สถานประกอบการธุรกิจที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการขายส่ง ขายปลีก โรงแรมและภัตตาคาร กิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมนันทนาการ และการบริการอื่น ๆ

(1) จำนวนสถานประกอบการ จำแนกตามหมวดธุรกิจ

จากการสุ่มตัวอย่างและการประมาณค่าทางสถิติพบว่ามีสถานประกอบการธุรกิจที่ตั้งอยู่ในปริมณฑลจำนวนประมาณ 141,612 แห่ง ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่หรือร้อยละ 42.8 ประกอบธุรกิจการขายปลีก (ยกเว้นยานยนต์และรถจักรยานยนต์) รวมทั้งการซ่อมแซมของใช้ส่วนบุคคลและของใช้ในครัวเรือน รองลงมาประกอบธุรกิจโรงแรมและภัตตาคารประมาณร้อยละ 15.3 กิจกรรมด้านการบริการอื่น ๆ ประมาณร้อยละ 11.7 กิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 10.7 และธุรกิจการขาย การบำรุงรักษา และการซ่อมแซมยานยนต์และรถจักรยานยนต์ รวมทั้งการขายปลีกน้ำมันเชื้อเพลิงรถยนต์ร้อยละ 9.2 สำหรับธุรกิจนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นแต่ละหมวดมีสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 5.0 ของจำนวนสถานประกอบการธุรกิจทั้งสิ้น

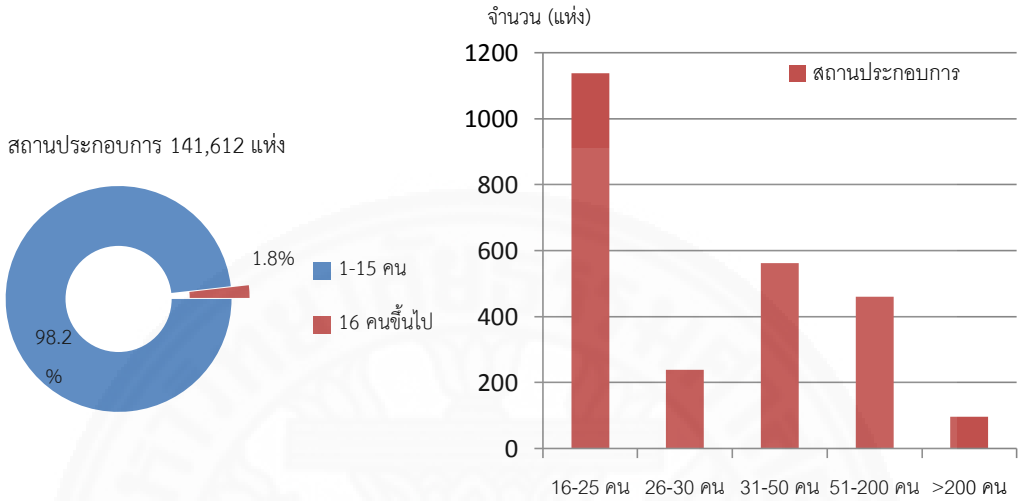


ภาพที่ 2.8 แสดงจำนวนและร้อยละของสถานประกอบการธุรกิจจำแนกตามหมวดธุรกิจ. จาก *ดัดแปลงจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ*, 2553

(2) ขนาดของสถานประกอบการ

สถานประกอบการในปริมณฑล ส่วนใหญ่เป็นสถานประกอบการที่มีคนทำงาน 1-15 คน จำนวน 139,117 แห่ง หรือร้อยละ 98.2 สถานประกอบการที่มีคนทำงานมากกว่า 15 คน มีเพียงร้อยละ 1.8 หรือมีจำนวน 2,495 แห่ง ในจำนวนนี้เป็นสถานประกอบการที่มีคนทำงาน 16 - 25 คน 1,137 แห่ง สถานประกอบการที่มีคนทำงาน 31 - 50 คน 51 - 200 คน และ

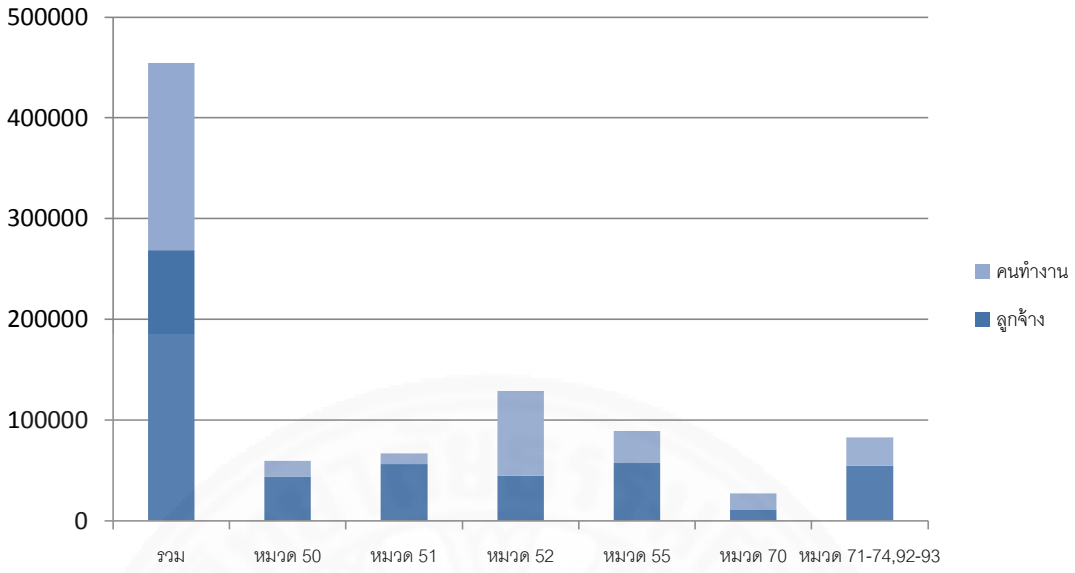
26 - 30 คน มีประมาณ 562 แห่ง 460 แห่ง และ 239 แห่ง ตามลำดับ ส่วนสถานประกอบการที่มีคนทำงานมากกว่า 200 คน มีจำนวน97 แห่ง



ภาพที่ 2.9 จำนวนสถานประกอบการธุรกิจ จำแนกตามขนาดของสถานประกอบการ (จำนวนคนทำงาน). จาก *ดัดแปลงจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ*, 2553

(3) จำนวนคนทำงานและลูกจ้าง

ในปี 2552 มีคนทำงานในสถานประกอบการธุรกิจที่ตั้งอยู่ในปริมณฑลทั้งสิ้น 454,275 คน ในจำนวนนี้เป็นลูกจ้าง 268,374 คน เมื่อจำแนกลูกจ้างตามประเภทธุรกิจต่าง ๆ พบว่ามีลูกจ้าง ปฏิบัติงานในธุรกิจโรงแรมและภัตตาคารมากที่สุด จำนวน 57,118 คน หรือร้อยละ 21.3 รองลงมา ปฏิบัติงานอยู่ในธุรกิจการขายส่งและการค้าเพื่อค่านายหน้า ยกเว้นยานยนต์และรถจักรยานยนต์ 56,527 คน หรือร้อยละ 21.1 สำหรับลูกจ้างที่ปฏิบัติงานในธุรกิจการขายปลีก (ยกเว้นยานยนต์และ รถจักรยานยนต์) รวมทั้ง การซ่อมแซมของใช้ส่วนบุคคลและของใช้ในครัวเรือน มีประมาณ 44,603 คน หรือร้อยละ 16.6 ที่เหลือปฏิบัติงานในธุรกิจนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น



ภาพที่ 2.10 จำนวนคนทำงานรวมในการประกอบการธุรกิจจำแนกตามหมวดธุรกิจ. จาก *ดัดแปลงจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ*, 2553

คนทำงาน หมายถึง เจ้าของกิจการหรือหุ้นส่วนที่ทำงานโดยไม่ได้รับค่าจ้างเงินเดือนและลูกจ้าง

หมวด 50 การขาย การบำรุงรักษาและการซ่อมแซมยานยนต์และรถจักรยานยนต์ฯ

หมวด 51 การขายส่งและการค้าเพื่อค่านายหน้า ยกเว้นยานยนต์และรถจักรยานยนต์

หมวด 52 การขายปลีก ยกเว้นยานยนต์และรถจักรยานยนต์) รวมทั้งการซ่อมแซมฯ

หมวด 55 โรงแรมและภัตตาคาร

หมวด 70 กิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์

หมวด 71 การให้เช่าเครื่องจักรและเครื่องอุปกรณ์โดยไม่มีผู้ควบคุมฯ

หมวด 72 กิจกรรมด้านคอมพิวเตอร์และกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

หมวด 73 การวิจัยและการพัฒนา

หมวด 74 กิจกรรมด้านธุรกิจอื่น ๆ

หมวด 92 กิจกรรมนันทนาการ วัฒนธรรมและการกีฬา

หมวด 93 กิจกรรมด้านการบริการอื่น ๆ

2.1.3.2 โรงงานอุตสาหกรรม

(1) จำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการ ตาม พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2535

ในปี 2556 มีจำนวนโรงงานที่ตั้งอยู่ในปริมณฑลรวมทั้งสิ้น 22,929 แห่ง โดยจังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีโรงงานตั้งอยู่มากที่สุด คือ 8,231 แห่ง รองลงมา คือ จังหวัดสมุทรสาครมีจำนวน 5,753 แห่ง ส่วนจังหวัดนครปฐมมีจำนวน 3,352 แห่ง จังหวัดปทุมธานีมีจำนวน 3,303 แห่ง และจังหวัดนนทบุรีมีจำนวน 2,290 แห่ง ตามลำดับ ซึ่งมีคนทำงานโรงงานอุตสาหกรรมรวมทั้งหมด 1,350,935 คน โดยจังหวัดสมุทรปราการมีจำนวนคนงานมากที่สุด คือ 521,222 คน รองลงมา คือ จังหวัดสมุทรสาครมี 336,847 คน ส่วนจังหวัดปทุมธานีมี 238,226 คน จังหวัดนครปฐมมี 172,768 คน และจังหวัดนนทบุรีมี 81,872 คน ตามลำดับ

ตารางที่ 2.1

สถิติสะสมจำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการ ตาม พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2535

จังหวัด	จำนวน โรงงาน	เงินลงทุน (ล้านบาท)	คนงาน รวม
สมุทรปราการ	8,231	542,525.87	521,222
สมุทรสาคร	5,753	223,510.54	336,847
นครปฐม	3,352	161,742.38	172,768
ปทุมธานี	3,303	227,281.48	238,226
นนทบุรี	2,290	90,491.08	81,872

หมายเหตุ. *ดัดแปลงจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม*, 2556

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

2.2.1 ความหมายของพฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภคเป็นกิจกรรมต่างๆที่บุคคลกระทำเมื่อได้รับบริโภคหรือสินค้าบริการ รวมไปถึงการขจัดสินค้าหรือบริการหลังการบริโภคด้วย (อดุลย์และดลยา จาตุรงคกุล, 2546)

ศุภร เสรีรัตน์ (2544) กล่าวว่าพฤติกรรมผู้บริโภค (consumer behavior) หมายถึง พฤติกรรมการแสดงออกของบุคคลแต่ละบุคคลในการค้นหา การเลือกซื้อ การใช้ การประเมินผลหรือจัดการกับสินค้าและบริการ ซึ่งผู้บริโภคคาดว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการของตนเองได้

วิมลรัตน์ ภมรสุวรรณ (2542) ได้ให้ความหมายพฤติกรรมผู้บริโภคไว้ว่า พฤติกรรม (การกระทำ) ของบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งทำหน้าที่ค้นหาจัดหาให้ได้มาโดยการซื้อ การใช้ตัวสินค้าและงานบริการ โดยการคาดผลที่ได้จากการใช้ และเงินที่จ่ายไปในตัวผลิตภัณฑ์นั้น ๆ

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการค้นหาและการบริโภค ใช้ผลิตภัณฑ์หรือบริการ ซึ่งทั้งนี้ทั้งนั้นต้องอาศัยกระบวนการตัดสินใจเข้าร่วมเพื่อให้กิจกรรมนั้นลุล่วง (ธงชัย สันติวงษ์, 2549)

กล่าวโดยสรุป พฤติกรรมผู้บริโภค คือ การกระทำของบุคคลที่ซึ่งมีความต้องการซื้อหรือใช้บริการอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยมีกระบวนการหาข้อมูล ตัดสินใจเลือก ทำการซื้อ และรวมถึงการแสดงความเห็นหรือความรู้สึกนึกคิดหลังจากการใช้ผลิตภัณฑ์หรือบริการนั้น

2.2.2 แนวคิดการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค

ศิวฤทธิ์ พงศกรรังศิลป์ (2547) ให้ความหมายไว้ว่าความพึงพอใจสูงสุดของผู้บริโภค คือ การตอบสนองความต้องการ ซึ่งต้องเข้าใจลักษณะและพฤติกรรมของผู้บริโภคเพื่อต้องการค้นหาความจำเป็น (needs) และความต้องการ (wants) ของผู้บริโภค การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค (analyzing consumer behavior) ในการศึกษาและทำความเข้าใจกับพฤติกรรมผู้บริโภค จะใช้โมเดลที่เรียกว่า 7Os Model หรือที่เรียกว่า 6Ws 1H ในการค้นหาคำตอบเกี่ยวกับผู้บริโภค โดยทั้ง 7Os Model และโมเดล 6Ws 1H มีลักษณะเป็นคำถามและคำตอบเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องค้นหาคำตอบให้ได้โมเดลพฤติกรรมผู้บริโภค 7Os Model ดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2

โมเดลพฤติกรรมผู้บริโภค 7Os Model

คำถาม	คำตอบ
ใครอยู่ในตลาดเป้าหมาย Who constitutes the market?	ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย Occupants
ผู้บริโภคซื้ออะไร What does the market buy?	สิ่งที่ลูกค้าซื้อ Objects
ทำไมลูกค้าจึงซื้อสินค้านั้น Why does the market buy?	วัตถุประสงค์ในการซื้อ Objectives
ใครมีส่วนร่วมในการตัดสินใจซื้อ Who participates in the buying?	ผู้ที่เกี่ยวข้องในการซื้อ Organization
ผู้บริโภคซื้ออย่างไร How does the market buy?	กระบวนการตัดสินใจซื้อ Operations
ผู้บริโภคซื้อเมื่อใด When does the market buy?	โอกาสในการซื้อ Occasions
ผู้บริโภคซื้อที่ไหน Where does the market buy?	สถานที่จำหน่ายสินค้า Outlets

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ (2546) ได้อธิบายโมเดลพฤติกรรมผู้บริโภค 7Os Model ดังนี้ ใครอยู่ในตลาดเป้าหมาย (Who is in the target market?) เป็นคำถามเพื่อต้องการทราบถึงตลาดเป้าหมาย (target market) หรือลักษณะกลุ่มเป้าหมาย (occupants) ทางด้านประชากรศาสตร์ ภูมิศาสตร์ จิตวิทยาหรือจิตวิเคราะห์ และพฤติกรรมศาสตร์

ผู้บริโภคซื้ออะไร (What does the consumer buy?) เป็นคำถามเพื่อต้องการทราบถึงสิ่งที่ผู้บริโภคต้องการซื้อและต้องการได้จากผลิตภัณฑ์ (objects) คือ ต้องการคุณสมบัติหรือองค์ประกอบของผลิตภัณฑ์ (product component) และความแตกต่างที่เหนือกว่าคู่แข่งขัน (competitive differentiation)

ทำไมผู้บริโภคจึงซื้อ (Why does the consumer buy?) เป็นคำถามเพื่อต้องการทราบถึงวัตถุประสงค์ซื้อ (objectives) ผู้บริโภคซื้อสินค้าเพื่อสนองความต้องการของเขาด้านร่างกายและด้านจิตวิทยา ซึ่งต้องศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมซื้อ คือ ปัจจัยภายในหรือปัจจัยทางจิตวิทยา ปัจจัยทางสังคมและวัฒนธรรม และปัจจัยเฉพาะบุคคล

ใครมีส่วนร่วมในการตัดสินใจซื้อ (Who participates in the buy?) เป็นคำถามเพื่อต้องการทราบถึงบทบาทของกลุ่มต่าง ๆ (organization) ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อ ประกอบด้วยผู้ริเริ่ม ผู้ที่มีอิทธิพล ผู้ตัดสินใจซื้อ ผู้ซื้อ และผู้ใช้

ผู้บริโภคซื้อเมื่อใด (When does the consumer buy?) เป็นคำถามเพื่อต้องการทราบถึงโอกาสในการซื้อ (occasions) เช่น ช่วงเดือนใดของปีหรือช่วงฤดูกาลใดของปี ช่วงวันใดของเดือน ช่วงเวลาใดของวัน โอกาสพิเศษหรือเทศกาลวันสำคัญต่างๆ เป็นต้น

ผู้บริโภคซื้อที่ไหน (Where does the consumer buy?) เป็นคำถามเพื่อต้องการทราบถึงสถานที่ ช่องทางหรือแหล่ง (outlets) ที่ผู้บริโภคไปทำการซื้อ เช่น ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายของชำ เป็นต้น

ผู้บริโภคซื้ออย่างไร (How does the consumer buy?) เป็นคำถามเพื่อต้องการทราบถึงขั้นตอนในการตัดสินใจซื้อ (operations) ประกอบด้วย การรับรู้ปัญหา การค้นหาข้อมูล การประเมินผลทางเลือก ตัดสินใจซื้อ และพฤติกรรมภายหลังการซื้อ

จากการศึกษาการวิเคราะห์พฤติกรรมกรรมผู้บริโภค ทำให้ทราบว่าการศึกษาถึงพฤติกรรมผู้บริโภคนั้น จะต้องทำความเข้าใจถึงลักษณะและความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค โดยทำการวิเคราะห์หาสาเหตุของพฤติกรรมก่อนการซื้อ ขั้นตอนในการซื้อ และพฤติกรรมหลังการซื้อผลิตภัณฑ์หรือใช้บริการนั้น รวมทั้งอิทธิพลที่เกี่ยวข้องกับการซื้อนั้น ๆ ด้วย

2.3 แนวคิดเรื่องส่วนประสมทางการตลาด

2.3.1 ความหมายของส่วนประสมทางการตลาด

ส่วนประสมทางการตลาด เป็นตัวแปรที่สามารถควบคุมได้ทางการตลาด หมายถึง การสนองความต้องการเป็นตัวแปรที่สามารถควบคุมได้และสนองความต้องการลูกค้าให้พึงพอใจ (Kotler, 2003)

ส่วนประสมทางการตลาด หมายถึง การผสมที่เข้ากันได้อย่างดีเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันของการกำหนดราคา การส่งเสริมการขาย ผลิตภัณฑ์ที่เสนอขายและระบบการจัดจำหน่าย ได้มีการจัดออกแบบเพื่อใช้สำหรับการเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคที่ต้องการ (ธงชัย สันติวงษ์, 2540)

พิษณุ จงสถิตวัฒนา (2544) กล่าวว่า ส่วนประสมทางการตลาด คือ ปัจจัยผันแปรทางการตลาดที่ผู้บริหารการตลาดเสนอให้แก่ตลาดเป้าหมาย เพื่อบำบัดความต้องการพร้อมทั้งนำความพอใจสูงสุดมาสู่ตลาดเป้าหมาย ส่วนประสมการตลาดเป็นปัจจัยแปรผันทางการตลาดที่ผู้บริหารสามารถควบคุมได้ และเป็นหน้าที่ของผู้บริหารที่จำต้องปรับปัจจัยผันแปรเหล่านี้ให้สอดคล้องกับการ

เปลี่ยนแปลงของตลาดเป้าหมายและสภาวะการแข่งขัน เพื่อสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่งขัน และสร้างความพอใจให้แก่ลูกค้าเป้าหมาย

จากการศึกษาความหมายของส่วนประสมทางการตลาด ทำให้สรุปได้ว่า ส่วนประสมทางการตลาด คือ ปัจจัยที่สามารถกำหนด ปรับเปลี่ยน และควบคุมได้ โดยที่ปัจจัยดังกล่าวจะมีความสัมพันธ์กับความต้องการของกลุ่มลูกค้าในช่วงเวลานั้น ๆ หรือยุคสมัยนั้น ปัจจัยจะตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับการบริหารความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ด้วยเช่นกัน

2.3.2 แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด

อดุลย์ จาตุรงคกุล (2542) ได้อธิบายทฤษฎีของ Phillip Kotler ที่กล่าวถึงส่วนประสมการตลาดบริการว่าประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์ (product) ราคา (Price) การจัดจำหน่าย (place) การส่งเสริมทางการตลาด (promotion) บุคคล (people) ลักษณะทางกายภาพ (physical evidence) และกระบวนการ (process) โดยส่วนประกอบทุกตัวมีความสัมพันธ์กันและความเท่าเทียมกัน ขึ้นอยู่กับการวางกลยุทธ์ของผู้บริหารแต่ละคนว่าจะให้ความสำคัญกับปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการตัวใดมากกว่ากัน ซึ่งการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการของธุรกิจให้บริการจำเป็นที่จะต้องเข้าใจถึงส่วนประสมการตลาดทั้ง 7 องค์ประกอบ เพื่อที่จะสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มตลาดเป้าหมายได้อย่างเหมาะสม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.3.2.1 ผลิตภัณฑ์ (Product)

ผลิตภัณฑ์ คือ สิ่งที่เสนอขายเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้พึงพอใจ ผลิตภัณฑ์ที่เสนอขายอาจจะมีตัวตนหรือไม่มีตัวตนก็ได้ ผลิตภัณฑ์จึงประกอบด้วย สินค้า บริการ ความคิด สถานที่ องค์การหรือบุคคล ผลิตภัณฑ์ต้องมีอรรถประโยชน์ (utility) มีคุณค่า (value) ในสายตาของลูกค้า จึงจะมีผลทำให้ผลิตภัณฑ์สามารถขายได้

2.3.2.2 ราคา (Price)

ราคา คือ มูลค่าของผลิตภัณฑ์หรือค่าบริการ ซึ่งลูกค้าจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้บริการนั้น ซึ่งราคานั้นจะมีความสำคัญต่อการรับรู้คุณค่าและมีผลต่อการรับรู้ในคุณภาพของการบริการ ทั้งนี้ยังมีบทบาทต่อการสร้างภาพลักษณ์ของบริการ การประเมินราคาของผู้บริโภคสำหรับการบริการนั้น ผู้บริโภคจะนำความรู้เกี่ยวกับราคาอ้างอิง (reference price) คุณภาพ และต้นทุนที่มิใช่ตัวเงิน คือ ต้นทุนด้านเวลา ต้นทุนในการค้นหา ต้นทุนความสะดวก และต้นทุนด้านจิตใจมาเกี่ยวข้องในการตัดสินใจใช้บริการ

2.3.2.3 การจัดจำหน่าย (Place)

การจัดจำหน่าย คือ โครงสร้างของช่องทางซึ่งประกอบด้วยสถาบันและกิจกรรมต่างๆที่ใช้เพื่อเคลื่อนย้ายผลิตภัณฑ์และบริการจากองค์การไปยังตลาด สถาบันที่นำผลิตภัณฑ์ออกสู่ตลาดเป้าหมายก็คือสถาบันทางการตลาด ส่วนกิจกรรมที่ช่วยในการกระจายสินค้าประกอบด้วยการขนส่ง การคลังสินค้า และการเก็บรักษาสินค้าคงคลัง

2.3.2.4 การส่งเสริมทางการตลาด (Promotion)

การส่งเสริมทางการตลาดในสมัยก่อนนั้นเป็นกิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่มีนิยามแคบกว่าปัจจุบัน คือ การมุ่งเน้นจัดโปรโมชั่นเพื่อส่งเสริมการขาย แต่ปัจจุบันได้เปลี่ยนให้เป็นการส่งเสริมทางการตลาดแบบบูรณาการ ที่มีกระบวนการที่หลากหลายมากขึ้น โดยการส่งเสริมทางการตลาด คือ การติดต่อสื่อสารไปยังลูกค้าเป้าหมายเพื่อแจ้งข่าวสารจูงใจหรือเตือนความทรงจำของลูกค้าต่อผลิตภัณฑ์ หรือบริการของกิจการ โดยการเลือกใช้วิธีการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ การสื่อสารข้อมูลลูกค้า การใช้พนักงาน การแจก แถมหรือชิงโชค การลดราคาอันเป็นการกระตุ้นชักจูงให้ลูกค้าหันมาสนใจการบริการของตนเองมากขึ้นและรวมถึงความชอบพอในการบริการนั้นติดต่อกันไปอย่างสม่ำเสมอด้วย ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องมีการวางแผน และหากลวิธีส่งเสริมการตลาดของตนไปยังผู้บริโภคแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสม เพื่อให้ลูกค้ามาใช้บริการของตนเองมากขึ้นตามไปด้วย

2.3.2.5 บุคคล (People)

บุคคลถือว่าเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจ การบริการมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับคนที่เป็นทั้งผู้ให้บริการและผู้รับบริการ คนเป็นปัจจัยที่ทำให้ลูกค้ารับรู้ถึงคุณภาพในการบริการ ดังนั้นองค์กรจึงต้องอาศัยการคัดเลือกบุคคลที่จะรับเข้าทำงาน ฝึกอบรมและการจูงใจพนักงาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้ามากกว่าคู่แข่งขัน พนักงานต้องมีความสามารถและมีทัศนคติที่ดี สามารถตอบสนองต่อลูกค้า มีความคิดริเริ่ม มีความสามารถในการแก้ไขปัญหา พนักงานต้องสร้างปฏิสัมพันธ์ (interaction) ที่ดีกับลูกค้าเพื่อสร้างความพึงพอใจหรือทำให้เกิดการยอมรับการบริการจากลูกค้า เช่น พนักงานตอบคำถามด้วยหน้าตาที่ยิ้มแย้ม พูดจาดี และสามารถแก้ปัญหาเฉพาะหน้าได้เป็นอย่างดี เป็นต้น

2.3.2.6 ลักษณะทางกายภาพ (Physical evidence)

ลักษณะทางกายภาพเป็นองค์ประกอบของธุรกิจบริการที่ลูกค้าสามารถมองเห็นและใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาและตัดสินใจซื้อบริการได้ ตัวอย่างสิ่งที่มองเห็นได้ เช่น อาคาร สำนักงาน ทำเลที่ตั้ง การตกแต่งหน้าร้าน เครื่องมือต่าง ๆ ที่ใช้ สัญลักษณ์ของบริษัท สิ่งพิมพ์ที่บริษัทจัดทำ ข้อเขียนของการประชาสัมพันธ์ และสิ่งที่มองเห็นได้ต่าง ๆ ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะสะท้อนถึง

รูปแบบและคุณภาพของบริษัท ลูกค้าจะอาศัยลักษณะทางกายภาพเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกใช้บริการ โดยมีการจัดที่นั่งสำหรับลูกค้าที่สะดวกสบาย จัดสถานที่เหมาะสำหรับการให้บริการที่เหมาะสมและเป็นกันเอง สถานที่ยิ่งดูหรูหราและสวยงามเพียงใด บริการน่าจะมีคุณภาพสูงตามไปด้วย

2.3.2.7 กระบวนการ (Process)

กระบวนการเป็นการสร้างสรรค์และการส่งมอบส่วนประกอบของผลิตภัณฑ์โดยอาศัยกระบวนการที่วางแผนมาเป็นอย่างดี ต้องอาศัยพนักงานที่มีประสิทธิภาพ หรือเครื่องมือที่มีความทันสมัยในการทำให้เกิดกระบวนการที่สามารถส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและประทับใจลูกค้า กลยุทธ์ที่สำคัญสำหรับการบริการ คือ เวลาและประสิทธิภาพในการบริการ ดังนั้นกระบวนการที่ดีจึงควรมีความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพในการส่งมอบ รวมถึงต้องง่ายต่อการปฏิบัติการ เพื่อที่พนักงานจะได้ไม่เกิดความสับสน ทำงานได้อย่างถูกต้องและมีแบบแผนเดียวกัน และงานที่ได้ต้องดีมีประสิทธิภาพ

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด สามารถสรุปได้ว่าส่วนประสมทางการตลาดมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อของลูกค้า โดยที่สินค้าหรือผลิตภัณฑ์แต่ละอย่างจะมีความแตกต่างกันในการกำหนดส่วนประสมทางการตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบของสินค้าหรือผลิตภัณฑ์นั้นๆ ส่วนประสมทางการตลาดมีทั้งหมด 7 องค์ประกอบ ซึ่งก็คือ ผลิตภัณฑ์ ราคา การจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด บุคคล ลักษณะทางกายภาพ และกระบวนการ การศึกษาองค์ประกอบเหล่านี้จะช่วยทำให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้เพิ่มมากขึ้นและสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับกลุ่มลูกค้าได้เป็นอย่างดีด้วย

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจด้วยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP)

2.4.1 ความหมายของการตัดสินใจด้วยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP)

สุธรรม อรุณ (2549) ได้อธิบายความหมายของการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นไว้ว่าเป็นกระบวนการที่ใช้ในการวัดค่าระดับของการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และให้ผลการตัดสินใจที่ถูกต้องตรงกับเป้าหมายของการตัดสินใจได้มากที่สุด กระบวนการที่ว่านี้ได้รับการคิดค้นเมื่อปลายทศวรรษที่ 1970 โดยศาสตราจารย์ Thomas Saaty โดยมีการนำกระบวนการนี้ไป

ประยุกต์ใช้ในเรื่องที่เกี่ยวกับการตัดสินใจต่าง ๆ มากมาย เช่น การตัดสินใจเกี่ยวกับการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งจุดเด่นของกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น มีดังนี้

(1) ให้ผลการสำรวจน่าเชื่อถือกว่าวิธีอื่น ๆ เนื่องจากใช้วิธีการเปรียบเทียบเชิงคู่ในการตัดสินใจก่อนที่จะลงมือตอบคำถาม

(2) มีโครงสร้างที่เป็นแผนภูมิลำดับขั้น เลียนแบบกระบวนความคิดของมนุษย์ทำให้ง่ายต่อการใช้และการทำความเข้าใจ

(3) ผลลัพธ์ที่ได้เป็นปริมาณตัวเลข ทำให้ง่ายต่อการจัดลำดับความสำคัญ และยังสามารถนำผลลัพธ์ดังกล่าวไปเปรียบเทียบ (benchmarking) กับหน่วยงานอื่น ๆ ได้

(4) สามารถขจัดการตัดสินใจแบบมีอคติหรือลำเอียงออกไปได้

(5) ใช้ได้ทั้งกับการตัดสินใจแบบคนเดียวและแบบที่เป็นกลุ่มหรือหมู่คณะ

(6) ก่อให้เกิดการประนีประนอมและการสร้างประชามติ

(7) ไม่จำเป็นต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญพิเศษมาคอยควบคุม

2.4.2 ขั้นตอนการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process: AHP)

วราวุธ วุฒิวณิชย์ (2546) ได้แบ่งการวิเคราะห์การตัดสินใจด้วย กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process: AHP) ไว้ 8 ขั้นตอน ดังนี้

(1) กำหนดทางเลือก ในแต่ละปัญหาจะมีทางเลือกในการแก้ไขปัญหาที่หลากหลาย และในขั้นตอนนี้ให้กำหนดทางเลือกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

(2) ระบุระดับของเกณฑ์ต่ำสุด (threshold level) ที่ต้องการของแต่ละทางเลือก

(3) คัดเลือกทางเลือกเบื้องต้นจากทางเลือกที่กำหนดในขั้นที่ 1 โดยตรวจสอบกับเกณฑ์ต่ำสุด ถ้าทางเลือกใดต่ำกว่าเกณฑ์ให้คัดออก

(4) ระบุเกณฑ์ (criteria) หรือเกณฑ์ย่อย (sub-criteria) เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกทางเลือกที่ดีที่สุดจากทางเลือกใน ข้อ)3(

(5) สร้างลำดับชั้นของการตัดสินใจ (develop decision hierarchy) จากทางเลือกและเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยอย่างน้อยจะมี 3 ลำดับชั้น คือ เป้าหมาย (goal) เกณฑ์ (criteria) และทางเลือก (alternatives)

(6) เปรียบเทียบเกณฑ์ทีละคู่ แล้วจึงเปรียบเทียบทางเลือกทีละคู่ ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ทีละเกณฑ์จนครบทุกเกณฑ์ ในการเปรียบเทียบทางเลือกนั้นจะให้คะแนนเป็นเชิงปริมาณหรือคุณภาพก็ได้

(7) คำนวณลำดับความสำคัญของทางเลือก โดยการนำค่าน้ำหนัก (weight) ของแต่ละทางเลือกในแต่ละเกณฑ์คูณกับค่าน้ำหนักของเกณฑ์ แล้วหาผลรวม ถ้าเรียงลำดับผลลัพธ์ของแต่ละทางเลือกตามคะแนนจากมากไปน้อย ทางเลือกที่มีคะแนนมากที่สุดจะเป็นทางเลือกที่ดีที่สุด

(8) วิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis) ก่อนที่จะตัดสินใจเลือกทางเลือกจากข้อ (7) จำเป็นต้องวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันเกิดจากความไม่แน่นอนของข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจ ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักหรือความสำคัญของเกณฑ์แล้ว ทางเลือกที่ดีที่สุดจะยังคงเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดหรือไม่ ถ้าเป็นจะทำให้เกิดความมั่นใจที่เลือกทางเลือกนั้น

2.4.3 ขั้นตอนการตัดสินใจโดยใช้กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์

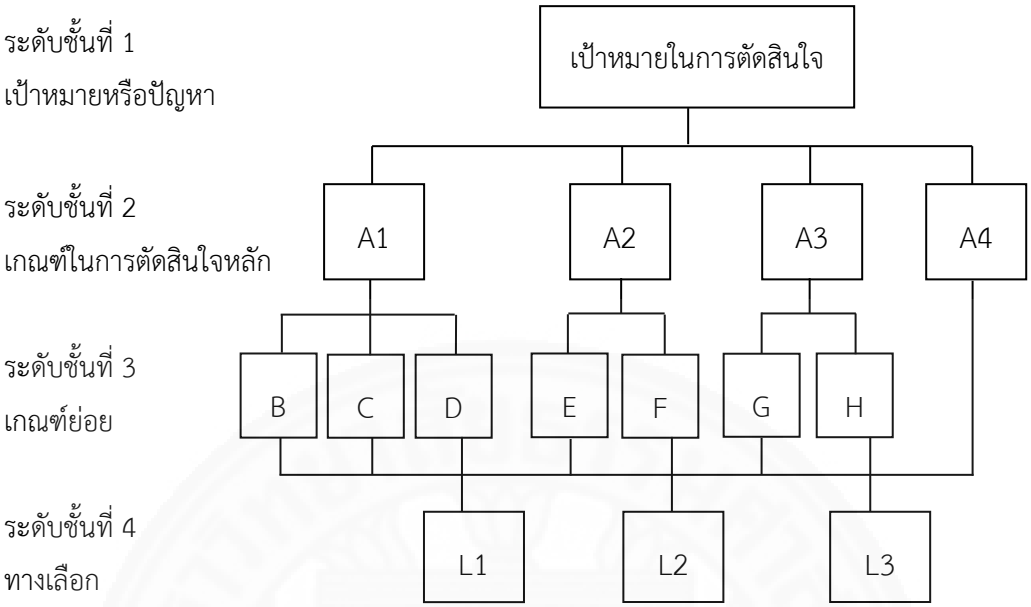
สุธรรม อรุณ (2549) ได้อธิบายขั้นตอนการตัดสินใจ โดยการใช้กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process: AHP) ไว้ว่า เป็นกระบวนการที่ช่วยในการตัดสินใจที่มีประสิทธิภาพ เริ่มต้นด้วยการเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ เพื่อหาน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ก่อน หลังจากนั้นจึงนำทางเลือกที่มีทั้งหมดมาประเมินผ่านเกณฑ์ดังกล่าว เพื่อจัดลำดับความสำคัญของแต่ละทางเลือก โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติดังนี้

(1) สร้างแผนภูมิลำดับชั้นหรือแบบจำลองการตัดสินใจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระดับชั้นที่ 2 แสดงถึงเกณฑ์การตัดสินใจหลักที่มีผลต่อเป้าหมายในการตัดสินใจนั้น

2. ระดับชั้นที่ 3 แสดงถึงเกณฑ์ย่อยของการตัดสินใจ ซึ่งจำนวนของเกณฑ์ย่อยนั้นจะขึ้นอยู่กับความชัดเจนของเกณฑ์หลัก (อาจไม่จำเป็นต้องมี ถ้าเกณฑ์หลักมีความชัดเจนเพียงพอ)

3. ระดับชั้นล่างสุดหรือระดับชั้นสุดท้าย คือ ทางเลือกที่เราจะนำมาพิจารณาผ่านเกณฑ์การตัดสินใจตามที่เรากำหนดไว้



ภาพที่ 2.11 แผนภูมิลำดับชั้นหรือแบบจำลองการตัดสินใจ. จาก *สุธรรม อรุณ*, 2549

(2) สร้างตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเป็นคู่ ดังตาราง 2.3

ตารางที่ 2.3

ตัวอย่างตารางเมตริกซ์แสดงการเปรียบเทียบเป็นรายคู่

เกณฑ์ตัดสินใจ		**ปัจจัย**			
		A1	**A2**	**A3**	**A4**
ปัจจัย	**A1**	a_{11}	a_{12}	a_{13}	a_{14}
	A2	a_{21}	a_{22}	a_{23}	a_{24}
	A3	a_{31}	a_{32}	a_{33}	a_{34}
	A4	a_{41}	a_{42}	a_{43}	a_{44}

หมายเหตุ. *ดัดแปลงจากสุธรรม อรุณ,* 2549

โดยที่ aij คือ สมาชิกในแถวที่ i หลักที่ j ของเมตริกซ์ หมายถึง ผลการเปรียบเทียบความสำคัญระหว่างปัจจัยของ Ai และ Aj โดยกำหนดมาตราส่วนในการวินิจฉัยเปรียบเทียบ เช่น

ถ้า aij = 1 หมายถึง ปัจจัย Ai และ Aj มีความสำคัญเท่ากัน

ถ้า aij = 3 หมายถึง ปัจจัย Ai มีความสำคัญมากกว่า Aj เล็กน้อย

ถ้า aij = 5 หมายถึง ปัจจัย Ai มีความสำคัญมากกว่า Aj ปานกลาง

ถ้า aij = 7 หมายถึง ปัจจัย Ai มีความสำคัญมากกว่า Aj มากที่สุด

เมื่อได้ค่าในตารางแล้ว นำค่าดังกล่าวมาคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ โดยการปรับผลรวมของแต่ละคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 จากนั้นก็คำนวณผลรวมของแต่ละแถว แล้วหารผลรวมดังกล่าวด้วยจำนวนของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ

(3) นำทางเลือกที่กำหนดไว้ในตอนแรกมาทำการประเมินเปรียบเทียบผ่านเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจทีละเกณฑ์ เพื่อจัดลำดับความสำคัญของทางเลือก

2.4.4 การตรวจสอบความสอดคล้องของตุลยพินิจ

การวิเคราะห์ความสอดคล้อง เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง ทำได้โดยคำนวณอัตราส่วนความสอดคล้อง (consistency ratio: CR) ในแต่ละเมตริกซ์ หากการหาอัตราส่วนความสอดคล้องเท่ากับ 0 จะหมายความว่า ภายในชุดของตุลยพินิจนั้นจะมีความสอดคล้องอย่างสมบูรณ์ หากอัตราส่วนความสอดคล้องมีค่าเท่ากับ 1 จะหมายความว่า ความไม่สอดคล้องจะเทียบเท่ากับตุลยพินิจที่ได้จากการสุ่ม ถ้าอัตราส่วนของความสอดคล้องมีค่ามาก (โดยทั่วไปจะมีค่าวิกฤตอยู่ที่ 0.1) แสดงว่าตุลยพินิจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ช่วงที่ยอมรับได้ของ CR ขึ้นอยู่กับขนาดของเมตริกซ์ เช่น ถ้าเมตริกซ์ 3x3 CR ไม่ควรเกิน 0.05 ถ้าเมตริกซ์ 4x4 CR ไม่ควรเกิน 0.08 และถ้าเป็นเมตริกซ์ที่มีขนาด 5x5 ขึ้นไป CR ไม่ควรเกิน 1.10 (วารสารบริหารธุรกิจ,2555: น.69)

2.4.5 การคำนวณหาค่าความสอดคล้องกันของเหตุผล (Consistency Ratio: CR)

การคำนวณหาค่าความสอดคล้องกันของเหตุผล (Consistency Ratio: CR) เป็นการทดสอบว่าผลของการเปรียบเทียบรายคู่ที่ได้ทำมานั้นมีความสอดคล้องกันของเหตุผลหรือไม่ (นภนต์ สุรงครัตน์และตุลวิทย์ สถาปนจารุ, 2556)

(1) คำนวณค่า λmax ซึ่งเป็นค่าที่คำนวณได้จากการนำเอาผลรวมของค่าวินิจฉัยของแต่ละปัจจัยในแถวตั้งแต่ละแถวมาคูณด้วยผลรวมค่าเฉลี่ยในแถวนอนแต่ละแถว แล้ว

นำเอาผลคูณที่ได้มารวมกัน ผลลัพธ์ที่ได้จะเท่ากับจำนวนปัจจัยทั้งหมดที่ถูกนำมาเปรียบเทียบซึ่งในกรณีที่การวินิจฉัยในปัจจัยนั้นมีความสอดคล้องกันอย่างสมบูรณ์ จะทำให้ค่า $\lambda max = n$

(2) คำนวณหาค่าดัชนีวัดความสอดคล้อง (consistency index: CI) หาได้จากสูตร $CI = (\lambda max - n) / (n-1)$

(3) หาค่าดัชนีความสอดคล้องเชิงสุ่ม (random consistency Index: RI) โดยที่ค่า RI ได้จากการรวบรวมของ Oak Ridge National Laboratory และคณะทำงาน เป็นค่าที่ขึ้นอยู่กับขนาดของเมตริกซ์ ตั้งแต่ 1x1 จนถึง 15x15 ผลของค่า RI ดังแสดงในตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4

ค่าของดัชนีความสอดคล้องตามขนาดของเมตริกซ์

N	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RI	0.0	0.0	0.52	0.89	1.11	1.25	1.35	1.40	1.45	1.49

หมายเหตุ. *ดัดแปลงจากพุฒิพงศ์ สุดหล้า,* 2554

(4) คำนวณหาค่าความสอดคล้องกันของเหตุผล คือ การหาอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างค่า CI ที่คำนวณได้จากตารางเมตริกซ์ กับค่า RI ที่ได้จากตาราง จะได้ค่าค่า CR ซึ่งหาได้จากสูตร CR = CI / RI

ถ้าผลจากการคำนวณได้ค่า CR ≤ 0.10 หรือ 10% ถือว่าการเปรียบเทียบรายคู่นั้นมีความสอดคล้องกันของเหตุผลอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ แต่หากค่า CR > 0.10 จะถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่สามารถยอมรับได้ ผู้ตัดสินใจจะต้องทบทวนการวินิจฉัยและการจัดลำดับความสำคัญในการเปรียบเทียบรายคู่ใหม่อีกครั้ง

2.4.6 สรุปการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP)

กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process: AHP) เป็นกระบวนการที่ช่วยในการตัดสินใจ โดยมีการหาน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจแต่ละเกณฑ์ เพื่อเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ แล้วนำทางเลือกมาประเมินผ่านเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ เพื่อจัดลำดับความสำคัญกัน กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy

Process: AHP) เป็นกระบวนการวิเคราะห์หาทางเลือกที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และยังสามารถช่วยแก้ปัญหาที่ยุ่งยากและซับซ้อนได้ด้วย

การวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) เป็นการนำเอาขั้นตอนการเปรียบเทียบเกณฑ์หรือปัจจัยกันเป็นรายคู่ (Pairwise Comparison) จากวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) มาใช้ เพื่อหาค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์หรือปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจนั้น ๆ

2.5 ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า

2.5.1 ความหมายของอาคารพักอาศัยให้เช่า

สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2552) ได้ให้ความหมายของอพาร์ทเม้นท์ว่า อาคารพาณิชย์ที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป มีวัตถุประสงค์ในการเป็นอาคารที่พักอาศัย มีการจัดแบ่งพื้นที่ภายในอาคารออกเป็นห้องชุดสำหรับรับรองการเข้าพักอาศัยที่มีการกำหนดระยะเวลาแน่นอนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลได้มากกว่าหนึ่งครอบครัวภายในหนึ่งอาคาร กรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและตัวอาคารเป็นของเจ้าของเพียงผู้เดียว ทุกคนที่พักอาศัยภายในอาคารจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ได้กำหนดไว้

อพาร์ทเม้นท์ (rental apartments) หรืออพาร์ทเม้นท์เฮ้าส์ (apartment houses) เป็นอาคารที่อยู่อาศัย (residential building) ที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหน่วยอยู่อาศัยหลายหน่วย (Individual dwelling) โดยปกติมักจะมากกว่า 4 หน่วยขึ้นไป เพื่อการให้เช่า (rental) แต่ละหน่วยอาจจะมีการแบ่งเป็นห้อง (room) ตั้งแต่เป็นห้องเดียวอเนกประสงค์ (studio apartments) หรือมี 1 ห้องนอนขนาดพื้นที่ 20 - 45 ตารางเมตรหรือมีหลายห้องนอน (multi - bedroom apartments) ได้แก่ 2 - 4 ห้องนอนขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 30 ตารางเมตรถึงมากกว่า 100 ตารางเมตร ทั้งนี้ขึ้นกับระดับคุณภาพ (grade) หรือระดับของราคาค่าเช่า (rent level) อย่างไรก็ตามแต่ละหน่วยอยู่อาศัยจะมีห้องน้ำและส่วนพื้นที่ของการทำครัวเป็นพื้นฐาน (พัลลภ กฤตยานวัช และเริงจัย คลายนสูตร, 2555)

กล่าวโดยสรุป อาคารพักอาศัยให้เช่า เป็นอาคารที่มีการแบ่งกั้นเป็นห้องเพื่อเช่าอยู่อาศัย มีรูปแบบการเช่าลักษณะเป็นรายเดือน โดยอาคารแต่ละที่จะมีจำนวนห้องที่แตกต่างกัน ขนาดพื้นที่ห้องและรูปแบบห้องที่แตกต่างกันด้วย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้าและระดับรายได้ของผู้ต้องการเช่าเอง

2.5.2 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า

อพาร์ทเม้นท์อาจเรียกชื่อเป็นอย่างอื่น เช่น แฟลตเช่า คอร์ท แมนชั่น หอพัก เป็นต้น มักมีราคาค่าเช่าที่แตกต่างกันมาก ตั้งแต่ระดับต่ำ กลาง และสูง โดยจะแปรผันตามทำเลที่ตั้ง คุณภาพอาคาร ขนาดพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และระดับของการให้บริการ โดยระดับต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยค่าเช่าต่อเดือนประมาณหน่วยละ 1,800 - 5,000 บาท ขนาดพื้นที่หน่วยละประมาณ 20 - 40 ตารางเมตร ระดับกลางประมาณหน่วยละ 5,000 - 30,000 บาท ขนาดพื้นที่หน่วยละประมาณ 30 - 60 ตารางเมตร

ผู้นิยมเช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเม้นท์ ได้แก่ นิสิตนักศึกษา คนโสด ครอบครัวที่ไร้บุตร คนหนุ่มสาวที่เริ่มทำงานใหม่ พนักงานบริการที่ต้องทำงานในเขตศูนย์กลางเมือง ครอบครัวผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่สามารถซื้อบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตน ผู้ที่ทำงานที่ต้องย้ายงานหรือสถานที่ทำงานบ่อย รวมทั้งชาวต่างประเทศที่ทำงานชั่วคราวในประเทศไทย

ในบางพื้นที่อัตราการเข้าออกของผู้เช่า (tenant turnover) ค่อนข้างสูงมากแต่บางพื้นที่ก็ค่อนข้างมีเสถียรภาพ (stable) ดังนั้นผู้ลงทุนหรือผู้บริหารกิจการอพาร์ทเม้นท์จำเป็นต้องเข้าใจกลุ่มเป้าหมายหรือลักษณะพิเศษต่าง ๆ ของผู้เช่าด้วย

การบริหารจัดการอพาร์ทเม้นท์ที่สำคัญ ได้แก่ การโฆษณาประชาสัมพันธ์หาลูกค้า การอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการเข้าอยู่อาศัย การทำระบบบัญชีรายได้และค่าใช้จ่าย การบริหารค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ การดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคาร การรักษาความสะอาดและความปลอดภัย การลูกค้าสัมพันธ์ และการให้บริการผู้เช่าอื่น ๆ

หากเจ้าของสามารถบริหารจัดการทั้งอาคารและผู้เช่าที่ดียิ่งกว่าอาคารอพาร์ทเม้นท์ของคู่แข่งที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกันแล้ว ก็จะช่วยให้รักษาค่าเช่าในระดับสูง (rent maximization) และมีระดับของการเช่า (occupancy level) เกือบเต็มอยู่เสมอ ทำให้เจ้าของมีกระแสรายได้มีมาอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้มีการลงทุนอย่างคุ้มค่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

อนึ่งเจ้าของพึงหาข้อมูลตลาดของอพาร์ทเม้นท์ในบริเวณใกล้เคียงอยู่เสมอ เพื่อการพิจารณาอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม เช่น อาจมีการปรับขึ้นมากกว่าของคู่แข่งได้ หากความต้องการเช่ามีสูง และอพาร์ทเม้นท์ของตนมีคุณสมบัติต่าง ๆ ที่ดีกว่าคู่แข่ง เช่น ในเรื่องของทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมชุมชนที่ดี คุณภาพของอาคาร ขนาดห้อง การตกแต่ง การเข้าออกสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอ มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า เป็นต้น (พัลลภ กฤตยานวัชและเริงจัย คลายนสูตร, 2555)

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า สามารถสรุปได้ว่า อาคารพักอาศัยให้เช่ามีชื่อเรียกได้หลายอย่าง เช่น แฟลต คอร์ท แมนชั่น หอพัก เป็นต้น ซึ่งทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับราคา รูปแบบและคุณภาพของอาคาร สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก การบริหารจัดการ

และรวมถึงกลุ่มลูกค้าด้วย การบริหารจัดการอาคารพักอาศัยให้เช่าที่ดีถือเป็นสิ่งสำคัญ เพราะจะช่วยทำให้อาคารพักอาศัยให้เช่ามีอัตราการว่างของห้องที่น้อยหรือไม่มีเลย และสามารถที่จะเรียกเก็บค่าเช่าได้ในระดับราคาที่สูง ซึ่งการศึกษาหาข้อมูลของคู่แข่งนั้น ก็จะช่วยส่งเสริมในด้านการบริหารจัดการด้วยเช่นกัน เพราะข้อมูลเหล่านี้จะช่วยทำให้ทราบถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้า ศักยภาพของลูกค้าในพื้นที่นั้น ๆ และช่วยทำให้สามารถเปรียบเทียบคุณสมบัติของอาคารพักอาศัยให้เช่าของเรากับคู่แข่งได้ เพื่อที่จะปรับปรุงและกำหนดราคาที่สูงขึ้น หากอาคารพักอาศัยให้เช่าของเรานั้นมีคุณภาพที่ดีกว่าคู่แข่ง

2.5.3 กฎหมายเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยให้เช่า

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารพักอาศัยให้เช่ามีอยู่หลายฉบับ เช่น กฎหมายพื้นที่ห้ามสร้าง กฎหมายผังเมือง กฎหมายที่ดิน และกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น โดยการศึกษากฎหมายนั้นจะมีความแตกต่างกันไปตามรูปแบบของอาคารหรือประเภทใช้สอยของอาคาร ขนาดของอาคาร ทำเลที่ตั้งของอาคาร และบริบทโดยรอบของพื้นที่นั้น ๆ กฎหมายหลัก ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง อาคารพักอาศัยให้เช่าในเขตปริมณฑล สามารถสรุปคร่าว ๆ ได้ดังนี้

2.5.3.1 กฎหมายผังเมือง

พระราชบัญญัติการผังเมือง (พ.ร.บ. ผังเมือง) เป็นกฎหมายที่แสดงการวางแผนการพัฒนาของเมือง และสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามแต่ช่วงเวลา ดังนั้นการก่อสร้างอาคารพักอาศัยให้เช่าจำเป็นต้องศึกษาหาข้อมูลว่าที่ดินที่จะทำการก่อสร้างนั้นอยู่ในพื้นที่สีอะไร สามารถที่จะก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพักอาศัยให้เช่าได้หรือไม่

2.5.3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 เป็นฉบับที่มีเนื้อหาหลักๆเกี่ยวกับการกำหนดการออกแบบอาคารต่างๆ ซึ่งรวมถึงอาคารอยู่อาศัยรวมด้วย ดังนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(2) อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคาพาณิชย์ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ และถ้า

หากถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

(3) ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยการวัดความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด เช่น พื้นที่ที่จะก่อสร้างอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านหน้าติดกับถนนกว้าง 6 เมตร ดังนั้น การก่อสร้างอาคารจะต้องมีระยะร่น ไม่ต่ำกว่า 3 เมตรจากที่ดินส่วนที่ติดกับถนน และทำการก่อสร้างอาคารพักอาศัยให้เช่าสูงเกินกว่า 16 เมตรไม่ได้ (6 + 3 = 9 เมตร X 2 เท่า = 18 เมตร) เป็นต้น

(4) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

1. อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

2. อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 หรือข้อ 2 ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ในข้อ 1 หรือข้อ 2 จะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

(5) ขนาดของห้องของอาคารอยู่อาศัยรวมแต่ละห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

(6) ระยะดิ่งจากพื้นถึงพื้นสำหรับอาคารอยู่อาศัยรวมต้องไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร

(7) ทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยรวมต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

(8) บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่ถ้าชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความ

กว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

(9) ระยะห่างของบันไดสำหรับอาคารพักอาศัยรวมต้องไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

(10) อาคารที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูง 3 ชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

2.5.3.3 กฎกระทรวงเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

ในกรณีที่เป็นอาคารพักอาศัยรวมตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมฯพิจารณาด้วย

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชัชวาล เวศย์วรุตม์ (2553) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยของผู้บริโภคในอำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม จากปัจจัยที่กำหนด 3 ปัจจัย คือ ปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยส่วนผสมทางการตลาด 7P’s และปัจจัยทัศนคติ โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามจำนวน 400 ฉบับ ซึ่งได้ทำการสุ่มตัวอย่างจากหอพักจำนวน 10 หอพัก ผลการศึกษาพบว่า ส่วนประสมทางการตลาดมีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยมาก คือ ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกห้องพักที่สวยงามทันสมัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ ราคาเหมาะสม ทำเลที่ตั้งอยู่แหล่งชุมชนและเดินทางได้สะดวก มีสิทธิพิเศษแก่สมาชิกที่จ่ายค่าห้องตรงเวลา หอพักมีมาตรฐานในการให้บริการ พนักงานเป็นมิตรและมีการออกแบบ ตกแต่งด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่มีความคงทน ถาวร ในด้านของทัศนคตินั้น มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยเช่นกัน เช่น หอพักมีความน่าเชื่อถือ มีการแนะนำจากญาติ เพื่อนหรือคนรู้จักให้มาใช้บริการ ส่วนปัจจัยส่วนบุคคล จะมีความแตกต่างกันในการตัดสินใจเลือกพักอาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับความแตกต่างกันของเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพ และรายได้ครอบครัว

เสริมพันธ์ ธีรพัฒนะ (2553) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าในอาคารพักอาศัยให้เช่ากรณีศึกษาพื้นที่สวนอุตสาหกรรมบางกะดีอำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี พบว่า ปัจจัยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจมากที่สุด คือ ด้านผลิตภัณฑ์ ในด้านการออกแบบและความสวยงามอาคาร รองลงมาคือ ด้านความปลอดภัยโดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำการเข้าออกด้วยระบบประตูคีย์การ์ด การติดตั้งกล้อง CCTV และด้านการส่งเสริมการตลาด เช่น การ

แจกของสมนาคุณรายเดือน ส่วนด้านราคาและทำเลที่ตั้ง กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าน้อย

ณัฐวรรณ นิยมาคม (2548) ศึกษาเรื่องพฤติกรรมในการเช่าอพาร์ทเมนท์และปัจจัยที่ผู้เช่าใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการสินใจมากที่สุดคือ ด้านทำเลที่ตั้งและด้านสภาพแวดล้อม รองลงมาคือ ด้านอาคารสถานที่ ด้านระบบบริการ และด้านราคาน้อยที่สุดคือ ด้านการส่งเสริมการตลาด ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่แตกต่างกันคือ อายุ การศึกษา รายได้ และอาชีพ

สุปราณี อโนดาษ (2551) ศึกษาเรื่องกลยุทธ์การแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจประเภทหอพักนิสิตนักศึกษาในเขตอำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี จากการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่ามากที่สุดคือ ด้านผลิตภัณฑ์ คือมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีที่จอดรถ มีการรักษาความปลอดภัย รวมถึงสิ่งที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตขั้นพื้นฐาน รองลงมาคือปัจจัยด้านที่ตั้ง และปัจจัยด้านราคา ตามลำดับ

จากการทบทวนวรรณกรรมทำให้สามารถสรุปได้ว่าปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่ามากที่สุด คือ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และด้านราคา รองลงมา คือ ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด และด้านบุคคล จากการศึกษานี้จึงทำให้สามารถสรุปตัวแปรที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าได้ดังตารางที่ 2.5

ตารางที่ 2.5

สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าจากการทบทวนวรรณกรรม

ตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม	ชัชวาล เวศย์วรุตม์ (2553)	เสริมพันธ์ ธีรพัฒนะ (2553)	ณัฐวรรณ นิยมาคม (2548)	สุปราณี อโนดาษ (2551)
ผลิตภัณฑ์	x	x	x	x
ราคา	x	x	x	x
ช่องทางการจัดจำหน่าย				
การส่งเสริมการตลาด	x		x	
บุคคล	x		x	
ลักษณะทางกายภาพ				
กระบวนการ			x	

2.7 บทสรุปแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า สามารถจำแนกออกเป็น 2 ด้าน คือ ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดและปัจจัยส่วนบุคคล ผู้วิจัยจึงสามารถสรุปและถอดความออกมาเป็นตัวแปรต้นและตัวแปรตาม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตัวแปรต้น ลักษณะปัจจัยส่วนบุคคลที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอยู่เขตปริมณฑล

(1) เพศ แบ่งเป็น เพศชายและเพศหญิง

(2) อายุ แบ่งตามช่วงอายุ

(3) สถานภาพ แบ่งเป็น โสด มีครอบครัวและสมาชิกในครัวเรือน

(4) ระดับรายได้ แบ่งตามช่วงของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

(5) อาชีพ แบ่งตามตำแหน่ง หน้าที่ ความรับผิดชอบของงาน เช่น ผู้จัดการ พนักงานโรงงาน แม่บ้าน รับจ้าง เป็นต้น

ตัวแปรตาม จากการศึกษาและทบทวนวรรณกรรม ทำให้งานวิจัยนี้สามารถสรุปตัวแปรตามจากปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดทั้ง 7 โดยเลือกศึกษาในส่วนของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าที่มีอิทธิพลต่อผู้เช่าและมีความแตกต่างในรูปแบบของการบริหารจัดการแต่ละโครงการ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จากปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดทั้ง 7 ปัจจัยที่ไม่ได้นำมาทำการศึกษา ได้แก่ ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ และปัจจัยด้านกระบวนการ เนื่องจากปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยที่มีรูปแบบและลักษณะของการบริหารจัดการโครงการที่ไม่ค่อยแตกต่างกันนัก จึงทำให้ผู้วิจัยสามารถสรุปตัวแปรตามจากปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดทั้ง 7 ได้ 4 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด และปัจจัยด้านบุคคล โดยที่กำหนดให้ปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยสำคัญหลัก และเลือกนำปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่ามาก มาจำแนกเป็นปัจจัยย่อยต่าง ๆ ดังนี้

(1) ผลิตภัณฑ์

1. รูปแบบอาคาร ความทันสมัยของอาคาร ความสะอาด แสงสว่าง ความน่าอยู่

2. มีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องครบครัน เช่น เตียง ตู้ โต๊ะ เครื่องทำน้ำอุ่น เป็นต้น และมีบริการต่างๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ รวมทั้งที่จอดรถ

3. ทำเลที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพ การเข้าถึงสะดวก สามารถเลือกเดินทางได้หลายแบบ เช่น รถประจำทางสาธารณะ รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน เรือ รถยนต์ เป็นต้น มี

สภาพแวดล้อมที่ดี บริเวณใกล้เคียงอาคารพักอาศัยให้เช่า มีร้านค้าต่าง ๆ ร้านอาหาร ธนาคาร และบริการต่าง ๆ ครบครัน

4. มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ได้แก่ ยาม ประตูคีย์การ์ด และกล้องวงจรปิด

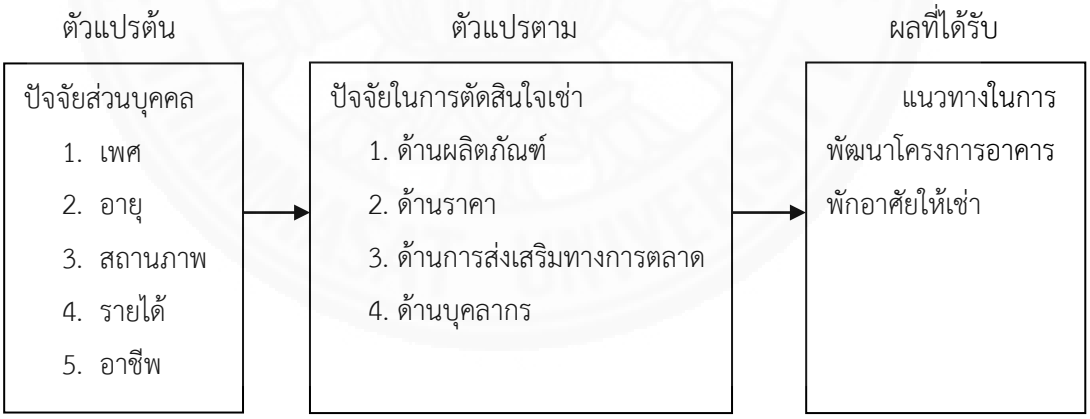
(2) ราคา

1. ค่าเช่าห้องถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง
2. ค่าน้ำและค่าไฟถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง
3. มีบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีฟรี
4. ไม่มีการเก็บค่าส่วนกลางและไม่มีค่าบริการที่จอดรถ

(3) การส่งเสริมทางการตลาด มีการโฆษณา การจัดโปรโมชั่น เช่น เข้าอยู่ใหม่มีบริการอินเตอร์เนทฟรี เดือน 3แนะนำเพื่อนมาลดค่าห้องให้คนแนะนำ 5% 2 เดือน เป็นต้น

(4) บุคลากร คนดูแลมีอัธยาศัยดี ยิ้มแย้มแจ่มใส เป็นมิตร และพูดจาไพเราะ

จากตัวแปรต้นและตัวแปรตาม ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ได้มาจากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปสู่การกำหนดกรอบวิจัยและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยที่เหมาะสม และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการศึกษางานวิจัยชิ้นนี้



ภาพที่ 2.12 กรอบการวิจัย

บทที่ 3
วิธีการวิจัย

การศึกษาเรื่องความสำคัญของการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานในเขตปริมณฑลนี้ เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (quantitative research) โดยมีลักษณะการวิจัยเชิงพรรณนา (descriptive research) มีจุดมุ่งหมายเพื่อนำเสนอแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า (อพาร์ทเม้นท์) โดยผู้วิจัยได้กำหนดระเบียบวิธีการศึกษาไว้ 4 ขั้นตอน ดังนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ คนทำงานในเขตปริมณฑล 5 จังหวัด คือ จังหวัดนครปฐม จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร จำนวน 2,327,606 คน (กระทรวงแรงงาน, 2556)

3.1.2 กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง คือ คนทำงานในเขตปริมณฑล 5 จังหวัด ที่เช่าพักอาคารพักอาศัยให้เช่าอยู่ในปัจจุบัน กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้จากการสุ่มตัวอย่างจากบุคคลที่เช่าพักอาศัยอาคารพักอาศัยให้เช่าอยู่ในเขตปริมณฑล 5 จังหวัด ซึ่งเป็นการสุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีการคัดเลือกตัวอย่างแบบใช้ความน่าจะเป็น (probability sampling) และใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม (cluster sampling) โดยกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากการคำนวณจากสูตรของ Taro Yamane's (1976) ที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ไม่เกินร้อยละ 5 จึงทำให้ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งสิ้น 400 ราย ซึ่งมีสูตรในการคำนวณ ดังนี้

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

โดย n = ขนาดตัวอย่างที่คำนวณได้

N = จำนวนประชากรที่ทราบค่า

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่จะยอมรับได้ (allowable error)

หมายเหตุ. *Taro Yamane*, (1970: 886)

ตารางที่ 3.1

ตารางกำหนดตัวอย่างของ Taro Yamane

จำนวนของประชากร	จำนวนตัวอย่างสำหรับความคลาดเคลื่อนระดับต่าง ๆ				
	±1%	±2%	±3%	±4%	±5%
4,000	2,857	1,538	870	541	364
6,000	3,750	1,765	938	566	375
8,000	4,444	1,905	976	580	381
10,000	5,000	2,000	1,000	588	385
20,000	6,667	2,222	1,053	606	392
40,000	8,000	2,353	1,081	615	396
50,000	8,333	2,381	1,087	617	397
60,000	8,571	2,400	1,091	619	397
80,000	8,889	2,424	1,096	620	398
100,000	9,091	2,439	1,099	621	398
200,000	9,524	2,469	1,105	623	399
500,000	9,804	2,488	1,109	624	400
1,000,000	9,901	2,494	1,110	625	400

หมายเหตุ. *Taro Yamane*, (1976: 866)

3.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ใช้แบบสอบถาม (questionnaire) เพื่อทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 ชุด โดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 2 ตอน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป เกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคล โดยผู้ตอบแบบสอบถามจะทำการเลือกตอบได้เพียง 1 ข้อ ใช้แบบสอบถามแบบตรวจเช็ค (check list) มีการเก็บข้อมูลตัวแปร ดังนี้

(1) เพศ

(2) อายุ

(3) สถานภาพ

(4) รายได้

(5) อาชีพ

ตอนที่ 2 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่า โดยคำถามจะเป็นการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นคู่ระหว่างคู่ของแต่ละปัจจัยสำคัญหลัก และคู่ของแต่ละปัจจัยย่อย ผู้ตอบแบบสอบถามจะต้องเลือกตอบแบบสอบถามด้วยการให้ความสำคัญ มากกว่ากัน น้อยกว่ากัน หรือเท่ากัน ซึ่งมีตัวแปร ดังนี้

(1) ผลิตภัณฑ์

1. รูปแบบอาคาร ความทันสมัยของอาคาร ความสะอาด แสงสว่าง ความน่าอยู่

2. มีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องครบครัน เช่น เตียง ตู้ โต๊ะ เครื่องทำน้ำอุ่น เป็นต้น และมีบริการต่างๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ รวมทั้งที่จอดรถ

3. ทำเลที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพ การเข้าถึงสะดวก สามารถเลือกเดินทางได้หลายแบบ เช่น รถประจำทางสาธารณะ รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน เรือ รถยนต์ เป็นต้น มีสภาพแวดล้อมที่ดี บริเวณใกล้เคียงอาคารพักอาศัยให้เช่า มีร้านค้าต่าง ๆ ร้านอาหาร ธนาคาร และบริการต่าง ๆ ครบครัน

4. มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ได้แก่ ยาม ประตูคีย์การ์ด และกล้องวงจรปิด

(2) ราคา

1. ค่าเช่าห้องถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง

2. ค่าน้ำและค่าไฟถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง

3. มีบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีฟรี

4. ไม่มีการเก็บค่าส่วนกลางและไม่มีค่าบริการที่จอดรถ

(3) การส่งเสริมทางการตลาด มีการโฆษณา การจัดโปรโมชั่น เช่น เข้าอยู่ใหม่มีบริการอินเตอร์เนทฟรี 3 เดือน แนะนำเพื่อนมาลดค่าห้องให้คนแนะนำ 5 % 2 เดือน เป็นต้น

(4) บุคลากร คนดูแลมีอัธยาศัยดี ยิ้มแย้มแจ่มใส เป็นมิตร และพูดจาไพเราะ

การทดสอบเครื่องมือ เมื่อสร้างเครื่องมือสำหรับทำการวิจัยเสร็จแล้ว ได้นำไปทดสอบหาความตรง (validity) และทดสอบความเที่ยง (reliability) ดังนี้

(1) การทดสอบหาความตรง นำแบบสอบถามเสนออาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ 3 ท่าน เพื่อตรวจสอบความสอดคล้องระหว่างคำถามในแต่ละข้อ และตรงตามจุดมุ่งหมายของวัตถุประสงค์ในงานวิจัยหรือไม่ โดยผลการพิจารณาให้คะแนนเป็นดังนี้

+1 หมายถึง แน่ใจว่าคำถามสามารถวัดได้และตรงตามวัตถุประสงค์

0 หมายถึง ไม่แน่ใจว่าคำถามสามารถวัดได้และตรงตามวัตถุประสงค์

-1 หมายถึง แน่ใจว่าคำถามไม่สามารถวัดได้และไม่ตรงตามวัตถุประสงค์

หลังจากนั้นจึงนำผลการตรวจสอบความสอดคล้องของผู้ทรงคุณวุฒิมาคำนวณหาค่าดัชนีความสอดคล้องระหว่างคำถามกับวัตถุประสงค์ (Item Objective Congruence: IOC) โดยใช้สูตร ดังนี้

$$IOC = \frac{\Sigma R}{N}$$

IOC คือ ดัชนีความสอดคล้องระหว่างคำถามกับวัตถุประสงค์

ΣR คือ ผลรวมคะแนนของผู้ทรงคุณวุฒิ

N คือ จำนวนผู้ทรงคุณวุฒิ

โดยมีเกณฑ์การตัดสินความสอดคล้องของคำถามกับเนื้อหา/วัตถุประสงค์ ดังนี้

ถ้า IOC > 0.50 ถือว่าคำถามนั้นใช้ได้ สอดคล้องกับเนื้อหา/วัตถุประสงค์

ถ้า IOC $\leq$ 0.50 ถือว่าคำถามนั้นใช้ไม่ได้ ไม่สอดคล้องกับเนื้อหา/วัตถุประสงค์

(2) การหาคุณภาพเครื่องมือด้านความเที่ยงของแบบสอบถาม (reliability analysis) โดยการนำแบบสอบถามไปทำการทดลองแจกให้กับกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 ชุด และนำข้อมูลมาทดสอบหาความน่าเชื่อถือ โดยใช้วิธีหาค่าสัมประสิทธิ์ Alpha ของ Cronbach และใช้โปรแกรมสำเร็จรูปประมวลผล เพื่อความน่าเชื่อถือที่จะสามารถนำไปใช้ในการศึกษากับกลุ่มตัวอย่างจริง

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามจำนวน 400 ชุด เพื่อทำการเก็บข้อมูล โดยแจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสุ่มตัวอย่างมาด้วยวิธีการที่ได้กล่าวอ้างข้างต้น ข้อมูลที่ได้รวบรวมมาทั้งหมดจะถูกนำมาตรวจสอบว่าคำตอบแต่ละชุดเป็นคำตอบแบบมีเจตนาให้ข้อมูลที่เป็นจริงหรือไม่ ถ้าคำตอบชุดใดตอบในช่วงเดียวกันทุกข้อหรือตอบคำถามไม่ครบหลายข้อ จะทำการตัดทิ้งไปเพื่อคัดเลือกข้อมูลที่เป็นจริงที่สุด เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ต่อไป

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม นำข้อมูลที่ได้มาประมวลผลค่าทางสถิติตามเนื้อหาในแบบสอบถามตอนที่ 1 ดำเนินการวิเคราะห์ด้วยการแจกแจงจำนวนความถี่และร้อยละโดยใช้สถิติเชิงพรรณนาในการวิเคราะห์ แบบสอบถามตอนที่ 2 นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์หาค่าระดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) โดยการนำเกณฑ์ในการตัดสินใจมาเปรียบเทียบกันเป็นรายคู่ (Pairwise Comparison) ซึ่งเป็นขั้นตอนส่วนหนึ่งจากวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) แล้วนำผลที่ได้มาสรุปความหมาย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างในเขตปริมณฑล ดำเนินการวิเคราะห์ด้วยการแจกแจงจำนวนความถี่และร้อยละ เพื่อบรรยายลักษณะของกลุ่มตัวอย่างว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศใด รายได้เท่าไร และประกอบอาชีพอะไรบ้าง

ตอนที่ 2 ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์หาค่าระดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) และนำผลที่ได้มาสรุปความหมาย ซึ่งมีลำดับขั้นตอนการวิเคราะห์ ดังนี้

(1) แบบสอบถามเป็นตารางที่ถูกแบ่งการให้คะแนนออกเป็นเฉพาะเลขคี่ 1 - 9 ผู้ตอบแบบสอบถามจะเลือกให้คะแนนด้านใดมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากัน โดยให้คะแนนความสำคัญของเกณฑ์เป็นรายคู่ ดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2

ตัวอย่างแสดงผลคะแนนของผู้ตอบแบบสอบถามจากการเปรียบเทียบเกณฑ์แต่ละคู่

เกณฑ์	เท่ากัน									เกณฑ์
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
เกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า										
ผลิตภัณฑ์	14.8%	18.8%	12.3%	19.5%	13.0%	2.7%	4.3%	9.4%	5.2%	**ราคา**
ผลิตภัณฑ์	9.7%	26.5%	15.0%	13.3%	11.5%	2.5%	9.2%	7.8%	4.5%	**การส่งเสริมทางการตลาด**
ผลิตภัณฑ์	16.5%	16.0%	19.0%	11.5%	9.5%	6.5%	11.0%	6.8%	3.2%	**บุคลากร**
ราคา	12.0%	11.7%	17.3%	18.5%	13.8%	8.5%	5.5%	11.3%	1.4%	**การส่งเสริมทางการตลาด**
ราคา	11.0%	15.5%	16.3%	18.3%	16.0%	1.2%	9.3%	7.4%	5.0%	**บุคลากร**
การส่งเสริมทางการตลาด	9.5%	12.3%	10.5%	14.0%	6.5%	19.0%	8.2%	13.0%	7.0%	**บุคลากร**

(2) จากแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด นำผลคะแนนที่มีค่าความถี่มากที่สุดจากการเปรียบเทียบเกณฑ์แต่ละคู่ มาใส่ลงในตารางเมตริกซ์ เพื่อเปรียบเทียบเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเป็นรายคู่

การให้ค่าน้ำหนักความพึงพอใจลงในตารางเมตริกซ์ จากการกำหนดตารางเมตริกซ์ที่เปรียบเทียบปัจจัยเป็นรายคู่ ภายใต้เกณฑ์การตัดสินใจ 2 เกณฑ์ สามารถกำหนดค่าลงในตารางได้ดังนี้

ถ้า $a_{ij} = {}^{1}/_{3}$ หมายถึง ปัจจัย A_i มีความสำคัญน้อยกว่า A_j

ถ้า $a_{ij} = 1$ หมายถึง ปัจจัย A_i และ A_j มีความสำคัญเท่ากัน

ถ้า $a_{ij} = 3$ หมายถึง ปัจจัย A_i มีความสำคัญมากกว่า A_j

ยกตัวอย่างการคำนวณค่าน้ำหนักของเกณฑ์ เพื่อเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์การตัดสินใจเป็นรายคู่ โดยการคำนวณมีขั้นตอน ดังนี้

(1) สร้างตารางเมตริกซ์ เปรียบเทียบเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ โดยกำหนดมาตราส่วนในการเปรียบเทียบดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3

ตัวอย่างแสดงการเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์การตัดสินใจเป็นรายคู่

เกณฑ์	ผลิตภัณฑ์	ราคา	การส่งเสริมทางการตลาด	บุคลากร
ผลิตภัณฑ์	1	3	7	5
ราคา	1/3	1	3	3
การส่งเสริมทางการตลาด	1/7	1/3	1	1/3
บุคลากร	1/5	1/3	3	1
รวมผลแนวตั้ง	1.69	4.68	14.00	9.34

จากตารางที่ 3.3 ในช่องที่เป็นสีเหลืองเป็นค่าที่ได้มาจากข้อมูลจากแบบสอบถาม สำหรับช่องที่เป็นสีขาว ผู้วิจัยจะทำการใส่ค่าเอง โดยค่านั้นจะเป็นส่วนกลับของเกณฑ์ที่จับคู่เหมือนกัน ส่วนค่าในแนวทแยงจะเป็น 1 เท่านั้น เนื่องจากเป็นการเปรียบเทียบกับเกณฑ์เดียวกัน

(2) คำนวณค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์การประเมิน โดยทำการปรับผลรวมของแต่ละคอลัมน์ในตารางที่ 3.3 ให้เท่ากับ 1 ทำการคำนวณผลรวมตามแนวนอน แล้วนำมาหารด้วยจำนวนเกณฑ์ทั้งหมด แล้วทำค่าลำดับความสำคัญให้อยู่ในรูปของร้อยละ ดังตารางที่ 3.4

ตารางที่ 3.4

ตัวอย่างแสดงค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์การตัดสินใจเป็นรายคู่

เกณฑ์	ผลิตภัณฑ์	ราคา	การส่งเสริมทางการตลาด	บุคลากร	{(ผลรวมแนวนอน)/4} x 100%
ผลิตภัณฑ์	0.60	0.65	0.50	0.54	57.25%
ราคา	0.20	0.21	0.21	0.32	23.50%
การส่งเสริมทางการตลาด	0.09	0.07	0.08	0.04	7.00%
บุคลากร	0.11	0.07	0.21	0.10	12.25%
รวมผลแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100.00%

(3) คำนวณความสอดคล้องกันของเหตุผล (concurrency reasonable) ซึ่งขั้นตอนนี้จะทำการตรวจสอบว่าผลลัพธ์ที่ได้จากตารางนั้น มีความถูกต้องกันของเหตุผลหรือไม่ โดยการตรวจสอบค่าสัดส่วนความสอดคล้อง (consistency ratio) ถ้าผลจากการคำนวณได้ค่า CR $\leq$ 0.10 ถือว่าการเปรียบเทียบรายคู่นั้นมีความสอดคล้องกันของเหตุผลอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้

3.5 ระยะเวลาในการดำเนินการ

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ทำการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น สร้างแบบสอบถาม เก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผล และจัดทำรายงาน ใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 9 เดือน ตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ. 2557 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ.2558 ซึ่งช่วงเวลาที่ทำการจัดเก็บข้อมูล คือ เดือนธันวาคม 2557 ถึง กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ตารางที่ 3.5

ตารางระยะเวลาในการดำเนินการ

ลำดับ	แผนการดำเนินงาน	ธันวาคม			มกราคม				กุมภาพันธ์				มีนาคม				เมษายน			
		2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	สอบหัวข้อการค้นคว้าอิสระ																			
2	ออกแบบเครื่องมือในการเก็บข้อมูล																			
3	ตรวจสอบเครื่องมือและทบทวนกับอาจารย์ที่ปรึกษา																			
4	ดำเนินการเก็บข้อมูลตามเครื่องมือที่ออกแบบ																			
5	ทำการวิเคราะห์ข้อมูล																			
6	สรุปผลการวิเคราะห์																			
7	สอบความก้าวหน้าการค้นคว้าอิสระ																			
8	จัดทำรูปเล่มและเตรียมการสอบปิดเล่มการค้นคว้าอิสระ																			
9	สอบปิดเล่มการค้นคว้าอิสระ																			

บทที่ 4
ผลการวิจัยและอภิปรายผล

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยและค่าถ่วงน้ำหนักสำหรับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า (อพาร์ทเม้นท์) สำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล โดยใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง 400 ราย แล้วนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาค่าระดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) โดยผู้วิจัยขอนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

4.3 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP)

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

จากผลการสำรวจข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง 400 ราย เพื่อให้ทราบถึงโครงสร้างของลักษณะประชากร ซึ่งเป็นตัวแปรควบคุม แสดงผลการวิเคราะห์ ดังนี้

ตารางที่ 4.1

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

เพศ	**ความถี่**	**ร้อยละ**
ชาย	189	47.2
หญิง	**211**	**52.8**
รวม	400	100.0
อายุ	**ความถี่**	**ร้อยละ**
ต่ำกว่า 18 ปี	5	1.2
18 – 22 ปี	27	6.8
23 – 30 ปี	109	27.3
31 – 45 ปี	**169**	**42.3**
46 – 60 ปี	72	18.0
60 ปี ขึ้นไป	18	4.4
รวม	400	100.0
สถานภาพ	**ความถี่**	**ร้อยละ**
โสด	**229**	**57.3**
สมรส	147	36.7
หย่าร้าง	24	6.0
รวม	400	100.0
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	**ความถี่**	**ร้อยละ**
1 คน	64	16.0
2 คน	**92**	**23.0**
3 คน	68	17.0
4 คน	78	19.5
5 คน	52	13.0
5 คน ขึ้นไป	46	11.5
รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

อาชีพ	ความถี่	ร้อยละ
ผู้จัดการ	12	3.0
รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	37	9.3
แม่บ้าน	16	4.0
ธุรกิจส่วนตัว/อาชีพอิสระ	70	17.5
พนักงานบริษัทเอกชน	**212**	**53.0**
รับจ้าง	35	8.7
ว่างงาน	16	4.0
อื่นๆ	2	0.5
รวม	400	100.0
รายได้เฉลี่ย	**ความถี่**	**ร้อยละ**
ต่ำกว่า 9,000 บาท	27	6.8
9,000 – 15,000 บาท	86	21.5
15,001 – 30,000 บาท	**107**	**26.7**
30,001 – 50,000 บาท	104	26.0
50,001 – 75,000 บาท	38	9.5
75,001 – 100,000 บาท	21	5.3
100,000 บาท ขึ้นไป	17	4.2
รวม	400	100.0

จากตารางที่ 4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

(1) เพศ คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑล ส่วนใหญ่แล้วเป็นเพศหญิง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 52.8 ของประชากรทั้งหมด ส่วนเพศชายคิดเป็นร้อยละ 47.2 ของประชากรทั้งหมด

(2) อายุ คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑล มีความหลากหลายในด้านของวัย ซึ่งมีตั้งแต่อายุต่ำกว่า 18 ปี จนถึง 60 ปีขึ้นไป โดยอายุระหว่าง 31 – 45 ปี มีจำนวนมากที่สุด

ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 42.3 รองลงมา คือ อายุระหว่าง 23 – 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.3 และอายุระหว่าง 46 – 60 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.0 ของประชากรทั้งหมด

(3) สถานภาพ สัดส่วนของสถานภาพประชากร ส่วนใหญ่แล้วจะมีสถานภาพโสด โดยมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 57.3 รองลงมา คือ สมรส มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 36.7 และหย่าร้างมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 6.0 ของประชากรทั้งหมด

(4) จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ประชากรที่ได้ทำการศึกษาส่วนมากมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2 คน มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 23.0 รองลงมา คือ มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 19.5 และมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 17.0 ของประชากรทั้งหมด

(5) อาชีพ จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่าส่วนมากแล้วมีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน โดยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 53.0 รองลงมา คือ มีอาชีพธุรกิจส่วนตัวหรืออาชีพอิสระคิดเป็นร้อยละ 17.5 และรับราชการหรือรัฐวิสาหกิจคิดเป็นร้อยละ 9.3 ของประชากรทั้งหมด

(6) รายได้เฉลี่ย คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑล มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน 15,001 - 30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นสัดส่วนมากที่สุด คือ ร้อยละ 26.7 รองลงมา คือ รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน 30,001 - 50,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 26.0 และรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน 9,000 - 50,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 21.5 ของประชากรทั้งหมด

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งเกณฑ์สำคัญหลักของปัจจัยการตัดสินใจเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าออกเป็น 4 เกณฑ์ คือ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านการส่งเสริมทางการตลาด และด้านบุคลากร และแบ่งเกณฑ์ย่อยออกเป็น 2 เกณฑ์ ในด้านของปัจจัยทางด้านผลิตภัณฑ์และด้านราคา โดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม เพื่อหาค่าความถี่และร้อยละของระดับความสำคัญของเกณฑ์แต่ละคู่ แล้วจะนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับขั้นเชิงวิเคราะห์ในลำดับต่อไป โดยมีรายละเอียดผลการวิเคราะห์ ดังนี้

4.2.1 ผลการวิเคราะห์เกณฑ์สำคัญหลักของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

ผลการสำรวจกลุ่มตัวอย่างทำให้สามารถทราบถึงระดับความสำคัญของเกณฑ์หลักเป็นรายคู่เกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลของคนทำงาน อันมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 4.2

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่ของปัจจัยสำคัญหลัก

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญ เกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
ผลิตภัณฑ์	ราคา	มากกว่าที่สุด	59	14.8
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	75	18.8
		มากกว่าปานกลาง	**78**	**19.5**
		มากกว่าเล็กน้อย	49	12.3
		เท่ากัน	52	13.0
		น้อยกว่าเล็กน้อย	11	2.7
		น้อยกว่าปานกลาง	17	4.3
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	38	9.4
		น้อยกว่าที่สุด	21	5.2
		รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่ของปัจจัยสำคัญหลัก

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญ เกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
ผลิตภัณฑ์	การส่งเสริมทางการตลาด	มากกว่าที่สุด	39	9.7
		<u>มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด</u>	**<u>106</u>**	**<u>26.5</u>**
		มากกว่าปานกลาง	60	15.0
		มากกว่าเล็กน้อย	53	13.3
		เท่ากัน	46	11.5
		น้อยกว่าเล็กน้อย	10	2.5
		น้อยกว่าปานกลาง	37	9.2
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	31	7.8
		น้อยกว่าที่สุด	18	4.5
		รวม	400	100.0
ผลิตภัณฑ์	บุคลากร	มากกว่าที่สุด	66	16.5
		<u>มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด</u>	**<u>76</u>**	**<u>19.0</u>**
		มากกว่าปานกลาง	64	16.0
		มากกว่าเล็กน้อย	46	11.5
		เท่ากัน	38	9.5
		น้อยกว่าเล็กน้อย	26	6.5
		น้อยกว่าปานกลาง	44	11.0
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	27	6.8
		น้อยกว่าที่สุด	13	3.2
		รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่ของปัจจัยสำคัญหลัก

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญ เกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
ราคา	การส่งเสริมทางการตลาด	มากกว่าที่สุด	48	12.0
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	**74**	**18.5**
		มากกว่าปานกลาง	69	17.3
		มากกว่าเล็กน้อย	47	11.7
		เท่ากัน	55	13.8
		น้อยกว่าเล็กน้อย	34	8.5
		น้อยกว่าปานกลาง	22	5.5
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	45	11.3
		น้อยกว่าที่สุด	6	1.4
		รวม	400	100.0
ราคา	บุคลากร	มากกว่าที่สุด	44	11.0
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	62	15.5
		มากกว่าปานกลาง	65	16.3
		มากกว่าเล็กน้อย	**73**	**18.3**
		เท่ากัน	64	16.0
		น้อยกว่าเล็กน้อย	5	1.2
		น้อยกว่าปานกลาง	37	9.3
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	30	7.4
		น้อยกว่าที่สุด	20	5.0
		รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่ของปัจจัยสำคัญหลัก

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญ เกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
การส่งเสริมทางการตลาด	บุคลากร	มากกว่าที่สุด	38	9.5
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	49	12.3
		มากกว่าปานกลาง	42	10.5
		มากกว่าเล็กน้อย	56	14.0
		เท่ากัน	**76**	**19.0**
		น้อยกว่าเล็กน้อย	26	6.5
		น้อยกว่าปานกลาง	33	8.2
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	52	13.0
		น้อยกว่าที่สุด	28	7.0
		รวม	400	100.0

จากตารางที่ 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่ของปัจจัยสำคัญหลักของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

(1) เกณฑ์ด้านผลิตภัณฑ์กับด้านราคา คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านราคาปานกลางคิดเป็นร้อยละ 19.5 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านราคาอย่างเห็นได้ชัดคิดเป็นร้อยละ 18.8 และให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านราคาที่สุดคิดเป็นร้อยละ 14.8 ของประชากรทั้งหมด

(2) เกณฑ์ด้านผลิตภัณฑ์กับด้านการส่งเสริมทางการตลาด คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านการส่งเสริมทางการตลาดอย่างเห็นได้ชัด โดยคิดเป็นร้อยละ 26.5 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านการส่งเสริมทางการตลาดปานกลางคิดเป็นร้อยละ 15.0 และให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านการส่งเสริมทางการตลาดเล็กน้อยคิดเป็นร้อยละ 13.3 ของประชากรทั้งหมด

(3) เกณฑ์ด้านผลิตภัณฑ์กับด้านบุคลากร สัดส่วนของเกณฑ์การตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลของคนทำงาน ส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านบุคลากรอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 19.0 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านบุคลากรที่สุดและปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 16.5 และ 16.0 ของประชากรทั้งหมดตามลำดับ

(4) เกณฑ์ด้านราคากับด้านการส่งเสริมทางการตลาด จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจพบว่าส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับด้านราคามากกว่าด้านการส่งเสริมทางการตลาดอย่างเห็นได้ชัดคิดเป็นร้อยละ 18.5 รองลงมาให้ความสำคัญกับด้านราคามากกว่าด้านการส่งเสริมทางการตลาดปานกลางคิดเป็นร้อยละ 17.3 และให้ความสำคัญกับด้านราคามากกว่าด้านการส่งเสริมทางการตลาดที่สุดคิดเป็นร้อยละ 12.0 ของประชากรทั้งหมด

(5) เกณฑ์ด้านราคากับด้านบุคลากร คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับด้านราคามากกว่าด้านบุคลากรเล็กน้อย โดยคิดเป็นร้อยละ 18.3 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับด้านราคามากกว่าด้านบุคลากรปานกลางคิดเป็นร้อยละ 16.3 และให้ความสำคัญกับด้านราคาเท่ากันกับด้านบุคลากรคิดเป็นร้อยละ 16.0 ของประชากรทั้งหมด

(6) เกณฑ์ด้านการส่งเสริมทางการตลาดกับด้านบุคลากร สัดส่วนของเกณฑ์การตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลของคนทำงาน ส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับด้านการส่งเสริมทางการตลาดเท่ากันกับด้านบุคลากร โดยคิดเป็นร้อยละ 19.0 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับด้านการส่งเสริมทางการตลาดมากกว่าด้านบุคลากรเล็กน้อยคิดเป็นร้อยละ 14.0 และให้ความสำคัญกับด้านการส่งเสริมทางการตลาดน้อยกว่าด้านบุคลากรอย่างเห็นได้ชัดคิดเป็นร้อยละ 13.0 ของประชากรทั้งหมด

4.2.2 ผลการวิเคราะห์เกณฑ์ย่อยของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

4.2.2.1 เกณฑ์ด้านผลิตภัณฑ์

ผลการสำรวจกลุ่มตัวอย่างทำให้สามารถทราบถึงระดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยเป็นรายคู่เกี่ยวกับรายละเอียดของปัจจัยในแต่ละด้านที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลของคนทำงาน อันมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 4.3

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านผลิตภัณฑ์

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญเกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
รูปแบบอาคารความสวยงาม มีความน่าอยู่ แสงสว่างเพียงพอ ความสะอาด	มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถ	มากกว่าที่สุด	59	14.8
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	52	13.0
		มากกว่าปานกลาง	**88**	**22.0**
		มากกว่าเล็กน้อย	35	8.8
		เท่ากัน	58	14.5
		น้อยกว่าเล็กน้อย	28	7.0
		น้อยกว่าปานกลาง	21	5.2
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	28	7.0
		น้อยกว่าที่สุด	31	7.7
		รวม	400	100.0
รูปแบบอาคารความสวยงาม มีความน่าอยู่ แสงสว่างเพียงพอ ความสะอาด	การเดินทางและการเข้าถึงอาคารสะดวกสบาย บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าที่หลากหลาย	มากกว่าที่สุด	22	5.5
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	50	12.5
		มากกว่าปานกลาง	10	2.4
		มากกว่าเล็กน้อย	20	5.0
		เท่ากัน	66	16.5
		น้อยกว่าเล็กน้อย	37	9.2
		น้อยกว่าปานกลาง	**73**	**18.3**
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	69	17.3
		น้อยกว่าที่สุด	53	13.3
		รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านผลิตภัณฑ์

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญเกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
รูปแบบอาคาร ความสวยงาม มีความน่าอยู่ แสงสว่างเพียงพอ ความสะอาด	ระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	มากกว่าที่สุด	48	12.0
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	36	9.0
		มากกว่าปานกลาง	22	5.5
		มากกว่าเล็กน้อย	25	6.2
		เท่ากัน	63	15.8
		น้อยกว่าเล็กน้อย	**66**	**16.5**
		น้อยกว่าปานกลาง	49	12.3
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	61	15.3
		น้อยกว่าที่สุด	30	7.4
		รวม	400	100.0
มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถ	การเดินทางและการเข้าถึงอาคารสะดวกสบาย บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าที่หลากหลาย	มากกว่าที่สุด	40	10.0
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	21	5.3
		มากกว่าปานกลาง	13	3.2
		มากกว่าเล็กน้อย	16	4.0
		เท่ากัน	73	18.3
		น้อยกว่าเล็กน้อย	61	15.3
		น้อยกว่าปานกลาง	55	13.7
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	**82**	**20.5**
		น้อยกว่าที่สุด	39	9.7
		รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านผลิตภัณฑ์

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญเกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถ	ระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	มากกว่าที่สุด	20	5.0
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	39	9.7
		มากกว่าปานกลาง	26	6.5
		มากกว่าเล็กน้อย	34	8.5
		เท่ากัน	54	13.5
		น้อยกว่าเล็กน้อย	55	13.8
		น้อยกว่าปานกลาง	**80**	**20.0**
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	66	16.5
		น้อยกว่าที่สุด	26	6.5
		รวม	400	100.0
การเดินทางและการเข้าถึงอาคารสะดวกสบาย บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าที่หลากหลาย	ระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	มากกว่าที่สุด	54	13.5
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	63	15.8
		มากกว่าปานกลาง	37	9.2
		มากกว่าเล็กน้อย	34	8.5
		เท่ากัน	**108**	**27.0**
		น้อยกว่าเล็กน้อย	33	8.3
		น้อยกว่าปานกลาง	26	6.5
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	32	8.0
		น้อยกว่าที่สุด	13	3.2
		รวม	400	100.0

จากตารางที่ 4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่ของปัจจัยย่อยด้านผลิตภัณฑ์ของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

(1) <u>รูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดกับอาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถ</u> คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับรูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดมากกว่าการมีเฟอร์นิเจอร์ครบ การมีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถปานกลางคิดเป็นร้อยละ 22.0 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับรูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดมากกว่าการมีเฟอร์นิเจอร์ครบ การมีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถที่สุดคิดเป็นร้อยละ 14.8 และให้ความสำคัญกับรูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดเท่ากันกับการมีเฟอร์นิเจอร์ครบ การมีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถ โดยคิดเป็นร้อยละ 14.5 ของประชากรทั้งหมด

(2) <u>รูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดกับการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลาย</u> สัดส่วนของเกณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลของคนทำงาน ส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับรูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดน้อยกว่าการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายปานกลางคิดเป็นร้อยละ 18.3 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับรูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดน้อยกว่าการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายอย่างเห็นได้ชัด โดยคิดเป็นร้อยละ 17.3 และให้ความสำคัญกับรูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดเท่ากันกับการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายคิดเป็นร้อยละ 16.5 ของประชากรทั้งหมด

(3) <u>รูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดกับการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี</u> สัดส่วนของเกณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลของคนทำงาน ส่วนใหญ่แล้วให้ความสำคัญกับรูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดน้อยกว่าการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีเล็กน้อย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 16.5 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับรูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดเท่ากันกับการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีคิดเป็นร้อยละ 15.8 และให้ความสำคัญกับ

รูปแบบอาคาร ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดน้อยกว่าการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีอย่างเห็นได้ชัดคิดเป็นร้อยละ 15.3 ของประชากรทั้งหมด

(4) อาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถกับการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลาย จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจพบว่าส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับอาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถน้อยกว่าการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายอย่างเห็นได้ชัด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 20.5 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับอาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถเท่ากันกับการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายโดยมีสัดส่วนร้อยละ 18.3 และให้ความสำคัญกับอาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถน้อยกว่าการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายเล็กน้อยโดยมีสัดส่วนร้อยละ 15.3 จากประชากรทั้งหมด

(5) อาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถกับการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับอาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถน้อยกว่าการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีปานกลาง รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับอาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถน้อยกว่าการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีอย่างเห็นได้ชัดและให้ความสำคัญกับอาคารที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ มีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี และมีที่จอดรถน้อยกว่าการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีเล็กน้อย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 20.0 16.5 และ 13.8 ของประชากรทั้งหมด ตามลำดับ

(6) การเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายกับการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจพบว่าส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก มีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลาย บริเวณใกล้เคียงเท่ากันกับการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีคิดเป็นร้อยละ 27.0 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายมากกว่าการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีอย่างเห็นได้ชัดและให้ความสำคัญกับการเดินทาง การเข้าถึงอาคารสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ ที่หลากหลายมากกว่าการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีที่สุด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 15.8 และ 13.5 ของประชากรทั้งหมด ตามลำดับ

4.2.2.2 เกณฑ์ด้านราคา

ผลจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างในปัจจัยย่อยของเกณฑ์ด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลของคนทำงาน ผลการวิเคราะห์ มีดังนี้

ตารางที่ 4.4

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านราคา

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญเกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
ค่าเช่าห้องถูก	ค่าน้ำ ค่าไฟถูก	มากกว่าที่สุด	86	21.5
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	79	19.8
		มากกว่าปานกลาง	**98**	**24.5**
		มากกว่าเล็กน้อย	19	4.7
		เท่ากัน	72	18.0
		น้อยกว่าเล็กน้อย	16	4.0
		น้อยกว่าปานกลาง	10	2.5
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	12	3.0
		น้อยกว่าที่สุด	8	2.0
		รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านราคา

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญเกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
ค่าเช่าห้องถูก	ไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี	มากกว่าที่สุด	42	10.5
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	**97**	**24.3**
		มากกว่าปานกลาง	45	11.3
		มากกว่าเล็กน้อย	29	7.3
		เท่ากัน	61	15.3
		น้อยกว่าเล็กน้อย	34	8.5
		น้อยกว่าปานกลาง	40	10.0
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	35	8.8
		น้อยกว่าที่สุด	17	4.3
		รวม	400	100.0
ค่าเช่าห้องถูก	ไม่มีการเก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ	มากกว่าที่สุด	54	13.5
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	63	15.8
		มากกว่าปานกลาง	**71**	**17.8**
		มากกว่าเล็กน้อย	45	11.3
		เท่ากัน	64	16.0
		น้อยกว่าเล็กน้อย	10	2.5
		น้อยกว่าปานกลาง	23	5.7
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	41	10.2
		น้อยกว่าที่สุด	29	7.2
		รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านราคา

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญเกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
ค่าน้ำ ค่าไฟถูก	ไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี	มากกว่าที่สุด	37	9.2
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	53	13.3
		มากกว่าปานกลาง	53	13.3
		มากกว่าเล็กน้อย	39	9.7
		เท่ากัน	**78**	**19.5**
		น้อยกว่าเล็กน้อย	34	8.5
		น้อยกว่าปานกลาง	34	8.5
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	49	12.3
		น้อยกว่าที่สุด	23	5.7
		รวม	400	100.0
ค่าน้ำ ค่าไฟถูก	ไม่มีการเก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ	มากกว่าที่สุด	28	7.0
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	51	12.8
		มากกว่าปานกลาง	47	11.8
		มากกว่าเล็กน้อย	47	11.8
		เท่ากัน	**111**	**27.8**
		น้อยกว่าเล็กน้อย	23	5.7
		น้อยกว่าปานกลาง	37	9.2
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	25	6.2
		น้อยกว่าที่สุด	31	7.7
		รวม	400	100.0

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ของปัจจัยย่อยด้านราคา

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า		**การแปลผลความหมายเปรียบเทียบระดับความสำคัญเกณฑ์ที่ 1 ต่อเกณฑ์ที่ 2**	**ความถี่**	**ร้อยละ**
เกณฑ์ที่ 1	**เกณฑ์ที่ 2**			
ไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี	ไม่มีการเก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ	มากกว่าที่สุด	24	6.0
		มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด	50	12.5
		มากกว่าปานกลาง	26	6.4
		มากกว่าเล็กน้อย	37	9.3
		เท่ากัน	**115**	**28.8**
		น้อยกว่าเล็กน้อย	29	7.2
		น้อยกว่าปานกลาง	37	9.3
		น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด	40	10.0
		น้อยกว่าที่สุด	42	10.5
		รวม	400	100.0

จากตารางที่ 4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่ของปัจจัยย่อยด้านราคาของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

(1) ค่าเช่าห้องถูกกับค่าน้ำ ค่าไฟถูก คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกมากกว่าค่าน้ำ ค่าไฟถูกปานกลางโดยมีสัดส่วนร้อยละ 24.5 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกมากกว่าค่าน้ำ ค่าไฟถูกที่สุดและให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกมากกว่าค่าน้ำ ค่าไฟถูกอย่างเห็นได้ชัด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 21.5 และ 19.8 ของประชากรทั้งหมด ตามลำดับ

(2) ค่าเช่าห้องถูกกับการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี สัดส่วนของเกณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลของคนทำงาน ส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกมากกว่าการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีอย่างเห็นได้ชัดคิดเป็นร้อยละ 24.3 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกเท่ากันกับการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์

เนทและเคเบิ้ลทีวี โดยคิดเป็นร้อยละ 15.3 และให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกมากกว่าการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีปานกลางคิดเป็นร้อยละ 11.3 ของประชากรทั้งหมด

(3) ค่าเช่าห้องถูกกับการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกมากกว่าการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถปานกลางคิดเป็นร้อยละ 17.8 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกเท่ากันกับการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ โดยคิดเป็นร้อยละ 16.0 และให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องถูกมากกว่าการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถอย่างเห็นได้ชัดคิดเป็นร้อยละ 15.8 ของประชากรทั้งหมด

(4) ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกับการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจพบว่าส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับค่าน้ำ ค่าไฟถูกเท่ากันกับการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี โดยมีสัดส่วนร้อยละ 19.5 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับค่าน้ำ ค่าไฟถูกมากกว่าการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีอย่างเห็นได้ชัดและค่าน้ำ ค่าไฟถูกมากกว่าการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีปานกลาง โดยมีสัดส่วนร้อยละ 13.3 เท่ากันจากประชากรทั้งหมด

(5) ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกับการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับค่าน้ำ ค่าไฟถูกเท่ากันกับการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ โดยมีสัดส่วนร้อยละ 27.8 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับค่าน้ำ ค่าไฟถูกมากกว่าการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถอย่างเห็นได้ชัด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 12.8 และให้ความสำคัญกับค่าน้ำ ค่าไฟถูกมากกว่าการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถปานกลางและค่าน้ำ ค่าไฟถูกมากกว่าการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถเล็กน้อยเท่ากัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 11.8 ของประชากรทั้งหมด

(6) การไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีกับการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจพบว่าส่วนมากแล้วให้ความสำคัญกับการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีเท่ากันกับการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 28.8 รองลงมา คือ ให้ความสำคัญกับการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีมากกว่าการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถอย่างเห็นได้ชัดและให้ความสำคัญกับการไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีน้อยกว่าการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถที่สุด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 12.5 และ 10.5 ของประชากรทั้งหมด ตามลำดับ

4.3 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP)

จากการวิเคราะห์เกณฑ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเป็นรายคู่ โดยหาค่าความถี่และร้อยละ ทำให้ทราบถึงระดับความสำคัญของเกณฑ์สำคัญหลักและเกณฑ์ย่อยในแต่ละรายคู่ที่มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างเลือกให้ระดับความสำคัญเป็นจำนวนมากที่สุด เพื่อนำมาวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับขั้นเชิงวิเคราะห์ ผลการวิเคราะห์มีรายละเอียด ดังนี้

4.3.1 ผลการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) ในเกณฑ์สำคัญหลักของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

การใช้กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analysis Hierarchy Process: modified AHP) ในการศึกษาครั้งนี้ เริ่มต้นด้วยการเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ เพื่อหาค่าน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ แล้วจึงนำเกณฑ์แต่ละเกณฑ์มาจัดลำดับความสำคัญกัน โดยมีขั้นตอนดังนี้

(1) สร้างแผนภูมิลำดับชั้นหรือแบบจำลองการตัดสินใจ แล้วสร้างตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเป็นรายคู่ ดังตาราง 4.5

(2) การเปรียบเทียบเกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสามารถคำนวณค่าน้ำหนักของเกณฑ์การตัดสินใจ โดยค่าตัวเลขที่เติมลงไปในตาราง มีความหมายดังต่อไปนี้

1. แถวทแยงมุมของตารางมีค่า เท่ากับ 1 เสมอ เนื่องจากเป็นการเปรียบเทียบของเกณฑ์ที่เหมือนกัน

2. แถวที่ 1 คอลัมน์ที่ 2 มีค่าเท่ากับ 5 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนมากให้ความสำคัญกับด้านผลิตภัณฑ์มากกว่าด้านราคาปานกลาง

3. แถวที่ 2 คอลัมน์ที่ 1 มีค่าเท่ากับ 1/5 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนมากให้ความสำคัญกับด้านราคาน้อยกว่าด้านผลิตภัณฑ์ปานกลาง

4. แถวที่ 3 คอลัมน์ที่ 4 มีค่าเท่ากับ 1 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนมากให้ความสำคัญกับด้านการส่งเสริมทางการตลาดเท่ากันกับด้านบุคลากร เป็นต้น

ตารางที่ 4.5

การเปรียบเทียบเกณฑ์หลักเป็นรายคู่ในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า	1. ลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย	2. ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลางต่าง ๆ	3. การจัดโปรโมชั่น	4. คนดูแลอาคาร
1. ลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย	1	5	7	7
2. ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลางต่าง ๆ	1/5	1	7	3
3. การจัดโปรโมชั่น	1/7	1/7	1	1
4. คนดูแลอาคาร	1/7	1/3	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.48	6.47	16.00	12.00

(3) การคำนวณค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ประเมิน ทำได้โดยปรับผลรวมของแต่ละคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 จากนั้นทำการคำนวณผลรวมของแต่ละแถว และหารผลรวมดังกล่าวด้วยจำนวนของเกณฑ์การตัดสินใจ ดังตาราง 4.6

ตารางที่ 4.6

ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า

เกณฑ์ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า	1. ลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย	2. ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลางต่าง ๆ	3. การจัดโปรโมชั่น	4. คนดูแลอาคาร	{(ผลรวมแนวนอน) /4} x 100% (ร้อยละ)
1. ลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย	0.67	0.77	0.44	0.58	61.50
2. ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลางต่าง ๆ	0.13	0.16	0.44	0.26	24.75
3. การจัดโปรโมชั่น	0.10	0.02	0.06	0.08	6.50
4. คนดูแลอาคาร	0.10	0.05	0.06	0.08	7.25
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100.00

การตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าพบว่า ค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) มีค่าเท่ากับ 0.03 ซึ่งมีค่า CR < 0.10 แสดงว่าค่าปัจจัยมีความสอดคล้องกัน สามารถนำ eigenvector ไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากผลการวิเคราะห์สรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคาร และระบบรักษาความปลอดภัย (ผลิตภัณฑ์) มากที่สุด คือ ร้อยละ 61.50 รองลงมา คือ ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลางต่าง ๆ (ราคา) คิดเป็นร้อยละ 24.75 คนดูแลอาคาร (บุคลากร) คิดเป็นร้อยละ 7.25 และการจัดโปรโมชั่น (การส่งเสริมทางการตลาด) ร้อยละ 6.50 ตามลำดับ

จากผลการวิเคราะห์ข้างต้น ทำให้ทราบว่าปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์และปัจจัยด้านราคามีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่ามากอย่างเห็นได้ชัด จึงทำให้ผู้วิจัยมีความประสงค์ที่จะนำปัจจัยย่อยทั้ง 2 ด้านมาทำการศึกษาเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงรายละเอียดเกี่ยวกับปัจจัยทั้ง 2 ด้านยิ่งขึ้น

4.3.2 ผลการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) ในเกณฑ์ย่อยของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าด้านผลิตภัณฑ์

ตารางที่ 4.7

การเปรียบเทียบเกณฑ์ย่อยเป็นรายคู่ในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านผลิตภัณฑ์

ลักษณะรูปแบบของอาคารพักอาศัยให้เช่า	1. รูปแบบอาคารพักอาศัย ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดของอาคาร	2. ภายในห้องมีเฟอร์นิเจอร์ครบ และมีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี รวมทั้งมีที่จอดรถ	3. การเดินทาง และเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ หลากหลาย	4. อาคารพักอาศัย มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี
1. รูปแบบอาคารพักอาศัย ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดของอาคาร	1	5	1/5	1/3
2. ภายในห้องมีเฟอร์นิเจอร์ครบ และมีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี รวมทั้งมีที่จอดรถ	1/5	1	1/7	1/5
3. การเดินทาง และเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ หลากหลาย	5	7	1	1
4. อาคารพักอาศัย มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	3	5	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	9.20	18.00	2.34	2.53

ตารางที่ 4.8

ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านผลิตภัณฑ์

ลักษณะรูปแบบของอาคารพักอาศัยให้เช่า	1. รูปแบบอาคารพักอาศัย ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดของอาคาร	2. ภายในห้องมีเฟอร์นิเจอร์ครบ และมีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี รวมทั้งมีที่จอดรถ	3. การเดินทาง และเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ หลากหลาย	4. อาคารพักอาศัย มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	{(ผลรวมแนวนอน) /4} x 100% (ร้อยละ)
1. รูปแบบอาคารพักอาศัย ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่าง และความสะอาดของอาคาร	0.11	0.28	0.08	0.13	15.00
2. ภายในห้องมีเฟอร์นิเจอร์ครบ และมีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี รวมทั้งมีที่จอดรถ	0.02	0.06	0.06	0.07	5.25
3. การเดินทาง และเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ หลากหลาย	0.54	0.38	0.43	0.40	43.75
4. อาคารพักอาศัย มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	0.33	0.28	0.43	0.40	36.00
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100.00

การตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านผลิตภัณฑ์พบว่า ค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) มีค่าเท่ากับ 0.08 ซึ่งมีค่า CR < 0.10 แสดงว่าค่าปัจจัยมีความสอดคล้องกัน สามารถนำ eigenvector ไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากผลการวิเคราะห์สรุปได้ว่า คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับการเดินทาง การเข้าถึงอาคารพักอาศัยที่สะดวก บริเวณใกล้เคียงมีร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ หลากหลายมากที่สุด คือ ร้อยละ 43.75 รองลงมา คือ การมีระบบรักษา

ความปลอดภัยที่ดีคิดเป็นร้อยละ 36.00 รูปแบบอาคารพักอาศัย ความสวยงาม ความน่าอยู่ แสงสว่างเพียงพอและความสะอาดของอาคารคิดเป็นร้อยละ 15.00 และการมีเฟอร์นิเจอร์ การมีบริการต่าง ๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี รวมทั้งมีที่จอดรถร้อยละ 5.25 ตามลำดับ

4.3.3 ผลการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) ในเกณฑ์ย่อยของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าด้านราคา

ตารางที่ 4.9

การเปรียบเทียบเกณฑ์ย่อยเป็นรายคู่ในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านราคา

ราคาของอาคารพักอาศัยให้เช่า	1. ค่าเช่าห้องถูกกว่าบริเวณใกล้เคียง	2. ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกว่าบริเวณใกล้เคียง	3. ไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี	4. ไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ
1. ค่าเช่าห้องถูกกว่าบริเวณใกล้เคียง	1	5	7	5
2. ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกว่าบริเวณใกล้เคียง	1/5	1	1	1
3. ไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี	1/7	1	1	1
4. ไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ	1/5	1	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.54	8.00	10.00	8.00

ตารางที่ 4.10

ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านราคา

ราคาของอาคารพักอาศัยให้เช่า	1. ค่าเช่าห้องถูกกว่าบริเวณใกล้เคียง	2. ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกว่าบริเวณใกล้เคียง	3. ไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี	4. ไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ	{(ผลรวมแนวนอน) /4} x 100% (ร้อยละ)
1. ค่าเช่าห้องถูกกว่าบริเวณใกล้เคียง	0.65	0.64	0.70	0.61	65.00
2. ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกว่าบริเวณใกล้เคียง	0.43	0.12	0.10	0.13	12.00
3. ไม่คิดค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี	0.09	0.12	0.10	0.13	11.00
4. ไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าที่จอดรถ	0.13	0.12	0.10	0.13	12.00
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100.00

การตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านราคาพบว่า ค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) มีค่าเท่ากับ 0.004 ซึ่งมีค่า CR < 0.10 แสดงว่าค่าปัจจัยมีความสอดคล้องกัน สามารถนำ eigenvector ไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากผลการวิเคราะห์สรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับราคาของค่าเช่าห้องมากที่สุด คือ ร้อยละ 65.00 รองลงมา คือ ราคาของค่าน้ำ ค่าไฟต่อหน่วย ซึ่งกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญเท่ากันกับการไม่เก็บค่าส่วนกลางและค่าบริการที่จอดรถ โดยคิดเป็นร้อยละ 12.00 และการมีบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีฟรี คิดเป็นร้อยละ 11.00 ตามลำดับ

บทที่ 5
สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาความสำคัญของการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานในเขตปริมณฑลนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาระดับความสำคัญและนำเสนอแนวทางการพัฒนาอาคารพักอาศัยให้เช่าเพื่อตอบสนองปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ ดังนี้

5.1 สรุปลักษณะประชากรที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าในเขตปริมณฑล

5.2 สรุประดับความสำคัญของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล

5.3 นำเสนอแนวทางการพัฒนาอาคารพักอาศัยให้เช่าเพื่อตอบสนองปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล

5.1 การสรุปผลด้านลักษณะประชากรศาสตร์

จากผลการศึกษาพบว่า คนทำงานที่เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าเขตปริมณฑลส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีช่วงอายุ 31 – 45 ปี มีสถานภาพโสด และเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ส่วนใหญ่ผู้เช่าจะพักอยู่กัน 2 - 4 คน และมีรายได้เฉลี่ย 15,001 - 50,000 บาทต่อเดือน ซึ่งผลการศึกษาด้านประชากรศาสตร์นี้ ทำให้ทราบถึงกลุ่มเป้าหมายสำคัญลำดับแรกสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าในเขตปริมณฑล

5.2 การสรุปผลระดับความสำคัญของปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล

จากผลการศึกษาด้านเกณฑ์สำคัญหลักของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า 4 เกณฑ์ คือ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านการส่งเสริมทางการตลาด และด้านบุคลากร และเกณฑ์ย่อย 2 เกณฑ์ คือ ในด้านของปัจจัยทางด้านผลิตภัณฑ์และด้านราคา สรุปได้ดังนี้

5.2.1 เกณฑ์สำคัญหลักของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

ผลการศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานเขตปริมณฑลพบว่า ปัจจัยที่ผู้เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าในเขตปริมณฑลให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ด้านผลิตภัณฑ์ ซึ่งประกอบด้วยลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง และระบบรักษาความปลอดภัย รองลงมา คือ ด้านราคา ซึ่งรวมถึงค่าส่วนกลางและค่าบริการต่าง ๆ ที่เป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนด้วย ส่วนปัจจัยทางด้านบุคลากรและด้านการส่งเสริมทางการตลาด ก็มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าเช่นกัน ซึ่งผลการศึกษานี้สอดคล้องกับงานวิจัยของณัฐวรรณ นิยมาคม (2548) ซึ่งทำการศึกษาเรื่องพฤติกรรมในการเช่าอพาร์ทเมนท์และปัจจัยที่ผู้เช่าใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ งานวิจัยดังกล่าวพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการสินใจมากที่สุดคือ ด้านผลิตภัณฑ์ รองลงมาคือ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาดตามลำดับ และยังสอดคล้องกับงานวิจัยของชัชวาล เวศย์วรุตม์ (2553) ในด้านของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด คือ ด้านผลิตภัณฑ์ อีกด้วย

5.2.2 เกณฑ์ย่อยของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

ผลการศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านผลิตภัณฑ์พบว่า ปัจจัยที่ผู้เช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าในเขตปริมณฑลให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ทำเลที่ตั้ง ซึ่งหมายถึงการเดินทาง การเข้าถึงอาคารพักอาศัยที่สะดวก และการเป็นแหล่งชุมชนที่ซึ่งมีร้านค้าต่าง ๆ มากมาย รองลงมา คือ การมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี และจากผลการศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าด้านราคาพบว่าราคาห้องมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่ามากที่สุด ส่วนการคิดค่าบริการต่างๆ ทั้งค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลาง ค่าที่จอดรถ ค่าบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวี เป็นสิ่งที่มีผลน้อยต่อการตัดสินใจเลือกเช่า

5.3 การนำเสนอแนวทางการพัฒนาอาคารพักอาศัยให้เช่าเพื่อตอบสนองปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าของคนทำงานในเขตปริมณฑล

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นคนทำงานที่มีรายได้เฉลี่ย 15,001 – 50,000 บาทต่อเดือนและเช่าอยู่เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ดังนั้นสิ่งสำคัญที่สุด จึงเป็นเรื่องของการคำนึงถึงทำเลที่ตั้งและการเดินทาง และผู้เช่าส่วนใหญ่ซึ่งเป็นเพศหญิง ดังนั้นจึงมีความกังวลในเรื่องของความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสำคัญด้วย ระดับรายได้เฉลี่ยของกลุ่มคนทำงานในเขตปริมณฑล จำนวนผู้เช่าพักอยู่ และรายจ่ายที่สูงขึ้นตามระบบเศรษฐกิจของประเทศ เหล่านี้ส่งผลให้ผู้เช่ายังคงต้องคำนึงราคาเป็นสำคัญด้วยเช่นกัน ถึงอย่างไรก็ตามปัจจัยด้านบุคลากรและปัจจัยด้านการส่งเสริมทางการตลาดก็มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าด้วย แต่มีความสำคัญน้อย ดังนั้นผู้ประกอบการที่ต้องการลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงควรคำนึงถึงความต้องการของผู้ที่ต้องการเช่าอยู่เป็นหลัก ซึ่งคือ การให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของอาคารพักอาศัยให้เช่า ระบบรักษาความปลอดภัยของอาคาร และราคาด้วยเช่นกัน โดยการศึกษาทำเลที่ตั้งของโครงการว่ามีความต้องการที่เช่าพักอาศัยหรือไม่ โครงการพักอาศัยให้เช่านั้นต้องจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ซึ่งผลจากค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่สูงอาจทำให้ผู้ประกอบการมีความจำเป็นต้องคำนึงถึงการออกแบบอาคารให้มีพื้นที่ขายมากที่สุด ทั้งจำนวนห้องพัก ร้านค้า และพื้นที่สำหรับปล่อยเช่า ซึ่งทั้งนี้การออกแบบอาคารนั้นก็ต้องถูกต้องตามกฎหมายด้วย นอกจากนี้การกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ภายในห้อง รวมทั้งการวางแผนการติดตั้งงานระบบต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลต่อราคาค่าเช่าและผลตอบแทนของโครงการด้วย ส่วนปัจจัยด้านการส่งเสริมทางการตลาด เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญน้อย จึงไม่จำเป็นต้องมีการลงทุนในส่วนนี้มาก อาจจะมีบ้างเล็กน้อยเพื่อกระตุ้นการขายในบางช่วงเท่านั้น

5.4 ข้อจำกัดในการศึกษา

5.4.1 ข้อจำกัดด้านทฤษฎี

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า โดยเลือกทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าจากปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7P) มา 4 ด้าน คือ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านการส่งเสริมทางการตลาด และด้านบุคลากร ซึ่งได้มาจากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอพาร์ทเม้นท์และการทบทวนวรรณกรรม แต่ในสถานการณ์จริง ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่านั้นอาจ

มีส่วนอื่น ๆ เข้ามาเกี่ยวข้องได้ เช่น เงื่อนไขในสัญญาเช่า บุคคลที่เกี่ยวข้อง ทัศนคติ เป็นต้น ดังนั้น การศึกษานี้จึงมีข้อจำกัดด้านทฤษฎี ผู้ที่สนใจสามารถที่จะนำทฤษฎีอื่น ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ และเพิ่มเติมต่อไปได้ในอนาคต

5.4.2 ข้อจำกัดด้านวิธีการศึกษา

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาที่ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุง (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) ซึ่งเป็นการนำขั้นตอนส่วนหนึ่งจากวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) มาใช้ แล้วนำผลที่ได้มาสรุปความหมาย ทำให้มีข้อจำกัดในด้านเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ เช่น คำถามที่ใช้ในแบบสอบถามซับซ้อน ความคลาดเคลื่อนของการตอบคำถาม เป็นต้น

5.5 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาเฉพาะกลุ่มคนทำงานในเขตปริมณฑล ซึ่งอาจจะส่งผลต่อลักษณะของประชากร เมื่อได้ทำการศึกษาในพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป ดังนั้น ในการศึกษาครั้งถัดไป ผู้ศึกษาเสนอแนะให้มีการศึกษากลุ่มประชากรที่แตกต่างกัน และศึกษาในพื้นที่อื่น ๆ ที่มีสภาพแวดล้อมและบริบทที่แตกต่างจากพื้นที่ปริมณฑล ซึ่งการศึกษาลักษณะของประชากรที่มีความแตกต่างกันในด้านอายุ อาชีพ ระดับรายได้ อาจจะส่งผลต่อการให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกที่แตกต่างกันด้วย โดยการศึกษาในครั้งถัดไป ผู้ศึกษาสามารถเปลี่ยนแปลงกลุ่มประชากร พื้นที่ที่จะทำการศึกษาหรือศึกษากลุ่มประชากรในพื้นที่เดิมในช่วงเวลาที่เปลี่ยนไปได้อีกด้วย

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

ธงชัย สันติวงษ์. (2540). *การวางแผนเชิงกลยุทธ์*. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช.

_____. (2549). *พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด*. กรุงเทพฯ: ประชุมช่าง.

พิษณุ จงสถิตวัฒนา. (2544). *การบริหารการตลาด*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วิมลรัตน์ ภมรสุวรรณ. (2542). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: ภูมิบัณฑิต.

ศิริวรรณ เสรีรัตน์. (2546). *การบริหารการตลาดยุคใหม่*. กรุงเทพฯ: ธรรมสาร.

ศิวฤทธิ์ พงศกรรังศิลป์.(2547). *หลักการตลาด*. กรุงเทพฯ: ท้อป.

ศุภร เสรีรัตน์. (2544). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: เอ.อาร์.บิซิเนส เพรส

สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. (2552). *ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า(พิมพ์ครั้งที่4)*. กรุงเทพฯ: เจเอสที.

อดุลย์ จาตุรงคกุล. (2542). *การบริหารการตลาดกลยุทธ์และยุทธวิธี*. กรุงเทพฯ:โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

อดุลย์ จาตุรงคกุล, และ ดลยา จาตุรงคกุล. (2546). *พฤติกรรมผู้บริโภค ฉบับมาตรฐาน*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

Kotler, P. (2003). *Marketing Management (11th ed.)*. New Jersey, Pearson Education, Inc.

บทความวารสาร

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2555). การคัดเลือกผู้ให้บริการโลจิสติกส์ของบริษัท ฮานา ไมโครอิเล็กทรอนิกส์ จำกัด (มหาชน). *วารสารบริหารธุรกิจ*, *35*(134), 69.

พัลลภ กฤตยานวัช, และ เริงจัย คลายนสูตร. (2555). แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการอพาร์ทเม้นท์สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง. *ธนาคารอาคารสงเคราะห์*, (69), 26-32.

วิทยานิพนธ์

ชัชวาล เวศย์วรุตม์. (2553). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยของผู้บริโภคในอำเภอเมืองจังหวัดนครปฐม*. การค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร, บัณฑิตวิทยาลัย, สาขาวิชาการประกอบการ.

ณัฐวรรณ นิยมาคม. (2548). *การศึกษาพฤติกรรมในการเช่าอพาร์ทเมนท์และปัจจัยที่ผู้เช่าใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์*. การค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, คณะบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาบริหารธุรกิจ.

พุฒิพงศ์ สุดหล้า. (2554). *ปัจจัยที่มีผลต่อการบริหารงานของกรมทางหลวงในสภาวะเกิดอุทกภัย กรณีศึกษา แขวงการทางปทุมธานี.* โครงงานการศึกษาตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี, สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา.

สุนาวิน วัฒนกำเนิด. (2557). *แบบจำลองการคัดเลือกผู้ออกแบบตกแต่งภายในพื้นที่เช่าประเภทร้านค้าในศูนย์การค้าชุมชนเขตกรุงเทพมหานคร*. การค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

สุปราณี อโนดาษ. (2551). *กลยุทธ์การแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจประเภทหอพักนิสิตนักศึกษาในเขตอำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยบูรพา, คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, สาขาวิชาการจัดการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม.

เสริมพันธ์ ธีรพัฒนะ. (2553). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าในอาคารพักอาศัยให้เช่ากรณีศึกษาพื้นที่สวนอุตสาหกรรมบางกะดีอำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี*. การค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. (2550). ผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2600. สืบค้นเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2557, จาก http://www.dpt.go.th/nrp/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=1&Itemid=22

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. (2556). กฎหมายด้านโยธาธิการและผังเมือง. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2557, จาก http://www.dpt.go.th/wan/lawdpt/menu1.asp

กรมโรงงานอุตสาหกรรม. (2556). สถิติสะสมจำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการ ตาม พ.ร.บ.โรงงาน พ.ศ. 2535 จำแนกตามจังหวัด. สืบค้นเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557, จาก http://www.diw.go.th/hawk/content.php?mode=spss57

กระทรวงแรงงาน. (2556). สำนักแรงงานจังหวัด. สืบค้นเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2557, จาก http://www.mol.go.th/anonymouse/map_link

ข้อมูลจังหวัดนครปฐม. (2557). บรรยายสรุปจังหวัดนครปฐม 2557. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557, จาก http://www.nakhonpathom.go.th/npt/phocadownload/Document/Recapitulate/Recapitulate2557.pdf

ข้อมูลจังหวัดนนทบุรี. (2557). จังหวัดนนทบุรีในปัจจุบัน. สืบค้นเมื่อวันที่ 8ตุลาคม 2557, จาก http://www.nonthaburi.go.th/nonthaburi_province.pdf

ข้อมูลจังหวัดปทุมธานี. (2557). บรรยายสรุปจังหวัดปทุมธานี 2557. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557, จาก http://123.242.173.131/pathumthani_news/attach_file/patum_summary.pdf

ข้อมูลจังหวัดสมุทรสาคร. (2557). บรรยายสรุปจังหวัดสมุทรสาคร 2557. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557, จาก http://www.samutsakhon.go.th/document/brief-Oct-2014.pdf

ข้อมูลจังหวัดสมุทรปราการ. (2557). ข้อมูลทั่วไปของจังหวัดสมุทรปราการ. สืบค้นเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557, จาก http://www.samutprakan.go.th/newweb/index.php?option=com_content&view=category&id=14&Itemid=12

นภนต์ สุรงครัตน์, และ ตุลวิทย์ สถาปนจารุ. (2556). การหาพื้นที่เหมาะสมสำหรับโรงไฟฟ้าชีวมวลจากไม้ยางพาราในจังหวัดระยอง. สืบค้นเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2558, จาก http://intranet.gs.kku.ac.th/e-journal/index.php/gs/article/viewFile/843/778

วราวุธ วุฒิวณิชย์. (2546). การตัดสินใจโดยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (Decision Making by Analytic Hierachy Process). สืบค้นเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2558, จาก http://irre.ku.ac.th/PubArt/pubart/53-AHP-paper.pdf

ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพ. (2552). กรุงเทพฯปัจจุบัน. สืบค้นเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2557, จาก http://www.bangkok.go.th/info/

สุธรรม อรุณ. (2549). การตัดสินใจโดยการใช้กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierachy Process: AHP). สืบค้นเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2558, จาก http://202.183.190.2/FTPiWebAdmin/knw_pworld/image_content/64/process1.pdf

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2556). การสำรวจการย้ายถิ่นของประชากร พ.ศ. 2556. สืบค้นเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2557, จาก http://www.service.nso.go.th/nso/nsopublish/themes/files/migrantExec56.pdf

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

การค้นคว้าอิสระเรื่อง การศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY
อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

การค้นคว้าอิสระเรื่อง การศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล

คำชี้แจง: แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑลและเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่สนใจได้นำผลการค้นคว้านี้ไปปรับปรุงและพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าให้เป็นไปตามความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบัน โดยแบ่งออกเป็น 3 ตอน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตอนที่ 2 การเปรียบเทียบรายคู่ของเกณฑ์หลักของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า

ตอนที่ 3 การเปรียบเทียบรายคู่ของเกณฑ์ย่อยของแต่ละปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า

ทั้งนี้ ข้อมูลทั้งหมดจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาเท่านั้น ผู้วิจัยขอรับรองว่าการให้ข้อมูลจะไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อผู้ตอบแบบสอบถามและจะไม่เปิดเผยข้อมูลที่ท่านได้อนุเคราะห์ในแบบสอบถาม ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับการสละเวลาและการให้ความร่วมมือในข้อมูลเพื่อให้งานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ผู้วิจัย
นางสาวนันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย
นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

<u>คำชี้แจง</u>: โปรดอ่านคำถาม และ<u>*เลือกคำตอบที่ตรงกับท่านมากที่สุด*</u> โดยทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ( ) หรือเติมข้อความลงในช่องว่างที่กำหนด

---

1. เพศ

( ) ชาย ( ) หญิง

2. อายุ

( ) ต่ำกว่า 18 ปี ( ) 18 - 22 ปี ( ) 23 - 30 ปี

( ) 31 - 40 ปี ( ) 41 - 50 ปี ( ) 51 - 60 ปี

( ) 60 ปี ขึ้นไป

3. สถานภาพ

( ) โสด ( ) สมรส ( ) หย่าร้าง

4. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (รวมตัวท่านด้วย)

( ) 1 คน ( ) 2 คน ( ) 3 คน

( ) 4 คน ( ) 5 คน ( ) 5 คน ขึ้นไป

5. อาชีพ

( ) ผู้จัดการ ( ) รับราชการ ( ) แม่บ้าน

( ) ธุรกิจส่วนตัว ( ) รับจ้างทั่วไป ( ) พนักงานโรงงาน/พนักงานทั่วไป

( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....

6. รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน

( ) ต่ำกว่า 7,500 บาท ( ) 7,501 - 10,000 บาท ( ) 10,001 - 15,000 บาท

( ) 15,001 - 30,000 บาท ( ) 30,001 - 50,000 บาท ( ) 50,001 - 75,000 บาท

( ) 75,001 - 100,000 บาท ( ) 100,000 บาท ขึ้นไป

ตัวอย่างและคำอธิบายในการตอบแบบสอบถามตอนที่ 2 และตอนที่ 3
การเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของเกณฑ์รายคู่

<u>คำชี้แจง</u> กรุณาทำเครื่องหมาย X (กากบาท) ลงในช่องลำดับความสำคัญระหว่างเกณฑ์ 2 เกณฑ์ที่เปรียบเทียบกันเป็นรายคู่ โดยทั้ง 2 เกณฑ์ จะถูกระบุไว้ในตารางทางด้านซ้ายและด้านขวา ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถเลือกให้ความสำคัญของเกณฑ์ได้มากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากัน ดังตัวอย่างต่อไปนี้

(ตัวอย่าง)

เกณฑ์	เท่ากัน									เกณฑ์
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
แนวคิดของผู้บริโภคในการเลือกซื้อสินค้า										
(1) เลือกซื้อสินค้า โดยคำนึงถึงราคา		X								เลือกซื้อสินค้า โดยคำนึงถึงคุณภาพ
(2) เลือกซื้อสินค้า โดยคำนึงถึงยี่ห้อหรือตราสินค้า							X			เลือกซื้อสินค้า โดยคำนึงถึงการใช้งาน
(3) เลือกซื้อสินค้าตามความสะดวก					X					เลือกซื้อสินค้าช่วงที่มีจัดโปรโมชั่น

<u>คำอธิบาย</u>

ตัวอย่างที่ 1 เป็นการเปรียบเทียบการเลือกซื้อสินค้าของผู้บริโภค ระหว่างการเลือกซื้อสินค้าโดยคำนึงถึงราคากับคุณภาพ จากแบบสอบถามแสดงว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับการเลือกซื้อสินค้าโดยคำนึงถึงราคามากกว่าคุณภาพ โดยให้คะแนนมากกว่า 7 คะแนน จาก 9 คะแนน

ตัวอย่างที่ 2 เป็นการเปรียบเทียบการเลือกซื้อสินค้าของผู้บริโภคโดยคำนึงถึงยี่ห้อหรือตราสินค้ากับการใช้งาน จากแบบสอบถามผู้ตอบแบบสอบถามเลือกให้ความสำคัญกับการเลือกซื้อสินค้าโดยคำนึงถึงยี่ห้อหรือตราสินค้าน้อยกว่าการใช้งาน โดยให้คะแนนน้อยกว่าถึง 5 คะแนน จาก 9 คะแนน

ตัวอย่างที่ 3 เป็นการเปรียบเทียบการเลือกซื้อสินค้าของผู้บริโภคตามความสะดวกกับช่วงที่มีจัดโปรโมชั่น ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกให้คะแนนเท่ากัน แสดงว่าการเลือกซื้อสินค้าตามความสะดวกกับช่วงที่มีจัดโปรโมชั่นไม่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ โดยให้คะแนน 1 คะแนน จาก 9 คะแนน

ตอนที่ 2 การเปรียบเทียบรายคู่ของเกณฑ์หลักของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า

<u>คำชี้แจง</u>: กรุณาทำเครื่องหมาย X ลงในช่องลำดับความสำคัญของเกณฑ์ในแผนภูมิ โดยเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่

เกณฑ์	เท่ากัน									เกณฑ์
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
เกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า										
ลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี										ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลางต่างๆ ไม่แพง
ลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี										มีการจัดโปรโมชั่นเรื่อยๆ เช่น เข้าอยู่ใหม่มีบริการอินเตอร์เนทฟรี 3 เดือน เข้าอยู่ใหม่ ลดค่าห้องเดือนแรก 10 % เป็นต้น
ลักษณะอาคารพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี										คนดูแลเป็นมิตร ยิ้มแย้ม พูดจาดี ทำหน้าที่ได้เป็นอย่างดี
ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลางต่างๆ ไม่แพง										มีการจัดโปรโมชั่นเรื่อยๆ เช่น เข้าอยู่ใหม่มีบริการอินเตอร์เนทฟรี 3 เดือน เข้าอยู่ใหม่ ลดค่าห้องเดือนแรก 10 % เป็นต้น
ราคาค่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลางต่างๆ ไม่แพง										คนดูแลเป็นมิตร ยิ้มแย้ม พูดจาดี ทำหน้าที่ได้เป็นอย่างดี
มีการจัดโปรโมชั่นเรื่อยๆ เช่น เข้าอยู่ใหม่มีบริการอินเตอร์เนทฟรี 3 เดือน เข้าอยู่ใหม่ ลดค่าห้องเดือนแรก 10 % เป็นต้น										คนดูแลเป็นมิตร ยิ้มแย้ม พูดจาดี ทำหน้าที่ได้เป็นอย่างดี

ตอนที่ 3 การเปรียบเทียบรายคู่ของเกณฑ์ย่อยของแต่ละปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า

<u>คำชี้แจง</u>: กรุณาทำเครื่องหมาย X ลงในช่องลำดับความสำคัญของเกณฑ์ในแผนภูมิ โดยเปรียบเทียบเกณฑ์เป็นรายคู่

- ด้านผลิตภัณฑ์

เกณฑ์	เท่ากัน									เกณฑ์
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
เกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า										
ลักษณะรูปแบบอาคารพักอาศัย ความสวยงามของอาคาร ความสะอาด มีแสงสว่างเพียงพอ และมีความน่าอยู่										อาคารพักอาศัยมีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องครบครัน เช่น เตียง ตู้ โต๊ะ เครื่องทำน้ำอุ่น เป็นต้น และมีบริการต่างๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ รวมทั้งที่จอดรถ
ลักษณะรูปแบบอาคารพักอาศัย ความสวยงามของอาคาร ความสะอาด มีแสงสว่างเพียงพอ และมีความน่าอยู่										การเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก สามารถเลือกเดินทางได้หลายแบบ เช่น รถประจำทางสาธารณะ รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน รถยนต์ เป็นต้น มีสภาพแวดล้อมที่ดี บริเวณใกล้เคียงมีร้านค้าต่าง ๆ ร้านอาหาร ธนาคาร และบริการต่าง ๆ ครบครัน
ลักษณะรูปแบบอาคารพักอาศัย ความสวยงามของอาคาร ความสะอาด มีแสงสว่างเพียงพอ และมีความน่าอยู่										อาคารพักอาศัยมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ได้แก่ ยาม ประตูคีย์การ์ด และกล้องวงจรปิด
อาคารพักอาศัยมีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องครบครัน เช่น เตียง ตู้ โต๊ะ เครื่องทำน้ำอุ่น เป็นต้น และมีบริการต่างๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ รวมทั้งที่จอดรถ										การเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก สามารถเลือกเดินทางได้หลายแบบ เช่น รถประจำทางสาธารณะ รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน รถยนต์ เป็นต้น มีสภาพแวดล้อมที่ดี บริเวณใกล้เคียงมีร้านค้าต่าง ๆ ร้านอาหาร ธนาคาร และบริการต่าง ๆ ครบครัน

เกณฑ์	เท่ากัน									เกณฑ์
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
เกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า										
อาคารพักอาศัยมีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องครบครัน เช่น เตียง ตู้ โต๊ะ เครื่องทำน้ำอุ่น เป็นต้น และมีบริการต่างๆ เช่น อินเตอร์เนท เคเบิ้ลทีวี เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ รวมทั้งที่จอดรถ										อาคารพักอาศัยมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ได้แก่ ยาม ประตูคีย์การ์ด และกล้องวงจรปิด
การเข้าถึงอาคารพักอาศัยสะดวก สามารถเลือกเดินทางได้หลายแบบ เช่น รถประจำทางสาธารณะ รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน รถยนต์ เป็นต้น มีสภาพแวดล้อมที่ดี บริเวณใกล้เคียงมีร้านค้าต่าง ๆ ร้านอาหาร ธนาคาร และบริการต่าง ๆ ครบครัน										อาคารพักอาศัยมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ได้แก่ ยาม ประตูคีย์การ์ด และกล้องวงจรปิด

- ด้านราคา

เกณฑ์	เท่ากัน									เกณฑ์
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
เกณฑ์หลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า										
ค่าเช่าห้องถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง										ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง
ค่าเช่าห้องถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง										อาคารพักอาศัยให้เช่ามีบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีฟรี
ค่าเช่าห้องถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง										ไม่มีการเก็บค่าส่วนกลางและไม่มีค่าบริการที่จอดรถ
ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง										อาคารพักอาศัยให้เช่ามีบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีฟรี
ค่าน้ำ ค่าไฟถูกกว่าอาคารพักอาศัยให้เช่าอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง										ไม่มีการเก็บค่าส่วนกลางและไม่มีค่าบริการที่จอดรถ
อาคารพักอาศัยให้เช่ามีบริการอินเตอร์เนทและเคเบิ้ลทีวีฟรี										ไม่มีการเก็บค่าส่วนกลางและไม่มีค่าบริการที่จอดรถ

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาว นันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย
วันเดือนปีเกิด	15 ตุลาคม 2527
ตำแหน่ง	ผู้จัดการ

ผลงานทางวิชาการ

นันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย, และ ดำรงศักดิ์ รินชุมภู. (มิถุนายน 2558). การศึกษาระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล. การประชุมวิชาการและเสนอผลงานวิจัยระดับชาติ ครั้งที่ 35 ประจำปี 2558, มหาวิทยาลัยราชภัฏราชนครินทร์, ฉะเชิงเทรา.

ประสบการณ์ทำงาน	พ.ศ. 2556 - ปัจจุบัน: ผู้จัดการ อพาร์ทเม้นท์อลงกรณ์วุฒิชัย พ.ศ. 2551 - พ.ศ. 2552: สถาปนิก บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนลโพรเจคแอดมินิสเตรชั่น จำกัด