

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ในการศึกษานี้มีเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า และศึกษาถึงความต้องการบริการต่างๆในอพาร์ทเมนต์เปรียบเทียบกับอาชีพ โดยใช้ทฤษฎีอุปสงค์ ทฤษฎีการแบ่งส่วนตลาด และลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์เป็นแนวทางในการศึกษา

การศึกษานี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิที่มาจากการสัมภาษณ์ โดยใช้แบบสอบถามทั้งหมด 200 ชุด กับกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมายที่มีกิจกรรมในพื้นที่ที่ทำการศึกษา คือ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นำมาวิเคราะห์โดยใช้การทดสอบไคสแควร์เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างผู้ตัดสินใจเช่าและไม่เช่าอพาร์ทเมนต์กับปัจจัยอิสระทั้ง 8 คือ อาชีพ เพศ อายุ สถานภาพ รายได้ ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และระยะทางจากภูมิลำเนาถึงเขตยานนาวา และใช้การวิเคราะห์ความถดถอย โลจิสติก (Logistic Regression) เพื่อหาสมการที่สามารถพยากรณ์โอกาสการเกิดการตัดสินใจเช่า อพาร์ทเมนต์ และใช้สถิติเชิงพรรณนาและวิธีทดสอบการวิเคราะห์ความแปรปรวนเดียว(ANOVA) เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอาชีพต่างๆกับความต้องการด้านบริการภายในอพาร์ทเมนต์

จากการสำรวจตัวอย่างทั้งหมดพบว่ามีจำนวนตัวอย่างที่ตัดสินใจเลือกเช่าจำนวน 114 คน และตัดสินใจไม่เช่า 85 คน ซึ่งผลวิเคราะห์ทางสถิติโดยการทดสอบ ไคสแควร์ พบว่า อาชีพ อายุ รายได้ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และระยะทางจากภูมิลำเนาถึงเขตยานนาวา เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ส่วนปัจจัยทางด้านเพศ สถานภาพภูมิลำเนาไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ซึ่งไม่สอดคล้องการศึกษาก่อนหน้านี้ ที่พบว่า ปัจจัยด้านอายุไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่า ผลของการศึกษาที่แตกต่าง อาจเป็นเพราะลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่ต่างกัน นอกจากนี้เมื่อพิจารณาเหตุผลลำดับแรกสำหรับผู้ตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์คือ ที่ตั้ง ตามด้วยเหตุผลด้านราคา ค่าเช่า การคมนาคม และขนาดของห้องเช่า

ในส่วนของการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกนั้น สมการที่ได้มีความถูกต้องในการพยากรณ์โอกาสการตัดสินใจเช่าร้อยละ 75.89 และเมื่อวิเคราะห์ปัจจัยด้าน อายุ ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และอาชีพ พบว่ามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ อายุที่น้อยลง การมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพ และจำนวนสมาชิกที่น้อยลง ทำให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าสูงขึ้น และการมีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชนทำให้โอกาสในการตัดสินใจเช่าสูงขึ้น ภูมิลำเนาและจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีทิศทางแตกต่างจากสมมติฐานที่ตั้งไว้ อาจเป็นผลมาจากลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่ส่วนมากอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งมีปัญหาการจราจรใช้เวลาในการ

เดินทางนาน และส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนน้อยเนื่องจากลักษณะของคนในเมืองที่มีครอบครัวขนาดเล็ก

จากการศึกษาความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์ของลูกค้ำ ใช้ทฤษฎีการแบ่งส่วนตลาดเป็นแนวคิดในการศึกษาพบว่ากลุ่มเป้าหมายหลัก อันได้แก่ นักศึกษา พนักงานในโรงงาน อุตสาหกรรม พนักงานบริษัทเอกชน และอาชีพอื่นๆในเขตยานนาวา มีความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์ 5 ลำดับแรกคือ ความปลอดภัย ร้านอาหาร ร้านขายของเบ็ดเตล็ด โทรศัพท์สายตรงที่จอดรถ ซึ่งกลุ่มลูกค้ำทั้ง 4 มีลักษณะของประชากรศาสตร์ไม่ว่าจะเป็น อายุ สถานภาพ รายได้ ภูมิลำเนา ฯลฯ แตกต่างกัน เมื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์กับอาชีพ โดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนเดียวแต่ละอาชีพ พบว่า ความต้องการบริการ ได้แก่ ความปลอดภัย ที่จอดรถ โทรศัพท์สายตรง อินเทอร์เน็ต พนักงานทำความสะอาด และเฟอร์นิเจอร์ มีความต้องการแตกต่างกัน

ผลการศึกษามีความสอดคล้องเรื่องทฤษฎีอุปสงค์และสอดคล้องกับแนวคิดทางการตลาดเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค เช่น อายุ อาชีพ ภูมิลำเนา ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า นอกจากนี้ยังแสดงให้เห็นถึงเหตุผลของการตัดสินใจเช่าที่ให้ความสำคัญกับตำแหน่งที่ตั้ง อันเป็นไปตามลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์