

“การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร”

โดย
กฤติยา ไชตะมังสะ

งานวิจัยเฉพาะเรื่องฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2550

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ในการศึกษาครั้งนี้มีเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า 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 ซึ่งไม่สอดคล้องการศึกษาครั้งก่อนหน้านี้ ที่พบว่า ปัจจัยด้านอายุไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่า ผลของการศึกษาที่แตกต่าง อาจเป็นเพราะลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่แตกต่างกัน 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

จากการศึกษาความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์ของลูกค้า ใช้ทฤษฎีการแบ่งส่วนตลาดเป็นแนวคิดในการศึกษาพบว่ากลุ่มเป้าหมายหลัก อันได้แก่ นักศึกษา พนักงานในโรงงาน อุตสาหกรรม พนักงานบริษัทเอกชน และอาชีพอื่นๆในเขตยานนาวา มีความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์ 5 ลำดับแรกคือ ความปลอดภัย ร้านอาหาร ร้านขายของเบ็ดเตล็ด โทรศัพท์สายตรงที่จอดรถ ซึ่งกลุ่มลูกค้าทั้ง 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

กิตติกรรมประกาศ

ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณคณาจารย์คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ที่ได้
อบรม สั่งสอนและถ่ายทอดวิชาความรู้จนสามารถนำความรู้ที่ได้มาประยุกต์ใช้กับทั้ง
ชีวิตประจำวันและงานวิจัยเฉพาะเรื่องฉบับนี้ให้สำเร็จลุล่วงลงได้ด้วยดี ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ
อาจารย์ที่ปรึกษา ดร.พีระ เจริญพร กรรมการงานวิจัยเฉพาะเรื่อง อาจารย์ วศิน ศิวสฤษดิ์ผู้ที่กรุณา
สละเวลาให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ อันมีค่าต่องานวิจัยฉบับนี้เป็นอย่างยิ่ง

นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอขอบคุณ หัวหน้างานที่ทำงาน เพื่อนๆที่ทำงาน และเพื่อนๆ
MBE9 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่กรุณาช่วยเหลือในด้านต่างๆ เพื่อให้งานวิจัยเฉพาะเรื่องฉบับนี้
สำเร็จลุล่วงด้วยดี รวมทั้งขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูล
ที่สำคัญ ทำให้งานวิจัยฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ น้องสาว ที่คอยเป็นกำลังใจ และให้
ความช่วยเหลือทุกอย่าง จนกระทั่งข้าพเจ้าได้มีวันนี้ คุณค่าใดๆที่เกิดจากงานวิจัยฉบับนี้ข้าพเจ้า
ขออุทิศแด่คณาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้อันมีค่า รวมถึงคณะเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หากมีข้อผิดพลาดประการใดในงานวิจัยฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอน้อมรับไว้
เพียงผู้เดียว และข้าพเจ้าต้องขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วย

กฤติยา ไชตะมังสะ

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2550

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(3)
สารบัญตาราง.....	(7)
สารบัญภาพประกอบ.....	(9)
บทที่	
1. บทนำ	
1.1 ความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	5
1.4 แหล่งข้อมูล.....	6
1.5 สมมติฐานของการศึกษา.....	6
1.6 วิธีการการศึกษา.....	8
1.7 ประโยชน์คาดว่าจะได้รับ.....	8
1.8 องค์ประกอบของการศึกษา.....	9
2. ทฤษฎี ผลงานวิจัย และงานเขียนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์.....	10
2.2 ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์.....	12
2.3 การแบ่งส่วนตลาด.....	21
2.4 แบบจำลองในการศึกษา.....	25
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	28

3. วิธีการวิเคราะห์	
3.1 วิธีการวิเคราะห์.....	43
4. ประเภทของอพาร์ทเมนต์และภาวะตลาดของธุรกิจอพาร์ทเมนต์	
4.1 ประเภทของอพาร์ทเมนต์.....	54
4.2 ภาวะตลาดของอพาร์ทเมนต์.....	55
4.3 ข้อมูลทั่วไปของเขตยานนาวา.....	58
5. การวิเคราะห์ผลการสำรวจ	
5.1 จำนวนและลักษณะของตัวอย่าง.....	61
5.2 ตัวแปรที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ ในเขตยานนาวา...	74
5.3 การทดสอบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยวิธีวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติก.....	82
5.4 วิเคราะห์ความต้องการด้านบริการภายในอพาร์ทเมนต์กับอาชีพ.....	93
6. สรุปการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ	
6.1 สรุปการวิเคราะห์.....	102
6.2 อภิปรายผลการศึกษา.....	105
6.3 ข้อเสนอแนะทางธุรกิจ.....	106
6.4 ข้อจำกัดทางการศึกษาและข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่ทำการศึกษารั้งต่อไป	106

ภาคผนวก

ก. ตารางที่ 1 จำนวนและสัดส่วนของตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตาม เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รายได้ จำนวนสมาชิกในครอบครัว และระยะทาง กับการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่า อพาร์ทเมนต์.....	108
ตารางที่ 2 แสดงการทดสอบความแตกต่างเป็นรายคู่ ด้วยวิธีของ Scheffe.....	110

ข. แบบสอบถาม.....	112
บรรณานุกรม.....	117

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 แสดงจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2540-2549	1
1.2 แสดงจำนวนคนเกิดและจำนวนประชากรย้ายถิ่นในกรุงเทพมหานคร 2545-2549	2
1.3 ปัจจัยที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐานการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์.....	7
2.1 สรุปรายละเอียดของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	39
4.1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล 2544-2548.....	57
4.2 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2546-2549.....	60
5.1 สัดส่วนร้อยละและจำนวนคนของกลุ่มตัวอย่างที่แบ่งแยกตามรายได้ต่อเดือนและภูมิลำเนา กับกลุ่มอาชีพ.....	67
5.2 ลำดับของเหตุผลในการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด	68
5.3 ลำดับของเหตุผลในการตัดสินใจเช่ากรณีกลุ่มตัวอย่างที่ตัดสินใจเช่า.....	69
5.4 ลำดับของเหตุผลในการตัดสินใจไม่เช่ากรณีกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจไม่เช่า.....	70
5.5 กลุ่มตัวอย่างที่เช่าและไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแบ่งตามอาชีพ.....	71
5.6 ลำดับของเหตุผลของกลุ่มตัวอย่างที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่ในปัจจุบัน.....	72
5.7 ลำดับสาเหตุที่ไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน.....	73
5.8 ร้อยละและค่าไคสแควร์ของความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่ากับอาชีพ	74
5.9 ร้อยละและค่าไคสแควร์ของความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่ากับเพศ	75
5.10 ร้อยละและค่าไคสแควร์ของความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่ากับอายุ	76
5.11 ร้อยละและค่าไคสแควร์ของความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเช่ากับสถานภาพ.....	77
5.12 ร้อยละและค่าไคสแควร์ของความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเช่ากับระดับรายได้ต่อเดือน	78
5.13 ร้อยละและค่าไคสแควร์ของความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเช่ากับภูมิลำเนา.....	79

5.14	ร้อยละและค่าไคสแควร์ของความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเช่ากับจำนวนสมาชิก ครอบครัวที่อยู่ด้วยกัน.....	80
5.15	ร้อยละและค่าไคสแควร์ของความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจเช่ากับระยะทางจาก ภูมิลำเนาถึงเขตยานานาวา.....	81
5.16	ค่าของตัวแปรเชิงกลุ่ม(Categorical Variables Codings).....	83
5.17	แสดง Model Summary.....	83
5.18	วิธี Hosmer and Lemeshow Test.....	84
5.19	ค่าสถิติทดสอบที่ใช้ในสมการ(Variables in the Equation).....	85
5.20	ร้อยละการพยากรณ์รวม.....	86
5.21	สรุปผลของการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานานาวา	89
5.22	ความแตกต่างด้านประชากรศาสตร์ระหว่างกลุ่มอาชีพ.....	93
5.23	ระดับความต้องการบริการต่างๆในอพาร์ทเมนต์โดยแบ่งตามอาชีพ.....	94
5.24	ลำดับเหตุผลการตัดสินใจเช่าไม่เช่าอพาร์ทเมนต์แบ่งตามอาชีพ.....	100

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พ.ศ 2528 – 2550.....	3
2.1 แสดงขั้นตอนในการแบ่งส่วนตลาด การเลือกตลาดเป้าหมายและการพัฒนาส่วนประสม ทางการตลาด.....	24
4.1 แนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2544-2548.....	60
4.2 แนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี 2546-2549.....	60
5.1 สัดส่วนระหว่างอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	62
5.2 สัดส่วนระหว่างเพศชาย-หญิงของกลุ่มตัวอย่าง.....	62
5.3 สัดส่วนระหว่างช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	63
5.4 สัดส่วนระหว่างสถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง.....	63
5.5 สัดส่วนระหว่างช่วงรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง.....	64
5.6 สัดส่วนระหว่างภูมิลำเนาของกลุ่มตัวอย่าง.....	65
5.7 สัดส่วนระหว่างจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มตัวอย่าง.....	65
5.8 สัดส่วนระหว่างช่วงระยะทางจากภูมิลำเนาถึงเขยานนาวาของกลุ่มตัวอย่าง	66