

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

ในอดีตที่ผ่านมาเศรษฐกิจของประเทศไทยมีการพัฒนาและการเติบโตอยู่ในระดับสูงอย่างรวดเร็ว จนทำให้กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริหารและแหล่งที่ตั้งของธุรกิจที่สำคัญของประเทศเติบโตขึ้นอย่างมาก ทั้งในด้านแรงงาน สถานที่ประกอบธุรกิจ สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ อาทิ เลขหมายโทรศัพท์ ถนน ระบบคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ เป็นต้น อีกทั้งกรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดของประเทศ (ดังปรากฏในตารางที่ 1.1) นอกจากนี้จะประสบปัญหาการเพิ่มขึ้นของประชากรในอัตราสูงแล้ว ที่ผ่านมายังประสบกับปัญหาการอพยพย้ายถิ่นของประชากรมีจำนวนมากกว่าจำนวนการเกิดประชากรตามธรรมชาติ(ตารางที่ 1.2)

ตารางที่ 1.1

แสดงจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2540-2549

จังหวัด	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549 (ต.ค.)	จำนวน เปลี่ยนแปลง ปี 40-49
ทั่วประเทศ	60,816,227	61,466,178	61,661,701	61,878,746	62,308,887	62,799,872	63,079,765	61,973,621	62,418,054	62,779,590	1,963,363
กทม.และปริมณฑล	9,114,852	9,242,038	9,308,924	9,400,478	9,528,891	9,668,854	9,815,354	9,636,541	9,785,136	9,920,300	805,448
กรุงเทพมหานคร	5,604,772	5,647,799	5,662,499	5,680,380	5,726,203	5,782,159	5,844,607	5,634,132	5,658,953	5,689,665	84,893
สมุทรปราการ	956,266	969,321	977,388	995,838	1,011,692	1,027,719	1,045,850	1,049,416	1,077,523	1,102,143	145,877
นนทบุรี	800,741	826,464	839,029	859,607	884,077	905,197	924,890	942,292	972,280	993,947	193,206
ปทุมธานี	592,328	616,636	633,994	654,701	679,417	708,909	739,404	769,998	815,402	853,705	261,377
นครปฐม	753,599	765,425	774,276	781,138	791,914	801,956	812,404	798,016	808,961	819,839	66,240
สมุทรสาคร	407,146	416,393	421,738	428,814	435,588	442,914	448,199	442,687	452,017	461,001	53,855

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำกัด” วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์? ” วารสารราย 3 เดือน ปีที่ 12 ฉบับที่ 47 ประจำเดือนตุลาคม-ธันวาคม 2549

ตารางที่ 1.2

แสดงจำนวนคนเกิดและจำนวนประชากรย้ายถิ่นในกรุงเทพมหานคร 2545-2549

ปี	2545	2547	2448	2549	รวม
จำนวนคนเกิด	109,349	116,896	111,868	109,924	448,037
จำนวนประชากรย้ายถิ่น	579,305	264,893	96,378	93,241	1,033,817

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

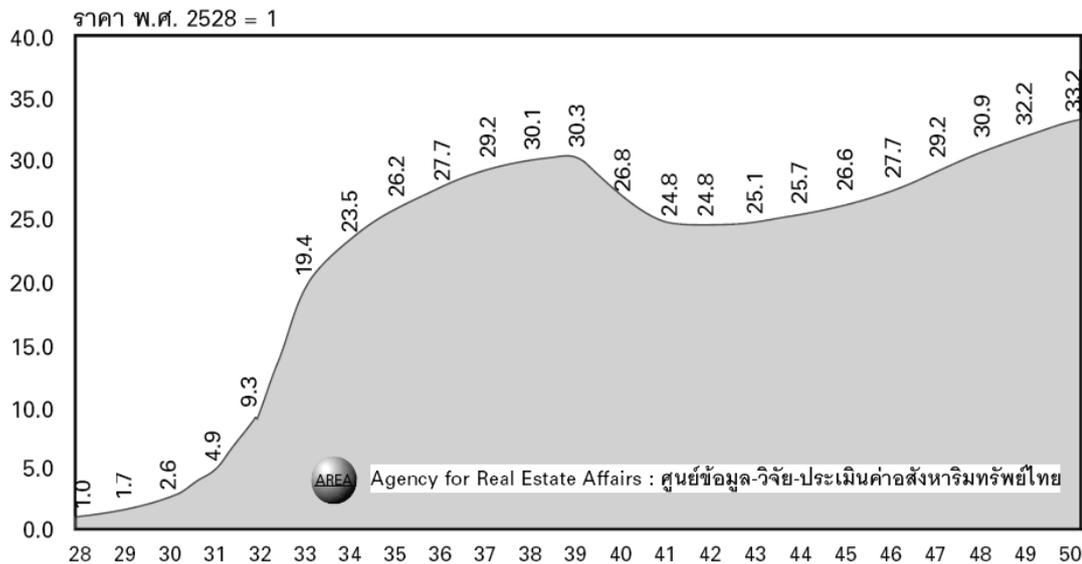
: ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานครและวิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์

จากปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวนำมาซึ่งปัญหาที่สำคัญของการขาดแคลนที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยและที่ดินเพื่อการก่อสร้างพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจหรือที่เรียกว่า CBD (Central Business District) จากการขาดแคลนนี้เองทำให้แนวโน้มของราคาที่ดินที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ทุกปี(ดังปรากฏในภาพที่ 1.1) ธุรกิจสำคัญที่เข้ามาเกี่ยวข้องคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่เข้ามาจัดสรรทำกำไรจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น

การดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นรูปแบบการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูง สร้างการเจริญเติบโตให้แก่กิจการได้มาก แต่อาจมีความเสี่ยงสูงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจเนื่องจากมีกลไกการผลิตสินค้าที่ยาวนาน เช่น การสร้างทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารชุดหนึ่งแห่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างมากกว่า 2 ปี ฉะนั้นการลงทุนในลักษณะนี้นอกจากจะขาดรายได้จากการประกอบการที่สม่ำเสมอแล้ว กว่าการผลิตสินค้าจะเสร็จ ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาด หรือแม้แต่นโยบายการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินอาจมีการเปลี่ยนแปลง ทำให้ในที่สุดหน่วยธุรกิจนั้นอาจขาดสภาพคล่องจนไม่สามารถบริหารจัดการได้และปิดกิจการในที่สุดทั้งที่มีทรัพย์สินมากมาย เห็นได้จากเหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจของไทยในช่วง พ.ศ. 2540 -2541 ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยได้รับความกระทบกระเทือนอย่างมาก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก 350 ราย ต้องล้มละลาย (ดร.ภวิดา ปานะนนท์ และวีรยุทธ กัญจนชูฉัตร “7 มิติอสังหาริมทรัพย์ไทย” วารสารบริหารธุรกิจ ฉบับพิเศษ เนื่องในวันคล้ายวันสถาปนาคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ครบ 65ปี (2547):71) ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าหน้าที่ ลูกจ้างคนงาน และปัญหาสังคมที่ตามมาอันได้แก่ปัญหาการว่างงาน ปัญหาอาชญากรรมเป็นต้น

ภาพที่ 1.1

แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พ.ศ 2528 – 2550



ที่มา :ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำกัด” วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์? ” วารสารราย 3 เดือน ปีที่ 12 ฉบับที่ 47 ประจำเดือนตุลาคม-ธันวาคม 2549

สำหรับธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น อพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บ้านเดี่ยวให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า ฯลฯ เป็นรูปแบบการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ แม้ว่าภาคอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นลงตามภาวะเศรษฐกิจก็ตาม การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทางเลือกหนึ่งซึ่งช่วยให้ผลตอบแทนค่อนข้างคงที่และไม่อ่อนไหวมากตามการผันผวนของเศรษฐกิจ ซึ่งแตกต่างจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงของการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ พบว่า อพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ให้ผลตอบแทนดีที่สุดในบรรดาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เนื่องจากลักษณะการดำเนินงานที่มีการทำสัญญาเช่าที่ค่อนข้างยาว คือ ตั้งแต่ 1 เดือน ถึง 3 ปี อัตราการเข้าพักนั้นตกลงเพียง 7-10% ในช่วงวิกฤติ ส่วนค่าเช่านั้นตกลงมาเพียง 10-15 % ในช่วงวิกฤติ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่”โครงการสำรวจฐานข้อมูลและวิจัยสำรวจจอพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2546” :2)

ในการเลือกลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่านั้น บ้านเดี่ยว หรือบ้านแถวให้เช่า ไม่เหมาะกับการลงทุนแม้ว่าจะใช้เงินลงทุนน้อยก็ตาม เพราะเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพ เนื่องจากบนที่ดินแปลงเดียวกัน ถ้าสร้างบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถวย่อมจะได้จำนวนห้องเช่าและผลตอบแทนน้อยกว่าอพาร์ทเมนต์ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นการเพิ่มจำนวนห้องเช่าบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้นก่อให้เกิดการประหยัดจากขนาด

(Economies of scale) ทำให้ต้นทุนเฉลี่ยต่อห้องลดลง นอกจากนี้บ้านเดี่ยวและบ้านแถวให้เข้ายังขาดสิ่งอำนวยความสะดวกหลายอย่างที่อพาร์ทเมนต์มี เช่น ร้านขายของเบ็ดเตล็ด ร้านอาหารร้านเสริมสวย ร้านซักรีด ฯลฯ สิ่งที่สำคัญอีกอย่างคือการดูแลรักษาความปลอดภัยทั้งภายนอกและภายในอาคารตลอด 24 ชั่วโมง และที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่อยู่ใกล้พื้นที่สำคัญอย่างเช่นสถานศึกษา ย่านธุรกิจและอุตสาหกรรม เป็นต้น ซึ่งช่วยให้ผู้เช่ามีเวลาเพิ่มขึ้นโดยไม่ต้องเสียเวลาไปกับการเดินทาง ทำให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและลดการสูญเสียทางเศรษฐกิจ(Economic Loss) นอกจากนี้อพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังเป็นทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดภาระผูกพันการซื้อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ต้องมีการผ่อนจ่ายในระยะยาวสำหรับผู้ที่ยังไม่พร้อมจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

จากเหตุผลดังกล่าว ธุรกิจอพาร์ทเมนต์เป็นธุรกิจที่น่าสนใจสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์แบบให้เช่า การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร และการทราบถึงรูปแบบและลักษณะความต้องการบริการต่างๆในอพาร์ทเมนต์ของกลุ่มเป้าหมายจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่สนใจลงทุน ซึ่งทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย สามารถลดความผิดพลาดและลดความเสี่ยงในการตัดสินใจลงทุนได้

ดังนั้น การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์และความต้องการบริการอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัท อยู่ใกล้พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจหรือเรียกว่า CBD (Central Business District) และมีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่หลายแห่ง รวมทั้งมีโครงการคมนาคมขนส่งต่างๆที่สนับสนุนในการเดินทางขนส่งเชื่อมต่อไปหลายจุดเช่น โครงการถนนอุตสาหกรรม เชื่อมต่อฝั่งสมุทรปราการ ด้านสุขสวัสดิ์ ปลูกเจ้าสมิงพลาย และโครงการรถขนส่ง BRT เชื่อมต่อไปยังสีลม เป็นต้น ทำให้เป็นบริเวณที่มีความเป็นไปได้ว่ามีความต้องการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หรือนักพัฒนาที่ดิน ในการลงทุนต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์ดังนี้

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา และเหตุผลในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์

1.2.2 เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่มีผลต่อโอกาสของการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ และพยากรณ์โอกาสของเหตุการณ์ที่จะเกิดการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

1.2.3 เพื่อศึกษาถึงความต้องการด้านบริการภายในอพาร์ทเมนต์และเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างความต้องการด้านบริการภายในอพาร์ทเมนต์กับอาชีพต่างๆ

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ศึกษาถึงสภาพแวดล้อมทางการตลาดของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในแขวงช่องนนทรี และบางโพธิ์พวง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร (คือพื้นที่ที่จะทำการศึกษา)

1.3.2 การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ของผู้บริโภคทั้งหมด 4 กลุ่ม ซึ่งคาดว่าเป็นผู้บริโภคที่พักอาศัยลักษณะนี้ คือ กลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย

1.3.2.1 พนักงานบริษัท ในเขตยานนาวา ที่ต้องการประหยัดเวลาในการเดินทาง ซึ่งในพื้นที่ที่ทำการศึกษามีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ค่อนข้างมากเช่น สำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา เป็นต้น อีกทั้งยังอยู่ใกล้บริเวณย่านธุรกิจที่สำคัญบริเวณสีลม สาทร จึงแสดงให้เห็นว่ามีผู้คนที่ต้องเดินทางมาทำงานหรือติดต่อธุระในย่านนี้เป็นจำนวนมาก

1.3.2.2 พนักงานบริษัทที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ทรูลักซ์ จำกัด กลุ่มโรงงานในเครือสหพัฒน์ และยังมีโครงการถนนวงแหวนอุตสาหกรรมซึ่งสามารถเชื่อมผ่านไปทางสุขสวัสดิ์และปุเจ้าสมิงพรายฝั่งสมุทรปราการซึ่งเป็นย่านที่มีอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก

1.3.2.3 นักศึกษาจากสถานศึกษาที่ใกล้เคียง เช่น เทคนิควิศวกรรม มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ(กล้วยน้ำไท) เป็นต้น

1.3.3.4 อาชีพอื่นๆที่ทำงานในเขตยานนาวา เช่น ข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ เจ้าของธุรกิจ ลูกจ้างทั่วไป หรืออาชีพอื่นที่ทำงานในแขวงช่องนนทรีและบางโพธิ์พวง

1.4 แหล่งข้อมูล

ในการศึกษานี้จะหาข้อมูลได้จากแหล่งต่อไปนี้

1.4.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามจากผู้เช่าอพาร์ทเมนต์และผู้ที่มีกิจกรรมในบริเวณแขวงช่องนนทรีและบางโพธิ์พวง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

1.4.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) จากการศึกษาเอกสารงานวิจัย รายงานทางสถิติต่างๆ บทความวิเคราะห์ ของหน่วยงานต่างๆ จากผู้เชี่ยวชาญทั้งภาครัฐและเอกชน

1.5 สมมติฐานของการศึกษา

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ ได้แก่ อาชีพ เพศ อายุ รายได้ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ระยะทางจากภูมิลำเนาถึงเขตยานนาวา สถานภาพ และภูมิลำเนา และคาดว่าอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนน่าจะเป็นอาชีพที่มีโอกาสตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์มากที่สุด(รายละเอียดแต่ละปัจจัยอธิบายอยู่ในแบบจำลองในการศึกษา) รายละเอียดของสมมติฐานที่ตั้งไว้กับปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ได้สรุปไว้ในตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.3

ปัจจัยที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐานการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์

ปัจจัยที่ใช้ศึกษา	สมมติฐาน
อาชีพ	อาชีพมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ อาชีพพนักงานบริษัทเอกชนน่าจะมีโอกาสตัดสินใจเช่ามากกว่าอาชีพอื่น
เพศ	เพศมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ เพศชายมีโอกาสจะตัดสินใจเช่ามากกว่าเพศหญิงเนื่องจากเพศหญิงต้องการความปลอดภัยมากกว่า
อายุ	อายุมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ และมีช่วงอายุหนึ่งที่มีความต้องการเช่ามากกว่าช่วงอายุอื่น และเมื่อมีอายุมากขึ้น โอกาสที่จะตัดสินใจเช่าจะน้อยลง
สถานภาพ	สถานภาพโสดหรือสมรสมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ สถานภาพโสดมีโอกาสตัดสินใจเช่ามากกว่าเนื่องจากต้องการความเป็นอิสระ
รายได้ต่อเดือน	รายได้มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยรายได้ยิ่งมากขึ้นทำให้มีโอกาสในการตัดสินใจเช่ามากขึ้น
ภูมิลำเนา	ภูมิลำเนามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดมีโอกาสตัดสินใจเช่ามากกว่าคนในกรุงเทพฯ เนื่องจากไม่มีที่อยู่กรุงเทพฯ
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ยิ่งจำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้นยิ่งทำให้โอกาสในการตัดสินใจเช่ามากขึ้น
ระยะทางจากภูมิลำเนาถึงเขตนานนา	ระยะทางจากภูมิลำเนาถึงเขตนานนามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ยิ่งระยะทางในการเดินทางมากขึ้นยิ่งมีโอกาสในการตัดสินใจเช่ามากขึ้น

และอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน พนักงานบริษัทเอกชนในโรงงานอุตสาหกรรม นักศึกษา และอาชีพอื่นๆ มีความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์ที่แตกต่างกัน

1.6 วิธีการการศึกษา

การวิเคราะห์แบ่งเป็นด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1.6.1 การวิเคราะห์ถึงสภาพแวดล้อมทางการตลาดของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ และพื้นที่ที่ทำการศึกษาคือจะเป็นการวิเคราะห์โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ

1.6.2 การวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภค ในเขตยานนาวา กรุงเทพฯ ด้วยการทดสอบโดยวิธีการไคสแควร์ (Chi-Square Test) ซึ่งจะใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากแบบสอบถามทั้งหมด 200 ชุด เพื่อทดสอบว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์

1.6.3 การพยากรณ์โอกาสการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา จะทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าด้วยวิธีวิเคราะห์เชิงถดถอยโลจิสติก (Logistic regression) โดยสร้างสมการ Binary Logistic Regression

1.6.4 ศึกษาถึงความต้องการด้านบริการภายในอพาร์ทเมนต์โดยใช้สถิติ ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน(SD.)และเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอาชีพกับความต้องการด้านบริการภายในอพาร์ทเมนต์ โดยใช้มาตราส่วนประมาณค่า(Ratio Scale)การวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of Variance : ANOVA) ว่ามีความต้องการแตกต่างกันหรือไม่

1.7 ประโยชน์คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า และเหตุผลในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตบางยานนาวา กรุงเทพมหานคร

1.7.2 ทำให้ทราบถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะช่วยในการตัดสินใจลงทุนก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตบางยานนาวา กรุงเทพมหานคร

1.7.3 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อหน่วยธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่สำคัญ อันมีส่วนเกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยแบบเช่าพัก และสามารถนำมาปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพธุรกิจของตนเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างถูกต้อง

1.8 องค์ประกอบของการศึกษา

บทที่ 1 บทนำ

จะกล่าวถึงความสำคัญของปัญหาว่ามีวัตถุประสงค์ของการศึกษา ขอบเขต สมมติฐาน วิธีการศึกษา แหล่งข้อมูล และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับอย่างไร

บทที่ 2 ทฤษฎี ผลงานวิจัย และงานเขียนอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

จะกล่าวถึงทฤษฎีอุปสงค์ทางเศรษฐศาสตร์ ทฤษฎีทางอสังหาริมทรัพย์ ทฤษฎีทางการตลาด เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา และอธิบายแบบจำลองปัจจัยที่ใช้ในการหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยอิสระกับการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ และแบบจำลองการเปรียบเทียบความต้องการบริการต่างๆกับอาชีพ

บทที่ 3 วิธีการศึกษา

จะกล่าวถึงวิธีการและขั้นตอนในการศึกษาทั้งหมดทั้งทางด้านภาพรวมของตลาด ด้านการทดสอบสมมติฐานและด้านการหาความสัมพันธ์ของปัจจัย อาชีพ เพศ รายได้ อายุ สถานภาพ ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และระยะทางจากภูมิลำเนาถึงบ้านเกิด

บทที่ 4 ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

จะกล่าวถึงภาพรวมของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในกรุงเทพมหานคร รายละเอียดลักษณะทั่วไปของเขตยานนาวา

บทที่ 5 การวิเคราะห์ผลการสำรวจ

จะกล่าวถึงการผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์กับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา และการเปรียบเทียบความต้องการบริการภายในอพาร์ทเมนต์กับ 4 อาชีพ

บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาวิจัย และข้อเสนอแนะ

จะกล่าวถึงสรุปผลการศึกษา ข้อจำกัดทางการศึกษา และข้อเสนอแนะทั้งทางธุรกิจและผู้ที่สนใจจะทำการศึกษาต่อ