

## บทที่ 6

### สรุปการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา และความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์กับอาชีพ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ สามารถสร้างสมการพยากรณ์โอกาสของเหตุการณ์ที่จะเกิดการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ และศึกษาถึงความแตกต่างของความต้องการด้านบริการภายในอพาร์ทเมนต์กับอาชีพ ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ตลอดจนการศึกษาเหตุผลในการตัดสินใจเช่าและไม่เช่า เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของผู้บริโภค

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษานี้กำหนดไว้ 4 กลุ่มอาชีพเป้าหมาย คือ นักศึกษา พนักงานบริษัทเอกชน พนักงานบริษัทในโรงงานอุตสาหกรรม และอาชีพอื่นๆ ที่ทำงานหรือศึกษาในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 200 ชุด ซึ่งพัฒนาขึ้นจากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในการเก็บข้อมูล

ผู้วิจัยทำการเก็บข้อมูลโดยและนำมาประมวลผลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS version 13 ใช้วิธีทางสถิติไคสแควร์และการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติก(Binary Logistic Regression) หาสมการที่สามารถพยากรณ์โอกาสการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์และทดสอบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ใช้การทดสอบโดยวิธีทดสอบการวิเคราะห์ความแปรปรวนเดียว(ANOVA) เพื่อศึกษาเปรียบเทียบความต้องการบริการต่างๆในอพาร์ทเมนต์กับอาชีพ ซึ่งใช้ทฤษฎีอุปสงค์ ทฤษฎีทางการตลาด และ ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์ เป็นแนวทางในการศึกษา

#### 6.1 สรุปการวิเคราะห์

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยใช้กลุ่มตัวอย่าง 200 คน ที่มีกิจกรรมในเขตยานนาวา พบว่ามีกลุ่มตัวอย่างที่ตัดสินใจเช่าทั้งหมด 114 คน และตัดสินใจไม่เช่า 85 คน กลุ่มที่ตัดสินใจเช่ามีลำดับของเหตุผลในการเลือกเช่าคือ ที่ตั้ง ราคา การคมนาคม และขนาดห้อง ซึ่งแตกต่างจากลำดับเหตุผลของผู้ที่ตัดสินใจไม่เช่าคือ ราคา ที่ตั้ง การคมนาคม และขนาดห้อง ลำดับเหตุผลที่แตกต่างกันนั้นอาจเนื่องมาจากผู้ที่ตัดสินใจเช่ามีแนวโน้มที่จะหรืออยากจะเช่าจึงพิจารณาที่ตั้งเป็นลำดับแรก ในขณะที่

ที่ผู้ที่ตัดสินใจไม่เช่าไม่มีความสนใจที่จะเช่าอยู่แล้วจึงพิจารณาราคาเช่าเป็นอันดับแรก เมื่อใช้การวิเคราะห์โดยวิธีการโคสแควร์ และสถิติเชิงพรรณนา พบว่า อาชีพเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐาน โดยอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนตัดสินใจเช่าสูงสุด รองลงมาคือ อาชีพอื่นๆในเขตยานนาวา อาชีพพนักงานบริษัทในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษา พื้นที่เขตยานนาวาและบริเวณใกล้เคียง เช่น สีลม สาทร เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานใหญ่หลายแห่งซึ่งมีพนักงานบริษัทเอกชนอยู่มาก และมีระดับเงินเดือนเฉลี่ยสูงจึงมีโอกาสตัดสินใจเช่ามาก อายุเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานเนื่องจากช่วงวัยกำลังทำงาน 21-30 เป็นช่วงที่ตัดสินใจเช่ามากที่สุด รายได้เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานยิ่งรายได้มากยิ่งมีโอกาสตัดสินใจเช่าได้มากขึ้น จำนวนสมาชิกในครัวเรือนเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า และระยะทางจากภูมิลำเนาถึงเขตยานนาวาเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ผู้ตัดสินใจเช่าต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานหรือศึกษา

ส่วนปัจจัยทางด้านเพศไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานเพราะทั้งเพศชายและเพศหญิงก็ต้องการที่พักอาศัยที่สะดวกสบายและปลอดภัย ส่วนปัจจัยทางด้านสถานภาพไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า เนื่องจากไม่ว่าจะโสดหรือสมรสล้วนต้องการความเป็นส่วนตัวทั้งนั้น ส่วนปัจจัยด้านภูมิลำเนาไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า เนื่องจากไม่ว่าจะมีภูมิลำเนาในกรุงเทพฯหรือต่างจังหวัดก็สามารถที่จะตัดสินใจเช่าได้ทั้งนั้น เพราะคนที่อยู่ในกรุงเทพฯเองก็ประสบกับปัญหาการจราจรมากกว่าปัญหาเรื่องระยะทาง เนื่องจากต้องใช้เวลาเดินทางนานเหมือนกัน

การวิเคราะห์โดยใช้การวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติก (Binary Logistic Regression) หาสมการที่สามารถพยากรณ์โอกาสการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา ซึ่งสมการสามารถพยากรณ์ว่าตัวอย่างจะตัดสินใจเช่าถูกต้องร้อยละ 75.89 และสามารถพยากรณ์โอกาสการเกิดเหตุการณ์ตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่ารวมถูกต้องร้อยละ 66.33 ซึ่งปัจจัยที่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ของสมการได้ คือ อาชีพ อายุ ภูมิลำเนา และจำนวนสมาชิกในครัวเรือน พิจารณาได้ดังต่อไปนี้

โอกาสที่จะเกิดการตัดสินใจเช่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งเมื่อเทียบกับอาชีพทั้ง 4 กลุ่มนั้นจะเห็นได้ว่า อาชีพพนักงานบริษัทเอกชนมีโอกาสตัดสินใจเช่ามากที่สุดตามข้อสมมุติฐานที่ตั้งไว้ ซึ่งสรุปได้ว่าแต่ละอาชีพมีโอกาสตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวาแตกต่างกัน

เมื่ออายุเพิ่มขึ้นโอกาสที่จะเกิดการตัดสินใจเช่าจะลดลง ซึ่งเป็นตามข้อสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่าเมื่ออายุเพิ่มสูงขึ้นความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์จะน้อยลงเพราะต้องการที่พักอาศัยที่ถาวรและเป็นของตัวเองมากขึ้น

สำหรับภูมิลำเนานั้นเมื่อเปรียบเทียบการวิเคราะห์โดยใช้โคสแควร์ ผลปรากฏว่าภูมิลำเนาไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์ แต่เมื่อทดสอบโดยใช้ความถดถอยโลจิสติก (Binary logistic regression) แล้ว พบว่าภูมิลำเนานั้นมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่า อาจเนื่องจากการวิเคราะห์พร้อมกับปัจจัยอื่นๆอีกหลายตัวและจากลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง ผลคือเมื่อมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพมหานครโอกาสที่จะเกิดการตัดสินใจเช่าจะเพิ่มขึ้น ซึ่งผลที่ได้ขัดแย้งกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่าเมื่อมีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดน่าจะมีโอกาสสูงในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์เพราะไม่มีที่อยู่ในกรุงเทพฯ แต่เนื่องจากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นคนที่มีภูมิลำเนาในกรุงเทพฯ ถึงร้อยละ 60 และประกอบกับบริเวณที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์อยู่ใกล้ในเขตย่านธุรกิจ ซึ่งมีส่วนที่เป็นพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมอยู่น้อย จึงทำให้คนกรุงเทพฯมีโอกาสที่จะตัดสินใจเช่ามากกว่า

เมื่อมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้นโอกาสที่จะเกิดการตัดสินใจเช่าลดลง ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า ยังมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากขึ้นยังทำให้มีโอกาสตัดสินใจมากขึ้น ซึ่งอาจเป็นเพราะข้อมูลส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1-3 คนและเป็นกลุ่มที่ตัดสินใจเช่ามากที่สุด ทำให้ข้อมูลที่ได้มาจากกลุ่มนี้

สำหรับความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์กับอาชีพทั้ง 4 สรุปว่า อาชีพนักศึกษา พนักงานบริษัทในโรงงานอุตสาหกรรม พนักงานบริษัทเอกชน และอาชีพอื่นๆในเขตยานนาวา ต้องการบริการด้านความปลอดภัยมากที่สุด รองลงคือ ร้านอาหาร ร้านขายของเบ็ดเตล็ด โทรศัพท์สายตรง ที่จอดรถ อินเทอร์เน็ต เฟอ์ริเจอร์ เคเบิลทีวี ร้านซักรีด ฟิตเนส สระว่ายน้ำ พนักงานทำความสะอาด และร้านเสริมสวย ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบความต้องการบริการต่างๆในอพาร์ทเมนต์กับอาชีพโดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนเดียว (ANOVA) พบว่า ความต้องการบริการด้านความปลอดภัย ที่จอดรถ โทรศัพท์สายตรง อินเทอร์เน็ต พนักงานทำความสะอาด และเฟอ์ริเจอร์ มีบางอาชีพที่ต้องการแตกต่างกัน ส่วนความต้องการบริการ เคเบิล ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ร้านเสริมสวย ร้านขายของเบ็ดเตล็ด ร้านซักรีด และร้านอาหาร มีความต้องการแบ่งตามอาชีพไม่แตกต่างกัน

จากผลความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์ แสดงให้เห็นถึงความต้องการของผู้บริโภคทั้ง 4 อาชีพ ซึ่งเน้นไปที่ความปลอดภัยเป็นหลัก และบริการที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวันเช่น ร้านอาหาร ร้านขายของเบ็ดเตล็ด

การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์และความต้องการบริการต่างๆ ในอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นแนวทางและข้อมูลให้นักพัฒนาที่ดินหรือผู้ลงทุน ทราบถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะเกิดผลดีต่อเศรษฐกิจและเกิดประสิทธิภาพทางเศรษฐศาสตร์ กล่าวคือ ผู้บริโภคจะได้สินค้าที่ตรงต่อความต้องการ และผู้ผลิตจะได้ผลตอบแทนที่เหมาะสม และสินค้าที่ไม่ได้รับการตอบสนองจากผู้บริโภคซึ่งเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจจะลดลง

## 6.2 อภิปรายผลการศึกษา

เมื่อเปรียบเทียบทฤษฎีอุปสงค์ที่ใช้เป็นแนวทางในการศึกษานั้น พบว่าผลที่ออกมาสอดคล้องกับทฤษฎีอุปสงค์ด้านปัจจัยรายได้ที่ว่า เมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นความต้องการซื้อก็เพิ่มขึ้นด้วย ส่วนตัวกำหนดราคาสินค้าเช่น อายุ อาชีพ ก็มีผลต่อการตัดสินใจเช่า นอกจากนี้การที่ผู้ที่ตัดสินใจเช่าเลือกที่ตั้งเป็นเหตุผลอันดับแรก แสดงให้เห็นถึงลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์ทางกายภาพจากลักษณะของที่ดินซึ่งเคลื่อนย้ายไม่ได้ มีลักษณะแตกต่างกันในแต่ละที่ และลักษณะพิเศษทางการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ คือ ถ้าตำแหน่งที่ตั้งที่ดีสามารถเช่าออกได้สะดวกและอยู่ในบริเวณย่านธุรกิจนำมาซึ่งโอกาสในการกำหนดราคาและข้อได้เปรียบในการแข่งขันทางธุรกิจ

สำหรับการศึกษาความต้องการบริการในอพาร์ทเมนต์ใช้การแบ่งส่วนตลาดและปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์เป็นส่วนสำคัญในการศึกษา โดยพิจารณากลุ่มเป้าหมายหลักที่มีโอกาสตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา เน้นที่ 4 กลุ่มอาชีพคือ นักศึกษา พนักงานบริษัทเอกชน พนักงานบริษัทในโรงงานอุตสาหกรรม และอาชีพอื่นๆในเขตยานนาวา ซึ่งอาชีพทั้ง 4 มีลักษณะของประชากรศาสตร์ซึ่งเป็นตัวกำหนดความต้องการที่แตกต่างกันไม่ว่าจะเป็น อายุ สถานภาพ รายได้ ภูมิลำเนา ฯลฯ เช่น พนักงานบริษัทมีความต้องการที่จ่อตรงสูงกว่าอาชีพอื่นๆ อาจเป็นผลมาจากรายได้เฉลี่ยค่อนข้างสูงกว่าอาชีพอื่น ส่วนใหญ่เป็นคนมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ จึงนิยมใช้รถส่วนตัวในการเดินทาง เมื่อต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ ที่จ่อตรงจึงเป็นส่วนสำคัญ

### 6.3 ข้อเสนอแนะทางธุรกิจ

ประโยชน์ที่ได้จากการศึกษาสำหรับผู้ประกอบการคือ

1. สำหรับผู้ประกอบการที่จะลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในการศึกษาที่จะตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการแบบใด ควรพิจารณาลงทุนในโครงการให้เหมาะสมกับที่ตั้ง เงินลงทุนและกลุ่มเป้าหมายในพื้นที่
2. เจ้าของโครงการควรทำการศึกษาถึงกลุ่มเป้าหมายหลักว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอาชีพอะไร มีความต้องการบริการภายในอพาร์ทเมนต์อย่างไร เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าหันไปเลือกเช่าที่อื่นที่มีบริการที่ตรงกับความต้องการมากกว่า
3. เนื่องจากปัจจัยอาชีพ อายุ รายได้ ระยะเวลา มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์รวมทั้ง ราคาเช่า ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และขนาดของห้องเป็นเหตุผลการตัดสินใจเช่า ถ้าผู้ประกอบการที่กำหนดพนักงานบริษัทเอกชนเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก ซึ่งเป็นกลุ่มที่ตัดสินใจเลือกเช่ามากที่สุด ผู้ประกอบการอาจกำหนดค่าเช่าให้สูงกว่ากลุ่มอาชีพอื่น เพื่อให้เหมาะสมกับรายได้ของกลุ่มเป้าหมาย
4. ผู้ประกอบการควรจัดบริการต่างๆให้ถูกกลุ่มเป้าหมายโดยเฉพาะกลุ่มพนักงานบริษัทเอกชนควรคำนึงถึงความต้องการด้านบริการ 5 อันดับแรก คือ ความปลอดภัย ที่จอดรถ ร้านอาหาร ร้านขายของเบ็ดเตล็ด และอินเทอร์เน็ต ส่วนบริการด้านความปลอดภัยนั้นเป็นบริการหลักที่กลุ่มลูกค้าทุกอาชีพต้องการ

### 6.4 ข้อจำกัดของการศึกษาและข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่จะทำการศึกษาต่อไป

#### ข้อจำกัดของการศึกษา

1. จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ได้มีจำนวนไม่มาก ซึ่งผลของการศึกษาอาจเปลี่ยนไปถ้ามีตัวจำนวนตัวอย่างมากกว่านี้
2. ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาอาจไม่ครอบคลุมและเพียงพอต่อพยากรณ์โอกาสในการตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าอพาร์ทเมนต์เนื่องจากระยะเวลาในการศึกษาที่จำกัด
3. ความเข้าใจในแบบสอบถามและลักษณะการให้ข้อมูลส่วนบุคคลที่ต้องใส่ตัวเลข อย่างเช่น เงินเดือน มีผลทำให้ผู้กรอกแบบทดสอบไม่ค่อยเต็มใจที่จะกรอกอาจทำให้ได้ข้อมูลที่ไม่เป็นความจริง

4. ระยะเวลาในการศึกษาค่อนข้างจำกัดทำให้ได้ข้อมูลไม่ครอบคลุม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของผู้ประกอบการในพื้นที่ในเขตยานนาวา

### ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่จะทำการศึกษาต่อไป

1. ผู้สนใจจะทำการศึกษาต่อไปควรศึกษาแยกตามประเภทของที่พักอาศัยแบบให้เช่าประเภทอื่นๆ เช่น บ้านเช่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หอพัก และอาคารชุด หรือแยกตามทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยแบบเช่าอื่นๆ โดยจะทำให้ทราบถึงลักษณะของอุปสงค์ที่พักราคาได้ละเอียดมากยิ่งขึ้น

2. ผู้สนใจทำการศึกษาต่อไปอาจเพิ่มปัจจัยในการศึกษา อย่างเช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าใช้จ่ายต่อเดือน ค่าเช่าที่ต้องการจ่าย เป็นต้น เพื่อให้สามารถพยากรณ์การตัดสินใจเช่าได้ถูกต้องมากขึ้น

3. ผู้สนใจจะศึกษาครั้งต่อไปอาจเปลี่ยนไปศึกษาในส่วนของผู้ประกอบการที่พักราคาประเภทให้เช่า เช่น อพาร์ทเมนท์ บ้านเช่า หอพัก เป็นต้น เนื่องจากยังไม่มีหน่วยงานไหนที่สำรวจครอบคลุมรายละเอียดทุกพื้นที่ทุกเขต และทุกระดับราคา ข้อมูลที่ได้สามารถนำไปวิเคราะห์ที่พักราคาประเภทให้เช่าได้ว่าปัจจุบันมีปริมาณอยู่เท่าใด

4. ผู้สนใจอาจศึกษาด้านอุปสงค์ในพื้นที่ดังกล่าว หรือวิเคราะห์เปรียบเทียบอุปสงค์กับพื้นที่อื่นๆ