

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจการเลือกเช่าในอาคารที่พักอาศัยให้เช่าและวิเคราะห์ปัจจัยอันประกอบด้วยตัวแปรต่างๆ และหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับการตัดสินใจในการเลือกให้เช่าในอาคารที่พักอาศัยให้เช่า โดยสามารถสรุปผลงานวิจัยได้ดังนี้

1. ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัย

1.1 ข้อมูลทั่วไป

กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มเท่ากัน ได้แก่ กลุ่มที่พักอยู่ในอาคารพักอาศัย กลุ่มที่กำลังมองหาที่พักในอาคารพักอาศัยให้เช่า และกลุ่มที่ได้ออกจากอาคารที่พักอาศัยให้เช่าแล้ว กลุ่มละ 128 คน

1.2 ผลการวิเคราะห์ระดับความคิดเห็นของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพักในอาคารพักอาศัยให้เช่า

ด้านส่วนประสมทางการตลาด พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นมีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักโดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ย 3.80 เมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัญชีด้านผลิตภัณฑ์มากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา ให้ความสำคัญกับด้านส่งเสริมการตลาดและสิ่งที่คุณตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือ ด้านราคา เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านสามารถสรุปผลได้ดังนี้

ด้านผลิตภัณฑ์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่าการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักนั้นปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์มีความสำคัญมาก คือ ผู้สร้างอาคารควรมีการออกแบบอาคารให้มีความสวยงาม มีขนาดของห้องที่กว้าง มีทางเดินเข้าออกสะดวก มีแสงเพียงพอ ส่วนสิ่งที่คุณตอบแบบสอบถามคิดว่าเป็นปัจจัยสุดท้ายในด้านผลิตภัณฑ์ คือ สถานที่มีอาณาเขตส่วนตัวมีรั้วล้อมรอบ

ด้านราคา พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่าการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักรัสนั้นปัจจัยด้านราคามีความสำคัญน้อย แต่สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าเป็นสิ่งสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก คือ การแบ่งชำระค่ามัดจำเป็น 2 เดือนเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา การเก็บค่าเช่ารายเดือนในราคา 2,000 บาท การเก็บ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ตามมิเตอร์ การเก็บค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน ส่วนการเก็บค่าประกันความเสียหาย 1 เดือนเป็นสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่ามีสำคัญน้อยที่สุดในการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพัก

ด้านสถานที่ตั้ง พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่าการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักรัสนั้นปัจจัยด้านสถานที่ตั้งมีความสำคัญน้อย แต่สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าเป็นสิ่งสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก คือ การเดินทางเข้าออกที่สะดวกและรวดเร็วเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา ให้มีความสำคัญต่อการอยู่ใกล้ใกล้สถานบันการศึกษาหรือที่ทำงาน ที่ตั้งอาคารห่างจากโรงพยาบาล 1 กม. การอยู่ใกล้ใกล้ตลาดหรือร้านสะดวกซื้อ และการที่ห้องพักตั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้ารัศมี 5 กม. เป็นสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่ามีสำคัญน้อยที่สุดในการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพัก

ด้านส่งเสริมการตลาด พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่าการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักรัสนั้นปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดมีความสำคัญน้อย แต่สิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าเป็นสิ่งสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก คือ ความปลอดภัยในการพักอาศัยโดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำ การเข้าออกด้วยคีย์การ์ด มีกล้อง CCTV เป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา มีการให้บริการ โทรศัพท์ Internet เครื่องซักผ้าและตู้กดน้ำดื่ม หยอดเหรียญ และการแจกของสมมาคุณรายเดือน ส่วนเกี่ยวกับการโฆษณาและการมีช่างอยู่ประจำเพื่ออำนวยความสะดวกเป็นสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่ามีสำคัญน้อยที่สุดในการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพัก

1.3 การทดสอบสมมติฐาน

จากการศึกษาเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักในอาคารพักอาศัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการตั้งสมมติฐานเพื่อต้องการอยากราบว่าปัจจัยด้านส่วนผสมทางการตลาด (4P) นั้นมีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักของบุคคล 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่พักอยู่ในอาคารพักอาศัย กลุ่มที่กำลังมองหาที่พักในอาคารพักอาศัยให้เช่า และกลุ่มที่ได้ออกจากอาคารที่พักอาศัยให้เช่าหรือไม่

1) กลุ่มที่พักอยู่ในอาคารพักอาศัย ปัจจัยด้านราคา ด้านสถานที่ตั้ง และด้านส่งเสริมการตลาดมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับการตัดสินใจของกลุ่มที่พักอยู่ในอาคารพักอาศัย แสดงว่ากลุ่ม ผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารพักอาศัยนั้นเห็นความสำคัญของปัจจัยด้านราคา ด้านสถานที่ตั้ง และด้านส่งเสริมการตลาดว่ามีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก แต่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับปัจจัยด้านราคา ด้านสถานที่ตั้ง และด้านส่งเสริมการตลาดจะทำให้มีผลต่อการตัดสินใจตามไปด้วย

2) กลุ่มที่กำลังมองหาที่พักในอาคารพักอาศัยให้เช่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคามีความสัมพันธ์ทางบวกกับการตัดสินใจของกลุ่มที่กำลังมองหาที่พักในอาคารพักอาศัยให้เช่าหมายความว่า หากมีการเปลี่ยนแปลงด้านผลิตภัณฑ์ หรือราคาขึ้นก็จะทำให้ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักตามไปด้วย

3) กลุ่มที่ได้ออกจากอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ตั้ง และด้านส่งเสริมการตลาดมีความสัมพันธ์ทางบวกกับการตัดสินใจของกลุ่มที่ได้ออกจากอาคารที่พักอาศัยให้เช่า หมายความว่า หากมีการเปลี่ยนแปลงด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ตั้ง และด้านการส่งเสริมการตลาด ขึ้นก็จะทำให้ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักตามไปด้วย ส่วนปัจจัยด้านราคานั้นไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักเลย

2. การอภิปรายผล

ในการตัดสินใจเช่าในอาคารพักอาศัยให้เช่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีความสำคัญที่สุดต่อการตัดสินใจเช่าในอาคารพักอาศัย รองลงมา ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด ด้านสถานที่ตั้ง และด้านราคา ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของสมาน ทิพรัตนราภรณ์. (2547) พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักจะสอดคล้องกับทฤษฎีส่วนประสมการตลาด โดยให้ความสำคัญต่อยุทธศาสตร์ด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด และสอดคล้องซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของเขมกร คำนวน (2544) ที่ได้ศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของพนักงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ” ที่พบว่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ที่มีความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ ความคงทนของตัวอาคาร รองลงมาด้านส่งเสริมการตลาด โดย ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในการพักอาศัยโดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำ การเข้าออกด้วยคีย์การ์ด มีกล้อง CCTV อยู่ในระดับปานกลางซึ่งไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของเขมกร คำนวน (2544) ที่ได้ศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการ

เลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของพนักงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ” ที่พบว่า ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด คือ ส่วนลดพิเศษค่าเช่ารายเดือน และให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านสถานที่ตั้งโดยให้ความสำคัญกับการเดินทางเข้าออกที่สะดวกและรวดเร็ว ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของอลิษา ขวลิขิตจารีธรรม (2551) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ปฏิบัติงานภายในท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อยปัจจัยด้านการจัดจำหน่ายในภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดลำดับแรก ได้แก่ สามารถติดต่อเข้าพักได้สะดวก และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยรองลงมา ได้แก่ สามารถติดต่อสอบถามได้หลังเวลาทำงาน และผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อยปัจจัยด้านราคาเป็นอันดับสุดท้าย ให้ความสำคัญกับการแบ่งชำระค่ามัดจำเป็น 2 เดือนเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อการเก็บค่าเช่ารายเดือนในราคา 2,000 บาท การเก็บ ค่าน้ำ ค่าไฟ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของอลิษา ขวลิขิตจารีธรรม (2551) ให้ความสำคัญต่อยปัจจัยด้านราคาในภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยย่อยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดลำดับแรก ได้แก่ ค่าเช่าต่อเดือน และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยรองลงมา ได้แก่ ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา ตามลำดับ จากผลการศึกษายังชี้ว่าปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสถานที่ตั้ง และด้านส่งเสริมการตลาดมีความสัมพันธ์ทางลบกับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยในระดับต่ำถึงปานกลาง เพราะฉะนั้นในการตัดสินใจเช่าอาคารพักอาศัยให้เข้านั้นไม่ว่าผู้เช่ากลุ่มไหนก็จะเห็นความสำคัญปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ส่วนปัจจัยด้านราคา มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับการตัดสินใจของกลุ่มที่พักอยู่ในอาคารพักอาศัย ส่วนปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจของกลุ่มที่กำลังมองหาที่พักในอาคารพักอาศัยให้เช่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ตั้ง และด้านส่งเสริมการตลาดมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจของกลุ่มที่ได้ออกจากอาคารที่พักอาศัยให้เช่า เพราะบางครั้งผู้ที่ออกจากอาคารที่พักอาศัยให้เช่าอาจจะออกไปเพื่อไปหาสถานที่ใหม่ที่อาจจะมีการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ดีกว่า สถานที่ตั้งใกล้กับที่ทำงาน หรือมีระบบป้องกันความปลอดภัยที่ดีกว่าที่เดิม

3. ข้อเสนอแนะ

3.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

จากการที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจการเลือกเช่าในอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ผลการวิจัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในด้านผลิตภัณฑ์เป็นอันดับหนึ่ง

1) ด้านผลิตภัณฑ์ ผู้ที่มีความสนใจในการประกอบธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่าควรเลือกรูปแบบของโครงสร้างที่พักอาศัยที่ตรงตามความต้องการของผู้ที่จะตัดสินใจเลือกซื้อที่พักอาศัย โดยเน้นก่อสร้างง่าย รวดเร็ว แข็งแรง มีขนาดของห้องที่กว้าง มีทางเดินเข้าออกสะดวก มีแสงเพียงพอ

2) ด้านราคา ผู้ที่มีความสนใจในการประกอบธุรกิจควรมีการแบ่งชำระค่ามัดจำเป็น 2 เดือน และเก็บค่าเช่ารายเดือนประมาณเดือนละ 2,000 บาท

3) ด้านสถานที่ตั้ง ผู้ที่มีความสนใจในการประกอบธุรกิจควรสร้างอาคารให้มีการเดินทางเข้าออกที่สะดวกและรวดเร็ว

4) ด้านส่งเสริมการตลาด ผู้ที่มีความสนใจในการประกอบธุรกิจควรเน้นในเรื่องของความปลอดภัยในการพักอาศัยโดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำ การเข้าออกด้วยคีย์การ์ด มีกล้อง CCTV และมีให้บริการ โทรศัพท์ Internet เครื่องซักผ้าและตู้กดน้ำดื่ม หยอดเหรียญ และการแจกวินของสมมาคุณรายเดือน

5) กลุ่มที่พักอยู่ในอาคารพักอาศัย ผู้ที่มีความสนใจในการประกอบธุรกิจควรเน้นเกี่ยวกับปัจจัยตัวห้องพักให้มาก เพราะกลุ่มนี้เค้าจะให้ความสำคัญกับตัวห้องพักมากกว่าด้านอื่น หากมีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ก็ไม่ได้หมายความว่าจะทำให้เปลี่ยนแปลงการตัดสินใจตามไปด้วย

6) กลุ่มที่กำลังมองหาที่พักในอาคารพักอาศัยให้เช่า ผู้ที่มีความสนใจในการประกอบธุรกิจควรเน้นเกี่ยวกับด้านผลิตภัณฑ์ และด้านราคา สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ เพราะกลุ่มนี้จะใช้ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านราคาควบคู่กันไปก่อนตัดสินใจเลือกเช่าพัก หากมีการเปลี่ยนแปลงด้านผลิตภัณฑ์ หรือราคาขึ้นก็จะทำให้ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักตามไปด้วย

7) กลุ่มที่ได้ออกจากอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ผู้ที่มีความสนใจในการประกอบธุรกิจควรเน้นปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ตั้ง และ ด้านส่งเสริมการตลาด สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้จะไม่เน้นด้านราคา จะเน้นเกี่ยวกับด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ตั้ง และด้านการส่งเสริมการตลาด ขึ้น

ก็จะทำให้ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักตามไปด้วย เพราะบางครั้งผู้ที่ออกจากอาคารที่พักอาศัยให้เช่าอาจจะออกไปเพื่อไปหาสถานที่ใหม่ที่อาจจะมีการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ดีกว่า สถานที่ตั้งใกล้กับที่ทำงาน

3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากการวิจัยส่วนใหญ่จะมุ่งศึกษาเกี่ยวกับพนักงานภาคเอกชน การศึกษาอาชีพอื่นๆ เช่น นักศึกษา ในสถานศึกษาซึ่งมีค่อนข้างมาก พื้นที่ด้านอื่นอย่างราชการมีน้อย จึงมีข้อเสนอแนะสำหรับข้าราชการดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) ควรศึกษาความต้องการและความคาดหวังเกี่ยวกับที่พักอาศัยของข้าราชการเพื่อเป็นแนวทางในการจัดการเกี่ยวกับสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่พักอาศัยต่อไป

2) ควรศึกษาสวัสดิการที่พึงประสงค์สำหรับผู้เช่าในอาคารพักอาศัยให้เช่าเพื่อเป็นแนวทางในการจัดการเกี่ยวกับสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่พักอาศัยต่อไป