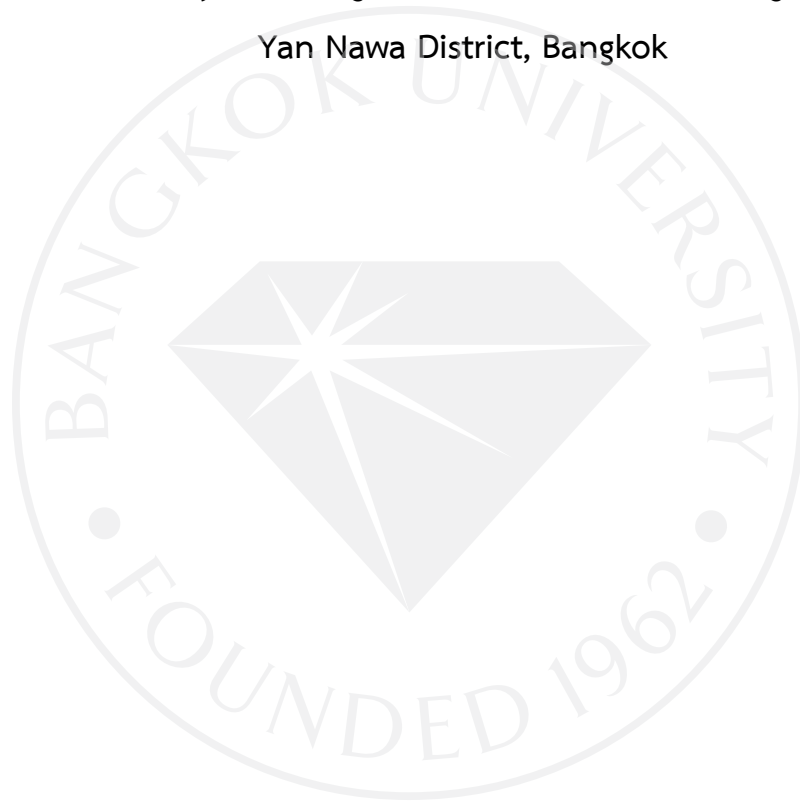


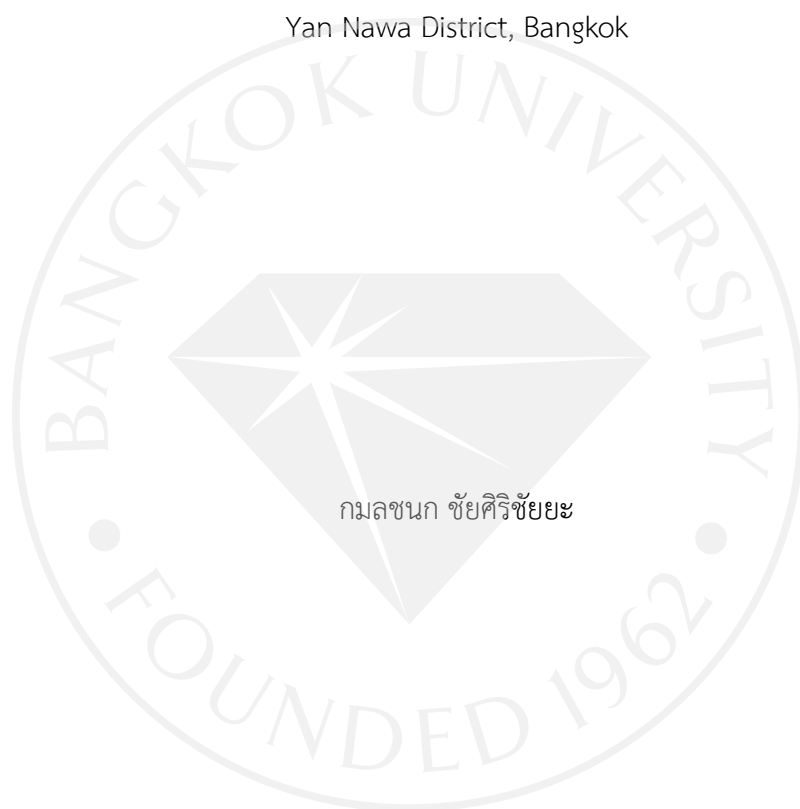
ปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.ลำปางค้อพาร์ทเมนท์
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

Factors Positively Affecting Decision to Rent S.Samang Apartment
Yan Nawa District, Bangkok



ปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

Factors Positively Affecting Decision to Rent S.Samang Apartment
Yan Nawa District, Bangkok



การค้นคว้าอิสระเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
ปีการศึกษา 2564
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
อนุมัติให้การค้นคว้าอิสระเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัย กมลชนก ชัยศิริชัยยะ

ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

อาจารย์ที่ปรึกษา

ดร.เพ็ญจิรา คັນธวงค์

ผู้เชี่ยวชาญ

ดร.นิตนา ฐานิตรนกร

กมลชนก ชัยศิริชัยยะ. ปริญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, กุมภาพันธ์ 2565, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.

ปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร (88 หน้า)

อาจารย์ที่ปรึกษา: ดร.เพ็ญจิรา คັນธวงค์

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาอิทธิพลเชิงบวกของ ปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน และปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษาที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ คือ ผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จำนวน 244 ราย เครื่องมือที่ใช้ คือ แบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลด้วยความถดถอยเชิงพหุคูณ ผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต และปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01

คำสำคัญ: ผู้เช่า, การตัดสินใจเช่า, อพาร์ทเมนท์, ประเทศไทย

Chaisirichaiya, K. Master of Business Administration, February 2022, Graduate School, Bangkok University.

Factors Positively Affecting Decision to Rent S.Samang Apartment Yan Nawa District, Bangkok (88 pp.)

Advisor: Penjira Kanthawongs, Ph.D.

ABSTRACT

This research objective was to study the positive influence of social characteristics, current environmental characteristics, future environmental characteristics, physical characteristics, interior finishing attributes and component of maintenance towards decision to rent S.Samang Apartment of renters Yan Nawa District, Bangkok. The sample group consisted of 244 people who were S.Samang Apartment renters Yan Nawa District, Bangkok. The tool used was a questionnaire. The data was analyzed using Multiple Regression Analysis. The results showed that future environmental characteristics and interior finishing attributes had the positive influence towards decision to rent S.Samang Apartment of renters Yan Nawa District, Bangkok with the statistical significance at .01.

Keywords: Renter, Decision to Rent, Apartment, Thailand

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเข้า ส.ส.อ.างค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ฉบับนี้ สามารถสำเร็จได้ด้วยคามอนุเคราะห์ และความกรุณาจาก อาจารย์ที่ปรึกษา ดร.เพ็ญจิรา คันธวงศ์ ที่ให้ความช่วยเหลือ และให้คำปรึกษา ตลอดจนแนะนำ ปรับปรุงแก้ไข ข้อบกพร่องต่าง ๆ เพื่อให้ผู้วิจัยมีความเข้าใจในเนื้อหางานวิจัย จนทำให้การค้นคว้า อิสระฉบับนี้ เสร็จสมบูรณ์ด้วยดี และยังมีการจัดทำงานวิจัยตีพิมพ์ในงานประชุมวิชาการระดับชาติได้ สำเร็จอีกด้วย ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ประจำวิชา และอาจารย์พิเศษทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ ประสาทความรู้ทางวิชาการ แบ่งปันประสบการณ์ต่าง ๆ ทั้งให้คำปรึกษา คำแนะนำ และให้ความ ช่วยเหลือต่าง ๆ เป็นอย่างดี ตลอดการศึกษาหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ผู้มีพระคุณ และครอบครัว ที่ให้กำลังใจ และสนับสนุนมา โดยตลอด จนทำให้ผู้วิจัยได้มีโอกาสสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตในครั้งนี้

ขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน ที่เสียสละเวลาอันมีค่า และให้ความร่วมมือในการ ตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญในงานวิจัยครั้งนี้

หากงานวิจัยเล่มนี้ มีสิ่งผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยขออภัยเป็นอย่างยิ่ง ผู้วิจัยหวังเป็นอย่าง ยิ่ง ว่างานวิจัยเล่มนี้จะสามารถสร้างคุณค่า และคุณประโยชน์ไม่มากนักน้อยสำหรับผู้สนใจ หรือ ต้องการศึกษาค้นคว้าหาความรู้ ประโยชน์ และคุณค่าที่ได้จากการทำวิจัยเล่มนี้ ผู้วิจัยขอมอบแต่บุพการี คณาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่าน ไว้ ณ ที่นี้

กมลชนก ชัยศิริชัยยะ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	8
1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	9
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม	
2.1 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
2.2 สมมติฐานการวิจัย	22
2.3 กรอบแนวความคิด	23
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย	
3.1 การออกแบบงานวิจัย	24
3.2 ประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง	24
3.3 เครื่องมือสำหรับการวิจัย	24
3.4 ความเชื่อมั่น ความตรงของเนื้อหา และความเที่ยงตรงตามโครงสร้าง	26
3.5 สถิติและการวิเคราะห์ข้อมูล	32
บทที่ 4 ผลการศึกษา	
4.1 สรุปผลข้อมูลด้านประชากรศาสตร์	33
4.2 ผลการศึกษาด้านตัวแปร	40
4.3 ผลการทดสอบสมมติฐานของแต่ละสมมติฐาน	43
4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลอื่น	47
4.5 ผลสรุปการทดสอบสมมติฐาน	48
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการศึกษาภาพรวม	50

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 (ต่อ) สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	
5.2 การอภิปรายผล	51
5.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการปฏิบัติ	56
5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป	57
บรรณานุกรม	58
ภาคผนวก	63
ภาคผนวก ก แบบสอบถามงานวิจัย	64
ภาคผนวก ข จดหมายขอความอนุเคราะห์จากผู้ทรงคุณวุฒิในการตรวจ แบบสอบถาม	71
ภาคผนวก ค หนังสือยินยอมให้เผยแพร่ข้อมูล	86
ประวัติผู้เขียน	88

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1: การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths) และจุดอ่อน (Weaknesses) ของธุรกิจ ส.สํอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	4
ตารางที่ 1.2: การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths) และจุดอ่อน (Weaknesses) ของธุรกิจ มะลิวัลย์อาร์ทเมนท์	5
ตารางที่ 1.3: การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths) และจุดอ่อน (Weaknesses) ของธุรกิจ แอ็ด นนทรี อาร์ทเมนท์	5
ตารางที่ 1.4: การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities) และอุปสรรค (Threats) ของธุรกิจ ส.สํอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มะลิวัลย์ อาร์ทเมนท์ และแอ็ด นนทรี อาร์ทเมนท์	6
ตารางที่ 3.1: ค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient)	27
ตารางที่ 3.2: การวิเคราะห์หาความเที่ยงตรงเชิงโครงสร้างด้วย Factor Analysis ที่ n = 244	28
ตารางที่ 4.1: ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	33
ตารางที่ 4.2: ข้อมูลพฤติกรรมของผู้เช่า ส.สํอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	36
ตารางที่ 4.3: การวิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์เพื่อทดสอบดูทิศทางของอิทธิพลระหว่าง ตัวแปรต้นกับตัวแปรตาม โดยใช้สูตรของเพียร์สัน (Pearson's Correlation Coefficient)	41
ตารางที่ 4.4: ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อม ของอาร์ทเมนท์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะ การตกแต่งภายใน ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อ การตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สํอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	43

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.5: ผลการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ของปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอางค์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	44
ตารางที่ 4.6: การตรวจสอบค่า Collinearity ของตัวแปรอิสระ	47



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1: เปรียบเทียบจำนวนอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางกรุงเทพมหานคร	2
ภาพที่ 2.1: กรอบแนวความคิด	23
ภาพที่ 4.1: ผลการทดสอบด้วยการวิเคราะห์เชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)	49



บทที่ 1

บทนำ

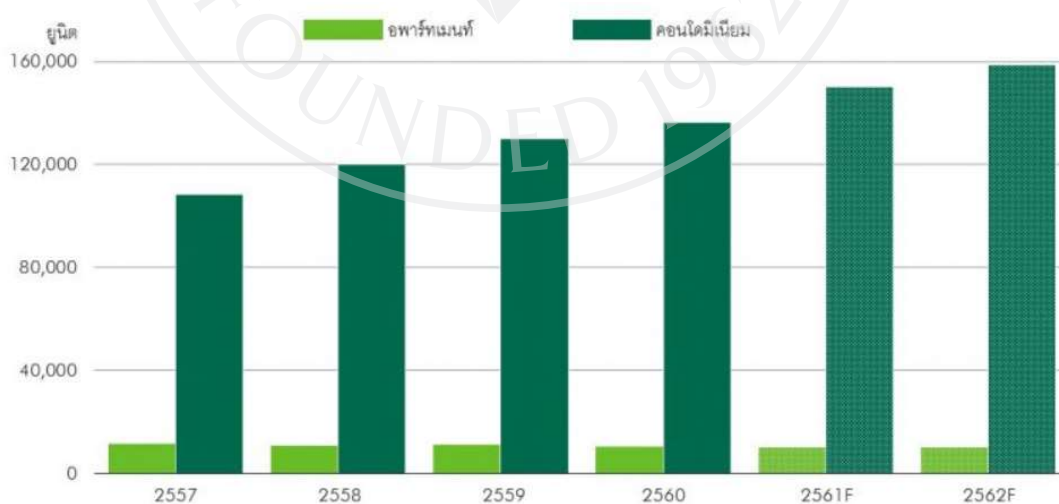
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

มูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่าในปี พ.ศ. 2562 ยังถือว่าทรงตัว แม้วามีปัจจัยโควิด 19 และปัจจัยภาพรวมเศรษฐกิจระดับโลกทำให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่าลดลง แต่การลงทุนในระยะยาวสำหรับผู้ซื้อที่เป็นนักลงทุนยังน่าสนใจ ทั้งปัจจัยเรื่องดอกเบี้ยเงินกู้เพื่ออสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำ คือ อยู่ในอัตรา ร้อยละ 2.50 โดยเฉลี่ย 3 ปี (กรกช พุทธรักษ์พงศ์, 2564) หากโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบ และการรักษาฐานลูกค้าเช่าเดิมให้อยู่กับผู้ให้เช่าได้นาน จึงจะสามารถลดค่าใช้จ่ายด้านการตลาดได้ เช่น โครงการพาร์ค คอร์ท สุขุมวิท 77 ซึ่งในปี พ.ศ. 2562 ที่ผ่านมา ถือเป็นโครงการที่มีอัตราการเช่าพักมากกว่า ร้อยละ 80 และเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยคิดเป็นรายได้จากการเช่ารวมที่ 42 ล้านบาท ในขณะที่ปี พ.ศ. 2561 ที่ผ่านมามีรายได้รวมอยู่เพียง 24 ล้านบาทเท่านั้น สำหรับค่าเช่าเฉลี่ยมากกว่า 1.2 แสนบาทต่อเดือน โดยกลุ่มลูกค้าที่เช่าส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจที่ทำงานในประเทศไทย (“มันคงฯ ซึ่มั่นท์นี้ตลาดเช่า”, 2563) แต่ผลกระทบจากโควิด 19 ในรอบใหม่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่อยู่อาศัยยังไม่ส่งสัญญาณฟื้นตัวเท่าที่ควร มีความเสี่ยงจากผิมนัดโอนจากลูกค้าต่างชาติ พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป คือ มองพื้นที่ทำงานในที่พักอาศัยมากขึ้น ดังนั้น ที่พักที่มีบริเวณกว้างจึงได้รับความสนใจมากขึ้น นอกจากนี้ ตลาดบ้านให้เช่าในเขตเมืองท่องเที่ยวสำคัญ เช่น ภูเก็ต หัวหิน และพัทยา ยังมีความต้องการเพิ่มมากขึ้นด้วย เนื่องจากนักท่องเที่ยวในประเทศไม่สามารถเดินทางไปเที่ยวต่างประเทศได้ ทำให้ผู้บริโภคหันมาซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครและเมืองตากอากาศชั้นนำเพื่อใช้เวลาท่องเที่ยวภายในประเทศแทน ดังนั้น ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์หลายรายจึงหวังให้มีการแจกจ่ายวัคซีนป้องกันโควิด 19 กันมากขึ้น อาจจะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ค่อย ๆ ฟื้นตัวได้มากขึ้น (Pajaree, 2563)

อพาร์ทเมนต์ให้เช่า นับเป็นธุรกิจที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุนที่มีที่ดิน และต้องการนำที่ดินมาพัฒนาให้เกิดรายได้ หรือการซื้อกิจการจากเจ้าของธุรกิจอพาร์ทเมนต์มาบริหารงานต่อเนื่อง จากธุรกิจอพาร์ทเมนต์สามารถสร้างรายได้ให้แก่ผู้ทำธุรกิจได้ทุกเดือนจากรายได้ของผู้เช่า รวมถึงมีสินทรัพย์ที่จะสามารถขายต่อในอนาคตได้ด้วย โดยอย่างไรก็ดี การทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันเต็มไปด้วยความท้าทาย ทั้งจากการแข่งขันของกลุ่มธุรกิจอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ที่สร้างขึ้นใหม่เป็นจำนวนมากในหลายพื้นที่ทำให้เกิดการแข่งขันขึ้น และส่งผลต่อราคาเช่าอพาร์ทเมนต์ รวมถึงอัตราการเช่าพักด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ สำหรับผู้ที่ลงทุนทำธุรกิจต้องเผชิญกับต้นทุนที่สูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นราคาที่ดิน ค่าการก่อสร้าง และการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์ ในขณะที่ระยะข้างหน้าจาก

กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะมีภาระรายจ่ายภาษีที่สูงขึ้นตามลำดับ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2560) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ารายเดือน ถือเป็นธุรกิจที่น่าสนใจจากการขยายตัวของกรุงเทพฯ ทำให้คนต่างจังหวัดและชาวต่างชาติเข้ามาทำงานหรือศึกษาในกรุงเทพฯ มากขึ้น ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ารายเดือนแบ่งเป็น 4 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สำหรับนักลงทุนหรือนักธุรกิจชาวต่างชาติที่เดินทางมาทำงานในประเทศไทยเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตสูงในปี พ.ศ. 2559-2560 ทำเลที่นิยม คือ สุขุมวิท สีลม ค่าเช่าประมาณ 1,248 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (2) อพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มคนทำงานที่ใช้ความรู้ (White Collar) เติบโตรองลงมาจากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ทำเลที่นิยมยังเป็น สีลม สุขุมวิท และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ในปี พ.ศ. 2560 มีอัตราเข้าพักมากขึ้น ร้อยละ 95 ด้วยอัตราค่าเช่า 232 บาทต่อเดือนต่อตารางเมตร (3) หอพักนักศึกษา มีโอกาสเติบโตขึ้น เช่น ทำเลมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต มหาวิทยาลัยขอนแก่น มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เป็นต้น มีการขยายตัวประมาณ ร้อยละ 10-15 ในปี พ.ศ. 2558 (4) หอพักคนงาน เป็นกลุ่มที่หน้าเป็นห่วงมากที่สุด เพราะการผลิตภาคอุตสาหกรรมซบเซา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 บางบริษัทย้ายการผลิตไปประเทศเพื่อนบ้าน เช่น แอลจี ซัมซุงไปเวียดนาม แต่บางทำเล เช่น ราชบุรี สระบุรี อยุธยา ระยอง นครราชสีมา เป็น 5 จังหวัดที่มีการขยายตัวเฉลี่ยของจำนวนคนงานมากที่สุด ในปี พ.ศ. 2556-2558 (Marketeer, 2559)

ภาพที่ 1.1: เปรียบเทียบจำนวนอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางกรุงเทพมหานคร



ที่มา: แผนกวิจัย ซีปาร์อี. (2561). ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าใจกลางกรุงเทพมหานครยังมีแนวโน้มที่ดี. สืบค้นจาก <http://www.condozoomer.com/ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า/>.

จากภาพ 1.1 สำหรับผู้ที่กำลังทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์นั้น การแข่งขันทางธุรกิจที่รุนแรง ผู้ประกอบธุรกิจจำเป็นต้องมีการปรับตัวเพื่อให้ธุรกิจนั้น สามารถอยู่รอดได้ แม้ว่าจะเกิดเป็นต้นทุนของผู้ทำธุรกิจ หากแต่ผู้ที่กำลังทำธุรกิจไม่มีการปรับตัวก็อาจต้องเผชิญกับปัญหาจำนวนผู้เข้าพักลดลง และการหาลูกค้าใหม่เข้ามาพักที่ยากขึ้น สำหรับสิ่งที่ผู้ทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์สามารถทำได้ อาทิ การบำรุงรักษาตัวอาคาร เจ้าของอพาร์ทเมนต์ควรจะมีการตรวจสอบและบำรุงรักษาปรับปรุงอาคารให้ดูใหม่ สะอาด และน่าอยู่ เช่น การทาสีอาคารให้มีความสดใสอยู่เสมอ เป็นต้น การดูแลรักษาตัวอาคารให้ดีขึ้น การปรับเปลี่ยนบรรยากาศโดยรอบของอพาร์ทเมนต์ นอกจากนี้เป็นแรงจูงใจให้ผู้เข้ามาพักอาศัยเพิ่มแล้ว ยังช่วยให้เจ้าของอพาร์ทเมนต์สามารถขายธุรกิจได้ง่ายขึ้น และได้ราคาที่ดีด้วยเช่นกัน สำหรับอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการแล้วจะยังคงสภาพเดิม ซึ่งเจ้าของอพาร์ทเมนต์อาจต้องมีการปรับเปลี่ยนบรรยากาศรอบตัวอาคารบ้างเป็นครั้งคราว เพื่อที่จะดึงดูดให้ผู้ที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์นั้น ยังคงพักอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยประหยัดเวลาและต้นทุนในการโฆษณา เพื่อที่จะหาผู้อยู่อาศัยใหม่ เป็นต้น การปรับปรุงออกแบบห้องพักที่หลากหลายตามไลฟ์สไตล์ของกลุ่มผู้เช่า เพื่อสร้างความแตกต่างในการทำกลยุทธ์ทางการตลาด เจ้าของอพาร์ทเมนต์อาจจะมีการปรับหรือออกแบบอาคารภายในให้มีความทันสมัย โดยอาจมีการเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่มีเอกลักษณ์และดูร่วมสมัย และในแต่ละชั้นหรือห้องอาจจะมีการตกแต่ง และการใช้สีที่แตกต่างกันไป เพื่อสร้างจุดเด่นให้แก่อพาร์ทเมนต์ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรง นอกจากนี้ อาจจะมีการปรับห้องและสิ่งอำนวยความสะดวกให้รองรับกับกลุ่มผู้เช่าที่เป็นผู้สูงวัยได้เช่นกัน ในส่วนของบริการเสริมนั้น เจ้าของอพาร์ทเมนต์อาจจะต้องมีการเพิ่มบริการเสริม เช่น ติดตั้งการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตแบบไร้สาย (Wi-Fi) เพื่อให้คนที่พักสามารถใช้บริการได้ หรือมีห้องบริการคอมพิวเตอร์ เพื่อให้ผู้ที่มีความจำเป็นต้องใช้คอมพิวเตอร์ได้ใช้งาน ซึ่งเจ้าของสามารถเก็บค่าบริการเหล่านี้เป็นรายได้เพิ่มเติม การให้ความสำคัญในเรื่องของระบบการรักษาความปลอดภัย ความปลอดภัยเป็นสิ่งที่สำคัญ เจ้าของธุรกิจอพาร์ทเมนต์หลายรายมีการปรับตัวในเรื่องของการนำกล้องวงจรปิดเข้ามาติดตั้งทั้งในและนอกอาคารเพิ่มขึ้น นอกจากการจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย อย่างไรก็ตาม คุณภาพความคมชัดของกล้องวงจรปิดนั้นก็สำคัญ การสร้างความสัมพันธ์กับผู้เช่า โดยอาจจะตั้งกลุ่มของผู้ที่เช่าอพาร์ทเมนต์ขึ้นมา โดยใช้เครือข่ายสังคมออนไลน์ เช่น ไลน์ (Line) เพื่อใช้ในการแจ้งข่าวสารที่สำคัญในอพาร์ทเมนต์ แต่ช่องทางนี้ขึ้นอยู่กับความสมัครใจของผู้เช่า ปรับปรุงอาคารเป็นรูปแบบคอนโดมิเนียม ในกรณีที่ทำเลมีการแข่งขันที่สูง ผู้ประกอบการอาจจะปรับปรุงอาคารให้เป็นรูปแบบของที่พักอาศัยคอนโดมิเนียม เพื่อนำห้องพักมาขายได้เช่นกัน (ศุภย์วิชัยกสิกรไทย, 2560)

ในการนี้ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของธุรกิจ ส.ส.อ.อ.อ.อ.พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื่องจากต้องการศึกษาและพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดของธุรกิจ ส.ส.อ.อ.อ.พาร์ทเมนท์ของครอบครัวให้ดียิ่งขึ้น และศึกษา

อพาร์ทเมนต์อื่น ๆ ได้แก่ มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์ และแอ็ด นนทรี อพาร์ทเมนท์ เนื่องจากเป็น อพาร์ทเมนต์ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกัน และเป็นคู่แข่งทางตรงที่มีผู้เช่าห้องพักอพาร์ทเมนต์จำนวนมาก ในบริเวณละแวกเดียวกัน จึงต้องการศึกษาเพื่อนำมาเปรียบเทียบและประยุกต์ใช้ร่วมกับธุรกิจ ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

ตารางที่ 1.1: การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths) และจุดอ่อน (Weaknesses) ของธุรกิจ ส.สำอางค์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

จุดแข็ง	จุดอ่อน
ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เงินทุนเป็นเงินทุนของเจ้าของธุรกิจทั้งหมดจึงไม่ต้องกังวลในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ตัวอาคารมีความเก่าแก่มากกว่า เนื่องจากก่อสร้างมานานกว่า 30 ปี
ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ไม่มีค่าใช้จ่ายในเรื่องของที่ดิน เนื่องจากเป็นที่ดินของครอบครัว	ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ต้นทุนในด้านบุคลากรค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับโครงการขนาดใหญ่
ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร สามารถตั้งราคาได้ต่ำกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกันได้	
ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการดำเนินธุรกิจมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 ทำให้เป็นที่รู้จักของผู้เช่าและได้รับความเชื่อมั่นมายาวนาน	
สถานที่ตั้ง ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการคมนาคมที่สะดวก	

ที่มา: ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์. (2565). *หน้าเพจเฟซบุ๊ก*. สืบค้นจาก <https://www.facebook.com/สสำอางค์อพาร์ทเมนท์-105487674175542/>.

ตารางที่ 1.2: การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths) และจุดอ่อน (Weaknesses) ของธุรกิจ
มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์

จุดแข็ง	จุดอ่อน
มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์ มีห้องพักที่สวยงาม สะอาด และน่าอยู่อาศัย	มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์ เป็นอพาร์ทเมนต์ใหม่ทำให้มีคนที่รู้จักไม่มากนัก
มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์ สถานที่ตั้งอยู่ใกล้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์ มีเงินทุนเวียนในธุรกิจไม่มาก ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางด้านค่าใช้จ่ายภายในธุรกิจ
มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์ มีอัตราค่าเช่าที่ไม่แพงมากจนเกินไป	

ที่มา: รายละเอียดที่พัก มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์ ยานนาวา. (2565). สืบค้นจาก
<http://www.thaivacancy.com/9129/มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์--ยานนาวา/>.

ตารางที่ 1.3: การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths) และจุดอ่อน (Weaknesses) ของธุรกิจ
แอ็ด นนทรี อพาร์ทเมนท์

จุดแข็ง	จุดอ่อน
แอ็ด นนทรี อพาร์ทเมนท์ มีการออกแบบห้องพักให้มีความสะดวกสบาย ใช้วัสดุตกแต่งที่มีคุณภาพพร้อมเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องปรับอากาศพร้อมเข้าอยู่อาศัย	แอ็ด นนทรี อพาร์ทเมนท์ มีอัตราค่าเช่าที่ค่อนข้างแพง อาจทำให้กลุ่มผู้เช่าเข้าถึงได้ยาก
แอ็ด นนทรี อพาร์ทเมนท์ มีการออกแบบชั้นล่าง เป็นที่จอดรถที่แตกต่างจากอพาร์ทเมนต์อื่นใกล้เคียงกัน ทำให้เป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่ต้องใช้พาหนะส่วนตัว	แอ็ด นนทรี อพาร์ทเมนท์ เป็นอพาร์ทเมนต์ใหม่อาจยังไม่เป็นที่รู้จักในระยะแรก

ที่มา: แอ็ด นนทรี อพาร์ทเมนท์. (2565). สืบค้นจาก <https://www.thaiapartment.com/อพาร์ทเมนท์/แอ็ด-นนทรี-อพาร์ทเมนท์-ยานนาวา-9762>.

ส่วนในด้านของการวิเคราะห์โอกาส (Opportunities) และอุปสรรค (Threats) ของธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ทั้ง 3 แห่ง มีลักษณะการบริการที่คล้ายคลึงกัน สรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1.4: การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities) และอุปสรรค (Threats) ของธุรกิจ ส.สำอวงค์ อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มะลิวัลย์อพาร์ทเมนต์ และแอ๊ด นนทรี อพาร์ทเมนต์

โอกาส	อุปสรรค
ในปัจจุบันประเทศไทยมีการเปิด AEC คาดว่า จะมีคนเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ มากขึ้น ซึ่ง อาจส่งผลให้มีความต้องการที่พักมากขึ้น ด้วย (พุทธชาติ ลั่นขำ, 2564)	มีผลิตภัณฑ์ทดแทน ได้แก่ คอนโดมีเนียมราคาถูก บ้านเอื้ออาทร ที่มีโอกาสเข้ามาแย่งตลาด อพาร์ทเมนต์ (นพพร ฐานิยะพาณิชย์, 2564)
ภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการลงทุนจากภาคเอกชนเพิ่มขึ้น ทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น จึงส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ (พุทธชาติ ลั่นขำ, 2564)	เนื่องจากอยู่ใกล้ตัวเมืองหากเกิดเหตุการณ์ทางการเมือง เช่น การชุมนุม อาจส่งผลกระทบโดยตรง (พุทธชาติ ลั่นขำ, 2564)
สังคมและวัฒนธรรมจากการเปลี่ยนแปลงวิถีการดำเนินชีวิตแบบอาศัยกันเป็นครอบครัวใหญ่ เป็นครอบครัวที่มีขนาดเล็กลง ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัย ประเภท อพาร์ทเมนต์มากขึ้น (นพพร ฐานิยะพาณิชย์, 2564)	เนื่องจากสถานการณ์โควิด 2019 ทำให้ผู้เช่าส่วนใหญ่กลับภูมิลำเนา ส่งผลให้อัตราการเช่าลดลง (พุทธชาติ ลั่นขำ, 2564)

ส.สำอวงค์อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นอพาร์ทเมนต์ที่มีความเก่าแก่ โดยก่อตั้งมาแล้วประมาณ 30 กว่าปี เดิมเคยเป็นกิจการโรงถ่านคู่กับห้องเช่ามากกว่า 300 ห้อง หลังจากนั้นก็เริ่มพัฒนาเปลี่ยนแปลงเอาโรงถ่านออก และสร้างอพาร์ทเมนต์ในปริมาณที่น้อยลง แต่ได้ห้องพักที่มีมาตรฐานมากยิ่งขึ้น ปัจจุบันเหลือ 200 ห้อง อัตราห้องเช่ารายเดือนประมาณ 2,700-3,500 บาทต่อเดือน มีที่ตั้งอยู่ที่ 140-150 ซอยนนทรี 14 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ ได้รับความนิยมในระดับ 5 ดาวจากผู้รีวิวใน Google Reviews 5 คน ซึ่งผู้วิจัยเป็นคนใน

ครอบครัวของเจ้าของ ส.ลำปางคือพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร (ส.ลำปางคือพาร์ทเมนท์, 2565) คู่แข่งบริเวณใกล้เคียง เช่น มะลิวัลย์พาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ที่ 127/11 ซอยนนทรี ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ มีอัตราค่าเช่าประมาณ 2,600 บาทต่อเดือน ได้รีวิวอยู่ในระดับ 5 ดาวจากผู้รีวิวใน Google Reviews 2 คน (“รายละเอียดที่พัก มะลิวัลย์พาร์ทเมนท์”, 2565) หรือแอ็ด นนทรี พาร์ทเมนท์ ได้รีวิวอยู่ในระดับ 5 ดาวจากผู้รีวิวใน Google Reviews 5 คน ตั้งอยู่ที่ 108 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ อัตราค่าเช่าอยู่ประมาณ 6,800–12,000 บาทต่อเดือน (แอ็ด นนทรี พาร์ทเมนท์, 2565)

จากการศึกษาวิจัยในอดีตมีการเก็บข้อมูลกับผู้พักอาศัยในชุมชนแรกและชุมชนใหญ่ที่สุดในพื้นที่อาศัยที่เรียกว่า Al-Sharq ในประเทศจอร์แดน จำนวน 350 คน และพบว่า ลักษณะทางสังคม (Social Characteristics) ถือเป็นประโยชน์สูงสุดสำหรับกลุ่มผู้พักอาศัยที่อยู่ร่วมกัน จะทำให้รู้สึกถึงความปลอดภัย โดยเฉพาะกลุ่มคนที่อยู่ในชุมชนชานเมือง การอยู่ร่วมกันทำให้รู้สึกถึงความปลอดภัยจากอาชญากรรม ความมีระเบียบและสามารถปฏิสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยในบริเวณเดียวกันได้ มีความไวใจและมีความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนได้ นอกจากนี้ ลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics) หมายถึง การออกแบบที่เน้นความสะดวกสบายสำหรับชีวิตชานเมือง การมีจุดสังเกตต่าง ๆ เพื่อให้กลุ่มคนที่อยู่ร่วมกันได้รับการบริการที่สะดวกสบาย ตอบสนองความต้องการด้านสังคม เช่น ความสะดวกในการเดินทางต่าง ๆ มีที่จอดรถ หรือสามารถใช้บริการเดินทางสาธารณะได้อย่างสะดวก มีทางเดินเท้าปลอดภัย หรือเดินทางซื้อของได้ง่าย เป็นต้น (Al Shawabkeh, et al., 2020) นอกจากนี้ งานวิจัยในอดีตยังมีการเก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้เป็นแม่ที่มีรายได้น้อยในประเทศเกาหลีใต้ จำนวน 233 คน ในพื้นที่พักอาศัย จำนวน 23 ชุมชน และพบว่า สภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics) ควรให้ความสำคัญกับแสงแดด ระบบระบายอากาศ มีพื้นที่กลางแจ้งสำหรับเด็ก มีพื้นที่สีเขียวมากพอ เจ้าของหรือผู้จัดการที่พักควรรับฟังและตอบสนองต่อคำขอของผู้อยู่อาศัยด้วย ส่วนสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics) คือ ที่พักอาศัยควรมีการรักษาความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ มีการออกแบบรั้วที่ปลอดภัย ป้องกันบุคคลภายนอกได้ แต่มีทางเข้าที่สะดวกสบาย และมีระบบการกำจัดขยะที่ดี (Cho, 2020) นอกจากนี้ งานวิจัยในอดีตยังเก็บข้อมูลกับผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนท์ จำนวน 170 แห่ง ในประเทศจอร์แดน และพบว่า การปรับเปลี่ยน คุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes) ทำให้พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนไปด้วย ถ้าการออกแบบมีการจัดฝ้าเพดานสำหรับห้องพักให้ดูสวยงาม ใช้หน้าต่างที่มีกระจกสองชั้นเพื่อกันเสียงและกันความร้อนได้ มีการปูกระเบื้องพื้นสำหรับห้องพักอย่างสวยงาม ใช้อิฐประตูของระเบียง เช่น อลูมิเนียม ไม้ เหล็ก เพื่อความทนทานและสวยงาม จะทำให้ผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่เหล่านั้นได้อย่างมี

ความสุขมากขึ้น ทำให้คุณภาพชีวิตของการอยู่ร่วมกันมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันได้ดี ใช้ชีวิตได้อย่างสงบสุข และรู้สึกถึงความมีสไตล์ในการใช้ชีวิตมากขึ้นได้ (Al-Betawi, et al., 2020) และงานวิจัยในอดีตยังมีการเก็บข้อมูลกับผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่ประเทศบังกลาเทศ จำนวน 204 คน ใน 6 พื้นที่พักอาศัย และพบว่า การจัดการด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance) ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ ถ้าเจ้าของหรือผู้จัดการอพาร์ทเมนต์มีการจัดคิวเวลาในการซ่อมแซมส่วนที่สึกหรออย่างเป็นระบบ มีการบำรุงรักษาอาคารอยู่เสมอ มีการจัดระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี มีการบำรุงพื้นที่ผนังของอาคารอย่างสม่ำเสมอแล้วผู้เช่าจะเกิดความพึงพอใจในการตัดสินใจเช่าได้ (Mridha, 2015) นอกจากนี้ งานวิจัยในอดีตยังมีการเก็บข้อมูลกับผู้ซื้อเฟอร์นิเจอร์ในประเทศจีน จำนวน 451 คน และพบว่า ความตั้งใจซื้อ (Intention to Purchase) เฟอร์นิเจอร์ที่แสดงถึงการรักษาสิ่งแวดล้อมทำให้เกิดพฤติกรรมการซื้อได้ (Xu, Hua, Wang & Xu, 2020) ซึ่งในงานวิจัยนี้นำมาประยุกต์ใช้กับปัจจัยการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent) เช่น ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพอใจที่พักอาศัยอยู่ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผู้เช่าจะแนะนำคนอื่นให้มาเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร หรือผู้เช่าได้พิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วก่อนตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นต้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เพื่อทำความเข้าใจผู้เช่า และศึกษากลยุทธ์ทางการตลาดที่อาจจะส่งผลต่อ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจัยเหล่านั้น ได้แก่

- 1) ลักษณะทางสังคม (Social Characteristics)
- 2) สภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics)
- 3) สภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics)
- 4) ลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics)
- 5) คุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes)
- 6) ส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance)

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

ผลการวิจัยครั้งนี้ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร และสามารถเพิ่มองค์ความรู้ทางวิชาการ คือ ขยายองค์ความรู้เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ได้แก่ ปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน และปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา อันเป็นพื้นฐานงานวิจัยในอนาคต

ผลการวิจัยในครั้งนี้ สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนการตลาด เพื่อพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาด และสร้างปัจจัยการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร และองค์กรที่ดำเนินธุรกิจในรูปแบบใกล้เคียงกับ ส.สำอองค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร สามารถนำผลการวิจัยไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ วางแผนทางการตลาด และการวางกลยุทธ์ทางการตลาดที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า เพื่อตอบสนองให้ตรงตามความต้องการของผู้เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจเช่าของผู้เช่าให้เกิดขึ้นได้

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม

2.1 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 ลักษณะทางสังคม (Social Characteristics) หมายถึง องค์ประกอบด้านความปลอดภัย และความมั่นคงที่ปลูกฝังความรู้สึกปลอดภัยในชุมชนเมืองมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับมิติอื่น ๆ ของความยั่งยืนของชุมชน ในพื้นที่ใกล้เคียงที่ปราศจากอาชญากรรม และความวุ่นวาย ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถรู้สึกปลอดภัยในการมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคมกับผู้อื่นเพิ่มความไว้วางใจ และความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันระหว่างผู้อยู่อาศัยและเอื้อต่อความรู้สึกของชุมชน รวมถึงความรู้สึกของสถานที่ในบริเวณเดียวกัน (Zhang & Zheng, 2019) มีปฏิสัมพันธ์ทางสังคมผู้คนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่กำหนดสามารถอธิบายได้ว่า เป็นกลุ่มคนที่อาศัยอยู่แยกกันโดยมีความรู้สึกเป็นชุมชน หรือรู้สึกภาคภูมิใจ และการรักษาความปลอดภัยให้กับชีวิตในเมืองที่สะดวกสบายผ่านการออกแบบที่ดีของสภาพแวดล้อมโดยรอบก็คือ ความรู้สึกของ “ตัวตนของสถานที่” ในที่พักอาศัย (Salah & Ayad, 2018) นอกจากนี้ ความพิเศษและความเป็นส่วนตัวยังเป็นปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนการพัฒนาชุมชนที่มีรั้วรอบขอบชิด ตลอดจนความต้องการของผู้ซื้อในการควบคุมความปลอดภัยพื้นที่ภูมิทัศน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ยิ่งไปกว่านั้นปฏิสัมพันธ์ทางสังคม และเครือข่ายในชุมชนสามารถสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้อยู่อาศัย (Al Shawabkeh, et al., 2020) สังคมที่มีความหลากหลายในเรื่องเชื้อชาติ ศาสนา และวัฒนธรรมแต่สามารถผสมผสานได้อย่างกลมกลืน จนเกิดเป็นสังคมที่มีเอกลักษณ์ รักอิสระ ยึดมั่นในสถาบันศาสนา พระมหากษัตริย์ มีขนบธรรมเนียมประเพณีที่ดีงาม มีเอกลักษณ์เป็นของตนเอง ยอมรับในระบอบอาวุโสและระบอบอุปถัมภ์ ไม่นิยมความรุนแรง ชอบการประนีประนอม และใช้ชีวิตอย่างเรียบง่าย ในปัจจุบันได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงในโลกโลกาภิวัตน์ที่เทคโนโลยีมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว การคมนาคมสะดวกสบาย และมีการเปลี่ยนแปลงค่านิยมในการบริโภค ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในวิถีการดำเนินชีวิตบางประการทั้งในเมืองและชนบท (สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน, 2015) ในงานวิจัยนี้ลักษณะทางสังคม หมายถึง ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน และผู้อยู่อาศัยมีการปฏิสัมพันธ์และรู้จักกันเป็นส่วนใหญ่ สภาพแวดล้อมของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีความปลอดภัยและเงียบสงบ รวมถึงมีการจัดสรรกล้องวงจรปิด (CCTV) อย่างทั่วถึง เป็นต้น

2.1.2 สภาพแวดล้อมของพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics) หมายถึง ระบบที่เกิดขึ้นจากองค์ประกอบทางธรรมชาติและวัฒนธรรมที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน และถูกตัดแปลงโดยการกระทำของมนุษย์ สภาพแวดล้อม คือสภาพแวดล้อมที่

ปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตของเรา อย่างไรก็ตามวิถีชีวิตการตัดสินใจเข้าก่อให้เกิดรูปแบบพฤติกรรม เช่น การปรับตัว หรือการปรับสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเพื่อลดความไม่ลงรอยกันระหว่างสภาพที่อยู่อาศัยจริง (Galster & Hesser, 1981) แนวทางนี้การตัดสินใจเข้าที่อยู่อาศัยถูกมองว่าเป็นตัวทำนายพฤติกรรมบางอย่าง เช่น ความคล่องตัวในการอยู่อาศัยหรือการปรับปรุงที่พักอาศัย (Adriaanse, 2007) แนวทางนี้ได้รับการแปลเป็นรูปแบบแนวคิด ซึ่งการตัดสินใจเข้าที่อยู่อาศัยถูกกำหนดให้เป็นโครงสร้างที่มีหลายโดเมน เช่น มิติส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย มิติทางกายภาพ และสังคมของสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย (Amerigo & Aragones, 1997) มิติทางกายภาพและสังคมของสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยประกอบด้วยวัตถุประสงค์ หรือคุณลักษณะเชิงอัตวิสัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าที่อยู่อาศัยโดยตรงหรือโดยอ้อมผ่านลักษณะส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย (Obaidat, et al., 2003) การตัดสินใจเข้าที่อยู่อาศัย โดยเน้นความสำคัญของการจัดการการออกแบบ และการปรับปรุงนโยบายเพื่อเพิ่มความพึงพอใจในการตัดสินใจเข้าของผู้อยู่อาศัย โดยปัจจุบันข้อมูลเกี่ยวกับสภาพที่อยู่อาศัยแบบพิเศษของครัวเรือน เป็นการสร้างหลายมิติที่ทำนายโดยตัวแปรหลายตัว มีลักษณะทางจิตวิทยาที่โดดเด่น นอกจากนี้ยังมีการระบุตัวทำนายที่สำคัญในลักษณะสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและสังคม เช่น ประเภทของแผนการจัดการ การบริการ และพื้นที่ส่วนบุคคลเน้นให้เห็นถึงความสำคัญของแง่มุมการบริหารจัดการมนุษย์ คุณภาพทางสังคม และพื้นที่ของที่อยู่อาศัยเพื่อให้ความรู้สึกถึงความปลอดภัย และความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้อยู่อาศัย (Cho, 2020) ทุกสิ่งทุกอย่างรวมทั้งหมดที่อยู่ล้อมรอบบุคคล ได้แก่ สภาพแวดล้อมทางกายภาพ สังคมหรือวัฒนธรรม ซึ่งต่างก็มีอิทธิพลและความรู้สึกนึกคิดของบุคคลได้ทั้งสิ้น สภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย หมายถึง สิ่งต่าง ๆ ที่อยู่รอบตัวผู้อยู่อาศัย เป็นสิ่งสะท้อนถึงความรู้สึกของคนที่มีต่อที่อยู่อาศัย และผู้ที่อาศัยอยู่ร่วมกัน ถ้าทุกคนมีความรู้สึกที่ดีต่อที่อยู่อาศัย หุ่นเทกำลังใจดูแลเอาใจใส่ร่วมกัน และช่วยกันแก้ไขปัญหาในการอยู่ร่วมกัน การอยู่ร่วมกันก็จะมีความสุข และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นด้วย สภาพแวดล้อม คือ องค์ประกอบทางเคมีกายภาพและชีวภาพทั้งหมด ที่สิ่งมีชีวิตโต้ตอบกัน นอกจากนี้ในกรณีของมนุษย์ก็ยักรวมถึงองค์ประกอบทางวัฒนธรรมและสังคมที่มีอิทธิพลต่อชีวิตของเขา ดังนั้น สภาพแวดล้อมไม่เพียงแต่สถานที่ทางกายภาพที่ชีวิตเกิดขึ้น แต่ยักรวมถึงสภาพแวดล้อมและวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้เหมือนประเพณี หลายคนตกอยู่ในข้อผิดพลาดของการเชื่อว่าสภาพแวดล้อมเป็นเพียงองค์ประกอบที่เราพบตามธรรมชาติ แต่ความจริงก็คือ เช่นนั้นเป็นองค์ประกอบเทียมที่สร้างขึ้นจากครั้งแรก (ธนธัช แก้วเสริมวงศ์, 2558) ในงานวิจัยนี้สภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน หมายถึง ส.สำอังก์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีแสงแดดและการระบายอากาศในบริเวณทางเดินที่ดี มีพื้นที่เล่นกลางแจ้งสำหรับเด็ก และมีพื้นที่สีเขียวมากพอ รวมถึงเจ้าของ ส.สำอังก์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการรับฟังและตอบสนองต่อคำขอของผู้เช่าอย่างเหมาะสม เป็นต้น

สะดวกสบาย (Zhang & Zheng, 2019) การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพให้กับผู้เช่า สภาพทางกายภาพที่ผู้เช่าสามารถมองเห็นได้ ทำให้มีส่วนร่วมในการสร้างความรู้สึกระมัดระวังต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ซึ่งลักษณะทางกายภาพยังหมายถึง อพาร์ทเมนต์มีห้องพักที่มีการออกแบบ ตกแต่งที่หรูหราและสวยงาม ด้วยบรรยากาศที่อบอุ่นและน่าอยู่อาศัย รวมถึงเว็บไซต์ของอพาร์ทเมนต์ มีการออกแบบที่สวยงามมีข้อมูลด้านห้องพักและบริการต่าง ๆ ของอพาร์ทเมนต์ โดยมีภาพประกอบที่ครบถ้วนและชัดเจน (สิริกาญจน์ ตฤติยศิริ, 2555) องค์ประกอบทางกายภาพ เป็นสิ่งแรกที่มองเห็น ด้วยตาเปล่าแสดงถึงรูป และคุณภาพบริการของอพาร์ทเมนต์ เป็นสิ่งที่ผู้เช่าสามารถสัมผัสจับต้องได้ ในขณะที่ใช้บริการอยู่และยังเป็นสิ่งเปรียบเทียบหรืออาจเป็นลักษณะที่ผู้เช่าเข้าใจความหมายในการรับข้อมูลจากการทำการสื่อสารตลาดออกไป เป็นรูปลักษณ์ที่ปรากฏออกมาจากสิ่งแวดล้อมของ สถานที่บริการที่ผู้เช่ากำลังได้รับบริการอยู่ในขณะนั้น การออกแบบอาคาร รูปร่างตัวตึก สวนหย่อม พานะ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือป้ายวัสดุสิ่งพิมพ์ เครื่องแบบพนักงาน ทั้งหมดเป็นหลักฐานที่เสริมที่มองเห็น ธุรกิจบริการที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องบริหารหลักฐานที่เป็นวัตถุอย่างรอบคอบ เนื่องจากอาจมีผลกระทบอย่างมากต่อการตัดสินใจเช่าและความรู้สึกของผู้เช่า (อาริตา จินดา, 2552) ในงานวิจัยนี้ ลักษณะทางกายภาพ หมายถึง ส.ลำปางคือพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีที่จอดรถเพียงพอ สถานที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์นั้นสามารถใช้รถโดยสารสาธารณะได้สะดวก และทางเดินเท้าเข้า อพาร์ทเมนต์มีความปลอดภัย รวมถึงมีร้านสะดวกซื้ออยู่ใกล้เคียง เช่น Lotus Express, 7-eleven เป็นต้น

2.1.5 คุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes) หมายถึง การนำศิลปะมาออกแบบและตกแต่งงานสถาปัตยกรรม หรือนำมาใช้สำหรับการตกแต่งภายในอาคาร เพื่อให้มีความสวยงามและสามารถใช้ประโยชน์จากงานออกแบบได้ การออกแบบตกแต่งภายใน มีลักษณะงานที่นอกจากจะต้องคำนึงถึงการอำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้งาน ประโยชน์จากการใช้สอย ระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและความปลอดภัยแล้ว ยังต้องคำนึงถึงราคาที่เหมาะสมสำหรับงบประมาณและรูปแบบความสวยงาม (Al-Azhari & Al-Najjar, 2012) การออกแบบตกแต่งภายในนี้อาจเป็นงานออกแบบจากการนำสิ่งที่มีอยู่แล้วมาดัดแปลงให้สวยงามยิ่งขึ้น หรือเป็นงานที่ถูกออกแบบสร้างสรรค์ขึ้นมาใหม่โดยนักออกแบบตกแต่งภายใน การออกแบบเพื่อจัดและตกแต่งสภาพแวดล้อมภายในอาคารและสถานที่ ให้เกิดความสะดวกสบายในด้านประโยชน์ใช้สอยและในด้านความสวยงาม โดยเริ่มต้นจากการวางผังเครื่องเรือน แล้วทำการพิจารณาเลือกรูปแบบ (Style) ของเครื่องเรือน (Al-Betawi, et al., 2020) ศิลปะในการออกแบบตกแต่งภายในอาคาร หรืองานสถาปัตยกรรมให้มีความสวยงามควบคู่ไปกับประโยชน์ใช้สอยของงานตกแต่งภายใน ลักษณะของการออกแบบตกแต่งภายใน อาจเป็นการคิดสร้างสรรค์งานขึ้นมาใหม่ทั้งหมดหรือดัดแปลงปรับปรุงสิ่งที่มีอยู่แล้วให้ดีขึ้น และสวยงามโดยคำนึงถึงระบบการทำงาน ความสะดวกสบาย ประสิทธิภาพ และ

ความปลอดภัย รวมถึงราคาที่เหมาะสมสำหรับงบประมาณในการออกแบบตกแต่งภายใน นอกจากนี้ ยังต้องคำนึงถึงรูปร่างและความสวยงาม (Farhan & Al-Shawamreh, 2019) การจัดประดับเพื่อความสวยงามของสถานที่ภายในอาคาร โดยการใช้สิ่งประดิษฐ์คิดค้นขึ้นหรือจากธรรมชาตินำมาดัดแปลงเพื่อการตกแต่ง เพื่อตอบสนองความต้องการทางด้านประโยชน์ใช้สอย และให้คุณค่าความสวยงาม ในปัจจุบันการตกแต่งภายใน หมายถึง ภาพจิตรกรรมที่เขียนขึ้น หรือรูปประติมากรรม สำหรับประดับภายในอาคาร สถาปัตยกรรม ที่เรียกว่า ศิลปะตกแต่ง (Decorative Arts) ศิลปะเพื่อศิลปะบริสุทธิ์ (Pure Arts) ปัจจุบันนี้การตกแต่งภายใน ยังหมายถึง การกำหนดโครงสร้างภายในอาคาร ในห้อง การออกแบบกำหนดสีพรม การออกแบบเฟอร์นิเจอร์ รูปภาพ รูปปั้น และสิ่งประดับเพื่อความสวยงาม (Saho & Shukair, 2017) การออกแบบตกแต่งภายใน คือ การสร้างสภาพแวดล้อมภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ในชีวิตประจำวันของมนุษย์ให้เกิดความสะดวกสบายในด้านประโยชน์ใช้สอย โดยอาศัยเหตุผลทางพฤติกรรมและข้อมูลต่าง ๆ ของมนุษย์เป็นหลัก โดยมีหลักการออกแบบตกแต่งภายใน คือ ประโยชน์ใช้สอย ความงามของรูปแบบ การจัดวางและจิตวิทยาในงานออกแบบตกแต่งภายใน ความงามของรูปแบบของงานออกแบบตกแต่งภายในเป็นองค์ประกอบที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้ใช้ ทั้งในด้านความงาม ความทันสมัย ความมีรสนิยมและกลมกลืนกับบรรยากาศ (ชัตติพงษ์ ดั่งสำราญ, 2564) ในงานวิจัยนี้คุณลักษณะการตกแต่งภายใน หมายถึง ส.ล่าอังก่อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดตกแต่งฝ้าเพดานสำหรับห้องพักให้ดูสวยงาม มีการใช้หน้าต่างที่มีกระจกสองชั้นเพื่อกันเสียงและกันความร้อนได้อย่างดี และมีการปูกระเบื้องพื้นสำหรับห้องพักอย่างสวยงาม รวมถึงมีการใช้วัสดุประตูของระเปียง เช่น อลูมิเนียมไม้ เหล็ก และอื่น ๆ เพื่อความทนทานและความสวยงามอย่างดี

2.1.6 ส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance) หมายถึง การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์นั้นส่วนใหญ่เกิดจากนโยบายการจัดการบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์ที่มีประสิทธิภาพและมีคุณภาพ เช่น การบำรุงรักษาหลังจากการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ การบำรุงรักษาสภาพพื้นผิว การบำรุงรักษาลักษณะภายนอกของตัวอาคาร รวมทั้งการบำรุงรักษาสีอาคาร เป็นต้น นอกจากนี้ คุณภาพขององค์ประกอบเหล่านี้ขึ้นอยู่กับวิธีการในการจัดการบำรุงรักษาของแต่ละสถานที่ ซึ่งไม่สามารถปฏิเสธได้ว่าเป็นภาระความรับผิดชอบที่สำคัญประการหนึ่งอันจะมีผลต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า เพื่อทำความเข้าใจในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์จึงต้องมีตัววัดความพึงพอใจในการตัดสินใจเช่าอย่างเพียงพอ หนึ่งในนั้น คือ การประเมินการตัดสินใจเช่าที่มีผลต่อการจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์ให้มีสภาพที่พร้อมใช้งานและสวยงามอยู่เสมอ (Mridha, 2015) นอกจากนี้พื้นฐานของงานระบบอาคารที่ดี คือ การที่ระบบทุกระบบ สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา ซึ่งจะสมบูรณ์ไม่ได้ถ้าไม่มีการบำรุงรักษาที่มีประสิทธิภาพซึ่งจะช่วยให้อาคารที่พักอาศัยมีความพร้อมแก่การพักอาศัยอยู่ตลอดเวลา โดยที่แผนกบำรุงรักษาสามารถแบ่งออกได้เป็น แผนการ

ทางที่มีอยู่ และวิธีการที่เลือกนั้นย่อมได้รับการพิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วว่าถูกต้องเหมาะสมหรือดีที่สุด และตรงกับเป้าหมายขององค์กร (Truman, 2018) กระบวนการในการเลือกที่จะกระทำการใดสิ่งหนึ่ง จากทางเลือกต่าง ๆ ที่มีอยู่ ซึ่งผู้บริโภคมักจะต้องตัดสินใจในทางเลือกต่าง ๆ ของสินค้าและบริการอยู่เสมอ โดยที่เขาจะเลือกสินค้าหรือบริการตามข้อมูลและข้อจำกัดของสถานการณ์ การตัดสินใจเขาจึงเป็นกระบวนการที่สำคัญและอยู่ภายในจิตใจของผู้บริโภค (Luhmann, 2018) การควบคุมพฤติกรรม แสดงให้เห็นถึงความตั้งใจของผู้บริโภคในการซื้อหรือเช่า ในขณะที่ทัศนคติและบรรทัดฐานส่วนตัวไม่สามารถบ่งบอกถึงความตั้งใจในการซื้อหรือเช่าได้ จึงต้องคำนึงถึงความกังวลด้านสุขภาพร่างกายและประสบการณ์ที่ผ่านมา ในขณะที่ความใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมก็ไม่สามารถบ่งบอกได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้เป็นที่น่าสังเกตว่าจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อม สามารถใช้ประโยชน์ทางอ้อมต่อความตั้งใจในการซื้อหรือเช่าผ่านการรับรู้การควบคุมพฤติกรรม บนพื้นฐานของการวิจัยมีการเสนอคำชมเชยที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมผู้บริโภคให้ซื้อหรือเช่าได้อย่างเต็มใจ (Xu, et al., 2020) กระบวนการตัดสินใจเช่าของผู้บริโภค เป็นกระบวนการก่อนที่ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าหรือเช่า ผู้ประกอบการต้องทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการตัดสินใจเช่าของผู้บริโภค ซึ่งการตัดสินใจเช่าไม่เพียงแต่เป็นสิ่งสำคัญมากสำหรับผู้ประกอบการ แต่ยังช่วยให้องค์กรสามารถปรับกลยุทธ์การขายตามกระบวนการตัดสินใจเช่าของผู้บริโภคได้อีกด้วย (White, 2018) ในงานวิจัยนี้การตัดสินใจเช่าหมายถึง ผู้เช่ามีความพอใจที่เช่า ส.ส.อ.อ.ค.อ.พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผู้เช่าจะแนะนำให้คนอื่นมาเช่าอพาร์ทเมนท์ที่เดียวกับผู้เช่า และผู้เช่าคิดว่าเช่าอพาร์ทเมนท์นี้เหมาะสำหรับผู้เช่า รวมถึงผู้เช่าพิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วก่อนตัดสินใจเช่า ส.ส.อ.อ.ค.อ.พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานครนี้ เป็นต้น

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษางานวิจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ดังนี้

Al Shawabkeh, et al. (2020) ได้ทำการศึกษาประเด็น ปัจจัยลักษณะทางสังคม การประเมินอัตราการตัดสินใจเช่าสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงในเขตที่อยู่อาศัยที่ไม่มีรั้วรอบขอบชิด (NGR): กรณีของโครงการที่อยู่อาศัย Al-Sharq ใน Zarqa-Jordan โดยมีวัตถุประสงค์ศึกษาชุมชนที่อยู่อาศัยนอกรั้วรอบขอบชิด (NGR) กำลังมีความสำคัญในจอร์แดนส่งผลให้พื้นที่ที่มีรายได้น้อยและปานกลางเพิ่มขึ้น การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อตรวจสอบความรู้สึกของชุมชนในระดับที่อยู่อาศัยภายใน (NGR) โดยการทดสอบลักษณะที่น่าเสนอในชุมชนที่ไม่มีรั้วรอบขอบชิดแห่งแรกและใหญ่ที่สุดในจอร์แดน (โครงการ Al-Sharq) โดยพบว่า การศึกษาที่ประกอบด้วยข้อเสนอแนะเพื่อลบข้อจำกัดหลักในการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่อาศัยที่ไม่มีรั้วรอบขอบชิด ผลกระทบในทางปฏิบัติ ผลการศึกษานี้จะมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองในจอร์แดน เมื่อออกแบบย่านที่อยู่อาศัย โดยปัจจัยลักษณะทางสังคมมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าสำหรับผู้เช่า

ที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงในเขตที่อยู่อาศัย ความสำคัญ คือ ในขณะที่การศึกษาส่วนใหญ่เกี่ยวกับการประเมินชุมชนที่มีรั้วรอบขอบชิดในประเทศกำลังพัฒนา แต่มีงานวิจัยที่จำกัดเฉพาะเพื่อตรวจสอบประสบการณ์ของผู้อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมเหล่านั้น ดังนั้นจึงมีส่วนช่วยและเพิ่มเติมความรู้ที่มีอยู่ในการพัฒนาชุมชนที่ไม่มีรั้วรอบขอบชิดในประเทศกำลังพัฒนา เพื่อศึกษาปัจจัยลักษณะทางสังคมที่อยู่อาศัยที่ไม่มีรั้วรอบขอบชิด และได้ทำการศึกษาประเด็น ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ส่วนใหญ่เป็นความรับผิดชอบของนักออกแบบในการสร้างความรู้สึกรักของสถานที่และเอกลักษณ์ในชุมชนเมืองที่อยู่อาศัยผ่านกระบวนการออกแบบการสร้างทางกายภาพที่เหมาะสม พบว่าองค์ประกอบที่สำคัญที่สุดในการออกแบบมีส่วนทำให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์ ความเป็นเจ้าของ และชีวิตในเมืองที่สะดวกสบาย คือ ลักษณะทางกายภาพที่ดี รวมทั้งสถานที่สำคัญจะส่งผลต่อด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย สามารถเลือกใช้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันได้หลายรูปแบบ "กฎแฉ" ที่ผู้อยู่อาศัยใช้เป็นประจำและอื่น ๆ ที่ใช้บริการน้อยแต่ยังพบได้ในเมืองชุมชน ได้แก่ แพทย์ ศัลยกรรม ที่ทำการไปรษณีย์ ธนาคาร ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงเรียน มหาวิทยาลัย และสิ่งอำนวยความสะดวกด้านกีฬา สันทนาการ ร้านอาหาร ศูนย์ชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับเด็ก พื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่สีเขียว ทั้งหมดสามารถเข้าถึงได้ในสถานที่ที่กำหนดในชีวิตประจำวันให้กับผู้อยู่อาศัยอย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ชุมชนเมืองที่ดีควรให้บริการด้วยการขนส่งหลากหลายรูปแบบ สำหรับคนเดินถนน นักปั่นจักรยาน คนขับรถส่วนตัว และคนใช้บริการรถสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้า (BTS) รถแท็กซี่ รถโดยสารประจำทาง รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) รถโดยสารด่วนพิเศษ (BRT) แอร์พอร์ต เรล ลิงก์ (ARL) เป็นต้น

Cho (2020) ได้ทำการศึกษาประเด็น ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันและอนาคต การตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยในหมู่แม่เลี้ยงเดี่ยวที่มีรายได้น้อย กรณีที่อยู่อาศัยสถานสงเคราะห์ในเกาหลีใต้พบว่า การตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัย เป็นการสร้างหลายมิติที่ทำนายโดยตัวแปรหลายตัว โดยมีลักษณะทางจิตวิทยาที่โดดเด่น นอกจากนี้ยังมีการระบุตัวทำนายที่สำคัญในลักษณะสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและสังคม เช่น ประเภทของแผนการจัดการ การบริการ และพื้นที่ส่วนบุคคลเน้นให้เห็นถึงความสำคัญของแง่มุมการบริหารจัดการมนุษย์ คุณภาพทางสังคม และพื้นที่ของพื้นที่หน่วยที่อยู่อาศัยเพื่อให้ความรู้สึกถึงความปลอดภัย และความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้อยู่อาศัย ซึ่งเน้นความสำคัญของการจัดการการออกแบบ และการปรับปรุงนโยบายเพื่อเพิ่มการตัดสินใจเช่าของผู้อยู่อาศัยในสถานสงเคราะห์ โดยปัจจุบันข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแบบพิเศษของครัวเรือนที่เป็นผู้หญิง ซึ่งมีความสามารถในการเช่าที่อยู่อาศัยที่ไม่มั่นคงมีค่อนข้างน้อยและล้าสมัย การตรวจสอบคุณภาพทางกายภาพ และสังคมของที่อยู่อาศัยสาธารณะที่ได้รับเงินอุดหนุนระยะสั้นสำหรับครัวเรือนแม่เลี้ยงเดี่ยวที่มีรายได้น้อยในเกาหลีใต้

Al-Betawi, et al. (2020) ได้ทำการศึกษาประเด็น ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน การเปลี่ยนแปลงในรูปแบบที่สร้างขึ้นเป็นภาพสะท้อนของการเปลี่ยนแปลงทางสังคม กรณีของอาคาร อพาร์ทเมนต์ พบว่า ผลลัพธ์แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในคุณลักษณะการออกแบบตกแต่ง ภายใน ที่บ่งบอกถึงการเปลี่ยนแปลงบางอย่างในวิถีชีวิตของผู้คน ความสนใจใหม่ทำหน้าที่ในการ กำหนดคุณลักษณะการออกแบบที่อยู่อาศัย ผู้คนเริ่มใช้ชีวิตทางสังคมที่เปิดกว้างมากขึ้นในชุมชน สาธารณะ แต่มีการใช้ชีวิตแบบส่วนตัวมากขึ้นในหมู่สมาชิกในครอบครัว ผู้คนเริ่มยึดติดกับวิถีชีวิต สมัยใหม่มากขึ้น ในบ้านและพื้นที่สาธารณะที่มีกิจกรรมต่าง ๆ สิ่งนี้นำไปสู่การดำเนินชีวิตที่ สะดวกสบายอำนวยความสะดวกและสนุกสนาน ซึ่งนำเสนอความหรูหราและความเจียบสงบ การทำ ความเข้าใจความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบของอาคารอพาร์ทเมนต์ที่สร้างขึ้นและ การเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่เกี่ยวข้องให้ข้อมูลเชิงลึกที่เป็นประโยชน์ในการปรับปรุงการจัดหาที่อยู่ อาศัยให้ตรงกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลาของผู้คน และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลง วิถีชีวิตของพวกเขา โดยปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายในส่งอิทธิพลเชิงบวกต่อภาพสะท้อนของ การเปลี่ยนแปลงทางสังคม

Mridha (2015) ได้ทำการศึกษาประเด็น ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ศึกษา องค์ประกอบของการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารอพาร์ทเมนต์ขนาดกลางที่สร้าง โดยนักพัฒนาในธากา เมืองหลวงของบังกลาเทศ การศึกษาใช้วิธีการวิจัยเชิงสำรวจ โดยสุ่มตัวอย่าง จากผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ 204 คน ใน 6 ละแวกใกล้เคียง ตอบแบบสอบถามที่มีโครงสร้าง การวิเคราะห์ข้อมูลเผยให้เห็นส่วนประกอบ 6 ส่วนของการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยซึ่ง “การจัดการ การบำรุงรักษา” มีส่วนช่วยในการทำนายการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ที่ตั้งของอาคาร อพาร์ทเมนต์เป็นตัวทำนายที่สำคัญของการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยโดยรวม ดังนั้นการวางผังเมืองและ ลักษณะการออกแบบเมือง จึงมีความสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยโดยรวมมากกว่าลักษณะ ทางสถาปัตยกรรมที่เคร่งครัด โดยรวมแล้วผลการวิจัยแสดงให้เห็นว่า การตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยใน ธากาเป็นโครงสร้างหลายมิติขึ้นอยู่กับระดับประสิทธิภาพสูงสุดของปัจจัยหลายประการที่กล่าว

Xu, et al. (2020) ได้ทำการศึกษาประเด็น ปัจจัยการตัดสินใจเช่า การกำหนดความตั้งใจ ของผู้บริโภคนในการซื้อเฟอร์นิเจอร์เพื่อสิ่งแวดล้อมได้กระตุ้นความกังวลของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม ตลาดเฟอร์นิเจอร์ในปัจจุบันเต็มไปด้วยเฟอร์นิเจอร์เพื่อสิ่งแวดล้อมปลอม ซึ่งเป็นเฟอร์นิเจอร์เพื่อ สิ่งแวดล้อมของแท้จากมุมมองของผู้บริโภค งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อตรวจสอบปัจจัยกำหนด ความตั้งใจของผู้บริโภคในการซื้อเฟอร์นิเจอร์เพื่อสิ่งแวดล้อมของแท้ ทฤษฎีของแบบจำลองพฤติกรรม ตามแผนได้รับการคัดเลือกให้เป็นแบบจำลองทางทฤษฎีพื้นฐานในงานวิจัยนี้ และได้รับการปรับปรุง โดยเพิ่มตัวแปร 3 ตัว ได้แก่ ความห่วงใยสุขภาพกาย ความใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม และประสบการณ์ใน อดีต จากข้อมูลการสำรวจของผู้บริโภค 451 คน งานวิจัยชิ้นนี้พบว่าการควบคุมพฤติกรรมแสดงให้เห็น

เห็นถึงความตั้งใจของผู้บริโภคในการซื้อเฟอร์นิเจอร์เพื่อสิ่งแวดล้อมของแท้ ในขณะที่ทัศนคติและบรรทัดฐานส่วนตัวไม่สามารถบ่งบอกถึงความตั้งใจในการซื้อได้ สำหรับตัวแปรที่เพิ่มเข้ามาใหม่ความกังวลด้านสุขภาพร่างกายและประสบการณ์ที่ผ่านมา มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญกับความตั้งใจของผู้บริโภคในการซื้อเฟอร์นิเจอร์เพื่อสิ่งแวดล้อมของแท้ ในขณะที่ความใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมก็ไม่สามารถบ่งบอกได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้เป็นที่น่าสังเกตว่าจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อม สามารถใช้ประโยชน์ทางอ้อมต่อความตั้งใจในการซื้อผ่านการรับรู้การควบคุมพฤติกรรม บนพื้นฐานของการวิจัยมีการเสนอคำชมเชยที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมผู้บริโภคให้ซื้อเฟอร์นิเจอร์เพื่อสิ่งแวดล้อมของแท้

ธนพล คำล้ำเลิศ (2562) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้แม่แบน จังหวัดสมุทรสาคร ผลการวิจัยพบว่า ในการเลือกเช่าห้องพักอันดับแรกกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เลือกทำเลที่ตั้งสะดวกแก่การเดินทาง อันดับแรกก็คิดว่าห้องพักควรมีเพื่อเป็นการประกอบการตัดสินใจเช่า คือ ที่จอดรถ ราคาเช่าห้องพักที่เหมาะสมที่สุด คือ 1,000-2,000 บาทต่อเดือน ผู้ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักมากที่สุด คือ ตัวเอง และทำการตัดสินใจเช่าที่พักได้ โดยเปรียบเทียบกับที่พักอื่นในบริเวณใกล้เคียง 1-2 ปัจจัยทางการตลาดด้านผลิตภัณฑ์ กลุ่มตัวอย่างมีความเห็นด้วยมากกว่าปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต มีเงื่อนไขในการพักเข้มงวด เช่น ห้ามประกอบอาหาร ห้ามส่งเสียงดัง ฯลฯ ด้านราคาเห็นด้วยมากกว่าราคามีมาตรฐานเหมาะสมกับขนาดที่พัก และสิ่งอำนวยความสะดวกด้านช่องทางการจัดจำหน่ายทำเลที่ตั้งเห็นด้วยมากกว่าการเดินทางคมนาคมสะดวก ด้านการส่งเสริมทางการตลาดเห็นด้วยมากกว่าเรื่องความยืดหยุ่นเวลาชำระค่าเช่า ด้านบุคลากรเห็นด้วยมากกว่าเจ้าของที่พักมีมารยาทพูดจาสุภาพมีมนุษย์สัมพันธ์ดี ด้านกระบวนการให้บริการเห็นด้วยมากกว่าการออกไปเรียกเก็บเงินที่มีความถูกต้องในการใช้บริการต่าง ๆ ด้านลักษณะทางกายภาพมีความเห็นด้วยมากกว่าที่พักโปร่งอากาศถ่ายเทได้ดี บริเวณรอบ ๆ มีความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย และปัจจัยทางการตลาดมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้แม่แบน จังหวัดสมุทรสาคร

วราภรณ์ ลุ่มพนาสุธรรม (2561) ได้ศึกษาความพึงพอใจต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการที่มีผลต่อการใช้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จังหวัดสมุทรปราการ โดยเก็บกลุ่มตัวอย่าง 400 คน พบว่า ส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา และสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการที่มีผลต่อการใช้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จังหวัดสมุทรปราการ ความพึงพอใจด้านที่มากที่สุด คือ ด้านสถานที่ให้บริการ (Place) รองลงมา คือ ด้านบุคลากร (People) หรือพนักงาน (Employee) และด้านราคา (Price) ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) รวมถึงด้านการส่งเสริมการขาย (Promotions)

ด้านกระบวนการให้บริการ (Process) และน้อยที่สุด คือ ด้านบรรยากาศ ด้านกายภาพ (Physical Evidence/Environment and Presentation) ตามลำดับ การศึกษาครั้งนี้เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของอพาร์ทเมนต์เพื่อปรับปรุงผลิตภัณฑ์และบริการให้มีความพึงพอใจสูงสุด

ปวิณ ภิรมย์ทอง (2560) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาอิทธิพลเชิงบวกของด้านการจัดการ ด้านการบำรุงรักษา ด้านละแวกใกล้เคียง ด้านสิ่งแวดล้อมโดยรอบ ด้านความชอบของการอยู่อาศัยในที่พัก ด้านเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้อง ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในห้องพัก ด้านการออกแบบอพาร์ทเมนต์ ที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร โดยเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 270 คน ผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย อายุ 21-30 ปี สถานภาพโสด การศึกษาปริญญาตรี อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน/รับจ้าง รายได้ประมาณ 10,001-20,000 บาทต่อเดือน นอกจากนี้พบว่า มีเพียงปัจจัยด้านเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้อง และปัจจัยด้านการออกแบบอพาร์ทเมนต์ที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ดังนั้น เจ้าของหรือผู้จัดการอพาร์ทเมนต์จึงควรให้ความสำคัญในด้านเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้อง และด้านการออกแบบอพาร์ทเมนต์ เพื่อเป็นองค์ประกอบการตัดสินใจเช่าของผู้เช่าได้

จุฬารัตน สุวดีถิกล (2561) ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจในการจองห้องพักออนไลน์ผ่านแอปพลิเคชันหรือเว็บไซต์ของอโกด้า โดยผู้เข้าร่วมงานท่องเที่ยวทั่วโลก ครั้งที่ 20 ปี 2561 เพื่อศึกษาอิทธิพลเชิงบวกของปัจจัยการรับรู้ประโยชน์ที่ได้รับ ปัจจัยการประเมินคุณค่า ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน ปัจจัยการสอบถามข้อมูลโดยตรง ปัจจัยการสอบถามข้อมูลทางอ้อม ปัจจัยหน้าที่การใช้งาน ปัจจัยการใช้งานเว็บไซต์ และปัจจัยการรับรู้คุณค่าของตนเองที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจในการจองห้องพักออนไลน์ผ่านแอปพลิเคชันหรือเว็บไซต์ของอโกด้า โดยผู้เข้าร่วมงานท่องเที่ยวทั่วโลก ครั้งที่ 20 ปี 2561 โดยเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 259 ราย ผลวิจัยพบว่า ส่วนใหญ่จองห้องพักผ่านแอปพลิเคชันหรือเว็บไซต์ของอโกด้า (Agoda) ความถี่ในการจองห้องพักต่อเดือน 1-3 ครั้ง โดยทำการจองห้องพักล่วงหน้าก่อนเข้าพักประมาณ 3-7 วัน และระยะเวลาเฉลี่ยในการเข้าพักอยู่ที่ 2-3 วัน อีกทั้งยังพบว่า มีผู้ตอบแบบสอบถามบางกลุ่มใช้บริการจองห้องพักออนไลน์ผ่านเว็บไซต์ของเอ็กซ์พีเดีย (Expedia) ทราเวลโลก้า (Traveloka) บুকกิ้งดอทคอม (Booking.com) และโฮเทลดอทคอม (Hotels.com) นอกจากนี้ยังพบว่า มีเพียงปัจจัยหน้าที่การใช้งาน ปัจจัยการใช้งานเว็บไซต์ และปัจจัยการรับรู้ความสามารถของตนเองที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจในการจองห้องพักออนไลน์ ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงควรให้ความสำคัญในด้านหน้าที่การใช้งาน การใช้งานเว็บไซต์ และการรับรู้ความสามารถของตนเอง นำมาพัฒนากลยุทธ์เพื่อให้เกิดความพึงพอใจในการจองห้องพักออนไลน์

จากการศึกษางานวิจัยของสิรินทิพย์ เกลี้ยงพร้อม และเพ็ญจิรา คันธวงค์ (2560) ที่ได้ ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความตั้งใจซื้อบ้านของผู้สูงอายุที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาอิทธิพลเชิงบวกของปัจจัยความรู้ทั่วไป ปัจจัยการจัดการพื้นที่ว่าง ปัจจัยการบริการเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้าน ปัจจัยความปลอดภัยและการระวางภัย ปัจจัยประตูหน้าต่างต่าง ๆ ปัจจัยเกณฑ์ เกี่ยวกับการสร้างบ้าน ปัจจัยแง่มุมทางด้านชีวิต และปัจจัยความกังวลเกี่ยวกับอายุที่มากขึ้น ที่มี อิทธิพลเชิงบวกต่อความตั้งใจซื้อบ้านของผู้สูงอายุที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พบว่า ส่วนใหญ่ เกษียณอายุแล้ว ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันส่วนมากเป็นบ้านเดี่ยว มีวิธีการเลือกซื้อบ้านสำเร็จจาก โครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ คือ ร้านสะดวกซื้อ ครอบคลุมเป็นบุคคลที่มีอิทธิพลในการ เลือกซื้อบ้าน และแหล่งข้อมูลที่ได้รับข่าวสารเกี่ยวกับบ้านมากที่สุด คือ โทรทัศน์ และพบว่า มีเพียง ปัจจัยเกณฑ์เกี่ยวกับการสร้างบ้าน และปัจจัยความกังวลเกี่ยวกับอายุที่มากขึ้น ที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อ ความตั้งใจซื้อบ้านของผู้สูงอายุที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ดังนั้น นักการตลาดควรสร้างกลยุทธ์ที่จะ ทำให้ผู้สูงอายุซื้อบ้าน โดยพิจารณาจากปัจจัยเกณฑ์เกี่ยวกับการสร้างบ้าน และปัจจัยความกังวล เกี่ยวกับอายุที่มากขึ้น เพื่อก่อให้เกิดความตั้งใจซื้อบ้านของผู้สูงอายุได้

จากการศึกษางานวิจัยของนิพนธ์ จิรวิทย์วิไล และเพ็ญจิรา คันธวงค์ (2557) ที่ได้ ทำการศึกษาอิทธิพลของคุณสมบัติด้านกายภาพ การส่งเสริมการขาย พฤติกรรมของพนักงาน การ รับรู้การโฆษณา ที่ส่งผลกระทบต่อความตั้งใจซื้อคอนโดมิเนียม “แกรนด์ ยู” พบว่า มีเพียงคุณสมบัติ ด้านกายภาพ พฤติกรรมของพนักงานขายคอนโดมิเนียม และการส่งเสริมการขาย ที่ส่งผลกระทบต่อ ทางบวกต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมได้ ดังนั้น ผู้ประกอบการและนักการตลาดผลิตภัณฑ์ คอนโดมิเนียม ควรให้ความสำคัญกับคุณสมบัติด้านกายภาพ เช่น มีเฟอร์นิเจอร์ที่ดูทันสมัย มีสิ่ง อำนาจความสะดวก พื้นที่ส่วนกลางที่ดี มีรูปแบบของห้องชุดที่น่าดึงดูดใจมีให้เลือกมากกว่า 2 รูปแบบขึ้นไป และมีการฝึกพนักงานขายให้รับฟัง ช่วยเหลือ เป็นมิตร รวมถึงมีการส่งเสริมการขายที่ดี มีประสิทธิภาพ เช่น การให้รางวัล ส่วนลด แลกสินค้า ข้อเสนอผู้ธนาคาร ที่น่าดึงดูดใจแก่ผู้บริโภค เพราะจะก่อให้เกิดความตั้งใจที่จะซื้อของกลุ่มผู้บริโภคได้ และในอนาคตอาจจะมีการศึกษาปัจจัยที่ เกี่ยวกับภัยพิบัติว่าจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในยุคที่เกิดมหันตภัย ร้ายแรงได้โดยผู้ซื้อใหม่อาจจะสนใจซื้อคอนโดมิเนียมมากขึ้นเพราะปัจจัยนี้ได้

2.2 สมมติฐานการวิจัย

2.2.1 ปัจจัยลักษณะทางสังคมมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

2.2.2 ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ตเมนท์ในปัจจุบันมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

2.2.3 ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ตเมนท์ในอนาคตมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

2.2.4 ปัจจัยลักษณะทางกายภาพมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

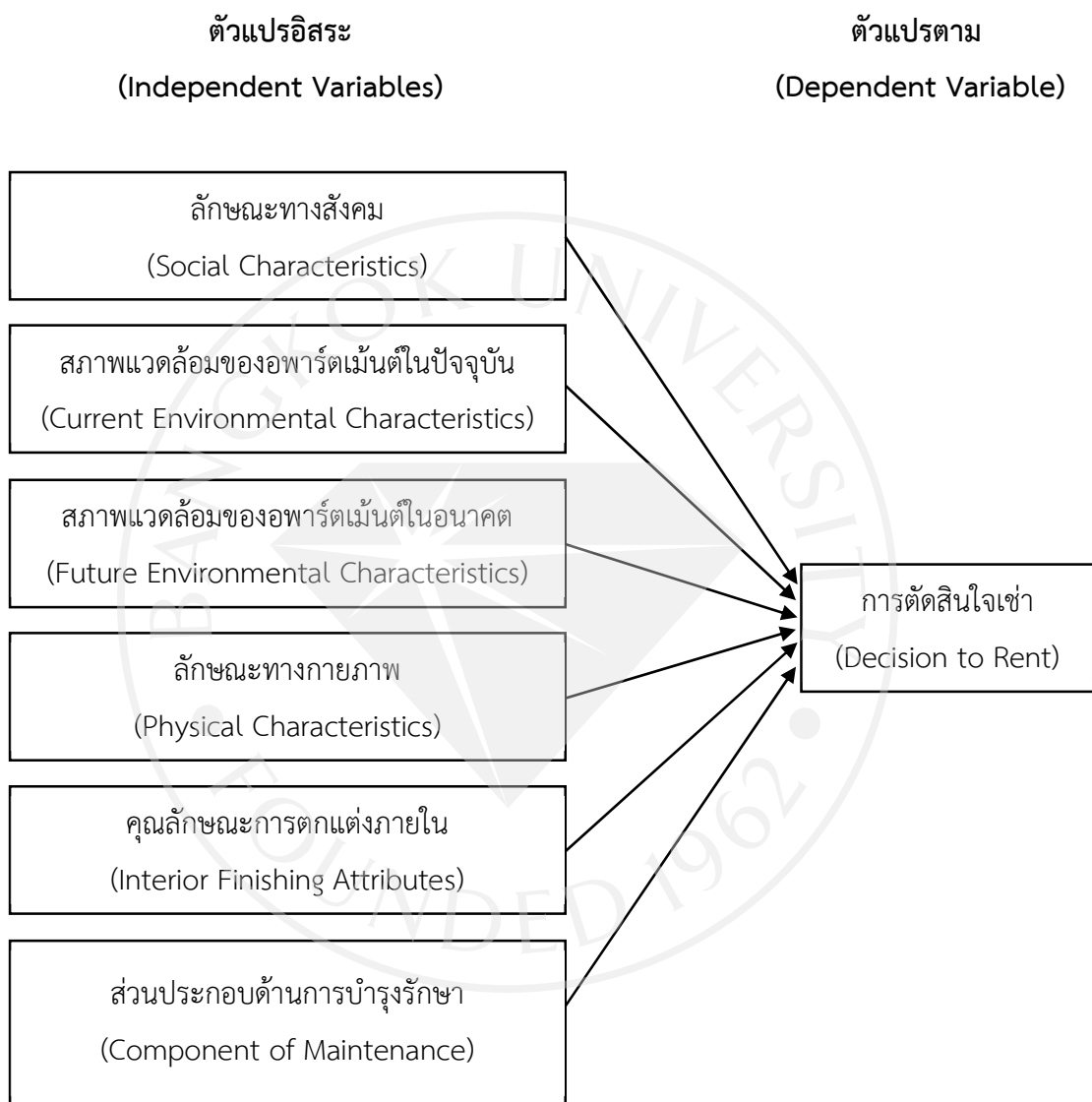
2.2.5 ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายในมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

2.2.6 ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษามีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร



2.3 กรอบแนวความคิด

ภาพที่ 2.1: กรอบแนวความคิด



บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย

3.1 การออกแบบงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Approach) ในรูปแบบการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Method) และใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง

3.2 ประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ กลุ่มผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยรวมผู้เช่าทั้งหมดมีประมาณ 300-400 คน และมีการเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ Google Form โดยกลุ่มผู้เช่าสแกน QR Code เพื่อตอบแบบสอบถาม ช่วงเดือน 1-30 กันยายน 2563 โดยมีผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ตอบคำถามที่ใช้งานได้ทั้งหมดเป็น จำนวน 244 คน สาเหตุที่ผู้วิจัยเลือกเก็บข้อมูลกับกลุ่มผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นกลุ่มเป้าหมายในการศึกษาโดยตรง โดยการใช้การสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) (ฉัตรศิริ ปิยะพิมลสิทธิ์, 2544) กล่าวคือ ผู้ที่ตอบแบบสอบถามจะต้องเป็นกลุ่มผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จึงจะสามารถตอบคำถามได้

ส่วนการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างสำหรับการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากแบบสอบถามที่เป็น Pilot Test จำนวน 40 ชุด และใช้โปรแกรม G*Power เวอร์ชัน 3.1.9.4 (Cohen, 1988) เนื่องจากเป็นโปรแกรมที่พัฒนาขึ้นจากสูตร ของ (Cohen, 1988) และผ่านการรับรองการตรวจสอบจากนักวิจัยหลายท่าน (Faul, Erdfelder, Lang, & Buchner, 2007) ในการคำนวณได้กำหนดค่าเพาเวอร์ ($1 - \beta$) เท่ากับ .80 ค่าอัลฟา (α) เท่ากับ .20 จำนวนตัวแปรทำนาย เท่ากับ 6 ค่าขนาดของอิทธิพล (Effect Size) เท่ากับ .0350424 (ซึ่งคำนวณได้จากค่า Partial R² เท่ากับ .033856) จึงได้ขนาดกลุ่มตัวอย่าง อย่างน้อยจำนวน 244 คน

3.3 เครื่องมือสำหรับการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล ซึ่งแบบสอบถามเหล่านี้ถูกสร้างขึ้นโดยใช้กรอบแนวความคิดในการวิจัยจากการทบทวนวรรณกรรม และศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอดีต เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบแบบสอบถาม

รวมทั้งได้รับคำแนะนำจากอาจารย์ที่ปรึกษา เจ้าของ และผู้จัดการ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยแบ่งข้อคำถามออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ข้อคำถามส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม มีลักษณะเป็นแบบสอบถามปลายปิด (Close-ended Response Question) จำนวน 6 ข้อ ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน และอาชีพ

ข้อคำถามส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีลักษณะเป็นคำถามแบบเลือกตอบ (Check - List Question) จำนวน 8 ข้อ ได้แก่ ท่านเคยเช่าอพาร์ทเมนท์มาแล้วกี่แห่ง อัตราค่าเช่าต่อเดือนที่ท่านเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีราคาเท่าใด อัตราเงินมัดจำหรือเงินประกันเท่าใดที่จะทำให้ท่านสนใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ ท่านเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นเวลานานเท่าใด ท่านรู้ข้อมูลเกี่ยวกับ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จากแหล่งใดมากที่สุด ในอนาคตท่านคิดว่าจะหาข้อมูลจากแหล่งใดก่อนการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ สีของห้องพักสีใดที่ท่านชื่นชอบมากที่สุด และเฟอร์นิเจอร์ในห้องพักที่มีความจำเป็นต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ของท่านมากที่สุดได้แก่อะไรบ้าง

ข้อคำถามส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จำนวน 28 ข้อ ซึ่งประกอบไปด้วย

- | | |
|--|-------------|
| 1) ปัจจัยลักษณะทางสังคม | จำนวน 4 ข้อ |
| 2) ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน | จำนวน 4 ข้อ |
| 3) ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในอนาคต | จำนวน 4 ข้อ |
| 4) ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ | จำนวน 4 ข้อ |
| 5) ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน | จำนวน 4 ข้อ |
| 6) ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา | จำนวน 4 ข้อ |
| 7) ปัจจัยการตัดสินใจเช่า | จำนวน 4 ข้อ |

สำหรับข้อคำถามในส่วนที่ 3 เป็นคำถามที่ใช้ระดับการวัดข้อมูลเป็นแบบอันตรภาคชั้น (Interval Scale) มีลักษณะเป็นมาตรวัดแบบ (Likert Scale) โดยแบ่งเกณฑ์การให้คะแนนเป็น 5 ระดับ คือ ระดับ 1 - ระดับ 5

- ระดับความคิดเห็น 1 หมายถึง เห็นด้วยน้อยที่สุด
- ระดับความคิดเห็น 2 หมายถึง เห็นด้วยน้อย
- ระดับความคิดเห็น 3 หมายถึง เห็นด้วยปานกลาง
- ระดับความคิดเห็น 4 หมายถึง เห็นด้วยมาก
- ระดับความคิดเห็น 5 หมายถึง เห็นด้วยมากที่สุด

ตารางที่ 3.1: ค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบัค (Cronbach's Alpha Coefficient)

ส่วนของคำถาม	Cronbach's Alpha	
	n = 40	n = 244
ตัวแปรอิสระ		
ปัจจัยลักษณะทางสังคม (Social Characteristics: SC)	.937	.925
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics: CEC)	.933	.754
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics: FEC)	.737	.786
ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics: PC)	.899	.696
ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes: IFA)	.945	.811
ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance: CM)	.950	.870
ตัวแปรตาม		
ปัจจัยการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent: DR)	.701	.819

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้วิเคราะห์หาความเที่ยงตรงเชิงโครงสร้าง (Construct Validity) ด้วย Factor Analysis โดยพิจารณาค่าน้ำหนักองค์ประกอบของข้อคำถามต่าง ๆ ว่าองค์ประกอบมีค่ามากที่สุด ให้จัดอยู่ในองค์ประกอบนั้น โดยข้อคำถามแต่ละข้อนั้นควรมีค่ามากกว่า 0.3 ขึ้นไป เพื่อแสดงให้เห็นว่าตัวแปรนั้นมีความเที่ยงตรงเชิงโครงสร้าง (ฉัตรศิริ ปิยะพิมลสิทธิ์, 2548) ปัจจัยที่ใช้ ได้แก่ ปัจจัยลักษณะทางสังคม (Social Characteristics: SC) ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics: CEC) ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics: FEC) ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics: PC) ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes: IFA) ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance: CM) และปัจจัยการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent: DR) ที่จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 244 ราย

ตารางที่ 3.2: การวิเคราะห์หาความเที่ยงตรงเชิงโครงสร้างด้วย Factor Analysis ที่ n = 244

	SC	CEC	FEC	PC	IFA	CM	DR
SC1	.751						
SC2	.732						
SC3	.773						
SC4	.740						
CEC1		.657					
CEC2		.657					
CEC3		.686					
CEC4		.492					
FEC1			.467				
FEC2			.468				
FEC3			.382				
FEC4			.410				
PC1				.671			
PC2				.616			
PC3				.601			
PC4				.528			
IFA1					.723		
IFA2					.707		
IFA3					.676		
IFA4					.667		
CM1						.770	
CM2						.701	
CM3						.739	
CM4						.717	
DR1							.532
DR2							.401

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 3.2 (ต่อ): การวิเคราะห์หาความเที่ยงตรงเชิงโครงสร้างด้วย Factor Analysis ที่ $n = 244$

	SC	CEC	FEC	PC	IFA	CM	DR
DR3							.391
DR4							.434

จากตารางที่ 3.2 การวิเคราะห์องค์ประกอบของแต่ละปัจจัย จะพบว่า

ปัจจัยลักษณะทางสังคม (Social Characteristics: SC)

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบในปัจจัยลักษณะทางสังคม (Social Characteristics) สามารถจัดโครงสร้างในกลุ่มของตัวแปรอิสระ และใช้เทคนิค Factor Analysis ได้ 1 องค์ประกอบ ดังนี้ ประกอบด้วยคำถาม จำนวน 4 ข้อคำถาม ได้แก่ ผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน (SC1) ผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการปฏิสัมพันธ์และรู้จักกันเป็นส่วนใหญ่ (SC2) สภาพแวดล้อมของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ปลอดภัยและเงียบสงบ (SC3) และ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดสรรกล้องวงจรปิด (CCTV) อย่างทั่วถึง (SC4) ซึ่งข้อคำถาม ทั้ง 4 ข้อคำถาม ปัจจัยลักษณะทางสังคม (Social Characteristics) มีค่า น้ำหนักองค์ประกอบระหว่าง .732 - .773 เป็นข้อคำถามที่จัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากค่าน้ำหนัก องค์ประกอบนั้นมีค่ามากกว่า 0.3

ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics: CEC)

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบในปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics) สามารถจัดโครงสร้างในกลุ่มของตัวแปรอิสระ และใช้เทคนิค Factor Analysis ได้ 1 องค์ประกอบ ดังนี้ ประกอบด้วยคำถาม จำนวน 4 ข้อคำถาม ได้แก่ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีแสงแดดและการระบายอากาศในบริเวณทางเดินที่ดี (CEC1) ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เล่นกลางแจ้งสำหรับเด็ก (CEC2) ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่สีเขียวมากพอ (CEC3) และเจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการรับฟังและตอบสนองต่อคำขอของผู้เช่า (CEC4)

ซึ่งข้อคำถาม ทั้ง 4 ข้อคำถาม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics) มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบระหว่าง .492 - .686 เป็นข้อคำถามที่จัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากค่าน้ำหนักองค์ประกอบนั้นมีค่ามากกว่า 0.3

ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics: FEC)

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบในปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics) สามารถจัดโครงสร้างในกลุ่มของตัวแปรอิสระ และใช้เทคนิค Factor Analysis ได้ 1 องค์ประกอบ ดังนี้ ประกอบด้วยคำถามจำนวน 4 ข้อคำถาม ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีความปลอดภัยมากขึ้น (FEC1) ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการออกแบบรั้วที่ปลอดภัยมากขึ้น (FEC2) ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการออกแบบทางเข้าที่สะดวกมากขึ้น (FEC3) และ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการกำจัดขยะที่ดีมากขึ้น (FEC4)

ซึ่งข้อคำถาม ทั้ง 4 ข้อคำถาม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics) มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบระหว่าง .382 - .468 เป็นข้อคำถามที่จัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากค่าน้ำหนักองค์ประกอบนั้นมีค่ามากกว่า 0.3

ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics: PC)

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบในปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics) สามารถจัดโครงสร้างในกลุ่มของตัวแปรอิสระ และใช้เทคนิค Factor Analysis ได้ 1 องค์ประกอบ ดังนี้ ประกอบด้วยคำถามจำนวน 4 ข้อคำถาม ได้แก่ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีที่จอดรถเพียงพอ (PC1) สถานที่ตั้งของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร สามารถใช้รถโดยสารสาธารณะได้สะดวก (PC2) ทางเดินเท้าเข้า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีความปลอดภัย (PC3) และ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีร้านสะดวกซื้ออยู่ใกล้เคียง เช่น Lotus Express, 7-eleven (PC4)

ซึ่งข้อคำถาม ทั้ง 4 ข้อคำถาม ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics) มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบระหว่าง .528 - .671 เป็นข้อคำถามที่จัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากค่าน้ำหนักองค์ประกอบนั้นมีค่ามากกว่า 0.3

ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes: IFA)

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบในปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes) และใช้เทคนิค Factor Analysis ได้ 1 องค์ประกอบ ดังนี้ ประกอบด้วยคำถามจำนวน 4 ข้อคำถาม ได้แก่ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดตกแต่งฝ้าเพดาน

สำหรับห้องพักให้ดูสวยงาม (IFA1) ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการใช้หน้าต่างที่มีกระจกสองชั้นเพื่อกันเสียงและกันความร้อนได้อย่างดี (IFA2) ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการปูกระเบื้องพื้นสำหรับห้องพักอย่างสวยงาม (IFA3) และ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการใช้วัสดุประตูของระเบียบง เช่น อลูมิเนียม ไม้ เหล็ก และอื่น ๆ เพื่อความทนทานและความสวยงามอย่างดี (IFA4)

ซึ่งข้อความทั้ง 4 ข้อคำถาม ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes) มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบระหว่าง .667 - .723 เป็นข้อความที่จัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากค่าน้ำหนักองค์ประกอบนั้นมีค่ามากกว่า 0.3

ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance: CM)

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบในปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance) และใช้เทคนิค Factor Analysis ได้ 1 องค์ประกอบ ดังนี้ ประกอบด้วยคำถาม จำนวน 4 ข้อคำถาม ได้แก่ เจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดคิวเวลาสำหรับการซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอของอพาร์ทเมนท์อย่างเป็นระบบ (CM1) เจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการบำรุงรักษาอาคารอยู่เสมอ (CM2) เจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี (CM3) และเจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการบำรุงรักษาพื้นและผนังของอาคารอย่างสม่ำเสมอ (CM4)

ซึ่งข้อความทั้ง 4 ข้อคำถาม ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance) มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบระหว่าง .701 - .770 เป็นข้อความที่จัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากค่าน้ำหนักองค์ประกอบนั้นมีค่ามากกว่า 0.3

ปัจจัยการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent: DR)

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบในปัจจัยการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent) และใช้เทคนิค Factor Analysis ได้ 1 องค์ประกอบ ดังนี้ ประกอบด้วยคำถาม จำนวน 4 ข้อคำถาม ได้แก่ ฉันมีความพอใจที่เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้ (DR1) ฉันจะแนะนำให้คนอื่นมาเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ที่เดียวกับฉัน (DR2) ฉันคิดว่าการเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้เหมาะสำหรับฉัน (DR3) และฉันพิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วก่อนตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้ (DR4)

ซึ่งข้อความทั้ง 4 ข้อคำถาม ปัจจัยการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent) มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบระหว่าง .391 - .532 เป็นข้อความที่จัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากค่าน้ำหนักองค์ประกอบนั้นมีค่ามากกว่า 0.3

3.5 สถิติและการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการประมวลผล และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS ดังนี้

3.5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ค่าร้อยละ (Percentage) ในการอธิบายข้อมูลประชากรศาสตร์

3.5.2 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา กับปัจจัยการตัดสินใจเช่า ส.ลำปางอสังหาริมทรัพย์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ด้วยวิธีการของเพียร์สัน (Pearson's Correlation Coefficient) ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Independent Variables) กับตัวแปรตาม (Dependent Variables) ว่ามีความสัมพันธ์กันหรือไม่ หรือสัมพันธ์กันอย่างไร ซึ่งอาจเป็นไปในทิศทางเดียวกัน หรือทิศทางตรงกันข้ามก็ได้ ซึ่งความสัมพันธ์ของตัวแปร และทิศทางของความสัมพันธ์นั้น สามารถทราบได้จากค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Coefficient of Correlation) หรือ ค่า R ซึ่งจะมีค่าอยู่ระหว่าง -1 ถึง 1 ค่าสูงสุดมีค่าเป็น 1 หมายความว่า ตัวแปรนั้นมีความสัมพันธ์กันอย่างมากที่สุด และถ้าค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีค่าเป็น 0 หมายความว่า ตัวแปรนั้นไม่มีความสัมพันธ์กัน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์อาจเป็นได้ทั้งค่าบวก และ ลบ ในกรณีที่ค่าเป็นบวก แสดงว่าตัวแปรนั้นมีความสัมพันธ์กันไปในทิศทางเดียวกัน แต่กรณีที่ค่าเป็นลบ แสดงว่าตัวแปรนั้นมีความสัมพันธ์กันไปในทิศทางตรงกันข้าม

3.5.3 การทดสอบปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน และปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.ลำปางอสังหาริมทรัพย์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ด้วยวิธีการ Enter กำหนด นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01

บทที่ 4 ผลการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มผู้เช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จำนวน 244 ราย ในช่วงเดือน 1-30 กันยายน 2563 โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และประมวลผลข้อมูลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ คือ โปรแกรม SPSS ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้วิเคราะห์หาค่าความเชื่อมั่น (Reliability) และความสอดคล้องของแต่ละตัวแปรด้วยการหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient) ซึ่งมีค่าอยู่ระหว่าง .696 - .925 ดังตารางที่ 3.1 ซึ่งถือว่ามีค่าความเชื่อมั่นผ่านเกณฑ์เนื่องจากค่าที่ได้ใกล้เคียง 1 และ ไม่ต่ำกว่า .65 (Nunnally, 1978) หลังจากนั้น จึงนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ในขั้นตอนต่อไป โดยผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูล และเสนอผลการวิเคราะห์ ดังนี้

4.1 สรุปผลข้อมูลด้านประชากรศาสตร์

ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน และอาชีพ รวมถึงข้อมูลพฤติกรรมของผู้เช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ได้แก่ ท่านเคยเช่าอพาร์ทเมนท์มาแล้วกี่แห่ง ค่าเช่าต่อเดือนมีราคาเท่าใด เงินมัดจำหรือเงินประกันเท่าใดที่จะทำให้สนใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ ท่านเช่า ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นเวลานานเท่าใด ท่านรู้ข้อมูลเกี่ยวกับ ส.สำอางค์พาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จากแหล่งใดมากที่สุด ในอนาคตคิดว่าจะหาข้อมูลจากแหล่งใดก่อนตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ สีของห้องพักสีใดที่ชื่นชอบมากที่สุด เพอร์นิเจอร์ในห้องพักที่มีความจำเป็นต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์มากที่สุด โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ค่าร้อยละ (Percentage) ซึ่งสามารถนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1: ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูล	ความถี่ (คน)	ร้อยละ
1. เพศ		
ชาย	144	59.00
หญิง	100	41.00

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.1 (ต่อ): ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูล	ความถี่ (คน)	ร้อยละ
2. อายุ		
ไม่เกิน 20 ปี	26	10.70
21-30 ปี	64	26.20
31-40 ปี	90	36.90
41-50 ปี	42	17.20
51 ปีขึ้นไป	22	9.00
3. สถานภาพ		
โสด	124	50.80
สมรส	97	39.80
หย่าร้าง/หม้าย/แยกกันอยู่	23	9.40
4. ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าปริญญาตรี/อนุปริญญา/ปวส.	127	52.00
ปริญญาตรี	101	41.40
ปริญญาโท	0	0
อื่น ๆ โปรดระบุ.....	16	6.60
5. รายได้ต่อเดือน		
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท	51	20.90
10,001 – 20,000 บาท	91	37.30
20,001 – 30,000 บาท	75	30.70
30,001 บาทขึ้นไป	27	11.10
6. อาชีพ		
พนักงานรัฐวิสาหกิจ/รับราชการ	21	8.60
พนักงานบริษัทเอกชน/รับจ้าง	95	38.90
ธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย	71	29.10
นิสิต/นักศึกษา	26	10.70

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.1 (ต่อ): ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูล	ความถี่ (คน)	ร้อยละ
6. อาชีพ		
แม่บ้าน/พ่อบ้าน	28	11.50
อื่น ๆ โปรดระบุ.....	3	1.20

จากตารางที่ 4.1 จะพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 144 คน คิดเป็นร้อยละ 59.00 และเพศหญิง จำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 41.00

ด้านอายุ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มี อายุ 31-40 ปี จำนวน 90 คน คิดเป็นร้อยละ 36.90 รองลงมา คือ อายุ 21-30 ปี จำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 26.20 รองลงมา อายุ 41-50 ปี จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 17.20 รองลงมา อายุไม่เกิน 20 ปี จำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 10.70 และอายุ 51 ปีขึ้นไป จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 9.00

ด้านสถานภาพ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานภาพโสด จำนวน 124 คน คิดเป็นร้อยละ 50.80 รองลงมา คือ สถานภาพสมรส จำนวน 97 คน คิดเป็นร้อยละ 39.80 และสถานภาพหย่าร้าง/หม้าย/แยกกันอยู่ จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 9.40

ด้านระดับการศึกษา พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี/อนุปริญญา/ปวส. จำนวน 127 คน คิดเป็นร้อยละ 52.00 รองลงมา คือ ระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 101 คน คิดเป็นร้อยละ 41.40 และระดับการศึกษาอื่น ๆ จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 6.60

ด้านรายได้ต่อเดือน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีรายได้ต่อเดือน 10,001–20,000 บาท จำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 37.30 รองลงมารายได้ต่อเดือน 20,001–30,000 บาท จำนวน 75 คน คิดเป็นร้อยละ 30.70 รองลงมารายได้ต่อเดือน ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 20.90 และรายได้ต่อเดือน 30,001 บาทขึ้นไป จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 11.10

ด้านอาชีพ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน/รับจ้าง จำนวน 95 คน คิดเป็นร้อยละ 38.90 รองลงมา คือ อาชีพธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย จำนวน 71 คน คิดเป็นร้อยละ 29.10 รองลงมา คือ อาชีพแม่บ้าน/พ่อบ้าน จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 11.50 รองลงมา อาชีพนิสิต/นักศึกษา จำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 10.70 รองลงมา อาชีพพนักงาน

รัฐวิสาหกิจ/รับราชการ จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 8.60 และอาชีพอื่น ๆ จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.20

ตารางที่ 4.2: ข้อมูลพฤติกรรมของผู้เช่า ส.สําร้างค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ข้อมูล	ความถี่ (คน)	ร้อยละ
7. ท่านเคยเช่าอพาร์ทเมนต์มาแล้วกี่แห่ง		
1 แห่ง	63	25.80
2 แห่ง	84	34.40
3 แห่ง	62	25.40
4 แห่ง	16	6.60
5 แห่งขึ้นไป	19	7.80
8. ค่าเช่าต่อเดือนที่ท่านเช่า ส.สําร้างค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ราคาเท่าใด		
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 2,000 บาท	72	29.50
2,001-3,000 บาท	84	34.40
3,001-4,000 บาท	56	23.00
มากกว่า 4,000 บาท	32	13.10
9. อัตรารายเงินมัดจำหรือเงินประกันเท่าใดที่จะทำให้ท่านสนใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์		
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 2,000 บาท	22	9.00
2,001-3,000 บาท	69	23.30
3,001-4,000 บาท	88	36.10
มากกว่า 4,000 บาท	65	26.60
10. ท่านเช่า ส.สําร้างค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นเวลานานเท่าใด		
1-4 เดือน	42	17.20
5-8 เดือน	49	20.10
9-12 เดือน	47	19.30
มากกว่า 1-3 ปี	74	30.30
4-6 ปี	20	8.20
7 ปีขึ้นไป	12	4.90

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.2 (ต่อ): ข้อมูลพฤติกรรมของผู้เช่า ส.ลำปางค้อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ข้อมูล	ความถี่ (คน)	ร้อยละ
11. ท่านรู้ข้อมูล ส.ลำปางค้อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จากแหล่งใดมากที่สุด		
โฆษณาใน Facebook	36	14.80
ญาติหรือเพื่อนแนะนำ	96	39.30
ติดต่อด้วยตัวเอง	90	36.90
เจ้าของอพาร์ทเมนต์แนะนำ	21	8.60
อื่น ๆ	1	0.40
12. ในอนาคตท่านคิดว่าจะหาข้อมูลจากแหล่งใดก่อนการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
โฆษณาใน Instagram	74	30.30
โฆษณาใน Google	32	13.10
โฆษณาในเว็บไซต์ www.thaiapartment.com	117	48.00
โฆษณาในเว็บไซต์ www.9apartment.com	32	13.10
โฆษณาในเว็บไซต์ www.hongpak.in.th	85	34.80
โฆษณาในเว็บไซต์ www.ddproperty.com	85	34.80
โฆษณาในเว็บไซต์ www.ddteepak.com	138	56.6
โฆษณาในเว็บไซต์ www.residences.in.th	53	21.7
โฆษณาในเว็บไซต์ www.renthub.in.th	32	13.10
นายหน้าจัดหาห้องพักอพาร์ทเมนต์	0	0
อื่น ๆ	0	0
13. สีของห้องพักรั้วใดที่ท่านชื่นชอบมากที่สุด		
สีขาว	88	36.10
สีเทา	30	12.30
สีฟ้า	55	22.50
สีครีม	50	20.50
สีชมพู	20	8.20
อื่น ๆ	1	0.40

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.2 (ต่อ): ข้อมูลพฤติกรรมของผู้เช่า ส.สํางคํอพารทเม้นท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ข้อมูล	ความถี่ (คน)	ร้อยละ
14. เพอร์นิเจอร์ในห้องพักที่มีความจำเป็นต่อการเลือกเช่าอพาร์ตเม้นต์ของท่านมากที่สุดได้แก่ อะไรบ้าง (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
เตียง	142	58.20
ตู้เสื้อผ้า	102	41.80
โต๊ะเครื่องแป้ง	120	49.20
ชั้นวางของ	145	59.40
โทรทัศน์	48	19.70
เก้าอี้	171	70.10
โต๊ะอาหาร	30	12.30
ตู้เย็น	174	71.30
พัดลม	47	19.30
อื่น ๆ	47	19.30

จากตารางที่ 4.2 จะพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เคยเช่าอพาร์ตเม้นต์มาแล้ว 2 แห่ง จำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 34.40 รองลงมา คือ 1 แห่ง จำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 25.80 รองลงมา 3 แห่ง จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 25.40 รองลงมา 5 แห่งขึ้นไป จำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 7.80 และ 4 แห่ง จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 6.60

ด้านอัตราค่าเช่าต่อเดือนที่เช่า ส.สํางคํอพารทเม้นท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เช่าราคา 2,001–3,000 บาท จำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 34.40 รองลงมา ราคาต่ำกว่าหรือเท่ากับ 2,000 บาท จำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 29.50 รองลงมา ราคา 3,001–4,000 บาท จำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 23.00 และราคามากกว่า 4,000 บาท จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 13.10

ด้านอัตราเงินมัดจำหรือเงินประกันที่จะทำให้ผู้เช่าสนใจในการเลือกเช่าอพาร์ตเม้นต์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เลือก 3,001–4,000 บาท จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 36.10 รองลงมา 2,001–3,000 บาท จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 23.30 รองลงมา มากกว่า 4,000 บาท จำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 26.60 และ ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 2,000 บาท จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 9.00

ผู้เช่า ส.สํางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่พบว่า เข้ามากกว่า 1-3 ปี จำนวน 74 คน คิดเป็นร้อยละ 30.30 รองลงมา 5-8 เดือน จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 20.10 รองลงมา 9-12 เดือน จำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 19.30 รองลงมา 1-4 เดือน จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 17.20 รองลงมา 4-6 ปี จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 8.20 และ 7 ปีขึ้นไป จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 4.90

ผู้เช่ารู้ข้อมูลเกี่ยวกับ ส.สํางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ รู้จากญาติหรือเพื่อนแนะนำ จำนวน 96 คน คิดเป็นร้อยละ 39.30 รองลงมา คือ ติดต่อด้วยตัวเอง จำนวน 90 คน คิดเป็นร้อยละ 36.90 รองลงมาโฆษณาใน Facebook จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 14.80 รองลงมาเจ้าของอพาร์ทเมนท์แนะนำ จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 8.60 และอื่น ๆ จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.40

ในอนาคตผู้เช่าคิดว่าจะหาข้อมูลจากแหล่งใดก่อนการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่หาข้อมูลจาก โฆษณาในเว็บไซต์ www.ddteepak.com จำนวน 138 คน คิดเป็นร้อยละ 56.6 รองลงมา คือ โฆษณาในเว็บไซต์ www.thaiapartment.com จำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 48.00 รองลงมา โฆษณาในเว็บไซต์ www.ddproperty.com จำนวน 85 คน คิดเป็นร้อยละ 34.80 และโฆษณาในเว็บไซต์ www.hongpak.in.th จำนวน 85 คน คิดเป็นร้อยละ 34.80 รองลงมา โฆษณาใน Instagram จำนวน 74 คน คิดเป็นร้อยละ 30.30 รองลงมา โฆษณาในเว็บไซต์ www.residences.in.th จำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 21.70 รองลงมา โฆษณาในเว็บไซต์ www.renthub.in.th และโฆษณาใน เว็บไซต์ www.9apartment.com และโฆษณาใน Google จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 13.10 เท่ากัน

สีของห้องพักที่ผู้เช่าชื่นชอบมากที่สุด พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ชื่นชอบ สีขาว จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 36.10 รองลงมา คือ สีฟ้า จำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 22.50 รองลงมาสีครีม จำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 20.50 รองลงมาสีเทา จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 12.30 รองลงมาสีชมพู จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 8.20 และอื่น ๆ จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.40

เฟอร์นิเจอร์ในห้องพักที่มีความจำเป็นต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์มากที่สุด (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เลือก ตู้เย็น จำนวน 174 คน คิดเป็นร้อยละ 71.30 รองลงมาเก้าอี้ จำนวน 171 คน คิดเป็นร้อยละ 70.10 รองลงมาชั้นวางของ จำนวน 145 คน คิดเป็นร้อยละ 59.40 รองลงมาเตียง จำนวน 142 คน คิดเป็นร้อยละ 58.20 รองลงมาโต๊ะเครื่องแป้ง จำนวน 120 คน คิดเป็นร้อยละ 49.20 รองลงมาตู้เสื้อผ้า จำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 41.80

รองลงมา โทรทัศน์ จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 19.70 รองลงมาพัดลม และอื่น ๆ จำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 19.30 และ โต๊ะอาหาร จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 12.30

4.2 ผลการศึกษาด้านตัวแปร

ผู้วิจัยได้วิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์เพื่อทดสอบทิศทางของอิทธิพลระหว่างตัวแปรต้นกับตัวแปรตาม โดยใช้สูตรของเพียร์สัน (Pearson's Correlation Coefficient) ของปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.ลำปางคือพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 4.3: การวิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์เพื่อทดสอบทิศทางของอิทธิพลระหว่างตัวแปรต้นกับตัวแปรตาม โดยใช้สูตรของเพียร์สัน (Pearson's Correlation Coefficient) ของปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

Variable	Mean	S.D.	Cronbach 's Alpha	SC	CEC	FEC	PC	IFA	CM	DR
ปัจจัยลักษณะทางสังคม (SC)	3.90	.64	.925	1						
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (CEC)	3.89	.63	.754	.210**	1					
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (FEC)	4.22	.59	.786	-.016	.366**	1				
ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (PC)	4.06	.54	.696	.162*	.673**	.414**	1			
ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (IFA)	3.93	.63	.811	.124	.643**	.324**	.687**	1		
ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (CM)	3.91	.69	.870	.131*	.661**	.277**	.670**	.758**	1	
ปัจจัยการตัดสินใจเช่า (DR)	4.30	.58	.819	-.063	.289**	.503**	.319**	.383**	.330**	1

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01

จากตารางที่ 4.3 ข้างต้น

ปัจจัยลักษณะทางสังคมไม่มีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอวงค์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $-.063$) (Sig. = .000)

ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน มีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอวงค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.289$) (Sig. = .000)

ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในอนาคต มีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอวงค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.503$) (Sig. = .000)

ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ มีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอวงค์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.319$) (Sig. = .000)

ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน มีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอวงค์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.383$) (Sig. = .000)

ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา มีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอวงค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.330$) (Sig. = .000)

4.3 ผลการทดสอบสมมติฐานของแต่ละสมมติฐาน

ตารางที่ 4.4: ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอวงค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

Model	Sum of Square	Df	Mean Square	F	Sig.
Regression (การถดถอย)	26.792	6	4.465	18.520	.000 ^b
Residual (ความคลาดเคลื่อน)	57.141	237	.241		
Total	83.932	243			

จากตารางที่ 4.4 ผลการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนของการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ ยืนยันว่า ตัวแปรอิสระซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อตัวแปรตาม คือ การตัดสินใจเช่า ส.สำอวงค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื่องจากค่า Sig. ของสมการมีค่าเท่ากับ .000 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01

การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

ตารางที่ 4.5: ผลการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ของปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอังก่อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

Dependent Variable: Decision to Rent, R = .565, R ² = .302, Constant (a) = .319						
Independent Variables	B	Std. Error	T	Sig.	Tolerance	VIF
(Constant)	1.959	.324	6.044	.000		
ปัจจัยลักษณะทางสังคม (SC)	-.076	.050	-1.502	.135	.942	1.061
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (CEC)	-.032	.075	-.425	.671	.436	2.291
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (FEC)	.425**	.059	7.201	.000	.800	1.250
ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (PC)	-.056	.092	-.610	.542	.397	2.517
ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (IFA)	.219**	.084	2.614	.010	.356	2.810
ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (CM)	.085	.076	1.127	.261	.357	2.801

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01

จากตารางที่ 4.5 การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ด้วยวิธี Enter สามารถอธิบายสมมติฐานที่ตั้งไว้ (Hypothesis Testing) ได้ดังนี้

สมมติฐานข้อที่ 1 ปัจจัยลักษณะทางสังคมมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร หรือไม่ ผลจากการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยลักษณะทางสังคมไม่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $-.063$) (Sig. = .000)

สมมติฐานข้อที่ 2 ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร หรือไม่ ผลจากการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันไม่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.289$) (Sig. = .000)

สมมติฐานข้อที่ 3 ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในอนาคตมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร หรือไม่ ผลจากการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในอนาคต มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.503$) (Sig. = .000)

สมมติฐานข้อที่ 4 ปัจจัยลักษณะทางกายภาพมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร หรือไม่ ผลจากการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยลักษณะทางกายภาพไม่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.319$) (Sig. = .000)

สมมติฐานข้อที่ 5 ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายในมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร หรือไม่ ผลจากการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.383$) (Sig. = .000)

สมมติฐานข้อที่ 6 ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษามีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร หรือไม่ ผลจากการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษาไม่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 (Pearson's Correlation เท่ากับ $.330$) (Sig. = .000)

การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ด้วยวิธี Enter พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Sig. = .000) และปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Sig. = .010) มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 สรุปได้ว่า ปัจจัยดังกล่าวสามารถนำมาพยากรณ์การตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ในขณะที่ปัจจัยลักษณะทางสังคม (Sig. = .135) ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (Sig. = .671) ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (Sig. = .542) ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Sig. = .261) สรุปได้ว่า ปัจจัยทั้ง 4 ตัวนี้ไม่สามารถนำมาพยากรณ์การตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ดังนั้น ตัวแปรที่มีอำนาจในการพยากรณ์ได้ดีที่สุด คือ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ .425 รองลงมาเป็น ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ .219 ทำให้ตัวแปรทั้ง 2 ตัวนี้ สามารถอธิบายอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ได้ร้อยละ 56.50 และอีกร้อยละ 30.20 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา ทั้งนี้ มีค่าความคลาดเคลื่อนของการพยากรณ์ที่ $\pm .324$ ซึ่งสามารถสร้างสมการการถดถอย ได้ดังนี้

$$Y \text{ (การตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร)} \\ = .319 + .425 \text{ (สภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต)} + .219 \text{ (คุณลักษณะการตกแต่งภายใน)}$$

จากสมการข้างต้น จะเห็นได้ว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคตเพิ่มขึ้น 1 หน่วย ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ การตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จะเพิ่มขึ้น .425 หน่วย หากปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน เพิ่มขึ้น 1 หน่วย ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ การตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จะเพิ่มขึ้น .219 หน่วย จึงได้กล่าวว่า ปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นั้นได้แก่ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต และปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน

4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลอื่น

Collinearity หมายถึง สภาพที่เกิดสหสัมพันธ์ (Correlation) กันเองระหว่างตัวแปรอิสระ ในระดับที่ค่อนข้างสูงเมื่อมีการวิเคราะห์ด้วย Multiple Linear Regressions

ส่วน Multicollinearity คือ การมีสหสัมพันธ์กันเองระหว่างตัวแปรอิสระที่มากกว่า 2 ตัวขึ้นไป หรือการที่สภาพของกลุ่มตัวแปรอิสระในสมการมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ในกรณีที่ขนาดของความสัมพันธ์มีค่าสูง (High Multicollinearity) จะทำให้ตัวคำนวณที่ได้มีค่าความเบี่ยงเบนไปจากค่าแท้จริง โดยปัญหาเรื่อง Multicollinearity นั้นมีสาเหตุมาจากขนาด (Degree) ของความสัมพันธ์ ถ้าขนาดของความสัมพันธ์มีค่าน้อย จะถือว่าตัวคำนวณจะไม่เบี่ยงเบนไปจาก ค่าที่แท้จริงมากนัก ดังนั้น ในการวิเคราะห์ด้วย Multiple Linear Regressions ตัวแปรอิสระจะต้องไม่มีความสัมพันธ์กันเอง คือ ไม่เกิด Multicollinearity (Cohen, 1962)

การตรวจสอบ Multicollinearity จะพิจารณาจากค่า Variance Inflation Factor (VIF) หรือ ค่า Tolerance หรือ ค่า Eigen Value ตัวใดตัวหนึ่งก็ได้ โดยมีเกณฑ์การตรวจสอบ ดังนี้ ค่า Variance Inflation Factor (VIF) ที่เหมาะสมไม่ควรเกิน 4 หากเกินกว่านี้ แสดงว่าตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์กันเอง (Miles & Shevlin, 2001) สำหรับค่า Tolerance หากค่า Tolerance < 0.2 หรือ Tolerance < 0 แสดงว่าเกิด Multicollinearity (Pedhazur, 1997)

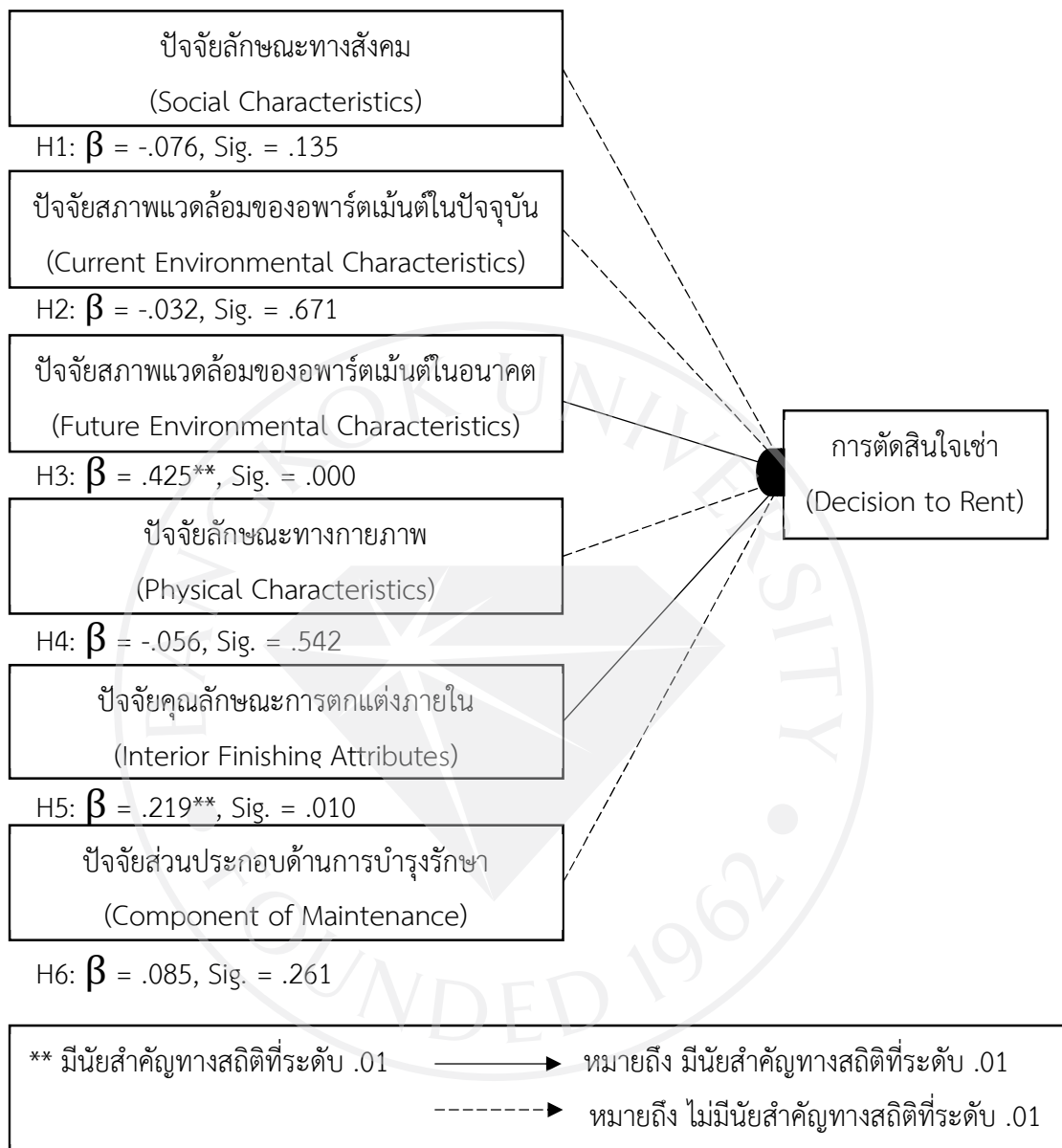
ตารางที่ 4.6: การตรวจสอบค่า Collinearity ของตัวแปรอิสระ

Independent Variables	Tolerance	VIF
ปัจจัยลักษณะทางสังคม (SC)	.942	1.061
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (CEC)	.436	2.291
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอาร์ทเมนต์ในอนาคต (FEC)	.800	1.250
ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (PC)	.397	2.517
ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (IFA)	.356	2.810
ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (CM)	.357	2.801

** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01

จากตารางที่ 4.6 พบว่า ค่า Tolerance ที่มีค่าน้อยที่สุด คือ .356 ซึ่งไม่ต่ำกว่า .200 หรือ ค่า Variance Inflation Factor (VIF) ที่มีค่ามากที่สุด คือ 2.810 ซึ่งน้อยกว่า 4.000 หมายความว่า ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์กัน หรือไม่เกิด Multicollinearity นั่นเอง

ภาพที่ 4.1: ผลการทดสอบด้วยการวิเคราะห์เชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)



บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอาร์ทเมนท์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน และปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งงานวิจัยฉบับนี้ เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) รูปแบบการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ คือ กลุ่มผู้เช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เท่านั้น จำนวน 244 ราย ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ในช่วง 1-30 กันยายน 2563 จากผู้เช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร และใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูล

5.1 สรุปผลการศึกษาภาพรวม

สมมติฐานงานวิจัยครั้งนี้ คือ ปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอาร์ทเมนท์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน และปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นเพศชาย อายุ 31-40 ปี สถานภาพโสด มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี มีรายได้ต่อเดือน 10,001-20,000 บาท ประกอบอาชีพพนักงานเอกชนและรับจ้าง ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เคยเช่าอาร์ทเมนท์มาแล้ว 2 แห่ง อัตราค่าเช่าต่อเดือนที่เช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีราคา 2,001-3,000 บาท อัตราเงินมัดจำหรือเงินประกันที่จะทำให้ผู้เช่าสนใจในการเลือกเช่าอาร์ทเมนท์ มีราคา 3,001-4,000 บาท ส่วนใหญ่เช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นเวลามากกว่า 1-3 ปี รู้ข้อมูลเกี่ยวกับ ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จากญาติหรือเพื่อนแนะนำ ในอนาคตผู้เช่าจะหาข้อมูลจากแหล่งโฆษณาในเว็บไซต์ www.ddteepak.com ก่อนการตัดสินใจเช่าอาร์ทเมนท์ สี่ของห้องพักที่ชื่นชอบมากที่สุด คือ สีขาว และเฟอร์นิเจอร์ในห้องพักที่มีความจำเป็นต่อการเลือกเช่าอาร์ทเมนท์ คือ ตู้เย็น

ผลการศึกษา และวิเคราะห์ตามสมมติฐาน พบว่ายอมรับสมมติฐานมีเพียงปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics) ($\beta = .425$) และปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes) ($\beta = .219$) ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent) ของผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ซึ่งสามารถอธิบายอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ได้ร้อยละ 56.50 และอีกร้อยละ 30.20 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรด้านอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา และมีความคลาดเคลื่อนของการพยากรณ์ที่ $\pm .324$

ส่วนปัจจัยลักษณะทางสังคม (Social Characteristics) ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics) ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics) และปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance) ไม่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent) ของผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 และค่า Variance Inflation Factor (VIF) ไม่เกิน 4 แสดงว่า ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์กันเอง หรือไม่เกิด Multicollinearity (Miles & Shevlin, 2001) ซึ่งผู้วิจัยสามารถสร้างสมการการถดถอย ได้ดังนี้

$$Y (\text{การตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร}) = .319 + .425 (\text{สภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต}) + .219 (\text{คุณลักษณะการตกแต่งภายใน})$$

5.2 การอภิปรายผล

ในการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ได้แก่ ปัจจัยลักษณะทางสังคม ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน และปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พบประเด็นที่น่าสนใจ ดังนี้

สมมติฐานข้อที่ 1 ปัจจัยลักษณะทางสังคม มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผลการทดสอบสมมติฐานโดยการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression) พบว่า ปัจจัยลักษณะทางสังคม ไม่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ เนื่องจากการรับรู้ข้อมูลลักษณะทางสังคม ไม่สามารถบ่งบอกว่าผู้เช่าจะตัดสินใจพิจารณาเช่าได้ ดังนั้น เจ้าของหรือผู้จัดการ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขต

ยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการจัดกิจกรรมภายในอพาร์ทเมนต์ เพื่อสร้างสัมพันธ์ไมตรีที่ดีระหว่างผู้เช่าที่อยู่ร่วมกัน จะช่วยส่งเสริมให้ผู้เช่ามีความสัมพันธ์อันดีต่อกัน และเพื่อให้ผู้เช่ามีการปฏิสัมพันธ์และรู้จักกันเป็นส่วนใหญ่ รวมถึงดูแลสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ให้มีความปลอดภัยและเงียบสงบ เพื่อให้ผู้เช่ารู้สึกถึงความเป็นอยู่ที่ปลอดภัยและมีคุณภาพชีวิตที่ดีมากยิ่งขึ้น โดยมีการจัดสรรกล้องวงจรปิด (CCTV) อย่างทั่วถึงทุกจุดภายในบริเวณของอพาร์ทเมนต์ ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลลัพธ์จากงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยลักษณะทางสังคม การประเมินอัตราความพึงพอใจสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงในเขตที่อยู่อาศัยที่ไม่มีรั้วรอบขอบชิด (NGR): กรณีของโครงการที่อยู่อาศัย Al-Sharq ใน Zarqa-Jordan ทำการศึกษาพบว่า การศึกษาด้านลักษณะทางสังคมนี้อาจมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองในจอร์แดนเมื่อออกแบบย่านที่อยู่อาศัย โดยปัจจัยลักษณะทางสังคม มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงในเขตที่อยู่อาศัย กรณีของโครงการที่อยู่อาศัย Al-Sharq ใน Zarqa-Jordan (Al Shawabkeh, et al., 2020) และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ศึกษาอิทธิพลเชิงบวกของด้านลักษณะทางสังคม และการออกแบบอพาร์ทเมนต์ ที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร (ปวิณ ภิรมย์ทอง, 2560)

สมมติฐานข้อที่ 2 ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.ส.อ.อ.อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผลการทดสอบสมมติฐาน โดยการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression) พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ไม่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.ส.อ.อ.อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ เนื่องจากสภาพแวดล้อมโดยรวมของ ส.ส.อ.อ.อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นั้นควรมีบรรยากาศที่โปร่งแสงแดด มีพื้นที่สีเขียวเพียงพอ มีการระบายถ่ายเทอากาศในบริเวณทางเดิน และภายในห้องพักอพาร์ทเมนต์ที่ดีมากขึ้น เพื่อให้ผู้เช่ามีสุขภาพทางกายและทางใจที่ดี รวมถึงเจ้าของหรือผู้จัดการอพาร์ทเมนต์ ควรมีการรับฟังและตอบสนองต่อคำขอของผู้เช่าอย่างทั่วถึงมากขึ้น และควรมีการจัดสรรพื้นที่เล่นกลางแจ้งให้สำหรับเด็กในบริเวณที่เหมาะสม ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลลัพธ์จากงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน การตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยในหมู่แม่เลี้ยงเดี่ยวที่มีรายได้น้อย: กรณีที่อยู่อาศัยสถานสงเคราะห์ในเกาหลีใต้ พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน เป็นสิ่งสำคัญในลักษณะสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและสังคม เช่น ประเภทของแผนการจัดการ การบริการ และพื้นที่ส่วนบุคคลเน้นให้เห็นถึงความสำคัญของการบริหารจัดการมนุษย์ คุณภาพทางสังคม และพื้นที่ของที่อยู่อาศัยเพื่อให้ความรู้สึกถึงความปลอดภัย และความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้อยู่อาศัย (Cho, 2020) และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง ความพึงพอใจต่อปัจจัย

ส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการที่มีผลต่อการใช้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันมีความพึงพอใจต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการที่มีผลต่อการใช้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จังหวัดสมุทรปราการ (วรารณณ์ ลุ่มพนาอนุสรณ์, 2561)

สมมติฐานข้อที่ 3 ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผลการทดสอบสมมติฐานโดยการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression) พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ เนื่องจาก ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีความปลอดภัยมากขึ้น มีการออกแบบบัวที่ปลอดภัยมากขึ้น มีการออกแบบทางเข้าที่สะดวกมากขึ้น และมีการกำจัดขยะที่ดีมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับผลลัพธ์จากงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันและอนาคต การตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยในหมู่แม่เลี้ยงเดี่ยวที่มีรายได้น้อย: กรณีที่อยู่อาศัยสถานสงเคราะห์ในเกาหลีใต้ พบว่า เพื่อให้ความรู้สึกถึงความปลอดภัย และความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้อยู่อาศัย ซึ่งเน้นความสำคัญของการจัดการการออกแบบ และการปรับปรุงนโยบายเพื่อเพิ่มความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในสถานสงเคราะห์ โดยปัจจุบันข้อมูลเกี่ยวกับสภาพที่อยู่อาศัยแบบพิเศษของครัวเรือนที่เป็นผู้หญิง ซึ่งมีความสามารถในการเช่าที่อยู่อาศัย โดยเน้นปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Cho, 2020) และสอดคล้องกับงานวิจัยเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มูแบน จังหวัดสมุทรสาคร พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักมากที่สุด โดยรู้จักห้องพัก ห้องเช่า หรือเคยเช่า จากการสืบหาด้วยตนเอง และก่อนตัดสินใจเช่าห้องพักได้เปรียบเทียบกับห้องพักที่อื่นในบริเวณใกล้เคียง 1-2 และห้องพักควรโปร่งอากาศถ่ายเทได้ดี บริเวณรอบ ๆ มีความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย (ธนพล คำล้ำเลิศ, 2562)

สมมติฐานข้อที่ 4 ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผลการทดสอบสมมติฐานโดยการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression) พบว่า ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ไม่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ เนื่องจากเจ้าของหรือผู้จัดการ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการจัดบริเวณสำหรับที่จอดรถให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่า และผู้เช่าสามารถเดินทางใช้รถโดยสารสาธารณะได้สะดวกมากขึ้น โดยควรจัดให้มีบริการรถรับส่งด้านหน้าอพาร์ทเมนต์ และควรมีทางเดินเท้าเข้าอพาร์ทเมนต์ที่มีความปลอดภัย

มากขึ้น รวมถึงควรจัดให้มีร้านสะดวกซื้ออยู่ภายในอพาร์ทเมนต์ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ามากยิ่งขึ้น ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลลัพธ์จากงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ การประเมินอัตราการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงในเขตที่อยู่อาศัยที่ไม่มีรั้วรอบขอบชิด (NGR): กรณีของโครงการที่อยู่อาศัย Al-Sharq ใน Zarqa-Jordan พบว่า ปัจจัยลักษณะทางกายภาพในการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่อาศัยที่ไม่มีรั้วรอบขอบชิด ผลกระทบในทางปฏิบัติมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองในจอร์แดน เมื่อออกแบบย่านที่อยู่อาศัย ในขณะที่การศึกษาส่วนใหญ่เกี่ยวกับการประเมินชุมชนที่มีรั้วรอบขอบชิดในประเทศกำลังพัฒนา ที่จำกัดเฉพาะเพื่อตรวจสอบประสบการณ์ของผู้อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมเหล่านั้น (Al Shawabkeh, et al., 2020) และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้ม่วน จังหวัดสมุทรสาคร ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ ส่วนใหญ่มีความเห็นด้วยมากกว่าที่พักโปร่งอากาศถ่ายเทได้ดี บริเวณรอบ ๆ มีความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย ซึ่งมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้ม่วน จังหวัดสมุทรสาคร (ชนพล คำล้ำเลิศ, 2562)

สมมติฐานข้อที่ 5 ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.ลำปางคือพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผลการทดสอบสมมติฐานโดยการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression) พบว่า ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.ลำปางคือพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้เนื่องจาก ส.ลำปางคือพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดตกแต่งฝ้าเพดานสำหรับห้องพักให้ดูสวยงาม มีการใช้หน้าต่างที่มีกระจกสองชั้นเพื่อกันเสียงและกันความร้อนได้อย่างดี การปูกระเบื้องพื้นสำหรับห้องพักอย่างสวยงาม และมีการใช้วัสดุประตูของระเบียบ เช่น อลูมิเนียม ไม้ เหล็ก และอื่น ๆ เพื่อความทนทานและความสวยงามอย่างดี ซึ่งสอดคล้องกับผลลัพธ์จากงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน การเปลี่ยนแปลงในรูปแบบที่สร้างขึ้นเป็นภาพสะท้อนของการเปลี่ยนแปลงทางสังคม กรณีของอาคารอพาร์ทเมนท์ พบว่า ผลลัพธ์แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในคุณลักษณะการออกแบบตกแต่งภายใน ที่บ่งบอกถึงการเปลี่ยนแปลงบางอย่างในวิถีชีวิตของผู้คน ที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการดำเนินชีวิตที่สะดวกสบายอำนวยความสะดวก และสนุกสนานซึ่งนำเสนอความหรูหรา และความเยียบสงบการทำความเข้าใจความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบของอาคารอพาร์ทเมนท์ที่สร้างขึ้น และการเปลี่ยนแปลงทางสังคม (Al-Betawi, et al., 2020) และสอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจในการจองห้องพักออนไลน์ผ่านแอปพลิเคชันหรือเว็บไซต์ของอโกต้าโดยผู้เข้าร่วมงานท่องเที่ยวท่องเที่ยวครั้งที่ 20 ปี 2561 พบว่า ปัจจัยการสอบถามข้อมูล

โดยตรง ปัจจัยการสอบถามข้อมูลทางอ้อม และปัจจัยหน้าที่การใช้งาน มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจในการจองห้องพักรักษา (จุไรวรรณ สุวัตติกุล, 2561)

สมมติฐานข้อที่ 6 ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ผลการทดสอบสมมติฐานโดยการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression) พบว่า ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ไม่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้เนื่องจากเจ้าของหรือผู้จัดการ ส.สำอางค์อาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการจัดคิวเวลาสำหรับการซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอของอาร์ทเมนท์อย่างเป็นระบบมากขึ้น ควรมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษาพื้นผนังของอาคารอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงควรมีการจัดระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีมากขึ้น โดยจัดให้มีพนักงานดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลลัพธ์จากงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา ศึกษาองค์ประกอบของการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารอาร์ทเมนท์ขนาดกลางที่สร้างโดยนักพัฒนาในธากา เมืองหลวงของบังกลาเทศ พบว่า การจัดการการบำรุงรักษา มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ที่ตั้งของอาคารอาร์ทเมนท์เป็นอิทธิพลที่สำคัญของการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยโดยรวม ดังนั้นการวางผังเมืองและลักษณะการออกแบบเมือง จึงมีความสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยโดยรวมมากกว่าลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่เคร่งครัด (Mridha, 2015) และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยเรื่องความพึงพอใจต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการที่มีผลต่อการใช้บริการเซอร์วิสอาร์ทเมนท์ จังหวัดสมุทรปราการ ผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษามีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการที่มีผลต่อการใช้บริการเซอร์วิสอาร์ทเมนท์ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของอาร์ทเมนท์เพื่อปรับปรุงผลิตภัณฑ์ และบริการของอาร์ทเมนท์ให้มีความพึงพอใจต่อการตัดสินใจเช่าสูงสุด (วารภรณ์ ลุ่มพนาสุสรณ์, 2561)

5.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการปฏิบัติ

จากการศึกษาเรื่องปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในอนาคต และปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ดังนั้นเจ้าของอพาร์ทเมนท์ ผู้จัดการอพาร์ทเมนท์ หรือผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ควรนำงานวิจัยนี้ไปวางแผนพัฒนาการดำเนินงาน และกลยุทธ์ทางการตลาดที่เกี่ยวข้อง โดยมุ่งปัจจัยตามลำดับ ดังนี้

5.3.1 ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในอนาคต มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่ามากที่สุด ดังนั้นผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ เจ้าของหรือผู้จัดการอพาร์ทเมนท์ ควรคำนึงถึงความต้องการความสะดวกสบาย ความปลอดภัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่า ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ในปัจจุบันผู้เช่าส่วนใหญ่มักต้องการที่พักอาศัยที่มีความทันสมัยและบริการที่ครบวงจร เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของผู้คนในสังคมเมืองที่มีความคล่องตัวและความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินชีวิตประจำวัน โดยมีการนำเอาเทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกและปรับปรุงอพาร์ทเมนท์ให้มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น เช่น มีร้านซักรีดหรือบริการเครื่องหยอดเหรียญ (Vending machine) พื้นที่ส่วนกลาง ร้านอาหารบริเวณรอบ ๆ เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายแก่ผู้เช่าและเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับธุรกิจอีกทางหนึ่ง และมีการติดตั้งกล้องวงจรปิดตามจุดต่าง ๆ ใช้คีย์การ์ดสำหรับเข้า-ออก ใช้บัตรจอดรถเพื่อป้องกันเหตุการณ์ไม่คาดคิด ไม่เพียงช่วยเพิ่มความมั่นใจในเรื่องความปลอดภัยแก่ผู้เช่าเท่านั้น ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของอพาร์ทเมนท์ให้ก้าวไปอีกขั้นหนึ่ง

5.3.2 ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่ารองลงมา ในปัจจุบันผู้เช่ามีพฤติกรรมที่สนใจในความเป็นอยู่ ดังนั้นผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ เจ้าของหรือผู้จัดการอพาร์ทเมนท์ ควรสร้างความแตกต่างจากอพาร์ทเมนท์อื่น ๆ โดยประยุกต์ให้เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีการจัดตกแต่งเฟอร์นิเจอร์และของใช้จำเป็นภายในห้องพักครบครันสามารถเข้าอยู่ได้ทันที เช่น เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ เตียนนอนมีให้เลือก 2 ขนาด คือ 3.5 ฟุต และ 6 ฟุต โต๊ะรับประทานอาหาร โทรทัศน์พร้อมบริการให้สัญญาณ (Cable TV) และตู้เสื้อผ้า เป็นต้น รวมถึงมีการบริการหลากหลายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในห้องพัก ได้แก่ การดูแลทำความสะอาดห้องพัก บริการซ่อมแซมดูแลเครื่องใช้ภายในห้องพัก เช่น ทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศ ไฟสว่างภายในห้อง เป็นต้น เพื่อดึงดูดและสร้างความประทับใจแก่ผู้เช่าให้เกิดการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป

5.4.1 งานวิจัยในอนาคต นักวิจัยควรทำการสำรวจขยายกลุ่มตัวอย่าง โดยการเก็บข้อมูลจากผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่เขตอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร หรือในเขตปริมณฑล เพื่อให้สามารถครอบคลุมกลุ่มประชากรที่อาจจะยังไม่ใช้เช่าของ ส.ส.อ.อ.อ.อพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ให้รู้ความตั้งใจในการเช่าได้มากขึ้น และสามารถนำมาปรับใช้ร่วมกับเครื่องมือต่าง ๆ ได้ดียิ่งขึ้น เช่น การทำการตลาดออนไลน์ การปรับปรุงห้องพักให้น่าอยู่มากขึ้น

5.4.2 ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรมีการเก็บข้อมูลกลุ่มผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่อาศัยอยู่ในต่างจังหวัดทุกจังหวัดของประเทศไทย เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าในแต่ละท้องถิ่นนั้น อาจจะมีพฤติกรรม การเช่าและการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ที่แตกต่างกันออกไป เพื่อที่จะเข้าถึงพฤติกรรมและความต้องการของผู้เช่าได้หลากหลายพื้นที่ เช่น การแบ่งตามภูมิภาค หรือศึกษาเฉพาะจังหวัด เป็นต้น

5.4.3 นักวิจัยควรศึกษาตัวแปรอิสระอื่น ๆ เพิ่มเติม เพื่อให้ได้องค์ความรู้ใหม่และนำไปต่อยอดกลยุทธ์ทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องได้ เช่น ปัจจัยวัฒนธรรม เชื้อชาติ ที่อาจเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยเฉพาะปัจจุบันมีวัคซีนโควิด 19 และอาจจะมีการเปิดประเทศให้ชาวต่างชาติ โดยเฉพาะผู้ที่เข้ามาทำงาน เช่น กัมพูชา เวียดนาม ลาว พม่า เป็นต้น เดินทางเข้ามาพักอาศัยหรือทำงานในกรุงเทพฯ มากขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสสำหรับธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าได้ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่มีนักวิจัยต่างประเทศทำการศึกษา เช่น ปัจจัยคุณสมบัติทางสถาปัตยกรรม (Architectural Features) ปัจจัยสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ (Recreation Facilities) (Mridha, 2015) ปัจจัยความพึงพอใจในการอยู่อาศัย (Al Shawabkeh, et al., 2020) เพื่อให้อพาร์ทเมนต์สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้ รวมไปถึงการวางแผนและพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรม และความต้องการของผู้เช่าได้มากขึ้นในอนาคต

บรรณานุกรม

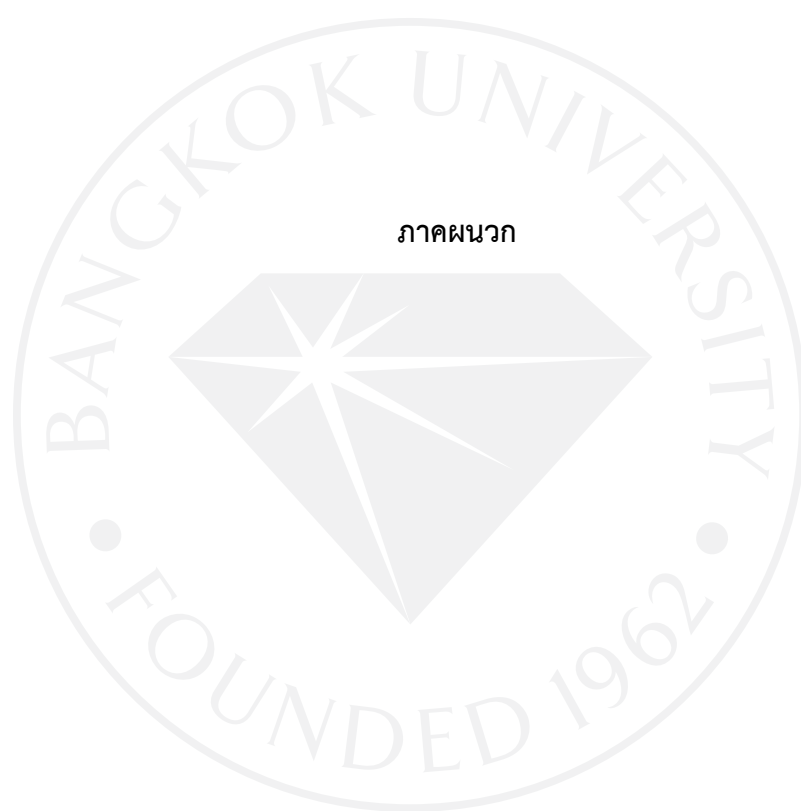
- กรกช พุทธรักษ์พงศ์. (2564). *สินเชื่อบ้านใหม่ แบนก์ไหนดอกเบี้ยต่ำที่สุด*. สืบค้นจาก <https://www.home.co.th/finance/topic-53666>.
- ชัตติพงษ์ ดั่งสำราญ. (2564). การวางแผนสร้างสรรค์งานออกแบบตกแต่งภายในอย่างมีคุณภาพ. *Journal of Arts Management*, 5(1), 206-217.
- จุไรวรรณ สุวัตติกุล. (2561). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความพึงพอใจในการจองห้องพักออนไลน์ผ่านแอปพลิเคชันหรือเว็บไซต์ของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เข้าร่วมงานท่องเที่ยวทั่วโลก ครั้งที่ 20 ปี 2561*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- ฉัตรศิริ ปิยะพิมลสิทธิ์. (2544). *การสุ่มตัวอย่าง (Sampling)*. สืบค้นจาก <http://www.watpon.in.th/Elearning/res22.htm>.
- ฉัตรศิริ ปิยะพิมลสิทธิ์. (2548). *การใช้ SPSS เพื่อการวิเคราะห์ข้อมูล*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- Marketeer. (2559). *ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. สืบค้นจาก <https://www.baan-d.com/ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์/>.
- ธนัช แก้วเสริมวงศ์. (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้ของที่ดินในซอยโพธิสาร4 เขตพญาไท อำเภอ บางละมุง จังหวัดชลบุรี*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ธนพล คำล้ำเลิศ. (2562). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้ม แบน จังหวัดสมุทรสาคร*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยสยาม.
- นิพนธ์ จิรวินัยวิไล และเพ็ญจิรา คันธวงค์. (2557). การศึกษาอิทธิพลของ คุณสมบัติด้านกายภาพ การส่งเสริมการขาย พฤติกรรมของพนักงาน การรับรู้การโฆษณา ที่ส่งผลกระทบต่อความตั้งใจซื้อคอนโดมิเนียม “แกรนด์ ยู”. ใน *การประชุมวิชาการระดับชาติ ประจำปี 2557 (RSU National Research Conference 2014)* (หน้า 500-507). สืบค้นจาก <https://rsucon.rsu.ac.th/files/proceedings/nation2014/G4-12.pdf>.
- นพพร ฐานิยะพานิชย์. (2564). *แผนธุรกิจ NP อพาร์ทเมนต์ Business Plan for NP Apartment*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- ปวิณ ภิรมย์ทอง. (2560). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคใน กรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- แผนกวิจัย ซีอาร์อี. (2561). *ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าใจกลางกรุงเทพมหานครยังมีแนวโน้มที่ดี*. สืบค้นจาก <http://www.condozoomer.com/ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า/>.

- พุทธชาติ ลั่นขำ. (2564). *ธุรกิจอพาร์ทเมนท์และโรงแรมหลัง Covid-19*. สืบค้นจาก <https://www.krungsri.com/th/research/research-intelligence/ri-future-of-tourism-21>.
- มันคงฯ ซีเอ็มเอ็มเอ็นทีตลาดเช่าต้องมุ่งรักษาฐานลูกค้า. (2563). สืบค้นจาก <https://www.moneyandbanking.co.th/article/news/park-court-1003/>.
- รายละเอียดที่พัก มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์ ยานนาวา. (2565). สืบค้นจาก <http://www.thaivacancy.com/9129/มะลิวัลย์อพาร์ทเมนท์--ยานนาวา/>.
- วารสารณ กลุ่มพยานุสรณ์. (2561). *ความพึงพอใจต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดสำหรับ ธุรกิจบริการที่มีผลต่อการใช้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จังหวัดสมุทรปราการ*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2560). *ลงทุนถูกทาง ทำอพาร์ทเมนต์รายดั่งใจ*. สืบค้นจาก <https://www.kasikornbank.com/th/business/sme/KSMEKnowledge/article/KSMEAnalysis/Documents/Right-Investment-Apartment.pdf>.
- ส.สำอางค์อพาร์ทเมนท์. (2565). *หน้าเพจเฟซบุ๊ก*. สืบค้นจาก <https://www.facebook.com/สำอางค์อพาร์ทเมนท์-105487674175542/>.
- สิริกาญจน์ ตฤตยศิริ. (2555). *การพัฒนากลยุทธ์การตลาดเพื่อผู้ใช้บริการชาวไทย สำหรับห้องอาหารไทย ศาลาริมน้ำ ในโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- สิรินทิพย์ เกลิ้งพร้อม และเพ็ญจิรา คันธวงศ์. (2560). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความตั้งใจซื้อบ้านของผู้สูงอายุที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร*. ใน *การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2560 (RSU National Research Conference 2017)* (หน้า 1096-1106). สืบค้นจาก <https://rsucon.rsu.ac.th/files/proceedings/nation2017/G4-47.pdf>.
- สีบพงษ์ มาลี. (2554). *การบริหารงานซ่อมบำรุงระบบภายในอาคารเชิงป้องกัน กรณีศึกษา สถาบันแห่งชาติ เพื่อการพัฒนาเด็ก และครอบครัว มหาวิทยาลัยมหิดล*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน. (2015). *การจัดการนวัตกรรมสำหรับผู้บริหาร*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี.
- อชิป ขำวงษ์รัตนโยธิน. (2553). *การวางแผนบำรุงรักษาเครื่องขึ้นรูปผลิตภัณฑ์ กรณีศึกษา: โรงงานอุตสาหกรรมเซรามิค*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- อาริตา จินดา. (2552). *ปัจจัยการตลาดบริการที่ส่งผลต่อระดับความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวชาวไทยที่มีต่อโรงแรม ระดับ 4 ดาว ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองพัทยา*. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- แอ๊ด นนทรี อพาร์ทเมนท์. (2565). สืบค้นจาก <https://www.thaiapartment.com/อพาร์ทเมนท์/แอ๊ด-นนทรี-อพาร์ทเมนท์-ยานนาวา-9762>.
- Al-Azhari, W. W., & Al-Najjar, S. (2012). Challenges and opportunities presented by Amman's land topography on sustainable buildings. In *Conference: Proceedings of the Third International Conference on Construction in Developing Countries (ICCIDC-III), "Advancing Civil, Architectural and Construction Engineering & Management"* (pp. 25-37). Bangkok, Thailand.
- Al-Betawi, Y. N., Al Nassar, F. H., Al Husban, A. A., & Al Husban, S. (2020). Transformations in the built form as a reflection of social change, the case of apartment buildings in Amman. *Open House International*, 45(1/2), 143-171.
- Al Shawabkeh, R. K., Alzoubay, A. M., Rjoub, A., Alsmadi, M., AlKhamaiseh, M., & Shboul, D., et al. (2020). Evaluating the satisfaction rate for affordable housing in non-gated residential area (NGR): The case of Al-Sharq housing project in Zarqa-Jordan. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(1), 192-217.
- Al Shawabkeh, R. A., Bagaeeen, S., AlFugara, A., & Hijazi, H. (2019). The role of land use change in developing city spatial models in Jordan: The case of the Irbid master plan (1970–2017). *Alexandria Engineering Journal*, 58(3), 861-875.
- Amérigo, M., & Aragonés, J. I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 17, 47-57.
- Axelrod, R. (Ed.). (2015). *Structure of decision: The cognitive maps of political elites*. N.P.: Princeton University Press.
- Cho, M. (2020). Residential satisfaction among low-income single-mother households: The case of residential welfare facilities in South Korea. *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 14(3), 359-378.

- Cohen, J. (1962). The statistical power of abnormal-social psychological research: A review. *Journal of Abnormal Social Psychology*, 65, 145-153.
- Cohen, J. (1988). *Statistical power analysis for the behavioral sciences* (2nd ed.). Hillsdale, NJ: Lawrence Erlbaum Associates.
- Farhan, Y., & Al-Shawamreh, S. (2019). Impact of rapid urbanization and changing housing patterns on urban open public spaces of Amman, Jordan: A GIS and RS perspective. *Journal of Environmental Protection*, 10(1), 57-79.
- Faul, F., Erdfelder, E., Lang, A. G., & Buchner, A. (2007). G*Power 3: A flexible statistical power analysis program for the social, behavioral and biomedical sciences. *Behavior Research Method*, 39(2), 175-191.
- Francescato. (2002). Residential satisfaction research: The case for and against. In J. I. Aragonés, G. Francescato, & T. Garling (Eds.), *Residential environments. Choice, satisfaction and behavior* (pp. 15-34). Westport: Greenwood Press.
- Galster, G. C., & Hesser, G. W. (1981). Residential satisfaction composition and contextual correlates. *Environment and Behavior*, 13, 735-758.
- Hunter, F. (2017). *Community power structure: A study of decision makers*. N.P.: UNC Press Books.
- Obeidat, M. M., Ahmad, F. Y., Hamouri, N. A., Massadeh, A. M., & Athamneh, F. S. (2003). Assessment of nitrate contamination of karst springs, Bani Kanana, northern Jordan. *Revista Mexicana de Ciencias Geológicas*, 25(3), 426-437.
- Luhmann, N. (2018). *Organization and decision*. N.P.: Cambridge University Press.
- Miles, J., & Shevlin, M. (2001). *Applying regression & correlation: A guide for students and researchers*. London: Sage.
- Mridha, M. (2015). Living in an apartment. *Journal of Environmental Psychology*, 43(1), 42-54.
- Nunnally, C. (1978). *Psychometric theory*. New York: McGraw-Hill.
- Pajaree. (2563). อสังหาริมทรัพย์ นำห่วง ตลาดที่อยู่อาศัยยังไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะหมดโควิด คนมองหาพื้นที่ทำงานที่บ้านมากขึ้น. สืบค้นจาก <https://brandinside.asia/cbre-housing-market-2020/>.

- Pedhazur, E. J. (1997). *Multiple regression in behavioral research* (3rd ed.). Orlando, FL: Harcourt Brace.
- Priemus, H. (1986). Housing as a social adaptation process: A conceptual scheme. *Environment and Behavior*, 18(1), 31–52.
- Saho, M., & Shukair, S. (2017). Management and finance of Jordanian housing market (2000-2016). *Global Journal of Management and Business Research: Administration and Management*, 17(6), 6-15.
- Salah, N. M., & Ayad, H. M. (2018). Why people choose gated communities: A case study of Alexandria metropolitan area. *Alexandria Engineering Journal*, 57(4), 2743-2753.
- Soonthornchai, W. (2006). *The questionnaire development*. Unpublished manuscript, N.P.: The National Assembly of Thailand.
- Truman, D. B. (2018). *The governmental process*. New York: Alfred A. Knopf.
- White, D. J. (2018). *Decision theory*. N.P.: Routledge.
- Xu, X., Hua, Y., Wang, S., & Xu, G. (2020). Determinants of consumer's intention to purchase authentic green furniture. *Resources, Conservation and Recycling*, 156, 104721.
- Zhang, S., & Zheng, G. (2019). Gating or de-gating? The rise of the gated village in Beijing. *Habitat International*, 85(4), 1-13.



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก แบบสอบถามงานวิจัย

ชุดที่.....



**BANGKOK
UNIVERSITY**
THE CREATIVE UNIVERSITY

แบบสอบถาม

เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.ลำอังก่อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร

คำชี้แจง:

แบบสอบถามนี้มีวัตถุประสงค์เก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อนำไปประกอบการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และสามารถนำผลการวิจัยไปใช้ประโยชน์เชิงวิชาการและเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ดังนั้น จึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการตอบแบบสอบถามให้ตรงตามความเห็นของท่านมากที่สุด โอกาสนี้ผู้ศึกษาวิจัย กมลชนก ชัยศิริชัยยะ นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาเอกการตลาด คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ขอขอบคุณในความร่วมมือของท่านเป็นอย่างสูง

คำถามคัดกรองคุณสมบัติ

ปัจจุบันท่านเช่า ส.ลำอังก่อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ใช่หรือไม่

1. ใช่ 2. ไม่ใช่ (จบการตอบแบบสอบถาม)

คำชี้แจง : ให้ท่านตอบคำถามโดยทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง ที่ตรงกับความเป็นจริงของท่านมากที่สุดโดยเลือกตอบเพียงช่องเดียว

1. เพศ

1. ชาย 2. หญิง

2. อายุ

1. ไม่เกิน 20 ปี 2. 21–30 ปี
3. 31–40 ปี 4. 41–50 ปี
5. 51 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพ

1. โสด 2. สมรส 3. หย่าร้าง/หม้าย/แยกกันอยู่

4. ระดับการศึกษา

1. ต่ำกว่าปริญญาตรี/อนุปริญญา/ปวส. 2. ปริญญาตรี
3. ปริญญาโท 4. อื่น ๆ โปรดระบุ.....

5. รายได้ต่อเดือน

1. ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท 2. 10,001 – 20,000 บาท
3. 20,001 – 30,000 บาท 4. 30,001 บาทขึ้นไป

6. อาชีพ

1. พนักงานรัฐวิสาหกิจ/รับราชการ 2. พนักงานบริษัทเอกชน/รับจ้าง
3. ธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย 4. นิสิต/นักศึกษา
5. แม่บ้าน/พ่อบ้าน 6. อื่น ๆ โปรดระบุ.....

7. ท่านเคยเช่าอพาร์ทเมนต์มาแล้วกี่แห่ง

1. 1 แห่ง 2. 2 แห่ง
3. 3 แห่ง 4. 4 แห่ง
5. 5 แห่งขึ้นไป

8. ค่าเช่าต่อเดือนที่เช่า ส.ลำปางค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีราคาเท่าใด

1. ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 2,000 บาท 2. 2,001 – 3,000 บาท
3. 3,001 – 4,000 บาท 4. มากกว่า 4,000 บาท

9. อัตราเงินมัดจำหรือเงินประกันเท่าใดที่จะทำให้ท่านสนใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์

1. ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 2,000 บาท 2. 2,001 – 3,000 บาท
3. 3,001 – 4,000 บาท 4. มากกว่า 4,000 บาท

10. ท่านเช่า ส.ลำปางค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นเวลานานเท่าใด

1. 1 – 4 เดือน 2. 5 – 8 เดือน
3. 9 – 12 เดือน 4. มากกว่า 1 – 3 ปี
5. 4 – 6 ปี 6. 7 ปีขึ้นไป

11. ท่านรู้ข้อมูล ส.ส.อ้างอิงอพาร์ทเมนต์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จากแหล่งใดมากที่สุด

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1. โฆษณาใน Facebook | <input type="checkbox"/> 2. ญาติหรือเพื่อนแนะนำ |
| <input type="checkbox"/> 3. ติดต่อด้วยตัวเอง | <input type="checkbox"/> 4. เจ้าของอพาร์ทเมนต์แนะนำ |
| <input type="checkbox"/> 5. อื่น ๆ โปรดระบุ..... | |

12. ในอนาคตท่านคิดว่าจะหาข้อมูลจากแหล่งใดก่อนการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> 1. โฆษณาใน Instagram |
| <input type="checkbox"/> 2. โฆษณาใน Google |
| <input type="checkbox"/> 3. โฆษณาในเว็บไซต์ www.thaiapartment.com |
| <input type="checkbox"/> 4. โฆษณาในเว็บไซต์ www.9apartment.com |
| <input type="checkbox"/> 5. โฆษณาในเว็บไซต์ www.hongpak.in.th |
| <input type="checkbox"/> 6. โฆษณาในเว็บไซต์ www.ddproperty.com |
| <input type="checkbox"/> 7. โฆษณาในเว็บไซต์ www.ddteepak.com |
| <input type="checkbox"/> 8. โฆษณาในเว็บไซต์ www.residences.in.th |
| <input type="checkbox"/> 9. โฆษณาในเว็บไซต์ www.renthub.in.th |
| <input type="checkbox"/> 10. นายหน้าจัดหาห้องพักอพาร์ทเมนต์ |
| <input type="checkbox"/> 11. อื่น ๆ โปรดระบุ..... |

13. สีของห้องพักสีใดที่ท่านชื่นชอบมากที่สุด

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 1. สีขาว | <input type="checkbox"/> 2. สีเทา |
| <input type="checkbox"/> 3. สีฟ้า | <input type="checkbox"/> 4. สีครีม |
| <input type="checkbox"/> 5. สีชมพู | <input type="checkbox"/> 6. อื่น ๆ โปรดระบุ..... |

14. เฟอร์นิเจอร์ในห้องพักที่มีความจำเป็นต่อการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของท่านมากที่สุดได้แก่ อะไรบ้าง (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. เตียง | <input type="checkbox"/> 2. ตู้เสื้อผ้า |
| <input type="checkbox"/> 3. โต๊ะเครื่องแป้ง | <input type="checkbox"/> 4. ชั้นวางของ |
| <input type="checkbox"/> 5. โทรทัศน์ | <input type="checkbox"/> 6. เก้าอี้ |
| <input type="checkbox"/> 7. โต๊ะอาหาร | <input type="checkbox"/> 8. ตู้เย็น |
| <input type="checkbox"/> 9. พัดลม | <input type="checkbox"/> 10. อื่น ๆ โปรดระบุ..... |

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุดในแต่ละข้อ
เพียงข้อละหนึ่งคำตอบ และโปรดทำให้ครบทุกข้อ

		ระดับความคิดเห็น				
		มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
1. ปัจจัยลักษณะทางสังคม (Social Characteristics) (Al Shawabkeh et al., 2020)						
1.1	ผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน					
1.2	ผู้เช่า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการปฏิสัมพันธ์และรู้จักกันเป็นส่วนใหญ่					
1.3	สภาพแวดล้อมของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ปลอดภัยและเงียบสงบ					
1.4	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดสรรกล้องวงจรปิด (CCTV) อย่างทั่วถึง					
2. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน (Current Environmental Characteristics) (Cho, 2020)						
2.1	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีแสงแดดและการระบายอากาศในบริเวณทางเดินที่ดี					
2.2	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เล่นกลางแจ้งสำหรับเด็ก					
2.3	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่สีเขียวมากพอ					
2.4	เจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการรับฟังและตอบสนองต่อคำขอของผู้เช่า					

		ระดับความคิดเห็น				
		มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
3. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนต์ในอนาคต (Future Environmental Characteristics) (Cho, 2020)						
3.1	พื้นที่ส่วนกลางของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีความปลอดภัยมากขึ้น					
3.2	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการออกแบบรั้วที่ปลอดภัยมากขึ้น					
3.3	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการออกแบบทางเข้าที่สะดวกมากขึ้น					
3.4	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการกำจัดขยะที่ดีมากขึ้น					
4. ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ (Physical Characteristics) (Al Shawabkeh et al., 2020)						
4.1	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีที่จอดรถเพียงพอ					
4.2	สถานที่ตั้งของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร สามารถใช้รถโดยสารสาธารณะได้สะดวก					
4.3	ทางเดินเท้าเข้า ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีความปลอดภัย					
4.4	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีร้านสะดวกซื้ออยู่ใกล้เคียง เช่น Lotus Express, 7-eleven					

		ระดับความคิดเห็น				
		มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
5. ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน (Interior Finishing Attributes) (Al-Betawi et al., 2020)						
5.1	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดตกแต่งฝ้าเพดานสำหรับห้องพักให้ดูสวยงาม					
5.2	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการใช้หน้าต่างที่มีกระจกสองชั้นเพื่อกันเสียงและกันความร้อนได้อย่างดี					
5.3	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการปูกระเบื้องพื้นสำหรับห้องพักอย่างสวยงาม					
5.4	ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการใช้วัสดุประตูของระเปียง เช่น อลูมิเนียม ไม้ เหล็ก และอื่น ๆ เพื่อความทนทานและความสวยงามอย่างดี					
6. ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance) (Mridha, 2015)						
6.1	เจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดคิวเวลาสำหรับการซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอของอพาร์ทเมนต์อย่างเป็นระบบ					
6.2	เจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการบำรุงรักษาอาคารอยู่เสมอ					
6.3	เจ้าของ ส.สำอองค้อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี					

		ระดับความคิดเห็น				
		มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
6. ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา (Component of Maintenance) (Mridha, 2015)						
6.4	เจ้าของ ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการบํารุงรักษาพื้นและผนังของอาคารอย่างสมํ่าเสมอ					
7. ปัจจัยการตัดสินใจเช่า (Decision to Rent) (Xu, Hua, Wang & Xu, 2020)						
7.1	ฉันมีความพอใจที่เช่า ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้					
7.2	ฉันจะแนะนำให้คนอื่นมาเช่า ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ที่เดียวกับฉัน					
7.3	ฉันคิดว่าการเช่า ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้เหมาะสำหรับฉัน					
7.4	ฉันพิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วก่อนตัดสินใจเช่า ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้					

ท่านคิดว่ายังมีปัจจัยอื่นที่อาจจะส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร อีก ไ้แก่...

โอกาสนี้ ผู้ศึกษาวิจัยขอขอบคุณในความร่วมมือของท่านเป็นอย่างสูง

กมลชนก ชัยศิริชัยยะ



ภาคผนวก ข

จดหมายขอความอนุเคราะห์จากผู้ทรงคุณวุฒิในการตรวจแบบสอบถาม

ส.ลำปางค้อพาร์ทเมนท์ 142, 144, 146, 148, 150
 ซอยนนทรี 14 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา
 กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 092-684-4655
 E-mail. kamonchanok.chai@bumail.net

29 สิงหาคม 2563

เรื่อง โทษขอความอนุเคราะห์ให้ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาคำถามเพื่อใช้ในแบบสอบถามสำหรับงานวิจัย
 (Independent Study) นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

เรียน ดร.เพ็ญจิรา คັນขวงค์
 อาจารย์ที่ปรึกษา คณะบริหารธุรกิจ
 มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ดิฉัน นางสาวกมลชนก ชัยศิริชัยยะ นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัย
 กรุงเทพ กำลังดำเนินการศึกษาวิจัย เรื่องปัจจัยที่มีผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเข้าสู่ลำปางค้อพาร์ท
 เม้นท์ เนื่องจากดิฉัน ทราบว่าท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอพาร์ทเม้นท์นี้ดี ดังนั้น ประสงค์การเห็น
 คิดเห็น ของท่านจะช่วยให้แบบสอบถามงานวิจัยมีค่าเขียนที่ถูกต้อง เข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภครองธุรกิจ
 นี้เป็นอย่างดี ดังนั้น ดิฉัน โทษขอให้ท่าน พิจารณาประเมินว่า เป็นคะแนน ค่าดัชนีความสอดคล้อง
 (Index of Item Objective Congruence IOC) ดังนี้ "+ 1" หมายถึง ข้อคำถามนั้น มีค่าเขียนที่ถูกต้อง
 เข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภครองธุรกิจนี้เป็นอย่างดี "0" หมายถึง ไม่แน่ใจหรือตัดสินใจไม่ได้ "- 1" หมายถึง
 ข้อคำถามนั้นมีค่าเขียนที่ไม่ถูกต้อง หรือไม่อาจจะถูกต้อง หรือไม่สามารถเข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภครอง
 ธุรกิจนี้

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์
 ด้วยความเคารพอย่างสูง

ลงชื่อ.....
 (ดร.เพ็ญจิรา คັນขวงค์)
 อาจารย์ที่ปรึกษา
 คณะบริหารธุรกิจ

ลงชื่อ.....
 (นางสาวกมลชนก ชัยศิริชัยยะ)
 นักศึกษาปริญญาโท
 มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์ 142, 144, 146, 148, 150
 ซอยนนทรี 14 แขวงชองนนทรี เขตยานนาวา
 กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 092-684-4655
 E-mail. kamonchanok.chai@bumail.net

29 สิงหาคม 2563

เรื่อง โครขอความอนุเคราะห์ให้ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาคำถามเพื่อใช้ในแบบสอบถามสำหรับงานวิจัย
 (Independent Study) นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

เรียน คุณจักรกฤษณ์ กลัษม
 เจ้าของอพาร์ทเมนท์
 ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์

ดิฉัน นางสาวกมลชนก ชัยศิริชัยะ นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัย
 กรุงเทพ กำลังดำเนินการศึกษาวิจัย เรื่องปัจจัยที่มีผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าส.สํอางคํอพาร์ท
 เม้นท์ เนื่องจากดิฉัน ทราบว่าท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอพาร์ทเม้นท์นี้ดี ดังนั้น ประสพการณ์ความ
 คิดเห็น ของท่านจะช่วยให้แบบสอบถามงานวิจัยมีค่าเขียนที่ถูกต้อง เข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภคมธุรกิจ
 นี้เป็นอย่างดี ดังนั้น ดิฉัน โครขอให้ท่าน พิจารณาประเมินว่า เป็นคะแนน ค่าดัชนีความสอดคล้อง
 (Index of Item Objective Congruence IOC) ดังนี้ "+ 1" หมายถึง ข้อคำถามนั้น มีค่าเขียนที่ถูกต้อง
 เข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภคมธุรกิจนี้เป็นอย่างดี "0" หมายถึง ไม่แน่ใจหรือตัดสินใจไม่ได้ "- 1" หมายถึง
 ข้อคำถามนั้นมีค่าเขียนที่ไม่ถูกต้อง หรือไม่น่าจะถูกต้อง หรือไม่สามารถเข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภคม
 ธุรกิจนี้

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์
 ด้วยความเคารพอย่างสูง

ลงชื่อ.....จักรกฤษณ์ กลัษม.....
 (คุณจักรกฤษณ์ กลัษม)
 เจ้าของอพาร์ทเมนท์
 ส.สํอางคํอพาร์ทเมนท์

ลงชื่อ.....กมลชนก ชัยศิริชัยะ.....
 (นางสาวกมลชนก ชัยศิริชัยะ)
 นักศึกษาปริญญาโท
 มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ส.สํางคํอพารทเมนนท 142, 144, 146, 148, 150
 ซอยนนทรี 14 แขวงซ่งนนทรี เขตยานนาวา
 กรุงเทพฯ 10120 โทรศัทพ์ 092-684-4655
 E-mail. kamonchanok.chai@bumail.net

29 สิงหาคม 2563

เรื่อง ใครขอความอนุเคราะห์ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาคำถามเพื่อใช้ในแบบสอบถามสำหรับงานวิจัย
 (Independent Study) นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

เรียน คุณอุคร กลับชม
 ผู้จัดการอพาร์ทเมนนท
 ส.สํางคํอพารทเมนนท

ดิฉัน นางสาวกมลชนก ชัยศิริชัยยะ นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัย
 กรุงเทพฯ กำลังดำเนินการศึกษาวิจัย เรื่องปัจจัยที่มีผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าส.สํางคํอพารทเมนนท
 เนื่องจากดิฉัน ทราบว่าท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอพาร์ทเมนนทนี้ดี ดังนั้น ประสบการณ์ความคิดเห็น ของ
 ท่านจะช่วยให้แบบสอบถามงานวิจัยมีค่าเขียนที่ถูกต้อง เข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภคของธุรกิจนี้เป็นอย่างดี ดังนั้น
 ดิฉัน ใครขอให้ท่าน พิจารณาประเมินว่า เป็นคะแนน ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item Objective
 Congruence IOC) ดังนี้ "+ 1" หมายถึง ข้อคำถามนั้น มีค่าเขียนที่ถูกต้อง เข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภคของ
 ธุรกิจนี้เป็นอย่างดี "0" หมายถึง ไม่แน่ใจหรือตัดสินไม่ได้ "- 1" หมายถึง ข้อคำถามนั้นมีค่าเขียนที่ไม่ถูกต้อง
 หรือไม่น่าจะถูกต้อง หรือไม่สามารถเข้าใจได้ง่ายโดยผู้บริโภคของธุรกิจนี้

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์
 ด้วยความเคารพอย่างสูง

ลงชื่อ อุคร กลับชม
 (คุณอุคร กลับชม)
 ผู้จัดการอพาร์ทเมนนท
 ส.สํางคํอพารทเมนนท

ลงชื่อ กมลชนก ชัยศิริชัยยะ
 (นางสาวกมลชนก ชัยศิริชัยยะ)
 นักศึกษาปริญญาโท
 มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
1. Social Characteristics (SC)		1. ปัจจัยลักษณะทางสังคม			
Social Characteristics (SC) (Al Shawabkeh et al., 2020)	Good relations between residents in the compound	SC1: ผู้เช่า ส.สำอังก์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Participation in collective groups and networks in the community	SC2: ผู้เช่า ส.สำอังก์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการปฏิสัมพันธ์และรู้จักกันเป็นส่วนใหญ่ (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Safe and peaceful environment	SC3: สภาพแวดล้อมของ ส.สำอังก์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ปลอดภัยและเงียบสงบ (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
1. Social Characteristics (SC)		1. ปัจจัยลักษณะทางสังคม			
Social Characteristics (SC) (Al Shawabkeh et al., 2020)	Allocation of closed-circuit television surveillance (CCTV)	SC4: ส.สำอังก์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดสรรกล้องวงจรปิด (CCTV) อย่างทั่วถึง (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
2. Current Environmental Characteristics (CEC)		2. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน			
Current Environmental Characteristics (CEC) (Cho, 2020)	Daylight and ventilation in the corridor	CEC1: ส.สำอังก์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีแสงแดดและการระบายอากาศในบริเวณทางเดินที่ดี (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
2. Current Environmental Characteristics (CEC)		2. ปัจจัยสภาพแวดล้อม ของอพาร์ทเมนต์ใน ปัจจุบัน			
Current Environmental Characteristics (CEC) (Cho, 2020)	Outdoor play space for children	CEC2: ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ เล่นกลางแจ้งสำหรับเด็ก (มีการปรับเนื้อหาให้ตรง กับเรื่องที่ศึกษา)			
	Neighborhood green space	CEC3: ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่สีเขียว มากพอ (มีการปรับ เนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ ศึกษา)			
	Listening and responding to residents' requests	CEC4: เจ้าของ ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการรับ ฟังและตอบสนองต่อคำขอ ของผู้เช่า (มีการปรับ เนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
3. Future Environmental Characteristics (FEC)		3. ปัจจัยสภาพแวดล้อม ของอพาร์ทเมนต์ใน อนาคต			
Future Environmental Characteristics (FEC) (Cho, 2020)	Safety in the common space	FEC1: พื้นที่ส่วนกลางของ ส.สํ่าอํ่างคํ่าอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีความปลอดภัยมากขึ้น (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Design of fence or boundary	FEC2: ส.สํ่าอํ่างคํ่าอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการออกแบบรั้วที่ปลอดภัยมากขึ้น (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Design of entrance	FEC3: ส.สํ่าอํ่างคํ่าอพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมีการออกแบบทางเข้าที่สะดวกมากขึ้น (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
3. Future Environmental Characteristics (FEC)		3. ปัจจัยสภาพแวดล้อม ของอพาร์ทเมนต์ใน อนาคต			
Future Environmental Characteristics (FEC) (Cho, 2020)	Neighborhood upkeep and garbage disposal condition	FEC4: ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร ควรมี การกำจัดขยะที่ดีมากขึ้น (มีการปรับเนื้อหาให้ตรง กับเรื่องที่ศึกษา)			
4. Physical Characteristics (PC)		4. ปัจจัยลักษณะทาง กายภาพ			
Physical Characteristics (PC) (Al Shawabkeh et al., 2020)	Abundance of parking lots	PC1: ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีที่จอด รถเพียงพอ (มีการปรับ เนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ ศึกษา)			
	Having a transport system that is environmentally friendly	PC2: สถานที่ตั้งของ ส.สำอองค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร สามารถ ใช้รถโดยสารสาธารณะได้ สะดวก (มีการปรับเนื้อหา ให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
4. Physical Characteristics (PC)		4. ปัจจัยลักษณะทางกายภาพ			
Physical Characteristics (PC) (Al Shawabkeh et al., 2020)	Walkable neighborhood: pedestrian friendly	PC3: ทางเดินเท้าเข้า ส.สำอองค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีความปลอดภัย (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Nearby commercial services (supermarket)	PC4: ส.สำอองค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีร้านสะดวกซื้ออยู่ใกล้เคียง เช่น Lotus Express, 7-eleven (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
5. Interior Finishing Attributes (IFA)		5. ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน			
Interior Finishing Attributes (IFA) (Al-Betawi et al., 2020)	Provision of ceiling decoration for guestroom	IFA1: ส.สำอองค์อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดตกแต่งฝ้าเพดานสำหรับห้องพักให้ดูสวยงาม (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
5. Interior Finishing Attributes (IFA)		5. ปัจจัยคุณลักษณะการตกแต่งภายใน			
Interior Finishing Attributes (IFA) (Al-Betawi et al., 2020)	Use of double glazing for windows	IFA2: ส.สำอานค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการใช้หน้าต่างที่มีกระจกสองชั้นเพื่อกันเสียงและกันความร้อนได้อย่างดี (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Floor tiling for guestroom	IFA3: ส.สำอานค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการปูกระเบื้องพื้นสำหรับห้องพักอย่างสวยงาม (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Balconies doors' materials (Aluminium, Wood, Steel, Other)	IFA4: ส.สำอานค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการใช้วัสดุประตูของระเบียง เช่น อลูมิเนียม ไม้ เหล็ก และอื่น ๆ เพื่อความทนทานและความสวยงามอย่างดี (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
6. Component of Maintenance (CM)		6. ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา			
Component of Maintenance (CM) (Mridha, 2015)	Time spent for regular repairs	CM1: เจ้าของ ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดคิวเวลาสำหรับการซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอของอพาร์ทเมนต์อย่างเป็นระบบ (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Apartment building maintenance	CM2: เจ้าของ ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการบำรุงรักษาอาคารอยู่เสมอ (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
	Safety and security in the apartment building	CM3: เจ้าของ ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการจัดระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
6. Component of Maintenance (CM)		6. ปัจจัยส่วนประกอบด้านการบำรุงรักษา			
Component of Maintenance (CM) (Mridha, 2015)	Floor surface	CM4: เจ้าของ ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีการบำรุงรักษาพื้นและผนังของอาคารอย่างสม่ำเสมอ (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
7. Decision to Rent (DR)		7. ปัจจัยการตัดสินใจเช่า			
Decision to Rent (DR) (Xu, Hua, Wang & Xu, 2020)	I am willing to purchase authentic green furniture	DR1: ฉันมีความพอใจที่เช่า ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้ (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			
		DR2: ฉันจะแนะนำให้คนอื่นมาเช่า ส.สำอองค์ อพาร์ทเมนท์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ที่เดียวกับฉัน (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องที่ศึกษา)			

Factors	English V.	Thai V.	IOC	คำแนะนำ จาก ผู้เชี่ยวชาญ	รวม คะแนน
7. Decision to Rent (DR)		7. ปัจจัยการตัดสินใจเช่า			
Decision to Rent (DR) (Xu, Hua, Wang & Xu, 2020)		DR3: ฉันคิดว่าการเช่า ส.สํ้าอางคํ้อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้เหมาะสํ้าหรับฉัน (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องทีศึกษ)			
	I plan to purchase authentic green furniture	DR4: ฉันพิจารณาอย่างถึถ้วนแล้วก่อนตัดสินใจเช่า ส.สํ้าอางคํ้อพาร์ทเมนท์ เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร นี้ (มีการปรับเนื้อหาให้ตรงกับเรื่องทีศึกษา)			

บรรณานุกรมเฉพาะ Form to Expert

Al Shawabkeh, R. K., Alzouby, A. M., Rjoub, A., Alsmadi, M., AlKhamaiseh, M., Shboul, D., & Alobaidat, E. (2020). Evaluating the satisfaction rate for affordable housing in non-gated residential area (NGR): The case of Al-Sharq housing project in Zarqa-Jordan. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(1), 192-217.

Al-Betawi, Y. N., Al Nassar, F. H., Al Husban, A. A., & Al Husban, S. (2020).

Transformations in the built form as a reflection of social change, the case of apartment buildings in Amman. *Open House International*, 45(1/2), 143-171.

Cho, M. (2020). Residential satisfaction among low-income single-mother households: The case of residential welfare facilities in South Korea. *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 14(3), 359-378.

Mridha, M. (2015). Living in an apartment. *Journal of Environmental Psychology*, 43, 42-54.

Xu, X., Hua, Y., Wang, S., & Xu, G. (2020). Determinants of consumer's intention to purchase authentic green furniture. *Resources, Conservation and Recycling*, 156, 104721.



ภาคผนวก ค
หนังสือยินยอมให้เผยแพร่ข้อมูล

หนังสือยินยอมให้เผยแพร่ข้อมูลงานวิจัย

FGS/LI002

วันที่ 12 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2563

หนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า นายจักรกฤษณ์ กลัษณ์ ตำแหน่ง ภาควงกิจการ ส.ส.อวต. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
บริษัท ส.ส.อวต. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี เลขที่ 150 ซอย นพบุรี 14 ถนน นพบุรี
แขวง โขงนบุรี เขต บางนา จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ขอทำหนังสือฉบับนี้ขึ้นไว้เพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าข้าพเจ้าได้รับทราบและยินยอมให้ นางสาวกมลฉัตร โยงวิไลกุล
นำข้อมูลวิจัยที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ส.ส.อวต. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ออกเผยแพร่ในรูปของสารนิพนธ์ วิทยานิพนธ์
บทความวิจัย หรืองานสร้างสรรค์ ในหัวข้อ การวิจัยเชิงปฏิบัติการ ตัดสินใจได้ ส.ส.อวต. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาในวิชา BA 715 Independent Study ระดับบัณฑิตศึกษาลัทธิธรรมศาสตร์/สาขา
บริหารธุรกิจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ

การยินยอมให้นักศึกษานำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทไปเผยแพร่ได้กระทำไปภายในขอบอำนาจของหนังสือ
ยินยอมฉบับนี้ให้ถือว่ามีความสมบูรณ์และชอบด้วยกฎหมายทุกประการ

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งความยินยอมนี้ ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ นายจักรกฤษณ์ กลัษณ์ ผู้ให้ความยินยอม
(นายจักรกฤษณ์ กลัษณ์)

ประทับตราบริษัท

ลงชื่อ ศิริพร อธิษฐาน พยาน
(ศิริพร อธิษฐาน)

ลงชื่อ ศิริพร อธิษฐาน พยาน
(ศิริพร อธิษฐาน)

หนังสือยินยอมให้เผยแพร่ข้อมูลงานวิจัย

FGS/LI002

วันที่ 12 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2563

หนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า นายอดิสร กัลยพงษ์ ตำแหน่ง ฝึกงาน ส.ส.ว่างด อพาร์ทเมนท์
 บริษัท ส.ส.ว่างด อพาร์ทเมนท์ เลขที่ 150 ซอย ถนนวิ 14 ถนน พหลโยธิน
 แขวง ทุ่งนันทน์ เขต จันทนา จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ขอทำหนังสือฉบับนี้ขึ้นไว้เพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าข้าพเจ้าได้รับทราบและยินยอมให้ นางสาวกมลชนก ไชยศิริโอน
 นำข้อมูลวิจัยที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ส.ส.ว่างด อพาร์ทเมนท์ ออกเผยแพร่ในรูปของสารนิพนธ์ วิทยานิพนธ์
 บทความวิจัย หรืองานสร้างสรรค์ ในหัวข้อ ที่วิจัยที่ชื่อ อธิบายเชิงบวก ต่อการตัดสินใจเข้า ส.ส.ว่างด อพาร์ทเมนท์
 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาในวิชา BA 715 Independent Study ในระดับบัณฑิตศึกษาหลักสูตร/สาขา
 บริหารธุรกิจ คณะมหาวิทยาลัยกรุงเทพ

การยินยอมให้นักศึกษานำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทไปเผยแพร่ได้กระทำไปภายในขอบอำนาจของหนังสือ
 ยินยอมฉบับนี้ให้ถือว่าผลสมบูรณ์และชอบด้วยกฎหมายทุกประการ

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งความยินยอมนี้ ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ นายอดิสร กัลยพงษ์ ผู้ให้ความยินยอม
 (นายอดิสร กัลยพงษ์)

ประทับตราบริษัท

ลงชื่อ ศิริพร อธิราช พยาน
 (ศิริพร อธิราช)

ลงชื่อ ศิริพร อธิราช พยาน
 (ศิริพร อธิราช)

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล	นางสาวกมลชนก ชัยศิริชัยยะ
อีเมล	kamonchanok.chai@bumail.net
ประวัติการศึกษา	- สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะศิลปศาสตร์ สาขาวิชาการท่องเที่ยว มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี ราชมงคลกรุงเทพ - สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปีที่ 6 โรงเรียนอัสสัมชัญศึกษา
ประสบการณ์การทำงาน	- ตุลาคม 2561 - สิงหาคม 2563 Grand Howard Hotel ตำแหน่ง Guest Service Agent 50 ถนนเจริญราษฎร์ แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร 10120 - ตุลาคม 2563 - ปัจจุบัน Pens Marketing & Distribution Co., Ltd. ตำแหน่ง Marketing 662/18-20 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120