

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าคอนโดมิเนียมใน  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร  
FACTORS INFLUENCING THE DECISION TO CHOOSE  
CONDOMINIUM RETAL IN LAT KRABANG DISTRICT BANGKOK

ณัฐพล ไสยรัตน์

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาการตัดสินใจเลือกเช่าคอนโดมิเนียม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร (2) ศึกษาส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร (3) และศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ประชากรอายุ 18 ปีขึ้นไป สัญชาติไทย ที่เช่าคอนโดมิเนียมในเขตลาดกระบัง กำหนดกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาโดยใช้ตารางเครซีแอนดัมมอแกนได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่ายโดยใช้แบบสอบถามเป็นการเรียงเรียงข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่ ค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าที และค่าความแปรปรวนทางเดียว

ผลการวิจัยพบว่า (1) การตัดสินใจเลือกเช่าคอนโดมิเนียม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ด้านปัจจัยลักษณะทางกายภาพมากที่สุด ปัจจัยด้านสถานที่หรือทำเลที่ตั้งอยู่ในระดับมาก ปัจจัยด้านราคาอยู่ในระดับมาก และปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์อยู่ในระดับมาก (2) ส่วนประสมทางการตลาด ที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยภาพรวม อยู่ในระดับมาก ในประเด็นด้านกระบวนการอยู่ในระดับมากที่สุด ด้านสภาพแวดล้อมอยู่ในระดับมาก ด้านช่องทางการจัดจำหน่ายอยู่ในระดับมาก ด้านบุคลากรอยู่ในระดับมาก ด้านผลิตภัณฑ์อยู่ในระดับมากและ (3) ปัจจัยส่วนบุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พบว่าเพศ อายุ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนที่ต่างกัน มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ไม่แตกต่างกัน

คำสำคัญ: การตัดสินใจ คอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร

## ABSTRACT

The objectives of this research were: (1) to study the decision-making process of renting condominiums in Lat Krabang district, Bangkok. (2) To examine the marketing mix (7Ps) factors affecting the decision to rent condominiums in Lat Krabang district, Bangkok; (3) and to investigate the personal factors influencing the decision to rent condominiums in Lat Krabang district, Bangkok.

The research was quantitative research population study, utilizing a sample group of 400 individuals selected through the use of a Crosby and Morgan table. The population served as the tool for data collection, and statistical analyses included descriptive statistics, percentages, averages, and standard deviations.

The research findings were found that: (1) the decision-making process regarding the rental of condominiums in Lat Krabang district, Bangkok, was primarily influenced by physical characteristics, followed by location, price, and product factors. (2) The marketing mix (7Ps) factors impacting the decision to rent condominiums in Lat Krabang district, Bangkok, were generally rated as high, with process being the most influential, followed by environment, distribution channels, personnel, and product; and (3) personal factors such as gender, age, education level, and monthly income were found to have no significant differences in influencing the decision to rent condominiums in Lat Krabang district, Bangkok.

**Keywords:** Decision-Making, Condominium, Bangkok

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยมีบทบาทสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ในสังคมปัจจุบันที่เติบโตอย่างรวดเร็วทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม การเพิ่มขึ้นของประชากรมีผลให้การเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นมากขึ้น เหตุผลหลายประการทำให้ผู้คนต้องย้ายถิ่นฐาน เช่น การทำงานในพื้นที่ต่าง ๆ หรือการศึกษาต่อที่อยู่ต่างจังหวัด เพื่อเพิ่มความสะดวกและประหยัดเวลาในการเดินทางไปทำงานหรือศึกษา ภายในท้องถิ่นและทั่วประเทศนั้น ธุรกิจสร้างที่พักอาศัยเติบโตขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ที่ต้องการบ้านหรือที่พักในพื้นที่ที่มีงานหรือกิจกรรมต่าง ๆ มีจุดศูนย์กลาง เช่น ในจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางของงานหรือสถานศึกษา เป็นต้น

การเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยไม่เพียงแต่ทำให้การทำงานหรือการศึกษาเป็นไปได้มากขึ้น แต่ยังส่งผลให้เกิดความหลากหลายทางวัฒนธรรม การแลกเปลี่ยนประสบการณ์และไอเดียระหว่างชุมชนที่มีการย้ายถิ่นฐาน นอกจากนี้ การพัฒนาทรัพยากรที่ใช้ในการสร้างที่พักอาศัยยังเป็นกำลังสำคัญในการสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพและปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัย ดังนั้น ที่อยู่อาศัยไม่เพียงแต่เป็นที่ให้พักอาศัย แต่ยังเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยมากมาย ธุรกิจสร้างที่พักอาศัยจึงมีบทบาทสำคัญในการสร้างสังคมที่มีความหลากหลายและยังสร้างโอกาสในการเจรจาต่อยอดในด้านต่าง ๆ ของชุมชน locale ที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ย่านลาดกระบังเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนาและเจริญเติบโตขึ้นในกรุงเทพมหานคร การเพิ่มจำนวนผู้ที่เข้ามาทำงานและธุรกิจในย่านนี้ได้ส่งผลให้ความต้องการในการเช่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ความหลากหลายของที่อยู่อาศัยในย่านนี้ได้รับการตอบสนองอย่างสมบูรณ์แบบต่อรูปแบบชีวิตของคนในปัจจุบัน ผู้ที่ย้ายมาทำงานในย่านลาดกระบังมักมีความต้องการในที่อยู่อาศัยที่สะดวกสบายและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้การดำรงชีวิตประจำวันเป็นไปได้โดยสะดวก ทำให้ความสำคัญของร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร โรงเรียน และโรงพยาบาลเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ การเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้สถานที่ทำงานมีประโยชน์ในการลดเวลาการเดินทางและเพิ่มคุณภาพชีวิตของบรรดาผู้ที่ย้ายมาทำงานในย่านนี้ นอกจากนี้ การเลือกที่อยู่อาศัยในย่านลาดกระบังยังได้รับการพิจารณาในแง่มุมมองของการมีร้านสะดวกซื้อและร้านอาหารที่ให้บริการทั้งหลายรูปแบบ

ดังนั้น ย่านลาดกระบังไม่เพียงเป็นที่ตั้งของธุรกิจที่เจริญเติบโต แต่ยังเป็นพื้นที่ที่ทำให้คนที่ย้ายมาทำงานได้รับประโยชน์ในด้านความสะดวกสบายและคุณภาพชีวิตที่ดี เนื่องจากมีสถานที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้ที่ย้ายมาทำงานในย่านนี้อย่างเหมาะสม การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในย่านลาดกระบังมีผลทำให้มีโอกาสในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ผู้ลงทุนสามารถสร้างโครงการที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างหลากหลาย ก า ร เ ช ่า คอนโดเป็นทางเลือกที่ได้รับความนิยมในย่านลาดกระบังและสนามบึงสุวรรณภูมิ ได้กลายเป็นที่พักอาศัยที่เป็นที่นิยมรองลงมาจากหอพัก นับเป็นบ้านแห่งที่สองที่นักศึกษาและบุคคลที่มาทำงานในพื้นที่นี้ตั้งใจเลือกใช้ เหตุผลหลักที่คอนโดมิเนียมเริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นนั้น เนื่องจากราคาเช่าไม่แพงเมื่อเปรียบเทียบกับหอพัก ทำให้เป็นที่เลือกที่สะดวกสบายและคุ้มค่ามากขึ้น คอนโดมิเนียมในย่านลาดกระบังมีราคาที่ไม่แพงมากนัก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ทั้งเฟอร์นิเจอร์ครบครันและที่จอดรถที่สะดวกสบาย นอกจากนี้ยังมีส่วนกลางที่ให้บริการพิเศษ เช่น สระว่ายน้ำ และฟิตเนส เพื่อให้ผู้เช่าคอนโดได้มีการพักผ่อนและใช้ชีวิตประจำวันอย่างสะดวกสบาย การเลือกเช่าคอนโดในย่านลาดกระบังยังเน้นไปที่ความคล่องตัวในการเดินทางมาทำงานหรือศึกษาในสนามบึงสุวรรณภูมิ ทำให้ลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง นอกจากนี้ คอนโดยังมีความปลอดภัยสูง และมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี เป็นที่พักที่นักศึกษาและบุคคลที่มีงานที่ต้องทำในพื้นที่นี้พิจารณาเป็นอย่างมาก

จากข้อมูลที่ได้แสดงข้างต้นนี้ ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเข้าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ของลาดกระบังในกรุงเทพมหานคร เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีประโยชน์สำหรับผู้ที่กำลังพิจารณาการลงทุนหรือเป็นเจ้าของคอนโดที่ต้องการปรับปรุงและพัฒนาธุรกิจของตนเอง การศึกษานี้จะช่วยให้ผู้ประกอบการได้รับข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเข้าคอนโดมิเนียมในลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร เพื่อให้สามารถนำข้อมูลนี้ไปใช้ในการตัดสินใจและวางกลยุทธ์ทางการตลาดให้เหมาะสมและตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างเหมาะสม

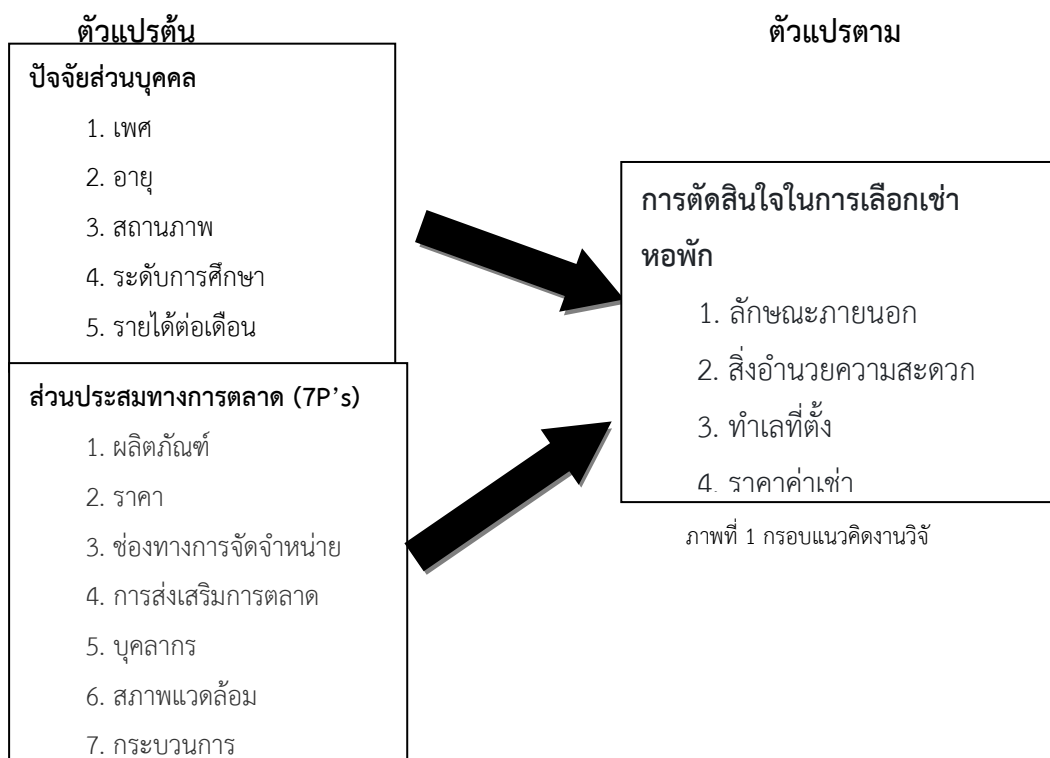
### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการตัดสินใจเลือกเข้าคอนโดมิเนียม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาส่วนประสมทางการตลาด (7P's) ที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าคอนโดมิเนียม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าคอนโดมิเนียม เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

### สมมติฐานของการวิจัย

1. ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกัน มีการตัดสินใจเข้าคอนโดมิเนียม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร แตกต่างกัน
2. ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7P's) มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าคอนโดมิเนียม ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

### กรอบแนวคิดในการวิจัย



## แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าคอนโดมิเนียมในเขตลาดกระบัง สามารถอธิบายได้ตามรายการ ดังนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด
2. แนวคิดลักษณะประชากรศาสตร์
3. แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ
4. แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## วิธีดำเนินการวิจัย

### ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากรเป้าหมาย คือ ประชากรที่เป็นวัย 18 ปีขึ้นไปอาศัยอยู่ที่กรุงเทพมหานครเป็นกลุ่มเป้าหมายในการศึกษาครั้งนี้ ซึ่งมีความสนใจในการเลือกเช่าคอนโดมิเนียมภายในเขตลาดกระบัง เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรในเขตลาดกระบังที่แน่นอน ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการกำหนดขนาดตัวอย่างโดยใช้สูตรคำนวณแบบไม่ทราบจำนวนประชากร ของ W.G. Cochran โดยกำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 กลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 400 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย

### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ประกอบด้วย 5 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับประสบการณ์การเช่าคอนโดมิเนียม
- ส่วนที่ 4 ข้อจำกัดและความไม่พอใจ
- ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะ

### สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์

1. นำแบบสอบถามทั้งหมดมาตรวจสอบความสมบูรณ์ ความถูกต้องในการตอบแบบสอบถามแล้วนำมาคัดเลือกฉบับสมบูรณ์และถูกต้องนำมาวิเคราะห์ข้อมูล
2. ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7P's) และการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพัก เพื่อใช้หาค่าทางสถิติที่ประกอบด้วยหาความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) เพื่อใช้หาค่าทางสถิติที่ประกอบด้วยความถี่ (Frequency) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.)
3. ในการทดสอบสมมติฐานใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ

### สรุปผลการวิจัย

1. กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง 234 คน คิดเป็นร้อยละ 58.56 ช่วงอายุ 24-30 ปี จำนวน 122 คน คิดเป็นร้อยละ 30.52 สถานภาพโสดมากที่สุด จำนวน 248 คน คิดเป็นร้อยละ 62.06 มีระดับการศึกษาปริญญาตรี มากที่สุด จำนวน 339 คน คิดเป็นร้อยละ 84.74 มีประสบการณ์การทำงาน 6-10 ปี มากที่สุด จำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 34.85 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001 - 30,000 บาท

2. ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องพักของนักศึกษาในจังหวัดชลบุรี โดยภาพรวม อยู่ในระดับมาก ( $\bar{x} = 4.12$ , S.D. = 0.65) ในประเด็นด้านลักษณะทางกายภาพในระดับมากที่สุด ( $\bar{x} = 4.37$ , S.D. = 0.65) ด้านสถานที่หรือทำเลที่ตั้งอยู่ในระดับมาก ( $\bar{x} = 4.30$ , S.D. = 0.64) ด้านราคาอยู่ในระดับมาก ( $\bar{x} = 3.98$ , S.D. = 0.63) ด้านผลิตภัณฑ์อยู่ในระดับมาก ( $\bar{x} = 3.87$ , S.D. = 0.63)

### อภิปรายผลการวิจัย

จากผลการวิจัย เกี่ยวกับลักษณะของประชากรศาสตร์ที่แตกต่างกันในด้านเพศ อายุ สถานภาพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน กับการตัดสินใจเช่าคอนโดย่านลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยเห็นว่าประเด็นที่ควรนำมาอภิปรายผลตามสมมติฐานการวิจัย ดังนี้

1. ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกัน มีการตัดสินใจเช่าคอนโดย่านลาดกระบังแตกต่างกัน ดังนี้

1.1 จากการศึกษาพบว่าปัจจัยทางด้านอายุมีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าคอนโดในย่านลาดกระบัง โดยกลุ่มผู้เช่าที่มีอายุ 24-30 ปี จำนวน 122 คน คิดเป็นร้อยละ 30.52 เป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุด ตามลำดับถัดมาคือกลุ่มอายุ 36-40 ปี จำนวน 113 คน คิดเป็นร้อยละ 28.25 และกลุ่มอายุ 31-35 ปี จำนวน 96 คน คิดเป็นร้อยละ 23.92 นั้นหมายถึงผู้เช่าในช่วงอายุ 24-40 ปี รวมถึงร้อยละ 82.69 ของผู้เช่าทั้งหมดในย่านลาดกระบังที่ได้รับการสำรวจ การวิจัยชี้ให้เห็นถึงแนวโน้มชัดเจนของกลุ่มผู้เช่าที่มุ่งหวังที่จะเลือกเช่าคอนโดในช่วงอายุนี้นี้มากที่สุดในย่านดังกล่าว

1.2. ปัจจัยทางด้านสถานภาพ พบว่า สถานภาพของผู้บริโภคมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าคอนโดย่านลาดกระบัง โดยกลุ่มสถานภาพโสดมากที่สุด จำนวน 248 คน คิดเป็นร้อยละ 62.06 เนื่องจากคอนโดมีเนียมมีขนาดห้องที่เล็ก เหมาะสำหรับคนโสดมากกว่า คนที่มีครอบครัว เพราะคนที่มีครอบครัวแล้วมักจะต้องการห้องที่อยู่อาศัยมากขึ้นห้องนอนลูก ห้องนอนพ่อแม่ ห้องนั่งเล่น ต้องการพื้นที่ให้ลูกวิ่งเล่น ต้องการพื้นที่ใช้สอยเยอะ

1.3. ปัจจัยทางด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือน พบว่ารายได้เฉลี่ยของผู้เช่า ส่วนใหญ่ อยู่ที่ 20,001 - 30,000 บาท จำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 34.85 เนื่องจากคอนโดมีเนียมให้เช่าในเขตลาดกระบังมีราคา

ไม่ได้สูงมากนัก จึงเหมาะสำหรับผู้เช่าที่เริ่มทำงานมีอายุงานยังไม่มาก และเหมาะกับนักศึกษาที่มาศึกษาในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

2. ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7P's) มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดย่านลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พบว่า ด้านราคา ด้านสภาพแวดล้อม ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านบุคลากร และด้านผลิตภัณฑ์มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าเช่าคอนโดย่านลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร และด้านการส่งเสริมการตลาด และด้านกระบวนการไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดย่านลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ดังนี้

2.1 ด้านผลิตภัณฑ์ จากการศึกษา พบว่า ผู้ที่เช่าเช่าคอนโดย่านลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า คอนโดควรมีเครื่องใช้ไฟฟ้าครบ (เช่น ทีวี แอร์ ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่น) มีความสะอาด ปลอดภัย น่าเชื่อถือ และห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ครบ (เช่น เตียง โต๊ะ เก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า) สอดคล้องกับงานวิจัยของพนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ กลุ่มตัวอย่างมีค่าเฉลี่ยระดับความคิดเห็น ในเรื่องมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน (เช่น ร้านสะดวกซื้อ fitness เครื่องปรับอากาศ เคเบิล Internet ฯลฯ) รองลงมาคือ ใช้เฟอร์นิเจอร์ และสุขภัณฑ์คุณภาพดี

2.2 ด้านราคา จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่าคอนโดย่านลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า คอนโดควรมีราคาเหมาะสมกับขนาดห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวก สอดคล้องกับงานวิจัยของธนพล คำล้ำเลิศ (2562) ได้ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มูแบน จังหวัดสมุทรสาคร ผลการศึกษาพบว่า ด้านราคามีความเห็นด้วยมากกว่าราคามีมาตรฐานเหมาะสมกับขนาดที่พัก

2.3 ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่าคอนโดในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ควรมีร้านสะดวกซื้ออยู่ในบริเวณใกล้เคียง คอนโดสามารถเดินทางได้สะดวก สอดคล้องกับงานวิจัยของ ณพัชญา สุขพัชรภรณ์ (2562) ได้ทำการศึกษาเรื่องพฤติกรรมของนักศึกษาระดับปริญญาตรีในการเช่าที่พักในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยส่วนประสมการตลาดบริการที่มีผลต่อการเช่าที่พักที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ ทำเลที่ตั้งของ ที่พักอยู่ใกล้สถานศึกษา ทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน และความแข็งแรง คงทนของโครงสร้างอาคาร

2.4 ด้านการส่งเสริมการตลาด จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่าคอนโดในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า คอนโดควรมีการลดค่าเช่ารายเดือนหากทำสัญญาอยู่มากกว่า 1 ปีขึ้นไป สอดคล้องกับงานวิจัยของพนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ปัจจัยด้าน

การส่งเสริมการตลาด กลุ่มตัวอย่างมีค่าเฉลี่ยระดับความคิดเห็น ในเรื่องมีส่วนลดค่าเช่าหรือค่าบริการต่าง ๆ สำหรับผู้ที่ใช้บริการมานานอย่างเหมาะสม รองลงมาคือ มีความยืดหยุ่นเรื่องเวลาชำระค่าเช่า

2.5 ด้านบุคลากร จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่าคอนโดในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เจ้าของคอนโดให้ความช่วยเหลืออย่างเต็มที่เมื่อเกิดปัญหา มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีความคิดเห็นในระดับมากที่สุด สอดคล้องกับงานวิจัยของจิรวรรณ บุญมีและธวัชชัย บุญมี (2563) ได้ทำการศึกษาเรื่องการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักรายเดือนบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่า นักศึกษาคำนึงถึงปัจจัยด้านผู้ให้บริการแตกต่างกันในประเด็น มนุษยสัมพันธ์หรืออัธยาศัยไมตรีของผู้ให้บริการ การให้ข้อมูลและคำแนะนำของผู้ให้บริการ และมาตรฐานการให้บริการที่เท่าเทียมกัน

2.6 ด้านสภาพแวดล้อม จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่าคอนโดในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า คอนโดควรมีพื้นที่จอดรถอย่างเพียงพอ คอนโดโปร่ง โล่ง อากาศถ่ายเทได้สะดวก สอดคล้องกับงานวิจัยของธนพล คำล้ำเลิศ (2562) ได้ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร ผลการศึกษาพบว่า ด้านลักษณะทางกายภาพ กลุ่มตัวอย่างมีความเห็นด้วยมากกว่า ที่พักโปร่งอากาศถ่ายเทได้ดี บริเวณรอบ ๆ มีความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย

2.7 ด้านกระบวนการ จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่าคอนโดในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เจ้าของคอนโดควรคืนเงินมัดจำรวดเร็วเมื่อย้ายออก สอดคล้องกับงานวิจัยของณัจยา สยามิภักดิ์ (2557) ได้ศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนนทบุรี พบว่า ปัจจัยด้านกระบวนการ กลุ่มตัวอย่างมีค่าเฉลี่ยระดับความคิดเห็นในเรื่องมีการแจกแจงรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่ชัดเจนก่อนการชำระค่าเช่ามาก รองลงมา คือ ความรวดเร็วในการทำสัญญาเช่า มีความเหมาะสม

## ข้อเสนอแนะ

### ข้อเสนอแนะสำหรับการนำผลการวิจัยไปประยุกต์ใช้

1. ในการที่จะทำคอนโดให้เช่า ผู้ให้เช่าควรพิจารณาไปที่ห้องนอน 1 ห้องนอน เพราะผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการความเป็นส่วนตัว มีการแยกสัดส่วนห้องที่ชัดเจน ง่ายต่อการดูแลรักษา

2. /ราคาคอนโดให้เช่าควรในเขตลาดกระบังควรอยู่ที่ 6,001-7,000 บาท รองลงมาก็คือ 5,001-6,000 บาท เนื่องจากเป็นฐานลูกค้าส่วนใหญ่ เพราะรายได้เฉลี่ยของผู้ทำแบบสอบถามอยู่ที่ช่วง 20,001 - 30,000 บาท รองลงมาคือ 30,001 - 40,000 บาท ไม่ได้สูงกว่านี้มากนัก การที่จะปล่อยเช่าคอนโดให้สูงกว่า 7,000 บาทเป็นเรื่องยาก



### ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

สำหรับการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป เพื่อให้ผลการศึกษาในครั้งนี้สามารถขยายต่อไปที่กว้างมากขึ้นอันจะเป็นประโยชน์ ผู้วิจัยขอเสนอแนะเพิ่มเติมดังนี้

1. เนื่องจากในการศึกษากลยุทธ์การตลาดของการปล่อยเช่าคอนโดมิเนียมเชิงพาณิชย์ผ่านมุมมองของผู้บริโภคในครั้งนี้ มีผลการศึกษาที่บ่งชี้ว่าปัจจัยทาง ด้านสถานที่หรือทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านผลิตภัณฑ์ และด้านราคา ส่งผลบวกต่อ

การตัดสินใจเลือกเช่าคอนโดมิเนียมในเขตลาดกระบัง ซึ่งในข้อเสนอแนะเชิงกลยุทธ์ของงานวิจัยเล่มนี้ได้มีการเสนอแนะแผนการดำเนินกลยุทธ์ในระยะสั้น กลาง และยาว เพื่อให้ผู้ที่ทำธุรกิจปล่อยเช่าคอนโดมิเนียมนำไปใช้ ดังนั้นหากมีการศึกษาต่อยอดผลการศึกษาและกลยุทธ์ของการพัฒนาคอนโดมิเนียมในอนาคต ควรศึกษาเพื่อต่อยอดผลการศึกษาในมุมมองของการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพื่อพัฒนาคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่มีศักยภาพบริเวณพื้นที่ลาดกระบังหรือทำการศึกษาเพื่อประเมินค่าที่ดิน (Valuation) ของที่ดิน เพื่อให้ต้นทุนของการพัฒนาโครงการเหมาะสมและคุ้มค่ามากที่สุด เพื่อให้ได้มาซึ่งผลการศึกษาความเป็นไปได้

2. เพื่อให้ได้ข้อมูลความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อคอนโดมิเนียมในเขตลาดกระบังที่นอกเหนือจากกลุ่มเป้าหมายของงานวิจัยในครั้งนี้ ผู้ที่ทำงานวิจัยนี้ไปใช้ประโยชน์ควรศึกษาความต้องการจากประชากรกลุ่มเป้าหมายที่มีสัญชาติอื่นนอกเหนือจากสัญชาติไทยเข้ามาเป็นองค์ประกอบในการพัฒนาคอนโดมิเนียมเชิงพาณิชย์ด้วย เนื่องจากในอนาคตหากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ลดลง อาจส่งผลให้อุปสงค์จากต่างประเทศเพิ่มขึ้นในอนาคต

### บรรณานุกรม

#### ภาษาไทย

ชัชดา โรจนอาภา. (2565). **กลยุทธ์การตลาดเพื่อการพัฒนาคอนโดมิเนียมเชิงพาณิชย์มุมมองของผู้บริโภค**. กรุงเทพฯ: ปรินญาการจัดการมหาบัณฑิต วิทยาลัยการจัดการ

มหาวิทยาลัยมหิดล

มหาวิทยาลัยมหิดล

นงนุชพรพรณู โขลส์ 1, แก้วตา ผู้พัฒนพงศ์ 2 . **ปัจจัยที่มีผลต่อการเช่าอาศัย คอนโดลุมพินีเพลส**

บางนา กม. 3 กรุงเทพมหานคร.

อัจฉราภรณ์ ดวงละหว่า. (2566). **ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักของนักศึกษาในจังหวัด**

**ชลบุรี. ปรินญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ คณะบริหารธุรกิจ**

**มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี.**

ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ. (2538). **พฤติกรรมผู้บริโภค ฉบับสมบูรณ์**. กรุงเทพฯ : บริษัท วลีที

พัฒนา จำกัด.

- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. (2541). **การวิจัยธุรกิจ**. กรุงเทพฯ: A N การพิมพ์.
- ปาณิศรา สิริเอกศาสตร์. (2556). **ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์. ปลาเส้นของผู้บริโภค**. การค้นคว้าอิสระปริญญาโทมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ. (2538). **พฤติกรรมผู้บริโภค ฉบับสมบูรณ์**. กรุงเทพฯ : บริษัท วลีทรี พัฒนา จำกัด.
- อดุลย์ จาตุรงค์กุล. (2554). **พฤติกรรมผู้บริโภค. (พิมพ์ครั้งที่ 8)**. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ประมะ สตะเวทิน. (2546). **การสื่อสารมวลชน: กระบวนการและทฤษฎี**. พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพฯ. : ภาพพิมพ์.
- จันทร์ธานี สงวนนาม. (2553). **ทฤษฎีและแนวปฏิบัติในการบริหารสถานศึกษา**. พิมพ์ครั้งที่ 3. นนทบุรี : บั๊คพอยท์.
- ปาลีรัตน์ มานะเลิศ. (2555). **การศึกษาการตัดสินใจของผู้ปกครองในการส่งบุตรหลานเข้าศึกษา ในโรงเรียนสังกัดองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง**. งานนิพนธ์การศึกษาปริญญา มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา.
- เสริมศักดิ์ วิชาลาภรณ์. (2552). **ภาวะผู้นำ, ประมวลสาระชุดวิชาทฤษฎีและแนวปฏิบัติในการบริหารการศึกษา หน่วยที่ 5-8**. พิมพ์ครั้งที่ 9. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- ทิพย์มาศ ทองมณี. (2550). **ปัจจัยการเลือกเรียนในวิทยาลัยนาฏศิลป์ สังกัดกรมศิลปากร**. ปริญญา นิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- อรุณ วิสุทพิพัฒน์สกุล. (2552). **ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อกรมธรรม์ประกันชีวิตผ่าน ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย**. วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการจัดการมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี.
- สมจิตร ล้วนจำเจริญ. (2541). **พฤติกรรมผู้บริโภค (ฉบับปรับปรุง)**. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

### ภาษาต่างประเทศ

- Kotler, P. & Armstrong, G. (2004). **Principles of marketing (10th ed.)**. Upper Saddle River, NJ: Prentice- hall.
- Hoy, Wayne K. and Cecil G, Miskel. (2001). **Educational Administration: Theory, Research and Practice**. 6 th ed. Mc Graw – Hill International Edition 2001.
- Reeder, W. William. (1998). **Some Aspects of the Informal Social Participation of Farm Families in New York State**. New York: Cornell University.