

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าลาดพร้าว 71

สารนิพนธ์
ของ
นายอุดม สายะพันธุ์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการ
พฤษภาคม 2548
ลิขสิทธิ์เป็นของ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

๕๕๘.๘๓
๑๖๔๖๓
๐.๖

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าลาดพร้าว 71

126 ก.ล. 2548

บทคัดย่อ
ของ
นายอุดม สายะพันธุ์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการ
พฤษภาคม 2548

๒ ๒๙๗๙๓๙

อุดม สายะพันธุ์ (2548) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอาหารหมักให้ชาลาดพั่ว 71
สารนิพนธ์ บช ม (การจัดการ) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ รองศาสตราจารย์ศิริวรรณ เสรีรัตน์

การวิจัยครั้งนี้มีความมุ่งหมายเพื่อศึกษาข้อมูลการเช่าอาหารหมักในปัจจุบัน และศึกษาปัจจัยในการพิจารณาเช่าอาหารหมักในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการ ศึกษาข้อมูลความต้องการเช่าอาหารหมักในอนาคต และศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการลงทุนในธุรกิจอาหารหมักให้ชาลาดพั่ว 71 เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย คือ ผู้เช่าอาหารหมักที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณเขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง จำนวน 425 คน โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของประชากร 2 กลุ่ม (การหาค่าที) การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของประชากรที่มากกว่า 2 กลุ่ม โดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว การวิเคราะห์ความแตกต่างเป็นรายคู่แบบ Least Significant Difference (LSD) ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติทั้งหมดนี้ใช้โปรแกรม SPSS ช่วยคำนวณค่าสถิติที่ใช้วิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิจัย พบว่า

1 ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 15 – 24 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป เป็นพนักงานบริษัท มีรายได้ต่อเดือน 6,500 – 11,800 บาท มีสถานภาพโสด และมีสมาชิกในครอบครัว 4 คน

2 ผู้เช่ามีขนาดห้องเช่าเฉลี่ย 23.60 ตรม. ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย 2,600 บาทต่อเดือน เงินมัดจำล่วงหน้าเฉลี่ย 4,900 บาท อัตราค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 5.60 บาทต่อหน่วย อัตราค่าน้ำเฉลี่ย 15.50 บาทต่อหน่วยอัตราค่าโทรศัพท์เฉลี่ย 5 บาทต่อหน่วย ค่าสวนกลางเฉลี่ย 220 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเคเบิลทีวีเฉลี่ย 158 บาทต่อเดือน โดยปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอาหารหมักพบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอาหารหมักด้านทำเลที่ตั้งโดยรวมในระดับมาก ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารโดยรวมในระดับมาก ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรวมในระดับปานกลาง ด้านราคาโดยรวมในระดับมาก ด้านบุคลากรโดยรวมในระดับมาก ด้านความปลอดภัยโดยรวมในระดับมาก และด้านกระบวนการบริการโดยรวม ในระดับปานกลาง

3 ผู้เช่าต้องการห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่ต้องการแอร์ แต่มีความต้องการเฟอร์นิเจอร์ ทีวี ตู้เย็น เคเบิลทีวี ห้องออกกำลังกาย และบริการเสริม ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการลิฟท์ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย เจ้าหน้าที่ติดตอสอบถาม สถานที่รับรองผู้มาติดต่อ ร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร บันไดหนีไฟ โทรศัพท์ พัดลม และร้านบริการซักรีด

ผลการทดสอบสมมติฐาน

1.1 ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีการเช่าอาหารหมักในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า ไม่แตกต่างกัน

ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีค่าเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีค่าเช่าห้องพัก และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า ไม่แตกต่างกัน

1 2 ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านความปลอดภัยแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านราคา ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการ แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา ด้านความปลอดภัย ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านความปลอดภัย ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการ แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

1 3 ผู้เช่าที่มีเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว แตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการไม่แตกต่างกัน

1 4 โครงการลงทุนมีระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 9 ปี 1 เดือน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 818,539.92 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน เท่ากับ 11.79% ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ มีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 1.59 เท่า แสดงว่า โครงการลงทุนให้ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ไป มีจุดคุ้มทุนประมาณ 1,551,151.15 บาทต่อปี สรุปได้ว่า โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เรามีความคุ้มค่าต่อการลงทุน

**A FEASIBILITY STUDY OF AN INVESTMENT PROJECT
IN RENTING APARTMENT AT LADPRAO 71**

**AN ABSTRACT
BY
MR UDOM SAYAPUNT**

**Presented in partial fulfillment of the requirements
for the Master of Business Administration degree in Management
at Srinakharinwirot University
May 2005**

Udom Sayapunt (2005) *A Feasibility Study of an Investment Project in Renting Apartment at Ladprao 71* Master Project M B A (Management) Bangkok Graduate School
Srinakharinwirot University Advisor Assoc Prof Sirivan Serirat

The objectives of this study are to examine data of apartment for rent presently and examine various factors such as location environment and building facilities price of rent, personal security and service process that affect on decision to rent apartment. The other aim of the study is to examine the data related to the need to rent apartment in the future and examine marketing, technique and finance possibilities of investing project in Ladprao 71 as a component to decide investing. Sampling group is 425 lessees live in apartments in Ladprao, Beaugongum, Bangkok, Bangkok, and Wangthonglang districts. A tool for data collecting is questionnaire. Statistics to analyse data are percentage, mean, standard deviation, maximum, minimum, t-test, f-test, one-way ANOVA and Least Significant Difference (LSD) through SPSS program.

The results of this study are as follows:

1. Most of respondents are female, average age at 15-24 years old. Level of study is bachelor degree or higher. Most of them are employees in companies with average salary between Baht 6,500-11,800, single and members in each family are 4 persons.

2. Lessees have average area of room at 23.60 square meter, price for rent is Baht 2,600 a month in average. Pledge in advance is Baht 4,900 in average, electricity rate is Baht 5.60 per unit in average, water cost is Baht 15.50 a unit in average, telephone call is Baht 5 a time in average, common facility payment is Baht 220 a month in average, and cable Television is Baht 158 a month in average. Factors affect on the decision to rent in any apartment are location, price, person, security and environment and building. Meanwhile common facilities and service process are concerned moderately.

3. Lessees favour room with facilities. Most of them do not favour air conditioner but need furniture, TV, refrigerator, cable TV, fitness room and additional services. For common facilities, lessees need elevator, key card, guards, information, reception part, mini-mart, fire stairs, telephone, fan and laundry.

The result of hypothesis test:

1.1 There is not different in size of room, price of rent, period of pledge money payment, and amounts of pledge money in different gender.

Lessees with different age rent room differently with statistic significant at 0.05.

Lessees with different level of education rent size of room differently with statistic significant at 0.05.

Lessees who have different occupations rent room different size and price with statistic significant at 0.05.

Lessees who have salary differently rent room at different price and pay pledge money in advance differently with statistic significant at 01

Lessees who have different status have period of time to pay pledge money differently with statistic significant at 05

Lessees who have different number of member family rent apartment presently do not different in size of room, price to rent, period of time to pay pledge money in advance and amount of pledge money in advance

1 2 Gender affect decision on apartment in aspect of facility differently with statistic significant at 01

Different age of lessees affect on the decision to rent in location and security differently with statistic significant at 01

Lessees who have different level of education have factor to decide to rent apartment in location environment and building, price, personal and service process differently with statistic significant at 05

Lessees who have different occupation considered on facility, price, security, location, and environment and building to rent apartment differently with statistic significant at 05

Lessees who have different salary consider on facility security personal and service process differently with statistic significant at 05

Lessees who have different status consider factors of environment and building to rent apartment significantly with statistic significant at 01

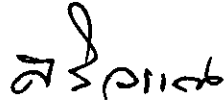
Lessees who have different number of family member consider factors of environment and building significant, personal security and service process differently with statistic significant at 05

1 3 Lessees with different gender, age, level of education occupation, salary status and number of members in family different tend to rent apartment in the project indifferently

1 4 Brake-even point of project is 9 years and a month net value presently is Baht 818 539 92 internal rate of return (IRR) yield is 11 79% higher than expected yield to receive The ratio of benefit per cost is 1 59 times, indicates that the yield of project is more than cost or paid expenditure The value at break-even point is baht 1,551,151 15 a year Final conclusion is that apartment for rent project is worth for investing

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร และคณะกรรมการสอบได้
พิจารณา สารนิพนธ์ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจ
มหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์



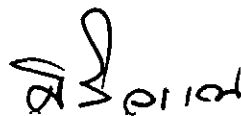
(รองศาสตราจารย์ศิริวรรณ เสรีรัตน์)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร



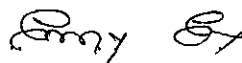
(รองศาสตราจารย์ศิริวรรณ เสรีรัตน์)

คณะกรรมการสอบ



ประธาน

(รองศาสตราจารย์ศิริวรรณ เสรีรัตน์)



กรรมการสอบสารนิพนธ์

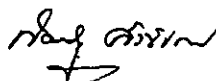
(รองศาสตราจารย์สุพาดา สิริกุดตา)



กรรมการสอบสารนิพนธ์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อภิรัฐ ตั้งกระจาง)

อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร ปริญญาบริหารธุรกิจ
มหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ



คณบดีคณะสังคมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กิตติมา สังข์เกษม)

วันที่ 19 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2548

ประกาศคุณูปการ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์จาก รองศาสตราจารย์ศิริวรรณ เสรีรัตน์ รองศาสตราจารย์สุพาดา สิริกุดตา และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อภิรัฐ ตั้งกระจาง ที่ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ ตลอดจนการแก้ไขปรับปรุงให้สารนิพนธ์มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านด้วยความเคารพอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อประยุทธ์ สายะพันธุ์ และคุณแม่ น้ำค้าง นาคกร ผู้ซึ่งให้ชีวิต ความรัก อบรมสั่งสอน และให้กำลังใจมาโดยตลอด ตลอดจนพี่ น้อง และเพื่อน ๆ MBA การจัดการ ที่ให้คำแนะนำในการทำสารนิพนธ์ฉบับนี้ และขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามงานวิจัยนี้ทุกท่าน ซึ่งมีส่วนให้การวิจัยสำเร็จลุล่วงด้วยดี

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอให้งานวิจัยนี้ได้เป็นประโยชน์สำหรับผู้ที่เกี่ยวข้อง และผู้ที่สนใจเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เขา เพื่อใช้เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุนต่อไป

อุดม สายะพันธุ์

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ	1
ภูมิหลัง	1
ความมุ่งหมายของการวิจัย	2
ความสำคัญของการวิจัย	2
ขอบเขตของการวิจัย	2
ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย	2
ตัวแปรที่ศึกษา	3
นิยามศัพท์เฉพาะ	5
กรอบแนวคิดในการวิจัย	6
สมมติฐานในการวิจัย	11
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
แนวคิดและทฤษฎีด้านการให้บริการ	12
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	18
การประมาณการด้านการเงินของโครงการ	20
ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทเช่า	28
ข้อมูลทั่วไปของเขตลาดพร้าว	29
ลักษณะของโครงการลงทุน	34
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	36
3 วิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้า	38
การกำหนดประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง	38
การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้า	39
การเก็บรวบรวมข้อมูล	43
การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล	43
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	50
สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	50
การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล	50
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	51
5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	194
สังเขปความมุ่งหมาย สมมติฐาน และวิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้า	194
สรุปผลการศึกษาค้นคว้า	196
อภิปรายผล	200

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5 (ต่อ) ข้อเสนอแนะ	205
ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป	205
บรรณานุกรม	206
ภาคผนวก	208
แบบสอบถามที่ใช้ในการวิจัย	209
หนังสือขอเชิญเป็นผู้เชี่ยวชาญตรวจแบบสอบถาม	217
รายนามผู้เชี่ยวชาญตรวจแบบสอบถาม	218
หนังสือขอความอนุเคราะห์เพื่อการวิจัย	219
ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์	220

บัญชีตาราง

ตาราง		หน้า
1	จำนวนประชากรในเขตลาดพร้าว	30
2	โรงเรียนที่ตั้งอยู่ในเขตลาดพร้าว	32
3	ถนนที่ใช้ในการคมนาคมในเขตลาดพร้าว	32
4	คลองและลำรางสาธารณะในเขตลาดพร้าว	33
5	วัดในเขตลาดพร้าว	34
6	การกำหนดโคว้ดักลุมตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย	39
7	แสดงชวงอายุของกลุมตัวอย่างที่ใช้ในแบบสอบถาม	40
8	แสดงการแบ่งชวงรายได้ต่อเดือนที่ใช้ในแบบสอบถาม	41
9	แสดงเกณฑ์การแปลความหมายของคะแนน	42
10	ตารางวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว	45
11	แสดงข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม	51
12	แสดงข้อมูลการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน	54
13	แสดงข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์	57
14	แสดงข้อมูลความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในอนาคต	64
15	แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่า จำแนกตามเพศ	68
16	แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่า จำแนกตามอายุ	69
17	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ด้านค่าเช่าห้องพัก	70
18	แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่า จำแนกตามระดับการศึกษา	71
19	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ด้านขนาดห้องพัก	72
20	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ด้านค่าเช่าห้องพัก	73
21	แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่า จำแนกตามอาชีพ	75
22	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ด้านขนาดห้องพัก	76

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
23	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีอาชีพแตกต่างกันการเข้าพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน ด้านคาเซาห้องพัก	77
24	แสดงการเปรียบเทียบการเข้าพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันของผู้เข้า จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	79
25	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันการเข้าพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน ด้านคาเซาห้องพัก	80
26	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันการเข้าพาร์ทเมนท์ในปัจจุบัน ด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	82
27	แสดงการเปรียบเทียบการเข้าพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันของผู้เข้า จำแนกตามสถานภาพ	84
28	แสดงการเปรียบเทียบการเข้าพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันของผู้เข้า จำแนกตามสมาชิกในครอบครัว	85
29	แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ของผู้เข้า จำแนกตามเพศ	86
30	แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ของผู้เข้า จำแนกตามอายุ	88
31	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีอายุแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านทำเลที่ตั้ง	89
32	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีอายุแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านความปลอดภัย	90
33	แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ของผู้เข้า จำแนกตามระดับการศึกษา	91
34	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านทำเลที่ตั้ง	92
35	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	93
36	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านราคา	95
37	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านบุคลากร	96

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
38	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ	97
39	แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่า จำแนกตามอาชีพ	98
40	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง	99
41	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	100
42	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	102
43	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านราคา	104
44	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย	106
45	แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่า จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	107
46	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	109
47	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านบุคลากร	111
48	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย	113
49	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ	115
50	แสดงการเปรียบเทียบการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่า จำแนกตามสถานภาพ	116
51	แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่า จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว	118
52	แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง	119

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
53 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันตอบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	121
54 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันตอบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	123
55 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันตอบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านราคา	125
56 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันตอบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านบุคลากร	127
57 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันตอบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย	129
58 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันตอบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ	131
59 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่า จำแนกตามเพศ	133
60 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่า จำแนกตามอายุ	134
61 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่า จำแนกตามระดับการศึกษา	135
62 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่า จำแนกตามอาชีพ	136
63 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่า จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	137
64 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่า จำแนกตามสถานภาพ	138
65 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่า จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	139
66 แสดงคาอูปรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงานของโครงการ เป็นคาอูปรณ์อำนวยความสะดวกในห้องเช่า	141

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
67	แสดงค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ในสำนักงาน	141
68	ประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ	141
69	แสดงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการ	142
70	แสดงรายได้ค่าสาธารณูปโภคจากผู้เช่าอพาร์ทเมนต์	142
71	งบประมาณการรายได้	143
72	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหาร	148
73	ประมาณการชำระเงินกู้และจ่ายดอกเบี้ย	152
74	ประมาณการค่าเสื่อมราคา	155
75	งบกำไรขาดทุนลงหน้า	162
76	งบดุลลงหน้า	169
77	งบกระแสเงินสดลงหน้า	176
78	ประมาณการกระแสเงินสดรับ	184
79	แสดงการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน	185
80	แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ	186
81	แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิเพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน	187
82	แสดงข้อมูลจุดคุ้มทุนของโครงการลงทุน	188
83	แสดงสรุปผลการทดสอบสมมติฐานลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้เช่ากับการเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน	190
84	แสดงสรุปผลการทดสอบสมมติฐานลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้เช่ากับปัจจัยในการ พิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน	191
85	แสดงสรุปผลการทดสอบสมมติฐานลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้เช่าที่มีความ ต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตแตกต่างกัน	193
86	แสดงผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการ	193

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวคิดการศึกษความเป็นไปได้ทางการตลาด	6
2 กรอบแนวคิดการศึกษความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค	7
3 กรอบแนวคิดการศึกษความเป็นไปได้ทางการเงิน	8
4 กรอบแนวคิดการตัดสินใจลงทุนในโครงการ	11
5 แผนภาพแสดงการใช้เครื่องมือทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ	13
6 กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน	18
7 แสดงแผนที่ตั้งโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในซอยลาดพร้าว 71	35

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นจุดเริ่มต้นของครอบครัว ความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ใช่ความต้องการในตัวโครงสร้างของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น แต่รวมไปถึง ความต้องการที่ได้รับจากการบริการจากที่อยู่อาศัยนั้นด้วย เช่น บริการที่ให้ความปลอดภัย ความสะดวกสบาย เป็นต้น ซึ่งบริการต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งนั้นจะแสดงถึงภาพลักษณ์ของที่อยู่อาศัยนั้นด้วย แต่ปัจจุบันปัญหาที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นปัญหาสำคัญสำหรับเมืองใหญ่ อย่างกรณีของกรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นที่สุดในประเทศไทย ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของประชากรจากการอพยพย้ายถิ่นจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพมหานคร เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของความเจริญทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การเมือง สังคม การศึกษา การบริการ และอื่น ๆ โดยประชากรในเขตกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2546 มีจำนวน 8 09 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2545 จำนวน 0 12 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 51 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ 2547) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของประชากรทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมามากมาย เช่น ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาความยากจน ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เป็นต้น ปัจจุบันปัญหาเหล่านี้ยังคงไม่สามารถแก้ไขได้ลุล่วงได้ การเพิ่มขึ้นของประชากรในกรุงเทพมหานครทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และราคาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันก็ยังมีราคาสูงมาก ทำให้ประชากรบางกลุ่มที่รายได้ต่ำ ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ นอกจากนี้ยังประสบกับปัญหาการจราจรทำให้เสียเวลาในการเดินทาง เสียเงิน และเสียสุขภาพจิต ทางเลือกหนึ่งของประชากรที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ และไม่ต้องการประสบปัญหาการจราจร คือ การเช่า มีทั้งในรูปแบบของบ้านเช่า ห้องเช่า อาคารชุด แฟลต อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน สถานศึกษา เพื่อให้ได้รับความสะดวกสบายในการเดินทางมากที่สุด จากข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทยจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประเภทแฟลตและอาคารชุด ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,971 แห่ง ในปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,908 แห่ง และในปี พ.ศ. 2547 เพิ่มขึ้นจำนวน 1 515 แห่ง (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2547)

จากข้อมูลข้างต้นและปัญหาต่าง ๆ ของประชากรที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของแฟลตและอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงเป็นโอกาสที่ดีแก่ผู้ที่กำลังแสวงหาโอกาสในการลงทุนธุรกิจประเภทแฟลตและอาคารชุด ซึ่งผู้วิจัยมีที่ดินเปล่า 1 แปลงตั้งอยู่ในซอยลาดพร้าว 71 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร และมีความสนใจที่จะพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวให้เกิดมูลค่าเพิ่ม และเกิดผลประโยชน์ทางธุรกิจ โดยการลงทุนในโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกับแฟลตและอาคารชุด โดยบริเวณที่ตั้งโครงการ (ซอยลาดพร้าว 71) มีความสะดวกสบายให้กับผู้เช่าอย่างมาก สามารถเดินทางเข้าออกได้หลายทาง อยู่ใกล้ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน ใกล้ศูนย์การค้าเดอะมอลล์บางกะปิ เซ็นทรัลลาดพร้าว โลตัสซูเปอร์เซ็นเตอร์ บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ โรงพยาบาลลาดพร้าว เป็นต้น ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ในเบื้องต้นในด้านทำเลที่ตั้งนั้นมีความเป็นไปได้สูง แต่อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณาลงทุนนั้นมีความเหมาะสมคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่นั้นจำเป็นต้องมีการประเมินค่าหรือผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการก่อน หรือการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Project Feasibility Analysis) นั้นเอง ต้องมีการวิเคราะห์ด้านตลาด (Marketing

Analysis) เช่น การคาดคะเนความต้องการของผู้เช่าในด้านต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งผู้เช่านั้นอาจมีความต้องการที่พักหรืออาคารเช่าที่แตกต่างกันตามฐานะทางเศรษฐกิจ สภาพทางครอบครัว และสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน การวิเคราะห์หรือศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดจะทำให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อนำมาใช้ในการวางแผนการก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ถนน ที่จอดรถ การกาจัดสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการ ซึ่งข้อมูลจากการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาดนั้นยังเป็นประโยชน์ต่อการวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis) เช่น การก่อสร้าง การบริหารจัดการ การประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น และการตัดสินใจลงทุนในโครงการนั้น ต้องมีการวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis) เช่น การคาดคะเนรายได้ เงินลงทุน การหาต้นทุนของโครงการ การคาดคะเนกำไร การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ เป็นต้น ตลอดจนการศึกษาปัญหาและความเสี่ยงต่าง ๆ ที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อโครงการที่เลือกลงทุน

ความมุ่งหมายของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ ดังนี้

- 1 เพื่อศึกษาข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน และศึกษาปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในด้านต่าง ๆ ของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการ เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาดัดสินใจลงทุน
- 2 เพื่อศึกษาข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาดัดสินใจลงทุน
- 3 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าตลาดพร้าว 71 เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาดัดสินใจลงทุน

ความสำคัญของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้จะเป็นแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินโครงการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการหรือผู้สนใจทั่วไป โดยข้อมูลจากการวิจัยทำให้ผู้ประกอบการทราบถึงความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน

ขอบเขตของการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณเขตตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณเขตตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง และเนื่องจากไม่ทราบจำนวน

ประชากรที่แน่นอน (Nonprobability Sampling) ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่จะเก็บข้อมูลใช้วิธีการคำนวณจากสูตร (วิเชียร เกตุสิงห์ 2541 : 24) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 385 คน และสำรองเผื่อความผิดพลาดจากการเก็บข้อมูลจำนวน 37 คน รวมขนาดกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 422 คน

การสุ่มตัวอย่างที่ไม่ทราบความน่าจะเป็น (Non Probability Sampling) ผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบโควตา (Quota Sampling) เพื่อกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่จะเก็บรวบรวมข้อมูลจากจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง ซึ่งอยู่ใกล้กับที่ตั้งของโครงการ จากนั้นจะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบใช้ความสะดวก (Convenience Sampling) โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ซื้ออาหารที่ร้านที่อยู่ในแต่ละเขตที่กำหนดไว้ข้างต้น เพื่อให้ได้ขนาดตัวอย่างอันเป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมด 422 คน

ตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรอิสระ (Independent Variables) แบ่งเป็นดังนี้

- 1 ลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่
 - 1.1 เพศ แบ่งเป็น
 - 1.1.1 ชาย
 - 1.1.2 หญิง
 - 1.2 อายุ แบ่งเป็น
 - 1.2.1 15-24 ปี
 - 1.2.2 25-34 ปี
 - 1.2.3 35-44 ปี
 - 1.2.4 45 ปีขึ้นไป
 - 1.3 ระดับการศึกษา แบ่งเป็น
 - 1.3.1 มัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า
 - 1.3.2 มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช
 - 1.3.3 อนุปริญญา / ปวส
 - 1.3.4 ปริญญาตรีขึ้นไป
 - 1.4 อาชีพ แบ่งเป็น
 - 1.4.1 นักเรียน / นักศึกษา
 - 1.4.2 ประกอบธุรกิจส่วนตัว
 - 1.4.3 พนักงานบริษัทเอกชน
 - 1.4.4 รับราชการ
 - 1.4.5 พนักงานรัฐวิสาหกิจ
 - 1.4.5 อื่นๆ (ระบุ)
 - 1.5 รายได้ต่อเดือน แบ่งเป็น
 - 1.5.1 ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท
 - 1.5.2 6,501 – 11,800 บาท
 - 1.5.3 11,801 – 17,100 บาท

- 1 5 4 17 101 – 22 400 บาท
- 1 5 5 สูงกว่า 22 400 บาท
- 1 6 สถานภาพสมรส แบ่งเป็น
 - 1 6 1 โสด
 - 1 6 2 สมรส / หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่
- 1 7 จำนวนสมาชิกในครอบครัว
 - 1 7 1 1 คน
 - 1 7 2 2 คน
 - 1 7 3 3 คน
 - 1 7 4 4 คน
 - 1 7 5 5 คน
 - 1 7 6 6 คน

ตัวแปรตาม (Dependent Variable) แบ่งเป็นดังนี้

- 1 ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน แบ่งเป็น
 - 1 1 ขนาดห้องพัก
 - 1 2 ค่าเช่าห้องพัก
 - 1 3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า
 - 1 4 เงินมัดจำล่วงหน้า
 - 1 5 คาสวนกลาง
 - 1 6 อัตราค่าไฟฟ้า
 - 1 7 อัตราค่าน้ำ
 - 1 8 อัตราค่าโทรศัพท์
 - 1 9 อัตราค่าเคเบิ้ลทีวี
- 2 ปัจจัยที่ใช้พิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน แบ่งเป็น
 - 2 1 ด้านทำเลที่ตั้ง
 - 2 2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร
 - 2 3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
 - 2 4 ด้านราคา
 - 2 5 ด้านบุคลากร
 - 2 6 ด้านความปลอดภัย
 - 2 7 ด้านกระบวนการบริการ
- 3 ข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ แบ่งเป็น
 - 3 1 แบบของห้องพัก
 - 3 2 สิ่งอำนวยความสะดวกเสริม
 - 3 3 แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ

ขอบเขตการศึกษาความเป็นไปได้

1 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด (Marketing Feasibility Study) โดยการศึกษาข้อมูล การเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน และปัจจัยที่ใช้พิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ยังศึกษารูปแบบ ของห้องพัก ราคา และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการหากต้องมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ใน อนาคต

2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค (Technical Feasibility Study) โดยการศึกษาด้าน เงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการ เช่น ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบอาคาร ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าอุปกรณ์ ติดตั้งในอาคารและสำนักงานของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

นอกจากนี้ยังศึกษาด้านค่าใช้จ่ายเริ่มต้นในการดำเนินงานของโครงการ เช่น ค่าไฟฟ้าของสำนักงาน ค่าประปาของสำนักงาน ค่าซ่อมแซมบำรุงอาคารและอุปกรณ์รายปี ค่าซ่อมแซมอาคาร ค่าประกันอัคคีภัย เงินเดือน พนักงาน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่น การศึกษาความเป็น ไปได้ทางด้านเทคนิคนำไปใช้ประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในโครงการ

3 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Study) โดยการศึกษาความ เป็นไปได้ของโครงการโดยการจัดทำประมาณการงบการเงิน ได้แก่ งบกำไรขาดทุน งบดุล และงบกระแสเงินสด นอกจากนี้ยังมีการประเมินค่าโครงการลงทุน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทน ภายใน อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน และจุดคุ้มทุน การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินนำไปใช้ประกอบ การพิจารณาตัดสินใจลงทุนในโครงการ

4 การตัดสินใจลงทุนในโครงการ จะพิจารณาจากความเป็นไปได้ทั้ง 3 ด้าน คือ ความเป็นไปได้ ทางการตลาด ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค และความเป็นไปได้ทางการเงิน

นิยามศัพท์เฉพาะ

การศึกษความเป็นไปได้ (Feasibility Study) หมายถึง กิจกรรมการลงทุนในการผลิตสินค้า หรือบริการ เพื่อทราบถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ซึ่งพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้โดยการ วิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านเทคนิค และการวิเคราะห์ด้านการเงิน ตลอดจนการวิเคราะห์เกี่ยวกับการ บริหารงานอื่น ๆ ที่มีส่วนในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้น

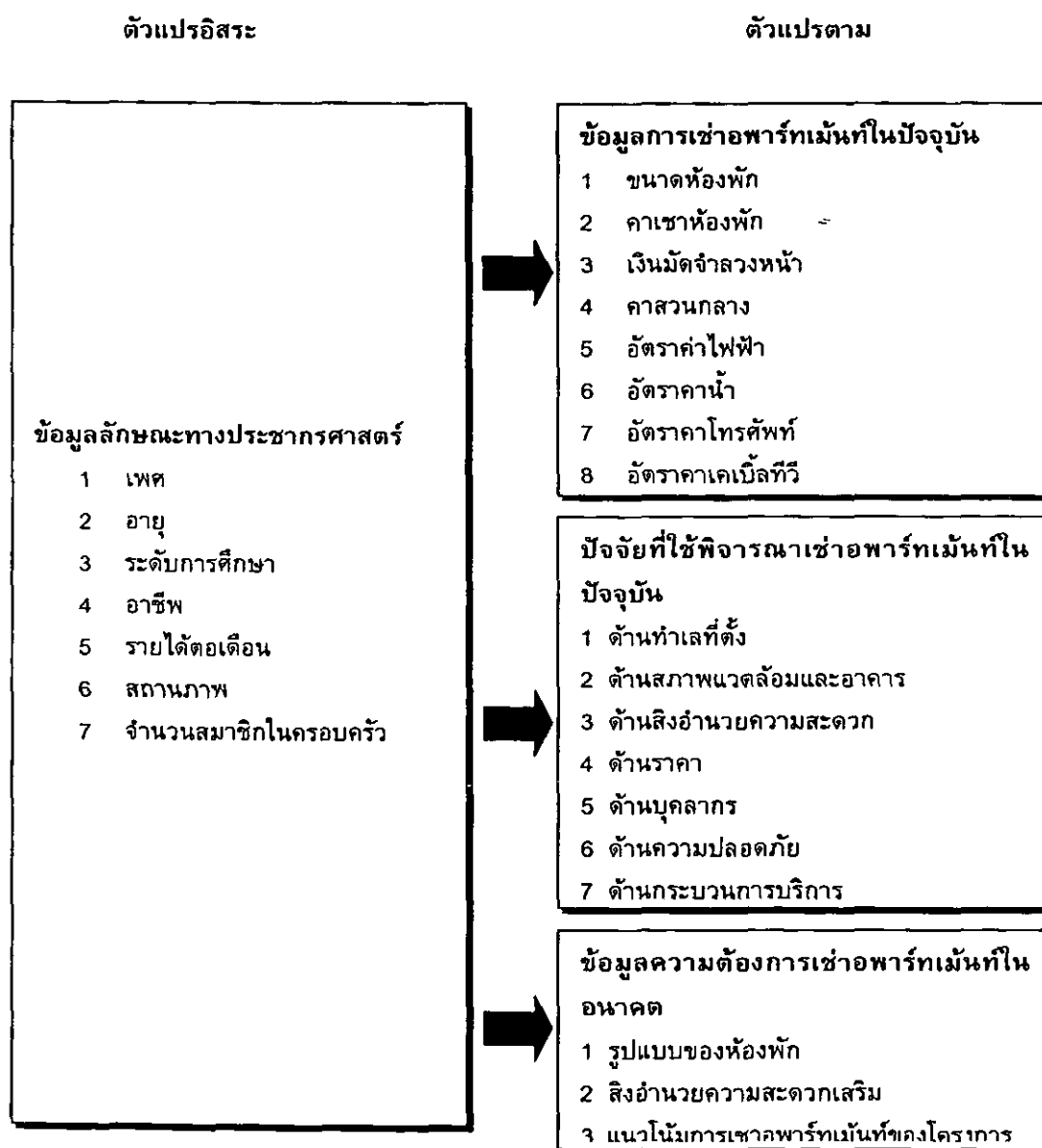
อพาร์ทเมนต์ (Apartment) หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวน มากในที่ดินจำกัด จึงต้องก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป มีหลายห้องในอาคารเดียวกัน กรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัยเฉพาะในห้องของตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิ์ในอาคารส่วนรวมและที่ดิน

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาวิจัย "การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอาหารหมักให้ชาลาดพร้าว 71" มี 4 กรอบแนวคิดในการวิจัย ดังนี้

1 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด

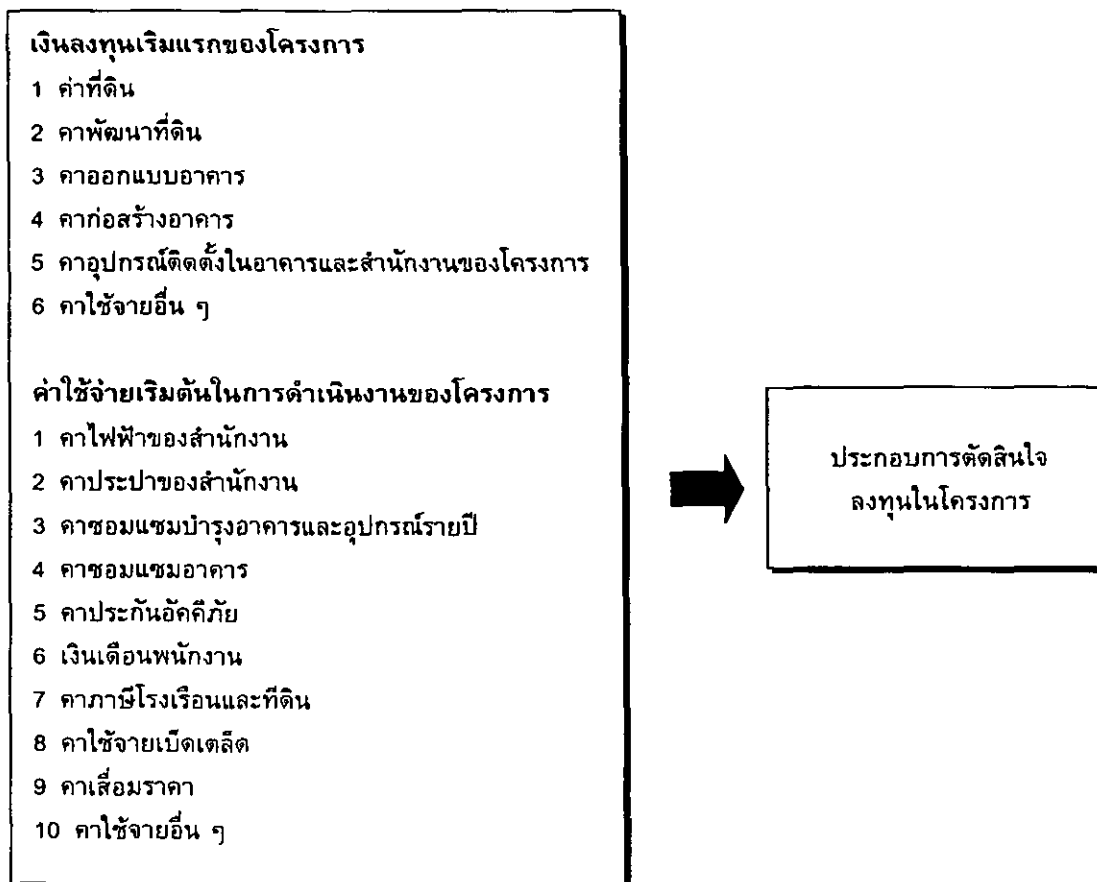
โดยกรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด (Marketing Feasibility Study) จะการศึกษาข้อมูลการเช่าอาหารหมักในปัจจุบัน ปัจจัยที่ใช้พิจารณาเช่าอาหารหมักในปัจจุบัน และข้อมูลความต้องการเช่าอาหารหมักในอนาคต



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด

2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

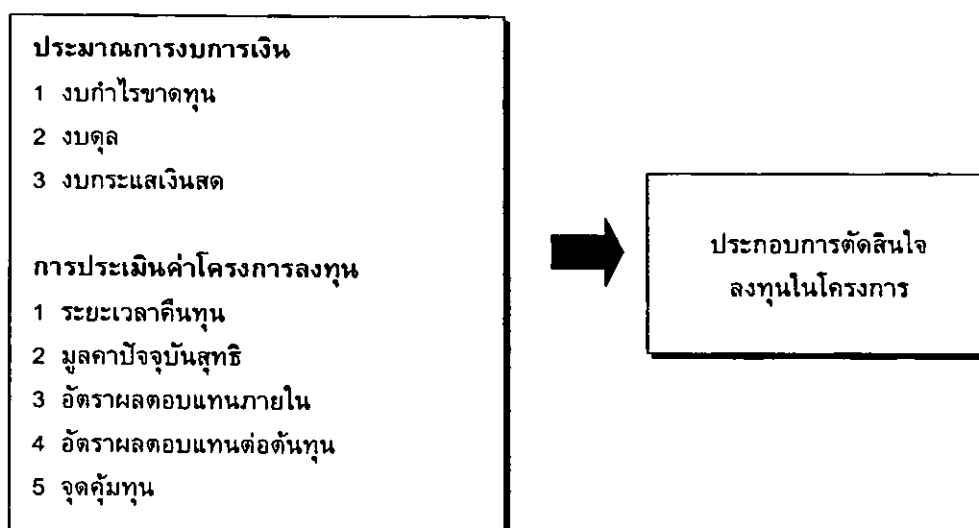
โดยกรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค (Technical Feasibility Study) เป็นการศึกษาด้านเงินทุนเริ่มแรกของโครงการ และค่าใช้จ่ายเริ่มต้นในการดำเนินงานของโครงการ



ภาพประกอบ 2 กรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

3 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

โดยกรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Study) เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยการจัดทำประมาณการงบการเงิน และการประเมินค่าโครงการลงทุน



ภาพประกอบ 3 กรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

สมมติฐานทางการเงิน

เงินลงทุนโครงการ

การกำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการ ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการประมาณการตามต้นทุนจริง ประกอบด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน ต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนี้

1 ค่าที่ดิน ที่ตั้งโครงการมีขนาด 200 ตารางวา บริเวณซอยลาดพร้าว 71 แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร เป็นจำนวนเงิน 4,000,000 บาท

2 ค่าพัฒนาที่ดิน ได้จากการประเมินราคาของผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยคิดแบบเหมาจ่าย เป็นจำนวนเงิน 400 000 บาท

3 ค่าออกแบบอาคาร ได้จากการประเมินราคาของเจ้าหน้าที่โยธาของสำนักงานเขตลาดพร้าว โดยคิดค่าออกแบบอาคารพร้อมใบอนุญาตปลูกสร้าง เป็นจำนวนเงิน 71 000 บาท

4 ค่าก่อสร้างอาคาร อาคารคอนกรีต 10 ชั้น ดาดฟ้ามีหลังคา เพื่อป้องกันความร้อนจาก แสงแดดบนห้องชั้นบนสุด ตัวอาคารมีขนาดความกว้าง 14 0 เมตร และมีความยาว 31 50 เมตร พื้นที่การก่อสร้าง อาคารรวม 4 410 ตารางเมตร การก่อสร้างอาคารโดยผู้รับเหมาก่อสร้างในท้องถิ่นภายใต้เทคนิคการก่อสร้าง สมัยใหม่ ระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จใน 1 ปี ประมาณค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างชั้นละ 2 20 ล้านบาท รวมราคาก่อสร้าง 22,000,000 บาท (สาริตา ภิญญา 2546 11)

5 ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงานของโครงการ เป็นค่าอุปกรณ์อำนวยความสะดวก ในห้องเช่า ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องโทรศัพท์ จำนวน 150 ห้อง และค่าอุปกรณ์เครื่อง ใช้ในสำนักงาน ได้แก่ ชุดโต๊ะทำงาน เครื่องคอมพิวเตอร์ ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ และเครื่องโอเพอร์เรเตอร์

ซึ่งได้กำหนดอายุการใช้งานไว้ 10 ปี หากต้องการดำเนินโครงการต่อจะต้องซื้ออุปกรณ์ติดตั้งในอาคารใหม่ โดยราคาแพงขึ้นจากเดิมเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี ดังนั้น การดำเนินโครงการนี้จึงมีการติดตั้งอุปกรณ์ในอาคาร และสำนักงานรวม 2 ครั้ง คือ ปีที่ 12 และปีที่ 22

6 ค่าไฟฟ้าของสำนักงาน กำหนดปริมาณการใช้ไฟฟ้าของสำนักงาน 600 ยูนิตต่อเดือน ค่าไฟฟ้าเพิ่มลดตามอัตราค่าไฟฟ้าผันแปร ซึ่งค่าใช้จ่ายในโครงการเป็นค่าใช้จ่ายที่มีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อความสะดวกในการคำนวณจึงกำหนดให้ราคาค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 3 บาทต่อยูนิต ดังนั้น ค่าไฟฟ้าของสำนักงานเป็นเงิน 21 600 บาทต่อปี และมีอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

7 ค่าประปาของสำนักงาน ราคาเหมาจ่ายต่อปี 3,000 บาท มีอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

8 ค่าซ่อมแซมบำรุงอาคารและอุปกรณ์รายปี คิดเป็นร้อยละ 1 00 ของมูลค่าอาคาร และอุปกรณ์ โดยจะปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

9 ค่าซ่อมแซมอาคาร กำหนดให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าอาคาร โดยค่าปรับปรุงจะเพิ่มขึ้นทุกปีในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

10 ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0 10 ของทุนประกัน และกำหนดสภาพแวดล้อมบริเวณสถานที่ตั้งโครงการไม่เปลี่ยนแปลง การคิดค่าธรรมเนียมประกันอัคคีภัยจึงเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ โดยทุนประกันมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และสิ่งติดตั้งภายในอาคาร ได้แก่ อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในอาคาร

11 เงินเดือนพนักงาน ประกอบด้วย

ผู้จัดการ 1 คน วุฒิปริญญาตรี อัตราเงินเดือน 13 000 บาทต่อเดือน

พนักงานเสมียน 1 คน วุฒิ ปวช อัตราเงินเดือน 6,500 บาทต่อเดือน

พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน วุฒิ ม 3 อัตราเงินเดือนรวมค่าล่วงเวลา 7 500 บาทต่อเดือน

พนักงานรักษาความสะอาด 1 คน วุฒิ ม 3 อัตราเงินเดือน 5 000 บาท

12 ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 1 25 ของรายได้จากค่าเช่าห้องพักต่อปี ตามประกาศของกรมสรรพากร

13 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้น กำหนดเป็นร้อยละ 3 ต่อเดือนของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน

14 ค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดอายุอาคารประเภทพักอาศัย 30 ปี คิดวิธีเส้นตรง

15 ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ กำหนดอายุการใช้งานของอุปกรณ์ 10 ปี และจะต้องซื้ออุปกรณ์ติดตั้งในอาคารใหม่โดยกำหนดให้ราคาเพิ่มขึ้นจากเดิมเฉลี่ยร้อยละ 5

ผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในโครงการ

การประมาณการรายได้ของโครงการจากค่าเช่าห้อง และรายได้อื่น ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนตลอดระยะเวลาของโครงการ 25 ปี ซึ่งพิจารณาจากอายุการใช้งานของอพาร์ทเมนต์ทั่วไป

1 รายได้ค่าเช่า ประมาณการรายได้ของโครงการจากจำนวนรอบที่เข้าพักต่อปีคูณกับอัตราค่าเช่าห้องพัก ซึ่งโครงการมีห้องเช่าจำนวน 150 ห้อง อัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ในปีแรกของการก่อสร้างโครงการยังไม่มีรายได้ โดยจะเริ่มมีรายได้เมื่อสร้างเสร็จเป็นต้นไป การประมาณการอัตราค่าเช่าต่อห้อง จะทำการปรับราคาทุก 5 ปี โดยเพิ่มอัตราเฉลี่ยร้อยละ 10

ระยะเวลา	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	จำนวนห้องเช่าต่อปี
ปีที่ 1	-	
ปีที่ 2 – 10	90%	135
ปีที่ 11 - 25	85%	128

2 รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า โครงการมีต้นทุนจากค่าไฟฟ้าเฉลี่ยหน่วยละ 3 50 บาท และมีรายรับจากค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 บาท โดยให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าต่อห้องเฉลี่ย 58 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการไฟฟ้าห้องละ 145 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

3 รายได้จากการให้บริการน้ำประปา โครงการมีต้นทุนจากค่าน้ำประปาเฉลี่ยหน่วยละ 13 บาท และมีรายรับจากค่าน้ำประปาหน่วยละ 17 บาท โดยให้ปริมาณน้ำประปาต่อห้องเฉลี่ย 10 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการน้ำประปาห้องละ 40 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

4 รายได้จากการให้บริการโทรศัพท์ โครงการมีต้นทุนจากค่าโทรศัพท์เฉลี่ยหน่วยละ 3 บาท และมีรายรับจากค่าโทรศัพท์เฉลี่ยหน่วยละ 5 บาท โดยให้ปริมาณการใช้โทรศัพท์ต่อห้องเฉลี่ย 50 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการโทรศัพท์ห้องละ 100 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

5 แหล่งที่มาของเงินลงทุน เงินลงทุนของโครงการเท่ากับ 30 861,000 บาท มาจากการลงทุนเอง 60% และกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 40% เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยกู้ยืมเป็นเวลา 21 ปี เริ่มจ่ายดอกเบี้ยและเงินต้นตั้งแต่ปีที่ 2 ของโครงการ สัดส่วนของเงินลงทุนเป็นดังนี้

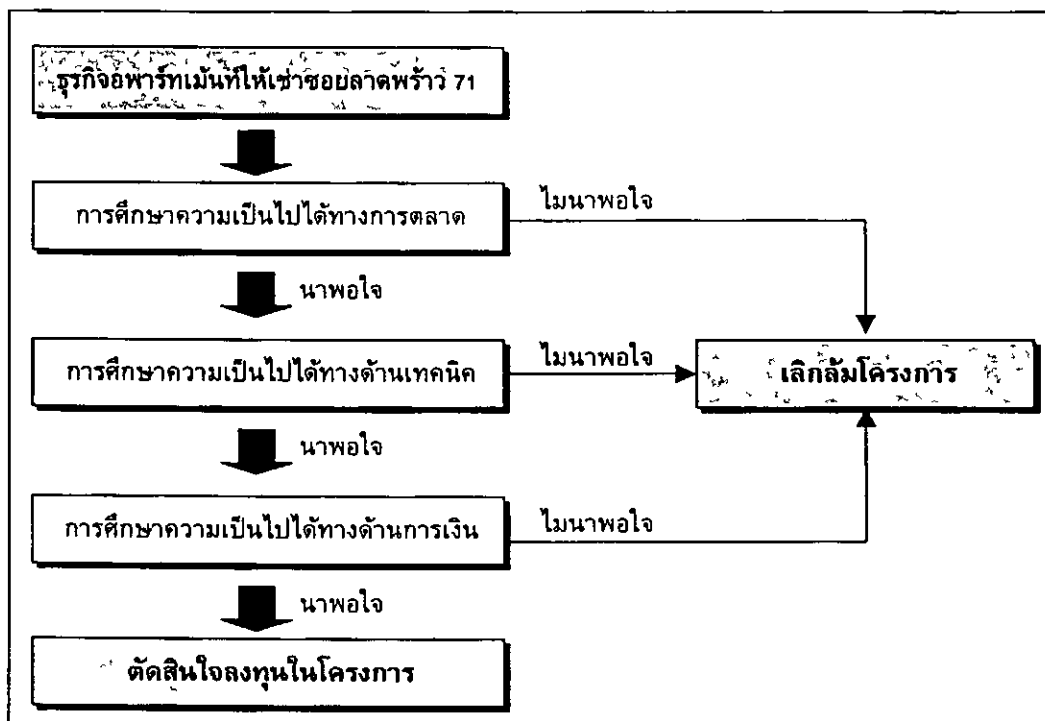
ลงทุนเอง	เท่ากับ	18,516 600 บาท
กู้ยืม	เท่ากับ	12,344 400 บาท
รวม	เท่ากับ	30 861,000 บาท

สำหรับเงินลงทุนจากการกู้ยืมนั้น ผู้วิจัยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยประมาณ คือ 6%

6 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ผู้วิจัยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการลงทุน คือ 6%

4 การพิจารณาลงทุนในโครงการ

การตัดสินใจลงทุนในโครงการ จะพิจารณาจากความเป็นไปได้ทั้ง 3 ด้าน คือ ความเป็นไปได้ทางการตลาด ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค และความเป็นไปได้ทางการเงิน



ภาพประกอบ 4 กรอบแนวคิดการตัดสินใจลงทุนในโครงการ

สมมติฐานการวิจัย

- 1 ผู้เชาพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเชาพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน
- 2 ผู้เชาพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเชาพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน
- 3 ผู้เชาพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเชาพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน
- 4 ความเป็นไปได้ของโครงการพาร์ทเมนต์ให้เขาขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการ

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และได้นำเสนอตามหัวข้อต่อไปนี้

- 1 แนวคิดและทฤษฎีด้านการให้บริการ
- 2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- 3 การประมาณการด้านการเงินของโครงการ
- 4 ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทเช่า
- 5 ข้อมูลทั่วไปของเขตตลาดพร้าว
- 6 ลักษณะของโครงการลงทุน
- 7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีด้านการให้บริการ

บริการ (Services) เป็นกิจกรรม ผลประโยชน์หรือความพึงพอใจที่สนองความต้องการแก่ลูกค้า ซึ่งกล่าวถึงประเภทบริการ ลักษณะของบริการและการใช้เครื่องมือการตลาด กลยุทธ์การตลาดสำหรับธุรกิจบริการ และการจัดการธุรกิจบริการ

ลักษณะของบริการและการประยุกต์ใช้เครื่องมือการตลาด

บริการมีลักษณะที่สำคัญ 4 ลักษณะ ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อการกำหนดกลยุทธ์การตลาด ดังนี้

1 ไม่สามารถจัดต้องได้ (Intangibility) บริการไม่สามารถมองเห็นหรือเกิดความรู้สึกได้ก่อนที่จะมีการซื้อ ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงของผู้ซื้อ ผู้ซื้อต้องพยายามวางกฎเกณฑ์เกี่ยวกับคุณภาพและประโยชน์จากบริการที่เขาจะได้รับ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในการซื้อในแง่ของสถานที่ ตัวบุคคล เครื่องมือ วัสดุที่ใช้ในการติดต่อสื่อสารสัญลักษณ์และราคาส่งเหล่านี้เป็นสิ่งที่ผู้ขายบริการจะต้องจัดหาเพื่อเป็นหลักประกันให้ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น

1 1 สถานที่ (Place) ต้องสามารถสร้างความเชื่อมั่น และความสะดวกให้กับผู้ที่มาติดต่อ

1 2 บุคคล (People) พนักงานที่ขายบริการต้องมีการแต่งตัวที่เหมาะสม บุคลิกดี หน้าตายิ้มแย้มแจ่มใส พุดจาไพเราะ เพื่อให้ลูกค้าเกิดความประทับใจ และเกิดความเชื่อมั่นว่าบริการที่ซื้อจะดีด้วย

1 3 เครื่องมือ (Equipment) อุปกรณ์จะต้องทันสมัยมีประสิทธิภาพ มีการให้บริการที่รวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าพึงพอใจ

1 4 วัสดุสื่อสาร (Communication) สื่อโฆษณาและเอกสารการโฆษณาต่างๆ จะต้องสอดคล้องกับลักษณะของบริการที่เสนอขาย และลักษณะของลูกค้า

1 5 สัญลักษณ์ (Symbols) คือ ชื่อตราสินค้า หรือเครื่องหมายตราสินค้าที่ใช้ในการให้บริการ เพื่อให้ผู้บริโภคเรียกชื่อได้ถูก ควรมีลักษณะสื่อความหมายที่ดีเกี่ยวกับบริการที่เสนอขาย

1 6 ราคา (Price) การกำหนดราคาการให้บริการ ควรมีความเหมาะสมกับระดับการให้บริการ ชัดเจนและง่ายต่อการจำแนกระดับบริการที่แตกต่างกัน

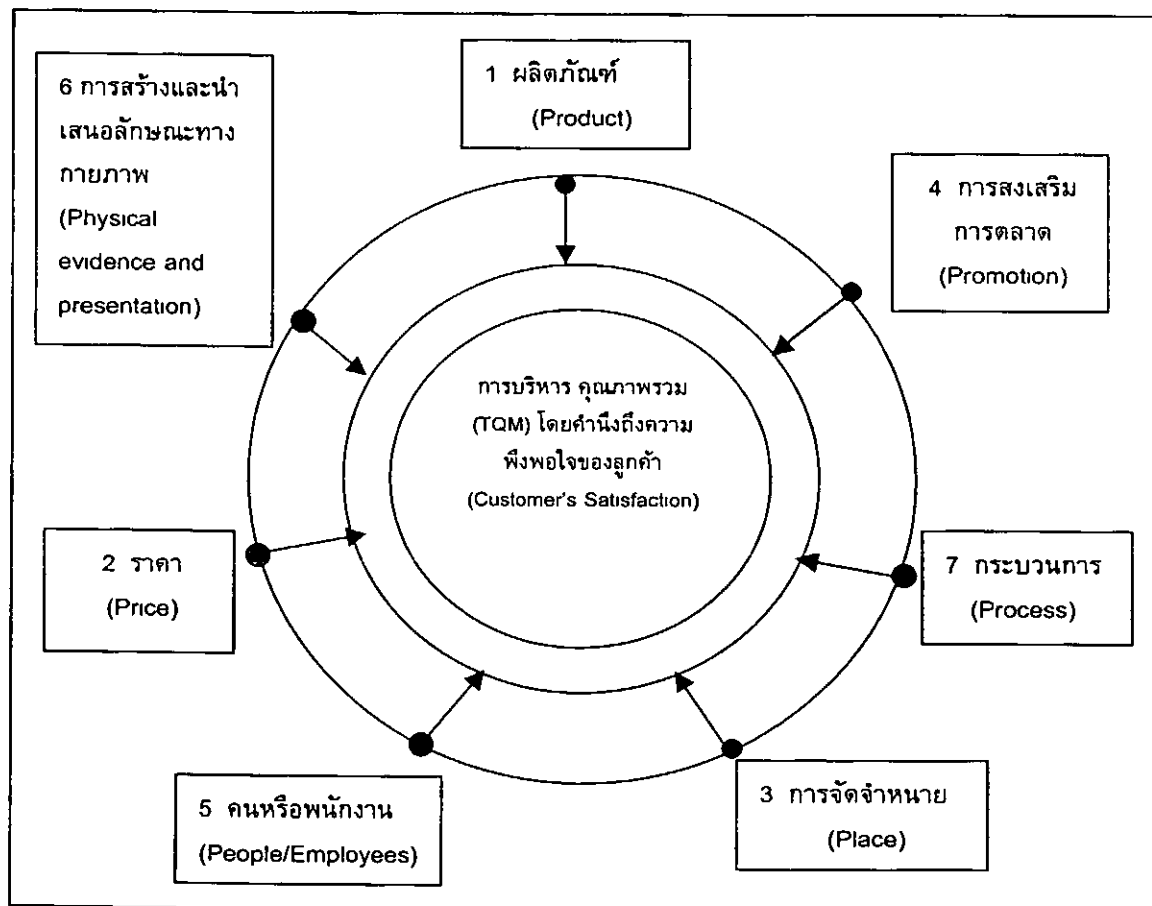
2 ไม่สามารถแบ่งแยกการให้บริการ (Inseparability) การให้บริการเป็นการผลิตและการบริโภคในขณะเดียวกัน กล่าวคือ ผู้ขายหนึ่งรายสามารถให้บริการลูกค้าในขณะนั้นได้หนึ่งราย เนื่องจากผู้ขายแต่ละรายมีลักษณะเฉพาะตัวไม่สามารถให้คนอื่นให้บริการแทนได้ เพราะต้องผลิตและบริโภคในเวลาเดียวกันทำให้การขยายบริการอยู่ในวงจำกัดในเรื่องของเวลา

3 ไม่แน่นอน (Variability) ลักษณะของการบริการไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับว่าผู้ขายบริการเป็นใครจะให้บริการเมื่อไร ที่ไหน และอย่างไร ดังนั้นผู้ซื้อบริการจะต้องรู้ถึงความไม่แน่นอนในบริการ และสอบถามผู้อื่นก่อนที่จะเลือกรับบริการ ในแง่ของผู้ขายบริการจะต้องมีการควบคุมคุณภาพทำได้ 2 ขั้นตอนคือ

3.1 ตรวจสอบ คัดเลือกและฝึกอบรมพนักงานที่ให้บริการ รวมทั้งมนุษย์สัมพันธ์ของพนักงานที่ให้บริการ

3.2 ต้องสร้างความพอใจให้ลูกค้า โดยเน้นการใช้การรับฟังคำแนะนำ และข้อเสนอแนะของลูกค้าการสำรวจข้อมูลของลูกค้า และการเปรียบเทียบทำให้ได้รับข้อมูลเพื่อการแก้ไขปรับปรุงให้ดีขึ้น

4 ไม่สามารถเก็บไว้ได้ (Perishability) บริการไม่สามารถผลิตเก็บไว้ได้เหมือนสินค้าอื่น ถ้าความต้องการมีสม่ำเสมอ การให้บริการก็จะมีปัญหา แต่ถ้าลักษณะความต้องการไม่แน่นอนจะทำให้เกิดปัญหา คือ บริการไม่ทันหรือไม่มีลูกค้า



ภาพประกอบ 5 แผนภาพแสดงการใช้เครื่องมือทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ

กลยุทธ์การตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการ

ธุรกิจที่ให้บริการจะใช้ส่วนผสมการตลาด (Marketing Mix) หรือ 4P s เช่นเดียวกับสินค้า ซึ่งประกอบด้วย

- 1 ผลิตภัณฑ์ (Product) คือ ห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
- 2 ราคา (Price) คือ ราคาเช่ารายเดือน ราคาสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น
- 3 การจัดจำหน่าย (Place) โดยผู้สนใจเช่าอพาร์ทเมนต์จะเข้ามาติดต่อเพื่อเช่าโดยตรง
- 4 การส่งเสริมการตลาด (Promotion) และนอกจากนั้นแล้วยังต้องอาศัยเครื่องมืออื่นๆ เพิ่มเติมประกอบด้วย
- 5 บุคคล (People) หรือพนักงาน (Employees) ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก (Selection) การฝึกอบรม (Training) การจูงใจ (Motivation) เพื่อให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้แตกต่างกันขึ้นอยู่กับพนักงานต้องมีความสามารถ มีทัศนคติที่ดี สามารถตอบสนองต่อลูกค้า มีความคิดริเริ่ม มีความสามารถในการแก้ปัญหา และสามารถสร้างค่านิยมให้กับบริษัท
- 6 ต้องมีการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) โดยพยายามสร้างคุณภาพโดยรวม (Total Quality Management (TQM))
- 7 มีกระบวนการ (Process) เพื่อส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้าได้รวดเร็วและประทับใจลูกค้า (Customer Satisfaction)

รูปแบบกลยุทธ์ 3 ประการในธุรกิจการให้บริการ (Three Types of Marketing Strategy in the Service Business)

การตลาดธุรกิจบริการจึงต้องใช้เครื่องมือทั้งการตลาดภายใน (Internal Marketing) ซึ่งบริษัทต้องอาศัยพนักงานเข้าช่วยและต้องอาศัยการตลาดภายนอก (External Marketing) โดยการสื่อสารกับลูกค้าและการตลาดที่สัมพันธ์กันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (Interactive Marketing) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1 การตลาดภายใน (Internal Marketing) การตลาดภายในของบริษัทจะรวมถึงการฝึกอบรมและการจูงใจพนักงานขายบริการ ในการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า รวมถึงพนักงานที่ให้การสนับสนุนการให้บริการโดยให้เกิดการทำงานร่วมกันเป็นทีม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า
- 2 การตลาดภายนอก (External Marketing) เป็นการใช้เครื่องมือทางการตลาดเพื่อให้บริการลูกค้าในการจัดเตรียมการให้บริการ การกำหนดราคา การจัดจำหน่ายและการให้บริการแก่ลูกค้า
- 3 การตลาดที่สัมพันธ์กันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (Interactive Marketing) หมายถึง การสร้างคุณภาพบริการให้เป็นที่เชื่อถือ เกิดขึ้นในขณะที่ผู้ขายให้บริการกับลูกค้า ลูกค้าจะยอมรับหรือไม่ขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของลูกค้า ลูกค้าจะพิจารณาคุณภาพของการให้บริการโดยพิจารณาจากด้านต่าง ๆ ดังนี้
 - 3 1 คุณภาพด้านเทคนิค (Technical Quality) เช่น วิธีการชอยผม วิธีการชอยมรด
 - 3 2 คุณภาพด้านหน้าที่ (Functional Quality) เช่น มีความรู้ด้านการรักษา ด้านการทำความสะอาด
 - 3 3 คุณภาพบริการที่ลูกค้าสามารถประเมินได้ก่อนซื้อ (Search Qualities) เช่น ใบประกาศเกียรติคุณ หรือโล่แสดงถึงความสามารถในการให้บริการ
 - 3 4 คุณภาพด้านประสบการณ์ (Experience Qualities) คือ ลักษณะบริการที่ลูกค้าสามารถประเมินได้หลังจากการซื้อบริการ เช่น ผลของการผ่าตัดตกแต่งขนาดแผล

3 5 คุณภาพความเชื่อถือได้ว่าเป็นจริง (Credence Qualities) คือ ลักษณะบริการที่ผู้ซื้อยากที่จะประเมินแม้จะได้ใช้บริการแล้วก็ตามเป็นความรู้สึกที่ลูกค้าจะประเมินคุณภาพความเชื่อถือที่ได้รับ

งานที่สำคัญของธุรกิจให้บริการมี 3 ประการ คือ

- 1 ความแตกต่างจากคู่แข่ง (Competitive Differentiation)
- 2 คุณภาพการให้บริการ (Service Quality)
- 3 ประสิทธิภาพในการให้บริการ (Productivity)

การบริหารความแตกต่างทางการแข่งขัน

การบริหารความแตกต่างทางการแข่งขัน (Managing Competitive Differentiation) งานการตลาดของผู้ขายบริการจะต้องทำให้ผลิตภัณฑ์แตกต่างจากคู่แข่ง เป็นการลำบากที่จะสร้างให้เห็นข้อแตกต่างของบริการอย่างเด่นชัดในความรู้สึกของลูกค้า การพัฒนาคุณภาพ การให้บริการที่เหนือกว่าคู่แข่ง สามารถทำได้ในลักษณะต่างๆ ดังนี้

1 คุณภาพการให้บริการ (Service Quality) สิ่งสำคัญสิ่งหนึ่งในการสร้างความแตกต่างของธุรกิจให้บริการ คือ การรักษาระดับการให้บริการที่เหนือกว่าคู่แข่ง โดยเสนอคุณภาพการให้บริการตามลูกค้าคาดหวังไว้ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับคุณภาพการให้บริการที่ลูกค้าต้องการ จะได้จากประสบการณ์ในอดีตจากการพูดปากต่อปาก จากการโฆษณาของธุรกิจให้บริการลูกค้าจะพอใจถ้าเขาได้รับในสิ่งที่เขาต้องการ (What) เมื่อเขามีความต้องการ (When) ณ สถานที่ที่เขาต้องการ (Where) ในรูปแบบที่ต้องการ (How) นักการตลาดต้องทำการวิจัยเพื่อให้ทราบถึงเกณฑ์การตัดสินใจซื้อบริการของลูกค้าโดยทั่วไปไม่ว่าธุรกิจแบบใดก็ตามลูกค้าจะใช้เกณฑ์ต่อไปนี้พิจารณาถึงคุณภาพของการให้บริการ

1 1 บริการที่นำเสนอ (Offer) โดยพิจารณาจากความคาดหวังของลูกค้าซึ่งประกอบด้วย 2 ประการคือ (1) การให้บริการพื้นฐานเป็นชุด (Primary Service Package) ได้แก่ สิ่งที่ลูกค้าคาดว่าจะได้รับจากกิจการ (2) ลักษณะการให้บริการเสริม (Secondary Service Features) ได้แก่ บริการที่กิจการที่เพิ่มเติมให้นอกเหนือจากบริการพื้นฐานทั่วไป

1 2 การส่งมอบบริการ (Delivery) ที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอได้เหนือกว่าคู่แข่ง โดยการตอบสนองความคาดหวัง ในคุณภาพการให้บริการของผู้บริโภค ความคาดหวังเกิดจากประสบการณ์ในอดีต การพูดการ โฆษณาของธุรกิจ ลูกค้าเลือกธุรกิจให้บริการโดยถือเกณฑ์ภายหลังจากการรับบริการ เขาจะเปรียบเทียบบริการที่รับรู้กับบริการที่คาดหวัง ถ้าบริการที่รับรู้ต่ำกว่าบริการที่คาดหวังไว้ ลูกค้าจะไม่สนใจถ้าบริการที่รับรู้สูงกว่าความคาดหวังของเขา ลูกค้าจะใช้บริการนั้นซ้ำ

1 3 ภาพลักษณ์ (Image) การสร้างภาพลักษณ์สำหรับบริษัทที่ให้บริการโดยอาศัยสัญลักษณ์ (Symbols) ตราสินค้า (Brand) โดยอาศัยเครื่องมือการโฆษณาและประชาสัมพันธ์และการสื่อสารการตลาดอื่นๆ

1 4 ลักษณะด้านนวัตกรรม (Innovative Features) เป็นการเสนอบริการในลักษณะที่มีแนวความคิดริเริ่มแตกต่างจากบริการของคู่แข่งทั่วไป นอกจากนี้เรายังสามารถสร้างความแตกต่างในด้านภาพลักษณ์จากสัญลักษณ์และตราสินค้า

2 โมเดลคุณภาพของการบริการ (Service – Quality model) (Parasuraman Zeithaml and Berry 1985 44 – 52) ได้กำหนดโมเดลคุณภาพการให้บริการซึ่งเน้นความต้องการที่สำคัญโดยเน้นการสง

มอบคุณภาพการให้บริการที่คาดหวัง ซึ่งเป็นสาเหตุให้การส่งมอบบริการไม่ประสบความสำเร็จ ซึ่งแสดงของว่าง 5 ประการ ดังนี้

2.1 ช่องว่างระหว่างความคาดหวังของผู้บริโภคและการรับรู้ในการจัดการของผู้บริโภค (Gap Between Consumer Expectation and Management Perception) ถ้าฝ่ายจัดการไม่สามารถสร้างการรับรู้ที่ลูกค้าคาดหวังไว้ ก็เกิดช่องว่างนี้ขึ้น

2.2 ช่องว่างระหว่างการรับรู้จากการจัดการและลักษณะคุณภาพการให้บริการ (Gap Between Management Perception and Service-Quality Specifications) ฝ่ายจัดการอาจจะแก้ไขความต้องการของลูกค้าที่รับรู้ แต่ไม่ได้กำหนดมาตรฐานการทำงานเฉพาะอย่าง

2.3 ช่องว่างระหว่างลักษณะคุณภาพการให้บริการและการส่งมอบบริการ (Gap Between Service-Quality Specification and Service Delivery) พนักงานที่ไม่ได้รับการฝึกอบรมจะไม่สามารถทำงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานทำให้เกิดความขัดแย้งกับมาตรฐาน

2.4 ช่องว่างระหว่างการส่งมอบบริการและการติดต่อสื่อสารภายนอก (Gap Between Service Delivery and External Communications) ความคาดหวังของผู้บริโภคได้รับผลกระทบจากตัวแทนและการโฆษณาของบริษัท

2.5 ช่องว่างระหว่างบริการที่รับรู้และบริการที่คาดหวัง (Gap Between Perceived Service and Expected Service) ช่องว่างนี้เกิดขึ้นเมื่อผู้บริโภคได้วัดการทำงานของบริษัทและไม่เป็นไปตามความคาดหวังคุณภาพการให้บริการ (Service Quality) จะมีลักษณะดังนี้

1 การเข้าถึงลูกค้า (Access) บริการที่ให้กับลูกค้าต้องอำนวยความสะดวกในด้านเวลา สถานที่แก่ลูกค้า คือ ไม่ให้ลูกค้าต้องคอยนาน ท่าเลที่ตั้งเหมาะสม เพื่อแสดงถึงความสามารถของการเข้าถึงลูกค้า

2 การติดต่อสื่อสาร (Communication) มีการอธิบายอย่างถูกต้อง โดยใช้ภาษาที่ลูกค้าเข้าใจง่าย

3 ความสามารถ (Competence) บุคลากรที่ให้บริการต้องมีความชำนาญและมีความรู้ความสามารถในงาน

4 ความมีน้ำใจ (Courtesy) บุคลากรต้องมีมนุษยสัมพันธ์ มีความเป็นกันเองมีวิจารณ์งาน

5 ความน่าเชื่อถือ (Credibility) บริษัทและบุคลากรต้องสามารถสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในบริการ โดยเสนอบริการที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า

6 ความไว้วางใจ (Reliability) บริการที่ให้กับลูกค้าต้องมีความสม่ำเสมอและถูกต้อง

7 การตอบสนองลูกค้า (Responsiveness) พนักงานจะต้องให้บริการและแก้ปัญหาแก่ลูกค้าอย่างรวดเร็วตามที่ลูกค้าต้องการ

8 ความปลอดภัย (Security) บริการที่ให้อภัยปราศจากอันตราย ความเสี่ยงและปัญหาต่างๆ

9 การสร้างบริการให้เป็นที่ยอมรับ (Tangible) บริการที่ลูกค้าได้รับและทำให้เขาสามารถคาดคะเนถึงคุณภาพบริการดังกล่าวได้

10 การเข้าใจและรู้จักลูกค้า (Understanding / Knowing Customer) พนักงานต้องพยายามเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้าและให้ความสนใจตอบสนองความต้องการดังกล่าว

ปัจจัยกำหนดคุณภาพการให้บริการ (Service Quality หรือ SERVQUAL) จากลักษณะของคุณภาพการให้บริการ 10 ประการ สามารถสรุปเป็นปัจจัยกำหนดคุณภาพการให้บริการได้ 5 ประการ ดังนี้

1 ความเชื่อถือได้ (Reliability) เป็นความสามารถที่จะดำเนินการให้บริการตามที่สัญญาไว้อย่างมีคุณภาพและถูกต้องแม่นยำ

2 การตอบสนองอย่างรวดเร็ว (Responsiveness) เป็นความเต็มใจที่จะช่วยเหลือและให้บริการแก่ผู้ให้บริการหรือลูกค้าอย่างทันท่วงที

3 ความมั่นใจได้ (Assurance) เป็นการแสดงถึงความรู้และมนุษยสัมพันธ์ของผู้ให้บริการที่ทำให้ผู้ให้บริการมีความเชื่อมั่นในบริการที่ได้รับ

4 การเข้าถึงจิตใจ (Empathy) เป็นการดูแลเอาใจใส่และความสนใจที่ผู้ให้บริการมีต่อผู้ให้บริการ

5 ลักษณะทางกายภาพ (Tangibles) เป็นลักษณะที่ปรากฏให้เห็น หรือสิ่งที่สามารถจับต้องได้ เช่น วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ อาคารสถานที่ บุคคล

องค์ประกอบที่มีผลต่อความพึงพอใจในการให้บริการที่สำคัญมี 5 ประการ (John D. Millett 1947 397 – 400)

1 การให้บริการอย่างเสมอภาค (Equitable Service) หมายถึง ความยุติธรรมในการบริหารงานของรัฐบาลที่ทุกคนเท่าเทียมกัน ดังนั้น ประชาชนทุกคนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันในกฎหมายของกฎหมายไม่มีการแบ่งแยกกีดกันในการบริการประชาชนจะได้รับการปฏิบัติในฐานะที่เป็นปัจเจกบุคคลที่ใช้มาตรฐานการให้บริการเดียวกัน

2 การให้บริการอย่างทันเวลา (Timely Service) หมายถึง ในการบริหารจะต้องมองว่าการให้บริการสาธารณะจะต้องตรงเวลา ผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานภาครัฐจะถือว่าไม่มีประสิทธิผลเลยถ้าไม่มีการตรงเวลาซึ่งจะสร้างความไม่พึงพอใจให้แก่ประชาชน

3 การให้บริการอย่างเพียงพอ (Ample Service) หมายถึง การให้บริการสาธารณะต้องมีลักษณะมีจำนวนการให้บริการและสถานที่ให้บริการอย่างเหมาะสม (The Right Quantity at the Geographical) ความเสมอภาคหรือการตรงเวลาจะมีความหมายเลยถ้ามีจำนวนการให้บริการที่ไม่เพียงพอและสถานที่ตั้งที่ให้บริการสร้างความไม่ยุติธรรมให้เกิดขึ้นแก่ผู้รับบริการ

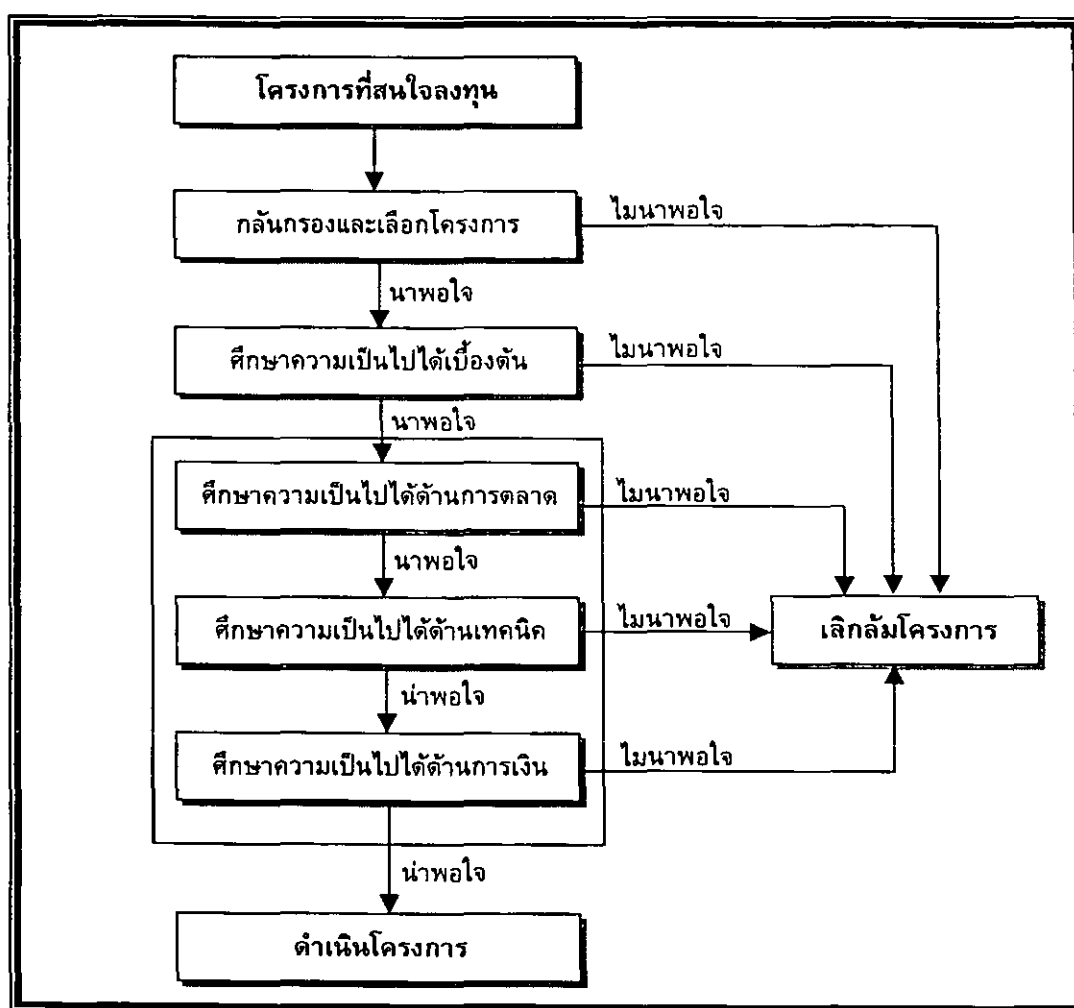
4 การให้บริการอย่างต่อเนื่อง (Continuous Service) หมายถึง การให้บริการสาธารณะที่เป็นไปอย่างสม่ำเสมอ โดยยึดประโยชน์ของสาธารณะเป็นหลักไม่ใช่อึดความพอใจของหน่วยงานที่ให้บริการว่าจะให้หรือหยุดบริการเมื่อใดก็ได้

5 การให้บริการอย่างก้าวหน้า (Progressive Service) หมายถึง การให้บริการสาธารณะที่มีการปรับปรุงคุณภาพและผลการปฏิบัติงาน กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การเพิ่มประสิทธิภาพหรือความสามารถที่จะทำหน้าที่ได้มากขึ้นโดยใช้ทรัพยากรเท่าเดิม

จากแนวคิดและทฤษฎีด้านการบริการผู้วิจัยใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับธุรกิจให้บริการ และการสร้างคุณภาพการบริการ มาใช้ในการสร้างแบบสอบถามเพื่อใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้พิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการกำหนดกลยุทธ์การตลาดต่อไป

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ความเป็นไปได้ของโครงการ (Project Feasibility) หมายถึง กิจกรรมการลงทุนในการผลิตสินค้าหรือบริการ เพื่อทราบถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ซึ่งพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้โดยการวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านเทคนิค และการวิเคราะห์ด้านการเงิน ตลอดจนการวิเคราะห์เกี่ยวกับการบริหารงานอื่นๆ ที่มีส่วนในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้น กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน ดังภาพประกอบ 6 เริ่มต้นด้วยการแสวงหาโครงการที่สนใจลงทุน ซึ่ง จากนั้นจึงกลั่นกรองและเลือกโครงการที่น่าสนใจลงทุน แล้วทำการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น หากเป็นที่น่าสนใจจึงทำการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ถ้าเป็นที่น่าสนใจจึงดำเนินการโครงการต่อไป



ภาพประกอบ 6 กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในช่วงระยะก่อนการลงทุน เป็นการเตรียมการ และรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ประกอบการตัดสินใจลงทุน และจากความหมายของของความเป็นไปได้ของโครงการ และกระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุนข้างต้น จะเห็นได้ว่าการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้นจะเกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ที่สำคัญ 3 ประการ ด้วยกัน คือ (1) การวิเคราะห์ด้านการตลาด (2) การวิเคราะห์ด้านเทคนิค และ (3) การวิเคราะห์ด้านการเงิน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1 การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการตลาดเป็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการด้านการตลาด ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ที่มีความสำคัญสำหรับโครงการลงทุน เนื่องจากการตลาดเป็นการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการของลูกค้า ทำให้ธุรกิจทราบว่าลูกค้ามีความต้องการผลิตภัณฑ์แบบใด ผลิตภัณฑ์ดังกล่าวอาจเป็นผลิตภัณฑ์เดิมที่มีจำหน่ายในตลาดอยู่แล้ว หรืออาจเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ที่ยังไม่มีจำหน่ายในตลาด การทราบความต้องการผลิตภัณฑ์นั้นเพื่อที่กิจการจะได้ทำการผลิตสินค้าออกมาตอบสนองความต้องการของลูกค้า ให้เกิดความพึงพอใจ และเกิดการซื้อซ้ำ ซึ่งตลาดหรือลูกค้าที่มาซื้อผลิตภัณฑ์นั้นก็อาจเป็นตลาดเดิมที่มีลูกค้าอยู่แล้ว หรือการเจาะตลาดใหม่ที่ยังไม่ได้รับการตอบสนองก็ได้ โดยการจำหน่ายสินค้านั้นกิจการต้องมีกำไรจากการเสนอขายผลิตภัณฑ์นั้นด้วย ดังที่ได้กล่าวข้างต้นว่าผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนจากการลงทุน หรือกำไรจากการดำเนินธุรกิจ หากผลิตภัณฑ์ที่จำหน่ายไปยังตลาดไม่เป็นที่ต้องการ หรือเป็นที่ต้องการแต่ลูกค้าซื้อเพียงครั้งเดียวแล้วไม่ซื้ออีก หรือผลิตภัณฑ์ไม่มีความแตกต่างจากคู่แข่งรายเดิมในตลาด ธุรกิจก็ประสบความล้มเหลวได้ ดังนั้น การวิเคราะห์ด้านการตลาดจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการเริ่มลงทุนในทุกธุรกิจ การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด (Marketing Feasibility Study) ก็จะเป็นเครื่องมือหนึ่งที่จะช่วยให้ทราบความต้องการผลิตภัณฑ์ของลูกค้า ทราบถึงจำนวนลูกค้าที่อยู่ในตลาด สามารถนำไปพยากรณ์ยอดขายผลิตภัณฑ์ได้ นอกจากนี้ความต้องการผลิตภัณฑ์ของลูกค้ายังใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis) ซึ่งจะทำให้ธุรกิจทราบถึงต้นทุนการผลิต และใช้ต้นทุนดังกล่าวเป็นเกณฑ์หนึ่งในการกำหนดราคาขาย (Selling Price) และนำไปวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis) ต่อไปเพื่อให้ทราบโอกาสหรือความเป็นไปได้ในผลตอบแทนจากการลงทุนหรือกำไรนั่นเอง

2 การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

เมื่อได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและมีโอกาสทำการตลาดได้ ขั้นตอนต่อมาคือ การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค (Technical Feasibility Study) กล่าวคือ เมื่อกิจการทราบความต้องการผลิตภัณฑ์ของตลาดหรือลูกค้าแล้ว จึงทำการศึกษาเกี่ยวกับการผลิต (Production) ว่าผลิตภัณฑ์ของลูกค้าต้องการนั้นสามารถผลิตได้หรือไม่ การผลิตจะดำเนินการผลิตอย่างไร ขั้นตอนการผลิตเป็นอย่างไร ต้องใช้เครื่องจักรหรือเครื่องมืออะไรบ้าง โรงงานควรตั้งอยู่ที่ไหน ความต้องการแรงงานในการผลิตมากน้อยเพียงใด การจัดหาวัตถุดิบหรือวัสดุที่ใช้ในการผลิตอย่างเหมาะสมได้อย่างไร ตลอดจนการคาดคะเนค่าใช้จ่ายในการผลิตอื่น ๆ ซึ่งการวิเคราะห์ด้านเทคนิคจะทำให้ธุรกิจทราบต้นทุนการผลิต และใช้เป็นฐานในการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ เพื่อคำนวณหากำไรของกิจการต่อไป

3 การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดทำให้กิจการทราบถึงโอกาสของยอดขายที่จะได้รับ และการศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิคทำให้ทราบถึงต้นทุนและค่าใช้จ่าย ซึ่งข้อมูลทั้งสองด้านนำมาใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Analysis) ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ด้านการเงิน โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ด้านการตลาด และการวิเคราะห์ด้านเทคนิคมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อการวาง

แผนด้านการเงินของธุรกิจให้ทราบถึงจำนวนเงินลงทุนที่ต้องใช้ในการดำเนินโครงการ ว่ามีค่าใช้จ่ายในการลงทุนอะไรบ้าง เช่น ค่าก่อสร้างโรงงาน ค่าเครื่องจักรอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิต ค่าแรงงาน เป็นต้น นอกจากนี้การวิเคราะห์ด้านการเงินยังเกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาคืนทุน การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน การกำหนดราคาขาย ค่าหน่วยยอดขาย ค่าใช้จ่าย และกำไรที่คาดว่าจะได้รับ เพื่อใช้ในการตัดสินใจว่าจะลงทุนในโครงการที่สนใจหรือไม่ ซึ่งรายละเอียดจะได้กล่าวในบทต่อไป

นอกจากการวิเคราะห์ 3 ประการข้างต้นแล้ว ผู้ประกอบการยังต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ทางการบริหารงานของธุรกิจอีกด้วย ทั้งในด้านการจัดองค์กรหรือโครงสร้างองค์กร การกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้ธุรกิจประสบความสำเร็จได้

จากทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ผู้วิจัยนำไปใช้ในการศึกษาเพื่อพิจารณาตัดสินใจลงทุนในโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าหรือไม่ โดยพิจารณาตามลำดับตั้งแต่ด้านการตลาดจนถึงด้านการเงิน

การประมาณการด้านการเงินของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นกิจกรรมที่ต้องทำล่วงหน้าก่อนที่โครงการจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ต้องมีการประมาณการด้านการเงินของโครงการ ซึ่งก็คือการประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการนั้น ๆ ว่าเป็นจำนวนเงินเท่าใด และเป็นระยะเวลากี่ปี การประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนของโครงการเป็นข้อมูลสำคัญที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงิน ช่วยในการตัดสินใจว่าโครงการดังกล่าวควรลงทุนหรือไม่ ถ้ามีการประมาณการค่าใช้จ่ายต่ำกว่าที่ควรจะเป็น หรือประมาณการผลตอบแทนสูงกว่าที่ควรจะเป็น หากตัดสินใจลงทุนไปแล้วจะเกิดความเสียหายขึ้นได้ ดังนั้น ควรต้องใช้ความระมัดระวังในการประมาณการด้านการเงินเป็นอย่างยิ่ง (ฐาปนา จีนไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ 2542 7-1)

ค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายของโครงการ อาจแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ (1) ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตน (Tangible Costs) หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่สามารถคิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ และ (2) ค่าใช้จ่ายที่ไม่มีตัวตน (Intangible Costs) หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคิดออกมาเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้

ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตน ยังสามารถแบ่งตามหน้าที่ได้เป็น 2 ประเภท คือ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Investment Costs) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Costs)

ค่าใช้จ่ายลงทุน หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อเป็นฐานหรือสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการผลิตหรือให้บริการ หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า เงินลงทุนในโครงการ โดยทั่วไปจะประกอบด้วย

1 เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมายถึง เงินลงทุนในสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากกว่า 1 ปี และโครงการจำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน ได้แก่

1 1 ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าถมดิน ค่าทำถนน ค่าติดตั้งเสาไฟฟ้า และค่าทำรั้ว เป็นต้น

1 2 อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ เช่น ค่าอาคาร ซึ่งรวมถึงค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น

1 3 เครื่องจักรและอุปกรณ์ เช่น ค่าเครื่องจักร เครื่องมือ และอุปกรณ์ในการผลิต เป็นต้น

2 ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่เริ่มดำเนินการผลิตหรือให้บริการ แต่ถ้ามักเป็นโครงการขายกิจการ จะหมายถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่มีรายได้ส่วนเพิ่มจากการขายกิจการ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานโดยทั่วไป ได้แก่ เงินเดือนผู้บริหารและเจ้าหน้าที่โครงการ ค่าเดินทาง ค่าเช่าสำนักงาน ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตตั้งกิจการ ค่าใช้จ่ายในการติดต่อขอกู้เงิน ค่าฝึกอบรมพนักงาน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ เป็นต้น

3 เงินทุนหมุนเวียน หมายถึง เงินทุนหมุนเวียนสุทธิที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินโครงการ ซึ่งหาได้จากสินทรัพย์หมุนเวียนลบด้วยหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งโดยปกติโครงการจะต้องเตรียมเงินทุนหมุนเวียนนี้ไว้ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายลงทุนประเภทอื่น ทั้งนี้เพื่อความราบรื่นในการดำเนินงาน อย่างไรก็ตามเมื่อโครงการสิ้นสุดลง เงินทุนหมุนเวียนนี้จะกลับคืนมาเป็นผลตอบแทนในที่สุดท้ายของโครงการ เนื่องจากเงินที่ลงทุนไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนไม่ได้จ่ายแล้วจ่ายเลย แต่ใช้หมุนเวียนอยู่ในโครงการ ดังนั้นเมื่อสิ้นสุดโครงการจึงได้รับกลับคืนมานั่นเอง

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อการดำเนินงานของโครงการ หรืออีกนัยหนึ่งก็คือจำนวนเงินที่โครงการจ่ายออกไปเพื่อการดำเนินงานตามปกติของโครงการนั่นเอง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยทั่วไปประกอบด้วย 2 ประเภท คือ

1 ค่าใช้จ่ายในการผลิต หรือต้นทุนผลิต หมายถึง ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการผลิตสินค้าหรือการให้บริการ ประกอบด้วย

1 1 ค่าวัตถุดิบทางตรง ได้แก่ ต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนสำคัญของการผลิตสินค้า หรือการให้บริการ

1 2 ค่าแรงงานทางตรง ได้แก่ ต้นทุนแรงงานที่ใช้โดยตรงในการผลิตสินค้าหรือให้บริการ

1 3 ค่าใช้จ่ายในการผลิต ได้แก่ ต้นทุนการผลิตทั้งหมดที่จำเป็นต้องใช้ นอกเหนือจากวัตถุดิบทางตรง และค่าแรงงานทางตรง เช่น ค่าวัตถุดิบทางอ้อม ค่าแรงงานทางอ้อม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าโรงงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร หมายถึง ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการขายและบริหาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผลิตสินค้าหรือให้บริการโดยตรง เช่น เงินเดือนผู้บริหาร ค่านายหน้าพนักงานขาย ค่าเช่าสำนักงาน ค่าน้ำค่าไฟฟ้าสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ในสำนักงาน เป็นต้น

ขั้นตอนการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ

การประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ ประกอบด้วย 3 ขั้นตอน ดังนี้

1 ระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่าย

2 ติราคาค่าใช้จ่าย

3 รวมค่าใช้จ่ายเป็นรายปี

ขั้นตอนที่ 1 ระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่าย เนื่องจากค่าใช้จ่ายโครงการก็คือมูลค่าของปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรที่โครงการใช้ไป ดังนั้น การประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของโครงการ จึงควรเริ่มต้นจากการระบุว่ามีกิจกรรมลงทุนก่อสร้างตามแผนงานโครงการแล้ว จะต้องมีการใช้ปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรอะไรบ้าง และในปริมาณมากน้อยเพียงใด และหลังจากพยายามระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในทุก

ประเภทออกมาได้แล้ว จากนั้นก็ให้ทำการจัดประเภทค่าใช้จ่ายออกเป็นหมวดหมู่ เช่น ค่าที่ดิน ค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติก่อนที่จะมีการระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่ายของโครงการที่จะทำ จะต้องมีการศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมาพอสมควรแล้ว เช่น การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค รวมถึงการสำรวจ ออกแบบ และกำหนดขนาดการผลิตมาก่อนแล้ว ดังนั้น โดยทั่วไปการระบุค่าใช้จ่ายของโครงการจึงทำได้ไม่มากนัก เพราะเจ้าหน้าที่ทางเทคนิคหรือวิศวกรจะเป็นผู้ให้คำตอบสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ได้เป็นอย่างดี

ขั้นตอนที่ 2 ติราคาค่าใช้จ่าย คือ การนำราคาที่เหมาะสมมาตีค่ารายการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้แล้ว ในขั้นตอนที่ 1 ทั้งนี้เพื่อจะได้ประมาณการรายการค่าใช้จ่ายที่ระบุให้เป็นตัวเงิน เนื่องจากปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรที่จะใช้ในโครงการมีหน่วยไม่เหมือนกัน เช่น ที่ดินมีหน่วยเป็นไร่ แรงงานมีหน่วยเป็นคนหรือชั่วโมง ยานพาหนะมีหน่วยเป็นคัน เป็นต้น การติราคาค่าใช้จ่ายจะต้องมีการกำหนดราคาที่ใช้ในการตีค่าที่เหมาะสม เพราะหากมีการใช้ราคาที่ไม่เหมาะสม อาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการประเมินค่าโครงการในที่สุด อย่างไรก็ตาม ราคาที่อาจนำมาใช้ได้มี 2 ชนิด คือ ราคาตลาด (Market Price) และราคาเงา (Shadow Price)

ราคาตลาด (Market Price) หมายถึง ราคาที่กำหนดขึ้นโดยเปิดเผย ซึ่งสามารถสังเกตได้จากการซื้อขายจริงในตลาด ราคาตลาดจะเป็นราคาจริง (Actual Price) ของปัจจัยการผลิตที่มีการซื้อขายกันภายใต้ระบบการแลกเปลี่ยนตามปกติ ราคาตลาดจึงสามารถนำมาใช้ในการติราคาปัจจัยการผลิตของโครงการได้ และเพื่อให้ได้มาซึ่งราคาตลาดดังกล่าว ผู้วิเคราะห์โครงการอาจใช้วิธีสอบถามราคาปัจจัยการผลิตที่ต้องการจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ค้าส่งหรือผู้ค้าปลีกหรือผู้ขายปัจจัยการผลิตนั้น ๆ ส่วนถ้าเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าก่อสร้าง ก็อาจสอบถามจากผู้รับเหมา หรือราคาที่วิศวกรประมาณการไว้ เป็นต้น อนึ่ง ข้อพึงสังเกตว่าราคาตลาดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณค่าใช้จ่ายของโครงการจะต้องเป็นราคาที่โครงการคาดว่าจะจ่ายจริง และต้องเป็นราคาที่ส่งถึงที่ตั้งโครงการและพร้อมใช้งาน

ราคาเงา (Shadow Price) หมายถึง ราคาที่ควรจะเป็นในระบบเศรษฐกิจที่มีดุลยภาพ ภายใต้เงื่อนไขของการแข่งขันที่สมบูรณ์ ราคาเงาเป็นราคาสสมมติที่จะสะท้อนถึงค่าเสียโอกาสที่แท้จริงของปัจจัยการผลิต ราคาเงาจึงเป็นแนวคิดในทางเศรษฐศาสตร์

ขั้นตอนที่ 3 รวมค่าใช้จ่ายเป็นรายปี การรวมค่าใช้จ่ายเป็นรายปี เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ ทั้งนี้เพื่อให้ผู้วิเคราะห์โครงการได้มองเห็นภาพรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการตลอดอายุของโครงการ ซึ่งตามปกติโครงการทุกประเภทส่วนใหญ่จะมีการลงทุนมากในระยะเริ่มแรก เนื่องจากมีค่าซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์การผลิต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ยังมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในแต่ละปีเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จแล้ว และเริ่มเปิดดำเนินการอีกด้วย เช่น ค่าวัตถุดิบ ค่าแรงงาน ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าประกันภัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เงินเดือนผู้บริหาร เป็นต้น

ผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการ อาจแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ (1) ผลตอบแทนที่มีตัวตน (Tangible Benefits) หมายถึง ผลตอบแทนที่สามารถคิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ และ (2) ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน (Intangible Benefits) หมายถึง ผลตอบแทนที่ไม่สามารถตีค่าเป็นเงินได้

ผลตอบแทนที่มีตัวตน ยังสามารถจำแนกออกได้เป็นผลตอบแทนทางตรง (Direct Benefits) และผลตอบแทนทางอ้อม (Indirect Benefits)

ผลตอบแทนทางตรง หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ผลตอบแทนขั้นต้น (Primary Benefits) ได้แก่ รายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ผลิตได้โดยตรงจากโครงการ นอกจากนี้ ในบางโครงการยังอาจหมายถึง การลดลงในต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการทำโครงการนั้น เช่น โครงการแลกเปลี่ยนเครื่องจักรใหม่ แทนเครื่องจักรเก่า ซึ่งจะประหยัดค่าใช้จ่ายในการผลิตต่อหน่วยให้ลดลง เป็นต้น

ผลตอบแทนทางอ้อม หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ผลตอบแทนขั้นรอง (Secondary Benefits) ได้แก่ มูลค่าที่เพิ่มขึ้นจากกิจการสวนควบ หรือผลตอบแทนที่เกิดขึ้นภายนอกโครงการ เช่น โครงการฝึกอบรมพนักงาน ผลตอบแทนทางตรงที่ได้คือ ทักษะที่คนงานได้รับซึ่งสามารถนำมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต แต่เมื่อใดก็ตามที่คนงานย้ายไปทำงานที่อื่นกิจการที่รับคนงานไปก็จะได้ประโยชน์โดยไม่ต้องเสียค่าฝึกอบรม เป็นต้น

ขั้นตอนการประมาณการผลตอบแทนของโครงการ

การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ประกอบด้วย 3 ขั้นตอน ดังนี้

- 1 ระบุรายการและปริมาณผลตอบแทน
- 2 ติราคาผลตอบแทน
- 3 รวมผลตอบแทนเป็นรายปี

ขั้นตอนที่ 1 ระบุรายการและปริมาณผลตอบแทน การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ จะเริ่มต้นด้วยการระบุตัวผลตอบแทนทุกรายการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ได้แก่ รายได้จากการขายสินค้าหรือบริการ ซึ่งเป็นผลได้โดยตรงของโครงการนั่นเอง และยังรวมถึงการประหยัดค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการมีโครงการนี้ด้วย

ขั้นตอนที่ 2 ติราคาผลตอบแทน โดยที่ผลตอบแทนของโครงการ ก็คือ รายได้หรือยอดขายที่ได้จากการขายสินค้าหรือบริการที่ผลิตได้จากโครงการ ผลตอบแทนของโครงการสามารถหาได้จากปริมาณขายคูณด้วยราคาขายต่อหน่วย ซึ่งราคาขายนี้จะหมายถึงราคาที่ได้รับจริงจากการขายสินค้าหรือบริการที่ผลิตได้จากโครงการนั้น ๆ ส่วนปริมาณขายสามารถหาได้จากการพยากรณ์ปริมาณขายในแต่ละปี

ขั้นตอนที่ 3 รวมผลตอบแทนเป็นรายปี เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการประมาณผลตอบแทนของโครงการ โดยจะรวมผลตอบแทนทุกประเภทเข้าด้วยกันเป็นรายปี เพื่อแสดงให้เห็นถึงยอดรวมของผลตอบแทนที่โครงการจะได้รับในแต่ละปี ตลอดอายุของโครงการ

การประมาณการกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ

เนื่องจากโครงการมีอายุยาวนานหลายปี และตลอดอายุโครงการ ก็จะมีทั้งค่าใช้จ่ายรายปี และผลตอบแทนรายปี ดังนั้น ในทางปฏิบัติจึงมักจะนำเอาผลตอบแทนรายปีที่ได้รับมาหักด้วยค่าใช้จ่ายรายปี เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสุทธิรายปี หรือกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ โดยที่กระแสเงินสดสุทธิของโครงการนี้จะป็นสิ่งจำเป็นที่จะใช้ประเมินค่าโครงการลงทุนว่าควรตัดสินใจลงทุนหรือไม่ลงทุนต่อไป

การหากระแสเงินสดสุทธิรายปี ตลอดอายุของโครงการ สามารถแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีที่คำนึงถึงแหล่งเงินทุนจากภายนอก
- (2) กรณีที่ไม่คำนึงถึงแหล่งเงินทุนจากภายนอก

การประมาณการงบกำไรขาดทุนของโครงการ

การประมาณการงบกำไรขาดทุน หรือการจัดทำงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า จัดทำขึ้นเพื่อแสดงผลการดำเนินงานของโครงการล่วงหน้าตลอดอายุของโครงการ ว่าในแต่ละปีโครงการที่ทำคาดว่าจะได้กำไรหรือขาดทุนเท่าใด

การประมาณการงบกำไรขาดทุน จำเป็นต้องมีการประมาณการรายได้จากการขาย ค่าใช้จ่ายในการผลิต (ต้นทุนการผลิต) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตลอดอายุของโครงการเสียก่อน จากนั้นจึงนำมาเปรียบเทียบกัน ซึ่งถ้าปีใดรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย โครงการก็จะได้กำไรในปีนั้น และในทางตรงกันข้าม ถ้าปีใดรายได้น้อยกว่าค่าใช้จ่าย ปีนั้นโครงการก็จะขาดทุน

การประมาณการงบประมาณเงินสดของโครงการ

งบประมาณเงินสดเป็นงบประมาณที่จัดทำขึ้นเพื่อแสดงการรับและจ่ายเงินสด โดยแยกตามระยะเวลาที่ได้รับหรือจ่ายเงินสดนั้นจริง การจัดทำงบประมาณเงินสดจะทำให้โครงการทราบฐานะเงินสดได้ล่วงหน้า ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารในการวางแผนการจัดทำเงินสดและควบคุมการใช้เงินสดตลอดอายุของโครงการ

ขั้นตอนการจัดทำงบประมาณเงินสด แบ่งเป็น

1 ประมาณการจำนวนเงินสดรับ ซึ่งเงินสดรับโดยทั่วไปจะได้มาจากรายได้จากการขายสินค้าหรือบริการ เงินทุนสวนของเจ้าของ การกู้ยืม เงินปันผลรับฯ

2 ประมาณการจำนวนเงินสดจ่าย ซึ่งเงินสดจ่ายโดยทั่วไปจะจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน และเงินทุนหมุนเวียน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จ่ายชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ตลอดจนจ่ายภาษีเงินได้ เป็นต้น

3 เปรียบเทียบรายการเงินสดรับกับเงินสดจ่ายในช่วงระยะเดียวกัน ว่ามีเงินสดสุทธิเท่าใด ซึ่งถ้าเงินสดสุทธิเป็นบวก ก็แสดงว่ากิจการมีเงินสดคงเหลือปลายงวดนั้น ๆ แต่ถ้าเงินสดสุทธิติดลบก็แสดงว่ากิจการเงินสดขาดมือ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้ผู้บริหารจะนำไปในการวางแผนจัดการเงินสดให้มีประสิทธิภาพต่อไป

นอกจากนี้ การจัดทำงบประมาณเงินสด ยังช่วยให้โครงการสามารถหาดุลเงินสดสะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง (ปลายงวด) ได้จากการรวมยอดสะสมของเงินสดในปีที่ผ่านมา จนถึง ณ เวลานั้น ๆ เพื่อนำไปแสดงในรายการเงินสดของงบดุลที่จะประมาณขึ้นในขั้นต่อไปอีกด้วย

การประมาณการงบดุลของโครงการ

การประมาณการงบดุลหรือการจัดทำงบดุลล่วงหน้า เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพราะงบดุลโดยประมาณนี้จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลจากงบอื่น ๆ ที่ประมาณการมาก่อนหน้านี้แล้ว งบดุลโดยประมาณของโครงการจะทำให้ผู้บริหารเห็นถึงฐานะทางการเงิน ตลอดอายุของโครงการ โดยที่รายการในงบดุลดังกล่าวจะแสดงยอดสะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ที่จัดทำงบดุลขึ้น ซึ่งโดยปกติก็คือ ณ เวลาสิ้นปีใด ๆ โดยรายการในงบดุล ประกอบด้วย สินทรัพย์ หนี้สิน และสวนของเจ้าของ

การประเมินค่าโครงการลงทุน

หลังจากที่ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งในด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านบริหารแล้วเพื่อให้ได้ข้อมูลใช้เป็นพื้นฐานในการตัดสินใจว่าโครงการที่กำลังพิจารณาอยู่นั้นมีความเป็นไปได้

หรือมีลูทางนาลงทุนเพียงใด ขั้นตอนต่อไปที่จะต้องดำเนินการก็คือการวิเคราะห์และประเมินค่าโครงการลงทุนเพื่อพิจารณาว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนคุ้มคากับเงินลงทุนหรือไม่ หรือผลประโยชน์ที่ได้รับสูงกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป ซึ่งวิธีการประเมินค่าโครงการลงทุนสามารถแบ่งออกเป็น 2 วิธีใหญ่ ๆ คือ

- 1 การประเมินค่าโครงการลงทุนที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา
- 2 การประเมินค่าโครงการลงทุนที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา

การประเมินค่าโครงการลงทุนที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา

วิธีการประเมินค่าแบบนี้เป็นวิธีที่ง่ายโดยถือว่าเงินจำนวนที่เท่ากันในเวลาที่ต่างกันมีค่าเท่ากัน ดังนั้น การคำนวณหากระแสเงินสดสุทธิจึงนำเงินในแต่ละปีมาบวกหรือลบกันได้เลย วิธีการประเมินค่าโครงการลงทุนที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินสดสามารถจำแนกออกเป็น 2 วิธี คือ

- 1 วิธีอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย (Average Rate of Return) เป็นการคำนวณหาผลตอบแทนจากเงินที่ลงทุนไป โดยการนำกำไรสุทธิถัวเฉลี่ยหารเงินลงทุนถัวเฉลี่ย

$$\text{อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย} = \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินลงทุนถัวเฉลี่ย}}$$

- 2 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) คือ ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ วิธีนี้นิยมใช้มากในทางธุรกิจ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายเงินลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

การประเมินค่าโครงการลงทุนที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา

การประเมินค่าโครงการลงทุนวิธีนี้มีแนวความคิดว่าเงินในแต่ละปีถึงจะมีจำนวนเดียวกันก็จะมีมูลค่าไม่เท่ากัน นั่นก็คือ เงินมีค่าตามเวลา หรือเวลาเป็นปัจจัยที่มีค่าสำหรับค่าของเงิน (Time Value of Money) ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันมานานแล้ว ถ้าต้องการที่จะได้รับเงินในอนาคตจำนวนเงินในอนาคตจะต้องมากขึ้นด้วย เท่ากับว่าเป็นการนำเงินจำนวนนั้นไปลงทุนหาผลประโยชน์ ซึ่งอย่างน้อยควรจะได้รับผลตอบแทนจากอัตราดอกเบี้ยของหลักทรัพย์ที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free Rate) ราคาหรือมูลค่าของเงินจะขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate) เป็นตัวกำหนด เช่น เงิน 100 บาท ในวันนี้ 1 ปี ข้างหน้าจะเพิ่มขึ้น เป็นต้น ซึ่งจะต้องพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนโดยทั่วไป

วิธีประเมินค่าโครงการลงทุนที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลาสามารถจำแนกได้เป็น 3 วิธี คือ

- 1 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) หมายถึง ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีตลอดอายุของโครงการกับกระแสเงินสดจ่ายลงทุน (Cost of Capital)

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ} - \text{มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย} \\ \text{NPV} &= B - C \end{aligned}$$

จากสูตรดังกล่าวย่อมมีโอกาสเกิดเหตุการณ์ขึ้นได้ 3 กรณี คือ

(1) $B - C = 0$ แสดงว่าผลตอบแทนเท่ากับต้นทุน หรือจุดคุ้มทุน กล่าวคือ โครงการไม่กำไร ไม่ขาดทุน

(2) $B - C > 0$ แสดงว่าผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนโครงการมีกำไร

(3) $B - C < 0$ แสดงว่าผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุนโครงการนั้นขาดทุน

จากสูตรดังกล่าวข้างต้นเป็นการพิจารณาโครงการลงทุนเพียงปีเดียว ถ้าโครงการลงทุนมีหลายปี กระแสเงินสดรับ หรือผลตอบแทน และกระแสเงินสดจ่ายจะมีหลายจำนวน จะได้สูตรดังนี้

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} - C$$

C = เงินลงทุนเริ่มแรก

CF_t = กระแสเงินสดสุทธิปีที่ t

k = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

n = อายุโครงการ

2 วิธีอัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return หรือ IRR) เป็นการคำนวณหาอัตราส่วนลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุของโครงการเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุน

$$C = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

C = เงินลงทุนเริ่มแรก

CF_t = กระแสเงินสดสุทธิปีที่ t

r = อัตราผลตอบแทนที่ลดลง

n = อายุโครงการ

จากสูตร ย่อมทำให้มีโอกาสเกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี คือ

(1) ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าในสูตรแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) มากกว่าค่าของทุน (Cost of Capital) แสดงว่าโครงการมีกำไร สมควรลงทุน

(2) ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าในสูตรแล้ว ทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) เท่ากับค่าของทุน (Cost of Capital) แสดงว่าโครงการนี้ไม่มีกำไร ไม่ขาดทุน คือ เสมอตัว

(3) ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) น้อยกว่าค่าของทุน (Cost of Capital) แสดงว่าโครงการนี้ขาดทุน ไม่น่าลงทุน

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ใช้วิธีการทดลองหรือลองผิดลองถูก (Trial and Error) เพื่อหาอัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) โดยการเปิดตาราง PVIF แล้วนำค่าที่ได้ไปแทนค่าสูตร โดยลงไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะได้ผลลัพธ์ของกระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนพอดี

3 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - Cost Ratio BCR) หมายถึง อัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน กับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนที่จ่ายไปในการดำเนินโครงการ ในทางธุรกิจเรียกอัตราส่วนนี้ว่า ดัชนีการทำกำไร (Profitability Index)

$$BCR = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน}} = \frac{B}{C}$$

จากสูตรนี้ย่อมมีโอกาสเกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี คือ

(1) $BCR = 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนเท่ากับต้นทุน แสดงว่าคุ้มทุน ธุรกิจดำเนินงานแล้วไม่มีกำไรไม่ขาดทุน

(2) $BCR > 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน ธุรกิจมีกำไร

(3) $BCR < 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุน ธุรกิจจะประสบกับการขาดทุน

การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point BEP)

การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนเป็นเทคนิคที่ใช้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายคงที่ ค่าใช้จ่ายผันแปร และกำไร ถ้าค่าใช้จ่ายของธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายผันแปรได้ทั้งหมด ปัญหาเรื่องปริมาณคุ้มทุนคงไม่เกิดขึ้น แต่เนื่องจากธุรกิจมีค่าใช้จ่ายบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายผันแปร และบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ธุรกิจจะพบกับการขาดทุนจนกว่ายอดขายจะสูงถึงระดับหนึ่ง

การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนเป็นวิธีการหนึ่งของรูปแบบของการวางแผนกำไร โดยอาศัยหลักเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและรายได้ การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนเป็นเครื่องมือสำหรับกำหนดจุดที่ยอดขายหรือรายได้กับต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายทั้งหมดเท่ากันพอดี ถ้าธุรกิจต้องการหลีกเลี่ยงการขาดทุนยอดขายของธุรกิจจะต้องคุ้มกับค่าใช้จ่ายทั้งหมด ได้แก่ ค่าใช้จ่ายผันแปรโดยตรงกับการผลิต และไม่เปลี่ยนแปลงไปตามระดับการผลิต

$$BEP (Q) = \frac{F}{P - V}$$

โดยที่ Q	=	ปริมาณการขาย ณ จุดคุ้มทุน
F	=	ต้นทุนคงที่
P	=	ราคาขายต่อหน่วย
V	=	ต้นทุนผันแปรต่อหน่วย

อัตราคิดลด (Discount Rate)

การเลือกอัตราคิดลดเพื่อใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน สามารถแยกออกได้เป็น 3 วิธี คือ กำหนดจากอัตราตลาด อัตรากู้ยืม และอัตราความชอบตามเวลาทางสังคม แต่เนื่องจากเงินลงทุนในโครงการมีแหล่งที่มาหลายแห่ง จึงใช้วิธีการหาต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital WACC) ทั้งนี้ WACC หมายถึงต้นทุนของเงินทุนที่คำนวณได้จากโครงสร้างเงินทุนของธุรกิจนั้น อันเกิดจากผลรวมระหว่างผลคูณของอัตราส่วนของเงินทุนแต่ละรายการในโครงสร้างเงินทุนกับต้นทุนหลังภาษีของรายการนั้น ๆ ซึ่งต้นทุนเงินทุนนี้สามารถใช้ประโยชน์ในการวิเคราะห์เกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ถาวรได้ โดยการคำนวณจากสูตร ดังนี้

$$WACC = w_d k_d (1-t) + w_p k_p + w_s k_s + w_r k_r$$

โดย WACC = ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

w_d = สัดส่วนของหนี้ระยะยาวในโครงสร้างเงินทุน

k_d = ต้นทุนเงินทุนของหนี้ระยะยาวในโครงสร้างเงินทุน

w_p = สัดส่วนของหุ้นบุริมสิทธิในโครงสร้างเงินทุน

k_p = ต้นทุนของหุ้นบุริมสิทธิในโครงสร้างเงินทุน

w_s = สัดส่วนของหุ้นสามัญในโครงสร้างเงินทุน

k_s = ต้นทุนของหุ้นสามัญในโครงสร้างเงินทุน

w_r = สัดส่วนของกำไรสะสมโครงสร้างเงินทุน

k_r = ต้นทุนของกำไรสะสมโครงสร้างเงินทุน

$$w_d + w_p + w_s + w_r = 1$$

t = อัตราภาษี

ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทเช่า

ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบ่งตามลักษณะการตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ประเภท ดังนี้

1 หอพัก ที่พบเห็นได้โดยทั่วไปมักอยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) หรืออาคารก่อสร้างที่ไม่เกิน 4 ชั้น แบ่งเป็นห้องเล็ก ๆ เป็นสัดส่วน โดยที่ผู้เช่าต้องใช้ห้องน้ำรวมกัน ทำเลที่ตั้งของหอพักโดยมากมักตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา แหล่งชุมชน และเขตอุตสาหกรรม

2 บ้านเช่า โดยเจ้าของบ้านอาจกันแบ่งบ้าน ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ ออกเป็นห้อง ๆ คิดอัตราค่าเช่าตามขนาดของห้องที่กัน โดยที่ผู้เช่าต้องใช้ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำรวมกัน หรือเจ้าของบ้านอาจเสนอให้เช่าบ้านทั้งหลังแก่ผู้เช่าที่เป็นครอบครัว โดยคิดอัตราค่าเช่าตามขนาดของบ้าน และทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

3 แฟลต โดยทั่วไปแล้วแฟลต คือ อาคารที่พักซึ่งมีขนาดห้องเท่า ๆ กัน ที่หน่วยงานรัฐบาลเป็นผู้สร้างขึ้น เพื่อเป็นสวัสดิการแก่เจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน เช่น แฟลตตำรวจ โดยที่ผู้เช่าจะเสียค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยให้เขาแบบอื่น ๆ ส่วนแฟลตการเคหะฯ นั้นเป็นอาคารที่พักที่การเคหะแห่งชาติ สร้างขึ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ข้าราชการและบุคคลที่มีรายได้น้อยได้เช่าซื้อ และได้ครอบครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ภายหลังชำระเงินครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดในช่วงระหว่างการเช่าซื้อนั้น

4 อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ส่วนใหญ่มักเป็นประเภทของอาคารสูงที่ถูกสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายให้แก่กลุ่มเป้าหมายที่มีฐานะดี ที่อาจซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง ขายต่อ เพื่อผลประโยชน์ทางด้านการธุรกิจ หรือเป็นการเสนอให้เช่าอีกตอหนึ่ง ทางด้านเนื้อที่ใช้สอยก็มีหลายขนาด บางขนาดมีเนื้อที่ใช้สอยเพียง 20- 30 ตารางเมตร บางขนาดกว้างขวางพอที่จะแบ่งเป็นห้องนอน ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำ

5 อพาร์ทเมนต์ ตลาดที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าในรูปของอพาร์ทเมนต์มักมีกลุ่มเป้าหมาย 2 กลุ่มด้วยกัน โดยจะแบ่งแยกตามรายได้ และทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ กลุ่มแรก คือ อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งมักมีลักษณะคล้ายกับแฟลต มักตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน ส่วนอพาร์ทเมนต์ที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง มักจะตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ทั้ง 2 ระดับ ต่างกันเพียงขนาดของพื้นที่ใช้สอย และบริการที่เจ้าของอาคารระบุไว้ ซึ่งอพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้ต่ำมักจะมีพื้นที่สำหรับห้องนอนและห้องน้ำเท่านั้น แต่อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและสูง จะมีขนาดของพื้นที่ใช้สอยมาก โดยมีความคล้ายคลึงกับห้องชุดของคอนโดมิเนียม คือ มีห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องครัว และห้องน้ำ และมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกับห้องชุดของคอนโดมิเนียม ระดับความสูงของอพาร์ทเมนต์ประเภทนี้โดยเฉลี่ยจะสูงกว่าแฟลต แต่ต่ำกว่าคอนโดมิเนียม โดยทั่วไปอพาร์ทเมนต์มักจะไม่มีกั้นห้องเหมือนแฟลตหรือคอนโดมิเนียม

ข้อมูลทั่วไปของเขตลาดพร้าว

พื้นที่เขตลาดพร้าวได้รับการจัดตั้งเป็นพื้นที่เขตอย่างเป็นทางการ หลังจากได้มีการแยกพื้นที่ปกครองออกจากเขตบางกะปิ เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2532 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกะปิ และตั้งเขตลาดพร้าว และเขตบึงกุ่ม ลงวันที่ 4 กันยายน 2532 มีเนื้อที่ 30 746 ตารางกิโลเมตร ต่อมากระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตประเวศ และตั้งเขตสายไหม เขตคันนายาว และเขตสะพานสูง เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2540 ทำให้พื้นที่เขตลาดพร้าว มีเนื้อที่เหลือเพียง 21 062 ตารางกิโลเมตร และจากการปรับเปลี่ยนพื้นที่ตามประกาศดังกล่าว ทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณซอยแยกจากซอยสังคมสงเคราะห์ เขตวังทองหลาง พื้นที่ประมาณ 0.3 ตารางกิโลเมตร ไม่ได้รับความสะดวกในการเดินทางไปติดต่อกับสำนักงานเขตวังทองหลาง ดังนั้น เพื่อความเหมาะสมและอำนวยความสะดวกให้กับประชาชน กระทรวงมหาดไทยจึงมีประกาศให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตลาดพร้าว และเขตวังทองหลาง โดยให้มีผลบังคับใช้ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2545 ทำให้ปัจจุบันพื้นที่เขตลาดพร้าว มีเนื้อที่รวมทั้งหมด 21 362 ตารางกิโลเมตร (สำนักงานเขตลาดพร้าว 2547) สภาพของพื้นที่เขตลาดพร้าวโดยทั่วไปเป็นที่ลุ่ม ซึ่งในอดีตที่ดินส่วนใหญ่ใช้เพื่อการเกษตรกรรม แต่ภายหลังมีการพัฒนาพื้นที่เป็นที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และสถานประกอบการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

อาณาเขตติดต่อ

พื้นที่เขตลาดพร้าวตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตบางเขน โดยใช้ฝั่งทิศเหนือของคลองหลุมไผ่ คลองสามขา คลองโคกคราม และคลองตาแรง เป็นเส้นกำหนดแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิและเขตวังทองหลาง โดยใช้ถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นเส้นกำหนดแบ่งเขต เริ่มตั้งแต่ถนนประดิษฐ์มนูธรรมตัดกับคลองตาแรงฝั่งตะวันออก โดยมีผิวการจราจรของถนนประดิษฐ์มนูธรรมเข้าจรดขอบฟุตบาทฝั่งตะวันออก อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานเขตลาดพร้าว เรื่อยไปจนถึงแนวซอยสังคมสงเคราะห์

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตวังทองหลางและเขตห้วยขวางโดยใช้ซอยสังคมสงเคราะห์เป็นเส้นกำหนดแบ่งเขต ตั้งแต่ริมฟุตบาทฝั่งตะวันออกของถนนประดิษฐ์มนูธรรมข้ามถนนประดิษฐ์มนูธรรม เข้าซอยสังคมสงเคราะห์ฝั่งด้านเหนือของซอย (ผิวทางจราจรอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเขตวังทองหลาง) เรื่อยไปจนจรดซอยโชคชัย 4 ฝั่งตะวันออก ไปทางทิศเหนือ ตามแนวขอบทางซอยโชคชัย 4 ฝั่งตะวันออกบรรจบกับคลองทรงกระเทียมฝั่งเหนือไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองทรงกระเทียมฝั่งเหนือบรรจบกับคลองลาดพร้าวฝั่งตะวันออก

ทิศตะวันตก ติดกับเขตจตุจักร โดยใช้ชายคลองลาดพร้าวกับฝั่งตะวันออกเป็นเส้นกำหนดแบ่งเขต เริ่มตั้งแต่ปากคลองทรงกระเทียมฝั่งเหนือ (ใกล้สะพานข้ามคลองลาดพร้าวภายในวัดลาดพร้าว) เลียบชายคลองลาดพร้าว ฝั่งตะวันออกขึ้นไปทางทิศเหนือจรดปากคลองหลุมไผ่ฝั่งเหนือ

จำนวนประชากร

ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง รองลงมาคือข้าราชการและธุรกิจส่วนตัว ส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ รองลงมา คือ ศาสนาอิสลามและศาสนาคริสต์

ตาราง 1 จำนวนประชากรในเขตลาดพร้าว

จำนวนประชากร	ปี พ.ศ. 2545 ข้อมูลเดือน ธ.ค. 45		ปี พ.ศ. 2546 (คาดว่าจะมีจำนวน)		ปี พ.ศ. 2547 (คาดว่าจะมีจำนวน)		ปี พ.ศ. 2548 (คาด ว่าจะมีจำนวน)		ปี พ.ศ. 2549 (คาดว่าจะมีจำนวน)	
	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
	52 886	61 181	58 439	68 972	69 545	84 554	91 757	115 718	136 181	178 046
รวม	114,067		127,411		154,099		207,475		314,227	

สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง

ลักษณะทางเศรษฐกิจ

ประชาชนในพื้นที่เขตลาดพร้าว เดิมส่วนใหญ่มีอาชีพทางด้านเกษตรกรรม ปลูกข้าวและทำสวนมะพร้าว เมื่อความเจริญขยายตัวทำให้พื้นที่เขตลาดพร้าวเปลี่ยนเป็นพื้นที่พักอาศัยมีหมู่บ้านต่างๆ เกิดขึ้นมากมาย แต่ทั้งนี้ก็ยังมีส่วนที่ว่างเปล่าอีกมากเพื่อรอการพัฒนาและจังหวะภาวะเศรษฐกิจที่ดีกว่านี้ โดยทั่วไปพื้นที่เขตลาดพร้าวมีลักษณะทางเศรษฐกิจ ดังนี้

1 สภาพการใช้ที่ดิน

- (1) หมู่บ้านจัดสรร จำนวน 93 แห่ง (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2546)
- (2) ชุมชน จำนวน 1,702 ไร่ (จำนวน 20 ชุมชน)
- (3) พื้นที่เกษตรกรรม จำนวน 394 ไร่
- (4) พื้นที่ว่าง ประมาณ 2,625 ไร่ (ประมาณ 20% ของพื้นที่ทั้งหมด 21 362 ตร.กม หรือ 13,351 25 ไร่)

2 ธนาคาร / ธุรกิจการค้า

- (1) ธนาคาร จำนวน 12 แห่ง
- (2) ห้างสรรพสินค้า จำนวน 2 แห่ง

(2 1) บริษัทสยามจัสโก จำกัด เลขที่ 4/84 ม 14 ถ ตลาดพร้าววังหิน แขวงลาดพร้าว โทรศัพท์ 0 2942 1021 30

(2 2) บริษัทเอกชัย ดิสทริบิวชันซิสเทม จำกัด (เทสโก้โลตัส) เลขที่ 14/2 ม 8 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว โทรศัพท์ 0 2722 9640

(3) สวนอาหารที่มีพื้นที่เกิน 200 ทร ม จำนวน 50 แห่ง

(4) ตลาดสด จำนวน 5 แห่ง คือ

(4 1) ตลาดเสนานิเวศน์

(4 2) ตลาดบัวพัฒนา

(4 3) ตลาดวังหินยิงเจริญ

(4 4) ตลาดฉัตรสาคร

(4 5) ตลาดพรเจริญ

(5) จุดขายเร / แผงลอย จำนวน 4 แห่ง คือ

(5 1) จุดผ่อนผันบริเวณหน้าโรงพิมพ์ ตั้งอยู่ที่ตลาดยิงเจริญ ถ ตลาดพร้าววังหิน ตลาดพร้าว มีผู้ค้าจำนวน 11 ราย

(5 2) จุดผ่อนผันบริเวณหน้าอาคารสวัสดิการทหารบก ถ ตลาดปลาเค้า แขวงจรเข้บัว มีผู้ค้าจำนวน 10 ราย

(5 3) จุดทบทวนบริเวณตรงข้ามหน้ากองปราบปราม ถ โชคชัย 4 แขวงลาดพร้าว มีผู้ค้าจำนวน 31 ราย

(5 4) จุดทบทวนบริเวณหน้าตลาดบัวพัฒนา ถ ตลาดปลาเค้า แขวงจรเข้บัว มีผู้ค้าจำนวน 64 ราย

3 สถานที่ราชการ / สถานศึกษา

(1) สถานีตำรวจ จำนวน 1 แห่ง

- สถานีตำรวจนครบาลโคกคราม ตั้งอยู่ที่ 51/146 - 8 ถ อยู่เย็น เขตตลาดพร้าว โทรศัพท์ 0 2944 5291 - 4

(2) โรงพยาบาล จำนวน 2 แห่ง

(2 1) โรงพยาบาลสยาม ตั้งอยู่ที่ถนนโชคชัย 4 เขตตลาดพร้าว โทรศัพท์ 0 2514 2273 - 5

(2 2) โรงพยาบาลเสนาเวชการ ตั้งอยู่ที่ถนนเสนานิคม 1 โทรศัพท์ 0 2570 1318

(3) ศูนย์บริการสาธารณสุข จำนวน 3 แห่ง

(3 1) ศูนย์ฯ 15 สาขานะริระพงษ์ ตั้งอยู่ที่ถนนสุคนธ์สวัสดิ์ โทรศัพท์ 0 2570 9920

(3 2) ศูนย์ฯ 56 สาขาจรเข้บัว ตั้งอยู่ที่ถนนตลาดปลาเค้า โทรศัพท์ 0 2570 7971

(3 3) ศูนย์ฯ 56 สาขาจันทร์ - ทองอินทร์ ดวงเตน ตั้งอยู่ที่หมู่บ้านเสนานิเวศน์ โครงการ 2 โทรศัพท์ 0 2510 4955

(4) สถานที่ราชการอื่น ๆ จำนวน 5 แห่ง

(4 1) ที่ทำการแผนก 5 กองกำกับการ 2 กองปราบปราม ตั้งอยู่ ถ โชคชัย 4 โทรศัพท์ 0 2514 0029 0 2538 1956

(4 2) การไฟฟ้านครหลวงบางกะปิ สาขาลาดพร้าว ตั้งอยู่ที่ 49/68 หมู่บ้านกฤติกร ถนนนาคนิวาส เขตตลาดพร้าว โทรศัพท์ 0 2539 0729, 0 2530 6698

(43) ศูนย์รับฝากไปรษณีย์จำนวนมาก ตั้งอยู่ที่ 14/100 ถนนลาดพร้าววังหิน
โทรศัพท์ 0 2931 7581 – 4

(44) ศูนย์สงเคราะห์ผู้ประสบภัยภาคกลาง ตั้งอยู่ที่ 3/14 ม 6 ถนนโยธินพัฒนา เขตลาด
พร้าว โทรศัพท์ 0 2539 1992

(45) ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ เสนานิคม ตั้งอยู่ที่หมู่บ้าน เสนานิเวศน์โครงการ 1

(5) โรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานคร เขตลาดพร้าว จำนวน 6 แห่ง

ตาราง 2 โรงเรียนที่ตั้งอยู่ในเขตลาดพร้าว

ชื่อโรงเรียน	ที่ตั้ง	ผู้อำนวยการ/ อาจารย์ใหญ่	โทรศัพท์
1 วัดลาดปลาเค้า	63/1 หมู่ 7 แขวงจระเข้บัว	นายประสิทธิ์ ไชยวัฒน์	0 2570 7245
2 วัดลาดพร้าว	1 หมู่ 9 ถ ลาดพร้าววังหินแขวงลาดพร้าว 13/3 ถ เสนา ม 1 แขวงลาดพร้าว	นายทวีศักดิ์ คันธนะ	0 2513 2410
3 เทพวิทยา	หมู่ 2 ถ สุขุมสวัสดิ์ แขวงลาดพร้าว	นางจินตนา ศรีทา	0 2570 5084
4 เพชรถนนอม	2/1 ม 8 ถ นาคนิवास แขวงลาดพร้าว	นางจงจิตต์ นิตยสุทธิ	0 2570 9302
5 คลองทรงกระเทียม	41 ม 12 แขวงลาดพร้าว	น ส ชนิศา หวังบุรี	0 2530 1313
6 ลอยสายอนุสรณ์		นางพิมพ์ พร้อมถกล	0 2519 1222

(6) โรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา จำนวน 2 แห่ง

(61) โรงเรียนสตรีวิทยา 2 ตั้งอยู่ที่ 47/1 ม 2 ถ สุขุมสวัสดิ์ แขวงลาด
พร้าว โทรศัพท์ 0 2907 7910 - 1 0 2570 9941 0 2570 9939

(62) โรงเรียนลาดปลาเค้าพิทยาคม ตั้งอยู่ที่ 4/86 ม 2 ถ ลาดปลาเค้า แขวงจระเข้บัว
โทรศัพท์ 0 2570 7575 0 2570 7343

(7) โรงเรียนในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน จำนวน 16 แห่ง

4 การคมนาคม

(1) ถนน มีจำนวน 11 สาย รวมความยาวประมาณ 30 กม

ตาราง 3 ถนนที่ใช้ในการคมนาคมในเขตลาดพร้าว

ลำดับที่	ชื่อถนน	ขนาด (กว้าง X ยาว) ม	เริ่มต้น - สิ้นสุด
1	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม	(40 - 50) X 6 400	ซ สังคมสงเคราะห์ - คลองดาแดง
2	ถนนเกษตรศาสตร์ - นวมินทร์	(40 - 50) X 4 400	คลองลาดพร้าว - ถ ประดิษฐ์มนูธรรม
3	ถนนนาคนิวาส	20 X 3,849	สี่แยกโรงไม้ - ซ สังคมสงเคราะห์
4	ถนนสุขุมสวัสดิ์	20 X 3 700	สี่แยกโรงไม้ - ถ ประดิษฐ์มนูธรรม
5	ถนนโชคชัย 4	18 X 3 100	คลองทรงกระเทียม - ทางเข้าหมู่บ้านโชคชัย 4 เฟลส
6	ถนนลาดพร้าววังหิน	20 X 3 350	ถ โชคชัย 4 - สี่แยกวังหิน

ตาราง 3 (ต่อ)

ลำดับที่	ชื่อกถนน	ขนาด (กว้าง X ยาว) ม	เริ่มต้น - สิ้นสุด
7	ถนนเสนานิคม 1	(12 - 16) X 1 320	คลองลาดพร้าว - หมู่บ้านเสนาย 1
8	ถนนลาดปลาเค้า	20 X 1 750	สี่แยกวังหิน - คลองหลุมไผ่
9	ถนนอยู่เย็น	20 X 220	ถ ประดิษฐ์มุนธรรม - คลองคาแรง
10	ถนนสตรีวิทยา 2	8 X 1 380	ถ โชคชัย 4 - สี่แยกโรงไม้
11	ถนนโชคชัย 4 ขวง ปลาย (ซบ ปลาย)	(4 - 6) X 500	ถ โชคชัย 4 - ถ ลาดพร้าววังหิน

(2) ซอย จำนวนประมาณ 506 ซอย ประกอบด้วย

- ซอยเอกชน จำนวน 187 ซอย

- ซอยสาธารณะ จำนวน 319 ซอย (รวมความยาวซอยสาธารณะ ประมาณ 135 กม. พื้นที่ประมาณ 1 01 ตร.กม.)

(3) คลองและลำรางสาธารณะ จำนวน 16 สาย รวมความยาวประมาณ 21 35 กม

ตาราง 4 คลองและลำรางสาธารณะในเขตลาดพร้าว

ลำดับที่	ชื่อคลอง	ขนาด (กว้าง X ยาว) เมตร	หมายเหตุ
1	คลองทรงกระเทียม	(5 - 7) X 2,100	- ลำดับที่ 1 - 6 อยู่ใน ความรับผิดชอบสำนัก การระบายน้ำ
2	คลองตาแรง	(4 - 5) X 700	
3	คลองโคกคราม	(10 - 20) X 1,250	
4	คลองสามขา	(6 - 12) X 1,350	
5	คลองหลุมไผ่	(15 - 20) X 2,900	- ลำดับที่ 7 - 16 อยู่ใน ความรับผิดชอบสำนักงาน เขตลาดพร้าว
6	คลองเจ้าคุณสิงห์	(4 - 8) X 750	
7	คลองหนองบอน	(6 - 8) X 510	
8	คลองสองตอน	(6 - 8) X 2,500	
9	คลองเสื่อน้อย	(6 - 10) X 4,200	
10	คลองขี้เสือใหญ่	(6 - 8) X 1 000	
11	คลองวัดลาดปลาเค้า	(8 - 12) X 800	
12	คลองเกรียง	(8 - 10) X 800	
13	คลองแยกคลองวัดลาดปลาเค้า	(6 - 12) X 800	
14	ลำรางสาธารณะข้างซอยโรงน้ำแข็ง	(2 - 4) X 800	
15	ลำรางสาธารณะหลังหมู่บ้านราณี 2	(2 - 6) X 250	
16	ลำรางออหลาว	(10 - 18) X 640	

5 แหล่งวัฒนธรรม

(1) วัด จำนวน 4 แห่ง

ตาราง 5 วัดในเขตลาดพร้าว

ที่	ชื่อวัด	เจ้าอาวาส	ที่ตั้ง	เบอร์โทรศัพท์
1	วัดลาดพร้าว	พระครูประสิทธิ์สุภการ	ถนนลาดพร้าววังหิน	0 2513 2386
2	วัดลาดปลาเค้า	พระครูวิมลวิহারกิจ	ถนนลาดปลาเค้า	0 2570 6853
3	วัดสาครสุนทรสาคร	พระครูวิริยกิจโสภณ	ถนนสุขุมวิท	0 2570 9862 0 2570 9276
4	วัดสิริกมลาราม (วัดใหม่เสนายะ)	พระครูปราโมทย์ธรรม ธาดา	ถนนลาดพร้าววังหิน	0 2570 8193 0 2570 8027

(2) ตำหนักพระแมกวนิม โชคชัย 4 ตั้งอยู่ที่ 4/37 ซอย 39 ถนนโชคชัย 4 แขวงลาดพร้าว กทม

ลักษณะทางสังคม

เขตลาดพร้าว เป็นสังคมเขตเมืองที่มีการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ จึงทำให้ประชาชนอพยพเข้ามาอยู่ในพื้นที่เขตลาดพร้าวมากขึ้น ซึ่งมีผลก่อให้เกิดปัญหาในด้านต่าง ๆ ที่สำคัญต่อสังคม ได้แก่ ปัญหาด้านการระบายน้ำ ปัญหาด้านการจราจร ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ปัญหาฝุ่นละอองและควันพิษ ปัญหาความแออัดและความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ปัญหาการว่างงาน ปัญหาการแพร่ระบาดของโรคเอดส์และยาเสพติด ตลอดจนปัญหาด้านอาชญากรรม

การเมืองการปกครอง

- 1 พื้นที่เขตลาดพร้าว มีการแบ่งพื้นที่การปกครอง ออกเป็น 2 แขวง คือ
 - (1) แขวงลาดพร้าว มีหมู่บ้าน จำนวน 14 หมู่บ้าน
 - (2) แขวงจรัญชัย มีหมู่บ้าน จำนวน 5 หมู่บ้าน
- 2 สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร เขตเลือกตั้งที่ 17 (ลาดพร้าว) จำนวน 1 คน
- 3 สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร เขตลาดพร้าว จำนวน 1 คน
- 4 สมาชิกสภาเขตลาดพร้าว จำนวน 7 คน

ลักษณะของโครงการลงทุน

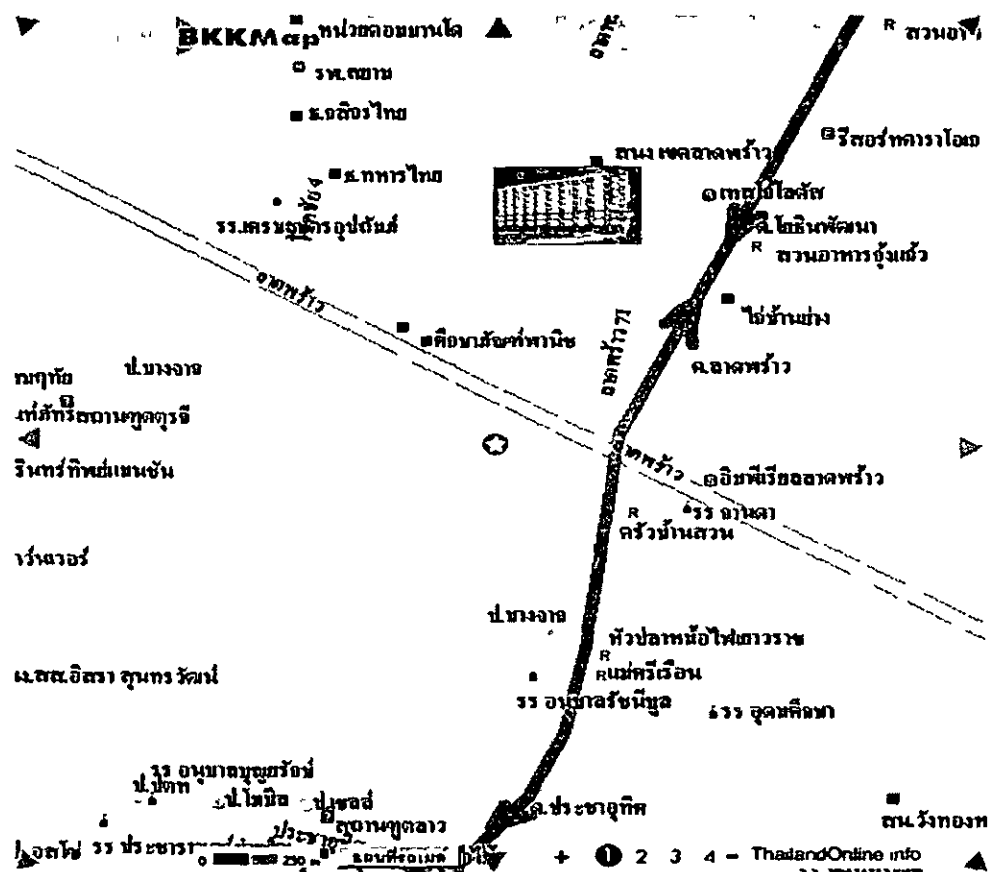
รายละเอียดโครงการ

โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เป็นอาคารที่มีโครงสร้างถาวร เป็นอาคารคอนกรีตสูง 4 ชั้น ผนังคอนกรีตบล็อกหรืออิฐ จำนวน 1 อาคาร ชั้นล่างโล่งสำหรับเป็นที่จอดรถ ชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก เนื้อที่โครงการ 100 ตารางวา ชั้นที่ 1 - 4 เป็นห้องพักอาศัย ชั้นละ 15 ห้อง รวม 60 ห้อง เนื้อที่แต่ละ

ห้อง 21 ตอม กว้าง 3.5 ม ยาว 6 ม ห้องพักมีลักษณะค่อนข้างเป็นเอกเทศ โดยจะมีทางเดินอยู่ตรงกลาง มีห้องพักอยู่สองข้าง ห้องพักมีลักษณะที่เป็นเอนกประสงค์ มีห้องน้ำและระเบียบทุกห้อง มีระบบรักษาความปลอดภัยทั้งพนักงานรักษาความปลอดภัย และระบบการปิด รวมทั้งสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ บ้านใต้ขึ้นลงทั้ง 2 ด้าน ของอาคาร และมีบ้านใต้หนีไฟ

ระยะเวลาโครงการ

ระยะเวลาโครงการ 25 ปี โดยพิจารณาจากอายุการใช้งานของอพาร์ทเมนต์ทั่วไป โดยระยะแรกเป็นระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ รวม 12 เดือน โดยเป็นระยะเวลาในการก่อสร้างตั้งแต่งานตอกเสาเข็ม วางผัง เทฐานราก เสาตอม่อ เทคาน เทเสา วางพื้นสำเร็จ ก่ออิฐฉันทัง วงกบ เทคานหลังคา วางโครงหลังคา ฉาบผนังภายนอก ภายใน งานสาธารณูปโภค ตกแต่ง ทาสีภายในและภายนอกอาคาร และเก็บงานแล้วเสร็จ หลังจากนั้นโครงการเริ่มมีผลตอบแทนจากโครงการตั้งแต่ว่าปีที่ 2 จนถึงปีที่ 25



ภาพประกอบ 7 แสดงแผนที่ตั้งโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เขาในซอยลาดพร้าว 71

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บริษัท อเมริกัน แอพริซัล (ประเทศไทย) จำกัด (2536) ได้ศึกษาทำเลที่ตั้ง ขนาด และราคาเช่าอพาร์ทเมนต์ระดับพิเศษ ระดับสูง ระดับกลาง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ พบว่า เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2536 มีอพาร์ทเมนต์ระดับพิเศษ ระดับกลาง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (ให้บริการคล้ายคลึงกับโรงแรม) จำนวนทั้งสิ้น 6,452 หน่วย ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในซอยต่าง ๆ บริเวณถนนสุขุมวิทและย่านใจกลางธุรกิจ พื้นที่ 16 ตารางเมตร จนถึง 500 ตารางเมตร ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะมีขนาดเฉลี่ยประมาณ 40 ตารางเมตร จนถึง 200 ตารางเมตร สำหรับค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่อตารางเมตรจะแพงกว่าอพาร์ทเมนต์ระดับพิเศษ ระดับสูง ระดับกลาง โดยค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เป็นเงินเฉลี่ยประมาณ 600 บาทต่อตารางเมตร

กมล สุรินทร์ (2537) ได้ศึกษาทัศนคติของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทมหานคร พบว่า ปัจจุบันผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครต้องการย้ายที่พักอาศัยไปอยู่บ้านเดี่ยวถึงร้อยละ 68 10 อาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 17 60 และบ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 14 30 ส่วนทัศนคติที่ผู้อยู่อาศัยมีต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก มีทัศนคติที่ติดต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 8 10 ส่วนร้อยละ 87 20 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 4 70 มีทัศนคติไม่ติดต่อการพักอาศัยในอาคารชุด และผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 39 10 ต้องการอาศัยใกล้แหล่งทำงานมากกว่า

นิรุช ปิณฑะรุจิ (2540 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาอุปสงค์สำหรับอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พบว่า พื้นที่ที่ศึกษาเป็นแหล่งชุมชนที่มีอาคารสำนักงาน ห้างร้าน โรงพยาบาล สถาบันกึ่ง และสถาบันการศึกษา มีความพร้อมในด้านต่าง ๆ ทำให้ที่ดินมีราคาสูง ที่ดินจึงถูกพัฒนาให้ใช้สอยประโยชน์ในแนวดิ่งมากขึ้น และพบว่าอาชีพ รายได้ จำนวนสมาชิก ระยะเวลาการเดินทาง รวมทั้งอัตราค่าเช่า เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า และเมื่อพิจารณาความยืดหยุ่นของอุปสงค์ขนาดห้องมากที่สุด ได้แก่อัตราค่าเช่า รองลงมา คือ รายได้ของผู้ที่ต้องการเช่า

ก้องกาญจน์ ฉันทปรีดา (2544 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา สราสินีแมนชั่น พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอำนาจตัดสินใจส่วนใหญ่เป็นเพศชาย อายุระหว่าง 20 – 30 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สถานภาพโสด อาชีพส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา และประกอบธุรกิจส่วนตัว มีรายได้เฉลี่ย 10,001 – 20,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด มีชาวต่างประเทศมาเช่าพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยว ซึ่งปัจจัยที่สำคัญและมีผลต่อการตัดสินใจเช่าพักอาศัยในสราสินีแมนชั่น คือ ทำเลที่ตั้ง และราคาเช่า รวมทั้งด้านการบริการ และการจัดการ โดยปัจจัยด้านอายุของผู้เช่าพักเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์ต่อปัจจัยด้านการตลาดในการตัดสินใจเช่าพักอาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

สาริศา ภิญญ (2546 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษาโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณซอยประดิษฐ์ ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เป็นการศึกษาก่อนเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน และเพื่อวิเคราะห์ความไวของโครงการ ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอน โดยใช้ตัวชี้วัดความคุ้มค่าทางการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) ซึ่งมีทางเลือกในการดำเนินโครงการ 2 ทางเลือก โดยทางเลือกที่ 1 คือ ดำเนินโครงการในปีที่ 1 – 21 และขายโครงการในต้นปีที่ 22 ส่วนทางเลือกที่ 2 คือ ดำเนินโครงการจนถึงปีที่คืนทุนและขายโครงการในต้นปีที่ถัดไป ผลการศึกษาพบว่าทางเลือกที่ 1 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 3 25 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1 11 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 10 08 ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 13 ปี 5 เดือน ส่วน

ทางเลือกที่ 2 ผลการศึกษาพบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1 04 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1 04 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับ 9 14 โดยมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 13 ปี 5 เดือน เช่นเดียวกับทางเลือกที่ 1

จากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องนี้ผู้วิจัยได้ใช้แนวคิดและทฤษฎีการให้บริการ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน และประมาณการด้านการเงินของโครงการลงทุนเป็นแนวทางการศึกษาครั้งนี้ นอกจากนี้ยังได้ใช้การศึกษาวรรณกรรม วิทยุ ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในครั้งนี้ด้วย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้า

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

- 1 การกำหนดประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง
- 2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้า
- 3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 4 การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้เช่าหอพักในพื้นที่อยู่บริเวณเขตตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้เช่าหอพักในพื้นที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณเขตตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง และเนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน (Nonprobability Sampling) ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่จะเก็บข้อมูลใช้วิธีการคำนวณจากสูตร (วิเชียร เกตุสิงห์ 2541 : 24) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 385 คน และสำรองเผื่อความผิดพลาดจากการเก็บข้อมูลจำนวน 37 คน รวมขนาดกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 422 คน

การคำนวณหาขนาดตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

$$\text{จากสูตร} \quad n = \frac{p(1-p) Z^2}{e^2}$$

เมื่อ	n	แทน จำนวนสมาชิกของกลุ่มตัวอย่าง
	p	แทน สัดส่วนประชากรที่ผู้กำหนดจะสุ่ม
	z	แทน ค่า ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ผู้วิจัยกำหนดไว้คือ z มีค่าเท่ากับ 1.96
	e	แทน สัดส่วนของความคลาดเคลื่อนที่จะยอมให้เกิดขึ้นได้

$$\begin{aligned} \text{แทนค่าในสูตร} \quad n &= \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5)}{(0.05)^2} = \frac{0.9604}{0.0025} \\ n &= 384.16 \text{ หรือ } 385 \text{ คน} \\ \text{สำรอง } 10\% \text{ คน} &= 385 + 37 = 422 \text{ คน} \end{aligned}$$

การสุ่มตัวอย่างที่ไม่ทราบความน่าจะเป็น (Non Probability Sampling) ผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบโควตา (Quota Sampling) เพื่อกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่จะเก็บรวบรวมข้อมูลจากจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง ซึ่งอยู่ใกล้กับที่ตั้งของโครงการ จากนั้นจะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบใช้ความสะดวก (Convenience Sampling) โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ที่ใช้หอพักที่พาร์กเมนท์ที่อยู่ในแต่ละเขตที่กำหนดไว้ข้างต้น เพื่อให้ได้ขนาดตัวอย่างอันเป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมด 422 คน

ตาราง 6 การกำหนดโควตากลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

เขต	จำนวนประชากร	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง
ลาดพร้าว	115,656	70
บึงกุ่ม	141,565	86
บางกะปิ	149,747	90
บางเขน	178,864	108
วังทองหลาง	111,978	68
รวม	697,810	422

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้า

เครื่องมือและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ หรือแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลมีการดำเนินการสร้างตามลำดับ ดังนี้

- 1 ศึกษาความรู้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เขาจากตำรา เอกสารต่าง ๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้ในการสร้างแบบสอบถาม
- 2 ขอบเขตของแบบสอบถามจะเกี่ยวข้องกับข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ของกลุ่มตัวอย่าง
- 3 รูปแบบของแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 คำถามเกี่ยวกับข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม มีลักษณะเป็นแบบสอบถามปลายปิด จำนวน 6 ข้อ ดังนี้

ข้อที่ 1 เพศ ได้แก่ เพศชาย และเพศหญิง โดยระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale)

ข้อที่ 2 อายุ ระดับการวัดข้อมูลประเภทเรียงลำดับ (Ordinal Scale) ซึ่งช่วงอายุแสดงในตาราง 7 โดยการกำหนดช่วงอายุ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2542 : 110) คำนวณดังนี้

$$\text{ความกว้างของอันตรภาคชั้น} = \frac{\text{ข้อมูลที่มีค่าสูงสุด} - \text{ข้อมูลที่มีค่าต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}}$$

ข้อมูลรายงานผลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร พ.ศ. 2544 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ได้ใช้เกณฑ์การสำรวจผู้มีงานทำอายุตั้งแต่ 15 – 65 ปี ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้จึงได้ใช้ช่วงอายุดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการกำหนดช่วงอายุ โดยแบ่งออกเป็น 5 ช่วง ดังนี้

$$\text{ช่วงอายุ} = \frac{65 - 15}{5} = 10$$

ตาราง 7 แสดงช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในแบบสอบถาม

ช่วงอายุ	
15 – 24 ปี	45 – 54 ปี
25 – 34 ปี	55 – 64 ปี
35 – 44 ปี	65 ปีขึ้นไป

ข้อที่ 3 ระดับการศึกษา ระดับการวัดข้อมูลประเภทเรียงลำดับ (Ordinal Scale) ดังนี้

- 1 ประถมศึกษา
- 2 มัธยมศึกษาตอนต้น
- 3 มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช
- 4 อนุปริญญา / ปวส
- 5ปริญญาตรี
- 6 สูงกว่าปริญญาตรี

ข้อที่ 4 อาชีพ ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ดังนี้

- 1 นักเรียน / นักศึกษา
- 2 ประกอบธุรกิจส่วนตัว
- 3 พนักงานบริษัท
- 4 รับราชการ
- 5 พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- 6 อาชีพอื่น ๆ

ข้อที่ 5 รายได้ต่อเดือน ระดับการวัดข้อมูลประเภทเรียงลำดับ (Ordinal Scale) ช่วงรายได้แสดงในตาราง 8 โดยการกำหนดช่วงรายได้ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช 2542 : 110) คำนวณดังนี้

$$\text{ความกว้างของอันตรภาคชั้น} = \frac{\text{ข้อมูลที่มีค่าสูงสุด} - \text{ข้อมูลที่มีค่าต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}}$$

ข้อมูลรายงานผลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร พ.ศ. 2544 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติได้สำรวจพบรายได้อเฉลี่ยต่อเดือนของผู้มีงานทำ อยู่ระหว่าง 6,500 – 33,000 บาท ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้จึงได้ใช้ช่วงรายได้เฉลี่ยดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการกำหนดช่วงรายได้ โดยแบ่งออกเป็น 5 ช่วง ดังนี้

$$\text{ช่วงรายได้} = \frac{33,000 - 6,500}{5} = 5,300$$

ตาราง 8 แสดงการแบ่งช่วงรายได้ต่อเดือนที่ใช้ในแบบสอบถาม

ช่วงรายได้	
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500	22,401 – 27,700
6,501 – 11,800	27,701 – 33,000
11,801 – 17,100	สูงกว่า 33,000 บาท
17,101 – 22,400	

ข้อที่ 6 สถานภาพ ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ โสด สมรส และหม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่

ข้อที่ 7 จำนวนสมาชิกในครอบครัว ระดับการวัดข้อมูลประเภทอัตราส่วน (Ratio Scale) โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามใส่ตัวเลขสมาชิกในครอบครัว

ส่วนที่ 2 คำถามเกี่ยวกับข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ดังนี้

ข้อที่ 8 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการเช่าอพาร์ทเมนต์ ระดับการวัดข้อมูลประเภทอัตราส่วน (Ratio Scale) โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามใส่ตัวเลขต่าง ๆ ได้แก่ ขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพักต่อเดือน ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า เงินมัดจำล่วงหน้า อัตราค่าไฟฟ้าต่อหน่วย อัตราค่าน้ำต่อหน่วย อัตราค่าโทรศัพท์ต่อครั้ง ค่าสวนกลางต่อเดือน และอัตราค่าเคเบิลทีวีต่อเดือน

ข้อที่ 9 ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ในปัจจุบัน แบ่งเป็น 7 ด้าน ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการ จำนวน 38 ข้อ ระดับการวัดข้อมูลประเภทอันตรภาคชั้น (Interval Scale) มี 5 ระดับ คือ

- ระดับ 5 หมายถึง ผู้ตอบพิจารณาในระดับมากที่สุด
- ระดับ 4 หมายถึง ผู้ตอบพิจารณาในระดับมาก
- ระดับ 3 หมายถึง ผู้ตอบพิจารณาในระดับปานกลาง
- ระดับ 2 หมายถึง ผู้ตอบพิจารณาในระดับน้อย
- ระดับ 1 หมายถึง ผู้ตอบพิจารณาในระดับน้อยที่สุด

ส่วนที่ 3 คำถามเกี่ยวกับข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคต ดังนี้

ข้อที่ 10 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับรูปแบบห้องพักของอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการเช่าในอนาคต โดยระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่

1 ห้องพักที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ห้องโถง) มีเฉพาะพัดลม และโทรศัพท์ อัตราค่าเช่า 2 000 บาทต่อเดือน

2 ห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ต้องจ่ายเพิ่มจากอัตราของห้องเช่าโถง) โดยหากผู้ตอบแบบสอบถามต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกก็สามารถเลือกได้ นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังได้สอบถามถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในอพาร์ทเมนต์เดิมที่เขานั้นมีหรือไม่

ข้อที่ 11 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม โดยระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกว่าต้องการหรือไม่ต้องการ นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังได้สอบถามถึงสิ่งอำนวยความสะดวกเสริมในอพาร์ทเมนต์เดิมที่เขานั้นมีหรือไม่

ข้อที่ 12 ข้อมูลแนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ ระดับการวัดข้อมูลประเภทอันตรภาคชั้น (Interval Scale) มี 5 ระดับ คือ

- ระดับ 5 หมายถึง ผู้ตอบเช่าแน่นอน
- ระดับ 4 หมายถึง ผู้ตอบเช่า
- ระดับ 3 หมายถึง ผู้ตอบไม่แน่ใจ
- ระดับ 2 หมายถึง ผู้ตอบไม่เช่า
- ระดับ 1 หมายถึง ผู้ตอบไม่เช่าแน่นอน

การอภิปรายผลการวิจัยของลักษณะแบบสอบถามที่ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทอันตรภาคชั้น (Interval Scale) ผู้วิจัยใช้เกณฑ์เฉลี่ยในการอภิปรายผลดังแสดงในตาราง 8 ซึ่งการคำนวณ ดังนี้ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2542 : 110)

$$\begin{aligned} \text{ความกว้างของอันตรภาคชั้น} &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{5 - 1}{5} = 0.8 \end{aligned}$$

ตาราง 9 แสดงเกณฑ์การแปลความหมายของคะแนน

คะแนนเฉลี่ย	ระดับการพิจารณาตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์	ระดับแนวโน้มการเช่า
4.21 - 5.00	มากที่สุด	เช่าแน่นอน
3.41 - 4.20	มาก	เช่า
2.61 - 3.40	ปานกลาง	ไม่แน่ใจ
1.81 - 2.60	น้อย	ไม่เช่า
1.00 - 1.80	น้อยที่สุด	ไม่เช่าแน่นอน

- 4 นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษาทำการตรวจสอบและเสนอแนะเพิ่มเติม
- 5 นำแบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงแก้ไขให้ถูกต้อง และความเหมาะสมของเนื้อหา จากนั้นนำไปปรึกษากับคณะกรรมการควบคุมสารนิพนธ์ เพื่อปรับปรุงให้มีความชัดเจนก่อนนำไปใช้
- 6 นำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้วไปทดลองใช้ (Try Out) กับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 30 คน เพื่อหาความเชื่อมั่น โดยใช้วิธีหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟา (α - Coefficient) ของครอนบัค (Cronbach) ได้เท่ากับ 9422

การเก็บรวบรวมข้อมูล

แหล่งข้อมูล (Source of Data) การวิจัยเรื่องนี้เป็น การวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการวิจัยเชิงสำรวจ (Exploratory Research) โดยมุ่งศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอาหารหมักที่ให้รสชาติพราว 71

1 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากข้อมูลที่มีผู้รวบรวมไว้ทั้งหน่วยงานของรัฐและเอกชน ดังนี้

- 1 1 เอกสารเผยแพร่ของหน่วยงานต่าง ๆ
- 1 2 หนังสือพิมพ์ธุรกิจ วารสารต่าง ๆ
- 1 3 หนังสือทางวิชาการ บทความ วิทยานิพนธ์ และรายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 1 4 ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

2 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 422 คน โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

- 2 1 ขอจดหมายจากบัณฑิตวิทยาลัย เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม
- 2 2 ฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ผู้เก็บข้อมูลแบบสอบถาม เพื่อให้ทราบขั้นตอนและวิธีการเก็บข้อมูล
- 2 3 ดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง
- 2 4 ระยะเวลาการเก็บรวบรวมข้อมูล จัดกระทำข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูลในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2548

การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล

- 1 เมื่อรวบรวมแบบสอบถามตามความต้องการแล้ว ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความถูกต้องและสมบูรณ์ของแบบสอบถาม
- 2 ทำการลงรหัสแล้วนำข้อมูลมาบันทึกลงในเครื่องคอมพิวเตอร์ เพื่อประมวลผลด้วยโปรแกรม SPSS (Statistical Package for Social Sciences) For Windows Version 12
- 3 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล
 - 3 1 สถิติพื้นฐาน ได้แก่
 - 3 1 1 การหาคาร้อยละ (Percentage) เพื่อใช้แปลความหมายของข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อที่ 1 – 11
 - 3 1 2 การหาค่าคะแนนเฉลี่ย (Mean) เพื่อใช้แปลความหมายของข้อมูลด้านต่าง ๆ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 2542 255) โดยใช้ในแบบสอบถามข้อที่ 7 - 10

$$\bar{X} = \frac{\Sigma X}{n}$$

เมื่อ	$\bar{X}$	แทน ค่าคะแนนเฉลี่ย
	ΣX	แทน ผลรวมของคะแนนทั้งหมด
	n	แทน ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

3.1.3 การหาค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) เพื่อใช้แปลความหมายของข้อมูลต่าง ๆ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2542 : 255) โดยใช้ในแบบสอบถามข้อที่ 7 – 10

$$SD = \sqrt{\frac{n\Sigma x^2 - (\Sigma x)^2}{n(n-1)}}$$

เมื่อ	SD	แทน ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของคะแนนกลุ่มตัวอย่าง
	X	แทน คะแนนแต่ละตัวในกลุ่มตัวอย่าง
	$n - 1$	แทน จำนวนตัวแปรอิสระ
	$(\Sigma x)^2$	แทน ผลรวมของคะแนนทั้งหมดยกกำลังสอง
	Σx^2	แทน ผลรวมของคะแนนแต่ละตัวยกกำลังสอง
	n	แทน ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

3.2 สถิติที่ใช้ทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม

การทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม ใช้วิธีหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟา (α - Coefficient) ของครอนบัค (Croanbach) (กัลยา วาณิชย์ปัญญา 2544)

$$\alpha = \frac{k \text{Covariance} / \text{Variance}}{1 + (k - 1) \text{Covariance} / \text{Variance}}$$

α	แทน	ค่าความเชื่อมั่น
k	แทน	จำนวนคำถาม
$\frac{\text{Covariance}}{\text{Variance}}$	แทน	ค่าเฉลี่ยของความแปรปรวนระหว่างคำถามต่าง ๆ
	แทน	ค่าเฉลี่ยของค่าความแปรปรวนของคำถาม

3.3 สถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน

3.3.1 ค่า t-Test ใช้ทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง 2 กลุ่ม (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2542 : 360) เพื่อใช้ทดสอบสมมติฐานข้อที่ 1 - 3

$$t = \frac{\bar{X}_1 - \bar{X}_2}{\sqrt{\frac{S_1^2}{n_1} + \frac{S_2^2}{n_2}}}$$

เมื่อ	t	แทน สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์
	$\bar{X}$	แทน ค่าเฉลี่ยตัวอย่างกลุ่มที่ 1
	$\bar{X}$	แทน ค่าเฉลี่ยตัวอย่างกลุ่มที่ 2
	S_1^2	แทน ค่าความแปรปรวนของกลุ่มตัวอย่างที่ 1
	S_2^2	แทน ค่าความแปรปรวนของกลุ่มตัวอย่างที่ 2
	n_1, n_2	แทน ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ 2

3.3.2 ค่า F-test ใช้วิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA) เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 2 กลุ่มขึ้นไป (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2542 : 393) เพื่อใช้ทดสอบสมมติฐาน ข้อที่ 1 - 3

ตาราง 10 ตารางวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA)

แหล่งความแปรปรวน	df	SS	MS	F
ระหว่างประชากร	$k - 1$	$SS(B) = \sum_{i=1}^k \frac{T_i^2}{n_i} - \frac{T^2}{n}$	$MS(B) = \frac{SS(B)}{k - 1}$	$\frac{MS(B)}{MS(W)}$
ภายในประชากร	$n - k$	$SS(W) = \sum_{i=1}^k \sum_{j=1}^{n_i} X_{ij}^2 - \sum_{i=1}^k \frac{T_i^2}{n_i}$	$MS(W) = \frac{SS(W)}{n - k}$	
รวม	$n - 1$	$SS(T) = \sum_{i=1}^k \sum_{j=1}^{n_i} X_{ij}^2 - \frac{T^2}{n}$		

เมื่อ	k	แทน จำนวนประชากรที่นำมาทดสอบสมมติฐาน
	n	แทน จำนวนตัวอย่างทั้งสิ้นที่เลือกมาจากประชากรทุกประชากร
	n_i	แทน จำนวนตัวอย่างที่เลือกมาจากประชากรที่ i
	X_{ij}	แทน ค่าสังเกตซึ่งได้จากตัวอย่างที่ j ที่เลือกมาจากประชากรที่ i
	T_i	แทน ผลรวมของค่าสังเกตจากตัวอย่างที่เลือกมาจากประชากรที่ i

T	แทน ผลรวมของค่าสังเกตจากตัวอย่างที่เลือกมาจากประชากรทุกประชากร
SS(B)	แทน ผลรวมกำลังสองระหว่างประชากร (Between Sum of Square)
k - 1	แทน ชั้นแห่งความเป็นอิสระระหว่างประชากร (Between Degree of Freedom)
SS(W)	แทน ผลรวมกำลังสองภายในประชากร (Within Sum of Square)
n - k	แทน ชั้นแห่งความเป็นอิสระของภายในกลุ่มตัวอย่าง (Within Degree of Freedom)
MS(B)	แทน ค่าประมาณของความแปรปรวนระหว่างกลุ่ม (Mean Square Between Groups)
MS(W)	แทน ค่าประมาณของความแปรปรวนภายในกลุ่ม (Mean Square Within Groups)
F	แทน คาสติติที่จะใช้เปรียบเทียบกับค่าวิกฤติจากการแจกแจงแบบ F เพื่อทราบนัยสำคัญ

กรณีพบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ จะทำการตรวจสอบความแตกต่างเป็นรายคู่ ที่ระดับนัยสำคัญ 05 หรือระดับความเชื่อมั่น 95% โดยใช้สูตรตามวิธี Least Significant Difference (LSD) เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประชากร (กัลยา วาณิชยปัญญา 2544 : 333)

$$LSD = t_{1 - \frac{\alpha}{2}, n - k} \sqrt{\frac{1}{n_i} + \frac{1}{n_j}}$$

โดยที่ $n_i \neq n_j$

$$r = n - k$$

เมื่อ	LSD	แทน ค่าผลต่างนัยสำคัญที่คำนวณได้สำหรับประชากรกลุ่มที่ i และ j
	MSE	แทน ค่า Mean Square Error จากตารางวิเคราะห์ความแปรปรวน
	k	แทน จำนวนกลุ่มที่ใช้ทดสอบ
	n	แทน จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด
	α	แทน ระดับความคลาดเคลื่อน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค เป็นการศึกษาด้านเงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการ และค่าใช้จ่ายเริ่มต้นในการดำเนินงานของโครงการ ดังนี้

เงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการ ประกอบด้วย

1 ค่าที่ดิน

- 2 ค่าพัฒนาที่ดิน
- 3 ค่าออกแบบอาคาร
- 4 ค่าก่อสร้างอาคาร
- 5 ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงานของโครงการ
- 6 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายเริ่มต้นในการดำเนินงานของโครงการ ประกอบด้วย

- 1 ค่าไฟฟ้าของสำนักงาน
- 2 ค่าประปาของสำนักงาน
- 3 ค่าซ่อมแซมบำรุงอาคารและอุปกรณ์รายปี
- 4 ค่าซ่อมแซมอาคาร
- 5 ค่าประกันอัคคีภัย
- 6 เงินเดือนพนักงาน
- 7 ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 8 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด
- 9 ค่าเสื่อมราคา
- 10 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน เป็นการศึกษานำข้อมูลทางการเงินตลาด และข้อมูลด้านการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ และค่าใช้จ่ายเริ่มต้นในการดำเนินงานของโครงการ เพื่อนำมาจัดทำประมาณการงบการเงิน และการประเมินค่าโครงการลงทุน ดังนี้

ประมาณการงบการเงิน

- 1 งบกำไรขาดทุน
- 2 งบดุล
- 3 งบกระแสเงินสด

การประเมินค่าโครงการลงทุน

- 1 ระยะเวลาคืนทุน
- 2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
- 3 อัตราผลตอบแทนภายใน
- 4 อัตราผลตอบแทนดัดแปลง
- 5 จุดคุ้มทุน

เครื่องมือวิเคราะห์ทางการเงิน

1 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) คือ ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ วิธีนี้นิยมใช้มากในทางธุรกิจ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายเงินลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

2 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) หมายถึง ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีตลอดอายุของโครงการกับกระแสเงินสดจ่ายลงทุน (Cost of Capital)

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} - C$$

C	=	เงินลงทุนเริ่มแรก
CF _t	=	กระแสเงินสดสุทธิปีที่ t
k	=	อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ
n	=	อายุโครงการ

NPV = มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย

NPV = B - C

จากสูตรดังกล่าวย่อมมีโอกาสเกิดเหตุการณ์ขึ้นได้ 3 กรณี คือ

- (1) B - C = 0 แสดงว่าผลตอบแทนเท่ากับต้นทุน หรือจุดคุ้มทุน กล่าวคือ โครงการไม่มีกำไร ไม่ขาดทุน
- (2) B - C > 0 แสดงว่าผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนโครงการมีกำไร
- (3) B - C < 0 แสดงว่าผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุนโครงการนั้นขาดทุน

3 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) เป็นการคำนวณหาอัตราส่วนลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุของโครงการเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุน

$$C = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

C	=	เงินลงทุนเริ่มแรก
CF _t	=	กระแสเงินสดสุทธิปีที่ t
r	=	อัตราผลตอบแทนข้อยลด
n	=	อายุโครงการ

จากสูตร ย่อมทำให้มีโอกาสเกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี คือ

- (1) ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าในสูตรแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) มากกว่าค่าของทุน (Cost of Capital) แสดงว่าโครงการมีกำไร สมควรลงทุน
- (2) ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าในสูตรแล้ว ทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) เท่ากับค่าของทุน (Cost of Capital) แสดงว่าโครงการนี้ไม่มีกำไร ไม่ขาดทุน คือ เสมอตัว

(3) ถ้าค่า r ได้ ๆ มาแทนค่าแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) น้อยกว่าค่าของทุน (Cost of Capital) แสดงว่าโครงการนี้ขาดทุน ไม่น่าลงทุน

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ใช้วิธีการทดลองหรือลองผิดลองถูก (Trial and Error) เพื่อหาอัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) โดยการเปิดตาราง PVIF แล้วนำค่าที่ได้ไปแทนค่าสูตร โดยลงไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะได้ผลลัพธ์ของกระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนพอดี

4 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - Cost Ratio BCR) หมายถึง อัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน กับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนที่จ่ายไปในการดำเนินโครงการ ในทางธุรกิจเรียกอัตราส่วนนี้ว่า ดัชนีการทำการกำไร (Profitability Index)

$$BCR = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน}} = \frac{B}{C}$$

จากสูตรนี้ย่อมมีโอกาสเกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี คือ

(1) $BCR = 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนเท่ากับต้นทุน แสดงว่าคุ้มทุน ธุรกิจดำเนินงานแล้วไม่มีกำไรขาดทุน

(2) $BCR > 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน ธุรกิจมีกำไร

(3) $BCR < 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุน ธุรกิจจะประสบกับการขาดทุน

5 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point) เป็นเทคนิคที่ใช้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายคงที่ ค่าใช้จ่ายผันแปร และกำไร ถ้าค่าใช้จ่ายของธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายผันแปรได้ทั้งหมด ปัญหาเรื่องปริมาณคุ้มทุนคงไม่เกิดขึ้น แต่เนื่องจากธุรกิจมีค่าใช้จ่ายบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายผันแปร และบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ธุรกิจจะพบกับการขาดทุนจนกว่ายอดขายจะสูงถึงระดับหนึ่ง

$$BEP (Q) = \frac{F}{P - V}$$

โดยที่ Q	=	ปริมาณการขาย ณ จุดคุ้มทุน
F	=	ต้นทุนคงที่
P	=	ราคาขายต่อหน่วย
V	=	ต้นทุนผันแปรต่อหน่วย

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เขาลาดพร้าว 71 การวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลผลความหมายของผลการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้กำหนดสัญลักษณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

H_0	แทน	สมมติฐานหลัก
H_1	แทน	สมมติฐานรอง
n	แทน	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง
$\bar{X}$	แทน	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง
SD	แทน	ความเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)
t	แทน	ค่าที่ใช้พิจารณา t - Distribution
df	แทน	ชั้นของความเป็นอิสระ (Degree of Freedom)
SS	แทน	ผลบวกกำลังสองของคะแนน (Sum of Squares)
MS	แทน	ค่าเฉลี่ยผลบวกกำลังสองของคะแนน (Mean of Squares)
$F\text{-Ratio}$	แทน	ค่าที่ใช้พิจารณา F - Distribution
$F\text{-Prob} , p$	แทน	ความน่าจะเป็นสำหรับบอกนัยสำคัญทางสถิติ
*	แทน	ความมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05
**	แทน	ความมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้นำเสนอผลตามความมุ่งหมายของการวิจัย โดยแบ่งการนำเสนอออกเป็น 4 ตอน ตามลำดับ ดังนี้

- ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน
- ตอนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคต
- ตอนที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว โดยแจกแจงจำนวน และร้อยละ ดังนี้

ตาราง 11 แสดงข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์	จำนวน	ร้อยละ
1 เพศ		
ชาย	188	44.50
หญิง	234	55.50
รวม	422	100.00
2 อายุ		
15 – 24 ปี	195	46.20
25 – 34 ปี	156	37.00
35 – 44 ปี	51	12.10
45 ปีขึ้นไป	20	4.70
รวม	422	100.00
3 การศึกษา		
มัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า	27	6.40
มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช	52	12.30
อนุปริญญา / ปวส	60	14.20
ปริญญาตรีขึ้นไป	283	67.10
รวม	422	100.00
4 อาชีพ		
นักเรียน / นักศึกษา	149	35.30
ประกอบธุรกิจส่วนตัว	43	10.20
พนักงานบริษัท	164	38.90
รับราชการ	20	4.70
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	26	6.20
อื่น ๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง	20	4.70
รวม	422	100.00

ตาราง 11 (ต่อ)

ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์	จำนวน	ร้อยละ
5 รายได้ต่อเดือน		
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท	115	27.30
6,501 – 11 800 บาท	185	43.80
11,801 – 17,100 บาท	71	16.80
17 101 – 22,400 บาท	29	6.90
สูงกว่า 22,400 บาท	22	5.20
รวม	422	100.00
6 สถานภาพสมรส		
โสด	320	75.80
สมรส / หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่	102	24.20
รวม	422	100.00
7 จำนวนสมาชิกในครอบครัว		
1 คน	59	14.00
2 คน	86	20.40
3 คน	86	20.40
4 คน	102	24.20
5 คน	62	14.60
6 คน	27	6.40
รวม	422	100.00

จากตาราง 11 แสดงข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม สรุปได้ดังนี้

เพศ ผู้ชายที่ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชาย มีจำนวน 188 คน คิดเป็นร้อยละ 44.50 และเพศหญิงมีจำนวน 234 คน คิดเป็นร้อยละ 55.50 สรุปได้ว่า ผู้ชายที่ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย

อายุ ผู้ชายที่ตอบแบบสอบถามเป็นผู้มีอายุ 15 – 24 ปี มีจำนวน 195 คน คิดเป็นร้อยละ 46.20 ผู้ชายที่มีอายุ 25 – 34 ปี มีจำนวน 156 คน คิดเป็นร้อยละ 37.00 ผู้ชายที่มีอายุ 35 – 44 ปี มีจำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 12.10 และผู้ชายที่มีอายุ 45 ปีขึ้นไป มีจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 4.70 สรุปได้ว่า ผู้ชายที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีอายุ 15 – 24 ปี รองลงมา คือ มีอายุ 25 – 34 ปี และมีอายุ 35 – 44 ปี ตามลำดับ

ระดับการศึกษา ผู้ชายที่ตอบแบบสอบถามเป็นผู้มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า มีจำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 6.40 ผู้ชายที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. มีจำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 12.30 ผู้ชายที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. มีจำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ

14 20 และผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีจำนวน 283 คน คิดเป็นร้อยละ 67 10 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป รองลงมา คือ มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส และมีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช ตามลำดับ

อาชีพ ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามเป็นนักเรียน / นักศึกษา มีจำนวน 149 คน คิดเป็นร้อยละ 35 30 ผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว มีจำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 10 20 ผู้เข้าที่เป็นพนักงานบริษัท มีจำนวน 164 คน คิดเป็นร้อยละ 38 90 ผู้เข้าที่รับราชการ มีจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 4 70 ผู้เข้าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีจำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 6 20 และผู้เข้าที่มีอาชีพอื่น ๆ มีจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 4 70 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัท รองลงมา คือ นักเรียน / นักศึกษา และประกอบธุรกิจส่วนตัว ตามลำดับ

รายได้ต่อเดือน ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามมีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 6,500 บาท มีจำนวน 115 คน คิดเป็นร้อยละ 27 30 ผู้เข้าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500 – 11,800 บาท มีจำนวน 185 คน คิดเป็นร้อยละ 43 80 ผู้เข้าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801 – 17,100 บาท มีจำนวน 71 คน คิดเป็นร้อยละ 16 80 ผู้เข้าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101 – 22,400 บาท มีจำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 6 90 และผู้เข้าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท มีจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 5 20 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือน 6,500 – 11,800 บาท รองลงมา คือ มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 6,500 บาท และมีรายได้ต่อเดือน 11 801 – 17,100 บาท ตามลำดับ

สถานภาพ ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามมีสถานภาพโสด มีจำนวน 320 คน คิดเป็นร้อยละ 75 80 และผู้เข้าที่มีสถานภาพสมรส / หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่ มีจำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 24 20 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานภาพโสดมากกว่าสถานภาพสมรส / หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่

จำนวนสมาชิกในครอบครัว ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามมีสมาชิกในครอบครัว 1 คน มีจำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 14 00 มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน มีจำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 20 40 มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน มีจำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 20 40 มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน มีจำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 24 20 มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน มีจำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 14 60 และมีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีจำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 6 40 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน รองลงมา คือ มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน และมีสมาชิกในครอบครัว 2 คน ตามลำดับ

ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน

ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ ขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก ระยะเวลามัดจำล่วงหน้า เงินมัดจำล่วงหน้า อัตราค่าไฟฟ้า อัตราค่าน้ำ อัตราค่าโทรศัพท์ ค่าสวนกลาง และ อัตราค่าเคเบิลทีวี โดยวิเคราะห์ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ดังนี้

ตาราง 12 แสดงข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน

ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน	จำนวน
1 ขนาดห้องพัก (ตรม)	
ขนาดห้องพักสูงสุด (Max)	50 ตรม
ขนาดห้องพักต่ำสุด (Min)	12 ตรม
ขนาดห้องพักเฉลี่ย ($\bar{X}$)	23.60 ตรม
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	5.33 ตรม
2 ค่าเช่าห้องพัก (บาทต่อเดือน)	
ค่าเช่าห้องพักสูงสุด (Max)	5,000 บาท
ค่าเช่าห้องพักต่ำสุด (Min)	750 บาท
ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย ($\bar{X}$)	2,600 บาท
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	690 บาท
3 ระยะเวลามัดจำล่วงหน้า (เดือน)	
ระยะเวลามัดจำล่วงหน้าสูงสุด (Max)	6 เดือน
ระยะเวลามัดจำล่วงหน้าต่ำสุด (Min)	1 เดือน
ระยะเวลามัดจำล่วงหน้าเฉลี่ย ($\bar{X}$)	2 เดือน
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	0.69 เดือน
เงินมัดจำล่วงหน้า (บาท)	
เงินมัดจำล่วงหน้าสูงสุด (Max)	12,600 บาท
เงินมัดจำล่วงหน้าต่ำสุด (Min)	1,400 บาท
เงินมัดจำล่วงหน้าเฉลี่ย ($\bar{X}$)	4,900 บาท
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	2,405 บาท

ตาราง 12 (ต่อ)

ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน	จำนวน
4 อัตราค่าไฟฟ้า (บาทต่อหน่วย)	
อัตราค่าไฟฟ้าสูงสุด (Max)	18 บาท
อัตราค่าไฟฟ้าต่ำสุด (Min)	3 บาท
อัตราค่าไฟฟ้าเฉลี่ย ($\bar{X}$)	5.60 บาท
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	1.38 บาท
5 อัตราค่าน้ำ	
อัตราค่าน้ำสูงสุด (Max)	25 บาท
อัตราค่าน้ำต่ำสุด (Min)	5 บาท
อัตราค่าน้ำเฉลี่ย ($\bar{X}$)	15.50 บาท
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	3.45 บาท
6 อัตราค่าโทรศัพท์	
อัตราค่าโทรศัพท์สูงสุด (Max)	15 บาท
อัตราค่าโทรศัพท์ต่ำสุด (Min)	3 บาท
อัตราค่าโทรศัพท์เฉลี่ย ($\bar{X}$)	5 บาท
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	1.53 บาท
ระยะเวลาการใช้ (นาที)	
ระยะเวลาการใช้สูงสุด (Max)	60 นาที
ระยะเวลาการใช้ต่ำสุด (Min)	1 นาที
ระยะเวลาการใช้เฉลี่ย ($\bar{X}$)	10 นาที
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	6 นาที
7 ค่าสวนกลาง (บาทต่อเดือน)	
ค่าสวนกลางสูงสุด (Max)	500 บาท
ค่าสวนกลางต่ำสุด (Min)	15 บาท
ค่าสวนกลางเฉลี่ย ($\bar{X}$)	220 บาท
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	143 บาท

ตาราง 12 (ต่อ)

ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน	จำนวน
8 อัตราค่าเคเบิลทีวี (บาทต่อเดือน)	
อัตราค่าเคเบิลทีวีสูงสุด (Max)	500 บาท
อัตราค่าเคเบิลทีวีต่ำสุด (Min)	25 บาท
อัตราค่าเคเบิลทีวีเฉลี่ย ($\bar{X}$)	158 บาท
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S D)	77 บาท

จากตาราง 12 แสดงการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน สรุปได้ดังนี้

ขนาดห้องพัก พบว่า ผู้เช่ามีขนาดห้องพักสูงสุด 50 ตรม ขนาดห้องเช่าต่ำสุด 12 ตรม และขนาดห้องเช่าเฉลี่ย 23.60 ตรม

ค่าเช่าห้องพัก พบว่า ผู้เช่ามีค่าเช่าห้องพักสูงสุด 5,000 บาทต่อเดือน ค่าเช่าห้องพักต่ำสุด 750 บาทต่อเดือน และค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย 2,600 บาทต่อเดือน

ระยะเวลามัดจำล่วงหน้า พบว่า ผู้เช่ามีระยะเวลามัดจำล่วงหน้าสูงสุด 6 เดือน ระยะเวลามัดจำล่วงหน้าต่ำสุด 1 เดือน และระยะเวลามัดจำล่วงหน้าเฉลี่ย 2 เดือน โดยมีเงินมัดจำล่วงหน้าสูงสุด 12,600 บาท เงินมัดจำล่วงหน้าต่ำสุด 1,400 บาท และเงินมัดจำล่วงหน้าเฉลี่ย 4,900 บาท

อัตราค่าไฟฟ้า พบว่า ผู้เช่ามีอัตราค่าไฟฟ้าสูงสุด 18 บาทต่อหน่วย อัตราค่าไฟฟ้าต่ำสุด 3 บาทต่อหน่วย และอัตราค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 5.60 บาทต่อหน่วย

อัตราค่าน้ำ พบว่า ผู้เช่ามีอัตราค่าน้ำสูงสุด 25 บาทต่อหน่วย อัตราค่าน้ำต่ำสุด 5 บาทต่อหน่วย และอัตราค่าน้ำเฉลี่ย 15.50 บาทต่อหน่วย

อัตราค่าโทรศัพท์ พบว่า ผู้เช่ามีอัตราค่าโทรศัพท์สูงสุด 15 บาทต่อหน่วย อัตราค่าโทรศัพท์ต่ำสุด 3 บาทต่อหน่วย และอัตราค่าโทรศัพท์เฉลี่ย 5 บาทต่อหน่วย โดยสามารถใช้ได้นานสูงสุด 60 นาที ใช้ได้นานต่ำสุด 10 นาที และใช้ได้นานเฉลี่ย 1 นาที

ค่าส่วนกลาง พบว่า ผู้เช่ามีค่าส่วนกลางสูงสุด 500 บาทต่อเดือน ค่าส่วนกลางต่ำสุด 15 บาทต่อเดือน และค่าส่วนกลางเฉลี่ย 220 บาทต่อเดือน

อัตราค่าเคเบิลทีวี พบว่า ผู้เช่ามีอัตราค่าเคเบิลทีวีสูงสุด 500 บาทต่อเดือน อัตราค่าเคเบิลทีวีต่ำสุด 25 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเคเบิลทีวีเฉลี่ย 158 บาทต่อเดือน

ตาราง 13 แสดงข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์	น้อยที่สุด (%)	น้อย (%)	ปานกลาง (%)	มาก (%)	มากที่สุด (%)	ระดับความสำคัญ		
						$\bar{X}$	SD	แปลผล
ด้านทำเลที่ตั้ง								
1 การเดินทางสะดวก เช่น ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้า	25 59	41 97	158 374	143 339	55 130	338	102	ปานกลาง
2 ใกล้ที่ทำงาน / สถานศึกษา	11 26	28 66	112 265	179 424	92 218	374	95	มาก
3 ใกล้โรงพยาบาล / โรงเรียน / ศูนย์การค้า	4 9	29 69	211 500	133 315	45 107	344	80	มาก
4 ใกล้สถานที่ติดต่อธุรกิจ	23 55	72 171	208 493	91 216	28 66	306	93	ปานกลาง
ด้านทำเลที่ตั้งโดยรวม						341	64	มาก
ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร								
1 ความสวยงามของอาคาร	15 36	62 147	198 469	126 299	21 50	318	86	ปานกลาง
2 สภาพอาคารมีความคงทน	1 2	16 38	114 270	208 493	83 197	384	78	มาก
3 อาคารที่พักเรียบง่าย ไม่มีเสียงดังรบกวน	14 33	32 76	143 339	157 372	76 180	359	97	มาก
4 ความกว้างขวางของห้องพัก และห้องน้ำ	7 17	46 109	157 372	161 382	51 121	348	90	มาก

ตาราง 13 (ต่อ)

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์		น้อยที่สุด (%)	น้อย (%)	ปานกลาง (%)	มาก (%)	มากที่สุด (%)	ระดับความสำคัญ		
							$\bar{X}$	S D	แปลผล
5	บรรยากาศและการตกแต่งภายในอาคาร	9	58	200	128	27	3 25	84	ปานกลาง
		2 1	13 7	47 4	30 3	6 4			
6	บรรยากาศและการตกแต่งภายในห้องพัก	12	48	179	145	38	3 35	89	ปานกลาง
		2 8	11 4	42 4	34 4	9 0			
7	ความสะดวกภายในบริเวณอาคาร	3	22	120	203	74	3 76	82	มาก
		7	5 2	28 4	48 1	17 5			
8	อากาศภายในห้องพักถ่ายเทได้ ไม่ร้อน	3	30	123	196	70	3 71	85	มาก
		7	7 1	29 1	46 4	16 6			
9	ความสว่างของแสงธรรมชาติที่เข้ามาในห้องพัก	4	25	150	185	58	3 63	82	มาก
		9	5 9	35 5	43 8	13 7			
ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารโดยรวม							3 53	62	มาก
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก									
1	ความพร้อมและทันสมัยของเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก เช่น เตียง โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น	23	51	159	145	44	3 32	99	ปานกลาง
		5 5	12 1	37 7	34 4	10 4			
2	ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม เช่น ลิฟท์ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย เป็นต้น	21	34	141	166	60	3 49	99	มาก
		5 0	8 1	33 4	39 3	14 2			
3	มีสถานที่รับรองผู้มาติดต่อ	43	95	167	96	21	2 89	1 02	ปานกลาง
		10 2	22 5	39 6	22 7	5 0			
4	มีที่จอดรถเพียงพอ	33	86	131	117	55	3 17	1 13	ปานกลาง
		33	86	131	117	55			

ตาราง 13 (ต่อ)

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์		น้อยที่สุด (%)	น้อย (%)	ปานกลาง (%)	มาก (%)	มากที่สุด (%)	ระดับความสำคัญ		
							$\bar{X}$	SD	แปลผล
5 มีบริการเคเบิลทีวี		45 10 7	76 18 0	136 32 2	128 30 3	37 8 8	3 08	1 12	ปานกลาง
6 มีร้านจำหน่ายสินค้าและอาหาร		23 5 5	63 14 9	152 36 0	142 33 6	42 10 0	3 27	1 01	ปานกลาง
7 มีร้านบริการซักรีด		29 6 9	99 23 5	159 37 7	105 24 9	30 7 1	3 01	1 02	ปานกลาง
8 มีศูนย์ออกกำลังกาย		100 23 7	122 28 9	110 26 1	71 16 8	19 4 5	2 49	1 15	น้อย
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรวม							3 09	74	ปานกลาง
ด้านราคา									
1 อัตราค่าเช่ารายเดือนมีความเหมาะสมกับบริการที่ได้รับ		3 7	27 6 4	183 43 4	132 31 3	77 18 2	3 59	88	มาก
2 อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ มีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอพาร์ทเมนต์อื่น		11 2 6	19 4 5	171 40 5	145 34 4	76 18 0	3 61	92	มาก
ด้านราคาโดยรวม							3 60	84	มาก
ด้านบุคลากร									
1 มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้พักอาศัย		11 2 6	61 14 5	149 35 3	149 35 3	52 12 3	3 40	96	ปานกลาง
2 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลดี		18 4 3	35 8 3	124 29 4	170 40 3	75 17 8	3 59	1 01	มาก

ตาราง 13 (ต่อ)

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์	น้อยที่สุด (%)	น้อย (%)	ปานกลาง (%)	มาก (%)	มากที่สุด (%)	ระดับความสำคัญ		
						$\bar{X}$	SD	แปลผล
3 มีเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดทุกวัน	19	36	103	184	80	3.64	1.02	มาก
	4.5	8.5	24.4	43.6	19.0			
4 ให้บริการผู้พักอาศัยเท่าเทียมกัน	10	36	141	168	67	3.58	93	มาก
	2.4	8.5	33.4	39.8	15.9			
ด้านบุคลากรโดยรวม								
						3.55	76	มาก
ด้านความปลอดภัย								
1 มีการดูแลความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้พักอาศัยเป็นอย่างดี	8	31	116	148	119	3.80	99	มาก
	1.9	7.3	27.5	35.1	28.2			
2 มีระบบดับเพลิงที่มีมาตรฐาน	5	46	133	164	74	3.61	93	มาก
	1.2	10.9	31.5	38.9	17.5			
3 มีบันไดหนีไฟ	17	66	116	146	77	3.47	1.08	มาก
	4.0	15.6	27.5	34.6	18.2			
4 มีระบบคีย์การ์ด (Key Card) เข้าออกเฉพาะผู้พักอาศัย	29	33	116	155	89	3.57	1.11	มาก
	6.9	7.8	27.5	36.7	21.1			
5 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง	22	35	115	150	100	3.64	1.08	มาก
	5.2	8.3	27.3	35.5	23.7			
ด้านความปลอดภัยโดยรวม								
						3.62	84	มาก
ด้านกระบวนการบริการ								
1 พนักงานบริการรวดเร็ว เช่น การออกไปเสร็จ การซ่อมแซมทรัพย์สินในห้องพัก เป็นต้น	16	52	159	150	45	3.37	96	ปานกลาง
	3.8	12.3	37.7	35.5	10.7			

ตาราง 13 (ต่อ)

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์	น้อยที่สุด (%)	น้อย (%)	ปานกลาง (%)	มาก (%)	มากที่สุด (%)	ระดับความสำคัญ		
						$\bar{X}$	SD	แปลผล
2 มีพนักงานติดต่อดี 24 ชั่วโมง	27	81	164	104	46	3.14	1.05	ปานกลาง
3 มีบริการรับฝากข้อความ	27	81	164	104	46			
4 มีบริการส่งไปรษณีย์ตามห้อง	53	115	156	75	23	2.76	1.05	ปานกลาง
	12.6	27.3	37.0	17.8	5.5			
5 จำนวนค่าใช้จ่ายถูกต้อง	61	80	157	86	38	2.90	1.15	ปานกลาง
	14.5	19.0	37.2	20.4	9.0			
6 มีการแจ้งข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย	3	13	118	164	124	3.93	87	มาก
	7	3.1	28.0	38.9	29.4			
6 มีการแจ้งข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย	26	42	133	151	70	3.47	1.07	มาก
	6.2	10.0	31.5	35.8	16.6			
ค่าห้คะแนนการบริการโดยรวม						3.26	76	ปานกลาง

จากตาราง 13 แสดงข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ สรุปได้ดังนี้

ด้านทำเลที่ตั้ง

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้งโดยรวม ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.41 และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในทำเลที่ทำงาน / สถานศึกษา และความสะดวกใกล้โรงพยาบาล / โรงเรียน / ศูนย์การค้า ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.74 และ 3.44 ตามลำดับ ส่วนการเดินทางสะดวก และใกล้สถานที่ติดต่อธุรกิจ ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.38 และ 3.06 ตามลำดับ

ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารโดยรวม ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.53 และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในสภาพอาคารมีความคงทน อาคารที่พนักเวียนสงบ ไม่มีเสียงดังรบกวน ความกว้างของห้องพักและห้องน้ำ ความสะอาดภายในบริเวณอาคาร อากาศภายในห้องพักถ่ายเทดี ไม่ร้อน และความสวยงามของแสงธรรมชาติที่เข้ามาในห้องพัก ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.84, 3.59, 3.48, 3.76, 3.71 และ 3.63 ตามลำดับ ส่วนความสวยงามของอาคาร บรรยากาศและการตกแต่งภายในอาคาร และบรรยากาศและการตกแต่งภายในห้องพัก ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.18, 3.25 และ 3.35 ตามลำดับ

ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรวม ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.09 และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในความพร้อมและทันสมัยของสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.49 ความพร้อมและทันสมัยของเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก มีสถานที่รับรองผู้มาติดต่อ มีที่จอดรถเพียงพอ มีบริการเคเบิลทีวี มีร้านจำหน่ายสินค้าและอาหาร และมีร้านบริการซักรีด ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.32, 2.89, 3.17, 3.08, 3.27 และ 3.01 ตามลำดับ ส่วนการมีศูนย์ออกกำลังกาย ในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.49

ด้านราคา

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านราคาโดยรวม ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.60 และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในอัตราค่าเช่ารายเดือนมีความเหมาะสมกับบริการที่ได้รับ และอัตราค่าเช่ารายเดือนมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอพาร์ทเมนต์อื่น ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.59 และ 3.61 ตามลำดับ

ด้านบุคลากร

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากรโดยรวม ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.55 และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในการที่เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลดี มีเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดทุกวัน ให้บริการผู้พักอาศัยเท่าเทียมกัน ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.59, 3.64 และ 3.58 ตามลำดับ ส่วนการมีมนุษย์สัมพันธ์ที่ดีต่อผู้พักอาศัย ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.40

ด้านความปลอดภัย

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านความปลอดภัยโดยรวม ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.62 และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในการดูแลความปลอดภัยในทรัพย์สิน

ของผู้พักอาศัยเป็นอย่างดี มีระบบดับเพลิงที่มีมาตรฐาน มีบันไดหนีไฟ มีระบบคีย์การ์ดเข้าออกเฉพาะผู้พักอาศัย และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80 3.61 3.47 3.57 และ 3.64 ตามลำดับ

ด้านกระบวนการการบริการ

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการการบริการโดยรวม ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.26 และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในการคำนวณค่าใช้จ่ายถูกต้อง และมีการแจ้งข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 และ 3.47 ตามลำดับ ส่วนพนักงานบริการรวดเร็ว มีพนักงานติดต่อกับได้ 24 ชั่วโมง มีบริการรับฝากข้อความ มีบริการส่งไปรษณีย์ตามห้อง ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80, 3.61, 3.47, 3.57 และ 3.64 ตามลำดับ

ตอนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการเช่าพาร์กิ้งในอนาคต

ตาราง 14 แสดงข้อมูลความต้องการเช่าพาร์กิ้งในอนาคต

ข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนท์								
	จำนวน	ร้อยละ						
1 แบบห้องพักของอพาร์ทเมนท์ที่ต้องการเช่าในอนาคต								
ห้องพักที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ห้องโลง)	142	33.6						
ห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก	280	66.4						
รวม	422	100.0						
กรณีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก	ความต้องการ		อพาร์ทเมนท์ที่เช่าในปัจจุบัน					
	ต้องการ		ไม่ต้องการ			มี		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
2 ห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก								
แอร์	134	48.4	143	51.6	132	47.3	147	52.7
เฟอร์นิเจอร์ (เตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน)	237	85.6	40	14.4	212	76.5	65	23.5
ทีวี	141	50.9	136	49.1	114	41.2	163	58.8
ตู้เย็น	140	50.5	137	49.5	90	32.5	187	67.5
เคเบิลทีวี	186	67.1	91	32.9	176	63.3	102	36.7
ห้องออกกำลังกาย	158	56.8	120	43.2	33	11.8	246	88.2
บริการเสริม (เช่น การส่งไปรษณีย์ถึงห้องพัก)	162	58.5	115	41.5	83	29.7	196	70.3

ตาราง 14 (ต่อ)

กรณีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก	ความต้องการ				อพาร์ทเมนต์ที่เช่าในปัจจุบัน			
	ต้องการ		ไม่ต้องการ		มี		ไม่มี	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
3 สิ่งอำนวยความสะดวกเสริม								
ลิฟท์	243	86.8	37	13.2	191	68.5	88	31.5
คีย์การ์ด	250	89.3	30	10.7	232	83.5	46	16.5
ยามรักษาความปลอดภัย	277	98.9	3	1.1	237	84.9	42	15.1
เจ้าหน้าที่ติดต่อสอบถาม	262	93.6	18	6.4	246	88.2	33	11.8
สถานที่รับรองผู้มาติดต่อ	232	82.9	48	17.1	182	65.2	97	34.8
ร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร	272	97.1	8	2.9	210	75.3	69	24.7
บันไดหนีไฟ	266	95.0	14	5.0	209	74.9	70	25.1
โทรศัพท์	269	96.1	11	3.9	259	93.2	19	6.8
พัดลม	230	82.1	50	17.9	221	80.1	55	19.9
ร้านบริการซักผ้า	234	83.6	46	16.4	208	74.8	70	25.2

จากตาราง 14 แสดงข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ สรุปได้ดังนี้

แบบห้องพักของอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการเช่าในอนาคต พบว่า ผู้เช่ามีความต้องการห้องพักที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ห้องโถง) มีจำนวน 142 คน คิดเป็นร้อยละ 33.60 และห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีจำนวน 280 คน คิดเป็นร้อยละ 66.40 สรุปได้ว่า ผู้เช่าต้องการห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

แอร์ พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการแอร์ มีจำนวน 134 คน คิดเป็นร้อยละ 48.40 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการแอร์ มีจำนวน 143 คน คิดเป็นร้อยละ 51.60 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีแอร์ มีจำนวน 132 คน คิดเป็นร้อยละ 47.30 และไม่มีแอร์ มีจำนวน 147 คน คิดเป็นร้อยละ 52.70

เฟอร์นิเจอร์ (เตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน) พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการเฟอร์นิเจอร์ มีจำนวน 237 คน คิดเป็นร้อยละ 85.60 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการเฟอร์นิเจอร์ มีจำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 14.40 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีเฟอร์นิเจอร์ มีจำนวน 212 คน คิดเป็นร้อยละ 76.50 และไม่มีเฟอร์นิเจอร์ มีจำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 23.50

ทีวี พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการทีวี มีจำนวน 141 คน คิดเป็นร้อยละ 50.90 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการทีวี มีจำนวน 136 คน คิดเป็นร้อยละ 49.10 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีทีวี มีจำนวน 114 คน คิดเป็นร้อยละ 41.20 และไม่มีทีวี มีจำนวน 163 คน คิดเป็นร้อยละ 58.80

ตู้เย็น พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการตู้เย็น มีจำนวน 140 คน คิดเป็นร้อยละ 50.50 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการตู้เย็น มีจำนวน 137 คน คิดเป็นร้อยละ 49.50 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีตู้เย็น มีจำนวน 90 คน คิดเป็นร้อยละ 32.50 และไม่มีตู้เย็น มีจำนวน 187 คน คิดเป็นร้อยละ 67.50

เคเบิลทีวี พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการเคเบิลทีวี มีจำนวน 186 คน คิดเป็นร้อยละ 67.10 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการเคเบิลทีวี มีจำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 32.90 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีเคเบิลทีวี มีจำนวน 176 คน คิดเป็นร้อยละ 63.30 และไม่มีเคเบิลทีวี มีจำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 36.70

ห้องออกกำลังกาย พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการห้องออกกำลังกาย มีจำนวน 158 คน คิดเป็นร้อยละ 56.80 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการห้องออกกำลังกาย มีจำนวน 120 คน คิดเป็นร้อยละ 43.20 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีห้องออกกำลังกาย มีจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 11.80 และไม่มีห้องออกกำลังกาย มีจำนวน 246 คน คิดเป็นร้อยละ 88.20

บริการเสริม (เช่น การส่งไปรษณีย์ถึงห้องพัก) พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการบริการเสริม มีจำนวน 162 คน คิดเป็นร้อยละ 58.50 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการบริการเสริม มีจำนวน 115 คน คิดเป็นร้อยละ 41.50 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีบริการเสริม มีจำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 29.70 และไม่มีบริการเสริม มีจำนวน 196 คน คิดเป็นร้อยละ 70.30

สิ่งอำนวยความสะดวกเสริม

ลิฟท์ พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการลิฟท์ มีจำนวน 243 คน คิดเป็นร้อยละ 86.80 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการลิฟท์ มีจำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 13.20 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีลิฟท์ มีจำนวน 191 คน คิดเป็นร้อยละ 68.50 และไม่มีลิฟท์ มีจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 31.50

คีย์การ์ด พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการคีย์การ์ด มีจำนวน 250 คน คิดเป็นร้อยละ 89.30 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการคีย์การ์ด มีจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 10.70 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีคีย์การ์ด มีจำนวน 232 คน คิดเป็นร้อยละ 83.50 และไม่มีคีย์การ์ด มีจำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 16.50

ยามรักษาความปลอดภัย พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการยามรักษาความปลอดภัย มีจำนวน 277 คน คิดเป็นร้อยละ 98 90 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการยามรักษาความปลอดภัย มีจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1 10 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมียามรักษาความปลอดภัย มีจำนวน 237 คน คิดเป็นร้อยละ 84 90 และไม่มียามรักษาความปลอดภัย มีจำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 15 10

เจ้าหน้าที่ติดต่อสอบถาม พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการเจ้าหน้าที่ติดต่อสอบถาม มีจำนวน 262 คน คิดเป็นร้อยละ 93 60 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการเจ้าหน้าที่ติดต่อสอบถาม มีจำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 6 40 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีเจ้าหน้าที่ติดต่อสอบถาม มีจำนวน 246 คน คิดเป็นร้อยละ 88 20 และไม่มีเจ้าหน้าที่ติดต่อสอบถาม มีจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 11 80

สถานที่รับรองผู้มาติดต่อ พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการสถานที่รับรองผู้มาติดต่อ มีจำนวน 232 คน คิดเป็นร้อยละ 82 90 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการสถานที่รับรองผู้มาติดต่อ มีจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 17 10 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีสถานที่รับรองผู้มาติดต่อ มีจำนวน 182 คน คิดเป็นร้อยละ 65 20 และไม่มีสถานที่รับรองผู้มาติดต่อ มีจำนวน 97 คน คิดเป็นร้อยละ 34 80

ร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร มีจำนวน 272 คน คิดเป็นร้อยละ 97 10 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร มีจำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 2 90 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร มีจำนวน 210 คน คิดเป็นร้อยละ 75 30 และไม่มีร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร มีจำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 24 70

บันไดหนีไฟ พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการบันไดหนีไฟ มีจำนวน 266 คน คิดเป็นร้อยละ 95 00 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการบันไดหนีไฟ มีจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 5 00 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีบันไดหนีไฟ มีจำนวน 209 คน คิดเป็นร้อยละ 74 90 และไม่มีบันไดหนีไฟ มีจำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 25 10

โทรศัพท์ พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการโทรศัพท์ มีจำนวน 269 คน คิดเป็นร้อยละ 96 10 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการโทรศัพท์ มีจำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 3 90 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีโทรศัพท์ มีจำนวน 259 คน คิดเป็นร้อยละ 93 20 และไม่มีโทรศัพท์ มีจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 6 80

พัดลม พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการพัดลม มีจำนวน 230 คน คิดเป็นร้อยละ 82 10 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการพัดลม มีจำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 17 90 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีพัดลม มีจำนวน 221 คน คิดเป็นร้อยละ 80 10 และไม่มีพัดลม มีจำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 19 90

ร้านบริการซักกรีด พบว่า ผู้เช่าที่ต้องการร้านบริการซักกรีด มีจำนวน 234 คน คิดเป็นร้อยละ 83 60 และผู้เช่าที่ไม่ต้องการร้านบริการซักกรีด มีจำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 16 40 โดยอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ปัจจุบันมีร้านบริการซักกรีด มีจำนวน 208 คน คิดเป็นร้อยละ 74 80 และไม่มีร้านบริการซักกรีด มีจำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 25 20

ตอนที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน

สมมติฐานข้อที่ 1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานย่อยได้ดังนี้

การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐานด้านการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันนั้น ผู้วิจัยใช้ข้อมูล 4 ด้าน ได้แก่ ขนาดห้องพัก คาเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า ในการทดสอบสมมติฐาน

เพศ

สมมติฐานข้อที่ 1.1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีเพศแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีเพศแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีเพศแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบค่าโดยใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มเป็นอิสระกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t - test) ใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (p) มีค่าน้อยกว่า 0.05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 15 แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามเพศ

การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน		t - test for Equality of Means				
	เพศ	X	S D	df	t	p
1 ขนาดห้องพัก	ชาย	23 4801	5 68373	276	018	986
	หญิง	23 4679	5 59715			
2 คาเช่าห้องพัก	ชาย	2655 0000	681 76752	420	553	581
	หญิง	2617 5641	698 93331			
3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	ชาย	1 5088	70601	383	- 139	889
	หญิง	1 5187	68322			
4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	ชาย	4992 3497	3020 17874	409	037	971
	หญิง	4982 4561	2424 42584			

จากตาราง 15 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t - test) จากวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก คาเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 986, 581, 889 และ 971 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 0.05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และ

ปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าไม่แตกต่างกัน

อายุ

สมมติฐานข้อที่ 1 2 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอายุแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอายุแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอายุแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 16 แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามอายุ

การเช่าพาร์ทเมนต์ ในปัจจุบัน	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ขนาดห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	3	92 212	30 737	969	408
	ภายในกลุ่ม	274	8688 162	31 709		
	รวม	277	8780 373			
2 ค่าเช่าห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	3	5036841 411	1678947 137	3 583*	014
	ภายในกลุ่ม	418	195850465 935	468541 785		
	รวม	421	200887307 346			
3 ระยะเวลาการมัดจำ ล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	3	2 460	820	1 719	163
	ภายในกลุ่ม	381	181 712	477		
	รวม	384	184 171			
4 จำนวนเงินมัดจำ ล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	3	37943832 391	12647944 130	1 741	158
	ภายในกลุ่ม	407	2956445218 704	7263993 166		
	รวม	410	2994389051 095			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

จากตาราง 16 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 408, 163 และ 158 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

แต่พบว่า การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 014 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นี้ไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 17 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันกับการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก

อายุ	$\bar{X}$	15 – 24 ปี	25 - 34 ปี	35 - 44 ปี	45 ปีขึ้นไป
		2 519	2 729	2,779	2,646
15 – 24 ปี	2,519	-	-210** (005)	-260* (016)	-127 (432)
25 - 34 ปี	2,729		-	-50 (648)	83 (611)
35 – 44 ปี	2,779			-	133 (461)
45 ปีขึ้นไป	2,646				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 17 พบว่า ผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี กับผู้เช่าที่มีอายุ 25 - 34 ปี มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 005 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีอายุ 25 - 34 ปี ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี มีค่าเช่าห้องพัก น้อยกว่าผู้เช่าที่มีอายุ 25 - 34 ปี โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 210

ผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี กับผู้เช่าที่มีอายุ 35 - 44 ปี มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 016 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีอายุ 35 - 44 ปี ในการเช่า

พาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ด้านคาเซาห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี มีคาเซาห้องพัก น้อยกว่าผู้เช่าที่มีอายุ 35 - 44 ปี โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 260

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ระดับการศึกษา

สมมติฐานข้อที่ 13 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 18 แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามระดับการศึกษา

การเช่าพาร์ทเมนต์ ในปัจจุบัน	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ขนาดห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	3	336 002	112 001	3 634*	013
	ภายในกลุ่ม	274	8444 372	30 819		
	รวม	277	8780 373			
2 คาเซาห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	3	9198334 781	3066111 594	6 686**	000
	ภายในกลุ่ม	418	191688972 565	458586 059		
	รวม	421	200887307 346			
3 ระยะเวลาการมัตจำ ล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	3	3 022	1 007	2 118	097
	ภายในกลุ่ม	381	181 150	475		
	รวม	384	184 171			
4 จำนวนเงินมัตจำ ล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	3	55635763 591	18545254 530	2 568	054
	ภายในกลุ่ม	407	2938753287 504	7220524 048		
	รวม	410	2994389051 095			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 18 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 097 และ 054 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 013 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 19 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันกับการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก

ระดับการศึกษา		มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมศึกษา ตอนปลาย / ปวช	อนุปริญญา / ปวส	ปริญญาตรี ขึ้นไป
	$\bar{X}$	20 89	21 31	23 46	24 09
มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	20 89	-	-0 42 (796)	-3 57 (094)	-3 20* (018)
มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช	21 31		-	-2 15 (105)	-2 78* (012)
อนุปริญญา / ปวส	23 46			-	-0 63 (508)
ปริญญาตรีขึ้นไป	24 09				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ผลการวิเคราะห์ตาราง 19 พบว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่ากับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 018 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่ามีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3 20

ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปลาย / ปวช. กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.12 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปลาย / ปวช. แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในการเชาพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปลาย / ปวช. มีการเชาพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพักน้อยกว่าผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.78

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างกันอย่างไรไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

การเชาพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.00 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 ขนาดห้องพัก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.13 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เข้าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีการเชาพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 20 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันกับการเชาพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก

ระดับการศึกษา		มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมศึกษา ตอนปลาย / ปวช.	อนุปริญญา / ปวส.	ปริญญาตรี ขึ้นไป
	$\bar{X}$	2,270	2,392	2,576	2,726
มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	2,270	-	-122 (448)	-306 (052)	-456** (001)
มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช.	2,392		-	-184 (154)	-334** (001)
อนุปริญญา / ปวส.	2,576			-	-150 (119)
ปริญญาตรีขึ้นไป	2,726				-

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 20 พบว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่ากับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.01 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในการเชาพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ

ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่ามีการเข้าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาซาห้องพักน้อยกว่าผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 456

ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปลาย / ปวช. กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 001 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปลาย / ปวช. แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในการเข้าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาซาห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาปลาย / ปวช. มีการเข้าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาซาห้องพักน้อยกว่าผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 334

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

อาชีพ

สมมติฐานข้อที่ 1 4 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 21 แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามอาชีพ

การเช่าพาร์ทเมนต์ ในปัจจุบัน	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ขนาดห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	5	358 388	71 678	2 315*	044
	ภายในกลุ่ม	272	8421 985	30 963		
	รวม	277	8780 373			
2 ค่าเช่าห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	5	11717513 564	2343502 713	5 154**	000
	ภายในกลุ่ม	416	189169793 781	454735 081		
	รวม	421	200887307 346			
3 ระยะเวลาการมัดจำ ล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	5	1 398	280	580	716
	ภายในกลุ่ม	379	182 774	482		
	รวม	384	184 171			
4 จำนวนเงินมัดจำ ล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	5	68700815 592	13740163 118	1 902	093
	ภายในกลุ่ม	405	2925688235 503	7223921 569		
	รวม	410	2994389051 095			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 21 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 716 และ 093 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0)

และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน ด้านระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 044 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 22 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันกับการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก

อาชีพ		นักเรียน / นักศึกษา	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	พนักงาน บริษัท	รับราชการ	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	อื่นๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง
	$\bar{X}$	22 10	22 88	24 35	25 75	24 65	23 17
นักเรียน / นักศึกษา	22 10	-	-0 78 (499)	-2 25** (005)	-3 65* (034)	-2 55 (065)	-1 07 (534)
ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	22 88		-	-1 47 (189)	-2 87 (128)	-1 77 (264)	-0 29 (877)
พนักงาน บริษัท	24 35			-	-1 40 (407)	-0 30 (823)	1 18 (486)
รับราชการ	25 75				-	1 10 (589)	2 58 (256)
พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	24 65					-	1 48 (466)
อื่น ๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง	23 17						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 22 พบว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 005 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2 25

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.34 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่รับราชการ ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก น้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.65

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.00 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้ผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบกับเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 23 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันกับการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก

อาชีพ	นักเรียน / นักศึกษา	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	พนักงาน บริษัท	รับราชการ	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	อื่นๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง
$\bar{X}$	2 505	3 002	2,643	2 937	2,684	2 360
นักเรียน / นักศึกษา	2,505	- (000)	-497** (071)	-138 (007)	-432** (212)	-179 (366)
ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	3,002	-	459** (002)	165 (721)	318 (059)	642** (000)
พนักงาน บริษัท	2,643		-	-294 (067)	-41 (772)	283 (077)
รับราชการ	2,937			-	253 (209)	577** (007)
พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	2,684				-	224 (106)
อื่น ๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง	2,360					-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 23 พบว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก น้อยกว่าผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 497

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 007 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่รับราชการ ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 432

ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 002 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพักมากกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 459

ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว กับผู้เช่าที่มีอาชีพอื่น ๆ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีอาชีพอื่น ในปัจจุบัน ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพักมากกว่าผู้เช่าที่มีอาชีพอื่น โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 642

ผู้เช่าที่รับราชการ กับผู้เช่าที่มีอาชีพอื่น ๆ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 007 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่รับราชการ แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีอาชีพอื่น ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่รับราชการมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านค่าเช่าห้องพักมากกว่าผู้เช่าที่มีอาชีพอื่น โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 577

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

รายได้ต่อเดือน

สมมติฐานข้อที่ 15 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบกับช่วงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 24 แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จาแนกตามรายได้ต่อเดือน

การเช่าพาร์ทเมนต์ ในปัจจุบัน	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ขนาดห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	4	198 500	49 625	1 579	180
	ภายในกลุ่ม	273	8581 873	31 435		
	รวม	277	8780 373			
2 คาเช่าห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	4	23479378 043	5869844 511	13 797**	000
	ภายในกลุ่ม	417	177407929 303	425438 679		
	รวม	421	200887307 346			
3 ระยะเวลาการมัดจำ ล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	4	4 393	1 098	2 321	056
	ภายในกลุ่ม	380	179 778	473		
	รวม	384	184 171			
4 จำนวนเงินมัดจำ ล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	4	126871738 875	31717934 719	4 491**	001
	ภายในกลุ่ม	406	2867517312 220	7062850 523		
	รวม	410	2994389051 095			

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 24 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก และระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 180 และ 056 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก และระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาเช่าห้องพัก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 25 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันกับการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาเช่าห้องพัก

รายได้ต่อเดือน	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท	6,500 – 11,800 บาท	11 801- 17,100 บาท	17 101- 22,400 บาท	สูงกว่า 22,400 บาท
$\bar{X}$	2 450	2 530	2 814	3,231	3 109
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	2,450	-	-80 (307)	-264** (000)	-781** (000)
6,500-11,800 บาท	2,530	-	-284** (002)	-701** (000)	-579** (000)
11,801-17,100 บาท	2 814		-	-417** (004)	-295 (064)
17,101-22,400 บาท	3,231			-	122 (509)
สูงกว่า 22,400 บาท	3 109				-

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 25 พบว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท ในการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท มีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาเช่าห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 264

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101 - 22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101 - 22,400 บาท ในการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท มีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาเช่าห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101 - 22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 781

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านคาเช่าห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า

สวนคูอื่น ๆ มีความแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

การเชาพาร์ทเม้นท์ในปัจจุบันจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 001 ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเม้นท์ในปัจจุบันจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยรายใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 26 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายค่าของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันกับการเช่าพาร์ทเม้นท์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า

		ต่ำกว่า 6,500 บาท	6,500 – 11,800 บาท	11,801- 17,100 บาท	17,101- 22,400 บาท	สูงกว่า 22,400 บาท
รายได้ต่อเดือน	$\bar{X}$	4,441	4,856	5,431	5 603	6,714
ต่ำกว่า 6,500 บาท	4,441	-	-415 (194)	-990* (016)	-1 162* (036)	-2,273** (000)
6 500-11 800 บาท	4 856		-	-575 (131)	-747 (161)	-1,858** (002)
11,801-17,100 บาท	5,431			-	-172 (771)	-1,283 (051)
17,101-22,400 บาท	5,603				-	-1 111 (140)
สูงกว่า 22,400 บาท	6,714					-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 26 พบว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17 100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 016 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายค่ากับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท ในการเช่าพาร์ทเม้นท์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท มีการเช่าพาร์ทเม้นท์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 990

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22 400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 036 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17 101-22,400 บาท ในปัจจัยในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22 400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1 162

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22 400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2,273

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาทกับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 002 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11 800 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท มีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1 858

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างกันอย่างไรไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

สถานการณ์

สมมติฐานข้อที่ 1 6 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบค่าโดยใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มเป็นอิสระกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t - test) ใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (p) มีค่าน้อยกว่า 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 27 แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามสถานภาพ

การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน	สถานภาพ	t - test for Equality of Means				
		$\bar{X}$	S D	df	t	p
1 ขนาดห้องพัก	โสด	23 5473	5 88180	276	367	714
	สมรสฯ	23 2639	4 87012			
2 ค่าเช่าห้องพัก	โสด	2614 4063	652 98468	420	-1 045	297
	สมรสฯ	2696 4706	798 19307			
3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	โสด	1 5749	73888	383	2 969**	003
	สมรสฯ	1 3367	49625			
4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	โสด	4987 1383	2444 53871	409	004	997
	สมรสฯ	4986 0000	3396 22547			

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 27 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t - test) จากวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 714, 297 และ 997 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 003 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นโสดมีระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้ามากกว่าผู้เช่าที่สมรส

จำนวนสมาชิกในครอบครัว

สมมติฐานข้อที่ 17 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 28 แสดงการเปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามสมาชิกในครอบครัว

การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน	แหล่งความแปรปรวน	df	SS	MS	F-Ratio	F-Prob
1 ขนาดห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	5	49 005	9 801	305	909
	ภายในกลุ่ม	272	8731 368	32 101		
	รวม	277	8780 373			
2 ค่าเช่าห้องพัก	ระหว่างกลุ่ม	5	4972245 349	994449 070	2 112	063
	ภายในกลุ่ม	416	195915061 997	470949 668		
	รวม	421	200887307 346			
3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	5	4 106	821	1 729	127
	ภายในกลุ่ม	379	180 065	475		
	รวม	384	184 171			
4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	ระหว่างกลุ่ม	5	34468253 999	6893650 800	943	453
	ภายในกลุ่ม	405	2959920797 095	7308446 413		
	รวม	410	2994389051 095			

จากตาราง 28 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันของผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า การเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า

หน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 909 063 127 และ 453 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

สมมติฐานข้อที่ 2 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์แตกต่างกัน ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว มีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานย่อยได้ดังนี้

เพศ

สมมติฐานข้อที่ 2.1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีเพศแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีเพศแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีเพศแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบค่าโดยใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มเป็นอิสระกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t – test) ใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (p) มีค่าน้อยกว่า 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 29 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามเพศ

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์	เพศ	t - test for Equality of Means				
		$\bar{X}$	S D	df	t	p
1 ด้านทำเลที่ตั้ง	ชาย	3 35	63	420	-1 791	074
	หญิง	3 45	66			
2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	ชาย	3 50	55	420	- 918	359
	หญิง	3 55	66			
3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	ชาย	3 19	69	420	2 433*	015
	หญิง	3 01	77			
4 ด้านราคา	ชาย	3 66	73	420	1 294	196
	หญิง	3 55	91			
5 ด้านบุคลากร	ชาย	3 59	76	420	1 040	299
	หญิง	3 51	76			

ตาราง 29 (ต่อ)

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์	เพศ	t - test for Equality of Means				
		X	S D	df	t	p
6 ด้านความปลอดภัย	ชาย	3 65	75	420	704	482
	หญิง	3 59	90			
7 ด้านกระบวนการบริการ	ชาย	3 29	70	420	747	456
	หญิง	3 23	80			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

จากตาราง 29 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t - test) จากวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านราคา ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการ มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 074, 359 196, 299, 482 และ 456 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านราคา ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการแตกต่างกัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 015 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นเพศชายมีการพิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่เป็นเพศหญิง

อายุ

สมมติฐานข้อที่ 2.2 ผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีอายุแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีอายุแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีอายุแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบ

เทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาวาคาเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 30 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามอายุ

ปัจจัยในการตัดสินใจ เช่าพาร์ทเมนต์	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ด้านทำเลที่ตั้ง	ระหว่างกลุ่ม	3	5 881	1 960	4 768**	003
	ภายในกลุ่ม	418	171 857	411		
	รวม	421	177 738			
2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	ระหว่างกลุ่ม	3	1 711	570	1 485	218
	ภายในกลุ่ม	418	160 571	384		
	รวม	421	162 282			
3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	ระหว่างกลุ่ม	3	3 653	1 218	2 196	088
	ภายในกลุ่ม	418	231 755	554		
	รวม	421	235 409			
4 ด้านราคา	ระหว่างกลุ่ม	3	581	194	271	846
	ภายในกลุ่ม	418	298 185	713		
	รวม	421	298 766			
5 ด้านบุคลากร	ระหว่างกลุ่ม	3	1 042	347	593	620
	ภายในกลุ่ม	418	244 794	586		
	รวม	421	245 836			
6 ด้านความปลอดภัย	ระหว่างกลุ่ม	3	9 657	3 219	4 650**	003
	ภายในกลุ่ม	418	289 375	692		
	รวม	421	299 033			
7 ด้านกระบวนการบริการ	ระหว่างกลุ่ม	3	634	211	363	780
	ภายในกลุ่ม	418	243 387	582		
	รวม	421	244 021			

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 30 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และด้านความปลอดภัย มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 003 และ 003 ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านความปลอดภัยแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน

(Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 31 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายกลุ่มของผู้เข้าที่มีอายุแตกต่างกันตอบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง

อายุ	$\bar{X}$	15 – 24 ปี	25 - 34 ปี	35 - 44 ปี	45 ปีขึ้นไป
		3 35	3 41	3 71	3 23
15 – 24 ปี	3 35	-	-0 06 (372)	-0 35** (000)	0 12 (412)
25 - 34 ปี	3 41		-	-0 30** (004)	0 18 (224)
35 – 44 ปี	3 71			-	0 48** (005)
45 ปีขึ้นไป	3 23				-

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 31 พบว่า ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี กับผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี แตกต่างเป็นรายกลุ่มกับผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 35

ผู้เข้าที่มีอายุ 25 – 34 ปี กับผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 004 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีอายุ 25 – 34 ปี แตกต่างเป็นรายกลุ่มกับผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีอายุ 25 – 34 ปี พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 30

ผู้เข้าที่มีอายุ 35 – 44 ปี กับผู้เข้าที่มีอายุ 45 ปีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 004 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีอายุ 35 – 44 ปี แตกต่างเป็นรายกลุ่มกับผู้เข้าที่มีอายุ 45 ปีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีอายุ 35 – 44 ปี พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งมากกว่าผู้เข้าที่มีอายุ 45 ปีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 48

ส่วนกลุ่มอื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ตาราง 32 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีอายุแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเข้า
อาหารฟาร์มด้านความปลอดภัย

อายุ	$\bar{X}$	15 – 24 ปี	25 - 34 ปี	35 - 44 ปี	45 ปีขึ้นไป
		3 46	3 75	3 78	3 81
15 – 24 ปี	3 46	-	-0 29** (001)	-0 32* (015)	-0 36 (072)
25 - 34 ปี	3 75		-	-0 03 (829)	-0 06 (752)
35 – 44 ปี	3 78			-	-0 03 (879)
45 ปีขึ้นไป	3 81				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 32 พบว่า ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี กับผู้เข้าที่มีอายุ 25 - 34 ปี มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 001 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีอายุ 25 - 34 ปี ในปัจจัยในการตัดสินใจเข้าอาหารฟาร์มด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เข้าที่มีอายุ 25 - 34 ปี โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 29

ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี กับผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 015 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี ในปัจจัยในการตัดสินใจเข้าอาหารฟาร์มด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีอายุ 15 – 24 ปี พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เข้าที่มีอายุ 35 - 44 ปี โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 32

ระดับการศึกษา

สมมติฐานข้อที่ 23 ผู้เข้าอาหารฟาร์มที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเข้าอาหารฟาร์มในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เข้าอาหารฟาร์มที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเข้าอาหารฟาร์มในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เข้าอาหารฟาร์มที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเข้าอาหารฟาร์มในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธ

สมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 33 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามระดับการศึกษา

ปัจจัยในการตัดสินใจ เช่าพาร์ทเมนต์	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ด้านทำเลที่ตั้ง	ระหว่างกลุ่ม	3	6 058	2 019	4 917**	002
	ภายในกลุ่ม	418	171 679	411		
	รวม	421	177 738			
2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	ระหว่างกลุ่ม	3	11 466	3 822	10 593**	000
	ภายในกลุ่ม	418	150 816	361		
	รวม	421	162 282			
3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	ระหว่างกลุ่ม	3	3 836	1 279	2 308	076
	ภายในกลุ่ม	418	231 572	554		
	รวม	421	235 409			
4 ด้านราคา	ระหว่างกลุ่ม	3	8 115	2 705	3 890**	009
	ภายในกลุ่ม	418	290 651	695		
	รวม	421	298 766			
5 ด้านบุคลากร	ระหว่างกลุ่ม	3	5 800	1 933	3 367*	019
	ภายในกลุ่ม	418	240 036	574		
	รวม	421	245 836			
6 ด้านความปลอดภัย	ระหว่างกลุ่ม	3	3 578	1 193	1 687	169
	ภายในกลุ่ม	418	295 455	707		
	รวม	421	299 033			
7 ด้านกระบวนการบริการ	ระหว่างกลุ่ม	3	6 329	2 110	3 710*	012
	ภายในกลุ่ม	418	237 692	569		
	รวม	421	244 021			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 33 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก และด้านความปลอดภัย มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 076 และ 169 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก และด้านความปลอดภัยแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 002 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 34 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง

ระดับการศึกษา		มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมศึกษา ตอนปลาย / ปวช	อนุปริญญา / ปวส	ปริญญาตรี ขึ้นไป
	$\bar{X}$	3 08	3 29	3 29	3 48
มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	3 08	-	-0 21 (168)	-0 21 (161)	-0 40** (002)
มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช	3 29		-	0 00 (989)	-0 19* (047)
อนุปริญญา / ปวส	3 29			-	-0 19* (034)
ปริญญาตรีขึ้นไป	3 48				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 34 พบว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่ากับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 002 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่าพิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 40

ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.47 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.19

ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.34 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.19

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร และด้านราคา มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.00 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เข้าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 35 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เข้าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนท์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร

ระดับการศึกษา		มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมศึกษา ตอนปลาย / ปวช.	อนุปริญญา / ปวส.	ปริญญาตรี ขึ้นไป
	$\bar{X}$	3.27	3.29	3.32	3.65
มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	3.27	-	-0.02 (.882)	-0.05 (.736)	-0.38** (.002)
มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช.	3.29		-	-0.03 (.821)	-0.36** (.000)
อนุปริญญา / ปวส.	3.32			-	-0.33** (.000)
ปริญญาตรีขึ้นไป	3.65				-

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 35 พบว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่ากับผู้ที่เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.02 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่าพิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคารน้อยกว่าผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.38

ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.00 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. พิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร น้อยกว่าผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.36

ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.00 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. พิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร น้อยกว่าผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.33

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านราคา มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 009 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านราคาแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 36 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านราคา

ระดับการศึกษา		มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมศึกษา ตอนปลาย / ปวช	อนุปริญญา / ปวส	ปริญญาตรี ขึ้นไป
	$\bar{X}$	3 24	3 38	3 58	3 68
มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	3 24	-	-0 14 (498)	-0 34 (077)	-0 44** (009)
มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช	3 38		-	-0 20 (188)	-0 30* (015)
อนุปริญญา / ปวส	3 58			-	-0 10 (397)
ปริญญาตรีขึ้นไป	3 68				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 36 พบว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่ากับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 002 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่าพิจารณาด้านราคาน้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 44

ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 015 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช พิจารณาด้านราคาน้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 30

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.19 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากรแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 37 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านบุคลากร

ระดับการศึกษา		มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมศึกษา ตอนปลาย / ปวช	อนุปริญญา / ปวส	ปริญญาตรี ขึ้นไป
	$\bar{X}$	3.33	3.52	3.33	3.63
มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	3.33	-	-0.19 (.289)	0.00 (.000)	-0.30 (.055)
มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช	3.52		-	0.19 (.185)	-0.11 (.367)
อนุปริญญา / ปวส	3.33			-	-0.30** (.007)
ปริญญาตรีขึ้นไป	3.63				-

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 37 พบว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.07 ซึ่งน้อยกว่า 0.1 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านบุคลากร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.1 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส พิจารณาด้านบุคลากร น้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.30

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการ มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.12 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 38 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ

ระดับการศึกษา		มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมศึกษา ตอนปลาย / ปวช	อนุปริญญา / ปวส	ปริญญาตรี ขึ้นไป
	$\bar{X}$	3 09	2 99	3 22	3 33
มัธยมศึกษาตอนต้น หรือต่ำกว่า	3 09	-	0 10 (568)	-0 13 (449)	-0 24 (107)
มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช	2 99		-	-0 23 (101)	-0 34** (002)
อนุปริญญา / ปวส	3 22			-	-0 11 (292)
ปริญญาตรีขึ้นไป	3 33				-

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 38 พบว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 002 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช พิจารณาด้านกระบวนการบริการน้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 34

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

อาชีพ

สมมติฐานข้อที่ 2 4 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Vanance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบ

เทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาวาคาเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 39 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามอาชีพ

ปัจจัยในการตัดสินใจ เช่าพาร์ทเมนต์	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ด้านทำเลที่ตั้ง	ระหว่างกลุ่ม	5	5 045	1 009	2 430*	035
	ภายในกลุ่ม	416	172 693	415		
	รวม	421	177 738			
2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	ระหว่างกลุ่ม	5	5 411	1 082	2 870*	015
	ภายในกลุ่ม	416	156 871	377		
	รวม	421	162 282			
3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	ระหว่างกลุ่ม	5	9 274	1 855	3 412**	005
	ภายในกลุ่ม	416	226 135	544		
	รวม	421	235 409			
4 ด้านราคา	ระหว่างกลุ่ม	5	17 613	3 523	5 212**	000
	ภายในกลุ่ม	416	281 153	676		
	รวม	421	298 766			
5 ด้านบุคลากร	ระหว่างกลุ่ม	5	5 518	1 104	1 911	091
	ภายในกลุ่ม	416	240 318	578		
	รวม	421	245 836			
6 ด้านความปลอดภัย	ระหว่างกลุ่ม	5	11 103	2 221	3 208**	007
	ภายในกลุ่ม	416	287 929	692		
	รวม	421	299 033			
7 ด้านกระบวนการบริการ	ระหว่างกลุ่ม	5	6 369	1 274	2 230	051
	ภายในกลุ่ม	416	237 652	571		
	รวม	421	244 021			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 39 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการ มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 091 และ 051 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก

(H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าหอพักเม้นท์ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าหอพักเม้นท์ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.35 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าหอพักเม้นท์ด้านทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 40 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายกลุ่มของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าหอพักเม้นท์ ด้านทำเลที่ตั้ง

อาชีพ	นักเรียน / นักศึกษา	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	พนักงาน บริษัท	รับราชการ	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	อื่นๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง
$\bar{X}$	3.31	3.29	3.48	3.73	3.49	3.34
นักเรียน / นักศึกษา	3.31	- (.825)	0.03 (.023)	-0.17* (.008)	-0.42** (.202)	-0.03 (.886)
ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	3.29	-	-0.19 (.084)	-0.44* (.013)	-0.20 (.213)	-0.05 (.789)
พนักงาน บริษัท	3.48		-	-0.25 (.112)	-0.01 (.949)	0.14 (.345)
รับราชการ	3.73			-	0.24 (.222)	0.39 (.058)
พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	3.49				-	0.15 (.425)
อื่น ๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง	3.34					-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 40 พบว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.23 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายกลุ่มกับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าหอพักเม้นท์ ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.17

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.08 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่รับราชการ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.42

ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว กับผู้เช่าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.13 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวแตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่รับราชการ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวพิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.44

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.15 ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 41 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร

อาชีพ		นักเรียน / นักศึกษา	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	พนักงาน บริษัท	รับราชการ	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	อื่นๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง
	$\bar{X}$	3 50	3 26	3 59	3 79	3 64	3 56
นักเรียน / นักศึกษา	3 50	-	0 24* (028)	-0 09 (193)	-0 29* (047)	-0 14 (289)	-0 06 (695)
ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	3 26		-	-0 33** (002)	-0 53** (002)	-0 38* (015)	-0 30 (080)
พนักงาน บริษัท	3 59			-	-0 20 (170)	-0 05 (711)	0 03 (820)
รับราชการ	3 79				-	0 15 (405)	0 23 (230)
พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	3 64					-	0 08 (657)
อื่น ๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง	3 56						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 41 พบว่า ผู้เข้าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.28 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เข้าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคารน้อยกว่าผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.24

ผู้เข้าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เข้าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.47 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่รับราชการในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เข้าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคารน้อยกว่าผู้เข้าที่รับราชการโดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.29

ผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวกับผู้เข้าที่เป็นพนักงานบริษัท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.02 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่เป็นพนักงานบริษัท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวพิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคารน้อยกว่าผู้เข้าที่เป็นพนักงานบริษัท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.33

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 005 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้าง แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 42 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายค่าของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก

อาชีพ	$\bar{X}$	นักเรียน / นักศึกษา	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	พนักงาน บริษัท	รับราชการ	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	อื่นๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง
		2 96	3 18	3 13	3 62	3 20	3 03
นักเรียน / นักศึกษา	2 96	-	-0 22 (076)	-0 15* (039)	-0 66** (000)	-0 24 (118)	-0 07 (696)
ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	3 18		-	0 05 (672)	-0 44* (030)	-0 02 (918)	0 15 (429)
พนักงาน บริษัท	3 13			-	0 49** (005)	-0 07 (642)	0 10 (550)
รับราชการ	3 62				-	0 42 (058)	0 59 (011)
พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	3 20					-	0 17 (420)
อื่น ๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง	3 03						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 42 พบว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 039 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายค่ากับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านสิ่งแวดล้อมสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 15

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายค่ากับผู้เช่าที่รับราชการ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

กล่าวคือ ผู้เข้าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านสิ่งแวดล้อมน้อยกว่าผู้เข้าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.66

ผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวกับผู้เข้าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.30 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวแตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่รับราชการ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งแวดล้อม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เข้าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวพิจารณาด้านสิ่งแวดล้อมน้อยกว่าผู้เข้าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.44

ผู้เข้าที่เป็นพนักงานบริษัท กับผู้เข้าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.05 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เข้าที่เป็นพนักงานบริษัทแตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เข้าที่รับราชการ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งแวดล้อม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เข้าที่เป็นพนักงานบริษัทพิจารณาด้านสิ่งแวดล้อมน้อยกว่าผู้เข้าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.49

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านราคา มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านราคาแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 43 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายค่าของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านราคา

อาชีพ		นักเรียน / นักศึกษา	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	พนักงาน บริษัท	รับราชการ	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	อื่นๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง
	$\bar{X}$	3 54	3 34	3 59	4 34	3 88	3 55
นักเรียน / นักศึกษา	3 54	-	0 20 (148)	-0 04 (585)	-0 80** (000)	-0 34 (052)	-0 01 (974)
ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	3 34		-	-0 25 (068)	-1 00** (000)	-0 54** (008)	-0 21 (339)
พนักงาน บริษัท	3 59			-	-0 75** (000)	-0 29 (095)	0 04 (819)
รับราชการ	4 34				-	0 46* (046)	0 79 (002)
พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	3 88					-	0 33 (172)
อื่น ๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง	3 55						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 43 พบว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายค่ากับผู้เช่าที่รับราชการ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านราคาน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 80

ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวกับผู้เช่าที่รับราชการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวแตกต่างเป็นรายค่ากับผู้เช่าที่รับราชการ ในปัจจัยในการ

ตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจสวน
ตัวพิจารณาด้านราคาน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1 00

ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจสวนตัวกับผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ
008 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจสวนตัวแตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่เป็นพนักงาน
รัฐวิสาหกิจ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าว
คือ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจสวนตัวพิจารณาด้านราคาน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยมีผลต่างค่า
เฉลี่ยเท่ากับ 0 54

ผู้เช่าที่รับราชการกับผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 046 ซึ่งน้อย
กว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่รับราชการแตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ ในปัจจัยใน
การตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่รับราชการ
พิจารณาด้านราคามากกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 46

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านความปลอดภัย มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 007 ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านความปลอดภัยแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้าง แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 44 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายค่าของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย

อาชีพ	นักเรียน / นักศึกษา $\bar{X}$	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว 3 42	พนักงาน บริษัท 3 57	รับราชการ 3 72	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ 3 87	อื่นๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง 3 89	3 74
นักเรียน / นักศึกษา	3 42	-	-0 15 (301)	-0 30** (002)	-0 45* (025)	-0 47** (008)	-0 32 (110)
ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	3 57		-	-0 15 (290)	-0 30 (187)	-0 32 (122)	-0 17 (456)
พนักงาน บริษัท	3 72			-	-0 15 (457)	-0 17 (336)	-0 02 (932)
รับราชการ	3 87				-	-0 02 (928)	0 13 (621)
พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	3 89					-	0 15 (539)
อื่น ๆ เช่น แม่บ้าน รับจ้าง	3 74						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 44 พบว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 002 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 30

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่รับราชการ มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 025 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่รับราชการ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้

เขาที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.45

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.08 ซึ่งน้อยกว่า 0.1 หมายความว่า ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.1 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.47

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.5

รายได้ต่อเดือน

สมมติฐานข้อที่ 2.5 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F -Prob) น้อยกว่า 0.5 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.5 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 45 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามรายได้ต่อเดือน

ปัจจัยในการตัดสินใจ เช่าอพาร์ทเมนต์	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ด้านทำเลที่ตั้ง	ระหว่างกลุ่ม	4	1 484	371	878	477
	ภายในกลุ่ม	417	176 253	423		
	รวม	421	177 738			
2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	ระหว่างกลุ่ม	4	3 409	852	2 237	064
	ภายในกลุ่ม	417	158 873	381		
	รวม	421	162 282			

ตาราง 45 (ต่อ)

ปัจจัยในการตัดสินใจ เชาพาร์ทเมนต์	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
3 ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก	ระหว่างกลุ่ม	4	9 033	2 258	4 160**	003
	ภายในกลุ่ม	417	226 375	543		
	รวม	421	235 409			
4 ด้านราคา	ระหว่างกลุ่ม	4	1 702	426	597	665
	ภายในกลุ่ม	417	297 064	712		
	รวม	421	298 766			
5 ด้านบุคลากร	ระหว่างกลุ่ม	4	6 172	1 543	2 685*	031
	ภายในกลุ่ม	417	239 664	575		
	รวม	421	245 836			
6 ด้านความปลอดภัย	ระหว่างกลุ่ม	4	20 031	5 008	7 485**	000
	ภายในกลุ่ม	417	279 002	669		
	รวม	421	299 033			
7 ด้านกระบวนการบริการ	ระหว่างกลุ่ม	4	6 316	1 579	2 770*	027
	ภายในกลุ่ม	417	237 705	570		
	รวม	421	244 021			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 45 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร และด้านราคา มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 477, 064 และ 665 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร และด้านราคาแตกต่างกัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 003 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 46 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายชื้อของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันตอบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

รายได้ต่อเดือน		ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	6 501 – 11,800 บาท	11 801- 17,100 บาท	17,101- 22 400 บาท	สูงกว่า 22 400 บาท
	$\bar{X}$	2 96	3 03	3 29	3 32	3 41
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	2 96	-	-0 07 (408)	-0 33** (004)	-0 36* (020)	-0 45** (009)
6,501-11,800 บาท	3 03		-	-0 26* (015)	-0 19 (054)	-0 38* (023)
11 801-17,100 บาท	3 29			-	-0 03 (844)	-0 12 (478)
17,101-22,400 บาท	3 32				-	-0 09 (646)
สูงกว่า 22,400 บาท	3 41					-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 46 พบว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 004 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท แตกต่างเป็นรายชื้อกับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 33

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 020 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายชื้อกับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 36

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22 400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 009 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายชื้อกับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจ

สนใจเชาพาร์ทเมนท์ ด้านสิงอำนาจความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท พิจารณาด้านสิงอำนาจความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือนสูงกว่า 22 400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 45

ผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 6,500-11,800 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 11,801-17,100 บาท มีความนาจะเป็น (p) เท่ากับ 015 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 6 500-11,800 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 11,801-17 100 บาท ในปัจจุัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนท์ ด้านสิงอำนาจความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 6,500-11,800 บาท พิจารณาด้านสิงอำนาจความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 26

ผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 6,500-11,800 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือนสูงกว่า 22,400 บาท มีความนาจะเป็น (p) เท่ากับ 023 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 6,500-11 800 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในปัจจุัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนท์ ด้านสิงอำนาจความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือน 6,500-11,800 บาท พิจารณาด้านสิงอำนาจความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้อดเดือนสูงกว่า 22 400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 38

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.31 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากรแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 47 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายกลุ่มของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านบุคลากร

รายได้ต่อเดือน	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	6,501 – 11,800 บาท	11,801- 17,100 บาท	17,101- 22,400 บาท	สูงกว่า 22,400 บาท
$\bar{X}$	3.45	3.52	3.74	3.48	3.86
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	-	-0.07 (.404)	-0.29* (.011)	-0.03 (.825)	-0.41* (.019)
6,501-11,800 บาท	3.52	-	-0.22* (.041)	0.04 (.791)	-0.34* (.047)
11,801-17,100 บาท	3.74		-	0.26 (.125)	-0.12 (.502)
17,101-22,400 บาท	3.48			-	-0.38 (.076)
สูงกว่า 22,400 บาท	3.86				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการวิเคราะห์ตาราง 47 พบว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.11 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านบุคลากรน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.29

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.19 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สนใจเชาพาร์ทเมนต์ ด้านบุคลากร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท พิจารณาด้านบุคลากรน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 41

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6 500-11 800 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11 801-17 100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 041 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11 801-17 100 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท พิจารณาด้านบุคลากรน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 22

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11 800 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 047 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6 500-11 800 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11 800 บาท พิจารณาด้านบุคลากรน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 34

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านความปลอดภัย มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านความปลอดภัยแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 48 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย

รายได้ต่อเดือน		ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	6,501 – 11,800 บาท	11,801- 17,100 บาท	17,101- 22,400 บาท	สูงกว่า 22,400 บาท
	$\bar{X}$	3 42	3 53	3 95	3 81	4 11
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	3 42	-	-0 11 (251)	-0 53** (000)	-0 39* (021)	-0 69** (000)
6,500-11,800 บาท	3 53		-	-0 42** (000)	-0 28 (084)	-0 58** (002)
11 801-17,100 บาท	3 95			-	0 14 (462)	-0 16 (416)
17,101-22,400 บาท	3 81				-	-0 30 (202)
สูงกว่า 22,400 บาท	4 11					-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 48 พบว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11 801-17,100 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 53

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17 101-22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 021 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า

หรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.39

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.00 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านความปลอดภัย น้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.69

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.00 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท พิจารณาด้านความปลอดภัย น้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.42

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.02 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท พิจารณาด้านความปลอดภัย น้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.58

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการ มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.27 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 49 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายค่าของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ

รายได้ต่อเดือน		ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	6,501 – 11,800 บาท	11,801- 17,100 บาท	17,101- 22,400 บาท	สูงกว่า 22,400 บาท
	$\bar{X}$	3.23	3.18	3.50	3.19	3.47
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	3.23	-	0.05 (.536)	-0.27* (.023)	0.04 (.774)	-0.24 (.182)
6,501-11,800 บาท	3.18		-	-0.32** (.003)	-0.01 (.945)	-0.29 (.089)
11,801-17,100 บาท	3.50			-	0.31 (.067)	0.03 (.890)
17,101-22,400 บาท	3.19				-	-0.28 (.190)
สูงกว่า 22,400 บาท	3.47					-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 49 พบว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.23 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท แตกต่างเป็นรายค่ากับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านกระบวนการบริการน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.27

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.03 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800

บาท แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11 801-17,100 บาท ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ ด้านกระบวนการบริการ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11 800 บาท พิจารณาด้านกระบวนการบริการน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11 801-17,100 บาท โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.32

ส่วนคู่อื่น ๆ มีความแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

สถานภาพ

สมมติฐานข้อที่ 2.6 ผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบค่าโดยใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มเป็นอิสระกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t – test) ใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (p) มีค่าน้อยกว่า 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 50 แสดงการเปรียบเทียบการเช่าอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามสถานภาพ

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์	สถานภาพ	t - test for Equality of Means				
		X	S D	df	t	p
1 ด้านทำเลที่ตั้ง	โสด	3.41	64178	420	-0.10	.992
	สมรสฯ	3.41	67742			
2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	โสด	3.58	59256	420	2.762**	.006
	สมรสฯ	3.38	68489			
3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	โสด	3.09	72711	420	.015	.988
	สมรสฯ	3.09	81299			
4 ด้านราคา	โสด	3.61	80518	420	.339	.735
	สมรสฯ	3.57	95374			
5 ด้านบุคลากร	โสด	3.53	72600	420	-0.707	.480
	สมรสฯ	3.60	87545			
6 ด้านความปลอดภัย	โสด	3.60	82058	420	-0.859	.391
	สมรสฯ	3.68	91038			
7 ด้านกระบวนการบริการ	โสด	3.25	73971	420	-0.417	.677
	สมรสฯ	3.29	82876			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

จากตาราง 50 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าของผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t - test) จากวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการ มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 992, 988, 735, 480, 391 และ 677 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการแตกต่างกัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 006 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นโสดมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารมากกว่าผู้เช่าที่สมรส / หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่

จำนวนสมาชิกในครอบครัว

สมมติฐานข้อที่ 2.7 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 51 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านต่าง ๆ ของผู้เช่า จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ปัจจัยในการตัดสินใจ เช่าพาร์ทเมนต์	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
1 ด้านทำเลที่ตั้ง	ระหว่างกลุ่ม	5	4 674	935	2 247*	049
	ภายในกลุ่ม	416	173 064	416		
	รวม	421	177 738			
2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	ระหว่างกลุ่ม	5	5 977	1 195	3 181**	008
	ภายในกลุ่ม	416	156 305	376		
	รวม	421	162 282			
3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	ระหว่างกลุ่ม	5	12 868	2 574	4 811**	000
	ภายในกลุ่ม	416	222 541	535		
	รวม	421	235 409			
4 ด้านราคา	ระหว่างกลุ่ม	5	9 328	1 866	2 681*	021
	ภายในกลุ่ม	416	289 438	696		
	รวม	421	298 766			
5 ด้านบุคลากร	ระหว่างกลุ่ม	5	11 844	2 369	4 211**	001
	ภายในกลุ่ม	416	233 992	562		
	รวม	421	245 836			
6 ด้านความปลอดภัย	ระหว่างกลุ่ม	5	16 068	3 214	4 725**	000
	ภายในกลุ่ม	416	282 965	680		
	รวม	421	299 033			
7 ด้านกระบวนการบริการ	ระหว่างกลุ่ม	5	9 207	1 841	3 262**	007
	ภายในกลุ่ม	416	234 814	564		
	รวม	421	244 021			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

จากตาราง 51 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 049 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple

Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาวาคาเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 52 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันต่อ ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านทำเลที่ตั้ง

จำนวนสมาชิกในครอบครัว		1 คน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน	6 คน
	$\bar{X}$	3 55	3 49	3 46	3 37	3 27	3 18
1 คน	3 55	-	0 06 (575)	0 09 (424)	0 18 (091)	0 28* (019)	0 37* (014)
2 คน	3 49		-	0 03 (790)	0 12 (213)	0 22* (046)	0 31* (030)
3 คน	3 46			-	0 09 (332)	0 19 (079)	0 28* (047)
4 คน	3 37				-	0 10 (349)	0 19 (170)
5 คน	3 27					-	0 09 (527)
6 คน	3 18						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ผลการวิเคราะห์ตาราง 52 พบว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 019 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 28

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 014 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 37

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.46 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.22

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.30 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.31

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.47 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.28

ส่วนคู่อื่น ๆ ไม่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 008 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 53 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันต่อ ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร

จำนวนสมาชิกในครอบครัว		1 คน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน	6 คน
	$\bar{X}$	3 65	3 65	3 55	3 53	3 39	3 21
1 คน	3 65	-	0 00 (981)	0 10 (364)	0 12 (223)	0 26* (021)	0 44** (002)
2 คน	3 65		-	0 10 (327)	0 12 (182)	0 29* (012)	0 44** (001)
3 คน	3 55			-	0 02 (752)	0 16 (107)	0 34* (012)
4 คน	3 53				-	0 14 (167)	0 32* (019)
5 คน	3 39					-	0 18 (212)
6 คน	3 21						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 53 พบว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 021 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคารมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 26

ส่วนอื่น ๆ ไม่พบค่าความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าหอพักมีด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 000 ซึ่งน้อยกว่า 01 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ด้านราคา มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 049 และ 021 ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้าง แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 54 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันต่อ ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าหอพักมีด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก

จำนวนสมาชิกในครอบครัว		1 คน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน	6 คน
	$\bar{X}$	3 27	3 30	3 12	3 07	2 81	2 79
1 คน	3 27	-	0 03 (811)	0 15 (228)	0 20 (094)	0 46** (001)	0 48** (005)
2 คน	3 30		-	0 18 (110)	0 23* (032)	0 49** (000)	0 51** (002)
3 คน	3 12			-	0 05 (630)	0 31* (012)	0 33* (044)
4 คน	3 07				-	0 26* (031)	0 28 (084)
5 คน	2 81					-	0 02 (911)
6 คน	2 79						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 54 พบว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 001 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าหอพักมีด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 46

ปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ด้านราคา มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.21 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านราคาแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 55 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายค่าของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันต่อ ปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ ด้านราคา

จำนวนสมาชิกในครอบครัว		1 คน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน	6 คน
	$\bar{X}$	3.68	3.73	3.66	3.59	3.52	3.09
1 คน	3.68	-	0.05 (.730)	0.02 (.882)	0.09 (.534)	0.16 (.311)	0.59** (.003)
2 คน	3.73		-	0.07 (.584)	0.14 (.275)	0.51 (.146)	0.64** (.001)
3 คน	3.66			-	0.07 (.601)	0.14 (.340)	0.57** (.002)
4 คน	3.59				-	0.07 (.608)	0.50** (.006)
5 คน	3.52					-	0.43* (.025)
6 คน	3.09						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 55 พบว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.003 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายค่ากับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ด้านราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านราคามากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.59

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.001 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน แตกต่างเป็นรายค่ากับผู้เช่า

ที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ ด้านราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน พิจารณาด้านราคามากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 64

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 002 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ ด้านราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน พิจารณาด้านราคามากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 57

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 006 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ ด้านราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน พิจารณาด้านราคามากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 50

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 025 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเชาพาร์ทเมนต์ ด้านราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน พิจารณาด้านราคามากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 43

ส่วนคู่อื่น ๆ ไม่พบค่าความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 001 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านบุคลากรแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยรายบุคคลต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 56 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายบุคคลของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านบุคลากร

จำนวนสมาชิกในครอบครัว	$\bar{X}$	1 คน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน	6 คน
		3 68	3 76	3 53	3 54	3 41	3 09
1 คน	3 68	-	0 08 (531)	0 15 (228)	0 14 (236)	0 27* (044)	0 59** (001)
2 คน	3 76		-	0 23* (043)	0 22* (041)	0 25** (005)	0 67** (000)
3 คน	3 53			-	0 01 (944)	0 12 (330)	0 44** (009)
4 คน	3 54				-	0 13 (284)	0 45** (006)
5 คน	3 41					-	0 32 (070)
6 คน	3 09						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 56 พบว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 044 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายบุคคลกับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านบุคลากรมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 27

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 001 ซึ่งน้อยกว่า 01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายบุคคลกับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ ด้านบุคลากร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านบุคลากรมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 59

ส่วนคูอื่น ๆ ไม่พบค่าความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านความปลอดภัย มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.00 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านความปลอดภัยแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นี้ไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดังนี้

ตาราง 57 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายกลุ่มของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันต่อปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านความปลอดภัย

จำนวนสมาชิกในครอบครัว		1 คน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน	6 คน
	$\bar{X}$	3.88	3.82	3.68	3.48	3.37	3.33
1 คน	3.88	-	0.06 (.677)	0.20 (.143)	0.40** (.003)	0.51** (.001)	0.55** (.004)
2 คน	3.82		-	0.14 (.245)	0.34** (.005)	0.45** (.001)	0.49** (.007)
3 คน	3.68			-	0.20 (.101)	0.31* (.025)	0.35 (.060)
4 คน	3.48				-	0.11 (.405)	0.15 (.417)
5 คน	3.37					-	0.04 (.857)
6 คน	3.33						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 57 พบว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.003 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายกลุ่มกับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านความปลอดภัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านความปลอดภัยมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.40

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.001 ซึ่งน้อยกว่า 0.01 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายกลุ่มกับผู้เช่า

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการ มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 007 ซึ่งน้อยกว่า 01 นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านกระบวนการบริการแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์นำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) ใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ดังนี้

ตาราง 58 แสดงผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันต่อ ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ

จำนวนสมาชิกในครอบครัว		1 คน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน	6 คน
	$\bar{X}$	3 42	3 45	3 21	3 23	3 15	2 90
1 คน	3 42	-	0 03 (821)	0 21 (093)	0 19 (119)	0 27* (046)	0 52** (003)
2 คน	3 45		-	0 24* (035)	0 22* (045)	0 30* (016)	0 55** (001)
3 คน	3 21			-	0 02 (846)	0 06 (635)	0 31 (065)
4 คน	3 23				-	0 08 (504)	0 33* (045)
5 คน	3 15					-	0 25 (155)
6 คน	2 90						-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

**มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01

ผลการวิเคราะห์ตาราง 58 พบว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 046 ซึ่งน้อยกว่า 05 หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน แตกต่างเป็นรายคู่กับผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน ในปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ด้านกระบวนการบริการ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านกระบวนการบริการมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน โดยมีผลต่างค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 27

สมมติฐานข้อที่ 3 ผู้เข้าพาร์ทเมนท์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนท์ในขนาดแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานย่อยได้ดังนี้

การศึกษาความต้องการเช่าพาร์ทเมนท์ในขนาดนั้น ผู้วิจัยศึกษาเฉพาะแนวโน้มของการเช่าพาร์ทเมนท์ในขนาดของโครงการ

เพศ

สมมติฐานข้อที่ 3.1 ผู้เข้าพาร์ทเมนท์ที่มีเพศแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนท์ในขนาดแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เข้าพาร์ทเมนท์ที่มีเพศแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนท์ในขนาดไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เข้าพาร์ทเมนท์ที่มีเพศแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนท์ในขนาดแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบค่าโดยใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มเป็นอิสระกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t -test) ใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (p) มีค่าน้อยกว่า 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 59 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนท์ในขนาดของผู้เช่า จำแนกตามเพศ

ความต้องการเช่าพาร์ทเมนท์ ในขนาด	เพศ	t - test for Equality of Means				
		X	S D	df	t	p
แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนท์ ของโครงการ	ชาย	3 2447	95555	420	663	508
	หญิง	3 1838	92439			

จากตาราง 59 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนท์ในขนาดของผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t -test) จากวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนท์ของโครงการ มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 015 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนท์ของโครงการแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

อายุ

สมมติฐานข้อที่ 3 2 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอายุแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอายุแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีอายุแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 60 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่า จาแนกตามอายุ

ความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ ในขนาด	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ ของโครงการ	ระหว่างกลุ่ม	3	4 312	1 437	1 642	179
	ภายในกลุ่ม	418	365 918	875		
	รวม	421	370 230			

จากตาราง 60 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการ มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 179 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

ระดับการศึกษา

สมมติฐานข้อที่ 3 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 61 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่า จำแนกตามระดับการศึกษา

ความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ ในขนาด	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ ของโครงการ	ระหว่างกลุ่ม	3	4 134	1 378	1 573	195
	ภายในกลุ่ม	418	366 096	876		
	รวม	421	370 230			

จากตาราง 61 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการ มีค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 195 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

อาชีพ

สมมติฐานข้อที่ 3.4 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีอาชีพแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 0.05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 62 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่า จำแนกตามอาชีพ

ความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ ในขนาด	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ ของโครงการ	ระหว่างกลุ่ม	5	4.243	849	965	439
	ภายในกลุ่ม	416	365.986	880		
	รวม	421	370.230			

จากตาราง 62 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 439 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

รายได้ต่อเดือน

สมมติฐานข้อที่ 3.5 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 0.05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 63 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่า จำแนกตามรายได้ต่อเดือน

ความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ ในขนาด	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ ของโครงการ	ระหว่างกลุ่ม	4	4.196	1.049	1.195	0.312
	ภายในกลุ่ม	417	366.034	0.878		
	รวม	421	370.230			

จากตาราง 63 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.312 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการแตกต่างอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สถานการณ์

สมมติฐานข้อที่ 3 6 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบค่าโดยใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มเป็นอิสระกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t - test) ใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้น จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (p) มีค่าน้อยกว่า 05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 64 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่า จำแนกตามสถานภาพ

ความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ ในขนาด	สถาน ภาพ	t - test for Equality of Means				
		X	S D	df	t	p
แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ ของโครงการ	โสด	3 1781	88322	420	-1 273	204
	สมรสฯ	3 3137	1 08983			

จากตาราง 64 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกัน โดยใช้สถิติทดสอบค่าที (t - test) จากวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการ มีความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 204 ซึ่งน้อยกว่า 05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05

จำนวนสมาชิกในครอบครัว

สมมติฐานข้อที่ 3.7 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน สามารถเขียนเป็นสมมติฐานทางสถิติได้ดังนี้

H_0 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดไม่แตกต่างกัน

H_1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะใช้การทดสอบด้วยการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way Analysis of Variance One Way ANOVA) และการทดสอบสมมติฐานใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% ดังนั้นจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) ก็ต่อเมื่อค่าความน่าจะเป็น (F-Prob) น้อยกว่า 0.05 และถ้าสมมติฐานข้อใดปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1) ที่มีค่าเฉลี่ยอย่างน้อยหนึ่งคู่ที่แตกต่างกัน จะนำไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple Comparison) โดยใช้วิธีทดสอบแบบ Least Significant Difference (LSD) เพื่อหาค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ผลการทดสอบสมมติฐานเป็นดังนี้

ตาราง 65 แสดงการเปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่า จำแนกตามรายได้ต่อเดือน

ความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ ในขนาด	แหล่งความ แปรปรวน	df	SS	MS	F- Ratio	F- Prob
แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ ของโครงการ	ระหว่างกลุ่ม	5	2 180	436	493	782
	ภายในกลุ่ม	416	368 050	885		
	รวม	421	370 230			

จากตาราง 65 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในขนาดของผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกัน โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) พบว่า แนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการ มีความน่าจะเป็น (F-Prob) เท่ากับ 0.782 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก (H_0) และปฏิเสธสมมติฐานรอง (H_1) หมายความว่า ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สมมติฐานข้อที่ 4 ความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้นผู้วิจัยได้ศึกษาทางด้านการตลาดจากข้อมูลทั่วไปและผลการวิจัย พบว่า ความเป็นไปได้ในเบื้องต้นเนื่องจากบริเวณที่ตั้งของโครงการนั้น มีทำเลที่ตั้งเหมาะสม อยู่ใกล้กับแหล่งธุรกิจ สถานศึกษา โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และแหล่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ส่วนทางด้านเทคนิคการก่อสร้างนั้น จากการสำรวจพื้นที่ก่อสร้าง พบว่า ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการหลุดตัวของที่ดิน ปัญหาน้ำท่วมขัง ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำข้อมูลต่าง ๆ มาศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ดังต่อไปนี้

เงินลงทุนโครงการ

การกำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการ ตั้งแต่เริ่มโครงการจนสิ้นสุดโครงการประมาณการตามต้นทุนจริง ประกอบด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน ต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนี้

1 ค่าที่ดิน ที่ตั้งโครงการมีขนาด 200 ตารางวา บริเวณซอยลาดพร้าว 71 แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร เป็นจำนวนเงิน 4,000,000 บาท

2 ค่าพัฒนาที่ดิน ได้จากการประเมินราคาของผู้รับเหมาถมดิน โดยคิดแบบเหมาจ่าย เป็นจำนวนเงิน 400,000 บาท

3 ค่าออกแบบอาคาร ได้จากการประเมินราคาของเจ้าหน้าที่โยธาของสำนักงานเขตลาดพร้าว โดยคิดค่าออกแบบอาคารพร้อมใบอนุญาตปลูกสร้าง เป็นจำนวนเงิน 71,000 บาท

4 ค่าก่อสร้างอาคาร อาคารคอนกรีต 10 ชั้น ดาดฟ้ามีหลังคา เพื่อป้องกันความร้อนจากแสงแดดบนห้องชั้นบนสุด ตัวอาคารมีขนาดความกว้าง 14 0 เมตร และมีความยาว 31 50 เมตร พื้นที่การก่อสร้างอาคารรวม 4,410 ตารางเมตร การก่อสร้างอาคารโดยผู้รับเหมาจะก่อสร้างในท้องถิ่นภายใต้เทคนิคการก่อสร้างสมัยใหม่ ระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จใน 1 ปี ประมาณค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างชั้นละ 2 20 ล้านบาท รวมราคาการก่อสร้าง 22,000,000 บาท (สาริตา ภิญโญ 2546 : 11)

5 ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงานของโครงการ เป็นค่าอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องเช่า ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องโทรศัพท์ จำนวน 150 ห้อง และค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ในสำนักงาน ได้แก่ ชุดโต๊ะทำงาน เครื่องคอมพิวเตอร์ ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ และเครื่องโอเพอร์เรเตอร์ ซึ่งได้กำหนดอายุการใช้งานไว้ 10 ปี หากต้องการดำเนินโครงการจะต้องซื้ออุปกรณ์ติดตั้งในอาคารใหม่ โดยราคาแพงขึ้นจากเดิมเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี ดังนั้น การดำเนินโครงการนี้จึงมีการติดตั้งอุปกรณ์ในอาคารและสำนักงานรวม 2 ครั้ง คือ ปีที่ 12 และปีที่ 22

6 ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ ประมาณการค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการของโครงการลงทุนจำนวนเงิน 300,000 บาท

7 แหล่งที่มาของเงินลงทุน เงินลงทุนของโครงการเท่ากับ 30,861 000 บาท มาจากการลงทุนเอง 60% และกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 40% เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยกู้ยืมเป็นเวลา 21 ปี เริ่มจ่ายดอกเบี้ยและเงินต้นตั้งแต่ปีที่ 2 ของโครงการ สัดส่วนของเงินลงทุนเป็นดังนี้

ลงทุนเอง	เท่ากับ	18,516 600 บาท
กู้ยืม	เท่ากับ	12,344,400 บาท
รวม	เท่ากับ	30,861 000 บาท

ตาราง 66 แสดงค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงานของโครงการ เป็นค่าอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องเช่า

รายการ	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
เครื่องปรับอากาศ 150 เครื่อง	20 000	3,000 000
เฟอร์นิเจอร์ 150 ชุด	5 000	750 000
โทรศัพท์ 150 เครื่อง	500	75,000
	รวม (ปีที่ 2)	3 825 000
	ปีที่ 12	4 016 250
	ปีที่ 22	4,217,062 50

ตาราง 67 แสดงค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ในสำนักงาน

รายการ	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
ชุดโต๊ะทำงาน 2 ชุด	5,000	10 000
เครื่องคอมพิวเตอร์ 1 เครื่อง	30,000	30,000
เครื่องปริ้นเตอร์ 1 เครื่อง	25 000	25,000
ตู้เย็น 1 เครื่อง	5,500	5,500
เครื่องปรับอากาศ 1 เครื่อง	36,000	36 000
โอเพอเรเตอร์ 1 ชุด	20,000	20,000
	รวม (ปีที่ 2)	126,500
	ปีที่ 12	132,825
	ปีที่ 22	139,466 25

ตาราง 68 ประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ

รายการ	ปี 2548 (ลงทุน)
ค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน	4,400 000 00
คาก่อสร้างและออกแบบก่อสร้าง	22,071,000 00
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน	3,951,500 00
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ	300,000 00
รวม	30,722,500 00
เงินสดหมุนเวียน	138 500 00
รวม	30,861,000 00

ผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในโครงการ

การประมาณการรายได้ของโครงการจากค่าเช่าห้อง และรายได้อื่น ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนตลอดระยะเวลาของโครงการ 25 ปี ซึ่งพิจารณาจากอายุการใช้งานของอพาร์ทเมนต์ทั่วไป

1 รายได้ค่าเช่า ประมาณการรายได้ของโครงการจากจำนวนรอบที่เข้าพักตอปีคูณกับอัตราค่าเช่าห้องพัก ซึ่งโครงการมีห้องเช่าจำนวน 150 ห้อง อัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ในปีแรกของการก่อสร้างโครงการยังไม่มีรายได้ โดยจะเริ่มมีรายได้เมื่อสร้างเสร็จเป็นต้นไป การประมาณการอัตราค่าเช่าต่อห้อง จะทำการปรับราคาทุก 5 ปี โดยเพิ่มอัตราเฉลี่ยร้อยละ 10

ตาราง 69 แสดงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการ

ระยะเวลา	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	จำนวนห้องเช่าต่อปี
ปีที่ 1	-	
ปีที่ 2 – 10	90%	135
ปีที่ 11 - 25	85%	128

2 รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า โครงการมีต้นทุนจากค่าไฟฟ้าเฉลี่ยหน่วยละ 3.50 บาท และมีรายรับจากค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 บาท โดยให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าต่อห้องเฉลี่ย 58 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการไฟฟ้าห้องละ 145 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

3 รายได้จากการให้บริการน้ำประปา โครงการมีต้นทุนจากค่าน้ำประปาเฉลี่ยหน่วยละ 13 บาท และมีรายรับจากค่าน้ำประปาหน่วยละ 17 บาท โดยให้ปริมาณน้ำประปาต่อห้องเฉลี่ย 10 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการน้ำประปาห้องละ 40 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

4 รายได้จากการให้บริการโทรศัพท์ โครงการมีต้นทุนจากค่าโทรศัพท์เฉลี่ยหน่วยละ 3 บาท และมีรายรับจากค่าโทรศัพท์เฉลี่ยหน่วยละ 5 บาท โดยให้ปริมาณการใช้โทรศัพท์ต่อห้องเฉลี่ย 50 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการโทรศัพท์ห้องละ 100 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

ตาราง 70 แสดงรายได้ค่าสาธารณูปโภคจากผู้เช่าอพาร์ทเมนต์

สาธารณูปโภค	ต้นทุนต่อหน่วย	รายรับต่อหน่วย	กำไรต่อหน่วย	ปริมาณการใช้ต่อห้องต่อเดือน	กำไรต่อห้องต่อเดือน (บาท)
ค่าไฟฟ้า	3.5	6	2.5	58	145
ค่าน้ำประปา	13	17	4	10	40
ค่าโทรศัพท์	3	5	2	50	100

ตาราง 71 งบประมาณการรายได้

ปีที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
ปี	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
รวมรายได้						
จำนวนห้องพัก		150	150	150	150	150
อัตราค่าห้องพักต่อเดือน		4,000 00	4,000 00	4,000 00	4,000 00	4,000 00
ระยะเวลาการพัก (เดือน)		12	12	12	12	12
อัตราการเข้าพัก		0 90	0 90	0 90	0 90	0 90
รายได้ค่าห้องพัก	181,239,768 00	6,480,000 00	6,480,000 00	6,480,000 00	6,480,000 00	6,480,000 00
รายได้อื่น ๆ						
อัตราค่าน้ำประปา		40	40	40	40	40
อัตราค่าไฟฟ้า		145	145	145	145	145
อัตราค่าโทรศัพท์		100	100	100	100	100
	12,312,000 00	513,000	513,000	513,000	513,000	513,000
รวมรายได้	193,551,768 00	6,993,000 00	6,993,000 00	6,993,000 00	6,993,000 00	6,993,000 00

ตาราง 71 (ต่อ)

ปี	ปีที่ 7 ปี 2554	ปีที่ 8 ปี 2555	ปีที่ 9 ปี 2556	ปีที่ 10 ปี 2557	ปีที่ 11 ปี 2558	ปีที่ 12 ปี 2559	ปีที่ 13 ปี 2560
จำนวนห้องพัก	150	150	150	150	150	150	150
อัตราค่าห้องพักต่อเดือน	4,400 00	4,400 00	4,400 00	4,400 00	4,400 00	4,840 00	4,840 00
ระยะเวลาการพัก (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12
อัตราการเข้าพัก	0 90	0 90	0 90	0 90	0 85	0 85	0 85
รายได้ค่าห้องพัก	7,128,000 00	7,128,000 00	7,128,000 00	7,128,000 00	6,732,000 00	7,405,200 00	7,405,200 00
รายได้อื่น ๆ							
อัตราค่าน้ำประปา	40	40	40	40	40	40	40
อัตราค่าไฟฟ้า	145	145	145	145	145	145	145
อัตราค่าโทรศัพท์	100	100	100	100	100	100	100
	513,000	513,000	513,000	513,000	513,000	513,000	513,000
รวมรายได้	7,641,000 00	7,641,000 00	7,641,000 00	7,641,000 00	7,245,000 00	7,918,200 00	7,918,200 00

ตาราง 71 (ต่อ)

ปีที่	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ปี	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนห้องพัก	150	150	150	150	150	150	150
อัตราค่าห้องพักต่อเดือน	4,840.00	4,840.00	4,840.00	5,324.00	5,324.00	5,324.00	5,324.00
ระยะเวลาการพัก (เดือน)	12	12	12	12	12	12	12
อัตราการเข้าพัก	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
รายได้ค่าห้องพัก	7,405,200.00	7,405,200.00	7,405,200.00	8,145,720.00	8,145,720.00	8,145,720.00	8,145,720.00
รายได้อื่น ๆ							
อัตราค่าน้ำประปา	40	40	40	40	40	40	40
อัตราค่าไฟฟ้า	145	145	145	145	145	145	145
อัตราค่าโทรศัพท์	100	100	100	100	100	100	100
	513,000	513,000	513,000	513,000	513,000	513,000	513,000
รวมรายได้	7,918,200.00	7,918,200.00	7,918,200.00	8,658,720.00	8,658,720.00	8,658,720.00	8,658,720.00

ตาราง 71 (ต่อ)

	ปีที่ ปี	ปีที่ 21 ปี 2568	ปีที่ 22 ปี 2569	ปีที่ 23 ปี 2570	ปีที่ 24 ปี 2571	ปีที่ 25 ปี 2572
จำนวนห้องพัก		150	150	150	150	150
อัตราค่าห้องพักต่อเดือน		5,324 00	5,856 40	5,856 40	5,856 40	5,856 40
ระยะเวลาการพัก (เดือน)		12	12	12	12	12
อัตราค่าเช่าพัก		0 85	0 85	0 85	0 85	0 85
รายได้ค่าห้องพัก		8,145,720 00	8,960,292 00	8,960,292 00	8,960,292 00	8,960,292 00
รายได้อื่น ๆ						
อัตราค่าน้ำประปา		40	40	40	40	40
อัตราค่าไฟฟ้า		145	145	145	145	145
อัตราค่าโทรศัพท์		100	100	100	100	100
		513,000	513,000	513,000	513,000	513,000
รวมรายได้		8,658,720 00	9,473,292 00	9,473,292 00	9,473,292 00	9,473,292 00

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

1 ค่าไฟฟ้าของสำนักงาน กำหนดปริมาณการใช้ไฟฟ้าของสำนักงาน 600 ยูนิิตต่อเดือน ค่าไฟฟ้าเพิ่มลดตามอัตราค่าไฟฟ้าผันแปร ซึ่งค่าใช้จ่ายในโครงการเป็นค่าใช้จ่ายที่มีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อความสะดวกในการคำนวณจึงกำหนดให้ราคาค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 3 บาทต่อยูนิิต ดังนั้น ค่าไฟฟ้าของสำนักงานเป็นเงิน 21 600 บาทต่อปี และมีอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

2 ค่าประปาของสำนักงาน ราคาเหมาจ่ายต่อปี 3,000 บาท มีอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

3 ค่าซ่อมแซมบำรุงอาคารและอุปกรณ์รายปี คิดเป็นร้อยละ 1 00 ของมูลค่าอาคาร และอุปกรณ์ โดยจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

4 ค่าซ่อมแซมอาคาร กำหนดให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าอาคาร โดยค่าปรับปรุงจะเพิ่มขึ้นทุกปีในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

5 ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0 10 ของทุนประกัน และกำหนดสภาพแวดล้อมบริเวณสถานที่ตั้งโครงการไม่เปลี่ยนแปลง การคิดค่าธรรมเนียมประกันอัคคีภัยจึงเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ โดยทุนประกันมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และสิ่งติดตั้งภายในอาคาร ได้แก่ อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในอาคาร

6 เงินเดือนพนักงาน ประกอบด้วย

ผู้จัดการ 1 คน วุฒิปริญญาตรี อัตราเงินเดือน 13,000 บาทต่อเดือน

พนักงานเสมียน 1 คน วุฒิ ปวช อัตราเงินเดือน 6 500 บาทต่อเดือน

พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน วุฒิ ม 3 อัตราเงินเดือนรวมคาลงเวลา 7 500 บาทต่อเดือน

พนักงานรักษาความสะอาด 1 คน วุฒิ ม 3 อัตราเงินเดือน 5 000 บาท

7 ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 1 25 ของรายได้จากเช่าห้องพักต่อปี ตามประกาศของกรมสรรพากร

8 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้น กำหนดเป็นร้อยละ 3 ต่อเดือนของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน

9 ค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดอายุอาคารประเภทพักอาศัย 30 ปี คิดวิธีเส้นตรง

10 ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ กำหนดอายุการใช้งานของอุปกรณ์ 10 ปี และจะต้องซื้ออุปกรณ์ติดตั้งในอาคารใหม่โดยกำหนดให้ราคาเพิ่มขึ้นจากเดิมเฉลี่ยร้อยละ 5

11 ดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินกู้ จากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุน จำนวนเงิน 12,344,400 บาท อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี มีระยะเวลาการกู้ยืม 20 ปี มีการชำระคืนเงินกู้ปีละเท่า ๆ กัน โดยเริ่มชำระในปีที่ 2 ของโครงการลงทุน

ตาราง 72 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายการ	จำนวน (คน)	อัตราเงินเดือน	ระยะเวลา (เดือน)	จำนวนเงิน	ปีที่ 1 ปี 2548	ปีที่ 2 ปี 2549	ปีที่ 3 ปี 2550	ปีที่ 4 ปี 2551
ผู้จัดการ	1	13000	12	156,000 00	156,000 00	163,800 00	171,990 00	
พนักงานเสมียน	1	6500	12	78,000 00	78,000 00	81,900 00	85,995 00	
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2	7500	12	180,000 00	180,000 00	189,000 00	198,450 00	
พนักงานรักษาความสะอาด	1	5000	12	60,000 00	60,000 00	63,000 00	66,150 00	
รวมเงิน				474,000 00	474,000 00	497,700 00	522,585 00	

ตาราง 72 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 5 ปี 2552	ปีที่ 6 ปี 2553	ปีที่ 7 ปี 2554	ปีที่ 8 ปี 2555	ปีที่ 9 ปี 2556	ปีที่ 10 ปี 2557	ปีที่ 11 ปี 2558	ปีที่ 12 ปี 2559
ผู้จัดการ	180,589 50	189,618 98	199,099 92	209,054 92	219,507 67	230,483 05	242,007 20	254,107 56
พนักงานเสมียน	90,294 75	94,809 49	99,549 96	104,527 46	109,753 83	115,241 52	121,003 60	127,053 78
พนักงานรักษาความปลอดภัย	208,372 50	218,791 13	229,730 68	241,217 22	253,278 08	265,941 98	279,239 08	293,201 03
พนักงานรักษาความสะอาด	69,457 50	72,930 38	76,576 89	80,405 74	84,426 03	88,647 33	93,079 69	97,733 68
รวมเงิน	548,714 25	576,149 96	604,957 46	635,205 33	666,965 60	700,313 88	735,329 57	772,096 05

ตาราง 72 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 13 ปี 2560	ปีที่ 14 ปี 2561	ปีที่ 15 ปี 2562	ปีที่ 16 ปี 2563	ปีที่ 17 ปี 2564	ปีที่ 18 ปี 2565	ปีที่ 19 ปี 2566	ปีที่ 20 ปี 2567
ผู้จัดการ	266,812 94	280,153 59	294,161 27	308,869 33	324,312 80	340,528 44	357,554 86	375,432 60
พนักงานเสมียน	133,406 47	140,076 79	147,080 63	154,434 66	162,156 40	170,264 22	178,777 43	187,716 30
พนักงานรักษาความปลอดภัย	307,861 08	323,254 14	339,416 85	356,387 69	374,207 07	392,917 43	412,563 30	433,191 46
พนักงานรักษาความสะอาด	102,620 36	107,751 38	113,138 95	118,795 90	124,735 69	130,972 48	137,521 10	144,397 15
รวมเงิน	810,700 86	851,235 90	893,797 69	938,487 58	985,411 96	1,034,682 55	1,086,416 68	1,140,737 52

ตาราง 72 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 21 ปี 2568	ปีที่ 22 ปี 2569	ปีที่ 23 ปี 2570	ปีที่ 24 ปี 2571	ปีที่ 25 ปี 2572
ผู้จัดการ	394,204 23	413,914 44	434,610 16	456,340 67	479,157 71
พนักงานเสมียน	197,102 12	206,957 22	217,305 08	228,170 34	239,578 85
พนักงานรักษาความปลอดภัย	454,851 04	477,593 59	501,473 27	526,546 93	552,874 28
พนักงานรักษาความสะอาด	151,617 01	159,197 86	167,157 76	175,515 64	184,291 43
รวมเงิน	1,197,774 39	1,257,663 11	1,320,546 27	1,386,573 58	1,455,902 26

ตาราง 73 ประมาณการชำระเงินทุนและจ่ายดอกเบี้ย

ปี	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ปีที่	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554
เงินทุน	12,344,400 00	12,344,400 00	11,727,180 00	11,109,960 00	10,492,740 00	9,875,520 00	9,258,300 00
จ่ายชำระเงินทุน		617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00
เงินทุนค้างชำระ	12,344,400 00	11,727,180 00	11,109,960 00	10,492,740 00	9,875,520 00	9,258,300 00	8,641,080 00
ดอกเบี้ย (MRR) 6%	740,664 00	703,630 80	666,597 60	629,564 40	592,531 20	555,498 00	518,464 80

ตาราง 73 (ต่อ)

ปี	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
ปีที่	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
เงินกู้	8,641,080 00	8,023,860 00	7,406,640 00	6,789,420 00	6,172,200 00	5,554,980 00	4,937,760 00
จ่ายชำระเงินกู้	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00
เงินกู้ค้างชำระ	8,023,860 00	7,406,640 00	6,789,420 00	6,172,200 00	5,554,980 00	4,937,760 00	4,320,540 00
ดอกเบี้ย (MRR) 6%	481,431 60	444,398 40	407,365 20	370,332 00	333,298 80	296,265 60	259,232 40

ตาราง 73 (ต่อ)

ปี	ปี 15	ปี 16	ปี 17	ปี 18	ปี 19	ปี 20	ปี 21
ปี	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
เงินกู้	4,320,540.00	3,703,320.00	3,086,100.00	2,468,880.00	1,851,660.00	1,234,440.00	617,220.00
จ่ายชำระเงินกู้	617,220.00	617,220.00	617,220.00	617,220.00	617,220.00	617,220.00	617,220.00
เงินกู้ค้างชำระ	3,703,320.00	3,086,100.00	2,468,880.00	1,851,660.00	1,234,440.00	617,220.00	-
ดอกเบี้ย (MRR) 6%	222,199.20	185,166.00	148,132.80	111,099.60	74,066.40	37,033.20	-

ตาราง 74 ประมาณการค่าเสื่อมราคา

รายการ	จำนวนหน่วย	ราคาต่อหน่วย	รวมเงิน	ปีที่ 1 ปี 2548
อาคาร	1	22,071,000 00	22 071,000 00	22 071 000 00
อาคารสุทธิ				22,071,000 00
อุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร				
เครื่องปรับอากาศ	150	20 000 00	3 000 000 00	3 000,000 00
เฟอร์นิเจอร์	150	5,000 00	750,000 00	750 000 00
เครื่องโทรศัพท์	150	500 00	75 000 00	75,000 00
รวม			3,825,000 00	3,825,000 00
อุปกรณ์ติดตั้งในสำนักงาน				
ชุดโต๊ะทำงาน	2	5,000 00	10,000 00	10,000 00
เครื่องคอมพิวเตอร์	1	30 000 00	30,000 00	30 000 00
เครื่องปริ้นเตอร์	1	25,000 00	25 000 00	25,000 00
ตู้เย็น	1	5,500 00	5,500 00	5,500 00
เครื่องปรับอากาศ	1	36,000 00	36,000 00	36,000 00
โอเปอเรเตอร์	1	20,000 00	20,000 00	20,000 00
รวม			126,500 00	126,500 00
รวมค่าเสื่อมราคา				3,951,500 00
อุปกรณ์สุทธิ				3,951,500 00

ตาราง 74 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 2 ปี 2549	ปีที่ 3 ปี 2550	ปีที่ 4 ปี 2551	ปีที่ 5 ปี 2552
อาคาร	441 420 00	441,420 00	441,420 00	441,420 00
อาคารสุทธิ	21,629,580 00	21,188,160 00	20,746,740 00	20,305,320 00
อุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร				
เครื่องปรับอากาศ	300,000 00	300,000 00	300 000 00	300,000 00
เฟอร์นิเจอร์	75,000 00	75,000 00	75,000 00	75 000 00
เครื่องโทรศัพท์	7,500 00	7 500 00	7 500 00	7,500 00
รวม	382,500 00	382,500 00	382,500 00	382,500 00
	-	-	-	-
อุปกรณ์ติดตั้งในสำนักงาน				
ชุดโต๊ะทำงาน	1,000 00	1,000 00	1 000 00	1 000 00
เครื่องคอมพิวเตอร์	3 000 00	3,000 00	3,000 00	3,000 00
เครื่องปริ้นเตอร์	2,500 00	2,500 00	2 500 00	2,500 00
ตู้เย็น	550 00	550 00	550 00	550 00
เครื่องปรับอากาศ	3,600 00	3 600 00	3 600 00	3 600 00
โอเปอเรเตอร์	2,000 00	2,000 00	2,000 00	2 000 00
รวม	12,650 00	12,650 00	12,650 00	12,650 00
	-	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคา	395,150 00	395,150 00	395,150 00	395,150 00
อุปกรณ์สุทธิ	3,556,350 00	3,161,200 00	2,766,050 00	2,370,900 00

ตาราง 74 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 6 ปี 2553	ปีที่ 7 ปี 2554	ปีที่ 8 ปี 2555	ปีที่ 9 ปี 2556
อาคาร	441,420 00	441,420 00	441,420 00	441 420 00
อาคารสุทธิ	19,863,900 00	19,422,480 00	18,981,060 00	18,539,640 00
อุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร				
เครื่องปรับอากาศ	300,000 00	300,000 00	300,000 00	300,000 00
เฟอร์นิเจอร์	75,000 00	75,000 00	75,000 00	75,000 00
เครื่องโทรศัพท์	7,500 00	7,500 00	7,500 00	7 500 00
รวม	382,500 00	382,500 00	382,500 00	382,500 00
	-	-	-	-
อุปกรณ์ติดตั้งในสำนักงาน				
ชุดโต๊ะทำงาน	1,000 00	1,000 00	1,000 00	1 000 00
เครื่องคอมพิวเตอร์	3 000 00	3 000 00	3,000 00	3,000 00
เครื่องปริ้นเตอร์	2,500 00	2,500 00	2,500 00	2,500 00
ตู้เย็น	550 00	550 00	550 00	550 00
เครื่องปรับอากาศ	3,600 00	3,600 00	3 600 00	3 600 00
โอเปอเรเตอร์	2,000 00	2,000 00	2 000 00	2,000 00
รวม	12,650 00	12,650 00	12,650 00	12,650 00
	-	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคา	395,150 00	395,150 00	395,150 00	395,150 00
อุปกรณ์สุทธิ	1,975,750 00	1,580,600 00	1,185,450 00	790,300 00

ตาราง 74 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 10 ปี 2557	ปีที่ 11 ปี 2558	ปีที่ 12 ปี 2559	ปีที่ 13 ปี 2560
อาคาร	441,420 00	441 420 00	441,420 00	441 420 00
อาคารสุทธิ	18,098,220 00	17,656,800 00	17,215,380 00	16,773,960 00
อุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร				
เครื่องปรับอากาศ	300 000 00	300,000 00	315,000 00	315,000 00
เฟอร์นิเจอร์	75,000 00	75,000 00	78,750 00	78,750 00
เครื่องโทรศัพท์	7,500 00	7,500 00	7,875 00	7 875 00
รวม	382,500 00	382,500 00	401,625 00	401,625 00
	-	-	-	-
อุปกรณ์ติดตั้งในสำนักงาน				
ชุดโต๊ะทำงาน	1,000 00	1,000 00	1,050 00	1,050 00
เครื่องคอมพิวเตอร์	3,000 00	3,000 00	3,150 00	3,150 00
เครื่องปริ้นเตอร์	2 500 00	2,500 00	2,625 00	2,625 00
ตู้เย็น	550 00	550 00	577 50	577 50
เครื่องปรับอากาศ	3,600 00	3,600 00	3,780 00	3 780 00
โอเปอเรเตอร์	2 000 00	2,000 00	2,100 00	2,100 00
รวม	12,650 00	12,650 00	13,282 50	13,282 50
	-	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคา	395,150 00	395,150 00	414,907 50	414,907 50
อุปกรณ์สุทธิ	395,150 00	-	3,734,167 50	3,319,260 00

ตาราง 74 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 14 ปี 2561	ปีที่ 15 ปี 2562	ปีที่ 16 ปี 2563	ปีที่ 17 ปี 2564
อาคาร	441,420 00	441,420 00	441 420 00	441 420 00
อาคารสุทธิ	16,332,540 00	15,891,120 00	15,449,700 00	15,008,280 00
อุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร				
เครื่องปรับอากาศ	315 000 00	315,000 00	315 000 00	315,000 00
เฟอร์นิเจอร์	78,750 00	78,750 00	78,750 00	78,750 00
เครื่องโทรศัพท์	7,875 00	7,875 00	7,875 00	7,875 00
รวม	401,625 00	401,625 00	401,625 00	401,625 00
	-	-	-	-
อุปกรณ์ติดตั้งในสำนักงาน				
ชุดโต๊ะทำงาน	1,050 00	1,050 00	1,050 00	1,050 00
เครื่องคอมพิวเตอร์	3,150 00	3,150 00	3,150 00	3,150 00
เครื่องปริ้นเตอร์	2,625 00	2,625 00	2,625 00	2 625 00
ตู้เย็น	577 50	577 50	577 50	577 50
เครื่องปรับอากาศ	3,780 00	3,780 00	3,780 00	3,780 00
โอเปอเรเตอร์	2,100 00	2,100 00	2,100 00	2,100 00
รวม	13,282 50	13,282 50	13,282 50	13,282 50
	-	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคา	414,907 50	414,907 50	414,907 50	414,907 50
อุปกรณ์สุทธิ	2,904,352 50	2,489,445 00	2,074,537 50	1,659,630 00

ตาราง 74 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 18 ปี 2565	ปีที่ 19 ปี 2566	ปีที่ 20 ปี 2567	ปีที่ 21 ปี 2568
อาคาร	441 420 00	441 420 00	441,420 00	441,420 00
อาคารสุทธิ	14,566,860 00	14,125,440 00	13,684,020 00	13,242,600 00
อุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร				
เครื่องปรับอากาศ	315,000 00	315,000 00	315,000 00	315,000 00
เฟอร์นิเจอร์	78,750 00	78,750 00	78,750 00	78,750 00
เครื่องโทรศัพท์	7,875 00	7,875 00	7,875 00	7,875 00
รวม	401,625 00	401,625 00	401,625 00	401,625 00
	-	-	-	-
อุปกรณ์ติดตั้งในสำนักงาน				
ชุดโต๊ะทำงาน	1,050 00	1,050 00	1 050 00	1,050 00
เครื่องคอมพิวเตอร์	3,150 00	3,150 00	3,150 00	3,150 00
เครื่องปริ้นเตอร์	2 625 00	2,625 00	2,625 00	2,625 00
ตู้เย็น	577 50	577 50	577 50	577 50
เครื่องปรับอากาศ	3,780 00	3,780 00	3,780 00	3,780 00
โอเปอเรเตอร์	2,100 00	2,100 00	2,100 00	2,100 00
รวม	13 282 50	13,282 50	13,282 50	13,282 50
	-	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคา	414,907 50	414,907 50	414,907 50	414,907 50
อุปกรณ์สุทธิ	1,244,722 50	829,815 00	414,907 50	-

ตาราง 74 (ต่อ)

รายการ	ปีที่ 22 ปี 2569	ปีที่ 23 ปี 2570	ปีที่ 24 ปี 2571	ปีที่ 25 ปี 2572
อาคาร	441,420 00	441 420 00	441,420 00	441 420 00
อาคารสุทธิ	12,801,180 00	12,359,760 00	11,918,340 00	11,476,920 00
อุปกรณ์ติดตั้งในอาคาร				
เครื่องปรับอากาศ	330 750 00	33 075 00	33,075 00	33,075 00
เฟอร์นิเจอร์	82,687 50	8 268 75	8,268 75	8,268 75
เครื่องโทรศัพท์	8,268 75	826 88	826 88	826 88
รวม	421,706 25	42,170 63	42 170 63	42,170 63
	-	-	-	-
อุปกรณ์ติดตั้งในสำนักงาน				
ชุดโต๊ะทำงาน	1,102 50	1,102 50	1,102 50	1,102 50
เครื่องคอมพิวเตอร์	3,307 50	3 307 50	3,307 50	3,307 50
เครื่องปริ้นเตอร์	2,756 25	2,756 25	2,756 25	2,756 25
ตู้เย็น	606 38	606 38	606 38	606 38
เครื่องปรับอากาศ	3,969 00	3,969 00	3 969 00	3,969 00
โอเปอเรเตอร์	2,205 00	2,205 00	2,205 00	2,205 00
รวม	13,946 63	13,946 63	13 946 63	13,946 63
	-	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคา	435,652 88	56,117 25	56,117 25	56,117 25
อุปกรณ์สุทธิ	3,920,875 88	3,864,758 63	3,808,641 38	3,752,524 13

ตาราง 75 งบกำไรขาดทุนลงหน้า

ปี		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
ปีที่	รวม	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	193,551,768 00	-	6 993,000 00	6,993,000 00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
เงินเดือน	21,093,947 47		474,000 00	497,700 00
ค่าน้ำประปา	72,000 00		3,000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	518,400 00		21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	106,560 00		4 440 00	4,440 00
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	10 594,080 00		441,420 00	441,420 00
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	8,704,579 63		395 150 00	395,150 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	11,580,532 66		260,225 00	273,236 25
ค่าประกันอัคคีภัย	10 203,600 00		425,150 00	425 150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	22,654,971 00		810 000 00	810,000 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	632 818 42		14,220 00	14 931 00
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ	300,000 00	300,000 00		
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	86,161,489 17	300 000 00	2,849,205 00	2,886,627 25
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	107,390 278 83	- 300,000 00	4,143,795 00	4,106,372 75
ดอกเบี้ยจ่าย	7,036,308 00	740,664 00	703 630 80	666,597 60
กำไรสุทธิ	-	1,040,664 00	3,440,164 20	3,439,775 15

ตาราง 75 (ต่อ)

ปี ปีที่	ปีที่ 4 ปี 2551	ปีที่ 5 ปี 2552	ปีที่ 6 ปี 2553	ปีที่ 7 ปี 2554
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	6,993 000 00	6,993 000 00	6 993,000 00	7 641 000 00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
เงินเดือน	522 585 00	548,714 25	576,149 96	604,957 46
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3,000 00	3,000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	21,600 00	21,600 00	21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4,440 00	4,440 00	4,440 00	4 440 00
ค่าเสื่อมราคอาคาร	441,420 00	441,420 00	441,420 00	441,420 00
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	395,150 00	395,150 00	395,150 00	395,150 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	286,898 06	301,242 97	316 305 11	332,120 37
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425,150 00	425,150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	810,000 00	810,000 00	810,000 00	891,000 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	15 677 55	16,461 43	17,284 50	18,148 72
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,925,920 61	2,967,178 64	3,010,499 58	3,136,986 55
กำไรสุทธิ				
กำไรสุทธิ	3,437,514 99	3,433,290 16	3,427,002 42	3,985,548 65

ตาราง 75 (ต่อ)

ปี ปีที่	ปีที่ 8 ปี 2555	ปีที่ 9 ปี 2556	ปีที่ 10 ปี 2557	ปีที่ 11 ปี 2558
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	7,641,000 00	7 641,000 00	7 641,000 00	7,245,000 00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
เงินเดือน	635 205 33	666,965 60	700,313 88	735,329 57
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3,000 00	3,000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	21 600 00	21,600 00	21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4 440 00	4,440 00	4,440 00	4,440 00
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	441,420 00	441 420 00	441 420 00	441,420 00
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	395 150 00	395,150 00	395,150 00	395,150 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	348,726 39	366,162 71	384,470 84	403,694 39
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425,150 00	425,150 00	425 150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	891 000 00	891,000 00	891,000 00	841 500 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	19 056 16	20,008 97	21,009 42	22,059 89
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,184,747 88	3 234 897 28	3,287,554 14	3 293,343 85
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย				
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	4,456,252 12	4,406,102 72	4,353,445 86	3,951 656 15
ดอกเบี้ยจ่าย	481,431 60	444,398 40	407 365 20	370,332 00
กำไรสุทธิ	3,974,820 52	3,961,704 32	3,946,080 66	3,581,324 15

ตาราง 75 (ต่อ)

ปี ปีที่	ปีที่ 12 ปี 2559	ปีที่ 13 ปี 2560	ปีที่ 14 ปี 2561	ปีที่ 15 ปี 2562
รายได้คาซาและอื่นๆ	7 918,200 00	7 918 200 00	7,918,200 00	7 918 200 00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
เงินเดือน	772,096 05	810 700 86	851 235 90	893,797 69
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3,000 00	3,000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	21,600 00	21,600 00	21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4,440 00	4,440 00	4,440 00	4 440 00
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	441,420 00	441,420 00	441,420 00	441,420 00
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	414 907 50	414,907 50	414,907 50	414,907 50
ค่าซ่อมแซมอาคาร	423 879 10	445,073 06	467 326 71	490,693 05
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425,150 00	425,150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	925 650 00	925,650 00	925,650 00	925,650 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	23,162 88	24,321 03	25,537 08	26 813 93
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,455,305 54	3,516,262 44	3 580,267 19	3,647 472 17
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย				
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	4,462,894 46	4 401,937 56	4,337 932 81	4 270 727 83
ดอกเบี้ยจ่าย	333,298 80	296 265 60	259,232 40	222,199 20
กำไรสุทธิ	4,129,595 66	4,105,671 96	4,078,700 41	4,048,528.63

ตาราง 75 (ต่อ)

ปี ปีที่	ปีที่ 16 ปี 2563	ปีที่ 17 ปี 2564	ปีที่ 18 ปี 2565	ปีที่ 19 ปี 2566
รายได้คาเช่าและอื่นๆ	7,918,200 00	8,658 720 00	8 658 720 00	8,658 720 00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
เงินเดือน	938 487 58	985,411 96	1 034 682 55	1,086,416 68
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3,000 00	3,000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	21,600 00	21,600 00	21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4,440 00	4,440 00	4,440 00	4,440 00
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	441,420 00	441,420 00	441,420 00	441,420 00
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	414,907 50	414 907 50	414 907 50	414,907 50
ค่าซ่อมแซมอาคาร	515 227 70	540,989 09	568,038 54	596,440 47
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425,150 00	425,150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	925,650 00	1 018,215 00	1,018,215 00	1,018 215 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	28,154 63	29,562 36	31 040 48	32,592 50
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,718,037 41	3,884 695 90	3,962,494 07	4 044,182 15
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย				
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	4,200,162 59	4,774,024 10	4,696,225 93	4 614,537 85
ดอกเบี้ยจ่าย	185,166 00	148,132 80	111 099 60	74,066 40
กำไรสุทธิ	4,014,996 59	4,625,891.30	4,585,126 33	4,540,471 45

ตาราง 75 (ต่อ)

ปี ปีที่	ปีที่ 20 ปี 2567	ปีที่ 21 ปี 2568	ปีที่ 22 ปี 2569	ปีที่ 23 ปี 2570
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	8 658 720 00	8,658,720 00	9 473,292 00	9 473,292 00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
เงินเดือน	1 140,737 52	1,197,774 39	1 257,663 11	1 320,546 27
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3 000 00	3 000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	21,600 00	21 600 00	21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4 440 00	4,440 00	4,440 00	4,440 00
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	441,420 00	441,420 00	441 420 00	441,420 00
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	414,907 50	414,907 50	435 652 88	56,117 25
ค่าซ่อมแซมอาคาร	626,262 49	657,575 61	690,454 40	724,977 12
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425,150 00	425,150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1,018,215 00	1,018,215 00	1,120 036 50	1,120,036 50
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	34 222 13	35,933 23	37,729 89	39,616 39
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,129,954 63	4,220,015 74	4,437,146 78	4 156,903 52
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย				
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	4,528,765 37	4,438,704 26	5 036 145 22	5,316,388 48
ดอกเบี้ยจ่าย	37,033 20	-	-	-
กำไรสุทธิ	4,491,732 17	4,438,704 26	5,036,145 22	5,316,388 48

ตาราง 75 (ต่อ)

ปี ปีที่	ปีที่ 24 ปี 2571	ปีที่ 25 ปี 2572
รายได้คาซาและอื่นๆ	9 473,292 00	9 473 292 00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
เงินเดือน	1,386,573 58	1 455,902 26
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3 000 00
ค่าไฟฟ้า	21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4,440 00	4,440 00
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	441,420 00	441,420 00
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	56,117 25	56 117 25
ค่าซ่อมแซมอาคาร	761 225 97	799 287 27
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1 120,036 50	1 120 036 50
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	41 597 21	43 677 07
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ		
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,261,160 51	4,370,630 35
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย		
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	5,212,131 49	5,102,661 65
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-
กำไรสุทธิ	5,212,131 49	5,102,661 65

ตาราง 76 งบดุลลงหน้า

ปีที่ ปี	รวม	ปีที่ 1 2548 (สิ้นปี)	ปีที่ 2 ปี 2549	ปีที่ 3 ปี 2550
สินทรัพย์				
เงินสด	138,500 00	138 500 00	3 057 350 20	6,716 475 35
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ				
ที่ดิน	4,400,000 00	4,400 000 00	4 400 000 00	4 400 000 00
อาคาร	22,071,000 00	22,071 000 00	21,629,580 00	21,188 160 00
อุปกรณ์	3,951,500 00	3,951,500 00	3,556,350 00	3 161 200 00
รวมสินทรัพย์	30,561,000 00	30,561,000 00	32,643,280 20	35,465,835 35
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		740,664 00		
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (40%)	12,344,400 00	12,344 400 00	11 727,180 00	11 109 960 00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (60%)	18 516 600 00	18 516,600 00	18 516 600 00	18 516 600 00
กำไรสะสมต้นงวด			- 1 040 664 00	2 399 500 20
กำไรสุทธิ	- 300,000 00	- 1,040,664 00	3,440 164 20	3,439,775 15
	- 300,000 00	- 1,040,664 00	2,399,500 20	5 839 275 35
เงินปันผล				
กำไรสะสมปลายงวด	- 300 000 00	- 1 040,664 00	2,399 500 20	5,839,275 35
รวมหนี้สินและทุน	30,561,000 00	30,561,000 00	32,643,280 20	35,465,835 35

ตาราง 76 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 4 ปี 2551	ปีที่ 5 ปี 2552	ปีที่ 6 ปี 2553	ปีที่ 7 ปี 2554
สินทรัพย์				
เงินสด	10,373,340 34	14,025 980 49	17,672 332 92	21 877 231 57
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ				
ที่ดิน	4 400 000 00	4,400,000 00	4 400,000 00	4 400 000 00
อาคาร	20,746,740 00	20,305,320 00	19,863 900 00	19 422,480 00
อุปกรณ์	2,766,050 00	2,370,900 00	1,975 750 00	1 580,600 00
รวมสินทรัพย์	38,286,130 34	41,102,200 49	43,911,982 92	47,280,311 57
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (40%)	10,492,740 00	9,875 520 00	9,258 300 00	8,641 080 00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (60%)	18,516,600 00	18,516,600 00	18 516 600 00	18 516 600 00
กำไรสะสมต้นงวด	5,839,275 35	9 276,790 34	12,710,080 49	16 137,082 92
กำไรสุทธิ	3,437 514 99	3 433,290 16	3,427,002 42	3 985,548 65
	9,276,790 34	12,710 080 49	16,137,082 92	20,122 631 57
เงินปันผล				
กำไรสะสมปลายงวด	9,276,790 34	12,710,080 49	16 137,082 92	20 122 631 57
รวมหนี้สินและทุน	38,286,130 34	41,102,200 49	43,911,982 92	47,280,311 57

ตาราง 76 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 8 ปี 2555	ปีที่ 9 ปี 2556	ปีที่ 10 ปี 2557	ปีที่ 11 ปี 2558
สินทรัพย์				
เงินสด	26,071,402 08	30,252,456 41	34 417,887 07	38 218 561 22
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ				
ที่ดิน	4,400,000 00	4,400,000 00	4 400 000 00	4,400,000 00
อาคาร	18,981,060 00	18,539,640 00	18,098,220 00	17,656 800 00
อุปกรณ์	1,185,450 00	790,300 00	395,150 00	-
รวมสินทรัพย์	50,637,912 08	53,982,396 41	57,311,257 07	60,275,361 22
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (40%)	8 023 860 00	7 406,640 00	6,789 420 00	6 172,200 00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (60%)	18,516,600 00	18,516,600 00	18 516 600 00	18,516 600 00
กำไรสะสมต้นงวด	20,122,631 57	24,097,452 08	28 059,156 41	32 005 237 07
กำไรสุทธิ	3,974,820 52	3,961,704 32	3,946 080 66	3 581,324 15
	24,097,452 08	28,059 156 41	32 005 237 07	35,586 561 22
เงินปันผล				
กำไรสะสมปลายงวด	24,097,452 08	28,059,156 41	32,005,237 07	35,586 561 22
รวมหนี้สินและทุน	50,637,912 08	53,982,396 41	57,311,257 07	60,275,361 22

ตาราง 76 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 12 ปี 2559	ปีที่ 13 ปี 2560	ปีที่ 14 ปี 2561	ปีที่ 15 ปี 2562
สินทรัพย์				
เงินสด	38,438,189 38	42 782,968 84	47 100 776 75	51,388 412 88
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ				
ที่ดิน	4 400,000 00	4,400,000 00	4,400,000 00	4,400,000 00
อาคาร	17,215,380 00	16,773,960 00	16,332,540 00	15,891,120 00
อุปกรณ์	3,734,167 50	3,319,260 00	2,904,352 50	2,489,445 00
รวมสินทรัพย์	63,787,736 88	67,276,188 84	70,737,669 25	74,168,977 88
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (40%)	5,554,980 00	4,937,760 00	4 320 540 00	3 703 320 00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (60%)	18,516,600 00	18,516,600 00	18 516,600 00	18,516 600 00
กำไรสะสมต้นงวด	35 586,561 22	39,716,156 88	43,821,828 84	47,900,529 25
กำไรสุทธิ	4,129,595 66	4,105,671 96	4,078,700 41	4 048 528 63
	39,716,156 88	43,821,828 84	47,900,529 25	51,949,057 88
เงินปันผล				
กำไรสะสมปลายงวด	39,716,156 88	43,821,828 84	47,900 529 25	51 949 057 88
รวมหนี้สินและทุน	63,787,736 88	67,276,188 84	70,737,669 25	74,168,977 88

ตาราง 76 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 16 ปี 2563	ปีที่ 17 ปี 2564	ปีที่ 18 ปี 2565	ปีที่ 19 ปี 2566
สินทรัพย์				
เงินสด	55,642,516 98	60,507,515 77	65,331 749 60	70,111 328 55
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ				
ที่ดิน	4,400 000 00	4,400,000 00	4,400 000 00	4,400,000 00
อาคาร	15,449 700 00	15,008,280 00	14,566,860 00	14,125,440 00
อุปกรณ์	2,074,537 50	1,659,630 00	1,244,722 50	829,815 00
รวมสินทรัพย์	77,566,754 48	81,575,425 77	85,543,332 10	89,466,583 55
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (40%)	3,086,100 00	2,468 880 00	1,851 660 00	1,234,440 00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (60%)	18,516,600 00	18,516,600 00	18 516,600 00	18,516,600 00
กำไรสะสมต้นงวด	51,949,057 88	55,964,054 48	60,589,945 77	65,175 072 10
กำไรสุทธิ	4,014,996 59	4,625,891 30	4,585 126 33	4,540,471 45
	55 964 054 48	60 589,945 77	65 175,072 10	69,715,543 55
เงินปันผล				
กำไรสะสมปลายงวด	55,964,054 48	60,589,945 77	65,175 072 10	69,715,543 55
รวมหนี้สินและทุน	77,566,754 48	81,575,425 77	85,543,332 10	89,466,583 55

ตาราง 76 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 20 ปี 2567	ปีที่ 21 ปี 2568	ปีที่ 22 ปี 2569	ปีที่ 23 ปี 2570
สินทรัพย์				
เงินสด	74 842,168 22	79 519,979 98	81,076 669 33	86,890 595 06
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ				
ที่ดิน	4,400 000 00	4 400,000 00	4,400,000 00	4,400,000 00
อาคาร	13 684,020 00	13,242,600 00	12,801,180 00	12,359,760 00
อุปกรณ์	414,907 50	-	3,920,875 88	3,864,758 63
รวมสินทรัพย์	93,341,095 72	97,162,579 98	102,198,725 21	107,515,113 68
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (40%)	617 220 00	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น (60%)	18 516 600 00	18 516 600 00	18,516,600 00	18,516 600 00
กำไรสะสมต้นงวด	69,715,543 55	74 207,275 72	78 645,979 98	83,682,125 21
กำไรสุทธิ	4,491,732 17	4,438,704 26	5,036,145 22	5 316,388 48
	74,207,275 72	78,645,979 98	83,682,125 21	88,998 513 68
เงินปันผล				
กำไรสะสมปลายงวด	74,207,275 72	78,645 979 98	83 682,125 21	88,998 513 68
รวมหนี้สินและทุน	93,341,095 72	97,162,579 98	102,198,725 21	107,515,113 68

ตาราง 76 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 24 ปี 2571	ปีที่ 25 ปี 2572
สินทรัพย์		
เงินสด	92,600,263 80	98,200,462 70
สินทรัพย์ถาวรสุทธิ		
ที่ดิน	4,400,000 00	4,400,000 00
อาคาร	11,918,340 00	11,476,920 00
อุปกรณ์	3,808,641 38	3,752,524 13
รวมสินทรัพย์	112,727,245 18	117,829,906 83
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (40%)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น (60%)	18 516 600 00	18 516 600 00
กำไรสะสมต้นงวด	88,998,513 68	94,210,645 18
กำไรสุทธิ	5 212 131 49	5 102,661 65
	94,210,645 18	99,313,306 83
เงินปันผล		
กำไรสะสมปลายงวด	94,210,645 18	99 313 306 83
รวมหนี้สินและทุน	112,727,245 18	117,829,906 83

ตาราง 77 งบกระแสเงินสดลงหน้า

ปีที่ ปี	รวม	ปีที่ 1 ปี 2548	ปีที่ 2 ปี 2549
กระแสเงินสดรับ			
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (60%)		12,344 400 00	
สวนของเจ้าของ (40%)	18,516,600 00	18 516 600 00	
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	193,551 768 00	-	6,993,000 00
รวมกระแสเงินสดรับ		30,861,000 00	6,993,000 00
กระแสเงินสดจ่าย			
ค่าที่ดิน		4,400 000 00	
ค่าก่อสร้าง		22 071 000 00	
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน		3 951,500 00	
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ		300,000 00	
เงินเดือน	21,093,947 47		474,000 00
ค่าน้ำประปา	72,000 00		3 000 00
ค่าไฟฟ้า	518,400 00		21,600 00
ค่าโทรศัพท์	106,560 00		4,440 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	11,580,532 66		260,225 00
ค่าประกันอัคคีภัย	10,203,600 00		425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	22,654,971 00		810,000 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	632 818 42		14,220 00
ชำระเงินกู้			617,220 00
ดอกเบี้ยจ่าย	7,776,972 00		1,444,294 80
รวมกระแสเงินสดจ่าย		30,722,500 00	4,074,149 80
กระแสเงินสดสุทธิ		138,500 00	2,918,850 20
บวก เงินสดต้นงวด		-	138,500 00
เงินสดปลายงวด		138,500 00	3,057,350 20

ตาราง 77 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 3 ปี 2550	ปีที่ 4 ปี 2551	ปีที่ 5 ปี 2552	ปีที่ 6 ปี 2553
กระแสเงินสดรับ				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (60%)				
ส่วนของเจ้าของ (40%)				
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	6,993,000 00	6 993 000 00	6,993 000 00	6,993,000 00
รวมกระแสเงินสดรับ	6,993,000 00	6,993,000 00	6,993,000 00	6,993,000 00
กระแสเงินสดจ่าย				
ค่าที่ดิน				
ค่าก่อสร้าง				
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน				
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
เงินเดือน	497 700 00	522,585 00	548,714 25	576 149 96
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3 000 00	3 000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	21,600 00	21 600 00	21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4 440 00	4,440 00	4,440 00	4 440 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	273,236 25	286,898 06	301,242 97	316 305 11
ค่าประกันอัคคีภัย	425 150 00	425,150 00	425,150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	810,000 00	810,000 00	810,000 00	810,000 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	14,931 00	15 677 55	16 461 43	17,284 50
ชำระเงินกู้	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00
ดอกเบี้ยจ่าย	666,597 60	629,564 40	592,531 20	555,498 00
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,333,874 85	3,336,135 01	3,340,359 84	3,346,647 58
กระแสเงินสดสุทธิ	3,659,125 15	3,656,864 99	3,652,640 16	3,646,352 42
บวก เงินสดต้นงวด	3,057,350 20	6,716,475 35	10,373 340 34	14,025,980 49
เงินสดปลายงวด	6,716,475 35	10,373,340 34	14,025,980 49	17,672,332 92

ตาราง 77 (ต่อ)

ปี	ปีที่ 7 ปี 2554	ปีที่ 8 ปี 2555	ปีที่ 9 ปี 2556	ปีที่ 10 ปี 2557
กระแสเงินสดรับ				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (60%)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น (40%)				
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	7,641,000 00	7 641,000 00	7 641 000 00	7,641,000 00
รวมกระแสเงินสดรับ	7,641,000 00	7,641,000 00	7,641,000 00	7,641,000 00
กระแสเงินสดจ่าย				
ค่าที่ดิน				
ค่าก่อสร้าง				
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน				
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
เงินเดือน	604,957 46	635,205 33	666,965 60	700,313 88
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3,000 00	3,000 00	3 000 00
ค่าไฟฟ้า	21,600 00	21,600 00	21,600 00	21 600 00
ค่าโทรศัพท์	4 440 00	4 440 00	4 440 00	4 440 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	332,120 37	348,726 39	366,162 71	384,470 84
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425 150 00	425,150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	891,000 00	891,000 00	891,000 00	891 000 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	18,148 72	19,056 16	20,008 97	21 009 42
ชำระเงินกู้	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00
ดอกเบี้ยจ่าย	518,464 80	481,431 60	444,398 40	407,365 20
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,436,101 35	3,446,829 48	3,459,945 68	3,475,569 34
กระแสเงินสดสุทธิ	4,204,898 65	4,194,170 52	4,181,054 32	4,165,430 66
บวก เงินสดต้นงวด	17,672,332 92	21,877,231 57	26,071,402 08	30,252 456 41
เงินสดปลายงวด	21,877,231 57	26,071,402 08	30,252,456 41	34,417,887 07

ตาราง 77 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 11 ปี 2558	ปีที่ 12 ปี 2559	ปีที่ 13 ปี 2560	ปีที่ 14 ปี 2561
กระแสเงินสดรับ				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (60%)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น (40%)				
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	7 245 000 00	7,918,200 00	7,918 200 00	7,918 200 00
รวมกระแสเงินสดรับ	7,245,000 00	7,918,200 00	7,918,200 00	7,918,200 00
กระแสเงินสดจ่าย				
ค่าที่ดิน				
ค่าก่อสร้าง				
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน		4 149,075 00		
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
เงินเดือน	735,329 57	772 096 05	810,700 86	851,235 90
ค่าน้ำประปา	3 000 00	3,000 00	3 000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	21,600 00	21,600 00	21 600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4 440 00	4 440 00	4 440 00	4,440 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	403,694 39	423 879 10	445,073 06	467,326 71
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425,150 00	425,150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	841,500 00	925,650 00	925,650 00	925 650 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	22,059 89	23 162 88	24,321 03	25 537 08
ชำระเงินกู้	617,220 00	617 220 00	617,220 00	617,220 00
ดอกเบี้ยจ่าย	370,332 00	333,298 80	296,265 60	259,232 40
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,444,325 85	7,698,571 84	3,573,420 54	3,600,392 09
กระแสเงินสดสุทธิ	3,800,674 15	219,628 16	4,344,779 46	4,317,807 91
บวก เงินสดต้นงวด	34,417,887 07	38,218 561 22	38,438,189 38	42,782,968 84
เงินสดปลายงวด	38,218,561 22	38,438,189 38	42,782,968 84	47,100,776 75

ตาราง 77 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 15 ปี 2562	ปีที่ 16 ปี 2563	ปีที่ 17 ปี 2564	ปีที่ 18 ปี 2565
กระแสเงินสดรับ				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (60%)				
ส่วนของเจ้าของ (40%)				
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	7,918 200 00	7 918 200 00	8 658 720 00	8,658 720 00
รวมกระแสเงินสดรับ	7,918,200 00	7,918,200 00	8,658,720 00	8,658,720 00
กระแสเงินสดจ่าย				
ค่าที่ดิน				
ค่าก่อสร้าง				
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน				
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
เงินเดือน	893,797 69	938 487 58	985 411 96	1,034,682 55
ค่าน้ำประปา	3 000 00	3,000 00	3 000 00	3 000 00
ค่าไฟฟ้า	21 600 00	21 600 00	21 600 00	21 600 00
ค่าโทรศัพท์	4 440 00	4,440 00	4,440 00	4,440 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	490,693 05	515 227 70	540,989 09	568,038 54
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425,150 00	425 150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	925 650 00	925,650 00	1,018,215 00	1 018 215 00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	26 813 93	28,154 63	29,562 36	31 040 48
ชำระเงินกู้	617,220 00	617,220 00	617,220 00	617,220 00
ดอกเบี้ยจ่าย	222,199 20	185,166 00	148,132 80	111,099 60
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,630,563 87	3,664,095 91	3,793,721 20	3,834,486 17
กระแสเงินสดสุทธิ	4,287,636 13	4,254,104 09	4,864,998 80	4,824,233 83
บวก เงินสดต้นงวด	47,100,776 75	51 388,412 88	55,642,516 98	60,507,515 77
เงินสดปลายงวด	51,388,412 88	55,642,516 98	60,507,515 77	65,331,749 60

ตาราง 77 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 19 ปี 2566	ปีที่ 20 ปี 2567	ปีที่ 21 ปี 2568	ปีที่ 22 ปี 2569
กระแสเงินสดรับ				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (60%)				
ส่วนของเจ้าของ (40%)				
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	8 658 720 00	8 658 720 00	8,658 720 00	9,473,292 00
รวมกระแสเงินสดรับ	8,658,720 00	8,658,720 00	8,658,720 00	9,473,292 00
กระแสเงินสดจ่าย				
ค่าที่ดิน				
ค่าก่อสร้าง				
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน				4,356 528 75
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ				
เงินเดือน	1,086,416 68	1,140,737 52	1,197,774 39	1 257,663 11
ค่าน้ำประปา	3,000 00	3,000 00	3,000 00	3,000 00
ค่าไฟฟ้า	21 600 00	21,600 00	21,600 00	21 600 00
ค่าโทรศัพท์	4,440 00	4,440 00	4 440 00	4 440 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	596 440 47	626 262 49	657,575 61	690,454 40
ค่าประกันอัคคีภัย	425 150 00	425,150 00	425,150 00	425 150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1 018,215 00	1,018,215 00	1 018,215 00	1,120,036 50
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	32,592 50	34,222 13	35,933 23	37,729 89
ชำระเงินกู้	617,220 00	617,220 00	617,220 00	-
ดอกเบี้ยจ่าย	74,066 40	37,033 20	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,879,141 05	3,927,880 33	3,980,908 24	7,916,602 65
กระแสเงินสดสุทธิ	4,779,578 95	4,730,839 67	4,677,811 76	1,556,689 35
บวก เงินสดต้นงวด	65,331,749 60	70,111,328 55	74,842,168 22	79 519,979 98
เงินสดปลายงวด	70,111,328 55	74,842,168 22	79,519,979 98	81,076,669 33

ตาราง 77 (ต่อ)

ปีที่ ปี	ปีที่ 23 ปี 2570	ปีที่ 24 ปี 2571	ปีที่ 25 ปี 2572
กระแสเงินสดรับ			
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (60%)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น (40%)			
รายได้ค่าเช่าและอื่นๆ	9 473,292 00	9,473 292 00	9,473,292 00
รวมกระแสเงินสดรับ	9,473,292 00	9,473,292 00	9,473,292 00
กระแสเงินสดจ่าย			
ค่าที่ดิน			
ค่าก่อสร้าง			
ค่าอุปกรณ์ติดตั้งในอาคารและสำนักงาน			
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ			
เงินเดือน	1 320 546 27	1,386,573 58	1,455,902 26
ค่าน้ำประปา	3 000 00	3,000 00	3 000 00
ค่าไฟฟ้า	21 600 00	21,600 00	21,600 00
ค่าโทรศัพท์	4 440 00	4,440 00	4,440 00
ค่าซ่อมแซมอาคาร	724,977 12	761,225 97	799 287 27
ค่าประกันอัคคีภัย	425,150 00	425 150 00	425,150 00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1,120 036 50	1,120,036 50	1,120 036 50
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	39,616 39	41,597 21	43,677 07
ชำระเงินกู้	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,659,366 27	3,763,623 26	3,873,093 10
กระแสเงินสดสุทธิ	5,813,925 73	5,709,668 74	5,600,198 90
บวก เงินสดต้นงวด	81,076 669 33	86,890,595 06	92 600,263 80
เงินสดปลายงวด	86,890,595 06	92,600,263 80	98,200,462 70

ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ผู้วิจัยใช้เกณฑ์การวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการ ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio) และจุดคุ้มทุน (Break Even Point)

ตาราง 70 แสดงผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการ

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
ระยะเวลาคืนทุน (PB)	9 ปี 1 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	818,539.92 บาท
อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	11.79%
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR)	1.59 เท่า
จุดคุ้มทุน (BEP) (ปีที่ 2)	1,551,151.15 บาทต่อปี

1 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โดยการวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุน พบว่า โครงการมีระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 9 ปี 1 เดือน สรุปได้ว่า โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เขามีความคุ้มค่าควรแก่การลงทุน

2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โดยการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 818,539.92 บาท สรุปได้ว่า โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เขามีความคุ้มค่าควรแก่การลงทุน

3 อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โดยการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายใน พบว่า โครงการมีอัตราผลตอบแทนภายใน เท่ากับ 11.79% ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ สรุปได้ว่า โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เขามีความคุ้มค่าควรแก่การลงทุน

4 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โดยการวิเคราะห์อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน พบว่า โครงการมีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 1.59 เท่า แสดงว่า โครงการลงทุนให้ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ไป สรุปได้ว่า โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เขามีความคุ้มค่าควรแก่การลงทุน

5 จุดคุ้มทุน (BEP) ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โดยการวิเคราะห์จุดคุ้มทุนปีที่ 2 หรือปีแรกของการดำเนินงาน พบว่า โครงการมีจุดคุ้มทุนประมาณ 1,551,151.15 บาทต่อปี ซึ่งผู้บริหารโครงการต้องวางแผนด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสม ต้องสร้างรายได้ให้สูงกว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น จึงจะประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้

ตาราง 78 ประมาณการกระแสเงินสดรับ

ปีที่	ปี	กระแสเงินสดรับ
ปีที่ 1	ปี 2548	-30 722,500 00
ปีที่ 2	ปี 2549	2 918 850 20
ปีที่ 3	ปี 2550	3 659 125 15
ปีที่ 4	ปี 2551	3 656 864 99
ปีที่ 5	ปี 2552	3,652,640 16
ปีที่ 6	ปี 2553	3,646,352 42
ปีที่ 7	ปี 2554	4,204,898 65
ปีที่ 8	ปี 2555	4,194,170 52
ปีที่ 9	ปี 2556	4 181 054 32
ปีที่ 10	ปี 2557	4,165,430 66
ปีที่ 11	ปี 2558	3,800,674 15
ปีที่ 12	ปี 2559	219 628 16
ปีที่ 13	ปี 2560	4 344 779 46
ปีที่ 14	ปี 2561	4,317,807 91
ปีที่ 15	ปี 2562	4 287 636 13
ปีที่ 16	ปี 2563	4 254,104 09
ปีที่ 17	ปี 2564	4 864,998 80
ปีที่ 18	ปี 2565	4,824,233 83
ปีที่ 19	ปี 2566	4,779,578 95
ปีที่ 20	ปี 2567	4 730 839 67
ปีที่ 21	ปี 2568	4,677,811 76
ปีที่ 22	ปี 2569	1,556,689 35
ปีที่ 23	ปี 2570	5,813,925 73
ปีที่ 24	ปี 2571	5,709,668 74
ปีที่ 25	ปี 2572	5 600,198 90

ตาราง 79 แสดงการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน

ปีที่	ปี	กระแสเงินสดรับ	ยอดสะสม
ปีที่ 2	ปี 2549	2 918,850 20	2,918,850 20
ปีที่ 3	ปี 2550	3 659,125 15	6,577,975 35
ปีที่ 4	ปี 2551	3 656 864 99	10 234,840 34
ปีที่ 5	ปี 2552	3,652,640 16	13,887 480 49
ปีที่ 6	ปี 2553	3,646,352 42	17,533,832 92
ปีที่ 7	ปี 2554	4,204,898 65	21,738 731 57
ปีที่ 8	ปี 2555	4,194,170 52	25,932,902 08
ปีที่ 9	ปี 2556	4,181,054 32	30 113 956 41
ปีที่ 10	ปี 2557	4,165,430 66	34 279 387 07

$$\begin{aligned} \text{ระยะเวลาคืนทุน (PB)} &= 9 + (608,543.59 / 4,165,430.66) \\ &= 9.15 \text{ ปี หรือ } 9 \text{ ปี } 1 \text{ เดือน } 28 \text{ วัน} \end{aligned}$$

ตาราง 80 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ

ปีที่	ปี	กระแสเงินสดรับ	อัตราคิดลด (6%)	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	ปี 2548	-30,722 500 00	0 9434	- 28 983,490 57
ปีที่ 2	ปี 2549	2 918 850 20	0 8900	2,597,766 29
ปีที่ 3	ปี 2550	3,659,125 15	0 8396	3,072,272 03
ปีที่ 4	ปี 2551	3 656 864 99	0 7921	2,896,579 58
ปีที่ 5	ปี 2552	3 652 640 16	0 7473	2,729,465 21
ปีที่ 6	ปี 2553	3 646,352 42	0 7050	2,570,534 58
ปีที่ 7	ปี 2554	4,204,898 65	0 6651	2,796,497 76
ปีที่ 8	ปี 2555	4 194 170 52	0 6274	2,631,474 47
ปีที่ 9	ปี 2556	4,181,054 32	0 5919	2,474,759 63
ปีที่ 10	ปี 2557	4 165 430 66	0 5584	2 325 954 72
ปีที่ 11	ปี 2558	3 800 674 15	0 5268	2,002,147 73
ปีที่ 12	ปี 2559	219,628 16	0 4970	109,148 47
ปีที่ 13	ปี 2560	4 344,779 46	0 4688	2,037 002 15
ปีที่ 14	ปี 2561	4,317 807 91	0 4423	1 909 770 60
ปีที่ 15	ปี 2562	4 287 636 13	0 4173	1,789,080 75
ปีที่ 16	ปี 2563	4,254,104 09	0 3936	1 674,612 27
ปีที่ 17	ปี 2564	4,864,998 80	0 3714	1 806 687 45
ปีที่ 18	ปี 2565	4,824,233 83	0 3503	1,690,140 37
ปีที่ 19	ปี 2566	4,779,578 95	0 3305	1,579,713 03
ปีที่ 20	ปี 2567	4,730 839 67	0 3118	1,475,098 17
ปีที่ 21	ปี 2568	4,677 811 76	0 2942	1,376,003 60
ปีที่ 22	ปี 2569	1,556,689 35	0 2775	431,989 23
ปีที่ 23	ปี 2570	5,813,925 73	0 2618	1,522,069 83
ปีที่ 24	ปี 2571	5,709,668 74	0 2470	1,410,165 70
ปีที่ 25	ปี 2572	5,600 198 90	0 2330	1,304 838 67

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) = 17,230,281 73 บาท

ตาราง 81 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิเพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน

ปีที่	ปี	กระแส เงินสดรับ	อัตราคิดลด (6%)	กระแสเงินสด สุทธิ	อัตราคิดลด (6%)	กระแสเงินสด สุทธิ
ปีที่ 2	ปี 2549	2,918,850.20	0.8900	2,597,766.29	0.6750	2,469,805.25
ปีที่ 3	ปี 2550	3,659,125.15	0.8396	3,072,272.03	0.5921	2,165,157.64
ปีที่ 4	ปี 2551	3,656,864.99	0.7921	2,896,579.58	0.5194	1,897,066.84
ปีที่ 5	ปี 2552	3,652,640.16	0.7473	2,729,465.21	0.4556	1,661,229.11
ปีที่ 6	ปี 2553	3,646,352.42	0.7050	2,570,534.58	0.3996	1,680,434.44
ปีที่ 7	ปี 2554	4,204,898.65	0.6651	2,796,497.76	0.3506	1,470,304.45
ปีที่ 8	ปี 2555	4,194,170.52	0.6274	2,631,474.47	0.3075	1,285,707.41
ปีที่ 9	ปี 2556	4,181,054.32	0.5919	2,474,759.63	0.2697	1,123,599.13
ปีที่ 10	ปี 2557	4,165,430.66	0.5584	2,325,954.72	0.2366	899,305.55
ปีที่ 11	ปี 2558	3,800,674.15	0.5268	2,002,147.73	0.2076	45,585.82
ปีที่ 12	ปี 2559	219,628.16	0.4970	109,148.47	0.1821	791,051.34
ปีที่ 13	ปี 2560	4,344,779.46	0.4688	2,037,002.15	0.1597	689,597.06
ปีที่ 14	ปี 2561	4,317,807.91	0.4423	1,909,770.60	0.1401	600,682.74
ปีที่ 15	ปี 2562	4,287,636.13	0.4173	1,789,080.75	0.1229	522,793.88
ปีที่ 16	ปี 2563	4,254,104.09	0.3936	1,674,612.27	0.1078	524,445.38
ปีที่ 17	ปี 2564	4,864,998.80	0.3714	1,806,687.45	0.0946	456,185.03
ปีที่ 18	ปี 2565	4,824,233.83	0.3503	1,690,140.37	0.0829	396,458.25
ปีที่ 19	ปี 2566	4,779,578.95	0.3305	1,579,713.03	0.0728	344,224.04
ปีที่ 20	ปี 2567	4,730,839.67	0.3118	1,475,098.17	0.0638	298,566.35
ปีที่ 21	ปี 2568	4,677,811.76	0.2942	1,376,003.60	0.0560	87,155.59
ปีที่ 22	ปี 2569	1,556,689.35	0.2775	431,989.23	0.0491	285,534.05
ปีที่ 23	ปี 2570	5,813,925.73	0.2618	1,522,069.83	0.0431	245,976.99
ปีที่ 24	ปี 2571	5,709,668.74	0.2470	1,410,165.70	0.0378	211,632.41
ปีที่ 25	ปี 2572	5,600,198.90	0.2330	1,304,838.67	0.2330	1,304,838.67
รวม				46,213,772.30		22,398,459.19
มูลค่าปัจจุบัน (PV) ณ อัตราคิดลด 6%			=	46,213,772.30 บาท		
มูลค่าปัจจุบัน (PV) ณ อัตราคิดลด 14%			=	22,398,459.19 บาท		
ส่วนต่าง 8%			=	23,815,313.11		

ส่วนต่างของมูลค่าปัจจุบัน ณ อัตราคิดลด 6% กับเงินลงทุน

$$\begin{aligned}
 &= [(46\,213\,772\,30 - 28\,983\,490\,57) \times 8] / 23\,815\,313\,11 \\
 &= 17\,230\,281\,73 / 23\,815\,313\,11 \\
 &= 5.79\%
 \end{aligned}$$

$$\text{อัตราผลตอบแทนภายใน} = 6\% + 5.79\% = 11.79\%$$

ตาราง 82 แสดงข้อมูลจุดคุ้มทุนของโครงการลงทุน

ปีที่	ปี	จุดคุ้มทุน (BEP)
ปีที่ 2	ปี 2549	1 551 151 15
ปีที่ 3	ปี 2550	1,615,341 57
ปีที่ 4	ปี 2551	1 681,979 29
ปีที่ 5	ปี 2552	1 751 123 09
ปีที่ 6	ปี 2553	1 822 830 04
ปีที่ 7	ปี 2554	2,005,379 93
ปีที่ 8	ปี 2555	2,087 235 10
ปีที่ 9	ปี 2556	2,172 021 47
ปีที่ 10	ปี 2557	2,259,792 94
ปีที่ 11	ปี 2558	2 272 786 61
ปีที่ 12	ปี 2559	2 480 785 80
ปีที่ 13	ปี 2560	2,579,674 74
ปีที่ 14	ปี 2561	2,681 821 31
ปีที่ 15	ปี 2562	2,787 261 55
ปีที่ 16	ปี 2563	2,896 025 78
ปีที่ 17	ปี 2564	3 182 274 17
ปีที่ 18	ปี 2565	3 305,486 61
ปีที่ 19	ปี 2566	3,432,382 61
ปีที่ 20	ปี 2567	3,562,972 03
ปีที่ 21	ปี 2568	3,697,256 28
ปีที่ 22	ปี 2569	4,030,804 48
ปีที่ 23	ปี 2570	4,754,965 60
ปีที่ 24	ปี 2571	4,923,263 50
ปีที่ 25	ปี 2572	5,095,355 77

การคำนวณหาจุดคุ้มทุน = ต้นทุนคงที่ / (ต้นทุนผันแปร / รายได้)

สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน

1 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์แตกต่างกันมีการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

ตาราง 83 แสดงสรุปผลการทดสอบสมมติฐานลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้เช่ากับการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม	p / F-Prob	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1 เพศ	1 ขนาดห้องพัก	986	ปฏิเสธสมมติฐาน
	2 ค่าเช่าห้องพัก	581	ปฏิเสธสมมติฐาน
	3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	889	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	971	ปฏิเสธสมมติฐาน
2 อายุ	1 ขนาดห้องพัก	408	ปฏิเสธสมมติฐาน
	2 ค่าเช่าห้องพัก	014	ยอมรับสมมติฐาน
	3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	163	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	158	ปฏิเสธสมมติฐาน
3 ระดับการศึกษา	1 ขนาดห้องพัก	013	ยอมรับสมมติฐาน
	2 ค่าเช่าห้องพัก	000	ยอมรับสมมติฐาน
	3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	097	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	054	ปฏิเสธสมมติฐาน
4 อาชีพ	1 ขนาดห้องพัก	044	ยอมรับสมมติฐาน
	2 ค่าเช่าห้องพัก	000	ยอมรับสมมติฐาน
	3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	716	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	093	ปฏิเสธสมมติฐาน
5 รายได้ต่อเดือน	1 ขนาดห้องพัก	180	ปฏิเสธสมมติฐาน
	2 ค่าเช่าห้องพัก	000	ยอมรับสมมติฐาน
	3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	056	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	001	ยอมรับสมมติฐาน
6 สถานภาพ	1 ขนาดห้องพัก	714	ปฏิเสธสมมติฐาน
	2 ค่าเช่าห้องพัก	297	ปฏิเสธสมมติฐาน
	3 ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า	003	ยอมรับสมมติฐาน
	4 จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า	997	ปฏิเสธสมมติฐาน

ตาราง 83 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม	p / F-Prob	ผลการทดสอบสมมติฐาน
7 จำนวนสมาชิก ในครอบครัว	1 ขนาดห้องพัก	909	ปฏิเสธสมมติฐาน
	2 คาเซาห้องพัก	063	ปฏิเสธสมมติฐาน
	3 ระยะเวลาการมัตจำลงหน้า	127	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 จำนวนเงินมัตจำลงหน้า	453	ปฏิเสธสมมติฐาน

2 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์แตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

ตาราง 84 แสดงสรุปผลการทดสอบสมมติฐานลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้เช่ากับปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม	p / F-Prob	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1 เพศ	1 ด้านทำเลที่ตั้ง	074	ปฏิเสธสมมติฐาน
	2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	359	ปฏิเสธสมมติฐาน
	3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	015	ยอมรับสมมติฐาน
	4 ด้านราคา	196	ปฏิเสธสมมติฐาน
	5 ด้านบุคลากร	299	ปฏิเสธสมมติฐาน
	6 ด้านความปลอดภัย	482	ปฏิเสธสมมติฐาน
	7 ด้านกระบวนการบริการ	456	ปฏิเสธสมมติฐาน
2 อายุ	1 ด้านทำเลที่ตั้ง	003	ยอมรับสมมติฐาน
	2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	218	ปฏิเสธสมมติฐาน
	3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	088	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 ด้านราคา	846	ปฏิเสธสมมติฐาน
	5 ด้านบุคลากร	620	ปฏิเสธสมมติฐาน
	6 ด้านความปลอดภัย	003	ยอมรับสมมติฐาน
	7 ด้านกระบวนการบริการ	780	ปฏิเสธสมมติฐาน
3 ระดับการศึกษา	1 ด้านทำเลที่ตั้ง	002	ยอมรับสมมติฐาน
	2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	000	ยอมรับสมมติฐาน
	3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	076	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 ด้านราคา	009	ยอมรับสมมติฐาน
	5 ด้านบุคลากร	019	ยอมรับสมมติฐาน
	6 ด้านความปลอดภัย	169	ปฏิเสธสมมติฐาน
	7 ด้านกระบวนการบริการ	012	ยอมรับสมมติฐาน

ตาราง 84 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม	p / F-Prob	ผลการทดสอบสมมติฐาน
4 อาชีพ	1 ด้านทำเลที่ตั้ง	035	ยอมรับสมมติฐาน
	2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	015	ยอมรับสมมติฐาน
	3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	005	ยอมรับสมมติฐาน
	4 ด้านราคา	000	ยอมรับสมมติฐาน
	5 ด้านบุคลากร	091	ปฏิเสธสมมติฐาน
	6 ด้านความปลอดภัย	007	ยอมรับสมมติฐาน
	7 ด้านกระบวนการบริการ	051	ปฏิเสธสมมติฐาน
5 รายได้ต่อเดือน	1 ด้านทำเลที่ตั้ง	477	ปฏิเสธสมมติฐาน
	2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	064	ปฏิเสธสมมติฐาน
	3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	003	ยอมรับสมมติฐาน
	4 ด้านราคา	665	ปฏิเสธสมมติฐาน
	5 ด้านบุคลากร	031	ยอมรับสมมติฐาน
	6 ด้านความปลอดภัย	000	ยอมรับสมมติฐาน
	7 ด้านกระบวนการบริการ	027	ยอมรับสมมติฐาน
6 สถานภาพ	1 ด้านทำเลที่ตั้ง	992	ปฏิเสธสมมติฐาน
	2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	006	ยอมรับสมมติฐาน
	3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	988	ปฏิเสธสมมติฐาน
	4 ด้านราคา	735	ปฏิเสธสมมติฐาน
	5 ด้านบุคลากร	480	ปฏิเสธสมมติฐาน
	6 ด้านความปลอดภัย	391	ปฏิเสธสมมติฐาน
	7 ด้านกระบวนการบริการ	677	ปฏิเสธสมมติฐาน
7 จำนวนสมาชิก ในครอบครัว	1 ด้านทำเลที่ตั้ง	049	ยอมรับสมมติฐาน
	2 ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร	008	ยอมรับสมมติฐาน
	3 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	000	ยอมรับสมมติฐาน
	4 ด้านราคา	021	ยอมรับสมมติฐาน
	5 ด้านบุคลากร	001	ยอมรับสมมติฐาน
	6 ด้านความปลอดภัย	000	ยอมรับสมมติฐาน
	7 ด้านกระบวนการบริการ	007	ยอมรับสมมติฐาน

3 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์แตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน

ตาราง 85 แสดงสรุปผลการทดสอบสมมติฐานลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในขนาดแตกต่างกัน

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม	p / F-Prob	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1 เพศ	แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ	508	ปฏิเสธสมมติฐาน
2 อายุ	แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ	179	ปฏิเสธสมมติฐาน
3 ระดับการศึกษา	แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ	195	ปฏิเสธสมมติฐาน
4 อาชีพ	แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ	439	ปฏิเสธสมมติฐาน
5 รายได้ต่อเดือน	แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ	312	ปฏิเสธสมมติฐาน
6 สถานภาพ	แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ	204	ปฏิเสธสมมติฐาน
7 จำนวนสมาชิกในครอบครัว	แนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการ	782	ปฏิเสธสมมติฐาน

4 ความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เข้าน้อยอยู่กับปัจจัยด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการ

ตาราง 86 แสดงผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการ

การวิเคราะห์	ผลการวิเคราะห์
ระยะเวลาคืนทุน (PB)	9 ปี 1 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	818,539 92 บาท
อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	11 79%
อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR)	1 59 เท่า
จุดคุ้มทุน (BEP) (ปีที่ 2)	1,551,151 15 บาทต่อปี

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

สังเขปความมุ่งหมาย สมมติฐาน และวิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้า

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เชาตลาดพร้าว 71 เพื่อจะเป็นแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินโครงการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เชา และเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการหรือผู้สนใจทั่วไป โดยข้อมูลจากการวิจัยทำให้ผู้ประกอบการทราบถึงความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน

ความมุ่งหมายของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ดังนี้

- 1 เพื่อศึกษาข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน และศึกษาปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ ในด้านต่าง ๆ ของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อม และอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการ เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- 2 เพื่อศึกษาข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- 3 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เชาตลาดพร้าว 71 เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

สมมติฐานในการวิจัย

- 1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน
- 2 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน
- 3 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตแตกต่างกัน
- 4 ความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เชาขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการ

วิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้า

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณเขตตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณเขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง และเนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน (Nonprobability Sampling) ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่จะเก็บข้อมูลใช้วิธีการคำนวณจากสูตร (วิเชียร เกตุสิงห์ 2541 : 24) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 385 คน และสำรองเผื่อความผิดพลาดจากการเก็บข้อมูลจำนวน 37 คน รวมขนาดกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 422 คน

การสุ่มตัวอย่างที่ไม่ทราบความน่าจะเป็น (Non Probability Sampling) ผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบโควตา (Quota Sampling) เพื่อกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่จะเก็บรวบรวมข้อมูลจากจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตวังทองหลาง ซึ่งอยู่ใกล้กับที่ตั้งของโครงการ จากนั้นจะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบใช้ความสะดวก (Convenience Sampling) โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในแต่ละเขตที่กำหนดไว้ข้างต้น เพื่อให้ได้ขนาดตัวอย่างอันเป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมด 422 คน

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้า

เครื่องมือหรือแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคต

การเก็บรวบรวมข้อมูล

แหล่งข้อมูล (Source of Data) การวิจัยเรื่องนี้เป็นการศึกษาเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการวิจัยเชิงสำรวจ (Exploratory Research) โดยมุ่งศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เขาลาดพร้าว 71 แหล่งข้อมูลมีดังนี้

1 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากข้อมูลที่มีผู้รวบรวมไว้ทั้งหน่วยงานของรัฐและเอกชน ดังนี้

- 1.1 ศึกษาตำรา เอกสาร บทความ ทฤษฎีหลักการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 1.2 หนังสือทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ และรายงานที่เกี่ยวข้อง
- 1.3 ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

2 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 422 คน โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

- 2.1 ขอจดหมายจากบัณฑิตวิทยาลัย เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม
- 2.2 ฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ผู้เก็บข้อมูลแบบสอบถาม เพื่อให้ทราบขั้นตอนและวิธีการเก็บข้อมูล
- 2.3 ดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง
- 2.4 ระยะเวลาการเก็บรวบรวมข้อมูล จัดกระทำข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูลในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2548

การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล

1 รวบรวมแบบสอบถามตามความต้องการแล้ว ผู้วิจัยทำการตรวจสอบความถูกต้องและสมบูรณ์ของแบบสอบถาม

2 ลงรหัสแล้วนำข้อมูลมาบันทึกลงในเครื่องคอมพิวเตอร์ เพื่อประมวลผลด้วยโปรแกรม SPSS (Statistical Package for Social Sciences) for Windows Version 12

3 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 สถิติพื้นฐาน ได้แก่

3.1.1 การหาค่าร้อยละ (Percentage) เพื่อใช้แปลความหมายของข้อมูลต่าง ๆ

3.1.2 การหาค่าคะแนนเฉลี่ย (Mean) เพื่อใช้แปลความหมายของข้อมูลต่าง ๆ (ชูศรี วงศ์รัตนะ 2541 : 40) ดังนี้

3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน ดังนี้

สมมติฐานข้อที่ 1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน ใช้การทดสอบค่าที (t-test) ทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง 2 กลุ่ม และใช้การทดสอบค่าเอฟ (F-test) ใช้วิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 2 กลุ่มขึ้นไป

สมมติฐานข้อที่ 2 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน ใช้การทดสอบค่าที (t-test) ทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง 2 กลุ่ม และใช้การทดสอบค่าเอฟ (F-test) ใช้วิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 2 กลุ่มขึ้นไป

สมมติฐานข้อที่ 3 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตแตกต่างกัน ใช้การทดสอบค่าที (t-test) ทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่าง 2 กลุ่ม และใช้การทดสอบค่าเอฟ (F-test) ใช้วิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA Analysis of Variance) เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 2 กลุ่มขึ้นไป

สมมติฐานข้อที่ 4 ความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เขาขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการ ใช้การวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุน (PB) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) และการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (BEP)

สรุปผลการศึกษาค้นคว้า

ผลจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เขาตลาดพร้าว 71 สรุปผลได้ดังนี้

1 ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม จากการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย ส่วนใหญ่จะมีอายุ 15 – 24 ปี รองลงมา คือ มีอายุ 25 – 34 ปี และมีอายุ 35 –

44 ปี ตามลำดับ มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป รองลงมา คือ มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. และมีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัท รองลงมา คือ นักเรียน / นักศึกษา และประกอบธุรกิจส่วนตัว ตามลำดับ มีรายได้ต่อเดือน 6 500 – 11 800 บาท รองลงมา คือ มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 6 500 บาท และมีรายได้ต่อเดือน 11 801 – 17,100 บาท ตามลำดับ มีสถานภาพโสดมากกว่าสถานภาพสมรส / หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่ มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน รองลงมา คือ มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน และมีสมาชิกในครอบครัว 2 คน ตามลำดับ

2 ข้อมูลการเช่าพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน จากการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ผู้เช่ามีขนาดห้องเช่าเฉลี่ย 23 60 ตรม. ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย 2 600 บาทต่อเดือน เงินมัดจำล่วงหน้าเฉลี่ย 4,900 บาท อัตราค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 5 60 บาทต่อหน่วย อัตราค่าน้ำเฉลี่ย 15 50 บาทต่อหน่วยอัตราค่าโทรศัพท์เฉลี่ย 5 บาทต่อหน่วย ค่าสวนกลางเฉลี่ย 220 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเคเบิลทีวีเฉลี่ย 158 บาทต่อเดือน

ข้อมูลปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ จากการวิจัยครั้งนี้ พบว่า

ด้านทำเลที่ตั้ง

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้งโดยรวม ในระดับมาก และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ในทำเลที่ทำงาน / สถานศึกษา และความใกล้โรงพยาบาล / โรงเรียน / ศูนย์การค้า ในระดับมาก ส่วนการเดินทางสะดวก และใกล้สถานที่ติดต่อธุรกิจ ในระดับปานกลาง

ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารโดยรวม ในระดับมาก และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ในสภาพอาคารมีความคงทน อาคารที่พักเรียบสงบ ไม่มีเสียงดังรบกวน ความกว้างของห้องพักและห้องน้ำ ความสะอาดภายในบริเวณอาคาร อากาศภายในห้องพักถ่ายเทดี ไม่ร้อน และความสว่างของแสงธรรมชาติที่เข้ามาในห้องพัก ในระดับมาก ส่วนความสวยงามของอาคาร บรรยากาศและการตกแต่งภายในอาคาร และบรรยากาศและการตกแต่งภายในห้องพัก ในระดับปานกลาง

ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรวม ในระดับปานกลาง และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ในความพร้อมและทันสมัยของสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม ในระดับมาก ความพร้อมและทันสมัยของเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก มีสถานที่รับรองผู้มาติดต่อ มีที่จอดรถเพียงพอ มีบริการเคเบิลทีวี มีร้านจำหน่ายสินค้าและอาหาร และมีร้านบริการซักรีด ในระดับปานกลาง ส่วนการมีศูนย์ออกกำลังกาย ในระดับน้อย

ด้านราคา

ผู้เช่าตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ด้านราคาโดยรวม ในระดับมาก และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เช่าตัดสินใจเช่าพาร์ทเมนต์ในอัตราค่าเช่ารายเดือนมีความเหมาะสมกับบริการที่ได้รับ และอัตราค่าสาธารณูปโภคมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับพาร์ทเมนต์อื่น ในระดับมาก

ด้านบุคลากร

ผู้เขาดัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านบุคลากรโดยรวม ในระดับมาก และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เขาดัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในการที่เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลดี มีเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดทุกวัน ให้บริการผู้พักอาศัยเท่าเทียมกัน ในระดับมาก ส่วนการมีมนุษย์สัมพันธ์ที่ดีต่อผู้พักอาศัย ในระดับปานกลาง

ด้านความปลอดภัย

ผู้เขาดัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านความปลอดภัยโดยรวม ในระดับมาก และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เขาดัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในการดูแลความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้พักอาศัยเป็นอย่างดี มีระบบดับเพลิงที่มีมาตรฐาน มีบันไดหนีไฟ มีระบบเคีย์การ์ดเข้าออกเฉพาะผู้พักอาศัย และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ในระดับมาก

ด้านกระบวนการบริการ

ผู้เขาดัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านกระบวนการบริการโดยรวม ในระดับปานกลาง และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า ผู้เขาดัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในการคำนวณค่าใช้จ่ายถูกต้อง และมีการแจ้งข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย ในระดับมาก ส่วนพนักงานบริการรวดเร็ว มีพนักงานติดต่อดี 24 ชั่วโมง มีบริการรับฝากข้อความ มีบริการส่งไปรษณีย์ตามห้อง ในระดับปานกลาง

3 ข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคต จากการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ผู้เขาดัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยผู้เขาสวนใหญ่ไม่ต้องการแอร์ แต่มีความต้องการเฟอร์นิเจอร์ ทีวี ตู้เย็น เเคเบิ้ลทีวี ห้องออกกำลังกาย และบริการเสริม

ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นผู้เขาสวนใหญ่ต้องการลิฟท์ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย เจ้าหน้าที่ติดต่อสอบถาม สถานที่รับรองผู้มาติดต่อ ร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร บันไดหนีไฟ โทรศัพท์ พัดลม และร้านบริการซักรีด

4 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน

สมมติฐานข้อที่ 1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว แตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

จากการวิเคราะห์ข้อมูล สรุปได้ว่า ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า ไม่แตกต่างกัน ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีค่าเช่าห้องพักแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีค่าเช่าห้องพัก และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันด้านขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก ระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า ไม่แตกต่างกัน ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานข้อที่ 2 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน

จากการวิเคราะห์ข้อมูล สรุปได้ว่า ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านความปลอดภัยแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านราคา ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการ แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา ด้านความปลอดภัย ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านความปลอดภัย ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการ แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 01 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยด้านด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย และด้านกระบวนการบริการแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 05 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานข้อที่ 3 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตแตกต่างกัน

จากการวิเคราะห์ข้อมูล สรุปได้ว่า ผู้เช่าที่มีเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว แตกต่างกันมีแนวโน้มการเช่าอพาร์ทเมนต์ของโครงการไม่แตกต่างกัน ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานข้อที่ 4 ความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการ

จากการวิเคราะห์ข้อมูล สรุปได้ว่า โครงการมีระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 9 ปี 1 เดือน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 818,539.92 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน เท่ากับ 11.79% ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทน

ที่คาดว่าจะได้รับ มีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน เท่ากับ 1 59 เท่า แสดงว่า โครงการลงทุนให้ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ไป มีจุดคุ้มทุนประมาณ 1 551 151 15 บาทต่อปี สรุปได้ว่า โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เขามีความคุ้มค่าควรแก่การลงทุน ซึ่งผู้บริหารโครงการต้องวางแผนด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสม ต้องสร้างรายได้ให้สูงเกินกว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น จึงจะประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้

อภิปรายผล

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เขาลาดพร้าว 71 มีประเด็นสำคัญที่สามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

1 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว แตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สรุปได้ว่า ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าทั้งชายและหญิงมีขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก เงินมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าใกล้เคียงกัน

ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีค่าเช่าห้องพักแตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี มีค่าเช่าห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่มีอายุ 25 - 34 ปี และอายุ 35 – 44 ปี อาจเป็นเพราะผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี เป็นกลุ่มนักศึกษาและกลุ่มคนทำงานตอนต้น ซึ่งมีรายได้น้อยอยู่ทำให้การเช่าอพาร์ทเมนต์จะมีสิ่งอำนวยความสะดวก หรือความทันสมัยไม่มากนัก ค่าเช่าห้องพักจึงมีราคาถูกกว่ากลุ่มผู้เช่าที่มีอายุ 25 - 34 ปี และอายุ 35 – 44 ปี ซึ่งจะมีรายได้ดีกว่า หรือมีครอบครัว คำนึงถึงความสะดวกสบาย สิ่งอำนวยความสะดวก จึงมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก หรือความทันสมัย

ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่าพิจารณาด้านขนาดห้องพัก และค่าเช่าห้องพัก น้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป อาจเนื่องจากผู้ที่มีระดับการศึกษาต่ำจะมีรายได้ต่ำกว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาสูง ดังนั้น การเช่าห้องพักจะมีความสะดวกสบาย สิ่งอำนวยความสะดวกไม่มากนัก เมื่อเทียบกับผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาสูง มีรายได้สูง สามารถที่จะเช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีราคาแพงกว่าได้

ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านขนาดห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท และรับราชการ ส่วนผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พนักงานบริษัท และอาชีพอื่น ๆ พิจารณาด้านค่าเช่าห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว นอกจากนี้ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา และอาชีพอื่น ๆ พิจารณาด้านค่าเช่าห้องพักน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ จะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา จะยังไม่ให้ความสำคัญกับความสะดวกสบาย สิ่งอำนวยความสะดวกมากนัก มักจะดูที่ราคาเช่าเพราะยังไม่มีรายได้ มีการเช่าอพาร์ทเมนต์เพียงเพื่อให้ตนเองมีที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่กลุ่มผู้เช่าที่มีอาชีพอื่นจะมีรายได้สูงกว่าหรือมีครอบครัวจึงให้ความสำคัญกับขนาดห้องพัก ในราคาที่ตนสามารถจ่ายได้ โดยได้รับความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สอดคล้องกับการศึกษาของนริศ ปิณฑะรุจิ (2540 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาอุปสงค์สำหรับอพาร์ทเมนต์ให้เขาในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พบว่า อาชีพ เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า และเมื่อพิจารณาความยืดหยุ่นของอุปสงค์ขนาดห้องมากที่สุด ได้แก่ อัตราค่าเช่า

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันมีค่าเช่าห้องพัก และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท และรายได้ต่อเดือน 6,501 – 11,800 บาท พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17 100 บาท รายได้ต่อเดือน

17,101 - 22 400 บาท และรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท ส่วนผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11 801-17 100 บาท พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22 400 บาท นอกจากนี้ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6 500 บาท พิจารณาด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท รายได้ต่อเดือน 17,101 - 22,400 บาท และรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22 400 บาท ส่วนผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,500-11,800 บาท พิจารณาด้านจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท จะเห็นได้ว่าผู้เช่าที่มีรายได้น้อยก็จะพิจารณาความสะดวกสบายจากสิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ทเมนต์น้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้สูง ทำให้ค่าเช่าห้องพัก เงินมัดจำล่วงหน้า และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้รับจึงน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้สูง สอดคล้องกับการศึกษาของนิรุฒ ปิ่นทระรุจิ (2540 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาอุปสงค์สำหรับอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พบว่า รายได้ เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า และเมื่อพิจารณาความยืดหยุ่นของอุปสงค์ขนาดห้อง คือ รายได้ของผู้ที่ ต้องการเช่า

ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้าแตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นโสด มีระยะเวลาการมัดจำล่วงหน้ามากกว่าผู้เช่าที่สมรสแล้ว

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันไม่แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวทุกกลุ่มมีขนาดห้องพัก ค่าเช่าห้องพัก เงินมัดจำล่วงหน้า และจำนวนเงินมัดจำล่วงหน้าใกล้เคียงกัน สอดคล้องกับการศึกษาของนิรุฒ ปิ่นทระรุจิ (2540 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาอุปสงค์สำหรับอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พบว่า จำนวนสมาชิก เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า และเมื่อพิจารณาความยืดหยุ่นของอุปสงค์ขนาดห้องมากที่สุด ได้แก่ อัตราค่าเช่า

2 ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีปัจจัยในการพิจารณาเช่า อพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันแตกต่างกัน สรุปได้ว่า ผู้เช่าที่มีเพศแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกัน กล่าวคือ คือ ผู้เช่าที่เป็นเพศชายมีการพิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่เป็นเพศหญิง ซึ่งการศึกษาของกองกาญจน ฉันทปริดา (2544 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา สราสินีแมนชั่น พบว่า ปัจจัยที่สำคัญและมีผลต่อการตัดสินใจเช่าพักอาศัยในสราสินีแมนชั่น คือ ค่าเช่าที่ต่ำ และราคาเช่า รวมทั้งด้านการบริการ และการจัดการ

ผู้เช่าที่มีอายุแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านความปลอดภัยแตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี อายุ 25 – 34 ปี และอายุ 45 ปีขึ้นไป พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เช่าที่มีอายุ 35 - 44 ปี ส่วนผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เช่าที่มีอายุ 25 - 34 ปี และอายุ 35 - 44 ปี อาจเป็นเพราะผู้เช่าที่มีอายุ 15 – 24 ปี เป็นกลุ่มนักศึกษาและกลุ่มคนทำงานตอนต้น ซึ่งมีรายได้น้อยทำให้การเช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีความปลอดภัยน้อยกว่ากลุ่มผู้เช่าที่มีอายุ 25 - 34 ปี และอายุ 35 – 44 ปี ซึ่งจะมีรายได้ดีกว่า หรือมีครอบครัว คำนึงถึงความปลอดภัย จึงมีการเช่าอพาร์ทเมนต์ที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี สอดคล้องกับการศึกษาของซึ่งการศึกษาของกองกาญจน ฉันทปริดา (2544 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา สราสินีแมนชั่น พบว่า ปัจจัยที่สำคัญและมีผลต่อการตัดสินใจเช่าพักอาศัยในสราสินีแมนชั่น คือ ค่าเช่าที่ต่ำ และราคาเช่า รวมทั้งด้านการบริการ และการจัดการ โดยปัจจัยด้านอายุของผู้เช่าพักเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์ต่อปัจจัยด้านการตลาดในการตัดสินใจเช่าพักอาศัย

ผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านราคา ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการ แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า การศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. และการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. พิจารณาด้านทำเลที่ตั้ง และด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร น้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ส่วนผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือต่ำกว่า และการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. พิจารณาด้านราคาน้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป นอกจากนี้ ผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา / ปวส. พิจารณาด้านบุคลากร น้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ส่วนผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. พิจารณาด้านกระบวนการบริการน้อยกว่าผู้เช่าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป

ผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านราคา และด้านความปลอดภัย แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท และรับราชการ ส่วนผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวพิจารณาด้านทำเลที่ตั้งน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคารน้อยกว่าผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว และรับราชการ ส่วนผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวพิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคารน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท รับราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท ส่วนผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา ประกอบธุรกิจส่วนตัว และพนักงานบริษัท พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา ประกอบธุรกิจส่วนตัว พนักงานบริษัท และพนักงานรัฐวิสาหกิจ พิจารณาด้านราคาน้อยกว่าผู้เช่าที่รับราชการ ส่วนผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวพิจารณาด้านราคาน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ

ผู้เช่าที่เป็นนักเรียน / นักศึกษา พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เช่าที่เป็นพนักงานบริษัท รับราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ

จากปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าที่มีอาชีพแตกต่างกันจะเห็นได้ว่ากลุ่มนักเรียน / นักศึกษาจะมีการพิจารณาปัจจัยด้านต่าง ๆ เช่น ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านความปลอดภัย น้อยกว่าผู้เช่ากลุ่มอื่น ๆ อาจเป็นเพราะกลุ่มนักเรียน / นักศึกษา เป็นกลุ่มที่ยังไม่ได้ทำงาน ไม่มีรายได้ การพิจารณาถึงความสะดวกสบายต่าง ๆ ไม่มากนักเมื่อเทียบกับผู้เช่ากลุ่มอื่น ๆ ที่เป็นกลุ่มคนมีงานทำ มีรายได้ดี ดังนั้น การเช่าอพาร์ทเมนต์ก็จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ มากกว่ากลุ่มนักเรียน / นักศึกษา ต้องการความสะดวกสบาย การเดินทางไปทำงานได้สะดวก สภาพแวดล้อมดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน สอดคล้องกับทฤษฎีของ จันทปริดา (2544 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา สราสินีแมนชั่น พบว่า ปัจจัยที่สำคัญและมีผลต่อการตัดสินใจเช่าพักอาศัยในสราสินีแมนชั่น คือ ทำเลที่ตั้ง และราคาเช่า รวมทั้งด้านการบริการ และการจัดการ

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเนื่องแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านความปลอดภัย ด้านบุคลากร และด้านกระบวนการบริการ แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเนื่องต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อ

เดือน 11,801-17,100 บาท รายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท และรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท
 ส่วนผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,501-11,800 บาท พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้
 ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท และรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท และรายได้ต่อเดือน 6,501-11,800 บาท
 พิจารณาด้านบุคลากรน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท และรายได้ต่อเดือนสูงกว่า
 22,400 บาท

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท พิจารณาด้านความปลอดภัยน้อยกว่าผู้เช่า
 ที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท รายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท และรายได้ต่อเดือนสูงกว่า
 22,400 บาท ส่วนผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 6,501-11,800 บาท พิจารณาด้านความปลอดภัย น้อยกว่าผู้เช่าที่
 มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท และรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 22,400 บาท

ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท และรายได้ต่อเดือน 6,501-11,800 บาท
 พิจารณาด้านกระบวนการบริการน้อยกว่าผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท

จากปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนแตกต่างกันจะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้
 เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท ซึ่งส่วนใหญ่อาจเป็นกลุ่มนักเรียน / นักศึกษาจะมีการ
 พิจารณปัจจัยด้านต่าง ๆ เช่น ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้าน
 ความปลอดภัย น้อยกว่าผู้เช่ากลุ่มที่มีรายได้สูงกว่า การเช่าอพาร์ทเมนต์ก็จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ มากกว่ากลุ่ม
 ผู้เช่าที่มีรายได้น้อย ซึ่งกลุ่มผู้ที่มีรายได้สูงต้องการความสะดวกสบาย การเดินทางไปทำงานได้สะดวก สภาพแวด
 ล้อมดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน สอดคล้องกับก้องกาญจน์ ฉันทปรีดา (2544 บทคัดย่อ) ได้ศึกษา
 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา สราสินีแมนชั่น
 พบว่า ปัจจัยที่สำคัญและมีผลต่อการตัดสินใจเช่าพักอาศัยในสราสินีแมนชั่น คือ ทำเลที่ตั้ง และราคาเช่า รวม
 ทั้งด้านการบริการ และการจัดการ

ผู้เช่าที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและ
 อาคารแตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่เป็นโสดมีปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านสภาพแวดล้อมและ
 อาคารมากกว่าผู้เช่าที่สมรส / หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่

ผู้เช่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมี แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบ
 ครัว 1 คน และสมาชิกในครอบครัว 2 คน พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกใน
 ครอบครัว 5 คน และสมาชิกในครอบครัว 6 คน ส่วนผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน พิจารณาด้านสิ่ง
 อำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน และสมาชิกในครอบครัว 2 คน พิจารณาด้านสภาพแวดล้อม
 และอาคารมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน และสมาชิกในครอบครัว 6 คน ส่วนผู้เช่าที่มีสมาชิกใน
 ครอบครัว 3 คน และสมาชิกในครอบครัว 4 คน พิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและอาคารมากกว่าผู้เช่าที่มี
 สมาชิกในครอบครัว 6 คน

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน สมาชิกในครอบครัว 2 คน และสมาชิกในครอบครัว 3 คน
 พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน และสมาชิกในครอบครัว 6
 คน ส่วนผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน และสมาชิกในครอบครัว 5 คน พิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
 มากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน สมาชิกในครอบครัว 2 คน สมาชิกในครอบครัว 3 คน สมาชิกในครอบครัว 4 คน และสมาชิกในครอบครัว 5 คน พิจารณาด้านราคามากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน และสมาชิกในครอบครัว 2 คน พิจารณาด้านบุคลากรมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน และสมาชิกในครอบครัว 6 คน ส่วนผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน และสมาชิกในครอบครัว 6 คน พิจารณาด้านบุคลากรมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน และสมาชิกในครอบครัว 4 คน

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน และสมาชิกในครอบครัว 2 คน พิจารณาด้านความปลอดภัยมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน สมาชิกในครอบครัว 5 คน และสมาชิกในครอบครัว 6 คน ส่วนผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน พิจารณาด้านความปลอดภัยมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน

ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คน พิจารณาด้านกระบวนการบริการมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 5 คน และสมาชิกในครอบครัว 6 คน ส่วนผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 2 คน พิจารณาด้านกระบวนการบริการมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คน สมาชิกในครอบครัว 4 คน สมาชิกในครอบครัว 5 คน และสมาชิกในครอบครัว 6 คน นอกจากนี้ ผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน พิจารณาด้านกระบวนการบริการมากกว่าผู้เช่าที่มีสมาชิกในครอบครัว 6 คน

3 ผู้เช่าพาร์ทเมนต์ที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวแตกต่างกันมีความต้องการเช่าพาร์ทเมนต์ในอนาคตแตกต่างกัน สรุปได้ว่า ผู้เช่าที่มีเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว แตกต่างก็มีแนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการไม่แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้เช่าที่มีเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวทุกกลุ่มมีแนวโน้มการเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการใกล้เคียงกัน ซึ่งจากการศึกษาครั้งนี้ผู้ตอบแบบสอบถามยังไม่แน่ใจว่าจะเช่าพาร์ทเมนต์ของโครงการลงทุน อาจเนื่องจากโครงการยังไม่ได้ดำเนินการจริง ทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามยังไม่เห็นภาพชัดเจนของโครงการ หากโครงการดำเนินงานจริงแล้วคาดว่าจะทำให้การตัดสินใจเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามมีมากขึ้น

4 จากการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน พอสรุปได้ว่าโครงการลงทุนในธุรกิจพาร์ทเมนต์ให้เช่าลาดพร้าว 71 เป็นโครงการที่มีความคุ้มค่าแก่การลงทุน เนื่องจากโครงการลงทุนในธุรกิจพาร์ทเมนต์ให้เช่าลาดพร้าว 71 มีทำเลที่ตั้งเหมาะสม อยู่ใกล้กับทางด่วนรามอินทรา – ออโธรด การเดินทางทำได้สะดวก โครงการอยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ เช่น โลตัส บีคี่ ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางเพียง 5 นาทีจากที่ตั้งโครงการ เดอะมอลล์บางกะปิ แมคโคร ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางเพียง 15 นาทีจากที่ตั้งโครงการ สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางเพียง 15 นาทีจากที่ตั้งโครงการ นอกจากนี้ โครงการยังอยู่ใกล้กับสถานที่สำคัญต่าง ๆ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน มหาวิทยาลัย เป็นต้น ซึ่งใช้เวลาในการเดินทางไม่มากนัก สอดคล้องกับการศึกษาของนิรุฒ ปิ่นทะรุจิ (2540 บทคัดย่อ) ได้ศึกษาอุปสงค์สำหรับพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พบว่า พื้นที่ที่ศึกษาเป็นแหล่งชุมชนที่มีอาคารสำนักงาน ห้างร้าน โรงพยาบาล สถานบันเทิง และสถาบันการศึกษา มีความพร้อมในด้านต่าง ๆ ทำให้ที่ดินมีราคาสูง ที่ดินจึงถูกพัฒนาให้ใช้สอยประโยชน์ในแนวตั้งมากขึ้น

สำหรับการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงิน พบว่า ระยะเวลาคืนทุนของโครงการค่อนข้างเร็ว เมื่อเทียบกับเงินลงทุนที่เสียไป คือ มีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9 ปี มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกเท่ากับ

818,539.92 บาท อัตราผลตอบแทนภายในสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ คือ 11.79% โครงการลงทุนให้ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ไปเมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน คือ 1.59 เท่า มีจุดคุ้มทุนประมาณ 1,551,151.15 บาทต่อปี อย่างไรก็ตาม การศึกษาครั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ว่าโครงการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ อันส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม วัฒนธรรม กฎข้อบังคับต่าง ๆ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรมีการพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นก่อนตัดสินใจลงทุน เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมที่สุด

ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เชาตลาดพร้าว 71 ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1 การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เชา ผู้ลงทุนควรให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม และบรรยากาศของโครงการ เช่น ความสะอาดของอาร์ทเมนต์ ความปลอดภัยของผู้พักอาศัย ซึ่งจะก่อให้เกิดความพึงพอใจของผู้เช่าอาศัยเดิม ตลอดจนดึงดูดใจให้ผู้ที่มาเช่าพักอาศัย จะทำให้อัตราการเช่าพักเฉลี่ยสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2 การกำหนดอัตราค่าเช่าพักอาศัยของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ควรกำหนดจากอัตราค่าเช่าพักของโครงการอพาร์ทเมนต์ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง ประกอบกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการให้กับผู้เช่าพักอาศัย

3 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เชา นี้ ได้ทำการศึกษาในปี 2548 ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างอาจต้องมีการศึกษาข้อมูลให้เป็นปัจจุบันประกอบด้วย

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาเกี่ยวกับโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในบริเวณอื่นที่มีความเหมาะสมกับการลงทุน

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- กมล สุรินันท์ (2537) ทศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานเมืองกรุงเทพมหานคร
วิทยานิพนธ์ ดพ ม (เคหะการ) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- กัลยา วาณิชย์ปัญญา (2544) การใช้ SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูล พิมพ์ครั้งที่ 4 กรุงเทพฯ
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี เค แอนด์ เอส ไฟโตสตูดีโอ
- ก้องกาญจน์ ฉันทปรีดา (2544) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์พักอาศัยใน
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา สราวิณีแมนชั่น การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง บธ ม (บริหารธุรกิจ)
กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทยเอกสาร
- จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ (2540) การศึกษาความเป็นไปได้โครงการด้านธุรกิจและอุตสาหกรรม
กรรม กรุงเทพฯ โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ฐาปนา ฉินไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ (2545) การบริหารโครงการ และการศึกษาความเป็นไปได้
กรุงเทพฯ วีระฟิล์ม และไซเท็กซ์
- นิรุช ปิณฑะรุจิ (2540) อุปสงค์อพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ บธ ม
(บริหารธุรกิจ) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทยเอกสาร
- บริษัท อเมริกัน แอฟริซัล (ประเทศไทย) จำกัด (2536) ทำเลที่ตั้ง ขนาด และค่าเช่า อพาร์ทเมนต์ระดับ
พิเศษ ระดับสูง ระดับกลาง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ กรุงเทพฯ บริษัท อเมริกัน แอฟริซัล
(ประเทศไทย) จำกัด
- มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช (2542) สถิติเศรษฐศาสตร์และธุรกิจ หน่วยที่ 1 - 8 กรุงเทพฯ โรงพิมพ์
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช
- _____ (2542) สถิติเศรษฐศาสตร์และธุรกิจ หน่วยที่ 9 - 15 กรุงเทพฯ โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัย
ธรรมาราช
- วิเชียร เกตุสิงห์ (2541) การวิจัยเชิงปฏิบัติ พิมพ์ครั้งที่ 13 กรุงเทพฯ ไทยวัฒนาพานิช
- สาริกา ภิญญา (2546) การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษาโครงการอพาร์ทเมนต์
ให้เช่า บริเวณซอยประดู่แดง ถนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี การศึกษาค้น
คว้าด้วยตนเอง บธ ม (บริหารธุรกิจ) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ทยเอกสาร
- สำนักงานเขตลาดพร้าว (2548) ข้อมูลทั่วไปของเขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ สำนักงานเขตลาดพร้าว
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ (2546) การบริหารการตลาดยุคใหม่ กรุงเทพฯ บริษัท ธรรมสาร จำกัด
- Berry, Parasuraman and Zeithaml (1985, May-June) "Quality Counts in Services, Too," *Business
Horizons* 7(5) 44-52
- John D. Millett (1947) *The Process and Organization of Government Planning* New Jersey NY
Columbia U P

ภาคผนวก

แบบสอบถาม

โครงการวิจัย เรื่อง

“การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอาหารที่เน้นให้เข้าตลาดพรวัว 71”

เลขที่แบบสอบถาม

--	--	--

โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องวงเล็บ [] หน้าข้อที่ตรงตามความเป็นจริงที่สุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1 เพศ

☐ 1 1 ชาย☐ 1 2 หญิง

2 อายุ

☐ 2 1 15 – 24 ปี☐ 2 2 25 – 34 ปี☐ 2 3 35 – 44 ปี☐ 2 4 45 – 54 ปี☐ 2 5 55 - 64 ปี☐ 2 6 65 ปีขึ้นไป

3 การศึกษา

☐ 3 1 ประถมศึกษา☐ 3 2 มัธยมศึกษาตอนต้น☐ 3 3 มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช☐ 3 4 อนุปริญญา / ปวส☐ 3 5ปริญญาตรี☐ 3 6 สูงกว่าปริญญาตรี☐ 3 7 อื่น ๆ (โปรดระบุ)

4 อาชีพ

☐ 4 1 นักเรียน / นักศึกษา☐ 4 2 ประกอบธุรกิจส่วนตัว☐ 4 3 พนักงานบริษัท☐ 4 4 รับราชการ☐ 4 5 พนักงานรัฐวิสาหกิจ☐ 4 6 อื่น ๆ (โปรดระบุ)

5 รายได้ต่อเดือน

☐ 5 1 ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท☐ 5 2 6,501 – 11,800 บาท☐ 5 3 11,801 – 17,100 บาท☐ 5 4 17,101 – 22 400 บาท☐ 5 5 22,401 – 27,700 บาท☐ 5 6 27,701 – 33,000 บาท☐ 5 7 สูงกว่า 33,000 บาท

6 สถานภาพสมรส

☐ 6 1 โสด☐ 6 2 สมรส☐ 6 3 หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่

7 จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมตัวท่านด้วย)

คน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน

8 ปัจจุบันท่านเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยมี

ขนาดห้องพัก	ตารางเมตร	
ค่าเช่าห้องพัก	บาทต่อเดือน	
เงินมัดจำล่วงหน้า	เดือน เป็นเงิน	บาท
อัตราค่าไฟฟ้า	บาทต่อหน่วย	
อัตราค่าน้ำ	บาทต่อหน่วย	
อัตราค่าโทรศัพท์	บาทต่อครั้ง แต่ละครั้งใช้ได้นาน	นาที
ค่าสวนกลาง	บาทต่อเดือน (ถ้ามี)	
อัตราค่าเคเบิลทีวี	บาทต่อเดือน (ถ้ามี)	

9 ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ที่ท่านอยู่ในปัจจุบัน

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด
ด้านทำเลที่ตั้ง					
1 การเดินทางสะดวก เช่น ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้า					
2 ใกล้ที่ทำงาน / สถานศึกษา					
3 ใกล้โรงพยาบาล / โรงเรียน / ศูนย์การค้า					
4 ใกล้สถานที่ติดต่อธุรกิจ					
ด้านสภาพแวดล้อมและอาคาร					
1 ความสวยงามของอาคาร					
2 สภาพอาคารมีความคงทน					
3 อาคารที่พักเงียบสงบ ไม่มีเสียงดังรบกวน					
4 ความกว้างขวางของห้องพัก และห้องน้ำ					
5 บรรยากาศและการตกแต่งภายในอาคาร					
6 บรรยากาศและการตกแต่งภายในห้องพัก					
7 ความสะอาดภายในบริเวณอาคาร					
8 อากาศภายในห้องพักถ่ายเทดี ไม่ร้อน					
9 ความสว่างของแสงธรรมชาติที่เข้ามาในห้องพัก					

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก					
1 ความพร้อมและทันสมัยของเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก เช่น เตียง โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น					
2 ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม เช่น ลิฟท์ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย เป็นต้น					
3 มีสถานที่รับรองผู้มาติดต่อ					
4 มีที่จอดรถเพียงพอ					
5 มีบริการเคเบิลทีวี					
6 มีร้านจำหน่ายสินค้าและอาหาร					
7 มีร้านบริการซักรีด					
8 มีศูนย์ออกกำลังกาย					
ด้านราคา					
1 อัตราค่าเช่ารายเดือนมีความเหมาะสมกับบริการที่ได้รับ					
2 อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ มีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอพาร์ทเมนต์อื่น					
ด้านบุคลากร					
1 มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้พักอาศัย					
2 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลดี					
3 มีเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดทุกวัน					
4 ให้บริการผู้พักอาศัยเท่าเทียมกัน					
ด้านความปลอดภัย					
1 มีการดูแลความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้พักอาศัยเป็นอย่างดี					
2 มีระบบดับเพลิงที่มีมาตรฐาน					
3 มีบันไดหนีไฟ					
4 มีระบบคีย์การ์ด (Key Card) เข้าออกเฉพาะผู้พักอาศัย					
5 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง					

ปัจจัยในการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์					
ด้านกระบวนการบริการ					
1	พนักงานบริการรวดเร็ว เช่น การออกไปเสร็จ การซ่อมแซมทรัพย์สินในห้องพัก เป็นต้น				
2	มีพนักงานติดต่อดำเนินการได้ 24 ชั่วโมง				
3	มีบริการรับฝากข้อความ				
4	มีบริการส่งไปรษณีย์ตามห้อง				
5	ค่ามัดจำเช่าใช้ถูกถูกต้อง				
6	มีการแจ้งข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย				

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคต

10 หากท่านจะเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตท่านต้องการห้องพักแบบใด

[] 10 1 ห้องพักที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ห้องโล่ง) ค่าเช่า 2,000 บาทต่อเดือน (มีเฉพาะพัดลม และโทรทัศน์)

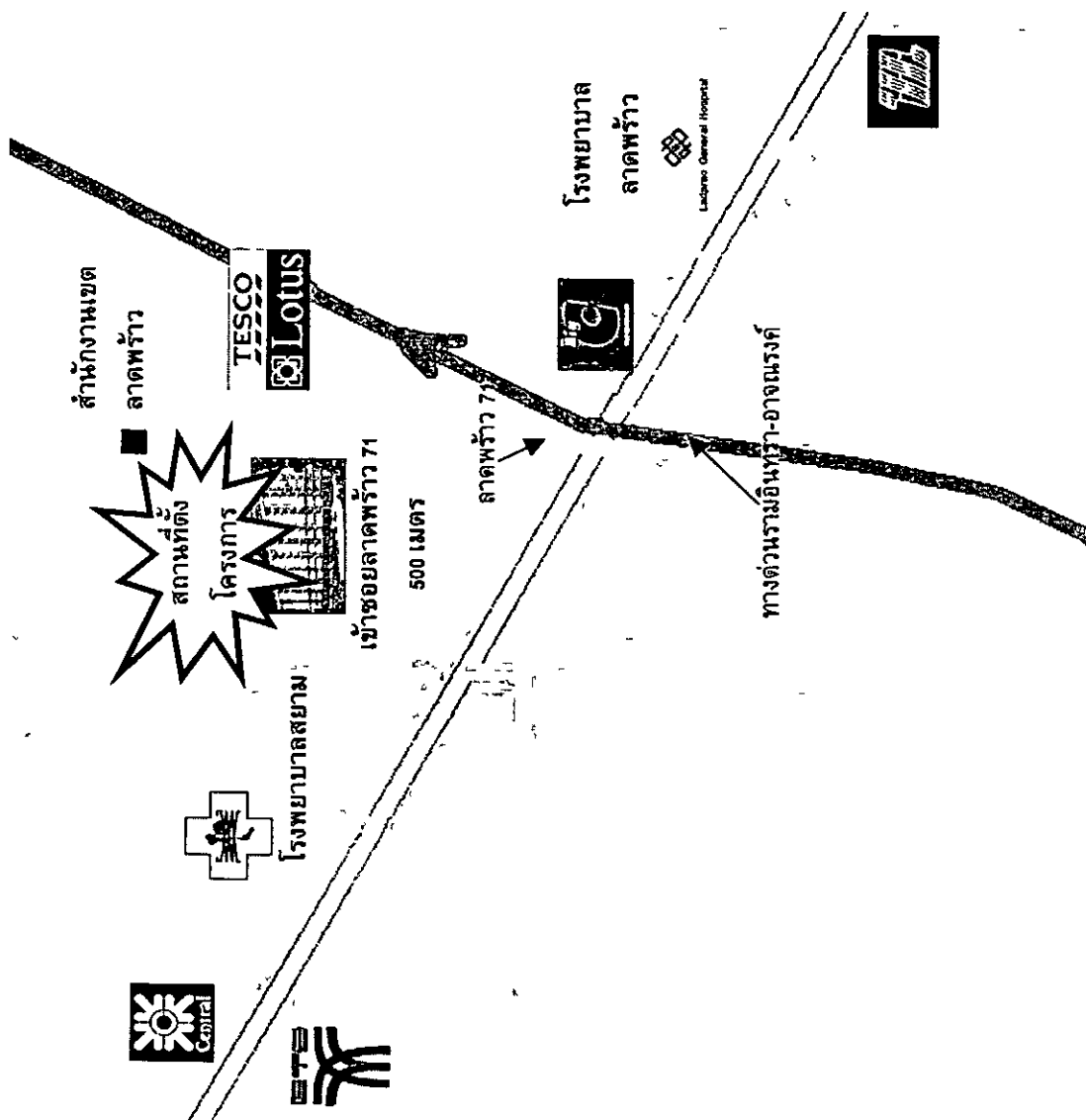
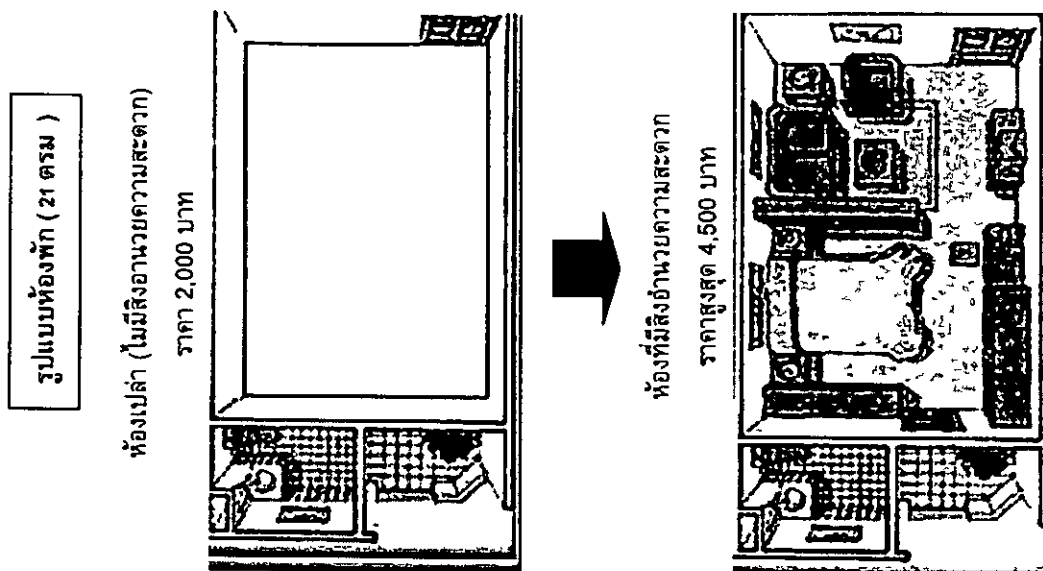
[] 10 2 ห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ต้องจ่ายเพิ่มจากอัตราของห้องเช่าในข้อ 10 1)

(เช่น ถ้าต้องการแอร์ และทีวี จะเสียค่าเช่า 2,000 + 500 + 200 = 2,700 บาทต่อเดือน)

สิ่งอำนวยความสะดวก	จ่ายเพิ่ม (ต่อเดือน)	ความต้องการ	อพาร์ทเมนต์ที่ ท่านเช่าในปัจจุบัน
1 แอร์	1,000 บาท	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
2 เฟอร์นิเจอร์ (เตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน)	500 บาท	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
3 ทีวี	200 บาท	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
4 ตู้เย็น	200 บาท	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
5 เเคเบิ้ลทีวี	300 บาท	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
6 ห้องออกกำลังกาย	250 บาท	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
7 บริการเสริม (เช่น การส่งไปรษณีย์ ถึงห้องพัก)	50 บาท	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี

11 หากท่านเชื่อพาร์ทเนอร์ใหม่ท่านต้องการสิ่งต่อไปนี้หรือไม่

สิ่งอำนวยความสะดวกเสริม	ความต้องการ	พาร์ทเนอร์ที่ท่านเชื่อในปัจจุบัน
1 ลิฟท์	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
2 คีย์การ์ด	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
3 ยามรักษาความปลอดภัย	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
4 เจ้าหน้าที่ติดต่อสอบถาม	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
5 สถานที่รับรองผู้มาติดต่อ	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
6 ร้านจำหน่ายสินค้า / อาหาร	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
7 บันไดหนีไฟ	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
8 โทรศัพท์	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
9 พัดลม	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี
10 ร้านบริการซักผ้า	☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ เพราะ	☐ มี ☐ ไม่มี



12 จากภาพแผนที่ตั้งโครงการและรูปแบบของห้องพักท่านมีความสนใจหรือสนใจหรือไม่ (ทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่าง)

เช่าแน่นอน	เช่า	ไม่แน่ใจ	ไม่เช่า	ไม่เช่าแน่นอน

13 สิ่งที่ท่านต้องการได้รับอื่น ๆ จากการให้บริการอพาร์ทเมนท์ให้เขา

ขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

รายนามผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบถาม

รายชื่อ

ตำแหน่งและสถานที่ทำงาน

1 รศ สุพาดา สิริกุตตา

กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการบริหารหลักสูตรบริหารธุรกิจ
อาจารย์ประจำ
ภาควิชาบริหารธุรกิจ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

2 อาจารย์ ดร สุภิญญา ญาณสมบูรณ์

อาจารย์ประจำ
ภาควิชาบริหารธุรกิจ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ บัณฑิตวิทยาลัย มศว โทร 5731, 5618

ที่ ศธ 0519 12/3643

วันที่ ๑๑ มีนาคม 2548

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้เชี่ยวชาญ

เรียน คณบดีคณะสังคมศาสตร์

เนื่องด้วย นายอุดม สามะพันธุ์ นิสิตระดับปริญญาโท สาขาวิชาการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ได้รับอนุมัติให้ทำสารนิพนธ์ เรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าลาดพร้าว 71” โดยมี รองศาสตราจารย์ศิริวรรณ เสรีรัตน์ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ในการนี้ บัณฑิตวิทยาลัยขอเรียนเชิญ รองศาสตราจารย์สุพาดา สิริกุดตา และ อาจารย์ศุภิญญา ญาณสมบุญ เป็นผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบถามการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าลาดพร้าว 71

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ ได้โปรดพิจารณาให้ข้าราชการในสังกัดเป็นผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบถามให้ นายอุดม สามะพันธุ์ และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ณ โอกาสนี้

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ เพ็ญศิริ จิระเดชากุล)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

ที่ ศธ 0519 12/366 ๖



บัณฑิตวิทยาลัย

มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

สุขุมวิท 23 กรุงเทพฯ 10110

๒๙ มีนาคม 2548

เรื่อง ขอกความอนุเคราะห์เพื่อการวิจัย

เรียน ผู้จัดการอพาร์ทเมนต์

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถาม

เนื่องด้วย นายอุดม สามะพันธุ์ นิสิตระดับปริญญาโท สาขาวิชาการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ได้รับอนุมัติให้ทำสารนิพนธ์เรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าลาดพร้าว 71” โดยมี รองศาสตราจารย์ศิริวรรณ เสรีรัตน์ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ในการนี้ นิสิตมีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย โดยขอให้ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ ตอบแบบสอบถามการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าลาดพร้าว 71 ในระหว่างเดือนมีนาคม 2548

จึงเรียนมาเพื่อขอกความอนุเคราะห์ ได้โปรดพิจารณาให้ นายอุดม สามะพันธุ์ ได้เก็บข้อมูลในการทำสารนิพนธ์ และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เพ็ญศิริ จีระเดชากุล)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

สำนักงานคณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

โทร 02-664-1000 ต่อ 5731

หมายเหตุ · ต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อ นิสิต โทรศัพท์ 02-5494818

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อผู้วิจัย	นายอุดม สายะพันธุ์
วันเดือนปีเกิด	1 ธันวาคม 2518
สถานที่เกิด	อำเภอศรีนคร จังหวัดสุโขทัย
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	223/65 บ้านสวนรัชธานี อาคาร 3 ซอยเทพไพบระนิมิต ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงตลาดบางเขน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210
ตำแหน่งหน้าที่การงานในปัจจุบัน	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2533	มัธยมศึกษาตอนต้น จาก โรงเรียนสวรรคคณ์ันต์วิทยา
พ.ศ. 2536	ประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) จาก โรงเรียนเซนต์จอห์น เทคโนโลยี
พ.ศ. 2538	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง จาก โรงเรียนเซนต์จอห์นเทคนิค กรุงเทพ
พ.ศ. 2541	บัญชีบัณฑิต จาก มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
พ.ศ. 2543	บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) จาก มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมาธิราช
พ.ศ. 2545	เศรษฐศาสตร์บัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) จาก มหาวิทยาลัย สุโขทัยธรรมาธิราช
พ.ศ. 2545	บธ.ม (การตลาด) จาก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
พ.ศ. 2548	บธ.ม (การจัดการ) จาก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ