

**พฤติกรรม การเลือกเช่าที่พักอาศัยที่มีผลต่อส่วนประสมการตลาด  
บริการของประชาชนในจังหวัดนครสวรรค์**  
**Consumer Behavior for Rented Room and Service Marketing Mix of  
Population in Nakonsawan Province**

กิตติคุณ บุญมา\*

**บทคัดย่อ**

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ 2) เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลส่วนบุคคลกับการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 400 ตัวอย่าง โดยนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการหา ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ความแตกต่าง (t-test) การวิเคราะห์ความแปรปรวน ทางเดียว (One Way ANOVA) ผลการวิจัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุต่ำกว่า 30 ปี สถานภาพโสด อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จบการศึกษาระดับปริญญาตรี รายได้เฉลี่ย 7,001 - 10,000 บาทต่อเดือน พักอาศัยอยู่หอพัก โดยพักอาศัยเพียงคนเดียวมากที่สุด ราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยส่วนใหญ่ราคา 2,501-3,000 บาท และในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ผู้ตอบแบบสอบถามเปลี่ยนที่พำนักอาศัย 1 ครั้งในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

1. การเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในการเลือกที่พำนักอาศัยจาก ด้านผลิตภัณฑ์และด้านบุคคล มากที่สุด รองลงมาคือ ด้านทำเลที่ตั้งและด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านกระบวนการบริการ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ

2. การเปรียบเทียบข้อมูลส่วนบุคคล พบว่า เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ การศึกษา รูปแบบที่พำนักอาศัยปัจจุบัน ของ จำนวนสมาชิกที่พำนักอาศัยอยู่ร่วมกันภายในห้องพัก และการเปลี่ยนแปลงที่พำนักอาศัยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ของกลุ่มตัวอย่างไม่มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ รายได้เฉลี่ย และราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยที่ในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างมีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ที่ระดับนัยสำคัญที่ .05

**Abstract**

The purpose of this study were to (1) consumer behavior for rented room and Service Marketing Mix of population in Nakhonsawan, (2) to compare sample's characteristics that affect to Service Marketing Mix of population in Nakhonsawan. The sample of this research included 400 samples. The statistics involved quantitative study and presented in frequency, percentages and standard deviation. The hypothesis testing by t-Test and One-Way analysis of variance. The finding are follows:

\* นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์

The sample's characteristics found that the most of samples was female aged less than 30 years, single, graduated in bachelor's degree, income between 7,001 to 10,000 bath / month, living home alone, housing prices from 2501 to 3000 bath/month and move 1 per 2 year ago.

1) The volition for rented room, the samples are interested in product and people were mostly, place and physical evidence, process, price and promotion.

2) The differences in sex, age, education, status, occupation, type of room, roommate, and number of moving room did not affect sample's volition for rented room. but they had the difference in income and rent **do affect to** volition for rented room significantly at the level of .05.

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดนครสวรรค์ซึ่งเป็นจังหวัดศูนย์กลางของภาคเหนือตอนล่าง เป็นเป็นประตูสู่ภาคเหนือ ทำให้ได้รับประโยชน์ทั้งในเรื่องความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ การศึกษา และสังคม เป็นอย่างมาก จังหวัดนครสวรรค์ เป็นศูนย์กลางของภาคเหนือตอนล่าง จึงส่งผลให้เกิดการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยมายังจังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดการหลั่งไหลของประชาชน เพื่อมาศึกษาหาความรู้ ประกอบอาชีพ เนื่องจากจังหวัดนครสวรรค์ มีสถาบันระดับอุดมศึกษาหลายแห่งที่มีชื่อเสียง และแหล่งโรงงานอุตสาหกรรมอยู่จำนวนมาก จึงทำให้เกิดอาคารพักอาศัยรวม หรือที่รู้จักในชื่อ หอพัก อพาร์ทเมนท์ แมนชั่น ฯ เกิดขึ้นอย่างมาก ซึ่งในปัจจุบันมีมากกว่า 200 แห่งซึ่งมีทั้งที่จดทะเบียนอย่างถูกต้องกับสำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และที่ไม่ได้ขึ้นทะเบียนอีกมากเช่นกัน (สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จังหวัดนครสวรรค์, 2556)

ในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับที่พักอาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ฉบับ พ.ศ. 2541 อ่างอิงพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2506 ในการจัดตั้งหอพักต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน และในหมวดการตั้งหอพักระบุไว้ว่าหอพัก ที่สร้างต้องมีห้องนอน ห้องต้อนรับเยียมเยียน ห้องอาหาร ห้องน้ำ และห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะตามที่กำหนดในกระทรวง และเจ้าของหอพักต้องจัดให้มีกฎระเบียบประจำหอพัก แต่เนื่องจากในปัจจุบันการแข่งขันมีมากขึ้น ข้อกำหนดต่าง ๆ ใน พ.ร.บ. จึงเป็นเพียง

ปัจจัยพื้นฐาน ด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการจึงเสนอเงื่อนไขอื่น ๆ เพื่อให้ผู้รับบริการใช้ในการตัดสินใจ เช่น พื้นที่กว้างขวาง ราคาเช่าหอพัก ที่จอดรถสะดวกสบาย ร้านอาหาร ร้านซักอบรีด ร้านเสริมสวย ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก อาทิ มีพัดลม โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โต๊ะเขียนหนังสือ โทรศัพท์ภายในห้อง ยิ่งไปกว่านั้นบางหอพักจัดให้มียามรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งความแตกต่างเหล่านี้ทำให้หอพักแต่ละแห่งมีการแข่งขันมากยิ่งขึ้น (นิตยา ปินตาสี, 2547, น.1) ซึ่งที่พักอาศัยที่นำเสนอสู่กลุ่มเป้าหมายเพื่อแข่งขันกันนั้นสามารถแยกได้ตามปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการ 7 ประการ ประกอบด้วย 1) ด้านผลิตภัณฑ์ 2) ด้านราคา 3) ด้านสถานที่ตั้ง 4) ด้านส่งเสริมการตลาด 5) ด้านบุคลากร 6) ด้านกระบวนการบริหาร และ 7) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ (ศิริวรรณ เสรีรัตน์, 2552, น.80-82 และ ฉัตรพร เสมอใจ, 2547, น.54-55)

ในการศึกษาคั้งนี้ผู้ศึกษาจึงเลือกศึกษาถึง การเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ เพื่อเป็นแนวทางแก่ผู้ประกอบการในการตัดสินใจในการลงทุนทำ เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางการจัดการด้านต่างๆ อาทิเช่น การตลาด การออกแบบที่พักอาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มเป้าหมายในการดำเนินกิจการที่พักรวมแบบให้เช่าเป็นรายเดือนและเป็นแบบอย่างให้แก่ผู้ดำเนินกิจการที่พักรวมแบบเช่าเป็นรายเดือนในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย



## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัยที่มีต่อส่วนประสมการตลาดบริการของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

2. เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลส่วนบุคคลกับพฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัยที่มีต่อส่วนประสมการตลาดบริการของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

## ขอบเขตของการวิจัย

### ขอบเขตด้านเนื้อหาและระยะเวลา

**เนื้อหา** การศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาวิจัยเชิงสำรวจแบบภาพตัดขวาง (Cross-sectional survey research) การเลือกเช่าที่พักอาศัย ของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้ศึกษาเลือกเก็บข้อมูลจากผู้เช่าที่พักอาศัย ใน หอพัก แมนชั่น และอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถามที่ผู้ศึกษาสร้างขึ้นเอง เพื่อเก็บข้อมูลมาใช้ในการศึกษาวิจัย

**ระยะเวลา** ผู้ศึกษาจะทำการสำรวจข้อมูลการเลือกเช่าที่พักอาศัย ของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โดยมีระยะเวลาการศึกษาตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2554 – 31 มกราคม 2555

### ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

#### ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เป็นประชากรที่พักอาศัยอยู่ในหอพัก แมนชั่น อพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งไม่มีตัวเลขจำนวนที่ชัดเจน

## กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นประชากรที่พักอาศัยอยู่ในหอพัก แมนชั่น อพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ โดยผู้ศึกษากำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Yamane ที่ระดับอนันต์ (ความคลาดเคลื่อน  $\pm 5\%$ ) ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน

**ขอบเขตด้านตัวแปร** ที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้แก่

**ตัวแปรอิสระ** ข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ 1. เพศ 2. อายุ 3. สถานภาพ 4. อาชีพ 5. การศึกษาสูงสุด 6. รายได้หรือรายรับเฉลี่ยต่อเดือน 7. รูปแบบที่พักอาศัยปัจจุบันของท่าน 8. จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกันภายในห้องพัก 9. ราคาเช่าต่อเดือน และ 10. การเปลี่ยนที่พักอาศัย ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

**ตัวแปรตาม** การเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชน ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ได้แก่ 1. ด้านผลิตภัณฑ์ 2. ด้านราคา 3. ด้านสถานที่ตั้ง 4. ด้านส่งเสริมการตลาด 5. ด้านบุคลากร 6. ด้านกระบวนการบริหาร และ 7. ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบข้อมูลส่วนบุคคลของผู้เช่าที่พักอาศัยในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางการจัดการด้านต่างๆ อาทิเช่น การตลาด การออกแบบที่พักอาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มเป้าหมายในการดำเนินกิจการที่พักรายเดือนแบบให้เช่าเป็นรายเดือน

2. ข้อมูลการเลือกที่พักรายเดือนเพื่อนำมาใช้เป็นแบบอย่างให้แก่ผู้ดำเนินกิจการที่พักรายเดือนแบบเช่าเป็นรายเดือนในการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

## กรอบแนวคิดในการวิจัย

### ตัวแปรอิสระ

ข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่

1. เพศ
2. อายุ
3. สถานภาพ
4. อาชีพ
5. การศึกษาสูงสุด
6. รายได้หรือรายรับเฉลี่ยต่อเดือน
7. รูปแบบที่พักอาศัยปัจจุบันของท่าน
8. จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกันภายในห้องพัก
9. ราคาเช่าต่อเดือน
10. การเปลี่ยนที่พักอาศัยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

### ตัวแปรตาม

พฤติกรรมทางเลือกเช่าที่พักอาศัยที่มีต่อส่วนประสมการตลาดบริการของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ได้แก่

1. ด้านผลิตภัณฑ์
2. ด้านราคา
3. ด้านสถานที่ตั้ง
4. ด้านส่งเสริมการตลาด
5. ด้านบุคลากร
6. ด้านกระบวนการบริการ
7. ด้านลักษณะทางกายภาพ

## สมมุติฐานการวิจัย

ข้อมูลส่วนบุคคลที่แตกต่างกันมีการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์แตกต่างกัน

## ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

### ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เป็นประชากรที่พักอาศัยอยู่ในหอพัก แมนชั่น อพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งไม่มีตัวเลขจำนวนที่ชัดเจน

### กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นประชากรที่พักอาศัยอยู่ในหอพัก แมนชั่น อพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ โดยผู้ศึกษากำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Yamane ที่ระดับอนันท์ (ความคลาดเคลื่อน  $\pm 5\%$ ) ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน (ธานินทร์ ศิลป์จารุ, 2555, น. 47)

## เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. การสร้างเครื่องมือ มีขั้นตอนดังนี้

- 1.1 ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับตัวบ่งชี้ให้เห็นถึงพฤติกรรมทางเลือกที่พักอาศัย
- 1.2 กำหนดประเด็นในการสร้างแบบสอบถามให้ตรงกับจุดมุ่งหมายของการวิจัย
- 1.3 เขียนคำถามของแบบสอบถาม
- 1.4 ตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงโครงสร้างและเนื้อหาของเครื่องมือ โดยนำไปให้ผู้เชี่ยวชาญ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย จำนวน 3 คน ประเมินความสอดคล้องโดยใช้เกณฑ์การประเมินดังนี้
  - +1 ถ้าแน่ใจว่าข้อความนั้นสอดคล้องกับประเด็นที่ต้องการประเมิน
  - 0 ถ้าไม่แน่ใจว่าข้อความนั้นสอดคล้องกับประเด็นที่ต้องการประเมิน
  - 1 ถ้าแน่ใจว่าข้อความนั้นไม่สอดคล้องกับประเด็นที่ต้องการประเมิน
- 1.5 แล้วยนำผลการประเมิน มาหาค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC) ระหว่างความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ จากนั้นคัดเลือกข้อคำถามที่มีค่า IOC ตั้งแต่ 0.5 ขึ้นไป เพื่อนำไปทดลองใช้



1.6 นำเครื่องมือไปทดลองใช้กับนักศึกษา ซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ จำนวน 30 คน เพื่อนำมาวิเคราะห์หาความเชื่อมั่น ได้ค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามตอนที่ 2 เท่ากับ .947

## 2. ลักษณะเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นเครื่องมือที่ใช้เก็บรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณ โดยผู้ศึกษาได้สร้างแบบสอบถามขึ้นตามกรอบแนวคิดของการวิจัยและเนื้อหา ซึ่งแบ่งตามประเภทของลักษณะการเก็บข้อมูลดังนี้

แบบสอบถาม แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคล โดยใช้แบบสอบถามปลายเปิดและชนิดเลือกตอบ ได้แก่ คำถามเกี่ยวกับ เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ การศึกษาสูงสุด รายได้หรือรายรับเฉลี่ยต่อเดือน รูปแบบที่พักอาศัยปัจจุบันของท่าน จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่รวมกันภายในห้องพัก ราคาเช่าต่อเดือน และการเปลี่ยนที่พักอาศัย ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ โดยใช้แบบสอบถามวัดความ คำถามเกี่ยวกับด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสถานที่ตั้ง ด้านส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านกระบวนการบริหาร ด้านการสร้างและด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โดยมีหลักเกณฑ์การให้คะแนนคำตอบของข้อความ คือ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด ให้คะแนนเป็น 5, 4, 3, 2 และ 1 คะแนน ตามลำดับ โดยมีเกณฑ์การประเมินดังนี้

5 หมายถึง มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยอยู่ในระดับมากที่สุด

4 หมายถึง มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยอยู่ในระดับมาก

3 หมายถึง มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยอยู่ในระดับปานกลาง

2 หมายถึง มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยอยู่ในระดับน้อย

1 หมายถึง มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยอยู่ในระดับน้อยที่สุด

## การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

1. ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล วิเคราะห์ด้วยค่าสถิติ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

2. ตอนที่ 2 การเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ เป็นลักษณะของคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ คือ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด โดยให้ผู้สอบถามเลือกตอบตามความคิดเห็น นำคะแนนที่ได้มาวิเคราะห์ผล ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน แล้วนำมาแปลความหมายตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ย 4.50 -5.00 หมายถึง การตัดสินใจเลือกระดับสำคัญมากที่สุด

ค่าเฉลี่ย 3.50 -4.49 หมายถึง การตัดสินใจเลือกระดับสำคัญมาก

ค่าเฉลี่ย 2.50 -3.49 หมายถึง การตัดสินใจเลือกระดับสำคัญปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 1.50 -2.49 หมายถึง การตัดสินใจเลือกระดับสำคัญน้อย

ค่าเฉลี่ย 1.00 -1.49 หมายถึง การตัดสินใจเลือกระดับสำคัญน้อยที่สุด

3. เปรียบเทียบการเลือกเช่าที่พักอาศัย ทดสอบความแตกต่างระหว่างประชากรด้วยการแจกแจงแบบที (Independent- sample t-Test) เพื่อหาค่า t-Test และการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว One-Way ANOVA of Variance เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของการเลือกที่พักราคาของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์เพื่อตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อที่ 2 และสมมติฐาน

## สรุปผลการวิจัย

ผู้ศึกษาสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยดังนี้

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุต่ำกว่า 30 ปีสถานภาพโสด อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จบการศึกษาปริญญาตรี รายได้เฉลี่ย 7,001 - 10,000 บาทต่อเดือน พักอาศัยอยู่หอพัก โดยพักอาศัยเพียงคนเดียวมากที่สุด ราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยส่วนใหญ่ ราคา 2,501-3,000 บาท และในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ผู้ตอบแบบสอบถามเปลี่ยนที่พักอาศัย 1 ครั้ง

**วัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อ 1 เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัยที่มีต่อส่วนประสมการตลาดบริการของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์**

กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในการเลือกที่พักอาศัยจาก ด้านผลิตภัณฑ์และด้านบุคคล มากที่สุด รองลงมาคือ ด้านทำเลที่ตั้งและด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ด้านกระบวนการบริการ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ

ด้านผลิตภัณฑ์ กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่อง ความสะอาดของห้องพัก มากที่สุด รองลงมาคือ ขนาดของห้องพักภายในและพื้นที่ใช้สอย สามารถใช้อินเทอร์เน็ตและโทรศัพท์ได้ในห้องพัก ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายนอกห้องพัก เช่น ระเบียง ทางเดิน ฯลฯ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น โทรศัพท์ เครื่องทำน้ำอุ่น และควมมีชื่อเสียงของที่พักอาศัย ระบบรักษาความปลอดภัย เช่น คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด ร.ป.ภ. ฯลฯ และร้านค้าสะดวกซื้อในบริเวณห้องพัก ตามลำดับ

ด้านราคา กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่อง ใช้จ่ายค่าเช่าที่ชัดเจนก่อนการชำระเงิน มากที่สุด รองลงมาคือ ค่าเช่าห้องพักเก็บในอัตราความเหมาะสมกับห้องพัก การกำหนดอัตราค่าน้ำ – ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ อินเทอร์เน็ตที่ชัดเจน เงินมัดจำค่าห้องพักล่วงหน้า ค่าประกันสิ่งของเสียหายเหมาะสม และชำระค่าเช่าโดยใช้บัตรเครดิตได้ ตามลำดับ

ด้านทำเลที่ตั้งที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่อง ความสะดวกและปลอดภัยในการเดินทาง มากที่สุด รองลงมาคือ สถานที่จอดรถสะดวก มีความปลอดภัย และเพียงพอกับผู้พัก ห้องพักใกล้ที่ทำงานหรือสถานบันการศึกษา ห้องพักอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ห้องพักอยู่ใกล้ศูนย์การค้า และห้องพักใกล้แหล่งสถานบันเทิง ตามลำดับ

ด้านการส่งเสริมการตลาด กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่องXX โฆษณาทางเคเบิลทีวี มากที่สุด รองลงมาคือ คำบอกกล่าวจากคนรู้จัก และการโฆษณา ใบปลิว ป้ายโฆษณา วิทยุ หนังสือพิมพ์ท้องถิ่น ตามลำดับ

ด้านบุคคล กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่อง ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพัก มากที่สุด รองลงมาคือ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ความซื่อสัตย์ของพนักงานที่ดูแลห้องพัก และอัธยาศัย ความมีมนุษยสัมพันธ์ของเจ้าของห้องพักและพนักงาน ตามลำดับ

ด้านกระบวนการบริการ กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่อง หอพักมีพนักงานให้บริการได้ตลอด 24 ชั่วโมง มากที่สุด รองลงมาคือ หอพักให้ความดูแลผู้เช่าพักเสมือนญาติพี่น้อง หอพักมีพนักงานบริการทำความสะอาดทุกวัน ความรวดเร็วในการบริการเมื่อมีปัญหาต่าง ๆ เกิดขึ้นภายในห้องพัก การรักษาความปลอดภัยของห้องพักและทรัพย์สิน เมื่อผู้เช่าเดินทางไปต่างจังหวัด และกฎและข้อห้ามในห้องพัก เช่น ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิด ตามลำดับ

ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่อง สภาพแวดล้อมห้องพักสะอาดน่าพักอาศัย มากที่สุด รองลงมาคือ บริเวณทางเข้าและบันไดควรมีแสงสว่างเพียงพอ ที่พักมีที่จอดรถกว้างขวาง และเพียงพอ ที่พักมีรูปแบบการจัดพื้นที่การตกแต่งภายในห้องพักสวยงาม ที่พักมีลักษณะการออกแบบห้องพักที่ทันสมัย ที่พักมีการจัดสวน ต้นไม้ เก้าอี้ ไว้สำหรับพักผ่อนบริเวณรอบ ๆ ห้องพัก ให้สะอาด ร่มรื่น ที่พักมีบันไดหนีไฟและที่พักมีเครื่องป้องกันอัคคีภัย และสัญญาณเตือนภัย ตามลำดับ



**วัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อ 2 เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลส่วนบุคคลกับพฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัยที่มีต่อส่วนประสมการตลาดบริการของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ การศึกษา รูปแบบที่พักอาศัยปัจจุบันของ จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกันภายในห้องพัก และการเปลี่ยนแปลงที่พักอาศัยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาของกลุ่มตัวอย่างไม่มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์**

สำหรับรายได้หรือรายรับเฉลี่ยต่อเดือน และราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยที่ในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างมีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ โดยผู้ที่มีรายได้สูงและราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยที่ในปัจจุบันสูงจะให้ความสำคัญกับการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์มากกว่าผู้ที่มีระดับรายได้ต่ำกว่า และราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยที่ในปัจจุบันน้อยกว่า

### อภิปรายผล

ผู้ศึกษาอภิปรายผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย และสมมติฐานที่ตั้งไว้ดังนี้

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุต่ำกว่า 30 ปี สถานภาพโสด อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จบการศึกษาปริญญาตรี รายได้เฉลี่ย 7,001 - 10,000 บาทต่อเดือน ที่พักอาศัยอยู่หอพัก โดยพักอาศัยเพียงคนเดียวมากที่สุด ราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยส่วนใหญ่ราคา 2,501-3,000 บาท และในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ผู้ตอบแบบสอบถามเปลี่ยนที่พักอาศัย 1 ครั้ง กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในการเลือกที่พักอาศัยจาก ด้านผลิตภัณฑ์ และด้านบุคคล มากที่สุด รองลงมาคือ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านกระบวนการบริการ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ

จากผลการวิจัยสอดคล้องกับงานวิจัยของ สมานทิพรัตนราภรณ์ (2547) ซึ่งได้ทำการศึกษาคือความเป็นไปได้

ในโครงการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษา พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (เฉพาะการตลาดค่าเช่า) ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านกระบวนการบริหาร ปัจจัยด้านการนำเสนอภายนอกภาพ ตามลำดับและผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับมาก ซึ่งปัจจัยแรกที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญคือตัวที่พักอาศัยซึ่งก็คือผลิตภัณฑ์ที่นำเสนอ และส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างพักอาศัยเพียงลำพังดังนั้นการให้ความสำคัญของที่พักอาศัยลำดับต้นจึงให้ความสำคัญเรื่อง ผลิตภัณฑ์ บุคคลที่ดูแลหอพักทั้งด้านความสะอาด ความปลอดภัย ที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวกทางกายภาพ เช่น ระบบป้องกันไฟไหม้ เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ พัฒนพงษ์ รัฐรังสี (2544) ที่ได้ทำการศึกษาทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพักของนักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร จังหวัดนครปฐม ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักเอกชนมากที่สุด คือ อาคารและหอพัก ลักษณะการเลือกเช่าพักนิยมเช่าพักอยู่คนเดียว การศึกษาข้อมูลการเลือกหอพักจะศึกษาดูด้วยตนเอง จะแนะนำหอพักที่พักให้กับผู้อื่นและต้องการโทรศัพท์สายตรงในห้องพัก

**สมมติฐานการวิจัย ข้อมูลส่วนบุคคลที่แตกต่างกันมีพฤติกรรมการเลือกเช่าที่พักอาศัยที่มีต่อส่วนประสมการตลาดบริการของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์แตกต่างกัน**

จากการวิจัยพบว่า เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ การศึกษา รูปแบบที่พักอาศัยปัจจุบันของ จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ร่วมกันภายในห้องพัก และการเปลี่ยนแปลงที่พักอาศัยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ของกลุ่มตัวอย่างไม่มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ แต่พบว่าด้านรายได้หรือรายรับเฉลี่ยต่อเดือน และราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยมีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัย ซึ่งผลการวิจัยปฏิเสธสมมติฐานของการวิจัย ซึ่งไม่สอดคล้องงานวิจัยของ

กาญจนา บุญภักดี (2554) ซึ่งทำการศึกษาการเลือกอยู่หอพักของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ผลการวิจัยพบว่ากับเพศชายและเพศหญิง มีความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการเลือกอยู่หอพัก ด้านอาคาร สถานที่ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ รัตติกาล กำเนิดศรี (2550) ที่พบว่า เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพ ที่แตกต่างกัน การให้ระดับความสำคัญของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักแตกต่างกัน

สำหรับด้านรายได้หรือรายรับเฉลี่ยต่อเดือน และราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัยมีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัย สอดคล้องกับงานของ รัตติกาล กำเนิดศรี (2550) ที่พบว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และราคาเช่าต่อเดือน ที่แตกต่างกัน การให้ระดับความสำคัญของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักแตกต่างกัน

## ข้อเสนอแนะ

### 1. ข้อเสนอแนะทั่วไป

จากผลการศึกษา เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รูปแบบที่ที่พักอาศัยปัจจุบันของ จำนวนสมาชิกที่ที่พักอาศัยอยู่ร่วมกันภายในห้องพัก และการเปลี่ยนแปลงที่ที่พักอาศัยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาไม่มีผลต่อการเลือกที่ที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง แต่สิ่งที่มีผลต่อการเลือกที่ที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างคือ รายได้หรือรายรับเฉลี่ยต่อเดือน และราคาเช่าต่อเดือนของที่พักอาศัย ดังนั้นการมุ่งใจให้เกิดการเลือกที่ที่พักอาศัยนั้นผู้ดำเนินกิจการธุรกิจที่ที่พักอาศัยให้เช่าควรพิจารณาระดับรายได้ของผู้เช่าและราคาเช่าที่พักร่วมกัน เพื่อให้มีความเหมาะสม ซึ่งส่วนใหญ่มีระดับรายได้ ไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือนและราคาเช่าที่ที่พักอาศัยส่วนใหญ่ในปัจจุบันอยู่ที่ 2,500-3,000 บาท

ด้านการจัดการหอพัก ผู้ดำเนินกิจการธุรกิจที่ที่พักอาศัยให้เช่าควรให้ความสำคัญตามลำดับคือ

1. ด้านผลิตภัณฑ์และด้านบุคคล โดยด้านผลิตภัณฑ์ให้ความสำคัญกับเรื่อง ความสะอาดของห้องพัก ขนาดของห้องพักภายในและพื้นที่ใช้สอย อินเทอร์เน็ต และโทรศัพท์ในห้องพัก ด้านบุคคลให้ความสำคัญกับเรื่อง ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ดูแลห้องพัก ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด ตามลำดับ

2. ด้านทำเลที่ตั้งและด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ด้านที่ตั้งควรมีความสะดวกและปลอดภัยในการเดินทาง มากที่สุด รองลงมาคือ สถานที่จอดรถสะดวก มีความปลอดภัยและเพียงพอแก่ผู้พัก ห้องพักใกล้ที่ทำงานหรือสถาบันการศึกษา ด้านด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ควรจัดสภาพแวดล้อมห้องพักสะอาดน่าพักอาศัย มากที่สุด รองลงมาคือ บริเวณทางเข้าและบันไดควรมีแสงสว่างอย่างเพียงพอ ที่พักรมีที่จอดรถกว้างขวางและเพียงพอ

3. ด้านกระบวนการบริการ ที่พักรควรมีพนักงานให้บริการได้ตลอด 24 ชั่วโมง มากที่สุด รองลงมาคือ หอพักให้ความดูแลผู้เช่าพักเหมือนญาติพี่น้อง หอพักมีพนักงานบริการทำความสะอาดทุกวัน

4. ด้านราคา ควรให้ความสำคัญในเรื่องแจ้งยอดค่าใช้จ่ายที่ชัดเจนก่อนการชำระเงิน มากที่สุด รองลงมาคือ ค่าเช่าห้องพักเก็บในอัตราความเหมาะสมกับห้องพัก การกำหนดอัตราค่าน้ำ – ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ อินเทอร์เน็ตที่ชัดเจน

5. ด้านการส่งเสริมการตลาด ควรโฆษณาทางเคเบิลทีวี มากที่สุด รองลงมาคือ คำบอกกล่าวจากคนรู้จัก และการโฆษณา ใบปลิว ป้ายโฆษณา วิทยุ หนังสือพิมพ์ท้องถิ่น ตามลำดับ

### 2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเปรียบเทียบข้อมูลส่วนบุคคลกับการเลือกที่ที่พักอาศัย ดังนั้นการวิจัยในครั้งควรศึกษาปัจจัยอื่นๆที่อาจมีผลกระทบต่อทางเลือกที่ที่พักอาศัยของประชาชนในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษ เช่น แรงจูงใจ การบริหารที่ที่พักอาศัย สภาพเศรษฐกิจ เป็นต้น





2. อัจฉนาหวัชข้อการศึกษานี้ใช้ในการศึกษา การเลือกที่พักอาศัยเปรียบเทียบระหว่างการเลือกหอพัก ในเครือและการเลือกที่พักอาศัยของเอกชน เพื่อนำมา ปรับปรุงพัฒนาแนวทางการดำเนินงานธุรกิจที่พักอาศัย ให้เช่าต่อไป

#### บรรณานุกรม

1. กาญจนา บุญภักดี. (2554). **การเลือกอยู่หอพัก ของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง**. งานวิจัยจากเงินรายได้ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม. สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, กรุงเทพมหานคร.
2. ฉัตรพร เสมอใจ. (2547). **การจัดการและการตลาด บริการ**. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : ซีเอ็ด ยูเคชั่น.
3. นิตยา ปินตาสี. (2547). **ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือก เช่าหอพักรายเดือนของนักศึกษาสถาบันราชภัฏ ลำปาง**. การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบริหารธุรกิจ (บริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยเชียงใหม่,เชียงใหม่.
4. พัฒน์พงษ์ รัฐรังสี. (2548). **ทัศนคติที่มีผลต่อการ ตัดสินใจในการเลือกเช่าหอพักของนักศึกษา มหาวิทยาลัยศิลปากร จังหวัดนครปฐม**. การค้นคว้า อิสระปริญญาโทบริหารธุรกิจ (บริหารธุรกิจ). เชียงใหม่ : มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
5. รัตติกาล กำเนิดศรี. (2550). **ปัจจัยที่มีความ สัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักในเขตนิคม อุตสาหกรรมนวนคร**. การค้นคว้าอิสระปริญญา โทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี ราชมนกคลธัญบุรี, กรุงเทพมหานคร.
6. สมาน ทิพรัตนราภรณ์. (2547). **การศึกษาความ เป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในเขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร**. การค้นคว้าอิสระ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (บริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัย เชียงใหม่,เชียงใหม่.
7. สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จังหวัดนครสวรรค์. (2556). **สัมภาษณ์**.