

รายงานการวิจัย

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานใน
โรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา
Factors affecting the factory workers' decisions in renting
accommodation in Kokgroad district, Muang, Nakhonratchasima

กัญญา วิมาโคกกรวด¹

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา เพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่อาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ที่มี เพศ อายุ รายได้ สถานภาพ ระดับการศึกษา แตกต่างกัน และเพื่อศึกษาปัญหาอุปสรรคที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา เลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มแบบหลายขั้นตอน เป็นการหาตัวอย่างโดยเฉพาะพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรมที่พักอาศัยอยู่ในตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 400 คน แล้วนำมาวิเคราะห์และประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประกอบด้วย เครื่องมือที่ใช้เป็นแบบสอบถาม สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือร้อยละ ค่าเฉลี่ย ความเบี่ยงเบนมาตรฐาน มาตรฐานการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ ใช้สถิติวิเคราะห์

ไค-สแควร์ (Chi-Square)

ผลการวิจัยพบว่า พนักงานในโรงงานอุตสาหกรรมตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ที่เป็นเพศหญิงจะเช่าที่พักอาศัยมากกว่าเพศชาย ซึ่งพนักงานที่พักอาศัยจะมีอายุระหว่าง 28 – 40 ปี ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด มีวุฒิการศึกษาอยู่ในระดับมัธยมศึกษา หรือประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) หรือประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) และมีรายได้เฉลี่ยส่วนบุคคลระหว่าง 6,500 – 13,125 บาท และพบว่า พนักงานที่มีปัจจัยส่วนบุคคลแตกต่างกันมีการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยโดยรวมและรายด้านที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเลือกที่พักราคามากที่สุด ได้แก่ ปัจจัยด้านสถานที่ และปัจจัยที่รองลงมาได้แก่ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ สำหรับปัญหาที่ผู้เช่าไม่เลือกที่พักราคาบางแห่ง เพราะความไม่สะดวกด้านการคมนาคม ด้านสวัสดิภาพความปลอดภัย ทั้งทางด้านร่างกาย และทางสังคม กฎ ระเบียบของที่พักรวมถึงสาธารณูปโภคพื้นฐาน

¹ บัณฑิตวิทยาลัย หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิทยาการจัดการเป็นผู้ประกอบการ วิทยาลัยนครราชสีมา

คำสำคัญ: การตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัย, พนักงานโรงงานอุตสาหกรรม

Abstract

The purposes of this study are to study factors affecting the factory workers' decisions in renting accommodation in Kokroad district, Muang, Nakhonratchasima to compare factors affecting the factory workers' decision in renting accommodation in Kokroad district, Muang, Nakhonratchasima who have different genders, incomes, and marital status and to study problems and obstacle that affect factory workers' decisions in renting accommodation in Kokroad district, Muang, Nakhonratchasima. The samples were drawn using the multistage sampling. They were 400 factory workers who lived in Kokgrad district, Muang, Nakhonratchasima. The results of the study were processed using computer program. Research tools employed in this study was a questionnaire. Statistics used were percentage, average, standard deviation. In order to investigate correlations this study employed Chi-Square statistics.

The results of the study were that female workers ages between 28-40 years old in Kokroad district, Muang, Nakhonratchasima rented accommodation more than male workers. Most of these workers are single. Their education levels are

ranged from high school, certificate and high certificate levels. The samples' incomes were between 6,500 to 13,125 Bath. Different workers had different factors affecting renting decision with had statistical significance at 0.05. The most affected factor was locations followed by services. However, factors that affected factory workers' decision of not to rent some accommodations in the study were that the accommodations were too far from workplaces, the accommodations did not safety in living, the accommodations' rules were too strict and the accommodations did not provide satisfied basic services and utilities.

Key words : The decision to renting accommodation, factory workers.

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการพัฒนาและความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างรวดเร็วในปัจจุบันทำให้มีการดำรงชีวิตของผู้คนมีการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะผู้ที่จำเป็นต้องออกจากบ้าน เพื่อเข้ามาหางานทำในกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล รวมถึงจังหวัดใหญ่ๆ หลายจังหวัด ที่มีการจ้างงานจำนวนมาก ซึ่งจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และ ราคาบ้านและที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อหรือสร้างบ้านที่เป็นของตนเองได้ ส่งผลให้ธุรกิจเช่าที่พักอาศัยเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยสังเกตจากสถิติการออกใบอนุญาตเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารสูง

ทั่วประเทศ จากปี พ.ศ. 2547 – 2549 มีจำนวน 6,373,075, 6,475,970 และ 11,784,190 เพิ่มขึ้นตามลำดับ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2551) จังหวัดนครราชสีมาเป็นจังหวัดใหญ่ โดยมีประชากรอาศัยอยู่จำนวน 2,556,978 คน (กระทรวงมหาดไทย, 2551) และมีการขยายตัวของเศรษฐกิจภาคอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมมากถึง 2,249 โรงงาน (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา, 2551) นอกจากนี้โรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมแล้ว ยังมีโรงงานในเขตอุตสาหกรรมอีกเป็นจำนวนมากที่อยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรม โดยกระจายอยู่ตามอำเภอต่างๆ ซึ่งอำเภอที่มีนิคมอุตสาหกรรมและโรงงานอุตสาหกรรมและโรงงานอุตสาหกรรมมากที่สุดในจังหวัดนครราชสีมา มีหลายอำเภอ เช่น อำเภอเมือง อำเภอสูงเนิน อำเภอโชคชัย อำเภอปากช่อง เป็นต้น

ตำบลโคกกรวดเป็นตำบลหนึ่งที่อยู่ในเขตอำเภอเมืองนครราชสีมา ซึ่งมีเขตติดกับอำเภอขามทะเลสอและอำเภอสูงเนิน โดยมีจำนวนประชากรทั้งหมดจำนวน 12,110 คน (กระทรวงมหาดไทย, 2551) ซึ่งเป็นตำบลที่มีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 50 โรงงาน มีจำนวนพนักงานโรงงาน จำนวน 3,518 คน (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา, 2551) มีภูมิลำเนาทั้งในและต่างจังหวัด ซึ่งพนักงานเหล่านั้นบางคนจำเป็นต้องหาที่พักอาศัยที่ใกล้โรงงานเพื่อความสะดวกในการทำงาน ธุรกิจเช่าที่พักอาศัยเป็นธุรกิจบริการประเภทหนึ่ง ซึ่งเป็นธุรกิจที่น่าจะมีการนำส่วนประสมทางการตลาดของธุรกิจบริการ (Service Marketing-Mix) เข้ามาเกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ ส่วนประสมทางการตลาดโดยทั่วไปที่นิยมใช้ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย และการส่งเสริม (4Ps

: Product, Price, Place and Promotion) แต่ถ้าเป็นส่วนประสมทางการตลาดธุรกิจที่ใช้ในการปฏิบัติงานหรือดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามความเรียบร้อยและตรงตามที่ผู้บริโภคต้องการมากที่สุด ได้แก่ Product – ผลิตภัณฑ์, Price – ราคา, Place – สถานที่, Promotion – การส่งเสริมการตลาด, People – พนักงานบุคคล, Process – กระบวนการให้บริการ, Physical Evidence – สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

จากเหตุผลข้างต้น พบว่า จำนวนบ้านพักอาศัยมีจำนวนไม่เพียงพอกับจำนวนพนักงานโรงงาน จำนวน 3,518 คน ซึ่งมีภูมิลำเนาทั้งในและต่างจังหวัด และพนักงานเหล่านั้นบางคนจำเป็นต้องหาที่พักอาศัยที่ใกล้โรงงานเพื่อความสะดวกในการทำงาน ดังนั้นผู้ประกอบการบ้านพักอาศัยต้องแข่งขันกันรุนแรงเพื่อให้บริการที่พึงพอใจแก่พนักงาน ดังนั้น เพื่อให้ทราบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัย ผู้วิจัยจะทำการศึกษาวิจัยในครั้งนี้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนผสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรมตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

2. เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ตามปัจจัยส่วนบุคคลนี้แตกต่างกัน

3. เพื่อศึกษาสภาพปัญหา อุปสรรคที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรที่ศึกษาครั้งนี้เป็นพนักงานที่ทำงานกับโรงงานอุตสาหกรรมและเช่าบ้านพักอาศัยในเขตตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา โดยไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ผู้วิจัยจึงใช้สูตรของ Poscoe (อ้างใน ศักดิ์อนันต์ อนันตสุข, 2551) ซึ่งได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 ตัวอย่างสุ่มตัวอย่างโดยวิธีการสุ่มแบบหลายขั้นตอนจากพนักงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมและเช่าบ้านพักอาศัยในเขตตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลคือ แบบสอบถาม โดยจัดทำเป็นเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 เป็นข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด ส่วนที่ 3 เป็นข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจไม่เช่าที่พักอาศัยและแสดงความคิดเห็น

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป คำนวณค่าสถิติ คือ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ผลการวิจัย

1. ด้านข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นหญิง มีอายุระหว่าง 28 - 40 ปี มีสถานภาพโสด มีวุฒิทางการศึกษา ระดับมัธยมศึกษา/ปวช./ปวส.

และมีรายได้เฉลี่ยส่วนบุคคลอยู่ประมาณ 6,501 - 13,125 บาท

2. ด้านปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงาน

1) ปัจจัยด้านสถานที่ตั้ง พบว่าความสะดวกในการเดินทาง มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัย มากที่สุด รองลงมาคือ ที่พักใกล้ที่ทำงานและมีผลน้อยที่สุดคือที่พักใกล้แหล่งบันเทิงกลางคืน

2) ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ พบว่าความโปร่งใสในการเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัย มากที่สุดรองลงมาคือ การสร้างความประทับใจลูกค้า และที่มีผลน้อยที่สุดคือมีการบริหารจัดการภายในอย่างชัดเจน

3) ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ พบว่ารูปแบบของตัวอาคารที่มีความแข็งแรงที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกที่เช่าที่พักอาศัย มากที่สุดรองลงมาคือ ความโปร่งใสของตัวอาคารอากาศสามารถถ่ายเทได้ดี ทัศนวิสัย และที่มีผลน้อยที่สุดคือการตกแต่งภายในห้องพัก

4) ปัจจัยด้านบุคคลหรือพนักงาน พบว่าที่พักอาศัยที่มีพนักงานทำความสะอาด มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่เช่าที่พักอาศัย มากที่สุด รองลงมามี 2 ข้อ คือ การให้พนักงานยิ้มแย้มแจ่มใสต่อผู้มาใช้บริการ และมีพนักงานรักษาความปลอดภัย และที่มีผลน้อยที่สุดคือที่พักอาศัยที่มีเจ้าของกิจการหรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายต้อนรับดูแล

5) ปัจจัยด้านราคา พบว่า ราคา ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยมากที่สุด รองลงมาคือ ค่าเช่ารายเดือน และที่มีผลน้อยที่สุดคือค่าประกันความเสียหาย

6) ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ พบว่าที่อยู่อาศัยที่มีการบริการร้านสะดวกซื้อ มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พัก

อาศัยมากที่สุด รองลงมาคือ บริการเช่าหนังสือ และที่มีผลน้อยที่สุดคือบริการระบบห้องพักโดยการใช้คีย์การ์ด

7) ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด พบว่าที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงดี มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัย มากที่สุด รองลงมาคือ การให้ส่วนลดสำหรับผู้ชำระค่าเช่าห้องตรงเวลา และที่มีผลน้อยที่สุดคือ ส่วนลดสำหรับผู้จ่ายเงินล่วงหน้า 6 เดือนขึ้นไป

3. การเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยจำแนกตามเพศ อายุ รายได้ สถานภาพ ระดับการศึกษา

1) เพศ มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา พบว่าพนักงานที่มีเพศแตกต่างกันมีการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยโดยรวมและรายด้านที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2) อายุ มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา พบว่าพนักงานที่มีอายุแตกต่างกัน มีการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยโดยรวมและรายด้านที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3) สถานภาพ มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา พบว่าพนักงานที่มีสถานภาพแตกต่างกันมีการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยโดยรวมและรายด้านที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

4) การศึกษามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา พบว่าพนักงานที่มีการศึกษาแตกต่างกัน มีการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยโดยรวมและรายด้านที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5) รายได้เฉลี่ยส่วนบุคคล มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม ตำบลโคกกรวด อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา พบว่าพนักงานที่มีรายได้เฉลี่ยส่วนบุคคลที่ต่างกันมีการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

4. สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพล

จากการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดคือที่พักอาศัยส่งเสียงดัง รบกวน/วุ่นวาย/มีฝุ่น รongลงมาคือที่พักอาศัยไกลที่ทำงาน และน้อยที่สุดคือการบริการของผู้ประกอบการและข้อเสนอแนะด้านอื่นๆ พบว่า ผู้ประกอบการต้องสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ดีและถูกสุขลักษณะ

สรุปและการอภิปรายผล

1. ปัจจัยด้านสถานที่ พนักงานส่วนใหญ่เลือกเช่าที่พักอาศัยที่ใกล้ที่ทำงาน การเดินทางสะดวก ใกล้แหล่งชุมชน ซึ่งสอดคล้องกับ ฉัตยาพร เสมอใจ (2549 : 91 - 94) ได้กล่าวไว้ในเรื่องรูปแบบสถานที่ของธุรกิจบริการ (Location) ที่เป็นลักษณะ เป็นรูปแบบอิสระที่ขึ้นอยู่กับความสะดวกของผู้ให้บริการและผู้รับบริการเป็นหลัก ความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย จึงตั้งในเขตชุมชน หรือในเขตที่มีผู้คนพลุกพล่าน เดินทางสะดวกสบาย

2. ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ การให้บริการมีระบบ ระเบียบ มีความชัดเจน โปร่งใสในการเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ ความ สะดวกสบายต่างๆ ทำให้พนักงานตัดสินใจ เลือกเช่าที่พักอาศัยสอดคล้องกับสมวงศ์ พงศ์ สถาพร (2546 : 88) กล่าวไว้ว่ากระบวนการ ให้บริการ เป็นกระบวนการออกแบบ การส่งมอบบริการแก่ลูกค้า หากขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งไม่ดีพอ ย่อมทำให้ลูกค้าเกิดความรู้สึก รำคาญหรือไม่พอใจ จนอาจจะทำให้เลิกใช้ บริการนั้นอีกเลย เพราะการออกแบบ ถ้า ให้บริการที่ไม่มีประสิทธิภาพ จะทำให้ลูกค้า เกิดความรู้สึกว่า มีขั้นตอนมากมาย ฉะฉาน ย่อมทำให้การบริการไม่เป็นที่ประทับใจแก่ผู้ เช่าพักอาศัย โดยกระบวนการให้บริการ ทั้งหมดจะต้องเกิดประโยชน์และตรงกับความต้องการของผู้เช่าพักอาศัยมากที่สุด

3. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ รูปแบบของ ตัวอาคารที่มีความแข็งแรง อาคารถ่ายเทได้ สะดวก ห้องพักมีขนาดใหญ่และกว้างขวาง ซึ่ง เป็นไปตามที่ สมวงศ์ พงศ์สถาพร (2546 : 112) ได้กล่าวไว้ว่า สิ้นค้าบริการจะเน้นสำรวจ จากความคาดหวังของลูกค้าเป้าหมายเป็นหลัก ในการออกแบบส่วนผสมสินค้าบริการนั้น การ บริการจึงเป็นการผสมผสานระหว่าง คุณลักษณะของงานบริการผสมรวมกัน ผลประโยชน์ที่ลูกค้าอยากได้ สิ้นค้าบริการจึง มักมีการพูดถึงการเพิ่มส่วนที่พิเศษ เพื่อให้ สิ้นค้าบริการของตนเด่นแตกต่างออกไปจาก คู่แข่ง ซึ่งในที่นี้คือรูปแบบของตัวอาคารนั่นเอง

4. ปัจจัยด้านบุคคล หรือพนักงาน การมีพนักงานให้บริการในด้านต่างๆ ภายในที่ พักอาศัย ที่เป็นไปตามที่ผู้เช่าพักอาศัยต้องการ เป็นสิ่งที่พนักงานต้องการมากที่สุด และ นอกจากนั้นแล้วพนักงานยังต้องการให้การ บริการของพนักงานเหล่านั้นมีการต้อนรับที่ สุภาพเป็นกันเอง มีมารยาท มีความเอาใจใส่

และกระตือรือร้นในการบริการ ซึ่งการที่จะทำ ให้ประสบความสำเร็จนั้น แสดงว่า พนักงาน หรือผู้ประกอบการ มีคุณสมบัติสอดคล้องกับ ฉลองศรี พิมลสมพงศ์ (2543 : 21 - 22) ใน เรื่องของบุคลิกภาพ จรรยา มารยาทและความ ประพฤติ

5. ปัจจัยด้านราคา ค่าเช่า ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ถือเป็นปัจจัย หนึ่งที่มีส่วนในการตัดสินใจในการเลือกเช่าที่ พักอาศัย โดยการกำหนดราคาของธุรกิจที่พัก อาศัย เป็นนโยบายการกำหนดราคาบริการ ของ ฉัตยาพร เสมอใจ (2545 : 135) คือใช้ นโยบายราคาเดียว เป็นลักษณะการตั้งราคา บริการเพียงราคาเดียวสำหรับลูกค้าทุกกลุ่ม

6. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ พนักงานต้องการให้ภายในบริเวณที่พักอาศัยมี ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด ร้านเสริมสวย ร้าน อินเทอร์เน็ต ฯลฯ เพื่อตอบสนองความ ต้องการของผู้เช่าอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับ สมวงศ์ พงศ์สถาพร (2546 : 105) ที่กล่าวว่า การออกแบบสิ่งแวดล้อมเป็นองค์ประกอบที่ ช่วยให้ลูกค้ารู้สึกว่าการบริการนั้นมีคุณภาพ มีความเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

7. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด การได้รับข้อมูลในทางที่ดีเกี่ยวกับที่พักอาศัย ให้เช่า ถือเป็นส่งเสริมการตลาดอย่างหนึ่ง ที่สอดคล้องกับ สมวงศ์ พงศ์สถาพร (2546 : 88) ที่กล่าวไว้ในเรื่องของการเพิ่มความรู้จัก ของผู้บริโภค ปรับปรุงการรับรู้ ความนึกคิด ของผู้บริโภคที่มีต่อการบริการ การให้ข้อมูล ข่าวสารอยู่อย่างสม่ำเสมอ ทำให้ลูกค้าซึมซับ ข้อมูลเป็นประจำ ซ้ำๆ รวมไปถึงการได้รับ อิทธิพลจากบุคคลรอบข้าง ทำให้ลูกค้า สามารถตัดสินใจในการเลือกเช่าที่พักอาศัยได้ ง่ายขึ้น

สำหรับปัญหาที่ผู้เช่าไม่เลือกที่พักอาศัยบางแห่ง เพราะความไม่สะดวกด้านการคมนาคม ด้านสวัสดิภาพ ความปลอดภัย ทั้งทางด้านร่างกายและทางสังคม กฎระเบียบของที่พักอาศัยรวมถึงสาธารณูปโภคพื้นฐาน ดังนั้นผู้ประกอบการจึงควรให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าว และปัญหาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัย ในการลงทุนทำธุรกิจประเภทนี้ต่อไป

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1. ก่อนที่ผู้ประกอบการจะลงทุนควรศึกษาเรื่องของสถานที่ตั้งของธุรกิจ เพราะสถานที่ตั้งถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการตัดสินใจเรื่องเช่าที่พักอาศัย แต่ก็จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการพัฒนาและปรับปรุง ด้านกระบวนการให้บริการ พนักงาน ผลิตภัณฑ์ ราคา สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ และการส่งเสริมการตลาดให้มีความแตกต่างจากที่อื่น เพราะกลุ่มของลูกค้าจะเป็นกลุ่มเดียวกัน

ดังนั้นถ้าผู้ประกอบการใดสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีกว่าก็จะสามารถรักษาลูกค้าเก่าไว้ได้และมีโอกาสที่เพิ่มลูกค้ากลุ่มอื่นๆ ได้ในโอกาสต่อไป

2. ผู้ประกอบการ ควรจะมีการพบปะพูดคุยกับลูกค้า เพื่อเป็นการสร้างความใกล้ชิดและแสดงให้เห็นถึงการใส่ใจดูแลลูกค้า หรือควรสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้าที่เช่าพักอาศัยให้รู้จักกัน เพื่อมิตรภาพที่ดีระหว่างกัน และเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นต่อกันมากขึ้น

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเช่าที่พักหรือหอพักในเขตอื่นๆ เพื่อเปรียบเทียบหาความแตกต่าง

2. การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อผลงานวิจัยที่ได้ทราบถึงข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด ซึ่งในการวิจัยครั้งต่อไปควรทำการศึกษาเชิงคุณภาพเพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่ละเอียด และมีประโยชน์ในการประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เอกสารอ้างอิง

- กระทรวงมหาดไทย. 2551. **จำนวนประชากรจังหวัดนครราชสีมา 2551 : บริการข้อมูลประชากรและบ้าน**. [Online]. Available : <http://www.dopa.go.th>. มีนาคม 2552.
- ฉัตยาพร เสมอใจ. 2549. **การจัดการและการตลาดบริการ**. กรุงเทพฯ : ส. เอเชียเพลส.
- ฉลองศรี พิมลสมพงศ์. 2543. **การจัดบริการอาหารและเครื่องดื่ม**. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- เทศบาลตำบลโคกกรวด. 2551. **ข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เทศบาลตำบลโคกกรวด**. สำนักงานเทศบาลตำบลโคกกรวด.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2551. **รายงานสรุปสถิติการออกใบอนุญาตเพื่อการอยู่อาศัย : ประเภทอาคารสูงทั่วไป**. มปท.
- ศักดิ์อนันต์ อนันตสุข. 2551. **การพัฒนาเว็บไซต์ครูสมาร์ตอทคอม เพื่อพัฒนาเครือข่ายและวิชาชีพครูวิทยาศาสตร์ คณิตศาสตร์และเทคโนโลยี**. รายงานการวิจัย โรงเรียนนารายณ์คำผงวิทยา สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษามัธยมศึกษา เขต 33. จังหวัดสุรินทร์.

สมวงศ์ พงศ์สถาพร. 2546. การสื่อสารการตลาดแบบผสมผสาน Practical IMC. กรุงเทพฯ :
มิตรภาพ.

สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดนครราชสีมา. 2551. รายชื่อโรงงานอุตสาหกรรม จังหวัด
นครราชสีมา. [Online]. Available : <http://www.industry.go.th/ops/pio/nakhonratchasima>. มีนาคม 2552.