



การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของ
กลุ่ม Generation Rent

โดย

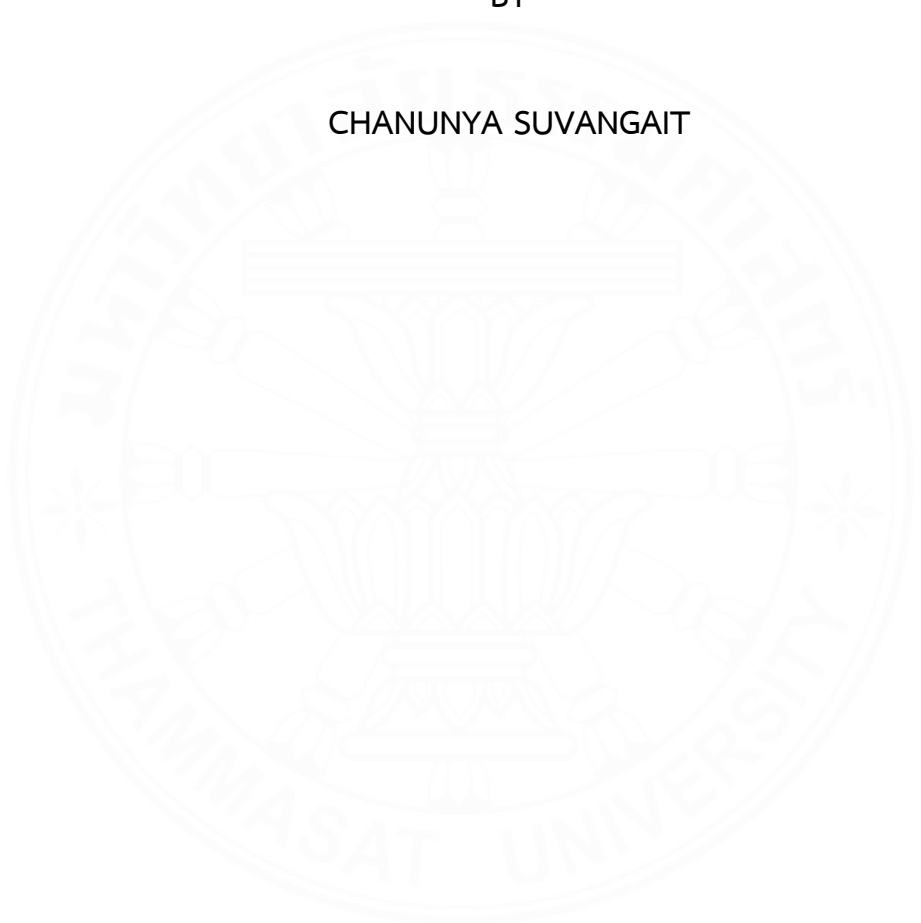
ชนัญญา สุวรรณเกษ

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2567

FACTORS INFLUENCING THE DECISION BY YOUNG CONSUMERS
TO RENT CONDOMINIUMS IN BANGKOK'S
CENTRAL BUSINESS DISTRICT

BY

CHANUNYA SUVANGAIT



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF
THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF
MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION
FACULTY OF COMMERCE AND ACCOUNTANCY
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2024

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

การค้นคว้าอิสระ

ของ

ชัญญญา สุวรรณเกษ

เรื่อง

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร
ของกลุ่ม Generation Rent

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

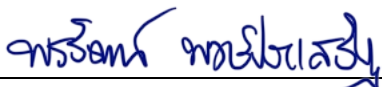
เมื่อ วันที่ 15 สิงหาคม 2568

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คมน พันธ์รักษ์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ



(รองศาสตราจารย์ ดร. พริตต์น พงษ์ประเสริฐ)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ ดร. สมชาย สุภัทรกุล)

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent
ชื่อผู้เขียน	ชนัญญา สุวรรณเกษ
ชื่อปริญญา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
คณะ/มหาวิทยาลัย	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	รองศาสตราจารย์ ดร. พรรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ
ปีการศึกษา	2567

บทคัดย่อ

Generation Rent คือคนรุ่นใหม่ (Gen Z และ Gen Millennials) ที่โตมาในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ (Great Recession) เลยไม่อยากแบกภาระหนี้สินก้อนใหญ่เหมือนรุ่นพ่อแม่ ประกอบกับตอนนี้เศรษฐกิจก็ไม่ค่อยดี เลยเลือกที่จะ “เช่า” แทนการ “ซื้อ” บ้านเป็นของตนเอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองใหญ่ที่มีค่าครองชีพสูงและราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ภายใต้บริบทที่ต้นทุนการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยสูงขึ้นและความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจต่อเนื่อง แนวโน้ม “Generation Rent” มีบทบาทมากขึ้นในพื้นที่เมืองชั้นใน งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ของกรุงเทพมหานคร ครอบคลุมย่านอโศก สยาม สหราช และสุขุมวิทตอนต้นถึงซอย 24 โดยเก็บข้อมูลเชิงปริมาณจากผู้ที่อาศัยหรือทำงานในพื้นที่ดังกล่าว ผ่านแบบสอบถาม กลุ่มปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระที่ใช้พิจารณาประกอบด้วย 3 กลุ่มหลัก ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ มีทั้งหมด 4 ข้อ ด้านทำเลที่ตั้ง มีทั้งหมด 4 ข้อ และด้านบรรทัดฐานทางสังคม มีทั้งหมด 6 ข้อ ที่สะท้อนทัศนคติต่อปัจจัยย่อยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าของกลุ่ม Generation Rent สำหรับตัวแปรตามที่ใช้ในการวัดและวิเคราะห์คือแนวโน้มในการเช่าพักที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

วิธีวิจัย ใช้มาตรวัด Likert scale 5 ระดับในทุกข้อคำถามของตัวแปรย่อย (1 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง ถึง 5 = เห็นด้วยอย่างยิ่ง) วิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และร้อยละ) ตรวจสอบความเชื่อมั่นด้วย Cronbach's alpha โดยถือเกณฑ์ยอมรับได้ที่ ≥ 0.70 ผ่านการทดสอบความเชื่อมั่นด้วยค่าสัมประสิทธิ์ พบว่าเชื่อมั่นอยู่ในระดับดีมากถึงยอดเยี่ยมซึ่งมีค่ามากกว่า 0.7 (กายภาพ $\alpha = 0.916$; ทำเลที่ตั้ง $\alpha = 0.942$; บรรทัดฐานทางสังคม $\alpha = 0.876$) จึงเหมาะสม

ต่อการวิเคราะห์ต่อไปและทดสอบสมมติฐานด้วยสหสัมพันธ์ของเพียร์สันและถดถอยพหุคูณ ($\alpha = 0.05$) นอกจากนี้ ได้ตรวจสอบ multicollinearity ของตัวแปรอิสระด้วยดัชนี VIF และค่า Tolerance (เกณฑ์ทั่วไป VIF < 10; Tolerance > 0.10) เพื่อยืนยันความเหมาะสมของแบบจำลองก่อนตีความผล

สรุปผลการวิจัย แบบจำลองถดถอยพหุคูณสามารถอธิบายความแปรปรวนของการตัดสินใจเช่าได้ในระดับปานกลาง ($R^2 = 0.360$) โดยตัวแปรที่มีอิทธิพลเชิงบวกอย่างมีนัยสำคัญ (p value < 0.05) ได้แก่ การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมรอบโครงการ (PS3; $\beta = 0.337$), ระยะทางถึงที่ทำงาน/สถานศึกษา (LC1; $\beta = 0.404$), สิ่งแวดล้อมโดยรอบ (LC4; $\beta = 0.435$), ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย (SN2; $\beta = 0.350$), ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ (SN5; $\beta = 0.496$ —สูงสุด) และ ชื่อเสียง/แบรนด์ของคอนโดมิเนียม (SN6; $\beta = 0.428$). เมทริกซ์สหสัมพันธ์ชี้ให้เห็นความเชื่อมโยงภายในกลุ่มตัวแปรเดียวกันในระดับปานกลางถึงสูง (เช่น PS3 กับ PS1-PS4, LC1/LC4 กับ LC2-LC3, และ SN2/SN5/SN6 กับ SN1/SN4) สะท้อนความสอดคล้องของมิติที่วัด ทั้งนี้ ผลการตรวจ multicollinearity ด้วยดัชนี VIF และค่า Tolerance อยู่ในเกณฑ์ยอมรับได้ (โดยทั่วไป VIF < 10, Tolerance > 0.10) จึงสนับสนุนความเหมาะสมของแบบจำลอง

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติสำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควรออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้เช่า โดยจัดขนาดและฟังก์ชันห้องให้เหมาะสม คำนึงถึงความปลอดภัยและความสะดวกของผู้พักอาศัยเพศหญิง และรองรับการอยู่อาศัยร่วมกันมากกว่าหนึ่งคน

พร้อมลงทุนพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ทำงานร่วม (co-working space) ที่ใช้งานได้จริงและมีคุณภาพ ควบคู่กับการคัดเลือกทำเลที่เอื้อต่อการเดินทางโดยไม่พึ่งรถยนต์ อยู่ใกล้ระบบรางหรือป้ายขนส่งสาธารณะ แหล่งงาน และสถานศึกษา อีกทั้งต้องรักษาภาพลักษณ์ของผู้พัฒนาและโครงการด้วยการบริหารอาคารอย่างมีคุณภาพ ดูแลความสะดวก ปลอดภัย และภูมิทัศน์ทั้งภายใน-ภายนอกโครงการเพื่อเสริมความพึงพอใจและความภักดีของผู้เช่า ทั้งหมดนี้สอดคล้องกับผลวิจัยที่ชี้ว่าความสะดวกในการเดินทาง ความใกล้แหล่งงาน/สถานศึกษา สิ่งอำนวยความสะดวก ปลอดภัย และภาพลักษณ์/แบรนด์ เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าในเขต CBD

สำหรับการวิจัยต่อเนื่อง แนะนำให้ขยายกรอบตัวแปรไปยังต้นทุนการเดินทางทั้งด้านเวลาและค่าใช้จ่าย ภาระค่าเช่าต่อรายได้ ความมั่นคงของสัญญาเช่า และคุณภาพการบริหารอาคาร/ผู้ให้เช่า ศึกษาไกลเชิงสาเหตุด้วยแบบจำลองที่มีตัวแปรส่งผ่าน (เช่น ความสะดวกในการเดินทาง) และตัวแปรกำกับ (เช่น รายได้ เพศ รูปแบบการทำงาน) ทำการเปรียบเทียบข้ามพื้นที่ (CBD เทียบ Non-CBD/ชานเมือง) และข้ามภูมิภาค/ต่างประเทศ รวมถึงก่อน-หลังการเปิดเส้นทางรถไฟฟ้าใหม่ ใช้การออกแบบวิจัยแบบผสมวิธี โดยเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ (สัมภาษณ์เชิงลึก/กลุ่มสนทนา) ร่วมกับการติดตามเชิงเวลาตามยาว เพื่อจับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมและความยืดหยุ่นในการอยู่อาศัย และ

พิจารณาใช้ข้อมูลธุรกรรมจริงหรือข้อมูลแพลตฟอร์มให้เช่าเพื่อตรวจสอบความสอดคล้องของผลเชิง
ประจักษ์กับพฤติกรรมในตลาดจริง.

คำสำคัญ: การตัดสินใจเช่า, คอนโดมิเนียม, ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD), กรุงเทพฯ, Generation
Rent, ทำเลที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก



Independent Study Title	FACTORS INFLUENCING THE DECISION BY YOUNG CONSUMERS TO RENT CONDOMINIUMS IN BANGKOK'S CENTRAL BUSINESS DISTRICT
Author	Chanunya Suvangait
Degree	Master of Business Administration
Faculty/University	Faculty of Commerce and Accountancy Thammasat University
Independent Study Advisor	Associate Professor Pornraht Pongprasert, Ph.D.
Academic Year	2024

ABSTRACT

Inflated real estate prices, living costs, and economic uncertainty are causing young consumers (Generation Rent) to seek rental properties, especially in urban areas. This study investigates factors influencing the decision to rent condominiums in Bangkok's Central Business District (CBD) at Asok, Silom, Sathon, Siam, and early Sukhumvit areas up to Soi 24. Quantitative data was collected by questionnaire from local residents and workers. Three groups of independent variables were examined: physical attributes (4 items); location (4 items); and social norms (6 items), reflecting attitudes toward determinants of rental decisions. The dependent variable was the propensity to rent a condominium in the CBD.

Methods: A 5-point Likert scale (1 = strongly disagree to 5 = strongly agree) and descriptive statistics (mean, standard deviation, and percentage) were used. Reliability was assessed by Cronbach's alpha with an acceptance threshold of ≥ 0.70 , with very good to excellent internal consistency (physical $\alpha = 0.916$; location $\alpha = 0.942$; social norms $\alpha = 0.876$). Hypotheses were tested by Pearson's correlation and multiple regression ($\alpha = 0.05$). Multicollinearity was checked with variance inflation factor (VIF) and tolerance (conventional cut-offs: VIF < 10; tolerance > 0.10) to ensure model adequacy.

Results: The multiple-regression model explained a moderate share of variance in rental decisions ($R^2 = 0.360$). Significant positive predictors ($p < .05$) included common-area/landscape design and surroundings (PS3; $\beta = 0.337$), distance to workplace/education site (LC1; $\beta = 0.404$), neighborhood environment (LC4; $\beta = 0.435$), residential pride (SN2; $\beta = 0.350$), lifestyle suitability (SN5; $\beta = 0.496$ —the largest effect), and project reputation/brand (SN6; $\beta = 0.428$). The correlation matrix indicated moderate-to-high within-construct intercorrelations (PS3 with PS1-PS4; LC1/LC4 with LC2-LC3; SN2/SN5/SN6 with SN1/SN4), supporting construct coherence. Multicollinearity diagnostics were acceptable (VIF < 10 ; tolerance > 0.10).

Practical implications: Developers should design products to meet tenant lifestyles; optimize unit size and function (heeding safety and convenience); and invest in high-quality common areas and functional co-working spaces while prioritizing transit-oriented, car-independent locations close to mass transit, employment centers, and educational institutions. To maintain a strong brand image, high-quality property management should cleanliness and attractive landscaping to boost consumer satisfaction and loyalty.

Future research: Extend the framework to include travel time/costs; rent-to-income burden; security of tenure; and property-management quality. Test causal mechanisms with mediators such as commuting convenience and moderators (income, gender, work patterns); compare CBD with non-CBD/suburban areas and cross-regional or cross-country contexts (including pre/post new transit lines); employ mixed-methods and longitudinal designs; and integrate transactional or rental-platform data to triangulate survey findings with market behavior.

Keywords: rental decision-making, condominium, Central Business District (CBD), Bangkok, Location, Amenities

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ต้องขอขอบพระคุณผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์ ดร. พรรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ อาจารย์ที่ปรึกษา ค้นคว้าอิสระที่ได้กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการทำวิจัยครั้งนี้ รวมทั้งการสนับสนุนและกำลังใจตลอดกระบวนการทำวิจัย จึงทำให้งานวิจัยชิ้นนี้สามารถดำเนินไปได้อย่างราบรื่นและสำเร็จลุล่วงได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ และผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คมนันท์ พันธรัรักษ์ ที่ให้เกียรติมาเป็นประธานกรรมการในการสอบการค้นคว้าอิสระนี้ รวมถึงช่วยตรวจสอบและแนะนำแนวทางในการแก้ไขเพื่อพัฒนาให้งานวิจัยนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณาจารย์และเจ้าหน้าที่คณะประจำหลักสูตร ที่ได้ให้ความรู้ในด้านต่าง ๆ ซึ่งผู้วิจัยได้นำความรู้ต่าง ๆ เหล่านั้นมาประยุกต์เพื่อประกอบการทำวิจัยในครั้งนี้ รวมถึงขอขอบคุณบิดาของผู้วิจัย นายธนัช อังคณาพาณิชย์ ที่ช่วยให้งานวิจัยชิ้นนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีทั้งในด้านของการวิเคราะห์ข้อมูลและการสนับสนุน และนางสาวสิริวรรณ กิจจาตุลยกุล ในส่วนของการให้คำแนะนำในการจัดทำและทุกท่านที่ช่วยเหลือและให้คำปรึกษาในการทำงานวิจัยและการให้กำลังใจ ส่งผลให้งานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงได้ตามที่คาดหวัง

ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่างานวิจัยฉบับนี้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้ที่สนใจเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent ตลอดจนผู้ที่ต้องการใช้ข้อมูลอย่างนักลงทุน อสังหาริมทรัพย์และผู้ปล่อยเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจสามารถนำไปใช้เพื่อประโยชน์ในการศึกษาเพิ่มเติม อนึ่งหากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยต้องขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ชัญญา สุวรรณเกษ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(4)
กิตติกรรมประกาศ	(6)
สารบัญตาราง	(11)
สารบัญภาพ	(13)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญ	1
1.1.1 นิยามของคำว่า ‘Generation rent’	1
1.1.2 นิยามของคำว่า Central Business District (CBD) ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร	6
1.2 คำถามหลักงานวิจัย	7
1.3 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย	7
1.4 สมมติฐานการศึกษา	7
1.5 ขอบเขตงานวิจัย	8
1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา	8
1.5.2 ขอบเขตด้านกลุ่มตัวอย่าง	8
1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	11

2.1.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจ	11
2.1.2 แนวคิดและทฤษฎีที่ส่งผลในการตัดสินใจเรื่องปัจจัยด้านกายภาพของ ที่อยู่อาศัย	12
2.1.3 แนวคิดและทฤษฎีที่ส่งผลในการตัดสินใจเรื่องทำเลที่ตั้ง	13
2.1.4 แนวคิดและทฤษฎีที่ส่งผลในการตัดสินใจเรื่องบรรทัดฐานของสังคม	13
2.1.5 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าอสังหาริมทรัพย์	14
2.2 บทสรุปจากการทบทวนวรรณกรรม	15
2.3 กรอบแนวคิดงานวิจัย	15
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	17
3.1 ระเบียบวิจัย	17
3.1.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	17
3.1.2 การสร้างมาตรวัด	18
3.1.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	18
3.2 คำถามที่ใช้ในการวิจัย	19
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลและการทดสอบสมมติฐาน	22
3.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)	22
3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงอ้างอิง (Inferential Statistics)	22
บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล	24
4.1 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง	25
4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย (PS), ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (LC), ปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม (SN) ความสนใจที่จะเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร (RD)	28
4.3 การประเมินความน่าเชื่อถือของแบบสอบถามโดยใช้ค่า Cronbach's Alpha (α)	31
4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร	32

4.4.1	ปัจจัยด้านสภาพภาพสมรสกับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร	32
4.4.2	ปัจจัยด้านรายได้กับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียมย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร	33
4.4.3	ปัจจัยเรื่องเพศกับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร	33
4.4.4	ปัจจัยเรื่องสถานที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงานกับการตัดสินใจการเลือก ตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร	34
4.4.5	ปัจจัยเรื่องการมีพาหนะส่วนบุคคลสัมพันธ์กับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจ เช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของ กรุงเทพมหานคร	34
4.5	การทดสอบค่า Correlation ระหว่างกันของตัวแปรอิสระทั้ง 14 ตัวแปร ภายใต้ปัจจัยด้านกายภาพ, ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านบรรทัดฐานทางสังคม	35
4.6	การตรวจสอบภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity) โดยใช้ค่า Variance Inflation Factor (VIF)	36
4.7	การวิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพ, ด้านทำเลที่ตั้งและด้านบรรทัดฐานทางสังคม ที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร	38
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ		41
5.1	สรุปผลการวิจัย	41
5.1.1	ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	41
5.1.2	ผลการวิเคราะห์ปัจจัยด้านปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจต่อการเลือกตัดสินใจ เช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของ กรุงเทพมหานคร	42
5.1.2.1	ปัจจัยด้านสภาพภาพสมรส	42
5.1.2.2	ปัจจัยด้านรายได้	42
5.1.2.3	ปัจจัยด้านเพศ	42

5.1.2.4	ปัจจัยเรื่องสถานที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงาน	43
5.1.2.5	ปัจจัยเรื่องการมีพาหนะส่วนบุคคล	43
5.1.3	ผลการวิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพ, ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านบรรทัดฐาน ทางสังคมที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร	43
5.2	ข้อจำกัดงานวิจัย	44
5.3	ข้อเสนอแนะสำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	45
5.4	ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยต่อเนื่อง	45
	รายการอ้างอิง	47
	ภาคผนวก	52

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1	20
3.2	20
3.3	20
3.4	21
4.1	26
4.2	28
4.3	29
4.4	30
4.5	31
4.6	31
4.7	32
4.8	33
4.9	33
4.10	34

4.11 ผลการวิเคราะห์การมียานพาหนะส่วนบุคคลมีผลกับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจ เช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของ กรุงเทพมหานคร	34
4.12 ค่า Correlation ระหว่างกันของตัวแปรอิสระทั้ง 14 ตัวแปร	35
4.13 สรุปค่า R-square ของสมการถดถอยเชิงพหุคูณ	36
4.14 ผลการตรวจสอบภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity)	37
4.15 ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุคูณระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจที่ส่งผลต่อ การเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร	38



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 อัตราการจ่ายค่าเช่าต่อสัดส่วนรายได้ของ Boomers และ Gen X	4
1.2 แผนที่ของย่านศูนย์กลางธุรกิจในจังหวัดกรุงเทพมหานคร	6
2.1 กรอบแนวคิดงานวิจัย	16
4.1 แผนภูมิวงกลมสรุปเหตุผลหลักในการตัดสินใจเช่าคอนโดคอนโดมิเนียมในพื้นที่ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ โอศก สีลม สาทร สยาม และสุขุมวิทตอนต้นถึงซอย 24	25



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

1.1.1 นิยามของคำว่า ‘Generation rent’

Hoolachan et al. (2016) ให้คำจำกัดความว่า Generation Rent หมายถึง กลุ่มคนรุ่นใหม่ ครอบคลุมทั้งกลุ่ม Millennials (อายุ 28-44 ปี) และ Gen Z (อายุ 13-27 ปี) ที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อพักอาศัยอยู่ สะท้อนภาพความเปลี่ยนแปลงของสังคม ที่คนรุ่นใหม่มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านได้ยากกว่าคนรุ่นพ่อแม่เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งไม่สัมพันธ์กับรายได้ที่ได้รับ เงื่อนไขการจ้างงานที่ไม่มั่นคง (เช่น การจ้างงานแบบชั่วคราวหรือพาร์ทไทม์) และนโยบายดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านและที่อยู่ แนวโน้มการเช่าไม่ได้กระจายตัวเท่าเทียมกันในทุกกลุ่มอายุ โดยกลุ่มคนอายุน้อยมีแนวโน้มที่จะเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มอื่น ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2562 ระบุว่า ผู้ที่มีอายุระหว่าง 28-41 ปี คิดเป็น 35% ของครัวเรือนที่อยู่ในภาคการเช่าเอกชน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า คนรุ่นใหม่ถูกผลักเข้าสู่ตลาดการเช่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น แทนที่จะสามารถเป็นเจ้าของได้ ซึ่งคนยุคนี้เติบโตมาในช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ปรากฏการณ์นี้เกิดขึ้นกับหลายประเทศในทั่วโลก หลังเหตุการณ์วิกฤตการณ์การเงินปี 2008 เป็นต้นมา ส่งผลให้การเข้าถึงการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นไปได้ยากมากขึ้น รายได้ไม่โตตามอัตราเงินเฟ้อ และดอกเบี้ยในการกู้ยืมเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น การออมเงินและแบ่งรายได้เพื่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาสูงจนเกินความสามารถของกำลังในการซื้อ เทรนด์ Generation Rent จึงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง

แม้ผู้บริโภควัยทำงานจะเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน ทำให้ผู้บริโภคไม่ต้องการเพิ่มค่าใช้จ่ายจากการซื้อที่พักอาศัย ที่จะกลายเป็นภาระหนักในระยะเวลา รายงานจาก LWS Wisdom and Solutions ระบุว่า “กว่า 66% ของกลุ่ม Gen Z และ Gen Y (Millennials) ในประเทศไทย ชอบเช่ามากกว่าซื้อที่อยู่อาศัย” ซึ่งสะท้อนถึงแนวโน้มและพฤติกรรมของการอยู่อาศัยรุ่นใหม่

กลุ่มดังกล่าวมองว่าการเช่าช่วยให้มี ‘ความยืดหยุ่น’ และลดภาระหนี้สินระยะยาวเมื่อเทียบกับการซื้อเป็นเจ้าของ โดยเฉพาะเมื่อเผชิญกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและรายได้

ในปัจจุบันค่านิยมดังกล่าวกำลังเป็นกระแสในสังคมทั่วโลก รวมถึงในประเทศไทย สะท้อนให้เห็นถึงปรากฏการณ์ที่เพิ่มมากขึ้นของคนหนุ่มสาวที่เช่าที่พักอาศัยเป็นเวลานานขึ้น มีความเหลื่อมล้ำทั้งระหว่างรุ่นและภายในรุ่นเดียวกัน (Searle, 2018)

ในมุมมองของเรื่องสถานะทางการเงินที่ไม่สามารถมีกำลังที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้ ณ ปี พ.ศ. 2567 ข้อมูลรายได้เฉลี่ยของประชากรไทยในช่วงอายุ 20-45 ปี ยังไม่มีการเผยแพร่โดยตรง อย่างไรก็ตามเราสามารถใช้อัตราที่มีอยู่เพื่อประมาณการรายได้เฉลี่ยของกลุ่มอายุนี้ได้ดังนี้

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน: จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2566 โดยสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่าครัวเรือนทั่วประเทศมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 29,030 บาท

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของบุคคล: ในรายงานภาวะสังคมไทยไตรมาสหนึ่ง ปี 2567 ระบุว่ากลุ่มที่ยื่นแบบภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในปี 2565 มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 27,827 บาทต่อคนต่อเดือน

โครงสร้างอายุของประชากร: จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในปี 2567 ประชากรในช่วงอายุ 25-54 ปี คิดเป็น 44.33% ของประชากรทั้งหมด (สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2567)

จากข้อมูลข้างต้น แม้ว่าจะไม่มีข้อมูลเฉพาะเจาะจงสำหรับกลุ่มอายุ 28-41 ปี แต่เราสามารถสรุปได้ว่าประชากรในช่วงวัยทำงานนี้มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 27,000-29,000 บาท อย่างไรก็ตาม รายได้เฉลี่ยอาจแตกต่างกันไปตามปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระดับการศึกษา อาชีพ และพื้นที่ที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ทวิวิจัยมีความเห็นว่าแทบจะเป็นไปไม่ได้เลยที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยครั้งแรกจะได้รับอนุมัติสินเชื่อบ้าน เพราะเงื่อนไขในการซื้อที่อยู่อาศัย กำหนดเงื่อนไขของผู้กู้ทุกสายอาชีพให้สามารถแบกรับภาระหนี้ได้ที่ 40% ของรายได้ต่อเดือน และอัตราขั้นต่ำของเงินผ่อนชำระต่องวดที่ธนาคารใช้คำนวณประมาณการผ่อนต่อเดือนของผู้กู้ โดยเริ่มต้นที่ล้านละ 7,000 บาท เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในภาวะชะลอตัว ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อเป็นวงกว้าง โดยเฉพาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากปัญหานี้ ครัวเรือนสูงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดปล่อยสินเชื่อ ขณะที่กลุ่มที่มีกำลังซื้อจริง มีความ “ลังเล” ในการตัดสินใจซื้อ เพราะไม่เชื่อมั่นในประสิทธิภาพของตลาด รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยไม่จูงใจ ถึงแม้ว่าธนาคารคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยว่าคณะกรรมการมีมติ 6 ต่อ 1 ลดอัตราดอกเบี้ย 0.25% จาก 2.25% มาอยู่ที่ 2.00% ต่อปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ แต่ก็ยังมีระดับหนี้ครัวเรือนที่สูง ยังคงทำให้ประชากรไม่สามารถมีกำลังซื้อเนื่องจากมีระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงและไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ถึงแม้ว่าจะปรับอัตราดอกเบี้ยลดลง โดยก่อนหน้านี้มีผลสำรวจ SCB EIC Real Estate Survey 2024 ในเครือธนาคารไทยพาณิชย์ สะท้อนความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยกล่าวว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้มากนัก จากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ยังกดดัน ทั้งภาระหนี้ครัวเรือน ภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ไม่เกิน 50,000 บาทต่อเดือน โดยความต้องการซื้อในช่วงไม่เกิน 2 ปีข้างหน้า (2568-2569) มีสัดส่วนลดลงจากการสำรวจปีก่อน

หน้า 44% ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่ไม่ได้มีแผนจะซื้อบ้านภายใน 5 ปี สำหรับสาเหตุหลักของการไม่มีแผนซื้อที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีหน้า (2568-2572) พบว่า สัดส่วน 63% ระบุว่า เป็นเจ้าของ ที่อยู่อาศัยแล้ว และ สัดส่วน 23% มีรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการผ่อนที่พอกอาศัย ซึ่งเป็นภาระยาว 20-30 ปี ประเด็นน่าสนใจอยู่ที่กลุ่ม Gen Y และ Gen Z ที่มีรายได้ระดับปานกลาง- ล่าง ระบุชัดเจนว่าสาเหตุหลักมาจากรายได้ในปัจจุบันไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ การเช่าหรืออยู่อาศัยกับครอบครัวจึงเป็นทางเลือกเดียวที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในวันนี้

Harvard Joint Center for Housing Studies เปิดเผยว่า อีกเหตุผลหนึ่งที่ต้องเน้นเข้ามาเรื่อยๆ คือ การเช่าที่มีจุดเด่นตรงที่ยืดหยุ่นและคล่องตัวหากต้องการโยกย้ายทำเลในอนาคต และช่วยประหยัดรายจ่ายมากกว่า จึงส่งผลให้ความต้องการเช่าสูงมากขึ้น สวนทางกับความ ต้องการซื้อที่ลดลง โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ผู้บริโภคหันมาเลือกเช่าแทนนั้น ผู้ที่เลือกเช่าเผยว่า

64% เช่าเพราะไม่มีเงินเก็บเพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัย

31% มองว่าที่อยู่อาศัยมีราคาแพงเกินไปจึงเลือกเก็บเงินไว้แทน

30% ไม่เห็นความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องซื้อในเวลานี้

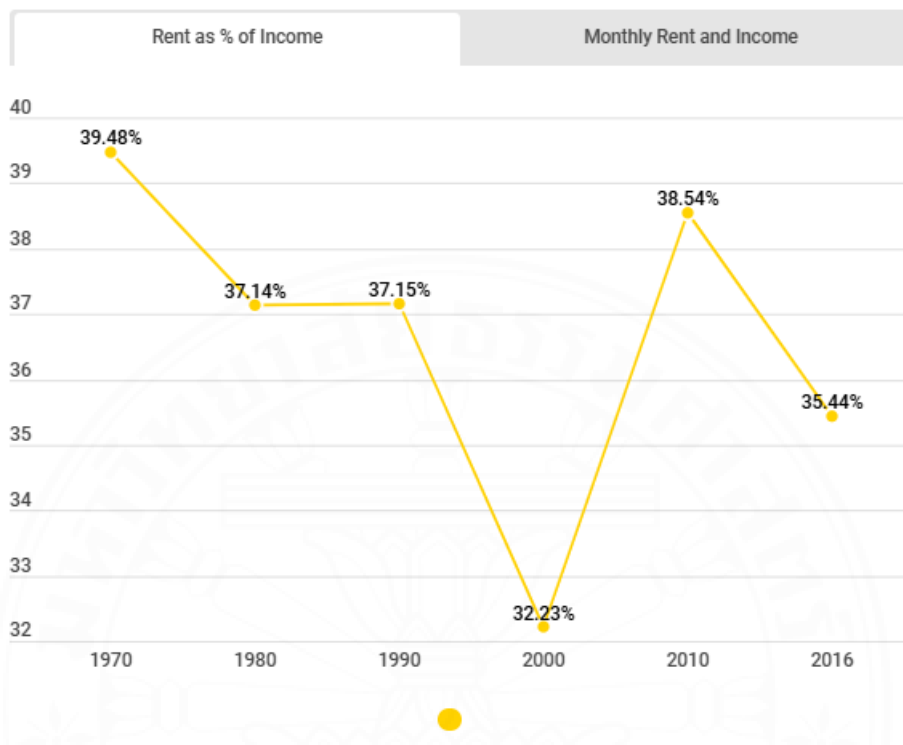
เนื่องด้วยในระยะเวลาที่ผ่านมา มีผู้วิจัยทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศเริ่มมีการศึกษาเทรนด์ ว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลให้กลุ่มคนดังกล่าวเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยแทนการซื้อ จากงานวิจัยของ Coldwell Bank- THE GREAT WEALTH TRANSFER (Coldwell Bank, 2019) วิเคราะห์เทรนด์การซื้อบ้านของคนกลุ่มนี้ กล่าวว่า คนยุคนี้เติบโตมาในช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ดังนั้น การสั่งสมทุนสำหรับตัวเองก็จะดำเนินไปอย่างเชื่องช้า สิ่งที่เราสนใจก็จะแตกต่างจากคนรุ่นก่อน

จากรายงานของ CNBC-Millennials may be facing unaffordable housing, but they're paying less in rent than other generations (Megan, 2019) รายงานว่า คนรุ่นนี้มีบ้านน้อยกว่าคนรุ่นก่อน ผลกระทบทางเศรษฐกิจและราคาบ้านที่สูงเกินไป ทำให้พวกเขาพร้อมจ่ายค่าเช่ามากกว่าจะซื้อหาบ้านอยู่เป็นของตัวเอง จากนั้นเขาก็เทียบสัดส่วนค่าใช้จ่ายของคนยุคนี้ว่า คนมิลเลนเนียลหมดเงินไปกับค่าใช้จ่ายเพื่อการเช่าที่อยู่อาศัยในอัตรา 35.7% ขณะที่คนรุ่น Baby Boomers นี้มีค่าใช้จ่ายในส่วนของการเช่าที่อยู่อาศัย 38.1% ส่วนคน Gen X มีค่าใช้จ่ายค่าเช่าบ้านในอัตรา 35.9%

การเช่าที่อยู่อาศัยอาจมีความคุ้มค่ามากกว่าสำหรับคนรุ่น Millennials จำนวนมาก แต่งานวิจัยจาก HireAHelper พบว่าการอยู่อาศัยในลักษณะนี้ทำให้เกิดความไม่มั่นคงมากขึ้น คนรุ่นมิลเลนเนียลมีแผนที่จะย้ายที่อยู่บ่อยกว่าคนรุ่น Gen X และเบบี้บูมเมอร์ ตามผลสำรวจจาก Porch ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ HireAHelper โดยเฉลี่ยแล้ว คนรุ่นมิลเลนเนียลจะย้ายที่อยู่ทุก ๆ สองปี ในขณะที่เบบี้บูมเมอร์ระบุว่าพวกเขามักจะย้ายที่อยู่ทุก ๆ หกปี (Porch, 2022)

ภาพที่ 1.1

อัตราการจ่ายค่าเช่าต่อสัดส่วนรายได้ของ Boomers และ Gen X



หมายเหตุ. จาก Joint Centre for Housing Studies of Harvard University, 2013

การขยายตัวของแนวโน้มทางเศรษฐกิจและสังคมที่สะท้อนการใช้ชีวิตของ “คนโสด” หรือ “คนอยู่คนเดียวในไทยมีผลกระทบต่อวิถีชีวิตผู้บริโภครุ่นที่เริ่มปรับเปลี่ยนวิถีคิดและพฤติกรรมในหลายด้าน รวมถึงเทรนด์การค้นหาที่อยู่อาศัย โดยก่อนหน้านี้กลุ่มคนวัยทำงานมักเริ่มวางแผนซื้อบ้านเมื่อมีความคิดที่จะสร้างครอบครัว แต่ตอนนี้แนวโน้มความคิดเหล่านี้ได้เปลี่ยนแปลงไป คนโสดต้องการที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ของตนเอง DDProperty แพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ได้เผยแพร่เทรนด์ที่อยู่อาศัยสำหรับคนโสด ผู้บริโภคกลุ่มนี้พิจารณาหลายปัจจัยเมื่อเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัย เพื่อเติมเต็มไลฟ์สไตล์ที่ดูแลตัวเองได้อย่างเต็มที่ ซึ่งการเช่าได้กลายเป็นตัวเลือกที่ตอบโจทย์ในอนาคต โดยล่าสุดจากแบบสอบถามของ DD Property Thailand Consumer Sentiment study พบข้อมูลที่น่าสนใจสำหรับผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานะโสด มีแผนจะเช่าที่อยู่อาศัยใน 1 ปีข้างหน้าสูงถึง 14% ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของผู้บริโภคทั่วไปที่อยู่ 10% นอกจากนี้ยังสูงกว่าผู้บริโภคที่มีสถานภาพสมรสอื่น ๆ อีกด้วย

เทรนด์การเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมกำลังได้รับความนิยมท่ามกลางกลุ่มคนโสดมากขึ้น เพราะกลุ่มเป้าหมายนี้มองว่า การเช่าช่วยให้ไม่ต้องแบกรับภาระหนี้สิน การซื้อที่อยู่อาศัยมัก

มีระยะเวลาผ่อนชำระยาวนาน นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาที่มากกว่าค่าเช่าและในปัจจุบันนี้เอง ธนาคารมีการอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวด (เพราะเป็นการลดการเกิดหนี้เสีย) หลายคนจึงเลือกกู้ร่วมกับคนรัก ซึ่งวิธีนี้ช่วยให้ได้วงเงินสูงขึ้นและครอบคลุมราคาบ้านที่ต้องการ ต่อให้คนโสดสามารถกู้ซื้อบ้านร่วมกับคนในครอบครัวได้ แต่หลายคนเลือกวางแผนทางการเงินระยะยาวมากกว่า เพราะพวกเขาให้ความสำคัญกับการใช้ชีวิตอย่างมีความสุข ดังนั้นแล้วการซื้อที่อยู่อาศัยอาจไม่ใช่เป้าหมายหลักอีกต่อไป

Coldwell Banker บริษัทอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกที่ให้บริการด้านการซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่า การแต่งงานช้าของคนยุคนี้ไม่ได้หมายความว่า จะครองตัวเป็นโสดไปตลอดชีวิต ซึ่งในความจริงแล้ว คนรุ่นนี้แต่งงานไปแล้ว 67% ถ้าเทียบสัดส่วนตามช่วงวัย ถือว่าคนวัยนี้แต่งงานไปแล้ว 40% (ที่เหลืออีก 60% เป็นคนรุ่นอื่น) นอกจากนี้ คนรุ่นนี้โดยเฉลี่ยแล้ว มักจะมีลูกคนเดียว ถ้าแบ่งเป็นสัดส่วนสำหรับการซื้อหาอสังหาริมทรัพย์เป็นของตัวเอง เขาพบว่า 63% มีบ้านเป็นของตัวเอง ขณะที่กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีฐานะร่ำรวย มักจะซื้อบ้านเป็นของตัวเองในลักษณะบ้านเดี่ยวอยู่ที่ 92% และยังสนใจบ้านที่ต่อเติมได้ตลอดเวลาอยู่ที่ 77% คนมิลเลนเนียล (ช่วงวัย 20 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 40 ปี) ส่วนใหญ่แล้วเน้นเช่าบ้านมากกว่าซื้อบ้านเป็นของตัวเอง เพราะการเช่าบ้านมีราคาที่ต้องจ่ายน้อยกว่า

ในอดีตและปัจจุบันคนส่วนใหญ่มักมีการเลือกที่อยู่อาศัยจากทำเลเป็นหลัก ทำเลไหนที่มีความอุดมสมบูรณ์สูงก็มักเป็นที่ปกหมุดของการอยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโดมิเนียม ทำเลจึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญสำหรับการตัดสินใจเช่า โดยกรรมการ ผู้จัดการ บริษัท Property DNA จำกัด ชูธุรกิจให้คำปรึกษาและวิจัยอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า เทรนด์ Generation Rent เริ่มเป็นที่แพร่หลายในยุคปัจจุบัน โดยผู้บริโภคมีความคิดไม่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมากขึ้น เพราะมีปัจจัยกดดันจากภาวะจากค่าครองชีพ บวกกับราคาที่อยู่อาศัยสูงเกินกำลังซื้อของกลุ่มนี้ โดยเฉพาะในแหล่งงานที่อยู่ในเมืองย่าน CBD (ย่อมาจาก Central Business District) โดยพื้นที่ย่าน CBD สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า CBD คือย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเป็นพื้นที่ใจกลางของเมืองที่มีความเจริญและความหนาแน่นของประชากรที่อยู่อาศัยสูง ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยที่คนรุ่นใหม่มีกำลังซื้อเพียงพอกลับเป็นพื้นที่ทำเลอยู่นอกเมืองหรือชานเมือง ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระค่าเดินทางเพิ่มขึ้นจนรายได้ไม่เหลือพอซื้อที่อยู่อาศัย ในที่สุดทำให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอาจจะไม่ใช่เรื่องเร่งด่วนหรือจำเป็นในความคิดของคนรุ่นใหม่ ด้วยเหตุและผลตามที่กล่าวมานี้การเช่าคอนโดมิเนียมในย่าน CBD จึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับวัยทำงานที่ต้องทำงานหรืออยากพักอาศัยในพื้นที่ดังกล่าว เพราะอย่างน้อยสามารถเลือกทำเลและราคาที่พักใจได้ประกอบกับสามารถย้ายไปมาได้ถ้าต้องเปลี่ยนงานหรือต้องการย้ายไปที่ใหม่ที่ดีกว่า

1.1.2 นิยามของคำว่า Central Business District (CBD) ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร

CBRE Thailand (2023) ได้ให้นิยามและคำจำกัดความของพื้นที่ย่าน CBD ในจังหวัดกรุงเทพมหานครไว้ว่าเป็นพื้นที่บริเวณตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ สีลม สาทร วิทยุ (Wireless) และสุขุมวิท ซึ่งเป็นจุดกระจุกตัวของอาคารสำนักงานหลักของเมือง, ระบบคมนาคมมวลชน และกิจกรรมพาณิชยกรรมหนาแน่นสูง

Fresh Property (2020) ได้ระบุตำแหน่งของเขตธุรกิจกลาง (CBD) ในกรุงเทพฯ ว่าแบ่งออกเป็น 3 โซนหลัก ได้แก่ โซน สีลม-สาทร, ถนนวิทยุ/ลุมพินี/เพลินจิต และซอยสุขุมวิทช่วงต้นตั้งแต่ถนนนา/พร้อมพงษ์จนถึงสุขุมวิทซอย 24 นอกจากนี้ Fresh Property ยังแบ่ง CBD ออกเป็น 2 ชั้น ได้แก่ Core CBD และ Outer CBD โดย Core CBD ได้แก่ สีลม-สาทร และ ถนนวิทยุ/ลุมพินี/เพลินจิต เป็นใจกลางธุรกิจที่มีอาคารสำนักงานระดับแนวหน้า ที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง สถานทูต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และ Outer CBD ได้แก่ ซอยสุขุมวิทช่วงต้นตั้งแต่ถนนนา/อโศก/พร้อมพงษ์จนถึงสุขุมวิทซอย 24 รวมถึงโซนที่ผสมผสานทั้งธุรกิจและไลฟ์สไตล์ เช่น ห้างสรรพสินค้าและร้านอาหารเกรดพรีเมียม ส่วนพื้นที่รอบนอกได้แก่ พระราม 9, พญาไท, ทองหล่อและเอกมัย โดยอนาคต เป็นหนึ่งในกลุ่มพื้นที่ที่คาดว่าจะเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของ CBD ในอนาคต

ภาพที่ 1.2

แผนที่ของย่านศูนย์กลางธุรกิจในจังหวัดกรุงเทพมหานคร



หมายเหตุ. ดัดแปลงจาก *Where is Bangkok's Central Business District?*, โดย Fresh Property, 2020.

ในปัจจุบันแนวโน้มการอยู่อาศัยแบบเช่าเริ่มได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นในประเทศไทย ซึ่งอยู่ในช่วงวัยทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นและคล่องตัวด้านที่อยู่อาศัย ประกอบกับปัจจัยทางเศรษฐกิจ เช่น ราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้ และเงื่อนไขการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวด ส่งผลให้การตัดสินใจเช่ากลายเป็นทางเลือกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้ชีวิตมากขึ้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยของกลุ่ม Generation Rent โดยเน้นเฉพาะกลุ่มที่เลือกเช่าคอนโดมิเนียมในเขตย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทั้งด้านเศรษฐกิจและโอกาสในการประกอบอาชีพ

1.2 คำถามหลักงานวิจัย

ปัจจัยใดเป็นปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครในกลุ่มประชากรวัยทำงานอายุระหว่าง 27-44 ปี

* โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเป็นการคัดเลือกตามทฤษฎี Emerging Adulthood ของ Arnett ที่ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า วัยเริ่มต้นผู้ใหญ่ (emerging adulthood) ว่าเป็นช่วงวัยพัฒนาการใหม่ ตั้งแต่ปลายวัยรุ่นจนถึงวัยยี่สิบต้นถึงกลาง (ประมาณอายุ 18-26 ปี) ช่วงวัยนี้มีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากวัยรุ่นหรือวัยผู้ใหญ่ ทำให้พฤติกรรมอยู่อาศัยยังไม่นิ่ง การเลือก เริ่ม Gen Z ที่ 27 ปี จึงช่วยคัดกลุ่มที่พ้นช่วงดังกล่าว เข้าสู่ “วัยทำงานต้น-กลาง” ที่มีรูปแบบอยู่อาศัยและกำลังซื้อคงที่กว่า เหมาะกับการศึกษาการตัดสินใจเช่าคอนโดใน CBD

1.3 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมของกลุ่ม Generation Rent ในย่าน CBD ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร

1.4 สมมติฐานการศึกษา

H1: ความแตกต่างของกลุ่มในปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจ (Socio-Economic Factors) ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมบริเวณพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

H2: ปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย (Physical Factors) ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมบริเวณพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

H3: ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (Location) ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมบริเวณพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

H4: ปัจจัยเรื่องบรรทัดฐานทางสังคม (Social Norm) ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมบริเวณพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

1.5 ขอบเขตงานวิจัย

ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตในการทำวิจัยดังนี้

1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

งานวิจัยนี้ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ได้แก่ ปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจ ซึ่งได้แก่ รายได้, ระดับการศึกษา, อาชีพและการจ้างงาน, โครงสร้างประชากร, ความสะดวกสบายและสิ่งอำนวยความสะดวกของที่พักอาศัย, ทำเลที่ตั้ง และบรรทัดฐานทางสังคม

1.5.2 ขอบเขตด้านกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยคือ กลุ่มวัยทำงานครอบคลุมทั้งกลุ่ม Millennials (อายุ 28-44 ปี) และ Gen Z ที่อายุ 27 ปีขึ้นไป ที่เช่าที่อยู่อาศัยแบบประเภทคอนโดมิเนียมบริเวณพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา

ทำการศึกษาในช่วงเดือนกรกฎาคม 2568 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 1 เดือน

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. การศึกษาครั้งนี้ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่สำคัญของกลุ่ม Millennials (อายุ 28-44 ปี) และ Gen Z ที่อายุ 27 ปีขึ้นไป ที่เลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ CBD
2. เพื่อเสนอแนวทางการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมสำหรับผู้ที่ต้องการลงทุนปล่อยเช่าให้กับผู้เช่าในอนาคต
3. เพื่อเป็นข้อมูลสนับสนุนให้หน่วยงานภาครัฐใช้ในการวางนโยบายด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนรุ่นใหม่ในเขตเมือง
4. ช่วยให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนักการตลาดสามารถพัฒนาโครงการและวางกลยุทธ์ได้ตรงตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้ ผู้วิจัยได้นำเสนอแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปรากฏการณ์ Generation Rent ซึ่งเป็นประเด็นทางสังคมและเศรษฐกิจที่ได้รับความสนใจเพิ่มมากขึ้นในระดับนานาชาติ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วและเขตเมืองใหญ่ ปรากฏการณ์ดังกล่าวสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยของประชากรในวัยแรงงานยุคใหม่ ที่มีแนวโน้มเลือกเช่าที่อยู่อาศัยแทนการเป็นเจ้าของบ้าน อันเป็นผลจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ อาทิ ราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รายได้ที่ไม่สอดคล้องกับค่าครองชีพ ภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงในค่านิยม วิถีชีวิต และความไม่มั่นคงทางอาชีพ

เพื่อให้เข้าใจบริบทอย่างรอบด้าน ผู้วิจัยได้ศึกษานิยามและการใช้งานของคำนี้จากแหล่งข้อมูลต่างประเทศที่หลากหลาย ซึ่งชี้ให้เห็นว่าปรากฏการณ์นี้ไม่ใช่เพียงรูปแบบการอยู่อาศัยในเชิงเลือกเท่านั้น หากแต่เป็นผลลัพธ์ของโครงสร้างทางเศรษฐกิจ สังคม และนโยบายที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่อย่างมีนัยสำคัญ บทนี้จึงมุ่งนำเสนอแนวคิดหลัก และข้อค้นพบจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปสู่ความเข้าใจที่ลึกซึ้งในประเด็นดังกล่าว และเป็นพื้นฐานในการวิเคราะห์ถัดไป

ปรากฏการณ์นี้เป็นผลสะท้อนของบริบททางเศรษฐกิจและนโยบายสาธารณะที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งส่งผลให้คนรุ่นใหม่จำนวนมากไม่สามารถเข้าถึงการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้อย่างที่เคยเป็นในอดีต โดยเฉพาะในประเทศพัฒนาแล้วที่ราคาบ้านพุ่งสูงสวนทางกับรายได้เฉลี่ยและค่าครองชีพที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้คนวัยหนุ่มสาวจำเป็นต้องพึ่งพาดตลาดเช่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยสถานะดังกล่าวมิได้เป็นเพียงปรากฏการณ์ทางเศรษฐกิจ แต่ยังมีนัยยะในเชิงสังคม จิตวิทยา และโครงสร้างเชิงนโยบาย (Cumbers et al., 2016)

Cumbers et al. (2016) ชี้ให้เห็นว่า ความไม่มั่นคงจากสัญญาเช่าระยะสั้น การปรับขึ้นค่าเช่าที่ไม่แน่นอน และความเสี่ยงในการถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ล้วนบั่นทอนความสามารถของคนรุ่นใหม่ในการวางแผนชีวิตระยะยาว ทั้งในแง่ของการตั้งถิ่นฐาน การสร้างครอบครัว และการมีส่วนร่วมในชุมชน สถานการณ์เหล่านี้นำไปสู่ภาวะที่เรียกว่า “ความรู้สึกลอยตัว” (rootlessness) ซึ่งสะท้อนถึงการขาดความมั่นคงและความรู้สึกเป็นเจ้าของในระดับปัจเจกและสังคมโดยรวม นอกจากนี้ โครงสร้างนโยบายของรัฐที่ส่งเสริมการเป็นเจ้าของบ้านส่วนบุคคล ขณะเดียวกันกลับลดบทบาทของที่อยู่อาศัยภาครัฐ ยิ่งตอกย้ำความเปราะบางของกลุ่มประชากรรายได้ปานกลางถึงต่ำในตลาดเช่าบ้าน

Ronald (2018) ขยายประเด็นนี้ผ่านแนวคิด housing financialization หรือการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยจากการเป็น “ที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่” ไปสู่ “สินทรัพย์เพื่อการลงทุน” โดยพบว่าแนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีความเหลื่อมล้ำสูงขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ไม่มีทรัพยากรจากครอบครัว การศึกษาระหว่างประเทศญี่ปุ่นและสหราชอาณาจักรพบว่า แม้จะมีความแตกต่างทางเศรษฐกิจและวัฒนธรรม แต่ทั้งสองประเทศล้วนประสบกับปัญหาอัตราการเป็นเจ้าของบ้านของคนรุ่นใหม่ที่ลดลงอย่างชัดเจน ขณะที่กลุ่มคนรุ่นเก่ากลับสะสมทรัพย์สินในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น จนเกิดเป็นปรากฏการณ์ “Generation Landlord” ส่งผลให้เกิดความเหลื่อมล้ำทั้งภายในรุ่นเดียวกัน (Intra-Generational Inequality) และระหว่างรุ่น (Intergenerational Inequality)

McKee et al. (2019) ได้ศึกษากลุ่มผู้เช่ารายได้น้อยในตลาดเช่าภาคเอกชนของสหราชอาณาจักร ซึ่งเป็นกลุ่มสำคัญโดยเน้นถึงผลกระทบในเชิงอารมณ์และความมั่นคงทางจิตใจที่ผู้เช่าต้องเผชิญจากการอยู่อาศัยในระบบที่ไม่มั่นคง งานวิจัยชี้ให้เห็นว่าผู้เช่าจำนวนมากมีประสบการณ์กับภาวะ ontological insecurity หรือความไม่มั่นคงในระดับปัจเจก ซึ่งเกิดจากการขาดการควบคุมและความไม่แน่นอนในชีวิตประจำวัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความรู้สึกถูกตีตราทางสังคม การไม่กล้าร้องขอสิทธิพื้นฐานจากเจ้าของบ้าน และความกดดันที่ต้องยอมจำนนต่อเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาที่อยู่อาศัยเอาไว้ สิ่งเหล่านี้ไม่เพียงส่งผลต่อสุขภาพจิต แต่ยังสะท้อนถึงความไม่เสมอภาคเชิงโครงสร้างที่ฝังลึกอยู่ในระบบตลาดเช่าบ้าน

จากการศึกษาทั้งสามชิ้นข้างต้น ชี้ให้เห็นว่า Generation Rent เป็นผลลัพธ์ของการบรรจบกันระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจระดับมหภาค โครงสร้างเชิงนโยบายของรัฐ และความเปลี่ยนแปลงในระบบทุนที่อยู่อาศัย ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในหลายมิติ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม ความรู้สึกมั่นคง และโอกาสในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนรุ่นใหม่อย่างยั่งยืน

เพื่อให้เข้าใจถึงบริบทอย่างรอบด้าน บทนี้จะกล่าวถึงนิยามและขอบเขตและพัฒนาการของแนวคิดดังกล่าวในงานวิจัยก่อนหน้า รวมถึงการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมและการเช่าที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่า ผลกระทบทางสังคม เศรษฐกิจ และจิตวิทยาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษาได้ทำการรวบรวมข้อมูล ทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการศึกษา ดังนี้

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจ

สถานะโสดกลายเป็นเรื่องที่พบได้บ่อยมากขึ้นในความเป็นจริง ในปี 2005 คนโสด (เช่น หย่าร้าง หม้าย และไม่เคยแต่งงาน) คิดเป็น 41% ของผู้ใหญ่ที่มีอายุ 18 ปีขึ้นไป และครัวเรือนที่ประกอบด้วยคู่แต่งงานกลายเป็นกลุ่มน้อย (US Census Bureau, 2006) รวมถึงอัตราการแต่งงานในสหรัฐอเมริกาตกลงในช่วงไม่กี่ทศวรรษที่ผ่านมา (Schweizer, 2020) กลุ่มประชากรใหม่ในประเทศเดนมาร์ก ในช่วงอายุ 30-64 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มใหญ่ มีแนวโน้มที่จะต้องการเช่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น อาจเป็นเพราะ ค่านิยมด้าน “ปัจเจกนิยม” ในสังคมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลให้ผู้คนใช้ชีวิตแยกจากกันมากขึ้น แนวโน้มทั่วไปของ “ปัจเจกนิยม” (individualism) ที่เพิ่มขึ้นในสังคม ทำให้มี จำนวนคนที่ใช้ชีวิตเป็นโสดมากขึ้น ซึ่งอาจนำไปสู่ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจาก ผู้ที่อยู่คนเดียวมีกำลังซื้อที่ต่ำลง และ ที่อยู่อาศัยแบบเช่ามักมีขนาดเล็กกว่า แนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของจำนวนคนโสดในครอบครัว ปัจจัยหนึ่งที่อยู่เบื้องหลังการเปลี่ยนแปลงนี้คือ อัตราการหย่าร้างที่เพิ่มขึ้น ซึ่งโดยทั่วไป ฝ่ายหนึ่งมักย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยแบบเช่าชั่วคราว ในภาคเอกชน จนกว่าจะสร้างชีวิตใหม่ที่มั่นคงขึ้น (Bech-Danielsen & Gram-Hansen, 2006) นอกจากนี้ การศึกษาระดับสูงของผู้หญิงที่เพิ่มขึ้น ทำให้พวกเธอมีสถานะที่เท่าเทียมกับผู้ชายมากขึ้น ส่งผลให้ การใช้ชีวิตโสดของผู้หญิงกลายเป็นเรื่องที่ยอมรับได้มากขึ้น ในเดนมาร์ก จำนวนผู้หญิงที่ได้รับปริญญาระดับสูงได้นำหน้าผู้ชายไปแล้ว แนวโน้มของ การอยู่อาศัยแยกจากกันมากขึ้นนี้ จะทำให้ ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบเช่ายังคงอยู่ในระดับสูงต่อไปในอนาคต (Skak, 2008)

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ท่ามกลางภาระหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังการก่อหนี้ผูกพันในระยะยาว ขณะที่สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการขยายสินเชื่อ รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการมีแนวโน้มปรับสูงขึ้น ตามราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาพลังงานและค่าจ้างแรงงาน (จากปัญหาขาดแคลนแรงงาน) จึงส่งผลให้ราคาขายที่อยู่อาศัยจะปรับสูงขึ้นเฉลี่ย 5-10% ต่อปี อุปทานเหลือขายสะสมสูงในบางพื้นที่ โดยกลุ่มที่ต้องติดตามใกล้ชิด คือ ที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปมีสัดส่วนรอขายที่สูงขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการหันมาพัฒนาสินค้าในกลุ่มนี้พร้อมกันและมีแผนเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ขณะที่อุปสงค์จากลูกค้าระดับดังกล่าวมีฐานตลาดที่จำกัด รายได้ของประชาชนไม่สอดคล้องกับราคาที่อยู่อาศัย แม้แต่บ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทก็ยังเกินกำลังซื้อของคนจำนวนมาก การผ่อนชำระเป็นไปอย่างยากลำบาก นอกจากนี้ ธนาคารยังเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ทำให้การเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นไปได้ยากยิ่งขึ้นขณะที่ผู้ซื้อรุ่นใหม่ (โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้ายุค GEN Y) นิยมเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าตัดสินใจซื้อ (Klinchuan Chun, 2024)

Haurin et al. (1997) ศึกษาบทบาทของข้อจำกัดด้านการกู้ยืม (borrowing constraints) พบว่าข้อจำกัดสภาพคล่องสำคัญกว่า “รายได้ต่อเดือน” ต่อการเปลี่ยนสถานะจากเช่าไปเป็นเจ้าของ ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มครัวเรือนเยาวชนอายุ 20-33 ปี โดยใช้ข้อมูล National Longitudinal Survey of Youth 1979 (NLSY79) ช่วงปี 1985-1990 และพัฒนาแบบจำลอง tenure choice ที่คำนึงถึงรายได้ถาวร ต้นทุนการเป็นเจ้าของเมื่อเทียบกับการเช่า และลักษณะของครัวเรือนในช่วงชีวิต พร้อมเพิ่มปัจจัยข้อจำกัดด้านการเงิน ได้แก่ ข้อจำกัดด้านความมั่งคั่ง และ ข้อจำกัดด้านรายได้ ผลการศึกษาพบว่า ราว 37% ของครัวเรือนตกอยู่ภายใต้ข้อจำกัดด้านการกู้ยืม แม้จะเลือกอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าบ้าน (LTV) ที่เหมาะสมแล้ว ซึ่งข้อจำกัดนี้ลดความน่าจะเป็นในการเป็นเจ้าของบ้านลงราว 10-20 จุดร้อยละ (ประมาณ 33-50% ของโอกาสเดิม) สะท้อนว่าข้อจำกัดด้านเครดิตมีอิทธิพลสูงต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน โดยเฉพาะในกลุ่มคนหนุ่มสาว และการเพิ่มอัตราการเป็นเจ้าของบ้านจำเป็นต้องขจัดข้อจำกัดดังกล่าวออกไป ไม่ใช่เพียงปรับขนาดหรือมูลค่าบ้านที่ต้องการ

2.1.2 แนวคิดและทฤษฎีที่ส่งผลในการตัดสินใจเรื่องปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย

การตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคได้รับอิทธิพลจากปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยคุณลักษณะของที่อยู่อาศัย เช่น จำนวนห้อง ขนาดพื้นที่ที่ใช้สอย อายุอาคาร ความสะอาด ความปลอดภัย การมีสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงสภาพแวดล้อมภายนอก เช่น ความเงียบสงบ ความหนาแน่นของประชากร และการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ ปัจจัยเหล่านี้สะท้อนถึงการตอบสนองต่อความต้องการด้านคุณภาพชีวิต ความสะดวกสบาย และความเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ของผู้เช่า

ตามแนวคิดของ Kohlhepp (1974) ที่อยู่อาศัยถือเป็นสินค้าที่มีลักษณะหลากหลาย ซึ่งคุณภาพทางกายภาพของตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมมีบทบาทสำคัญต่อพฤติกรรมผู้บริโภค เช่นเดียวกับ Nishi et al. (2019) ที่ศึกษาพบว่า จำนวนห้องและอายุของอาคารมีผลต่อค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญในกรุงโตเกียว และ Fisher et al. (2009) ซึ่งพัฒนาแบบจำลอง Cobb-Douglas อธิบายว่าขนาดพื้นที่ใช้สอยมีผลต่อการเลือกเช่า ทั้งนี้ Singla and Bendigiri (2019) และ Li et al. (2021) ต่างก็เน้นถึงความสำคัญของระยะทางจากที่พักสู่ศูนย์กลางเมืองหรือสถานี่ขนส่งสาธารณะซึ่งมีผลต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยและความพึงพอใจของผู้เช่า

ทฤษฎีความชอบที่อยู่อาศัย (Theory of Residential Preference) Clark (1996) เป็นแนวคิดที่อธิบายถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยเน้นว่าแต่ละบุคคลมีความชอบที่แตกต่างกันตามลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัย เช่น ขนาดของห้องพัก ความสูงของอาคาร จำนวนห้องนอน ห้องน้ำ ระดับความใหม่ของโครงการ และสภาพแวดล้อมโดยรอบ เช่น

ความเชี่ยวชาญ ความเจ็บสงบ หรือความสะดวกในการเดินทาง แนวคิดนี้เสนอว่า ผู้บริโภคจะตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาจากการจับคู่ระหว่าง “ความต้องการส่วนบุคคล” (Individual Preferences) กับ “คุณลักษณะเฉพาะของที่อยู่อาศัย” (Housing Attributes) ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว หากที่อยู่อาศัยสามารถตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภคได้ ก็จะเพิ่มโอกาสในการตัดสินใจเลือกเช่าหรืออยู่อาศัยในระยะยาวมากขึ้น

ในบริบทของที่อยู่อาศัยในเมือง เช่น คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปัจจัยด้านกายภาพ เช่น การออกแบบที่ทันสมัย ระบบรักษาความปลอดภัย หรือวิวเมือง ก็มีบทบาทสำคัญในกระบวนการตัดสินใจเช่าของกลุ่มวัยทำงานที่มีไลฟ์สไตล์เฉพาะตัว

2.1.3 แนวคิดและทฤษฎีที่ส่งผลในการตัดสินใจเรื่องทำเลที่ตั้ง

จากงานวิจัยของ Mubiru และ Ikiriza (2021) พบว่า ปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองคินาวาตากา (Kinawataka) ประเทศยูกันดา คืออยู่ใกล้กับที่ทำงานของพวกเขา เนื่องจากประชากรส่วนใหญ่ทำงานในโรงงานในบริเวณนั้นที่สามารถเดินทางไปทำงานได้ในกรณีที่ไม่มีค่าเดินทาง และ ความใกล้กับสถานที่ทำงานช่วย ลดระยะเวลาเดินทางระหว่างที่ทำงานและที่พักอาศัย ทั้งนี้ พบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในรัศมีไม่เกิน 3 กิโลเมตรจากที่พักของพวกเขา และส่วนมากเดินทางไปทำงาน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี ผู้คนเลือกใช้บริการ รถโดยสารขนาดเล็ก หรือมอเตอร์ไซค์รับจ้าง เป็นทางเลือกในการเดินทาง

2.1.4 แนวคิดและทฤษฎีที่ส่งผลในการตัดสินใจเรื่องบรรทัดฐานของสังคม

สำหรับสังคมชาวจีนแล้ว มีความเชื่อว่า ความรักศักดิ์ศรีและหน้าตา ถือเป็นลักษณะนิสัยหลักของประชาชนชาวจีน (Long & Aziz, 2022) ซึ่งมีอิทธิพลอย่างลึกซึ้งต่อแนวทางการค่านิยมและเจตนาทางพฤติกรรมของผู้คน (Xie & Shi, 2021) นอกจากนี้ ชาวจีนยังมีความต้องการเปรียบเทียบตนเองกับผู้อื่นสูง ในระดับหนึ่ง สิ่งที่ชาวจีนเลือกซื้ออาจไม่ใช่เพียงแคบ้าน แต่เป็นการซื้อ “หน้าตา” ด้วย ผลจากแนวคิดนี้ ทำให้ เจ้าของบ้านมีความมั่นใจในตนเองสูงขึ้น หรือได้รับสถานะทางสังคมที่สูงขึ้น (Hu & Ye, 2020) ดังนั้น บุคคลที่มีค่านิยมเรื่องหน้าตาสูงจะพยายามทุกวิถีทางเพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งศักดิ์ศรีของตนเองในแง่ของค่านิยมเรื่องหน้าตา กับพฤติกรรมการบริโภคที่อยู่อาศัย การเช่าที่อยู่อาศัย ไม่สามารถสะท้อนสถานะทางสังคมของบุคคลในสายตาของสาธารณชนได้ (Yu, 2022)

บทบาทของแบรนด์และภาพลักษณ์ในพฤติกรรมผู้บริโภคอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า การตัดสินใจของผู้บริโภคมักไม่ได้พิจารณาเพียงแต่ลักษณะทางกายภาพของที่พัก เช่น ทำเล ขนาด หรือราคาเท่านั้น แต่ยังรวมถึงแบรนด์ และ ภาพลักษณ์ของผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็น “ตัวแทนความเชื่อมั่น” และ “เครื่องมือในการลดความเสี่ยง” ของผู้เช่า (Mitchell, 1999; Spence, 1973)

Sirisomboonsuk และ Ussahawanitchakit (2011) พบว่าในบริบทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย คุณค่าตราสินค้า (Brand Equity) ซึ่งประกอบด้วยความรู้แบรนด์ ความสัมพันธ์เชิงบวก ความภักดี และคุณภาพที่รับรู้ มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อความไว้วางใจของผู้บริโภค และส่งผลโดยตรงต่อความตั้งใจในการเลือกซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริโภคมีแนวโน้มที่จะเลือกโครงการจากแบรนด์ที่มีชื่อเสียงเพื่อลดความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง เช่น ปัญหาด้านคุณภาพอาคารหรือการบริการหลังการขาย ในทำนองเดียวกัน Ghazali et al. (2019) ระบุว่า ประสบการณ์ของผู้บริโภคกับแบรนด์ (Brand Experience) และ ความผูกพันทางอารมณ์ (Affective Commitment) มีผลต่อความภักดีต่อแบรนด์ในภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้เช่าที่มีประสบการณ์ที่ดีในอดีตจากแบรนด์ที่เคยพักอาศัย หรือได้รับคำแนะนำจากแหล่งที่น่าเชื่อถือ มีแนวโน้มที่จะเลือกโครงการในเครือเดียวกันซ้ำอีกครั้ง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงบทบาทของแบรนด์ในฐานะเครื่องมือทางจิตวิทยาในการสร้างความมั่นใจในคุณภาพและความปลอดภัยของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทฤษฎี Signalling Theory ยังสนับสนุนว่าภาพลักษณ์ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีผลโดยตรงต่อการรับรู้คุณภาพของโครงการ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้บริโภคที่มีข้อมูลจำกัด เช่น ชาวต่างชาติ หรือนักศึกษาที่เช่าหอพักใหม่ แบรนด์จึงทำหน้าที่เป็น “สัญญาณ” (signal) ที่สะท้อนถึงมาตรฐานและความน่าเชื่อถือของโครงการในมุมมองของผู้บริโภค (Spence, 1973) โดยสรุป แบรนด์และภาพลักษณ์ของโครงการคอนโดมิเนียมมีอิทธิพลสำคัญต่อพฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัย โดยทำหน้าที่เป็นเครื่องมือในการประเมินคุณภาพ ลดความเสี่ยง และเพิ่มระดับความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ซึ่งเป็นปัจจัยที่ควรได้รับการพิจารณาอย่างจริงจังในการพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดในภาคอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า

2.1.5 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าอสังหาริมทรัพย์

การตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคสามารถอธิบายได้ผ่านหลายแนวคิดทางทฤษฎี เช่น ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer Behavior Theory) ซึ่งอธิบายกระบวนการตัดสินใจเลือกเช่าโดยพิจารณาจากราคา ทำเล และสิ่งอำนวยความสะดวก (Blackwell et al., 2006) ขณะที่ทฤษฎียูทิลิตี้ (Utility Theory) ชี้ว่าผู้บริโภคเลือกทางเลือกที่ให้ความพึงพอใจสูงสุดภายใต้ข้อจำกัดทางรายได้ เช่น การเช่าที่ให้ความยืดหยุ่นมากกว่าการซื้อ (Varian, 2010) ทฤษฎีความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย (Housing Satisfaction Theory) มองว่าคุณภาพชีวิตในที่พัก เช่น ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ส่งผลต่อความต่อเนื่องในการเช่า (Galster, 1987) นอกจากนี้ ทฤษฎีทางเลือกอย่างมีเหตุผล (Rational Choice Theory) ยังอธิบายว่าการเช่าเป็นทางเลือกที่คำนึงถึงต้นทุนและประโยชน์อย่างมีเหตุผล (Scott, 2000) และในเชิงพฤติกรรมสมัยใหม่ การเช่ายังถือเป็นรูปแบบนวัตกรรมที่กำลังได้รับการยอมรับในสังคมคนรุ่นใหม่ตามแนวคิดของทฤษฎีการยอมรับนวัตกรรม (Diffusion of Innovations) ของ Rogers (2003)

2.2 บทสรุปจากการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้น สรุปได้ว่า การศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าโดยส่วนใหญ่ได้ให้น้ำหนักไปยัง 4 ปัจจัยหลักซึ่งได้แก่ 1) ด้านสังคมเศรษฐกิจตั้งแต่เรื่องของอายุ รายได้ เพศ 2) ปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย ในแง่ของสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมโดยรวม 3) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ที่อยู่ใกล้หรือไกลจากที่ทำงานหรือแหล่งชุมชน ส่วนปัจจัยในเรื่อง 4) บรรทัดฐานทางสังคมจัดเป็นปัจจัยรองเนื่องจากการตัดสินใจเช่าของกลุ่ม Generation rent ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ไม่มากนักเพราะมองว่าการที่ไม่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นของตนเองไม่ได้เป็นเรื่องที่น่าอับอาย ในทางกลับกันกลับมองว่าเป็นข้อดีคือสะดวกสบายในการเลือกที่อยู่อาศัยได้ในบริเวณที่ตนเองต้องการโดยจ่ายเพียงค่าเช่ารายเดือนและสะดวกสบายต่อการย้ายที่อยู่อาศัยซึ่งตอบโจทย์กับคนกลุ่มนี้เพราะมีความยืดหยุ่นมากกว่า

2.3 กรอบแนวคิดงานวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครในกลุ่ม Generation Rent (อายุระหว่าง 27-44 ปี) ได้ 4 ปัจจัยสำคัญ ได้แก่

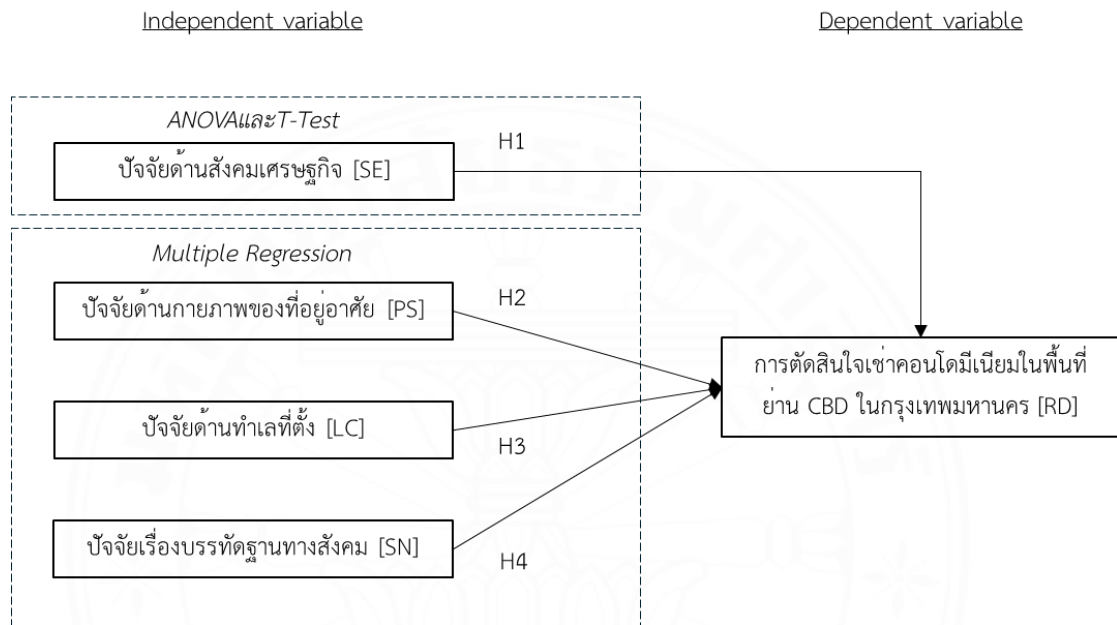
1. ปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจ อาทิ อายุ รายได้ และเพศ ซึ่งสะท้อนสถานะพื้นฐานที่ส่งผลต่อขีดความสามารถในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย
2. ปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย ได้แก่ ความสะดวกสบาย สิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมภายในและรอบบริเวณที่พัก ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้เช่า
3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง เช่น ความใกล้กับที่ทำงาน แหล่งธุรกิจ หรือระบบขนส่งสาธารณะ โดยกลุ่มวัยทำงานมักให้ความสำคัญกับการลดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
4. บรรทัดฐานทางสังคม แม้จะถือเป็นปัจจัยรองในกลุ่ม Generation Rent แต่ยังคงมีบทบาทในระดับหนึ่ง โดยเฉพาะในด้านทัศนคติของสังคมต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มองว่าการเช่าเป็นทางเลือกที่สะดวก ยืดหยุ่น และเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่มากกว่าการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้กรอบแนวคิดการวิจัยนี้จะใช้เป็นพื้นฐานในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าคอนโดมิเนียมในเขต CBD ของกรุงเทพมหานครในกลุ่มวัยทำงาน เพื่อนำไปสู่

ข้อเสนอเชิงนโยบายหรือกลยุทธ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน

ภาพที่ 2.1

กรอบแนวคิดงานวิจัย



บทที่ 3

วิธีการวิจัย

การศึกษาภายใต้หัวข้อเรื่อง ‘ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent’ งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาทั้งแบบวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative method) และวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative method) เพื่อรองรับข้อจำกัดของรายละเอียดที่เกี่ยวกับสิ่งที่ได้ทำการศึกษา โดยใช้วิธีการจัดทำแบบสอบถาม (Questionnaire) เพื่อศึกษาถึงปัจจัยและตัวแปรในการตัดสินใจเช่าของคนกลุ่มวัย Millennials (อายุ 28-44 ปี) และ Gen Z ที่มีอายุตั้งแต่ 27 ปีขึ้นไป ซึ่งบทนี้จะประกอบไปด้วยหัวข้อย่อยดังนี้

3.1 ระเบียบวิจัย

งานวิจัยครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ซึ่งผู้วิจัยใช้รูปแบบใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการทำวิจัยนี้ ใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยวิธีการเลือก กลุ่มผู้วิจัยในครั้งนี้เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบตามความสะดวก (Convenience sampling) และการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposing sampling) โดยระบุช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างเป้าหมายที่จะทำการสำรวจ ได้แก่กลุ่มวัยทำงานที่อยู่ในช่วงอายุ 27-44 ปี ที่เช่าพักคอนโดมิเนียมที่อยู่ในย่าน CBD ในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากประชากรมีจำนวนมากและไม่สามารถทราบจำนวนที่แน่นอนได้อย่างชัดเจน ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยอ้างอิงจากสูตรของ Cochran (1977) ซึ่งเหมาะสมสำหรับกรณีที่ไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลมีการกระจายตัวแบบปกติ (Normal Distribution) ในการคำนวณนี้ ผู้วิจัยกำหนดระดับความแปรปรวนสูงสุดที่ $p = 0.5$ $q = 0.5$ พร้อมทั้งกำหนดค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ไม่เกิน $e = 0.05$ ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ซึ่งมีค่า Z เท่ากับ 1.96

สูตรการคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างมีดังนี้

$$n = \frac{Z^2 pq}{e^2}$$

โดยที่ n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

Z = ค่าคะแนนมาตรฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% (1.96)

p = ความน่าจะเป็นของการเกิดเหตุการณ์ที่ต้องการศึกษา

q = ความน่าจะเป็นของการไม่เกิดเหตุการณ์ (1-p)

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้

เมื่อนำค่าต่าง ๆ มาแทนในสูตร จะได้ว่า

$$n = \frac{(1.96)^2 \times (0.5)(0.5)}{(0.05)^2} = 384.16$$

จากผลการคำนวณ พบว่าจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการเก็บข้อมูลคือ 385 คน อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยจะดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 385 คน และจะคัดเลือกเฉพาะข้อมูลที่สมบูรณ์ที่สุดเพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติต่อไป

3.1.2 การสร้างมาตรวัด

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดให้ตัวแปรอิสระ (Independent Variable : x) แบ่งออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่

1. ด้านสังคมเศรษฐกิจ
2. ด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย
3. ด้านทำเลที่ตั้ง
4. ด้านบรรทัดฐานทางสังคม

ส่วนตัวแปรตาม (Dependent Variable : Y) คือ การตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ของกลุ่มประชากรที่อยู่ในเกณฑ์ของนิยาม 'Generation Rent' โดยในที่นี้หมายถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ ครอบคลุมทั้ง Millennials และ Gen Z อายุตั้งแต่ 27 ปี จนถึง 44 ปี ที่มีแนวโน้มที่จะเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าซื้อ โดยในงานวิจัยครั้งนี้ได้ระบุเฉพาะจงเป็นที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ย่าน CBD ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร

3.1.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้ใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล ซึ่งแบบสอบถามดังกล่าวถูกสร้างขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ตอบแบบสอบถามต้องให้คะแนนที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรต่าง ๆ ดังที่แสดงในกรอบแนวคิดในงานวิจัย ซึ่งงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ

(Primary Data) ซึ่งผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผ่านการตอบแบบสอบถามในรูปแบบออนไลน์

3.2 คำถามที่ใช้ในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ ใช้เครื่องมือทำการวิจัยโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) สำหรับการเก็บข้อมูล โดยแบบสอบถามมีแนวทางการพัฒนาแบบสอบถามจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกำหนดเป็น 4 ส่วนสำหรับข้อคำถาม คือส่วนที่ 1 คำถามคัดกรองกลุ่มตัวอย่างและคำถามตัวแปร Y ส่วนที่ 2 ปัจจัยอิสระที่มีผลต่อการเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่าน CBD ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ของกลุ่มประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 27-44 ปี ซึ่งได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย, ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและปัจจัยเรื่องบรรทัดฐานทางสังคม ส่วนที่ 3 คือคำถามเรื่องการตัดสินใจเช่าของกลุ่มคนอายุระหว่าง 27- 44 ปี หรือที่เรียกว่ากลุ่ม Generation Rent และส่วนที่ 4 คำถามเกี่ยวกับด้านประชากรศาสตร์ ซึ่งนำข้อมูลมาใช้วิเคราะห์ปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจ

ส่วนที่ 1 กำหนดคำถามในการคัดกรองกลุ่มตัวอย่างเป็นจำนวน 3 ข้อ เพื่อคัดกรองผู้ทำแบบสอบถามดังนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามมีอายุระหว่าง 27-44 ปี
2. ผู้ตอบแบบสอบถามความสนใจที่จะเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่าน CBD ในกรุงเทพมหานคร
3. ผู้ตอบแบบสอบถามมีแนวโน้มจะเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่าน CBD ในกรุงเทพมหานครอย่างน้อยเพียงใด

ส่วนที่ 2 และ 3 ข้อคำถามที่ชี้ให้เห็นถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ โดยมีลักษณะคำถามเป็นแบบหลายตัวเลือก (Multiple Choice Question) ซึ่งให้เลือกตอบแบบคำตอบเดียวโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย, ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและปัจจัยเรื่องบรรทัดฐานทางสังคม โดยส่วนของเกณฑ์การประเมินของส่วนที่ 2และ3 ผู้วิจัยใช้มาตราส่วนแบบ Likert Scale โดยคะแนนสูงสุดคือ 5 คะแนน และคะแนนต่ำสุดคือ 1 คะแนน โดยมีความหมายว่าเห็นด้วยอย่างยิ่งและไม่เห็นด้วยอย่างยิ่งตามลำดับ

เมื่อเก็บข้อมูลแล้วต้องมีการทดสอบความเชื่อมั่น (Reliable test) โดยทดสอบค่า Cronbach's Alpha (α) ต้องมีค่ามากกว่า 0.7 ถึงจะยอมรับข้อมูลชุดนี้ Hair et al. (2010) และ Nunnally and Bernstein (1994)

ตารางที่ 3.1

ปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย

ปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย	คำอธิบายลักษณะทางกายภาพ
PS1 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	พิตเนส, สระว่ายน้ำ, ลานจอดรถ, สนามเด็กเล่น, ห้องประชุม
PS2 ระบบรักษาความปลอดภัย	กล้องวงจรปิด (CCTV), ระบบคีย์การ์ด, รปภ. 24 ชั่วโมง
PS3 การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ	การตกแต่งที่ทันสมัย, ความสะอาด, ความเงียบสงบ, ไม่มีมลพิษทางเสียงหรือกลิ่น
PS4 จำนวนที่จอดรถที่เพียงพอ	มีที่จอดรถส่วนตัวหรือไม่, เพียงพอหรือไม่

ตารางที่ 3.2

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	คำอธิบายปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
LC1 ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษา	ใกล้ที่ทำงาน, โรงเรียน, มหาวิทยาลัย
LC2 ระยะทางถึงสถานที่สำคัญ	ใกล้โรงพยาบาล, ห้างสรรพสินค้า, สวนสาธารณะ
LC3 การเข้าถึงระบบคมนาคม	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT, ป้ายรถเมล์, ทางด่วน
LC4 สิ่งแวดล้อมโดยรอบ	ความสงบ, ความหนาแน่นของชุมชน, ความปลอดภัยในพื้นที่

ตารางที่ 3.3

ปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม

ปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม	คำอธิบายถึงปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม
SN1 ศักดิ์ศรีและสถานะทางสังคม	การเลือกเช่าคอนโดหรือบ้านในย่านที่มีชื่อเสียง เพื่อแสดงฐานะหรือภาพลักษณ์
SN2 ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย	ความรู้สึกภาคภูมิใจเมื่อได้อยู่อาศัยในสถานที่ที่ดี ทันสมัย หรือมีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่

ตารางที่ 3.3

ปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม (ต่อ)

ปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม	คำอธิบายถึงปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม
SN3 ทศนคติของสังคมต่อ “การเช่า”	การเลือกเช่าคอนโดมิเนียมไม่ได้แสดงถึงการด้อยสถานะทางสังคม บางวัฒนธรรมมองว่าการเช่าเป็นเรื่องปกติ บางสังคมอาจมองว่าการไม่มีบ้านเป็นของตนเองดูด้อยสถานะ
SN4 ภาพลักษณ์ของโครงการ	การเลือกโครงการที่มีภาพลักษณ์ดี ทันสมัย สวยงาม เหมาะสมกับวัย
SN5 ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์	เลือกที่พักที่ตอบโจทย์วิถีชีวิต เช่น คนรุ่นใหม่มักนิยมเช่าคอนโดใกล้แหล่งไลฟ์สไตล์ แทนบ้านเดี่ยว ชานเมือง
SN6 ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม	การเลือกโครงการที่มีชื่อเสียง เช่น แบรินด์ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่รู้จัก

ตารางที่ 3.4

เกณฑ์การแปลค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็น

ค่าเฉลี่ยระดับความคิดเห็น	ความหมาย
4.21-5.00	เห็นด้วยมากที่สุด
3.41-4.20	เห็นด้วยมาก
2.61-3.40	เห็นด้วยปานกลาง
1.81-2.60	เห็นด้วยน้อย
1.00-1.80	เห็นด้วยน้อยที่สุด

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ ซึ่งเป็นข้อคำถามที่ชี้ให้เห็นถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจซึ่งเป็นข้อมูลเกี่ยวกับประชากรศาสตร์ ได้แก่ ข้อมูลเพศ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลและการทดสอบสมมติฐาน

การวิเคราะห์ข้อมูลและการทดสอบสมมติฐานในการวิจัยครั้งนี้ จะดำเนินการประมวลผลโดยใช้วิธีการทางสถิติโดยอาศัยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ ทั้งในรูปแบบสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistic) และ สถิติเชิงอ้างอิง (Inferential statistics) มีดังต่อไปนี้

3.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อให้เข้าใจลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง โดยนำเสนอข้อมูลในรูปแบบของตารางแจกแจงความถี่ (Frequency) สัดส่วนร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงอ้างอิง (Inferential Statistics)

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS (Statistic Package for Social Science) Version 31 ในการทดสอบสมมติฐาน (Hypothesis testing) ซึ่งใช้เครื่องมือทางสถิติ ดังต่อไปนี้

1. การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างสองกลุ่มอิสระ (Independent Samples t-test) และ การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA)

เป็นวิธีการทางสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์และเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม (t-test) และตั้งแต่ 3 กลุ่มขึ้นไป (ANOVA) โดยพิจารณาจากความแปรปรวนภายในกลุ่มและระหว่างกลุ่ม เพื่อทดสอบความน่าเชื่อถือของสมมติฐานที่ว่าค่าเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ในการวิจัยครั้งนี้ วิธีการดังกล่าวจะถูกนำมาใช้เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนที่ 4 ซึ่งเป็นข้อมูลด้านประชากรศาสตร์

2. การวิเคราะห์การถดถอยแบบพหุคูณ (Multiple Linear Regression)

ในการวิจัยครั้งนี้ วิธีการวิเคราะห์ดังกล่าวจะถูกนำมาใช้ในการแปลผลข้อมูลจากแบบสอบถามส่วนที่ 2 และ 3 ซึ่งใช้มาตร Likert scale เพื่อวัดระดับความคิดเห็นในประเด็นเกี่ยวกับปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทดสอบสมมติฐานของการวิจัย ผลการวิเคราะห์ควรมีค่า R^2 มากกว่า 0.5 และค่า p-value น้อยกว่า 0.05 (Field, 2013) จึงจะถือว่ามีแนวโน้มเชื่อถือในระดับที่ยอมรับได้ ส่วนจำนวนกลุ่มตัวอย่างควรมีอย่างน้อย 10-15 รายการต่อตัวแปรอิสระหนึ่งตัว (Tabachnick & Fidell, 2019) เพื่อให้ผลการวิเคราะห์มีความแม่นยำและเชื่อถือได้โดยจะมีการจำแนกเกณฑ์การแปลงค่าเฉลี่ยความคิดเห็นตามช่วงคะแนน ดังนี้

3. การตรวจสอบภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity)

เป็นการตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหลายตัวในแบบจำลองทางสถิติหากตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันในระดับสูง ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าประมาณค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเกิดความคลาดเคลื่อนและทำให้ผลการวิเคราะห์ไม่น่าเชื่อถือ การตรวจสอบภาวะดังกล่าวสามารถทำได้โดยใช้ค่า Variance Inflation Factor (VIF) ซึ่งโดยทั่วไปควรมีค่าไม่เกิน 10 (ทรงศักดิ์ ภูสีอ่อน, 2551, น. 289; Hair et al., 2010, p. 204) หากค่า VIF สูงกว่า 10 ถือว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระในระดับสูง อาจก่อให้เกิดปัญหา Multicollinearity ได้ (นัจรีภรณ์ สัมมารุณ, 2561)



บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

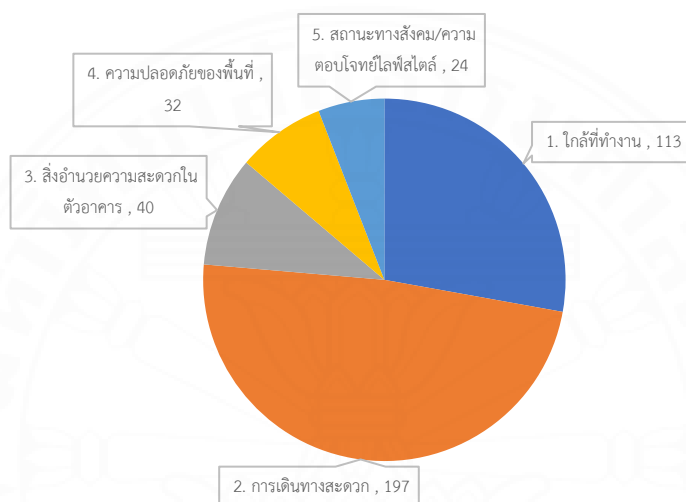
การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ผ่านการคัดกรองจำนวน 406 ตัวอย่าง ซึ่งมีปริมาณมากกว่าขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ได้คำนวณไว้ในบทที่ 3 ทำให้งานวิจัยนี้มีความคาดเคลื่อนลดลงเหลือร้อยละ 4.863 จากนั้น ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่รวบรวมมาทำการประมวลผลและวิเคราะห์ทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS (Statistic Package for Social Science) ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยผลการวิเคราะห์แบ่งออกเป็น 6 ส่วนดังต่อไปนี้

- 4.1 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง
- 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย, ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม ในการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร
- 4.3 การประเมินความน่าเชื่อถือของแบบสอบถามโดยใช้ค่า Cronbach's Alpha (α)
- 4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร
- 4.5 การทดสอบค่า Correlation ระหว่างกันของตัวแปรอิสระทั้ง 14 ตัวแปรภายใต้ปัจจัยด้านกายภาพ, ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านบรรทัดฐานทางสังคม
- 4.6 การตรวจสอบภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity) โดยใช้ค่า Variance Inflation Factor (VIF)
- 4.7 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพ, ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านบรรทัดฐานทางสังคมที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

4.1 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง

ภาพที่ 4.1

แผนภูมิวงกลมสรุปเหตุผลหลักในการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ อโศก สีสลม สาทร สยาม และ สุขุมวิทตอนต้นถึงซอย 24



จากผลการสำรวจความคิดเห็นเกี่ยวกับเหตุผลหลักในการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ อโศก สีสลม สาทร สยาม และสุขุมวิทตอนต้นถึงซอย 24 พบว่าเหตุผลที่ได้รับความนิยมสูงสุดคือ การเดินทางสะดวก (197 คน, 46.3%) รองลงมาคือ ความใกล้ที่ทำงาน (113 คน, 26.5%) ขณะที่ปัจจัยรองประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกในตัวอาคาร (40 คน, 9.4%), ความปลอดภัยของพื้นที่ (32 คน, 7.5%) และสถานะทางสังคม/ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ (24 คน, 5.6%) สะท้อนว่าปัจจัยด้านทำเลและความสะดวกในการเดินทางเป็นแรงจูงใจหลักของผู้เช่าในเขต CBD ของกรุงเทพมหานคร โดยมีปัจจัยด้านคุณภาพชีวิต ความปลอดภัย และภาพลักษณ์ของที่อยู่อาศัยทำหน้าที่สนับสนุนการตัดสินใจ

จากข้อมูลแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 406 ตัวอย่าง พบว่าลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง มีดังนี้

ตารางที่ 4.1

ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ลักษณะประชากรศาสตร์	จำนวน(คน)	ร้อยละ(%)
1. เพศ		
เพศหญิง	248	61.08%
เพศชาย	152	37.44%
เพศทางเลือก	6	1.48%
รวม	406	100.00%
2. ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าปริญญาตรี	16	3.94%
ปริญญาตรี	228	56.16%
สูงกว่าปริญญาตรี	162	39.90%
รวม	406	100.0%
3. สถานภาพสมรส		
โสด	332	81.77%
สมรส/อยู่ร่วมกัน	66	16.26%
หย่าร้าง/แยกกันอยู่	8	1.97%
รวม	406	100.00%
4. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน		
ต่ำกว่า 30,000 บาท	56	13.79%
30,001 - 60,000 บาท	164	40.39%
60,001 - 90,000 บาท	112	27.59%
90,001 บาทขึ้นไป	74	18.23%
รวม	406	100.00%
5. อาชีพ		
ข้าราชการ / พนักงานราชการ	72	17.73%
ธุรกิจส่วนตัว/ประกอบอาชีพอิสระ	26	6.40%
พนักงานบริษัทเอกชน	244	60.10%
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	64	15.76%
รวม	406	100.00%

จากตารางที่ 4.1 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถามสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

เพศ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ตอบแบบสอบถามในครั้งนี้เป็นเพศหญิง จำนวน 248 คน คิดเป็นร้อยละ 61.11 ลำดับถัดมาเป็นเพศชาย จำนวน 152 คน คิดเป็นร้อยละ 37.44 และเป็นเพศทางเลือก จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 1.48 ตามลำดับ

ระดับการศึกษา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ตอบแบบสอบถามในครั้งนี้มีระดับการศึกษาที่ต่ำกว่าปริญญาตรี 16 คน คิดเป็นร้อยละ 3.94 ลำดับถัดมาเป็นกลุ่มที่จบระดับการศึกษาปริญญาตรี 228 คน คิดเป็นร้อยละ 56.16 และจบการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี 162 คน คิดเป็นร้อยละ 39.90 ตามลำดับ

สถานภาพสมรส กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ตอบแบบสอบถามในครั้งนี้มีสถานภาพโสดเป็นจำนวน 332 คน คิดเป็นร้อยละ 81.77 อยู่ในสถานภาพสมรสหรืออยู่ร่วมกัน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 16.26 และหย่าร้างหรือแยกกันอยู่เป็นจำนวน 6 คน คิดเป็นจำนวนร้อยละ 1.97 ตามลำดับ

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ตอบแบบสอบถามในครั้งนี้มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วงต่ำกว่า 30,000 บาท 56 คน คิดเป็นร้อยละ 13.79 กลุ่มที่มีรายได้ในช่วง 30,001 - 60,000 บาท 164 คน คิดเป็นร้อยละ 40.39 กลุ่มที่มีรายได้ในช่วง 60,001 - 90,000 บาท 112 คน คิดเป็นร้อยละ 27.59 และกลุ่มที่มีรายได้มากกว่า 90,000 บาทขึ้นไป 74 คน คิดเป็นร้อยละ 18.23 ตามลำดับ

อาชีพ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ตอบแบบสอบถามในครั้งนี้ประกอบอาชีพข้าราชการ / พนักงานราชการ 72 คน คิดเป็นร้อยละ 17.73 ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว/ประกอบอาชีพอิสระ 26 คน คิดเป็นร้อยละ 6.40 ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน 244 คน คิดเป็นร้อยละ 60.10 และประกอบอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ 64 คน คิดเป็นร้อยละ 15.76 ตามลำดับ

4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย (PS), ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (LC), ปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม (SN) ความสนใจที่จะเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร (RD)

ตารางที่ 4.2

ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยในการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตัวแปร	ข้อความถาม	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความหมาย
ปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย				
PS1 สิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวกภายในโครงการ	1. สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ, พื้นที่ co-working space มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	3.19	0.952	เห็นด้วยปานกลาง
PS2 ระบบรักษาความปลอดภัย	2. ระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี เช่น มีกล้องวงจรปิด (CCTV), มีระบบคีย์การ์ด, มี รปภ. 24 ชั่วโมง มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	3.79	1.079	เห็นด้วยมาก
PS3 การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ	3. การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	4.39	1.052	เห็นด้วยมากที่สุด
PS4 จำนวนที่จอดรถที่เพียงพอ	4. จำนวนที่จอดรถที่เพียงพอ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	3.74	1.411	เห็นด้วยมาก

จากตารางที่ 4.2 เมื่อวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็นต่อปัจจัยด้านกายภาพที่อยู่อาศัยพบว่าปัจจัยหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความคิดเห็นเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่ การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.39 : เห็นด้วยมากที่สุด)

ตารางที่ 4.3

ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตัวแปร	ข้อความถาม	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความหมาย
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง				
LC1 ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษา	1. ทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานที่ศึกษาของท่าน มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	4.07	1.102	เห็นด้วยมาก
LC2 ระยะทางถึงสถานที่สำคัญ	2. ทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล, ศูนย์การค้า, สวนสาธารณะ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	3.65	1.071	เห็นด้วยมาก
LC3 การเข้าถึงระบบคมนาคม	3. ทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมใกล้ขนส่งสาธารณะ เช่น BTS, MRT, ป้ายรถเมล์ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	4.26	1.029	เห็นด้วยมากที่สุด
LC4 สิ่งแวดล้อมโดยรอบ	4. ทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมมีความสงบ อยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัย และ อยู่ห่างจากแหล่งมลภาวะ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	3.93	1.213	เห็นด้วยมาก

จากตารางที่ 4.3 เมื่อวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็นต่อปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งพบว่าปัจจัยหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความคิดเห็นเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่ การเข้าถึงระบบคมนาคมมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.26 : เห็นด้วยมากที่สุด)

ตารางที่ 4.4

ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม ในการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตัวแปร	ข้อความถาม	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความหมาย
ปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม				
SN1 คักดิ์ศรีและสถานะทางสังคม	1. ท่านคิดว่าการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมจะ ช่วยสร้างภาพลักษณ์ของท่านให้ดูดีขึ้น	3.17	1.073	เห็นด้วยปานกลาง
SN2 ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย	2. ท่านมีความภาคภูมิใจที่ได้อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม	3.01	1.011	เห็นด้วยปานกลาง
SN3 ทักษะคติของสังคมต่อ “การเช่า”	3. ท่านคิดว่าการเช่าที่อยู่อาศัยไม่ได้แสดงถึงการด้อยสถานะทางสังคม	3.71	1.136	เห็นด้วยมาก
SN4 ภาพลักษณ์ของโครงการ	4. ภาพลักษณ์ที่ทันสมัยสวยงามของคอนโดมิเนียม มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	3.87	1.017	เห็นด้วยมาก
SN5 ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์	5. ค่านิยมและไลฟ์สไตล์ตามช่วงอายุ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	3.78	0.852	เห็นด้วยมาก
SN6 ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม	6. ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน	3.97	0.998	เห็นด้วยมาก

จากตารางที่ 4.4 เมื่อวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็นต่อปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคมพบว่าปัจจัยหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความคิดเห็นเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่ ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.97 : เห็นด้วยมาก)

ตารางที่ 4.5

ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความสนใจที่จะเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร (RD)

ตัวแปร	ข้อความถาม	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความหมาย
ความสนใจที่จะเช่า				
RD ความสนใจที่จะเช่า	ท่านมีแนวโน้มจะเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่าน Central Business District (CBD) ในกรุงเทพมหานคร (อโศก, สีลม สาทร, สยาม, สุขุมวิทตอนต้นถึงซอย 24) มากน้อยเพียงใด	3.19	0.952	เห็นด้วยปานกลาง

4.3 การประเมินความน่าเชื่อถือของแบบสอบถามโดยใช้ค่า Cronbach's Alpha (α)

ในการค้นคว้าอิสระครั้งนี้ ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามไปทดสอบ (Pre-test) กับกลุ่มตัวอย่างที่มีคุณสมบัติใกล้เคียงกับกลุ่มประชากรที่ศึกษา จำนวน 30 ชุด และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม โดยใช้ค่า Cronbach's Alpha (α) เพื่อประเมินระดับความน่าเชื่อถือของแต่ละชุดข้อมูล โดยผลการวิเคราะห์มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 4.6

ค่าความเชื่อมั่นของข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามส่วนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย, ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและปัจจัยเรื่องบรรทัดฐานทางสังคม มีผลต่อการเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่าน CBD ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร

ตัวแปรสำหรับแบบสอบถาม	Reliability Statistics	
	Cronbach's Alpha	N of Items
ปัจจัยด้านกายภาพ	0.916	4
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	0.942	4
ปัจจัยเรื่องบรรทัดฐานทางสังคม	0.876	6

ภายหลังจากการได้ประเมินความเชื่อมั่นภายในของแบบสอบถามด้วย Cronbach's alpha (α) ผลลัพธ์ชี้ให้เห็นว่า ทุกมิติของแบบสอบถามมีความเชื่อมั่นภายในเพียงพอเนื่องจากทั้งสาม

ปัจจัยมีค่ามากกว่า 0.70 ทั้งหมด (High reliable) สำหรับการนำคะแนนไปใช้วิเคราะห์เชิงสถิติต่อไป จึงสะท้อนว่าแบบสอบถามมีความสอดคล้องภายในที่ดีโดยไม่บ่งชี้ความซ้ำซ้อนจนเกินไป

4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจ จากลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างทั้งในด้านสถานภาพสมรส, รายได้, เพศ, การมียานพาหนะส่วนบุคคลและการพักอาศัยอยู่ใกล้เคียงกับที่ทำงาน ส่งผลให้การตัดสินใจที่จะเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครแตกต่างกันหรือไม่ โดยใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) เพื่อทดสอบสมมติฐานดังกล่าว โดยรายละเอียดของผลการวิเคราะห์มีดังต่อไปนี้

4.4.1 ปัจจัยด้านสถานภาพสมรสกับการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.7

ผลการวิเคราะห์ด้านสถานภาพสมรสกับการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

สถานภาพสมรส	N	Mean	Std. Deviation	t stat	P-Value
โสด/หย่าร้าง/แยกกันอยู่	340	3.11	0.947	-4.54	<0.001
สมรส/อยู่ร่วมกัน	66	3.64	0.853		

จากการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างสองกลุ่มอิสระ (Independent samples t-test) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสกับระดับการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร พบว่าค่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ (Sig.) มีค่าน้อยกว่า 0.001 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดไว้ที่ 0.05 ($\alpha = 0.05$) จึงสามารถสรุปได้ว่า สถานภาพสมรสที่แตกต่างกันส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ดังกล่าว โดยค่า t-stat ที่เป็นลบสะท้อนว่ากลุ่มสมรสหรืออยู่ร่วมกัน มีโอกาสเช่ามากกว่ากลุ่ม โสด, หย่าร้างหรือแยกกันอยู่

4.4.2 ปัจจัยด้านรายได้กับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.8

ผลการวิเคราะห์ด้านรายได้เฉลี่ย/เดือนกับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	N	Mean	Std. Deviation	t stat	P-Value
ต่ำกว่า 60,000 บาท	220	3.18	0.91	6.33	<0.001
60,000 บาทขึ้นไป	186	3.21	0.91		

จากการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างสองกลุ่มอิสระ (Independent Samples t-test) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับระดับการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร พบว่าค่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ (Sig.) มีค่าน้อยกว่า 0.001 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดไว้ที่ 0.05 ($\alpha = 0.05$) จึงสามารถสรุปได้ว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกันส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ดังกล่าว โดยค่า t-stat ที่เป็นลบสะท้อนว่ากลุ่มรายได้ที่น้อยกว่า มีโอกาสเช่ามากกว่ากลุ่มรายได้มากกว่า

4.4.3 ปัจจัยเรื่องเพศกับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.9

ผลการวิเคราะห์เรื่องเพศกับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมใน ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

เพศ	N	Mean	Std. Deviation	t stat	P-Value
หญิง	248	3.29	0.85	6.73	<0.001
ชาย	152	3.00	1.08		
เพศทางเลือก	6	4.00	0.95		

จากการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับระดับการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่าน

ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร พบว่าค่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ (Sig.) มีค่าน้อยกว่า 0.001 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดไว้ที่ 0.05 ($\alpha = 0.05$) จึงสามารถสรุปได้ว่าเพศส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ดังกล่าว

4.4.4 ปัจจัยเรื่องสถานที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงานกับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.10

ผลการวิเคราะห์สถานที่ทำงานตั้งอยู่ในพื้นที่ CBD กับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

สถานที่ทำงาน	N	Mean	Std. Deviation	t stat	P-Value
ไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่ CBD	136	2.76	0.81	-7.12	<0.001
ตั้งอยู่ในพื้นที่ CBD	270	3.41	0.95		

จากการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างสองกลุ่มอิสระ (Independent Samples t-test) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่ทำงานกับระยะทางที่อยู่ห่างจากที่พักอาศัยกับระดับการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร พบว่าค่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ (Sig.) มีค่าน้อยกว่า 0.001 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดไว้ที่ 0.05 ($\alpha = 0.05$) จึงสามารถสรุปได้ว่าเพศส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ดังกล่าว โดยค่า t-stat ที่เป็นลบสะท้อนว่ากลุ่มที่มีสถานที่ทำงานตั้งอยู่ในพื้นที่ CBD มีโอกาสเช่ามากกว่ากลุ่มที่สถานที่ทำงานตั้งไม่ได้ในพื้นที่ CBD

4.4.5 ปัจจัยเรื่องการมีพาหนะส่วนบุคคลสัมพันธ์กับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.11

ผลการวิเคราะห์การมียานพาหนะส่วนบุคคลมีผลกับการตัดสินใจการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ยานพาหนะส่วนบุคคล	N	Mean	Std. Deviation	t stat	P-Value
ไม่มียานพาหนะส่วนบุคคล	90	3.38	0.65	2.68	<0.001
มียานพาหนะส่วนบุคคล	316	3.14	1.02		

จากการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างสองกลุ่มอิสระ (Independent samples t-test) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการมียานพาหนะส่วนบุคคลมีความสำคัญกับระดับการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร พบว่าค่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ (Sig.) มีค่าน้อยกว่า 0.001 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดไว้ที่ 0.05 ($\alpha = 0.05$) จึงสามารถสรุปได้ว่าเพศส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ดังกล่าว โดยค่า t-stat ที่เป็นบวกสะท้อนว่ากลุ่มไม่มียานพาหนะส่วนบุคคล มีโอกาสเช่ามากกว่ากลุ่มที่มียานพาหนะส่วนบุคคล

4.5 การทดสอบค่า Correlation ระหว่างกันของตัวแปรอิสระทั้ง 14 ตัวแปร ภายใต้ปัจจัยด้านกายภาพ, ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านบรรทัดฐานทางสังคม

ตารางที่ 4.12

ค่า Correlation ระหว่างกันของตัวแปรอิสระทั้ง 14 ตัวแปร

	PS1	PS2	PS3	PS4	LC1	LC2	LC3	LC4	SN1	SN2	SN3	SN4	SN5	SN6
PS1	1.00	0.62	0.69	0.60	0.55	0.57	0.48	0.52	0.15	0.27	0.33	0.41	0.50	0.43
PS2	0.62	1.00	0.72	0.46	0.77	0.56	0.74	0.77	0.13	0.27	0.42	0.72	0.66	0.57
PS3	0.69	0.72	1.00	0.62	0.65	0.68	0.63	0.58	0.25	0.46	0.40	0.52	0.52	0.55
PS4	0.60	0.46	0.62	1.00	0.42	0.49	0.45	0.42	0.13	0.30	0.04	0.31	0.36	0.33
LC1	0.55	0.77	0.65	0.42	1.00	0.66	0.77	0.78	0.35	0.37	0.50	0.67	0.66	0.53
LC2	0.57	0.56	0.68	0.49	0.66	1.00	0.68	0.59	0.26	0.53	0.30	0.42	0.36	0.39
LC3	0.48	0.74	0.63	0.45	0.77	0.68	1.00	0.78	0.25	0.38	0.38	0.57	0.55	0.50
LC4	0.52	0.77	0.58	0.42	0.78	0.59	0.78	1.00	0.36	0.31	0.38	0.57	0.53	0.42
SN1	0.15	0.13	0.25	0.13	0.35	0.26	0.25	0.36	1.00	0.78	0.19	0.40	0.39	0.36
SN2	0.27	0.27	0.46	0.30	0.37	0.53	0.38	0.31	0.78	1.00	0.19	0.48	0.42	0.47
SN3	0.33	0.42	0.40	0.04	0.50	0.30	0.38	0.38	0.19	0.19	1.00	0.47	0.48	0.51
SN4	0.41	0.72	0.52	0.31	0.67	0.42	0.57	0.57	0.40	0.48	0.47	1.00	0.80	0.71
SN5	0.50	0.66	0.52	0.36	0.66	0.36	0.55	0.53	0.39	0.42	0.48	0.80	1.00	0.75
SN6	0.43	0.57	0.55	0.33	0.53	0.39	0.50	0.42	0.36	0.47	0.51	0.71	0.75	1.00

ตารางที่ 4.13

สรุปค่า R-square ของสมการถดถอยเชิงพหุคูณ

R	R-square	Adjusted R-square	Std.error	F-Value	P-Value
0.618	0.382	0.360	0.762	17.273	<0.001

จากผลการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุคูณ พบว่ามีค่า F-value ที่มีค่า 17.273 และ P-Value ที่ <0.001 แสดงให้เห็นว่ามีตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัวที่ส่งผลต่อตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) นอกจากนี้ ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (R Square) เท่ากับ 0.382 สะท้อนให้เห็นว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 14 ปัจจัย สามารถที่จะอธิบายการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ได้ร้อยละ 36 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 64 มาจากปัจจัยอื่น ๆ ที่ไม่ได้ถูกรวมไว้ในการศึกษา

4.6 การตรวจสอบภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity) โดยใช้ค่า Variance Inflation Factor (VIF)

ผู้วิจัยได้ทำการตรวจสอบภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity) เพื่อประเมินความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระภายในแบบจำลองทางสถิติโดยหากตัวแปรอิสระเหล่านี้มีความสัมพันธ์กันสูง อาจส่งผลให้การตีความผลลัพธ์ของแบบจำลองคลาดเคลื่อนและขาดความน่าเชื่อถือได้ ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการวิเคราะห์มีดังต่อไปนี้เหล่านี้มีความสัมพันธ์กันสูง อาจส่งผลให้การตีความผลลัพธ์ของแบบจำลองคลาดเคลื่อนและขาดความน่าเชื่อถือได้ ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการวิเคราะห์มีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.14

ผลการตรวจสอบภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity)

ตัวแปร	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
PS1 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	0.387	2.569
PS2 ระบบรักษาความปลอดภัย	0.147	6.788
PS3 การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ	0.248	4.030
PS4 จำนวนที่จอดรถที่เพียงพอ	0.470	2.130
LC1 ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษา	0.200	5.004
LC2 ระยะทางถึงสถานที่สำคัญ	0.256	3.902
LC3 การเข้าถึงระบบคมนาคม	0.253	3.956
LC4 สิ่งแวดล้อมโดยรอบ	0.196	5.095
SN1 ศักดิ์ศรีและสถานะทางสังคม	0.202	4.945
SN2 ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย	0.177	5.648
SN3 ทศนคติของสังคมต่อ “การเช่า”	0.571	1.752
SN4 ภาพลักษณ์ของโครงการ	0.233	4.289
SN5 ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์	0.234	4.281
SN6 ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม	0.343	2.916

จากการตรวจสอบภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity) พบว่า ค่า Tolerance ของทุกตัวแปร มีค่ามากกว่า 0 และ ค่า VIF ของทุกตัวแปร มีค่าน้อยกว่า 10 แสดงให้เห็นว่า ตัวแปรทุกตัวแปรไม่เกิดปัญหาภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ

4.7 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพ, ด้านทำเลที่ตั้งและด้านบรรทัดฐานทางสังคมที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.15

ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุคูณระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B.	Std. Error	Beta		
(Constant)	1.390	0.229		6.081	<0.001
PS1 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	0.760	0.056	0.086	1.351	0.177
PS2 ระบบรักษาความปลอดภัย	0.122	0.094	0.135	1.302	0.194
PS3 การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ	0.300	0.071	0.337	4.220	<0.001
PS4 จำนวนที่จอดรถที่เพียงพอ	0.310	0.039	0.046	0.787	0.432
LC1 ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษา	3.490	0.077	0.404	4.541	<0.001
LC2 ระยะทางถึงสถานที่สำคัญ	0.890	0.07	0.1	1.276	0.203
LC3 การเข้าถึงระบบคมนาคม	0.430	0.073	0.046	0.585	0.559
LC4 สิ่งแวดล้อมโดยรอบ	0.341	0.07	0.435	4.843	<0.001
SN1 ศักดิ์ศรีและสถานะทางสังคม	-0.100	0.078	-0.011	-0.123	0.902
SN2 ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย	0.330	0.089	0.35	3.704	<0.001
SN3 ทักษะคติของสังคมต่อ “การเช่า”	0.530	0.044	0.064	1.213	0.226
SN4 ภาพลักษณ์ของโครงการ	0.750	0.077	0.08	0.975	0.33
SN5 ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์	0.555	0.092	0.496	6.036	<0.001
SN6 ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม	0.408	0.065	0.428	6.307	<0.001

จากตารางที่ 4.12 จากผลการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุคูณ เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของ

กรุงเทพมหานคร พบว่าค่า R-square ของสมการถดถอยเชิงพหุคูณเท่ากับ 0.360 หมายความว่าตัวแปรอิสระสามารถอธิบายตัวแปรตามได้ในระดับปานกลาง และจากตารางที่ 4.14 พบว่า ตัวแปรอิสระที่มีค่า Sig. < 0.05 ถือว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนตัวแปรที่มีค่า Sig. > 0.05 หมายถึงไม่มีผลอย่างมีนัยสำคัญ ตัวแปรที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ มีดังต่อไปนี้

- การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ (PS3) โดยจากค่า Beta = 0.337 (เป็นบวก) หมายความว่า การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า

- ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษา (LC1) โดยจากค่า Beta = 0.404 (เป็นบวก) หมายความว่า ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษาส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า (การเข้าถึงสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาได้สะดวก (ระยะทางใกล้) ช่วยเพิ่มโอกาสการตัดสินใจเช่า

- สิ่งแวดล้อมโดยรอบ (LC4) โดยจากค่า Beta = 0.435 (เป็นบวก) หมายความว่า สภาพแวดล้อมรอบโครงการส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า

- ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย (SN2) โดยจากค่า Beta = 0.350 (เป็นบวก) หมายความว่า ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัยส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า

- ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ (SN5) โดยจากค่า Beta = 0.496 (เป็นบวก) หมายความว่า ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ทั้งนี้ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์เป็นตัวแปรที่มีค่า Beta สูงที่สุด แสดงว่าความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการตัดสินใจเช่า

- ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม (SN6) โดยจากค่า Beta = 0.428 (เป็นบวก) หมายความว่า ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม ส่งผลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า

นอกจากนี้ จากตารางที่ 4.12 พบว่าตัวแปรที่มีอิทธิพล มี Correlation ในระดับสูงกับตัวแปรอื่น ๆ ในกลุ่มตัวแปรเดียวกัน ดังต่อไปนี้

- การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ (PS3) กับ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ (PS1), ระบบรักษาความปลอดภัย (PS2) และจำนวนที่จอดรถเพียงพอ (PS4)

- ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษา (LC1) กับ ระยะทางถึงสถานที่สำคัญ (LC2) และ การเข้าถึงระบบคมนาคม (LC3)

- สิ่งแวดล้อมโดยรอบ (LC4) กับ การเข้าถึงระบบคมนาคม (LC3)

- ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย (SN2) กับ ศักดิ์ศรีทางสังคม (SN1)

- ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ (SN5) กับ ภาพลักษณ์ของโครงการ (SN4)

- ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม (SN6) กับ ภาพลักษณ์ของโครงการ (SN4)

แสดงให้เห็นว่าตัวแปรที่มีอิทธิพลค่อนข้างเป็นตัวแทนที่ดีของกลุ่มตัวแปรนั้น ๆ และสรุปผลการวิเคราะห์ได้ว่า การตัดสินใจเช่าในย่าน CBD ได้รับอิทธิพลจากทั้งปัจจัยทางกายภาพ (ได้แก่ การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ), ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (ได้แก่ ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษา และ สภาพแวดล้อมโดยรอบ) และ ปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคม (ได้แก่ ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย, ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ และ ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม)



บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในค่านิยมของ “Generation Rent” ซึ่งหมายถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อพักอาศัย ครอบคลุมทั้งกลุ่ม Millennials (อายุ 28-44 ปี) และ Gen Z (อายุ 13-27 ปี)

การดำเนินการวิจัยเริ่มจากการศึกษาทฤษฎี แนวคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาพัฒนาเป็นกรอบแนวคิดในการวิจัยและสร้างเครื่องมือเก็บข้อมูล จากนั้นได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลัก ได้ข้อมูลที่สมบูรณ์จำนวน 406 ชุด และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยวิธีการทางสถิติตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย

ในบทนี้ ผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิจัยที่สรุปจากการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ พร้อมข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ข้อจำกัดของการวิจัย และข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาวิจัยในอนาคต เพื่อให้สามารถนำข้อมูลที่ได้จากงานวิจัยฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุด

5.1 สรุปผลการวิจัย

5.1.1 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ในด้านเพศ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 61.11 ในขณะที่เพศชายอยู่ที่ร้อยละ 37.44 ในด้านการศึกษา ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 56.16 รองลงมาจบการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 39.90 ในด้านสถานภาพสมรส ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 81.77 รองลงมาอยู่ในสถานภาพสมรสหรืออยู่ร่วมกัน คิดเป็นร้อยละ 16.26 ในด้านรายได้ ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 30,001 - 60,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 40.39 รองลงมารายได้ในช่วง 60,001 - 90,000 บาท 112 คน คิดเป็นร้อยละ 27.59 ในด้านอาชีพ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 60.10 รองลงมาประกอบอาชีพข้าราชการ / พนักงานราชการ คิดเป็นร้อยละ 17.73

5.1.2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยด้านปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

5.1.2.1 ปัจจัยด้านสถานภาพสมรส

ผลการศึกษาสะท้อนให้เห็นว่า การเลือกอยู่อาศัยร่วมกันหรือแยกกันอยู่ มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเช่าคอนโดมิเนียมในย่าน CBD ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับข้อค้นพบของ Schweizer (2020) ที่เสนอว่ากลุ่มประชากรยุคใหม่มีแนวโน้มต้องการเช่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น เนื่องจากค่านิยมเรื่อง “ปัจเจกนิยม” ที่เพิ่มสูงขึ้นในสังคม ทำให้ผู้คนมีแนวโน้มอยู่อาศัยตามลำพังมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อนำมาพิจารณาร่วมกับบริบทของค่าใช้จ่ายในการเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอัตราค่อนข้างสูง การอยู่อาศัยเพียงลำพังอาจไม่ใช่วิธีทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับผู้เช่าโดยทั่วไป การพักอาศัยร่วมกันจึงเป็นทางเลือกที่ได้รับความนิยมมากกว่าในบริบทนี้ เนื่องจากสามารถช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายและเพิ่มความคุ้มค่าในการอยู่อาศัย

5.1.2.2 ปัจจัยด้านรายได้

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือนเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งสอดคล้องกับข้อค้นพบของ Haurin et al. (1997) ที่ระบุว่า ข้อจำกัดด้านการกู้ยืมและระดับรายได้มีผลโดยตรงต่อการเลือกเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ค่าเช่าคอนโดมิเนียมในย่าน CBD ของกรุงเทพมหานครมีระดับราคาสูงกว่าพื้นที่อื่นในกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง จึงอาจเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้มีรายได้ต่ำหรือปานกลางมีแนวโน้มเลือกเช่ามากกว่าซื้อ

5.1.2.3 ปัจจัยด้านเพศ

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า เพศเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยพบว่าเพศหญิงมีแนวโน้มเลือกเช่ามากกว่าเพศชาย ซึ่งสอดคล้องกับข้อค้นพบของ Bech-Danielsen และ Gram-Hansen (2006) ที่อธิบายว่าระดับการศึกษาที่สูงขึ้นของผู้หญิงช่วยเสริมสร้างสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมให้เท่าเทียมกับผู้ชายมากขึ้น ส่งผลให้ผู้หญิงมีอิสระในการกำหนดรูปแบบการใช้ชีวิต รวมถึงการเลือกอยู่อาศัยคนเดียวโดยไม่ถูกจำกัดด้วยบรรทัดฐานเดิมของสังคม

เมื่อพิจารณาร่วมกับข้อสังเกตของ Skak (2008) การเพิ่มขึ้นของกลุ่มผู้หญิงที่ใช้ชีวิตโสดและอยู่อาศัยแยกเดี่ยว ย่อมทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบเช่ายังคงอยู่ในระดับสูงต่อเนื่องในอนาคต โดยเฉพาะในย่าน CBD ที่ตอบสนองต่อความต้องการด้านความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และการเข้าถึงโอกาสทางอาชีพ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคมนี้จึงไม่เพียงส่งผลต่อรูปแบบการอยู่อาศัยในปัจจุบัน แต่ยังบ่งชี้ถึงแนวโน้มตลาดเช่าที่มีเสถียรภาพและอาจขยายตัวในระยะยาว

5.1.2.4 ปัจจัยเรื่องสถานที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงาน

ผลการศึกษาครั้งนี้ชี้ให้เห็นว่า ระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับสถานที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งสอดคล้องกับข้อค้นพบของ Mubiru และ Ikiriza (2021) ที่ระบุว่า ความใกล้ชิดกับสถานที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย เนื่องจากช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง และในบางกรณีทำให้สามารถเดินทางไปทำงานได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม นอกจากนี้ ระยะทางที่สั้นลงยังช่วยประหยัดเวลาเดินทางระหว่างที่พักและที่ทำงาน ส่งผลให้ผู้พักอาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและสามารถจัดสรรเวลาเพื่อการทำงานและการใช้ชีวิตส่วนตัวได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

5.1.2.5 ปัจจัยเรื่องการมีพาหนะส่วนบุคคล

ผลการศึกษาครั้งนี้ชี้ให้เห็นว่า การที่สถานที่ทำงานตั้งอยู่ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และเป็นพื้นที่เดียวกับที่พักอาศัย มีอิทธิพลสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในบริเวณดังกล่าว เนื่องจากทำให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้าถึงสถานที่ทำงานได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับข้อค้นพบของ Mubiru และ Ikiriza (2021) ที่ระบุว่า ความใกล้ชิดระหว่างที่พักอาศัยและสถานที่ทำงานเป็นปัจจัยหลักในการเลือกที่อยู่อาศัย เพราะช่วยลดทั้งค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง และในบางกรณีสามารถเดินทางไปทำงานได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม การที่ที่พักและสถานที่ทำงานอยู่ในย่าน CBD เดียวกันยังช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย เนื่องจากสามารถจัดสรรเวลาเพื่อการทำงานและการใช้ชีวิตส่วนตัวได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

5.1.3 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพ, ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านบรรทัดฐานทางสังคมที่ส่งผลต่อการเลือกตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

จากผลการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุคูณระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครกับปัจจัยทั้งหมด 14 ปัจจัย พบว่า

1. มีปัจจัยด้านกายภาพที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Kohlhepp (1974) ซึ่งกล่าวว่า คุณภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมมีบทบาทสำคัญต่อพฤติกรรมผู้บริโภค โดยจากผลการวิเคราะห์พบว่าปัจจัยทางกายภาพที่ส่งผล ได้แก่ การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ คาดว่าเนื่องจากการตกแต่งและสภาพแวดล้อมที่ดี ช่วยเพิ่มความสะดวกสบายกับผู้อยู่อาศัยและส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการ

2. มีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Mubiru และ Ikiriza (2021) ที่กล่าวว่าปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยคืออยู่ใกล้กับที่ทำงาน โดยจากผลการวิเคราะห์พบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ส่งผล ได้แก่ ระยะทางถึงสถานที่ทำงาน/สถานศึกษา และสภาพแวดล้อมของบริเวณที่ตั้งคาดว่าเนื่องจากคาดว่าเนื่องจากทำเลที่ตั้งที่ใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา ช่วยลดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มความสะดวกสบายและคุณภาพชีวิตของผู้เช่า โดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครที่มีปัญหาการจราจรหนาแน่นและค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางสูง การเลือกคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้จุดหมายหลักจึงช่วยให้ผู้เช่าสามารถจัดสรรเวลาไปทำกิจกรรมอื่น ๆ ได้มากขึ้น

3. มีปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคมที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Mitchell (1999) ที่กล่าวว่าการตัดสินใจของผู้บริโภคมักไม่ได้พิจารณาเพียงแค่ลักษณะทางกายภาพของที่พักแต่ยังรวมถึงแบรนด์ และ ภาพลักษณ์ของผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็น “ตัวแทนความเชื่อมั่น” และ “เครื่องมือในการลดความเสี่ยง” ของผู้เช่า โดยจากผลการวิเคราะห์พบว่าปัจจัยด้านบรรทัดฐานทางสังคมที่ส่งผล ได้แก่ ความภาคภูมิใจในการอยู่อาศัย, ความสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ และ ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม คาดว่าเนื่องจากเป็นเพราะการอยู่อาศัยในโครงการที่มีชื่อเสียงและภาพลักษณ์ดี ช่วยสร้างการยอมรับทางสังคม สะท้อนสถานะและรสนิยมของผู้พักอาศัย อีกทั้งยังช่วยสร้างความมั่นใจในด้านคุณภาพ ความปลอดภัย และการบริการ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยลดความกังวลและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเช่าในระยะยาว

5.2 ข้อจำกัดงานวิจัย

1. งานวิจัยฉบับนี้ทำการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 27-44 ปี ซึ่งเป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และสอดคล้องกับค่านิยมของกลุ่ม “Generation Rent” ดังนั้น ผลการศึกษานี้อาจไม่สามารถสะท้อนพฤติกรรมของผู้บริโภคในช่วงอายุอื่น หรือกลุ่มผู้บริโภคที่มีประสบการณ์การซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาก่อนหน้าหรือหลังจากนี้ได้อย่างครอบคลุม

2. เครื่องมือหลักที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในงานวิจัยนี้คือแบบสอบถาม ซึ่งมีข้อจำกัดด้านความลึกของข้อมูล เนื่องจากแบบสอบถามมีแนวโน้มให้ข้อมูลเชิงปริมาณมากกว่าการสะท้อนทัศนคติ ความรู้สึก หรือแรงจูงใจเชิงลึกของผู้บริโภค ดังนั้น การทำความเข้าใจบริบทการตัดสินใจซื้อที่เกี่ยวข้องกับประสบการณ์ส่วนบุคคลหรือคุณค่าทางสังคมบางประการ อาจจำเป็นต้อง

ดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพเพิ่มเติม เช่น การสัมภาษณ์เชิงลึก หรือการสังเกตพฤติกรรมในสถานการณ์จริง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครอบคลุมและรอบด้านมากยิ่งขึ้น

3. ข้อจำกัดด้านเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้ดำเนินการในช่วงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งเป็นระยะเวลาจำกัดและสะท้อนข้อมูลเฉพาะช่วงเวลาดังกล่าว พฤติกรรมการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยอาจได้รับอิทธิพลจากปัจจัยเฉพาะหน้า เช่น ภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ระดับอัตราดอกเบี้ย นโยบายภาครัฐ หรือเหตุการณ์ทางสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ผลการวิจัยอาจไม่สามารถสะท้อนพฤติกรรมของผู้บริโภคในช่วงเวลาอื่นหรือภายใต้เงื่อนไขทางเศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างได้อย่างครอบคลุม

5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากผลการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้ ผู้วิจัยขอเสนอข้อเสนอแนะสำหรับผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของกลุ่ม “Generation Rent” ซึ่งมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ข้อเสนอแนะสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ออกแบบโดยต้องตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของกลุ่มผู้เช่า ทั้งในด้านห้องพักให้มีขนาดและฟังก์ชันที่เหมาะสม โดยเฉพาะสำหรับผู้พักอาศัยเพศหญิง หรือสำหรับการพักอาศัยร่วมกันมากกว่าหนึ่งคน รวมถึงให้ความสำคัญกับการออกแบบและตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และ พื้นที่ทำงานร่วม (Co-Working Space)
2. เลือกทำเลที่ตั้งมีความสะดวกต่อการเดินทางโดยไม่ใช้รถยนต์ หรืออยู่ในพื้นที่ใกล้กับแหล่งที่ทำงาน และสถานศึกษา
3. รักษาภาพลักษณ์ของผู้พัฒนาและโครงการ รวมถึงดูแลรักษาสภาพแวดล้อมทั้งในและนอกโครงการให้สะอาด ปลอดภัย และมีภูมิทัศน์ที่ดึงดูด เพื่อสร้างความประทับใจแก่ผู้เช่า

5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยต่อเนื่อง

ในประเด็นการเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร สำหรับกลุ่ม Generation Rent สามารถพัฒนางานวิจัยต่อยอดได้ดังนี้

1. ศึกษาพฤติกรรมและแรงจูงใจเชิงลึกของ Generation Rent วิเคราะห์ปัจจัยเชิงจิตวิทยาและค่านิยมด้านการใช้ชีวิต (lifestyle preferences) ที่มีผลต่อการเลือกเช่าคอนโดมิเนียม

2. สำนวญทัศนคติของ Generation Rent ต่อการเป็นเจ้าของบ้านในอนาคต เปรียบเทียบกับการเช่าในระยะยาวเปรียบเทียบระหว่าง Generation Rent กับกลุ่มวัยอื่น

3. ศึกษาความแตกต่างด้านปัจจัยตัดสินใจเช่า เช่น ทำเล สิ่งอำนวยความสะดวก ราคา และเงื่อนไขสัญญา วิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมเช่าเมื่ออายุเพิ่มขึ้นหรือสถานะการเงินเปลี่ยนไป

4. วิเคราะห์ผลกระทบของเศรษฐกิจและสังคมต่อพฤติกรรมเช่า พิจารณาผลของราคาที่อยู่อาศัย ค่าเช่า ดอกเบี้ยสินเชื่อ และภาวะเศรษฐกิจมหภาคต่อการตัดสินใจเช่า รวมถึงการศึกษาผลของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบขนส่งสาธารณะในย่าน CBD ต่อความต้องการเช่า

5. เปรียบเทียบข้ามพื้นที่และประเทศ ศึกษากรณีเมืองใหญ่ในประเทศอื่นที่มีกลุ่ม Generation Rent เด่นชัด เช่น โตเกียว ฮองกง หรือสิงคโปร์ เพื่อหาแนวทางพัฒนาและนโยบายสนับสนุนตลาดเช่า วิเคราะห์ว่าบทเรียนจากต่างประเทศสามารถนำมาปรับใช้กับบริบทของกรุงเทพมหานครได้อย่างไร

6. จากผลการวิเคราะห์ที่พบว่าค่า R-square เท่ากับ 0.38 และค่า Adjusted R-square เท่ากับ 0.36 แสดงว่าตัวแปรอิสระที่ใช้ในงานวิจัยสามารถอธิบายความแปรปรวนของการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยได้เพียงบางส่วน ดังนั้น เพื่อเพิ่มความครอบคลุมและความแม่นยำของแบบจำลอง งานวิจัยในอนาคตควรพิจารณาศึกษาปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่า เช่น ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สังคม จิตวิทยาผู้บริโภค แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ หรือการเปลี่ยนแปลงด้านนโยบายที่อยู่อาศัย เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกและองค์ความรู้ที่ครบถ้วนยิ่งขึ้นสำหรับการวางแผนและกำหนดกลยุทธ์ที่อยู่อาศัยในอนาคต

รายการอ้างอิง

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2566). รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2566. <https://www.nso.go.th>
- สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2567). รายงานภาวะสังคมไทย ไตรมาสหนึ่ง ปี 2567. <https://www.nesdc.go.th>
- สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2567). ข้อมูลโครงสร้างประชากรไทย ปี 2567. <https://www.boi.go.th>
- Knight Frank Thailand. (2023). รายงานตลาดคอนโดฯ กรุงเทพฯ. <https://www.knightfrank.co.th/research>

Books

- Blackwell, R. D., Miniard, P. W., & Engel, J. F. (2006). *Consumer behavior* (10th ed.). Thomson South-Western.
- Clark, W. A. V., & Dieleman, F. M. (1996). *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. Rutgers University Press.
- Rogers, E. M. (2003). *Diffusion of innovations* (5th ed.). Free Press.
- Scott, J. (2000). Rational choice theory. In G. Browning, A. Halcli, & F. Webster (Eds.), *Understanding contemporary society: Theories of the present* (pp. 126-138). SAGE Publications.
- Varian, H. R. (2010). *Intermediate microeconomics: A modern approach* (8th ed.). W. W. Norton & Company.

Articles

- Arnett, J. J. (2000). Emerging adulthood: A theory of development from the late teens through the twenties. *American Psychologist*, 55(5), 469-480. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/10842426/>

- Galster, G. C. (1987). Identifying the correlates of dwelling satisfaction: An empirical critique. *Environment and Behavior*, 19(5), 539-568. <https://doi.org/10.1177/0013916587195001>
- Haurin, D. R., Hendershott, P. H., & Wachter, S. M. (1997). Borrowing constraints and the tenure choice of young households. *Journal of Housing Research*, 8(2), 137-154.
- Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T., & Soaita, A. M. (2016). 'Generation rent' and the ability to 'settle down': Economic and geographical variation in young people's housing transitions. *Journal of Youth Studies*, 20(1), 63-78. <https://doi.org/10.1080/13676261.2016.1184241>
- Long, F., & Abd Aziz, N. (2022). Travel abroad for face gaining or face saving? A comparison between Chinese Gen Y male and female tourists in a context of Chinese culture. *Journal of International Consumer Marketing*, 34(1), 39-50. <https://doi.org/10.1080/08961530.2021.1899882>
- McKee, K., Muir, J., & Moore, T. (2017). Housing policy in the UK: The importance of housing for Generation Rent. *Social Policy and Society*, 16(2), 1-13. <https://doi.org/10.1017/S1474746416000045>
- Mohd-Rahim, F. A., Zainon, N., Sulaiman, S., Lou, E., Zulkifli, N. H., & Ayob, M. F. (2019). Factors affecting the ownership of low-cost housing for socio-economic development in Malaysia. *Journal of Building Performance*, 10(1), 1-16.
- Muhammad Zamri, N. E. M., Yaacob, M. A., & Mohd Suki, N. (2022). Assessing housing preferences of young civil servants in Malaysia: Do location, financial capability and neighborhood really matter? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(3), 579-591. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2021-0012>
- Nishi, M., Asami, Y., & Shimizu, C. (2019). Housing features and rent: Estimating the microstructures of rental housing. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(2), 210-225. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-09-2018-0067>
- Ronald, R. (2018). 'Generation Rent' and intergenerational relations in the era of housing financialisation. *Critical Housing Analysis*, 5(2), 14-26. <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.2.439>

- Ronald, R., & Kadi, J. (2018). The revival of private renting in the UK and beyond: From housing to asset-based welfare? *Housing, Theory and Society*, 35(3), 247-265. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1348391>
- Schweizer, V. (2020). Marriage declines and economic insecurity: The impact on housing decisions. *Journal of Family and Economic Issues*, 41(2), 210-223. <https://doi.org/10.1007/s10834-019-09639-7>
- Skak, M. (2008). Trends in single living and housing demand in Denmark. *Housing, Theory and Society*, 25(3), 221-237. <https://doi.org/10.1080/14036090701657314>
- Wong, M. T. O. (2019). Intergenerational family support for Generation Rent: The family home for socially disengaged young people. *Housing Studies*, 34(1), 1-23. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1364713>

Theses

- Kohlhepp, D. B. (1974). *A theoretical and empirical analysis of residential housing attributes* [Doctoral dissertation]. University of Pennsylvania.
- Siew, V. C. (2022). *Assessment on factors of buying or renting a house among youths* [Bachelor's thesis]. Universiti Tunku Abdul Rahman.
- Zyed, Z. A. S. B. (2014). *Assessment of housing affordability problems among younger working households in Greater Kuala Lumpur* [Doctoral dissertation]. University of Malaya.

Other Documents

- Bech-Danielsen, C., & Gram-Hansen, K. (2006). *Individualisation and housing needs: The case of Denmark*. Danish Building Research Institute.
- Mubiru, M. B., & Ikiriza, P. (2021, June). *Effect of location variations on households' social affordability of rental accommodation in informal settlements of Kampala City* [Conference paper]. International Conference, Kinawataka informal settlement, Nakawa Municipality, Kampala, Uganda.

Electronic Media

- CBRE Thailand. (2023). *Office areas in Bangkok are concentrated around the Central Business District (CBD) which covers Silom, Sathon, Wireless and Sukhumvit roads*. <https://property.cbre.co.th/guides/bangkokofficerentlease>
- Coldwell Banker. (2019). *The great wealth transfer*. Coldwell Banker Real Estate LLC. <https://www.coldwellbanker.com/thegreatwealthtransfer>
- DDproperty Editorial Team. (2024, February 29). *Thailand Consumer Sentiment Study H1 2024*. DDproperty. <https://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/thailand-consumer-sentiment-study-h1-2024-76063>
- EIC, SCB. (2024, July 10). *Real estate survey 2024: Consumer demand not significantly recovering amid economic pressures*. SCB Economic Intelligence Center. <https://www.scbeic.com/th/detail/product/real-estate-survey-2024-090724>
- Fresh Property. (2020). *Where is Bangkok's Central Business District?* <https://freshbangkok.com/bangkoks-central-business-district-2/>
- Fresh Property. (2017). *Where is Bangkok's Central Business District?* <https://freshbangkok.com/bangkoks-central-business-district-2/>
- Fresh Property. (2020). *Bangkok's central business district (CBD) map*. <https://freshbangkok.com/bangkoks-central-business-district-2/>
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2013). *The state of the nation's housing 2013*. Harvard University. <https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/son2013.pdf>
- LWS Wisdom and Solutions. (2025, May 17). *Thailand's property market shifts: Gen Z and Millennials drive rise in rentals*. Siam Real Estate (citing LWS Wisdom and Solutions). Thailand website: title of article ["Thailand's Property Market Shifts..."]
- Megan. (2019, September 26). *Millennials may be facing unaffordable housing, but they're paying less in rent than other generations*. CNBC. <https://www.cnbc.com/2019/09/26/buying-a-house-is-pricier-for-millennials-but-renting-is-cheaper.html>

Morris, M. (2025). *2024-2025 Millennial study: 1 in 10 Millennials moved in 2024 but which states and cities saw the biggest gains?* HireAHelper.

<https://blog.hireahelper.com/2024-2025-millennial-study/>

Porch. (2022). *Movers remorse: A survey on moving regrets and decisions.*

<https://porch.com/resource/movers-remorse>

Pew Research Center. (2019). *Where Millennials end and Generation Z begins.*

<https://www.pewresearch.org>





ภาคผนวก

แบบสอบถาม

เรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent

คำชี้แจง

แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 5 ส่วน

ส่วนที่ 1 คำถามคัดกรองกลุ่มตัวอย่าง

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยอิสระที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท
คอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่าน
ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent

ส่วนที่ 4 คำถามเกี่ยวกับด้านประชากรศาสตร์

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ผู้วิจัยจึงขอความร่วมมือจากกลุ่มประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 27- 44 ปี ในการตอบแบบสอบถามให้เลือกตอบข้อที่ตรงกับระดับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด ข้อมูลที่ได้จากความคิดเห็นของท่านมีค่าอย่างยิ่งต่อการวิจัยในครั้งนี้ ข้อมูลที่ท่านตอบถือเป็นความลับและขอรับรองว่าจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงาน หรือองค์กรของท่านแต่ประการใด ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์ในการให้ข้อมูลจากท่านเป็นอย่างดี และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงในความอนุเคราะห์

ผู้วิจัย

*หมายเหตุ

*กลุ่ม Generation Rent หมายถึง กลุ่มคนรุ่นใหม่ ครอบคลุมทั้ง Millennials (อายุ 27-44 ปี) และ Gen Z (อายุ 13-27 ปี) ที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ สะท้อนภาพความเปลี่ยนแปลงของสังคม ที่คนรุ่นใหม่มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านได้ยากกว่าคนรุ่นพ่อแม่

*ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หมายถึง ย่านศูนย์กลางธุรกิจหมายถึงพื้นที่บริเวณ สีลม สาทร สยาม ถนนพระรามที่ 4 เพชรบุรี ถนนวิฑูย์ โอศก และ สุขุมวิท (ช่วงต้นจนถึงซอย 24) โดยพื้นที่บริเวณนี้ จะเป็นพื้นที่ศูนย์กลางของเมือง ที่มีการจัดกิจกรรมการขับเคลื่อนทางธุรกิจขนาดใหญ่ เป็นศูนย์กลางของแหล่งรวมงาน กิจกรรมทางสังคม และเศรษฐกิจของเมืองหรือประเทศ ซึ่งย่านธุรกิจที่ว่าจะมีการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างอาคารสูง รวมถึงพื้นที่สำนักงานเช่าออฟฟิศ, ศูนย์การค้า, ร้านอาหาร, ที่พักอาศัย และที่สำคัญเป็นที่ที่ขึ้นชื่อว่าเดินทางได้สะดวก

ส่วนที่ 1 คำถามเบื้องต้น

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ลงในช่องว่าง ที่ตรงกับข้อมูลของท่านที่สุดเพียงคำตอบเดียว

1. ท่านมีอายุระหว่าง 27-44 ปี หรือไม่
 - ใช่ ไม่ใช่
 - *** (หากตอบ “ไม่ใช่” ยุติการตอบแบบสอบถาม)

2. ท่านมีความสนใจที่จะเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่าน CBD ในกรุงเทพมหานคร (อโศก, สีลม สาทร, สยาม, สุขุมวิทตอนต้นถึงซอย 24) หรือไม่
 - สนใจ / มีการเช่าอยู่แล้ว ไม่มีความสนใจ
 - *** (หากตอบ “ไม่มีความสนใจ” ยุติการตอบแบบสอบถาม)

3. ท่านมีแนวโน้มจะเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่าน Central Business District (CBD) ในกรุงเทพมหานคร (อโศก, สีลม สาทร, สยาม, สุขุมวิทตอนต้นถึงซอย 24) มากน้อยเพียงใด
 - 1. น้อยที่สุด
 - 2. น้อย
 - 3. ปานกลาง
 - 4. มาก
 - 5. มากที่สุด

4. เหตุผลหลักในการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่าน Central Business District (CBD) ในกรุงเทพมหานคร (อโศก, สีลม สาทร, สยาม, สุขุมวิทตอนต้นถึงซอย 24) คืออะไร
 - ใกล้ที่ทำงาน
 - การเดินทางสะดวก
 - สิ่งอำนวยความสะดวกในตัวอาคาร
 - ความปลอดภัยของพื้นที่
 - สถานะทางสังคม/ความตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์
 - อื่น ๆ

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยอิสระที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ลงในช่องว่าง ที่ตรงกับข้อมูลของท่านที่สุดเพียงคำตอบเดียว

ข้อความ	ระดับความคิดเห็น				
	เห็นด้วยมากที่สุด	เห็นด้วยมาก	เห็นด้วยปานกลาง	เห็นด้วยน้อย	เห็นด้วยน้อยที่สุด
	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)
ด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย					
1. สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ, พื้นที่ co-working space มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
2. ระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี เช่น มีกล้องวงจรปิด (CCTV), มีระบบคีย์การ์ด, มี รปภ. 24 ชั่วโมง มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
3. การตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมของพื้นที่รอบโครงการ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
4. จำนวนที่จอดรถที่เพียงพอ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
ด้านทำเลที่ตั้ง					
1. ทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมใกล้สถานที่ทำงาน หรือสถานที่ศึกษาของท่าน มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
2. ทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล, ศูนย์การค้า, สวนสาธารณะ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					

ข้อความคำถาม	ระดับความคิดเห็น				
	เห็นด้วยมากที่สุด	เห็นด้วยมาก	เห็นด้วยปานกลาง	เห็นด้วยน้อย	เห็นด้วยน้อยที่สุด
	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)
3. ท่าเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมใกล้ขนส่งสาธารณะ เช่น BTS, MRT, ป้ายรถเมล์ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
4. ท่าเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมมีความสงบ อยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัย และ อยู่ห่างจากแหล่งมลภาวะ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
ด้านบรรทัดฐานทางสังคม					
1. ท่านคิดว่าการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมจะ ช่วยสร้างภาพลักษณ์ของท่านให้ดูดีขึ้น					
2. ท่านมีความภาคภูมิใจที่ได้อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม					
3. ท่านคิดว่าการเช่าที่อยู่อาศัยไม่ได้แสดงถึงการด้อยสถานะทางสังคม					
4. ภาพลักษณ์ที่ทันสมัยสวยงามของคอนโดมิเนียม มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
5. ค่านิยมและไลฟ์สไตล์ตามช่วงอายุ มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					
6. ชื่อเสียงและแบรนด์ของคอนโดมิเนียม มีผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน					

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่าน
ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครของกลุ่ม Generation Rent

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ลงในช่องว่าง ที่ตรงกับข้อมูลของท่านที่สุดเพียงคำตอบเดียว

ข้อความ	ระดับความคิดเห็น				
	เห็นด้วย มากที่สุด	เห็นด้วย มาก	เห็นด้วย ปาน กลาง	เห็นด้วย น้อย	เห็นด้วย น้อย ที่สุด
	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)
1. ท่านตัดสินใจจะเช่าที่อยู่อาศัยเป็นประเภท คอนโดมิเนียมเนื่องจากช่วงวัยของท่าน เติบโตมากับโลกที่เปลี่ยนแปลงเร็ว ไลฟ์สไตล์ เคลื่อนที่ โยกย้ายงาน หรือเปลี่ยนแปลงชีวิต ได้ทุกปี					
2. การมีรายได้ที่ไม่แน่นอน และไม่มั่นใจ ความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต จึงไม่มีความพร้อมในการที่จะสร้างภาระหนี้ ระยะยาว การเช่าจึงเป็นทางเลือกที่ตอบ โจทย์สถานะทางการเงินของท่านมากกว่า					
3. ท่านตัดสินใจจะเช่าที่อยู่อาศัยเป็นประเภท คอนโดมิเนียมเนื่องจากไม่ต้องการผูกเงินไว้ กับสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายต่อยาก					
4. การมีไลฟ์สไตล์ที่ยืดหยุ่นและต้องการอิสระ ในการเลือกที่อยู่อาศัย ทำให้การเช่า คอนโดมิเนียมเป็นทางเลือกที่เหมาะสมกว่า การซื้อ					
5. การซื้อคอนโดมิเนียมในย่าน CBD ในยุค ปัจจุบันมักเป็นเรื่องที่ต้องใช้ทรัพย์สินที่มี มูลค่าสูงมาก ทำให้มีผลกระทบต่อฐานทาง การเงินและความมั่นคงของท่าน					

ส่วนที่ 4 คำถามเกี่ยวกับด้านประชากรศาสตร์

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ลงในช่องว่าง ที่ตรงกับข้อมูลของท่านที่สุดเพียงคำตอบเดียว

1. เพศ
 - ชาย
 - หญิง
 - เพศทางเลือก
2. ระดับการศึกษา
 - ต่ำกว่าปริญญาตรี
 - ปริญญาตรี
 - สูงกว่าปริญญาตรี
3. สถานภาพ
 - โสด
 - สมรส/อยู่ร่วมกัน
 - หย่า/แยกกันอยู่
 - อื่น ๆ
4. อาชีพ
 - ข้าราชการ / พนักงานราชการ
 - พนักงานรัฐวิสาหกิจ
 - พนักงานบริษัทเอกชน
 - ธุรกิจส่วนตัว/ประกอบอาชีพอิสระ
 - อื่น ๆ
5. รายได้รวมของครอบครัวท่าน
 - ต่ำกว่า 30,000 บาท
 - 30,001 - 60,000 บาท
 - 60,001 - 90,000 บาท
 - มากกว่า 90,001 บาท
6. จำนวนสมาชิกในครอบครัว
 - อาศัยอยู่คนเดียว
 - 2 - 3 คน
 - 4 คน ขึ้นไป
7. สถานที่ทำงานของท่านตั้งอยู่ในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ใช่หรือไม่
 - ใช่
 - ไม่ใช่
8. จำนวนยานพาหนะที่ท่านมี
 - ไม่มี
 - 1 คัน
 - 2 คัน
 - มากกว่า 3 คัน
9. ท่านไม่ต้องการเสียค่าเดินทางในแต่ละวัน ใช่หรือไม่
 - ใช่
 - ไม่ใช่
10. ท่านกำลังมองหาคอนโดมิเนียมที่ราคาเช่าต่อเดือนประมาณเดือนละเท่าไร
 - ไม่เกิน 10,000 บาท
 - 10,001 - 20,000 บาท
 - 20,001 บาทขึ้นไป

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ เพิ่มเติม

.....

.....

.....

.....

.....

