

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

งานวิจัย เรื่อง การจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ให้เช่า ตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ มีวัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ

2. เพื่อเปรียบเทียบการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าของผู้ประกอบการ จำแนกตามลักษณะผู้ประกอบการ

วิธีดำเนินการวิจัย

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ จำนวน 143 คน กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ โดยขนาดของกลุ่มตัวอย่างได้จากตารางกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของ Krejcie และ Morgan (1970 , p. 608) ได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 103 คน

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ แบบสอบถามจำนวน 1 ฉบับ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

2.1 ลักษณะผู้ประกอบการ ได้แก่ รูปแบบการดำเนินธุรกิจ รูปแบบการบริหาร ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ จำนวนห้องพักให้เช่า พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และจำนวนลูกจ้าง จำนวน 7 ข้อ

2.2 การจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า รวม 5 ด้าน คือ โครงสร้างองค์กรและการบริหารงานบุคคล การเงินและบัญชี การซ่อมแซมบำรุงรักษา การรักษาความปลอดภัย และการจัดการตลาด ลักษณะของแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณ ค่า 5 ระดับ ของลิเคิร์ต (Likert) จำนวน 31 ข้อ

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยตนเอง ระหว่างวันที่ 1 - 28 กุมภาพันธ์ 2553 ได้รับแบบสอบถามคืนมา จำนวน 103 ชุด คิดเป็นร้อยละ 100

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ลักษณะผู้ประกอบการ ได้แก่ รูปแบบการดำเนินธุรกิจ รูปแบบการบริหาร ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ จำนวนห้องให้เช่า พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และจำนวนพนักงาน โดยใช้ความถี่และร้อยละ

2. วิเคราะห์การจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยใช้ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)

3. เปรียบเทียบค่าเฉลี่ย (\bar{X}) ของคะแนนการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าของผู้ประกอบการ จำแนกตามลักษณะผู้ประกอบการ โดยใช้ t-test และ F-test

4. เปรียบเทียบพหุคูณเพื่อทดสอบค่าเฉลี่ย (\bar{X}) ของคะแนนการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จากผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน โดยวิธี Least Significant Difference (LSD)

สรุปผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ลักษณะผู้ประกอบการ

ผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของคนเดียว ร้อยละ 68.90 รองลงมา บริษัทจำกัด ร้อยละ 16.50 มีรูปแบบการบริหาร บริหารเอง ร้อยละ 64.10 รองลงมา จ้างมืออาชีพบริหาร ร้อยละ 35.90 ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ 3 – 5 ปี รองลงมา มากกว่า 10 ปี ร้อยละ 25.20 จำนวนห้องให้เช่า มากกว่า 100 ห้อง ร้อยละ 55.30 รองลงมา 50 – 70 ห้อง ร้อยละ 27.20 พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ มากกว่า 350 ตรว. ร้อยละ 52.40 รองลงมา 150–250 ตรว. ร้อยละ 22.30 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มากกว่า 200,000 บาท ร้อยละ 52.40 รองลงมา 100,000–150,000 บาท ร้อยละ 34.00 จำนวนพนักงาน น้อยกว่า 5 คน ร้อยละ 67.00 รองลงมา 5 – 10 คน ร้อยละ 30.

2. วิเคราะห์การจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในภาพรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.91$) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน ดังนี้

โครงสร้างองค์กรและการบริหารงานบุคคล

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็น โดยรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.19$) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.01-4.39$) ทุกรายการ คือ

1. มีการแบ่งงานกันทำอย่างชัดเจน
2. มีพนักงานทำความสะอาด เพียงพอ
3. มีพนักงานคอยให้ความช่วยเหลือ ต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วมเต็มรวดเร็ว
4. มีพนักงานคอยให้การต้อนรับตลอด เวลา
5. มีเจ้าหน้าที่และพนักงานเพื่อ อำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ เจ้าของคนเดียว และบริษัทจำกัด รูปแบบการบริหาร บริหารเอง ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ 3 – 5 ปี 5 – 10 ปี มากกว่า 10 ปี จำนวนห้องให้เช่า 50 – 70 ห้อง พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ 150 – 250 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 100,000 – 150,000 บาท 150,001 – 200,000 บาท และจำนวนพนักงาน น้อยกว่า 5 คน

การเงินและบัญชี

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็น โดยรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.28$) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.26-4.33$) ทุกรายการ คือ

1. บันทึกมิเตอร์น้ำประปา และ ไฟฟ้าอย่างชัดเจน
2. จัดพิมพ์ใบแจ้งหนี้ และ กำหนดรายการในใบแจ้งหนี้
3. การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับในการเข้า-ออกอย่างชัดเจน
4. มีการจัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างชัดเจน

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ เจ้าของคนเดียว และบริษัทจำกัด รูปแบบการบริหาร บริหารเอง ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ 3 – 5 ปี 5 – 10 ปี มากกว่า 10 ปี จำนวนห้องให้เช่า 50 – 70 ห้อง มากกว่า 100 ห้อง พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ 150 – 250 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มากกว่า 200,000 บาท จำนวนพนักงาน น้อยกว่า 5 คนและ 5 – 10 คน

การซ่อมแซมบำรุงรักษา

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็น โดยรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.83$) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.58-4.08$) ทุกรายการ คือ

1. มีการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่ดี

2. มีการปรับปรุงห้องเช่าอยู่เสมอ

3. มีเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการซ่อม/แก้ไขอุปกรณ์ต่าง ๆ

4. มีการพัฒนาพาร์ทเมนท์ให้มีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อดึงดูดลูกค้า

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ บริษัทจำกัด และเจ้าของคนเดียว ยกเว้นรายการ มีการพัฒนาพาร์ทเมนท์ให้มีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อดึงดูดลูกค้า รูปแบบการบริหาร จ้างมืออาชีพบริหาร จำนวนห้องให้เช่า 71 – 100 ห้อง พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนท์ 150 – 250 ตรว. 251 – 350 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 100,000 – 150,000 บาท จำนวนพนักงาน 5 – 10 คน

การรักษาความปลอดภัย

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็น โดยรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.00$) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.75-4.36$) ทุกรายการ คือ

1. มีทางหนีไฟและถังดับเพลิงทุกชั้น

2. มีระบบไฟอัตโนมัติและไฟฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าดับ

3. มี รปภ. รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

4. ทุกห้องมีเหล็กคัตและกุญแจล็อคอย่างแน่นหนา

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ เจ้าของคนเดียว บริษัทจำกัด รูปแบบการบริหาร บริหารเอง จำนวนห้องให้เช่า 71 – 100 ห้อง พื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนท์ มากกว่า 350 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มากกว่า 200,000 บาท จำนวนพนักงาน น้อยกว่า 5 คน และ 5 – 10 คน

ห้องพัก

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็น โดยรวม อยู่ในระดับปานกลาง ($\bar{X} = 2.94$) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.56$) จำนวน 1 รายการ คือ มีรูปแบบการสร้างห้องพักที่สวยงาม น่าอยู่

นอกจากนี้ อยู่ในระดับปานกลาง และน้อย

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ เจ้าของคนเดียว ยกเว้นรายการ มีรูปแบบการสร้างห้องพักที่สวยงาม น่าอยู่ และบริษัทจำกัด ยกเว้นรายการ มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ เช่น ตู้ เตียง โต๊ะ เป็นต้น ทุกรูปแบบการบริหาร ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ 3 – 5 ปี พื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนท์ 150 – 250 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 100,000 – 150,000 บาท 150,001 – 200,000 บาท

ทำเลที่ตั้งอพาร์ทเมนต์

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็น โดยรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.86$) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.66-4.09$) ทุกรายการ คือ

1. ไม่มีโรงงานที่ก่อให้เกิดมลพิษ และ ไม่อยู่ในบริเวณที่มีน้ำเน่าเสีย
2. ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน
3. การเดินทางสะดวก สามารถเรียกใช้บริการรถต่าง ๆ ได้ง่าย เช่น รถแท็กซี่ รถไฟฟ้า รถโดยสารประจำทาง ฯลฯ
4. ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้า

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ เจ้าของคนเดียว ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด ทุกรูปแบบการบริหาร ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ น้อยกว่า 3 ปี 3 – 5 ปี จำนวนห้องให้เช่า มากกว่า 100 ห้อง พื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ มากกว่า 350 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 100,000 – 150,000 บาท มากกว่า 200,000 บาท และจำนวนพนักงาน น้อยกว่า 5 คน

ราคาห้องพัก

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็น โดยรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.79$) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.77-3.83$) ทุกรายการ คือ

1. ราคาเหมาะสมกับห้องพักและการบริการ
2. ราคาไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับ อพาร์ทเมนต์ลักษณะเดียวกัน
3. ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นราคาที่ยุติธรรม

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ เจ้าของคนเดียว บริษัทจำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัด ยกเว้นรายการราคาเหมาะสมกับห้องพักและการบริการ และราคาไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับ อพาร์ทเมนต์ลักษณะเดียวกัน ทุกรูปแบบการบริหาร ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ น้อยกว่า 3 ปี 3 – 5 ปี มากกว่า 10 ปี จำนวนห้องให้เช่า มากกว่า 100 ห้อง พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ 251 – 350 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 150,001 – 200,000 บาท จำนวนพนักงาน น้อยกว่า 5 คน และมากกว่า 10 คน

การส่งเสริมการขาย

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็น โดยรวม อยู่ในระดับน้อย ($\bar{X} = 2.39$) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับปานกลาง ($\bar{X} = 3.12$) จำนวน 1 รายการ คือ มีการประชาสัมพันธ์และลดราคาตามควร

นอกจากนี้ อยู่ในระดับน้อย

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ เจ้าของคนเดียว และบริษัท จำกัด ยกเว้นรายการ มีการประชาสัมพันธ์และลดราคา ตามควร รูปแบบการบริหาร บริหารเอง ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ น้อยกว่า 3 – 5 ปี 5 – 10 ปี มากกว่า 10 ปี จำนวนห้องให้เช่า 50 – 70 ห้อง พื้นที่สร้างพาร์ทเมนต์ 150 – 250 ตรว. มากกว่า 350 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มากกว่า 200,000 บาท และจำนวนพนักงาน น้อยกว่า 5 คน

3. ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ของผู้ประกอบการ จำแนกตามลักษณะผู้ประกอบการ สรุปได้ดังนี้

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของคะแนนความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดการธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า พบว่า ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็นเกี่ยวกับการ จัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในภาพรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อ พิจารณารายด้านดังนี้

โครงสร้างองค์กรและการบริหารงานบุคคล

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่าง มีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีพนักงานคอยให้ความช่วยเหลือ ต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วมเต็มรวดเร็ว
2. มีเจ้าหน้าที่และพนักงานเพื่อ อำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณา เป็นรายข้อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีการแบ่งงานกันทำอย่างชัดเจน
2. มีพนักงานทำความสะอาด เพียงพอ

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่าง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทาง สถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีเจ้าหน้าที่และพนักงานเพื่อ อำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ
2. มีพนักงานคอยให้การต้อนรับตลอด

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีการแบ่งงานกันทำอย่างชัดเจน
2. มีพนักงานทำความสะอาดเพียง พอ

ผู้ประกอบการ ที่มีพื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่าง กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมี นัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีเจ้าหน้าที่และพนักงานเพื่อ อำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ
 2. มีพนักงานคอยให้การต้อนรับตลอด เวลา
- และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีการแบ่งงานกันทำอย่างชัดเจน
2. มีพนักงานทำความสะอาด เพียงพอ
3. มีพนักงานคอยให้ความช่วยเหลือ ต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วมเต็มรวดเร็ว

ผู้ประกอบการ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 4 รายการ คือ

1. มีเจ้าหน้าที่และพนักงานเพื่อ อำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ
2. มีการแบ่งงานกันทำอย่างชัดเจน
3. มีพนักงานคอยให้ความช่วยเหลือ ต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วมเต็มรวดเร็ว
4. มีพนักงานคอยให้การต้อนรับตลอด เวลา

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมี นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีการแบ่งงานกันทำอย่างชัดเจน
 2. มีพนักงานทำความสะอาด เพียงพอ
- และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีเจ้าหน้าที่และพนักงานเพื่อ อำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ
2. มีพนักงานคอยให้ความช่วยเหลือ ต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วมเต็มรวดเร็ว
3. มีพนักงานคอยให้การต้อนรับตลอด เวลา

การเงินและบัญชี

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ บันทึกมิเตอร์น้ำประปา และ ไฟฟ้าอย่างชัดเจน

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับในการเข้า-ออกอย่างชัดเจน
2. มีการจัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างชัดเจน

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. บันทึกมิเตอร์น้ำประปา และ ไฟฟ้าอย่างชัดเจน
2. จัดพิมพ์ใบแจ้งหนี้ และ กำหนดรายการในใบแจ้งหนี้
3. มีการจัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างชัดเจน

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 ทุกรายการ คือ

1. การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับในการเข้า-ออกอย่างชัดเจน
2. บันทึกมิเตอร์น้ำประปา และ ไฟฟ้าอย่างชัดเจน
3. จัดพิมพ์ใบแจ้งหนี้ และ กำหนดรายการในใบแจ้งหนี้
4. มีการจัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างชัดเจน

ผู้ประกอบการ ที่มีพื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 ทุกรายการ คือ

1. การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับในการเข้า-ออกอย่างชัดเจน
2. บันทึกมิเตอร์น้ำประปา และ ไฟฟ้าอย่างชัดเจน
3. จัดพิมพ์ใบแจ้งหนี้ และ กำหนดรายการในใบแจ้งหนี้
4. มีการจัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างชัดเจน

ผู้ประกอบการ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ มีการจัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างชัดเจน

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับในการเข้า-ออกอย่างชัดเจน
2. บันทึกมิเตอร์น้ำประปา และ ไฟฟ้าอย่างชัดเจน

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 2 รายการ คือ

1. การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับในการเข้า-ออกอย่างชัดเจน
2. จัดพิมพ์ใบแจ้งหนี้ และ กำหนดรายการในใบแจ้งหนี้

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ มีการจัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างชัดเจน

การซ่อมแซมบำรุงรักษา

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีการปรับปรุงห้องเช่า อยู่เสมอ
2. มีการพัฒนาอพาร์ทเมนท์ให้มีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อดึงดูดใจลูกค้า
3. มีเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการซ่อม/แก้ไขอุปกรณ์ต่าง ๆ

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 ทุกรายการ คือ

1. มีการปรับปรุงห้องเช่า อยู่เสมอ
2. มีการพัฒนาอพาร์ทเมนท์ให้มีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อดึงดูดใจลูกค้า
3. มีเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการซ่อม/แก้ไขอุปกรณ์ต่าง ๆ
4. มีการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่ดี

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีการพัฒนาอพาร์ทเมนท์ให้มีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อดึงดูดใจลูกค้า
2. มีเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการซ่อม/แก้ไขอุปกรณ์ต่าง ๆ
3. มีการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่ดี

ผู้ประกอบการ ที่มีพื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ มีการพัฒนาอพาร์ทเมนท์ให้มีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อดึงดูดใจลูกค้า

แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 2 รายการ

1. มีเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการซ่อม/แก้ไขอุปกรณ์ต่าง ๆ
2. มีการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่ดี

ผู้ประกอบการ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีการพัฒนาอพาร์ทเมนท์ให้มีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อดึงดูดใจลูกค้า
2. มีเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการซ่อม/แก้ไขอุปกรณ์ต่าง ๆ
3. มีการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่ดี

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ . มีการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่ดี

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีการปรับปรุงห้องเช่าอยู่เสมอ
2. มีการพัฒนาอพาร์ทเมนท์ให้มีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อดึงดูดใจลูกค้า
3. มีเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการซ่อม/แก้ไขอุปกรณ์ต่าง ๆ

การรักษาความปลอดภัย

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ มี รปภ.รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณา เป็นรายชื่อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่าง กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมี นัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 ทุกรายการ คือ

1. มี รปภ. รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
2. มีทางหนีไฟและถังดับเพลิงทุกชั้น
3. มีระบบไฟอัตโนมัติและไฟฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าดับ
4. ทุกห้องมีเหล็กคัตและกุญแจถือค้อย่างแน่นหนา

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่าง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทาง สถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มี รปภ. รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
2. มีระบบไฟอัตโนมัติและไฟฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าดับ

ผู้ประกอบการ ที่มีพื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่าง กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมี นัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ ทุกห้องมีเหล็กคัตและกุญแจถือค้อย่างแน่น หนา

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มี รปภ. รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
2. มีระบบไฟอัตโนมัติและไฟฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าดับ

ผู้ประกอบการ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ มีทางหนีไฟและถังดับเพลิงทุกชั้น

แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ ทุกห้องมี เหล็กคัตและกุญแจถือค้อย่างแน่นหนา

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนพนักงาน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายชื่อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ห้องพัก

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ มีรูปแบบการสร้างห้องพักที่สวยงาม น่าอยู่

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ เช่น ตู้ เตียง โต๊ะ เป็นต้น
2. สภาพแวดล้อมของอาคารควรมีการตกแต่งให้สวยงาม ร่มรื่น
3. มีส่วนกลาง/สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์, โถงบันได, คลับเฮ้าส์, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ชานา ฯลฯ

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีรูปแบบการสร้างห้องพักที่สวยงาม น่าอยู่
2. มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ เช่น ตู้ เตียง โต๊ะ เป็นต้น
3. สภาพแวดล้อมของอาคารควรมีการตกแต่งให้สวยงาม ร่มรื่น

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีรูปแบบการสร้างห้องพักที่สวยงาม น่าอยู่
2. มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ เช่น ตู้ เตียง โต๊ะ เป็นต้น
3. มีส่วนกลาง/สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์, โถงบันได, คลับเฮ้าส์, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ชานา ฯลฯ

ผู้ประกอบการ ที่มีพื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ สภาพแวดล้อมของอาคารควรมีการตกแต่งให้สวยงาม ร่มรื่น

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ เช่น ตู้ เตียง โต๊ะ เป็นต้น

2. มีส่วนกลาง/สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์, โถงบันได, คลับเฮ้าส์, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ซาวน่า ฯลฯ

ผู้ประกอบการ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ สภาพแวดล้อมของอาคารควรมีการตกแต่งให้สวยงาม ร่มรื่น

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีรูปแบบการสร้างห้องพักที่สวยงาม น่าอยู่

2. มีส่วนกลาง/สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์, โถงบันได, คลับเฮ้าส์, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ซาวน่า ฯลฯ

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ มีส่วนกลาง/สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์, โถงบันได, คลับเฮ้าส์, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ซาวน่า ฯลฯ

ทำเลที่ตั้งอพาร์ทเมนต์

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ ไม่มีโรงงานที่ก่อให้เกิดมลพิษ และ ไม่อยู่ในบริเวณที่มีน้ำเน่าเสีย

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. การเดินทางสะดวก สามารถเรียกใช้บริการรถต่าง ๆ ได้ง่าย เช่น รถแท็กซี่ รถไฟฟ้า รถโดยสารประจำทาง ฯลฯ

2. ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน

3. ไม่มีโรงงานที่ก่อให้เกิดมลพิษ และ ไม่อยู่ในบริเวณที่มีน้ำเน่าเสีย

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. การเดินทางสะดวก สามารถเรียกใช้บริการรถต่าง ๆ ได้ง่าย เช่น รถแท็กซี่ รถไฟฟ้า
รถโดยสารประจำทาง ฯลฯ

2. ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน

3. ไม่มีโรงงานที่ก่อให้เกิดมลพิษ และ ไม่อยู่ในบริเวณที่มีน้ำเน่าเสีย

ผู้ประกอบการ ที่มีพื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่าง
กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมี
นัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ ไม่มีโรงงานที่ก่อให้เกิดมลพิษ และ ไม่อยู่ใน
บริเวณที่มีน้ำเน่าเสีย

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. การเดินทางสะดวก สามารถเรียกใช้บริการรถต่าง ๆ ได้ง่าย เช่น รถแท็กซี่ รถไฟฟ้า
รถโดยสารประจำทาง ฯลฯ

2. ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน

ผู้ประกอบการ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกัน
อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่
ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ การเดินทางสะดวก สามารถเรียกใช้บริการรถต่าง ๆ ได้ง่าย เช่น
รถแท็กซี่ รถไฟฟ้า รถโดยสารประจำทาง ฯลฯ

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกัน
อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
ทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 ทุกรายการ คือ

1. การเดินทางสะดวก สามารถเรียกใช้บริการรถต่าง ๆ ได้ง่าย เช่น รถแท็กซี่ รถไฟฟ้า
รถโดยสารประจำทาง ฯลฯ

2. ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้า

3. ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน

4. ไม่มีโรงงานที่ก่อให้เกิดมลพิษ และ ไม่อยู่ในบริเวณที่มีน้ำเน่าเสีย

ราคาห้องพัก

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่าง
มีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ
0.05 จำนวน 2 รายการ คือ

1. ราคาเหมาะสมกับห้องพักและการบริการ

2. ราคาไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับ อพาร์ทเมนต์ ลักษณะเดียวกัน

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณา เป็นรายชื่อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นราคาที่ยุติธรรม

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่าง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทาง สถิติ ที่ระดับ 0.01 ทุกรายการ คือ

1. ราคาเหมาะสมกับห้องพักและการบริการ
2. ราคาไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับ อพาร์ทเมนต์ ลักษณะเดียวกัน
3. ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นราคาที่ยุติธรรม

ผู้ประกอบการ ที่มีพื้นที่ที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่าง กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 ทุกรายการ คือ

1. ราคาเหมาะสมกับห้องพักและการบริการ
2. ราคาไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับ อพาร์ทเมนต์ ลักษณะเดียวกัน
3. ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นราคาที่ยุติธรรม

ผู้ประกอบการ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. ราคาเหมาะสมกับห้องพักและการบริการ
2. ราคาไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับ อพาร์ทเมนต์ ลักษณะเดียวกัน

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมี นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายชื่อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. ราคาเหมาะสมกับห้องพักและการบริการ
2. ราคาไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับ อพาร์ทเมนต์ ลักษณะเดียวกัน

การส่งเสริมการขาย

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีการจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ในเทศกาลต่าง ๆ เสมอ
2. มีการแจกของที่ระลึกในเทศกาล ต่าง ๆ

ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 3 รายการ คือ

1. มีการประชาสัมพันธ์และลดราคา ตามควร
2. มีการจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ในเทศกาลต่าง ๆ เสมอ
3. มีการแจกของที่ระลึกในเทศกาล ต่าง ๆ

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. มีการจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ในเทศกาลต่าง ๆ เสมอ
2. มีการแจกของที่ระลึกในเทศกาล ต่าง ๆ

ผู้ประกอบการ ที่มีพื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ มีการประชาสัมพันธ์และลดราคา ตามควร

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ มีการแจกของที่ระลึกในเทศกาล ต่าง ๆ

ผู้ประกอบการ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่

ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ มีการประชาสัมพันธ์และลดราคาตามควร

อภิปรายผล

การวิจัยเรื่อง การจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ

ได้ผลการวิจัยที่สามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

1. ลักษณะผู้ประกอบการ

ผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของคนเดียว ร้อยละ 68.90 มีรูปแบบการบริหารจัดการเอง ร้อยละ 64.10 ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ 3 – 5 ปี จำนวนห้องให้เช่า มากกว่า 100 ห้อง ร้อยละ 55.30 พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ มากกว่า 350 ตรว. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มากกว่า 200,000 บาท ร้อยละ 52.40 จำนวนพนักงาน น้อยกว่า 5 คน

2. วิเคราะห์การจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ผู้ประกอบการ มีความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในภาพรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.91$) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า อยู่ในระดับมาก จำนวน 6 ด้าน ($\bar{X} = 4.28$, $\bar{X} = 4.19$, $\bar{X} = 4.00$, $\bar{X} = 3.86$, $\bar{X} = 3.83$, $\bar{X} = 3.79$) เรียงลำดับจากด้านที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ ด้านการเงินและบัญชี โครงสร้างองค์กรและการบริหารงานบุคคล การรักษาความปลอดภัย ทำเลที่ตั้งอพาร์ทเมนต์ และการซ่อมแซมบำรุงรักษา ราคาห้องพัก สำหรับด้านห้องพัก และการส่งเสริมการขาย โดยรวม อยู่ในระดับปานกลาง ($\bar{X} = 3.12$ และ $\bar{X} = 2.94$)

จากผลการค้นพบดังกล่าว พบว่า มีค่าสอดคล้องกับผลการวิจัยของ รุ่งศักดิ์ จงกุ่มวงศ์ (2551) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์แบบรายเดือน ซึ่งตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครภูเก็ต พบว่า ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า อพาร์ทเมนต์แบบรายเดือน ซึ่งตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครภูเก็ต ในแต่ละด้าน สรุปได้ดังต่อไปนี้ ด้านผลิตภัณฑ์ มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจอยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ ความกว้างของห้องพัก ด้านราคา มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ อยู่ในระดับมาก และสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ต่อศักดิ์ มีสุข (2547) ศึกษาเรื่อง ผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยประเภท อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน พบว่า ผู้ประกอบการ ร้อยละ 92 ต้องการทำเลที่สภาพแวดล้อมที่ดี มีการเว้นว่างของแนวอาคารอย่างเหมาะสมเพื่อไม่ให้แออัดเกินไป ส่วนด้านผู้อยู่อาศัย และสอดคล้องกับผลการวิจัยของ วราพร กริเทพ (2544) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ของประชากรในเขตเทศบาลนครอุดรธานี พบว่า ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์เห็นว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ ในระดับสำคัญมากที่สุดคือ ปัจจัยด้านราคา ส่วนปัจจัยที่มีอิทธิพลในระดับสำคัญ

มากได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ และผู้เช่าอพาร์ทเมนต์เห็นว่าลักษณะอพาร์ทเมนต์ที่มีความต้องการมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้ในเรื่องเตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า โคมไฟ โทรทัศน์ ที่ชั้นล่างของ อพาร์ทเมนต์ มีบริการร้านอาหาร โทรทัศน์คอยรับภายใน ร้านซักอบรีด สำหรับการบริการส่วนกลางของ อพาร์ทเมนต์มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย มีคาดฟ้าเป็นบริเวณที่ตากผ้า และมีสวนหย่อม บริเวณอพาร์ทเมนต์ เห็นว่าราคาที่เหมาะสมกับความต้องการ คือ มีการชำระค่าส่วนกลาง (ค่าใช้จ่ายส่วนรวมของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์)

3. ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ของผู้ประกอบการ จำแนกตามลักษณะผู้ประกอบการ

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของคะแนนความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดการธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า พบว่า ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ จำนวน พนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น ในภาพรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และ ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า และพื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น ใน ภาพรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า

ด้านโครงสร้างองค์กรและการบริหารงานบุคคล ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ที่มีรูปแบบการบริหาร พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือน จำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01

ด้านการเงินและบัญชี ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ จำนวนห้องให้เช่า พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และ จำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ด้านการซ่อมแซมบำรุงรักษา ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ สำหรับ ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ จำนวนห้องให้เช่า พื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และจำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ด้านการรักษาความปลอดภัย ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ รูปแบบการบริหาร จำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผู้ประกอบการ ที่มีระยะเวลาการดำเนินงาน จำนวนห้องให้เช่า พื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ และ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ด้านห้องพัก ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร รายได้เฉลี่ยต่อเดือนจำนวน พนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ด้านทำเลที่ตั้งอพาร์ทเมนต์ ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ระยะเวลาการดำเนินงาน จำนวนห้องให้เช่า พื้นที่สร้างอพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ด้านราคาห้องพัก ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ รูปแบบการบริหาร ระยะเวลาการ ดำเนินธุรกิจ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วน ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า พื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน จำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ด้านการส่งเสริมการขาย ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบการบริหาร รายได้เฉลี่ยต่อเดือน จำนวนพนักงาน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม และพิจารณาเป็นรายข้อ ไม่แตกต่างอย่างมี นัยสำคัญทางสถิติ ผู้ประกอบการ ที่มีจำนวนห้องให้เช่า ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ผู้ประกอบการ ที่มีรูปแบบกิจการ ระยะเวลาการดำเนินงาน พื้นที่สร้าง อพาร์ทเมนต์ ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.01

จากผลการค้นพบดังกล่าว มีค่าสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ฌจัวร์รณ นิยามคม (2548) ศึกษาเรื่อง การศึกษาพฤติกรรมในการเช่า อพาร์ทเมนต์ และปัจจัยที่ผู้เช่าใช้ประกอบการ ตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ ปัจจัยโดยภาพรวมแตกต่างกัน ให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านอาคาร สถานที่ ด้านราคา และด้านทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 และมีค่าสอดคล้องกับ ผลการวิจัยของ วราพร กริเทพ (2544) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย ประเภทอพาร์ทเมนต์ของประชากรในเขตเทศบาลนครอุดรธานี พบว่า ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่มี ลักษณะประชากรศาสตร์ต่างกัน มีความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีความสำคัญต่อ การตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัย

ผู้ที่ต้องการศึกษาเกี่ยวกับการจัดการที่ส่งผลต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ ให้เช่า ตำบลตำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ สามารถนำผลที่ได้ไปศึกษาต่อ ดังนี้

1. ควรศึกษาการจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ตำบลตำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ อย่างละเอียด เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ตำบลตำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ ให้ประสบความสำเร็จ และได้ผลคุ้มค่าอย่างแท้จริง

2. ควรศึกษาปัจจัยที่ส่งเสริม และอุปสรรค ที่มีต่อการจัดการธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ ให้เช่า ตำบลตำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ ในเชิงลึก เพื่อให้ทราบถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นโดยละเอียด

มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี