

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานของอาคารที่มีอายุ กรณีศึกษาย่านถนนวิทยุ

Factors Influencing the Decision to Lease Office Space in Aged Office Buildings: A Case Study of the Wireless Road Area

สิทธิพัฒน์ ไทยเจียมอารีย์

สาขาวิชานวัตกรรมการจัดการธุรกิจและอุตสาหกรรม

คณะบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีไทย-ญี่ปุ่น

กรุงเทพมหานคร

*Corresponding author: th.sittipat_st@tni.ac.th

วรรณพล ศุภสกุลดำรงค์

สาขาวิชานวัตกรรมการจัดการธุรกิจและอุตสาหกรรม

คณะบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีไทย-ญี่ปุ่น

กรุงเทพมหานคร

wannapol@tni.ac.th

บทคัดย่อ — การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาพฤติกรรมลูกค้าที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารที่มีอายุการใช้งานย่านถนนวิทยุ 2) ศึกษากลุ่มผู้เช่า และ 3) วิเคราะห์ปัจจัยทางการตลาดที่เกี่ยวข้อง กลุ่มตัวอย่างคือผู้เช่า 100 บริษัทในอาคารอายุ ≥ 20 ปี ใช้วิธีสุ่มแบบง่าย เก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม และวิเคราะห์ด้วย SPSS (ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย SD และ Multiple Regression) ผลการวิจัยพบว่า ผู้ตอบส่วนใหญ่เป็นธุรกิจการค้า/บริการ ขนาดองค์กร 50–200 คน โดยผู้มีอำนาจตัดสินใจคือฝ่ายจัดซื้อ/แอดมิน/ผู้จัดการสำนักงาน และส่วนใหญ่เช่าในอาคาร GPF Witthayu Towers ปัจจัยที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ ($p < 0.05$) ได้แก่ อายุอาคาร ทำเลถนนวิทยุ และสิ่งอำนวยความสะดวก ขณะที่ปัจจัยด้าน Product, Price, Place, Promotion, People, Physical Evidence, Process และพฤติกรรมการรับรู้ไม่พบอิทธิพล

คำสำคัญ — กรุงเทพมหานครและปริมณฑล: BMR, ย่านศูนย์กลางธุรกิจ: CBD

ABSTRACT — This research aims to: 1) examine leasing behaviors in aged office buildings on Wireless Road; 2) identify tenant profiles; and 3) analyze marketing factors. Using a census-based approach on 100 companies in buildings ≥ 20 years old, data were analyzed via SPSS (Frequencies, Mean, S.D., and Multiple Regression). Results show most tenants are SMEs (50–200 employees) in the trade/service sectors, primarily located at GPF Witthayu Towers. Key decision-makers are procurement or office managers. Significantly, building age, Wireless Road location, and facilities influence decisions ($p < 0.05$), while the 7Ps marketing mix and perception factors show no significant impact.

Keywords — Bangkok Metropolitan Region: BMR, Central Business District: CBD

I. บทนำ

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมีสัดส่วนมากกว่า 70% กระจัดกระจายอยู่ในเขต Bangkok Metropolitan Region (BMR) โดยเฉพาะในย่าน Central Business District (CBD) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำคัญ เช่น สีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และสุขุมวิทตอนต้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลจาก บริษัท โจนส์ แลง ซาซาสส์ (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่า กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สำนักงานรวมประมาณ 9.97 ล้านตารางเมตร โดยเกือบ 70% เป็นอาคารที่มีอายุเกิน 20 ปี ซึ่งเผชิญกับความท้าทายด้านอัตราการเช่าที่ลดลง โดยมีอัตราว่างเฉลี่ยสูงถึง 26% และค่าเช่าต่ำกว่าอาคารใหม่ออย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนถึงข้อจำกัดในการแข่งขันของอาคารเก่าเมื่อเทียบกับอาคารใหม่ (JLL, 2022)

จากบริบทดังกล่าว งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารที่มีอายุการใช้งาน โดยเลือกกรณีศึกษาย่านถนนวิทยุ ซึ่งเป็นหนึ่งใน CBD ที่มีทั้งอาคารเก่าและใหม่ตั้งอยู่ร่วมกัน ได้แก่ GPF Witthayu Towers, 208 Wireless Road Building, Sindhorn Building และ All Seasons Place

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้กำหนดตัวแปรต้นออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่

(1) ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดบริการ (7Ps) ซึ่งประกอบด้วย คุณภาพอาคาร ค่าเช่า ทำเล การสื่อสาร บุคลากร ลักษณะทางกายภาพ และกระบวนการให้บริการ โดยปัจจัยดังกล่าวมีบทบาทต่อความพึงพอใจและการตัดสินใจเช่าพื้นที่ (ศศิพงษ์ และพิมพ์พรณ, 2565)

(2) ปัจจัยด้านพฤติกรรมผู้เช่า (Buyer/Lessee Behavior) ซึ่งประกอบด้วย การรับรู้ ความเข้าใจ ความชื่นชอบ ความสนใจ ความเชื่อมั่น และแนวโน้มการตัดสินใจเช่า โดยสะท้อนกระบวนการตัดสินใจของผู้เช่าในการเลือกอาคารสำนักงาน (พิชาภรณ์ และคณะ, 2565)

(3) ปัจจัยด้านความคิดเห็นต่ออาคารที่มีอายุ ได้แก่ อายุอาคารทำเลที่ตั้งในย่านถนนวิทยุ และสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งสะท้อนถึง

ศักยภาพของอาคารในการรองรับการใช้งานและความเหมาะสมในการ
ดำเนินธุรกิจ (Nurzukhrifa et al., 2018)

ตัวแปรทั้ง 3 กลุ่มดังกล่าวถูกนำมาใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์
ต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานของอาคารที่มีอายุ กรณีศึกษาย่าน
ถนนวิฑู

การเลือกอาคารในทำเลเดียวกันช่วยควบคุมตัวแปรด้านทำเล ทำ
ให้สามารถวิเคราะห์อิทธิพลของอายุอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก
ต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่าได้อย่างชัดเจน และสะท้อนพฤติกรรมผู้
เช่าในบริบทอาคารสำนักงานที่มีอายุการใช้งานในย่านธุรกิจสำคัญของ
กรุงเทพมหานครได้อย่างเหมาะสม

II. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมของลูกค้ายที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่า
พื้นที่สำนักงานที่มีอายุการใช้งานย่านถนนวิฑู
- 2) เพื่อศึกษากลุ่มเป้าหมายลูกค้ายที่ตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานที่มี
อายุการใช้งานย่านถนนวิฑู
- 3) เพื่อศึกษาปัจจัยทางการตลาดที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจ
เช่าพื้นที่สำนักงานที่มีอายุการใช้งานย่านถนนวิฑู

III. วิธีดำเนินการวิจัย

III.I รูปแบบการวิจัย

การวิจัยนี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยใช้
แบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลักในการเก็บรวบรวมข้อมูล และ
ประยุกต์ใช้วิธีการทางสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อศึกษาปัจจัยที่มี
อิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารที่มีอายุการใช้งาน
กรณีศึกษาถนนวิฑู กรุงเทพมหานคร

III.II ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรของการวิจัยประกอบด้วยผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน (Office
Tenants) จำนวน 100 บริษัท ที่ตั้งอยู่ในอาคารสำนักงานที่มีอายุการใ
งานตั้งแต่ 20 ปีขึ้นไป บนถนนวิฑู กรุงเทพมหานคร ได้แก่ GPF
Withayu Towers, 208 Wireless Road Building, Sindhorn Building
และ All Seasons Place

เนื่องจากประชากรทั้งหมด (Total population) มีจำนวน 100 ราย
ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการเก็บข้อมูลแบบสำมะโน (Census) โดยครอบคลุม
ประชากรทั้งหมด เพื่อลดความคลาดเคลื่อนจากการสุ่มตัวอย่างและ
เพิ่มความแม่นยำของผลการศึกษา

ซึ่งผู้วิจัยสามารถเข้าถึงรายชื่อผู้เช่าทั้งหมดจากฝ่ายบริหารอาคาร
ของทั้ง 4 อาคาร ทำให้สามารถเก็บข้อมูลได้ครบทั้งประชากร (Total
Population)

III.III เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือแบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่ง
พัฒนาขึ้นตามกรอบแนวคิดการวิจัย แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- (1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- (2) พฤติกรรมการรับรู้และการตัดสินใจเช่า (Buyer Readiness
Stages)
- (3) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่า (Service Marketing Mix:
7Ps และปัจจัยด้านอาคาร)

โดยใช้มาตราส่วนประมาณค่าแบบลิเคิร์ต (Likert Scale) 5 ระดับ

ตัวแปรทั้งหมดในงานวิจัยนี้ รวมถึง อายุอาคาร ทำเลที่ตั้งย่านถนน
วิฑู และสิ่งอำนวยความสะดวก ถูกวัดด้วยมาตราส่วนประมาณค่าแบบ
ลิเคิร์ต 5 ระดับ

III.IV การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

แบบสอบถามได้รับการตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา
(Content Validity) โดยผู้เชี่ยวชาญ และทดสอบความเชื่อมั่น
(Reliability) ด้วยค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach's
Alpha) จากการทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่างนำร่อง 15 ราย โดยค่าความ
เชื่อมั่นมากกว่า 0.70 ซึ่งอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

III.V การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลดำเนินการผ่านผู้แทนองค์กรผู้เช่า โดย
ประสานงานกับฝ่ายบริหารอาคารและฝ่าย Tenant Relations ของแต่
ละอาคาร เพื่อเข้าถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเช่าโดยตรง ทั้งนี้
การเก็บข้อมูลดำเนินการภายใต้ความยินยอมของผู้ให้ข้อมูล และ
สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562
(PDPA)

III.VI การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้อ้างอิงด้วยโปรแกรม IBM SPSS Statistics โดยใช้
สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบน
มาตรฐาน เพื่ออธิบายลักษณะข้อมูล และใช้สถิติเชิงอนุมาน ได้แก่ การ
วิเคราะห์สมการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Linear Regression
Analysis) เพื่อทดสอบอิทธิพลของตัวแปรอิสระต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่
สำนักงานของอาคารที่มีอายุการใช้งาน

IV. ผลการวิจัย

IV.I ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 บริษัท พบว่าส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจ
การค้า/บริการ (25%) รองลงมาคือ การเงิน/ประกันภัย (21%) และ
กฎหมาย/ที่ปรึกษา (19%) ขนาดองค์กรส่วนใหญ่เป็นขนาดกลาง (50–
200 คน) คิดเป็น 50%

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเช่า (85%)
โดยตำแหน่งหลักคือผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ/Admin/Office Manager (46%)
รองลงมาคือ Facility Manager (25%)

ในด้านอาคารที่เช่า พบว่าส่วนใหญ่เช่าใน GPF Withayu Towers
(43%) และ 77% เคยย้ายจากอาคารอื่น สะท้อนพฤติกรรมการ
เปรียบเทียบก่อนตัดสินใจเช่า

IV.II พฤติกรรมการรับรู้และการตัดสินใจเช่า

ผลการวิเคราะห์พบว่า พฤติกรรมการรับรู้และการตัดสินใจเช่าโดย
รวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.13$) โดยด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่
ความชอบเป็นพิเศษ (Preference) และความเชื่อมั่น (Conviction) ($\bar{X}$
= 4.18) รองลงมาคือ การรับรู้ (Awareness) ($\bar{X} = 4.14$) แสดงให้เห็น
ว่าผู้เช่ามีระดับความเข้าใจและความเชื่อมั่นต่ออาคารสูง ซึ่งส่งผลต่อ
การตัดสินใจเช่าและการต่อสัญญาในระยะยาว

ตารางที่ I. ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวแปรของ
พฤติกรรมมารู้และตัดสินใจเช่า

พฤติกรรมมารู้และ การตัดสินใจเช่า	$\bar{X}$	SD	ระดับความเห็น
การรับรู้ (Awareness)	4.14	0.557	มาก
ความรู้ (Knowledge)	4.07	0.600	มาก
ความชื่นชอบ (Liking)	4.13	0.712	มาก
ความชอบเป็นพิเศษ (Preference)	4.18	0.581	มาก
ความเชื่อมั่น (Conviction)	4.18	0.613	มาก
การตัดสินใจเช่า (Lease)	4.11	0.625	มาก
รวม	4.13	0.506	มาก

IV.III ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7Ps)

ปัจจัยโดยรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.10$) โดยปัจจัยที่มี
ค่าเฉลี่ยสูงสุด ได้แก่

- Process (กระบวนการบริการ) ($\bar{X} = 4.19$)
- Promotion (การสื่อสาร/ประชาสัมพันธ์) ($\bar{X} = 4.18$)
- Product (คุณภาพอาคาร) ($\bar{X} = 4.16$)

ในขณะที่ Price (ราคา) มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด ($\bar{X} = 3.96$) แต่ยังคงอยู่ใน
ระดับมาก ผลดังกล่าวสะท้อนว่า “คุณภาพการบริการและการบริหารจัดการอาคาร” มีบทบาทสำคัญมากกว่าปัจจัยด้านราคาในการตัดสินใจ
เช่า

ตารางที่ II. ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวแปรของปัจจัยที่
มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงาน

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการ ตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงาน	$\bar{X}$	SD	ระดับความเห็น
Product (คุณภาพอาคาร)	4.16	0.657	มาก
Price (ราคา)	3.96	0.753	มาก
Place (ทำเล)	4.07	0.627	มาก
Promotion (ประชาสัมพันธ์)	4.18	0.649	มาก
People (บุคลากร)	4.04	0.721	มาก
Process (กระบวนการบริการ)	4.19	0.590	มาก
Physical Evidence (สภาพกายภาพ)	4.09	0.601	มาก
รวม	4.10	0.520	มาก

IV.IV ปัจจัยด้านอาคารที่มีอายุ

ผลการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยด้านอาคารที่มีอายุโดยรวมอยู่ในระดับ
มาก ($\bar{X} = 4.15$) โดยสิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) มีค่าเฉลี่ย
สูงสุด ($\bar{X} = 4.21$) รองลงมาคือ ทำเล ($\bar{X} = 4.13$) และอายุอาคาร ($\bar{X} =$
4.12)

ทั้งนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าอาคารเก่าควรได้รับการปรับปรุง
เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

ตารางที่ III. ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวแปรของความ
คิดเห็นต่ออาคารที่มีอายุ

ความคิดเห็น ต่ออาคารที่มีอายุ	$\bar{X}$	SD	ระดับความเห็น
อายุอาคาร (Building Age)	4.12	0.673	มาก
ทำเลย่านถนนวิทย์ (Wireless Road)	4.13	0.626	มาก
สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities)	4.21	0.531	มาก
รวม	4.15	0.509	มาก

IV.V ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ

ตารางที่ IV. ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของปัจจัยต่าง ๆ ที่ ส่งผลต่อ
การตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารที่มีอายุ

ตัวแปรอิสระ (Independent Variables)	B	Std. Error	β	t- value	p- value	Toler- ance	VIF
ค่าคงที่ (Constant)	-.495	.298	-	-1.662	.100	-	-
Product (คุณภาพ อาคาร)	.127	.067	.134	1.898	.061	.470	2.129
Price (ราคา)	-.100	.065	-.121	-1.545	.126	.358	2.790
Place (ทำเล)	.100	.082	.100	1.226	.224	.333	3.003
Promotion (การสื่อสาร / ประชาสัมพันธ์)	.028	.063	.030	.455	.650	.525	1.905
People (บุคลากร)	.039	.060	.044	.639	.524	.454	2.204
Physical Evidence (สภาพ กายภาพ)	-.085	.079	-.082	-1.081	.283	.438	2.284
Process (กระบวนการ บริการ)	.082	.076	.078	1.085	.281	.391	2.560
พฤติกรรมมารู้	-.085	.079	-.082	-1.081	.283	.476	2.102
อายุอาคาร (Building Age)	.834	.092	.674	9.093	<.001	.592	1.690
ทำเลย่านถนน วิทย์ (Wireless Road)	.276	.065	.297	4.264	<.001	.502	1.992
สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities)	-.125	.061	-.125	-2.043	.044	.470	2.129

ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Linear
Regression Analysis) พบว่า แบบจำลองมีความเหมาะสมทางสถิติ (F
= 14.898, $p < 0.001$) และสามารถอธิบายความแปรปรวนของการ
ตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานได้ร้อยละ 79.1 ($R^2 = 0.791$)

การตรวจสอบ Multicollinearity พบว่าค่า Tolerance ของตัวแปร
อิสระทั้งหมดมากกว่า 0.10 และค่า VIF น้อยกว่า 10 แสดงว่าไม่มี
ปัญหาความสัมพันธ์กันสูงระหว่างตัวแปร

ผลการวิเคราะห์พบว่า ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่

- อายุอาคาร (Building Age) มีอิทธิพลเชิงบวก ($\beta = 0.674, p < 0.001$)
- ทำเลย่านถนนวิทู (Wireless Road) มีอิทธิพลเชิงบวก ($\beta = 0.297, p < 0.001$)
- สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) มีอิทธิพลเชิงลบ ($\beta = -0.125, p = 0.044$)

ในขณะที่ตัวแปรอื่น ได้แก่ Product, Price, Place, Promotion, People, Physical Evidence, Process และพฤติกรรมมารู้จัก ไม่พบอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ($p > 0.05$)

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ในบริบทของอาคารสำนักงานที่มีอายุการใช้งาน ปัจจัยด้านอายุอาคารและทำเลที่ตั้งย่านถนนวิทูมีบทบาทสำคัญต่อการตัดสินใจเช่ามากกว่าปัจจัยด้านการตลาดบริการ โดยความสัมพันธ์เชิงลบของสิ่งอำนวยความสะดวกอาจสะท้อนถึงข้อจำกัดด้านการบำรุงรักษาและการหยุดให้บริการระบบบางส่วนในอาคารเก่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื่องในการใช้งานของผู้เช่า

V. สรุปและอภิปรายผล

การศึกษานี้พบว่า ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่เป็นองค์กรขนาดกลาง และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเช่า โดยมีประสบการณ์ย้ายอาคารมาก่อน สะท้อนถึงพฤติกรรมการเปรียบเทียบก่อนตัดสินใจ

พฤติกรรมมารู้จักอยู่ในระดับมาก ขณะที่ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7Ps) ก็อยู่ในระดับมากเช่นกัน อย่างไรก็ตาม แม้ระดับความสำคัญจะสูง แต่ไม่ได้หมายความว่าปัจจัยขับเคลื่อนหลักในการตัดสินใจเสมอไป เพราะในตลาดอาคารสำนักงานเกรดนี้ 7Ps อาจเป็นสิ่งที่ผู้เช่ามองว่าเป็นมาตรฐานทั่วไปที่ต้องมีอยู่แล้ว

กล่าวได้ว่า ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดบริการ (7Ps) ในบริบทของอาคารสำนักงานที่มีอายุ ไม่ได้เป็นปัจจัยเชิงกลยุทธ์ที่สร้างความแตกต่าง แต่เป็น “เงื่อนไขพื้นฐาน” ที่อาคารต้องมีเพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ผู้เช่าให้ความสำคัญกับ “อัตลักษณ์ของทำเลย่านธุรกิจ (Location Identity in CBD)” มากกว่าปัจจัยด้านราคา เนื่องจากทำเลย่านถนนวิทูเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่มีภาพลักษณ์องค์กรสูง การตั้งสำนักงานในทำเลดังกล่าวสามารถสะท้อนความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ขององค์กร ซึ่งมีความสำคัญต่อธุรกิจมากกว่าความแตกต่างของค่าเช่า

ในทางตรงกันข้าม พบว่า อายุอาคาร และทำเลย่านถนนวิทู มีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่า ขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกมีอิทธิพลเชิงลบ โดยสะท้อนถึงข้อจำกัดของอาคารที่มีอายุ ซึ่งต้องมีการบำรุงรักษาและปรับปรุงระบบอย่างต่อเนื่อง เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า หรือระบบอาคารอื่น ๆ การดำเนินการดังกล่าวอาจนำไปสู่การหยุดให้บริการบางส่วนเป็นระยะ ส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า และก่อให้เกิดการรับรู้เชิงความเสี่ยง (Perceived Risk) ต่อการใช้งานในระยะยาว

โดยสรุป ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานของอาคารที่มีอายุ คือ อายุอาคารและทำเลที่ตั้งย่านถนนวิทู ขณะที่ปัจจัยด้าน

การตลาดบริการกับพฤติกรรมมารู้จักเป็นเพียงองค์ประกอบพื้นฐานที่ผู้เช่าคาดหวังให้มีอยู่แล้ว ไม่ใช่ปัจจัยที่สร้างความแตกต่างเชิงการแข่งขัน ในขณะที่ปัจจัยด้านทำเลย่านถนนวิทูและอายุอาคารเป็นตัวกำหนดศักยภาพและภาพลักษณ์ของอาคาร ซึ่งมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่ามากกว่า

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่าผู้เช่าในตลาดอาคารสำนักงานที่มีอายุให้ความสำคัญกับปัจจัยระดับกลยุทธ์ โดยเฉพาะทำเลย่านธุรกิจใจกลางเมือง (CBD: Wireless Road) และภาพลักษณ์ของอาคารมากกว่าปัจจัยด้านการให้บริการ ซึ่งเป็นเพียงเงื่อนไขพื้นฐานที่ผู้เช่าคาดหวังให้มีอยู่แล้ว

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณอาจารย์ที่ปรึกษา และคณะกรรมการสอบสารนิพนธ์ ที่ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

ขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในย่านถนนวิทู ที่ได้ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลอันมีคุณค่า

ขอขอบคุณผู้บังคับบัญชา เพื่อนร่วมงาน และครอบครัว ที่ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังใจตลอดระยะเวลาการศึกษา

ผู้วิจัยหวังว่างานวิจัยนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องและสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในอนาคต

บรรณานุกรม

- ศศิพัชร์ คามสุข, และพิมพ์พรณ สุจารินพงศ์. (2565). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบการร้านค้าเช่ารายย่อย กรณีศึกษา: ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ตวันออก. วารสารวิจัยวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์, 7(1), 57-70.
- พิชาภรณ์ ทองเสวต, สุวรรณ เฉลนน้อย, และสำราญ บุญเจริญ. (2565). ปัจจัยการตลาดที่ส่งผลกระทบต่อตัดสินใจเช่าหอพักของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมอินทรา จังหวัดสิงห์บุรี. วารสารวิทยาลัยนครราชสีมา (สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์), 16(3), 1-16.
- JLL. (2022). JLL ชี้แนวโน้มออฟฟิศเช่าแข่งขันรุนแรง แนะนำสำนักงานเก่าปรับตัวรับตลาดแข่งขันดุ. <https://mgronline.com/stockmarket/detail/9650000073603>
- Nurzhukhrifa, A., Setijanti, P., & Dinapradipta, A. (2018). Factors Influencing Rental Office Selections (Case Studies: Class A Rental Offices Multifunction in Surabaya). *International Journal of Scientific and Research Publications*, 8(7), 267-272.