

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวสูงขึ้นทุกปี ถึงแม้ว่าในแต่ละปีภาครัฐได้ลงทุนสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยและทำงานในเขตเมืองหลวง แต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการที่มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการขยายตัวจากเมืองหลวงไปยังปริมณฑลและจังหวัดใกล้เคียง และส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นตาม ในจำนวนกว่าร้อยละ 30 ของประชากร ผู้ที่มีรายได้สูงที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง แต่ยังมีประชากรกลุ่มใหญ่ กว่าร้อยละ 50 (ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, 2552) ที่มีรายได้น้อย-ปานกลาง ที่เป็นวัยเริ่มทำงาน รวมถึงกลุ่มนักเรียน นักศึกษา ที่เข้ามาศึกษาในเขตเมืองหลวง ยังไม่สามารถซื้ออาคารอยู่อาศัยเองได้ ที่พักอาศัยเริ่มต้นส่วนใหญ่จึงเป็นการเช่าพักอาศัย คิดเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนนี้กว่าร้อยละ 20 ของรายได้ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2552) และจากความต้องการดังกล่าว ซึ่งมีแนวโน้มความต้องการสูงขึ้นทุกปี ส่งผลให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารพักอาศัยรวมให้เช่ามีเพิ่มสูงขึ้นเพื่อรองรับตามความต้องการของผู้เช่า ดังนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารพักอาศัยให้เช่าจึงเป็นส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญในการพัฒนาสังคม และระบบเศรษฐกิจของประเทศ กล่าวคือธุรกิจเป็นส่วนหนึ่งที่สามารถตอบสนองปัจจัยหรือความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังเป็นธุรกิจที่มีขนาดใหญ่สามารถก่อให้เกิดการผลิต การจ้างงานทั้งในทางตรงและทางอ้อมอีกเป็นจำนวนมาก (กิตติพงษ์ กุลไพศาลธรรม, 2549) ถึงแม้ว่าความต้องการที่พักอาศัยดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้นก็ตาม อาคารที่เปิดใหม่ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่า โดยการเพิ่มปัจจัยทางกายภาพ และการบริการที่สามารถอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้น เช่น ระบบกล้องวงจรปิด คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะ บริการซักอบรีด ร้านค้ามินิมาร์ท และบริการอินเทอร์เน็ต เป็นต้น สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ล้วนแต่เป็นการจัดการทางกายภาพและการบริการให้กับผู้เช่าให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด และเต็มใจที่จะจ่ายค่าเช่า และค่าบริการในราคาที่สูงขึ้นกว่าปกติทั่วไป

ดังนั้นอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า จึงเป็นทางเลือกของประชากรกลุ่มดังกล่าว และผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในช่วงวันทำงาน เพื่อลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทางซึ่งนอกเหนือจากทำเลที่ตั้ง ราคา และการเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารจัดให้ ก็นับว่าเป็นปัจจัยที่ผู้ให้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณา ดังนั้นการทราบถึงการใช้ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า จึงเป็นเหตุผลประการสำคัญเพื่อกำหนดแนวทางในการออกแบบ และจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าให้สามารถตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของผู้เช่าเหล่านี้ได้ (สุชาติ สอนธยางกุล, 2550) ในส่วนของผู้ประกอบการสามารถตอบสนองปัจจัยดังกล่าวได้แล้ว ก็จะสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจประเภทนี้ได้เป็นอย่างดี

ด้วยเหตุนี้เองภาคเอกชนผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงให้ความสำคัญกับการดำเนินโครงการและการลงทุนเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่ามากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ ๆ มีศักยภาพในการพัฒนา หรือมีความต้องการอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าของกลุ่มในพื้นที่นั้น ๆ โครงการที่เกิดขึ้นแล้วก็必将มีความแตกต่างกันไปทั้งในด้านระดับราคาเช่า ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดของโครงการ จำนวนห้อง รูปแบบทางกายภาพของห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยปัจจัยที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ ทำให้เกิดความหลากหลาย และคุณภาพของอาคารที่อยู่อาศัยรวมที่แตกต่างกัน (ณัฐพงศ์ รัตนพัฒนากุล, 2548)

แม้ว่าอัตราการเติบโตของที่พักอาศัยรวมจะมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมีการปรับตัวโดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ หรือแม้แต่การปรับกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อปรับสภาพให้ตรงกับความต้องการ และการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่ยังมีกลุ่มอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าเดิมที่อยู่ระหว่างการตัดสินใจปรับปรุงการให้บริการ และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก ยังไม่แน่ใจว่าหลังจากการปรับปรุงแล้วจะสามารถตอบสนองความต้องการ และเพิ่มค่าเช่าได้คุ้มกับการลงทุนหรือไม่ ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่า เพื่อเป็นแนวทางในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่า และเป็นแนวทางในการเพิ่มค่าเช่าของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าเดิมที่ต้องการปรับปรุง และโครงการที่จะสร้างใหม่ เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อผู้พักอาศัย และผู้ประกอบการ และยังเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม และคุณภาพความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมผู้เช่าพักอาศัยรวมต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาลักษณะ และความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

เพื่อวิเคราะห์ความต้องการ และการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

เพื่อเสนอแนวทางการความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 4 ด้าน ดังนี้

1. ด้านองค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวก

ในการศึกษานี้แบ่งเป็น 2 หมวด คือ หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก จำนวน 10 ปัจจัย คือ โทรทัศน์ เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ พัดลม อ่างอาบน้ำ อ่างล้างหน้า โต๊ะเครื่องแป้ง เตียนนอน / พูกที่นอน-หมอน โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ และตู้เสื้อผ้า หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก จำนวน 10 ปัจจัย คือ ร้านค้ามินิมาร์ท ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย บริการซักอบรีด บริการอินเทอร์เน็ต ยามรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด ที่จอดรถ ส่วนกลาง และโถงรับแขก

2. ด้านพื้นที่ศึกษาและกลุ่มตัวอย่าง

เป็นการศึกษากลุ่มประชากรผู้มีรายได้ได้น้อย ที่พักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า จาก 3 โครงการ จำนวนห้องพักรวม 155 ห้อง ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

4. ด้านระยะเวลาในการทำการวิจัย

ได้แบ่งศึกษาเป็น 5 ช่วง คือ ช่วงที่ 1 เป็นการกำหนดหัวข้อวิจัย และวัตถุประสงค์ของการวิจัย ช่วงที่ 2 เป็นการศึกษานแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ช่วงที่ 3 เป็นการกำหนดพื้นที่ศึกษา และสำรวจพื้นที่ในการศึกษา ช่วงที่ 4 เป็นการสร้างเครื่องมือวิจัย และรวบรวมข้อมูล ช่วงที่ 5 เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ และการอภิปรายผลพร้อมข้อเสนอแนะ ระยะเวลาในการศึกษา ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2552 ถึงเดือนมีนาคม 2553 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 5 เดือน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาครั้งนี้ แบ่งเป็น 3 ด้าน ดังนี้

1. ด้านผู้ประกอบการ

1.1 ทราบถึงความต้องการของผู้เช่าพักอาศัยต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าที่ลงทุน

1.2 เป็นแนวทางในพัฒนาปรับปรุง เพิ่ม-ลด สิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสมและตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าพักอาศัย

1.3 เป็นการเพิ่มรายได้ และลดอัตราว่างของจำนวนห้องพัก เพื่อให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนหลังการปรับปรุงและพัฒนาโครงการ

2. ด้านผู้พักอาศัย

2.1 สามารถตอบสนองความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก และความพึงพอใจในการเช่าของผู้เช่าพักอาศัย

2.2 เป็นทางเลือกในการตัดสินใจที่ตรงกับความต้องการของผู้เช่าพักอาศัย

2.3 ได้ที่พักอาศัยที่มีมาตรฐาน ตรงกับความต้องการและเพิ่มความสะดวกสบายในการพักอาศัย

3. ด้านเศรษฐกิจ และสังคม

3.1 เพิ่มมาตรฐานและคุณภาพความเป็นอยู่ของกลุ่มสังคมที่เช่าอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

3.2 เกิดการแข่งขันทางการตลาด และเพิ่มมาตรฐานโครงการให้ตอบสนองตามความต้องการของกลุ่มผู้เช่าพักอาศัย

3.3 เป็นแนวทางในการตัดสินใจการลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และเกิดการจ้างงานทั้งในทางตรง และทางอ้อม

3.4 สามารถตอบสนองปัจจัยสี่ด้านที่อยู่อาศัย และความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้เช่าพักอาศัย

นิยามศัพท์

อาคารพักอาศัยรวมให้เช่า หมายถึง อาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่แบ่งเป็นห้องพักอาศัยให้เช่าประกอบไปด้วยส่วนประกอบของโครงสร้างอาคารหลัก งานสถาปัตยกรรม และงานระบบที่เป็นส่วนประกอบหลักของอาคาร

องค์ประกอบทางกายภาพ หมายถึง ส่วนประกอบรอบตัวอาคารที่ทำการวิจัย ทั้งภายในภายนอกอาคาร และรวมถึงงานระบบที่เป็นส่วนประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ๆ

กลุ่มตัวอย่าง หมายถึง ผู้เช่าพักอาศัย ทั้ง ชาย-หญิง ในอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ที่ทำการศึกษา

การเพิ่มค่าเช่า หมายถึง การเพิ่มค่าเช่าห้องพักของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า จากการศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในห้องพักและนอกห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง การเพิ่มปัจจัยทางกายภาพ และการบริการที่สามารถอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้น โดยแยกเป็น 3 หมวด ดังนี้

1) หมวดที่ 1 หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด และที่จอดรถ เป็นต้น

2) หมวดที่ 2 หมวดระบบบริการส่วนกลาง เช่น ร้านค้ามินิมาร์ท ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย บริการซักอบรีด และบริการอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

3) หมวดที่ 3 หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น เตียงนอน โต๊ะ-เก้าอี้
ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น

ภาพที่ 1.1
แสดงกรอบแนวคิดในการวิจัย

ตัวแปรที่ศึกษา



บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยนี้ เป็นการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ผู้วิจัยได้นำแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบทางกายภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพฤติกรรมผู้บริโภค มาประกอบการวิเคราะห์ ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งเป็นหัวข้อดังนี้

1. แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวก
2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวม
3. แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจ
4. แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
6. สรุปการศึกษาในงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวก

เป็นการศึกษาองค์ประกอบ และคำจำกัดความของคำว่า สิ่งอำนวยความสะดวกในงานวิจัย ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการวิจัยครั้งนี้ โดยมีผู้เสนอแนวคิดไว้หลายท่าน ดังนี้

1.1 ประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง

ปรารงค์ดี ภูพุกสกุล, (2546). ได้แบ่งประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง คือ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม แบ่งออก เป็น 2 ประเภท คือ

1.1.1 ประเภทโครงสร้างพื้นฐานรวม ได้แก่ โครงสร้างอาคาร ระเบียบ ทางเดิน ภายใน ถนนบันได ระบบไฟฟ้า ระบบประปา สุขาภิบาล และระบบดับเพลิง

1.1.2 ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งแต่ละอาคารจัดให้ตามระดับราคา ประเภทลูกค้า และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น

เพื่อเป็นสาธารณูปโภค ได้แก่ ที่จอดรถ

เพื่อการกีฬา และสวนพักผ่อน ได้แก่ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย

เพื่อบริการ ได้แก่ ห้องรับแขก ห้องสมุด บริการซักรีด

เพื่อสาธารณูปการ และพาณิชยกรรม ได้แก่ ร้านค้า ห้องอาหาร

1.2 ทรัพยากรกายภาพ

และยังได้ให้ความหมายของทรัพยากรกายภาพไว้ว่า ทรัพยากรกายภาพ หมายความว่าครอบคลุมทั้งอาคารพื้นที่ภายในอาคาร ระบบอาคาร บริเวณโดยรอบหรือที่ดินโดยรอบ สวนและสนาม ครุภัณฑ์ และอุปกรณ์ต่าง ๆ จัดเป็นทรัพยากรที่สำคัญในกระบวนการผลิต และส่งผลต่อคุณภาพการผลิต ทั้งยังก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมาก ส่งผลต่อต้นทุนการผลิตด้วย ซึ่งทรัพยากรกายภาพประกอบด้วย

1.2.1 อาคาร หมายถึง ตัวอาคาร โครงสร้างอาคาร พื้น ผนัง หลังคา เป็นสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้พื้นที่อาคาร เพื่อการอยู่อาศัย ที่ทำงาน หรือ เพื่อวัตถุประสงค์ อื่น ๆ ตามความต้องการของเจ้าของอาคาร หรือผู้ใช้อาคาร นั้น ๆ

1.2.2 สถานที่ หมายถึง ที่ดิน บริเวณภายนอกอาคาร พื้นที่โดยรอบอาคาร ได้แก่ สวน สนาม สระน้ำ ถนน ทางเดิน ที่จอดรถ ที่จอดรถ ฯลฯ

1.2.3 ระบบประกอบอาคาร หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในและภายนอกอาคาร ได้แก่

1.2.3.1 ระบบเครื่องกล เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ และระบบปั้มน้ำ เป็นต้น

1.2.3.2 ระบบไฟฟ้า เช่น ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบหม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น

1.2.3.3 ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัย เช่น ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบตรวจจับควันไฟ ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง ระบบการควบคุมการเข้า-ออก เป็นต้น

1.2.3.4 ระบบสื่อสาร เช่น ระบบโทรศัพท์ ระบบเสียงตามสาย ระบบอินเตอร์เน็ต เป็นต้น

1.2.3.5 ระบบอื่น ๆ เช่น ระบบคอมพิวเตอร์ ระบบเครื่องยนต์กลไก การผลิต เป็นต้น ครูภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ สำนักงานต่าง ๆ

1.3 การบริการจัดการหอพัก

ทองม้วน โลหะรังสี, (2549). กล่าวว่าการบริหารจัดการหอพักในฐานะผู้ประกอบการ เป็น 7 ส่วน คือ

1.3.1 อาคารสถานที่ เกี่ยวกับการออกแบบ และตกแต่ง

1.3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่อยู่อาศัย เช่น ร้านค้า ร้านขายของ ร้านซักอบรีด และที่จอดรถ เป็นต้น

1.3.3 ระบบต่าง ๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

1.3.4 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง โดยการจัดหาเครื่องใช้ต่าง ๆ ภายในห้องพัก เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ มุ้งลวด ผ้าปูเตียง เป็นต้น

1.3.5 การกำหนดราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน

1.3.6 กลยุทธ์ทางการตลาด

1.4 ทฤษฎีการจูงใจของเฮอริชเบอร์ก (Herzberg, อ้างใน กัญชวลิกา ธาณี, 2546).

ได้กล่าวถึงปัจจัย 2 ประการ ที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้บริโภค ซึ่งสามารถทำให้ผู้บริโภคเกิดความพึงพอใจที่จะใช้บริการอย่างเต็มใจ ได้แก่

1.4.1 ปัจจัยสุขอนามัย หรือปัจจัยพื้นฐาน (hygiene factors) หมายถึง ปัจจัยที่ต้องการจัดให้มีการอยู่เสมอมากภายในธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐาน ของลูกค้าองค์กรนั้น ๆ หากองค์กร ไม่ได้เตรียมปัจจัยเหล่านี้ไว้ อย่างเพียงพอ จะก่อให้เกิด ความไม่พอใจแก่ลูกค้าลงมาระดับศูนย์ ตามที่เฮอริชเบอร์ก เรียกว่า Return to Zero ปัจจัยพื้นฐานเหล่านี้ในแง่ที่อยู่อาศัยรวมให้เข้า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารทุกแห่งจัดให้มี เช่น ตู้ ใต้โต๊ะ เตียง เป็นต้น

1.4.2 ปัจจัยจูงใจ (motivation factors) หมายถึง ปัจจัยที่เข้ามาช่วยเสริมปัจจัยพื้นฐาน ให้มีความน่าสนใจ และสมบูรณ์ ครบถ้วนยิ่งขึ้น เป็นปัจจัยที่ดึงดูด จูงใจ หรือก่อให้เกิด ความพอใจที่จะมาใช้บริการเป็นประจำ ปัจจัยจูงใจเหล่านี้ ในแง่อาคารพักอาศัยรวมให้เข้า ได้แก่ เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ตแบบไร้สาย ร้านซักอบรีด ร้านอาหาร ร้านมินิมาร์ท เป็นต้น

1.5 การจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก

วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา (อ้างใน นิमित โออุไร, 2537). ให้ข้อคิดว่าหอพักรวมควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อเอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัย การดำรงชีวิตขั้นพื้นฐานและการส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศทางการศึกษา ดังนั้น หอพักควรจัดให้เป็นระเบียบ สะอาด มีของใช้ที่สวยงาม มีระเบียบกฎเกณฑ์ให้ทุกคนถือปฏิบัติ

2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวม

ผู้วิจัยได้แบ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารอยู่อาศัยรวมให้เข้า ที่นำมาใช้ในงานวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 3 ประเด็น คือ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบอาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33, 39, 47 และ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) และการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 ตามพระราชบัญญัติรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ฉบับปรับปรุงเพิ่มเติม พ.ศ.2552) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1 ระบบรักษาความปลอดภัย

กรณีอาคารเข้าข่ายเป็นอาคารสูง คือ อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้น และมีดาดฟ้า เนื้อพื้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร

2.1.1 ต้องมีระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเกิดเพลิงไหม้ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)

2.1.2 ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิด และขนาดที่กำหนด (กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 5(3))

2.1.3 ต้องมีระบบสัญญาณเตือนไฟไหม้ทุกชั้น กรณีอาคารมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังคาเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 5(4))

2.1.4 ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27) และประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร

2.2 กรณีอาคารที่ก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารสูง

2.2.1 ต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดได้ มิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้ามาในบริเวณบันไดหนีไฟได้ของอาคาร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 8 ทวิ)

2.2.2 ต้องมีระตูป้องกันไฟไหม้ทุกชั้น (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 16)

2.2.3 ต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบไปด้วย ท่อน้ำเย็น ที่เก็บน้ำสำรอง และ หัวรับน้ำดับเพลิง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 18)

2.2.4 ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิง แบบมือถือ และขนาดที่พอเหมาะ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 19)

2.2.5 ต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น Sprinkle system หรือระบบที่เทียบเท่าที่สามารถทำงานได้ด้วยตนเองทันที เมื่อเกิดเพลิงไหม้ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 20)

2.2.6 ต้องมีบันหนีไฟชั้นสูงสุด หรือ ดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 22)

2.3 ระบบอาคาร

กรณีที่ก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารสูง

2.3.1 ต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยวิธีลำเลียงหรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอยในที่ ๆ จัดให้เป็นที่ทิ้งขยะ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 38)

2.3.2 ต้องมีลิฟท์โดยสาร และลิฟท์ดับเพลิงที่ใช้กับอาคารสูงให้มีขนาดมวลบรรทุกไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม

2.4 การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เป็นพระราชบัญญัติ การกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับ พ.ศ. 2552 โดยที่ได้มีการปฏิรูประบบราชการโดยให้มีการจัดตั้งกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมขึ้น และให้อิทธิพลของกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ไปเป็นของกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 46 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขโดยมาตรา 114 แห่งพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ให้เป็นไปตามเอกสารท้ายประกาศ 2 การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เบื้องต้นดังกล่าว ต้องจัดทำโดยบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ชำนาญการศึกษผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในข้อ 5 ของข้อกำหนดให้นำความในข้อ 3 มาใช้บังคับสำหรับการขยายขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โดยอนุโลม ข้อ 6 โครงการหรือกิจการตามประกาศในข้อ 1 (1) (2) หรือ (3) ที่ได้ยื่นเสนอ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศตามข้อ 1 (4) (5) (6) หรือ (7) ต่อไปจนกว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะมีความเห็นอย่างใดอย่างหนึ่ง และข้อ 7

ตารางที่ 2.1

ตารางแนบท้าย ประเภทและหลักเกณฑ์ของโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมบางส่วน (เฉพาะช่วงอาคารอยู่อาศัยรวม)

ลำดับ	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
31.	อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป	ให้เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไปยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ที่มา: การกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ. กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2552.

3. แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจ

จากทฤษฎีของ Robbins ได้กล่าวถึงขั้นตอนการตัดสินใจของคนต่อผู้อื่น หรือสิ่งอื่นใดสิ่งหนึ่งนั้นประกอบด้วย (Robbins, 2003: pp. 123-133)

เริ่มจากการรับรู้ (Perception) ของบุคคลนั้น ๆ แล้วจึงเกิดความรู้สึกต่อสิ่งที่รับรู้ขึ้นด้วยปัจจัยที่แตกต่างกันของแต่ละบุคคล อันได้แก่ ทศนคติ (attitudes) แรงจูงใจ (motives) ความสนใจ (interest) ประสบการณ์ (experience) ความคาดหวัง (expectation) ทำให้ความรู้สึก (feeling) ที่เกิดขึ้นของบุคคลจะแตกต่างกัน อันนำมาซึ่งผลของการตัดสินใจรู้สึกต่อสิ่งที่เห็นต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน เช่น อันได้แก่ ความพึงพอใจ ไม่พอใจ ชอบ ไม่ชอบ เป็นต้น

Vroom (1964, p.99) กล่าวว่า ทศนคติ และความพึงพอใจในสิ่งหนึ่งสิ่งใดนั้นสามารถ interchangeable ได้ เพราะทั้งสองคำนี้จะหมายถึง ผลที่ได้จากการที่บุคคลเข้าไปมีส่วนร่วมในสิ่งนั้น

อลิสซา ทศวัฒน์ (2548, น.23) กล่าวว่า ความพึงพอใจคือความรู้สึก ความคิดเห็นของบุคคลที่ตอบสนองต่อวัตถุ สิ่งของ สถานการณ์ หรือตัวบุคคล หรือสิ่งใด ๆ ในด้านบวก อันได้แก่ รู้สึกพอใจ ชอบใจ รู้สึกดี เป็นต้น

4. แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์

มาสโลว์ ได้กล่าวไว้ว่า มนุษย์เรามีลำดับความต้องการจากระดับต่ำสุดไปจนสูงสุดซึ่งความต้องการระดับต่ำสุดได้รับการตอบสนองก่อนความต้องการระดับถัดไป จึงพัฒนาตามมา ซึ่งมาสโลว์ ได้แบ่งความต้องการของมนุษย์ได้ 5 ชั้น ดังนี้ (อ้างใน สงวน สิทธิเลิศอรุณ, 2543: น. 309-310)

1. ความต้องการทางสรีรวิทยา (physical Needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ (Survival needs) ความต้องการในเรื่องของอากาศ ความต้องการอาหาร น้ำ เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค และความต้องการทางเพศ เป็นต้น

2. ความต้องการความมั่นคงและปลอดภัยในชีวิต (safety and security needs) ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อย่างมั่นคงปลอดภัยจากการถูกทำร้ายร่างกาย หรือถูกขโมยทรัพย์สินหรือความมั่นคงในสังคม

3. ความต้องการทางสังคม (social need) ได้แก่ ความต้องการความรัก ความต้องการที่จะให้สังคมยอมรับว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของสังคม (belonging needs)

4. ความต้องการมีเกียรติยศ ชื่อเสียง (esteem needs) ได้แก่ ความภาคภูมิใจ ความต้องการดีเด่นในเรื่อง ๆ หนึ่งที่จะให้ได้รับการยกย่องจากบุคคลอื่น ความต้องการด้านนี้เป็นความต้องการระดับสูงที่เกี่ยวกับความมั่นใจในตนเองในเรื่องความรู้ความสามารถ และความสำคัญมนุษย์

5. ความต้องการความสำเร็จในชีวิต (self-actualization needs) เป็นความต้องการในระดับสูงสุด ซึ่งเป็นความต้องการที่อยากจะทำให้เกิดความสำเร็จในทุกสิ่งทุกอย่าง ตามความนึกคิดตนเอง เพื่อที่จะพัฒนาตนเองให้ได้ดีที่สุดในสิ่งที่ทำได้ (self-fulfillment need) ที่จะพยายามผลักดันชีวิตของตนเองให้เป็นไปในแนวทางที่ดีที่สุดที่ตนคาดหวังเอาไว้ ระดับความต้องการดังกล่าวนี้ หากจะเขียนเป็นแผนภูมิแสดงถึงลำดับความสำคัญของการตอบสนอง ก่อน-หลัง เป็นรูปบันได ตามภาพประกอบที่ 2.1

ภาพที่ 2.1
แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์



ที่มา: อลิสา ทศวัฒน์, 2548, น. 25.

ทฤษฎีลำดับความต้องการของมาสโลว์ เป็นทฤษฎีที่มุ่งเน้นการบำบัดความต้องการของมนุษย์อย่างแท้จริง โดยได้ตั้งสมมุติฐานไว้ว่า ความต้องการของมนุษย์ที่ได้รับการตอบสนองแล้ว จะไม่ส่งผลแรงกระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมได้อีก แต่จะมีเฉพาะความต้องการที่ยังไม่ได้รับการยอมรับเท่านั้น

เช่นเดียวกับนักศึกษาเมื่อได้รับการตอบสนองความต้องการทางด้านร่างกาย ซึ่งเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่สำคัญต่อการดำรงอยู่ของมนุษย์ คือ การได้รับการตอบสนองความต้องการด้าน อาหาร น้ำ เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค และเมื่อความต้องการทางด้านร่างกายได้รับการตอบสนองในระดับที่พอใจแล้ว ก็จะส่งผลในการสร้างระดับของความต้องการสูงขึ้นต่อไป (อลิสา ทศวัฒน์, 2548: น. 24-26)

5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กัญชวลิกา ธาณิล (2546) ศึกษาเรื่อง บทบาทของสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับ ราคาปานกลางในเขตบางกะปิ พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้พัก

กาญจนา แก้วแย้ม (2539) ศึกษาเรื่อง สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของ นักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี พบว่า อาคารที่เช่าพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมชายหญิง ราคาเช่าเฉลี่ยต่อเดือน 2,445 บาท รูปแบบห้องพักเป็นห้องสี่เหลี่ยมมีห้องน้ำในตัว เฟอร์นิเจอร์ ภายในห้องมีโทรทัศน์ และเตียงนอน การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด ส่วนใหญ่มียามรักษาการณ์ และแม่บ้านคอยดูแลภายในอาคาร มีร้านขายของชำ ร้านอาหาร ร้านซักอบรีด ร้านเสริมสวย ผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการให้หอพักมีการปรับปรุง ซ่อมบำรุง อุปกรณ์ ต่าง ๆ ทั้งภายใน-ภายนอกอาคาร และต้องการ ระเบียบ โทรทัศน์ พัดลม โต๊ะเขียนหนังสือ ที่นอน ตู้เสื้อผ้า และฟูกที่นอน หมอน

กรรณิกา พิริยะจิตรา (2543) ศึกษาเรื่อง ที่พักอาศัยเอกชน: ความต้องการขั้นพื้นฐานในที่พักของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง พบว่า การจัดสวัสดิการหอพักให้นักศึกษา โดยเฉพาะที่เช่าพักอาศัยเอกชนสำหรับนักศึกษา จะต้องตระหนักถึงความต้องการขั้นพื้นฐานในที่เช่าพักอาศัยอันดับแรก คือ การมีสถานที่นั่งพักผ่อนทำกิจกรรมรับแขกส่วนกลาง รองลงมาคือ สาธารณูปโภคที่ดี มีบริการเก็บขยะ มีไฟฉุกเฉิน โทรศัพท์ภายในห้อง เสอาอากาศที่วี เคเบิลทีวี เฟอร์นิเจอร์ เช่นตู้ โต๊ะ เตียง เครื่องบริการน้ำดื่มฟรี มีรถรับส่งระหว่างที่พักกับสถานศึกษา

ฉวีวรรณ เเด่นไพบูลย์ (2536) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยด้านสังคมเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร มีดังนี้

- 1) ปัจจัยด้านที่ตั้ง
- 2) ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- 3) ปัจจัยด้านรูปแบบการก่อสร้าง
- 4) ปัจจัยด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
- 5) ปัจจัยด้านการส่งเสริมการขาย

6) ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ทวีเกียรติ พิตรปรีชา (2537) ศึกษาเรื่อง การศึกษาอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าในเขต ห้วยขวาง พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ย 5,000-8,000 บาท ต่อเดือน มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัยและบริการเฉลี่ย 3,000-3,500 บาท ต่อเดือน และมักจะเช่าอาศัยรวมกัน 2-3 คนต่อห้อง ส่วนความพึงพอใจที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวก และหน่วยพักอาศัยของโครงการพบว่า ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจอยู่ระดับปานกลาง โดยมีความพึงพอใจระบบอาคารมากที่สุด

นภาพร มโนรุ่งเรืองรัตน์ (2541) ศึกษาเรื่อง ความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยประเภทเช่าของพนักงานที่ศึกษาภาคสมทบ: กรณีศึกษาสถาบันราชภัฏจันเกษม พบว่า อาคารที่เช่าพักอาศัยรวมชาย-หญิง ค่าเช่าพักเฉลี่ย 2,535 บาทต่อเดือน โดยส่วนใหญ่เช่าพักอยู่ 2 คนต่อห้อง เพื่อรวมกันรับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพักอาศัย โดยรูปแบบห้องพักที่ต้องการ คือ มีห้องนอนและระเบียงภายในห้อง องค์กรประกอบภายในห้องได้แก่ เติยงนอน โทรศัพท ตู้เสื้อผ้าและพัดลม สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารได้แก่ที่ทิ้งขยะ ยามรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ และแม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ร้านค้าที่ควรมีในอาคารได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายของชำ และร้านซักรีด

เฉลิมรัตน์ นราแก้ว (2548) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง: กรณีศึกษาอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าถนนประชาสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีระดับรายได้ต่ำกว่า 7,500 บาทต่อเดือน อายุไม่เกิน 30 ปี จบการศึกษต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ปัจจัยในการเลือกห้องเช่าคือ มีห้องน้ำ ภายในห้องทางเข้า-ออกสะดวก เจ้าของอาคารธัญชาติ ราคาเช่าห้องรายเดือนเหมาะสม และอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือที่เรียน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการคือ ตู้น้ำหยอดเหรียญ เครื่องปรับอากาศหรือพัดลม และเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็น เช่น โต๊ะ ตู้ เติยง ส่วนสถานที่อำนวยความสะดวก คือ ร้านขายของชำ บริการรับฝากรถ และร้านเสริมสวย ตามลำดับ

สุชาติ สอนยางกุล (2550) ศึกษาเรื่อง ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า: กรณีศึกษาบริเวณถนนอ่อนนุช พบว่า การใช้และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าบนถนนอ่อนนุช ราคาเช่า ระหว่าง 3,000-6,000 บาทต่อเดือน สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า แบ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มีและผู้ให้เช่าได้แก่ ระเบียง โทรศัพท ที่จอดรถ ที่นั่งพักผ่อน เติยงและมุงลวด โต๊ะทานข้าว ผ้า màn เก้าอี้ ชั้นวางทีวี นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้งพร้อมกระจก สิ่งอำนวยความสะดวกที่มี และผู้เช่าต้องจ่ายเพิ่ม เมื่อใช้บริการได้แก่ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ ร้านมินิมาร์ท

ณัชพงศ์ รัตนพัฒน์กุล (2548) ศึกษาเรื่อง รูปแบบทางกายภาพของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พบว่า อาคารส่วนใหญ่ สูงเกิน 5 ชั้น ผังที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม อาคารส่วนใหญ่สร้างถอยร่นจากถนนด้านหน้า 2-6 เมตร เว้นระยะห่างจากแนวซิตที่ดินด้านข้าง 2 เมตร พื้นที่เปิดโล่ง และที่จอดรถ มีสัดส่วน ร้อยละ 14.29-64.0 ผังห้องพักที่พบส่วนใหญ่เป็นแบบ Double loaded corridor ขนาดห้องพักอยู่ที่ 9-12 ตารางเมตร เจ้าของอาคารจะจัดเตรียมเตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง ห้องน้ำมีขนาด 1.5-3.0 ตารางเมตร เป็นห้องน้ำที่อยู่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยจะใช้ระเบียง สำหรับตากผ้า ซักล้างและติดตั้งตัวคอยร้อน ถ้ามีเครื่องปรับอากาศ พื้นที่ชั้นล่างส่วนใหญ่เป็นร้านค้า และสรุปได้ว่า รูปแบบทางกายภาพของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง จะเป็นไปตามผังที่ดิน ข้อกำหนดด้านกฎหมาย และความต้องการใช้สอยพื้นฐาน โดยปัจจัยทางเศรษฐกิจ ในเรื่องงบประมาณการก่อสร้างแบบประหยัด เพื่อรักษาราคาเช่า ให้เหมาะสมกับผู้เช่าที่เป็นนักศึกษา หรือผู้ทำงานที่มีรายได้ต่ำ นอกจากนี้ ยังมีข้อเสนอให้มีการศึกษาเชิงลึก เฉพาะสำหรับอาคารที่ไม่ได้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมาย ซึ่งส่งผลด้านคุณภาพชีวิตและความปลอดภัย

อลิสสา ทศวัฒน์ (2548) ศึกษาเรื่อง แนวทางการบริหารจัดการหอพักในมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต พบว่า ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจปานกลางกับการบริหารโดยรวม และเมื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้พักอาศัยของแต่ละกลุ่มหอพัก พบว่ามีความแตกต่างกัน โดยจะเห็นได้ชัดในด้านการบริหารอาคารสถานที่ อันได้แก่ สภาพอาคาร ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปโภคภายในหอพัก และราคาหอพัก การซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภคภายในหอพัก และการดูแลระบบอื่น ๆ ในหอพัก และด้วยสถานะของผู้พักอาศัยที่แตกต่างกันระหว่าง ผู้พักอาศัยที่เป็นนักศึกษา และผู้พักอาศัยที่เป็นบุคลากรหรือข้าราชการของมหาวิทยาลัย ก็มีผลต่อความพึงพอใจต่อการบริหาร โดยพบว่าผู้ที่เป็นนักศึกษามีความพอใจค่อนข้างต่ำกว่ากลุ่มของข้าราชการหรือบุคลากร

นิติ รัตนปรีชาเวช (2548) ศึกษาเรื่อง แนวทางการออกแบบและจัดการอาคารพักอาศัยให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย พบว่า ผลการเปรียบเทียบระดับความเหมาะสมของการ

6. สรุปการศึกษาในงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด จะเห็นได้ว่า ได้ให้ความสำคัญต่อความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้เช่าพักอาศัย โดยส่วนใหญ่ศึกษาปัจจัยทางกายภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการ โดยสามารถแยกสรุปเป็น 4 หมวด ดังนี้

1. หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด และที่จอดรถ เป็นต้น
2. หมวดระบบบริการส่วนกลาง เช่น ร้านค้ามินิมาร์ท ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย บริการซักอบรีด และ บริการอินเทอร์เน็ต เป็นต้น
3. หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น เตียงนอน โต๊ะเก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น
4. หมวดการบริหารจัดการภายในโครงการ เช่น การซ่อมบำรุงอาคาร เจ้าของอาคารอสังหาริมทรัพย์ มียามรักษาการณ์ และแม่บ้านคอยดูแลภายในอาคาร เป็นต้น

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จะเห็นว่าสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารพักอาศัยรวมให้เช่านั้น ส่งผลต่อความต้องการ และความพึงพอใจในการเลือกเช่าพักอาศัย และสามารถใช้เป็นแนวทางในการเพิ่มค่าเช่าห้องพัก ของอาคารเดิมที่ต้องการปรับปรุง หรือแม้แต่โครงการที่จะสร้างใหม่ เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อผู้พักอาศัยและผู้ประกอบการ และเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม และคุณภาพความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมผู้เช่าพักอาศัยรวม ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาปัจจัยของสิ่งอำนวยความสะดวก ในด้านต่าง ๆ ทั้งภายในห้องพัก และภายนอกห้องพัก เพื่อเป็นแนวทางในพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

โครงการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีความมุ่งหมายเพื่อนำเสนอความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ที่สอดคล้องกับความต้องการต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกำหนดกรอบวิธีการดำเนินการวิจัยตามลำดับ ดังนี้

1. กรอบแนวคิด และแผนการวิจัย
2. รูปแบบของการวิจัย
3. ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง
4. ตัวแปรที่ศึกษา
5. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
6. การทดสอบเครื่องมือ
7. การวิเคราะห์ข้อมูล
8. การแปลผลข้อมูล

1. กรอบแนวคิด และแผนการวิจัย

กรอบแนวคิด และแผนการวิจัย เป็นการกำหนดแนวทางในการวิจัย เพื่อดำเนินการศึกษาค้นคว้าความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่าโดยมีองค์ประกอบ คือ หัวข้อวิจัย วัตถุประสงค์ของการวิจัย การศึกษา แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การกำหนดพื้นที่ศึกษา และสำรวจพื้นที่ในการศึกษา การสร้างเครื่องมือวิจัย และรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ และการอภิปรายผล พร้อมข้อเสนอแนะตามแผนดำเนินการวิจัย ดังแสดงในตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1
แผนดำเนินการวิจัย

ลำดับการวิจัย	ระยะเวลา	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.
		2552	2552	2553	2553	2553
1. หัวข้อวิจัย		←→				
2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย		←→				
3. ศึกษา แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง			←→			
4. กำหนดพื้นที่ศึกษา และสำรวจพื้นที่ในการศึกษา			←→			
5. สร้างเครื่องมือวิจัย และรวบรวมข้อมูล				←→		
6. การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ					←→	
7. อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ						←→

2. รูปแบบของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research) โดยการศึกษาลักษณะทางกายภาพทั่วไปของตัวอาคารที่ทำการศึกษา เพื่อเก็บข้อมูลมาวิเคราะห์ร่วมกับแบบสอบถามที่เก็บรวบรวมได้ และแปลผลข้อมูลแบบสอบถามทางสถิติ เช่น ค่าร้อยละ (percentage) ค่าเฉลี่ย (mean) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ตัวแปรต้น คือ ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความสะอาด และกลุ่มประชากร ตัวแปรตามเป็นความต้องการต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อม และการเพิ่มค่าเช่าห้องพัก

3. ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นกลุ่มผู้เช่าพักอาศัยห้องพักให้เช่า ทั้งชายและหญิง จาก 3 โครงการ ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัด

ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) โดยจะทำการศึกษาจากประชากร ที่มีลักษณะตรงตามวัตถุประสงค์ที่จะศึกษา ประกอบด้วยสมาชิกกลุ่มย่อยทุกกลุ่ม โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาจากสูตรของทาโร ยามาเน่ (Taro Yamane, 1967) กำหนดค่าความคลาดเคลื่อนไม่เกินร้อยละ 5 ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 จากจำนวนประชากรจำนวนทั้งสิ้น 310 คน โดยการคำนวณตามสูตรดังนี้

สูตร

$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

เมื่อ

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ประชากรทั้งหมด

e = ระดับความมีนัยสำคัญ

การคำนวณ

$$n = \frac{310}{1+310(0.05)^2}$$

$$n = 174.64$$

$$n = 175$$

จากการลงพื้นที่เก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดสามารถรวบรวมได้ 179 ชุด ซึ่งใกล้เคียงกับจำนวนที่คำนวณตามสูตร และเพื่อความสะดวกในการวิจัย ผู้วิจัยจึงกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างในครั้งนี้ ตามจำนวนที่เก็บได้ทั้งสิ้น 179 ชุด

4. ตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรต้น คือ องค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวก ตัวแปรตาม คือ ความต้องการต่อปัจจัยของสิ่งอำนวยความสะดวกที่กำหนดให้ รวม 20 ปัจจัย แยกเป็นปัจจัยภายใน

ตารางที่ 3.2
ตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรต้น	ตัวแปรตาม
-----------	-----------

<p>1. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p><u>หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. โทรทัศน์ 2. เครื่องทำน้ำอุ่น 3. เครื่องปรับอากาศ 4. พัดลม 5. อ่างอาบน้ำ 6. อ่างล้างหน้า 7. โต๊ะเครื่องแป้ง 8. เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน 9. โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ 10. ตู้เสื้อผ้า 11. อื่นๆ (โปรดระบุ)..... <p><u>หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ร้านค้ามินิมาร์ท 2. ร้านอาหาร 3. ร้านเสริมสวย 4. บริการซักอบรีด 5. บริการอินเทอร์เน็ต 6. ยามรักษาความปลอดภัย 7. คีย์การ์ด 8. กล้องวงจรปิด 9. ที่จอดรถส่วนกลาง 10. โถงรับแขก 11. อื่นๆ (โปรดระบุ)..... <p>2. ด้านผู้ตอบแบบสอบถาม</p> <p>ผู้เข้าพักอาศัย จาก 3 โครงการ รวม 179 คน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก 2. การเพิ่มค่าเช่า 3. ความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่า
---	---

5. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา และเก็บข้อมูลครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 กลุ่มได้แก่

5.1 อุปกรณ์ต่าง ๆ

ในการบันทึกข้อมูลพื้นฐานของตัวอาคาร เช่น กล้องถ่ายรูป สมุดจดบันทึก และแบบสัมภาษณ์ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพของโครงการ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวก จำนวนห้อง จำนวนชั้น อายุอาคาร ค่าเช่ารายเดือน ค่าใช้บริการระบบสาธารณูปโภค น้ำประปา ไฟฟ้า และเงื่อนไขการเช่า รวมถึงจำนวนผู้เช่ารวม เป็นต้น

5.2 แบบสอบถาม

เพื่อสำรวจความคิดเห็นของผู้เช่าพักอาศัย ต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่า โดยกำหนดปัจจัยให้เลือกตอบ ที่ได้จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า โดยกำหนดข้อมูลแบบสอบถาม เป็น 3 ช่วง ดังนี้

5.2.1 ช่วงที่ 1 เป็นคำถามแบบปลายปิด ที่มีคำตอบไว้ล่วงหน้าและให้ผู้ตอบสามารถเลือกตอบจากคำถามที่กำหนดให้ เนื้อหาเป็นการศึกษาข้อมูลโดยทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 6 ข้อ คือ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ และรายได้

5.2.2 ช่วงที่ 2 เป็นคำถามแบบปลายปิด ที่มีคำตอบไว้ล่วงหน้าและให้ผู้ตอบสามารถเลือกตอบจากคำถามที่กำหนดให้ เนื้อหาเป็นการศึกษาข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 8 ข้อ คือ ปัจจุบันทำอะไร อยู่อาศัยกี่คน อยู่อาศัยกับใคร สถานภาพการเช่า ค่าใช้จ่ายการเช่าต่อเดือน การจ่ายค่าเช่า ค่าใช้จ่ายรวมอะไรบ้าง และที่มาของรายจ่าย

5.2.3 ช่วงที่ 3 เป็นคำถามแบบปลายปิด ที่มีคำตอบไว้ล่วงหน้าและให้ผู้ตอบสามารถเลือกตอบจากคำถามที่กำหนดให้ เนื้อหาเป็นการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการต่อปัจจัยและความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า แยกเป็น 2 หมวด คือ หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก จำนวน 10 ปัจจัย คือ โทรทัศน์ เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องปรับอากาศ พัดลม อ่างอาบน้ำ อ่างล้างหน้า โต๊ะเครื่องแป้ง เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ ตู้เสื้อผ้า และปัจจัยอื่น ๆ ให้ระบุอิสระ หมวดที่ 2 เป็นหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก จำนวน 10 ปัจจัย คือ ร้านค้ามินิมาร์ท ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย บริการซักอบรีด บริการอินเทอร์เน็ต ยามรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด ที่จอดรถส่วนกลาง โถงรับแขก และมีส่วนปลายเปิดในส่วนของปัจจัยอื่น ๆ ที่ต้องการให้โครงการจัดเพิ่มเติมนอกเหนือที่กำหนดให้ (ดูรายละเอียดแบบสอบถามหน้าภาคผนวก ก.) ตารางแบบสอบถามใช้มาตราส่วนประเมินค่าแบ่งตามระดับหัวข้อดังนี้

ตารางสอบถามความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่เลือกตอบ แบ่งเป็น 6 ระดับ คือ น้อยที่สุด น้อย ปานกลาง มาก มากที่สุด และกลุ่มที่ไม่เลือกตอบ โดยแบ่งค่าคะแนนเป็นดังนี้

ระดับความต้องการ	คะแนน
ไม่เลือกตอบ	0
น้อยที่สุด	1
น้อย	2
ปานกลาง	3
มาก	4
มากที่สุด	5

ตารางสอบถามความเห็นในการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่เลือกตอบ แบ่งเป็น 4 ระดับ คือ ไม่เกินร้อยละ 5 ระหว่างร้อยละ 5-10 และเกินร้อยละ 10 และกลุ่มที่ไม่เลือกตอบ โดยการแบ่งค่าคะแนนเป็นดังนี้

ระดับความเห็น	คะแนน
ไม่เลือกตอบ	0
ไม่เกินร้อยละ 5	1
ระหว่างร้อยละ 5-10	2
เกินร้อยละ 10	3

6. การทดสอบเครื่องมือ

ในการทดสอบแบบสอบถามที่สร้างขึ้นนั้น ผู้ดำเนินการศึกษาได้นำไปทดสอบตรวจความถูกต้อง และทดสอบความเข้าใจในการตอบแบบสอบถาม ก่อนที่จะนำมาปรับปรุงแก้ไข และนำไปใช้จริงกับกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา การทดสอบแบ่งเป็น ดังนี้

6.1 ตรวจสอบหาความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา

เพื่อตรวจสอบว่า แบบสอบถามสามารถวัดได้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้หรือไม่ คำถามในแบบสอบถามสามารถเข้าใจง่าย และทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามสับสนหรือไม่ การเรียงลำดับก่อน-หลังของคำถาม ความชัดเจนในการเลือกใช้ ภาษา ตลอดจนแบบฟอร์มของแบบสอบถาม โดยขอข้อเสนอแนะจากคณะกรรมการที่ปรึกษา และดำเนินการปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามให้ถูกต้องยิ่งขึ้น ก่อนที่นำไปใช้กับกลุ่มตัวอย่าง

6.2 การตรวจสอบความเชื่อมั่น

หลังจากที่ผู้ดำเนินการศึกษาได้แก้ไขปรับปรุงตามข้อเสนอแนะแล้ว ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามดังกล่าวมาทดสอบความเชื่อมั่น (Reliability) โดยทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างในโครงการที่ศึกษาบางส่วน จำนวน 30 ชุด แล้วหาค่าความน่าเชื่อถือโดยวิธีหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาครอนบาค (Cronbach's alpha coefficient: α) ที่ระดับความเชื่อมั่น 0.756

7. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ และแปลผลข้อมูลในการศึกษาคั้งนี้ ใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการประมวลผลค่าทางสถิติตามเนื้อหาในแบบสอบถามแต่ละส่วนดังนี้

7.1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ได้ดำเนินการวิเคราะห์โดยหาค่าร้อยละ (percentage) และจำนวน (number) เพื่อจำแนกตามกลุ่ม เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ และรายได้

7.2 ข้อมูลการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ได้ดำเนินการวิเคราะห์โดยการหาค่าร้อยละ (percentage) และจำนวน (number) เพื่อจำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัย คือ สถานภาพปัจจุบัน จำนวนการเช่าอยู่อาศัย การอยู่อาศัยกับใคร สถานภาพการเช่า ค่าใช้จ่ายในการเช่า การจ่ายค่าเช่า ค่าใช้จ่ายรวม และที่มาของค่าใช้จ่าย

7.3 ข้อมูลความต้องการ และความเห็นในการเพิ่มค่าเช่าของกลุ่มตัวอย่างต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวก

วิเคราะห์โดยใช้ ค่าเฉลี่ย (mean) ร้อยละ (percentage) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) จำนวน (number) และค่าสหสัมพันธ์ (correlation)

การแปลผลข้อมูลในส่วนของการต้องการต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมความสะดวก ได้กำหนดความหมายของค่าเฉลี่ยตามลักษณะของแบบสอบถาม ไซเกนซ์วัด 6 ระดับ ดังนี้

ค่าเฉลี่ย	หมายความว่า
4.21-5.00	ต้องการมากที่สุด
3.41-4.20	ต้องการมาก
2.61-3.40	ต้องการปานกลาง
1.81-2.60	ต้องการน้อย
1.00-1.80	ต้องการน้อยที่สุด
ต่ำกว่า 1.00	ยังไม่ต้องการ

การแปลผลข้อมูลในส่วนของการเห็นการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมได้กำหนดความหมายของค่าเฉลี่ยตามลักษณะของแบบสอบถาม ไซเกนซ์วัด 4 ระดับ ดังนี้

ค่าเฉลี่ย	หมายความว่า
2.34-3.00	เห็นด้วยกับการเพิ่ม เกินร้อยละ 10
1.67-2.33	เห็นด้วยกับการเพิ่ม ระหว่างร้อยละ 5-10
1.00-1.66	เห็นด้วยกับการเพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
ต่ำกว่า 1.00	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า

8. การแปลผลข้อมูล

นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลมาจัดกลุ่ม และเรียงลำดับความต้องการ ตามเกณฑ์การแปลผล ส่วนการแปลผลด้านการเพิ่มค่าเช่านำมาจัดกลุ่มตามความต้องการ และเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่ม พร้อมการอภิปรายผล และข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการศึกษา “ความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า” ผู้วิจัยได้ดำเนินการกับกลุ่มตัวอย่างรวม 179 คน ผลของการศึกษาสามารถแบ่งตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

1. เพื่อศึกษาลักษณะ และความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า
2. เพื่อวิเคราะห์ความต้องการ และการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า
3. เพื่อเสนอแนวทางความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

4.1 ลักษณะ และความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

ผลการศึกษาลักษณะและความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่าพักอาศัยกับองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ที่ดำเนินการศึกษาคั้งนี้ สามารถแยกสรุปได้ดังนี้

4.1.1 ผลการศึกษาข้อมูลอาคารพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างเช่าพักอาศัย

อาคารพักอาศัยรวมให้เช่าที่กลุ่มตัวอย่างเช่าพักอาศัยในการศึกษาคั้งนี้ ประกอบด้วย 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1.1.1 โครงการที่ 1 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น จำนวนห้องพักรวม 67 ห้อง พร้อมห้องน้ำในตัว อายุอาคารประมาณ 5 ปี สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักประกอบด้วย ชักโครก ฝักบัวอาบน้ำ และอ่างล้างหน้า สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักประกอบด้วย ร้านค้ามินิมาร์ท ร้านเสริมสวย ยามรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด และที่จอดรถบางส่วน ค่าเช่าแบ่งเป็น ชั้น 1-2 ค่าเช่า 1,900 บาทต่อเดือน ชั้น 3-4 ค่าเช่า 1,800 บาทต่อเดือน ค่าน้ำประปา หน่วยละ 15 บาท ค่าไฟฟ้า หน่วยละ 7 บาท

4.1.1.2 โครงการที่ 2 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น จำนวนห้องพักรวม 48 ห้อง พร้อมห้องน้ำในตัว อายุอาคารประมาณ 8 ปี สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักประกอบด้วย ชักโครก ฝักบัวอาบน้ำ อ่างล้างหน้า พัดลม และห้องแอร์บางส่วน สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักประกอบด้วย ร้านเสริมสวย คีย์การ์ด และลานจอดรถ ค่าเช่าแบ่งเป็น ห้องพัดลม ค่าเช่า 1,800 บาทต่อเดือน ห้องแอร์ ค่าเช่า 2,500 บาทต่อเดือน ค่าน้ำประปา หน่วยละ 15 บาท ค่าไฟฟ้า หน่วยละ 7 บาท

4.1.1.3 โครงการที่ 3 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น จำนวนห้องพักรวม 40 ห้อง พร้อมห้องน้ำในตัว อายุอาคารประมาณ 6 ปี สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ประกอบด้วย ชักโครก ฝักบัวอาบน้ำ และพัดลม สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก มีเพียงลานจอดรถ ค่าเช่าห้องพัก ผู้เช่าเดิม 1,600 บาทต่อเดือน ผู้เช่ารายใหม่หลังปี 2552 ค่าเช่า 1,700 บาทต่อเดือน ค่าน้ำประปา หน่วยละ 15 บาท ค่าไฟฟ้า หน่วยละ 7 บาท

ผลการเปรียบเทียบองค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวกจากภาพรวมทั้ง 3 โครงการ จะเห็นได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกมีความสัมพันธ์กับค่าเช่า กล่าวคือ โครงการที่ 1 กับโครงการที่ 2 มีองค์ประกอบที่ใกล้เคียงกัน จึงได้ราคาเช่าเดือนละ 1,800 บาท มีเพียงห้องที่มีเครื่องปรับอากาศของโครงการที่ 2 ที่สามารถเพิ่มค่าเช่าเป็น 2,500 บาท คิดส่วนเพิ่มร้อยละ 28 ส่วนโครงการที่ 3 มี 2 ราคา คือ ผู้ที่เช่าพักอยู่เดิม ค่าเช่าเดือนละ 1,600 บาท ส่วนผู้ที่เช่าพักใหม่ หลังปี 52 ค่าเช่าเดือนละ 1,700 บาท หากเทียบความต่างค่าเช่ากับโครงการที่ 1-2 จะเห็นได้ว่าโครงการที่ 3 มีค่าเช่าต่ำกว่าร้อยละ 5-11

จากการศึกษาทั้ง 3 โครงการสามารถสรุปปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและภายนอกห้องพัก ดังสรุปตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1

ข้อมูลพื้นฐานของโครงการที่ทำการศึกษาทั้ง 3 โครงการ

รายละเอียด	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3
<u>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก</u>			
1. ชักโครก / โถส้วม	/	/	/
2. อ่างล้างหน้า	/	/	X
3. พัดลม	X	/	/
4. เครื่องปรับอากาศ	X	/	X
<u>สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก</u>			
1. ร้านค้ามินิมาร์ท	/	X	X
2. ร้านเสริมสวย	/	/	X
3. ยามรักษาความปลอดภัย	/	X	X
4. คีย์การ์ด	/	/	X
5. ที่จอดรถส่วนกลาง	**	/	/
6. ตู้น้ำหยอดเหรียญ	/	/	/
7. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	/	/	/
8. ค่าเช่าห้องพักต่อเดือน	1,800, 1,900	1,800, 2,500	1,600, 1,700
	บาท	บาท	บาท
9. ค่าไฟฟ้าต่อหน่วย	7 บาท	7 บาท	7 บาท
10. ค่าประปาต่อหน่วย	15 บาท	15 บาท	15 บาท
11. อัตราการเข้าพัก	95%	100%	100%

** มีบางส่วน / มีในโครงการ X ไม่มีในโครงการ

ตารางที่ 4.2

ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทำการศึกษากว่า 3 โครงการ

รายละเอียด	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3
<u>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก</u>			
1. โทรทัศน์	X	X	X
2. เครื่องทำน้ำอุ่น	X	X	X
3. เครื่องปรับอากาศ	X	/	X
4. พัดลม	X	/	/
5. อ่างอาบน้ำ	X	X	X
6. อ่างล้างหน้า	/	/	X
7. โต๊ะเครื่องแป้ง	X	X	X
8. เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน	X	X	X
9. โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ	X	X	X
10. ตู้เสื้อผ้า	X	X	X
<u>สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก</u>			
1. ร้านค้ามินิมาร์ท	/	X	X
2. ร้านอาหาร	X	X	X
3. ร้านเสริมสวย	/	/	X
4. บริการซักอบรีด	X	X	X
5. บริการอินเทอร์เน็ต	X	X	X
6. ยามรักษาความปลอดภัย	/	X	X
7. คีย์การ์ด	/	/	X
8. กล้องวงจรปิด	X	X	X
9. ที่จอดรถส่วนกลาง	**	/	/
10. โถงรับแขก	X	X	X

** มีบางส่วน / มีในโครงการ X ไม่มีในโครงการ

4.1.2 ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถามในการศึกษา ได้แยกศึกษาเป็น 6 ข้อ คือ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้ โดยแยกเป็นจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม และค่าร้อยละของกลุ่ม ดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3
ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. <u>เพศ</u>		
ชาย	73	40.80
หญิง	106	59.20
<u>รวม</u>	179	100.00
2. <u>อายุ</u>		
ต่ำกว่า 20 ปี	11	6.10
21-30 ปี	161	89.90
31-40 ปี	7	3.90
41-50 ปี	0	0.00
มากกว่า 50 ปี	0	0.00
<u>รวม</u>	179	100.00
3. <u>สถานภาพ</u>		
โสด / หย่าร้าง	9	5.00
สมรส	170	95.00
<u>รวม</u>	179	100.00

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
4. ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช.	9	5.00
ประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.)	62	34.60
มัธยมศึกษาตอนปลาย	64	35.80
ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.)	38	21.20
ปริญญาตรี	6	3.40
สูงกว่าระดับปริญญาตรี	0	0.00
รวม	179	100.00
5. อาชีพ		
นักเรียน / นักศึกษา	5	2.80
เจ้าของกิจการ	3	1.70
ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ	2	1.10
พนักงานบริษัทเอกชน	166	92.70
อาชีพอิสระ	1	0.60
อื่นๆ	2	1.10
รวม	179	100.00
6. รายได้รวมต่อเดือน		
ต่ำกว่า 6,000 บาท	0	0.00
ระหว่าง 6,001-8,000 บาท	33	18.40
ระหว่าง 8,001-10,000 บาท	51	28.50
ระหว่าง 10,001-12,000 บาท	40	22.30
ระหว่าง 12,001-14,000 บาท	32	17.90
ระหว่าง 14,001-16,000 บาท	14	7.80
ระหว่าง 16,001-18,000 บาท	6	3.40
ระหว่าง 18,001-20,000 บาท	3	1.70
มากกว่า 20,000 บาท	0	0.00
รวม	179	100.00

จากตาราง 4.3 เป็นสรุปผลของการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 179 ชุด สามารถจำแนกผลการศึกษา ได้ดังนี้

1. เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม แยกเป็น เพศชาย ร้อยละ 40.8 เพศหญิง ร้อยละ 59.2
2. อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม แยกเป็น อายุต่ำกว่า 20 ปี ร้อยละ 6.1 อายุระหว่าง 21-30 ปี ร้อยละ 89.9 และอายุระหว่าง 31-40 ร้อยละ 3.9
3. สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม แยกเป็น โสด ร้อยละ 5 สมรสแล้ว ร้อยละ 95
4. ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม แยกเป็น ต่ำกว่าระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. ร้อยละ 5 ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ร้อยละ 34.6 ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ร้อยละ 35.8 ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ร้อยละ 21.2 และระดับปริญญาตรี ร้อยละ 3.4 ส่วนระดับสูงกว่าปริญญาตรีไม่มีผู้เลือกตอบ
5. อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม แยกเป็น นักเรียน / นักศึกษา ร้อยละ 2.8 เจ้าของกิจการ ร้อยละ 1.7 ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 1.1 พนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 92.7 อาชีพอิสระ ร้อยละ 0.6 และอื่น ๆ ไม่ระบุ อีกร้อยละ 1.1
6. รายได้ต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม แยกเป็นรายได้ระหว่าง 6,001-8,000 บาท ร้อยละ 18.4 รายได้ระหว่าง 8,001-10,000 บาท ร้อยละ 28.5 รายได้ระหว่าง 10,001-12,000 บาท ร้อยละ 22.3 รายได้ระหว่าง 12,001-14,000 บาท ร้อยละ 17.9 รายได้ระหว่าง 14,001-16,000 บาท ร้อยละ 7.8 รายได้ระหว่าง 16,001-18,000 บาท ร้อยละ 3.4 รายได้ระหว่าง 18,001-20,000 บาท ร้อยละ 1.7 ส่วนรายได้ต่ำกว่า 6,000 บาท และสูงกว่า 20,000 บาท ไม่มีผู้เลือกตอบ

ผลจากการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุอยู่ระหว่าง 21-30 ปี และสมรสแล้ว การศึกษาจัดกลุ่มอยู่ระหว่าง มัธยมศึกษาตอนปลาย ประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) และ ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ต่อเดือนอยู่ระหว่าง 8,001-10,000 บาท และจากภาพรวมของข้อมูลพื้นฐาน จะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้พักอาศัยทั้ง 3 โครงการ เป็นกลุ่มวัยทำงานระดับรายได้น้อย ที่เข้ามาทำงานในกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่กระจายอยู่ในท่าเล็กลาดชิดพื้นที่ศึกษา และนิคมอุตสาหกรรมบางกระดี ซึ่งในเขตพื้นที่จังหวัดปทุมธานี ตามประกาศกระทรวงแรงงาน ปี 2553 ค่าแรงขั้นต่ำกำหนดไว้ที่วันละ 205 บาท หรือ เฉลี่ยเดือนละ 6,150 บาท หากพิจารณาจากผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน จะเห็นได้ว่ามีความสัมพันธ์กันซึ่งรายได้ส่วนใหญ่จะรวมถึงรายได้ที่มาจากการทำงานล่วงเวลา

4.1.3 ผลการศึกษาข้อมูลการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แยกศึกษาเป็น 8 ข้อ คือ สถานภาพการทำงาน การอยู่อาศัย การอยู่ร่วมอาศัย สถานภาพการเช่า ค่าใช้จ่ายในการเช่า อยู่อาศัย การชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายเป็นการเช่า และที่มาของค่าใช้จ่าย โดยแยกเป็นจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม และค่าร้อยละของกลุ่ม ดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4

ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. ปัจจุบันท่าน		
ทำงาน	156	87.20
เรียน	2	1.10
เรียน+ทำงาน	16	8.90
อยู่ระหว่างรอทำงาน	1	0.60
อยู่ระหว่างรอเรียน	4	2.20
อื่นๆ	0	0.00
รวม	179	100.00
2. ปัจจุบันท่านอยู่อาศัย		
คนเดียว	3	1.70
สองคน	153	85.50
มากกว่าสองคน	23	12.80
รวม	179	100.00
3. ท่านอยู่อาศัยกับ		
ญาติ	12	6.70
บิดา-มารดา	2	1.10
เพื่อน / คู่สมรส	151	84.40
บุตร	8	4.50
อื่นๆ	6	3.40
รวม	179	100.00

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
4. สถานภาพท่านเป็น		
ผู้เช่า	153	85.50
ผู้เช่าร่วม	18	10.00
ผู้อาศัยร่วม	8	4.50
อื่น ๆ	0	0.00
<u>รวม</u>	179	100.00
5. ท่านจ่ายค่าใช้จ่ายในการเช่าอาศัยต่อเดือน		
ต่ำกว่า 2,000 บาท	2	1.10
ระหว่าง 2,001-2,500 บาท	27	15.10
ระหว่าง 2,501-3,000 บาท	127	70.90
ระหว่าง 3,001-3,500 บาท	23	12.80
ระหว่าง 3,501-4,000 บาท	0	0.00
ตั้งแต่ 4,000 บาท ขึ้นไป	0	0.00
<u>รวม</u>	179	100.00
6. ค่าใช้จ่ายในการชำระค่าเช่าพักอาศัยของท่าน		
ชำระเองทั้งหมด	140	78.20
แบ่งกับผู้เช่าร่วม	24	13.40
ไม่ต้องชำระ	11	6.10
อื่น ๆ	4	2.20
<u>รวม</u>	179	100.00

ตารางที่ 4.5

ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม (ในการเลือกตอบมากกว่า 1 ข้อ)

ข้อมูล	จำนวน เลือกตอบ	จำนวน ไม่เลือกตอบ	รวม	คิดเป็น เลือกตอบร้อยละ
<u>7. จากข้อ 5. เป็นการเช่า</u>				
ค่าห้อง	179	0	179	100.00
เฟอร์นิเจอร์	0	179	179	0.00
ค่าน้ำประปา	177	2	179	98.88
ค่าไฟฟ้า	177	2	179	98.88
ค่าโทรศัพท์	17	162	179	9.50
ค่าอินเทอร์เน็ต	37	142	179	20.67
ที่จอดรถ	0	179	179	0.00
แอร์	5	174	179	2.79
อื่นๆ	0	179	179	0.00
<u>8. ค่าใช้จ่ายในการเช่าพัก</u>				
<u>อาศัยของท่านมาจาก</u>				
ตัวท่านเอง	154	25	179	86.03
ญาติ	11	168	179	6.15
บิดา-มารดา	2	177	179	1.12
เพื่อน / คู่สมรส	67	112	179	37.43
อื่นๆ	3	176	179	1.68

จากตารางที่ 4.5 เป็นสรุปผลของการศึกษาข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่สามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 จำนวน 2 ข้อ รวมทั้งสิ้นจำนวน 179 ชุด สามารถจำแนกผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายในการเช่าของผู้ตอบแบบสอบถาม แยกเป็นการเช่าค่าห้อง ร้อยละ 100 ค่าเช่ารวมค่าน้ำประปา ร้อยละ 98.88 ค่าเช่ารวมค่าไฟฟ้า ร้อยละ 98.88 ค่าเช่ารวมค่าโทรศัพท์ ร้อยละ 9.5 ค่าเช่ารวมค่าอินเทอร์เน็ต ร้อยละ 20.67 และค่าเช่ารวมค่าแอร์อีก ร้อยละ 2.79

2. ค่าใช้จ่ายในการเช่าพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามมาจาก แยกเป็น ตัวผู้เช่าชำระเอง ร้อยละ 86.03 จากญาติ ร้อยละ 6.15 จากบิดา-มารดา ร้อยละ 1.12 จากเพื่อน / คู่สมรส ร้อยละ 37.43 และ จากอื่น ๆ ไม่ระบุอีก ร้อยละ 1.68

3. ผลการศึกษาข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เป็นวัยทำงานอยู่ร่วมกันสองคนกับเพื่อน / คู่สมรส ค่าใช้จ่ายในการเช่าอยู่อาศัยรวมค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปาเฉลี่ย 2,501-3,000 บาทต่อเดือน โดยผู้เช่าชำระเองทั้งหมด ซึ่งหากพิจารณาภาพรวมของค่าใช้จ่ายในการเช่าอยู่อาศัย เห็นได้ว่าเป็นการเช่าอยู่ร่วมกัน 2 คน ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยคนละ 1,250.5-1,500 บาทต่อเดือน คิดเป็นค่าใช้จ่ายต่อรายได้จากการศึกษาครั้งนี้ ร้อยละ 15.0-15.6 ซึ่งไม่เกินค่าเฉลี่ยของสำนักงานสถิติแห่งชาติ สรุปของปี 2551 (จัดทำทุก ๆ 2 ปี) ที่รายงานค่าเฉลี่ยในการจ่ายค่าที่พักอาศัยอยู่ที่ร้อยละ 19.1

4.2 ผลการวิเคราะห์ความต้องการ และการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

ผลวิเคราะห์ความต้องการต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ที่ดำเนินการศึกษาครั้งนี้ สามารถแยกสรุปได้ดังนี้

4.2.1 ผลการศึกษาความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก

ผลการศึกษาความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของกลุ่มตัวอย่างครั้งนี้ ได้แยกปัจจัย สิ่งอำนวยความสะดวก เป็น 2 ส่วน คือ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

4.2.1.1 ผลการศึกษาคำความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก สามารถแยก และสรุปรายละเอียดได้ตามตารางที่ 4.6 และ ตารางที่ 4.7 โดยมีรายละเอียดดังนี้

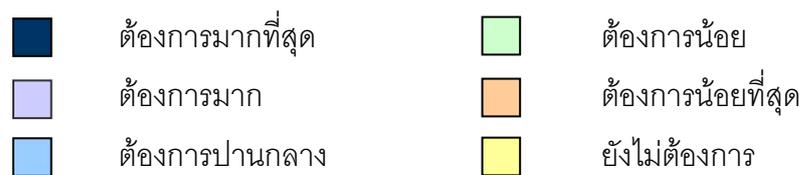
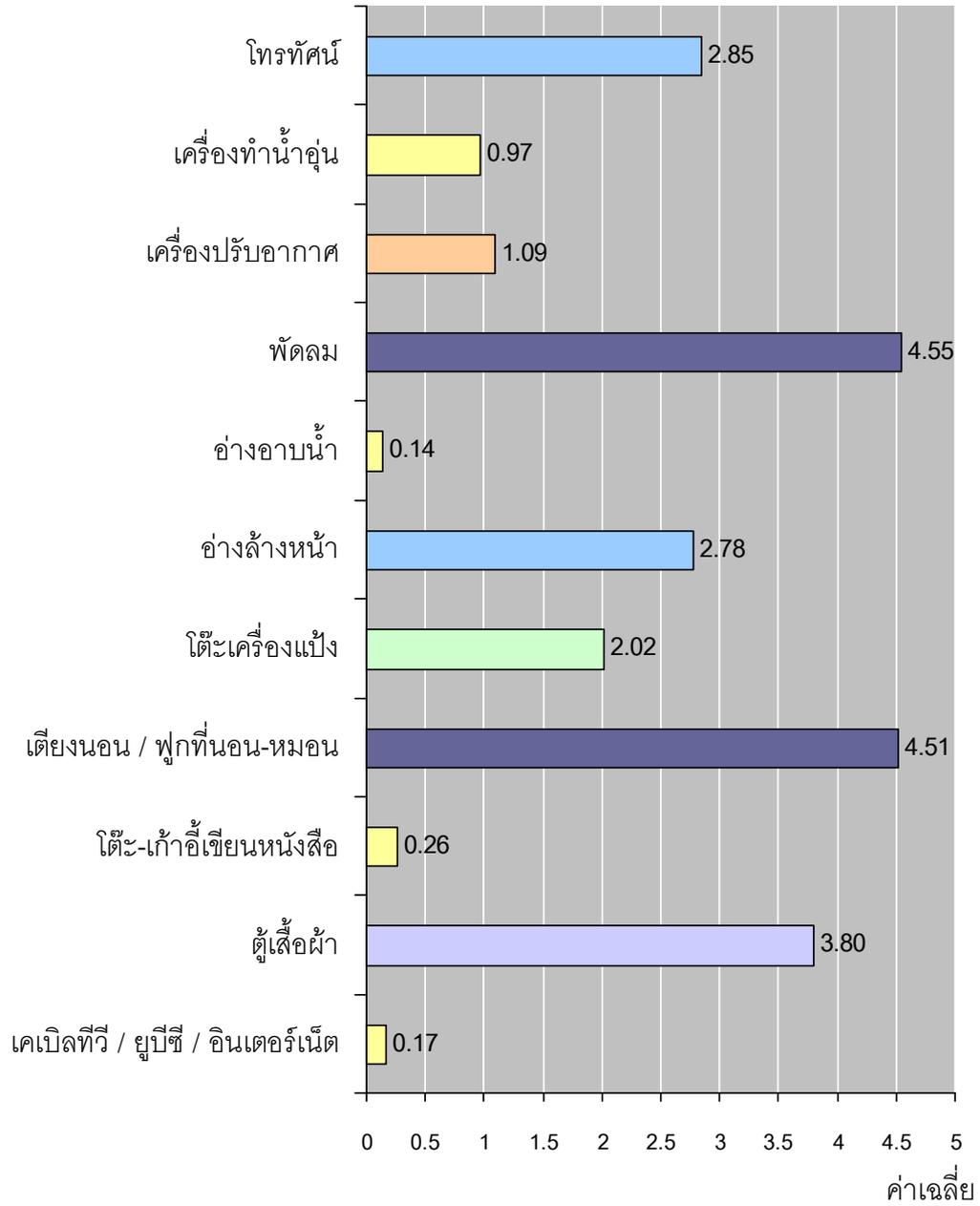
ตารางที่ 4.6

การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการต่อบรรยากาศสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	ไม่เลือกตอบ	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	รวม	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
1. โทรทัศน์	0	4	40	114	21	0	179	2.85	0.64
2. เครื่องทำน้ำอุ่น	86	24	58	11	0	0	179	0.97	1.03
3. เครื่องปรับอากาศ	89	17	44	25	4	0	179	1.09	1.23
4. พัดลม	0	0	1	7	64	107	179	4.55	0.60
5. อ่างอาบน้ำ	162	12	2	3	0	0	179	0.14	0.49
6. อ่างล้างหน้า	3	2	56	93	21	4	179	2.78	0.82
7. โต๊ะเครื่องแป้ง	74	11	51	29	14	0	179	2.02	1.82
8. เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน	0	0	1	15	55	108	179	4.51	0.67
9. โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ	156	1	20	2	0	0	179	0.26	0.70
10. ตู้เสื้อผ้า	5	0	5	69	37	63	179	3.80	1.12
11. อื่น ๆ เคเบิลทีวี / ยูพีที / อินเทอร์เน็ต	169	0	1	7	2	0	179	0.17	0.73

ภาพที่ 4.1

ความต้องการต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมความสะดวกภายในห้องพัก



ตารางที่ 4.7

การแปลผลและลำดับความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1	พัดลม	4.55	ต้องการมากที่สุด
2	เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน	4.51	ต้องการมากที่สุด
3	ตู้เสื้อผ้า	3.80	ต้องการมาก
4	โทรทัศน์	2.85	ต้องการปานกลาง
5	อ่างล้างหน้า	2.78	ต้องการปานกลาง
6	โต๊ะเครื่องแป้ง	2.02	ต้องการน้อย
7	เครื่องปรับอากาศ	1.09	ต้องการน้อยที่สุด
8	เครื่องทำน้ำอุ่น	0.97	ยังไม่ต้องการ
9	โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ	0.26	ยังไม่ต้องการ
10	เคเบิลทีวี / ยูพีซี / อินเทอร์เน็ต	0.17	ยังไม่ต้องการ
11	อ่างอาบน้ำ	0.14	ยังไม่ต้องการ

จากตารางที่ 4.6 และตารางที่ 4.7 เป็นการสรุปผลจากการศึกษาข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม ในความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก โดยการวิเคราะห์จากเกณฑ์วัด 6 ระดับ รวม 11 ข้อปัจจัย จำนวนทั้งสิ้น 179 ชุด สรุปผลได้ดังนี้

ปัจจัยที่ต้องการมากที่สุด จำนวน 2 รายการ คือ พัดลม และเตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.55 และ 4.51 ปัจจัยที่ต้องการมาก จำนวน 1 รายการ คือ ตู้เสื้อผ้า ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80 ปัจจัยที่ต้องการปานกลาง จำนวน 2 รายการ คือ โทรทัศน์ และอ่างล้างหน้า ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.85 และ 2.78 ปัจจัยที่ต้องการน้อย จำนวน 1 รายการ คือ โต๊ะเครื่องแป้ง ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.02 ปัจจัยที่ต้องการน้อยที่สุด จำนวน 1 รายการ คือ เครื่องปรับอากาศ ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.09 ส่วนปัจจัยที่ยังไม่

ผลการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายในห้องพักครั้งนี้ ปัจจัยที่ต้องการปานกลางถึงมากที่สุด คือ พัดลม เตียนนอน / พูกที่นอน-หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ และ อ่างล้างหน้า จะเห็นได้ว่าปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องการใช้ในกิจวัตรประจำวัน คือ การพักผ่อน ที่เก็บ เครื่องนุ่งห่ม การระบายอากาศให้อยู่ในสภาวะสบาย การรับรู้ข่าวสารและการบันเทิง และยังสัมพันธ์กับ แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์ ที่มาสโลว์ได้กล่าวไว้ 1 ใน 5 คือ ความต้องการทางสรีรวิทยา เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ (survival needs) เช่น ความต้องการในเรื่องของอากาศ ความ ต้องการอาหาร น้ำ เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค และความต้องการทางเพศ เป็นต้น ส่วนปัจจัย อื่น ๆ ที่มีความต้องการน้อยส่วนใหญ่เป็นปัจจัยเสริมความสะดวกสบาย ที่ยังไม่มีความจำเป็นมากใน กิจวัตรประจำวัน

4.2.1.2 ผลการศึกษาค้นคว้าความต้องการต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก ห้องพัก สามารถแยก และสรุปรายละเอียดได้ตามตารางที่ 4.8 และ ตาราง 4.9 โดยมีรายละเอียดดังนี้

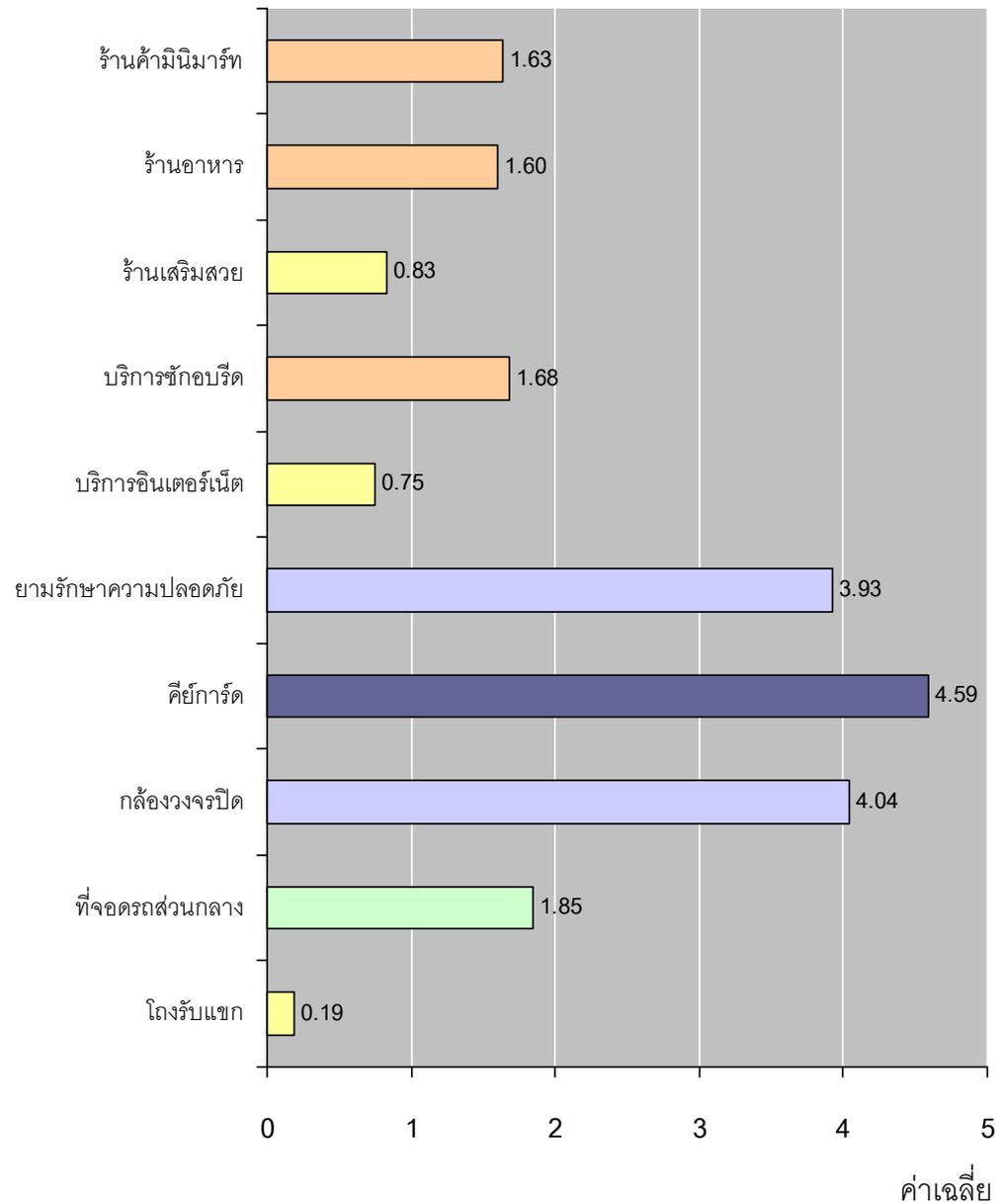
ตารางที่ 4.8

การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก ภายนอกห้องพัก	ไม่เลือกตอบ	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	รวม	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน
1. ร้านค้ามินิมาร์ท	7	73	81	15	3	0	179	1.63	0.76
2. ร้านอาหาร	7	74	81	17	0	0	179	1.60	0.71
3. ร้านเสริมสวย	72	75	26	4	2	0	179	0.83	0.89
4. บริการซักอบรีด	51	5	74	49	0	0	179	1.68	1.16
5. บริการอินเทอร์เน็ต	125	3	28	19	2	2	179	0.75	1.23
6. ยามรักษาความปลอดภัย	0	0	2	48	90	39	179	3.93	0.73
7. คีย์การ์ด	2	0	0	10	43	124	179	4.59	0.76
8. กล้องวงจรปิด	0	2	5	36	75	61	179	4.04	0.91
9. ที่จอดรถส่วนกลาง	64	3	30	67	8	7	179	1.85	1.53
10. โถงรับแขก	155	14	10	0	0	0	179	0.19	0.52

ภาพที่ 4.2

ความต้องการต่อบริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก



ตารางที่ 4.9

การแปลผลและลำดับความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก ภายนอกห้องพัก	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1	คีย์การ์ด	4.59	ต้องการมากที่สุด
2	กล่องวงจรปิด	4.04	ต้องการมาก
3	ยามรักษาความปลอดภัย	3.93	ต้องการมาก
4	ที่จอดรถส่วนกลาง	1.85	ต้องการน้อย
5	บริการซักอบรีด	1.68	ต้องการน้อยที่สุด
6	ร้านค้ามินิมาร์ท	1.63	ต้องการน้อยที่สุด
7	ร้านอาหาร	1.60	ต้องการน้อยที่สุด
8	ร้านเสริมสวย	0.83	ยังไม่ต้องการ
9	บริการอินเทอร์เน็ต	0.75	ยังไม่ต้องการ
10	โถงรับแขก	0.19	ยังไม่ต้องการ

จากตารางที่ 4.8 และตารางที่ 4.9 เป็นการสรุปผลจากการศึกษาข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม ในความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก โดยการวิเคราะห์จากเกณฑ์วัด 6 ระดับ รวม 10 ข้อปัจจัย จำนวนทั้งสิ้น 179 ชุด สรุปผลได้ดังนี้

ปัจจัยที่ต้องการมากที่สุด จำนวน 1 รายการ คือ คีย์การ์ด ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.59 ปัจจัยที่ต้องการมาก จำนวน 2 รายการ คือ ยามรักษาความปลอดภัย กล่องวงจรปิด ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.04 และ 3.93 ปัจจัยที่ต้องการน้อย จำนวน 1 รายการ คือ ที่จอดรถส่วนกลาง ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.85 ปัจจัยที่ต้องการน้อยที่สุด จำนวน 3 รายการ คือ บริการซักอบรีด ร้านค้ามินิมาร์ท และร้านอาหาร ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.68 1.63 และ 1.60 ตามลำดับ ส่วนปัจจัยที่ยังไม่ต้องการ จำนวน 3 รายการ คือ ร้านเสริมสวย บริการอินเทอร์เน็ต และโถงรับแขก ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.83 0.75 0.17 และ 0.19 ตามลำดับ ดังแสดงภาพรวมความต้องการต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักในตารางที่ 4.9 และภาพที่ 4.2

ผลการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักครั้งนี้ ปัจจัยที่ต้องการมากถึงมากที่สุด คือ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย และ กล่องวงจรปิด จากปัจจัยดังกล่าว จะเห็นได้ว่าความต้องการของผู้พักอาศัยมีความต้องการปัจจัยภายนอกห้องพัก

4.2.2 ผลการศึกษาการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อม

ผลการศึกษาความคิดเห็นในการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมของกลุ่มตัวอย่างครั้งนี้ ได้แยกปัจจัย สิ่งอำนวยความสะดวก เป็น 2 ส่วน คือ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

4.2.2.1 ผลการศึกษาความคิดเห็นในการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายในห้องพัก สามารถแยก และสรุปรายละเอียดได้ตามตารางที่ 4.10 และตารางที่ 4.11 โดยมีรายละเอียดดังนี้

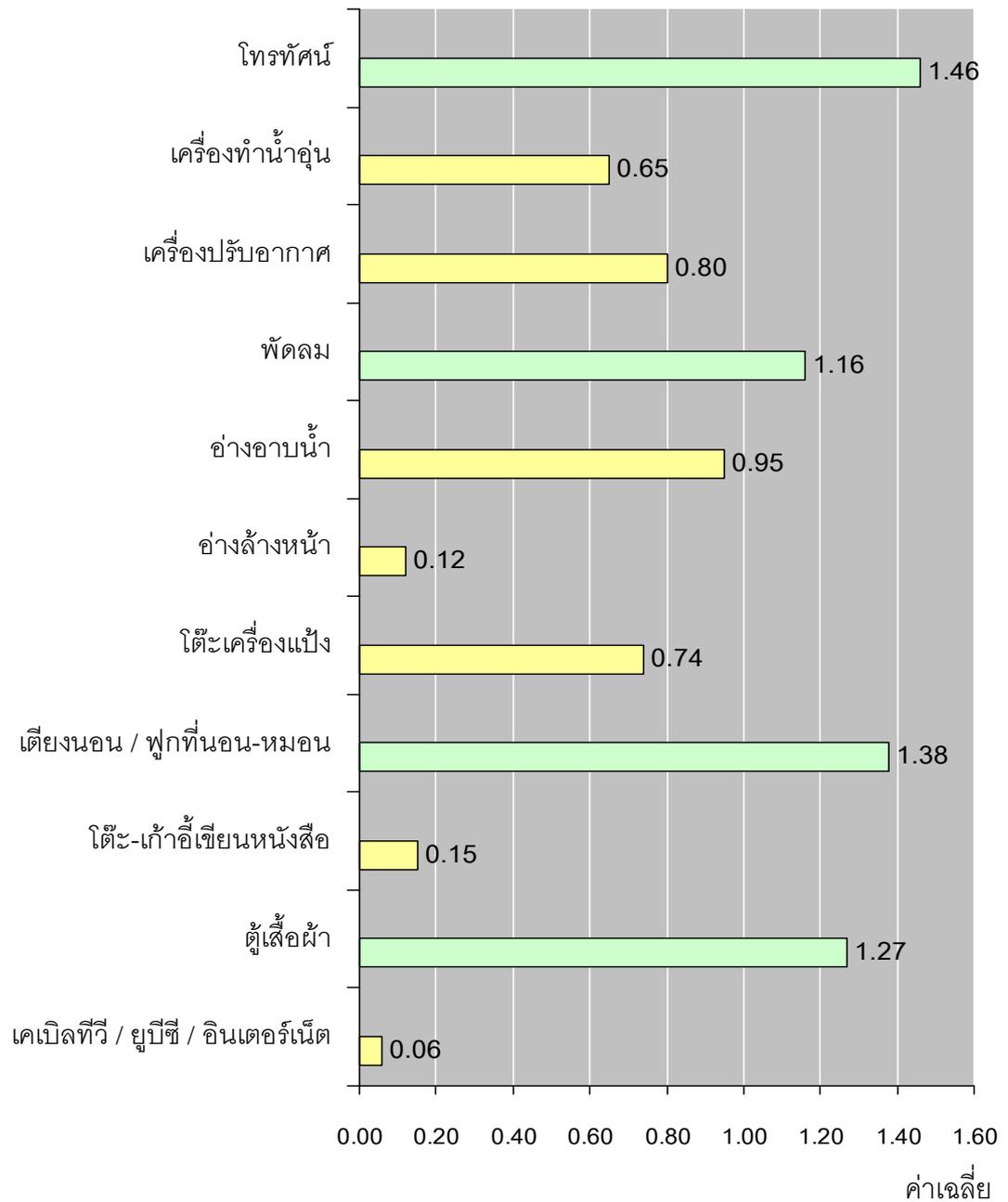
ตารางที่ 4.10

การวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นในการเพิ่มค่าเช่า ต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในห้องพัก	ไม่เลือกตอบ	ไม่เกิน ร้อยละ 5	ระหว่าง ร้อยละ 5-10	เกิน ร้อยละ 10	รวม	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน
1. โทรทัศน์	0	96	83	0	179	1.46	0.50
2. เครื่องทำน้ำอุ่น	91	59	29	0	179	0.65	0.74
3. เครื่องปรับอากาศ	79	56	44	0	179	0.80	0.81
4. พัดลม	7	139	31	2	179	1.16	0.48
5. อ่างอาบน้ำ	11	166	2	0	179	0.95	0.27
6. อ่างล้างหน้า	159	19	1	0	179	0.12	0.34
7. โต๊ะเครื่องแป้ง	74	80	24	1	179	0.74	0.73
8. เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน	2	107	70	0	179	1.38	0.51
9. โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ	155	22	2	0	179	0.15	0.38
10. ตู้เสื้อผ้า	7	116	56	0	179	1.27	0.53
11. อื่น ๆ เคเบิลทีวี / ยูพีที / อินเทอร์เน็ต	169	9	1	0	179	0.06	0.26

ภาพที่ 4.3

ความเห็นการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายในห้องพัก



- เห็นด้วยกับการเพิ่มค่าเช่า เกินร้อยละ 10
- เห็นด้วยกับการเพิ่มค่าเช่า ระหว่างร้อยละ 5-10
- เห็นด้วยกับการเพิ่มค่าเช่า ไม่เกินร้อยละ 5
- ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า

ตารางที่ 4.11

การแปลผลและลำดับความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า ต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1	โทรทัศน์	1.46	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
2	เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน	1.38	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
3	ตู้เสื้อผ้า	1.27	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
4	พัดลม	1.16	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
5	อ่างอาบน้ำ	0.95	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
6	เครื่องปรับอากาศ	0.80	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
7	โต๊ะเครื่องแป้ง	0.74	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
8	เครื่องทำน้ำอุ่น	0.65	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
9	โต๊ะ-เก้าอี้เขียนหนังสือ	0.15	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
10	อ่างล้างหน้า	0.12	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
11	เคเบิลทีวี / ยูพีซี / อินเทอร์เน็ต	0.06	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า

จากตารางที่ 4.10 และตารางที่ 4.11 เป็นการสรุปผลจากการศึกษาข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามในการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก โดยการวิเคราะห์จากเกณฑ์วัด 4 ระดับ รวม 11 ข้อปัจจัย จำนวนทั้งสิ้น 179 ชุด สรุปผลได้ดังนี้

ปัจจัยที่เห็นด้วยกับการเพิ่มไม่เกินร้อยละ 5 จำนวน 4 รายการ คือ โทรทัศน์ เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน ตู้เสื้อผ้า และพัดลม ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.46 1.38 1.27 และ 1.16 ตามลำดับ ส่วนปัจจัยอื่น ๆ อีก จำนวน 7 รายการ ค่าเฉลี่ยไม่เกิน 1.00 แปลผลว่าไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า ดังแสดงภาพรวมความต้องการต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักในตารางที่ 4.11 และภาพที่ 4.3

ผลการวิเคราะห์ความเห็นในการเพิ่มค่าเช่ากรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ ต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักจะเห็นได้ว่า ปัจจัยที่ผู้พักอาศัยยินดีจ่ายค่าเช่าเพิ่ม กรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ ในระดับไม่เกินร้อยละ 5 มีเพียง จำนวน 4 ปัจจัย คือ โทรทัศน์ เตียงนอน / พูกที่นอน-หมอน ตู้เสื้อผ้า และพัดลม ส่วนปัจจัย อื่น ๆ ส่วนใหญ่ไม่ออกความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า หากพิจารณาจาก

4.2.2.2 ผลการศึกษาความคิดเห็นในการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก สามารถแยก และสรุปรายละเอียดได้ตามตารางที่ 4.12 และตารางที่ 4.13 โดยมีรายละเอียดดังนี้

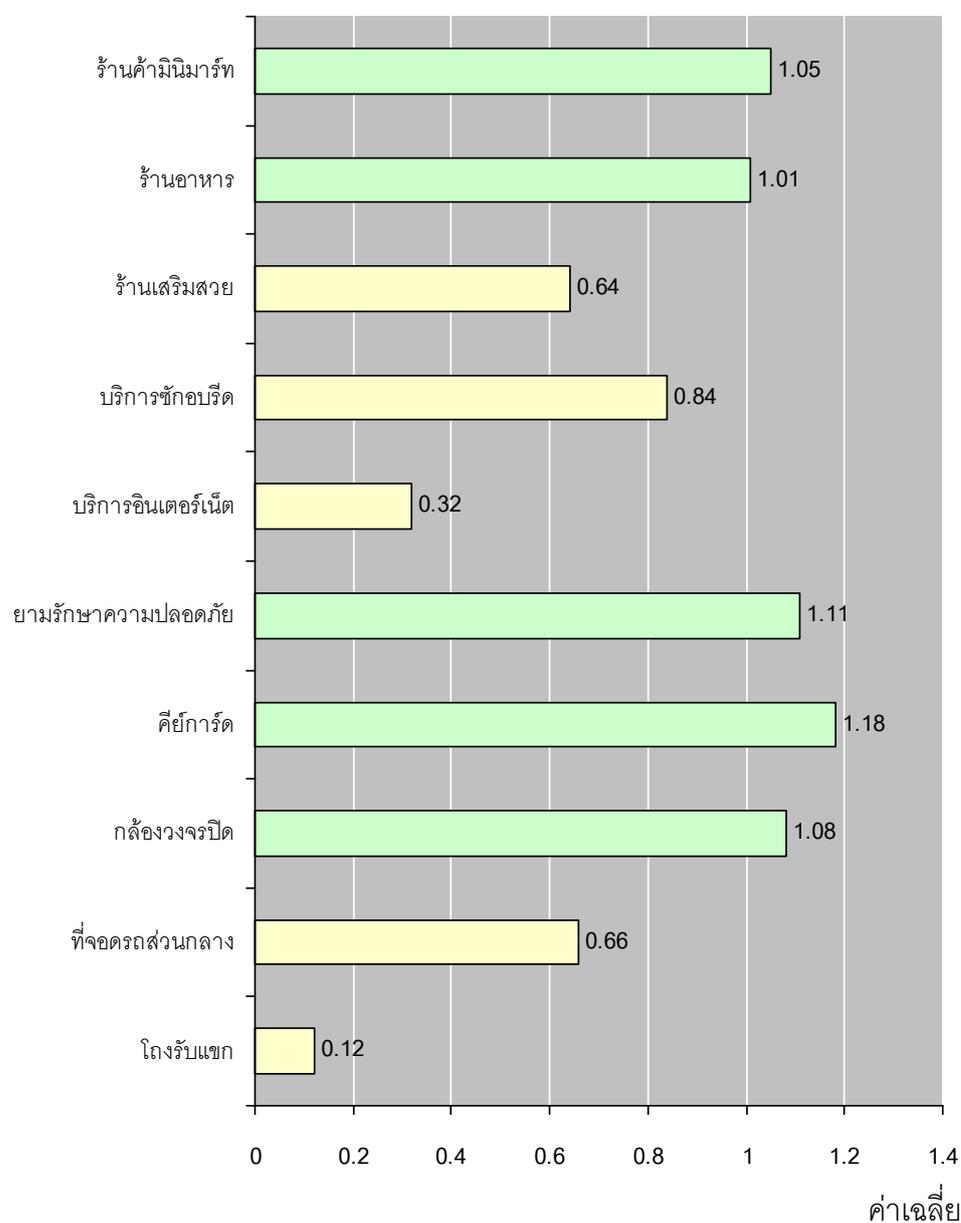
ตารางที่ 4.12

การวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นในการเพิ่มค่าเช่า ต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก ภายนอกห้องพัก	ไม่เลือกตอบ	ไม่เกิน ร้อยละ 5	ระหว่าง ร้อยละ 5-10	เกิน ร้อยละ 10	รวม	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน
1. ร้านค้ามินิมาร์ท	18	134	27	0	179	1.05	0.50
2. ร้านอาหาร	19	139	21	0	179	1.01	0.47
3. ร้านเสริมสวย	74	96	9	0	179	0.64	0.58
4. บริการซักอบรีด	49	110	20	0	179	0.84	0.60
5. บริการอินเทอร์เน็ต	128	44	7	0	179	0.32	0.55
6. ยามรักษาความปลอดภัย	18	134	27	0	179	1.11	0.36
7. คีย์การ์ด	3	154	22	0	179	1.18	0.46
8. กล้องวงจรปิด	5	136	38	0	179	1.08	0.46
9. ที่จอดรถส่วนกลาง	12	140	27	0	179	0.66	0.54
10. โถงรับแขก	66	107	6	0	179	0.12	0.34

ภาพที่ 4.4

ความเห็นการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอกห้องพัก



- เห็นด้วยกับการเพิ่มค่าเช่า เกินร้อยละ 10
- เห็นด้วยกับการเพิ่มค่าเช่า ระหว่างร้อยละ 5-10
- เห็นด้วยกับการเพิ่มค่าเช่า ไม่เกินร้อยละ 5
- ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า

ตารางที่ 4.13

การแปลผลและลำดับความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า ต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก ภายนอกห้องพัก	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
1	คีย์การ์ด	1.18	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
2	ยามรักษาความปลอดภัย	1.11	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
3	กล่องวงจรปิด	1.08	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
4	ร้านค้ามินิมาร์ท	1.05	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
5	ร้านอาหาร	1.01	เพิ่ม ไม่เกินร้อยละ 5
6	บริการซักอบรีด	0.84	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
7	ที่จอดรถส่วนกลาง	0.66	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
8	ร้านเสริมสวย	0.64	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
9	บริการอินเทอร์เน็ต	0.32	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า
10	โถงรับแขก	0.12	ไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า

จากตารางที่ 4.12 และตารางที่ 4.13 เป็นการสรุปผลจากการศึกษาข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามในการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก โดยการวิเคราะห์จากเกณฑ์วัด 4 ระดับ รวม 10 ข้อปัจจัย จำนวนทั้งสิ้น 179 ชุด สรุปผลได้ดังนี้

ปัจจัยที่เห็นด้วยกับการเพิ่มไม่เกินร้อยละ 5 จำนวน 5 รายการ คือ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย กล่องวงจรปิด ร้านค้ามินิมาร์ท และร้านอาหาร ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.18 1.11 1.08 1.05 และ 1.01 ตามลำดับ ส่วนปัจจัยอื่น ๆ อีก จำนวน 5 รายการ ค่าเฉลี่ยไม่เกิน 1.00 แปลผลว่าไม่ต้องการเพิ่มค่าเช่า ดังแสดงภาพรวมความต้องการต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักในตารางที่ 4.13 และภาพที่ 4.4

ผลการวิเคราะห์ความเห็นในการเพิ่มค่าเช่ากรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ ต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักจะเห็นได้ว่า ปัจจัยที่ผู้พักอาศัยยินดีจ่ายค่าเช่าเพิ่ม กรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ ในระดับไม่เกินร้อยละ 5 มีจำนวน 5 ปัจจัย คือ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย กล่องวงจรปิด ร้านค้ามินิมาร์ท และร้านอาหาร ส่วนปัจจัย อื่น ๆ ส่วนใหญ่ไม่ออก

4.3 แนวทางความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่า สำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกกับการเพิ่มค่าเช่าสรุปได้ว่า มีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยมีค่าความสัมพันธ์เท่ากับ 0.190 ($r = 0.190$) รายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 4.14 กล่าวคือ การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกตามความต้องการของผู้เช่า นอกจากจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับผู้ประกอบการยังสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าพักอาศัย

ตารางที่ 4.14

ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกกับการเพิ่มค่าเช่า

ความสัมพันธ์		ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก	การเพิ่มค่าเช่า
ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก	Pearson Correlation	1	
	Sig. (2-tailed)		.011
	N	179	179
การเพิ่มค่าเช่า	Pearson Correlation	.190(*)	1
	Sig. (2-tailed)	.011	
	N	179	179

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง “ความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า” มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาดังนี้

1. เพื่อศึกษาลักษณะ และความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า
2. เพื่อวิเคราะห์ความต้องการ และการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า
3. เพื่อเสนอแนวทางความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

การศึกษาค้นคว้าความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า แบ่งดำเนินการศึกษาเป็น 3 ส่วน ประกอบด้วย

- ส่วนที่ 1 เป็นการศึกษาข้อมูลอาคารพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างเช่าพักอาศัย
- ส่วนที่ 2 เป็นการศึกษาข้อมูลทั่วไป และข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 3 เป็นการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการต่อปัจจัย และความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า ผลการศึกษาครั้งนี้สามารถสรุปผลได้ดังนี้

5.1 ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัย

5.1.1 ลักษณะ และความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

ผลการศึกษาเปรียบเทียบขององค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง 3 โครงการ จะเห็นได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกมีความสัมพันธ์กับค่าเช่า กล่าวคือ โครงการที่ 1 กับโครงการที่ 2 มีองค์ประกอบที่ใกล้เคียงกัน จึงได้ราคาเช่าเดือนละ 1,800 บาท มีเพียงห้องที่มีเครื่องปรับอากาศ ของโครงการที่ 2 ที่สามารถเพิ่มค่าเช่าเป็น 2,500 บาท คิดส่วนเพิ่มร้อยละ 28 ส่วนโครงการที่ 3 มี 2 ราคา คือ ผู้ที่เช่าพักอยู่เดิม ค่าเช่าเดือนละ 1,600 บาท ส่วนผู้ที่เช่าพักใหม่ หลังปี 52 ค่าเช่าเดือนละ 1,700 บาท หากเทียบความต่างค่าเช่ากับโครงการที่ 1-2 จะเห็นได้ว่า

ตารางที่ 5.1

สรุปสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ทำการศึกษากัน 3 โครงการ

รายละเอียด	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3
<u>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก</u>			
1. ชักโครก / โถส้วม	/	/	/
2. อ่างล้างหน้า	/	/	X
3. พัดลม	X	/	/
4. เครื่องปรับอากาศ	X	/	X
<u>สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอก</u>			
<u>ห้องพัก</u>			
1. ร้านค้ามินิมาร์ท	/	X	X
2. ร้านเสริมสวย	/	/	X
3. ยามรักษาความปลอดภัย	/	X	X
4. คีย์การ์ด	/	/	X
5. ที่จอดรถส่วนกลาง	**	/	/
6. ตู้น้ำหยอดเหรียญ	/	/	/
7. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	/	/	/
8. ค่าเช่าห้องพักต่อเดือน	1,800, 1,900	1,800, 2,500	1,600, 1,700
	บาท	บาท	บาท
9. ค่าไฟฟ้าต่อหน่วย	7 บาท	7 บาท	7 บาท
10. ค่าประปาต่อหน่วย	15 บาท	15 บาท	15 บาท
11. อัตราการเข้าพัก	95%	100%	100%

** มีบางส่วน / มีในโครงการ X ไม่มีในโครงการ

จากการศึกษาลักษณะ และองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมทั้ง 3 โครงการ จะเห็นได้ว่ามีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน กล่าวคือ อยู่ระหว่าง 1,700-1,900 บาทต่อเดือน ซึ่งโครงการที่ 3 มีค่าเช่าถูกที่สุด ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกัน กล่าวคือ โครงการที่ 1-2 จะมีมากกว่าโครงการ 3 จำนวน 4 รายการ และมีความสัมพันธ์กับอัตราค่าเช่าที่โครงการที่ 3 มีอัตราที่ถูกกว่า

1.2 การวิเคราะห์ความต้องการ และการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

จากการสรุปผลการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการ และการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า โดยภาพรวมแบ่งเป็น 5 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน และการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม สรุปได้ว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุอยู่ระหว่าง 21-30 ปี และสมรสแล้ว การศึกษาจัดกลุ่มอยู่ระหว่างมัธยมศึกษาตอนปลาย ประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) และ ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ต่อเดือนอยู่ระหว่าง 8,001-10,000 บาท และจากภาพรวมของข้อมูลพื้นฐาน จะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้พักอาศัยทั้ง 3 โครงการ เป็นกลุ่มวัยทำงานระดับรายได้น้อย ที่เข้ามาทำงานในกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่กระจายอยู่ในทำเลใกล้เคียงพื้นที่ศึกษา และนิคมอุตสาหกรรมบางกระดี ซึ่งในเขตพื้นที่จังหวัดปทุมธานี ตามประกาศกระทรวงแรงงาน ปี 2553 ค่าแรงขั้นต่ำกำหนดไว้ที่ วันละ 205 บาท หรือ เฉลี่ยเดือนละ 6,150 บาท หากพิจารณาจากผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน จะเห็นได้ว่ามีความสัมพันธ์กันซึ่งรายได้ส่วนใหญ่จะรวมถึงรายได้ที่มาจากการทำงานล่วงเวลา การอาศัยจะอยู่ร่วมกันสองคนกับเพื่อน / คู่สมรส ค่าใช้จ่ายในการเช่าอยู่อาศัยรวมค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา เฉลี่ย 2,501-3,000 บาทต่อเดือน โดยผู้เช่าชำระเองทั้งหมด ซึ่งหากพิจารณาภาพรวมของค่าใช้จ่ายในการเช่าอยู่อาศัย เห็นได้ว่าเป็นการเช่าอยู่ร่วมกัน 2 คน ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยคนละ 1,250.5-1,500 บาทต่อเดือน คิดเป็นค่าใช้จ่ายต่อรายได้จากการศึกษาครั้งนี้ ร้อยละ 15.0-15.6 ซึ่งไม่เกินค่าเฉลี่ยของสำนักงานสถิติแห่งชาติสรุปของปี 2551 (จัดทำทุก ๆ 2 ปี) ที่รายงานค่าเฉลี่ยในการจ่ายค่าที่พักอาศัยอยู่ที่ร้อยละ 19.1

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักครั้งนี้ สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ผู้เช่าพักอาศัยต้องการมากที่สุด คือ พัดลม เตียนนอน / พูกที่นอน-หมอน และตู้เสื้อผ้า ซึ่งปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องการใช้ในกิจวัตรประจำวัน คือ การพักผ่อน ที่เก็บเครื่องนุ่งห่ม การระบายอากาศให้อยู่ในสภาวะสบาย และยังสัมพันธ์กับแนวคิด

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ความต้องการต่อการปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอกห้องพักครั้งนี้ สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ผู้เช่าพักอาศัยต้องการมากที่สุด คือ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย และ กล้องวงจรปิด จากปัจจัยดังกล่าว จะเห็นได้ว่าความต้องการของผู้พักอาศัยมีความต้องการปัจจัยภายนอกห้องพัก ในเรื่องของความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และยังสัมพันธ์กับแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์ ที่มาสโลว์ได้กล่าวไว้ 1 ใน 5 ของความต้องการ คือ ความมั่นคงและปลอดภัยของชีวิต (safety and security needs) ได้แก่ความต้องการที่อยู่อย่างมั่นคงปลอดภัยจากการถูกทำร้ายร่างกาย หรือถูกขโมยทรัพย์สินหรือความมั่นคงในสังคม เป็นต้น ส่วนปัจจัย อื่น ๆ มีความต้องการน้อยส่วนใหญ่เป็นปัจจัยเสริมความสะดวกสบาย ที่ยังไม่มีควมจำเป็นมากในกิจวัตรประจำวัน

ส่วนที่ 4 ผลการวิเคราะห์ความเห็นในการเพิ่มค่าเช่ากรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ ต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอกห้องพัก สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ผู้พักอาศัยยินดีจ่ายค่าเช่าเพิ่ม กรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ ในระดับไม่เกินร้อยละ 5 มีเพียง จำนวน 4 ปัจจัย คือ โทรทัศน์ เตียนนอน / พูกที่นอน-หมอน ตู้เสื้อผ้า และพัดลม ส่วนปัจจัย อื่น ๆ ส่วนใหญ่ไม่ออกความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า หากพิจารณาจากภาพรวมของทั้งหมดโดยการจับกลุ่มปัจจัย เห็นได้ว่า ปัจจัยที่สามารถเพิ่มค่าเช่าได้ เป็นกลุ่มที่เป็นปัจจัยพื้นฐานในกิจวัตรประจำวัน และการรับรู้ข่าวสารและการบันเทิง

ส่วนที่ 5 ผลการวิเคราะห์ความเห็นในการเพิ่มค่าเช่ากรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ ต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอกห้องพัก สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ผู้พักอาศัยยินดีจ่ายค่าเช่าเพิ่ม กรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ ในระดับไม่เกินร้อยละ 5 มีจำนวน 5 ปัจจัย คือ คีย์การ์ด ยามรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด ร้านค้ามินิมาร์ท และร้านอาหาร ส่วนปัจจัย อื่น ๆ ส่วนใหญ่ไม่ออกความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า หากพิจารณาจากภาพรวมของทั้งหมดโดยการจับกลุ่มปัจจัย เห็นได้ว่า ปัจจัยที่สามารถเพิ่มค่าเช่าได้ กลุ่มแรก คือ เรื่องความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2 คือ ปัจจัยที่เชื่อมต่อความสะดวกในการอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน

1.3 แนวทางความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่า สำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกกับการเพิ่มค่าเช่าสรุปได้ว่า มีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กล่าวคือ ด้านผู้ประกอบการ ทราบถึงความต้องการของผู้เช่าพักอาศัยต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ และยังเป็นแนวทางในพัฒนาปรับปรุง เพิ่ม-ลด สิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสม และตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าพักอาศัย พร้อมทั้งเป็นการเพิ่มรายได้ และลดอัตราว่างของจำนวนห้องพัก เพื่อให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนหลังการปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ด้านผู้พักอาศัยเองก็ได้ประโยชน์ คือ การตอบสนองความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก และความพึงพอใจในการเช่าพักอาศัย เป็นทางเลือกในการตัดสินใจที่ตรงกับความต้องการ และยังมีที่พักอาศัยที่มีมาตรฐาน และเพิ่มความสะดวกสบายในการพักอาศัย ด้านเศรษฐกิจ และสังคม เป็นการเพิ่มคุณภาพความเป็นอยู่ของผู้เช่าพักอาศัย และยังเกิดการแข่งขันทางการตลาด เพิ่มแนวทางในการตัดสินใจการลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และเกิดการจ้างงานทั้งในทางตรง และทางอ้อม รวมถึงการตอบสนองปัจจัยสี่ ด้านที่อยู่อาศัย และความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้เช่าพักอาศัย

2. อภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยพบว่าปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ทั้งภายในห้องพัก และภายนอกห้องพัก มีความสัมพันธ์กับการเพิ่มค่าเช่า กล่าวคือ เมื่อทำการศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนด สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ผู้เช่าต้องการเป็นสิ่งที่จะต้องใช้ในกิจวัตรประจำวัน คือ พัดลม เตียนนอน / พูกที่นอน-หมอน รวมถึง โทรทัศน์ และอ่างล้างหน้า ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่ต้องการเป็นด้านความปลอดภัย คือ ประตูเข้า-ออกระบบคีย์การ์ด กล้องวงจรปิด และยามรักษาความปลอดภัย โดยผู้เช่ายินดีจ่ายค่าเช่าเพิ่มอีกร้อยละ 5 กรณีที่โครงการจัดเพิ่มเติมให้ใช้บริการ หากพิจารณาจากตารางการวิเคราะห์ ยังเห็นได้ว่าปัจจัยภายในห้องพัก เช่น โทรทัศน์ เตียนนอน / พูกที่นอน-หมอน และ ตู้เสื้อผ้า ยังสามารถปรับราคาได้ถึงร้อยละ 10 และผลจากการศึกษาครั้งนี้ยังสัมพันธ์กับบรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า นั้น ส่งผลต่อความต้องการ และความพึงพอใจในการเลือกเช่าพักอาศัย และเห็นได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกสามารถใช้เป็นแนวทางในการเพิ่มค่าเช่าห้องพักให้กับอาคารเดิมที่ต้องการปรับปรุง และโครงการที่จะสร้างใหม่ จากการศึกษานี้สามารถสรุป และแยกองค์ประกอบทางกายภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการ ได้เป็น 4 หมวด ดังนี้

1. หมวดโครงสร้างและระบบอาคาร เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด และที่จอดรถ เป็นต้น
2. หมวดระบบบริการส่วนกลาง เช่น ร้านค้ามินิมาร์ท ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย บริการซักอบรีด และ บริการอินเทอร์เน็ต เป็นต้น
3. หมวดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น เตียงนอน โต๊ะ-เก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น
4. หมวดการบริหารจัดการภายในโครงการ เช่น การซ่อมบำรุงอาคาร เจ้าของอาคารอัยาศัยที่มียามรักษาการณ์ และแม่บ้านคอยดูแลภายในอาคาร เป็นต้น

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ข้อเสนอแนะจากการศึกษาครั้งนี้

ผลจากการศึกษาครั้งนี้ สามารถแยกองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เข้าทั้งภายในห้องพัก และภายนอกห้องพักตามความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบัน และความคิดเห็นในการเพิ่มค่าเช่าต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวก กรณีที่โครงการจัดให้มีเพิ่มขึ้นจากเดิม และเห็นได้ว่าหากโครงการทราบดีถึงความต้องการของผู้เช่าพักอาศัย ก็จะสามารถนำไปพัฒนาปรับปรุงโครงการ โดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามปัจจัยที่ผู้เช่าพักอาศัยต้องการจึงเป็นการตอบสนองต่อผู้เช่า และเป็นการเพิ่มรายได้ของผู้ประกอบการ เหมาะสำหรับโครงการที่ต้องการปรับปรุง และโครงการที่จะสร้างใหม่ เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุด รวมถึงคุณภาพความเป็นอยู่ที่เหมาะสม และตรงกับความต้องการของผู้เช่าพักอาศัย

สำหรับผู้ประกอบการ ควรให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกตามปัจจัยความต้องการ และอาจจะต้องพิจารณาถึงแนวทางการแข่งขันทางการตลาดที่ปัจจุบันมีการแข่งขันค่อนข้างสูง อาคารที่มีการสร้างใหม่ในทำเลเดียวกันยังสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ดังนั้นในการปรับตัวเพื่อการแข่งขันจึงต้องอาศัยองค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการ ถึงแม้ว่าการศึกษาครั้งนี้ยังไม่ครอบคลุมถึงการศึกษาด้านการตลาด การบริหารจัดการ และด้านกายภาพอื่น ๆ รวมถึงการวิเคราะห์ถึงต้นทุนการพัฒนาและความคุ้มค่า เนื่องด้วยข้อจำกัดที่อาจไม่เอื้อต่อการดำเนินศึกษา แต่ก็ยังสามารถศึกษาเพิ่มเติมจากวรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ที่ได้มีความพยายามที่จะศึกษาให้ครอบคลุมทุก ๆ ด้าน เพื่อให้ผลการศึกษานำไปประยุกต์ใช้เป็นแนวทางการพัฒนาอาคารพักอาศัยรวมให้เข้าต่อไป

5.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป

ในการศึกษารั้งนี้ ผู้วิจัยศึกษาเฉพาะในส่วนของปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายในห้องพัก และภายนอกห้องพักเฉพาะในกลุ่มผู้พักอาศัยระดับรายได้ต่ำ บริเวณตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเมื่อทำการศึกษาอย่างจริงจังแล้ว พบว่า มีหัวข้อหรือเรื่องที่น่าสนใจเกี่ยวข้อง และสามารถศึกษาอย่างละเอียดได้อีกในอนาคต เช่น การศึกษากลุ่มอาคารที่ให้บริการครบวงจร (Service apartment) กลุ่มอาคารในเขตอื่น ๆ เช่น ใจกลางเมือง เขตอุตสาหกรรม หรือแม้แต่ในเขตพื้นที่อื่น ๆ ที่มีความต้องการที่พักอาศัยให้เช่า เป็นต้น และควรมีการศึกษาในด้านอื่น ๆ เพิ่มเติม เช่น ด้านกายภาพ การตลาด การลงทุน การบริหารจัดการโครงการ และกลุ่มผู้เช่าพักอาศัย เพื่อให้การศึกษารั้งที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารพักอาศัยรวมให้เช่ามีความหลากหลาย และเป็นแนวทางในการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ประกอบการ และผู้เช่าพักอาศัยต่อไป