

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง “ความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า” มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาดังนี้

1) เพื่อศึกษาลักษณะ และความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

2) เพื่อวิเคราะห์ความต้องการ และการเพิ่มค่าเช่าต่อองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

3) เพื่อเสนอแนวทางการความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวก และการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกและการเพิ่มค่าเช่าสำหรับอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า แบ่งดำเนินการศึกษาเป็น 3 ส่วน ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1 เป็นการศึกษาข้อมูลอาคารพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างเช่าพักอาศัย

ส่วนที่ 2 เป็นการศึกษาข้อมูลทั่วไป และข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 เป็นการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการต่อปัจจัย และความเห็นในการเพิ่มค่าเช่า ผลการศึกษาครั้งนี้สามารถสรุปผลได้ดังนี้

#### 1. ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัย

##### 1.1 ลักษณะ และความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า

ผลการศึกษาเปรียบเทียบองค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง 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 มีค่าเช่าต่ำกว่า

## ตารางที่ 5.1

สรุปสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ทำการศึกษาทั้ง 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 การศึกษาจัดกลุ่มอยู่ระหว่าง มัธยมศึกษาตอนปลาย 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 ซึ่งไม่เกินค่าเฉลี่ยของสำนักงานสถิติแห่งชาติ สรุปของปี 2551 (จัดทำทุก ๆ 2 ปี) ที่รายงานค่าเฉลี่ยในการจ่ายค่าที่พักอาศัยอยู่ที่ร้อยละ 19.1

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ความต้องการต่อปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักครั้งนี้ สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ผู้เช่าพักอาศัยต้องการมากถึงมากที่สุด คือ พัดลม เตียนนอน / พูกที่

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ความต้องการต่อการปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักครั้งนี้ สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ผู้เข้าพักอาศัยต้องการมากที่สุด 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 ที่ยังไม่มีค่าเป็นมากในกิจวัตรประจำวัน

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

ส่วนที่ 5 ผลการวิเคราะห์ความเห็นในการเพิ่มค่าเช่ากรณีที่โครงการจัดหาเพิ่มให้ต่อการปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ผู้พักอาศัยยินดีจ่ายค่าเช่าเพิ่มกรณีโครงการจัดหาเพิ่มให้ 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 ปัจจัยที่เอื้อต่อความสะดวกในการอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน

### 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 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ผู้เช่าต้องการเป็นสิ่งที่ต้องใช้ในกิจวัตรประจำวัน 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 และผลจากการศึกษาครั้งนี้ยังสัมพันธ์กับวรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า นั้น ส่งผลต่อความต้องการ และความพึงพอใจในการเลือกเช่าพักอาศัย และเห็นได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกสามารถใช้เป็นแนวทางในการเพิ่มค่าเช่าห้องพัก

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 เจ้าของอาคาร อัยาศัยดี มียามรักษาการณ์ และแม่บ้านคอยดูแลภายในอาคาร เป็นต้น

### 3. ข้อเสนอแนะ

#### 3.1 ข้อเสนอแนะจากการศึกษาครั้งนี้

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

สำหรับผู้ประกอบการ ควรให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกตามปัจจัยความต้องการ และอาจจะต้องพิจารณาถึงแนวทางการแข่งขันทางการตลาดที่ปัจจุบันมีการแข่งขันค่อนข้างสูง อาคารที่มีการสร้างใหม่ในทำเลเดียวกันยังสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ดังนั้นในการปรับตัวเพื่อการแข่งขันจึงต้องอาศัยองค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการ ถึงแม้ว่าการศึกษาครั้งนี้ยังไม่ครอบคลุมถึงการศึกษาด้านการตลาด การบริหารจัดการ และด้านกายภาพอื่น ๆ รวมถึงการวิเคราะห์ถึงต้นทุนการพัฒนาและความคุ้มทุน เนื่องด้วยข้อจำกัดที่อาจไม่เอื้อต่อการดำเนินศึกษา แต่ก็ยังสามารถศึกษาเพิ่มเติมจากวรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ที่ได้

### 3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยศึกษาเฉพาะในส่วนของปัจจัยสิ่งแวดล้อม สะดวก ภายในห้องพัก 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 เพื่อให้การศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารพักอาศัยรวมให้เช่ามีความหลากหลาย และเป็นแนวทางในการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ประกอบการ และผู้เช่าพักอาศัยต่อไป