

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการของลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง และเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง, เพื่อศึกษาระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักของอาคารสูงทั้ง 3 ประเภท อันได้แก่ อพาร์ทเมนต์, เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และ คอนโดมิเนียม และเพื่อเป็นแนวทางสนับสนุนการตัดสินใจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ทำการวิจัย ให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าต่อไปในอนาคต

วิธีการศึกษาผู้วิจัยได้ส่งแบบสอบถามให้กับกลุ่มพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 400 ชุด และได้แบบสอบถามกลับมาใช้ได้จำนวน 394 ชุด

การวิเคราะห์ข้อมูลจะนำข้อมูลทั้งหมดไปประมวลผลโดยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS โดยใช้หลักการทางสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าความถี่ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน การทดสอบค่า t-test การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (ANOVA) หรือสถิติทดสอบ F-test โดยมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ผลการศึกษาของงานวิจัยฉบับนี้สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการวิจัย

1. สรุปผลลักษณะด้านประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามจากกลุ่มประชากรตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากคิดเป็นเพศชายร้อยละ 66.24 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดเนื่องด้วยกลุ่มตัวอย่างเป็นกลุ่มที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ จึงมีเพียง 10 คนจาก ทั้งหมด 394 คนที่ทำงานในกรมศุลกากร (ราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ) โดยส่วนมากเป็นกลุ่มคนที่มีอายุระหว่าง 21-30 ปี (คิดเป็นร้อยละ 65.99 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) เนื่องจากเป็นวัยของการทำงาน ที่เริ่มต้นต้องการสร้างครอบครัวเป็นของตนเอง แต่เป็นครอบครัวขนาดเล็ก เมื่อทำการวิเคราะห์แบบสอบถามพบว่า

นิยมอยู่อาศัยกันกันเพียง 1-2 คนเท่านั้น ในส่วนของด้านการศึกษาประชากรส่วนมากจบการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนปลายหรือปวช. เป็นขั้นพื้นฐาน (คิดเป็นร้อยละ 53.55 ของทั้งหมด) และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วงประมาณ 10,001-15,000 บาท และใช้รถจักรยานยนต์เป็นพาหนะ เนื่องจากที่พักปัจจุบันอยู่ในเขตเทศบาลตำบลแหลมฉบังเช่นเดียวกับสถานที่ทำงานหรือกล่าวได้ว่าส่วนใหญ่มีที่อยู่ใกล้กับที่ทำงานนั่นเอง

2. สรุปผลความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง

ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงส่วนใหญ่มีความต้องการเป็นลักษณะอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.57 รองลงมาเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม ร้อยละ 26.65 และอันดับสุดท้ายเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ร้อยละ 18.78

ในกลุ่มที่มีแนวโน้มความต้องการเป็นอพาร์ทเมนต์นั้น ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ยังมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนเฉลี่ยอยู่ที่ 10,001-15,000 บาท จึงยังไม่มีกำลังซื้อที่เพียงพอต่อการซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ได้ ทั้งนี้ที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่างเป็นแบบห้องแถว และเช่าอยู่ราคาเดือนละ 2,001-3,000 บาท และอาศัยอยู่กันเพียง 1-2 คน ซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตในปัจจุบันที่มักมีขนาดครอบครัวที่เล็กลง ทั้งนี้รูปแบบห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการเป็นห้องลักษณะ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และมีขนาดประมาณ 31-40 ตร.ม. โดยอัตราค่าเช่าส่วนมากต้องการให้มีราคาถูกที่สุด ประมาณไม่เกิน 2,000 บาทต่อเดือน และเมื่อทำการศึกษาถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องที่ต้องการให้มียังพบว่าสามารถเรียงลำดับความต้องการ 3 อันดับแรกได้คือ ตู้เสื้อผ้า เคเบิลทีวี และพัดลม

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกพบว่า ต้องการเน้นเรื่องระบบความปลอดภัยมากที่สุด รองลงมาเป็นเรื่องที่จอดรถ และร้านค้ามินิมาร์ท ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ นั้น ยังไม่จำเป็นต้องมีก็ได้ เพราะมีระดับความต้องการไม่มากนัก

สำหรับเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของกลุ่มที่มีความต้องการอพาร์ทเมนต์นั้นพบว่าต้องการระบบรักษาความปลอดภัยมากที่สุด รองลงมาเป็นการตั้งโครงการ ซึ่งในที่นี้ได้ต่างจากงานวิจัยหลายๆงาน เช่น งานของ ธงชัย ต้นเส็ง, ยุทธชัย ชัยมงคล, และอรุณยุทธ เขียวมรณยุทธ (2546) ที่กล่าวว่าทำเลที่ตั้งเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง แต่ในงานวิจัยนี้ได้กำหนดที่ตั้งโครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้วจึงทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งทำงานอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว (นานกว่า

6 ปี มีถึงร้อยละ 31.98) และมีที่พักอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลแหลมฉบังอยู่แล้ว (ร้อยละ 68.53) ทำให้เข้าใจและเห็นภาพทำเลที่ตั้งของโครงการได้เป็นอย่างดี และเมื่อเรียงลำดับเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยพบว่าสามารถเรียงลำดับ 3 อันดับแรกได้ดังนี้คือ 1. เรื่องระบบรักษาความปลอดภัย 2. ทำเลที่ตั้งโครงการ และ 3. เส้นทางการคมนาคม

สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน

1. ผู้วิจัยต้องการทราบว่าความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้านประชากรศาสตร์มีต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักแตกต่างกันหรือไม่

ผลจากการทดสอบพบว่า ความแตกต่างทางด้านเพศ อายุ สถานภาพสมรส อายุ ระดับรายได้เฉลี่ย ระดับการศึกษา และอาชีพ ไม่มีผลต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 มีเพียงระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังเท่านั้นที่มีผลต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 โดยกลุ่มที่ทำงานมากกว่า 6 ปี จะมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักต่างจากกลุ่มที่ทำงานมา 1-6 ปี ซึ่งแสดงตามตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

เปรียบเทียบผลการทดสอบสมมติฐานความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้านประชากรศาสตร์มีต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักแตกต่างกัน

	ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์	ค่า Sig.	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1.	เพศ	0.209	ยอมรับ
2.	อายุ	0.209	ยอมรับ
3.	สถานภาพสมรส	0.883	ยอมรับ
4.	ระดับการศึกษา	0.728	ยอมรับ
5.	ระดับรายได้เฉลี่ย	0.958	ยอมรับ
6.	อาชีพ	0.206	ยอมรับ
7.	ระยะเวลาที่ทำงานในเขตท่าเรือ	0.039	ปฏิเสธ

ที่มา : จากการคำนวณ

2. ผู้วิจัยต้องการทราบว่าความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้านประชากรศาสตร์มีต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักแตกต่างกันหรือไม่

ผลจากการทดสอบพบว่า ความแตกต่างทางด้านเพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับรายได้เฉลี่ย อาชีพ และระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังไม่มีผลต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 มีเพียงระดับการศึกษา เท่านั้นที่มีผลต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 โดยกลุ่มที่จบระดับประถมศึกษา จะมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักต่างจากกลุ่มที่จบการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนปลายปริญญาตรีและระดับที่สูงกว่าปริญญาตรี และกลุ่มที่จบการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนปลายมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักแตกต่างกับกลุ่มที่จบปริญญาตรีและสูงกว่าปริญญาตรี ซึ่งแสดงตามตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2

เปรียบเทียบผลการทดสอบสมมติฐานความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้านประชากรศาสตร์มีต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักแตกต่างกัน

ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์	ค่า Sig.	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1. เพศ	0.109	ยอมรับ
2. อายุ	0.074	ยอมรับ
3. สถานภาพสมรส	0.379	ยอมรับ
4. ระดับการศึกษา	0.000	ปฏิเสธ
5. ระดับรายได้เฉลี่ย	0.976	ยอมรับ
6. อาชีพ	0.767	ยอมรับ
7. ระยะเวลาที่ทำงานในเขตท่าเรือ	0.126	ยอมรับ

ที่มา : จากการคำนวณ

3. ผู้วิจัยต้องการทราบว่าความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้านประชากรศาสตร์มีต่อระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงแตกต่างกันหรือไม่

ผลจากการทดสอบพบว่า ความแตกต่างทางด้านเพศ อายุ สถานภาพสมรส อายุ ระดับรายได้เฉลี่ย อาชีพ และระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังไม่มีผลต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 มีเพียงระดับการศึกษาเท่านั้น ที่มีผลต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 โดยกลุ่มที่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายหรือปวช. จะมีระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแตกต่างจากกลุ่มที่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น, ปวส. และปริญญาตรี ซึ่งแสดงตามตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3

เปรียบเทียบผลการทดสอบสมมติฐานความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้านประชากรศาสตร์มีต่อระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงแตกต่างกัน

ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์	ค่า Sig.	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1 เพศ	0.816	ยอมรับ
2 อายุ	0.874	ยอมรับ
3 สถานภาพสมรส	0.196	ยอมรับ
4 ระดับการศึกษา	0.001	ปฏิเสธ
5 ระดับรายได้เฉลี่ย	0.569	ยอมรับ
6 อาชีพ	0.721	ยอมรับ
7 ระยะเวลาที่ทำงานในเขตท่าเรือ	0.444	ยอมรับ

ที่มา : จากการคำนวณ

การอภิปรายผล

จากการศึกษาเรื่อง การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง จะพบว่าผลที่ได้เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับงานวิจัยอื่นๆที่คล้ายคลึงและเกี่ยวข้องกับแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยจะพบว่ามีความแตกต่างกันในเรื่องของพื้นที่ที่ทำการศึกษา และรูปแบบที่ต้องการศึกษาแตกต่างกัน โดยจะพบว่าในกรณีพื้นที่ที่ทำการศึกษาแตกต่างกันยกตัวอย่างเช่นงานวิจัยของไพศาล คงประสานกาลและคณะ (2547) ที่

ทำการศึกษาแผนธุรกิจการลงทุนก่อสร้างที่พักอาศัยให้เช่า โดยมีทำเลอยู่ที่ถนนลาดพร้าวตอนบน นั้นจะพบว่าธุรกิจที่ควรลงทุนเป็นอพาร์ทเมนต์ เช่นเดียวกันกับงานวิจัยนี้ เนื่องจากเป็นทำเลที่มีประชากรอาศัยอยู่มาก แต่พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้ทางอพาร์ทเมนต์จัดให้มีเป็นสามอันดับต้นๆนั้น จะได้แก่ เตียงนอน ที่นอน และตู้เสื้อผ้า ซึ่งแตกต่างจากงานวิจัยนี้ที่ต้องการตู้เสื้อผ้าเป็นอันดับหนึ่ง ตามด้วยเคเบิลทีวี และพัดลม ทั้งนี้เมื่อวิเคราะห์จากข้อมูลด้านประชากรศาสตร์พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของงานวิจัยนี้พบว่าเป็นระยะเวลาที่ทำงานภายในพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งจากงานวิจัยจะพบว่าส่วนใหญ่มักทำงานมานานกว่า 6 ปี จึงอาจจะทำให้มีเฟอร์นิเจอร์จำพวกเตียงนอนและที่นอนอยู่แล้ว จึงทำให้เฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวไม่ติดอันดับหนึ่งในสามของสิ่งที่ต้องการมากที่สุดภายในห้อง และสำหรับสิ่งที่ต้องการให้เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกที่ให้ทางอพาร์ทเมนต์มีเป็นส่วนกลางนั้นจะพบว่าในงานวิจัยของนายไพศาล คงประสานกาลและคณะฯ จะต้องการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญมากกว่าร้านซักรีดเนื่องด้วยในช่วงที่คณะของไพศาล คงประสานกาล เป็นช่วงวิกฤติการณ์ทางการเงินปี 2540 พอดี กลุ่มตัวอย่างจึงต้องเน้นเรื่องการประหยัดกัน รองลงมาเป็นเรื่องที่จอดรถ และร้านอาหาร ต่างจากงานวิจัยนี้เล็กน้อยที่ต้องการเรื่องระบบรักษาความปลอดภัยมากที่สุด รองลงมาเป็นที่จอดรถ และร้านมินิมาร์ท

แต่ในที่นี้ตรงกับงานวิจัยของไพฑูรย์ เรืองหนูและคณะ (2548) ที่ทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการสุขเนตร อพาร์ทเมนต์ บริเวณท่าอากาศยานทวาย พบว่าผู้เช่าพักอาศัยส่วนใหญ่ต้องการห้องพักขนาด 18-27 ตร.ม. พักร่วมกันเพียง 2-3 คน มีห้องน้ำและระเบียงภายในห้อง สิ่งที่ต้องการภายในห้องพักมากที่สุดเรียงตามลำดับความต้องการมากที่สุดคือ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ และโต๊ะเครื่องแป้ง สำหรับสภาพแวดล้อมภายนอกนั้นต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน รวมถึงร้านค้าบริการต่างๆ

ซึ่งจากงานวิจัยทั้งสองจะพบว่า เมื่อทำเลที่ตั้งแตกต่างกันความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องและภายนอกห้องพักจะมีความแตกต่างกันบ้างเล็กน้อย แต่ทั้งนี้งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยที่กำหนดทำเลที่ตั้งของโครงการมาอย่างแน่นอน คือทำเลในซอยหนองเปิดหายที่มีที่ตั้งตรงข้ามกับท่าเรือแหลมฉบัง จึงพบว่าเกณฑ์ที่มีความสำคัญมากที่สุดเป็นเรื่องระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการขั้นพื้นฐานของ Maslow ขั้นที่สองคือ ความต้องการที่พักอาศัยและความมั่นคงปลอดภัย ซึ่งเป็นผลเนื่องมาจากความเปลี่ยนแปลงทางสังคม จากเดิมที่อยู่เป็นครอบครัวใหญ่ดูแลซึ่งกันและกันเป็นครอบครัวเล็กๆ และความเสื่อมถอยทางเศรษฐกิจทำให้คนส่วนใหญ่ต้องพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยที่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินร่วมด้วยเป็น

อันดับแรก ทั้งนี้ในเรื่องของความต้องการระบบรักษาความปลอดภัยนั้นตรงกับงานวิจัยของหลาย คณะวิจัยด้วยกันไม่ว่าจะเป็นคณะของนวัตน์ วงศ์เบญจรัตน์ (2548) หรือคณะของตรีอนุวัฒน์ บุตรธำรง (2548) ก็ตาม

และจากการศึกษาเพิ่มเติมในงานวิจัยของคณะธัมโชติ ธิมประพาสัสตร (2548) ที่ ทำการวิจัยเรื่อง แนวโน้มความต้องการที่พักอาศัยของคนรุ่นใหม่ จะพบว่าคนรุ่นใหม่มีความ ต้องการบ้านเดี่ยวมากที่สุด ซึ่งผลที่ได้แตกต่างกับงานวิจัยชิ้นนี้ที่มุ่งเน้นที่อยู่อาศัยประเภทอาคาร สูง จึงมีแนวโน้มความต้องการเป็นรูปแบบอพาร์ทเมนต์มากที่สุด

ข้อเสนอแนะในเชิงวิชาการ

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดคือศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคาร สูงของพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังเท่านั้น ทำให้ผลการวิจัยไม่สามารถเป็น ตัวแทน (Generalization) ของประชากรทั้งหมดได้ ดังนั้นจึงควรขยายขอบเขตของกลุ่มประชากร เพิ่มขึ้น (โดยอาจทำการศึกษาให้ครอบคลุมทั้ง 2 แหล่งอุตสาหกรรม คือนิคมอุตสาหกรรมแหลม ฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมสวนศรีอภัยพัฒนาพิบูล)

จากข้อจำกัดด้านพื้นที่ที่ทำการศึกษาคือเป็นพื้นที่ดินเปล่าที่ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง แต่ ด้วยขนาดพื้นที่มีขนาดไม่มากจึงไม่สามารถทำโครงการแนวราบได้ ซึ่งไม่ตอบสนองต่อความ ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบได้ (ที่อยู่แนวราบได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น) ดังนั้น หากศึกษาพื้นที่ที่มีอาณาบริเวณกว้างขวางมากกว่าที่ดินแปลงที่ทำการศึกษา ถึงแม้จะอยู่ห่างจาก พื้นที่ท่าเรือมากกว่านี้ ความต้องการที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางในการ พัฒนาและก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องยิ่งขึ้น

จากแบบสอบถามยังพบว่าข้อจำกัดเรื่องระดับราคาเช่าห้องที่สามารถชำระได้ โดยพบว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ไม่พบว่ามีการให้เช่าที่ราคาน้อยกว่า 2,000 บาท ดังนั้น ผู้วิจัยท่านอื่นควรพิจารณาที่สภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรมโดยรอบพื้นที่ ทำการศึกษาอีกครั้ง

ข้อเสนอแนะในเชิงบริหาร

จากงานวิจัยครั้งนี้จะพบว่าที่ระดับราคาเช่าที่แตกต่างกันการเรียงลำดับความ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องจะแตกต่างกันไปด้วย ทั้งนี้การลงทุนในอพาร์ทเมนต์ให้

เช่าสำหรับกลุ่มที่ต้องการสามารถจ่ายค่าเช่าได้ระหว่าง 2,001-3,000 บาทต่อเดือน ควรจัดให้มีเตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิ้ลทีวี สำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าห้องได้ระหว่าง 3,001-4,000 บาท ควรจัดให้มีโต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิ้ลทีวี สำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าห้องได้ระหว่าง 4,001-5,000 บาท ควรจัดให้มี เครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิ้ลทีวี และสำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าห้องได้มากกว่า 5,001 บาทต่อเดือนนั้น ควรจัดให้มีโทรทัศน์ โทรศัพท์สายตรง เครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิ้ลทีวี

ในขณะที่ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักนั้นจะพบว่า กลุ่มที่สามารถจ่ายค่าเช่าห้องได้ระหว่าง 1,001-2,000 บาท ควรจัดให้มีที่จอดรถที่เพียงพอขึ้น และสำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ระหว่าง 2,001-3,000 บาท ควรมีร้านมินิมาร์ทภายในด้วย สำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ระหว่าง 3,001-4,000 บาท ควรจัดให้มีร้านอาหารภายในโครงการ และสำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ระหว่าง 4,001-5,000 บาท มีความต้องการสระว่ายน้ำเพิ่มเติมจากกลุ่มที่กล่าวมาแล้วข้างต้น และสำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้มากกว่า 5,001 บาท จะมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นสระว่ายน้ำ สวนหย่อม มุมอ่านหนังสือ ห้องออกกำลังกาย ร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านซักรีด ที่จอดรถ และระบบรักษาความปลอดภัย

ทั้งนี้ผู้ทำการวิจัยจึงได้ออกสำรวจตลาดอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังเพิ่มเติม โดยได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการ 4 ราย รายที่ 1 อยู่ห่างจากโครงการที่ทำการศึกษาเพียง 50 เมตร (อยู่ในซอยเดียวกัน) พบว่ามีอัตราการเข้าพัก 100 % โดยภายในห้องพัก ประกอบด้วย เตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้าและจานดาวเทียม ในเรื่องการรักษาความปลอดภัยมีคีย์การ์ดสำหรับเข้าออกอาคาร ระดับราคาเช่าอยู่ที่ 2,300-2,500 บาท รายที่ 2 อยู่ห่างจากโครงการ 1.7 กิโลเมตร ระดับราคาที่ให้เช่ามี 2 ระดับ คือ 2,800 บาทและ 3,500 บาท โดยห้องระดับราคา 2,800 บาท ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า ส่วนระดับราคา 3,500 บาท จะมีเครื่องปรับอากาศเพิ่มเติม อีกทั้งตัวอาคารมีอินเทอร์เน็ต จานดาวเทียม และระบบสแกนลายนิ้วมือ พบว่ามีอัตราการเข้าพักเต็ม รายที่ 3 อยู่ห่างจากโครงการประมาณ 1.8 กิโลเมตร ระดับราคาเช่ามี 2,600 บาท, 2,800 บาท และ 3,500 บาท โดยห้องระดับราคา 2,600 บาท ภายในห้องประกอบด้วย ตู้เสื้อผ้า เพียงอย่างเดียว ระดับราคา 2,800 บาท จะประกอบด้วย ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง ส่วนระดับราคา 3,500 บาท จะมีเครื่องปรับอากาศเพิ่มเติม พบว่ามีอัตราการเข้าพัก 92.50 % (ว่าง 3 ห้องจากจำนวนทั้งหมด 40

ห้อง) สำหรับผู้ประกอบการรายสุดท้ายอยู่ห่างจากโครงการ 2.0 กิโลเมตร ระดับราคาเช่าอยู่ที่ 2,600 บาท ภายในมีตู้เสื้อผ้า เตียงนอน และโต๊ะเครื่องแป้ง มีอัตราการเข้าพัก 88.88 % (ว่าง 4 ห้อง จากจำนวนห้องทั้งหมด 36 ห้อง)

ซึ่งจากผลการวิจัยและการสำรวจผู้ประกอบการในพื้นที่เพิ่มเติมพบว่าเรื่องระบบรักษาความปลอดภัยเป็นเรื่องที่ทุกคนต้องการมากที่สุด ดังนั้นผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญในเรื่องของการติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยให้มากขึ้น ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการรายเล็กหรือรายใหญ่ก็สามารถทำได้เพื่อเป็นจุดดึงดูดลูกค้าที่จะเข้ามาพักอาศัย โดยควรจัดให้พื้นที่ของอาคารมีรั้วแบ่งแยกจากภายนอก หรือจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย หรือเครื่องสแกนลายนิ้วมือ หรือคีย์การ์ดรูดเข้าออกอาคารอย่างน้อยอย่างหนึ่งอย่างใด

นอกจากนี้ควรจัดสภาพแวดล้อมให้เหมาะแก่การอยู่อาศัยทั้งภายในและภายนอกอาคารอยู่เสมอ โดยมีราคาเช่าที่สมเหตุสมผล สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆเช่น สระว่ายน้ำ น้ำ ห้องออกกำลังกาย รวมถึงเครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่นเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นน้อย เพราะกลุ่มลูกค้าที่ต้องการมีขนาดเล็ก แต่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับบน แต่หากผู้ประกอบการรายใหญ่มีความสนใจเพิ่มเติมควรทำการศึกษาเจาะกลุ่มที่เป็นลูกค้าระดับบนอีกครั้งหนึ่ง