

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ของพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง Study on High Rise Building Demand of Employees in Laemchabang Sea Port area
ชื่อผู้เขียน	นางสาวมนนภา ถนอมรอด Miss Monnapa Thanomrod
แผนกวิชา/คณะ	สาขาวิชาการบริหารเทคโนโลยี วิทยาลัยนวัตกรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา	
การค้นคว้าอิสระ	อาจารย์อรพรรณ คงมาลัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	
การค้นคว้าอิสระ	รองศาสตราจารย์ ดร.จิรรัตน์ ธีระวราพฤกษ์
ปีการศึกษา	2551

บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระ เรื่อง “การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง” นี้ มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ 1. เพื่อศึกษาความต้องการของลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง และเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง 2. เพื่อศึกษาระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักของอาคารสูงทั้ง 3 ประเภท อันได้แก่ อพาร์ทเมนต์, เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม และเพื่อเป็นแนวทางสนับสนุนการตัดสินใจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ทำการวิจัย ให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าต่อไปในอนาคต

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงสำรวจที่ใช้ทั้งเทคนิคการวิจัยทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยกรอบในการวิจัยครั้งนี้มีตัวแปรอิสระ ประกอบด้วย ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ทั่วไป ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน อาชีพ และระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง ส่วนตัวแปรตามเป็นระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง ระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้อง และระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วยกลุ่มพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง จำนวน 394 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือ แบบสอบถาม และสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าความถี่ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ความแปรปรวนของข้อมูลด้วยการทดสอบค่า t (T-test) และการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA)

ผลการวิจัยพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงในลักษณะอพาร์ทเมนต์ แบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และมีขนาดประมาณ 31-40 ตร.ม. ทั้งนี้สามารถเรียงลำดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องจากมากไปน้อย 5 อันดับแรกได้ดังนี้คือ ตู้เสื้อผ้า เคเบิลทีวี พัดลม เตียนนอน และโทรทัศน์ สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกที่ต้องการเรียงลำดับจากมากไปน้อย 5 อันดับแรก คือ ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ ร้านมินิมาร์ท ร้านอาหาร และร้านซักรีด ทั้งนี้ผลการวิจัยพบว่าเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงที่สำคัญมากที่สุดสามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ คือ เรื่องของระบบรักษาความปลอดภัย, ทำเลที่ตั้งโครงการ, เส้นทางคมนาคม, ราคาเช่าห้องพัก, สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ, บริเวณพื้นที่จอดรถ, วัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง, สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ, การบริการบำรุงรักษาของโครงการ, รูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก ขนาดของห้องพัก, กฎระเบียบ ข้อบังคับของโครงการ, รูปลักษณะอาคาร, เงื่อนไขการชำระเงิน, จำนวนยูนิตภายในโครงการ, ชื่อเสียงความน่าเชื่อถือของโครงการและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ผลจากการวิจัยครั้งนี้สามารถสรุปผลเพื่อใช้เป็นแนวทางในการก่อสร้างที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ โดยมีลักษณะดังนี้ คือลักษณะห้องแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และมีขนาดประมาณ 31-40 ตร.ม. สำหรับกรณีที่ห้องพักมีราคาเช่าอยู่ระหว่าง 2,001-3,000 บาท ผู้ประกอบการควรจัดเตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง และเคเบิลทีวี สำหรับราคาเช่าห้องระหว่าง 3,001-4,000 บาท ผู้ประกอบการควรจัดให้มี โต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียนนอน ตู้เสื้อผ้า เคเบิลทีวี และเครื่องปรับอากาศ สำหรับราคาเช่าห้องระหว่าง 4,001-5,000 บาท ผู้ประกอบการควรจัดให้มี เครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียนนอน ตู้เสื้อผ้า เคเบิลทีวี และโทรทัศน์ สำหรับราคาห้องที่มากกว่า 5,001 บาทต่อเดือนนั้น ควรจัดให้มีโทรทัศน์ โทรศัพทสายตรง เครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียนนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิลทีวี

ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการควรจัดให้มีเรื่องระบบรักษาความปลอดภัยให้มากที่สุด เพราะเป็นสิ่งที่ลูกค้าต้องการมากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นการจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบการเข้าออกอาคาร อาทิเช่น เครื่องสแกนลายนิ้วมือ บัตรคีย์การ์ด เป็นต้น และจัดให้มีพื้นที่

จุดรถที่เพียงพอต่อความต้องการ สภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การพักอาศัย ในเรื่องเส้นทางการคมนาคมและทำเลที่ตั้งผู้ประกอบการควรประชาสัมพันธ์ให้ลูกค้ารู้จักเส้นทางลัดที่จะเดินทางไปสถานที่ต่างๆให้มากขึ้นด้วย

Independent Study Title	Study on High Rise Building Demand of Employees in Laemchabang Sea Port area
Author	Miss Monnapa Thanomrod
Major/Faculty	Technology Management, College of Innovation Thammasat University
Advisors	Miss Orapan Khongmalai
Co-Advisors	Associate Professor Dr. Jirarat Teeravaraprug
Academic Year	2551

Abstract

There are 3 purposes on this Independent Study on High Rise Building Demand of Employees in Laemchabang Sea Port area as followings: (1) to study the need and its criteria in selecting the high rise building; (2) to study on the level of facilities requirement both inside and outside for the high rise building in type of apartment, service apartment and condominium; and (3) to use as a guidance on the development of basic requirement for the prospected customers.

This exploratory study employed both qualitative and quantitative methods. The independent variables consisted of demographic data, such as, sex, marital status, educational, occupation, income, and employment period in Laemchabang Sea Port area. The dependent variables are comprised of the levels of requirement of inside and outside facilities of the high rise building and the criteria in selecting the high rise building.

A total of 394 participants who work in Leamchabang Sea Port area are defined as a sampling group. Questionnaire was developed as an instrument for data collection. The collected data were analyzed statistically by using percentage, average value, frequency, standard deviation, t-test and one way ANOVA.

The results indicated that a one-bed room and one-bathroom apartment with 31-40 m² gains the highest demand. The participants who have income in range of

2,001-3,000 Baht and 3,001-4,000 Baht can pay the monthly rental, and they need the inside facilities and accommodation such as cabinet, cable TV, fan and bed. The respondents with the income 2,001-3,000 Baht want to have cabinet, cable TV, fan, bed and dressing table. Meanwhile, the respondents who would pay 3,001-4,000 Baht monthly rental fee, expect the entrepreneur to provide air condition as a complementation. On the other hand, security system, car park, minimart and restaurant are the highest needs for outside facilities and accommodations. Entrepreneurs can provide various security types depend on building pattern and entrepreneurs' vision for example fingerprint scanner, door access card, security guard and etc. It is found the prioritize conditions are security system, apartment location, traffic route, monthly rental, atmosphere, parking area, construction materials, facilities and accommodations, service building maintenance, applicable space, room space, apartment regulations, building figure, overbuilding, reliability and other expenses.

Meanwhile, landlord should provide security system as a key priority. Parking area and good atmosphere should be provided as a second option. Ultimately, landlords should advertise on shortcut routes and transportation guidelines to ease the occupant.