

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	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จิรวัฒน์ ธีระวราพฤกษ์
ปีการศึกษา	2551

### บทสรุป

การวิจัยเรื่องการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง มีวัตถุประสงค์ 3 ข้อ คือ 1. เพื่อศึกษาความต้องการของลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง และเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของกลุ่มลูกค้าระดับต่างๆ 2. เพื่อศึกษาระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักของอาคารสูงทั้ง 3 ประเภท อันได้แก่ อพาร์ทเมนต์, เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม และ 3. เพื่อเป็นแนวทางสนับสนุนการตัดสินใจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ที่ทำการวิจัย ให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าต่อไป กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา คือ พนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง จำนวน 400 คน แต่สามารถเก็บกลุ่มตัวอย่างและใช้ได้เพียง 394 คน จึงต้องตรวจสอบว่าจำนวนตัวอย่างที่ได้มาเพียงพอหรือไม่ ด้วยการคำนวณค่าความผิดพลาดที่ยอมรับได้ตามหลักเกณฑ์ของ Taro Yamane อีกครั้ง ซึ่งผลที่ได้ที่ค่าความผิดพลาดเท่ากับ 4.99% ซึ่งหมายความว่าจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ได้มาสามารถใช้คำนวณแทนจำนวนประชากรได้ โดยเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นของพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งแบ่งแบบสอบถาม

ออกเป็น 4 ส่วนคือ ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลทางด้านประชากรศาสตร์ ประกอบด้วย เพศ, อายุ, สถานภาพสมรส, ระดับการศึกษา, รายได้เฉลี่ยต่อเดือน, อาชีพ, ระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่แหลมฉบัง, ประเภทของยานพาหนะที่ใช้ และชื่อสถานที่ทำงาน

ส่วนที่ 2 เป็นข้อมูลด้านประเภท และลักษณะของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ประกอบด้วย ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน, กรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน, ราคาที่เช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัย, จำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกันในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน, เขตที่พักอาศัยว่าอยู่ในเขตเทศบาลแหลมฉบังหรือไม่ และผู้มีบทบาทในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 เป็นประเภทและลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงที่ต้องการ ประกอบด้วย ประเภทของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงที่ต้องการ, ลักษณะของห้องพัก, ขนาดของห้องพัก, ระดับราคาที่เช่าหรือผ่อน, ระยะเวลาในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย, จำนวนโครงการที่นำมาเปรียบเทียบก่อนการตัดสินใจ, ระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในและภายนอกห้องพักที่ต้องการให้มี

ส่วนที่ 4 เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ในการประเมินความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง โดยใช้แบบมาตราส่วนประเมินค่า (rating scale) ตามแบบของลิเคอร์ (likert) แบ่งเป็น 5 ระดับ คือ สำคัญมากที่สุด สำคัญมาก สำคัญปานกลาง สำคัญน้อย และสำคัญน้อยที่สุด โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงจะมี 17 เกณฑ์ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ
2. ราคาเช่า-ซื้อ ห้องพักของโครงการ
3. สภาพแวดล้อมบริเวณรอบๆโครงการ
4. เส้นทางคมนาคม
5. สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ
6. รูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก
7. บริเวณพื้นที่จอดรถ
8. ชื่อเสียงของโครงการ
9. เงื่อนไขการชำระเงิน
10. ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
11. จำนวนยูนิตภายในห้องพัก
12. ขนาดของห้องพัก

13. รูปลักษณะของอาคาร
14. วัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง
15. ระบบรักษาความปลอดภัย
16. กฎระเบียบ ข้อบังคับของโครงการ
17. การบริการบำรุงรักษาของโครงการ

งานวิจัยนี้ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป SPSS for Windows ในการช่วยทำการวิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผล สถิติที่ใช้ได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าความถี่ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ความแปรปรวนของข้อมูล ด้วยค่าสถิติ t-test และ การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-way Analysis of Variance)

### สรุปผลการวิจัย

จากแบบสอบถามในส่วนของข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามสามารถสรุปได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นชาย 261 คน คิดเป็นร้อยละ 66.24 ที่เหลือเป็นหญิง 133 คน คิดเป็นร้อยละ 33.76 เมื่อจำแนกตามอายุ มีผู้ที่มีอายุระหว่าง 26-30 ปี และ 21-25 ปี มีจำนวนใกล้เคียงกัน คิดเป็นร้อยละ 33.25 และ 32.74 ตามลำดับ และเป็นโสดมากถึงร้อยละ 57.61 เมื่อจำแนกตามการศึกษาพบว่าร้อยละ 53.55 มีการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาตอนปลายหรือปวช. ด้านรายได้ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ระหว่าง 10,001-15,000 บาท ถึงร้อยละ 45.94 สำหรับระยะเวลาที่ทำงานอยู่ในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังอยู่ในช่วงมากกว่า 6 ปี มีมากที่สุดคือร้อยละ 31.98 ถัดมาเป็นช่วง 1-2 ปี และ 3-4 ปี ซึ่งมีร้อยละ 21.83 และ 20.56 ตามลำดับ สำหรับด้านพาหนะที่ใช้ในการเดินทางจะพบว่าส่วนใหญ่ใช้รถจักรยานยนต์ถึงร้อยละ 59.39 มีเพียงร้อยละ 31.47 ที่ใช้รถยนต์ส่วนบุคคล

ทั้งนี้ในด้านประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พบว่าเป็นการเช่าอาศัยถึงร้อยละ 76.14 โดยเป็นการเช่าห้องแถวถึงร้อยละ 46.70 และเป็นการเช่าหอพักอพาร์ทเมนต์ถึงร้อยละ 23.35 มีเพียงร้อยละ 13.20 เท่านั้น ที่มีบ้านเดี่ยวเป็นของตนเอง ระดับราคาค่าเช่าจะอยู่ที่ 2,001-3,000 บาท ถึงร้อยละ 48.22 ทั้งนี้ยังพบว่าส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่กันเพียง 1-2 คนถึงร้อยละ 72.34 และที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังอยู่แล้วถึงร้อยละ 68.53 และหากต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่จะพบว่าการตัดสินใจจะขึ้นอยู่กับตนเองเป็นหลักถึงร้อยละ 58.88 ที่เดียว

ผลจากการวิจัยพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงเป็นอพาร์ทเมนต์ ถึงร้อยละ 54.57 ความต้องการอันดับมาเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมโดยมีความต้องการถึงร้อยละ 26.65 และสำหรับกลุ่มที่ต้องการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นั้น มีความต้องการเพียงร้อยละ 18.78 ในขณะที่ลักษณะห้องพักที่ต้องการจะเป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ สูงถึงร้อยละ 49.75 ถัดมาเป็นห้องแบบ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ คิดเป็นร้อยละ 43.91 ในขณะที่ห้องแบบสตูดิโอหรือห้องแบบห้องโล่งเดียวนั้นมีความต้องการเพียงร้อยละ 6.35 โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการห้องพักขนาด 31-40 ตร.ม. สูงถึงร้อยละ 35.98 รองลงมาเป็นห้องขนาด 41-50 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 27.66 สำหรับราคาที่สามารถผ่อนชำระได้จะอยู่ระหว่าง 2,001-3,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 40.10 ระยะเวลาที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงจะพบว่ามักใช้เวลาตั้งแต่ 16 วัน ถึง 1 เดือนขึ้นไป โดยจะทำการเปรียบเทียบกับสถานที่โครงการต่างๆก่อนประมาณ 3 โครงการแล้วจึงจะตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย

สำหรับกลุ่มที่เลือกอพาร์ทเมนต์ซึ่งเป็นกลุ่มที่มากที่สุดนั้น พบว่าเป็นชายมากถึงร้อยละ 65.58 มีช่วงอายุระหว่าง 21-25 ปีและ 26-30 ปี มากถึงร้อยละ 36.74 และ 32.56 ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโสดถึงร้อยละ 57.67 รายได้ส่วนใหญ่อยู่ที่ 10,001-15,000 บาท ถึงร้อยละ 48.84 ด้านการศึกษาส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายหรือ ปวช. ร้อยละ 60.47 รองลงมาเป็นกลุ่มที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวน 30 คน หรือร้อยละ 13.95 ระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่แหลมฉบังส่วนใหญ่ทำงานมานานกว่า 6 ปีแล้วถึง ร้อยละ 30.23 โดยในกลุ่มที่เลือกอพาร์ทเมนต์นี้ใช้รถจักรยานยนต์เป็นพาหนะถึงร้อยละ 67.44 สำหรับรถยนต์ส่วนบุคคลนั้นมีเพียงร้อยละ 21.86 โดยเมื่อวิเคราะห์ประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่จะพำนักอาศัยอยู่ในลักษณะของห้องแถวให้เช่า มีราคาเช่าอยู่ระหว่าง 2,001-3,000 บาทต่อเดือน จำนวนผู้ที่พำนักอาศัยอยู่รวมกันจะอยู่เพียง 1-2 คน ถึง 154 คนหรือร้อยละ 71.63 ซึ่งที่พักส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตเทศบาลตำบลแหลมฉบังอยู่แล้วถึง 155 คนหรือร้อยละ 72.09 และเมื่อต้องการเลือกที่พักจะพิจารณาด้วยตนเองหรือจะพิจารณาร่วมกันกับครอบครัวถึงร้อยละ 60.93 และร้อยละ 27.91 ตามลำดับ เมื่อทำการพิจารณาโดยภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการที่พำนักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์จะพบว่า ลักษณะห้องที่ต้องการเป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ โดยห้องมีขนาด 31-40 ตร.ม. ระดับราคาที่สามารถชำระได้จะอยู่ที่ 1,001-2,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ ถึงร้อยละ 54.47 มีบางส่วนที่สามารถชำระได้ในราคา 2,001-3,000 บาท ถึง ร้อยละ 30.59 ของทั้งหมด (ร้อยละของช่วงราคาที่ชำระได้คิดเฉพาะภายในกลุ่มที่เลือกห้องแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ)

ในขณะที่ระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักสามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ คือ ต้องการตู้เสื้อผ้ามากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือ เคเบิลทีวี พัดลม, เตียนนอน, โทรทัศน์, โต๊ะเครื่องแป้ง, โทรศัพท์, อินเทอร์เน็ต, เครื่องปรับอากาศ และที่ ต้องการน้อยที่สุดคือเครื่องทำน้ำอุ่น และสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่ต้องการให้มีในอพาร์ทเมนต์นั้น สามารถเรียงลำดับความต้องการได้ดังนี้ คือ เรื่องของระบบรักษาความปลอดภัย มากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาเป็นเรื่องของที่จอดรถ, ร้านมินิมาร์ท, ร้านอาหาร, ร้านซักรีด, ห้องออกกำลังกาย, สวนหย่อมสนามหญ้า, มุมอ่านหนังสือ, ร้านเสริมสวย และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ในส่วนของเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงพบว่าเกณฑ์ที่สำคัญที่สุดเป็นเรื่องของระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งบ่งบอกว่ากลุ่มตัวอย่างที่เลือกที่พักในลักษณะอพาร์ทเมนต์ ต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากที่สุด รองลงมาเป็นเรื่องทำเลที่ตั้งโครงการ ถัดมาเป็นเรื่องของเส้นทางการคมนาคม, ราคาเช่าหรือซื้อห้องพักโครงการ, สภาพแวดล้อมบริเวณรอบโครงการ, บริเวณที่จอดรถ, วัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง, สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ, การบริการบำรุงรักษาของโครงการ, รูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก, ขนาดของห้องพัก, กฎระเบียบ ข้อบังคับของโครงการ, รูปลักษณ์อาคาร, เงื่อนไขการชำระเงิน, จำนวนยูนิตภายในโครงการ, ชื่อเสียงความน่าเชื่อถือของโครงการ, และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

สำหรับกลุ่มที่เลือกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นั้น มีจำนวนเพียง 74 คนจากทั้งหมด 394 คนหรือคิดเป็นร้อยละ 18.78 พบว่าส่วนใหญ่เป็นชายมากถึงร้อยละ 64.86 มีช่วงอายุระหว่าง 21-25 ปีและ 26-30 ปี มากถึงร้อยละ 27.03 และ 39.19 ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโสดถึงร้อยละ 58.11 รายได้ส่วนใหญ่อยู่ที่ 10,001-15,000 บาท ถึงร้อยละ 37.84 ด้านการศึกษาส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายหรือ ปวช. ร้อยละ 47.30 รองลงมาเป็นกลุ่มที่จบการศึกษาระดับ ปวส. ร้อยละ 22.97 ระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่แหลมฉบังส่วนใหญ่ทำงานมานานกว่า 6 ปีแล้วถึง ร้อยละ 32.43 โดยในกลุ่มที่เลือกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นี้ ใช้รถจักรยานยนต์เป็นพาหนะถึง ร้อยละ 48.65 สำหรับรถยนต์ส่วนบุคคลนั้นมีจำนวนใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ 40.54 โดยเมื่อวิเคราะห์ประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่จะพักอาศัยอยู่ในลักษณะของห้องแถวและอพาร์ทเมนต์ให้เช่า มีราคาเช่าอยู่ระหว่าง 2,001-3,000 บาทต่อเดือน จำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่รวมกันจะอยู่เพียง 1-2 คน ถึงร้อยละ 77.03 และเมื่อต้องการเลือกที่พักอาศัยจะพิจารณาด้วยตนเองหรือจะพิจารณาร่วมกันกับครอบครัวถึงร้อยละ 51.35 และร้อยละ 35.14 ตามลำดับ เมื่อทำการพิจารณาโดยภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการที่พักอาศัย

ประเภทอพาร์ทเมนต์จะพบว่า ลักษณะห้องที่ต้องการเป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ โดยห้องมีขนาด 31-40 ตร.ม.

ในขณะที่ระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักสามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ คือ ต้องการตู้เสื้อผ้ามากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือเตียงนอน, เคเบิลทีวี, พัดลม, โทรทัศน์, อินเทอร์เน็ต, เครื่องปรับอากาศ, โต๊ะเครื่องแป้ง, โทรศัพท์ และที่ต้องการน้อยที่สุดคือเครื่องทำน้ำอุ่น และสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่ต้องการให้มีในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นั้น สามารถเรียงลำดับความต้องการได้ดังนี้ คือ เรื่องของระบบรักษาความปลอดภัย มากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาเป็นเรื่องของที่จอดรถ, ร้านมินิมาร์ท, ร้านอาหาร, ร้านซักรีด, สวนหย่อมสนามหญ้า, ห้องออกกำลังกาย, มุมอ่านหนังสือ, ร้านเสริมสวย และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ในส่วนของเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์พบว่าเกณฑ์ที่สำคัญที่สุดเป็นเรื่องของระบบรักษาความปลอดภัย รองลงมาเป็นเรื่องขนาดของห้องพัก, ทำเลที่ตั้งโครงการ, เส้นทางคมนาคม, สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ, สภาพแวดล้อมบริเวณรอบโครงการ, การบริการบำรุงรักษาของโครงการ, วัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง, รูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก, ราคาเช่าหรือซื้อห้องพักโครงการ, บริเวณที่จอดรถ, กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของโครงการ, เงื่อนไขการชำระเงิน, รูปลักษณะอาคาร, ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง, จำนวนยูนิตภายในโครงการ, และชื่อเสียงความน่าเชื่อถือของโครงการ

สำหรับกลุ่มที่เลือกคอนโดมิเนียมเป็นที่พักอาศัยนั้น พบว่ามีอัตราความต้องการเป็นอันดับสองของอาคารสูงทั้งสามประเภท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.65 ในที่นี้เป็นชายมากถึงร้อยละ 68.57 มีช่วงอายุระหว่าง 21-25 ปีและ 26-30 ปี มากถึงร้อยละ 28.57 และ 30.48 ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่นั้นเป็นโสดถึงร้อยละ 57.14 รายได้ส่วนใหญ่อยู่ที่ 10,001-15,000 บาท ถึงร้อยละ 45.71 ด้านการศึกษาส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายหรือ ปวช. ร้อยละ 43.81 รองลงมาเป็นกลุ่มที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 27.62 ระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่แหลมฉบังส่วนใหญ่ทำงานมานานกว่า 6 ปีแล้วถึง ร้อยละ 35.24 โดยในกลุ่มที่ต้องการห้องชุดคอนโดมิเนียมนี้ มีรถยนต์ส่วนบุคคลมากถึงร้อยละ 44.76 โดยที่ด้านประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่นั้นจะพักอาศัยอยู่ในลักษณะของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าและบ้านเดี่ยวใกล้เคียงกัน คืออยู่ที่ร้อยละ 31.43 และ 30.48 ตามลำดับ ซึ่งในส่วนที่เช่าอพาร์ทเมนต์นั้นจะเช่าอยู่ที่ระดับ 2,001-3,000 บาทต่อเดือน จำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่รวมกันจะอยู่เพียง 1-2 คน ถึงร้อยละ 70.48 โดยเมื่อต้องการเลือกห้องชุดคอนโดมิเนียมจะพิจารณาด้วยตนเองหรือจะพิจารณา ร่วมกับครอบครัวถึงร้อยละ 60.00 และร้อยละ 36.19 ตามลำดับ เมื่อทำการพิจารณาโดย

ภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจะพบว่า ลักษณะห้องที่ต้องการเป็นแบบ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ โดยห้องมีขนาด 31-40 ตร.ม. ระดับราคาที่สามารถซื้อได้จะอยู่ที่ถูกกว่า 600,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ ถึงร้อยละ 71.74 หรือผ่อนชำระได้ในราคา 2,001-3,000 บาทต่อเดือน

ในขณะที่ระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักสามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ คือ ต้องการเคเบิลทีวี พัดลม, เตียนนอน, ตู้เสื้อผ้า, อินเทอร์เน็ต, พัดลม, โทรทัศน์, เครื่องปรับอากาศ, โต๊ะเครื่องแป้ง, โทรศัพท์ และที่ความต้องการน้อยที่สุดคือเครื่องทำน้ำอุ่น และสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่ต้องการให้มีสำหรับคอนโดมิเนียมสามารถเรียงลำดับความต้องการได้ดังนี้ คือ เรื่องของระบบรักษาความปลอดภัย มากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาเป็นเรื่องของที่จอดรถ, ร้านอาหาร, ร้านมินิมาร์ท, สวนหย่อมสนามหญ้า, ห้องออกกำลังกาย, มุมอ่านหนังสือ, ร้านซักรีด, สระว่ายน้ำ และร้านเสริมสวย ทั้งนี้ในส่วนของเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของคอนโดมิเนียม พบว่าเกณฑ์ที่สำคัญที่สุดเป็นเรื่องของระบบรักษาความปลอดภัย รองลงมาเป็นเรื่องราคาเช่าหรือซื้อห้องพักโครงการ, ทำเลที่ตั้งโครงการ ถัดมาเป็นเรื่องของสภาพแวดล้อมบริเวณรอบโครงการ, เส้นทางคมนาคม, รูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก, วัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง, บริเวณที่จอดรถ, การบริการบำรุงรักษาของโครงการ, สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ, ขนาดของห้องพัก, เงื่อนไขการชำระเงิน, กฎระเบียบ ข้อบังคับของโครงการ, รูปลักษณ์อาคาร, ชื่อเสียงความน่าเชื่อถือของโครงการ, จำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ, และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

### สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน

ผู้วิจัยต้องการทราบว่าความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้านประชากรศาสตร์มีต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก, สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก และระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงแตกต่างกันหรือไม่ ผลจากการทดสอบความแตกต่างทางด้านเพศ, อายุ, สถานภาพสมรส, ระดับรายได้เฉลี่ย, ระดับการศึกษา, ระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง และอาชีพ พบว่าระยะเวลาที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังเท่านั้นที่มีผลต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 แต่ทั้งนี้พบว่าความแตกต่างของระดับการศึกษา

มีผลต่อระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกและระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง อย่างมีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

### ข้อเสนอแนะในเชิงวิชาการ

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดคือศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของพนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังเท่านั้น ทำให้ผลการวิจัยไม่สามารถเป็นตัวแทน (Generalization) ของประชากรทั้งหมดได้ ดังนั้นจึงควรขยายขอบเขตของกลุ่มประชากรเพิ่มขึ้น (โดยอาจทำการศึกษาให้ครอบคลุมทั้ง 2 แหล่งอุตสาหกรรม คือนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมสวนศรีอภัยสมพัฒนาพิบูล)

จากข้อจำกัดด้านพื้นที่ที่ทำการศึกษาคือพื้นที่ดินเปล่าที่ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง แต่ด้วยขนาดพื้นที่มีขนาดไม่มากจึงไม่สามารถทำโครงการแนวราบได้ ซึ่งไม่ตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบได้ (ที่อยู่แนวราบได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น) ดังนั้นหากศึกษาพื้นที่ที่มีอาณาบริเวณกว้างขวางมากกว่าที่ดินแปลงที่ทำการศึกษา ถึงแม้จะอยู่ห่างจากพื้นที่ท่าเรือมากกว่านี้ ความต้องการที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาและก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องยิ่งขึ้น

และจากแบบสอบถามยังพบว่ามีข้อจำกัดเรื่องระดับราคาค่าเช่าห้องที่สามารถชำระได้ โดยพบว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ไม่พบว่ามีภาระให้เช่าที่ราคาน้อยกว่า 2,000 บาท ดังนั้น ผู้วิจัยท่านอื่นควรพิจารณาที่สภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรมโดยรอบพื้นที่ทำการศึกษาอีกครั้ง

### ข้อเสนอแนะในเชิงบริหาร

จากงานวิจัยครั้งนี้จะพบว่าที่ระดับราคาค่าเช่าที่แตกต่างกันการเรียงลำดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องจะแตกต่างกันไปด้วย ทั้งนี้การลงทุนในอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับกลุ่มที่ต้องการสามารถจ่ายค่าเช่าได้ระหว่าง 2,001-3,000 บาทต่อเดือน ควรจัดให้มีเตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิลทีวี สำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าห้องได้ระหว่าง 3,001-4,000 บาท ควรจัดให้มีโต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิลทีวี สำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าห้องได้ระหว่าง 4,001-5,000 บาท ควรจัดให้มี เครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิลทีวี และสำหรับกลุ่มที่สามารถจ่ายค่าห้องได้มากกว่า

5,001 บาทต่อเดือนนั้น ควรจัดให้มีโทรทัศน์ โทรทัศน์สายตรง เครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง อินเทอร์เน็ต เตียนนอน ตู้เสื้อผ้า และเคเบิ้ลทีวี

ในขณะที่ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักรวมจะพบว่า 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

ซึ่งจากผลการวิจัยและการสำรวจผู้ประกอบการในพื้นที่เพิ่มเติมพบว่าเรื่องระบบรักษาความปลอดภัยเป็นเรื่องที่ทุกคนต้องการมากที่สุด ดังนั้นผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญในเรื่องของการติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยให้มากขึ้น ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการรายเล็กหรือรายใหญ่ก็สามารถทำได้เพื่อเป็นจุดดึงดูดลูกค้าที่จะเข้ามาพักอาศัย โดยควรจัดให้พื้นที่ของอาคารมีรั้วแบ่งแยกจากภายนอก หรือจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย หรือเครื่องสแกนลายนิ้วมือ หรือคีย์การ์ดรูตเข้าออกอาคารอย่างน้อยอย่างหนึ่งอย่างใด

นอกจากนี้ควรจัดสภาพแวดล้อมให้เหมาะแก่การอยู่อาศัยทั้งภายในและภายนอกอาคารอยู่เสมอ โดยมีราคาค่าเช่าที่สมเหตุสมผล สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆเช่น สระว่ายน้ำ ฟ้า ห้องออกกำลังกาย รวมถึงเครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่นเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นน้อย เพราะกลุ่มลูกค้าที่ต้องการมีขนาดเล็ก แต่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับบน แต่หากผู้ประกอบการรายใหญ่มีความสนใจเพิ่มเติมควรทำการศึกษาเจาะกลุ่มที่เป็นลูกค้าระดับบนอีกครั้งหนึ่ง