

สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

งานวิจัยฉบับนี้ เป็นงานวิจัยเชิงผสมผสาน เพื่อศึกษาการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก ด้วยระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น โดยกำหนดวัตถุประสงค์ของการวิจัย 6 ข้อ ดังนี้

1) ศึกษาลำดับความสำคัญของเกณฑ์ในการเลือก หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มบริษัทผู้ประกอบการ

2) ศึกษาลำดับความสำคัญของเกณฑ์ในการเลือก หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มลูกค้า ผู้อยู่อาศัยในโครงการ

3) ศึกษาลำดับความสำคัญของแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง ในแง่มุมมอง ต้นทุน ภาพลักษณ์เขียว การอนุรักษ์พลังงาน และความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

4) ศึกษาการจัดอันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กลุ่มผู้ประกอบการ ลูกค้า ชุมชนใกล้เคียง และสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ

5) ศึกษาผลการตัดสินใจเลือก แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้ง 4 กลุ่ม ในกรณีให้ความสำคัญผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเท่าเทียมกันทั้ง 4 กลุ่ม

6) ศึกษาความแตกต่างของการจัดอันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก ในกรณีที่มีการให้ความสำคัญกับความต้องการของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างกัน

ประชากรการวิจัยคือ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง กำหนดกลุ่มตัวอย่างประเภทโครงการบ้านจัดสรรเดี่ยว ระดับกลาง ด้วยวิธีการคัดเลือกอย่างเฉพาะเจาะจงด้วยเกณฑ์ที่ตั้ง ระดับราคา และรางวัลบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ได้จำนวน 4 โครงการ มีประชากรประเภทผู้อยู่อาศัยในโครงการ 250 ครอบครัว คำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากการใช้สูตร ค่าความคาดเคลื่อน ± 5 ได้จำนวนอย่างน้อย 19 ครอบครัว เครื่องมือที่ใช้

ในการวิจัยเป็นแบบสอบถามประกอบการสัมภาษณ์สำหรับบริษัทผู้ประกอบการ แบ่งออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือก แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) มีข้อคำถามจำนวน 4 คำถาม

ตอนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับระดับความสำคัญของ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย ของ แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) มีข้อคำถามจำนวน 19 คำถาม

และแบบสอบถาม สำหรับลูกค้า ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง แบ่งออกเป็น 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสถานภาพส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check-List) มีข้อคำถามจำนวน 8 ข้อ

ตอนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) มีข้อคำถามจำนวน 8 คำถาม

ตอนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับระดับความสำคัญของ ภาพลักษณ์เขียว ของ แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) มีข้อคำถามจำนวน 19 คำถาม

สำหรับการเก็บข้อมูล แบบสอบถามชุดแรกเก็บได้ 4 ชุด วิเคราะห์ข้อมูลระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลางแยกเป็น 4 กรณี แล้วสรุปค่าลำดับความสำคัญในตารางเมตริกส์ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น แล้วหาค่าเฉลี่ยเป็นค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง วิเคราะห์ข้อมูลระดับความสำคัญของ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย ของแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง โดยหาค่าเฉลี่ย แล้วคำนวณในเมตริกส์ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น แล้วสรุปเป็นค่าร้อยละ

แบบสอบถามชุดที่ 2 เก็บได้ 71 ชุด วิเคราะห์ข้อมูลความสัมพันธ์ระหว่าง สถานภาพส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม กับ ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง และระดับความสำคัญของ ภาพลักษณ์เขียว ของ

แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง โดยใช้ค่าไคร์-สแควร์ วิเคราะห์ระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง โดยการหาค่าเฉลี่ย แล้วนำมาคำนวณในเมตริกส์ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น สรุปผลออกมาเป็นค่าร้อยละ และวิเคราะห์ระดับความสำคัญของ ภาพลักษณ์เขียว ของแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง โดยการหาค่าเฉลี่ย แล้วนำมาคำนวณในเมตริกส์ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น สรุปผลออกมาเป็นค่าร้อยละ โดยการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ ผู้วิจัยได้ใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Excel และ SPSS ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก ด้วยระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น ผู้วิจัยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Super Decisions

5.1 สรุปผลการวิจัย

สรุปผลการวิจัย ตามวัตถุประสงค์การวิจัย ดังนี้

5.1.1 เกณฑ์ในการเลือก หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กลุ่มบริษัทผู้ประกอบการ

เกณฑ์ในการเลือก หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กลุ่มบริษัทผู้ประกอบการ ที่มีลำดับความสำคัญสูงสุด 3 อันดับ คือ ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ภาพลักษณ์เขียวของโครงการ และการอนุรักษ์พลังงาน ตามลำดับ

5.1.2 เกณฑ์ในการเลือก หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กลุ่มลูกค้า ผู้อยู่อาศัยในโครงการ

เกณฑ์ในการเลือก หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กลุ่มลูกค้า ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ที่มีลำดับความสำคัญสูงสุด 3 อันดับ คือ ราคาก่อสร้างและที่ดิน การอนุรักษ์พลังงาน และสิ่งแวดล้อม ตามลำดับ

5.1.3 ลำดับความสำคัญ ของของแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ในแง่มุมของ ต้นทุน ภาพลักษณ์เขียว การอนุรักษ์พลังงาน และความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

1) แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ในแง่มุมของ ต้นทุน ที่มีลำดับความสำคัญสูงสุด 3 อันดับ คือ การรักษาระบบนิเวศในพื้นที่ก่อสร้าง การใช้แสงธรรมชาติ และงานภูมิสถาปัตยกรรม ตามลำดับ

2) แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ในแง่มุมของ ภาพลักษณ์เขียว ที่มีลำดับความสำคัญสูงสุด 3 อันดับ คือ ระบบระบายอากาศธรรมชาติ การใช้แสงธรรมชาติ และการวางผังบริเวณ ตามลำดับ

3) แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ในแง่มุมของ การอนุรักษ์พลังงาน ที่มีลำดับความสำคัญสูงสุด 3 อันดับ คือ การป้องกันความร้อนจากช่องเปิด การป้องกันความร้อนจากหลังคา และการป้องกันความร้อนจากผนัง ตามลำดับ

4) แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ในแง่มุมของ ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ที่มีลำดับความสำคัญสูงสุด 3 อันดับ คือ งานออกแบบทางภูมิสถาปัตยกรรมที่ การประหยัดการใช้น้ำ และการวางผังบริเวณ ตามลำดับ

5.1.4 การจัดอันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก กลุ่มผู้ประกอบการ ลูกค้า ชุมชนใกล้เคียง และสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ

1) การจัดอันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักกลุ่ม ผู้ประกอบการ สูงสุด 3 อันดับ คือ งานออกแบบทางภูมิสถาปัตยกรรม การประหยัดการใช้น้ำ และการรักษาระบบนิเวศในพื้นที่ ตามลำดับ

2) การจัดอันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักกลุ่ม ลูกค้า สูงสุด 3 อันดับ คือ งานออกแบบทางภูมิสถาปัตยกรรม การรักษาระบบนิเวศในพื้นที่ และการใช้แสงธรรมชาติตามลำดับ

3) การจัดอันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก กลุ่มชุมชนใกล้เคียง สูงสุด 3 อันดับ คืองานออกแบบทางภูมิสถาปัตยกรรม การประหยัดการใช้น้ำ และการวางผังบริเวณ ตามลำดับ

4) การจัดอันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก กลุ่มสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ สูงสุด 3 อันดับ คือ การป้องกันความร้อนจากช่องเปิด การป้องกันความร้อนจากหลังคา และระบบปรับเย็นธรรมชาติ ตามลำดับ

5.1.5 ผลการตัดสินใจเลือก แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก ในกรณีให้ความสำคัญผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเท่าเทียมกันทั้ง 4 กลุ่ม

การตัดสินใจเลือก แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก ในกรณีให้ความสำคัญผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเท่าเทียมกันทั้ง 4 กลุ่ม พบว่า แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ที่มีลำดับความสำคัญ สูงที่สุด และต่ำที่สุด ได้แก่ งานภูมิสถาปัตยกรรม และระบบควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างอัตโนมัติ ตามลำดับ

5.1.6 ความแตกต่างของการจัดอันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก ในกรณีที่มีการให้ความสำคัญกับความต้องการของกลุ่มผู้หลักภายใน มากกว่าความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักภายนอก

อันดับแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก ในกรณีที่มีการให้ความสำคัญกับความต้องการของกลุ่มผู้หลักภายใน มากกว่า ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักภายนอก ในระดับ 3, 5, 7 และ 9 เท่า ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใน อันดับความสำคัญของแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง แต่ไม่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลางที่มีอันดับความสำคัญสูงสุด และต่ำที่สุด

5.2 อภิปรายผลการวิจัย

ในการทำงานวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยได้พบประเด็นสำคัญ ที่มีความน่าสนใจมากมาย ซึ่งผู้วิจัยได้นำมาอภิปรายโดยมีการนำเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง หรือผลการวิจัยบางส่วนมาอ้างอิงสนับสนุน หรือขัดแย้ง 4 ข้อ ดังนี้

5.2.1 ลำดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มบริษัทผู้ประกอบการ

จากผลการวิจัยพบว่า เกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ที่กลุ่มบริษัทผู้ประกอบการ ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม และให้ระดับความสำคัญกับปัจจัยต้นทุน และค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด ซึ่งขัดกับสมมติฐานของผู้วิจัยที่มีพื้นฐานมาจากความเข้าใจทั่วไป ว่าสิ่งที่สำคัญที่สุดสำหรับองค์กรคือผลกำไร ดังนั้น การให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุน ควรจะส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรขององค์กรได้มากที่สุด จากการพูดคุยสัมภาษณ์กับตัวแทนกลุ่มบริษัทผู้ประกอบการทั้ง 4 บริษัท ผู้วิจัยพบว่า สิ่งที่ยังคงให้ความสำคัญมาก คือชื่อเสียงขององค์กร เนื่องมาจากเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบยาวต่อองค์กร และส่งผลต่อผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ขององค์กรเป็นอย่างมาก การสร้างภาพลักษณ์ ชื่อเสียงที่ดีขององค์กรจึงเป็นสิ่งสำคัญ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Burke and Logsdon (1996, pp. 495-502) ที่ได้ศึกษาถึง การบริหารจัดการภาพลักษณ์และชื่อเสียงขององค์กร ว่าการรักษาภาพลักษณ์และชื่อเสียงที่ดีขององค์กร จะช่วยให้องค์กรมีข้อได้เปรียบทางการแข่งขันในตลาด และการศึกษาของ Hatch and Schultz (2008, pp. 123-138) ที่แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาของสถานะทางตลาด ฐานลูกค้า อัตราการว่าจ้าง และการลดลงของจำนวน ห้องว่าง และอัตราการย้ายออก ของโรงเรียนที่เน้นการบริหารจัดการภาพลักษณ์และชื่อเสียงขององค์กร เป็นเวลา 3 ปี

ประเด็นในเรื่องของ ภาพลักษณ์เขียวของโครงการ การอนุรักษ์พลังงาน และความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ล้วนเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อภาพลักษณ์ขององค์กรเป็นอย่างมาก และด้วยความเชื่อที่ว่า การพัฒนาผลิตภัณฑ์เขียว ย่อมมีแต่จะส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของผลิตภัณฑ์และองค์กร (Wilson, et al. 1998, p. 317) กลุ่มบริษัทผู้ประกอบการจึงเลือกให้ระดับความสำคัญแก่ปัจจัยทั้ง 3 มากกว่า ปัจจัยทางด้านต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยให้ความสำคัญกับ การแสดง

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมมากกว่า ด้วยเหตุผลจากการสัมภาษณ์ว่า การทำโครงการประหยัดพลังงาน และโครงการที่มีภาพลักษณ์เขียวส่งผลในทางบวกต่อภาพลักษณ์ชื่อเสียงขององค์กรจริง แต่ไม่ส่งผลในทางลบเมื่อไม่มีการกระทำดังกล่าว แต่ถ้าองค์กรไม่แสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น ปล่อยน้ำเสียสู่ชุมชนใกล้เคียงโดยรอบ จะเกิดเป็นผลเสียอย่างมากต่อภาพลักษณ์ขององค์กรและอนาคตขององค์กรต่อไป ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Gray and Balmer (1998, pp. 695-702) ซึ่งศึกษาผลประโยชน์ของแนวคิดความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร ที่แสดงให้เห็นถึงโทษของการไม่ใส่ใจกับความรับผิดชอบต่อสังคม และรวมไปถึงสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติขององค์กร

ดังนั้น การที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับปัจจัยต้นทุน และค่าใช้จ่ายต่ำที่สุด ไม่ได้หมายความว่า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มบริษัทผู้ประกอบการ ไม่ให้ความสำคัญกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นจากความสามารถในการทำกำไร แต่อาจมองได้ว่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้น จากการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว จะสร้างผลประโยชน์แก่องค์กรในภาพรวมได้มากกว่าจำนวนเงินทุนที่ต้องเสียเพิ่มขึ้น

5.2.2 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มลูกค้าผู้อยู่อาศัย

จากผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ที่กลุ่มลูกค้า ผู้อยู่อาศัย ให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ราคาบ้านและที่ดิน และรองลงมาคือ สิ่งแวดล้อมในโครงการ สอดคล้องกับงานวิจัยของ จิววรรณ เฒ่าไพบูลย์ (2536) ที่สำรวจปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านของผู้มีรายได้ปานกลาง โดยพบว่า ปัจจัยอันดับแรกคือความสามารถในการจ่าย และรองลงมาคือ การพิจารณาเลือกที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี ในขณะที่ ภาพลักษณ์เขียวของโครงการได้รับความสำคัญเป็นอันดับสุดท้าย และภาพลักษณ์ชื่อเสียงของบริษัทผู้ประกอบการ มีอันดับความสำคัญอันดับที่ 6 จาก 8 ปัจจัยที่ศึกษา ซึ่งขัดแย้งกับข้อสังเกตในข้อ 5.2.1 เกี่ยวกับการให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์ชื่อเสียงขององค์กรของบริษัทผู้ประกอบการ โดยจากการสัมภาษณ์ข้อมูลเพิ่มเติม พบว่า กลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านจัดสรรระดับกลางเป็นกลุ่มลูกค้าที่ใช้เหตุผลในการตัดสินใจเป็นหลัก เนื่องจากมีข้อจำกัดทางด้านความสามารถในการจ่ายอยู่บ้าง แต่มีความต้องการบ้านที่ดี และจากการศึกษายังพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามถึงร้อยละ 86 มีการศึกษาในระดับปริญญาตรีขึ้นไป การตัดสินใจเลือกซื้อบ้าน จึงให้ความสำคัญ

คุณภาพของตัวผลิตภัณฑ์ต่อระดับราคาที่เหมาะสม และทำเลที่ตั้งเป็นหลัก มากกว่าการตัดสินใจจากชื่อเสียงของผู้ประกอบการ หรือการโฆษณาภาพลักษณ์ความเป็นโครงการเขียว

อีกประเด็นที่น่าสนใจคือ ในขณะที่บริษัทผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการช่วยเหลือทางการเงินการลงทุนจากภาครัฐ และเอกชนในระดับต่ำ แต่กลุ่มลูกค้ากลับให้ความสำคัญในประเด็นดังกล่าวในระดับที่สูง ในเชิงเปรียบเทียบ แต่จากการศึกษาพบว่า ไม่มีโครงการช่วยเหลือ หรือกองทุนช่วยเหลือ ในการกู้ยืมเงินเพื่อการซื้อบ้านจัดสรรเขียวอยู่เลยในปัจจุบัน แต่โครงการที่มีกลับเป็นโครงการสนับสนุนเงินลงทุนในโครงการเขียวแก่ผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นเพียงการช่วยเหลือเล็กน้อย ไม่ได้ได้รับความสนใจจากบริษัทผู้ประกอบการ

5.2.3 ลำดับความสำคัญของแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง ในแง่มุมมองของ ภาพลักษณ์เขียว

จากผลการวิจัยลำดับความสำคัญของแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียวระดับกลางในแง่มุมมองภาพลักษณ์เขียว ซึ่งผู้วิจัยให้กลุ่มลูกค้าโครงการบ้านจัดสรรเขียวระดับกลาง ให้คะแนนแนวความคิดในการออกแบบ 19 ข้อว่า แนวความคิดใด มีภาพลักษณ์เขียวมาก หรือ น้อยเท่าไร พบว่า แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ที่มีลำดับภาพลักษณ์เขียว อันดับสูงที่สุด คือ ระบบระบายอากาศธรรมชาติ ตามมาด้วย การออกแบบให้มีการใช้แสงธรรมชาติได้อย่างทั่วถึง การจัดผังบริเวณให้เหมาะสม และการป้องกันความร้อนจากหลังคาและผนัง ในขณะที่ แนวความคิดในการออกแบบที่มีลำดับภาพลักษณ์เขียวต่ำที่สุด ได้แก่ การใช้พลังงานความร้อนจากแสงอาทิตย์ การผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานลมและแสงอาทิตย์ การนำวัสดุก่อสร้างมาใช้ใหม่ และการใช้ระบบควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างอัตโนมัติ ทั้งนี้ ผู้วิจัยตั้งข้อสังเกตว่า แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ที่มีภาพลักษณ์เขียวสูงในความคิดของลูกค้า ผู้อยู่อาศัย เป็นแนวความคิดที่เน้นการใช้ระบบธรรมชาติ ใช้การแก้ปัญหาโดยการออกแบบให้บ้าน ใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งลมและแสงแดดได้อย่างเหมาะสม และในขณะเดียวกัน จัดวางทิศของบ้านและการใช้งานให้เหมาะสมกับธรรมชาติ และรองลงมาคือ การป้องกันความร้อน ไม่ให้บ้านร้อนซึ่งก็เป็นแนวทางที่สอดคล้องกัน และในทางกลับกัน แนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ที่ต้องใช้เทคโนโลยี ใช้อุปกรณ์เครื่องมือที่ซับซ้อน กลับถูกมองว่า มีภาพลักษณ์เขียว น้อย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความตื่นตัวในกลุ่มลูกค้า จึงทำให้การจัด

อันดับความสำคัญมีการแยกประเภทอย่างชัดเจน หรืออาจเป็นผลมาจากสภาพการใช้ชีวิตของคนกรุงเทพฯ ในปัจจุบัน ที่เปื้อนหนายกับระบบปรับอากาศที่กินไฟ มลพิษทางอากาศ ก็เป็นไปได้

5.2.4 ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นกับการช่วยตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก

จากผลการวิจัย พบว่า ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น สามารถคำนวณผลการตัดสินใจจากกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ที่มีความต้องการต่างกัน 4 กลุ่มได้ โดยให้ผลอันดับความสำคัญของแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียวที่เชื่อได้ว่า ให้ความสำคัญกับความต้องการของทุกฝ่ายเท่าเทียมกัน โดยการตัดสินใจด้วยระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น เน้นการถามคำถามที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับผลของการตัดสินใจโดยตรง จึงสามารถลดความขัดแย้งระหว่างกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียลงได้บ้าง แต่อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่า ผลการตัดสินใจจากระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น อาจยังไม่สามารถให้ผลการตัดสินใจที่นำไปใช้ได้จริงได้ทั้งหมด เนื่องจาก ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น ไม่สามารถคำนวณระดับความสำคัญภายใน หรือ ความสำคัญระหว่างปัจจัย ในแ่งมุมของอีกปัจจัยที่อยู่ในระดับชั้นเดียวกันได้ และไม่สามารถคำนวณระดับความสำคัญย้อนกลับได้ จึงทำให้เกิดคำถามที่ไม่สามารถให้คำตอบได้ขึ้น เช่น ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นสามารถหาระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจ หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลางได้ แต่ไม่สามารถหาความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ในแ่งมุมของเกณฑ์ในการตัดสินใจ หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลางได้ เช่น “ในการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มใดมีความสำคัญมากที่สุด” เป็นต้น หรือการคำนวณหาความสำคัญระหว่างปัจจัย ในมุมมองของปัจจัยในระดับชั้นเดียวกัน เช่น ในมุมมองของผู้ประกอบการ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ กลุ่มใดมีความสำคัญมากกว่ากัน หรือ ในมุมมองของชุมชนใกล้เคียง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ กลุ่มใดมีความสำคัญมากกว่ากัน ซึ่งการตอบคำถามดังกล่าว จะทำให้ผลการตัดสินใจมีความน่าเชื่อถือ และแม่นยำมากขึ้น ดังเช่นในงานวิจัยของ Yüksel and Dağdeviren (2007, pp. 3364-3382) ที่เสนอการใช้ระบบวิเคราะห์เชิงโครงข่าย แทนการใช้ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นสำหรับการตอบคำถามในรูปแบบโครงข่าย

5.3 ข้อเสนอแนะ

การตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง เป็นเรื่องที่มีความซับซ้อน เนื่องจากแนวทางการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเขียว ยังคงเป็นแนวทางที่ใหม่ และมีผู้ปฏิบัติไม่มากนัก และที่สำคัญคือ มีความขัดแย้งกันในเกณฑ์ของการตัดสินใจ โดยเฉพาะในตลาดบ้านจัดสรรระดับกลาง และระดับล่างที่มีการแข่งขันทางการตลาดสูง ในการศึกษาวิจัยในหัวข้อ การตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก ด้วยระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น ผู้วิจัยพยายามชี้ให้เห็นถึงแนวทางในการใช้ระบบช่วยเหลือการตัดสินใจ เพื่อให้สามารถตัดสินใจได้อย่างมีระบบ ได้ผลที่แม่นยำ และปรับเปลี่ยนปัจจัย เกณฑ์ หรือความสำคัญของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้อย่างอิสระ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจด้วยระบบวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น แม้เข้าใจได้ง่าย แต่มีข้อจำกัด ดังที่กล่าวไว้ในตอนที่ 5.2.4 โดยจากผลการวิจัย เรื่อง “การตัดสินใจเลือกแนวความคิดในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรเขียว ระดับกลาง” ผู้วิจัยขอเสนอแนะแนวทางสำหรับการวิจัยในอนาคต ดังนี้

1) จากผลการวิจัยพบว่ากลุ่มลูกค้า ให้ความสำคัญกับโครงการช่วยเหลือทางการเงินในระดับที่สูง จึงควรมีการศึกษาในประเด็นของความเป็นไปได้ในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรเขียว หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เขียวอื่น ๆ เช่น การพิจารณาวางเงินเพิ่มขึ้นจากภาระค่าไฟฟ้าที่สามารถลดได้จากการออกแบบอาคารประหยัดพลังงาน หรือ การพิจารณาลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการจ่ายของผู้ซื้อ ซึ่งจะนำมาสู่การพัฒนาผลิตภัณฑ์อาคารเขียวที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้นได้

2) เพื่อให้ได้ผลที่แม่นยำ และเหมาะแก่การนำไปใช้งานจริงมากขึ้น ควรมีการศึกษากฎการศึกษาเจาะลึกเพียงโครงการเดียว โดยศึกษาในรูปแบบการสัมภาษณ์กลุ่ม โดยมีผู้เชี่ยวชาญ และตัวแทนจากกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่าง ๆ และเก็บข้อมูลในรูปแบบการเปรียบเทียบความสำคัญเป็นคู่ (pair-wise comparison)

3) ควรมีการศึกษาเกณฑ์ในการตัดสินใจย่อย (sub-criteria) เพื่อให้การตัดสินใจมีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้น เช่น เกณฑ์ในการตัดสินใจย่อย ของปัจจัย ต้นทุน และค่าใช้จ่าย อาจแยกออกเป็น ต้นทุนวัสดุอุปกรณ์ ต้นทุนทางความคิด และค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้ผู้ตัดสินใจสามารถให้ค่าความสำคัญตัวเลือกได้แม่นยำ และละเอียดขึ้น

4) สำหรับการตัดสินใจที่มีระดับใหญ่ขึ้น เช่น การตัดสินใจกำหนดนโยบาย กลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ควรมีการศึกษาผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในระดับที่ครอบคลุมขึ้น โดยอาจศึกษา ผู้ถือหุ้น ผู้ตัดสินใจ พนักงานในบริษัทฝ่ายต่าง ๆ ลูกค้า ผู้บริโภค รัฐบาล สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมทางสังคม เป็นต้น

5) ควรมีการศึกษาการใช้ระบบวิเคราะห์เชิงโครงข่าย เพื่อผลการตัดสินใจที่มีความแม่นยำกว่า เพื่อตอบคำถามที่ระบบวิเคราะห์เชิงลำดับขั้นไม่สามารถประเมินได้ เช่น ถ้าโครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดีแล้วเช่น มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ ลูกค้าจะให้ความสำคัญกับราคาบ้านและที่ดิน น้อยลง หรือมีความพร้อมใจที่จะจ่ายในราคาที่สูงขึ้นหรือไม่ หรือคำถามอื่น ๆ ที่แสดงความเกี่ยวโยงของตัวแปรในรูปแบบโครงข่าย