

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบัง

ของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

**NEEDS AND FACTORS INFLUENCING THE DECISION MAKING IN
SELECTING APARTMENT IN LADKRABANG OF
SUARNABHUMI AIRPORT STAFFS**



T119670



กุลดา ทับรอด

KULLADA THAPROD

กพ.
ก725ด
2554

เลขหมู่.....

เลขทะเบียน **119670**

วัน,เดือน,ปี... **4 ส.ค. 2555**

b. 1232183x
i.

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

วิทยาลัยการบริหารและจัดการ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

2554

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**NEEDS AND FACTORS INFLUENCING THE DECISION MAKING IN
SELECTING APARTMENT IN LADKRABANG OF
SUARNABHUMI AIRPORT STAFFS**



**AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION
IN BUSINESS MANAGEMENT
ADMINISTRATION AND MANAGEMENT COLLEGE
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานที่ 2011 ศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2011

ADMINISTRATION AND MANAGEMENT COLLEGE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สงวนไว้ในเพื่อการใช้งานภายในและสงวนสิทธิ์ในการนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชื่อเรื่อง	ความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบังของพนักงาน
นักศึกษา	สนามบินสุวรรณภูมิ
รหัสนักศึกษา	นางสาวกุลดา ทับรอด
ปริญญา	52641205
สาขาวิชา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
พ.ศ.	บริหารธุรกิจ
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	2554
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระร่วม	รองศาสตราจารย์ ศิริจรรยา เครือวิริยะพันธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.กุลกัญญา ณ ป้อมเพ็ชร

บทคัดย่อ

จากการเปิดให้บริการของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิในปี พ.ศ. 2547 พนักงานของสนามบินจึงมีความจำเป็นต้องย้ายที่ทำการมาจากท่าอากาศยานดอนเมือง เพื่อสามารถให้บริการผู้โดยสารท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการย้ายที่ทำงานในครั้งนี้ย่อมส่งผลกระทบต่อวิถีการดำเนินชีวิตของพนักงาน โดยเฉพาะในเรื่องของที่อยู่อาศัยและการเดินทาง เพราะการเดินทางจากที่อยู่อาศัยเดิมมายังสนามบินสุวรรณภูมิมีระยะทางค่อนข้างไกล พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิจึงจำเป็นต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่ใกล้กับสถานที่ทำงาน ดังนั้นหอพักจึงเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยแน่นอน หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวระหว่างหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเฉพาะหอพักในบริเวณเขตลาดกระบัง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิและยังสะดวกต่อการเดินทาง รวมทั้งมีระบบสาธารณูปโภค ที่ดีกว่าเขตบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความต้องการและปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบังของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบังของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น 385 คน

ผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 20-30 ปี มีสถานภาพ โสด การศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 10,001-20,000 บาท กลุ่มตัวอย่างพักอาศัยอยู่กับเพื่อนร่วมงาน การเลือกพักอาศัยโดยการเช่าจะตัดสินใจด้วยตนเอง เลือกลักษณะหอพักอยู่ใกล้ถนนใหญ่ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในหอพักคือ เตียง ต้องการห้องพักขนาด 21-25 ตารางเมตร ราคาห้องพักระหว่าง 2,500-3,500 บาท/เดือน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายนอกหอพัก คือ สถานที่จอดรถ และต้องการรับทราบข้อมูลการ

หาประเภทห้องพักจากเพื่อนร่วมงาน ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักพบว่า ในด้านผลิตภัณฑ์กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญเรื่องระบบการดูแลรักษาความปลอดภัยที่ไว้วางใจ ด้านราคาให้ความสำคัญเรื่องการมีราคาห้องพักที่เหมาะสมกับสถานที่หรือสภาพแวดล้อมที่ตั้ง และราคาค่าสาธารณูปโภคภายในห้องพักไม่สูงเกินไป เช่น ค่าไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เคเบิลทีวี ด้านช่องทางการจัดจำหน่ายให้ความสำคัญเรื่องทำเลที่ตั้งมีทาง เข้า-ออก ปลอดภัย และสถานที่บริเวณโดยรอบหอพักมีความสะอาดปราศจากมลพิษ ด้านการส่งเสริมการตลาดให้ความสำคัญในเรื่องการให้ใช้บริการอินเทอร์เน็ต เคเบิลทีวี ฟรีตามระยะเวลาที่กำหนด ด้านบุคลากรให้ความสำคัญกับการมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอดเวลา ด้านกระบวนการจัดการให้ความสำคัญในเรื่องความรวดเร็วในการบริการ เช่น สามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในหอพักได้อย่างรวดเร็ว และด้านลักษณะทางกายภาพให้ความสำคัญเรื่องความพร้อมของสาธารณูปโภค น้ำ ไฟฟ้า เพียงพอกับผู้อยู่อาศัยภายในห้องพัก และมีระบบมาตรฐานความปลอดภัยในการเข้า – ออก หอพัก เช่น ระบบคีย์การ์ด

การศึกษาครั้งนี้มีข้อเสนอแนะคือ กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยหอพักส่วนใหญ่จะเป็นเพศหญิง ดังนั้น จึงควรมุ่งเน้นการให้บริการหรือในด้านความสวยงามของรูปแบบหอพัก ควรปรับกฎระเบียบของหอพักซึ่ง โดยส่วนใหญ่แล้วกฎระเบียบหอพักจะให้ผู้เข้าอยู่อาศัยสามารถอยู่อาศัยได้ไม่เกิน 2 คน จึงควรปรับกฎระเบียบใหม่ให้ยืดหยุ่นเพื่อตอบสนองกลุ่มผู้พักอาศัยที่เป็นครอบครัวให้มากขึ้น นอกจากนี้แหล่งข้อมูลหอพักที่กลุ่มตัวอย่างได้รับน้อยที่สุดคือจาก แผ่นโปสเตอร์/ ป้ายประกาศ และอินเทอร์เน็ต จึงควรปรับแผนการโฆษณาประชาสัมพันธ์ของหอพักให้มากขึ้น ทางด้านอินเทอร์เน็ต ควรให้ข้อมูลเกี่ยวกับหอพัก ทั้งข้อมูลเบื้องต้น เช่น ราคาห้องพัก ทำเลที่ตั้ง การให้ข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตนี้ไม่เพียงแต่พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่จะสามารถได้รับข้อมูลข่าวสาร ยังสามารถทำให้ผู้พักอาศัยรายอื่น ๆ เช่น นักท่องเที่ยวต่างชาติ หรือบุคคลอื่นที่ต้องการที่พักอาศัยชั่วคราวในเขตลาดกระบัง สามารถได้รับข้อมูลข่าวสารดังกล่าวด้วย

Title	Needs and Factors Influencing the Decision Making in Selecting Apartment in Ladkrabang of Suvarnabhumi Airport Staffs
Student	Miss Kulada Taprod
Student ID	52641205
Degree	Master of Business Administration
Field of Study	Business Administration
Year	2011
Independent Study Advisor	Associate Professor Sirijanya Krueviriyapan
Independent Study Co-Advisor	Associate Professor Dr. Kulkanya Na Pompetch

ABSTRACT

Due to the opening of Suvarnabhumi Airport in 2004, the airport staff had to move from Donmuang office to a new office in order to efficiently provide services to passengers at Suvarnabhumi Airport. The relocation affects the lifestyle of employees, especially in accommodation and the commute as commuting to work from their former residence to the airport is quite far. Therefore, Suvarnabhumi Airport staff needed to find new residences near their workplace. As a result, dormitories are another choice for any employees who still have not obtained a definite residence or another alternative as a temporary lodging while in search of a new living place near the airport. Dormitories in the Ladkrabang Area seem to receive lots of attention because they are in the vicinity of Suvarnabhumi Airport as well as being convenient for travel. Apart from that, they provide better facilities than those in the Bangplee District, Samutprakarn. The research aims to study the demand and the factors affecting the decisions of Suvarnabhumi Airport employees in selecting dormitories in the Ladkrabang Area. The objective of the study is to investigate the demand and the factors affecting the decisions of Suvarnabhumi Airport employees in selecting dormitories in the Ladkrabang Area, which is conducted from a sample group of 385 people in total.

The results of the study showed that the sample groups mostly consist of females aged 20-30 years old, single, holding a bachelor's degree, earning an average monthly income of 10,001 - 20,000 Baht. The interviewees share rooms with their colleague. All rental decisions are made by themselves. They tend to choose their apartments near the main street. Amenities desired in the dormitory are, for example, a 21-25 sq.m. room and a rental price of 2,500-3,500 Baht per

month. Outside of the dormitory a car park is desired. They would like to receive information regarding different types of rooms from their co-workers. Pertaining to the factors affecting the dormitory rental decision, it was found that in terms of the product, the sample group gives importance to the trusted security system. Regarding the price, they give importance to having a reasonable priced room, location, the room rate, and the facilities fees used in the room (such as electricity, water supply, telephone, cable TV) which should not be too high. As for the distribution channel, the sample group pays attention to the location which contains safe entry-exit lanes as well as clean and pollution-free surroundings. In regards to the marketing promotion, the sample group gives importance to internet and cable TV services which are provided free of charge within a specified time. In terms of personnel, they pay attention to 24 hour security guard service. In the aspect of the management process, the sample group prefers quick service: the dormitory is able to solve problems promptly. In view of the physical features, the interviewees require the readiness of facilities—whether there are any sufficient water and electricity for the dormitory residents or not as well as whether there is a trusted entry-exit standard security system like a key card system or not.

The suggestions from the study were that since the majority of the sample group consists of females, the dormitory should place an emphasis on the service or beautiful furnishing style of the dormitory. In addition, the current rules and regulations of the dormitory only allow the number of residents in a room to be up to 2 people. Therefore, the rule should be adjusted to be more flexible to satisfy the demands of residents living with their families. The information sources reaching them least are posters/billboards and internet. Accordingly, there should be more advertising and publicity. Also, the internet should be utilized more to provide basic information such as room price and location. Most importantly, this information from the internet does not only benefit Suvarnabhumi Airport employees but also helps other people looking for lodgings such as tourists or those seeking a temporary accommodation in the Ladkrabang Area.

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระครั้งนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ศิริจรรยา เครือวิริยะพันธ์ อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระในครั้งนี้ ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.กุลกัญญา ณ ป้อมเพ็ชร และรองศาสตราจารย์อมรศรี ตันพิพัฒน์ กรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ ที่กรุณาให้คำแนะนำและคำปรึกษา ตลอดจนช่วยเหลือแนะนำข้อบกพร่อง ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ศึกษาเป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบพระคุณอาจารย์ประจำ อาจารย์พิเศษและวิทยากรทุกท่าน ในโครงการหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยการบริหารและจัดการ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ที่ได้มอบความรู้ทางวิชาการและประสบการณ์อันมีค่าอย่างยิ่ง รวมทั้งเจ้าหน้าที่ที่อำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงาน และให้คำแนะนำมาโดยตลอด

นอกจากนี้ขอขอบพระคุณคุณเจริญ พุ่มอิม คุณอรุณชัย บุญมา คุณวิเชียร พุ่มอิม ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักที่ให้เอื้ออำนวยความสะดวกสถานที่เก็บข้อมูลอันเป็นประโยชน์แก่การศึกษาครั้งนี้ และพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ ทุกท่านที่ให้ความร่วมมือสละเวลาอันมีค่าในการตอบแบบสอบถาม ทำให้การค้นคว้าอิสระสามารถสำเร็จลุล่วงด้วยดี

ท้ายสุดขอขอบพระคุณคุณพ่อ คุณแม่ และทุกคนในครอบครัวที่เป็นแรงบันดาลใจและกำลังใจ ที่ช่วยสนับสนุนการทำงานจนสามารถทำการศึกษาได้อย่างที่ตั้งใจลุล่วงเป็นอย่างดี

กุลดา ทั้บรอด

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	I
ABSTRACT	III
กิตติกรรมประกาศ	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง	VIII
สารบัญภาพ.....	IX
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญและปัญหาของการศึกษา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	2
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.5 นิยามศัพท์.....	3
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎี.....	4
2.1 ทฤษฎีการบริโภค.....	4
2.2 ทฤษฎีอุปสงค์.....	6
2.3 ทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของ Abraham Maslow.....	9
2.4 ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด 7Ps.....	10
2.5 วรรณกรรมหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	13
บทที่ 3 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับหอพัก.....	17
3.1 ความหมาย ความแตกต่างของคอน โดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ หอพัก โรงแรม.....	17
3.2 ข้อควรทราบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507.....	18
3.3 ปัจจัยความสำเร็จในธุรกิจหอพัก-อพาร์ทเมนท์.....	24
3.4 แผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอบสุวรรณภูมิ.....	27
3.5 พื้นที่ในเขตลาดกระบัง.....	28

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	33
4.1 ลักษณะข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	33
4.2 ความต้องการหอพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ	36
4.3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก	43
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ	48
5.1 สรุป	48
5.2 ข้อเสนอแนะ	49
5.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	50
บรรณานุกรม	51
ภาคผนวก	52
ภาคผนวก แบบสอบถาม	53
ประวัติผู้เขียน	60

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ศึกษาเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร.....	29
3.2 ขนาดความหนาแน่นประชากรตามการแบ่งเขตปกครองในลาดกระบัง.....	31
4.1 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ.....	33
4.2 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ.....	34
4.3 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพ.....	34
4.4 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา.....	35
4.5 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน.....	35
4.6 บุคคลในกลุ่มตัวอย่างพักอาศัยด้วย.....	36
4.7 สาเหตุที่เลือกอาศัยโดยการเช่าหอพัก.....	37
4.8 ผู้ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก.....	39
4.9 ความต้องการด้านลักษณะหอพัก.....	39
4.10 ความต้องการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหอพัก.....	40
4.11 ขนาดห้องพักที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ.....	40
4.12 ความต้องการด้านราคาห้องพัก.....	41
4.13 ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกหอพัก.....	42
4.14 ความต้องการของแหล่งรับทราบข้อมูลการหาห้องพัก.....	43
4.15 ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก.....	44
4.16 ปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก.....	44
4.17 ปัจจัยด้านสถานที่ตั้งที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก.....	45
4.18 ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก.....	46
4.19 ปัจจัยด้านบุคลากรที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก.....	46
4.20 ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก.....	47
4.21 ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก.....	47

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
3.1 ความหนาแน่นประชากรในพื้นที่ลาดกระบัง มีนบุรี และตลิ่งชันกับระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลัก.....	29
3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในศูนย์ชุมชนหัวตะเข้.....	30



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและปัญหาของการศึกษา

ท่าอากาศยานกรุงเทพ (สนามบินดอนเมือง) ได้เปิดดำเนินการการบินครั้งแรกตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2457 และเป็นท่าอากาศยานพาณิชย์สากลที่สำคัญมากในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เนื่องจากเป็นศูนย์กลางและเป็นจุดเชื่อมต่อของเส้นทางการบินพาณิชย์ระหว่างประเทศของภูมิภาค ตลอดจนเป็นเสมือนประตูสู่ประเทศไทยที่เปิดต้อนรับผู้โดยสารจากทั่วโลก จึงสามารถรองรับเที่ยวบินได้ 50 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง รองรับผู้โดยสารได้ ปีละ 36.5 ล้านคน และรองรับการขนส่งสินค้าทางอากาศได้ ปีละ 1.2 ล้านตัน (www.aviation.go.th/rbm/aot.doc.2553) จากความสำคัญและการเติบโตของธุรกิจการบิน ส่งผลให้การบริหารงานต่าง ๆ ภายในท่าอากาศยานมีความแออัด เนื่องจากต้องรองรับจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสาร รวมถึงสายการบินต่าง ๆ ที่มีความต้องการลงจอดที่ท่าอากาศยานกรุงเทพมากขึ้นทุกขณะส่งผลให้ท่าอากาศยานกรุงเทพมีขีดจำกัดในการรองรับการเติบโตของธุรกิจการบิน ทำให้ประเทศสูญเสียรายได้จากลูกค้าสายการบินต่าง ๆ เพราะความคับคั่งทางการจราจรของท่าอากาศยาน ประกอบกับระยะห่างระหว่างรันเวย์ที่มีความกว้างเพียง 400 เมตร (<http://www.engineeringtoday.net/magazine/article/detail.asp?arid=490&pid.2553>) ได้กลายเป็นข้อจำกัดในการขึ้นลงของเครื่องบินเพราะเครื่องบินมีขนาดลำตัวใหญ่ขึ้นระยะห่างระหว่างรันเวย์จึงไม่ได้มาตรฐาน ทำให้การขึ้นลงของเครื่องบินต้องเสียเวลาในการกำกับการจราจร โดยเฉพาะช่วงเวลาเร่งด่วน (Peak Time) เครื่องบินไม่สามารถลงจอดได้ต้องบินวนเพื่อรอพื้นที่ (Space) ของท่าอากาศยาน ทำให้สายการบินต่าง ๆ ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของการเพิ่มพื้นที่เหล่านี้เป็นข้อจำกัดที่ผลักดันให้การสร้างท่าอากาศยานแห่งใหม่มีความเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนมากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจการบินในอนาคตให้มีขีดความสามารถเพียงพอ จึงได้เกิดแผนงานในการก่อสร้างท่าอากาศยานแห่งใหม่นานาชาติในกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ.2503 ในสมัยรัฐบาล จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ต่อมาในสมัยรัฐบาลทหารของจอมพลถนอม กิตติขจร ได้ซื้อที่ดินหนองน้ำ 20,000 ไร่ บริเวณหนองงูเห่า จังหวัดสมุทรปราการในปี พ.ศ.2516 (<http://th.wikipedia.org/wiki/.2553>) สำหรับสร้างสนามบินใหม่ การดำเนินงานก่อสร้างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จึงเป็นทางเลือกเพื่อให้ประเทศไทยมีท่าอากาศยานที่สามารถรองรับความเติบโตดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

จากการเปิดให้บริการของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิในปี พ.ศ. 2547 มีความจำเป็นต้องโอนย้ายบุคลากร เพื่อให้บริการผู้โดยสารท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้อย่างมีประสิทธิภาพ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งการย้ายที่ทำงานในครั้งนี้ย่อมส่งผลกระทบต่อวิถีการดำเนินชีวิตของพนักงาน โดยเฉพาะในเรื่องของที่อยู่อาศัยและการเดินทาง เพราะการเดินทางจากที่อยู่อาศัยเดิมมายังสนามบินสุวรรณภูมิมีระยะทางค่อนข้างไกล พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิจึงจำเป็นต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ดังนั้นหอพักจึงเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยแน่นอน หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวระหว่างการหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเฉพาะหอพักในบริเวณเขตลาดกระบัง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิและยังสะดวกต่อการเดินทาง รวมทั้งมีระบบสาธารณูปโภคที่ดีกว่าเขตบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจในการศึกษาถึงความต้องการและปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบัง เพื่อให้ผู้ประกอบการหอพักได้นำไปใช้เป็นแนวทางในการสร้างหอพักให้ตรงกับความต้องการของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิมากที่สุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความต้องการของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ ต่อการเลือกหอพักในเขตลาดกระบัง
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบัง ของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกหอพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ
2. เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการในเขตลาดกระบัง ที่จะปลูกสร้างหอพักสำหรับรองรับความต้องการของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงประชาชนทั่วไป

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้ศึกษาเฉพาะพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ ที่ต้องการหอพักในเขตลาดกระบังเท่านั้น เนื่องจากเขตลาดกระบังมีหอพักอยู่เป็นจำนวนมาก เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่โดยรอบของสนามบินสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิซึ่งสะดวกเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต่อการเดินทางของพนักงานภายในสนามบินสุวรรณภูมิ สำหรับการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกห้องพักได้ศึกษาโดยใช้ส่วนประสมทางการตลาด 7Ps ได้แก่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านสถานที่ตั้ง ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบุคลากร ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการ และปัจจัยทางด้านกายภาพ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลระหว่างเดือนกันยายน พ.ศ. 2553 จนถึงเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2553

1.5 นิยามศัพท์

ห้องพัก หมายถึง ที่พักอาศัยสำหรับนักเรียน นักศึกษา และอาจยังมีบุคคลในอาชีพอื่นเข้าพักอยู่ด้วยก็ได้ มีผู้เข้าพักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนจากผู้พัก และไม่ใช้ห้องพักที่ดำเนินการโดยสถานศึกษา (<http://hongsabye.wordpress.com>. 2553)

อัตราค่าเช่าห้องพัก หมายถึงค่าเช่าห้องพักต่อเดือนเพียงอย่างเดียว ไม่รวมกับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ค่าใช้จ่ายภายในห้องพัก หมายถึง เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ต่อเดือน

ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องพัก หมายถึง เครื่องใช้และส่วนประกอบภายในห้อง เช่น โต๊ะ ตู้ เตียง ห้องน้ำ เป็นต้น

ระบบสาธารณูปโภคภายนอกห้องพัก หมายถึง ส่วนประกอบภายนอกห้องพัก เช่น ลิฟท์ ลานจอดรถ

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎี

การศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพัก ในเขตลาดกระบังของ พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ ได้ทำการศึกษาจากแนวความคิดหลักของทฤษฎีการบริโภค ทฤษฎีอุปสงค์ (Demand) ทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของ Abraham Maslow และทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด 7Ps

2.1 ทฤษฎีการบริโภค

2.1.1 ความหมายของการบริโภค

การบริโภคเป็นกิจกรรมสุดท้ายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความสำคัญ กล่าวคือ เป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการตอบสนอง หรือบำบัดความต้องการให้กับหน่วยเศรษฐกิจต่าง ๆ ของระบบเศรษฐกิจ ทั้งครัวเรือน ธุรกิจ และรัฐบาล เนื่องจากทุก ๆ หน่วยจำเป็นต้องได้รับสินค้าและบริการมาอุปโภคบริโภคเพื่อตอบสนองความต้องการด้วยกันทั้งสิ้น

การบริโภคในทางเศรษฐศาสตร์ หมายถึงการใช้ประโยชน์จากสินค้าและบริการเพื่อสนองความต้องการของมนุษย์ รวมถึงการนำสินค้าและบริการมาใช้ประโยชน์เพื่อการผลิตเป็นสินค้าและบริการอื่น ๆ การบริโภคไม่ได้หมายความถึงการรับประทานอาหารอย่างที่คนทั่วไปเข้าใจ แต่เพียงอย่างเดียว การใช้สินค้าอื่น ๆ และการใช้บริการอย่างใดอย่างหนึ่งถือว่าการบริโภคด้วยเช่นกัน เช่น การไปพบแพทย์เมื่อยามเจ็บป่วย การพักโรงแรม การท่องเที่ยว การขนส่ง การประกันภัย เป็นต้น จึงสรุปได้ว่าการกระทำทั้งหลายอันทำให้สินค้าหรือบริการอย่างใดอย่างหนึ่งสิ้นเปลืองไปเพื่อเป็นประโยชน์แก่มนุษย์ไม่ว่าจะ โดยทางตรงหรือทางอ้อมถือเป็นการบริโภคทั้งสิ้น

2.1.2 ประเภทของการบริโภค

การแบ่งประเภทของการบริโภคตามลักษณะของสินค้าสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

1. การบริโภคสินค้าไม่คงทน (Nondurable Goods Consumption) คือ การบริโภคสิ่งของชนิดใดชนิดหนึ่งแล้วสิ่งของชนิดนั้นจะสิ้นเปลืองหรือใช้หมดไป การบริโภคลักษณะนี้เรียกว่า Destruction เช่น การบริโภคน้ำ อาหาร ยารักษาโรค น้ำมันเชื้อเพลิง เป็นต้น
2. การบริโภคสินค้าคงทน (Durable Goods Consumption) คือการบริโภคสิ่งของอย่างใด อย่างหนึ่งโดยสิ่งของนั้นยังคงใช้ได้อีก การบริโภคลักษณะนี้เรียกว่า Diminution เช่น การอาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บ้านเรือน การใช้รถยนต์ พัดลม โทรทัศน์ เป็นต้น อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าสินค้าคงทนเหล่านี้จะใช้แล้วไม่หมดไปในครั้งเดียว แต่จะค่อย ๆ สึกหรือไป จนในที่สุดจะไม่สามารถนำมาใช้ได้อีก

2.1.3 ปัจจัยที่ใช้กำหนดการบริโภค

ถึงแม้ว่าความต้องการบริโภคสินค้าหรือบริการของผู้บริโภคแต่ละราย จะมีความแตกต่างกันแต่พอจะสรุปได้ว่าตัวกำหนดการบริโภคหรือปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อสินค้าและบริการโดยรวมมีดังนี้

1. รายได้ของผู้บริโภค ระดับรายได้เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการของผู้บริโภค โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน คือ ผู้บริโภคที่มีรายได้มากจะบริโภคมากถ้ามีรายได้น้อยจะบริโภคน้อย

2. ราคาของสินค้าและบริการ เนื่องจากระดับราคาของสินค้าและบริการจะเป็นตัวกำหนดอำนาจซื้อของเงินที่มีอยู่ในมือของผู้บริโภค นั่นคือ ถ้าราคาของสินค้าหรือบริการสูงขึ้นจะทำให้อำนาจซื้อของเงินลดลง ส่งผลให้ผู้บริโภคบริโภคสินค้าหรือบริการได้น้อยลง เนื่องจากเงินจำนวนเท่าเดิมซื้อหาสินค้าหรือบริการได้น้อยลง ในทางกลับกันถ้าราคาของสินค้าหรือบริการลดลงอำนาจซื้อของเงินจะเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคสามารถบริโภคสินค้าหรือบริการได้มากขึ้นด้วยเหตุผลทำนองเดียวกันกับข้างต้น

3. สินค้าที่ใช้ประกอบกัน โดยที่ความสัมพันธ์ของปริมาณการซื้อสินค้าชนิดหนึ่ง กับราคาสินค้าอีกชนิดหนึ่งจะเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือ ถ้าสมมติว่าสินค้าสองชนิดที่ใช้ประกอบกัน คือสินค้า A และ B เมื่อราคา B ลดต่ำลง ปริมาณการซื้อสินค้า B จะเพิ่มขึ้น แต่เมื่อ B ต้องใช้ประกอบกับ A ปริมาณการซื้อสินค้า A จะเพิ่มขึ้นด้วย

4. สินค้าที่ใช้ทดแทนกันได้ ความสัมพันธ์ของปริมาณการเสนอซื้อสินค้าชนิดหนึ่ง กับราคาสินค้าอีกชนิดหนึ่ง จะเป็นไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ถ้าราคาสินค้า B ลดต่ำลง ปริมาณการซื้อสินค้า B จะเพิ่มขึ้น และส่วนหนึ่งของปริมาณเสนอซื้อสินค้า B ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการที่สินค้า B สามารถใช้แทนสินค้า A ได้ ผู้ที่เคยซื้อสินค้า A บางคนจะเปลี่ยนมาซื้อสินค้า B แทนสินค้า A เมื่อราคาสินค้า B ลดลงในขณะที่ราคาสินค้า A ไม่เปลี่ยนแปลง

5. การคาดคะเนราคาของสินค้าหรือบริการในอนาคต จะมีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคกล่าวคือ ถ้าผู้บริโภคคาดว่าในอนาคตราคาของสินค้าหรือบริการจะสูงขึ้น ผู้บริโภคจะเพิ่มการบริโภคในปัจจุบัน (ลดการบริโภคในอนาคต) ตรงกันข้ามถ้าคาดว่าราคาของสินค้าหรือบริการจะลดลง ผู้บริโภคจะลดการบริโภคในปัจจุบันลง (เพิ่มการบริโภคในอนาคต) จะเห็นได้ว่าการคาดคะเนราคาของสินค้าหรือบริการในอนาคตจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการตัดสินใจเลือกบริโภคหรือระดับการบริโภคในปัจจุบัน และจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการตัดสินใจเลือกบริโภคหรือระดับการบริโภคในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารทบทวนเนื้อหาสำหรับการเรียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. ระบบสินเชื่อ เป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่ง ที่กำหนดการตัดสินใจในการเลือกบริโภคของผู้บริโภค กล่าวคือ ถ้าเป็นระบบการซื้อขายด้วยเงินผ่อน ค่างวดต่ำ ผ่อนระยะยาว จะเป็นการเพิ่มโอกาสในการบริโภคให้กับผู้บริโภคมากขึ้น นั่นคือ ผู้บริโภคสามารถบริโภคโดยไม่ต้องชำระเงินในงวดเดียว มีเงินเพียงส่วนหนึ่งในการค่างวดสามารถซื้อหาสินค้าและบริการมาบริโภคได้ โดยเฉพาะสินค้าหรือบริการที่มีราคาสูง เช่น บ้าน รถยนต์ เป็นต้น ตรงกันข้าม ถ้าไม่มีระบบการซื้อขายแบบเงินผ่อนคือผู้บริโภคจะต้องชำระเงินค่างวดตามราคาในงวดเดียวผู้บริโภคอาจไม่สามารถซื้อหาหรือบริโภคสินค้าหรือบริการนั้น ๆ ได้ (ประพันธ์ เสวตนันท์. 2539)

2.2 ทฤษฎีอุปสงค์

คำว่า “อุปสงค์” (Demand) มีความหมายเฉพาะในวิชาเศรษฐศาสตร์ (วันรักษ์ มิ่งมณีนาถิน. 2546) อาจให้คำจำกัดความได้ว่า อุปสงค์สำหรับสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง หมายถึง จำนวนต่าง ๆ ของสินค้าหรือบริการชนิดนั้น ที่ผู้บริโภคต้องการซื้อในระยะเวลาหนึ่ง ณ ระดับราคาต่าง ๆ ของสินค้าชนิดนั้นในระยะเวลาที่กำหนด

คำว่า “ต้องการซื้อ” ที่ปรากฏในนิยามข้างต้นมิได้หมายถึง ความต้องการธรรมดา (Want) แต่เป็นความต้องการที่มีอำนาจซื้อ (Purchasing Power) กำกับอยู่ด้วย กล่าวคือ ผู้บริโภคจะต้องมีความเต็มใจที่จะซื้อ และมีเงินเพียงพอที่จะจ่ายซื้อสินค้าหรือบริการนั้น ๆ ได้ด้วย (Ability and Willingness)

กฎแห่งอุปสงค์ (Law of Demand) ระบุว่าปริมาณของสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่งที่ผู้บริโภคต้องการซื้อแปรผกผัน (Inverse Relation) กับระดับราคาของสินค้าและบริการชนิดนั้นเสมอ จากกฎของอุปสงค์ดังกล่าว หมายความว่า เมื่อราคาสินค้าสูงขึ้นผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณน้อยลง และเมื่อราคาลดลงผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณมากขึ้น การที่ปริมาณซื้อแปรผกผันกับราคาสินค้านั้นเกิดจากสาเหตุ 2 ประการ คือ

1. ผลทางรายได้ (Income Effect) คือการเปลี่ยนแปลงรายได้ที่แท้จริง (Real Income) รายได้ที่แท้จริง ได้แก่จำนวนสินค้าที่ผู้บริโภคได้รับตามกฎของอุปสงค์ เมื่อราคาสินค้าสูงขึ้นด้วยรายได้ที่เป็นตัวเงิน (Money Income) คงเดิม ผู้บริโภคสามารถซื้อสินค้าในปริมาณน้อยลงในทางตรงข้าม เมื่อราคาสินค้าลดลงผู้บริโภคสามารถซื้อสินค้าในปริมาณมากขึ้น

2. ผลทางการทดแทน (Substitution Effect) เมื่อราคาของสินค้าชนิดหนึ่งสูงขึ้น ในขณะที่สินค้าชนิดอื่นซึ่งทดแทนสินค้านี้ได้มีราคาอยู่คงที่ ผู้บริโภคจะรู้สึกที่สินค้านี้แพงขึ้นจึงซื้อสินค้านี้น้อยลง และเปลี่ยนไปซื้อสินค้าอื่นเพื่อใช้แทนสินค้านั้น ในทางตรงข้ามเมื่อราคาของสินค้านี้ลดลง ผู้บริโภคจะซื้อสินค้านี้น้อยลง และเปลี่ยนมาซื้อสินค้านี้มากขึ้น

ตัวกำหนดอุปสงค์ (Demand Determinants) หมายถึง ตัวแปร (Variables) หรือ ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อจำนวนสินค้าที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ ปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพลต่อปริมาณซื้อ (Quantity Demanded) มากน้อยไม่เท่ากัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคน และกาลเวลา โดยปัจจัยเหล่านี้มีหลายอย่าง ดังนี้

1. ราคาของสินค้านั้น ตามปกติเมื่อราคาสินค้าเพิ่มสูงขึ้น ปริมาณซื้อจะมีน้อย แต่ถ้าราคาสินค้าลดต่ำลง ปริมาณซื้อจะมีมาก
2. รสนิยมของผู้บริโภคและความนิยมของคนส่วนใหญ่ในสังคม รสนิยมอาจเกี่ยวข้องกับความรู้สึกนิยมชมชอบช่วงขณะหนึ่ง ซึ่งเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เช่น แบบเสื้อสตรี ภาพยนตร์ และเพลง เป็นต้น แต่บางกรณีความนิยมนั้นจะคงอยู่นาน เช่น รูปแบบของสิ่งก่อสร้าง รถยนต์ และน้ำอัดลม เป็นต้น สิ่งที่กำหนดรสนิยมของผู้บริโภค ได้แก่ อายุ เพศ ความเชื่อ ค่านิยม การศึกษา แฟชั่นและอิทธิพลของการโฆษณา รสนิยมเป็นสิ่งที่มีผลต่อธุรกิจการค้าดังนั้นหน่วยธุรกิจจึงใช้งบประมาณจำนวนมากโฆษณาเพื่อหวังในการเปลี่ยนแปลงรสนิยม หรือมีฉันทันเพื่อรักษารสนิยมของผู้บริโภคให้คงเดิมนั่นเอง
3. รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนโดยทั่วไปเมื่อประชากรมีรายได้โดยเฉลี่ยสูงขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเปลี่ยนไป คือมักจะลดการบริโภคสินค้าราคาสูง และขณะเดียวกันจะเปลี่ยนไปบริโภคสินค้าราคาแพง
4. ราคาสินค้าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามปกติความต้องการของผู้บริโภคอาจตอบสนองได้ด้วยสินค้าหลายชนิด ถ้าสินค้าชนิดหนึ่งมีราคาสูงขึ้นผู้บริโภคจะซื้อสินค้าชนิดนั้นน้อยลงและเปลี่ยนไปซื้อสินค้าอีกชนิดหนึ่งซึ่งใช้ทดแทนกันได้ สำหรับในกรณีของสินค้าที่ต้องใช้ประกอบกัน เช่น น้ำตาลกับกาแฟ เมื่อผู้บริโภคต้องการบริโภคกาแฟมากขึ้น ย่อมจะต้องการบริโภคน้ำตาลมากขึ้นด้วย
5. ฤดูกาล ยกตัวอย่างในประเทศที่อยู่ในเขตร้อน เมื่อเข้าสู่ฤดูหนาวประชาชนจำเป็นต้องจัดหาเครื่องนุ่งห่มกันหนาว ทำให้ความต้องการสินค้าเครื่องกันหนาวต่าง ๆ ในช่วงเวลาดังกล่าวเพิ่มขึ้น

กรณีของอุปสงค์ตลาด ตัวกำหนดโดยอ้อมจะมีมากกว่าที่ระบุข้างต้น ตัวอย่างเช่น

1. ประชากร ตามปกติเมื่อประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเพิ่มตาม ประชากรเหล่านี้จะต้องมีอำนาจซื้อด้วยจึงจะสามารถซื้อสินค้าได้มากขึ้น
2. สภาพการกระจายรายได้ในระบบเศรษฐกิจ ลองพิจารณาถึงสังคมบางแห่ง เช่น ประเทศที่มีบ่อน้ำมัน ปรากฏว่ารายได้ส่วนใหญ่ตกอยู่ในมือของคนกลุ่มน้อย ส่วนคนกลุ่มใหญ่จะมีรายได้น้อยมาก สังคมแบบนี้การบริโภคจะแตกต่างจากสังคมที่มีการกระจายรายได้ค่อนข้างทัดเทียม ถึงแม้ว่ารายได้เฉลี่ยของทั้งสองประเทศจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เช่น ประเทศที่มีการกระจายรายได้ไม่เท่าเทียมกัน การบริโภคจะอยู่ในคนกลุ่มน้อยที่มีอำนาจซื้อสูงมาก แต่จะทำให้คนกลุ่มใหญ่ที่มีอำนาจซื้อน้อยไม่สามารถบริโภคสินค้าได้ หรือสามารถบริโภคสินค้าได้ในปริมาณน้อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และไม่มีคุณภาพ สำหรับประเทศที่มีการกระจายรายได้ที่เท่าเทียมกัน คนในประเทศจะสามารถบริโภคสินค้าได้ในคุณภาพและปริมาณที่ใกล้เคียงกัน

เมื่อนำทฤษฎีอุปสงค์มาใช้อธิบายพฤติกรรมของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิในการเลือกเช่าห้องพักแล้วจะเห็นว่าปัจจัยที่มีอิทธิพล ได้แก่ ราคาเช่าของห้องพัก โดยพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิจะพิจารณาว่ามีความสอดคล้องกับเงินที่ได้รับในแต่ละเดือนหรือไม่ นอกจากนี้ยังมีการเปรียบเทียบราคาค่าเช่าห้องพักหลาย ๆ แห่ง เพื่อให้เหมาะสมกับรายได้ที่มีอยู่ ปัจจัยต่อมาคือรสนิยมของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ เพราะพนักงานแต่ละคนจะมีรสนิยมต่อที่พักอาศัยในลักษณะที่แตกต่างกันไป นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจอื่น ๆ อีก เช่น ปัจจัยทางด้านสังคม คือ พิจารณาระยะทางระหว่างห้องพักกับสนามบินสุวรรณภูมิ การมีเพื่อนอยู่ร่วมห้องพักเดียวกัน และความปลอดภัย รวมทั้งบริการที่ห้องพักจัดไว้ให้ เป็นต้น

จากทฤษฎีอุปสงค์ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับปัจจัยสำคัญ ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกเช่าห้องพัก ดังนี้

1. ราคาค่าเช่าห้องพัก ซึ่งปัจจัยนี้เป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก
2. รายได้ กล่าวคือ พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิแต่ละคนจะมีรายได้ที่แตกต่างกัน ทำให้มีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องพักที่แตกต่างกันด้วย พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิจึงต้องพิจารณาถึงรายได้ของตนให้เหมาะสมกับราคาค่าเช่าห้องพัก
3. ระยะทางระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิกับห้องพัก ได้แก่ พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิส่วนใหญ่จะต้องการให้ที่พักของตนอยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อความสะดวกในด้านการเดินทาง
4. ความสะดวกสบาย เช่น พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิแต่ละคนต่างต้องการความสะดวกสบายในการพักอาศัย และห้องพักแต่ละแห่งในปัจจุบันจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิแตกต่างกัน เช่น ลิฟต์ ร้านขายของ ร้านซักอบรีด ที่จอดรถ ร้านอาหาร เป็นต้น
5. สภาพของห้องพัก ผู้ที่จะตัดสินใจเลือกห้องพักจะต้องดูสภาพของห้องพักเป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่ง โดยดูทั้งความสะดวกของห้องพัก ขนาดของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก บรรยากาศโดยรอบและอากาศถ่ายเทได้สะดวก
6. ระบบรักษาความปลอดภัย เนื่องจากความปลอดภัยเป็นสิ่งที่ทุกคนต้องการ ดังนั้นก่อนตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิจะพิจารณามาตรการการรักษาความปลอดภัยที่ทางห้องพักได้จัดไว้ให้

2.3 ทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของ Abraham Maslow

Abraham Maslow เป็นนักจิตวิทยาชาวอังกฤษ ซึ่งได้ให้ความสนใจศึกษาถึงความต้องการของมนุษย์ และได้เสนอทฤษฎีความต้องการตามลำดับขั้นขึ้นมา โดยมีสาระสำคัญคือ “มนุษย์จะมีความต้องการอยู่ตลอดเวลาไม่มีที่สิ้นสุดตราบใดที่ยังมีชีวิตอยู่ และความต้องการของคนจะมีลักษณะเป็นลำดับขั้นตอนจากต่ำไปหาสูงตามลำดับความสำคัญ โดยมนุษย์จะเกิดความต้องการในลำดับต้นก่อน เมื่อความต้องการนั้นได้รับการตอบสนองจนเป็นที่พอใจแล้ว มนุษย์จะเกิดความต้องการในลำดับที่สูงขึ้นตาม ซึ่งความต้องการของมนุษย์จะเป็นตัวผลักดันให้มนุษย์กระทำการต่าง ๆ ลงไปเพื่อให้ได้มาตามสิ่งที่ต้องการ” Maslow ได้แบ่งลำดับขั้นความต้องการของมนุษย์เป็น 5 ขั้น คือ

ขั้นที่ 1 ความต้องการทางกายภาพ (Physiological Needs) หมายถึง ความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ที่จะขาดไม่ได้ คือ ความต้องการด้านสรีระ เช่น น้ำ อากาศ หรือความต้องการปัจจัย 4 คือ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค ที่อยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งความต้องการขั้นนี้มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพและความเป็นอยู่ของมนุษย์ โดยจะเกิดขึ้นกับมนุษย์ทุกคน หากมนุษย์ได้รับการตอบสนองความจำเป็นขั้นพื้นฐานจนเป็นที่พอใจแล้ว มนุษย์จะมีความต้องการในลำดับขั้นที่สูงต่อไปอีก และความต้องการที่เกิดขึ้นใหม่นี้ จะเป็นตัวกระตุ้นพฤติกรรมของมนุษย์ต่อไป

ขั้นที่ 2 ความต้องการความปลอดภัย (Safety Needs) หมายถึง ความมั่นคงปลอดภัยทั้งทางร่างกายและความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ได้แก่ การได้รับความปลอดภัยจากสิ่งต่าง ๆ รอบด้าน ปลอดภัยจากอุบัติเหตุ ป้องกันให้พ้นจากภัยอันตรายต่าง ๆ หรือต้องการให้ตนเองมีความมั่นคงในงานที่ทำ มีหลักประกันต่าง ๆ ในการทำงานหรือประกอบอาชีพ หรือถ้าต้องออกจากงานควรมีเงินชดเชยในการเลี้ยงชีพต่อไป เป็นต้น

ขั้นที่ 3 ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs) เป็นความต้องการในลักษณะเป็นนามธรรมมากขึ้น ได้แก่ ความต้องการที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมในสังคม เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มสังคม ต้องการเข้าไปมีความผูกพันในสังคม ต้องการที่จะมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ของสังคม รวมทั้งความต้องการที่จะมีสถานภาพทางสังคมที่สูงขึ้นด้วย เช่น ต้องการที่จะร่วมกิจกรรมต่าง ๆ กับเพื่อนร่วมงาน หรือมีความรู้สึกว่าคุณเป็นส่วนหนึ่งของหน่วยงาน ซึ่งความต้องการขั้นนี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อความต้องการขั้นที่สองได้รับการตอบสนองแล้ว

ขั้นที่ 4 ความต้องการการยกย่อง (Esteem Needs) การนับถือยอมรับ หมายถึง ความต้องการที่จะมีชื่อเสียงเกียรติยศ ได้รับการเคารพยกย่องในสังคม ต้องการให้ผู้อื่นยอมรับนับถือว่าเป็นบุคคลที่มีคุณค่า ยอมรับในความรู้ความสามารถ ต้องการเป็นผู้ที่มีความสามารถมีทักษะ ความต้องการในขั้นนี้มีความเข้มข้นสูงกว่าความต้องการทางสังคม ความต้องการขั้นที่สี่นี้จะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการทางสังคมได้รับการตอบสนองจนเป็นที่พอใจแล้ว

ขั้นที่ 5 ความต้องการที่จะประจักษ์ในตัวเอง (Self-Actualization Needs) หมายถึง ความต้องการที่จะประสบความสำเร็จสมหวังในชีวิตที่อยากจะทำ อยาจะเป็นสิ่งที่ตนหวังไว้ และความต้องการขั้นนี้ ถือว่าเป็นความต้องการขั้นสูงสุดของมนุษย์ มนุษย์จะเกิดความต้องการขั้นนี้ ได้ต่อเมื่อได้รับการตอบสนองความต้องการลำดับขั้นต้น ๆ มาเป็นอย่างดี ดังนั้น บุคคลจะเกิด ความต้องการเพียงขั้นที่สามเท่านั้น ในการตอบสนองความต้องการขั้นสูงสุดนี้ เป็นสิ่งที่น่าท้าทาย และน่าเอาชนะ จึงเกิดความมุ่งมั่นที่จะหาหนทางตอบสนองความต้องการนี้ให้ได้ จากแนวคิดและ ทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการนี้สามารถนำมาเป็นแนวทางให้เห็นถึงความต้องการของมนุษย์ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ โดยการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ที่มนุษย์ ทุกคนต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิต และเมื่อความต้องการขั้นแรกได้รับการ ตอบสนองแล้ว ความต้องการขั้นต่อไป คือ ที่อยู่อาศัยนั้นต้องมีความปลอดภัยให้กับชีวิตและ ทรัพย์สิน ก่อนจะเลือกที่พักอาศัย มนุษย์จะพิจารณาถึงความปลอดภัยด้วย เพื่อให้ชีวิตมีความสุข และสามารถดำรงชีวิตอยู่ต่อไปได้ (ภราดร ปริศาสตร์ดี. 2547)

2.4 ทฤษฎีสวนประสมทางการตลาด 7Ps

การใช้ส่วนประสมทางการตลาด 4Ps ที่มีการพัฒนาขึ้นมาใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2503 นั้นนักการ ตลาดบริการพบว่ายังมีมุมมองที่ค่อนข้างแคบที่จะใช้ในการอธิบายตลาดบริการ ซึ่งมีลักษณะ แตกต่างจากสินค้าทั่วไปได้ครบถ้วน มีการเสนอแนวความคิด 7Ps (ธีรกิติ นวรัตน์ ณ อุษยา. 2549) เพื่อใช้ในการอธิบายส่วนประสมทางการตลาดบริการซึ่งจะมีการเพิ่มเติมจากองค์ประกอบรวมเป็น 7 ส่วน ดังนี้

1. ผลิตภัณฑ์ (Product) หมายถึง สิ่งที่เสนอขาย โดยธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของ ลูกค้าให้พึงพอใจ ผลิตภัณฑ์ที่เสนอขายอาจจะมีตัวตนหรือไม่มีตัวตน ประกอบด้วยสินค้าบริการ ความคิด สถานที่ องค์กรหรือบุคคล ผลิตภัณฑ์ต้องมีอรรถประโยชน์ มีคุณค่าในสายตาของลูกค้า จึงจะสามารถขายได้ การกำหนดกลยุทธ์ของผลิตภัณฑ์จะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่อไปนี้

1.1 ความแตกต่าง ของผลิตภัณฑ์

1.2 ความแตกต่างทางการแข่งขัน

1.3 พิจารณาองค์ประกอบของผลิตภัณฑ์ เช่น ประโยชน์พื้นฐาน รูปร่างลักษณะ ตราสินค้า คุณภาพ การบรรจุภัณฑ์ เป็นต้น

1.4 การกำหนด ตำแหน่งผลิตภัณฑ์ เป็นการออกแบบผลิตภัณฑ์ของผลิตภัณฑ์ของเพื่อ แสดงตำแหน่งที่แตกต่างและมีคุณค่าในจิตใจของลูกค้าเป้าหมาย

1.5 การพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ใหม่และมีการปรับปรุงให้ดีขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 กลยุทธ์เกี่ยวกับส่วนผสมผลิตภัณฑ์

2. ราคา (Price) หมายถึง คุณค่าผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบระหว่างคุณค่าผลิตภัณฑ์กับราคา ผลิตภัณฑ์นั้นถ้าคุณค่าสูงกว่าราคาเขาก็จะตัดสินใจซื้อ ดังนั้นผู้กำหนดกลยุทธ์ด้านราคาต้องคำนึงถึง

2.1 คุณค่าที่รับรู้ในสายตาลูกค้าซึ่งต้องพิจารณาว่าการยอมรับของลูกค้าในคุณค่าของผลิตภัณฑ์สูงกว่าราคาผลิตภัณฑ์นั้น

2.2 ต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

2.3 การแข่งขัน

2.4 ปัจจัยอื่นๆ

3. การจัดจำหน่าย (Place) หมายถึง โครงสร้างของช่องทางซึ่งประกอบด้วยสถาบันและกิจการที่ใช้เพื่อเคลื่อนย้ายผลิตภัณฑ์และบริการจากองค์การไปยังตลาด การจัดจำหน่ายประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

3.1 ช่องทางการจัดจำหน่าย หมายถึง เส้นทางที่ผลิตภัณฑ์และกรรมสิทธิ์ ผลิตภัณฑ์ถูกเปลี่ยนไปยังตลาดในระบบช่องทางการจัดจำหน่าย จึงประกอบด้วย ผู้ผลิต คนกลาง ผู้บริโภค

3.2 การสนับสนุนการกระจายตัวสินค้าสู่ตลาด หมายถึง กิจกรรมที่เกี่ยวกับการเคลื่อนย้ายตัวสินค้าจากผู้ผลิตไปยังผู้บริโภค

4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion) เป็นการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อเพื่อสร้างทัศนคติและพฤติกรรมการซื้อ เครื่องมือในการสื่อสารมีหลายประการซึ่งอาจเลือกใช้หนึ่งหรือหลายเครื่องมือ ต้องใช้หลักการเลือกใช้เครื่องมือสื่อสารแบบประสมประสานกันโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมกับลูกค้า ผลิตภัณฑ์คู่แข่ง โดยบรรลุจุดมุ่งหมายร่วมกัน เครื่องมือส่งเสริมที่สำคัญ คือ

4.1 การโฆษณา (Advertising) เป็นกิจกรรมในการเสนอขายข่าวสารเกี่ยวกับองค์กรหรือผลิตภัณฑ์ บริการหรือความคิดที่ต้องมีการจ่ายเงินโดยผู้อุปถัมภ์รายการ กลยุทธ์ในการโฆษณาจะเกี่ยวข้องกับกลยุทธ์การสร้างสรรคงานโฆษณาและยุทธวิธีการโฆษณาและกลยุทธ์สื่อ

4.2 การขายโดยใช้พนักงานขาย (Personal Selling) เป็นกิจกรรมการแจ้งข่าวสาร และจูงใจตลาดโดยใช้บุคคล งานในข้อนี้จะเกี่ยวข้องกับกลยุทธ์การขายโดยใช้พนักงานขาย และการจัดการหน่วยขาย

4.3 การส่งเสริมการขาย (Sales Promotion) หมายถึง กิจกรรมการส่งเสริมที่นอกเหนือจากงานโฆษณา การส่งเสริมการขายมี 3 รูปแบบ คือ การกระตุ้นผู้บริโภค การกระตุ้นคนกลาง และการกระตุ้นพนักงานขาย

4.4 การให้ข่าวและประชาสัมพันธ์ (Publicity and Public Relation) การให้ข่าวเป็นการเสนอความคิดเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการที่ไม่ต้องการจ่ายเงิน ส่วนการประชาสัมพันธ์ หมายถึง เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งขึ้นไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความพยายามที่มีการวางแผนโดยองค์การหนึ่งเพื่อสร้างทัศนคติที่ดีต่อองค์กรให้เกิดกับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง การให้ข่าวเป็นกิจกรรมหนึ่งของการประชาสัมพันธ์

4.5 การตลาดทางตรง (Direct Marketing) และการตลาดเชิงตรง (Online Marketing) เป็นการติดต่อสื่อสารกับกลุ่มเป้าหมายเพื่อให้เกิดการตอบสนองโดยตรง หรือหมายถึงวิธีการต่าง ๆ ที่ใช้ส่งเสริมผลิตภัณฑ์โดยตรงกับผู้ซื้อและทำให้เกิดการตอบสนองในทันที ประกอบด้วย การขายทางโทรทัศน์ การขายโดยใช้จดหมาย การขายโดยใช้แคตตาล็อก และการขายทางโทรทัศน์ วิทยุหรือหนังสือพิมพ์ ซึ่งจุดมุ่งใจให้ลูกค้ามีกิจกรรมตอบสนอง เช่น ใช้คูปองแลกซื้อ

5. บุคลากร (People) หรือพนักงาน (Employee) ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก (Selection) การฝึกอบรม (Training) การจูงใจ (Motivation) เพื่อให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้แตกต่างเหนือคู่แข่ง พนักงานต้องมีความสามารถ มีทัศนคติที่ดีเพื่อสามารถตอบสนองต่อลูกค้า มีความคิดริเริ่ม มีความสามารถในการแก้ไขปัญหา และสามารถสร้างค่านิยมให้กับบริษัท

6. กระบวนการจัดการ (Process Management) เพื่อส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้าได้รวดเร็วและประทับใจ (Customer Satisfaction)

7. การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) โดยพยายามสร้างคุณภาพโดยรวม (Total Quality Management: TQM) ตัวอย่างเช่น โรงแรมหรือหอพัก ต้องพัฒนาลักษณะทางกายภาพและรูปแบบการให้บริการ เพื่อสร้างคุณค่าให้กับลูกค้า (Customer – value Proposition) ไม่ว่าจะเป็นด้านความสะดวก ความรวดเร็วหรือผลประโยชน์อื่น ๆ

2.5 วรรณกรรมหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นิรันดร์ วัชรชนพคุณ (2542) ได้ศึกษาอุปสงค์ที่นักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่มีต่อหอพักเอกชน โดยสำรวจประชากรทั้งหมด 100 คน เป็นการสุ่มแบบกระจายอย่างง่าย Simple Random Sampling ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ของนักศึกษามีต่อหอพักเอกชน และความต้องการของนักศึกษาที่มีต่อการให้บริการ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกจากหอพักเอกชน และปัญหาต่างๆ ที่นักศึกษาประสบจากการใช้บริการของหอพัก วิเคราะห์โดยวิธีการทางสถิติ ได้แก่ การจัดทำตารางแจกแจงความถี่ และแสดงค่าร้อยละ ผลการศึกษาสรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอยู่หอพักของนักศึกษา เรียงตามลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดไปจนถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลน้อยที่สุดมีดังนี้ บรรยากาศดี ไม่มีกลิ่นเหม็นรบกวน ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน รายได้ของนักศึกษา การเดินทางที่สะดวก ความเงียบสงบเป็นส่วนตัว ความสะดวกของตัวอาคารและห้องพัก ความใกล้มหาวิทยาลัย ค่าเช่าห้องพัก ความใกล้แหล่งชุมชน มารยาทของเจ้าของหรือเจ้าหน้าที่ภายในหอพัก ขนาดห้องพักที่กว้างขวาง มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกเพียบพร้อมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ภายในหอพัก ความสวยงามของอาคารและเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องพัก และมีเพื่อนร่วมหอที่รู้จักกันอยู่ก่อนแล้ว และปัญหาที่ตัวอย่างส่วนใหญ่ประสบภายในห้องพัก คือ ที่จอตรงไม่เพียงพอ รองลงมาคือค่าใช้จ่ายภายในหอพักสูง

ณิชนันทน์ พลศักดิ์ (2545) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกหอพักของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกหอพักของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จากตัวอย่างทั้งหมด 100 คน โดยการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) มีการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้วิธีทางสถิติอย่างง่าย ได้แก่ การจัดทำตารางแจกแจงความถี่และร้อยละ และการให้ความสำคัญของแต่ละปัจจัยตามลำดับ ซึ่งผลการศึกษาได้แบ่งออกเป็น 3 ด้านคือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง มีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือความปลอดภัยในการอยู่อาศัย และหอพักตั้งอยู่ใกล้กับที่ทำงาน ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจพบว่ารายได้ของพนักงานมีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือ อัตราค่าเช่าห้องพัก สำหรับปัจจัยด้านกายภาพ พบว่า ความคุ้นเคยกับเพื่อนร่วมหอพักมีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือขนาดของห้องพัก

ธนวรรธ ตั้งสินทรัพย์ศิริ (2551) ได้ศึกษาและเปรียบเทียบปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของผู้บริโภคในเขตบางพลัด จำแนกตามคุณลักษณะส่วนบุคคล ใช้วิธีการศึกษาเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 400 คน ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือซึ่งมีค่าความเชื่อมั่น 0.7876 สถิติที่ใช้วิเคราะห์ข้อมูลคือ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test F-test และเปรียบเทียบรายคู่โดยวิธีเชฟเฟ ผลการศึกษาพบว่า ตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ระดับการศึกษาปริญญาตรี และมีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 5,000-10,000 บาท ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ของผู้บริโภค เขตบางพลัด ในภาพรวม อยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยด้านสถานที่บริการมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเป็นอันดับที่หนึ่ง รองลงมาได้แก่ ด้านราคาเช่า ด้านสินค้าและบริการ และด้านการส่งเสริมแนะนำบริการตามลำดับ สำหรับการทดสอบสมมติฐาน จำแนกตามคุณลักษณะพบว่า ตัวอย่างที่มีอายุ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนต่างกัน มีปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนผู้ตัวอย่างที่มีเพศและอาชีพต่างกัน มีปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ไม่แตกต่างกัน

2.6 วิธีดำเนินการวิจัย

2.6.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาเรื่อง ความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบังของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research Method) โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือ ผู้ศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยจากข้อมูล 2 ประเภท คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกห้องพัก โดยเก็บข้อมูลจากพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่อาศัยอยู่ในห้องพัก ในเขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับห้องพัก โดยการศึกษาข้อมูลจากงานวิจัยที่ค้นคว้ามาก่อนจากหนังสือ วิทยานิพนธ์ การศึกษาอิสระ บทความวารสาร หนังสือพิมพ์และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

2.6.2 เครื่องมือสำหรับการเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถาม โดยแบ่งเป็น 3 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการห้องพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ โดยแบ่งการพิจารณาออกเป็น ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านสถานที่ตั้ง ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบุคลากร ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการ และปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

2.6.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรของการศึกษา คือ พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่ไม่มีที่อยู่อาศัยถาวร และยังอาศัยอยู่ในห้องพัก ในเขตลาดกระบัง ดังนั้นการคำนวณหาจำนวนตัวอย่างที่มีประชากรขนาดใหญ่ และมีการกระจาย ไม่ทราบจำนวนประชากรที่ชัดเจน จึงใช้วิธีการกำหนดขนาดในกรณีไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน (Infinite Population) ใช้สูตร W.G. Cochran (1953) ดังนี้

$$n = \frac{P(1-P)Z^2}{d^2}$$

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

d = สัดส่วนความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่างที่ยอมให้เกิดขึ้น

Z = ค่าปกติมาตรฐานที่ได้จากการแจกแจงแบบปกติมาตรฐาน

(Z score) โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 95 คือ $\alpha=0.05$

หรือ $1-\alpha/2$ การเปิดค่า $Z=0.975$ ได้ค่าที่ 1.96

P = สัดส่วนของประชากรในการสนใจงานวิจัยในที่นี้กำหนดให้เท่ากับ

ร้อยละ 50

Q = สัดส่วนของประชากรที่ไม่สนใจการศึกษางานวิจัย = $1-p$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$n = \frac{(0.5)(1-0.5)(1.96)^2}{0.05^2}$$

$$= 384.6 \text{ คน}$$

ดังนั้น จึงกำหนดกลุ่มตัวอย่างพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่ไม่มีที่อยู่อาศัย และยังอาศัยอยู่ในหอพัก ในเขตลาดกระบัง จำนวน 385 คน

2.6.4 วิธีการสุ่มตัวอย่าง

วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างในครั้งนี้จะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มตัวอย่างด้วยกันคือ

1. กลุ่มหอพักที่อยู่ในเขตลาดกระบัง โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างที่เป็นไปตามโอกาสทางสถิติ หรือแบบไม่ใช่ทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) ด้วยการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเจาะจงเลือกหอพักจำนวน 20 หอพัก จาก 373 หอพัก ที่มีอยู่ในเขตลาดกระบัง (สำนักงานเขตลาดกระบัง.2553) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5 ของหอพักทั้งหมดที่มีอยู่ในเขตลาดกระบัง เหตุผลในการเจาะจงเลือกเฉพาะหอพักที่มีพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิพักอาศัยอยู่เป็นจำนวน 20 หอพัก เพื่อความเหมาะสมทั้งในด้านเวลา ค่าใช้จ่าย และแรงงานที่มีอยู่ดังนี้

รายชื่อหอพัก	
1. สุขุมมงคล	11. ณัช-วณิช อพาร์ทเมนต์
2. บี เฮาส์	12. Richmond Park
3. นิจิตรา โฮมส์	13. K กฤตยา เฮ้าส์ 2
4. ปริณดา	14. K กฤตยา เฮ้าส์ 3
5. สบายเพลส	15. บ้านพฤกษา
6. SN HOUSE	16. แก้วนภา
7. ศิริสุนีย์	17. สุวีรัตน์ แมนชั่น
8. วันโฮม	18. ศิริ แมนชั่น
9. กอบัว	19. เกรซ ริเวอร์ไซด์
10. สิริพรรณ	20. เจริญสุข

2. กลุ่มพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่ไม่มีที่อยู่อาศัย และยังอาศัยอยู่ในหอพัก โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างที่ไม่เป็นไปตามโอกาสทางสถิติ หรือแบบไม่ใช่ทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) ด้วยการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) จากพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่เช่าหอพักในเขตลาดกระบัง และยินดีให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามหอพักละ 20 คน รวมตัวอย่างทั้งสิ้น 400 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.6.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลและตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลแล้ว จึงนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม มาทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis)

1. วิเคราะห์ข้อมูลเพื่ออธิบายลักษณะทั่วไป และลักษณะความต้องการของกลุ่มตัวอย่าง ได้ใช้วิธีทางสถิติ คือ ความถี่ ค่าร้อยละ

2. การวิเคราะห์ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด 7Ps ที่มีผลต่อการเลือกหอพัก โดยแบ่งระดับความสำคัญจากมากที่สุด ไปที่น้อยที่สุดของแต่ละด้านของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด 7Ps โดยได้แบ่งระดับความสำคัญตามมาตรวัดแบบ Likert Scale โดยกำหนดเป็น 5 ระดับ คือ มากที่สุด มากปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด มีคะแนนสำหรับตัวเลือก ดังนี้

ระดับความสำคัญ	คะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3
น้อย	2
น้อยที่สุด	1

มีความกว้างของค่าเฉลี่ยแต่ละระดับความสำคัญ โดยใช้วิธีการคำนวณหาความกว้างของชั้นตามหลักการค่าเฉลี่ย ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ความกว้างของอันตรภาคชั้น} &= \frac{(\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด})}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{(5 - 1)}{5} \\ &= 0.80 \end{aligned}$$

จากการคำนวณ สามารถกำหนดช่วงค่าเฉลี่ยของแต่ละระดับความสำคัญได้ ดังนี้

ค่าคะแนนเฉลี่ย	หมายถึง	ระดับความสำคัญ
4.21 – 5.00	หมายถึง	มากที่สุด
3.41 – 4.20	หมายถึง	มาก
2.61 – 3.40	หมายถึง	ปานกลาง
1.81 – 2.60	หมายถึง	น้อย
1.00 – 1.80	หมายถึง	น้อยที่สุด

บทที่ 3

ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับหอพัก

สนามบินสุวรรณภูมิเป็นโครงการสำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาประเทศ เฉพาะพื้นที่โครงการครอบคลุมกว่า 20,000 ไร่ ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ภายในโครงการมีระบบสาธารณูปโภคมากมาย และมีโครงการต่อเนื่องเกิดขึ้นโดยรอบ ดังนั้นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการหมู่บ้านจัดสรร อพาร์ทเมนท์ และหอพัก จึงเป็นโครงการที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เมื่อเปรียบเทียบระหว่างช่วงเวลาก่อนและหลังการมีโครงการท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ การขยายเครือข่ายถนนที่ต่อเนื่องจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเป็นปัจจัยสำคัญของการขยายตัวดังกล่าว ในบทนี้ได้นำเสนอความหมายของหอพักเพื่อประโยชน์ในการศึกษาดังต่อไปนี้

3.1 ความหมาย ความแตกต่างของคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ หอพัก โรงแรม

ในปัจจุบัน หลาย ๆ คนคงเคยได้ยินชื่อเรียกที่พักอาศัยที่สร้างไว้เพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่าเป็นรายวัน รายเดือน ซึ่งต่างมีชื่อเรียกที่ที่พักอาศัยเหล่านั้นแตกต่างกันออกไป เช่น คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ แฟลต หอพัก ห้องเช่า โรงแรม เป็นต้น จนทำให้เกิดความสับสนและแยกไม่ออกถึงความแตกต่างของประเภทที่พักอาศัยดังกล่าว ในที่นี้สามารถสรุปถึงความหมายและลักษณะได้ดังนี้

1. คอนโดมิเนียม (Condominium) หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแบ่งถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่สร้างคอนโดมิเนียมนั้น ๆ ขึ้นมาแล้วให้ผู้ซื้อได้ซื้อห้องพักภายในคอนโดมิเนียมนั้น ๆ ผู้ที่ซื้อห้องพักภายในคอนโดมิเนียมนั้นสามารถมีสิทธิครอบครองส่วนบุคคลได้อย่างเต็มที่ ลักษณะของคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ตัวอาคารจะเป็นตึกใช้วัสดุทนไฟ โดยอาจมีหรือไม่มีห้องน้ำในตัวก็ได้ อาจเรียกชื่ออื่น ๆ ได้ เช่น บ้านลอยฟ้า ห้องชุด บ้านบนตึกสูง เป็นต้น

2. อพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต (Flat) หมายถึง อาคารพักอาศัยเพื่อเช่า ซึ่งจะเป็นที่พักอาศัยหรืออาคารพักอาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิเพียงเช่าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของอพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต เพียงคนเดียว และทุกคนที่อาศัยอยู่ในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนท์กำหนดไว้ อพาร์ทเมนท์หรือแฟลตในบางแห่งจะกำหนดระยะเวลาการเข้าพักที่แน่นอน ลักษณะของอพาร์ทเมนท์หรือแฟลตจะเป็นตึกสูงไม่เกิน 5 ชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบ่งเป็นห้องอยู่อาศัยจำนวนหลายห้องแล้วแต่ขนาด อาศัยอยู่กันหลายครอบครัว มีทางเข้าออกทางขึ้น-ลง ทางเดินและส่วนอื่น ๆ ร่วมกัน

3. หอพัก หมายถึง สถานที่ให้เข้าพักเชิงพาณิชย์ที่มีนักเรียนหรือนักศึกษา ที่มีอายุไม่เกิน 25 ปี และศึกษาอยู่ไม่เกินระดับปริญญาตรี เปิดให้เข้าพักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนจากผู้เข้าพัก และไม่ใช่อาคารที่ดำเนินการโดยสถานศึกษา ส่วนมากหอพักจะมีขนาดเล็กและราคาค่าเช่าถูกกว่าพาร์ทเมนท์

4. โรงแรม หมายถึง สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้น เพื่อให้บริการผู้เดินทางในด้านของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง หรืออาคารที่มีห้องนอนหลายห้อง ติดต่อเรียงรายกันในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง ซึ่งมีบริการต่าง ๆ เพื่อความสะดวกของผู้ที่มาพักอาศัย ในลักษณะของการพักผ่อนหรืออยู่ชั่วคราว โดยส่วนมากจะมีระยะเวลาที่ชัดเจนและไม่ยาวนานนัก

3.2 ข้อควรทราบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ เนื่องจากปรากฏว่าเด็กและเยาวชนหรือผู้ที่อยู่ในระหว่างการศึกษาซึ่งเข้ามาศึกษาเล่าเรียน ในจังหวัดพระนครหรือในจังหวัดใหญ่ ๆ บางจังหวัดและเข้าพักอยู่ในหอพักของเอกชนได้ทวีจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ บรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชน ที่จัดตั้งขึ้น ไม่มีกฎหมายควบคุม ผู้จัดตั้งหอพักได้ดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการค้ามากกว่าเพื่อสวัสดิภาพ และอาจก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อย ผิดศีลธรรมอันดีหรืออาจเป็นภัยต่อประเทศชาติ จึงสมควรให้มีกฎหมายควบคุมการจัดตั้งหอพักของเอกชน

3.2.1 การตั้งหอพัก

1. ผู้ใดจะตั้งหอพัก ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนหอพัก เว้นแต่หอพักต่อไปนี้ ซึ่งได้รับการยกเว้นให้ไม่ต้องขออนุญาตจัดตั้งคือ

1.1 หอพักของกระทรวง ทบวง กรม

1.2 หอพักที่รับผู้พัก ซึ่งกำลังศึกษาเล่าเรียนอยู่ในมหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียนรัฐบาล หรือโรงเรียนราษฎร์ มีจำนวนน้อยกว่าห้าคน

1.3 หอพักที่รับผู้พักโดยไม่เรียกทรัพย์สินตอบแทน

1.4 หอพักของโรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมสามัญศึกษา หรือโรงเรียนมัธยมวิสามัญศึกษา ตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนราษฎร์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณของโรงเรียนและรับเฉพาะนักเรียนของโรงเรียนนั้นเข้าพัก ดังนั้น หอพักที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม

กฎหมายนี้ กล่าวโดยทั่วไปหมายถึงหอพักเอกชนที่รับนักเรียน นิสิตหรือนักศึกษาเข้าพักตั้งแต่ 5 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขึ้นไป และคำว่า นักเรียน นิสิต นักศึกษา นี้หมายรวมถึงนักเรียน นิสิตหรือนักศึกษาในโรงเรียนของเอกชนที่สอนวิชาเสริมสวย วิชาช่างกล วิชาตัดเย็บเสื้อผ้า หรือวิชาชีพอย่างอื่น ซึ่งได้รับอนุญาตจัดตั้งตามพระราชบัญญัติโรงเรียนราษฎร์ พ.ศ.2497 ด้วย

2. ผู้ขออนุญาตจัดตั้งหอพัก ต้องเป็นเจ้าของหอพักเอง คำว่า “เจ้าของหอพัก” ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้ให้นิยามไว้ว่าหมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการหอพัก มิได้หมายถึงผู้เป็นเจ้าของอาคารที่ต้งหอพัก เพราะผู้ตั้งหอพักอาจเช่าบ้านผู้อื่นมาตั้งเป็นหอพักขึ้น แต่เจ้าของอาคารเองอาจจะเป็นเจ้าของกิจการหอพักเองได้ด้วย ดังนั้น ผู้ที่เช่าหรือยืมอาคารสถานที่ บุคคลอื่นมาดำเนินการ มีสิทธิยื่นเรื่องราวขออนุญาตตั้งหอพักต่อนายทะเบียนได้กล่าวโดยสรุปคือ เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสถานที่กับเจ้าของกิจการหอพัก จะเป็นบุคคลคนเดียวหรือคนละคนก็ได้ แต่ผู้มีหน้าที่ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักต้องเป็นเจ้าของกิจการหอพักเท่านั้น

3.2.2 เจ้าของหอพัก

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่เป็นเจ้าของหอพักไว้ 5 ประการ คือ

1. ต้องอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
2. ต้องไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
3. ต้องไม่เป็นผู้วิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
4. ไม่เป็นผู้เคยต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดลหุโทษ หรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท

5. ไม่เป็นผู้เจ็บป่วยด้วยโรคเรื้อน วัณโรค ในระยะอันตราย โรคเท้าช้างในระยะปรากฏอาการเป็นที่รังเกียจแก่สังคม โรคยาเสพติดให้โทษอย่างร้ายแรง หรือโรคพิษสุราเรื้อรังหากสมาคม มูลนิธิ องค์กร หรือบริษัท ห้างร้าน ที่เป็นนิติบุคคล เป็นเจ้าของกิจการหอพักจะต้องตั้งบุคคลธรรมดาที่มีคุณสมบัติดังกล่าวแล้วเป็นผู้แทน เพื่อปฏิบัติการตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดหน้าที่เจ้าของหอพักไว้ ดังต่อไปนี้

1. เจ้าของหอพักจะต้องยื่นขออนุญาตจัดตั้งหอพักต่อนายทะเบียนหอพัก
2. ในกรณีที่เจ้าของหอพักมิได้เป็นผู้จัดการหอพักด้วย เจ้าของหอพักต้องทำหนังสือแต่งตั้งผู้จัดการหอพัก เพื่อให้ผู้จัดการหอพักแนบหนังสือแต่งตั้งพร้อมกับคำขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักยื่นต่อนายทะเบียน หากมีการเปลี่ยนแปลงตัวผู้จัดการหอพักเป็นเจ้าหน้าที่ที่เจ้าของหอพัก จะต้องยื่นเรื่องราวขออนุมัติจากนายทะเบียน

3. ต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพัก ตามมาตรา 10 ซึ่งเจ้าของหอพักต้องยื่นพร้อมกับคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักสาระสำคัญของระเบียบประจำหอพักอย่างน้อยต้องมี 7 ประการ ตามที่กฎหมาย กำหนดคือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขึ้นไป และคำว่า นักเรียน นิสิต นักศึกษา นี้หมายรวมถึงนักเรียน นิสิตหรือนักศึกษาในโรงเรียนของเอกชนที่สอนวิชาเสริมสวย วิชาช่างกล วิชาตัดเย็บเสื้อผ้า หรือวิชาชีพอย่างอื่น ซึ่งได้รับอนุญาตจัดตั้งตามพระราชบัญญัติโรงเรียนราษฎร์ พ.ศ.2497 ด้วย

2. ผู้ขออนุญาตจัดตั้งหอพัก ต้องเป็นเจ้าของหอพักเอง คำว่า “เจ้าของหอพัก” ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้ให้คำนิยามไว้ว่าหมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการหอพัก มิได้หมายถึงผู้เป็นเจ้าของอาคารที่จัดหอพัก เพราะผู้ตั้งหอพักอาจเช่าบ้านผู้อื่นมาตั้งเป็นหอพักขึ้น แต่เจ้าของอาคารเองอาจจะเป็นเจ้าของกิจการหอพักเองได้ด้วย ดังนั้น ผู้ที่เช่าหรือยืมอาคารสถานที่ บุคคลอื่นมาดำเนินการ มีสิทธิยื่นเรื่องราวขออนุญาตตั้งหอพักต่อนายทะเบียน ได้กล่าวโดยสรุปคือ เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสถานที่กับเจ้าของกิจการหอพัก จะเป็นบุคคลคนเดียวหรือคนละคนก็ได้ แต่ผู้มีหน้าที่ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักต้องเป็นเจ้าของกิจการหอพักเท่านั้น

3.2.2 เจ้าของหอพัก

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่เป็นเจ้าของหอพักไว้ 5 ประการ คือ

1. ต้องอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
2. ต้องไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
3. ต้องไม่เป็นผู้วิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
4. ไม่เป็นผู้เคยต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดลหุโทษ หรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท
5. ไม่เป็นผู้เจ็บป่วยด้วยโรคเรื้อน วัณโรค ในระยะอันตราย โรคเท้าช้างในระยะปรากฏอาการเป็นที่รังเกียจแก่สังคม โรคยาเสพติดให้โทษอย่างร้ายแรง หรือโรคพิษสุราเรื้อรังหากสมาคม มูลนิธิ องค์การ หรือบริษัท ห้างร้าน ที่เป็นนิติบุคคล เป็นเจ้าของกิจการหอพักจะต้องตั้งบุคคลธรรมดาที่มีคุณสมบัติดังกล่าวแล้วเป็นผู้แทน เพื่อปฏิบัติการตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดหน้าที่เจ้าของหอพักไว้ ดังต่อไปนี้

1. เจ้าของหอพักจะต้องยื่นขออนุญาตจัดตั้งหอพักต่อนายทะเบียนหอพัก
2. ในกรณีที่เจ้าของหอพักมิได้เป็นผู้จัดการหอพักด้วย เจ้าของหอพักต้องทำหนังสือแต่งตั้งผู้จัดการหอพัก เพื่อให้ผู้จัดการหอพักแนบหนังสือแต่งตั้งพร้อมกับคำขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักยื่นต่อนายทะเบียน หากมีการเปลี่ยนแปลงตัวผู้จัดการหอพักเป็นเจ้าหน้าที่ที่เจ้าของหอพัก จะต้องยื่นเรื่องราวขออนุมัติจากนายทะเบียน

3. ต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพัก ตามมาตรา 10 ซึ่งเจ้าของหอพักต้องยื่นพร้อมทั้งคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักสาระสำคัญของระเบียบประจำหอพักอย่างน้อยต้องมี 7 ประการ ตามที่กฎหมาย กำหนดคือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 3.1 หลักเกณฑ์การรับผู้พัก
- 3.2 อัตราค่าเช่าห้องพัก ค่าอาหารและค่าบริการอื่น ๆ
- 3.3 เวลาเข้าออกห้องพัก
- 3.4 การเยี่ยมผู้พัก
- 3.5 การรักษาพยาบาล
- 3.6 การค้างแรมที่อื่น
- 3.7 การห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

4. ต้องแสดงใบอนุญาตให้ตั้งห้องพักไว้ ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในห้องพัก ถ้าฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีต้องระวางโทษปรับ

5. ต้องให้มีป้ายห้องพักโดยระบุชื่อและประเภทห้องพักว่าเป็นห้องพักชายหรือหญิงเป็นภาษาไทย ขนาดใหญ่เห็นได้ในระยะอันสมควรติดไว้ ณ ห้องพักในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายภายนอกอาคาร ถ้าฝ่าฝืนเช่นไม่มีป้ายชื่อติดไว้หรือติดไว้แต่ไม่ถูกต้อง หากถูกดำเนินคดีต้องระวางโทษปรับ

6. การแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบประจำห้องพัก เป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องพักที่ต้องยื่นเรื่องราว ต่อ นายทะเบียน เพื่อขอรับความเห็นชอบจากนายทะเบียน จึงจะใช้ระเบียบประจำห้องพักฉบับใหม่ได้ โดยเฉพาะในระเบียบประจำห้องพักจะมีเรื่องกำหนดอัตราค่าเช่าไว้ด้วย เจ้าของห้องพักจะเก็บค่าเช่าห้องพักเกินกว่าอัตราที่ได้รับอนุญาตไว้ในระเบียบประจำห้องพักมิได้

7. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมห้องพัก เจ้าของห้องพักมีหน้าที่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือ ต่อ นายทะเบียน ภายใน 7 วันก่อนแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม

8. ในกรณีใบอนุญาตให้ตั้งห้องพักสูญหาย หรือถูกทำลายในสาระสำคัญ เจ้าของห้องพักมีหน้าที่จะต้องแจ้งต่อ นายทะเบียนและยื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตภายใน 15 วัน นับแต่ได้ทราบว่า ใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

3.2.3 ผู้จัดการห้องพัก

นอกจากเจ้าของห้องพักแล้ว ตามพระราชบัญญัติห้องพัก พ.ศ. 2507 ยังได้กำหนดให้มีผู้จัดการห้องพักอีกด้วย จะมีเพียงเจ้าของห้องพักเท่านั้นมิได้ แต่เจ้าของห้องพักอาจเป็นคนเดียวกันกับผู้จัดการเอง ได้แต่ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนตามกฎหมายได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นผู้จัดการห้องพักไว้เช่นเดียวกับเจ้าของห้องพักดังกล่าวแล้ว นอกจากนั้นยังได้กำหนดหน้าที่ไว้หลายประการ คือ

1. ผู้จะเป็นผู้จัดการห้องพักจะต้องยื่นเรื่องราวขออนุญาตจากนายทะเบียน
2. ต้องแสดงใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการห้องพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในห้องพักทั้ง

ต้องดูแลให้มีการแสดงใบอนุญาตจัดตั้งไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ชัดเจนเช่นกัน รวมทั้งต้องดูแลให้

แสดงป้ายชื่อห้องพักตามที่กฎหมายกำหนดด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. จัดทำสมุดทะเบียนผู้พัก ตามแบบที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง
4. เมื่อมีผู้มาพักให้กรอกข้อความในสมุดทะเบียนผู้พักทุกรายการและให้ผู้จัดการพร้อมด้วยผู้พักลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย
5. ต้องให้ความร่วมมือแก่สถานศึกษาของผู้พัก ในเรื่องเกี่ยวกับการศึกษาและความประพฤติของผู้พัก
6. ต้องไม่รับหรือยอมให้บุคคลที่ขาดคุณสมบัติตามกฎหมาย เช่น ผู้ที่มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ทำงานในหอพัก อนึ่ง หอพักหญิงจะต้องใช้หญิงเท่านั้นเป็นผู้ทำงานในหอพัก
7. เมื่อปรากฏหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้พักตกอยู่ หรือจะตกอยู่ในอันตรายเพราะเหตุเจ็บป่วย หรือเหตุอื่นใดก็ตาม ต้องแจ้งให้บิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พักทราบ โดยด่วน
8. ต้องควบคุมดูแลมิให้หญิงเข้าอยู่ในหอพักชายและมีให้ชายเข้าอยู่ในหอพักหญิง

3.2.4 ข้อกำหนดในการจัดตั้งและดำเนินงานหอพัก

1. ตามกฎหมายได้กำหนดประเภทของหอพักไว้เพียง 2 ประเภท คือหอพักชายกับหอพักหญิง ฉะนั้นเมื่อจะขออนุญาตจัดตั้งหอพักจะต้องตัดสินใจถึงประเภทของหอพักที่ต้องการจัดตั้งเจ้าของจะตั้งหอพักเดียวแล้วจัดให้ผู้พักทั้งชายและหญิงอยู่ด้วยกันไม่ได้ แต่อาจตั้งหอพักชายและหอพักหญิงอยู่ใกล้เคียงกันได้ โดยแยกกันให้เด็ดขาดเป็นส่วนคนละหอพัก
2. หอพักต้องจัดให้มีห้องนอน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชมหรืออีกนัยหนึ่งห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ห้องน้ำ ห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะ เช่น ต้องมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศอย่างเพียงพอ สำหรับห้องนอนต้องมีขนาดความจุอากาศไม่น้อยกว่าเก้าลูกบาศก์เมตรต่อผู้พักหนึ่งคน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชม ต้องมีเนื้อที่ของพื้นที่ไม่น้อยกว่าแปดตารางเมตร ห้องน้ำต้องมีพื้นห้องไม่ดูดซึมจากใต้พื้น และไม่มีน้ำขังและห้องส้วมต้องเป็นแบบส้วมซึม นอกจากนี้ห้องต่าง ๆ ตามที่กฎหมายระบุไว้แล้ว หอพักอาจจัดให้มีห้องอื่น ๆ เพื่อประโยชน์สำหรับผู้พัก เช่น ห้องสมุด ห้องดูหนังสือ ห้องกีฬาในร่ม หรือห้องปฏิบัติศาสนกิจ ทั้งนี้แล้วแต่เจ้าของหอพักจะพิจารณาเห็นสมควรหรืออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักทั้งหลาย
3. เจ้าของหอพักจะต้องวางระเบียบประจำหอพักขึ้นไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องมีข้อกำหนดในเรื่องหลักเกณฑ์การรับผู้พัก อัตราค่าเช่าหอพัก ค่าอาหาร และค่าบริการอื่น ๆ เวลาเข้าและออกหอพัก การเยี่ยมผู้พัก การรักษาพยาบาลป่วยไข้ การค้างแรมที่อื่นนอกหอพัก และการห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้ใกล้เคียง ระเบียบประจำหอพักนี้เมื่อเจ้าของหอพักจัดทำขึ้นแล้วจะต้องเสนอขอความเห็นชอบจากนายทะเบียนก่อน และถ้าจะแก้ไขเพิ่มเติมจะต้องได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียนเช่นเดียวกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. เจ้าของหอพักต้องจัดให้มีป้ายคำว่า หอพัก ชื่อของหอพักและประเภทหอพักชาย หรือหอพักหญิง เป็นภาษาไทยขนาดใหญ่พอเห็นได้ในระยะพอสมควรติดไว้ ณ หอพักในที่เปิดเผย เห็นได้ง่ายจากภายนอกอาคาร นอกจากนั้นจะต้องติดใบอนุญาตให้ตั้งและให้เป็นผู้จัดการหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายภายในหอพักด้วย ในกรณีนี้ส่วนมากเจ้าของหอพักนิยมนำใบอนุญาตใส่กรอบติดไว้ ณ บริเวณสำนักงานที่ติดอยู่ในหอพักซึ่งทำให้ดูเรียบร้อยดี

5. ในการขออนุญาตจัดตั้งหอพัก และขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักจะต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ.2508) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 สำหรับคำขอขออนุญาตจัดตั้งหอพักนั้นจะต้องแนบรูปถ่ายของเจ้าของหอพัก ขนาดกว้าง 5 เซนติเมตร สูง 6 เซนติเมตร จำนวน 2 รูป กับระเบียบประจำหอพัก แผนผังบริเวณหอพักและแปลนอาคารหอพักเสนอพร้อมไปด้วย สำหรับแผนผังบริเวณหอพักและแปลนอาคารนั้นควรแสดงให้เห็นรายละเอียดที่สำคัญต่าง ๆ โดยครบถ้วน เฉพาะแปลนอาคารต้องแสดงให้เห็นทราบถึงจำนวนชั้นของอาคาร จำนวนห้อง ประเภทของห้อง ขนาดของห้อง รวมทั้งแบบพิมพ์เขียว

6. อัตราค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตจัดตั้งหอพัก และเป็นผู้จัดการหอพักนั้น กฎหมายได้กำหนดให้เรียกเก็บเป็นค่าใบอนุญาตให้จัดตั้งหอพัก 200 บาท และใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 100 บาท ใบอนุญาตทั้งสองชนิดนี้สิ้นอายุภายในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปีที่ออกใบอนุญาต การขอต่ออายุใบอนุญาต ผู้ขอต้องยื่นเรื่องราวก่อนใบอนุญาตหมดอายุ ไม่น้อยกว่า 30 วัน หรืออีกนัยหนึ่งคือ ต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อนายทะเบียนก่อน ต้นเดือนธันวาคมทุกปี ส่วนค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาตให้จัดตั้งหอพัก 100 บาท และค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 50 บาท

3.2.5 การตรวจตราควบคุมและบทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืน

1. พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ให้อำนาจนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะเข้าไปในหอพักใด ๆ ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตกได้เสมอโดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อตรวจตราควบคุมให้การปฏิบัติได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย บุคคลที่อยู่ในหอพักนั้นไม่ว่าจะเป็นเจ้าของ ผู้จัดการ ผู้พัก หรือบุคคลอื่นใดก็ตามให้ความสะดวกพอสมควรแต่ในกรณีจำเป็น เช่น ได้ทราบว่าหอพักใดประกอบการทุจริตมิชอบ นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียน ย่อมมีอำนาจเข้าไปตรวจหอพักก่อนเวลาพระอาทิตย์ขึ้น หรือหลังเวลาพระอาทิตย์ตกก็ได้ในกรณีที่เจ้าของหอพักสงสัยว่า จะเป็นนายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่จริงหรือไม่อาจขออุทธรณ์ประจำตัวได้

2. นายทะเบียนมีอำนาจสั่งเป็นหนังสือ ให้เจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักจัดการ หรือแก้ไขหอพัก หรือปฏิบัติกรอย่างใด ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมายนี้ภายในกำหนดเวลาแล้วแต่จะ
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เห็นสมควรถ้าเจ้าของหรือผู้จัดการหอพักไม่ปฏิบัติตามให้เป็นตามคำสั่งของนายทะเบียนดังกล่าว หรือเป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือดำเนินกิจการหอพักเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดี หรือเป็นภัยต่อประเทศชาติ นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินกิจการหอพักนั้น หรือถ้าเห็นสมควร จะสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก หรือใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักโดยอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้ ค่าใช้จ่ายในการที่พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุม หรือดำเนินกิจการหอพักดังกล่าวนี้ให้เจ้าของหอพักเป็นผู้จ่าย

3. พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้กำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนกฎหมายนี้ไว้หลายประการ เช่น ผู้ใดตั้งหอพัก หรือเป็นผู้จัดการหอพักโดยมิได้รับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ถ้าผู้จัดการหอพักไม่ควบคุมดูแลปล่อยให้หญิงเข้าไปอยู่ในหอพักชายหรือให้ชายเข้าไปอยู่หอพักหญิงจะต้องโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ เป็นต้น

3.2.6 นายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้กำหนดไว้ว่า สำหรับกรุงเทพมหานครให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส คนพิการ และผู้สูงอายุ เป็นนายทะเบียน ผู้รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตแก่ผู้ขอจัดตั้งหอพัก หรือเป็นผู้จัดการหอพักและดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติไว้ ส่วนในจังหวัดอื่น ๆ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนั้น ๆ เป็นนายทะเบียน ส่วนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานตรวจตราควบคุมหอพักต่าง ๆ นั้นต้องเป็นผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์ อนึ่ง ทั้งนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่จะมีบัตรประจำตัวแสดงเป็นหลักฐานในการปฏิบัติงานด้วย

การที่ทางราชการได้ตราพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ออกใช้บังคับนี้ มิได้มีความมุ่งหมายที่จะก่อให้เกิดความยุ่งยากเดือดร้อนแก่บรรดาผู้ดำเนินกิจการหอพักทั้งหลาย แต่ต้องการที่จะช่วยคุ้มครองสวัสดิภาพ และความเป็นอยู่ของเยาวชน ซึ่งจะเติบโตนี้เป็นกำลังของประเทศชาติ เป็นสำคัญ สำหรับหอพักที่ดำเนินงานดีและปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายนั้น ทางราชการยินดีส่งเสริมและสนับสนุนอย่างเต็มที่ เพราะทางราชการตระหนักดีว่า เจ้าของและผู้จัดการหอพักทั้งหลายนั้นเป็นผู้ที่มีความสำคัญยิ่งเพราะเป็นผู้ที่เยาวชนเป็นจำนวนมากต้องอาศัยร่วมไม้ขายคาเป็นที่พักอาศัยระหว่างการศึกษาเล่าเรียน และเยาวชนเหล่านี้ต่างต้องจากบิดามารดาผู้ปกครองมาจากแดนไกล

3.3 ปัจจัยความสำเร็จในธุรกิจหอพัก-อพาร์ทเมนท์

การที่จะลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ถ้าผู้ประกอบการมีที่ดินเป็นของตนเอง และมีเงินลงทุนค่าก่อสร้าง โดยไม่ต้องกู้ยืมย่อมจะไม่มีปัญหาติดกั้วใด ๆ แต่ถ้าต้องมีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุน เช่น การชำระหนี้ค้ำ ระยะเวลาคุ้มทุน ผลตอบแทนการลงทุน และความเสี่ยงใด ๆ ที่จะเกิดขึ้น เป็นสิ่งที่สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนทางการเงินต้องการทราบ

ดังนั้น การสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ควรสร้างความเชื่อมั่นให้ตนเอง และผู้สนับสนุนทางการเงิน โดยการวางแผนการพัฒนาโครงการ ซึ่งมีเกณฑ์การพิจารณาว่าโครงการอพาร์ทเมนท์ที่จะสร้างให้ประสบความสำเร็จ ควรคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

3.3.1 ทำเลที่ตั้ง (Location) ของโครงการ อพาร์ทเมนท์

การพิจารณาว่าทำเลที่ตั้งดีหรือไม่ โดยพิจารณาจากที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตชุมชน อยู่ริมถนน หรือใกล้ถนนใหญ่ ใกล้ตลาด การเดินทางสะดวกมีรถโดยสารประจำทางผ่าน หรือใกล้สถานีรถไฟฟ้า (ในเขตกรุงเทพฯ) ไม่ควรอยู่ในซอยลึกเกินไปหรือทางเข้าออกเกียบและเปลี่ยวเกินไป การเดินทางเข้าออกของผู้เช่าไม่มีความลำบาก มีสิ่งอำนวยความสะดวกพอสมควร

3.3.2 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Group)

ให้พิจารณาผู้ที่จะเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย จำนวนความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ที่ต้องการ โดยทั่วไปพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายต้องการเปลี่ยนไปอยู่อพาร์ทเมนท์ใหม่ที่มีราคาเช่าเท่าเดิม

3.3.3 คู่แข่ง

อพาร์ทเมนท์ที่มีอยู่ในบริเวณนั้นมีเพียงพอต่อความต้องการหรือไม่ อัตราการเข้าพักอาศัยระดับราคาเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่า สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีให้นำสิ่งเหล่านี้มาปรับใช้กับโครงการอพาร์ทเมนท์ที่จะก่อสร้าง

3.3.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอพาร์ทเมนท์

แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

1. ส่วนที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร การก่อสร้างอาคารจะต้องเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ เช่น

1.1 พรบ. ผังเมือง ที่ดินที่จะก่อสร้างอยู่ในพื้นที่สีอะไร สามารถก่อสร้างอาคารที่

อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ได้หรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งให้สำนักงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 พรบ. ควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ขนาดของอาคารที่จะก่อสร้างได้จะขึ้นอยู่กับความกว้างของถนนที่ติดพื้นที่ก่อสร้าง เนื่องจากมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กำหนดให้ต้องมีระยะเส้นในการก่อสร้างและจำกัดความสูงของอาคาร ดังนี้

1.2.1 อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้รั่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

1.2.2 อาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้รั่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

1.2.3 อาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้รั่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 20 เมตรขึ้นไป ให้รั่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร โดยการก่อสร้างอาคารจะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของความกว้างของถนนร่วมกับระยะเส้น เช่น พื้นที่ที่จะก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ด้านหน้าติดถนนกว้าง 6 เมตร ดังนั้นการก่อสร้างอาคารจะต้องมีระยะเส้นไม่ต่ำกว่า 3 เมตรจากที่ดินส่วนที่ติดกับถนน (อาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้รั่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร) ดังนั้นการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์จะสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร เป็นต้น

1.3 พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง ได้กำหนดให้ภายในอาคารต้องมีทางเดินภายในอาคารกรณีอาคารที่ถูกสร้างมีการสร้างห้อง 2 ฟัง ทางเดินภายในอาคารต้องกว้าง 2 เมตร แต่ถ้ากรณีอาคารที่ถูกสร้างมีการสร้างห้องฟังกเดียว ทางเดินภายในอาคารต้องกว้าง 1.5 เมตร ส่วนพื้นที่ห้องขึ้นอยู่กับความกว้างยาวของแต่ละห้อง นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้มีพื้นที่จอดรถ 120 ตารางเมตรต่อรถ 1 คัน ดังนั้นถ้ามีพื้นที่ใช้สอยรวมภายในอาคารที่ก่อสร้าง 1,200 ตารางเมตร จะต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ภายในอาคารหรือพื้นที่ภายนอกอาคาร 10 คัน

2. ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอพาร์ทเมนต์ หลังจากก่อสร้างเสร็จแล้วจะเป็นส่วนของการบริหารจะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น

2.1 พรบ. สิ่งแวดล้อม ถ้าอพาร์ทเมนต์ที่ก่อสร้างมีขนาดมากกว่า 80 ห้องต้องทำรายงานศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อใช้ในการขออนุญาตเปิดใช้อาคาร

2.2 พรบ. หอพัก มีหลักเกณฑ์กำหนดว่า อพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในข่ายต้องจดทะเบียนเป็นหอพัก และอยู่ในความดูแลของกระทรวงการพัฒนาสังคมฯ จะต้องดำเนินการเข้าข่ายและครบทั้งสามประเด็นต่อไปนี้

2.2.1 มีการจัดสถานที่ขึ้นเพื่อรับผู้พัก เช่น มีห้องนอนและเครื่องใช้ในการหลับนอน ห้องน้ำและห้องส้วม

2.2.2 เจ้าของมีเจตนารับผู้พักเพื่อต้องการค่าตอบแทน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 รับผู้พักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป และอยู่ในระหว่างการศึกษาตามที่กำหนดใน

กฎกระทรวง

อพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินกิจการครบทั้ง 3 ข้อนี้ต้องจดทะเบียนหอพัก หากอพาร์ทเมนท์ใดแม้จะดำเนินกิจการคล้ายคลึงข้างต้น แต่เข้าข่ายไม่ครบทั้งสามประเด็น ขาดประเด็นที่สำคัญ คือ รับผู้พักที่มีได้อยู่ในระหว่างการศึกษาตามที่กำหนดในกฎกระทรวงไม่ต้องจดทะเบียนขึ้นอยู่ในความดูแลของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

3.3.5 การก่อสร้าง

1. ค่าก่อสร้าง สถาปนิกและวิศวกรจะแจ้งข้อมูลเบื้องต้นของค่าก่อสร้าง โดยคิดเป็นตารางเมตร เช่น ต้นทุนค่าก่อสร้างจะคิดเป็นต่อตารางเมตรเช่น 7,500 บาทต่อตารางเมตร (ไม่รวมงานระบบลิฟท์) แต่ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับวัสดุตกแต่ง นอกจากนี้ยังมีค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง

2. การควบคุมการก่อสร้าง ผู้ประกอบการควรพิจารณาตรวจสอบให้ระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผน เพราะถ้าระยะเวลาการก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่กำหนด ผู้ประกอบการอาจได้รับรายได้ล่าช้ากว่ากำหนด แต่ต้องชำระหนี้เงินกู้พร้อมดอกเบี้ยแล้วและอาจเป็นปัญหาขึ้นมาได้

3.3.6 การดำเนินการ

1. รายจ่าย เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะเข้าสู่ขั้นตอนการบริหาร ค่าใช้จ่ายเริ่มต้นของการทำอพาร์ทเมนท์จะประกอบด้วยค่าจ้างพนักงานต่าง ๆ เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาด ค่าทำบัญชี ค่าทำป้ายโฆษณา และประชาสัมพันธ์โครงการ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง เป็นต้น

2. รายรับ ผู้ประกอบการต้องพิจารณาอัตราการเข้าพักของผู้เช่าห้องว่าจะมีสัดส่วนเท่าใดในแต่ละช่วงเวลา เช่น คาดว่าจะมีผู้เช่าห้องพักประมาณร้อยละ 50 ในช่วง 6 เดือนแรก หลังจากนั้นจะเพิ่มเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนห้อง อัตราการเข้าพักนี้จะมีผลต่อรายได้ในแต่ละเดือนของผู้ประกอบการ เพราะนอกจากรายได้จากค่าเช่าห้องแล้วยังมีรายได้จากค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ และค่าโทรศัพท์ด้วยการประมาณการรายรับที่ดีจะทำให้ควบคุมรายจ่ายในส่วนของการดำเนินงานได้

3.3.7 ผลตอบแทนที่จะได้รับและระยะเวลาคืนทุน

เมื่อสามารถประเมินเงินลงทุนในการก่อสร้างอพาร์ทเมนท์ รายรับ และรายจ่ายที่จะมีขึ้นในอนาคตได้แล้วจะทำให้ทราบถึงผลตอบแทนจากการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์และระยะเวลาคืนทุน ซึ่งต้องใช้วิธีทางการเงินมาคำนวณ โดยคิดถึงเรื่องมูลค่าของเงินพิจารณาจากรายได้ รายจ่าย และค่า

เป็นร้อยละ 12 คืนทุนภายใน 10 ปี ซึ่งผลตอบแทนที่ได้รับต้องนำไปเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ย
ผลตอบแทนที่ได้รับควรสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

3.4 แผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอบสุวรรณภูมิ

รัฐบาลได้ศึกษาถึงการเกิดขึ้นของสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ แนวทางและวิธีการ
พัฒนาเมืองรองรับ ผลการศึกษาพบว่าในด้านธุรกิจเกี่ยวข้องกับสนามบินมีเรื่องของระบบคมนาคม
ขนส่ง “ลอจิสติก” เป็นตัวหลักควบคู่ไปกับเรื่องของ “การพัฒนาที่อยู่อาศัย”

แนวนโยบายแห่งรัฐที่สำคัญ คือ จะมีการสถาปนา “เมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ”
ขึ้นจากแผนการทำงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้มีการตีเส้นผังเมืองคลุมพื้นที่ โดยมีรัศมี
ประมาณ 30 กิโลเมตร แนวโน้มคือจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในเรื่องการใช้ประโยชน์พื้นที่
ในการสำรวจพบว่าผู้ประกอบการมีการซื้อขายที่ดินเพื่อเตรียมการพัฒนา อีกทั้งพื้นที่เมืองศูนย์กลาง
การบินมีการกำหนดขอบเขตการพัฒนา คือ ด้านบน จากแนวถนนมอเตอร์เวย์ตะวันออก พื้นที่ตอน
ใต้ถึงถนนบางนา-ตราด ด้านตะวันตก ถึงเขตประเวศ ถนนวงแหวนด้านตะวันออกถึงถนน
รัตนโกสินทร์ 200 ปี ต่อมามีการพิจารณาว่าสามารถพัฒนาได้จริงหรือไม่ เพราะมีแนวเขตพื้นที่
ปลอดภัยทางการบิน เช่น ตอนเหนือกับใต้ที่ถูกกันเขตไว้ ฉะนั้น กิจกรรมการใช้พื้นที่บางเรื่องจึง
ไม่สามารถทำได้เมื่อมองในมุมของความปลอดภัยทางการบิน

ในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ถ้าบริเวณพื้นที่รอบสนามบินสุวรรณภูมิถูกกำหนดให้เป็น
พื้นที่ปลอดภัยทางการบิน ดังนั้นบริเวณรอบสนามบินจะต้องห้ามไม่ให้มีการพัฒนาเกิดขึ้น แต่สิ่งที่
เกิดขึ้นในปัจจุบันพบว่าการพัฒนาโดยรอบสนามบินนานาชาติ เช่น ยุโรป อเมริกา หรือแม้แต่ใน
เอเชีย อาทิ สนามบิน โอซากา โตเกียว เกิดการพัฒนาตามแนวโน้มทั้งสิ้น จากแนวคิดดังกล่าวรัฐบาล
จึงได้พัฒนาพื้นที่ให้เป็นการพัฒนาที่ไม่สร้างปัญหาและสภาพแวดล้อมต้องไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก
เพราะถึงอย่างไรพื้นที่โดยรอบสุวรรณภูมิส่วนหนึ่งยังเป็นบริเวณ “รับน้ำ” ตะวันออก

ในด้านธุรกิจที่อยู่อาศัยพิจารณา 2 ส่วน คือ ที่อยู่อาศัยจากคนในพื้นที่เองกับที่อยู่อาศัยจาก
การพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพ แบ่งได้ 4 ส่วนประกอบด้วย
ด้านตอนเหนือ ตะวันออก ตะวันตก และตอนใต้ จากการศึกษาถึงศักยภาพในจังหวัด
สมุทรปราการ ได้กำหนดให้ศูนย์กลางลอจิสติกควรจะต้องอยู่บริเวณตะวันตกเฉียงใต้ของสนามบิน
ต่อเนื่องถึงถนน บางนา-ตราด ส่วนชุมชนที่พักอาศัยให้อยู่ทางตะวันออกและตอนใต้ของ
สนามบินสุวรรณภูมิโดยมีรัศมี 30 กิโลเมตร สามารถมีชุมชนที่พักอาศัยได้ และพื้นที่ด้านตะวันตก
ของสนามบินสุวรรณภูมิจะรองรับศูนย์ธุรกิจนานาชาติ ตอนล่างของสนามบินเป็นพื้นที่สีเขียวใช้
ประโยชน์ในลักษณะที่อยู่อาศัย โดยย่านอุตสาหกรรมที่กำหนดไว้เดิมจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงใน

อนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่โดยรอบสนามบินสุวรรณภูมิใน 4 พื้นที่ คือ ลาดกระบังตะวันตก (พื้นที่ 18.0 ตารางกิโลเมตร) ลาดกระบังตะวันออก (8.4 ตารางกิโลเมตร) สนามบินสุวรรณภูมิด้านตะวันออก (66.0 ตารางกิโลเมตร) และสนามบินสุวรรณภูมิด้านตะวันตก (24.9 ตารางกิโลเมตร) ในปัจจุบันพื้นที่ของลาดกระบังตะวันตกและตะวันออกมีนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และส่วนอื่น ๆ มีสถาบันการศึกษา สนามกอล์ฟ สถานีไอซีดี พื้นที่สนามบินตะวันออกสภาพภูมิศาสตร์เป็นที่ลุ่มทั้งหมด พบว่ามีมากกว่าร้อยละ 50 ที่ยังไม่ได้พัฒนาเนื่องจากทำได้ยากมาก เป็นเหตุผลให้มีพื้นที่ว่าง (undevelopment) เหลืออยู่มาก ขณะที่พื้นที่สนามบินตะวันตกเขตต่อเนื่องถึงกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ว่างค่อนข้างน้อย ประมาณร้อยละ 10 และกระจายเป็นจุดเล็ก ๆ ถึงแม้จะมีสาธารณูปโภคพื้นฐานดีกว่าพื้นที่อื่น ๆ แต่ยังคงเป็นพื้นที่พัฒนายาก เพราะถ้าเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่จะมีเจ้าของแล้ว

เขตพื้นที่โดยรอบสนามบินสุวรรณภูมิจะมีประชากรเพิ่มขึ้นมากพอสมควรใน 3 จุดหลัก คือ กรุงเทพมหานคร คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 1,087,000 คน ในปี พ.ศ. 2578 อีก 2 จุดคือ สมุทรปราการ คาดว่าประชากรจะเพิ่มขึ้นเป็น 2,217,000 คน ในปี พ.ศ. 2578 สุดท้ายจังหวัดฉะเชิงเทรา คาดจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 480,000 คน ในปี พ.ศ. 2578 ข้อมูลดังกล่าวคือประมาณการความต้องการที่จะเพิ่มขึ้นใน 3 จังหวัดหลัก สรุปข้อเสนอพื้นที่รองรับการพัฒนาเป็นเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิซึ่งรัฐบาลจะสนับสนุน โครงสร้างพื้นฐานเป็น 2 ส่วนหลัก คือ เขตกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 64 ตารางกิโลเมตร และสมุทรปราการอีก 228 ตารางกิโลเมตร ซึ่งในอนาคตทั้งสองพื้นที่นี้มีแนวโน้มจะเป็นเขตพัฒนาเข้มข้น (http://www.hometophit.com/hometh/interesting.php?news_id=132)

3.5 พื้นที่ในเขตลาดกระบัง

จากการศึกษาทางด้านประชากรในปี พ.ศ. 2550 เพื่อเปรียบเทียบความหนาแน่นของประชากรของศูนย์กลางชุมชนเมืองกับความหนาแน่นของประชากรที่บริเวณอื่น ๆ พบว่าลาดกระบังเป็นพื้นที่ที่มีค่าความหนาแน่นของประชากรในระดับเกือบจะเบาบางที่สุดของกรุงเทพมหานคร (ต่ำที่สุดคือหนองจอก) กล่าวคือ มีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ยอยู่ที่ 1,169 คนต่อตารางกิโลเมตร ขณะที่มีนบุรีมีความหนาแน่นเฉลี่ยอยู่ที่ 2,007 คนต่อตารางกิโลเมตร และตลิ่งชันมีความหนาแน่นเฉลี่ยที่ 3,657 คนต่อตารางกิโลเมตร จากข้อมูลพบว่าพื้นที่ทั้งสามมีอัตราการเพิ่มของประชากรมากกว่าค่าเฉลี่ยการเพิ่มประชากรในภาพรวมของกรุงเทพมหานคร โดยทั้งลาดกระบังและมีนบุรีมีค่าการเพิ่มประชากรค่อนข้างสูง คือ ร้อยละ 3.26 และ 3.59 ตามลำดับ และตลิ่งชันมีอัตราการเพิ่มประชากรสูงกว่าภาพรวมของกรุงเทพมหานครเพียงเล็กน้อย คือร้อยละ 1 (ตารางที่ 3.1)

จากการวิเคราะห์ความหนาแน่นของประชากรกับระยะทางจากศูนย์กลาง จะพบว่าเมื่อเปรียบเทียบการกระจายตัวของประชากรระหว่างเขตต่าง ๆ พื้นที่บริเวณชานเมืองต่าง ๆ นั้นยัง

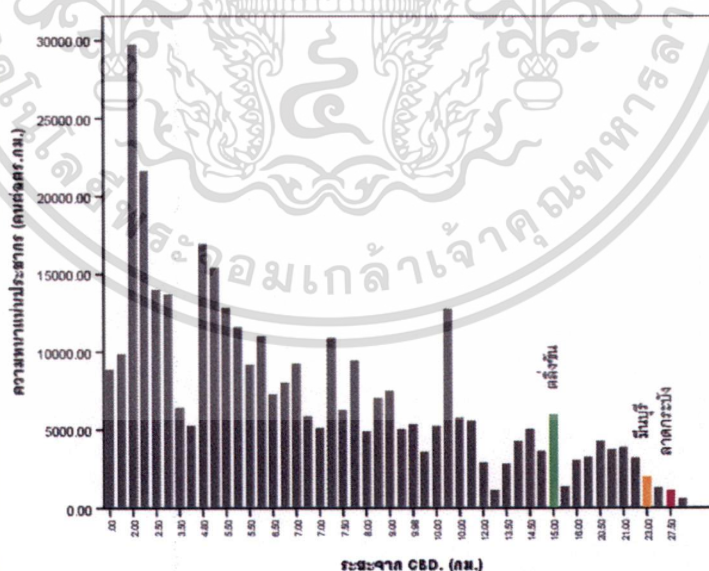
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ขออนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไม่มีความชัดเจนในเรื่องของความเป็นศูนย์กลาง โดยเมื่อเปรียบเทียบค่าความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ตลิ่งชัน มีนบุรี และลาดกระบังกับภาพรวมของกรุงเทพฯยังถือว่ามีความหนาแน่นประชากรค่อนข้างต่ำ (ภาพที่3.1)

ตารางที่ 3.1 ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ศึกษาเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร

พื้นที่	จำนวน แขวง	พื้นที่ (ตร.กม)	จำนวน ประชากร ปี 2550	ความหนาแน่น ประชากรเฉลี่ย (คนต่อ ตร.กม)	อัตรา ประชากร เฉลี่ย (2550 -2551)
กรุงเทพมหานคร	160	1,586.737	5,716,248	3,644	0.754
เขตชั้นใน	81	224.568	2,216,919	9,872	-1.63
เขตชั้นนอก	51	654.286	2,700,751	4,128	0.67
เขตชานเมือง	24	689.883	769,578	1,114	3.95
ลาดกระบัง	6	123.859	144,800	1,169	3.26
มีนบุรี	2	63.645	127,727	2,007	3.59
ตลิ่งชัน	6	29.479	107,812	3,657	1.00

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2551



ภาพที่ 3.1 ความหนาแน่นประชากรในพื้นที่ลาดกระบัง มีนบุรี และตลิ่งชันกับระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจหลัก

ที่มา : สำนักงานเขตลาดกระบัง.2552

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลาดกระบังเป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้จัดตั้งเป็นศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองแห่งแรกของพื้นที่ในเขตปกครองของกรุงเทพมหานครเนื่องจากเป็นพื้นที่เมืองที่มีศักยภาพสูง และมีโครงการพัฒนาหลากหลายโครงการทั้งที่กำลังก่อสร้างอยู่ในแผน และก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร ปัจจัยหลักในการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ คือ การก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิอยู่ใกล้พื้นที่ลาดกระบัง และการก่อสร้างด้านระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ เช่น โครงการระบบขนส่งทางรถไฟสายพญาไท-สุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) อยู่ในระหว่างการก่อสร้างซึ่งโครงการดังกล่าวจะเชื่อมโยงพื้นที่ชานเมืองและพื้นที่เมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยเส้นทางนี้จะผ่านพื้นที่ลาดกระบัง แผนการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิจะส่งผลให้เกิดการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสนามบิน ซึ่งพื้นที่ลาดกระบังได้รับการพิจารณาให้เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่สุดแห่งหนึ่ง เนื่องจากมีศูนย์บรรจุและแยกสินค้ากึ่งกลาง (Inland Container Depot : ICD) และมีทางหลวงสาย กรุงเทพฯ-ชลบุรีให้บริการ

3.5.1 ขนาดพื้นที่และขอบเขตของลาดกระบัง

1. การตั้งถิ่นฐานของชุมชนและศูนย์กลางเดิม ตั้งอยู่ที่บริเวณหัวตะเข้ ซึ่งมีพื้นที่ต่อเนื่องระหว่างแขวงลาดกระบัง และแขวงทับยาวมีขนาดพื้นที่โดยประมาณ 3.51 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ยระหว่าง 2 แขวง เท่ากับ 1,745 คน ต่อตารางกิโลเมตร (ภาพที่ 3.2)



ภาพที่ 3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในศูนย์ชุมชนหัวตะเข้

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2551

2. การกระจายตัวของประชากร ลาดกระบังมีประชากรทั้งหมด 144,800 คน พื้นที่เขตรวม 123.859 ตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่นเฉลี่ย 1,169 คนต่อตารางกิโลเมตร แบ่งเขตพื้นที่ปกครองออกเป็น 6 แขวง ประกอบด้วย แขวงลาดกระบัง แขวงคลองสองต้นนุ่น แขวงคลองสามเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงทับยาว และแขวงชุมทอง โดยแขวงที่มีประชากรสูงสุด ได้แก่ แขวงคลองสองต้นนุ่น และแขวงลาดกระบังตามลำดับ โดยพบว่าบริเวณที่มีความเป็นเมือง กล่าวคือ มีประชากรหนาแน่นเกิน 1,000 คน ต่อตารางกิโลเมตรมีจำนวนอยู่ 2 แขวงเท่านั้น คือ แขวงคลองสองต้นนุ่น และแขวงลาดกระบัง (ตารางที่ 3.2)

ตารางที่ 3.2 ขนาดความหนาแน่นประชากรตามการแบ่งเขตปกครองในลาดกระบัง

แขวง	จำนวนประชากร(คน)	พื้นที่(ตร.กม)	ความหนาแน่น (คนต่อตร.กม)
ลาดกระบัง	29,574	10,823	2,733
คลองสองต้นนุ่น	56,235	14,297	3,933
คลองสามประเวศ	14,551	17,458	833
ลำปลาทิว	18,038	33,752	534
ทับยาว	19,552	25,834	757
ชุมทอง	6,851	21,695	316
รวม	144,800	123,859	1,169

ที่มา : ฝ่ายทะเบียน สำนักงานเขตลาดกระบัง. 2552

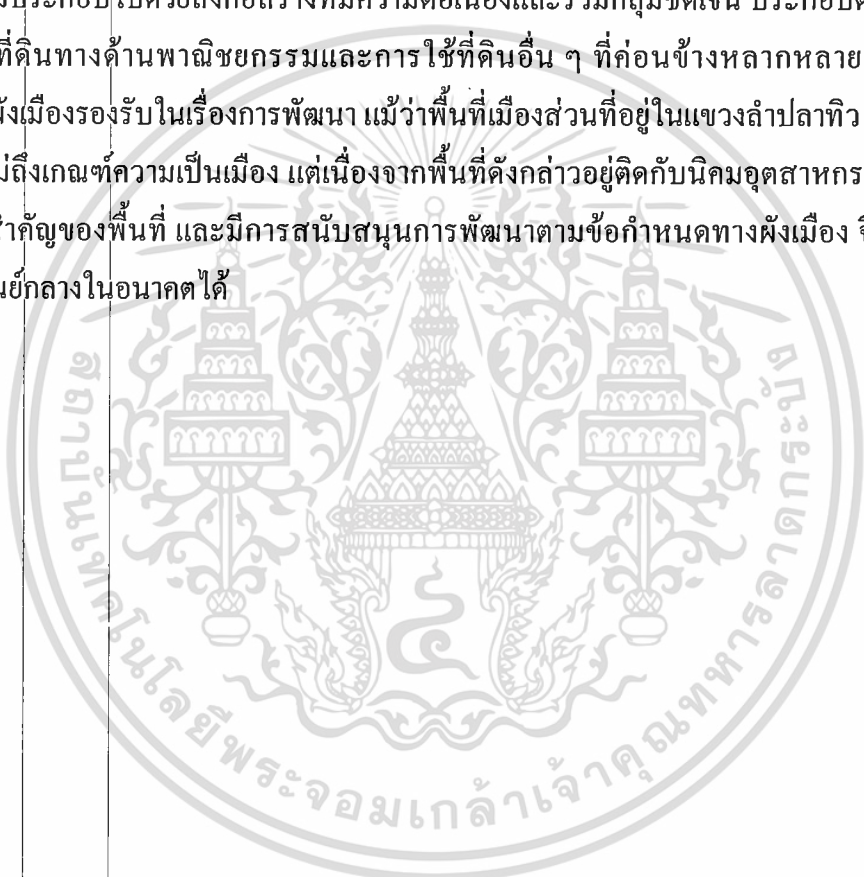
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ของพื้นที่ลาดกระบังยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และที่ว่างมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 28 และร้อยละ 47 ตามลำดับ พื้นที่ส่วนที่เป็นเมืองอยู่ตามถนนอ่อนนุช – ลาดกระบัง และถนนเคหะร่มเกล้า มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่กระจัดกระจายและนิคมอุตสาหกรรมอยู่ที่ถนนฉลองกรุง แขวงลำปลาทิวโดยมีชุมชนดั้งเดิมตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณจุดตัดของคลองประเวศบุรีรมย์และคลองหัวตะเข้ ในขณะที่ชุมชนพาณิชยกรรมมีการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณสองฝั่งของถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ภายในพื้นที่ของชุมชนเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาที่สำคัญ คือ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้พื้นที่ของชุมชนโดยรอบได้รับการพัฒนาอย่างรวดเร็วในช่วงระยะเวลา 20 ปีที่ผ่านมา

4. พื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้าง (Built-Up Area) พบว่ามีบริเวณที่มีสิ่งก่อสร้างที่ชัดเจนอยู่ 3 บริเวณด้วยกันคือ ตามแนวถนนเคหะร่มเกล้าในแขวงคลองสองต้นนุ่นและแขวงคลองสามประเวศ ซึ่งมีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัย ตามแนวถนนอ่อนนุชลาดกระบังในแขวงคลองสองต้นนุ่น แขวงลาดกระบัง และบางส่วนในแขวงทับยาวซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนเดิม เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมและการพาณิชยกรรม และสุดท้ายตามแนวถนนฉลองกรุงในแขวงลำปลาทิว เป็นบริเวณนิคมอุตสาหกรรม

เอกสารนี้เป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในกฎกระทรวงผังเมืองรวม กำหนดบริเวณที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม 3 บริเวณ ได้แก่ บริเวณชุมชนหัวตะเข้ บริเวณแขวงลาดกระบังต่อเนื่อง แขวงคลองสองต้นนุ่น และแขวงคลองสามประเวศ ซึ่งพื้นที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่จะพัฒนาเป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองแห่งใหม่ตามแผนของสำนักผังเมือง และบริเวณที่เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมในแขวงลำปลาทิว

จากการประเมินทางด้านต่าง ๆ พบว่าพื้นที่ที่มีความเป็นเมือง (มีสิ่งก่อสร้าง) ประกอบด้วย 3 บริเวณ โดยพื้นที่บางส่วนได้ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีแดง และสีน้ำตาล ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเป็นบริเวณพื้นที่ที่กล่าวได้ว่าเป็นศูนย์กลางในปัจจุบัน และยังเป็นศูนย์กลางในอนาคตโดยที่พื้นที่ทั้งสามประกอบไปด้วยสิ่งก่อสร้างที่มีความต่อเนื่องและรวมกลุ่มชัดเจน ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินทางด้านพาณิชยกรรมและการใช้ที่ดินอื่น ๆ ที่ค่อนข้างหลากหลาย รวมทั้งมีข้อกำหนดผังเมืองรองรับในเรื่องการพัฒนา แม้ว่าพื้นที่เมืองส่วนที่อยู่ในแขวงลำปลาทิว จะมีความหนาแน่นไม่ถึงเกณฑ์ความเป็นเมือง แต่เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ติดกับนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นแหล่งงานสำคัญของพื้นที่ และมีการสนับสนุนการพัฒนาตามข้อกำหนดทางผังเมือง จึงสรุปให้พื้นที่เป็นศูนย์กลางในอนาคตได้



บทที่ 4

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักในเขตลาดกระบังของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ ประกอบด้วย 3 ส่วนดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ส่วนที่ 2 ความต้องการห้องพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก

4.1 ลักษณะข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

4.1.1 เพศ

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 269 คน คิดเป็นร้อยละ 69.9 และเป็นเพศชายจำนวน 116 คน คิดเป็นร้อยละ 30.1 (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ

	เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
หญิง		269	69.9
ชาย		116	30.1
รวม		385	100.0

4.1.2 อายุ

กลุ่มตัวอย่างมีอายุระหว่าง 20-30 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มอายุของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่เริ่มทำงานได้ไม่นาน ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นนักศึกษาจบใหม่ มีจำนวนมากที่สุด คือ 180 คน คิดเป็นร้อยละ 46.8 รองลงมาคือ อายุระหว่าง 31-40 ปี จำนวน 153 คน คิดเป็นร้อยละ 39.7 เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อาจจะมีครอบครัวและบ้านพักเป็นของตนเอง แต่มีสัดส่วนน้อยกว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุ 20-30 ปี ไม่น่ามากนักเนื่องจากที่พักอาศัยประจำอยู่ไกลจากที่ทำงาน การเช่าห้องพักจึงสะดวกต่อการเดินทางมาทำงานที่สนามบินสุวรรณภูมิมากกว่า รองลงมาคือ อายุระหว่าง 41-50 ปี จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 13.2 และกลุ่มตัวอย่างที่เลือกอาศัยห้องพักจำนวนน้อยที่สุด คือกลุ่มตัวอย่างอายุมากกว่า 50 ปี มีจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.3 เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีตำแหน่งหน้าที่การงานมั่นคง มีรายได้มากพอ

จึงมีโอกาซื้อบ้านเพื่อเป็นที่พักใกล้ที่ทำงาน หรือมียานพาหนะที่จะสามารถขับมาทำงานรวมทั้งต้องการความเป็นส่วนตัวในการใช้ชีวิตซึ่งบรรยากาศหอพักให้ไม่ได้ (ตารางที่ 4.2)

ตารางที่ 4.2 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
20-30 ปี	180	46.8
31-40 ปี	153	39.7
41-50 ปี	51	13.2
มากกว่า 50 ปี	1	0.3
รวม	385	100.0

4.1.3 สถานภาพ

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานภาพโสดจำนวน 315 คน คิดเป็นร้อยละ 81.8 จึงเป็นกลุ่มที่นิยมเลือกที่อยู่อาศัยประเภทหอพักมากที่สุด เนื่องจากไม่มีภาระในการดูแลครอบครัวและต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานที่สนามบินสุวรรณภูมิ รองลงมาคือ สถานภาพสมรส จำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 16.9 และมีสถานภาพหย่าร้าง/แยกกันอยู่ จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 1.3 (ตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด	315	81.8
สมรส	65	16.9
หย่าร้าง/แยกกันอยู่	5	1.3
รวม	385	100.0

4.1.4 ระดับการศึกษา

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีจำนวน 260 คน คิดเป็นร้อยละ 67.5 ลำดับต่อมาคือระดับมัธยมตอนปลาย/ปวส มีจำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 21.6 ระดับมัธยมต้น /ปวช. จำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 6.8 และสูงกว่าระดับปริญญาตรี จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 4.2 (ตารางที่ 4.4)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ระดับมัธยมต้น /ปวช.	26	6.8
มัธยมตอนปลาย/ ปวส	83	21.6
ปริญญาตรี	260	67.5
สูงกว่าปริญญาตรี	16	4.2
รวม	385	100.0

4.1.5 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท)

กลุ่มตัวอย่างมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 10,001-20,000 บาท จำนวนมากที่สุด คือ 166 คน คิดเป็นร้อยละ 43.1 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ไม่สูงเนื่องจากส่วนใหญ่อยู่ในช่วงเริ่มต้นการทำงาน รองลงมาคือมีรายได้ต่อเดือน 20,001-30,000 จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 22.3 บาท มีรายได้ต่อเดือนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท จำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 18.7 กลุ่มตัวอย่างจำนวนน้อยที่สุดมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 40,001- 50,000 บาท และมากกว่า 50,000บาท ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน คือ จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 2.1 และจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 1.3 ตามลำดับซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลอายุของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จากการศึกษา (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

รายได้เฉลี่ย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท	72	18.7
10,001-20,000 บาท	166	43.1
20,001-30,000 บาท	86	22.3
30,001-40,000 บาท	48	12.5
40,001- 50,000 บาท	8	2.1
มากกว่า 50,000 บาท	5	1.3
รวม	385	100.0

4.2 ความต้องการห้องพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

4.2.1 บุคคลที่กลุ่มตัวอย่างพักอาศัยด้วย

จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างพักอาศัยอยู่กับเพื่อนร่วมงานมากที่สุดมีจำนวน 154 คน คิดเป็นร้อยละ 48.4 เนื่องจากกลุ่มเพื่อนที่ทำงานอยู่ที่เดียวกันจะมีลักษณะการดำเนินชีวิตที่คล้ายคลึงกันกล่าวคือ เข้าทำงาน-เลิกงาน เวลาเดียวกัน รวมทั้งยังสามารถแบ่งเบาระยะในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย เช่น ค่าเช่าห้องพัก ค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น ลำดับต่อมาคือพักอาศัยอยู่คนเดียวจำนวน 143 คน คิดเป็นร้อยละ 37.1 เนื่องจากผู้พักอาศัยต้องการความเป็นส่วนตัว และพักอาศัยอยู่กับพ่อแม่จำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 18.2 จากข้อมูลดังกล่าวเมื่อพิจารณาจากภาพรวมจะพบว่ากลุ่มตัวอย่างพักอาศัยอยู่คนเดียวเพียง 143 คน แต่กลับเลือกพักอาศัยอยู่กับผู้อื่นมีจำนวนมากถึง 242 คน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด อาจเนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่าย ความอบอุ่น และความปลอดภัย เป็นต้น (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6 บุคคลที่กลุ่มตัวอย่างพักอาศัยด้วย

ผู้พักอาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เพื่อนร่วมงาน	154	40.0
พักคนเดียว	143	37.1
พ่อ-แม่	70	18.2
ญาติ	6	1.6
พี่น้อง	8	2.1
สามี-ภรรยา	4	1.0
รวม	385	100.0

4.2.2 สาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างเลือกอาศัยโดยการเช่าห้องพัก

จากการศึกษาพบว่าสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างเลือกพักอาศัยโดยการเช่าห้องพัก คือ ต้องการอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน และมีความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน คือ จำนวน 107 คน คิดเป็นร้อยละ 27.8 และจำนวน 102 คนคิดเป็นร้อยละ 26.5 ตามลำดับ เนื่องจากสนามบินสุวรรณภูมิตั้งอยู่ในเขตนอกเมืองในจังหวัดสมุทรปราการ รถโดยสารประจำทางจากในเมืองถึงสนามบินสุวรรณภูมิมีปริมาณไม่มากพอ มีเพียง Airport link จึงเป็นสาเหตุทำให้พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิส่วนใหญ่เลือกพักอาศัยโดยการเช่าห้องพักเพื่อสะดวกต่อการเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ รองลงมาคือ ด้านความสะดวกสบายครบครัน เช่น ลิฟท์ คีย์การ์ด อินเทอร์เน็ต

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์ในเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พนักงานรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ เนื่องจากถ้าพักอาศัยบ้าน หรือเช่าบ้านอาจไม่มีบุคลากรเหล่านี้คอยดูแล รวมถึงอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สาเหตุถัดมาคือ มีเพื่อนร่วมงานพักอาศัยอยู่ และราคาเหมาะสมกับรายได้ในปัจจุบันมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือจำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 11.2 และจำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 9.4 ตามลำดับ เนื่องจากการที่มีรายได้ไม่สูงยังไม่สามารถซื้อบ้านของตนเองได้ รวมทั้งการอยู่กับเพื่อนยังมีความปลอดภัยในระดับหนึ่งจึงทำให้เป็นสาเหตุในการเลือกพักอาศัยหอพัก (ตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 สาเหตุที่เลือกอาศัยโดยการเช่าหอพัก

สาเหตุ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
อยู่ใกล้สถานที่ทำงาน	107	27.8
ความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน	102	26.5
มีความสะดวกสบายครบครัน เช่น ลิฟท์ คีย์การ์ด อินเทอร์เน็ต พนักงานรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	72	18.7
มีเพื่อนร่วมงานพักอาศัยอยู่	43	11.2
ราคาเหมาะสมกับรายได้ในปัจจุบัน	36	9.4
เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราว	16	4.2
ราคาถูก	9	2.3
รวม	385	100.0

4.2.3 ผู้ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

จากการศึกษาพบว่าในการเลือกพักอาศัยโดยการเช่าหอพัก กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะตัดสินใจด้วยตนเองจำนวน 298 คน คิดเป็นร้อยละ 77.4 รองลงมาคือ เพื่อนร่วมงานจำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 14.8 ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลบุคคลที่พักอาศัยร่วมด้วย ถัดมาคือ พ่อแม่ จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 7.0 และญาติ จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 0.8 (ตารางที่ 4.8)

4.2.4 ความต้องการด้านลักษณะหอพัก

จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างเลือกลักษณะหอพักอยู่ใกล้ถนนใหญ่ (การเดินทางจากถนนใหญ่เข้าสู่หอพักไม่ไกลมาก) มีจำนวนมากที่สุดคือ 120 คน คิดเป็นร้อยละ 31.2 เนื่องจากเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งไปไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลุ่มตัวอย่างเลิกงานเป็นเวลาไม่แน่นอน และต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน ลำดับต่อมาคือ ลักษณะหอพักสะอาด ไม่ซ่อมซ่อม ไม่รกรุงรัง จำนวน 73 คน คิดเป็นร้อยละ 19.0 กลุ่มตัวอย่างเลือกลักษณะหอพักที่มีจำนวนห้องพักไม่มากเกินไป เพื่อลดความวุ่นวาย และสภาพแวดล้อมโดยรอบหอพักร่มรื่น มีต้นไม้ ในสัดส่วนเท่ากันคือจำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 14.5 (ตารางที่ 4.9)

4.2.5 ความต้องการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหอพัก

กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหอพักจำนวนคำตอบมากที่สุดคือ เติง จำนวน 263 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 12.2 เนื่องจากเติงเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้าย หรือพกพามาด้วย รวมถึงพนักงานสนามบิณสุวรรณภูมิส่วนมากทำงานไม่เป็นเวลา ดังนั้นการนอนหลับจึงถือเป็นเรื่องที่สำคัญอย่างยิ่ง ถ้านอนหลับพักผ่อนได้เต็มที่ จะส่งผลต่อผลดีต่อผลการปฏิบัติงาน รองลงมาคือ ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ พัดลม เนื่องจากเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานในการอยู่อาศัยหอพัก ซึ่งกลุ่มตัวอย่างต้องการในสัดส่วนใกล้เคียงกันคือจำนวน 237 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 11.0, จำนวน 232 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 10.8 จำนวน 216 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 10.0 และจำนวน 209 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 9.7 ตามลำดับ กลุ่มตัวอย่างต้องการเคเบิ้ลทีวีน้อยที่สุด อาจเนื่องมาจากปัจจัยในเรื่องเวลาในการทำงานจึงไม่มีความต้องการ หรือไม่มีเวลาในการดูช่องเคเบิ้ลทีวีมากนัก อีกทั้งสามารถดูรายการโทรทัศน์ปกติทดแทนได้ (ตารางที่ 4.10)

4.2.6 ความต้องการด้านขนาดห้องพัก

จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความต้องการขนาดห้องพักภายในหอพักระหว่าง 21-25 ตารางเมตร เนื่องจากเป็นขนาดหอพักมาตรฐานเพียงพอต่อการอยู่อาศัยและราคาไม่แพงมากจนเกินไป มีจำนวนมากที่สุดคือ 187 คน คิดเป็นร้อยละ 48.6 รวมทั้งกลุ่มตัวอย่างจะมีบุคคลอื่นพักอาศัยอยู่ด้วยจึงต้องการขนาดห้องพักที่มีขนาดเหมาะสม ไม่แคบจนเกินไป รองลงมาคือขนาด 15-20 ตารางเมตร จำนวน 96 คน คิดเป็นร้อยละ 24.9 อาจเนื่องมาจากกรณีที่พักอาศัยคนเดียว และขนาด 26-30 ตารางเมตร จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 16.1 (ตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.8 ผู้ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

	ผู้ที่มีอิทธิพล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
	ตัดสินใจด้วยตัวเอง	298	77.4
	เพื่อนร่วมงาน	57	14.8
	พ่อ-แม่	27	7.0
	ญาติ	3	0.8
	รวม	385	100.0

ตารางที่ 4.9 ความต้องการด้านลักษณะหอพัก

	ลักษณะหอพัก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
	หอพักอยู่ใกล้ถนนใหญ่ (การเดินทางจากถนนใหญ่เข้าสู่หอพักไม่ไกลมาก)	120	31.2
	ลักษณะหอพักสะอาด ไม่ซอมซ่อ ไม่รกรุงรัง	73	19.0
	มีจำนวนห้องพักไม่มากเกินไป เพื่อลดความวุ่นวาย	56	14.5
	สภาพแวดล้อมโดยรอบหอพักร่มรื่น มีต้นไม้	56	14.5
	มีขนาดห้องพักให้เลือกหลากหลายขนาด	32	8.3
	มีความปลอดภัย (ไม่เปลี่ยว)	24	6.2
	ทางเข้าหอพักมีไฟส่องสว่างตอนกลางคืน และไม่มีน้ำท่วม	16	4.2
	เป็นหอพักที่เพิ่งก่อสร้างขึ้นมาใหม่	2	0.5
	มีการออกแบบและตกแต่งหอพักทันสมัยและสง่างาม	2	0.5
	อยู่นอกเขตเส้นเสียงเครื่องบิน	1	0.3
	มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับพักผ่อน	1	0.3
	หอพักที่สามารถทำอาหารภายในห้องพักได้	1	0.3
	สามารถอยู่อาศัยเป็นครอบครัวได้ (มากกว่า 2 คน)	1	0.3
	รวม	385	100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 ความต้องการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

(N = 385)

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน (คำตอบ)	ร้อยละ
เตียง	263	12.2
ตู้เสื้อผ้า	237	11.0
โทรทัศน์	232	10.8
เครื่องปรับอากาศ	216	10.0
พัดลม	209	9.7
ระบบอินเทอร์เน็ต	200	9.3
โต๊ะ-เก้าอี้	174	8.1
โทรศัพท์	163	7.6
เครื่องทำน้ำอุ่น	157	7.3
เคเบิลทีวี	154	7.2
ตู้เย็น	147	6.8
รวม	2,152	100.0

หมายเหตุ : กลุ่มตัวอย่างสามารถตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

ตารางที่ 4.11 ขนาดห้องพักที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ

ขนาดห้องพัก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 15 ตารางเมตร	32	8.3
15-20 ตารางเมตร	96	24.9
21-25 ตารางเมตร	187	48.6
26-30 ตารางเมตร	62	16.1
มากกว่า 30 ตารางเมตร	8	2.1
รวม	385	100.0

4.2.7 ความต้องการด้านราคาห้องพัก

กลุ่มตัวอย่างต้องการราคาห้องพักระหว่าง 2,500-3,500 บาท/เดือน จำนวนมากที่สุดคือ 167 คน คิดเป็นร้อยละ 43.4 เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมกล่าวคือ ไม่แพงมากจนเกินไป เหมาะสมกับรายได้ในปัจจุบัน รองลงมาคือราคา 1,500-2,500 บาท/เดือนจำนวน 134 คน คิดเป็นร้อยละ 34.8 กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการราคาต่ำกว่า 1,500 บาท/เดือน และจำนวน 3,500-4,500 บาท/เดือน ในจำนวนใกล้เคียงกันคือ จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 9.9 และจำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 8.1 จากการที่กลุ่มตัวอย่างเลือกราคาที่ต่ำกว่า 1,500 ต่อเดือน เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ค่าครองชีพเริ่มสูงขึ้น กลุ่มตัวอย่างจึงมองหาห้องพักที่ราคาต่ำลงเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12 ความต้องการด้านราคาห้องพัก

ราคา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,500 บาท/เดือน	38	9.9
1,500-2,500 บาท/เดือน	134	34.8
2,501-3,500 บาท/เดือน	167	43.4
3,501-4,500 บาท/เดือน	31	8.1
มากกว่า 4,500 บาท/เดือน	15	3.9
รวม	385	100.0

4.2.8 ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก

กลุ่มตัวอย่างต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักมากที่สุด คือ สถานที่จอดรถ จำนวน 281 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 13.2 เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างที่มีรถยนต์ส่วนตัวจะประสบปัญหากับการหาที่จอดรถที่ปลอดภัยและมักอยู่ห่างไกลจากที่พักอาศัย ดังนั้นสถานที่จอดรถจึงเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อาศัยอยู่ห้องพักและมีรถยนต์ส่วนตัวจะต้องการเป็นอันดับแรก อีกทั้งห้องพักส่วนใหญ่ไม่มีสถานที่จอดรถเพียงพอกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย รองลงมาคือต้องการร้านสะดวกซื้อและร้านอาหารในจำนวนใกล้เคียงกันคือ จำนวน 274 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 12.9 และจำนวน 265 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 12.5 เนื่องจากบริเวณโดยรอบสนามบินสุวรรณภูมิในปัจจุบันมีผู้ประกอบการทั้งตลาดนัด ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร เกิดขึ้นมากมาย เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ นี้จึงมีความสำคัญรองลงมาในการเลือกพักอาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หอพัก สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทข่าวสารบันเทิง เช่น นิตยสาร หนังสือพิมพ์ โทรทัศน์ กลุ่มตัวอย่างต้องการเพียง 68 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 3.2 เนื่องจากไม่ใช่สิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นมากนักอีกทั้งกลุ่มตัวอย่างเป็นกลุ่มคนทำงานซึ่งมีเวลาไม่มากนัก หรืออาจหาสิ่งบันเทิงเหล่านี้ได้ในสถานที่ทำงาน (ตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกหอพัก

(N = 385)

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน (คำตอบ)	ร้อยละ
สถานที่จอดรถ	281	13.2
ร้านสะดวกซื้อ	274	12.9
ร้านอาหาร	265	12.5
ศูนย์บริการน้ำดื่ม	207	9.7
บริการรักษาความปลอดภัย	204	9.6
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	180	8.5
คีย์การ์ด	176	8.3
ร้านซักรีด	126	5.9
สถานที่นั่งพักผ่อน	124	5.8
ห้องออกกำลังกาย	84	4.0
ร้านเสริมสวย	82	3.9
บริการข่าวสารบันเทิง เช่น นิตยสาร หนังสือพิมพ์ โทรทัศน์ เป็นต้น	68	3.2
ลิฟท์	54	2.5
รวม	2,125	100.0

หมายเหตุ : กลุ่มตัวอย่างสามารถตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

4.2.9 ความต้องการด้านแหล่งข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับหอพัก

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการรับทราบข้อมูลการหาประเภทห้องพักจากเพื่อนร่วมงาน จำนวน 229 คน คิดเป็นร้อยละ 59.5 อาจ เนื่องจากเพื่อนร่วมงานเช่าหอพักแล้ว จึงสามารถสอบถามข้อมูลต่าง ๆ ภายในหอพักเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค การบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภายในห้องพักได้ รองลงมาคือแผ่น โปสเตอร์ / ป้ายประกาศและอินเทอร์เน็ตในจำนวนใกล้เคียงกัน คือ 58 คน คิดเป็นร้อยละ 15.1 และ 55 คน คิดเป็นร้อยละ 14.3 (ตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.14 ความต้องการของรับทราบข้อมูลการหาห้องพัก

แหล่งข้อมูล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เพื่อนร่วมงาน	229	59.5
ใบปลิว/แผ่นพับ	43	11.2
แผ่น โปสเตอร์ / ป้ายประกาศ	58	15.1
อินเทอร์เน็ต	55	14.3
รวม	385	100.0

4.3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก

จากการศึกษาเรื่องความปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก โดยศึกษาจากปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบุคลากร ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการ และปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ พบว่ามีผลการศึกษาดังนี้

4.3.1 ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 4.2) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่ารายการที่มีผลระดับมากที่สุด คือ มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัยที่ไว้วางใจ เนื่องจากปัญหาทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ส่งผลให้มีมิฉฉาชีพจำนวนมากเกิดขึ้น ดังนั้นเพื่อความปลอดภัยทั้งในด้านร่างกายและทรัพย์สินกลุ่มตัวอย่างจึงตัดสินใจโดยพิจารณาระบบการดูแลรักษาความปลอดภัยเป็นหลัก (ตารางที่ 4.15)

4.3.2 ปัจจัยด้านราคา

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านราคามีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.3) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่ารายการที่มีผลระดับมากที่สุด คือ การมีราคาห้องพักที่เหมาะสมกับสถานที่หรือสภาพแวดล้อมที่ตั้ง และราคาค่าสาธารณูปโภคภายในห้องพักไม่สูงเกินไป เช่น ค่าไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เคเบิลทีวี เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ ค่าครองชีพต่าง ๆ พุ่งสูงขึ้น ดังนั้นเรื่องราคาห้องพักจึงต้องเลือกให้เหมาะสมกับรายได้ในปัจจุบันเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น รวมถึงราคาค่าสาธารณูปโภคภายในห้องพักซึ่งค่าใช้จ่ายหลักที่กลุ่มตัวอย่างต้องเสียในการเช่าอยู่อาศัย ปัจจัยที่มีผลระดับมาก คือ มีราคาส่วนกลางที่ยุติธรรม ไม่สูงเกินไป เช่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าเก็บขยะ ค่าทำความสะอาดอาคาร เงินมัดจำและเงินประกันห้องพักไม่สูงเกินไป และเงื่อนไขการชำระเงินมีความยืดหยุ่น (ตารางที่ 4.16)

ตารางที่ 4.15 ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัยที่ไว้วางใจ	4.6	มากที่สุด
มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน	4.2	มาก
มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องพัก(โทรทัศน์ โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ พัดลม ตู้เย็น โต๊ะ-เก้าอี้)	4.2	มาก
ความสะดวกของเส้นทาง(ถนน)เข้าหอพัก	4.2	มาก
ความเป็นระเบียบ สวยงามของหอพัก	4.1	มาก
วัสดุที่ใช้มีคุณภาพดี/เหมาะสม	4.1	มาก
ขนาดพื้นที่ใช้สอยเหมาะสมและเพียงพอต่อความต้องการอยู่อาศัย	4.0	มาก
สถานที่จอดรถเพียงพอกับจำนวนผู้พักอาศัย	3.9	มาก
ค่าเฉลี่ยรวม	4.2	มาก

ตารางที่ 4.16 ปัจจัยด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

ปัจจัยด้านราคา	ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
มีราคาห้องพักที่เหมาะสมกับสถานที่หรือสภาพแวดล้อมที่ตั้ง	4.4	มากที่สุด
ราคาค่าสาธารณูปโภคภายในห้องพักไม่สูงเกินไป เช่น ค่าไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เคเบิลทีวี	4.3	มากที่สุด
มีราคาส่วนกลางที่ยุติธรรมไม่สูงเกินไป เช่น ค่าเก็บขยะ ค่าทำความสะอาดอาคาร	4.2	มาก
เงินมัดจำและเงินประกันห้องพักไม่สูงเกินไป	4.2	มาก
เงื่อนไขการชำระเงินมีความยืดหยุ่น	4.2	มาก
ค่าเฉลี่ยรวม	4.3	มากที่สุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3.3 ปัจจัยด้านสถานที่ตั้ง

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านสถานที่ตั้งมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.3) คือ เรื่องทำเลที่ตั้งมีทาง เข้า-ออก ปลอดภัย และสถานที่บริเวณโดยรอบหอพัก มีความสะอาด ปราศจากมลพิษ ตามลำดับ (ตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.17 ปัจจัยด้านสถานที่ตั้งที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

ปัจจัยด้านสถานที่ตั้ง	ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
ทำเลที่ตั้งมีทาง เข้า-ออก ปลอดภัย	4.4	มากที่สุด
สถานที่บริเวณโดยรอบหอพัก มีความสะอาด ปราศจากมลพิษ	4.3	มากที่สุด
มีช่องทางการติดต่อเรื่องหอพักได้หลายช่องทาง	4.2	มาก
ค่าเฉลี่ยรวม	4.3	มากที่สุด

4.3.4 ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 4.0) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่ารายการที่มีผลระดับมากที่สุด คือ มีการให้บริการอินเทอร์เน็ต เคเบิลทีวี ฟรีตามระยะเวลาที่กำหนด เนื่องมาจากปัจจุบันข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ค่อนข้างเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เทคโนโลยีต่าง ๆ เช่น อินเทอร์เน็ต จึงมีอิทธิพลต่อการรับข้อมูลข่าวสารค่อนข้างมาก ส่วนรายการที่มีผลระดับมาก คือ มีของแถมที่สามารถใช้งานได้ เช่น เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ ตู้เย็น และมีการจัดรายการส่งเสริมการขาย เพื่อตอบแทนและจูงใจผู้เช่า เช่น จ่ายค่าเช่าหอพักก่อนกำหนด 7 วันจะ ได้ลดราคาพิเศษ หรืออยู่หอพักครบ 1 ปี ฟรีค่าเช่า 1 เดือน เป็นต้น (ตารางที่ 4.18)

4.3.5 ปัจจัยด้านบุคลากร

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านบุคลากรมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 4.0) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่ารายการที่มีผลระดับมากที่สุด คือ การมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอดเวลา ส่วนรายการที่มีผลระดับมาก คือ มีบุคลากร และเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตลอด 24 ชั่วโมง มีพนักงานทำความสะอาดตามเวลาที่หอพักกำหนด (ตารางที่ 4.19)

ตารางที่ 4.18 ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

	ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ความสำคัญ
	มีการให้บริการอินเทอร์เน็ต เคเบิลทีวี ฟรีตามระยะเวลาที่กำหนด	4.4	มากที่สุด
	มีของแถมที่สามารถใช้งานได้ เช่น เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ ตู้เย็น	4.1	มาก
	มีการจัดรายการส่งเสริมการขาย เพื่อตอบแทนและจูงใจผู้เช่า เช่น จ่ายค่าเช่าหอพักก่อนกำหนด 7 วันจะได้ลดราคาพิเศษ หรืออยู่หอพักครบ 1 ปี ฟรีค่าเช่า 1 เดือน เป็นต้น	3.8	มาก
	มีการโฆษณา/ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับหอพัก	3.4	ปานกลาง
	ค่าเฉลี่ยรวม	4.0	มาก

ตารางที่ 4.19 ปัจจัยด้านบุคลากรที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

	ปัจจัยด้านบุคลากร	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ความสำคัญ
	มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอดเวลา	4.3	มากที่สุด
	มีบุคลากรและเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตลอด 24 ชั่วโมง เช่น ช่างไฟ ช่างประปา เป็นต้น	4.0	มาก
	มีพนักงานทำความสะอาดตามเวลาที่หอพักกำหนด	3.9	มาก
	ค่าเฉลี่ยรวม	4.0	มาก

4.3.6 ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 4.3) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่ารายการที่มีผลระดับมากที่สุด คือ มีความรวดเร็วในการบริการ เช่น สามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในหอพักได้อย่างรวดเร็ว และรายการที่มีผลระดับมาก คือ สามารถติดต่อกับผู้จัดการหอพัก หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายให้ดูแลหอพักได้ง่ายและรวดเร็ว และมีระบบการจัดการเรื่องของเสีย และสิ่งปฏิกูลที่ได้มาตรฐาน (ตารางที่ 4.20)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.20 ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ความสำคัญ
มีความรวดเร็วในการบริการเช่น สามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในหอพักได้อย่างรวดเร็ว	4.3	มากที่สุด
สามารถติดต่อกับผู้จัดการหอพัก หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับ มอบหมายให้ดูแลหอพัก ได้ง่ายและรวดเร็ว	4.2	มาก
มีระบบการจัดการเรื่องของเสีย และสิ่งปฏิกูลที่ได้มาตรฐาน	4.2	มาก
ค่าเฉลี่ยรวม	4.2	มาก

4.3.7 ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.6) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่ารายการที่มีผลระดับมากที่สุด คือ ความพร้อมของสาธารณูปโภค น้ำ ไฟฟ้า เพียงพอกับผู้อยู่อาศัยภายในหอพัก และมีระบบมาตรฐานความปลอดภัยในการเข้า – ออก หอพัก เช่น ระบบคีย์การ์ด (ตารางที่ 4.21)

ตารางที่ 4.21 ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพัก

ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ความสำคัญ
ความพร้อมของสาธารณูปโภค น้ำ ไฟฟ้า เพียงพอกับผู้อยู่อาศัยภายในหอพัก	4.6	มากที่สุด
มีระบบมาตรฐานความปลอดภัยในการ เข้า – ออก หอพัก เช่น ระบบคีย์การ์ด	4.5	มากที่สุด
ค่าเฉลี่ยรวม	4.6	มากที่สุด

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุป

จากการศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักในเขตลาดกระบังของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกห้องพักในเขตลาดกระบังของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ โดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ ที่ต้องการห้องพักในเขตลาดกระบังจำนวน 385 คน สามารถสรุปผลได้ดังนี้

ผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปพบว่า เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย มีอายุระหว่าง 20-30 ปี ส่วนใหญ่จะเป็นนักศึกษาจบใหม่ มีสถานภาพโสด เนื่องจากไม่มีภาระในการดูแลครอบครัวและความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานที่สนามบินสุวรรณภูมิ การศึกษาระดับปริญญาตรี ลักษณะงานจะเป็นพนักงานบริษัทรายเดือน อาชีพพนักงานขาย มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 10,001-20,000 บาท

ผลการศึกษาความต้องการห้องพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิพบว่า กลุ่มตัวอย่างพักอาศัยอยู่กับเพื่อนร่วมงาน สาเหตุที่เลือกพักอาศัยโดยการเช่าห้องพัก คือ ต้องการอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน และมีความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน การเลือกพักอาศัยโดยการเช่าจะตัดสินใจด้วยตนเอง เลือกลักษณะห้องพักอยู่ใกล้ถนนใหญ่ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในห้องพักคือเตียง ต้องการขนาดห้องพักระหว่าง 21-25 ตารางเมตร ราคาห้องพักระหว่าง 2,500-3,500 บาท/เดือน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายนอกห้องพัก คือ สถานที่จอดรถ และต้องการรับทราบข้อมูลการหาประเภทห้องพักจากเพื่อนร่วมงาน

ผลการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักพบว่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิให้ความสำคัญระดับมากที่สุดในเรื่องระบบการดูแลรักษาความปลอดภัยที่ไว้วางใจ ด้านราคาให้ความสำคัญระดับมากที่สุดในเรื่องการมีราคาห้องพักที่เหมาะสมกับสถานที่หรือสภาพแวดล้อมที่ตั้ง และราคาค่าสาธารณูปโภคภายในห้องพักไม่สูงเกินไป เช่น ค่าไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เคเบิลทีวี ด้านสถานที่ตั้งให้ความสำคัญระดับมากที่สุดในเรื่องเรื่องทำเลที่ตั้งมีทาง เข้า-ออก ปลอดภัย และสถานที่ที่บริเวณโดยรอบห้องพักมีความสะอาด ปราศจากมลพิษ ด้านการส่งเสริมการตลาดให้ความสำคัญระดับมากที่สุดในเรื่องการให้บริการอินเทอร์เน็ต เคเบิลทีวี ฟรีตามระยะเวลาที่กำหนด ด้านบุคลากรให้ความสำคัญระดับมากที่สุดในการมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอดเวลา ด้านกระบวนการจัดการให้ความสำคัญระดับมากที่สุดในเรื่อง

เรื่องความเร็วในการบริการ เช่น สามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในห้องพักได้อย่างรวดเร็ว ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวดเร็ว และด้านลักษณะทางกายภาพให้ความสำคัญระดับมากที่สุดในเรื่องความพร้อมของสาธารณูปโภค น้ำ ไฟฟ้า เพียงพอกับผู้อยู่อาศัยภายในห้องพัก และมีระบบมาตรฐานความปลอดภัยในการเข้า – ออก หอพัก เช่น ระบบคีย์การ์ด

ผลการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักพบว่า ปัจจัยด้านราคา ด้านสถานที่ตั้ง และด้านลักษณะทางกายภาพ มีความสำคัญระดับมากที่สุดในการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาสามารถนำข้อมูลมาสรุปเป็นข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการในเขตลาดกระบัง ที่จะปลูกสร้างห้องพักสำหรับรองรับความต้องการของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงประชาชนทั่วไป เพื่อพัฒนาและปรับปรุงธุรกิจเกี่ยวกับห้องพักเพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคดังนี้

1. จากการศึกษารายชื่อข้อมูลทั่วไป พบว่าพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่พักอาศัยหอพักส่วนใหญ่จะเป็นเพศหญิง ดังนั้นจึงควรมุ่งเน้นการให้บริการหรือในด้านความสวยงามของรูปแบบห้องพักหรือควรทำการศึกษาถึงพฤติกรรมความต้องการลักษณะของห้องพักที่ตรงกับความต้องการของผู้พักอาศัยที่เป็นเพศหญิงมากที่สุด

2. บุคคลในกลุ่มผู้พักอาศัยอยู่ด้วยนั้นส่วนใหญ่จะเลือกพักอาศัยอยู่กับผู้อื่นมากกว่าพักอาศัยอยู่คนเดียว เนื่องจากปัจจัยทั้งในด้านค่าใช้จ่าย หรือในเรื่องความอบอุ่น จึงควรปรับกฎระเบียบของห้องพักซึ่ง โดยส่วนใหญ่แล้วกฎระเบียบห้องพักจะให้ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่อาศัยได้ไม่เกิน 2 คนจึงควรปรับกฎระเบียบใหม่ให้ยืดหยุ่นเพื่อตอบสนองกลุ่มผู้พักอาศัยให้มากขึ้น เช่น อนุญาตให้มีผู้พักอาศัยได้มากกว่า 2 คน แต่ไม่เกิน 4 คน

3. แหล่งข้อมูลห้องพักที่กลุ่มตัวอย่างได้รับน้อยที่สุดคือจาก แผ่นโปสเตอร์/ ป้ายประกาศ และอินเทอร์เน็ต จึงควรปรับแผนการโฆษณาประชาสัมพันธ์ของห้องพักให้มากขึ้น ทางด้านอินเทอร์เน็ตควรให้ข้อมูลเกี่ยวกับห้องพัก ทั้งข้อมูลเบื้องต้น เช่น ราคาห้องพัก ทำเลที่ตั้ง การให้ข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตนี้ไม่เพียงแต่พนักงานสนามบินสุวรรณภูมิที่จะสามารถได้รับข้อมูลข่าวสารยังสามารถทำให้ผู้พักอาศัยรายอื่น ๆ เช่น นักท่องเที่ยวต่างชาติ หรือนักเคลื่อนไหวที่ต้องการที่พักอาศัยชั่วคราว ในเขตลาดกระบัง สามารถได้รับข้อมูลข่าวสารดังกล่าวด้วย

4. ปัจจัยด้านราคาควรกำหนดราคาให้เหมาะสมกับทั้งวัสดุที่ใช้ รูปแบบ ทำเลที่ตั้ง และควรมีเงื่อนไขการชำระเงินที่เหมาะสม เช่น กำหนดวันชำระเงินค่าห้องพักก่อนวันที่ 15 ของทุกเดือน ราคาค่าน้ำ และค่าไฟ คิดราคาต่อหน่วยไม่สูงจนเกินไป ค่ามัดจำ หรือค่าห้องพักล่วงหน้าต่าง ๆ ควรมียุทธศาสตร์ที่เหมาะสม เช่น ไม่ควรคิดค่าห้องพักล่วงหน้าเกิน 2 เดือน เป็นต้น จะทำให้สามารถสร้าง

ข้อได้เปรียบจากคู่แข่งรายอื่น ๆ ได้ ด้านสถานที่ตั้งการเลือกก่อสร้างหอพักที่มีสถานที่โดยรอบหอพักมีความสะอาด ปราศจากมลพิษ อีกทั้งมีทางเข้าออกที่ใกล้ และปลอดภัย ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นในความปลอดภัยที่จะเข้าอยู่อาศัยในหอพักดังกล่าวมากขึ้น อาจจะสามารถจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยร่วมกันระหว่างหอพักหลายหอพัก กรณีมีหอพักหลายหอพักใกล้เคียงกัน ให้อยู่ประจำตำแหน่ง เช่น ป้อมปากทางเข้าซอย กลางซอย เพื่อที่จะช่วยประหยัดค่าใช้จ่าย และเพิ่มความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

5.3 ข้อเสนอในการศึกษาครั้งต่อไป

1. ควรเพิ่มประชากร จากเดิมที่ศึกษาเฉพาะพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ ให้เพิ่มประชากรเป็นกลุ่มอื่น ๆ ที่ทำงาน หรือศึกษาอยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อที่จะได้ข้อมูลที่หลากหลายมากยิ่งขึ้นเพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการในเขตลาดกระบัง ที่จะปลูกสร้างหอพักสำหรับรองรับความต้องการของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงประชาชนทั่วไป เพื่อพัฒนาและปรับปรุงธุรกิจเกี่ยวกับหอพัก
2. ควรนำเอาข้อมูลจากการวิจัยครั้งนี้ไปศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบังเฉพาะด้านใดด้านหนึ่งเพียงอย่างเดียว เพื่อให้ได้ข้อมูลในเชิงลึกมากยิ่งขึ้น



ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย
เรื่อง ความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตลาดกระบัง
ของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

คำชี้แจงในการตอบแบบสอบถาม

1. แบบสอบถามประกอบด้วย 4 ตอน คือ

ตอนที่ 1. ข้อมูลทั่วไปของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

ตอนที่ 2. ความต้องการหอพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

ตอนที่ 3. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

2. โปรดอ่านคำชี้แจงการตอบแบบสอบถาม

3. โปรดตอบแบบสอบถามให้ครบทุกข้อ

คำชี้แจง : โปรดกาเครื่องหมาย ลงใน ที่กำหนดให้หน้าข้อความที่ท่านเลือก

แบบสอบถามตอนที่ 1 ด้านข้อมูลทั่วไปของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

1. เพศ

1. ชาย

2. หญิง

2. อายุ

1. 20-30 ปี

2. 31-40 ปี

3. 41-50 ปี

4. มากกว่า 50 ปี

3. สถานภาพ

1. โสด

2. สมรส

3. หย่า/ แยกกันอยู่

4. การศึกษา

1. ระดับมัธยมต้น /ปวช.

2. มัธยมตอนปลาย/ ปวส.

3. ปริญญาตรี

4. สูงกว่าปริญญาตรี

5. รายได้ต่อเดือน (บาท)

1. น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท

2. 10,001-20,000 บาท

3. 20,001-30,000 บาท

4. 30,001-40,000 บาท

5. 40,001- 50,000 บาท

6. มากกว่า50,000 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามตอนที่ 2 ความต้องการห้องพักของพนักงานสนามบินสุวรรณภูมิ

1. ผู้ที่พักอาศัยร่วมกับท่านคือ

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1. พักคนเดียว | <input type="checkbox"/> 2. เพื่อนร่วมงาน |
| <input type="checkbox"/> 3. พ่อ-แม่ | <input type="checkbox"/> 4.ญาติ |
| <input type="checkbox"/> 5. พี่น้อง | <input type="checkbox"/> 6. อื่นๆ โปรดระบุ..... |

2. สาเหตุสำคัญที่ท่านเลือกอยู่อาศัยหอพัก

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> 1. ความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน |
| <input type="checkbox"/> 2. มีเพื่อนร่วมงานพักอาศัยอยู่ |
| <input type="checkbox"/> 3. เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราว |
| <input type="checkbox"/> 4. ราคาเหมาะสมกับรายได้ในปัจจุบัน |
| <input type="checkbox"/> 5. อยู่ใกล้สถานที่ทำงาน / เดินทางสะดวก |
| <input type="checkbox"/> 6. พื้นที่ใช้สอยเพียงพอกับความต้องการ |
| <input type="checkbox"/> 7. ราคาถูก |
| <input type="checkbox"/> 8. มีความสะดวกสบายครบครัน เช่น ลิฟท์, ลิ้นชัก, อินเทอร์เน็ต, พนักงานรักษาความปลอดภัย, ที่จอดรถ |
| <input type="checkbox"/> 9. อื่นๆ โปรดระบุ..... |

3. ผู้ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักที่ท่านต้องการ

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1. ตัดสินใจด้วยตัวเอง | <input type="checkbox"/> 2. เพื่อนร่วมงาน |
| <input type="checkbox"/> 3. พ่อ-แม่ | <input type="checkbox"/> 4.ญาติ |
| <input type="checkbox"/> 5. พี่น้อง | <input type="checkbox"/> 6. อื่นๆ โปรดระบุ..... |

4. ลักษณะหอพักที่ต้องการ

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> 1. มีจำนวนห้องพักให้เลือกหลากหลายขนาด |
| <input type="checkbox"/> 2. มีจำนวนห้องพักไม่มากเกินไป เพื่อลดความวุ่นวาย |
| <input type="checkbox"/> 3. สภาพแวดล้อมโดยรอบหอพักร่มรื่น มีต้นไม้ |
| <input type="checkbox"/> 4. ลักษณะหอพักสะอาด ไม่หอมช่อ ไม่รุงรัง |
| <input type="checkbox"/> 5. หอพักอยู่ใกล้ถนนใหญ่ (การเดินทางจากถนนใหญ่เข้าสู่หอพักไม่ไกลมาก) |
| <input type="checkbox"/> 6. ทางเข้าหอพักมีไฟส่องสว่างตอนกลางคืน และไม่มีน้ำท่วม |
| <input type="checkbox"/> 7. มีความปลอดภัย(ไม่เปลี่ยว) |
| <input type="checkbox"/> 8. อื่นๆ โปรดระบุ..... |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านต้องการภายในห้องพัก (เลือกตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. ทีวี | <input type="checkbox"/> 2. พัดลม |
| <input type="checkbox"/> 3. เครื่องปรับอากาศ | <input type="checkbox"/> 4. ตู้เย็น |
| <input type="checkbox"/> 5. เครื่องทำน้ำอุ่น | <input type="checkbox"/> 6. เตียง |
| <input type="checkbox"/> 7. ตู้เสื้อผ้า | <input type="checkbox"/> 8. โต๊ะ-เก้าอี้ |
| <input type="checkbox"/> 9. โทรศัพท์ | <input type="checkbox"/> 10. เคเบิลทีวี |
| <input type="checkbox"/> 11. ระบบอินเทอร์เน็ต | <input type="checkbox"/> 12. อื่นๆ โปรดระบุ |
-

6. ขนาดห้องพักที่ท่านต้องการ

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1. ต่ำกว่า 15 ตรม. | <input type="checkbox"/> 2. 15-20 ตรม. |
| <input type="checkbox"/> 3. 21-25 ตรม. | <input type="checkbox"/> 4. 26-30 ตรม. |
| <input type="checkbox"/> 5. อื่นๆ โปรดระบุ..... | |

7. ราคาห้องพักที่ท่านต้องการ

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. ต่ำกว่า 1,500 บาท/เดือน | <input type="checkbox"/> 2. 1,500-2,500 บาท/เดือน |
| <input type="checkbox"/> 3. 2,500-3,500 บาท/เดือน | <input type="checkbox"/> 4. 3,500-4,500 บาท/เดือน |
| <input type="checkbox"/> 5. มากกว่า 4,500 บาท/เดือน | |

8. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ ที่ท่านต้องการภายนอกห้องพัก (เลือกตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1. สถานที่จอดรถ | <input type="checkbox"/> 2. ร้านอาหาร |
| <input type="checkbox"/> 3. ร้านซักรีด | <input type="checkbox"/> 4. ร้านเสริมสวย |
| <input type="checkbox"/> 5. ร้านสะดวกซื้อ | <input type="checkbox"/> 6. บริการรักษาความปลอดภัย |
| <input type="checkbox"/> 7. ลิฟต์ | <input type="checkbox"/> 8. ห้องออกกำลังกาย |
| <input type="checkbox"/> 9. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ | <input type="checkbox"/> 10. ตู้บริการน้ำดื่ม |
| <input type="checkbox"/> 11. คีย์การ์ด | <input type="checkbox"/> 12. สถานที่นั่งพักผ่อน |
| <input type="checkbox"/> 13. บริการข่าวสารบันเทิง เช่น นิตยสาร, หนังสือพิมพ์, โทรทัศน์ เป็นต้น | <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ..... |

9. ท่านต้องการรับทราบข้อมูลการหาห้องพักจากแหล่งใด

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1. เพื่อนร่วมงาน | <input type="checkbox"/> 2. ใบปลิว/แผ่นพับ |
| <input type="checkbox"/> 3. แผ่นโปสเตอร์ / ป้ายประกาศ | <input type="checkbox"/> 4. อินเทอร์เน็ต |
| <input type="checkbox"/> 5. อื่นๆ โปรดระบุ..... | |

แบบสอบถามตอนที่ 4 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก

รายการ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)					
1.1 ความเป็นระเบียบ สวยงามของห้องพัก					
1.2 มีระบบการดูแลรักษาความปลอดภัยที่ไว้วางใจ					
1.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยเหมาะสมและเพียงพอต่อความต้องการเช่าอยู่อาศัย					
1.4 มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน					
1.5 มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องพัก (โทรทัศน์, โทรศัพท์, เครื่องปรับอากาศ, พัดลม, ตู้เย็น, โต๊ะ-เก้าอี้)					
1.6 วัสดุที่ใช้มีคุณภาพดี/เหมาะสม					
1.7 สถานที่จอดรถเพียงพอกับจำนวนผู้พักอาศัย					
1.8 ความสะดวกของเส้นทาง(ถนน)เข้าห้องพัก					
2 ด้านราคา (Price)					
2.1 มีราคาห้องพักที่เหมาะสมกับสถานที่หรือสภาพแวดล้อมที่ตั้ง					
2.2 มีราคาส่วนกลางที่ยุติธรรมไม่สูงเกินไป เช่น ค่าเก็บขยะ, ค่าทำความสะอาดอาคาร					
2.3 เงินมัดจำและเงินประกันห้องพักไม่สูงเกินไป					
2.4 เงื่อนไขการชำระเงินมีความยืดหยุ่น					
2.5 ราคาค่าสาธารณูปโภคภายในห้องพักไม่สูงเกินไป เช่น ค่าไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, เคเบิลทีวี					
3. ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)					
3.1 มีช่องทางการติดต่อเรื่องห้องพักได้หลายช่องทาง					
3.2 ทำเลที่ตั้งมีทาง เข้า-ออก ปลอดภัย					
3.3 สถานที่บริเวณโดยรอบห้องพัก มีความสะอาด					
ปราศจากมลพิษ					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
4. ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion)					
4.1 มีของแถมที่สามารถใช้งานได้ เช่น แอร์ โทรทัศน์ ตู้เย็น					
4.2 มีการโฆษณา/ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับหอพัก					
4.3 มีการให้ใช้บริการอินเทอร์เน็ต เคเบิลทีวี ฟรีตามระยะเวลาที่กำหนด					
4.4 มีการจัดรายการส่งเสริมการขาย เพื่อตอบแทน และจูงใจผู้เช่า เช่น จ่ายค่าเช่าหอพักก่อนกำหนด 7 วัน จะได้ลดราคาพิเศษ หรืออยู่หอพักครบ 1 ปี ฟรีค่าเช่า 1 เดือนเป็นต้น					
5. ด้านการบุคลากร (People)					
5.1 มีบุคลากรและเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตลอด 24 ชั่วโมง เช่น ช่างไฟ ช่างประปา เป็นต้น					
5.2 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอดเวลา					
5.3 มีพนักงานทำความสะอาดตามเวลาที่หอพักกำหนด					
6. ด้านกระบวนการจัดการ(Process)					
6.1 มีความรวดเร็วในการบริการเช่น สามารถแก้ไข ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในหอพักได้อย่างรวดเร็ว					
6.2 สามารถติดต่อกับผู้จัดการหอพัก หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายให้ดูแลหอพัก ได้ง่ายและรวดเร็ว					
6.3 มีระบบการจัดการเรื่องของเสีย และสิ่งปฏิกูลที่ได้มาตรฐาน					
7. ด้านลักษณะทางกายภาพ (Physical)					
7.1 มีระบบมาตรฐานความปลอดภัยในการ เข้า – ออก หอพัก เช่น ระบบคีย์การ์ด					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	รายการ	ระดับความสำคัญ				
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
7.2	ความพร้อมของสาธารณูปโภค น้ำ ไฟฟ้า เพียงพอสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในห้องพัก					

“ ขอขอบคุณทุกท่านที่สละเวลาในการตอบแบบสอบถาม ”



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล	นางสาวกุลดา ทับรอด
วันเดือนปีเกิด	5 มกราคม พ.ศ. 2528
สถานที่เกิด	จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	83 หมู่ 3 ถนนประชาพัฒนา แขวงทับยาว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	พ.ศ. 2550 วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาอุตสาหกรรมเกษตร คณะอุตสาหกรรมเกษตร สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้