

## บทที่ 6

### สรุปผลและเสนอแนะ

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

การวิจัยเรื่อง การเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเลือกของผู้อยู่อาศัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น : กรณีศึกษาหมู่บ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3 และหมู่บ้านวรารังสิต รังสิต คลอง 4 ,จังหวัดปทุมธานี ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาคำคว่าจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยสรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้ทำการศึกษา ดังต่อไปนี้

ตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในปัจจุบัน มีทั้งบ้านชั้นเดียวและบ้านสองชั้น โดยการวิจัยครั้งนี้เกิดจากที่ผู้วิจัยได้ร่วมทำงานวิจัยให้กับทางบริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และได้สังเกตเห็นว่า โครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีผู้อยู่อาศัยสนใจและสามารถปิดการขายได้เร็วกว่าโครงการบ้านเดี่ยวสองชั้น ดังนั้นจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น โดยกำหนดตัวแปรในด้านราคาให้ใกล้เคียงกันมากที่สุด เพื่อการเปรียบเทียบในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งยังไม่มีการวิจัยใดทำการศึกษาในเชิงเปรียบเทียบระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นมาก่อน เพื่อให้ได้ข้อค้นพบและเป็นแนวทางที่จะสามารถนำข้อมูลไปใช้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อไปในอนาคตได้

การวิจัยครั้งนี้ได้เข้าไปสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียวในหมู่บ้านวรารังสิต รังสิต คลอง 4 โดยการสุ่มตัวอย่างร้อยละ 30 จากทั้งหมด 140 หลัง และบ้านเดี่ยวสองชั้นในหมู่บ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3 ได้สุ่มตัวอย่างร้อยละ 30 จากทั้งหมด 171 หลัง

เมื่อนำข้อมูลที่ได้อามาวิเคราะห์และนำเสนอข้อมูลเชิงบรรยาย และพิจารณาความสัมพันธ์โดยใช้หลักการทางทฤษฎีและการวิจัยที่เกี่ยวข้องมาช่วยในการวิเคราะห์ผลการศึกษาก็สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ลักษณะผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีลักษณะโครงสร้างครอบครัวเป็นแบบสามี-ภรรยา ส่วนใหญ่ยังไม่มีบุตร บางส่วนมีบิดา-มารดาอาศัยอยู่ด้วย ส่วนผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวสองชั้นมีลักษณะโครงสร้างครอบครัวเป็นแบบสามี-ภรรยา และมีบุตร 2 คน ส่วนใหญ่จะมีบิดา-มารดาอาศัยอยู่ด้วย

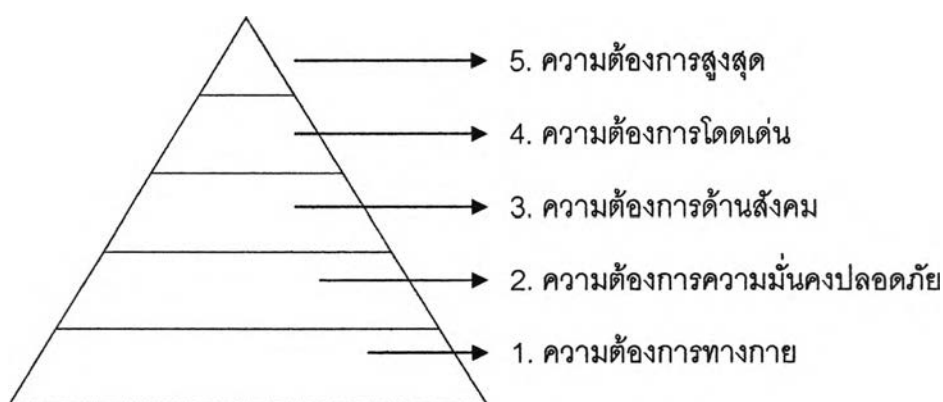
## ปัจจัยในการตัดสินใจเลือก

จากการวิเคราะห์ข้อมูล จะพบว่า บ้านเดี่ยวสองชั้นมีปัจจัยที่สนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยได้เลือกมากกว่าบ้านเดี่ยวชั้นเดียว แต่แท้จริงแล้วยังมีผู้ที่สนใจในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวอยู่มาก ซึ่งจากการวิจัย พบว่า ปัจจัยที่ทำให้เลือกบ้านเดี่ยวชั้นเดียวจะมีประเด็นในเรื่องผู้สูงอายุเกี่ยวข้องด้วย ไม่ว่าจะอยู่อาศัยเป็นประจำ หรือในบางครั้งก็ตาม การวิจัยนี้ทำให้ทราบถึงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น ได้แก่

1) ความใกล้ชิดกับธรรมชาติ โดยทั่วไปบ้านชั้นเดียวจะมีพื้นที่ของแปลงที่ดินมากกว่าบ้านสองชั้น ในกรณีที่จะระดับราคาใกล้เคียงกัน จะมีพื้นที่สวนภายในบ้านมากกว่า ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะใช้เวลาเปรียบเทียบขนาดที่ดินแบบหน่วยต่อหน่วยเท่านั้น แต่ที่แท้จริงบ้านทั้งสองมีสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งที่เท่ากัน ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นสวนภายในบ้าน ทำให้เกิดความร่มรื่น เย็น สบาย ซึ่งบ้านชั้นเดียวเหมาะสำหรับผู้สูงอายุ เนื่องจากสวนใหญ่จะดำเนินชีวิตที่บ้านมากกว่าสังคมภายนอก ซึ่งได้สอดคล้องกับงานศึกษาของ Friedman and Harries, 1991 (อ้างใน บัญชา นุรณสิงห์, 2539 : 41 - 42) ได้กล่าวไว้ว่า ที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุ ควรจะเป็นบ้านชั้นเดียวเพราะสามารถเข้าถึงได้ง่ายกว่า และควรมีสวน หรือบริเวณพื้นที่เปิดโล่ง

2) ความปลอดภัย ซึ่งเป็นลักษณะความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นจากความต้องการพื้นฐาน ดังจะเห็นได้จากการพิจารณาในเรื่องผังโครงการและระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งได้สัมพันธ์กับทฤษฎีความต้องการของ Abraham H.Maslow (1908 – 1970) และเพื่อให้เกิดความเข้าใจ Maslow ได้แบ่งลำดับขั้นของความต้องการเป็น 5 ขั้นไว้ดังนี้

แผนภูมิที่ 6.1 ลำดับความต้องการของมนุษย์ (Abraham H.Maslow)



Abraham H.Maslow ได้กล่าวว่าความต้องการจะพัฒนาตามลำดับขั้นขึ้นอยู่กับความสามารถของบุคคลนั้นๆ ที่จะแสวงหาสิ่งต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการมากขึ้นเรื่อยๆ

แต่จะเริ่มจากชั้นแรกก่อนเสมอ และเมื่อได้รับการตอบสนองแล้วก็จะมีความต้องการในลำดับขั้นที่เพิ่มขึ้นไปอีกลำดับต่อไป

จากทฤษฎีดังกล่าวเมื่อนำมาวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูล ทำให้เข้าใจว่า กลุ่มคนที่จะตัดสินใจเลือกบ้านเดี่ยวชั้นเดียวในการวิจัยนี้ ได้ตอบสนองความต้องการในลำดับที่ 2 คือ ความต้องการในเรื่องความมั่นคงปลอดภัย ซึ่งเป็นการตอบสนองในด้านความรู้สึก มั่นใจ มั่นคง ผู้อยู่อาศัยมักมีความคิดว่าบ้านสองชั้นมีความปลอดภัยมากกว่าบ้านชั้นเดียว เนื่องจากห้องนอนอยู่ชั้นบน จึงรู้สึกปลอดภัยกว่าในยามวิกาล ซึ่งคนภายนอกเข้าถึงตัวได้ยากกว่า และยังมีเวลาเตรียมตัวหากเกิดการบุกรุก

นอกจากนี้ความสะดวกในการสัญจรในแนวตั้ง เป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยเรื่องความปลอดภัยในการเดินขึ้น – ลงบันได โดยเฉพาะผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้สูงอายุในปัจจุบัน ดังนั้นผู้อยู่อาศัยจะเลือกบ้านเดี่ยวชั้นเดียวทั้งที่ในปัจจุบันยังไม่สูงอายุ แต่จะมีการวางแผนให้ตนเองเมื่อมีอายุมากขึ้น หรือในกรณีที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ บัญชา บุรณสิงห์ (2539 : 109) ซึ่งได้พบว่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุควรจะเป็นบ้านชั้นเดียว ในลักษณะเป็นบ้านกลุ่มจะเหมาะสมที่สุด

3) **ความเป็นส่วนตัว** เป็นการต้องการแยกส่วนของแขกกับผู้อยู่อาศัย จึงต้องการแยกส่วนที่ต้องรับแขกออกจากส่วนของครอบครัว เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายและไม่เสียความเป็นส่วนตัวของสมาชิก ซึ่งในการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในบ้านสองชั้นมีความเป็นส่วนตัวมากกว่าบ้านชั้นเดียว เพราะความต้องการให้ชั้นบน ยังเป็นส่วนตัวของครอบครัว

ความต้องการส่วนตัวของเจ้าของบ้านและสมาชิก เป็นการตอบสนอง พฤติกรรมหรือลักษณะการดำรงชีวิตของครอบครัว ซึ่งหากบ้านชั้นเดียวต้องการความเป็นส่วนตัว จะต้องมีการออกแบบที่ดีที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความรู้สึกแยกส่วนกับแขกได้ จากกรณีตัวอย่างของบ้านชั้นเดียว พบว่า ห้องน้ำเป็นปัญหาที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความรู้สึกไม่เป็นส่วนตัว เนื่องจากการวางตำแหน่งของห้องน้ำอาจยังไม่เหมาะสม ซึ่งอยู่บริเวณส่วนนอน แต่จะต้องใช้บริการแขกด้วย ทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความไม่เป็นส่วนตัวมากนัก

4) **ความร้อน** ผู้อยู่อาศัยจะเลือกบ้านชั้นเดียวต่อเมื่ออยู่ในสภาวะนำสบาย สอดคล้องกับงานศึกษาของ Stein (อ้างใน ธีรศักดิ์ สิงห์ปรีชา, 2546 : 10) ได้กล่าวไว้ว่า สภาวะนำสบายต้องไม่รู้สึกสูญเสียความร้อนหรือได้รับความร้อนจากสภาพแวดล้อม ซึ่งปัจจัยเรื่องความร้อนจะสัมพันธ์กับปัจจัยใกล้ขีดธรรมชาติ เนื่องจากส่วนใหญ่ผู้สูงอายุจะดำเนินชีวิตที่บ้านมากกว่าสังคมภายนอก โดยเฉพาะในเวลากลางวัน จึงต้องทำให้บ้านโปร่ง โล่ง และระบาย

อากาศได้ดี ซึ่งความสูงของฝ้าเพดาน และความสูงของหลังคามีผลในการช่วยลดความร้อนที่เข้ามาภายในบ้านได้ ซึ่งปัจจัยความร้อนจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกบ้านชั้นเดียว แต่หากบ้านชั้นเดียวมีรูปแบบที่ดีสามารถแก้ปัญหาในเรื่องความร้อนได้ จะทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่หันมาสนใจบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมากขึ้น และไม่นำประเด็นนี้มาใช้ในการตัดสินใจ

จึงสรุปได้ว่า ปัจจัยในการเลือกบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหรือบ้านเดี่ยวสองชั้น ขึ้นอยู่กับโครงสร้างครอบครัวที่มีผู้สูงอายุเป็นสำคัญ รองลงมาคือการวางแผนของผู้อยู่อาศัยเมื่ออายุมากขึ้นในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ทศณี นิลมงคล (2546) ได้อธิบายถึงอิทธิพลที่มีต่อกระบวนการตัดสินใจว่าโครงสร้างบทบาทของครอบครัวมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ ดังนั้นครอบครัวและสมาชิกในครอบครัวจึงเป็นกลุ่มอ้างอิงแบบปฐมภูมิที่มีอิทธิพลมากที่สุด

## 6.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจเลือกบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นของหมู่บ้านวางกุล รังสิต คลอง 4 และหมู่บ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3 มีประเด็นน่าสนใจที่นำมาเป็นข้อเสนอแนะดังนี้คือ

### 6.2.1 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

ข้อเสนอแนะเพื่อการนำไปใช้ เนื่องจากการศึกษาวิจัยฉบับนี้ทำการศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น ในพื้นที่ศึกษา 2 โครงการ คือโครงการหมู่บ้านวางกุล รังสิต คลอง 4 และโครงการหมู่บ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3 ดังนั้นผลการวิจัยฉบับนี้จึงไม่สามารถนำไปใช้เพื่อเปรียบเทียบกับผลการวิจัยฉบับอื่นที่มีข้อจำกัดในเรื่องของกลุ่มประชากรที่แตกต่างกันได้

### 6.2.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ

ปัจจัยที่สำคัญในการเลือกอยู่อาศัย อยู่ที่สภาพแวดล้อมและความปลอดภัยดังนั้นผู้ประกอบการที่ต้องการทำโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จะต้องทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความรู้สึกปลอดภัย และเป็นธรรมชาติ รวมทั้งรูปแบบบ้านที่ช่วยลดความร้อนภายในบ้านในช่วงเวลากลางวัน จึงมีข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการในการเตรียมการในเรื่องดังนี้

1) ผนังที่ดิน จะต้องมียะยะเว้นว่างระหว่างตัวบ้านถึงแนวรั้วมากเพียงพอ หรืออาจจะต้องมากกว่า 2 ม.ตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยและสามารถสัมผัสธรรมชาติได้เต็มที่

2) ผนังบริเวณที่ดี กอปรกับถนนภายในโครงการ ถ้าเป็นถนนปลายตัน จะทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความเชื่อมั่นในความปลอดภัยมากขึ้น เนื่องจากสามารถมองเห็นกัน และง่ายต่อการดูแลของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และอยู่ในระยะที่มองเห็นได้

3) การป้องกันความปลอดภัย จะทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความเชื่อมั่นในการอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น จะต้องเกิดจาก

- ปลอดภัยจากตัวบ้าน เน้นอุปกรณ์ที่มีมาตรฐาน คงทน แข็งแรง
- ปลอดภัยจากโครงการ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี เช่น ผนัง รางไฟได้

ซึ่งจะสอดคล้องกับงานวิจัยของ จิววรรณ เด่นไพบุลย์ (2536) ได้พบว่า ปัจจัยที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย จะคำนึงถึงการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก และจะพิจารณาให้มียามรักษาความปลอดภัย เป็นอันดับแรก

ปัจจัยเหล่านั้นนอกจากจะทำให้มีความปลอดภัยมากขึ้นแล้ว ยังแทรกด้วยความเป็นส่วนตัวมากยิ่งขึ้นเช่นกัน

### 6.2.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาจากกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยวสองชั้น ซึ่งเป็นการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างบ้านชั้นเดียวกับบ้านสองชั้น ในประเด็นทางด้านสังคมและกายภาพ แต่ยังขาดการเปรียบเทียบในเชิงทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งในการศึกษาครั้งต่อไปควรขยายผลการศึกษาให้ครอบคลุมประเด็นอื่นๆ ให้ละเอียดมากขึ้น จะทำให้การเปรียบเทียบระหว่างบ้านชั้นเดียวกับบ้านสองชั้นชัดเจนยิ่งขึ้น และจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต