



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยเรื่อง การศึกษา การบริหารจัดการที่มีผลต่อความต้องการและการตัดสินใจของชาวต่างชาติในการเลือกที่พักอาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในการวิจัยครั้งนี้ได้นำทฤษฎีและแนวคิดต่างๆ มาใช้ในการวิเคราะห์ผล เพื่อนำมาใช้ในการนำไปเผยแพร่ไปยังกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้รับรู้และไปยังกลุ่มที่สนใจโดยทำการศึกษาหัวข้อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไป
 - 1.1 สภาพทั่วไปของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
 - 1.2 ประวัติความเป็นมาของที่พักอาศัย
 - 1.3 วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป
 - 1.4 ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัย
2. แนวคิดเกี่ยวข้อง
 - 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการ
 - 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ
 - 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัย
3. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
 - 3.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการ
 - 3.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการของมาสโลว์
 - 3.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
 - 4.1 งานวิจัยภายในประเทศ
 - 4.2 งานวิจัยต่างประเทศ

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สภาพทั่วไปของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่บริเวณที่ราบลุ่มภาคกลางตอนล่างของประเทศห่างจากกรุงเทพมหานคร ทางถนนสายเอเชีย ประมาณ 75 กิโลเมตร ทางรถไฟประมาณ 72 กิโลเมตร และทางเรือประมาณ 137 กิโลเมตร มีเนื้อที่ประมาณ 2,556.64 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,597,900 ไร่



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา⁹

นับว่าเป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 62 ของประเทศไทย และเป็นอันดับที่ 11 ของจังหวัดในภาคกลาง ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นทุ่งนา ไม่มีภูเขา ไม่มีป่าไม้ มีแม่น้ำไหลผ่าน 4 สายได้แก่ แม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำป่าสัก แม่น้ำลพบุรี และแม่น้ำน้อย รวมความยาวประมาณ 200 กิโลเมตร มีลำคลองน้อยใหญ่ประมาณ 1,254 คลองเชื่อมต่อกับแม่น้ำเกือบทั่วบริเวณพื้นที่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ จังหวัดอ่างทอง และจังหวัดลพบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ จังหวัดนครปฐม จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ จังหวัดสระบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ จังหวัดสุพรรณบุรี

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 16 อำเภอ 209 ตำบล 1,452 หมู่บ้าน องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาลเมือง 2 แห่ง เทศบาลตำบล 31 แห่งองค์การบริหารส่วนตำบล 123 แห่ง เดือนธันวาคม 2551 ประชากรรวม 762,318 คน เป็นชาย 368,264 คน เป็นหญิง 394,054 คน อำเภอที่มีประชากรมากที่สุดได้แก่ อำเภอพระนครศรีอยุธยาจำนวน 63,170 คนและอำเภอที่มีประชากรน้อยที่สุดได้แก่ อำเภอบ้านแพรก จำนวน 6,995 คน (สำนักงานจังหวัดพระนครศรีอยุธยา. 2551 : 45)

การคมนาคมและขนส่ง

จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีที่ตั้งที่เหมาะสมในการคมนาคมและขนส่งสินค้าโดยใช้เส้นทางคมนาคมได้ 2 ทาง คือ ทางบกและทางน้ำ แต่เดิมการคมนาคมของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจะใช้ทางน้ำเป็นหลัก แต่ปัจจุบันนิยมใช้การคมนาคมทางบกเป็นส่วนใหญ่เนื่องจากมีทางหลวงแผ่นดิน ทางหลวงจังหวัด เชื่อมโยงไปยังภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ มีเส้นทางคมนาคมสามารถติดต่อกับกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง เช่น ทางภาคเหนือโดยผ่านจังหวัดสิงห์บุรีจังหวัดชัยนาท จังหวัดนครสวรรค์ ทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านจังหวัดสระบุรีและจังหวัดนครราชสีมา ทางภาคตะวันออกผ่านจังหวัด ปทุมธานี นครปฐม นอกจากนี้มีถนนสายวงแหวนที่ใช้ในการขนส่งสินค้าไปยังชายฝั่งตะวันออก จึงทำให้จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้า ของประเทศ จังหวัดพระนครศรีอยุธยายังเป็นศูนย์กลางทางภาคอุตสาหกรรมในการผลิตส่งออก จึงจำเป็นต้องอำนวยความสะดวกในด้านการคมนาคม ให้แก่นักลงทุนชาวต่างประเทศที่มาลงทุนในภาคอุตสาหกรรม



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

10

1.2 ประวัติความเป็นมาของที่พักอาศัย

วิภาพรรณ หิรัญเกิด (2545 : 21) รวบรวมข้อมูลข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมาของสถานที่พักเอาไว้ว่า ธุรกิจโรงแรมขยายสุราและที่พักแรมของนักเดินทาง เริ่มต้นขึ้นที่จตุรทิศศาสตร์ของกองทัพโรมัน และได้พัฒนาต่อเนื่อง โดยแยกประเภทได้เป็น

1. โรงแรมขนาดเล็กหรือโรงเหล้า (Inns) เป็นห้องที่รวมทั้งที่กินนอน ภายหลังได้มีการแยกห้องพัก แต่ยังให้แขกพักห้องเดียวกันโดยแยกเตียง

2. โรงแรม (Hotel) มีการแบ่งสัดส่วน และมีพนักงานทำงานเป็นหมู่คณะ

3. โรงแรม (Tremomt house) ซึ่งจะเพิ่มกุญแจล็อก รวมถึงมีเครื่องใช้ในห้องพัก

4. ที่พักอิสระ (Trust house) เป็นกิจการที่ได้รับอนุญาตโดยอิสระจากรัฐ

5. หอพัก (Hostel) เป็นบริการที่พักสำหรับเยาวชน ให้บริการพักรแรมราคาต่ำ

นอกจากนี้ นิรุช ปิณฑะรุจิ (2540 : 29) นำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ มาจำแนกประเภทที่อยู่อาศัยให้เข้า โดยแบ่งตามลักษณะซึ่งจะแตกต่างกันไปตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมายไว้ดังนี้

1. หอพัก พบโดยทั่วไปในรูปอาคารพานิช (ตึกแถว) แบ่งเป็นห้องเล็ก ๆ เป็นสัดส่วน โดยที่ผู้เช่าต้องใช้ห้องน้ำร่วมกัน ทำเลที่ตั้งมักอยู่ใกล้สถานศึกษา แหล่งชุมชนและเขตอุตสาหกรรม

2. บ้านเช่า ซึ่งเจ้าของบ้านอาจกั้นแบ่งบ้านซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถวออกเป็นห้อง ๆ โดยผู้เช่าสามารถใช้ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำร่วมกัน หรือเจ้าของบ้านอาจเสนอให้เช่าบ้านทั้งหลังก็ได้

3. แฟลต เป็นอาคารที่พักซึ่งมีขนาดห้องเท่า ๆ กัน ที่หน่วยงานของรัฐบาลเป็นผู้สร้างขึ้น เพื่อเป็นสวัสดิการแก่เจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน โดยผู้เช่าจะเสียค่าเช่าต่ำกว่าที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าแบบอื่น และอาคารครอบครองกรรมสิทธิ์ได้ภายหลังชำระเงินครบถ้วนตามเงื่อนไขแล้ว

4. อาคารชุดส่วนใหญ่มักเป็นประเภทของอาคารสูงที่ถูกสร้างขึ้น เพื่อขายให้แก่กลุ่มเป้าหมายที่มีฐานะดี โดยมีเนื้อที่ใช้สอยอยู่หลายขนาด บางแห่งกว้างขวางพอจะแบ่งเป็นห้องนอน ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำได้ด้วย สำหรับห้องที่มีพื้นที่ใช้สอยมาก ๆ อาจเรียกว่าห้องชุด

5. อพาร์ทเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าในรูปของอพาร์ทเมนต์ มักจะมุ่งเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูงเป็นเป้าหมาย โดยอพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมักจะมีเฉพาะพื้นที่สำหรับห้องนอนและห้องน้ำเท่านั้น ส่วนอพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูงจะมีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น เป็นอาคารที่พักสำหรับให้เช่าโดยเฉพาะ นอกจากนี้ปัจจุบันยังมีอพาร์ทเมนต์ที่ให้บริการเช่าในระยะเวลายาว ๆ (1-3 เดือน) และมีความสะดวกสบายเทียบเท่ากับโรงแรมในราคาที่ถูกลง ซึ่งเรียกว่า “เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์” หรือ อพาร์ทเมนต์บริการ



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

11

การเคหะแห่งชาติ (2550 : เว็บไซต์) ได้กล่าวถึง ประเภทที่อยู่อาศัยให้เช่าโดยพิจารณาจากลักษณะ ของที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีลักษณะแตกต่างกันไปตามความต้องการของลูกค้า เพื่อตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน และได้ประเภทที่อยู่อาศัยออกเป็น 6 ประเภท ดังนี้

1. ประเภทที่เป็นหอพัก หอพักที่พบเห็น โดยทั่วไปส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) หรือ อาคารก่อสร้างที่มีจำนวนชั้นไม่เกิน 4 ชั้นแล้วแบ่งเป็นห้องเล็ก ๆ แต่ละห้องมีความเป็นสัดส่วน มีขนาดของห้อง ด้านกว้างประมาณ 3 เมตร และด้านยาวประมาณ 7.5 เมตร ราคา ค่าเช่าห้องอยู่ระหว่าง 1,400 – 1,700 บาทต่อเดือน ทำเลที่ตั้งของหอพักส่วนใหญ่โดยจะตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา แหล่งชุมชน และเขตอุตสาหกรรม

2. ประเภทบ้านเช่า ส่วนใหญ่เจ้าของบ้านที่มีครอบครัว เช่าบ้านทั้งหลัง โดยคิดอัตราค่าเช่าตามขนาดของบ้านและทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

3. ประเภทแฟลต เป็นอาคารที่พักซึ่งมีขนาดห้องเท่าๆ กัน ที่หน่วยงานรัฐบาลเป็นผู้สร้างขึ้น เพื่อเป็นสวัสดิการแก่เจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานในหน่วยงาน เช่น แฟลตตำรวจ โดยคิดค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยให้เช่าแบบอื่นๆ ที่ผู้เช่าจะต้องเสียค่าเช่า ส่วนแฟลตของการเคหะแห่งชาติจะเป็นอาคารที่พักซึ่งการเคหะแห่งชาติ จัดสร้างขึ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ข้าราชการและบุคคลที่มีรายได้น้อยได้เช่าซื้อ และได้ครอบครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ภายหลังชำระเงินครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดในช่วงระหว่างการเช่าซื้อนั้น เท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันผู้เช่าซื้ออาจจะไม่ได้อยู่อาศัยเอง แต่เสนอห้องพักให้ผู้อื่นเช่า เพื่อเป็นรายได้สำหรับการชำระค่าเช่าซื้อในแต่ละเดือน สำหรับแฟลตที่หน่วยงานเอกชนเป็นผู้สร้างและเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไป คือแฟลตปลาทอง และแฟลตพนาสิน ทั้ง 2 โครงการถูกจัดสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองนโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐบาล ในปี พ.ศ. 2529 – 2537 ซึ่งที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในรูปของแฟลตซึ่งก่อสร้างโดยภาคเอกชนมีอัตราขยายตัวเพิ่มขึ้นทุกปี จากสถิติจะเห็นว่าจำนวนแฟลตที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สินเชื่อแก่โครงการแฟลตจำนวนทั้งหมด 3 โครงการ คิดเป็น 353 หน่วย (ห้อง) และมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปีจนกระทั่งในปี พ.ศ.2537 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สินเชื่อแก่โครงการแฟลตสูงถึง 235 โครงการ คิดเป็น 12,663 หน่วย (ห้อง) โดยจะเห็นว่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ถึง 172 โครงการ จาก 235 โครงการ และ 9,074 หน่วย จาก 12,663 หน่วย ทั้งนี้เกิดจากอัตราความต้องการที่อยู่อาศัยแบบให้เช่ามีปริมาณเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งภาคเอกชนได้รับการสนับสนุนด้านการลงทุน โดยได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

4. ประเภทอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) เป็นประเภทของอาคารสูงที่ถูกก่อสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายให้แก่กลุ่มเป้าหมายที่มีฐานะดีที่อาจซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองขายต่อเพื่อ



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

12

ผลประโยชน์ทางด้านธุรกิจ หรือเป็นการเสนอให้เช่าอีกต่อหนึ่ง ทางด้านเนื้อที่ใช้สอยก็มีหลายขนาด บางขนาดมีเนื้อที่ใช้สอยเพียง 20-30 ตารางเมตร บางขนาดกว้างขวางพอที่จะแบ่งเป็นห้องนอน ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำ โดยห้องนอนอาจมี 1-3 ห้อง ห้องที่มีพื้นที่ใช้สอยมาก ๆ ในบางครั้งเรียกว่าห้องชุด

5. ประเภทพาร์ทเมนต์ จัดเป็นตลาดที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าในรูปของพาร์ทเมนต์มุ่งที่กลุ่มเป้าหมาย 2 กลุ่มด้วยกัน โดยจะแบ่งแยกตามรายได้ และทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ กลุ่มแรกคือพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อย มีลักษณะคล้ายคลึงกับแฟลต และมักตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน ส่วนพาร์ทเมนต์ที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้สูง มักจะตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ พาร์ทเมนต์ทั้ง 2 ระดับต่างกันที่ขนาดของพื้นที่ใช้สอยและบริการที่เจ้าของอาคารระบุไว้

6. ประเภทแมนชั่น มีลักษณะเป็นกลุ่มห้องอันเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน โดยกลุ่มห้องนี้ จะต้องมีห้องครัว ห้องน้ำ ตลอดจนทางเข้าออกห้องชุดเป็นของตนเอง

สรุป ประเภทที่อยู่อาศัยให้เช่าโดยพิจารณาจากลักษณะของที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกออกได้เป็น 6 ประเภท คือ 1) หอพัก 2) บ้านเช่า 3) แฟลต 4) อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) 5) อพาร์ทเมนต์ และ 6) แมนชั่น

1.3 วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป

วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยในระยะเวลาที่ผ่านมา สามารถแบ่งออกได้ดังนี้

ช่วงปี พ.ศ. 2500 – 2510 ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเริ่มเกิดขึ้นมาในช่วงทศวรรษที่ 2500 (ประมาณ 40 ปี) ที่ผ่านมานี้เนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาประเทศไทย โดยเน้นที่ภาคอุตสาหกรรมและการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศอย่างขนาดใหญ่ในต้นทศวรรษที่ 2500 โดยเฉพาะในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ รัฐบาลในขณะนั้นจึงต้องออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 พุทธศักราช 2502 ให้ยกเลิกกฎหมายที่ดินที่ว่าด้วยการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ด้วยเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศซึ่งผลของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้เปิดโอกาสให้มีการซื้อที่ดินแถบชานเมืองกรุงเทพฯ มากักตุนไว้เพื่อเก็งกำไรกันอย่างมาก ในช่วงเวลานั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายหรือให้เช่าได้เกิดขึ้นบ้างแล้วในเมือง รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่นิยมสร้างกันในขณะนั้นได้แก่ เรือนแถว และตึกแถว ซึ่งใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการค้า นอกจากนี้ก็มีผู้เริ่มสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทอาคารสูงขึ้นบ้างแล้ว โดยเรียกว่า แฟลต คอร์ต อพาร์ทเมนต์ หรือแมนชั่น โดยกลุ่มลูกค้าเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไปรวมทั้งชาวต่างประเทศด้วย



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

13

อย่างไรก็ดี กิจกรรมที่นับว่าคึกคักและเฟื่องฟูที่สุดในช่วงเวลานั้นก็คือ การจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้แก่ การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ เพื่อขาย พร้อมกันนั้นก็จัดให้มีสาธารณูปโภคเข้าไปถึง ที่ดินที่จัดสรรตามสมควร เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โดยระยะเวลา การผ่อนชำระแตกต่างกันไป ทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่อยู่แถบชานเมืองกรุงเทพฯ โดยเฉพาะย่านพระโขนง บางกะปิ และบางเขน

ต่อมาธุรกิจจัดสรรที่ดินเริ่มซบเซาลงในปี พ.ศ. 2510 เนื่องจากตลาดที่ดินจัดสรรเริ่ม เปลี่ยนสภาพกลายเป็นตลาดของการเก็งกำไรมากขึ้นทุกทีทำให้ความเสี่ยงสูงขึ้นไปด้วย สถาบันการเงินทั้งหลายในเวลานั้นจึงไม่ให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการ จัดสรรที่ดิน (Land developers) ซึ่งนับเป็นสาเหตุที่ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซา

ช่วงปี พ.ศ. 2511 – 2515 ในปี พ.ศ. 2511 ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินได้เริ่มทำโครงการ จัดสรรที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านสำเร็จรูป ในรูปแบบของบ้านเดี่ยวในหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อสามารถ เข้าอยู่ได้ทันทีที่บ้านสร้างเสร็จ การขายบ้านพร้อมที่ดินจึงนับเป็นกลยุทธ์ใหม่ที่ช่วยกระตุ้นให้ผู้ซื้อ ตัดสินใจซื้อเร็วขึ้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นมีการขยายตัวสูง สถาบันการเงินต่างก็มี สภาพคล่องจึงสามารถขยายการให้สินเชื่อกับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น นับว่าสถาบัน การเงินต่าง ๆ มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อให้กับโครงการบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งผู้ซื้อบ้าน มากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2514 – 2515

ช่วงปี พ.ศ. 2516 – 2518 ในช่วงกลางปี พ.ศ.2516 ธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มซบเซาลง ธุรกิจ บ้านจัดสรรเริ่มเข้าสู่ภาวะถดถอยจากผลกระทบจากวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ได้ก่อให้เกิดภาวะ เศรษฐกิจทั่วไปตกต่ำ นอกจากจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานสูงขึ้นแล้ว ยังมีผลให้ อำนาจซื้อของประชาชนถดถอยลงไปด้วย ภาวะเช่นนี้ทำให้ผู้ประกอบการและสถาบันการเงิน จำเป็นต้องพิจารณาการดำเนินงานกันอย่างระมัดระวังยิ่งขึ้น ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยลดลง องค์กร ตามจากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเริ่มการให้สินเชื่อระยะสั้นเพื่อการก่อสร้าง และสินเชื่อ ระยะยาวเพื่อการซื้อบ้านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 ได้มีส่วนช่วยให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถดำเนินต่อไป ได้

ช่วงปี พ.ศ. 2519 – 2522 ในช่วงนี้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้น เนื่องจากรัฐบาลขณะนั้น ได้กำหนดนโยบาย สร้างที่อยู่อาศัยให้ได้ถึง 120,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยให้การเคหะ แห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งมีส่วนกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยได้บ้าง อัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ ทำให้ ธุรกิจที่อยู่อาศัยหาแหล่งสินเชื่อได้สะดวกขึ้น ประกอบกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เข้ามา มี บทบาทสนับสนุนทางการเงินแก่ภาคเอกชนอย่างจริงจังตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

14

ในระยะนี้เองได้เกิดโครงการประเภททาวน์เฮาส์ขึ้นในเขตเมืองชั้นใน เนื่องจากผู้อาศัยในแถบชานเมืองประสบปัญหาเกี่ยวกับการเดินทางเข้าเมือง จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2522 ได้มีผู้ประกอบการเริ่มสร้างโครงการอาคารชุด (Condominium) หรือคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมากขึ้น แต่มักเป็นอาคารชุดราคาสูงในเขตบริเวณใจกลางเมืองและเริ่มขยายการจัดสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบทาวน์เฮาส์ออกไปชานเมือง

ช่วงปี พ.ศ. 2523 – 2525 ธุรกิจจัดสรรกลับซบเซาลงอีกครั้งภายหลังวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 เมื่อต้นปี พ.ศ. 2523 ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินมาตรการเข้มงวดกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจำกัดเพดานสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง ทำให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อพัฒนาโครงการลงเป็นจำนวนมาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างมากเป็นประวัติการณ์ ประมาณ 18 – 19% ในปี พ.ศ. 2522

ขณะเดียวกันผู้ประกอบการก็ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงทั้งในด้านการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการก่อสร้าง และปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้โครงการจำนวนมากต้องชะลอตัวลง

ช่วงปี พ.ศ. 2526 – 2529 ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มดีขึ้นในช่วงสั้น ๆ เนื่องจากสถาบันการเงินเริ่มมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้น อันเป็นผลจากการที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวลดลงอย่างไรก็ตาม ในต้นปี พ.ศ. 2527 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดมาตรการจำกัดสินเชื่อร้อยละ 18 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยด้วย ถึงแม้ว่าในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2527 รัฐบาลได้ประกาศผ่อนผันให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยเงินกู้ให้แก่โครงการก่อสร้างที่ได้เริ่มไว้แล้วก่อนการประกาศมาตรการจำกัดสินเชื่อก็ตาม

โครงการก่อสร้างที่เริ่มหลังจากนี้ธนาคารยังคงควบคุมการให้สินเชื่ออยู่ และในช่วงกลางปี พ.ศ. 2528 ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องตัวดีขึ้น และให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยมากพอสมควร ทำให้ในด้านสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อบ้านไม่ค่อยมีปัญหา แต่สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยนั้นธนาคารยังคงเข้มงวดอยู่โดยพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

อนึ่งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 เป็นต้นมา ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการสนใจที่จะทำธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ราคาสูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากอุปสงค์ของบ้านในระดับนี้มีมากกว่าอุปทานอีกทั้งการแข่งขันก็ยังไม่มากนักแต่พอปี พ.ศ. 2528 ได้มีผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่น กองทัพอากาศ กองบัญชาการทหารสูงสุด ฯลฯ เนื่องจากโครงการดังกล่าวไม่มีความเสี่ยง มีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้ว รวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินบางแห่งเป็นอย่างดี เช่น ธนาคารทหารไทย เป็นต้น และในปี พ.ศ. 2529 รัฐบาลได้เริ่มพิจารณาที่จะดำเนินมาตรการต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยมากขึ้น



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

15

ช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2535 ในช่วงปี พ.ศ.2530 – 2535 ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีอัตราขยายตัวสูง นักธุรกิจก็กล่าวกันทั่วไปว่าเป็นยุคทองของการลงทุน ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยหลายประการเป็นตัวผลักดันให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างกว้างขวางมากกว่าหลาย ๆ ปีที่ผ่านมา ประกอบกับ การที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกลดลงทำให้ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องตัวเพิ่มขึ้นและส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในประเทศมีแนวโน้มต่ำลงสถาบันการเงินแข่งขันกันให้สินเชื่อในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นผู้ซื้อบ้านก็ได้รับประโยชน์ด้วย จากการศึกษาที่สถาบันการเงินได้ขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินกู้จาก 15 ปี เป็น 20 ปี ส่งผลให้อำนาจการซื้อของประชาชนสูงขึ้นด้วย จึงเกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั้งแบบอยู่เองหรือเพื่อเปลี่ยนแปลงบ้านให้มีขนาดและมาตรฐานดีขึ้น และบางกลุ่มก็ซื้อเพื่อเป็นการลงทุน

โดยที่นักลงทุนเหล่านี้มีความเชื่อว่านับวันอัตราเงินเฟ้อจะสูงขึ้น ตลอดจนมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ทั้ง ๆ ที่ในปีนั้นราคาที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้น โดยส่งผลกระทบต่อรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย กล่าวคือ มีการผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดลดลง ขณะที่บ้านแถวและอาคารชุดมีปริมาณสูงขึ้น และเมื่อเข้าสู่ช่วงปลายปี พ.ศ.2533 ธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มชะลอตัว อันเนื่องมาจากสงครามอ่าวเปอร์เซียทำให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศควบคุมสินเชื่อด้วยการปรับเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขึ้นไปถึงร้อยละ 19 ต่อปี ดังนั้นกลุ่มผู้ซื้อบ้านเพื่อการเก็งกำไรจึงพยายามขายบ้านที่ซื้อไว้ ขณะที่ผู้ประกอบการบางรายส่งเสริมการขายด้วยวิธีลดราคาบ้านลงบ้างหวังยืดระยะเวลาผ่อนเงินค่างานี้ให้แก่ผู้ซื้อบ้าน การชะลอตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยดังกล่าวได้ยืดเยื้อมาจนถึงปี พ.ศ. 2534 – 2535

ช่วงปี พ.ศ. 2536 – 2540 เป็นยุคของที่อยู่อาศัยมากกว่าความต้องการ ในปี พ.ศ. 2536 รัฐบาลได้กระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย โดยการให้การส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ด้วยการลดหย่อนภาษีนิติบุคคลให้กับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 600,000 บาท เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง และยังได้ประกาศปรับเงินเดือนชำระราชการ นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง ตามมาตรฐาน BIS (Bank for international settlements) ทำให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ หันมาแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจในการซื้อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน

ในปี พ.ศ. 2537 สถาบันการเงินต่าง ๆ ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงต่ำที่สุดเหลือประมาณร้อยละ 10 ประกอบกับราคาที่ดินโดยทั่วไปค่อนข้างคงที่ จึงเป็นแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขยายการลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยได้จดทะเบียนในตลาด



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

16

หลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนจากการออกตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นมูลค่ากว่าหมื่นล้านบาท เพื่อนำมาซื้อที่ดินและเปิดขายโครงการในทำเลใหม่ ๆ จำนวนมาก เนื่องจากคาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจ และอำนาจซื้อของประชาชนจะเพิ่มขึ้น ปลายปี พ.ศ. 2538 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ทำการสำรวจวิจัยบ้านว่าง หรือบ้านที่สร้างเสร็จแต่ไม่มีผู้อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการกำจัดการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ในปี พ.ศ. 2538 ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2537 ส่งผลให้ผู้ประกอบการเริ่มชะลอการลงทุนโครงการใหม่ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ที่เสนอขายต่อตลาดเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2538 แล้วมีจำนวนลดลงกว่าครึ่งในปี พ.ศ. 2539

จากที่กล่าวมาทั้งหมดทำให้ทราบถึงวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยตั้งแต่ช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มเกิดขึ้นในช่วงต้นของศตวรรษที่ 25 จนกระทั่งผ่านช่วงเวลาและเหตุการณ์ต่าง ๆ มากมายที่ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเจริญรุ่งเรือง หรือซบเซาลง เช่น ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2533 มีการซื้อขายที่อยู่อาศัย และมีการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยกันอย่างมาก ซึ่งเป็นช่วงรุ่งเรืองที่สุดของธุรกิจที่อยู่อาศัย

แนวนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย จากสภาพปัญหาที่อยู่อาศัยโดยรวมข้างต้น รัฐบาลได้ตระหนักถึงตลอดมา โดยเริ่มให้ความสนใจและช่วยเหลือประชาชนในด้านที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2483 เป็นต้นมา เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยถูกต้องตามสุขลักษณะ รัฐบาลได้เริ่มขยายงานเร่งรัดจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีความเดือดร้อน โดยกำหนดแนวนโยบายและมาตรการด้านที่อยู่อาศัยไว้อย่างชัดเจนในแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 จนถึงฉบับปัจจุบัน สรุปได้ดังนี้

1. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ. 2504 – 2509 ได้มีโครงการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้นตามส่วน มอบให้กระทรวงมหาดไทย ดำเนินการ

2. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ. 2510 – 2514 ได้กำหนดว่า จะทำการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าอยู่อาศัยในบริเวณถนนดินแดงในปีแรกของโครงการ 37 ล้านบาท และปีต่อมาปีละ 25 ล้านบาทนอกจากนี้รัฐบาลพยายามหาเงินกู้จากต่างประเทศ เพื่อดำเนินด้านอาคารสงเคราะห์ในกรุงเทพฯ อีกปีละ 50 ล้านบาท

3. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 ระหว่างปี พ.ศ. 2515 – 2519 รัฐบาลได้กำหนดเป้าหมายในการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพให้หมดสิ้นไปภายในระยะ 10 ปี ได้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามจุดต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ และบริเวณชานเมือง ได้ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมเดิมให้ถูก



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

17

สัญลักษณ์ได้แก่ 30,000 ครอบครัว และสร้างอาคารแบบแฟลตสำหรับผู้มีรายได้น้อยประมาณ 5,076 หน่วย

สร้างอาคารสงเคราะห์แบบตึกแถวชั้นล่างเป็นร้านค้าประมาณ 760 หน่วย นอกจากนี้ได้จัดซื้อที่ดินไว้เตรียมการสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตในบริเวณชานเมืองอีกประมาณ 300 ไร่ พร้อมกับส่งให้เอกชนให้ก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางในเขตนครหลวงอีกส่วนหนึ่ง

4. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 ระหว่างปี พ.ศ. 2520 – 2524 แม้ไม่มีรายละเอียดระบุไว้อย่างชัดเจนถึงปัญหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ แต่ได้ดำเนินแผนขยายการบริการทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการขาดแคลนบริการขั้นพื้นฐานในเมืองหลัก และได้สรุปวงเงินใช้จ่ายสำหรับเป็นแนวทางต่าง ๆ ของโครงการต่อเนื่องและโครงการใหม่ ได้ระบุถึงแผนโครงการ เพื่อแก้ไขปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนทุกระดับชั้นของรายได้

5. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ระหว่างปี พ.ศ. 2525 – 2529 รัฐบาลได้นำนโยบายคุณภาพชีวิต โดยปรับปรุงสภาพแวดล้อมและชุมชนแออัดเพื่อบรรเทาปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองหลัก และมีนโยบายด้านก่อสร้างโดยรัฐเร่งรัดให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม สนับสนุนให้มีการวิจัยและพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่มีในชนบทเข้าทดแทนวัสดุธรรมชาติที่กำลังขาดแคลน โดยนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมและประหยัดมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

นโยบายด้านการเงินรัฐระดมเงินทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยจากแหล่งเงินออมในประเทศ โดยผ่านทางสถาบันการเงินต่าง ๆ ส่วนนโยบายด้านอื่น ๆ ที่จำเป็นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยรัฐจะส่งเสริมให้ประชาชนทุกระดับรายได้ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยให้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้รัฐบาลได้ส่งเสริมผู้ลงทุนของภาคเอกชนในการเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งมาตรฐาน และคุณภาพให้แก่ผู้มีระดับรายได้ต่าง ๆ ให้เพียงพอกับความต้องการของประชาชน

6. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 ระหว่างปี พ.ศ. 2530 – 2534 รัฐบาลได้กำหนดแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงชุมชนแออัด โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางจำนวน 27,000 หน่วย ในเขตเมืองเป็นหลักโดยกำหนดราคาขายให้เหมาะสม และให้หน่วยราชการส่วนท้องถิ่น เป็นผู้ดำเนินการและรับภาระการปรับปรุงชุมชนแออัดทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยยึดหลักการปรับปรุงชุมชนแออัดทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยยึดหลักเกณฑ์การปรับปรุงชุมชนแออัดในที่เดิม หรือย้ายชุมชนสู่ที่ใหม่ ที่เหมาะสมกว่า ทั้งนี้ให้การเคหะแห่งชาติร่วมประสานงานอย่างใกล้ชิด



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

18

นอกจากนี้ยังมีการออกระเบียบการส่งเสริมสถาบันการเงินให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อและผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย เช่น ให้นำอาคารอสังหาริมทรัพย์มาขอสินเชื่อ โดย การขยายสาขาทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองภูมิภาค มุ่งเน้นการให้บริการแก่ผู้กู้รายย่อยเป็นสำคัญและเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวของการเคหะแห่งชาติ

7. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 ระหว่างปี พ.ศ. 2535 – 2539 กำหนดแนวนโยบายด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

7.1 ปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนเมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรม ให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมกับสภาพการณ์เศรษฐกิจและสังคมปัจจุบัน รวมทั้งกำหนดองค์การที่จะดูแล การฟื้นฟูชุมชนในเมืองให้ชัดเจน และให้มีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องรองรับเพื่อให้สามารถ ดำเนินการได้

7.2 สนับสนุนให้มีภาคเอกชนมีบทบาทในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้น โดยแก้ไขกฎระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรค

7.3 กำหนดให้มีระเบียบกำจัดน้ำเสีย และกำกับดูแลให้มีการใช้ระบบดังกล่าวอย่างจริงจังในแหล่งชุมชนเมือง โรงงาน นิคมอุตสาหกรรม และแหล่งท่องเที่ยว

8. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ระหว่างปี พ.ศ. 2540 – 2544 รัฐบาลได้เน้นนโยบายการบริหารจัดการพื้นที่เพื่อการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจ

8.1 พัฒนากลุ่มจังหวัดที่มีศักยภาพทางภูมิเศรษฐกิจร่วมกันทั้งทางด้านทรัพยากร และโครงสร้างการผลิต โดยเปิดโอกาสให้คนในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการวางแผนและ จัดการตั้งแต่ต้น

8.2 สนับสนุนบทบาทภาคเอกชนในการพัฒนาพื้นที่ภูมิภาคและชนบทโดยปรับ นโยบายส่งเสริมการลงทุนให้ยึดปัจจัยเชิงพื้นที่เป็นหลักเกณฑ์ในการส่งเสริมการลงทุนให้ สอดคล้องกับนโยบายการจัดการเชิงพื้นที่

8.3 กระจายบริการโครงสร้างพื้นฐานทางสังคม โดยเฉพาะการศึกษาที่ได้มาตรฐาน ทัดเทียมกับการให้บริการในเขตกรุงเทพมหานคร ไปสู่พื้นที่ในภูมิภาคและชนบท เพื่อยกระดับ คุณภาพชีวิตของคน และหยุดยั้งการอพยพเข้าเมืองใหญ่ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้บุคลากรที่มี ความรู้ความสามารถสูงกระจายออกไปตั้งถิ่นฐานตามพื้นที่ต่าง ๆ ได้

8.4 พัฒนาโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ให้ประสาน เป็นโครงข่ายที่สนับสนุนการพัฒนาชุมชนเมืองและชนบทอย่างเป็นระบบ

8.5 เสริมสร้างฐานชุมชนเมืองที่มีอยู่ให้เข้มแข็งยิ่งขึ้น รวมทั้งกลุ่มเมืองใหม่ที่จะ เกิดขึ้น ทั้งในภาคมหานคร กลุ่มจังหวัด ศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาคและบริเวณเมืองชายแดน



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

19

พื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่ และพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่

8.6 จัดให้มีระบบการวางแผนและประสานงานการพัฒนาแบบบูรณาการ คือ สนับสนุนให้เมืองที่เป็นชุมชนศูนย์กลางของพื้นที่ ยึดแนวทางการประสานแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของกลุ่มจังหวัดที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่เฉพาะเป็นหลัก และเพิ่มขีดความสามารถ ขององค์กรท้องถิ่นในทุกระดับในการวางแผนการจัดการและงบประมาณ

9. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ระหว่างปี พ.ศ. 2545 – 2549 แม้ไม่มีรายละเอียดระบุไว้อย่างชัดเจนถึงที่อยู่อาศัย แต่ได้มีการพัฒนาสภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัยและ สถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะ

ปัจจัยแวดล้อมของการอยู่อาศัยของบุคคลซึ่ง จักรภพ กาบทอง (2539 : 16-17) ได้กล่าว ในหลักการสำคัญ ดังนี้

1. ที่พักอาศัยสามารถสนองความต้องการทางร่างกายขั้นมูลฐาน การจัดสิ่งแวดลอมที่ พักอาศัยให้เหมาะสมสนองความต้องการทางร่างกาย เช่น การจัดระบบระบายอากาศให้เหมาะสม มีแสงสว่างเพียงพอ มีพื้นที่เพียงพอ ในการประกอบกิจการแต่ละชนิด ปราศจากเหตุรำคาญ เป็นต้น
2. ที่พักอาศัยสามารถสนองความต้องการทางจิตใจ การจัดสิ่งแวดลอมที่พักอาศัย ช่วยส่งเสริมให้ผู้อาศัยมีความสุขสบายทางจิตใจ ความสะอาด มีระเบียบ ไม่แออัด ภายในที่พักอาศัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกตามความจำเป็นขั้นพื้นฐาน ที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในแหล่งที่เหมาะสม ไม่มีเหตุ รำคาญหรือสิ่งรบกวนภายนอก
3. ผู้อาศัยมีความปลอดภัยจากอุบัติเหตุต่าง ๆ เช่น ท่าเลที่ตั้งอยู่ที่ดอน บริเวณไม่แออัด จนเกินไป มีความมั่นคงในที่พักอาศัย
4. ผู้อาศัยปลอดภัยจากโรคติดต่อ เช่น มีน้ำใช้ น้ำดื่ม มีระบบกำจัดขยะมูลฝอย กำจัดน้ำ โสโครก เป็นต้น

1.4 ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัย

มีคนจำนวนมากอยู่ในฐานะที่ยังไม่อาจมีบ้านที่อยู่อาศัยของตนได้ จึงจำเป็นต้องเช่าเขา อยู่ไปก่อน เช่น คนหนุ่มสาวที่เพิ่งสำเร็จการศึกษาหรือผู้มีรายได้น้อย ไม่อาจมีบ้านเป็นของตนเองได้ หรือบางครั้งคนที่ย้ายมาจากต่างถิ่น ยังไม่แน่นอนว่าจะตั้งหลักแหล่งที่ใดแน่ก็ต้องเช่าอยู่อาศัย ไป ก่อนเป็นที่ทราบกันว่าในการเช่านั้นผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ไม่อาจ มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้การใช้จ่ายเงินเรื่องการเช่าที่อยู่อาศัยได้รับ ประโยชน์คุ้มค่าผู้เช่าก็ควรพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ โดยรอบรอบคอบด้วย

เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องเช่าที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น บ้านเช่า หอพัก อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม ฯลฯ ควรจะได้พิจารณาคำนี้ถึงสิ่งต่อไปนี้



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

20

1. ทำเลที่ตั้ง (Location) สิ่งแรกที่ควรพิจารณาคือดูว่าทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่เราจะเช่า นั้น ตั้งอยู่ในทำเลใดมีความสะดวกสบายต่อการไปทำงานแค่ไหน ถ้าตั้งอยู่บนทำเลที่ใกล้สถานที่ทำงานก็จะสะดวก และประหยัด ค่าเดินทางได้มาก ในเรื่องทำเลนี้ควรดูถึงสิ่งแวดล้อมด้วยว่าเหมาะสมเพียงไร เช่น มีโรงเรียน ตลาด ร้านค้า สวนสาธารณะ อยู่ใกล้บริเวณนั้นหรือไม่

2. ค่าเช่า (Rent) ค่าเช่าที่ต้องจ่ายแพงหรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้ก็ขึ้นอยู่กับรายได้ของผู้เช่าเป็นสำคัญ ถ้าเขามีรายได้สูงก็สามารถจ่ายค่าเช่าแพง ๆ ได้ อย่างไรก็ตามมีผู้ให้คำแนะนำว่า การจ่ายค่าเช่าที่เหมาะสมของคนเรานั้นไม่ควรจะมากกว่าร้อยละ 25 ของรายได้สุทธิที่ได้รับ เช่น มีเงินเดือนกลับมาบ้านเดือนละ 12,000 บาท ก็ควรเช่าบ้านไม่เกินเดือนละ 3,000 บาท เป็นต้น การพิจารณาในเรื่องค่าเช่าควรนำเรื่องทำเลที่ตั้งมาคำนึงไปพร้อมกัน เช่น ถ้าบ้านเช่าอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน ถึงแม้ค่าเช่าจะแพงไปบ้างก็ตาม แต่เมื่อเทียบกับค่าน้ำมันรถที่เรา สามารถประหยัดได้และคิดว่าคุ้มค่ากว่าแล้วควรเลือกเช่าสถานที่ใกล้กว่านั้น

3. สิ่งที่มีให้ (Offerings) พิจารณาว่าห้องเช่า อพาร์ทเมนต์หรือบ้านที่เราเช่า นั้นมีอะไรให้บ้าง เช่น ในบ้านหรือห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ให้ด้วยหรือไม่หรือมีบริการที่เป็นสาธารณะ เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สโมสร บริการทำความสะอาด มีห้องบริการซักรีด หรือกำจัดขยะให้ด้วยหรือไม่ เป็นต้น

มีข้อเสนอแนะสำหรับผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ ก่อนที่จะย้ายเข้าไปอยู่ว่า ควรมีการตรวจสอบให้แน่ใจในสิ่งเหล่านี้เสียก่อน ได้แก่

1. ราคาค่าเช่าเดือนละเท่าไร
 2. จะต้องวางเงินมัดจำล่วงหน้าหรือไม่ จำนวนเท่าไร ค่าประกันของเสียมีไหม
 3. จะต้องจ่ายเงินพิเศษเพิ่มเติมหรือไม่สำหรับการใช้แอร์ ตู้เย็น ทีวีหรือเครื่องใช้ไฟฟ้า
 4. มีห้องบริการซักรีด หรือร้านจำหน่ายอาหารหรือไม่
 5. มีที่จอดรถ ลิฟต์ ห้องโถงรวม ด้วยหรือไม่
 6. ระบบป้องกันอัคคีภัย และความปลอดภัยเป็นอย่างไร
 7. ระบบไฟ ปั่นน้ำ โตรศัพท์ ท่อแก๊ส อยู่ในสภาพใช้ได้ดี
 8. ประตูหน้าต่าง กระจก อยู่ในสภาพเรียบร้อยดี
 9. สภาพแวดล้อมภายนอกดีพร้อม ทางเดิน สนามหญ้า คุุสะอาดตา และไม่มีเสียงอึกทึกกรบกรวนจากเพื่อนบ้านที่อยู่ใกล้กัน
 10. ควรอ่านสัญญาเช่าให้ละเอียด และสอบถามให้แน่ใจทุกข้อจึงค่อยเซ็นสัญญาเช่า
- การประเมินข้อมูลเพื่อการตัดสินใจเช่าบ้าน จากการพิจารณาเปรียบเทียบกับรายจ่ายสุทธิในการซื้อบ้านและการเช่าบ้าน สามารถสรุปได้ว่าในระยะยาวแล้วการลงทุนซื้อบ้านเป็นของตนเอง จะ



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

21

ทำให้ท่านมีมูลค่าส่วนเกินในทรัพย์สินมากกว่าการเช่าบ้านอยู่อย่างไรก็ตาม ถ้ารายได้ของท่าน ต่ำมากจนแม้กระทั่งรายได้สุทธิ 1 ใน 2 ก็ไม่สามารถที่จะทำการผ่อนชำระบ้านที่มีราคาต่ำได้เลย จึงจำเป็นต้องอยู่เอง ที่ท่านจะต้องเช่าบ้านอยู่ตลอดไปจนกว่าท่านจะมีรายได้มากเพียงพอ หรือในกรณี ที่ท่านมีอาชีพที่ต้องย้ายถิ่นที่อยู่บ่อยครั้งจนไม่สามารถ ที่จะซื้อบ้านเป็นหลักแหล่งได้หรือท่านไม่ต้องการ จะมีความรับผิดชอบในการเป็นเจ้าของบ้าน เช่น ท่านเป็นคน โสดและไม่มีเหตุผลที่จะต้องใช้เงินจำนวนมากเพื่อการมีบ้านเป็นของตนเอง ทั้งยังไม่มีการเลี้ยงดูครอบครัวอีกด้วย แน่อนท่านย่อมเลือกรูปแบบของการมีที่อยู่อาศัยด้วยการเช่าเป็นหลัก

สำหรับลักษณะของบ้านที่อยู่อาศัยที่ท่านสามารถเลือกเช่าได้โดยทั่วไปมี 3 รูปแบบใหญ่ ๆ คือ บ้านเช่าหลังเดี่ยว อพาร์ทเมนต์ ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ดังนี้

บ้านเช่าหลังเดี่ยว ในประเทศไทยผู้มีรายได้สูงนิยมลงทุนปลูกบ้านที่อยู่อาศัยให้ผู้อื่นเช่ากันมาก เพราะนอกจากจะเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ประจำที่มีค่าเพิ่มสูงขึ้นในระยะยาวแล้ว ยังสามารถหารายได้จากทรัพย์สินได้ตลอดไปอีกด้วย บ้านหลังเดี่ยวจะมีลักษณะคล้ายบ้านที่อยู่อาศัยที่ท่านลงทุนซื้อเป็นของตนเองมากที่สุด คือมีบริเวณบ้านเหลือมากพอสมควรเพื่อใช้ปลูกผัก ผลไม้ และ พืชสวนครัวประจำบ้านได้ ลักษณะรูปแบบของบ้านก็จะมีห้องสำหรับใช้ประโยชน์อย่างครบถ้วน คือ มีห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่นห้องพระและห้องอาหาร ดังนั้นการเช่าบ้านหลังเดี่ยวจึงมักมีราคาเช่าค่อนข้างสูง เนื่องจากมีลักษณะคล้ายกับการอยู่บ้านของตนเองมากนัก

อพาร์ทเมนต์ ลักษณะบ้านเช่าแบบอพาร์ทเมนต์โดยทั่วไปจะเป็นอาคารสูงหลายชั้น แต่ละชั้นมีห้องพักหลายห้องติด ๆ กัน ขนาดใหญ่พอประมาณที่ผู้เช่าจะสามารถอาศัยอยู่ได้อย่างสะดวกสบายคล้ายกับห้องพักในโรงแรม เพียงแต่โรงแรมจะเป็นการพักอาศัยเพียงชั่วคราวในระยะเวลา ไม่นานเท่านั้นส่วนอพาร์ทเมนต์มักเป็นการเช่าอยู่อย่างถาวรได้ตลอดไปถ้าท่านพอใจ ภายในห้องพักของอพาร์ทเมนต์มักจะมีอุปกรณ์สำหรับพักอาศัยไว้เท่าที่จำเป็น เช่น ห้องน้ำ ห้องครัว เติงนอน ตู้เสื้อผ้า พัดลม ส่วน ที่นอน ผ้าห่ม เครื่องครัว โต๊ะรับแขก อาจเป็นทรัพย์สินที่ท่านต้องหามาเอง หรือ ทำตามข้อตกลงระหว่างท่านและเจ้าของบ้าน ยิ่งถ้าท่านมีอุปกรณ์สำหรับพักอาศัยครบถ้วนเท่าใด ค่าเช่าของท่านก็จะสูงขึ้นเพียงนั้น แต่เนื่องจากการเช่าอพาร์ทเมนต์ท่านจะมีสิทธิเต็มที่เฉพาะภายในห้องที่ท่านพักเท่านั้น ส่วนบริเวณที่ว่างหรือบริเวณอำนวยความสะดวกอื่นใด ท่านจะมีสิทธิใช้ได้ร่วมกันในระหว่างผู้เช่า ท่านจึงมีความเป็นส่วนตัวได้น้อยกว่าการเช่าบ้านหลังเดี่ยว แต่ราคาค่าเช่าก็ถูกกว่าด้วยเช่นกัน

หอพักนักศึกษาหรือหอพักให้เช่าทั่วไปก็จะมีลักษณะคล้ายกับการเช่าอพาร์ทเมนต์ เพียงแต่ท่านจะมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกน้อยกว่า นั่นคือ ท่านจะมีสิทธิเช่าอยู่เฉพาะห้องพักเท่านั้น โดย



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

222

อาจไม่มีเครื่องอำนวยความสะดวกใด ๆ มากเท่าอพาร์ทเมนท์เลย เช่น มีขนาดห้องพักเล็กกว่าไม่มีห้องครัว มีห้องน้ำที่แชร์ร่วมกันกับผู้เช่ารายอื่น ราคาเช่าจึงถูกกว่าการเช่าอพาร์ทเมนท์มาก

ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ รูปแบบของตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์จะเป็นอาคารที่สร้างในที่ดินบริเวณไม่กว้างมากนักประมาณคูหาละ 16-25 ตารางวาติด ๆ กันไปหลายคูหา เช่น อาจเป็นแถวละ 4, 6, 8, 10 หรือมากกว่านั้น และในแต่ละคูหาจะมีหลายชั้นตั้งแต่ 2, 3, 4 หรือ 5 ชั้นขึ้นไป ส่วนใหญ่แล้วการเช่าตึกแถวผู้เช่ามักต้องการที่จะทำการค้าขายร่วมด้วย เช่น การเปิดร้านขายของชำ ร้านอาหาร ร้านซัก อบ รีด ในชั้นล่าง ส่วนชั้นบนจะเป็นที่พักอาศัยเพื่อให้เป็นสัดส่วนแยกต่างหากจากร้านค้า ดังนั้นค่าเช่าของตึกแถวจึงราคาสูงมากน้อยตามทำเลในการค้าขายแต่ละแหล่ง

4. สัญญาเช่า (The rental agreement) สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยผู้ให้เช่า (Lessor) ตกลงให้ผู้เช่า (Lessee) ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในชั่วระยะเวลาหนึ่ง โดยผู้เช่าตกลงจะให้เช่าเพื่อการนั้น ตามสัญญาเช่าผู้เช่ามีเพียงสิทธิที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่านั้น แต่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว และผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา ส่วนใหญ่ผู้เช่าก็มีหน้าที่ที่จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้วให้แก่ผู้เช่า

อัตราค่าเช่าห้องพักในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาโดยเฉลี่ย จากการสอบถามอัตราค่าเช่าห้องพักในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาโดยเฉลี่ย มีอัตราค่าเช่าดังนี้ คือ

1. ค่าเช่าสำหรับห้องพัสดุและเฟอร์นิเจอร์ ห้องน้ำในตัว อัตราค่าเช่า 2,000 – 2,500 บาท/เดือน
2. ค่าเช่าสำหรับห้องแอร์ และเฟอร์นิเจอร์ ห้องน้ำในตัว อัตราค่าเช่า 2,500 – 3,500 บาท/เดือน

2. แนวคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการ

เดล (สมคิด บางโม. 2542 : 61 ; อ้างอิงจาก Dale. 1978. **Principles of Management : An Analysis of Managerial Functions**) ได้กล่าวว่า การบริหารเป็นกระบวนการจัดองค์การ และการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ล่วงหน้า

เจริญผล สุวรรณโชติ (2544 : 179) ได้กล่าวว่า การบริหารเป็นกระบวนการของสังคมอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นกับกลุ่มคนกลุ่มหนึ่งที่มาาร่วมกันเพื่อกระทำการกิจกรรมอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง เพื่อให้บรรลุถึงจุดหมายตามที่ได้กำหนดไว้ การกระทำนั้นจะเป็นการกระทำที่เกี่ยวข้องกับการสร้างสรรค์ การดำเนินการ เพื่อให้คงอยู่ต่อไป การกระตุ้นหรือการช่วยทำให้เกิดการกระทำควบคุม



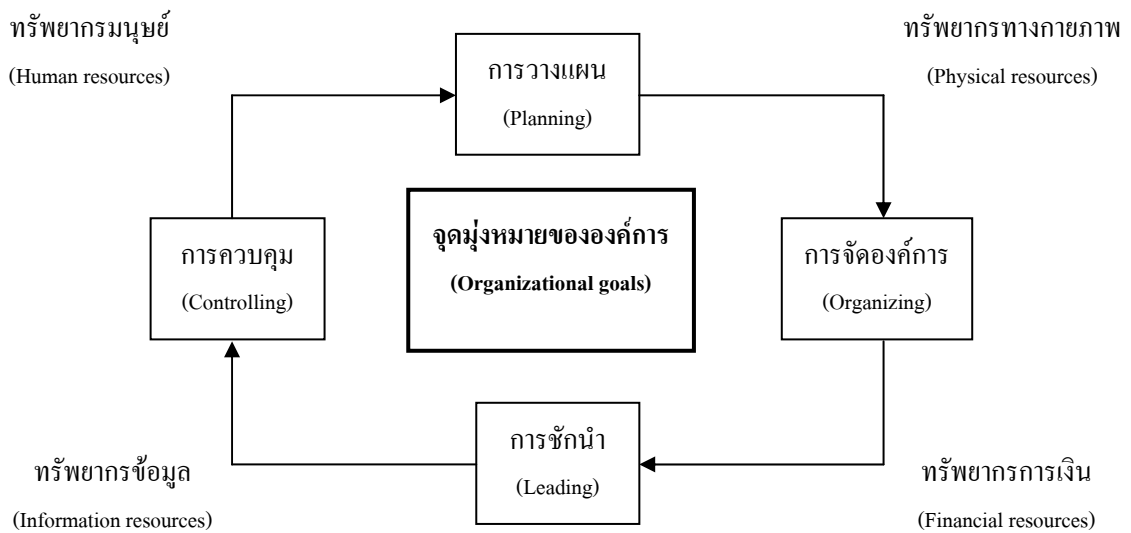
มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

และการกระทำที่ทำให้เกิดการรวมกันเข้าเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันอย่างมีระบบแบบแผน ทั้งในด้านของบุคคลและในด้านวัตถุ

จากแนวคิดดังกล่าว พอสรุปสาระสำคัญของการบริหารได้ คือ การบริหารเป็นกิจกรรมของกลุ่มบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปร่วมกันทำกิจกรรม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกัน โดยใช้กระบวนการและทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดความเหมาะสม

กุนทส์ (สมคิด บางโม, 2542 : 61 ; อ้างอิงจาก Koontz, 1972. **Principles of Management : an Analysis of Managerial Functions**) ให้ความหมายว่า การจัดการ หมายถึง การดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยอาศัยปัจจัยทั้งหลายได้แก่ คน เงิน วัสดุสิ่งของเป็นอุปกรณ์การจัดการทั้งนั้น

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ (2542 : 19) สรุปไว้ว่า การจัดการเป็นกระบวนการเพื่อให้บรรลุจุดมุ่งหมายขององค์การ โดยใช้การวางแผน (Planning) การจัดองค์การ (Organizing) การชักนำ (Leading) และการควบคุม (Controlling) มนุษย์ สภาพแวดล้อมทางกายภาพ การเงิน ทรัพยากรข้อมูลขององค์การได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถแสดงเป็นโครงสร้างความสัมพันธ์ได้ดังภาพประกอบ 2



ภาพประกอบ 2 แสดงโครงสร้างความสัมพันธ์กระบวนการจัดการ

ที่มา : ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ (2542 : 20)



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

24

จากภาพประกอบ แสดงโครงสร้างความสัมพันธ์กระบวนการจัดการ ซึ่งสามารถอธิบายให้ชัดเจนได้ดังนี้

1. การวางแผน เกี่ยวข้องกับการเลือกภารกิจ วัตถุประสงค์ และการกระทำเพื่อให้บรรลุสิ่งที่ต้องการ การวางแผนต้องการการตัดสินใจ โดยเลือกจากทางเลือกที่จะกระทำในอนาคต การวางแผนและการควบคุมมีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด กระบวนการวางแผน ประกอบด้วย ภารกิจ (Mission) เป้าหมาย (Goals) และแผน (Plans) ภารกิจเป็นจุดมุ่งหมายพื้นฐานขององค์การ ซึ่งต้องอาศัยการขยายตัวด้วยเป้าหมายและแผนขององค์การ เป้าหมายเป็นผลลัพธ์ที่องค์การต้องการ ประกอบด้วยเป้าหมายด้านพนักงาน การตัดสินใจและกำหนดมาตรฐานในการทำงาน ส่วนแผนเป็นวิธีการบรรลุเป้าหมาย เป็นสิ่งเชื่อมระหว่างสภาพปัจจุบันและสภาพอนาคตที่ต้องการขององค์การ แผนจะช่วยผู้บริหารในการปฏิบัติการเพื่อบรรลุเป้าหมาย และเพื่อประสานกิจกรรมต่าง ๆ ขององค์การให้มีความสัมพันธ์กัน

2. การจัดองค์การ คือ กระบวนการที่กำหนด กฎ ระเบียบ แบบแผน ในการปฏิบัติงานขององค์การ ซึ่งรวมถึงวิธีการการทำงานร่วมกันเป็นกลุ่ม องค์การ คือ โครงสร้างที่ได้ตั้งขึ้นตามกระบวนการ โดยมีการรับพนักงานให้เข้ามาทำงานร่วมกันในฝ่ายต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ หรือหมายถึง กลุ่มบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปที่มีความผูกพันกัน ซึ่งใช้ความพยายามหรือความสามารถร่วมกันในการผลิตสินค้าหรือบริการ เพื่อให้ประสบความสำเร็จ หรือหมายถึงการจัดระบบระเบียบให้กับบุคคลต่าง ๆ ตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป เพื่อนำไปสู่เป้าหมายที่วางไว้ เพราะฉะนั้นการจัดองค์การจึง หมายถึง ความพยายามของผู้บริหารที่จะต้องหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ เพื่อที่จะมอบหมายงาน และอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงาน โดยมีการใช้ทรัพยากรอย่างระมัดระวัง

3. การชักนำ การจูงใจ (Motivation) หมายถึง แรงผลักดันจากความต้องการและความคาดหวังต่าง ๆ ของมนุษย์ เพื่อให้แสดงออกตามที่ต้องการ อาจกล่าวได้ว่า ผู้บริหารจะใช้การจูงใจให้ใ้ผู้ได้บังคับบัญชาทำในสิ่งต่าง ๆ ด้วยความพึงพอใจ ในทางกลับกันผู้ได้บังคับบัญชาก็อาจใช้วิธีการเดียวกันกับผู้บริหาร การจูงใจพนักงานเพื่อให้ทำงานในระดับสูงสุดเพื่อบรรลุเป้าหมายขององค์การ เป็นส่วนหนึ่งในความรับผิดชอบที่สำคัญที่สุดในการจัดการ และเป็นงานที่ลำบากงานหนึ่ง การจูงใจจะต้องคิดริเริ่ม อำนาจการ รักษาพฤติกรรมบุคคล และการกระทำ บทบาทของผู้บริหารก็คือ พิจารณาปัจจัยซึ่งกระตุ้นการจูงใจพนักงานและหาช่องทางกระตุ้นด้วยวิธีที่ให้บรรลุเป้าหมายขององค์การ อย่างไรก็ตามผู้บริหารในปัจจุบันจะเผชิญกับปัญหาหลายประการ ซึ่งประกอบด้วย การจูงใจ ปัญหาเหล่านี้ประกอบด้วย การกระจายแรงงาน การกำหนดโครงสร้างองค์การใหม่ และการใช้พนักงานในระดับที่น้อยกว่า และผู้บริหารที่มีมากเกินไปความต้องการ



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

25

4. การควบคุมเป็นการวัด และการแก้ไขการทำงาน เพื่อให้แน่ใจว่าวัตถุประสงค์และแผนขององค์การมีการใช้เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ การวางแผนและการควบคุมมีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด การควบคุมเป็นกระบวนการออกข้อกำหนด ซึ่งกำกับกิจกรรมการปฏิบัติขององค์การ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายและมาตรฐานที่กำหนดไว้ หน้าที่การควบคุมต้องการผู้บริหารที่จะกำหนดมาตรฐานการทำงานที่เหมาะสม สามารถเปรียบเทียบการทำงานกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ และวิเคราะห์ปัญหา การควบคุมต้องการ การจัดการสำหรับความสำคัญของการควบคุม หน้าที่การควบคุมมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการวางแผน ผู้บริหารใช้กระบวนการเพื่อเตรียมการปฏิบัติการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายขององค์การ หน้าที่การควบคุมเป็นกระบวนการต่อเนื่องที่ใช้เพื่อพิจารณาว่าองค์การสามารถบรรลุเป้าหมายหรือไม่ การติดตามเป้าหมายขององค์การและใช้การป้อนกลับการทำงาน หน้าที่การควบคุมจะช่วยให้ผู้บริหารมีวิธีการที่จะปรับปรุงและช่วยให้้องค์การเผชิญกับสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงได้ (ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. 2542 : 169-516)

จะเห็นได้ว่าการจัดการมีความสำคัญมาก เพราะเป็นกระบวนการที่จะทำให้้องค์การบรรลุจุดมุ่งหมายที่วางไว้ การท่องเที่ยวในปัจจุบันนี้มีการแข่งขันที่สูงมากในละภูมิภาค ทำให้ต้องมีการปรับปรุงพัฒนาการจัดการ ให้สถานที่ท่องเที่ยวต่างๆดังกล่าว โดยเริ่มจากการวางแผนการให้บริการ โดยกำหนดแผนงานให้ตรงกับเป้าหมายขององค์การ จากนั้นก็ทำการหาบุคลากรมาทำงานให้ เป็นไปตามแบบแผนที่ได้วางไว้ โดยต้องคำนึงว่าเราจะจัดองค์การในการให้บริการอย่างนี้จะทำให้ลูกค้าประทับใจมากที่สุด และทำอะไรจึงจะชักจูงให้ลูกค้ามาใช้บริการ การที่ลูกค้าจะประทับใจนั้นนอกจากขั้นตอนที่ได้กล่าวมาแล้ว องค์กรยังต้องมีการควบคุมคุณภาพในการให้บริการให้ได้มาตรฐาน จึงจะทำให้ลูกค้าประทับใจ และเป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่จะจูงใจให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ

จากการศึกษาความหมายของการตัดสินใจพบว่ามีความหมายไว้สรุปได้ดังนี้

กรองแก้ว อยู่สุข (2533 : 149) ได้ให้ความหมายของการตัดสินใจ หมายถึง การเลือกสิ่งหนึ่งจากหลาย ๆ สิ่ง หรือเลือกที่จะปฏิบัติทางใดทางหนึ่งจากหลาย ๆ ทางที่มีอยู่ วิธีการที่เลือกนั้นย่อมได้รับการพิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วว่าถูกต้องเหมาะสมหรือดีที่สุด และตรงกับเป้าหมายขององค์การด้วย

ธงชัย สันติวงษ์ (2539 : 214) ได้ให้ความหมายของการตัดสินใจ หมายถึง กระบวนการตัดสินใจเริ่มต้นจากการพิจารณาถึงปัญหาโดยละเอียด เพื่อให้สามารถค้นหาทางเลือกที่จะใช้แก้ไขปัญหาได้ แต่ทางเลือกแต่ละทางนั้นย่อมเหมาะสมต่อข้อจำกัดของปัญหาแตกต่างกันไป ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการประเมินทางเลือกต่าง ๆ เหล่านั้นเพื่อให้ได้ทราบว่าทางเลือกอันใดที่ดีที่สุดจะแก้ปัญหานั้นที่เกี่ยวข้องนั้น



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

26

นภากาศ หอมอ่อน (2545 : 16) ได้ให้ความหมายของการตัดสินใจไว้ ดังนี้

1. การตัดสินใจของบุคคลจะขึ้นอยู่กับ คุณลักษณะเฉพาะตัวของผู้ที่ตัดสินใจ ได้แก่ ประสบการณ์ การรับรู้ ค่านิยม ลักษณะนิสัย อารมณ์ ทัศนคติ ระดับการศึกษา คุณลักษณะส่วนบุคคลหรือบุคลิกภาพ ความพร้อมหรือวุฒิภาวะ ความเชื่อ ความรู้หรือความรอบรู้ ความเชื่อมั่นในตนเอง ปรัชญาในการดำเนินชีวิตของแต่ละบุคคล และการตัวเองเป็นศูนย์กลาง
2. การตัดสินใจของบุคคลจะขึ้นกับสภาพแวดล้อมที่บุคคลนั้นอาศัยอยู่ ได้แก่ เวลา สถานที่ สภาพเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และขนบธรรมเนียมประเพณี
3. การตัดสินใจของบุคคลจะขึ้นอยู่กับอิทธิพลกลุ่มเพื่อนที่ผู้ทำการตัดสินใจได้คบหาสมาคมอยู่จะเห็นได้ว่า แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจดังกล่าว จะเริ่มจากปัญหาที่จะเกิดขึ้น ทางเลือกของปัญหา การประเมินทางเลือกของปัญหา พร้อมทั้งการแก้ไขปัญหานั้นที่ถูกต้อง

จิตรภรณ์ สุทธิวรเศรษฐ์ (นภากาศ หอมอ่อน. 2545 : 18) ได้กล่าวว่าการตัดสินใจเป็นการกระทำอย่างรอบคอบในการเลือกจากทรัพยากรที่เรามีอยู่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ จากความหมายของการตัดสินใจมีแนวคิด 3 ประการที่สำคัญบรรจุไว้คือ

1. การตัดสินใจรวมถึงการเลือก ถ้าหากมีสิ่งเลือกเพียงสิ่งเดียวการตัดสินใจย่อมเป็นไปได้ไม่ได้
2. การตัดสินใจเป็นกระบวนการด้านความคิดที่จะต้องมีความละเอียดสุขุมรอบคอบ เพราะอารมณ์และองค์ประกอบของจิตได้สำนึกมีอิทธิพลต่อกระบวนการการคิดนั้น
3. การตัดสินใจเป็นเรื่องของการกระทบที่มีจุดหมายเพียงให้ได้ผลลัพธ์และความสำเร็จที่ต้องการและหวังไว้

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ (2539 : 127) กล่าวว่า การตัดสินใจหมายถึง การเลือกระหว่างทางเลือกซึ่งคาดหวังว่าจะนำไปสู่ผลลัพธ์ที่พึงพอใจจากปัญหาใดปัญหาหนึ่ง แม้ว่าการตัดสินใจในการบริหารไม่ได้เริ่มต้นหรือสิ้นสุดด้วยการตัดสินใจเพราะต้องมีการกำหนดปัญหาก่อนจึงจะตัดสินใจและเมื่อตัดสินใจแล้วจึงจะนำไปปฏิบัติ

สรุปได้ว่า การตัดสินใจนั้นเป็นกระบวนการคิดอย่างมีเหตุมีผล ในการเลือกแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องเหมาะสม หรือพอใจเพื่อจะได้นำไปสู่การปฏิบัติให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการหรือแก้ปัญหานั้นได้ การเลือกที่พัวพันก็เช่นกัน เป็นการตัดสินใจอย่างหนึ่งที่จะต้องเลือกตัดสินใจอยู่ในที่พัวพันเพียงแห่งเดียว จากทางเลือกหลาย ๆ ทาง คือ บ้านจัดสรร อาหารทเมนท์ แพลต คอนโดฯ ห้องเช่า ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นลูกจ้างจะต้องตัดสินใจเลือกแห่งใดแห่งหนึ่งเท่านั้น สำหรับเป็นที่พัวพันชั่วคราวของตนในระหว่างทำงานจนกว่าจะหาซื้อบ้านพักอาศัยได้



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

27

เป็นของตัวเอง การตัดสินใจเลือกในครั้งนี้นี้จะต้องอาศัยปัจจัยหลายอย่างมาประกอบการพิจารณาในการเลือก เพื่อให้สามารถตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยที่ดีที่สุดสำหรับตนเอง

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัย

วิภาวรรณ หิรัญเกิด (2545 : 34) สรุปเกี่ยวกับแนวคิดทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าควรพิจารณาปัจจัยดังต่อไปนี้

1. สภาพแวดล้อมที่ดีต่อการอยู่อาศัย
2. ความสะดวกในการเดินทางเข้าออก
3. สภาพของสังคมและวัฒนธรรมของบริเวณดังกล่าว

นอกจากนี้ ยังมีเงื่อนไขอื่น ๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย เช่น รายได้ของผู้อยู่อาศัย ในกรณีของผู้ที่มีรายได้สูง สามารถเลือกที่ตั้งอย่างที่ต้องการส่วนผู้ที่มีรายได้น้อย มักจะมีข้อจำกัดในการเลือก จึงต้องการที่อยู่อาศัยแบบราคาถูก และใกล้แหล่งการค้า เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การเข้าถึงแหล่งงาน โดยจะคำนึงถึงแหล่งงานและระยะทางในการเดินทาง

ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง กล่าวคือ ผู้อาศัยที่อยู่ในวัยต่างกันจะมีความต้องการต่อที่พักอาศัยแตกต่างกัน โดยวัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาหรือทำงาน จะมีความต้องการอิสระค่อนข้างสูงวัยที่มีบุตรต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้น วัยสูงอายุต้องการที่อยู่อาศัยที่สงบเงียบเป็นต้น

วิธีการดำเนินชีวิต เช่น ชาวมุสลิมจะเลือกที่อยู่อาศัยให้อยู่ในละแวกชาวมุสลิมด้วยกัน เพราะจะทำให้ง่ายต่อการดำเนินชีวิต ทั้งด้านอาหารและสถานที่ประกอบ

นภาพรณ์ หอมอ่อน (2545 : 17-18) ได้กล่าวถึงแนวทางในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไว้ดังนี้

1. ควรจะอยู่บริเวณใกล้กับแหล่งประกอบอาชีพของผู้อาศัยในแต่ละย่านของเมือง เช่น บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า หรือบริเวณศูนย์ราชการหรือบริเวณแหล่งย่านชานเมือง
2. ควรจะอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่อาศัย เช่น บริเวณย่านพักอาศัยชั้นดีของเมือง หรือบริเวณไม่มีความแออัดยัดเยียดของชุมชนหรือบริเวณของชุมชนหรือบริเวณที่มีทัศนียภาพของภูมิประเทศที่สวยงาม
3. ควรจะอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกสบายในการคมนาคม หรืออยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมหลัก ที่ไม่มีปัญหาการจราจรติดขัด หรือบริเวณที่สามารถเดินทางติดต่อกับย่านต่าง ๆ ของเมืองได้สะดวก



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

28

4. ควรจะมีความพร้อมในด้านบริการสาธารณูปโภคของเมืองและสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ

5. ควรจะมีความสะอาดและอยู่ใกล้กับบริเวณสาธารณูปการที่จำเป็นแก่การอยู่อาศัย เช่น ศูนย์ชุมชนหรือย่านการค้า สถานศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสวนสาธารณะ

นภากาศ หอมอ่อน (2545 : 18) กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยของนิสิต ควรพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่

1. ความสะอาดสบายในการเข้าถึง คำนึงถึงทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัย การเดินทางไปยังแหล่งงาน

2. สภาพแวดล้อมของที่พักทั้งภายในและภายนอก ได้แก่ สิ่งแวดล้อมในชุมชน

3. สาธารณูปโภค และบริการต่าง ๆ ที่พักอาศัยที่ดีควรมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ที่พัก

4. ราคาที่พักอาศัยเป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้ที่อาศัยอยู่

ปราณี ต้นประยูร (2538 : 15-16) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกที่อยู่อาศัยมีดังนี้

1. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย จำแนกเป็นปัจจัยได้ดังนี้

1.1 รายได้ เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุดที่จะผลักดันให้ผู้ซื้อเลือกซื้อบ้านได้ตามความเหมาะสมกับระดับรายได้ของครอบครัว และยังคงคำนึงถึงระบบการชำระเงินค่าบ้านอีกด้วย

1.2 ราคาของที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่ผู้ซื้อควรจะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมระหว่างราคากับคุณภาพของบ้าน

1.3 อาชีพ เป็นปัจจัยที่ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร เพื่อให้สอดคล้องกับอาชีพของสมาชิกในครอบครัว ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและเหมาะสมกับการประกอบภารกิจในชีวิตประจำวันของสมาชิกในครอบครัว โดยเฉพาะผู้ประกอบการรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจและลูกจ้างประจำ จะเลือกซื้อบ้านสรรที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยและมีทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน

2. ปัจจัยทางสังคม จำแนกเป็นปัจจัย ได้ดังนี้

2.1 สถานภาพของเพื่อนบ้านที่อยู่ใกล้เคียงกัน หากการอยู่อาศัยที่แวดล้อมไปด้วยเพื่อนบ้านที่มีฐานะใกล้เคียงกัน โอกาสจะเกิดปัญหากับเพื่อนบ้านมีน้อย จะทำให้เกิดความเข้าใจอันดีต่อกัน รับผิดชอบร่วมกันในสาธารณะประโยชน์ ให้ความร่วมมือในเรื่องผลประโยชน์ที่ใช้อยู่ร่วมกัน และช่วยซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณะสมบัติมิให้ทรุดโทรม



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

29

2.2 สถานภาพในการสมรสเมื่อสถานภาพในการสมรสเปลี่ยนไปจากการอยู่เป็นโสด ไปมีครอบครัว ความต้องการที่อยู่อาศัยย่อมจะเกิดขึ้นเพื่อความสะดวกในการดำรงชีวิต และความมั่นคงของครอบครัว

2.3 ค่านิยมในการอยู่อาศัย เนื่องจากค่านิยมของแต่ละบุคคลที่มีต่อที่อยู่อาศัยไม่เหมือนกันจึงทำให้การเลือกซื้อบ้านของแต่ละคนแตกต่างกัน

3. ปัจจัยทางด้านประชากร จำแนกเป็นปัจจัยย่อย ได้ดังนี้

3.1 ขนาดของครอบครัว เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดชนิดของบ้านหรือที่อยู่อาศัยเพราะผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจะพิจารณาถึงลักษณะของบ้านที่มีต่อการอยู่อาศัย ของสมาชิกภายในครอบครัวให้มากที่สุด

3.2 ลักษณะของผู้อยู่อาศัย การเลือกที่อยู่อาศัยจะต้องมีส่วนสัมพันธ์กับลักษณะของผู้อยู่อาศัย หากว่าครอบครัวมีสมาชิกส่วนใหญ่เป็นเด็กเล็กหรือคนชรา ก็จะเลือกที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้สิ่งบริการและมีบรรยากาศสงบร่มรื่น

4. ปัจจัยทางด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย จำแนกเป็นปัจจัยย่อย ได้ดังนี้

4.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของบริเวณที่อยู่อาศัย ควรมีสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นธรรมชาติ ร่มรื่นสามารถมองเห็นทิวทัศน์ บรรยากาศดี มีการจัดระบบและการให้บริการ ด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ มีการจัดวางผังบริเวณที่ดี มีลักษณะเฉพาะและรูปแบบของที่อยู่อาศัยประโยชน์ใช้สอย และวัสดุก่อสร้าง

4.2 ทำเลที่ตั้ง เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจซื้อทำเลที่ดีจะต้องเป็นพื้นที่ที่น้ำท่วมไม่ถึง และการตั้งอยู่ห่างไกลจากสิ่งก่อให้เกิดความรำคาญในเรื่องเสียง เช่น ตลาด โรงภาพยนตร์ และโรงงาน เป็นต้น นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งควรสะดวกต่อการเดินทางไปประกอบภารกิจของสมาชิกในครอบครัว

สรุปได้ว่า แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัย ที่หลากหลาย จะเห็นว่า ในการเลือกที่พักอาศัยนั้น ลูกจ้างใช้หลักเกณฑ์ในการเลือกที่พักอาศัย ดังนี้ ความสัมพันธ์กันระหว่าง รายได้กับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าที่พักอาศัย สภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย เช่น สภาพของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ความสะดวกและความปลอดภัยในการเดินทางเข้าถึงที่พัก เพราะลูกจ้างต้องการเดินทางไปยังที่ทำงานหรือสถานศึกษาได้สะดวก สะดวกต่อระบบสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ สถานที่ห่างไกลจากแหล่งความเจริญ ย่อมประสบปัญหาของระบบสาธารณูปโภค ความสะดวกในการจัดหาสิ่งอุปโภคบริโภค เช่น ความสะดวกในการซื้ออาหาร ความสะดวกในซื้ออุปกรณ์ของใช้ในชีวิตประจำวัน ขนาดของครอบครัวหรือจำนวนสมาชิกในครอบครัว เช่น



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

30

ครอบครัวใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ค่อนข้างมาก คนโสดต้องการความอิสระสูงกว่าคนสมรส เป็นต้น

3. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

3.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการ

ในการศึกษาเรื่องกระบวนการบริหาร ได้มีนักวิชาการให้ความเห็นว่า การบริหารจัดการสามารถพิจารณาในแง่ของกระบวนการที่เชื่อมโยงกับงาน หรือภารกิจทางการบริหารจัดการ และคนอื่นกล่าวว่า ถ้าพิจารณาจากความหมายอย่างกว้าง ๆ การบริหารจัดการ หมายถึง กระบวนการทำงานร่วมกับคนอื่นและโดยอาศัยคนอื่นเพื่อให้บรรลุจุดหมายองค์การอย่างมีประสิทธิภาพ และได้ระบุนิยามที่ครอบคลุมของการบริหารว่า ประกอบด้วย การดำรงรักษาความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันในองค์การ และการปรับตัวกับสภาพภายนอก

นอกจากนั้นผู้เขียนได้กล่าวว่า การบริหารยังอาจหมายถึงกระบวนการของภารกิจ ซึ่งภารกิจที่นักทฤษฎีต่าง ๆ กล่าวถึงได้แก่ การวางแผน การจัดองค์การ การจูงใจ และการควบคุม สำหรับกระบวนการบริหารมีนักวิชาการได้กล่าวถึงไว้หลายท่าน มีรายละเอียด ดังนี้

เทย์เลอร์ (ธงชัย สันติวงษ์. 2540 : 38 ; อ้างอิงจาก Taylor. 1947. **Scientific Management**) เป็นผู้ก่อตั้งแนวคิดการบริหารที่มีหลักเกณฑ์ได้ใช้วิธีการศึกษาวิเคราะห์งานต่าง ๆ แล้วทำการแบ่งแยกงานออกเป็นส่วนต่าง ๆ แล้วพิจารณาหาทางที่จะทำให้งานนั้นเสร็จสิ้นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ถ้าจะกล่าวง่าย ๆ วิธีของเทย์เลอร์ (Taylor) คือ ค้นหา “วิธีเป็นเลิศที่ดีที่สุด” ที่จะนำมาใช้ทำงานให้ลุล่วงไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมาก

เกรก (Gregg. 1957 : 274-316) ได้วิเคราะห์และประมวลการบริหารต่าง ๆ ออกเป็น 7 ชั้น ดังนี้

1. การตัดสินใจสั่งการ เป็นหัวใจของกระบวนการบริหาร
2. การวางแผน มีความสำคัญต่อการบริหารทุกประเภท ถ้าขาดการวางแผนกิจกรรมนั้นก็ไม่สามารถดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ
3. การจัดองค์การทำให้เกิดความมีระบบระเบียบในการปฏิบัติงาน กำหนดอำนาจหน้าที่และตำแหน่งต่าง ๆ อย่างชัดเจน
4. การติดต่อสื่อสาร เป็นกระบวนการส่งข่าวสาร คำสั่ง คำอธิบาย ฯลฯ จากบุคคลหนึ่งไปยังอีกบุคคลหนึ่งจากหน่วยงานหนึ่ง ไปยังอีกหน่วยงานหนึ่ง ซึ่งจะต้องชัดเจนได้ใจความและจะก่อให้เกิดความเข้าใจซึ่งกันและกัน



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

31

5. การใช้สิทธิพลหน่วยงานทุกชนิด จำเป็นต้องมีระบบการบังคับบัญชา ให้กิจกรรมต่าง ๆ ดำเนินไปอย่างราบรื่น โดยการปฏิบัติตามคำสั่งนั้น รวมทั้งการกระตุ้นผู้ทำงานให้ปฏิบัติอย่างเต็มที่

6. การประสานงาน เป็นความร่วมมือระหว่างบุคคลต่อบุคคล หรือหน่วยงานต่อหน่วยงานมีการติดต่อกัน สัมพันธ์กันช่วยเหลือกันในด้าน บุคคล วัสดุ และทรัพยากรอื่น ๆ

7. การประเมินผลเป็นการติดตามผลงานเป็นการติดตามผลงานเป็นระยะ ๆ อย่างต่อเนื่องกันมีการประเมินผลตรวจสอบประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานให้บรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมาย

แคมป์เบลล์ (Campbell, 1977 : 145-150) ได้จัดลำดับขั้นตอนของกระบวนการบริหารไว้ 5 ขั้นตอน คือ

1. การตัดสินใจ โดยจะต้องวิเคราะห์ปัญหาหรือประเด็นนั้นให้เข้าใจถูกต้อง่องแท้เสียก่อนแล้ววิเคราะห์สถานการณ์รอบด้านเก็บรวบรวมข้อมูลและตัดสินใจว่าจะเลือกเอาทางใดที่ดีที่สุด

2. การจัดโปรแกรม หรืออาจจะเรียกว่า การจัดโครงการ ซึ่งหมายถึง การจัดกำลังบุคลากร วัสดุอุปกรณ์ กำลังเงิน ลำดับขั้นตอนการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับโครงการที่ได้ตัดสินใจเลือกไป

3. การกระตุ้น หรืออาจจะเรียกว่า การออกคำสั่งหรือการสั่งงาน ซึ่งต้องคำนึงถึงจิตใจของบุคคลเป็นสำคัญ มีการพูดจาแลกเปลี่ยนความคิดเห็น เพื่อให้หมดข้อสงสัยและสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มที่

4. การประสานงาน คือ การประสานร่วมมือกันระหว่างบุคคลหรือระหว่างหน่วยงาน เพื่อก่อให้เกิดความร่วมมือกัน ความเข้าใจอันดีต่อกัน เป็นการเข้าไปมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ตรงตามตำแหน่งหน้าที่เพื่อให้กิจกรรมต่างๆ ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพทุกคนจะต้องได้รับชื่อเสียงความสำเร็จจะต้องเป็นของทุกคน

5. การประเมินผล ซึ่งเป็นขั้นสุดท้ายของกระบวนการบริหาร ซึ่งแบ่งวัตถุประสงค์ ในการดำเนินการ 2 ประการ คือ เพื่อตรวจสอบว่าการดำเนินงานที่ผ่านมาเป็นอย่างไร บรรลุถึงเป้าหมายมากน้อยเพียงใด และเพื่อตรวจสอบว่าสถาบันนั้นได้รับการดูแลเอาใจใส่หรือบำรุงรักษาไว้ดี

สมยศ นาวิการ (2544 : 24-25) กล่าวว่า กระบวนการบริหารควรประกอบด้วย 4 ประการ คือ

1. การวางแผน หมายถึง การกำหนดเป้าหมายที่ต้องการ พิจารณาถึงความพร้อมขององค์การตลอดจนปัจจัยที่ช่วยให้องค์การหรือหน่วยงานบรรลุเป้าหมายและจัดทำแผนงานขึ้นมาเพื่อดำเนินงาน



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

32

2. การจัดองค์การ หมายถึง การให้รายละเอียดงานทุกอย่างที่ต้องกระทำเพื่อความสำเร็จของเป้าหมายขององค์การ การแบ่งปริมาณงานทั้งหมดเป็นกิจกรรมต่าง ๆ ที่สามารถปฏิบัติได้โดยบุคคลคนเดียว และการกำหนดกลไกของการประสานงานของสมาชิกขององค์การ เพื่อให้เป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

3. การจูงใจ หมายถึง กระบวนการของการจูงใจ และการจูงใจในการร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ของสมาชิกของกลุ่ม

4. การควบคุม หมายถึง ความพยายามอย่างมีระบบ เพื่อกำหนดมาตรฐานของการปฏิบัติงาน การออกแบบระบบข้อมูลย้อนกลับ การเปรียบเทียบผลการปฏิบัติงานที่เกิดขึ้นจริงกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ล่วงหน้า พิจารณาว่ามีข้อแตกต่างหรือไม่และทำการแก้ไขใด ๆ ที่ต้องการเพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพยากรทุกอย่างขององค์การได้ถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด เพื่อความสำเร็จของเป้าหมายขององค์การ

จากทฤษฎีการบริหารจัดการ สรุปได้ว่า เป็นกระบวนการของภารกิจซึ่งจะประกอบไปด้วย 4 กระบวนการ คือ 1) ด้านการวางแผน 2) ด้านการจัดองค์การ 3) ด้านการจูงใจ 4) ด้านการควบคุมที่จะนำมาใช้ทำงานให้ลุล่วงไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3.2 ทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของมาสโลว์

มาสโลว์ (Maslow, 1970 : 172) ได้ศึกษาว่าพฤติกรรมของคนจะถูกกำหนด และควบคุมโดยแรงจูงใจต่างๆ แรงจูงใจเหล่านี้ มีลักษณะแตกต่างกันไปสำหรับแต่ละคนอีกด้วย ดังนั้น จึงเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้บริหารควรได้รับทราบว่า แรงจูงใจหรือความต้องการของพนักงานในองค์การนั้นมีรูปแบบอย่างไรบ้าง ความรู้ในเรื่องดังกล่าว ได้รับการศึกษาอย่างถูกต้องจนกระทั่งตั้งเป็นทฤษฎีทั่วไป (General Theory) เกี่ยวกับการจูงใจคนขึ้นไว้ ผู้ตั้งทฤษฎีนี้ คือ อับราฮัม มาสโลว์ (Abraham Maslow) ซึ่งได้ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับพฤติกรรม ของคนไว้ดังนี้ คือ

1. คนทุกคนมีความต้องการและความต้องการนี้จะมียู่ตลอดเวลาและไม่มีที่สิ้นสุด และความต้องการเหล่านี้จะไปกระตุ้นพฤติกรรม

2. ความต้องการที่ได้รับการตอบสนองแล้ว ก็จะไม่เป็นสิ่งจูงใจของพฤติกรรมอีกต่อไป ความต้องการที่ยังไม่ได้รับการตอบสนองเท่านั้นที่เป็นสิ่งจูงใจของพฤติกรรม

3. ความต้องการของคน จะมีลักษณะเป็นลำดับขั้นจากต่ำไปหาสูง ตามลำดับของความสำคัญ กล่าวคือ เมื่อความต้องการในระดับต่ำได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการระดับสูงก็จะเรียกร้องให้มีการตอบสนอง



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

33

มาสโลว์ ได้สรุปลักษณะของการจูงใจไว้ว่า การจูงใจจะเป็นไปตามลำดับของความ ต้องการอย่างมีระเบียบ ลำดับขั้นของความ ต้องการหรือ “Hierarchy of needs” ของมนุษย์ ตาม ทฤษฎีของมาสโลว์มีอยู่ 5 ระดับ คือ

1. ความต้องการทางด้านร่างกาย (Physiological needs) เป็นความต้องการพื้นฐานขั้น แรกของมนุษย์ เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับที่จะให้มีชีวิตรอดอยู่ เช่น ความต้องการอาหาร น้ำ อุณหภูมิที่ เหมาะสม เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับมนุษย์ทุกคน ทั้งนี้เพราะความจำเป็นที่จะต้อง ดำรงชีวิตอยู่ ทำให้มนุษย์ต้องไปหาสิ่งเหล่านี้ มาตอบสนองก่อนสิ่งอื่นใด ด้วยเหตุผลดังกล่าวจะ เห็นได้ว่าในกรณีที่มนุษย์ขาดสิ่งต่างๆ ทุกอย่างแล้ว การตอบสนองให้กับความต้องการของร่างกาย จะเป็นสิ่งหนึ่งที่ใช้จูงใจมนุษย์ได้ เช่น ถ้าหากมนุษย์อยู่ในสภาพที่อดอยากแล้ว ความต้องการสิ่ง แรกของมนุษย์คือความต้องการทางด้านร่างกายดังกล่าว มนุษย์จะมีความต้องการในลำดับต่อไปได้ ก็ต่อเมื่อความต้องการชนิดนี้ได้รับการตอบสนองแล้ว มนุษย์จะมีความต้องการที่สูงขึ้นทางด้านที่ เกี่ยวกับจิตใจหรือความนึกคิดก็ต่อเมื่อร่างกายได้รับการตอบสนองเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2. ความต้องการทางด้านความปลอดภัย (Security or safety needs) ถ้าหากความ ต้องการทางด้านร่างกายได้รับการตอบสนองตามสมควรแล้ว มนุษย์ก็จะมีความต้องการในขั้น ต่อไปที่สูงขึ้น คือความต้องการทางด้านความปลอดภัยหรือความมั่นคงต่างๆ ภายหลังจากการที่ ร่างกายได้รับการตอบสนอง มนุษย์ก็จะเริ่มคิดถึงความปลอดภัยและความมั่นคง เช่น มนุษย์อยากจะ มีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ในรูปของค่าจ้างรายเดือนจากนายจ้างที่จะจ่ายเงินเดือน ค่าจ้างหรือ ผลตอบแทนให้ในระยะยาว ในองค์การธุรกิจความจำเป็นในด้านความมั่นคงหรือความปลอดภัยซึ่ง เราพบเห็นกันอยู่เสมอก็ได้แก่ การที่พนักงานเกิดความรู้สึกว่าอาชีพของตนไม่มั่นคง อันเนื่องมาจาก สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น ในยามที่เศรษฐกิจตกต่ำ การที่จะต้องออกจากงาน ย่อมทำให้ พนักงานขาดรายได้และขาดความมั่นคงในหน้าที่การงานต่างๆ รวมทั้งขาดสถานะทางสังคมด้วย ความต้องการชนิดนี้ อาจสังเกตได้จากกรณีที่พนักงานได้รับรายได้ที่เพียงพอสำหรับจัดหาสิ่งจำเป็น สำหรับร่างกายแล้วพนักงานก็จะทำการออมเงิน เพื่อให้มีไว้เป็นเครื่องประกันเหตุการณ์ที่อาจ เกิดขึ้นและกระทบกับรายได้ในอนาคตได้ พนักงานดังกล่าวอาจจะทำงานหนักขึ้นหรือขยันขันแข็ง ขึ้น เพื่อให้นายจ้างเห็นความดีความชอบ และจ้างต่อไปหรือในกรณีที่พนักงานไม่แน่ใจในความ มั่นคงในที่ทำงานเดิม ก็อาจหาทางเปลี่ยนงานไปอยู่กับบริษัทใหม่ที่ให้ความมั่นคงมากกว่า เป็นต้น

3. ความต้องการทางด้านสังคม (Social or belongings needs) หลังจากที่มีมนุษย์ได้รับการ ตอบสนองในสองขั้นดังกล่าวแล้ว มนุษย์ก็จะมีความต้องการที่สูงขึ้น คือความต้องการทางด้าน สังคมความต้องการชนิดนี้ก็คือ ความต้องการที่จะเข้าร่วมเป็นสมาชิกขององค์กรต่างๆ อยากจะคบ หาสมาคมกับคนอื่น รวมตลอดทั้งจะได้รับมิตรภาพและความเห็นใจจากกลุ่มเพื่อนฝูง เป็นต้น



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

34

แต่อย่างไรก็ดี การที่คนเราจะสามารถเข้าสมาคมหรือกลุ่มเพื่อนฝูงได้นั้นจะต้องทำตัวให้เป็นที่ยอมรับของสมาชิกหรือกลุ่มคนในสังคมนั้นด้วย ความต้องการทางด้านสังคมนี้ ปกติมักจะเป็นไปในรูปของความต้องการในแง่ที่จะก่อให้เกิดความรู้สึกต่อตนเอง ว่าเป็นผู้มีคุณค่าต่อสังคมกลุ่มนี้ และมีบุคคลต่าง ๆ ให้ความรักใคร่หรือชอบพอดนหรืออาจกล่าวได้ว่าความต้องการในขั้นนี้เป็นความต้องการทางด้านจิตใจมากขึ้น

4. ความต้องการมีฐานะเด่นในสังคม (Esteem or status needs) ความต้องการขั้นต่อมาจะเป็นความต้องการที่จะประกอบไปด้วยสิ่งต่างๆ ดังนี้คือ ความมั่นใจในตนเองในเรื่องของความสามารถ ความรู้ความสำคัญในตัวเอง ตลอดจนทั้งความต้องการที่จะมีฐานะเด่น เป็นที่ยอมรับของบุคคลอื่น หรืออยากที่จะให้บุคคลอื่นสรรเสริญหรือนับหน้าถือตา เป็นต้น ในองค์การธุรกิจการดำรงตำแหน่งที่สำคัญ การมีที่ทำงานที่ตกแต่งสวยงาม หรือการมีโอกาสพูดคุยหรืออยู่ใกล้ชิดกับบุคคลสำคัญๆ ล้วนแต่เป็นความต้องการที่จะทำให้มีฐานะเด่น ความพยายามที่จะทำให้มีฐานะเด่นดังกล่าว มักจะแสดงออกในรูปที่ว่า บุคคลดังกล่าวจะพยายามกระทำทุกสิ่งทุกอย่างเพื่อให้ดีเลิศหรือเกินหน้าเกินตาคนอื่นๆ ทั่วไป

5. ความต้องการที่จะได้รับความสำเร็จตามความนึกคิดทุกอย่าง (Self-actualization or self-realization) ลำดับขั้นความต้องการที่สูงสุดของมนุษย์ก็คือ ความต้องการที่อยากจะสำเร็จทุกสิ่งทุกอย่างตามความนึกคิด ภายหลังจากที่มนุษย์ได้รับการตอบสนองความต้องการทั้ง 4 ขั้น อย่างครบถ้วนแล้ว มนุษย์ก็ยังมีความต้องการที่สูงขึ้นไปอีกและอยากที่จะสำเร็จสมประสงค์ตามความนึกคิดที่ตนได้ใฝ่ฝันไว้ทุกอย่าง ความพอใจที่ได้รับความสำเร็จ ตามความนึกคิดดังกล่าวนี้ มีลักษณะกว้างขวางมาก และจะแตกต่างกันไปในแต่ละคน ความต้องการในขั้นนี้ มักจะเป็นความต้องการที่เป็นอิสระเฉพาะแต่ละคน แต่ละคนก็มีความนึกคิดใฝ่ฝันที่อยากจะได้รับผลสำเร็จในสิ่งอันสูงส่งในทัศนะของตน ตัวอย่างของความ ต้องการชนิดนี้ก็มี เช่น ความต้องการที่จะได้รับชื่อเสียงในฐานะที่เป็นคนคิดค้นทฤษฎีความรู้บางอย่างใดอย่างหนึ่ง ความต้องการที่จะได้รับชื่อเสียงในฐานะที่เป็นนักกีฬาระดับโลก หรืออยากมีบุตรชายหญิงในจำนวนเหมาะสม อยากได้รับเลือกตั้งเป็นนายกฯ หรืออยากจะทำประสบความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของตน หรืออยากที่จะช่วยเหลือการกุศลเพื่อให้ได้รับความสุขทางใจ เป็นต้น

จากทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของมาสโลว์ สรุปได้ว่า ลำดับขั้นของความ ต้องการ หรือ “Hierarchy of needs” ของมนุษย์ มีอยู่ 5 ระดับ คือ ความต้องการทางด้านร่างกาย ความต้องการทางด้านความปลอดภัย ความต้องการทางด้านสังคม ความต้องการมีฐานะเด่นในสังคม และความต้องการที่จะได้รับความสำเร็จตามความนึกคิดทุกอย่าง



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

35

3.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ

การตัดสินใจเป็นการตกลงเลือกเอาทางที่ดีที่สุดจากทางเลือกตั้งแต่สองทางขึ้นไปซึ่งเป็นทางเลือกที่ถูกต้องตามเหตุผลและได้ผลตามเป้าหมายมากที่สุด

ไซมอน (นภากรณ์ หอมอ่อน. 2545 : 13 ; อ้างอิงจาก Simon. 1971. **The New Science of Management Decision**) กล่าวว่า “กระบวนการบริหาร คือ กระบวนการของการตัดสินใจ” ไซมอน ถือว่าการตัดสินใจเป็นหัวใจของการบริหาร และเป็นหน้าที่และบทบาทสำคัญของผู้บริหาร ยิ่งตำแหน่งสูงเท่าใด การตัดสินใจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย กระบวนการตัดสินใจสามารถจำแนกเป็น 6 ขั้นตอนดังนี้

1. การกำหนดปัญหา คือ การกำหนดปัญหา ผู้บริหารต้องเข้าใจปัญหา วิเคราะห์ขอบเขตและลักษณะก่อนที่จะแก้ปัญหา ได้แก่ รู้จักปัญหา การกำหนดปัญหา การวิเคราะห์สถานการณ์ เป็นต้น
2. ค้นหาทางเลือก คือ การพัฒนาทางเลือก มีทางเลือกเพื่อการปฏิบัติการถ้าเป็นเพียงวิธีเดียวในการทำสิ่งใดสิ่งหนึ่ง
3. การประเมินทางเลือก คือ การประเมินเพื่อเลือกทางเลือกที่จะบรรลุเป้าหมายได้ดีที่สุด
4. ทำการตัดสินใจ เมื่อมีหลายทางเลือกผู้บริหารสามารถใช้หลัก 3 ประการ ได้แก่ ประสิทธิภาพ การทดลอง การวิจัยและการวิเคราะห์
5. การปฏิบัติการตามการตัดสินใจ คือจะต้องให้บุคคลที่เกี่ยวข้องนั้นอยู่ในกระบวนการตัดสินใจด้วย เมื่อทางเลือกมีการพัฒนาและการประเมินผลพนักงานจะถือว่ามีส่วนร่วมในการตัดสินใจนั้น
6. การประเมินผลลัพธ์และการป้อนกลับ เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการตัดสินใจ เป็นการประเมินผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามการตัดสินใจและค้นหาการป้อนกลับเกี่ยวกับการตัดสินใจ

สรุปได้ว่า จากทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ ลักษณะบุคลิกภาพบางประการของบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ ที่กล่าวไว้ข้างต้น เช่น การเสี่ยง ทักษะคิดต่อความสำเร็จและความล้มเหลว การกล้าเอียงส่วนบุคคล ความเด็ดเดี่ยว ประสิทธิภาพ การรู้ตามความรู้สึก การแสวงหาคำแนะนำ สามารถนำมาปรับใช้ในการตัดสินใจเลือกที่פקอาศัยของลูกจ้างในโรงงานอุตสาหกรรม ได้เพราะในการตัดสินใจในเรื่องนี้ต้องนำสิ่งเหล่านี้มาประกอบการตัดสินใจเลือกที่פקอาศัย จะเห็นได้ว่าการตัดสินใจเป็นการเลือกของบุคคลซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะเฉพาะตัวของผู้ตัดสินใจเอง โดยอาศัย ประสิทธิภาพ การเรียนรู้ ค่านิยม ลักษณะนิสัย การตัดสินใจเข้าפקอาศัยก็เช่นกัน จะต้องเป็นการ



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

36

ตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยเพียงแห่งเดียว จากทางเลือกหลาย ๆ ทาง คือหอพัก ห้องเช่า แพลต อพาร์ทเมนต์ การตัดสินใจเลือกในครั้งนี้จะต้องอาศัยปัจจัยหลายอย่างมาประกอบการพิจารณาใน การเลือก เพื่อให้สามารถตัดสินใจเช่าที่ดีที่สุดสำหรับตนเอง

4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

4.1 งานวิจัยภายในประเทศ

ปราณี ดันประยูร (2538 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่า ห้องพักของลูกจ้าง โรงงานอุตสาหกรรมในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านกายภาพที่มีอิทธิพลสูงสุด 3 อันดับแรก ต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก คือ ความ ปลอดภัยทำเลที่ตั้งที่สะดวกต่อการเข้าถึง และระยะทางไม่ไกลจากที่ทำงาน ปัจจัยทางสังคมที่มี อิทธิพลสูงสุด 3 อันดับแรกคือ อสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่า กฎระเบียบของห้องเช่าและความต้องการ อยู่ใกล้เพื่อนสนิท ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจนั้นผู้เช่าจะคำนึงถึงราคา ค่าเช่ามากกว่าวิธีการและ เงื่อนไขการชำระค่าเช่า

กำพล วุฒิวิริยะกิจ (2540 : บทคัดย่อ) ความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิตมหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ กรณีศึกษาคณะเกษตร คณะประมง คณะวนศาสตร์ คณะสัตวแพทยศาสตร์ ผล การศึกษาพบว่า นิสิตที่พักในหอพักมหาวิทยาลัยมีความพอใจในเรื่องราคา และความปลอดภัย แต่ ไม่พอใจในกฎระเบียบและความเป็นส่วนตัว ส่วนนิสิตที่พักนอกหอพักมหาวิทยาลัยมีความพอใจ ในเรื่องห้องพัก และร้านค้าบริการมากที่สุด แต่ไม่พอใจในเรื่องราคา และการระบายอากาศมาก ที่สุด ในด้านความต้องการ นิสิตมีความต้องการที่พักอาศัยขนาด 18 ถึง 27 ตารางเมตร พักร่วมห้อง เพียง 2 คน ต้องการให้มีห้องน้ำและโต๊ะทำงานภายในห้อง สำหรับสภาพแวดล้อมนั้นต้องการให้มี ความปลอดภัยและแสงสว่าง ด้านการบริการต้องการให้มีบันไดหนีไฟ ยามรักษาความปลอดภัย และร้านค้า ด้านกฎระเบียบ นิสิตต้องการอิสระในการเข้าออก โดยมี ค่าเช่าประมาณ 1,500 ถึง 2,500 บาทต่อเดือน และให้ความสำคัญกับความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมและราคาที่พัก ตามลำดับ

กิตติศักดิ์ ตรีรุ่งเรือง (2541 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่ อาศัยในอนาคตของประชาชนในเขตเทศบาล เมืองนครศรีอยุธยาจากการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง ประชากร 330 ตัวอย่างจากประชากรในเขตเทศบาลเมืองนครศรีอยุธยา พบว่า ประมาณร้อยละ 18.4 กำลังมองหาที่อยู่อาศัยใหม่ ในขณะที่ส่วนที่เหลือยังไม่มีแผนที่จะย้ายออกจากที่อยู่อาศัยใน ปัจจุบัน ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่าคนส่วนใหญ่ไม่มีความคิดที่จะย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยออกจากจังหวัด และจากการสำรวจ ประมาณร้อยละ 30.3 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต มีระยะเวลาอีก



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

37

ไม่เกิน 10 ปี โดยให้ความสนใจที่จะเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรเป็นส่วนใหญ่และรองลงมา คือ สร้างใหม่บนที่ดินแปลงใหม่ และมีลักษณะบ้านที่ต้องการคือ บ้านเดี่ยว ในที่ดินขนาด 75-100 ตารางวา ราคาระหว่างอยู่ที่ 700,000 - 1,500,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาคือต่ำกว่า 700,000 บาท โดยยังคงมีความต้องการอยู่ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งปัจจัยของการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต ก็คือ ด้านราคา รองลงมา คือ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านแบบบ้านที่ต้องการ คือ แบบที่มีจำนวนห้องนอน 3 ห้อง มีห้องน้ำ-ส้วม จำนวน 2 ห้อง และส่วนใหญ่ต้องการห้องเก็บของ แต่มีสิ่งหนึ่งที่น่าสนใจ คือ สำหรับบางครอบครัวที่มีระดับรายได้ของครัวเรือนที่ไม่สูงนัก จะมีความเป็นไปได้แค่ไหนสำหรับความต้องการในอนาคตไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรร หรือ ก่อสร้างใน ที่ดินแปลงใหม่ก็ตาม เพราะบางทีความต้องการมีจริงแต่เมื่อมีรายได้จำกัดก็ไม่สามารถหาสิ่งที่เหมาะสมได้ นอกเสียจากว่าจะมีที่ดินอยู่แล้ว ทั้งนี้ยังพบว่า มีข้อจำกัดที่เกิดจากความต้องการด้านกายภาพ ทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเมืองนครศรีอยุธยา ส่วนใหญ่เลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตในลักษณะ การซื้อบ้านใหม่ในโครงการจัดสรร และการก่อสร้างใหม่บนที่ดินแปลงใหม่ จากแนวคิดในความต้องการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดปัญหาทางด้านการจัดหาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่พอเพียง ดังนั้นภาครัฐน่าที่จะต้องมีการเตรียมการแก้ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงการพัฒนาและขยายโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

นภาพร มโนรุ่งเรืองรัตน์ (2541 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาถึง ความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยประเภท เช่า ของผู้ทำงานที่ศึกษาภาคสมทบ : กรณีศึกษาสถาบันราชภัฏจันทร์เกษมผลการวิจัยพบว่า นักศึกษาภาคสมทบสถาบันราชภัฏจันทร์เกษมส่วนใหญ่ทำงานแล้ว มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด เช่า ที่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางมากที่สุด ใช้ระยะเวลาในการเดินทางจากที่พักไปยังสถานศึกษา เฉลี่ย 1 ชั่วโมง อาคารที่เช่าพักส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทพักรวม (ชาย-หญิง) ได้แก่ แฟลต และอพาร์ทเมนท์ ค่าเช่าพักเฉลี่ย 2,535 บาทต่อเดือน โดยส่วนใหญ่เช่าพักอยู่ 2 คนต่อห้อง เพื่อนร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการพักอาศัย รูปแบบที่พักอาศัยเป็นห้องสี่เหลี่ยมผืนผ้าขนาด 16-25 ตร.ม. มีห้องน้ำและระเบียงภายในห้องพัก องค์กรประกอบภายในห้องพักส่วนใหญ่ ได้แก่ เติงนอน โทรศัพท ตู้เสื้อผ้า และพัดลม สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนใหญ่ที่จัดไว้สำหรับผู้เช่า ได้แก่ ที่ทิ้งขยะ ยามรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ และแม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ร้านค้า ส่วนใหญ่ที่มีในอาคารพักอาศัย ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายของชำ และร้านซักรีด ปัญหาที่พบในการเช่าพักอาศัยมากที่สุด คือ เสียงต่าง ๆ จากห้องข้างเคียง ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่ พักอาศัยของนักศึกษา คือ 1) ค่าเช่าเหมาะสม 2) ใกล้ที่ทำงาน 3) ขนาดห้องพักเหมาะสม ทั้งนี้ นักศึกษาหญิงจะให้ความสำคัญเรื่องความปลอดภัยในการพักอาศัยด้วย ในขณะที่



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

38

นักศึกษาชายให้ความสำคัญเรื่องอิสระในการพักอาศัยมากกว่า สำหรับความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยประเภทเช่าของนักศึกษาภาคสมทบพบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะเช่าที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน และไม่ต้องการเช่าพักในหอพักของสถาบันการศึกษาหากสถาบันการศึกษาจะจัดสร้างที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาภาคสมทบ นักศึกษาพึงพอใจที่จะเช่าที่พักอาศัยที่มีห้องน้ำและระเบียบอยู่ในหอพัก องค์ประกอบภายในห้องพักควรประกอบด้วย เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ และโต๊ะเครื่องแป้ง เรียงตามลำดับ สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารพักอาศัยที่ควรมี ได้แก่ ที่ทิ้งขยะและยารักษาความปลอดภัย นอกจากนี้ร้านค้า ร้านบริการที่ควรมีในอาคารพักอาศัยมากที่สุด ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายของชำและร้านซักรีด

วัชรภรณ์ ฤทธิพงษ์ (2541 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาการประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี ซึ่งดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ โดยศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมกายภาพ สังคม ระบบสาธารณูปโภค องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย และการดูแลจัดการชุมชน ผลการศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนนนทบุรีพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจมากพอสมควร โดยเฉพาะในเรื่องทำเลที่ตั้ง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ สำหรับความพอใจในระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในถนนและทางเท้าภายในโครงการโดยมีความรู้สึกว่าถนนกว้าง สภาพดี ไม่พลุกพล่าน และมีความปลอดภัยในการใช้สอย ส่วนที่เกี่ยวกับหน่วยพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจไม่มากนัก สิ่งที่ต้องปรับปรุงมากที่สุดในโครงการคือ ส่วนที่เกี่ยวกับหน่วยพักอาศัยโดยผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติว่า ฝีมือและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างไม่ดีนัก ผลการศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพสังคมภายในโครงการ ส่วนใหญ่มีความรู้สึกรู้สึกพอใจเนื่องจาก มีความเป็นมิตร ต่อกันระหว่างเพื่อนบ้าน ส่วนของความพอใจต่อการดูแลจัดการชุมชนนั้น ผู้อยู่อาศัยค่อนข้างพอใจ ยกเว้น การจัดเก็บขยะที่ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าควรปรับปรุง เนื่องจากไม่มีความสม่ำเสมอในการจัดเก็บ

สุมาลี ต้นสัจจา (2541 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมเมืองใหม่บางพลี ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ได้จัดหาที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการเช่าโดยเงินส่วนตัวในรูปแบบห้องเช่าหรือหอพัก และปัญหาที่พบคือ ปัญหาความแออัด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ราคักราคาที่อยู่อาศัยที่ทางโครงการเมืองใหม่บางพลี จัดสร้างสำหรับผู้มีรายได้น้อย ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มตัวอย่างได้สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ ปัจจัยด้านราคาและรองลงมาคือ รายได้

อรรถกฤต อังคะพินทุ (2542 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาการขยายบทบาทของธนาคารออมสินต่อการพัฒนาสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า ธนาคารออมสิน มีประสิทธิภาพในการให้



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

ลินเชื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจาก การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ และสามารถให้กู้ได้ในระยะยาว โดยสามารถกระจายการให้ กู้ได้ทั่วถึง เนื่องจากภาครัฐระงับให้ธนาคารสามารถระดมฝากระยะยาวจากเงินฝากสลากออมสิน และเงินฝากสงเคราะห์ชีวิต ที่มีต้นทุนเงินฝากที่ต่ำ

จิตาภรณ์ สุขพัทธิ (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาประสิทธิภาพในการให้บริการด้านที่อยู่อาศัยโดยการเคหะแห่งชาติ ศึกษาเฉพาะชุมชน โครงการฉลองกรุง ผลการศึกษาพบว่าประสิทธิภาพในการให้บริการ มีประสิทธิภาพสูง และประชาชนมีความพึงพอใจทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมภายในชุมชนเป็นอย่างมาก

ธีรยุทธ จงแจ่ม (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยของประชากรไทย ผลการศึกษาพบประเด็นที่น่าสนใจคือมีข้อมูลทางสถิติที่บ่งชี้อย่างชัดเจนว่าประชากรชายหญิงของประเทศไทยส่วนใหญ่ไม่ว่าจะอยู่ในเขตชนบท หรือเขตเมืองก็ตามมีความพึงพอใจกับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยของตนในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามก็ยังปรากฏความแตกต่างในระดับความพึงพอใจในแต่ละกลุ่มเช่นกัน ผลการศึกษาจากข้อมูลสถิติแสดงให้เห็นว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระบางตัวกับระดับความพึงพอใจของประชากรตัวอย่างและเมื่อทดสอบ ความแตกต่างระหว่างกลุ่มด้วยค่าไคสแควร์พบว่าอายุ อาชีพ ระดับการศึกษา การมีกรรมสิทธิ์ในบ้านหรือที่ดิน ลักษณะของที่อยู่อาศัยปัญหาสิ่งแวดล้อมเช่น ปัญหาน้ำเสีย ปัญหาเสียงดัง ปัญหาขยะมูลฝอย ความรบกวนจากเพื่อนบ้านและ ระยะเวลาเดินทางจากบ้านถึงที่ทำงานเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับระดับ ความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ เท่ากับหรือต่ำกว่า 0.05 เมื่อนำข้อมูลชุดนี้มาทำการวิเคราะห์ด้วยวิธีการจำแนกพบพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทาง สถิติได้แก่ การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ปัญหาที่เกิดจากพฤติกรรมของเพื่อนบ้าน ปัญหาน้ำเสีย ปัญหาเสียงดังและปัญหาขยะมูลฝอย

รุ่งทิพย์ พานิช (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความคิดเห็นของหัวหน้าครัวเรือนเกี่ยวกับการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียงหรือภายในชุมชนที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบประเด็นที่น่าสนใจคือ หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการมีโรงงานอุตสาหกรรมมาตั้งในชุมชนน่าจะเป็นผลดีต่อชุมชนมากกว่าจะเป็นผลเสียต่อชุมชนโดยเฉพาะประชากรในกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย แนวโน้มของสถิติข้อมูล แสดงให้เห็นว่า มีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร อิสระกับตัวแปรตามที่ได้สร้างไว้เพื่อการวิเคราะห์ครั้งนี้ แต่ทั้งนี้ก็มีระดับของความสัมพันธ์มากน้อยแตกต่างกันตามลักษณะของตัวแปร และเมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างกลุ่มด้วยไคสแควร์ พบว่า อาชีพการศึกษารายได้ เขตที่พักอาศัย ความร่วมมือในการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม และพื้นที่ชายฝั่งหรือพื้นที่ดอน



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

40

ในเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นที่มีต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับเท่ากับหรือต่ำกว่า 0.05

จิรศักดิ์ สังข์ช่วย (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2530-2540 : กรณีศึกษาแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ ผลของการศึกษาพบว่า ราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ศึกษา ได้มีอัตราการเปลี่ยนแปลง จากปี พ.ศ. 2530-2540 คือ ราคาประเมินที่ดินจากข้อมูลของภาครัฐ จากปี พ.ศ. 2530-2540 ราคาประเมินที่ดินภาครัฐเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 483.76 โดยราคา ที่ดินตามราคาตลาดมีราคาเพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2530-2540 คิดเป็นร้อยละ 256.46 ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคา ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพในพื้นที่ ศึกษาาระบบสาธารณูปโภคโดยส่วนใหญ่ได้มีการดำเนินการจากภาครัฐให้ เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคแล้ว ยกเว้นเรื่องระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้นและเพียงพอต่อความต้องการใช้ของผู้บริโภค แต่เป็นการปรับปรุงเพิ่มเติมหลังจากที่ ได้มีการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ และมีการอยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษาแล้ว

นุชนาถ พณิตโกศล (2543 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างสำนักรักษาความสะอาด กรุงเทพมหานคร ผลของการวิจัยมีสาระสำคัญคือ ลูกจ้างรักษาความสะอาดของกรุงเทพมหานคร จัดได้ว่าเป็นคนจนเมือง แต่ค่อนข้างมีความมั่นคงในด้านอาชีพและยังสามารถมีรายได้ พิเศษที่ทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างกลุ่มในด้านลักษณะงาน จากการศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของลูกจ้างสำนักรักษาความสะอาด พบว่า รายได้ครอบครัวเฉลี่ย อยู่ที่ 7,674.2 บาท ใช้เป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ยด้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 19.3 โดยมีผู้หารายได้ในครอบครัว จำนวน 2 คน ด้านสภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบันของลูกจ้างสำนักรักษาความสะอาด พบว่า เป็น ลักษณะของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ในภาคไม่เป็นทางการ ร้อยละ 64.4 มีลักษณะเป็นสลัมหรือห้องแบ่งเช่า มีเพียงร้อยละ 10.3 ที่อยู่ในสวัสดิการ ที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร การอยู่อาศัยให้ความสำคัญกับแหล่งงาน ราคาเช่า ที่ดิน/บ้าน โรงเรียนของลูก ตามลำดับ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับลูกจ้างสำนัก รักษาความสะอาด กรุงเทพมหานคร ควรพิจารณาในแง่ของจำเป็นและความต้องการ ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานจำแนกตามลักษณะงาน

เชมกร คำนวน (2544 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของพนักงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดของธุรกิจบริการที่มีผลต่อพนักงานในการเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนมีมากเป็นอันดับหนึ่ง คือ ปัจจัยด้านบุคลากร รองลงมาคือ ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ ด้านราคา ด้านทำเล



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

ที่ตั้งสภาพแวดล้อม ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านการส่งเสริมการตลาด และปัญหาที่พบคือ การถูกรบกวนจากห้องข้าง ๆ ราคาเช่ารายเดือน ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า มีราคาสูง

นภากรณ์ หอมอ่อน (2545 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาการตัดสินใจอยู่หอพักสตรีของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง ผลการศึกษาพบว่า การตัดสินใจอยู่หอพักของนักศึกษาขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมของหอพักสตรีที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยและแหล่งชุมชน สภาพภายในและภายในห้องพักมีความสะอาด มีความปลอดภัยสูง มีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายภายในห้องพัก และมีสาธารณูปโภคครบถ้วน และการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่าของห้องพัก ภูมิฐานะของบิดามารดาของนักศึกษา ความสะดวกสบายในการติดต่อสื่อสารคมนาคม การชักจูงของกลุ่มเพื่อนและชั้นปีการศึกษากับการตัดสินใจอยู่หอพักสตรีของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง ผลการทดสอบความสัมพันธ์ตามสมมติฐานพบว่า ราคาเช่าของห้องพักและภูมิฐานะของบิดามารดาของนักศึกษา มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจอยู่หอพักสตรีของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหงอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

วิภาพรรณ หิรัญเกิด (2545 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาความพึงพอใจของผู้บริโภคที่มีต่อการบริหารหอพักบริเวณถนนรามคำแหง ผลการศึกษาพบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง การศึกษาในระดับมัธยมศึกษา และเป็นนักเรียน/นักศึกษา มีรายรับเฉลี่ยต่อเดือนน้อยกว่า 5,000 บาท ส่วนใหญ่สมาชิกในหอพัก 2 คน และพักอาศัยในหอพักเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี สภาพของที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภคและการบริการด้านต่างๆ ของหอพัก ส่วนใหญ่มีโครงสร้างหอพักเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความสูง 4 – 6 ชั้น ในด้านสวัสดิการและการบริการพบว่า ส่วนใหญ่มีเตียงนอนและที่นอนไว้ให้ แต่ไม่ค่อยมีการบริการด้านเวรยามรักษาความปลอดภัย

ณัฐพล กกคำแหง (2546 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักศึกษาปริญญาตรีในการเลือกเช่าหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่า นักศึกษาปริญญาตรีที่เช่าหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมีอายุระหว่าง 20 – 22 ปี มีภูมิลำเนาอยู่ในภาคเหนือ ส่วนใหญ่ศึกษาอยู่ในมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ในระดับชั้นปีที่ 4 และมีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 3,001 – 4,000 บาท ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักศึกษาปริญญาตรีในการเลือกเช่าหอพักในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ในระดับมากได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ตั้ง ด้านบุคลากร ด้านกระบวนการบริการ และด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจในระดับปานกลางได้แก่ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาด ส่วนใหญ่มีความต้องการ ดังนี้ สักภายในห้องพักเป็นสีขาว สุขภัณฑ์ในห้องน้ำเป็นแบบ โถชักโครก เพียงภายในห้องพักเป็นแบบเตียงคู่ ใ้มีโทรทัศน์ภายในห้องพักซึ่งใช้โทรทัศน์ได้ทั่วประเทศ และต้องการให้มี



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

42

การกำหนดวงเงินการใช้โทรศัพท์อยู่ระหว่าง 200 – 300 บาท ส่วนใหญ่มีความต้องการชำระค่าเช่าหอพักเดือนละครั้ง และต้องการให้ค่าเช่าหอพักต่อเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 1,501– 2,000 บาท ความต้องการเฟอร์นิเจอร์เพิ่มเติมจากเฟอร์นิเจอร์มาตรฐานที่หอพักมีไว้ให้คือ ชั้นวางหนังสือ รองลงมาคือ โต๊ะเครื่องแป้ง และโทรทัศน์ และนักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการมีระยะเวลาการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน โดยมีลักษณะการชำระค่าน้ำ และค่าไฟฟ้า แบบคิดมิเตอร์

นิตยา ปินตาสี (2547 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าหอพักรายเดือนของนักศึกษาสถาบันราชภัฏลำปาง ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยรายเดือนของนักศึกษาในระดับมาก คือ ปัจจัยด้านราคา โดยปัจจัยย่อยได้แก่ การกำหนดอัตราค่าน้ำ – ค่าไฟที่ชัดเจน อัตราค่าเช่ามีความเหมาะสมกับสภาพห้องพัก ก่อนชำระเงินมีการแจ้งค่าใช้จ่ายที่ชัดเจน มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และมีวิธีหรือรูปแบบการเก็บค่าบริการที่เป็นระบบรองลงมา คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง โดยปัจจัยย่อยได้แก่ ที่พักอาศัยอยู่ใกล้สถาบัน สถานที่จอดรถสะดวกปลอดภัย และเพียงพอ ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมบริเวณรอบที่พัก ที่พักอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า และที่พักอาศัยอยู่ใกล้ย่านชุมชน ปัจจัยด้านบุคลากร

อลงกรณ์ จันทรเกษม (2547 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษา ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม : กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี พบว่า มีที่อยู่อาศัยทั้งประเภทเช่าและเช่าซื้อมากมาย ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแถว ห้องชุดพักอาศัย และห้องแบ่งเช่า ทั้งนี้โรงงานส่วนใหญ่มีสวัสดิการรถรับ – ส่ง ไว้ให้บริการครอบคลุมหลายเส้นทาง ทำให้การเดินทางสะดวกและประหยัด ผู้ทำงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จึงมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากมายตามแนวถนนพหลโยธิน ส่วนหนึ่งจะเป็นผู้ที่มีอายุ 31 ปีขึ้นไป สถานภาพสมรสหรือมีครอบครัว ทำงานมานาน มีรายได้รวมของครอบครัวพอเพียง จึงสรุปได้ว่า ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร คือ ความมั่นคงหรือระยะเวลาการทำงาน รายได้ประจำพอเพียง และสถานภาพของครอบครัว ทั้งนี้การเลือกที่อยู่อาศัยในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จะเป็นการเช่า ส่วนที่อยู่อาศัยนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีทั้งการเช่าและเป็นเจ้าของ ส่วนทำเลที่พักอาศัยในหรือนอกเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ไม่มีนัยสำคัญ เนื่องจากการเดินทางในปัจจุบันสะดวก และประหยัด

ณรงค์ ชาวพุ่มพวง (2550 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาพฤติกรรมและความพึงพอใจของผู้เช่าหอพักในตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาพบว่า ความถี่ในการใช้หอพักทุกวัน ความถี่ในการทำความสะดวก 2-3 วัน ความถี่ในการติดต่อกับเจ้าหน้าที่หอพักส่วนใหญ่คือนาน ๆ ครั้ง และผู้เช่ามีความพึงพอใจในด้านทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม มีความพึงพอใจระดับ



มาก ส่วนความพึงพอใจในด้านราคา ด้านการส่งเสริมการตลาด และด้านบริการ มีความพึงพอใจระดับปานกลาง

4.2 งานวิจัยต่างประเทศ

ลาร์สัน (Larson, 2001 : Abstract) ได้สำรวจความต้องการของครอบครัวในบริเวณการเคหะเกี่ยวกับเรื่องสาธารณะ ในปี ค.ศ. 2000 – 2001 กลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาครอบครัวที่อยู่อาศัย 4 แห่ง คือ McDonough, Mount Airy, Roosevelt และ Dunedin โดยผลที่ได้จะใช้เปรียบเทียบกับผลสำรวจในปี ค.ศ. 1990 จากผลการสำรวจพบว่าในปี ค.ศ. 2000 ความพึงพอใจเกี่ยวกับตำรวจและความปลอดภัยของกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 72 พอใจ หรือค่อนข้างพอใจกับการโต้ตอบของตำรวจทางโทรศัพท์ ในปี ค.ศ. 1990 อาชญากรรม และความปลอดภัยเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสนใจมากที่สุด เพราะต้องการให้ที่อยู่อาศัยเป็นที่ที่น่าอยู่ ในปี ค.ศ. 2000 มีข้อสังเกตของผู้อยู่อาศัยที่เน้นเกี่ยวกับความปลอดภัย และการคงไว้ซึ่งการรักษาความปลอดภัยว่า ความปรับปรุงอะไร อย่างไรบ้าง

สถาบันวิจัยอีวาน มอร์ (Ivan Moore Research, 2005 : Abstract) ได้ทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเกี่ยวกับบ้านพลังงานในรัฐโอไฮโอ สหรัฐอเมริกา พบว่า ผู้อยู่อาศัย ร้อยละ 63.7 จะพิจารณาบ้านที่ใช้พลังงานต่ำโดยพิจารณาจากใบเสร็จรับเงิน และเป็นเหตุผลหลักในการซื้อบ้าน และกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 45.9 กล่าวว่า การลดอัตราดอกเบี้ยเป็นเหตุผลหลักในการซื้อบ้าน จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยนั้น พบว่าการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่พฤติกรรมของผู้บริโภคจะให้ความสำคัญกับ ราคาทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และระบบสาธารณูปโภค เป็นหลัก

ซีเกอร์ส (นภภรณ์ หอมอ่อน, 2545 : 25 ; อ้างอิงจาก Seagers, 1961. **Propose the School Building Code for Thailand**) ได้เสนอแนะที่ตั้งหอพักมหาวิทยาลัย ไว้ดังนี้

1. ควรอยู่ในที่เหมาะสม ขนาดพอเหมาะกับโครงการปัจจุบันและขยายได้ในอนาคต
2. ตั้งอยู่ในที่ปลอดภัย สวยงามใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมและนันทนาการได้
3. แบบแปลนเปลี่ยนแปลงได้เหมาะสมกับความต้องการ
4. จัดแบ่งส่วนที่เงียบสงบ และแยกออกจากกัน
5. เป็นสถานที่ที่มีปัญหาการจราจรน้อยที่สุด
6. มีการระบายอากาศและได้รับแสงสว่างจากธรรมชาติได้ดี
7. จัดการจราจร ทางเท้า ทางรถยนต์ แยกออกจากกันเพื่อความปลอดภัย
8. สร้างด้วยวัสดุคงทนชนิดดี ทนทาน ราคาพอสมควร
9. จัดแต่ละส่วนให้เหมาะสมกับหน้าที่ สวย สะดวกและมีประโยชน์ใช้สอยดี



มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

44

คาเตอร์ (นภกรณ หอมอ่อน. 2545 : 26 ; อ้างอิงจาก Cater. 1975. **The Study of Urban Geography**) ได้กล่าวว่าปัจจัยใหญ่ 2 ประการที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกว่าจะอยู่บริเวณใดของเมืองได้แก่

1. สถานะทางสังคมของผู้อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม
2. สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุ เป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

นีดแฮม (นภกร หอมอ่อน. 2545 : 26 ; อ้างอิงจาก Needham. 1977. **How Cities Works**) ได้ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยดังนี้

1. ความสะดวกในการเข้าถึง ผู้อยู่อาศัย ต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 แห่ง คือ บริเวณข้างทางเส้นทางคมนาคม และกระจายอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงานและสถานศึกษา
2. การประหยัดจากภายนอก การจัดกลุ่มของอาคารที่พักอาศัย จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง