

บทที่ 7

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ได้รับและไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน : กรณีศึกษา โครงการไพรมีเรียลตี้ รวมคำแหนดกับโครงการอิศรา คอนโด และโครงการซีทีวิลล่ากับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ สืบเนื่องจากการที่รัฐบาลได้มอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้การสนับสนุนการลงทุนของผู้ประกอบการทางด้านที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากยิ่งขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2536 เป็นต้นมา ปรากฏว่าจนถึงเดือนมิถุนายน 2540 มีจำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนถึง 355 โครงการ ซึ่งสิทธิประโยชน์ที่โครงการเหล่านี้ได้รับคือได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล อันเป็นการช่วยให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่ต่ำลง และจากโครงการต่าง ๆ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนที่มีอยู่ นี้ จะมองค้ประกอบในโครงการอย่างไร สร้างความพึงพอใจให้กับผู้ที่อยู่อาศัยระดับใด

ดังนั้นวัตถุประสงค์ในการวิจัยครั้งนี้ก็เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด, สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย รวมถึงระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ โดยดำเนินการวิจัยเปรียบเทียบกับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งท้ายที่สุดจะสามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้

สมมติฐานการวิจัยครั้งนี้ คือ อาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนน่าจะมีมาตรฐานในองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการที่สูงกว่า โครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งจะส่งผลต่อระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในองค์ประกอบต่าง ๆ อยู่ในระดับที่สูงกว่าโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ส่วนทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 2 ประเภทนั้น น่าจะมีลักษณะที่ไม่แตกต่างกันมาก เนื่องจากเป็นโครงการที่มีระดับราคาใกล้เคียงกัน

โครงการที่เป็นกรณีศึกษาครั้งนี้แยกเป็น 2 กลุ่มด้วยกัน คือ 1) กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย ประกอบด้วยโครงการไพรมีเรียลตี้ รวมคำแหนดกับโครงการอิศรา คอนโด 2) กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย คือโครงการซีทีวิลล่ากับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในแต่ละกลุ่ม ตามลำดับ

สำหรับจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่จะสามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มประชากรทั้งหมดในแต่ละโครงการมีดังนี้ คือห้องชุดในโครงการไพรมีเรียลตี้ รวมคำแหนด จำนวน 73 หน่วย, โครงการอิศรา คอนโด จำนวน 45 หน่วย,

โครงการซีดีวิลล่า จำนวน 206 หน่วย และโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ จำนวน 167 หน่วย รวมกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้นจำนวน 514 หน่วย โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเลือกตามความบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยให้มีการกระจายในทุก ๆ ชั้น และทุก ๆ อาคาร ของแต่ละโครงการ

ตัวแปรที่ศึกษาเปรียบเทียบประกอบด้วย ตัวแปรด้านลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย, ด้านข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยซึ่งประกอบด้วยข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย รวมถึงตัวแปรด้านระดับความพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ โดยเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยประกอบด้วย แบบฟอร์มในการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการต่าง ๆ และการถ่ายภาพประกอบ รวมถึงแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างในด้านของข้อมูลทั่วไป และระดับความพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ หลังจากนั้นได้นำเสนอข้อมูลเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการทั้ง 2 ประเภทในแต่ละกลุ่มที่ศึกษา และนำเสนอผลการวิจัย ในด้านของข้อมูลทั่วไปด้วยการเปรียบเทียบค่าความถี่ และร้อยละ ส่วนข้อมูลทางด้านความพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ นำเสนอผลโดยการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ย (Mean) ของโครงการทั้ง 2 ประเภท และการพิสูจน์ข้อสมมติฐานถึงข้อแตกต่างในระดับความพึงพอใจโดยการวิเคราะห์ด้วยการทดสอบค่าที (t-test)

สรุปผลการวิจัย

ผลการเปรียบเทียบกรณีศึกษาของอาคารชุดระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สามารถสรุปผลการวิจัยได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย และกลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย ประกอบด้วยประเด็นดังต่อไปนี้

1. ศึกษาเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

1.1 กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

1.1.1 ทำเลที่ตั้ง พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมคำแหง จะตั้งอยู่ห่างจากถนนหลักมากกว่า แต่จะสามารถเข้าออกสู่ถนนหลักได้หลายเส้นทางกว่า ส่วนด้านการคมนาคมจะมีรถสองแถว รถจักรยานยนต์รับจ้างเป็นระบบขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงที่ตั้งโครงการ และจะมีสาธารณูปโภคพื้นฐานบริเวณใกล้เคียงมากมายเช่นโรงเรียน คลินิก ธนาคาร ร้านอาหาร และร้านค้าต่าง ๆ ส่วนโครงการอิตรา คอนโดมีร์จักรยานยนต์รับจ้างที่เข้าถึงที่ตั้งโครงการ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยเฉพาะร้านอาหาร ร้านค้าต่าง ๆ จะตั้งอยู่ไกลออกไปจากบริเวณที่ตั้งโครงการพอสมควร

1.1.2 รูปแบบโครงการ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค่าแห่งมีขนาดที่ดิน 1-0-99 ไร่, 1 อาคาร, สูง 8 ชั้น, โดยอาคารออกแบบให้กลางอาคารเปิดโล่งและทางเดินร่วมแบบ Single Loaded Corridor ส่วนโครงการอสิรา คอนโด มีขนาดที่ดิน 0-2-45 ไร่, 1 อาคาร, สูง 8 ชั้น, อาคารเป็นรูปทรงสี่เหลี่ยมแบบทั่วไป

1.1.3 การจัดวางผังโครงการ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค่าแห่งมีพื้นที่ว่างในโครงการ (Open Space) 40.98%, สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ (F.A.R.) 4.72:1, ความหนาแน่นในโครงการ (Density) 164 หน่วย/ไร่ และสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด 30.74% ขณะที่โครงการอสิรา คอนโดมี Open Space 46.73%, F.A.R. 4.26:1, Density 171 หน่วย/ไร่ และสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด 29.24%

1.1.4 ห้องชุดขนาดมาตรฐาน พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค่าแห่งมีพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐานมากกว่าถึง 6.60 ตารางเมตร คือมีพื้นที่ 32.00 กับ 25.40 ตารางเมตร ตามลำดับซึ่งเป็นผลจากเงื่อนไขในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมโดยตรง เมื่อพิจารณาจากการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 30% ของรายได้สุทธิ โดยทั่วไปประมาณ 10% ของราคาขายที่ 585,000-600,000 บาท/หน่วย เท่ากับ 30% ของ 58,500-60,000 บาท/หน่วย ก็คือภาษีที่จ่ายยกเว้นประมาณ 17,550-18,000 บาท/หน่วย ในขณะที่ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบขนาดพื้นที่ของโครงการอสิรา คอนโดแล้วไม่ต่ำกว่า 40,000 บาท/หน่วย และใช้วัสดุพื้นห้องโดยปูหินอ่อนขนาด 15x30 cm. ขณะที่โครงการอสิรา คอนโด พื้นห้องปูกระเบื้องขนาด 8"x 8"

1.1.5 ระบบสาธารณูปโภค พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค่าแห่งมีขนาดที่จอดรถเฉลี่ย 1 คัน/ 5 หน่วยห้องชุด, ลิฟท์ขนาดบรรทุก 11 คน จำนวน 2 ชุด, โทรศัพท์จะเดินสายระบบสายตรงให้ทุกหน่วย, ทางเดินร่วมแบบ Single-Loaded Corridor กว้าง 1.30 เมตร, ขณะที่โครงการอสิรา คอนโดมีที่จอดรถเฉลี่ย 1 คัน/ 3 หน่วยห้องชุด, ลิฟท์ขนาดบรรทุก 8 คน จำนวน 1 ชุด, โทรศัพท์ผ่านศูนย์ 5 หมายเลข, ทางเดินร่วมกว้าง 1.50 เมตร โดยที่โครงการทั้ง 2 ประเภทมีระบบบำบัดน้ำเสีย, เสากากศรรม จานรับสัญญาณดาวเทียม 1 ชุด แต่พบว่าไม่มีระบบไฟฟ้าสำรอง เช่นเดียวกัน

1.1.6 ระบบรักษาความปลอดภัย พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค่าแห่งจะมีการติดตั้งระบบเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm System) มีตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ และถังเคมีดับเพลิงประจำทุกชั้น ในขณะที่โครงการอสิรา คอนโดจะมีเพียงถังเคมีดับเพลิงประจำทุกชั้นเท่านั้น โดยที่โครงการทั้ง 2 ประเภทมีบันไดหนีไฟภายในอาคาร 1 ชุดเช่นกัน รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป จะประกอบด้วยยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงเช่นกัน แต่โครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค่าแห่งจะมีระบบการเข้าออกด้วยบัตรแถบแม่เหล็ก (Key Card) อีกระบบหนึ่ง

1.1.7 สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค้ำแห่งมีที่ที่พักผ่อนหย่อนใจ คือสนามเด็กเล่นบริเวณชั้นที่ 2 รวมถึงการบริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ขณะที่โครงการอิศรา คอนโดมีบริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และการจัดเก็บขยะจากทุกชั้น โดยพบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภทไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการเลยโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ร้านอาหาร และร้านค้า ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็น

1.1.8 การบริหารอาคารชุด พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค้ำแห่งมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของโครงการ โดยเรียกเก็บเงินกองทุน 3,200 บาท / 1 ห้องชุด และค่าใช้จ่ายในกิจการส่วนกลาง 5,760 บาท/ปี/ 1ห้องชุด (15 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ในขณะที่โครงการอิศรา คอนโดมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดำเนินการโดยเจ้าของโครงการเอง โดยไม่มีการเรียกเก็บเงินกองทุนของนิติบุคคล ซึ่งมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในกิจการส่วนกลาง 6,000 บาท/ปี/ 1ห้องชุด (ประมาณ 20 บาท/ตารางเมตร/เดือน)

1.2 กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

1.2.1 ทำเลที่ตั้ง พบว่าโครงการชิติวิลล่าตั้งอยู่ใกล้ถนนหลักมากกว่า และสามารถเข้า-ออกสู่ถนนหลักได้หลายเส้นทาง รวมถึงสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วยร้านอาหาร, ร้านค้าต่าง ๆ, ที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลข, โรงพยาบาล และห้างสรรพสินค้า ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ตั้งอยู่ห่างจากถนนหลักมาก แต่สามารถออกสู่ถนนหลักได้ 3 เส้นทาง คือถนนรวมค้ำแห่ง, ถนนลาดพร้าว และถนนเลียบทางด่วนสายเอกมัย-รามอินทรา ส่วนสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียง พบว่ามีสถานบันการศึกษามีชื่อเสียงหลายแห่ง เช่น โรงเรียนบดินทรเดชา, โรงเรียนอุดมศึกษา, โรงเรียนอุดมเกษมบริหารธุรกิจ, เป็นต้น

1.2.2 รูปแบบโครงการ พบว่าโครงการชิติวิลล่ามีขนาดที่ดิน 17-0-23 ไร่, 8 อาคาร, สูง 9 ชั้น, รูปแบบอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) 5 อาคาร และอาคารรูปตัวไอ (I) 3 อาคาร, จำนวนห้องชุด 24-25 หน่วย/ชั้น รวมทั้งโครงการ 1,773 หน่วย ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์มีขนาดที่ดินเพียง 5-3-08 ไร่, 5 อาคาร, สูง 8 ชั้น, รูปแบบอาคารเป็นรูปตัวยู (U) ทั้ง 5 อาคาร, จำนวนห้องชุด 26-38 หน่วย/ชั้น รวมทั้งโครงการ 1,220 หน่วย

1.2.3 การจัดวางผังโครงการ พบว่าโครงการชิติวิลล่ามีพื้นที่ว่างในโครงการ (Open Space) 69.79%, สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ (F.A.R.) 2.72:1, ความหนาแน่นในโครงการ (Density) 104 หน่วย/ไร่ และสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด 18.75% ขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์มี Open Space 53.87%, F.A.R. 4.31:1, Density 211 หน่วย/ไร่ และสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด 20.04%

1.2.4 ห้องชุดขนาดมาตรฐาน พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐาน 34.00 ตารางเมตร และปูพื้นด้วยพรมและบางส่วนเป็นหินอ่อน ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์มีพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐานเพียง 24.50 ตารางเมตร แตกต่างกันถึง 9.50 ตารางเมตร ปูพื้นด้วยพรม และเมื่อพิจารณาจากการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 30% ของรายได้สุทธิ โดยทั่วไปประมาณ 10% ของราคาขายที่ 585,000-624,000 บาท/หน่วย เท่ากับ 30% ของ 58,500-62,400 บาท/หน่วย ก็คือภาษีที่จ่ายยกเว้นประมาณ 17,550-18,720 บาท/หน่วย ในขณะที่ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ของโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ไม่ต่ำกว่า 60,000 บาท/หน่วย

1.2.5 ระบบสาธารณูปโภค พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีขนาดที่จอดรถเฉลี่ย 1 คัน/7 หน่วยห้องชุด, ลิฟท์ขนาดบรรทุก 8 คน จำนวน 2 ชุด/อาคาร, โทรศัพท์อัตโนมัติจำนวน 4 หมายเลข/อาคาร, เสาอากาศรวม งานรับสัญญาณดาวเทียม 2 ชุด/อาคาร, ทางเดินร่วมกว้าง 2.00 เมตร, ขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์มีที่จอดรถเฉลี่ย 1 คัน/11 หน่วยห้องชุด, ลิฟท์ขนาดบรรทุก 8 คน จำนวน 2 ชุด/อาคาร, เสาอากาศรวม งานรับสัญญาณดาวเทียม 1 ชุด/อาคาร, ทางเดินร่วมกว้าง 1.80 เมตร โดยที่โครงการทั้ง 2 ประเภทมีระบบบำบัดน้ำเสีย แต่พบว่าไม่มีระบบไฟฟ้าสำรอง เช่นเดียวกัน

1.2.6 ระบบรักษาความปลอดภัย พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีการติดตั้งระบบเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm System) แบบ Manual มีตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ และถังเคมีดับเพลิงประจำทุกชั้น, บันไดหนีไฟลงสู่พื้นดินด้านนอกอาคาร 2 ชุด/อาคาร ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์มีเพียงถังเคมีดับเพลิงประจำทุกชั้น, บันไดหนีไฟลงถึงชั้นที่ 2 ภายในอาคาร 2 ชุด/อาคาร โดยที่โครงการทั้ง 2 ประเภทมีระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป ประกอบด้วยยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และระบบการเข้า-ออกด้วยบัตรแถบแม่เหล็ก (Key Card) เช่นกัน

1.2.7 สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีที่พักผ่อนหย่อนใจ คือสวนหย่อมบริเวณที่ว่างระหว่างอาคาร และมีสระว่ายน้ำ 1 สระต่ออาคาร 2 อาคาร, บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และจัดเก็บขยะในแต่ละชั้น รวมถึงภายในโครงการประกอบด้วยร้านอาหาร, ร้านค้าย่อย, ร้านซักรีด, ร้านตัดผม/เสริมสวย และร้านตัดเสื้อผ้า ขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์มีเพียงสวนด้านหน้าอาคารแต่ละอาคาร โดยกำลังก่อสร้างสโมสรและสระว่ายน้ำซึ่งไม่ได้จดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและไม่ได้อยู่บนที่ดินของโครงการด้วย, มีบริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง, ภายในโครงการประกอบด้วยร้านอาหาร, ร้านค้าย่อย, ร้านซักรีด, ร้านหนังสือเช่าและทีวีเกมส์

1.2.8 การบริหารอาคารชุด พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ในรูปของบริษัทบริหารอาคารชุด โดยจดทะเบียนเป็น 1 นิติบุคคลรับผิดชอบดูแล 2 อาคารรวม 4 นิติบุคคล, เรียกเก็บเงินกองทุน 3,600 บาท/ 1 ห้องชุด และค่าใช้จ่ายในกิจการส่วนกลาง 3,600

บาท/ปี/ 1ห้องชุด (9 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ในขณะที่โครงการเทพลีลาคอนโดทาวนมีผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดในรูปของบริษัทเช่นกัน โดยมีเพียง 1 นิติบุคคล ดูแลทั้ง 5 อาคาร, เรียกเก็บเงินกองทุน 5,000 บาท/ 1 ห้องชุด และค่าใช้จ่ายในกิจการส่วนกลาง 4,410 บาท/ปี/ 1 ห้องชุด (15 บาท/ตารางเมตร/เดือน)

2. ศึกษาเปรียบเทียบสภาพเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

2.1 กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

2.1.1 อายุ พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 25-29 ปี เช่นกัน

2.1.2 เพศ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค้ำแห่ง กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง ในขณะที่โครงการอสิรา คอนโด เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย

2.1.3 สถานภาพ พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างมีสถานภาพโสดเป็นส่วนใหญ่เช่นเดียวกัน

2.1.4 ระดับการศึกษา พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างมีระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่เช่นเดียวกัน

2.1.5 อาชีพ พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างบริษัทเอกชนเช่นเดียวกัน

2.1.6 รายได้ครัวเรือน พบว่ากลุ่มรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างในโครงการทั้ง 2 ประเภท อยู่ในกลุ่มรายได้เดียวกัน คือ มีรายได้เฉลี่ย 12,001-15,000 บาทต่อเดือน

2.1.7 จำนวนสมาชิกในห้องชุด พบว่ากลุ่มตัวอย่างของโครงการทั้ง 2 ประเภท ส่วนใหญ่มีสมาชิกในห้องชุด 1-2 คนเช่นเดียวกัน

2.1.8 จำนวนสมาชิกที่ทำงานแล้ว พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค้ำแห่ง มีจำนวนสมาชิกของกลุ่มตัวอย่างที่ทำงานแล้วจำนวน 1 คนเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่โครงการอสิรา คอนโด ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกภายในห้องชุดที่ทำงานแล้ว 2 คน

2.1.9 จำนวนสมาชิกที่กำลังศึกษาเท่านั้น พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภทจะมีสมาชิกของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในวัยศึกษา จำนวน 1 คนเป็นส่วนใหญ่เช่นกัน โดยที่กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 50 จะไม่มีสมาชิกที่อยู่ในวัยศึกษาเลย

2.1.10 ลักษณะการครอบครองห้องชุด พบว่ากลุ่มตัวอย่างของโครงการทั้ง 2 ประเภท ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของห้องชุดที่พักอาศัยเอง

2.1.11 ระยะเวลาการพักอาศัย พบว่า โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่พักอาศัยในโครงการนี้มา 3 เดือนถึง 1 ปี ในขณะที่โครงการอิศรา คอนโดส่วนใหญ่พักอาศัยมา 1 ปีถึง 2 ปี

2.1.12 เหตุที่เลือกพักอาศัยในโครงการนี้ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของโครงการทั้ง 2 ประเภท เลือกเพราะสะดวกในการเดินทางไปทำงาน อันดับรองลงมาของโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงเลือกเพราะชอบรูปแบบอาคารและการวางผังโครงการ ในขณะที่โครงการอิศรา คอนโดเลือกเพราะราคาเหมาะสมกับรายได้เป็นอันดับรอง

2.1.13 พาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของโครงการทั้ง 2 ประเภทใช้รถโดยสารประจำทางเป็นพาหนะ

2.1.14 ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของโครงการทั้ง 2 ประเภท ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานอยู่ระหว่าง 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมงเช่นกัน

2.2 กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

2.2.1 อายุ พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 25-29 ปี เช่นกัน

2.2.2 เพศ พบว่าโครงการซีทีวิลล่า กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์เป็นเพศหญิงและเพศชายในสัดส่วนเท่ากัน

2.2.3 สถานภาพ พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างมีสถานภาพโสดเป็นส่วนใหญ่เช่นเดียวกัน

2.2.4 ระดับการศึกษา พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างมีระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่เช่นเดียวกัน

2.2.5 อาชีพ พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างบริษัทเอกชนเช่นเดียวกัน

2.2.6 รายได้ครัวเรือน พบว่าโครงการซีทีวิลล่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ย มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์มีรายได้เฉลี่ย 20,001-30,000 บาทต่อเดือน

2.2.7 จำนวนสมาชิกในห้องชุด พบว่ากลุ่มตัวอย่างของโครงการทั้ง 2 ประเภท ส่วนใหญ่มีสมาชิกในห้องชุด 2 คนเช่นเดียวกัน

2.2.8 จำนวนสมาชิกที่ทำงานแล้ว พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภท มีสมาชิกในห้องชุดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำงานแล้วจำนวน 2 คนเป็นส่วนใหญ่

2.2.9 จำนวนสมาชิกที่กำลังศึกษาเท่านั้น พบว่าโครงการทั้ง 2 ประเภทจะมีสมาชิกของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในวัยศึกษา จำนวน 1 คนเป็นส่วนใหญ่เช่นกัน โดยที่กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 50 จะไม่มีสมาชิกที่อยู่ในวัยศึกษาเลย

2.2.10 ลักษณะการครอบครองห้องชุด พบว่ากลุ่มตัวอย่างของโครงการทั้ง 2 ประเภท ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของห้องชุดที่พักอาศัยเอง

2.2.11 ระยะเวลาการพักอาศัย พบว่า โครงการทั้ง 2 ประเภท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่พักอาศัยในโครงการมา 3 เดือนถึง 1 ปีเช่นกัน

2.2.12 เหตุที่เลือกพักอาศัยในโครงการนี้ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของโครงการทั้ง 2 ประเภท เลือกเพราะสะดวกในการเดินทางไปทำงาน อันดับรองลงมาของโครงการซีดีวิลล่าเลือกเพราะชอบรูปแบบอาคารและการวางผังโครงการ ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์เลือกเพราะราคาเหมาะสมกับรายได้เป็นอันดับรอง

2.2.13 พาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน พบว่าโครงการซีดีวิลล่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะ ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ใช้รถโดยสารประจำทางเป็นพาหนะ

2.2.14 ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของโครงการทั้ง 2 ประเภท ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานอยู่ระหว่าง 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมงเช่นกัน

ตารางที่ 7.1 สรุปผลการวิจัยเปรียบเทียบลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย ของกลุ่มตัวอย่างระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ประเภท	โครงการขนาด 100-300 หน่วย		โครงการขนาดมากกว่า 1,000 หน่วย	
	ได้รับการส่งเสริมฯ	ไม่ได้รับการส่งเสริมฯ	ได้รับการส่งเสริมฯ	ไม่ได้รับการส่งเสริมฯ
อายุ	25-29 ปี (47.9 %)	25-29 ปี (44.4 %)	25-29 ปี (44.7 %)	25-29 ปี (42.5 %)
เพศ	ชาย (63.0 %)	หญิง (62.2 %)	หญิง (59.2 %)	ชาย (51.5 %)
สถานภาพ	โสด (75.3 %)	โสด (82.2 %)	โสด (77.7 %)	โสด (62.3 %)
ระดับการศึกษา	ปริญญาตรี (53.4 %)	ปริญญาตรี (66.7 %)	ปริญญาตรี (74.3 %)	ปริญญาตรี (55.1 %)
อาชีพ	ลูกจ้างบริษัทเอกชน (69.9 %)	ลูกจ้างบริษัทเอกชน (66.7 %)	ลูกจ้างบริษัทเอกชน (75.3 %)	ลูกจ้างบริษัทเอกชน (71.2 %)

ตารางที่ 7.1 (ต่อ) สรุปผลการวิจัยเปรียบเทียบลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย ของกลุ่มตัวอย่างระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ประเภท	โครงการขนาด 100-300 หน่วย		โครงการขนาดมากกว่า 1,000 หน่วย	
	ได้รับการส่งเสริมฯ	ไม่ได้รับการส่งเสริมฯ	ได้รับการส่งเสริมฯ	ไม่ได้รับการส่งเสริมฯ
รายได้ครัวเรือน	12,001-15,000 บาท (25.7 %)	12,001-15,000 บาท (22.2 %)	มากกว่า 30,000 บาท (32.5 %)	20,001-30,000 บาท (22.1 %)
จำนวนสมาชิกใน ห้องชุด	1 คน และ 2 คน (35.6 % เท่ากัน)	2 คน (55.6 %)	2 คน (57.8 %)	2 คน (56.9 %)
จำนวนสมาชิกใน ชุดที่ทำงานแล้ว	1 คน (42.4 %)	2 คน (48.9 %)	2 คน (57.8 %)	2 คน (61.1 %)
จำนวนสมาชิกใน ชุดที่กำลังศึกษา	1 คน (24.7 %)	1 คน (26.7 %)	1 คน (8.7 %)	1 คน (16.2 %)
ลักษณะการ ครอบครองห้องชุด	เป็นเจ้าของ (76.7 %)	เป็นเจ้าของ (64.5 %)	เป็นเจ้าของ (86.9 %)	เป็นเจ้าของ (89.2 %)
ระยะเวลาในการพัก อาศัย	3 เดือน - 1 ปี (82.2 %)	1 ปี - 2 ปี (35.6 %)	3 เดือน - 1 ปี (53.8 %)	3 เดือน - 1 ปี (77.2 %)
เหตุที่เลือกพักอาศัย ในโครงการนี้	สะดวกในการเดินทางไป ทำงาน (80.8 %)	สะดวกในการเดินทางไป ทำงาน (80.0 %)	สะดวกในการเดินทางไป ทำงาน (57.3 %)	สะดวกในการเดินทางไป ทำงาน (59.9 %)
พาหนะที่ใช้ในการ เดินทางไปทำงาน	รถโดยสารประจำทาง (54.8 %)	รถโดยสารประจำทาง (71.1 %)	รถยนต์ส่วนตัว (50.5 %)	รถโดยสารประจำทาง (38.9 %)
ระยะเวลาในการ เดินทางไปทำงาน	30 นาที - 1 ชั่วโมง (58.9 %)	30 นาที - 1 ชั่วโมง (46.7 %)	30 นาที - 1 ชั่วโมง (47.6 %)	30 นาที - 1 ชั่วโมง (47.9 %)
อัตรา ผ่อนชำระ	4,001-6,000 บาท (58.9 %)	4,001-6,000 บาท (41.4 %)	6,001-8,000 บาท (46.9 %)	4,001-6,000 บาท (61.7 %)
ระยะเวลา การผ่อนชำระ	11-15 ปี (38.2 %)	11-15 ปี (57.2 %)	11-15 ปี (48.8 %)	11-15 ปี (79.6 %)
อัตราค่าเช่า	2,001-4,000 บาท/เดือน (71.4 %)	2,001-4,000 บาท/เดือน (62.9 %)	2,001-4,000 บาท/เดือน (50.0 %)	2,001-4,000 บาท/เดือน (100.0 %)

3. ศึกษาเปรียบเทียบระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ ระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

3.1 กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย ผลการทดสอบพบว่า

3.1.1 ด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งมีระดับความพึงพอใจในด้านความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน, ไปตลาดหรือศูนย์การค้า, ไปโรงเรียนของบุตรหลาน และไปติดต่อสถานที่ราชการ สูงกว่าโครงการอิสรา คอนโด

ยกเว้นในด้านความสะดวกในการไปโรงพยาบาลหรือคลินิก และไปบ้านญาติพี่น้อง พบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3.1.2 ด้านองค์ประกอบของโครงการ

- การวางผังโครงการ พบว่า โครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งมีระดับความพึงพอใจในด้านความสวยงามของสภาพแวดล้อมภายในโครงการ สูงกว่าโครงการอิสรา คอนโด

- การออกแบบอาคาร พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งมีระดับความพึงพอใจในด้านรูปแบบตัวอาคาร, การใช้วัสดุตกแต่งภายในอาคาร และการถ่ายเทอากาศภายในอาคาร สูงกว่าโครงการอิสรา คอนโด

- การออกแบบภายในห้องชุด พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งมีระดับความพึงพอใจในด้านรูปแบบและวัสดุที่ใช้ตกแต่ง, ความเหมาะสมของขนาดห้องชุด, ความเหมาะสมของขนาดห้องน้ำ, คุณภาพของสุขภัณฑ์ และการถ่ายเทอากาศภายในห้องชุด สูงกว่าโครงการอิสรา คอนโด

3.1.3 ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งมีระดับความพึงพอใจในด้านความพร้อมในกรณีเกิดไฟฟ้าขัดข้อง, แสงไฟที่ส่องสว่างบริเวณทางเดิน โถงลิฟท์ และบริเวณถนน ที่จอดรถ สูงกว่าโครงการอิสรา คอนโด

- ระบบประปา พบว่า ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติทางด้านของปริมาณและแรงดันของน้ำประปา

- ระบบลิฟท์ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งมีระดับความพึงพอใจในด้านความเพียงพอของจำนวนลิฟท์และขนาดบรรทุก, ระยะเวลาในการรอลิฟท์ และความสะอาดของห้องลิฟท์ สูงกว่าโครงการอิสรา คอนโด

- ที่จอดรถ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งมีระดับความพึงพอใจในด้านความเพียงพอต่อการไว้ และความสะดวกในการเข้า-ออกที่จอดรถ สูงกว่าโครงการอิสรา คอนโด

- ที่ตั้งขยะ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงมีระดับความพึงพอใจในด้านความสะอาดบริเวณที่ตั้งขยะ และความมิดชิด การป้องกันกลิ่นจากที่ตั้งขยะ สูงกว่าโครงการอิศรา คอนโด

ยกเว้นในด้านความสะดวกในการไปทิ้งขยะที่พบว่าโครงการอิศรา คอนโดมีระดับความพึงพอใจสูงกว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง

- ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงไม่มีโทรศัพท์ระบบผ่านศูนย์

- ระบบเสอาอากาศรวม งานรับสัญญาณดาวเทียม พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงมีระดับความพึงพอใจในด้านความชัดเจนของสัญญาณภาพและเสียง สูงกว่าโครงการอิศรา คอนโด

3.1.4 ระบบรักษาความปลอดภัย พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงมีระดับความพึงพอใจในด้านความพร้อมของอุปกรณ์เตือนและป้องกันเพลิงไหม้, ตำแหน่งและจำนวนบันไดหนีไฟ และความมั่นใจในระบบรักษาความปลอดภัย สูงกว่าโครงการอิศรา คอนโด

3.1.5 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

- บริการทำความสะอาด พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงมีระดับความพึงพอใจในด้านความสะอาดจากการปฏิบัติ และความเหมาะสมของช่วงระยะเวลาในการทำความสะอาด สูงกว่าโครงการอิศรา คอนโด

- บริการจัดเก็บขยะ พบว่าในด้านความสะอาดในการจัดเก็บขยะ และความเหมาะสมของช่วงระยะเวลาในการจัดเก็บ ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3.1.6 การบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง พบว่าในด้านความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง, ความเหมาะสมของกฎระเบียบในการใช้อาคารร่วมกัน และประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุด ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3.1.7 ลักษณะสังคมภายในโครงการ พบว่าโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงมีระดับความพึงพอใจในด้านความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน สูงกว่าโครงการอิศรา คอนโด

ยกเว้นในด้านความเป็นระเบียบในการอาศัยร่วมกัน พบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3.2 กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

3.2.1 ด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านความสะดวกในการไปตลาดหรือศูนย์การค้า, ไปโรงพยาบาลหรือคลินิก, ไปบ้านญาติพี่น้อง และไปติดต่อสถานที่ราชการ สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

ยกเว้นในด้านความสะดวกในการไปทำงาน และไปโรงเรียนของบุตรหลาน พบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3.2.2 ด้านองค์ประกอบของโครงการ

- การวางผังโครงการ พบว่า โครงการซีทีวิลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านความสวยงามของสภาพแวดล้อมภายในโครงการ สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- การออกแบบอาคาร พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านรูปแบบตัวอาคาร, การใช้วัสดุตกแต่งภายในอาคาร และการถ่ายเทอากาศภายในอาคาร สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- การออกแบบภายในห้องชุด พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านรูปแบบและวัสดุที่ใช้ตกแต่ง, ความเหมาะสมของขนาดห้องชุด, ความเหมาะสมของขนาดห้องน้ำ, คุณภาพของสุขภัณฑ์ และการถ่ายเทอากาศภายในห้องชุด สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

3.2.3 ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านความพร้อมในกรณีเกิดไฟฟ้าขัดข้อง, แสงไฟที่ส่องสว่างบริเวณทางเดิน โถงลิฟท์ และบริเวณถนน ที่จอดรถ สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- ระบบประปา พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านของปริมาณและแรงดันของน้ำประปา สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- ระบบลิฟท์ พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านความเพียงพอของจำนวนลิฟท์และขนาดบรรทุก, ระยะเวลาในการรอลิฟท์ และความสะดวกของห้องลิฟท์ สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- ที่จอดรถ พบว่าโครงการซีทีวิลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านความเพียงพอต่อการใช้ และความสะดวกในการเข้าออกที่จอดรถ สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- ที่ทิ้งขยะ พบว่าโครงการซีทีวีลล่า มีระดับความพึงพอใจในด้านความสะอาดในการไปทิ้งขยะ, ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ และความมิดชิด การป้องกันกลิ่นจากที่ทิ้งขยะ สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ พบว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ไม่มีโทรศัพท์ระบบผ่านศูนย์

- ระบบสุขภาพกรรม งานรับสัญญาณดาวเทียม พบว่าโครงการซีทีวีลล่า มีระดับความพึงพอใจในด้านความชัดเจนของสัญญาณภาพและเสียง สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

3.2.4 ระบบรักษาความปลอดภัย พบว่าโครงการซีทีวีลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านความพร้อมของอุปกรณ์เตือนและป้องกันเพลิงไหม้, ตำแหน่งและจำนวนบันไดหนีไฟ และความมั่นใจในระบบรักษาความปลอดภัย สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

3.2.5 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

- สวนหย่อม พบว่าโครงการซีทีวีลล่ามีระดับความพึงพอใจในด้านความเหมาะสมของขนาดพื้นที่, ความสวยงาม และการดูแลรักษา สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

3.2.6 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

- บริการทำความสะอาด พบว่าโครงการซีทีวีลล่า มีระดับความพึงพอใจในด้านความสะอาดจากการปฏิบัติ และความเหมาะสมของช่วงระยะเวลาในการทำความสะอาด สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- บริการจัดเก็บขยะ พบว่าในด้านความสะอาดในการจัดเก็บขยะ และความเหมาะสมของช่วงระยะเวลาในการจัดเก็บ ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3.2.7 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

- ร้านอาหาร พบว่าโครงการซีทีวีลล่า มีระดับความพึงพอใจในด้านปริมาณและความหลากหลายของร้านอาหาร รวมถึงความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

- ร้านค้าย่อย พบว่าโครงการซีทีวีลล่า มีระดับความพึงพอใจในด้านปริมาณและความหลากหลายของสินค้าที่มีจำหน่าย รวมถึงความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

3.2.8 การบริหารอาคารชุดทรัพย์สินกลาง พบว่าโครงการซีทีวีลล่า มีระดับความพึงพอใจในด้านความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง, ความเหมาะสมของกฎระเบียบในการใช้อาคารร่วมกัน และประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุด สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

3.1.7 ลักษณะสังคมภายในโครงการ พบว่าโครงการชีวิตวิถีลามีระดับความพึงพอใจในด้านความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน และความเป็นระเบียบในการอาศัยร่วมกัน สูงกว่าโครงการเทพลילה คอนโดทหารนิ

สรุปผลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

- ประเภทโครงการ	โครงการที่ได้รับการส่งเสริมฯ	โครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมฯ
- ชื่อโครงการ	โครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแหง	โครงการอริศรา คอนโด
- ผู้ให้สัมภาษณ์	คุณอรนัญ ต้นพูน (ผู้จัดการโครงการ)	คุณสุเมธ บุศรานนท์ (กรรมการผู้จัดการ)
- ประสบการณ์ของบริษัท	ทำโครงการเป็นครั้งแรก โดยที่กรรมการผู้จัดการเคยมีประสบการณ์ด้านงานก่อสร้างมาก่อน	ทำโครงการอาคารชุดเป็นครั้งแรก โดยที่กรรมการผู้จัดการเคยมีประสบการณ์ด้าน การออกแบบ การก่อสร้าง มาก่อน รวมถึงดำเนินธุรกิจ อพาร์ทเมนท์อยู่
- ที่มาของที่ดิน	ซื้อก่อนทำโครงการเมื่อ พ.ศ.2537 ประมาณตารางวาละ 30,000 บาท	ซื้อก่อนทำโครงการเมื่อ พ.ศ.2536 ประมาณตารางวาละ 20,000 บาท
- การดำเนินงานที่ช่วยให้ลดต้นทุน	ดำเนินการก่อสร้างเอง	ออกแบบ และดำเนินการก่อสร้างเอง
- ประสบการณ์ของผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด	ไม่มีประสบการณ์มาก่อน	ไม่มีประสบการณ์ด้านบริหารอาคารชุดมาก่อน แต่อาศัยหลักการบริหารอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการอยู่
- ถ้าโครงการไม่ได้รับการส่งเสริมฯ จะมีอะไรแตกต่างไปบ้าง	ด้านของรูปแบบโครงการไม่แตกต่าง แต่จะขยายพื้นที่ห้องชุดให้มากขึ้นเพื่อจับกลุ่มลูกค้าระดับรายได้ที่สูงกว่า	-
- ข้อดี-ข้อดี้อยจากการที่โครงการได้รับการส่งเสริมฯ	เรื่องของการยกเว้นภาษีเงินได้ และลูกค้าสามารถกู้ธนาคารเพื่อโอนได้ในสัดส่วนที่มากกว่าเมื่อเทียบกับโครงการบริเวณใกล้เคียงที่ไม่ได้ขอรับการส่งเสริมฯ	-
- เหตุที่ไม่ขอรับการส่งเสริมฯ	-	ไม่ได้ศึกษาในรายละเอียด เนื่องจากคิดว่าต้นทุนไม่แตกต่างกัน
- ข้อเสนอแนะสำหรับการส่งเสริมฯ	ควรสนับสนุนในเรื่องของแหล่งเงินทุนของลูกค้ารายย่อย	ควรสนับสนุนตั้งแต่การขอเงินกู้เพื่อสนับสนุนโครงการ จนโครงการแล้วเสร็จ เนื่องจากธนาคารสามารถดูประมาณการณจากรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ยื่นต่อ บิไอไอ ได้

- ประเภทโครงการ
- ชื่อโครงการ
- ผู้ให้สัมภาษณ์
- ประสบการณ์ของบริษัท

- ที่มาของที่ดิน

- การดำเนินงานที่ช่วยให้ลดต้นทุน

- ประสบการณ์ของผู้จัดการ

นิติบุคคลอาคารชุด

- ถ้าโครงการไม่ได้รับการส่งเสริมฯ จะมีอะไรแตกต่างไปบ้าง

- ข้อดี-ข้อด้อยจากที่โครงการได้รับการส่งเสริมฯ

- เหตุที่ไม่ขอรับการส่งเสริมฯ

- ข้อเสนอแนะสำหรับการส่งเสริมฯ

โครงการที่ได้รับการส่งเสริมฯ	โครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมฯ
โครงการชิตวิมลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
คุณกฤติ วิบูลประพันธ์ (ผู้อำนวยการ)	คุณสุนทร อิศรานนท์ (กรรมการผู้จัดการ)
เป็นบริษัทมหาชน จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินงานในโครงการอสังหาริมทรัพย์มากมาย ทั้งโครงการด้านที่อยู่อาศัย และโรงงานอุตสาหกรรม	โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ 1 โครงการ โครงการอาคารชุด 4 โครงการ
ซื้อก่อนทำโครงการ โดยประมูลที่เสียของสถาบันการเงิน เมื่อ พ.ศ.2537 เสียประมาณตารางวาละ 17,000-18,000 บาท	ซื้อก่อนทำโครงการเมื่อ พ.ศ.2537 ประมาณตารางวาละ 50,000 บาท
ดำเนินการก่อสร้างเอง	ออกแบบ และดำเนินการก่อสร้างเอง
ไม่มีประสบการณ์มาก่อน	ไม่มีประสบการณ์มาก่อน
<ul style="list-style-type: none"> - ด้านต้นทุนไม่แตกต่างกัน - ด้านการออกแบบเป็นไปตามกฎหมายและแนวคิด (Concept) ของบริษัท - ด้านรายรับไม่มีความแตกต่าง - ด้านการดำเนินงานจะใช้เวลามากขึ้นในเรื่องของกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม 	
<ul style="list-style-type: none"> - ได้ประสบการณ์จากการขอรับการส่งเสริมฯ - การก่อสร้างและรูปแบบโครงการเป็นไปตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดมากยิ่งขึ้นจากขั้นตอนของบีไอไอ - ภาพพจน์ของโครงการที่ได้รับบีไอไอนอกกลุ่มของผู้บริโภคไม่ค่อยดี ส่วนใหญ่เข้าใจว่าเป็นบ้านมาตรฐานต่ำ 	
-	ไม่ได้ศึกษาในรายละเอียด
<ul style="list-style-type: none"> - ควรลดขนาดพื้นที่ใช้สอยชั้นต่ำลง - ควรยกเว้นหรือลดหย่อนเรื่องของภาษีธุรกิจเฉพาะ 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรยกเว้นหรือลดหย่อนเรื่องของภาษีที่ดินและภาษีธุรกิจเฉพาะ

อภิปรายผลการวิจัย

ข้อค้นพบของงานวิจัยเรื่องนี้ มีประเด็นน่าสนใจที่ควรหยิบยกมาอภิปรายดังต่อไปนี้

1. ข้อแตกต่างของลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด ระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

จากการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการทั้ง 2 ประเภท จะเห็นได้ว่าโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนที่เป็นกรณีศึกษาคือโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงและโครงการซิติวีลล่ามีมาตรฐานที่สูงกว่าในด้านของขนาดห้องชุดซึ่งเป็นผลจากเงื่อนไขของบีไอไอ, ด้านวัสดุตกแต่งภายในอาคาร และภายในห้องชุด รวมถึงระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งถือว่าเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ สำหรับอาคารสูง อันได้แก่ ระบบลิฟท์, ระบบเตือนอัคคีภัย, ระบบดับเพลิง ระบบหนีไฟ และระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไปซึ่งเป็นผลจากคุณภาพของผู้ประกอบการ รวมถึงการเข้าไปตรวจสอบอีกชั้นหนึ่งจากบีไอไอ

อีกประการหนึ่งที่น่าจะเป็นจุดเด่นของโครงการ และเป็นจุดขายที่สำคัญ ที่พบในโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหงและซิติวีลล่าซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน คือรูปแบบของอาคาร ที่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยมีข้อสนับสนุนในงานวิจัยของ Becker (1974) ที่พบว่าอาคารออกแบบอาคารควรมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว จะสร้างความประทับใจได้มากกว่า โดยข้อแตกต่างที่เห็นได้ชัดเจนอีกประการ แต่พบในโครงการขนาดมากกว่า 1,000 หน่วยเท่านั้น คือการจัดวางผังโครงการ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ว่างในโครงการ (Open Space), สัดส่วนพื้นที่รวมอาคารต่อพื้นที่โครงการ (F.A.R.) หรือความหนาแน่นในโครงการ (Density) ล้วนแล้วแต่มีมาตรฐานที่สูงกว่าอย่างเห็นได้ชัดเจน ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากขนาดเนื้อที่ดินของโครงการที่มากกว่านั่นเอง โดยเป็นผลจากการได้มาของที่ดินซึ่งมีต้นทุนที่ต่างกันมาก ทำให้โครงการที่มีต้นทุนที่ดินต่ำกว่า สามารถที่จะพัฒนาโครงการได้ในมาตรฐานที่สูงกว่าอย่างเช่นโครงการซิติวีลล่า

มาตรฐานที่สูงกว่าอย่างเด่นชัดอีกประการ ในโครงการขนาดมากกว่า 1,000 หน่วย ก็คือในด้านของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ก็คือสวนหย่อมและสระว่ายน้ำที่มีการจัดสวนได้สวยงามตามสมควร รวมถึงขนาดที่มีความเหมาะสมมากกว่า โดยมีผลการวิจัยในด้านระดับความพึงพอใจในเรื่องความสวยงามและความเหมาะสมของขนาดพื้นที่สวนหย่อมที่มีค่าเฉลี่ยที่สูงกว่าโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ รวมถึงจำนวน, ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งของสระว่ายน้ำภายในโครงการ ก็เหมาะสมและทั่วถึงสำหรับผู้อยู่อาศัยในทุก ๆ อาคาร แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ขึ้นอยู่กับการดูแลรักษาให้คงอยู่ในสภาพที่ดีตลอดไป อีกประการก็คือ

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ โดยที่ในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จะมีปริมาณและความหลากหลายของร้านค้าและบริการต่าง ๆ ให้ผู้พักอาศัยใช้บริการได้ตามสมควร โดยประกอบด้วย ร้านอาหาร, ร้านค้าย่อย, ร้านซักรีด, ร้านตัดผม, ร้านเสริมสวย และร้านตัดเสื้อผ้า โดยผลการเปรียบเทียบสอดคล้องตามสมมติฐาน ซึ่งมีผลการวิจัยในเรื่องระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการเป็นสิ่งสนับสนุน

2. สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อาศัยในอาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ผลการวิจัยสอดคล้องตามสมมติฐาน และสอดคล้องกับแนวทางการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของ Goodall (1974) ที่กล่าวว่าลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจ และสังคมเหมือนกับตนเอง รวมถึง Alonso (1975) ที่สรุปได้ว่า ราคาของที่พักอาศัย จะมีความสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ซึ่งสาเหตุหลักเนื่องจากการวิจัยนี้ได้มีการควบคุมระดับราคาขายของโครงการที่จะนำมาศึกษาเปรียบเทียบกันนั้น ให้อยู่ในระดับราคาต่อหน่วยห้องชุดใกล้เคียงกัน เพื่อให้ผลการวิจัยมีความชัดเจนในส่วนของความแตกต่างที่ไม่ได้เกิดจากระดับราคาขายของโครงการที่แตกต่างกัน รวมถึงจะเป็นผลต่อกลุ่มประชากรที่แตกต่างกันด้วย

3. ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ เปรียบเทียบระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ผลการวิจัยสอดคล้องตามสมมติฐาน โดยที่มีองค์ประกอบเพียงบางตัวของโครงการที่ไม่มีความแตกต่างกันในระดับความพึงพอใจอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3.1 กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย องค์ประกอบที่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ คือด้านความสะดวกในการไปโรงพยาบาลหรือคลินิก และความสะดวกในการไปบ้านญาติพี่น้อง ซึ่งจากการสำรวจลักษณะกายภาพของโครงการพบว่า โรงพยาบาลหรือคลินิกในบริเวณใกล้เคียงโครงการทั้ง 2 ประเภทมีความสะดวกพอ ๆ กัน ส่วนในด้านความสะดวกในการไปบ้านญาติพี่น้อง คงขึ้นอยู่กับทางเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเอง ว่าเลือกโครงการที่ใกล้กับบ้านญาติพี่น้องหรือไม่

และพบว่าองค์ประกอบที่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอีกประการก็คือเรื่องบริการจัดเก็บขยะ ทั้งในด้านของความสะดวกในการเก็บและความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดเก็บ รวมถึงเรื่องการบริหารอาคารชุดทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งในด้านความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง, ความเหมาะสมของกฎระเบียบในการใช้อาคารร่วมกัน และประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุด โดยมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลางเช่นกัน โดยองค์ประกอบที่มีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจที่ต่ำที่สุดทั้ง 2 โครงการ คือความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และรองลงมาคือประสิทธิภาพ

ในการบริหารอาคารชุด ซึ่งในข้อเท็จจริงของการบริหารอาคารชุดของโครงการทั้ง 2 ประเภท นิติบุคคลอาคารชุด มีการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาโดยเจ้าของโครงการเพื่อเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และดำเนินการเองโดยเจ้าของโครงการสำหรับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายในที่เรียกเก็บเพื่อกิจการส่วนกลาง ซึ่งการที่ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บนั้นไม่มีความเหมาะสม น่าจะเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขาดประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุดเป็นเหตุผลหนึ่งที่สำคัญ

นอกจากนั้นยังพบว่าโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนกลับมีค่าเฉลี่ยในความพึงพอใจในระดับที่สูงกว่าโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในด้านความสะดวกในการไปทิ้งขยะ เนื่องมาจากการจัดเตรียมภาชนะสำหรับทิ้งขยะในทุกชั้นของโครงการอิตรา คอนโด ในขณะที่โครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนนั้นไม่มีการจัดเตรียมไว้

3.2 กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย องค์ประกอบที่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ มีเพียงด้านทำเลที่ตั้งเกี่ยวกับความสะดวกในการไปทำงาน และความสะดวกในการไปโรงเรียนของบุตรหลาน ซึ่งตัวแปรที่มีผลต่อระดับความพึงพอใจเหล่านี้ก็คือแหล่งงาน และสถานศึกษาของบุตรหลาน โดยจากการวิจัยพบว่าส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานอยู่ในช่วง 30 นาที- 1 ชั่วโมงเช่นเดียวกัน รวมถึงในด้านของความมั่นใจในระบบยามรักษาความปลอดภัย ก็ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติเช่นกัน

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะสำหรับโครงการอาคารชุดที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

จากผลของการศึกษาเปรียบเทียบขององค์ประกอบด้านต่าง ๆ ของกรณีศึกษาระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จะเห็นถึงองค์ประกอบของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน หลายประการที่สร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยในระดับสูงกว่าโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งน่าที่จะใช้เป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการที่จะลงทุนในโครงการอาคารชุด โดยไม่เฉพาะสำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเท่านั้น แต่รวมถึงโครงการอาคารชุดทั่ว ๆ ไป ที่อยู่ในระดับเดียวกันกับโครงการที่ศึกษา

1.1 ด้านทำเลที่ตั้ง ควรตั้งอยู่ในทำเลที่มีเส้นทางรถเข้าถึงโครงการได้โดยสะดวก การตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนหลักที่มีรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่านจะเป็นสิ่งที่ดีที่สุดสำหรับโครงการระดับนี้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะใช้รถโดยสารประจำทางเป็นพาหนะ และในกรณีที่โครงการตั้งอยู่ในซอยลึก ก็ควรเป็นซอยที่มีรถรับจ้างประจำทางวิ่งเข้าไปถึงโครงการ เช่นรถสองแถว รวมถึงในบริเวณใกล้เคียงโครงการควรมีสถานการณ์ที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิต เช่น ตลาดสด, ร้านอาหาร, ร้านค้า, บริการต่าง ๆ เป็นต้น

1.2 ด้านรูปแบบโครงการ การออกแบบอาคารที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว จะส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคอย่างเห็นได้ชัด โดยจากผลการวิจัยนี้จะพบว่าเหตุที่กลุ่มตัวอย่างเลือกพักอาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน นอกจากเลือกเพราะความสะดวกในการเดินทางไปทำงานแล้ว ความชอบในรูปแบบอาคารก็เป็นอีกเหตุผลหนึ่งในการตัดสินใจเลือกโครงการ

1.3 ด้านการวางผังโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการเว้นพื้นที่ว่างในโครงการ (Open Space), สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ (F.A.R.) หรือ ความหนาแน่นในโครงการ (Density) โดยโครงการขนาด 100-300 หน่วย ที่มีอาคารเดี่ยว Open Space ควรจะไม่น้อยกว่า 40% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยจัดเป็นพื้นที่ถนน, ที่จอดรถ, รวมถึงจัดเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจภายในโครงการ, F.A.R. ไม่ควรเกิน 4.72 : 1 และ Density ควรอยู่ประมาณ 167 หน่วย/ไร่ ส่วนโครงการขนาดมากกว่า 1,000 หน่วย ที่มีจำนวนอาคารหลายอาคาร การจัดวางผังโครงการจะมีความสำคัญมากต่อคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย ทั้งในด้านการเว้นที่ว่างระหว่างอาคาร, การจัดพื้นที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจให้เหมาะสมกับขนาดโครงการ โดยจากการศึกษาพบว่าโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมี Open Space ถึง 69.79% โดยจัดให้เป็นพื้นที่จอดรถ, พื้นที่ถนนภายในโครงการ, สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม, โดยมี F.A.R. 2.72 : 1 และ Density 104 หน่วย/ไร่ สำหรับภายในอาคารควรมีพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 20-30% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด

1.4 ด้านห้องชุดมาตรฐานของโครงการ ซึ่งผู้บริโภคจะได้รับประโยชน์อยู่แล้วจากการกำหนดขนาดพื้นที่สำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยให้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร และจากผลการวิจัยในด้านความพึงพอใจ พบว่ามีระดับความพึงพอใจในด้านความเหมาะสมของขนาดห้องชุด, ความเหมาะสมของขนาดห้องน้ำ, วัสดุในการตกแต่ง, คุณภาพของสุขภัณฑ์ และการถ่ายเทอากาศภายในห้องชุด อยู่ในระดับสูงกว่าโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีรายละเอียดดังนี้ ขนาดห้องชุดรวมอยู่ระหว่าง 32-34 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ห้องน้ำประมาณ 4.75-5.28 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียงประมาณ 2.50-3.06 ตารางเมตร และวัสดุพื้นที่ใช้เป็นที่นอนขนาด 15x30 cm. และพรม

1.5 ด้านระบบสาธารณูปโภค โดยที่จอดรถควรจัดให้มีพื้นที่จอดรถเฉลี่ยประมาณ 1 คันต่อ 5-7 หน่วยห้องชุด, ลิฟท์โดยสารสำหรับห้องชุดจำนวน 204-225 หน่วย/อาคาร ควรจัดลิฟท์ขนาดบรรทุก 8-11 คนไว้จำนวน 2 ชุด, ระบบโทรศัพท์ ควรเป็นระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์กลางหรือระบบอัตโนมัติ รวมถึงโทรศัพท์สาธารณะอย่างน้อย 1 เครื่องต่อ 1 อาคาร, ระบบไฟฟ้าสำรอง พบว่าจากการศึกษา ไม่มีโครงการใดที่มีระบบไฟฟ้าสำรองประจำอาคารเลย ซึ่งน่าจะเป็นสิ่งที่เพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินสำหรับอาคารสูงได้มากที่สุด, ระบบบำบัดน้ำเสีย ควรให้เป็นไปตามมาตรฐานตามกฎหมายควบคุมสภาพแวดล้อม, ระบบเสอากาศรวม งานรับสัญญาณดาวเทียม ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในยุคปัจจุบันนี้

ควรจัดไว้ประจำโครงการในทุกอาคาร, ถนนภายในโครงการ ควรให้มีความกว้างเพียงพอสำหรับรถสวนกันได้ และเข้า-ออกได้โดยสะดวก, ทางเดินร่วมระหว่างห้องชุด ควรให้มีความกว้างประมาณ 1.80-2.00 เมตร สำหรับอาคารที่มีห้องชุดอยู่ 2 ด้านของทางเดินร่วม และกว้างประมาณ 1.30 เมตร สำหรับอาคารที่มีห้องชุดอยู่ด้านเดียวของทางเดินร่วม (Single Loaded Corridor)

1.6 ด้านระบบรักษาความปลอดภัย ควรมีระบบเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm System), อุปกรณ์ดับเพลิงอันประกอบด้วย หัวดับเพลิงพร้อมสายฉีด และถังเคมีดับเพลิง, บันไดหนีไฟ ควรออกแบบให้สามารถหนีออกสู่พื้นดินภายนอกอาคารได้โดยสะดวก หรือเป็นบันไดชนิดติดภายนอกอาคาร, ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป ควรจัดให้มีระบบยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ที่มีจำนวนเพียงพอในการดูแลอย่างทั่วถึง รวมถึงระบบอื่น ๆ ที่พบในการศึกษาคือ ระบบการเข้า-ออกอาคารด้วยบัตรแถบแม่เหล็ก (Key Card)

1.7 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ดังนี้

1.7.1 ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนหย่อม, สนามเด็กเล่น, สโมสร, สระว่ายน้ำ, เป็นต้น โดยต้องมีขนาดและปริมาณที่เหมาะสมในการใช้สอยด้วย

1.7.2 ประเภทบริการ ควรจัดให้มีบริการทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และบริการจัดเก็บขยะจากทุกชั้น รวมถึงบริการอื่น ๆ ที่จะเพิ่มความเป็นระเบียบเรียบร้อย และอำนวยความสะดวกต่อผู้อยู่อาศัย

1.7.3 ประเภทสาธารณูปการ โดยภายในโครงการควรจัดให้มีพื้นที่สำหรับร้านค้า, ร้านอาหาร หรือบริการต่าง ๆ ซึ่งจากการศึกษาจะพบว่ามีการกำหนดพื้นที่บนชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม โดยทางโครงการอาจจะดำเนินการเองในการบริการที่จำเป็น แต่โดยทั่วไปแล้วโครงการเพียงแต่หาผู้ประกอบการในลักษณะต่าง ๆ นี้ ให้มีปริมาณและความหลากหลายเพียงพอกับผู้อยู่อาศัย โดยอาจจะเป็นในรูปแบบของการเช่า หรือขายก็ได้

1.8 ด้านการบริหารอาคารชุด นับเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งของโครงการประเภทอาคารชุด ที่จะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด สิ่งที่จะต้องคำนึงถึงก็คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลภายในอาคารชุดจะต้องมีความรู้ในการบริหารอาคารชุด หรือได้รับการฝึกอบรมเป็นอย่างดี รวมถึงกรณีที่โครงการนั้น ๆ มีหลายอาคาร ควรจะมีการเตรียมการในการจัดตั้งจำนวนนิติบุคคลให้เพียงพอที่จะสามารถดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพในทุก ๆ อาคาร รวมถึงในเรื่องของกฎระเบียบที่ทางนิติบุคคลจะต้องกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการทราบและปฏิบัติ

ตามระเบียบโดยทั่วถึง ส่วนในด้านค่าใช้จ่ายเพื่อกิจการส่วนกลางที่เรียกเก็บ ควรให้มีความเหมาะสมกับผลงานที่นิติบุคคลปฏิบัติ โดยต้องมีการเปิดเผยรายการใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามความเป็นจริง

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

ผู้วิจัยเห็นว่ายังมีประเด็นปัญหาในเรื่องที่เกี่ยวกับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนที่น่าสนใจในการค้นคว้าวิจัยต่อไปอีกหลายประเด็น ดังต่อไปนี้

2.1 การเลือกพื้นที่ศึกษาอื่นที่แตกต่างออกไป เช่นในเขตการส่งเสริมการลงทุนที่ 2 หรือเขตการส่งเสริมการลงทุนที่ 3 ซึ่งจะมีสิทธิประโยชน์ และสภาพของทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน

2.2 โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ยังมีประเภททาว์นเฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ที่น่าสนใจทั้งในด้านกายภาพและระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย เมื่อดำเนินการเปรียบเทียบกับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

2.3 การวิจัยครั้งนี้ศึกษาในด้านประโยชน์ในกลุ่มของผู้บริโภคเท่านั้น โดยในความเป็นจริง การเพิ่มคุณภาพหรือมาตรฐานในโครงการด้านต่าง ๆ นั้น ล้วนแต่มีผลต่อต้นทุนโครงการที่สูงขึ้น จึงน่าจะมีการศึกษาถึงความแตกต่างในด้านการดำเนินงานของผู้ประกอบการในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เช่นในด้านการตลาด, ด้านการก่อสร้าง, ด้านการเงิน, เป็นต้น