

**แนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงาน
ในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ**

**GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF THE RENTAL BUSINESS TO INCREASE THE QUALITY OF
LIFE OF LABORERS IN THE BANG PHLI INDUSTRIAL ESTATE SAMUT PRAKAN PROVINCE**

จิราภรณ์ แกนุ¹ ตรีนตร ตันตระกุล

Jiraporn Kaenu¹ Trinate Tantrakul

มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

Western University, Thailand

E-mail : aor-jrp@hotmail.com¹

Received 11 July 2023; Revised 18 January 2025; Accepted 21 January 2025.



บทคัดย่อ

เป้าหมายแรกของการศึกษานี้คือการตรวจสอบสภาพโดยรวมของห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ประการที่สองเพื่อเรียนรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับลักษณะของผู้ใช้แรงงานผู้ที่ใช้บริการห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ประการที่สามเพื่อจัดหารูปแบบห้องเช่าที่เหมาะสมให้กับผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลีได้อย่างสะดวกสบาย และประการที่สี่เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การเติบโตของธุรกิจห้องเช่าเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยงานวิจัยนี้ผู้วิจัยได้ใช้เครื่องมือวิจัยในเชิงคุณภาพ โดยใช้การวิเคราะห์แบบสัมภาษณ์เชิงลึก การวิเคราะห์เฉพาะเรื่อง และการวิเคราะห์เนื้อหา

ผลการวิจัยพบว่า ธุรกิจห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลีส่วนใหญ่ไม่มีการจัดที่พักรวบรวมพนักงาน ส่งผลให้มีความต้องการที่พักในลักษณะแบบเช่าพักอาศัยในเขตนิคมอุตสาหกรรม อีกทั้งห้องเช่าที่แรงงานพักอาศัยมีลักษณะคับแคบไม่ถูกสุขลักษณะเท่าที่ควร พนักงานส่วนใหญ่จะเป็นแรงงานประเภทแรงงานอุตสาหกรรมการผลิต จะเป็นลูกจ้างรายเดือน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 70 มีรายได้ต่อเดือนเฉลี่ยเท่ากับ 13,966.66 บาท มีระบบการปฏิบัติงานเป็นกะมากที่สุด 19 คน คิดเป็นร้อยละ 63.33 มีสถานภาพการพักอาศัยรวมกับผู้อื่นมากที่สุด 20 คน คิดเป็นร้อยละ 66.66 อัตราค่าที่พักที่สามารถจ่ายได้อยู่ 1,600-2,500 บาท ในระดับราคา 2,300 บาทเป็นกลุ่มที่ใหญ่ที่สุด คือมีจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 33.33 ผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี พบว่า ในขณะที่เจ้าของธุรกิจเสนอเรื่องการบริการที่เหนือกว่าเพื่อดึงดูดผู้เช่า แต่ในความเป็นจริงแล้ว ผู้เช่าที่เป็นผู้ใช้แรงงานต้องการที่อยู่ราคาที่แพง ทำให้ที่ตั้งมีความสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน และพื้นที่ห้องพักอาศัยที่สามารถรองรับการอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม มี 7 ขั้นตอนในการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ดังนี้ การวิเคราะห์สภาพทั่วไปธุรกิจห้องเช่ามาเป็นอันดับแรก ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์ลักษณะแรงงาน ขั้นที่ 3 การวิเคราะห์ลักษณะห้องเช่าที่เหมาะสมเพื่อคุณภาพชีวิตแรงงาน ขั้นที่ 4 การใช้กลยุทธ์การตลาด ขั้นที่ 5 การวิเคราะห์ด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม ขั้นที่ 6 การวิเคราะห์การประกอบธุรกิจเป็นผู้ลงทุนที่มีความเอื้ออาทรแก่สังคม และขั้นที่ 7 การบริหารจัดการทรัพยากร 4M

คำสำคัญ : คุณภาพชีวิต, ผู้ใช้แรงงาน, ธุรกิจห้องเช่า

Abstract

The first goal of this study is to examine the overall state of the rental room industry in the Bang Phli Industrial Estate. To learn more about the traits of the workers who use the leasing services in Bang Phli Industrial Estate. Thirdly, to provide a suitable rental room model for the workers in Bang Phli Industrial Estate to live in comfort. Fourthly, to set rules for the growth of the rental-room industry in order to improve the standard of living for workers in the Bang Phli Industrial Estate. Tools for qualitative research were employed in this study. Using in-depth interview analysis, thematic analysis, and content analysis,

The findings revealed that the rental room industry in Bang Phli Industrial Estate is generally in poor shape. Most industrial estate factories do not offer housing for employees. As a result, there is a demand for housing in the form of rental homes in the Bang Phli Industrial Estate region, and the rented rooms where the workers reside are cramped and not as clean as they ought to be. The majority of employees in manufacturing, there are 21 persons working in shifts, making up 70% of the workforce, with an average monthly income of 13,966.66 baht and a total of 19 people working in shifts, accounting for 63.33 percent of monthly employees. The largest group is 10 persons, who make up 33.33 percent of those who share housing, which can cost between 1,600 and 2,500 baht at the price level of 2,300 baht, a nice room type for a decent quality of life. Workers in the Bang Phli Industrial Estate discovered that while business owners tout superior service to entice renters, in reality labor tenants desire affordable housing. The area makes it simple to commute to work. And spaces that permit communal living in groups. There are seven steps in developing the rental market for employees in the Bang Phli Industrial Estate: Analyzing the general business conditions of the rental industry comes first. Step two: Examining labor characteristics Step 3: Research suitable rental houses for workers' quality of life Marketing techniques, Step Four The fifth step is to analyze the architectural and landscape architecture. Steps 6 and 7 of the process are the analysis of business operations through the eyes of a generous investor.

Key words: Quality of life, labor, rental room business.

บทนำ

ในการพัฒนาประเทศทั่วโลก การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมทุกระดับ ตลอดจนถึงการพัฒนาของประเทศนั้น กลุ่มคนที่เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญคือกลุ่มผู้ใช้แรงงาน (ธรรมนิติ, 2565) เพราะการทำงานมีความสำคัญต่อชีวิตมนุษย์เป็นอย่างยิ่ง อาจกล่าวได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของชีวิตที่ปฏิบัติมากกว่ากิจกรรมใด ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสังคมอุตสาหกรรม ประเทศไทยปี 2563 มีจำนวนประชากรวัยแรงงานมีจำนวนทั้งสิ้น 39.45 ล้านคน ซึ่งประกอบ ด้วย ผู้มีงานทำ 38.76 ล้านคน ผู้ว่างงาน 1.5% (สำนักงานสถิติแห่งชาติกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม, 2563) และในปี 2564 มีจำนวนประชากรวัยแรงงาน 56.59 ล้านคน มีจำนวนผู้มีงานทำ 37.58 ล้านคน และมีอัตราการว่างงาน 1.98 % (กลุ่มงานนโยบายเศรษฐกิจการแรงงานระหว่างประเทศ, 2564) แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยมีจำนวนประชากรวัยแรงงานมากที่สุดเมื่อเทียบกับวัยอื่นๆ และอยู่ในระดับกลางๆ ของโลก และมีอัตราการว่างงานที่ต่ำจึงเป็นที่น่าพอใจและเมื่อพิจารณาแผนพัฒนาเศรษฐกิจ

และสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560- 2564) ที่มุ่งเน้นผลลัพธ์ให้คนทำงานในประเทศมีคุณภาพชีวิตที่ดี และมีความสุข ในขณะเดียวกันคุณภาพชีวิตในการทำงาน (Quality of Work Life) มีความสำคัญอย่างยิ่งในการทำงานปัจจุบัน เพราะคนเป็นทรัพยากรที่สำคัญ เป็นทุนทางสังคมที่มีคุณค่า ในปัจจุบันคนส่วนใหญ่ต้องเข้าสู่ระบบการทำงาน ต้องทำงานเพื่อให้ชีวิตดำรงอยู่ได้และตอบสนองความต้องการพื้นฐาน (สสพท., 2562)

ที่พักของผู้ใช้แรงงานเป็นเรื่องสำคัญประการหนึ่งของคุณภาพชีวิตของกลุ่มแรงงาน เนื่องจากกลุ่มแรงงานส่วนใหญ่มาจากต่างจังหวัด มาทำงานในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล หรือเมืองใหญ่ๆ มักจะไม่มีที่อยู่เป็นของตนเอง ถ้านายจ้างให้ความสำคัญก็จะจัดที่พักให้ แต่กลุ่มแรงงานส่วนใหญ่จะต้องเช่าที่พักรายเดือนในพื้นที่ใกล้ๆ สถานที่ทำงาน ซึ่งมีระดับราคาในระดับหลักพันบาท ซึ่งจะถูกหรือแพงขึ้นอยู่กับลักษณะสภาพและที่ตั้งของที่พักปัจจัยเหล่านี้มีผลต่อสุขภาพและความปลอดภัยของกลุ่มแรงงาน ที่พักหลายแห่งไม่สะอาดและอยู่อาศัยกันอย่างแออัดจึงเสี่ยงต่อการระบาดของโรคโดยเฉพาะโควิด-19 หอพักบางแห่งไม่มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ไม่มีการควบคุมผู้เข้าออก และไม่มีการลงชื่อลงนาม แรงงานผู้อยู่อาศัยจึงเสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรมต่อชีวิตและทรัพย์สิน ธุรกิจห้องเช่าจึงมีความสำคัญต่อคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานเป็นอย่างยิ่ง

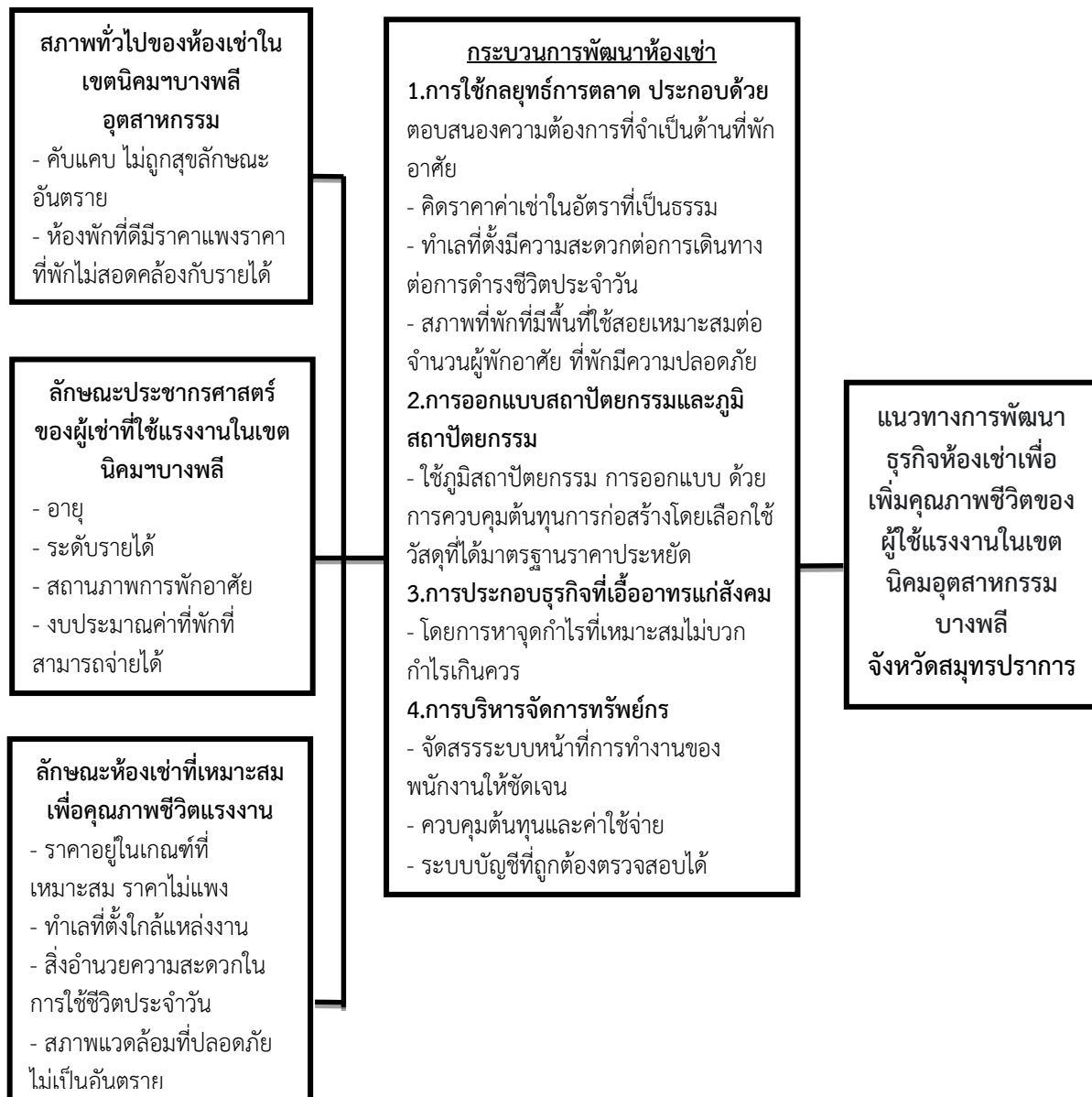
จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดหนึ่งในภาคกลางของประเทศไทยและมีนิคมอุตสาหกรรมบางพลีเป็นแหล่งอุตสาหกรรมใหญ่ มีแรงงานนอกพื้นที่เข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก จึงมีความต้องการที่พักสำหรับแรงงานเป็นจำนวนมาก แต่ด้วยกลุ่มแรงงานมีรายได้น้อย จึงทำให้มีความต้องการห้องเช่าในราคาถูกผู้ประกอบการเองจึงพยายามตอบสนองด้วยการให้บริการห้องเช่าราคาถูก แต่คุณภาพห้องเช่าต่ำ สิ่งแวดล้อมแออัด ทำให้กลุ่มแรงงานมีคุณภาพชีวิตที่ไม่ดีนัก จึงเกิดปัญหาต่อกลุ่มแรงงานที่มาทำงานในอำเภอบางพลี นายจ้างของกลุ่มแรงงานที่มีคุณภาพชีวิตไม่ดีก็ส่งผลต่อคุณภาพในการทำงาน ไม่ว่าจะเป็นด้านประสิทธิภาพและด้านประสิทธิผล ที่ไม่ดีตามไปด้วย สังคมก็ได้รับผลกระทบจากปัญหาอาชญากรรม ปัญหาขยะและความสกปรก และการเป็นแหล่งแพร่โรคระบาดสู่ชุมชน เป็นต้น ดังนั้นการพัฒนาห้องเช่าที่เหมาะสมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลีจึงมีความจำเป็นในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นข้างต้น อีกทั้งมีความยั่งยืนเพราะไม่ต้องรอแต่งงบประมาณของรัฐ แต่ใช้การพัฒนาธุรกิจห้องเช่าของเอกชนเป็นกลไกขับเคลื่อน

จากที่ได้กล่าวมาทั้งหมดนี้จะเห็นได้ว่า ธุรกิจห้องเช่าสำหรับผู้ใช้งานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี มีความสำคัญในระดับประเทศ อีกทั้งครอบครัวของผู้วิจัยประกอบธุรกิจห้องเช่า ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะทำการวิจัยเรื่อง แนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี เพื่อเป็นประโยชน์ต่อสังคมและประเทศชาติในการเพิ่มคุณภาพชีวิตของกลุ่มผู้ใช้แรงงาน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของธุรกิจห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี
2. เพื่อศึกษาลักษณะผู้ใช้แรงงานผู้ใช้บริการห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี
3. เพื่อพัฒนารูปแบบห้องเช่าที่เหมาะสมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี
4. เพื่อสร้างแนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Method) ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จากการศึกษาการทบทวนวรรณกรรม ข้อมูลปฐมภูมิ (Documentary Study) ด้วยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) นำข้อมูลที่ได้คือข้อมูลปฐมภูมิ (Documentary Study) ร่วมกับการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) เมื่อสรุปผลการสัมภาษณ์แล้ว ได้นำกลับไปให้ผู้ให้ข้อมูลสำคัญยืนยันความถูกต้องว่าเป็นข้อมูลจริงที่ให้สัมภาษณ์ จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์แก่นสาระ (Thematic Analysis) เพื่อนำไปสู่การสรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะต่อไป

ผลการวิจัย

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ศึกษาสภาพทั่วไปของธุรกิจห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

จากการศึกษาพบว่า โรงงานในพื้นที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะไม่มีการจัดที่พักไว้ให้กับแรงงาน หรือถ้ามีก็จะน้อยมาก เนื่องจากที่ดินที่มีราคาแพง จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ใช้งานในพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี มีความต้องการที่พักในลักษณะแบบเช่าพักอาศัยจำนวนมาก หลังจากโควิดระบอบเริ่มคลี่คลายลง โรงงานอุตสาหกรรมก็เริ่มเปิดตามปกติ ทำให้แรงงานก็กลับเข้ามาทำงาน ทำให้ธุรกิจห้องเช่าเริ่มกลับมาคึกคักอีกครั้ง ทางด้านเคหะฯ จึงการจัดที่พักเพื่อเช่าอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากแต่จำนวนแรงงานก็มีการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากกว่า ถ้าการเคหะจะก่อสร้างที่พักเพิ่มเพื่อตอบสนองต่อจำนวนแรงงานนั้นก็ดูสถิติจากสำนักใหญ่จากบอร์ดบริหารจะอนุมัติและต้องดูว่าจะสร้างโครงการที่จังหวัดไหนก่อน การเลือกที่พักอาศัยของผู้ใช้งาน มักจะเลือกที่พักใกล้กับที่ทำงาน ที่พักอาศัยตั้งแต่ 1 คนไปจนถึง 6 คน/ห้อง ราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 1,500 ถ้าห้องพักที่ดีมาก มีต้นทุนสูงทำให้ต้องตั้งราคาเช่าที่สูง ทำให้แรงงานไม่ต้องการเช่าห้องเช่าที่ราคาเกินรายได้ ห้องเช่าที่พบในปัจจุบันที่แรงงานเช่าอาศัยจึงมีสภาพไม่ค่อยดีนัก มีความเป็นอยู่ที่แออัด เหตุเพราะเนื่องจากแรงงานชอบอยู่รวมกลุ่ม 4 คน/ห้อง ตามกำหนดที่ผู้ประกอบการให้อยู่ได้สูงสุด 4 คน แต่ภายในห้องพักมีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เหมาะสมต่อการพักอาศัยหลายคน จึงแออัด และเสี่ยงต่อการแพร่กระจายของโรคติดต่อต่าง ๆ ห้องพักอาศัยที่กลุ่มแรงงานเช่าอยู่จะมีขนาดพื้นที่ใช้สอย เริ่มต้นตั้งแต่ 16 ตารางเมตร ไปจนถึง 22 ตารางเมตร ราคาเช่าเริ่มต้นตั้งแต่ 1,600 - 2,500 บาท ในขนาดเดียวกันนั้นห้องที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยใช้มากกว่า ห้องกว้างกว่าก็จะมีราคาเช่าที่สูงกว่า แรงงานจึงไม่เลือกเช่าห้องที่มีขนาดใหญ่ ทำให้มีความเป็นอยู่ที่ไม่สะดวกมากนัก

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ลักษณะผู้ใช้งานผู้ที่ใช้บริการห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ประกอบด้วย

1) สถานการณ์แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยเฉพาะอำเภอบางพลี มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมเวลโกรว์บริษัทขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม แรงงานจะเลือกมาทำงานพื้นที่สมุทรปราการ เพราะได้ค่าแรงมากกว่าที่อื่น ย่านบริเวณนี้จะเป็นที่อยู่ของผู้ใช้งานมีทั้งแรงงานไทยและต่างด้าวไปจนถึง นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมเวลโกรว์บริษัทขนาดใหญ่ แต่ผู้ใช้งานจะพักแถวนิคมอุตสาหกรรมบางพลีเป็นส่วนใหญ่ ผู้ใช้งานต่างด้าวจะไม่นิยมเช่าพักที่การเคหะฯ จัดให้ ส่วนมากจะพักที่เป็นของเอกชนมากกว่าส่วนมากจะเป็นแรงงานไทยที่เช่าของการเคหะฯ มากกว่า

2) ลักษณะทางประชากรศาสตร์ ผู้ใช้งานเป็นแรงงานประเภทแรงงานอุตสาหกรรม มีรายได้มีทั้งรายวัน รายเดือน และทำงานเป็นกะ ดังนั้นที่พักสำหรับผู้ใช้งานจะเลือกจะต้องอยู่บริเวณรอบๆ ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ หรือไม่ไกลมากจากแหล่งงาน ไม่ยากต่อการเดินทางไปทำงาน ผู้เช่ากลุ่มแรงงานส่วนใหญ่จะมีผู้ร่วมพักอาศัย โดยจะพักร่วมกันมากที่สุด ตามที่ที่พักกำหนดสูงสุดให้พักได้คือ 3-4 คน/ห้อง ดังนั้นผู้ประกอบการห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลีควรให้ความสำคัญกับลักษณะห้องเช่าที่ไม่ควรจำกัดผู้ร่วมพักอาศัยให้น้อยเกินไป ควรสามารถให้ผู้เช่าพักอาศัยร่วมกันได้ให้มากกว่า 4 คน เหตุเพราะแรงงานต้องการพักร่วมกันเพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย

วัตถุประสงค์ข้อที่ 3 พัฒนารูปแบบห้องเช่าที่เหมาะสมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

การพัฒนารูปแบบห้องเช่าที่เหมาะสมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ประกอบด้วย

1) กลยุทธ์การตลาดแบบ 7Cs (7Cs Marketing Strategy Concept)

จากกรอบ 7C ที่สอบถามมา ประกอบการพูดถึงเรื่องการบริการแต่จริงๆ แต่ผู้เช่าที่ใช้แรงงานไม่ได้ต้องการเรื่องการบริการจากที่พัก ปัจจัยที่ผู้เช่าที่ใช้แรงงานให้ความสำคัญคือ

ปัจจัยที่มีความสำคัญอันดับที่ 1 คือ C ตัวที่ 2 คือ มุมมองด้านราคาของห้องเช่า

ระดับราคาของห้องเช่าที่กลุ่มแรงงานส่วนใหญ่ต้องการคือ ราคาถูก เนื่องจากมีระดับรายได้ต่ำถึงปานกลาง แต่ก็พิจารณาถึงความคุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไปในแต่ละเดือน ซึ่งต้องเปรียบเทียบกับคุณสมบัติในหลายๆด้าน ได้แก่ พื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักความกว้างเพียงพอไม่แออัดโดยเฉพาะผู้ที่อยู่เป็นครอบครัวและเป็นกลุ่ม ทำเลที่ตั้งไม่ไกลจากที่ทำงาน หรือการเดินทางสะดวก หรือทำเลใกล้ตลาด ชุมชน ภายในห้องพักควรมีเฟอร์นิเจอร์ตามความจำเป็นหรือไม่นั้นก็มองจากความเหมาะสมถ้ามีเฟอร์นิเจอร์ราคาเช่าก็จะต้องคิดในอัตราที่แพงขึ้น แต่ก็ดีที่ผู้เช่าไม่ต้องขนหรือไปซื้อเฟอร์นิเจอร์มาเอง แต่มีผู้เช่าอีกบางคนบางกลุ่มที่จะไม่เลือกห้องพักที่มีเฟอร์นิเจอร์ให้พร้อม เหตุเพราะถ้ามีเฟอร์นิเจอร์ก็ต้องจ่ายค่าเช่าที่แพงขึ้นก็จะเลือกห้องที่ไม่มีเฟอร์นิเจอร์

ปัจจัยที่มีความสำคัญอันดับที่ 2 คือ C ตัวที่ 3 คือ มุมมองด้านความสะดวก

ความสะดวกเรื่องที่ตั้งของห้องเช่า ผู้ใช้แรงงานหรือผู้เช่าจะทราบถึงที่พักโดยมากจากเพื่อนร่วมงานหรือที่ที่ตั้งพักไม่ไกลจากที่ทำงาน หรือทำเลที่ตั้งห้องเช่าที่ติดถนนสามารถมองเห็นได้ง่าย แต่ทำเลดี ๆ ที่ดินก็มีราคาแพง ดังนั้นทำเลรองๆ ก็เป็นทางเลือกที่ดีสำหรับห้องเช่าราคาถูกโดยควรมีป้ายบอกทางหน้าปากซอย และป้ายบอกทางเป็นระยะๆ การค้นหาห้องเช่าเพื่อเช่าพักอาศัยส่วนใหญ่ของกลุ่มแรงงานจะถามจากเพื่อนร่วมงานหรือจากปากต่อปาก หรือพบเห็นเองจากหอพักที่ใกล้โรงงาน หรือที่ทำงาน เพื่อความสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงาน สภาพของที่พักภายนอกและภายในก็เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้เช่าตัดสินใจครั้งแรก แต่ระยะยาวจะพิจารณาจากความเป็นมิตรของผู้พักอาศัยข้างห้อง ผู้พักอาศัยใกล้เคียง ผู้ประกอบการ และพนักงานหรือผู้ดูแล

ปัจจัยที่มีความสำคัญอันดับที่ 3 คือ C ตัวที่ 1 คือ มุมมองด้านผลิตภัณฑ์

ลักษณะห้องเช่าที่ผู้ใช้แรงงานเช่าทั่วไปต้องการแตกต่างกันสำหรับผู้เช่ามีความต้องการ ห้องพักที่หลากหลาย แต่ห้องเช่าที่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ใช้แรงงานนั้น ไม่จำเป็นต้องหรูหรา ไม่ต้องสวยงาม ไม่ต้องมีเฟอร์นิเจอร์ครบแต่ขอให้ราคาถูก ปลอดภัย มีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยซึ่งมีตั้งแต่อยู่คนเดียวและอยู่เป็นครอบครัวจนถึงการอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่ม ซึ่งผู้ประกอบการควรจะออกแบบให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยแต่ละประเภท ประเภทผู้เช่าที่ใช้แรงงานที่มีความต้องการพักอาศัยหลายคน ดังนั้นสภาพที่พักอาศัย ควรออกแบบให้สามารถอาศัยอยู่ได้หลายคน โดยเป็นห้องใหญ่ เป็นสัดส่วน และไม่อึด ควรจะมีสิ่งแวดล้อมดี เพื่อนบ้านดี มีพื้นที่ส่วนกลางพอสมควรตามจำนวนห้องพัก

วัตถุประสงค์ข้อที่ 4 การสร้างแนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

แนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลีได้ 7 ขั้นตอน ดังนี้คือ



ภาพที่ 2 สรุปแนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

1. การวิเคราะห์สภาพทั่วไปของห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

ย่านไหนที่มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ เป็นโอกาสทางธุรกิจห้องเช่า เมื่อมีความต้องการแรงงาน ก็เกิดการจ้างงาน ความต้องการที่พักอาศัยก็เกิดขึ้นตามมาด้วย เช่นเดียวกับธุรกิจอื่น ๆ ที่จะต้องมีการ วิเคราะห์ปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก (SWOT Analysis) ของธุรกิจห้องเช่าเพื่อที่จะได้ทราบข้อมูลการ ประกอบการของตนเอง คู่แข่งขัน และกฎเกณฑ์ใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นจากภาครัฐ และจะต้องมีการวิเคราะห์ปัจจัย ภายในและปัจจัยภายนอก (SWOT Analysis) ของธุรกิจห้องเช่าเพื่อที่จะได้ทราบข้อมูลการประกอบการของ ตนเอง คู่แข่งขัน และกฎเกณฑ์ใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นจากภาครัฐ

ผู้ประกอบการควรมีการติดตามข้อมูลและวิเคราะห์สถานการณ์แรงงานในพื้นที่อยู่เสมอ จะทำให้ทราบ แนวโน้มความต้องการห้องพักของแรงงาน รวมถึงรูปแบบและระดับราคาของห้องพักที่แรงงานต้องการด้วยและ ผู้ประกอบการต้องดูทราบถึงสถานแรงงานเป็นไปในลักษณะไหน นอกจากปัจจัยภายในแล้ว แต่จะมีปัจจัย ภายนอกด้วย เช่น ภาวะนายจ้าง การจ้างงาน ตลาดแรงงานเช่นรายได้ ถ้าขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ แรงงานก็จะมีรายได้ ขึ้น แต่ในอีกทางค่าครองชีพก็จะสูงขึ้นด้วย ถ้าผู้ประกอบการสามารถรู้ค่าเช่าไว้ได้แรงงานก็จะมีเงินเหลือเก็บ และ คุณภาพชีวิตแรงงานจะดีขึ้น

2. การวิเคราะห์ลักษณะประชากรศาสตร์ของแรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

ต้องพิจารณาวิเคราะห์ลักษณะว่าแรงงานพื้นที่นั้นๆ เป็นอย่างไร แรงงานมีหลายประเภทแต่ละ ประเภทก็จะแตกต่างกัน เช่น แรงงานอุตสาหกรรม แรงงานก่อสร้าง และแรงงานเกษตร โดยเฉพาะธุรกิจห้อง เช่าสำหรับแรงงาน ผู้ประกอบการจะต้องเข้าใจและวิเคราะห์ลักษณะของแรงงานให้ถูกต้องตามความเป็นจริง เพื่อนำเสนอบริการห้องเช่าให้ถูกใจลูกค้ามากที่สุดรวมถึงความร่วมมือกับผู้ประกอบการโรงงานหรือบริษัทต่าง ๆ ในการ Out Source เรื่องสวัสดิการที่พักของพนักงานในโรงงาน

ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ลักษณะของผู้ใช้แรงงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมบางพลี จึงเป็นแรงงานประเภทแรงงานอุตสาหกรรมอยู่ในแผนการผลิตทั่วไป มีการทำงานเป็นกะ รายได้เฉลี่ย 14,000บาท จะเลือกเช่าห้องพักที่มีราคาโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 2,056.66 บาท/เดือน ลักษณะการพักอาศัยชอบอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม ตามจำนวนที่พักบางแห่งได้กำหนดผู้พักสูงสุดได้ไม่เกิน 3-4 คน/ห้อง

3. การวิเคราะห์ลักษณะห้องเช่าที่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตผู้ใช้แรงงาน

ผู้ใช้แรงงานมองเรื่องความคุ้มค่าในการจ่ายค่าเช่าที่ประหยัดให้ได้มากที่สุด จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ผู้วิจัยได้ทราบถึงการทำให้ที่พักเพื่อคุณภาพชีวิตผู้ใช้แรงงาน ผู้วิจัยจะต้องคิดค่าเช่าในราคาที่เหมาะสมอยู่ที่ 2,600บาท/เดือน จากราคาที่แพงกว่า300บาทนี้นำมาเป็นสาธารณูปโภคอื่นๆบริการเพิ่มเติม เช่น ไฟส่องสว่างที่มากขึ้น รปภ. ฯลฯ มีพื้นที่ใช้สอยภายในห้อง 28 ตารางเมตร ผู้พักสามารถพักอาศัยได้สูงสุดถึง 5 คน จากเดิมที่ผู้ใช้แรงงานส่วนใหญ่เช่าอยู่ที่ราคา 2,300/เดือน มีพื้นที่ใช้สอย 20-22 ตารางเมตร พักอาศัยได้มากที่สุด 3-4 คน การคิดค่าน้ำประปาบวกจากมิเตอร์จริง 3 บาทเท่ากับเก็บค่าน้ำประปา 10 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้าบวกจากมิเตอร์จริง 2 บาทเท่ากับเก็บ 6 บาท/หน่วย เดือน การคิดค่าน้ำประปาไฟฟ้าบวกเพิ่มเพียงเล็กน้อยถ้าเปรียบเทียบกับที่พักปัจจุบันที่ผู้ใช้แรงงานเช่าอยู่ บวกค่ามิเตอร์น้ำประปาถึง 10บาท/หน่วย และค่าไฟฟ้าบวก 4 บาท/หน่วย ที่ตั้งของที่พักทำเลอยู่ใกล้แหล่งโรงงานอุตสาหกรรม การเดินทางเข้าออกง่าย สิ่งอำนวยความสะดวก มีเฟอร์นิเจอร์ตามความจำเป็น เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้กดน้ำดื่ม มีพื้นที่จอดรถ ไฟส่องสว่างทางเดินในตอนกลางคืน มีพื้นที่นั่งเล่นเพื่อสำหรับไว้ผ่อนคลาย

4. การใช้กลยุทธ์การตลาดแบบ7Cs (7Cs Marketing Strategy Concept)

สรุปจากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญผู้ใช้แรงงานที่เช่าหอพักอยู่ จำนวน 30 คน โดยใช้แนวคิด7Cs เข้ามาช่วยนั้น จะสรุปได้ว่าในงานวิจัยเรื่องนี้ แนวคิด 7Cs สิ่งที่จะต้องจำเป็นต้องใช้เพื่อมาเป็นคำตอบงานวิจัยนี้ มีเพียง 3 ข้อ เรียงลำดับความสำคัญได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีความสำคัญอันดับที่ 1 เป็น C ตัวที่ 2 คือ มุมมองด้านราคาของห้องเช่า ผู้ใช้แรงงานส่วนใหญ่จะมองเรื่องราคา ให้ความสำคัญกับราคาของที่พักเป็นลำดับแรกและจะใช้ราคามาเป็นปัจจัยกำหนดในการตัดสินใจเช่าที่พัก โดยเฉพาะหอพักสำหรับกลุ่มแรงงานจะต้องอยู่ในระดับราคาที่ย่อมเยา

ปัจจัยที่มีความสำคัญอันดับที่ 2 เป็น C ตัวที่ 3 คือ มุมมองด้านความสะดวกทำเลที่ตั้งหอพัก ผู้ใช้แรงงานจะเลือกเช่าที่พักทำเลที่สะดวก ต่อการเดินทางไปทำงานและการใช้ชีวิตประจำวัน

ปัจจัยที่มีความสำคัญอันดับที่ 3 เป็น C ตัวที่ 1 คือ มุมมองด้านผลิตภัณฑ์ คือสภาพที่พัก ที่ตอบสนองความต้องการ ผู้ใช้แรงงานมักชอบอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม หรืออาจมีครอบครัว ดังนั้นจะเลือกที่พักที่สามารถอยู่ได้หลายคนเพื่อประหยัดค่าที่พักในแต่ละเดือนลง

5. การวิเคราะห์ด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม (Architecture and Landscape Architecture Concepts)

เดิมอาจจะคิดว่าการจะสร้างหอพักจะต้องทำให้สวยงามตกแต่งหรูหรา จากที่ได้สำรวจมาต้องมองถึงแรงงานว่าต้องการอะไร ภูมิสถาปัตยกรรมของแรงงานจะแตกต่างจากคนระดับบน ระดับกลาง เพราะแรงงานไม่ได้ต้องการความสวยงามอะไรมาก หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรที่เกินความจำเป็นจำพวกห้องพักต้องมีเฟอร์นิเจอร์ครบครัน ไม่จำเป็นต้องมีการบริการที่ยอดเยียม และถ้ายังจะต้องแลกมาด้วยที่ต้องเสียเงินจ่ายค่าที่พักที่แพงขึ้นแล้ว ผู้เช่ากลุ่มแรงงานยังไม่เลือก เพียงแต่ต้องการห้องพักที่มีพื้นที่ใช้สอยในห้องให้มากขึ้น เหมาะสมกับจำนวนผู้พักอาศัย เพื่อการกลับมาที่พักเพื่อพักผ่อนมากกว่าหลังจากเหนื่อยจากงาน อย่างไรก็ตามการสร้างโครงการใหม่ที่เป็นพักเพื่อคุณภาพชีวิตแรงงานนั้น ราคาเช่าหอพักเป็นปัจจัยสำคัญที่แรงงานใช้ตัดสินใจ โดยเกี่ยวข้องกับต้นทุนในการก่อสร้าง ผู้ประกอบการควรปรึกษาสถาปนิกในการออกแบบ

สิ่งก่อสร้างโดยการทำโครงสร้างในราคาที่ประหยัดแต่มีประโยชน์ หรือปรับปรุงอาคารสถานที่เดิม ให้ตรงตามวัตถุประสงค์ นอกจากนั้นสถาปนิกจะเป็นผู้กำหนดในการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างซึ่งมีต้นทุนเหมาะสมในราคาที่เหมาะสม ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่เพื่อคุณภาพ ความรวดเร็วในการก่อสร้างหรือปรับปรุง รวมถึงประหยัดค่าแรงในการก่อสร้างช่วยให้ควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ด้วย

6. การวิเคราะห์การประกอบธุรกิจเป็นผู้ลงทุนที่มีความเอื้ออาทรแก่สังคม (Businesses that are generosity to society)

การที่จะประกอบธุรกิจห้องเช่าเพื่อคุณภาพชีวิตแรงงานนั้นก็คงไม่ใช่เป็นลักษณะเพื่อสังคมซะทีเดียว แต่จะเป็นลักษณะที่นอกจากผู้ประกอบการจะคำนึงถึงผลกำไรอย่างเดียวแล้ว ต้องหาจุดกำไรที่เหมาะสมที่จะตอบแทนสังคมด้วยการพัฒนาคุณภาพของแรงงานภายใต้ต้นทุนที่ไม่สูงไม่มากทำให้เหมาะสมตามความต้องการของแรงงาน การลงทุนจะให้ได้กำไรในปีแรกคงเป็นไปได้ เป็นลักษณะการลงทุนระยะยาว อยู่ทำกำไรไปเรื่อยๆ ในตัวเงินอาจจะเห็นไม่ชัดเจนมากนัก แต่จะเป็นในลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่เราได้ และมูลค่าก็เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ นี่คือการยั่งยืนทางธุรกิจ นอกจากนั้นสังคมก็ดี คุณภาพชีวิตแรงงานดีขึ้น คุณภาพชีวิตแรงงานดีก็ทำงานได้ดีขึ้น อาชญากรรมลดลง

7. การบริหารจัดการทรัพยากร (Resource Management-4M concepts)

1) พนักงาน (Man) พัฒนาด้านพนักงานซึ่งส่วนใหญ่ก็เป็นคนในครอบครัวหรืออาจจะลูกจ้างมาผลิตเปลี่ยน เนื่องจากเราไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ในราคาสูง ฉะนั้นต้องเดินทางสายกลางจะไม่ประหยัดจนเกินไปซึ่งจะเป็นอันตรายต่อผู้เช่า การจัดการหอพักก็ควรจัดระบบระเบียบการดำเนินงานของหอพักให้ชัดเจน

2) งบประมาณ (Money) กิจการหอพักของกลุ่มแรงงานคงจะต้องมีการควบคุมงบประมาณในการก่อสร้างเพื่อให้มีต้นทุนที่ต่ำลงแต่มีคุณภาพ เพื่อให้ราคาเช่าต่ำตามไปด้วย

3. วัสดุของห้องเช่า (Material) การสร้างห้องเช่าเพื่อคุณภาพชีวิตแรงงาน ที่ต้องเก็บค่าเช่าที่ไม่แพงแต่ผู้ประกอบการมีกำไร ผู้ประกอบการควรเลือกวัสดุที่ดี ใช้วัสดุที่ได้มาตรฐาน มีคุณภาพ ก็จะลดค่าบำรุงรักษา ค่าช่างซ่อมแซม การตกแต่งที่พักไม่จำเป็นต้องใช้วัสดุหรูหรา และขึ้นกับอายุการใช้งานของอาคาร เช่น ก่ออิฐฉาบปูนก็จะมีอายุการใช้งานยาวนานมากกว่า 50 ปี ส่วนผนังสำเร็จรูปก็จะมีอายุการใช้งานที่น้อยกว่า แต่ประหยัดงบประมาณและค่าแรงมากกว่า จะใช้วัสดุหรูหาก็จะไม่เหมาะสมสำหรับห้องเช่า เพราะคิดค่าเช่าแพงไม่ได้ แต่ก็ควรให้ความสำคัญกับความคงทนถาวร เพราะอาคารและพื้นที่หอพักหรืออพาร์ทเมนต์เป็นทรัพย์สินถาวรและเป็นการลงทุนในระยะยาวของผู้ประกอบการ ถ้าทำไว้ดีก็จะอยู่ได้หลายสิบปี ถ้าเก๋าก็สามารถรีโนเวทได้

4. วิธีการทำงาน (Method) สำหรับห้องเช่าเพื่อเพิ่มคุณภาพแรงงานควรมีการวางแผนงานให้เป็นระบบด้วยแบ่งหน้ารับผิดชอบให้แก่ผู้ดูแลหรือคนในครอบครัวอย่างชัดเจน ควรจำเป็นต้องอธิบายให้กับผู้ดูแลทราบถึงหน้าที่การปฏิบัติงานที่หากมีปัญหาที่สามารถช่วยเหลือทำแทนกันได้บ้างหน้าที่ เพื่อไม่เกิดปัญหาตามมาทีหลังและประหยัดค่าใช้จ่ายในการจ้างงานหลายตำแหน่ง ถึงแม้จะเป็นกิจการขนาดเล็กแต่ก็ควรคิดให้เป็นระบบ และทำงานให้เป็นระเบียบ จะทำให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าได้อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ลดปัญหาและความวุ่นวายที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงานแบบอาศัยคน ๆ เดียว เน้นการบริการที่เป็นญาติมิตร มีความสุภาพ และการทำงานในเชิงรุก

อภิปรายผล

จากผลการศึกษาวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของธุรกิจห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ที่พบว่าจังหวัดสมุทรปราการ โดยเฉพาะอำเภอบางพลี มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก ย่านไหนที่มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ มองว่าก็จะเป็นโอกาสทางธุรกิจของธุรกิจห้องเช่า เมื่อมีความต้องการแรงงานก็เกิดการจ้างงาน ความต้องการที่พักอาศัยก็เกิดขึ้นตามมาด้วย โรงงานในพื้นที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะไม่มีการจัดที่พักไว้ให้กับแรงงาน หรือถ้ามีก็จะน้อยมาก เนื่องจากที่ดินที่มีราคาแพง จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ใช้แรงงานในพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี มีความต้องการที่พักในลักษณะแบบเช่าพักอาศัย การเลือกที่พักอาศัยของผู้ใช้แรงงาน มักจะเลือกที่พักใกล้กับที่ทำงาน ราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 1,600-2,500 บาท ถ้าห้องพักที่ดีมาก มีต้นทุนสูง ทำให้ต้องตั้งราคาเช่าที่สูง ทำให้แรงงานไม่ต้องการเช่าห้องเช่าที่ราคาเกินรายได้ ห้องเช่าที่พบในปัจจุบันที่แรงงานเช่าอาศัยจึงมีสภาพไม่ค่อยดีนัก มีความเป็นอยู่ที่แออัด เหตุเพราะเนื่องจากแรงงานชอบอยู่รวมกลุ่ม 4 คน/ห้อง ตามกำหนดที่ผู้ประกอบการให้อยู่ได้สูงสุด 3-4 คน สอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง ที่อยู่อาศัยไม่เป็นทางการ เป็นทางออกสำหรับเมืองที่มีราคาแพงหรือไม่ (Gurran, Maalsen, & Shrestha, 2022) หลักฐานจากชนิดนี้ ออสเตรเลีย ซึ่งพยายามหาคำตอบเรื่องที่อยู่อาศัยไม่เป็นทางการ ที่เสนอทางเลือกที่เหมาะสมกว่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่มีราคาแพงหรือไม่ งานวิจัยนี้ได้ตรวจสอบคำถามนี้โดยอ้างอิงจากเมืองชนิดนี้ ประเทศออสเตรเลีย ซึ่งการปฏิรูปการวางแผนได้พยายามที่จะยกเลิกการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงที่พักตลาดที่ไม่เป็นทางการ และราคาต่ำ เพื่อตอบสนองต่อแรงกดดันด้านความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยที่เรื้อรัง จากการตรวจสอบโฆษณาให้เช่า ข้อมูลการจัดหาที่อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่าย และจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่รัฐบาลท้องถิ่น งานวิจัยพบว่า ยูนิตรองและห้องเช่าที่ไม่เป็นทางการครองตลาดต้นทุนต่ำของชนิดนี้ แต่ค่าเช่ายังคงสูงเมื่อเทียบกับรายได้ นอกจากนี้ และแม้จะมีการปฏิรูปเพื่อส่งเสริมที่อยู่อาศัยใหม่และการจัดหาเช่าราคาถูก ที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐานและไม่เป็นไปตามข้อกำหนดยังคงมีอยู่ ทำให้ผู้เช่ามีความเสี่ยงร้ายแรง ผลการวิจัยชี้ให้เห็นว่าในเมืองที่มีต้นทุนสูง เช่น ชนิดนี้ ภาคนอกระบบมีบทบาทสำคัญและไม่รู้จักในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย แต่จำเป็นต้องมีการปฏิรูปเชิงระบบมากกว่าระบบการวางแผนเพื่อปรับปรุงผลลัพธ์ที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้ด้อยโอกาส

จากผลการศึกษาวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อศึกษาลักษณะผู้ใช้แรงงานผู้ที่ใช้บริการห้องเช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ที่พบว่า

ลักษณะของผู้ใช้แรงงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมบางพลี เป็นแรงงานประเภทแรงงานอุตสาหกรรมอยู่ในแผนการผลิตทั่วไป การจ้างงานส่วนใหญ่พบว่าจะเป็นลูกจ้างรายเดือน มีการทำงานเป็นกะเป็นส่วนใหญ่ โดยมีระดับรายได้ต่อเดือนอยู่ระหว่าง 10,000 – 26,000 บาท โดยมีรายได้ต่อเดือนเฉลี่ยเท่ากับ 13,966.66 บาท มีสถานภาพการพักอาศัยร่วมกับผู้อื่นมากที่สุด 20 คน คิดเป็นร้อยละ 66.66 ผู้เช่ากลุ่มแรงงานส่วนใหญ่มีผู้ร่วมพักอาศัย มีผู้เช่าเพียง 3 คนหรือร้อยละ 10 เท่านั้นที่พักอาศัยอยู่คนเดียว รายได้ต่อเดือนเฉลี่ยอยู่ที่ 13,966.66 บาท อัตราค่าที่พักที่สามารถจ่ายได้อยู่ระหว่าง 1,600 – 2,500 บาทต่อเดือน มีผู้เช่าที่เลือกอัตราค่าเช่าหอพักอยู่ในระดับราคา 2,300 บาท เป็นกลุ่มที่ใหญ่ที่สุดแสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้เช่าที่เป็นกลุ่มแรงงานจะนิยมเช่าหอพักในระดับราคาที่ไม่สูงมากที่สุดและไม่ต่ำที่สุด จะมองถึงขนาดพื้นที่ใช้สอยในห้องพัก ผู้ใช้แรงงานที่รายได้น้อยถ้าสามารถที่จะจ่ายค่าพักที่ราคาสูงขึ้น เนื่องจากผู้เช่าที่เลือกเช่าในอัตราที่อยู่ระดับนี้ ห้องพักจะมีขนาดที่กว้างกว่าห้องราคาต่ำที่สุด ห้องมีขนาดกว้างกว่าจะสามารถอยู่ร่วมกันได้หลายคน ทำให้สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายต่อเดือนลดลง กลุ่มผู้ใช้แรงงานจะเลือกที่พักที่ประหยัดได้มากที่สุด แต่อัตราค่าที่พักที่สามารถจ่ายได้ของกลุ่มแรงงานก็มีขีดจำกัด ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด

บริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของผู้บริโภค ในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง (ธัญลักษณ์ รสรื่น และกฤษฎา มุฮัมหมัด, 2020) ผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของผู้บริโภคในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 และปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของผู้บริโภคในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 โดยพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักมากที่สุด คือ ด้านกระบวนการบริการ รองลงมา ด้านสิ่งแวดล้อมกายภาพ ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และน้อยที่สุดด้านบุคลากร และมีการทำงานเป็นกะเป็นส่วนใหญ่

จากผลการศึกษาวัตถุประสงค์ข้อที่ 3 เพื่อพัฒนารูปแบบห้องเช่าที่เหมาะสมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีผู้ใช้งานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ที่พบว่า

การสร้างที่พักเพื่อคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งานนั้นจากกรอบ 7c ที่สอบถามมา ประกอบการพูดถึงเรื่องการบริการที่ดีเพื่อดึงดูดผู้เช่าแต่จริงๆ แล้ว ผู้เช่าที่เป็นผู้ใช้งานไม่ได้คาดหวังว่าจะต้องได้รับการบริการที่ดีจากสถานที่เช่าพักอาศัย จากผลวิจัยทั้งหมดสรุปได้เลยว่าผู้เช่าที่ใช้แรงงานทั้งหมดต้องการคือ 1) ห้องเช่าที่มีราคาถูกเนื่องจากมีระดับรายได้ต่ำถึงปานกลาง แต่ก็พิจารณาถึงความคุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไปในแต่ละเดือน 2) ทำเลที่ตั้งมีความสะดวกต่อการเดินทางไปทำงานและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงานและ 3) ลักษณะห้องเช่าห้องพักอาศัยที่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ใช้แรงงานนั้น ไม่จำเป็นต้องหรูหรา ไม่ต้องสวยงาม ไม่ต้องมีเฟอร์นิเจอร์ครบแต่ขอให้ราคาถูก ปลอดภัย มีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยซึ่งมีตั้งแต่อยู่คนเดียวและอยู่เป็นครอบครัวจนถึงการอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่มที่สามารถรองรับการอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่ม ผู้เช่าที่ใช้แรงงานต้องการใช้พื้นที่ใช้สอยภายในห้องอย่างเต็มที่ ความสะดวกสบายที่ต้องการไม่ได้ไม่จำเป็นต้องมีเฟอร์นิเจอร์ครบคัน ไม่ต้องการเตียงหรือเฟอร์นิเจอร์ใดๆ ที่เกินความจำเป็น ซึ่งผู้ประกอบการควรจะออกแบบให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยแต่ละประเภท ประเภทผู้เช่าที่ใช้แรงงานที่มีความต้องการพักอาศัยหลายคนเพื่อต้องการประหยัดค่าใช้จ่าย และสอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบกลยุทธ์ทางการตลาดของผู้ประกอบการธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่า และ ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักอาศัยให้เช่าของผู้ใช้บริการ ในเขตเทศบาลนครแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี (ปราณี บุญแข่ง และสมบัติ อารณสินถาวร, 2018) ผลการศึกษา พบว่า ระดับการปฏิบัติกลยุทธ์ทางการตลาดของผู้ประกอบการธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่า โดยรวมอยู่ในระดับมาก โดยที่ผู้ประกอบการมีการปฏิบัติในระดับมากที่สุดในด้านบุคลากร และด้านสถานที่ตั้งส่วนในด้านราคา ด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านกระบวนการบริการ มีการปฏิบัติในระดับมาก และในด้านการส่งเสริมการตลาด มีการปฏิบัติในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาในมุมมองของผู้ใช้บริการ ผู้ใช้บริการมีระดับความต้องการปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักอาศัยให้เช่า โดยรวมอยู่ในระดับมาก โดยมีความต้องการในระดับมาก 6 ด้านประกอบไปด้วย ด้านสถานที่ตั้ง ด้านผลิตภัณฑ์และด้านบุคลากร ด้านราคา ด้านลักษณะทางกายภาพ และด้านกระบวนการบริการ และในด้านการส่งเสริมการตลาด มีความต้องการในระดับปานกลาง และได้สอดคล้องกับงานวิจัยของ Chongkonsatit และคณะ (2022) ที่ได้กล่าวถึงแนวคิดการใช้กลยุทธ์การตลาดแบบ 7Cs เป็นกลยุทธ์การตลาดจากมุมมองลูกค้าประกอบไปด้วยมุมมองในด้านต่างๆ 7 มุมมอง และงานวิจัยของ Natni (2021) ที่พบว่าการตอบสนองความต้องการได้ (Customer Solution / Customer Needs) ถ้าเป็นห้องเช่าผลิตภัณฑ์ก็คือตัวห้องเช่าเองรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกของห้องเช่าก็เป็นอีกหนึ่งเรื่องที่หลากหลาย คนให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก ซึ่งสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับธุรกิจห้องเช่าเพื่อเพิ่ม

คุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานได้ แต่จากการทบทวนวรรณกรรมและการสังเกตมาแล้ว มองว่าธุรกิจประเภทนี้สามารถทำเกิดผลกำไรได้

จากผลการศึกษาวัตถุประสงค์ข้อ 4 เพื่อสร้างแนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ที่พบว่า

แนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี บางท่านอาจจะพิจารณาว่าการทำธุรกิจห้องเช่าไม่ได้เป็นยากอะไร แต่ในทางปฏิบัติแล้วเป็นเรื่องที่ยาก เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มแรงงานหรือผู้มีรายได้น้อย ต้องการที่พักในราคาถูกและอยู่ใกล้ที่ทำงาน การจะออกแบบและสร้างหอพักให้ความสะดวกสบายครบครัน หรุหรา สวยงาม แต่จะต้องคิดค่าเช่าสูง เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูงนั้น แรงงานเองก็จะไม่มีกำลังที่จะจ่ายได้ การทำหอพักแบบตระหนี่ถี่เหนียว คุณภาพชีวิตต่ำ ไม่สะอาด และอันตรายเสี่ยงต่อการก่อเกิดอาชญากรรมได้ง่าย ก็ไม่ควรจะกระทำและเป็นผลร้ายแก่ผู้ประกอบการและกลุ่มแรงงานเอง ผู้ประกอบการเองจึงควรเดินทางสายกลางโดยให้ลูกค้ากลุ่มแรงงานเป็นศูนย์กลาง และผู้ประกอบการควรจะมีความเป็นธรรมในการคิดราคาค่าเช่า ความเมตตาต่อผู้มาเช่า เพราะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกับสิ่งที่ผู้ประกอบการสามารถปฏิบัติได้เลย เช่น ควรคิดอัตราค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าในราคาที่เป็นธรรมไม่บวกค่ามิเตอร์ต่อหน่วยที่สูงไป การบวกค่ามิเตอร์น้ำมิเตอร์ไฟที่สูงจนเกินไปยิ่งถือว่าเป็นซ้ำเติมผู้ใช้แรงงานที่มีรายได้น้อยซึ่งก็มีคุณภาพชีวิตที่ไม่ดีอยู่แล้ว จากที่ได้สำรวจมา ต้องมองถึงแรงงานว่าต้องการอะไร ภูมิปัญญากรรมของแรงงานจะแตกต่างจากคนระดับบน ระดับกลาง เพราะแรงงานไม่ได้ต้องการความสวยงามอะไรมาก หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรที่เกินความจำเป็น อย่างไรก็ตามการสร้างโครงการใหม่ที่เป็นพักเพื่อคุณภาพชีวิตแรงงานนั้น ราคาค่าเช่าหอพักเป็นปัจจัยสำคัญที่แรงงานใช้ตัดสินใจ โดยเกี่ยวข้องกับต้นทุนในการก่อสร้าง การสร้างที่พักเพื่อคุณภาพชีวิตแรงงานนั้น ผู้ประกอบการควรปรึกษาสถาปนิกในการออกแบบสิ่งก่อสร้างโดยการทำโครงสร้างในราคาที่ประหยัดแต่มีประโยชน์ สถาปนิกจะเป็นผู้กำหนดในการเลือกวัสดุก่อสร้างซึ่งมีต้นทุนพอสมควรในราคาที่เหมาะสม ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่เพื่อคุณภาพ ความรวดเร็วในการก่อสร้างหรือปรับปรุง รวมถึงประหยัดค่าแรงในการก่อสร้างช่วยให้ควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง สอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง การศึกษาแนวทางในการนำหลักเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ในโครงการก่อสร้างบ้านพักอาศัยในมุมมองของ สถาปนิกและวิศวกร (ณัฐวิทย์ ขาวศรี, 2558) ที่พบว่า เห็นด้วยสูงมาก 1 หัวข้อ และเห็นด้วยมาก 4 หัวข้อและเห็นด้วยปานกลาง 8 หัวข้อ ส่วนระดับความคิดเห็น เกี่ยวกับความสำคัญพบว่า สถาปนิกและวิศวกร ให้ความสำคัญกับแนวทางในด้านงบประมาณมากที่สุด รองลงมาคือด้านขอบเขตงาน ด้านคุณภาพและด้านกำหนดเวลาตามลำดับ การศึกษานี้จึงสามารถนำไปเป็น แนวทางในการประยุกต์นำหลักเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ในโครงการก่อสร้างบ้านพักอาศัย ให้มีความเป็นไปได้ และมีความเป็นรูปธรรมมากขึ้นต่อไป

การประกอบธุรกิจห้องเช่าเพื่อคุณภาพชีวิตแรงงานนั้นก็คงไม่ใช่เป็นลักษณะเพื่อสังคมเสียทีเดียว แต่จะเป็นลักษณะที่นอกจากผู้ประกอบการจะคำนึงถึงผลกำไรอย่างเดียวแล้ว ต้องหาจุดกำไรที่เหมาะสมที่จะตอบแทนสังคมด้วยการพัฒนาคุณภาพของแรงงานภายใต้ต้นทุนที่ไม่สูงไม่มากทำให้เหมาะสมตามความต้องการของแรงงาน การลงทุนจะให้ได้ดีกำไรในปีแรกคงเป็นไปได้ เป็นลักษณะการลงทุนระยะยาว อยู่ทำอะไรไปเรื่อยๆ ในตัวเงินอาจจะเห็นไม่ชัดเจนมากนัก แต่จะเป็นในลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่เราได้ และมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ผู้วิจัยได้เข้าสำรวจในพื้นที่เพื่อสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เห็นว่า ยังมีพื้นที่ว่างซึ่งไม่ไกลจากโรงงานอุตสาหกรรมทั้งว่างเปล่า ปล่อยรกร้างอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง การศึกษาหลักการทรงงานในพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร เพื่อน้อมนำมาเป็นแนวทาง ในการปฏิบัติงานสำหรับกิจการเพื่อสังคม (บัณฑิต เสาวภาภรณ์, ทักษญา สง่าโยธิน, และลลิต ถนอม

สิงห์, 2019) ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จในการปฏิบัติงานสำหรับกิจการเพื่อสังคม (Social Enterprise) ประกอบไปด้วย 1. สร้างรายได้สร้างอาชีพ สามารถเลี้ยงตัวเองได้อย่างมั่นคง 2. นำวัตถุดิบหรือสิ่งที่ได้จากท้องถิ่นมาเพิ่มมูลค่า 3. วิจัยและพัฒนา 4. การเงินโปร่งใสตรวจสอบได้ 5. การปรับตัวตามสถานการณ์พร้อมที่เรียนรู้และแก้ไข 6. ใช้ภูมิปัญญาที่มีอยู่ภายในชุมชน นำมาประยุกต์ให้สอดคล้องกับสังคมวัฒนธรรม 7. การวางแผน การบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ 8. เสริมสร้างองค์ความรู้ ความเข้าใจ การเรียนรู้ 9. ยกระดับชุมชน ให้เกิดการกินดีอยู่ดี 10. กำไรที่ได้จากการดำเนินงาน นำกลับไปคืนแก่ชุมชน 11. ความสมดุลเพื่อทำให้เกิดความยั่งยืนด้านเศรษฐกิจ 12. ความสมดุลเพื่อให้เกิดความยั่งยืนด้านสังคม 13. ความสมดุลเพื่อให้เกิดความยั่งยืน ด้านสิ่งแวดล้อมหรือหากปล่อยให้เช่าที่ดินในระยะยาวกับผู้แสวงหาที่ดินที่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมใกล้สถานที่ทำงานของแรงงาน เพื่อสร้างพอกพูนให้กับแรงงานพักอาศัย ก็จะมีอีกหลายฝ่าย แรงงาน สังคม และประเทศชาติ อีกทั้งเป็นธุรกิจที่มีความยั่งยืน สอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง การจัดทำที่พักอาศัยสวัสดิการสำหรับแรงงานโรงงานทอผ้าโดยผู้ประกอบการ นี้ (จิตสุภา ศรีธธาพิทย, 2020) พบว่า 1) แนวคิดริเริ่มการจัดให้มีที่พักอาศัยของผู้ประกอบการโรงงานทั้ง 3 แห่งมีความแตกต่างกันโดยผู้ประกอบการโรงงานขนาดใหญ่เห็นว่าเป็นสวัสดิการที่อำนวยความสะดวกให้แรงงานตามลักษณะงานของโรงงาน ในขณะที่โรงงานขนาดกลางเห็นว่าเป็นความจำเป็นต้องจัดที่พักเนื่องจากแรงงานส่วนใหญ่เป็นแรงงานข้ามชาติ ส่วนโรงงานขนาดเล็กเห็นว่าเป็นต้นทุนของโรงงาน แต่มีความจำเป็น เพราะใช้เป็นเครื่องจูงใจแรงงานให้เลือกทำงานกับโรงงาน และแข่งขันกับโรงงานโดยใกล้เคียงได้ 2) โรงงานทั้ง 3 แห่งเห็นว่ารัฐบาลไม่ควรเข้ามากำหนดให้ต้องมีที่พักสวัสดิการเนื่องจากข้อจำกัดในด้านพื้นที่ ต้นทุนของโรงงานมีความแตกต่างกัน และความต้องการของแรงงานที่ต่างกัน 3) ในส่วนของลักษณะที่พักอาศัย และการบริหารจัดการนั้น ลักษณะของที่พักแบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ อาคารที่พักที่อยู่แยกออกจากพื้นที่โรงงาน และที่พักที่อยู่ในอาคารเดียวกับโรงงาน โดยโรงงานขนาดใหญ่มีลักษณะที่พักในรูปแบบที่ 1 มีห้องพักเพียงพอต่อแรงงานพร้อมพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เช่น โรงอาหารและพื้นที่ออกกำลังกาย และมีการบริหารจัดการอาคารอย่างเป็นระบบและมีกฎระเบียบให้ปฏิบัติตามอย่างชัดเจน ส่วนโรงงานขนาดกลางนั้นลักษณะที่พักเป็นในรูปแบบที่ 1 เช่นกัน ที่พักเพียงพอต่อจำนวนแรงงานที่มีในปัจจุบัน มีแนวทางการจัดการที่ดี ในขณะที่โรงงานขนาดเล็กมีที่พักอาศัยในรูปแบบที่ 2 ห้องพักไม่เพียงพอต่อจำนวนแรงงาน เนื่องจากขนาดของพื้นที่อาคาร และไม่ได้มีแนวทางการบริหารจัดการอาคารอย่างชัดเจน 4) มุมมองของแรงงานต่อที่พักอาศัย แรงงานของโรงงานเล็ก มีความพึงพอใจในที่พักอาศัยน้อยกว่าโรงงานอีก 2 แห่ง อย่างไรก็ตามแรงงานส่วนใหญ่ไม่ต้องการอะไรเพิ่มเติม เนื่องจากเข้าใจว่าเป็นที่พักอาศัยโดยไม่มีค่าใช้จ่าย หรือมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าอาศัยภายนอกโรงงาน งานวิจัยฉบับนี้จึงชี้ให้เห็นแนวความคิดของผู้ประกอบการในการจัดให้มีที่พักอาศัยสวัสดิการ และรูปแบบและแนวทางในการบริหารจัดการที่พักอาศัยสวัสดิการ ข้อดีข้อเสียของการมีที่พักอาศัยสวัสดิการเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการเลือกจัดสวัสดิการให้แรงงาน รวมถึงเป็นประโยชน์ต่อรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่พักอาศัยของกลุ่มแรงงานต่อไป

จากการสำรวจมา ผู้ประกอบการมองหองเช่าก็ประสบความสำเร็จ สามารถสร้างรายได้ให้กับครอบครัวได้ และยังมีผู้ประกอบการท่านใดบอกว่าไม่อยากจะทำธุรกิจหองเช่าต่อแล้ว ทั้งเป็นธุรกิจที่ช่วยผู้ใช้แรงงานซึ่งโดยทั่วไปคุณภาพชีวิตของแรงงานก็ไม่ค่อยดี มีความเป็นอยู่ที่ไม่สะอาด สกปรก แออัด อันตรายสู่เสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรมได้ง่าย จากสถานการณ์โควิดที่ผ่านมาจะเห็นว่าแรงงานต้องหยุดงานเสียงาน มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมได้

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

1. การประกอบธุรกิจหองเช่าเพื่อคุณภาพชีวิตผู้ใช้แรงงาน ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงต้นทุนการ

ก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน ในราคาประหยัด เนื่องจากไม่สามารถเก็บค่าเช่าที่แพงได้ และกลุ่มผู้เช่าที่ใช้แรงงานให้ความสำคัญกับราคาค่าเช่าห้องพัก

2. การศึกษาวิจัยครั้งนี้เนื่องจากการเก็บข้อมูลในปี 2565 ดังนั้น ค่าก่อสร้างห้องเช่าที่นำเสนอจึงยังอ้างอิงจากค่าแรงงานและค่าวัสดุเดิม หากผู้ประกอบการนำไปใช้คำนวณประกอบการก่อสร้างค่าวัสดุ อาจจะเปลี่ยนไป

3. การประกอบธุรกิจที่มีความเอื้ออาทรแก่สังคมจะให้ได้ผลกำไรโดยเร็วคงไปไม่ได้ ควรพิจารณาทั้งผลตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และไม่เป็นตัวเงิน ทั้งระยะสั้นและระยะยาว แต่ก็สามารถสร้างรายได้ให้กับครอบครัวได้อย่างต่อเนื่อง ถ้าหากมีการวางแผนจัดการที่ดีก็สามารถได้ผลตอบแทนในระยะสั้นได้

4. ควรมีการวิเคราะห์ด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมที่เหมาะสม เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของกลุ่มแรงงานที่แท้จริงว่าต้องการอะไร เพื่อสามารถพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้ใช้แรงงานในพื้นที่นั้นๆ

5. การเคหะแห่งชาติควรจัดทำโครงการหอพักเพื่อกลุ่มผู้ใช้แรงงานให้มากขึ้นและเพื่อกระตุ้นการแข่งขันจากโครงการของภาคเอกชน

6. คุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลีควรได้รับการพัฒนาในเรื่องที่พักอาศัยของผู้ใช้แรงงาน จากทั้งภาครัฐร่วมมือกับภาคเอกชน

7. ควรมีการบริหารจัดการทรัพยากรของธุรกิจห้องเช่า ทั้ง 4 ด้าน คือด้านพนักงาน ด้านงบประมาณ ด้านวัสดุของห้องเช่า และด้านวิธีการทำงาน

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรศึกษาแนวทางการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงานโดยโครงการร่วมมือภาครัฐและเอกชน Public & Private Partnership (PPP.)

2. ควรมีการศึกษาถึงความเข้าใจในการประกอบธุรกิจเพื่อสังคม (Social Enterprise : SE) โดยแท้จริง

3. ควรมีการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณจากผู้เช่าที่มีรายได้น้อย จำนวน 300-400คน เพิ่มเติม

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยเรื่อง แนวทางการพัฒนาธุรกิจห้องเช่าเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้ใช้แรงงาน ในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น พุทธศักราช 2566 และขอขอบพระคุณผู้ให้ข้อมูลหลักทุกท่านจนทำให้งานวิจัยเรื่องนี้ได้รับข้อมูลเพื่อตอบวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ได้อย่างสมบูรณ์

References

กลุ่มงานนโยบายเศรษฐกิจการแรงงานระหว่างประเทศ, กองเศรษฐกิจการแรงงาน, กระทรวงแรงงาน, (2564).

รายงานสถิติเศรษฐกิจแรงงานระหว่างประเทศ. ออนไลน์, เข้าถึงได้จาก <http://warning.mol.go.th/uploadFile/pdf/pdf-2021-07-19-1626663144.pdf>

จิตสุภา ศรีทธา ทิพย์. (2020). การจัดที่พักอาศัยสวัสดิการสำหรับแรงงานโรงงานทอผ้าโดยผู้ประกอบการ. *Sarasatr*, 3(2)

ณัฐวิทย์ ขาวศรี. (2558). การศึกษาแนวทางในการนำหลักเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ในการโครงการก่อสร้างบ้านพักอาศัยในมุมมองของสถาปนิกและวิศวกร. (Doctoral dissertation, มหาวิทยาลัยพะเยา).

- บัณฑิต เสาวภาภรณ์ ทักษญา สง่าโยธิน, และลลิต ถนอมสิงห์. (2019). การศึกษาหลักการทรงงานในพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร เพื่อน้อมนำมาเป็นแนวทาง ในการปฏิบัติงานสำหรับกิจการเพื่อสังคม. คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพาหลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนองค์กรและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์ วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา.
- ธรรมนิติ,(2565). แรงงานนอกระบบ สำคัญอย่างไรในตลาดแรงงาน?ออนไลน์, เข้าถึงได้จาก <https://www.dharmniti.co.th/informal-labor-important/>
- ธัญลักษณ์ รสรื่น, และกฤษฎา มุขัมหมัด.(2020). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด บริการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักของผู้บริโภคในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง. In Rangsit Graduate Research Conference: RGRC (Vol. 15, No. 2563), pp. 860-872).
- ปราณี บุญเซ่ง, และสมบัติ อารังสินถาวร. (2018). การศึกษาเปรียบเทียบกลยุทธ์ทางการตลาดของผู้ประกอบการ ธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่าและปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการที่พักอาศัยให้เช่าของผู้ใช้บริการในเขตเทศบาลนครแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี. วารสารวิชาการการตลาดและ การจัดการมหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี, 4(2).
- สถาบันส่งเสริมความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน สสปท. (2562) ออนไลน์เข้าถึงได้จาก <https://www.tosh.or.th/index.php/blog/item/475-quality-of-working-life>
- สำนักงานสถิติแห่งชาติกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม. (2563). ออนไลน์. เข้าถึงได้จาก : <http://www.nso.go.th/sites/>
- Chongkonsatit, W., Wongsinphaibon, N., Kurupakorn, A., Urairoekkun, K., &Noimanee, K. (2022). 7Cs marketing mix factors in a dental school comprehensive care clinic: A confirmatory factor analysis. *Mahidol Dental Journal*, 42(1), 13-24.
- Gurran, N., Maalsen, S., & Shrestha, P. (2022). Is ‘informal’ housing an affordability solution for expensive cities? Evidence from Sydney, Australia. *International Journal of Housing Policy*, 22(1), 10-33.
- Natni, P. (2021). เช็คลิสต์สิ่งอำนวยความสะดวกห้องพัก ตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างไรบ้าง. ออนไลน์, เข้าถึงได้จาก <https://blog.renthub.in.th/7334>.

