

## CONTENTS / สารบัญ

Message from the Vice President of Chonburi Campus

สารรองอธิการบดี วิทยาเขตชลบุรี

Message from the Organizing Committee Chairperson

สารประธานคณะกรรมการฝ่ายอำนวยการจัดประชุม

กำหนดการประชุมวิชาการ

กำหนดการนำเสนอผลงานวิจัย

2022 SPUC International Conference

Researcher (Oral Presentation)	Page
Benjawan Janmanit MATHEMATICAL MODEL OF THE RISK ASSESSMENT FOR AIRBORNE TRANSMISSION IN A CLASSROOM WITH A SURGICAL MASK EFFICIENCY....	1
Chanakarn Kingkaew A GAMIFICATION TECHNIQUE TO PROMOTE SELF-REGULATED LEARNING ON DISTANCE LEARNING DURING COVID-19 SITUATION.....	12
LIU TUO PEER ASSESSMENT TEACHING MODEL WITH A WEB-BASED CLOUD PLATFORM TO ENHANCE PARTICIPATION OF STUDENT.....	21
Nay Ye' Htike EVOLUTION OF THE E-SPORTS ERA & MARKET TRENDS.....	31
Nuttanuch Munsakorn READING TOOLS AS COUNTERMEASURES AGAINST TEXT'S INCOMPREHENSIBILITY FOR VARSITY STUDENTS.....	43
Pratchaya Kaewkaen CARDAMOM EXTRACT DECREASE BRAIN INFARCTION AND INHIBIT LIPID PEROXIDATION PRODUCT IN CEREBRAL ISCHEMIA RAT.....	59
Sadayut Cheedlamduan DEVELOPMENT OF A LINEAR TRIP GENERATION MODEL FOR BANGKOK...	67
Siranee Wongkrachang SUITABILITY AREAS FOR RICE SEED PRODUCTION AND RICE SEED PRODUCTIVITY IN RATTAPHUM DISTRICT, SONGKHLA PROVINCE.....	84
Wang Shizhao STUDENT ACHIEVEMENT IMPROVEMENT IN AN TPACK INSTRUCTIONAL DESIGN MODEL.....	92

## CONTENTS (CONTINUE) / สารบัญ (ต่อ)

Researcher (Oral Presentation)	Page
Waris Rattananimit DEVELOPMENT OF SMART HOME SECURITY SERVER USING BLYNK IOTS PLATFORM.....	106
Xi Qing STUDY OF EXPERIENTIAL TEACHING METHOD TO ENHANCE ENGLISH SPEAKING ABILITY OF BUSINESS ENGLISH STUDENTS.....	114
<b>นามนักวิจัย (นำเสนอแบบบรรยาย)</b>	<b>หน้า</b>
กฤษฎา นรังอรธราชู คุณภาพการบริการของผู้แทนยาที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของลูกค้าใน เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	123
กัญญาพัฒน์ เมคัน การปรับตัวในอาชีพของพนักงานที่มีผลต่อความผูกพันในองค์กรของบริษัทขนส่ง แห่งหนึ่งในจังหวัดสมุทรปราการ.....	132
กิตติธัช ตระกูลแสง ระบบโต้ตอบอัตโนมัติเพื่อการให้บริการองค์ความรู้กรณีศึกษาสำนักงาน ปลัดกระทรวงวัฒนธรรม.....	140
เก็จวลี ศรีจันทร์ การจัดการห่วงโซ่อุปทานสับปรดของเกษตรกรตำบลบ้านเสด็จ จังหวัดลำปาง.....	150
คิสตินาร์ จารุวัฒนาตระกูล ปัจจัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารที่มีผลต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมรายจังหวัด	163
จันทร์รัตน์ มั่นวิเชียร การศึกษาอัตลักษณ์บุคลากรในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของจังหวัดชัยนาท.....	175
<b>จิตาภา วรประยูร</b> ปัจจัยด้านการบริหารงานที่มีผลต่อความพึงพอใจ คุณภาพชีวิต และการบอกต่อ ของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี.....	185
จิราനുช โสภา การเสริมสร้างความเข้มแข็งด้านการพัฒนากำลังคนระดับสูงต่อการจัดการ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ในเขตเศรษฐกิจตะวันออก กรณีตำบลไร่หลักทอง อำเภอพนสนิมคม จังหวัดชลบุรี.....	196
จิโรจน์ พรวัฒนา การปรับปรุงชุดควบคุมการสวิตซ์แหล่งจ่ายไฟ ตรงรางคู่สำหรับเครื่องขยายเสียง สาธารณะคลาสจี.....	209

ปัจจัยด้านการบริหารงานที่มีผลต่อความพึงพอใจ คุณภาพชีวิต และการบอก  
ต่อของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี  
FACTORS OF MANAGEMENT AFFECTING CUSTOMER  
SATISFACTION QUALITY OF LIFE AND WORD OF MOUTH OF  
COMMUNITY HOUSING CONDOMINIUM IN PATTAYA, CHONBURI  
PROVINCE

จิตาภา วรประยูร\*

Jidapha Woraprahyoon

รองศาสตราจารย์ ดร.ชลธิศ ดาราวงษ์\*\*

Assoc. Prof. Dr. Chonlatis Darawong

### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) เพื่อเปรียบเทียบความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล 2) เพื่อศึกษาปัจจัยการบริหารงานคอนโดมิเนียมที่มีผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี กลุ่มตัวอย่างของงานวิจัยนี้ คือ ผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี จำนวน 284 คน สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ความถี่ ค่าเฉลี่ย การทดสอบความแปรปรวน และการวิเคราะห์สมการเส้นถดถอยพหุคูณ ผลการวิจัยพบว่า 1) ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจ คุณภาพชีวิต และการบอกต่อที่แตกต่างกัน ทางด้านเพศและรายได้ในระดับมาก และ 2) ปัจจัยการบริหารงานคอนโดมิเนียม ที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจ คุณภาพชีวิต และการบอกต่อของผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียม ได้แก่ ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ ด้านความคุ้มค่า ด้านสภาพแวดล้อม ด้านทีมบริหาร ด้านรักษาความปลอดภัย และด้านความสัมพันธ์

**คำสำคัญ:** การบริหารงาน, ความพึงพอใจ, คุณภาพชีวิต

\* นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

\*\* อาจารย์ประจำ วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

## ABSTRACT

The objectives of this research were 1) to compare the satisfaction, quality of life, and word of mouth, classified by personal factors, of community housing condominium residents in Pattaya area, Chonburi province, and 2) to study condominium management factors affecting the residents' satisfaction and quality of life. The samples of this research were 284 residents of community housing condominiums in Pattaya area, Chonburi province. The statistics used in the data analysis were frequency, mean, and variance test. The results showed that 1) the respondents had different satisfaction and quality of life in terms of gender and income, and 2) condominium management factors affecting satisfaction, quality of life, and word of mouth were physical attributes, perceived value, physical environment, management team, security and personal relationship.

**Keywords:** Management, Satisfaction, Quality of Life.

## บทนำ

เมืองพัทยาตั้งอยู่ในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นเมืองขนาดเล็กที่อยู่ติดทะเลอ่าวไทย พื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นเนินเขา และเป็นเมืองท่องเที่ยว มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพของแรงงานต่างถิ่น จึงทำให้มีประชากรแฝงมากกว่าจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร 4 ถึง 5 เท่า หรือประมาณ 400,000-500,000 คน เมืองพัทยามีพื้นที่อยู่อย่างจำกัดเพียง 22.2 ตารางกิโลเมตร ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ จึงมีราคาค่อนข้างสูง ชาวอพยพส่วนใหญ่จึงเลือกที่จะอยู่คอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา มีมากกว่า 30 แห่ง อาทิเช่น Sixty Three @ 12 (ซิกตี้ ทรี แอท 12) ตั้งอยู่พัทยาเหนือ Pattaya Tower (พัทยา ทาวเวอร์) ตั้งอยู่พัทยากลาง T. W. Jomtien Beach (ทีดับเบิลยู จอมเทียน บีช) ตั้งอยู่พัทยาใต้ Unicca (ยูนิคก้า) ตั้งอยู่พัทยาใต้

จากข้อมูลข้างต้นผู้วิจัยเป็นหัวหน้าฝ่ายบุคคล ที่ทำงานในบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ไลฟ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในจังหวัดชลบุรี จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า บุคคลทั่วไปจะสามารถนำข้อมูลลักษณะทั่วไปของคอนโดมิเนียม เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อได้ และการเคหะแห่งชาติสามารถนำผลการศึกษาคความพึงพอใจมาใช้เพื่อให้ทราบว่าผู้ซื้อมีความพึงพอใจในด้านต่าง ๆ มากน้อยเพียงใด และนำมาปรับปรุงผลิตภัณฑ์ให้ดียิ่งขึ้น ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษา เรื่อง ปัจจัยด้านการบริหารงานที่มีผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

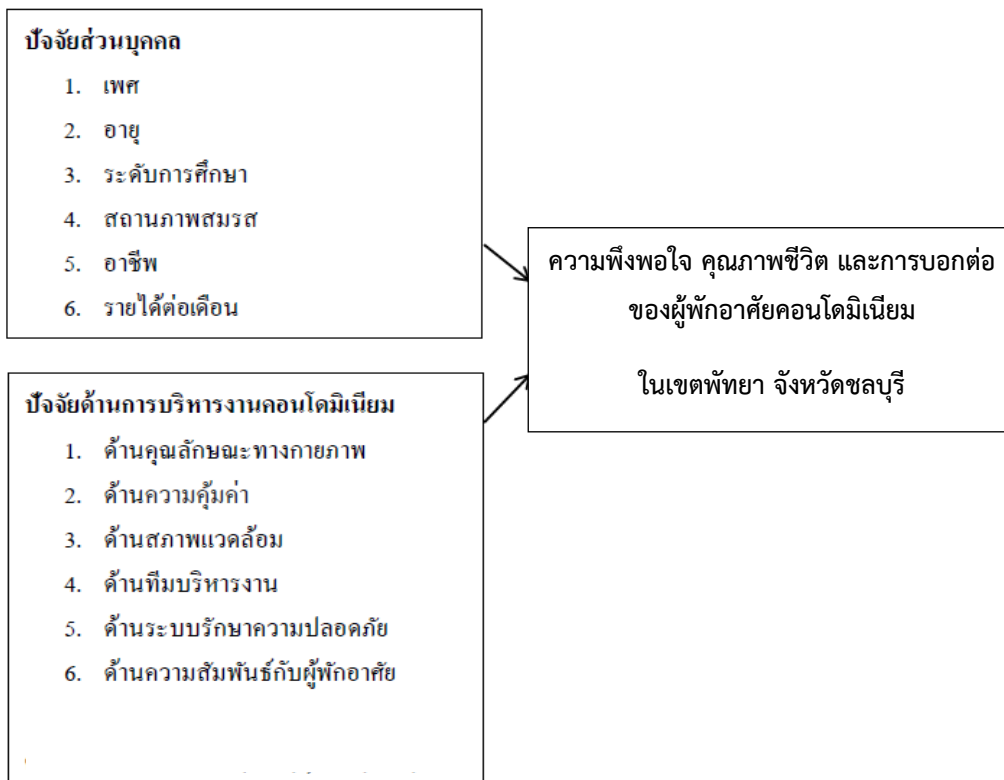
1. เพื่อเปรียบเทียบความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล
2. เพื่อศึกษาปัจจัยการบริหารงานคอนโดมิเนียมที่มีผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี

## เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 1. แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่ผ่านมาได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ได้แก่ การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยให้เกิดประสิทธิภาพ องค์กรชุมชนหรือผู้จัดการนิติบุคคลว่าควรจะมีการกำหนดเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการ ที่ก่อให้เกิดประโยชน์ในด้านต่าง ๆ (พัลลภ กฤตยานวิษ, 2561) และผู้อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด หากเจ้าหน้าที่มีการปฏิบัติตามกฎหมายและหน้าที่รับผิดชอบของตนเอง และการเห็นประโยชน์แก่ส่วนรวม อีกทั้งความซื่อสัตย์และการมีจริยธรรมในการทำงานโปร่งใส ตรวจสอบได้ในการจัดซื้อจัดจ้าง และแจ้งสถานภาพทางการเงินที่เกิดขึ้นจริง (ศิระ โสทธิภิญโญ, 2558) คุณภาพชีวิต คือ การมีชีวิตที่สมบูรณ์ในแง่ทางร่างกายและจิตใจซึ่งเกิดจากการให้ความสำคัญและความพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ตามสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่มีอยู่เป็นอยู่หรือได้รับอยู่ด้วยการรับรู้และตัดสินใจของมนุษย์ในช่วงเวลาหนึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามกาลเวลาและสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป (พัชรภรณ์ คนกล้า, 2547)

### 2. กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

### 3. สมมติฐานการวิจัย

1. ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างส่งผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี ที่แตกต่างกัน
2. ปัจจัยด้านการบริหารงานคอนโดมิเนียมมีอิทธิพลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี

### วิธีดำเนินการวิจัย

#### 1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี ที่ผ่านมารวมจำนวนประชากรทั้งหมด 982 คน โดยคำนวณตามสูตรของ (Taro Yamane 1985) ได้กลุ่มตัวอย่าง 284 คน กำหนดความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 95 และยอมรับความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกินร้อยละ 5

#### 2. เครื่องมือวิจัยและวิธีรวบรวมข้อมูล

ส่วนที่ 1 คำถามเกี่ยวกับข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม มีลักษณะเป็นแบบสำรวจรายการ (Check list) ประกอบด้วยข้อมูลส่วนต่าง ๆ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และรายได้ต่อเดือน

ส่วนที่ 2 คำถามเกี่ยวกับระดับการบริหารงานคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน จำนวน 8 ด้าน โดยดัดแปลงจาก Lee Park (2010), Kuo (2012) ซึ่งประกอบด้วย

- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ         | จำนวน 5 ข้อ  |
| 2. ด้านความคุ้มค่า                | จำนวน 2 ข้อ  |
| 3. ด้านสภาพแวดล้อม                | จำนวน 5 ข้อ  |
| 4. ด้านทีมบริหารงาน               | จำนวน 13 ข้อ |
| 5. ด้านระบบรักษาความปลอดภัย       | จำนวน 6 ข้อ  |
| 6. ด้านความสัมพันธ์กับผู้พักอาศัย | จำนวน 3 ข้อ  |

ส่วนที่ 3 ด้านการบอกต่อ โดยดัดแปลงจาก Roya (2017) ซึ่งประกอบด้วย

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| 7. ด้านความพึงพอใจ | จำนวน 4 ข้อ |
| 8. ด้านคุณภาพชีวิต | จำนวน 3 ข้อ |

### วิธีรวบรวมข้อมูล

การเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ เนื่องจากในสถานการณ์ปัจจุบันเกิดโรคระบาดโควิด-19 จึงทำให้ผู้วิจัยไม่สามารถแจกแบบสอบถามโดยตรงให้แก่ผู้พักอาศัยได้ ทางผู้วิจัยได้ขอความร่วมมือกับทีมนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจกแบบสอบถามในรูปแบบออนไลน์ ผ่านช่องทางแอปพลิเคชันไลน์ ในกลุ่มของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมเคหะชุมชน ในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี ทางทีมนิติบุคคลได้ทำการตรวจสอบข้อมูลผ่านเลขห้อง เพื่อให้ได้แบบสอบถามครบถ้วนและถูกต้อง 100%

## ผลการวิจัย

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลเชิงพรรณนาเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ที่ตอบแบบสอบถามเพศหญิงให้ข้อมูลมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 67.3 อายุที่ตอบแบบสอบถามมากที่สุด คือ 30-39 ปี คิดเป็นร้อยละ 61.6 ระดับการศึกษาที่ตอบแบบสอบถามมากที่สุด คือ ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น คิดเป็นร้อยละ 33.5 สถานภาพที่ตอบแบบสอบถามมากที่สุด คือ สมรส คิดเป็นร้อยละ 52.8 อาชีพที่ตอบแบบสอบถามมากที่สุด คือ พนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 33.8 รายได้ของผู้ตอบแบบสอบถามที่ให้ข้อมูลมากที่สุด คือ 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 54.9 ตามลำดับ

### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเชิงพรรณนาเกี่ยวกับการบริหารงานคอนโดมิเนียมเคหะชุมชนและบริการ

โดยภาพรวมของด้านที่บริหารงานมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.85 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) เท่ากับ 0.72 คือ อยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาปัจจัยย่อยพบว่า อันดับแรก คือ ด้านที่นิติบุคคลมีความรู้เกี่ยวกับอาคารและข้อบังคับ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.99 อยู่ในระดับมาก อันดับสองคือ ด้านที่นิติบุคคลมีประสบการณ์ในการให้บริการชุมชน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.87 อยู่ในระดับมาก อันดับสาม คือ ด้านที่นิติบุคคลตรวจสอบเหตุการณ์ผิดปกติและดูแลสถานการณ์โดยภาพรวม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.87 อยู่ในระดับมาก ตามลำดับ

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลเชิงอนุมานของผลการทดสอบสมมติฐาน

ตารางที่ 1 ทดสอบสมมติฐานปัจจัยส่วนบุคคลที่มีผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิต

ความพึงพอใจและคุณภาพชีวิต	ปัจจัยส่วนบุคคล					
	เพศ	อายุ	ระดับการศึกษา	สถานภาพสมรส	อาชีพ	รายได้ต่อเดือน
ด้านความพึงพอใจ	0.99	0.19	0.29	0.43	0.79	0.18
หญิง		น้อยกว่า 30 ปี	ต่ำกว่ามัธยมศึกษา	หม้าย/หย่าร้าง/ แยกกันอยู่	ค้าขายหรือรับจ้าง	10,001-20,000 บาท
	( $\bar{X}$ = 4.17)	( $\bar{X}$ = 0.99)	( $\bar{X}$ = 4.24)	( $\bar{X}$ = 4.29)	( $\bar{X}$ = 4.27)	( $\bar{X}$ = 4.43)
ชาย		30-39 ปี	มัธยมศึกษาตอนต้น	สมรส	ข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ	น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท
	( $\bar{X}$ = 4.17)	( $\bar{X}$ = 0.71)	( $\bar{X}$ = 4.23)	( $\bar{X}$ = 4.21)	( $\bar{X}$ = 4.15)	( $\bar{X}$ = 4.20)
ด้านคุณภาพชีวิต	0.94	0.31	0.25	0.41	0.23	0.04**
หญิง		น้อยกว่า 30 ปี	มัธยมศึกษาตอนปลาย	หม้าย/หย่าร้าง/ แยกกันอยู่	ค้าขาย หรือรับจ้าง	10,001-20,000 บาท
	( $\bar{X}$ = 4.12)	( $\bar{X}$ = 0.84)	( $\bar{X}$ = 4.22)	( $\bar{X}$ = 4.29)	( $\bar{X}$ = 4.23)	( $\bar{X}$ = 4.42)
ชาย		30-39 ปี	ต่ำกว่ามัธยมศึกษา	สมรส	บริษัทเอกชน	20,001-30,000 บาท
	( $\bar{X}$ = 4.12)	( $\bar{X}$ = 0.57)	( $\bar{X}$ = 4.20)	( $\bar{X}$ = 4.12)	( $\bar{X}$ = 4.06)	( $\bar{X}$ = 4.14)
ด้านการแนะนำต่อ	0.02**	0.59	0.48	0.45	0.64	0.27
หญิง		มากกว่าหรือเท่ากับ 50 ปี	สูงกว่าหรือเท่ากับปริญญาตรี	สมรส	พนักงานบริษัทเอกชน	มากกว่า 30,000 บาท
	( $\bar{X}$ = 1.01)	( $\bar{X}$ = 1.05)	( $\bar{X}$ = 1.04)	( $\bar{X}$ = 1.03)	( $\bar{X}$ = 1.03)	( $\bar{X}$ = 1.06)
ชาย		40-49 ปี	ปวช./ปวส.	โสด	ข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ	20,001-30,000 บาท
	( $\bar{X}$ = 1.04)	( $\bar{X}$ = 1.02)	( $\bar{X}$ = 1.02)	( $\bar{X}$ = 1.01)	( $\bar{X}$ = 1.02)	( $\bar{X}$ = 1.01)

\* $p < .05$

จากตารางที่ 1 พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย ในคอนโดมิเนียม ด้านคุณภาพชีวิต แตกต่างกันตามปัจจัย ด้านรายได้ต่อเดือน และ ด้านการแนะนำต่อ แตกต่างกันตามปัจจัย ด้านเพศ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ตารางที่ 2 ทดสอบสมมติฐานปัจจัยด้านการบริหารงานคอนโดมิเนียมมีอิทธิพลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิต ของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียม

การบริหารงานคอนโดมิเนียม	ความพึงพอใจและคุณภาพชีวิต					
	ด้านความพึงพอใจ		ด้านคุณภาพชีวิต		ด้านการบอกต่อ	
	<b>B</b>	<i>p</i>	<b>B</b>	<i>p</i>	<b>B</b>	<i>p</i>
1. ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ	-0.40	0.00*	0.15	0.00*	0.15	0.11
2. ด้านความคุ้มค่า	0.46	0.00*	0.47	0.00*	-0.16	0.07
3. ด้านสภาพแวดล้อม	0.04	0.49	-0.51	0.00*	-0.33	0.00*
4. ด้านทีมบริหาร	0.01	0.80	0.27	0.00*	0.37	0.00*
5. ด้านรักษาความปลอดภัย	0.90	0.00*	0.89	0.00*	-0.31	0.02*
6. ด้านความสัมพันธ์	-0.18	0.00*	-0.46	0.00*	0.03	0.78

\**p* < .05

จากตารางที่ 2 พบว่า จากการทดสอบค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยด้านการบริหารงานคอนโดมิเนียมมีอิทธิพลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิต ของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียม ในด้านต่าง ๆ ต่อไปนี้

1. ด้านความพึงพอใจ ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตด้านนี้เรียงลำดับจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ ด้านความคุ้มค่า ด้านรักษาความปลอดภัย ด้านความสัมพันธ์ ด้านสภาพแวดล้อม และด้านทีมบริหาร ตามลำดับ

2. ด้านคุณภาพชีวิต ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตด้านนี้เรียงลำดับจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ ด้านความคุ้มค่า ด้านสภาพแวดล้อม ด้านทีมบริหาร ด้านรักษาความปลอดภัย และด้านความสัมพันธ์ ตามลำดับ

3. ด้านการบอกต่อ ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตด้านนี้เรียงลำดับจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านทีมบริหาร ด้านรักษาความปลอดภัย ด้านความคุ้มค่า ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ และด้านความสัมพันธ์ ตามลำดับ



## อภิปรายผล

จากการศึกษาเรื่อง ความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมเคหะชุมชนและบริการในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรี สามารถนำมาอภิปรายตามผลเชิงพรรณนาได้ดังต่อไปนี้

1. ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ โดยที่ปัจจัยด้านความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ ด้านความแข็งแรงของโครงสร้างห้อง ด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องที่เหมาะสม และด้านระบบถ่ายเทอากาศที่ดี โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ สิริกาญจน์ ตฤตยศิริ (2555) ได้ศึกษาปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ

2. ด้านความคุ้มค่า โดยที่ปัจจัยด้านความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ด้านความคุ้มค่า ได้แก่ ด้านการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งนี้มีความคุ้มค่ากับเงินที่เสียไป ด้านราคาขายมีความเหมาะสม และด้านค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ วราลี ไกรระวี (2556) ได้ศึกษาด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำ ในกรุงเทพฯ

3. ด้านสภาพแวดล้อม โดยที่ปัจจัยด้านความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ด้านสภาพแวดล้อม ได้แก่ ด้านความเงียบสงบ ไม่มีเสียงรบกวน มีพื้นที่สีเขียวที่เพียงพอ และมีแสงสว่างที่เพียงพอ โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ ศิระ โสถถิติญญา (2558) ได้ศึกษาปัจจัยด้านความสัมพันธ์ระหว่างความพึงพอใจในการบริหารงานกับจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

4. ด้านทีมบริหารงาน โดยที่ปัจจัยด้านความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ด้านทีมบริหารงาน ได้แก่ ด้านทีมนิติบุคคลมีความรู้เกี่ยวกับอาคารและข้อบังคับ ด้านทีมนิติบุคคลมีประสบการณ์ในการให้บริการชุมชน และด้านทีมนิติบุคคลตรวจสอบเหตุการณ์ผิดปกติและดูแลสถานการณ์โดยภาพรวม โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล และสุรกานต์ รัตนวิฑูรย์ (2558) การวิเคราะห์ความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดในรูปแบบสัญญาออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง

5. ด้านระบบรักษาความปลอดภัย โดยที่ปัจจัยด้านความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ด้านระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ด้านประกาศข้อความประจำบ้านอย่างแม่นยำ ด้านการบริการดูแลสินค้าและที่บ่อบนที่รับแทนลูกบ้านเป็นอย่างดี และด้านทีมการปฏิบัติตามตารางการทำงานอย่างแม่นยำ โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ สรวีศ ลิ้มเจริญสุข (2559) ศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัย

6. ด้านความสัมพันธ์กับผู้ซื้อ โดยที่ปัจจัยด้านความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ด้านความสัมพันธ์กับผู้ซื้อ ได้แก่ ด้านความเป็นมิตรของเพื่อนบ้าน เพื่อนบ้านเอาใจใส่และให้ความช่วยเหลือท่าน และรู้สึกอบอุ่นใจ เมื่อได้พูดคุยกับเพื่อนบ้าน โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ พัลลภ กฤตยานวัช (2561) การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยให้เกิดประสิทธิภาพ องค์กรชุมชนหรือผู้จัดการนิติบุคคล

7. ด้านความพึงพอใจ โดยที่ปัจจัยด้านความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ด้านความพึงพอใจ ได้แก่ ด้านความพึงพอใจต่อพักอาศัยในคอนโดแห่งนี้ ด้านความพึงพอใจต่อการพักอาศัยในคอนโดแห่งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับความคาดหวัง และด้านความพึงพอใจต่อพนักงานผู้ให้บริการ

ในคอนโดแห่งนี้ โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ ศิระ โสทธิภิญโญ (2558) ได้ศึกษาปัจจัยด้านความสัมพันธ์ระหว่างความพึงพอใจในการบริหารงานกับจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

8. ด้านคุณภาพชีวิต โดยที่ปัจจัยด้านความพึงพอใจและคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมด้านคุณภาพชีวิต ได้แก่ ด้านมีสุขภาพจิตที่ดีขึ้นเมื่อย้ายมาอยู่ในคอนโดแห่งนี้ ด้านความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นหลังจากย้ายมาอยู่ในคอนโดแห่งนี้ และด้านอิสระในการทำในสิ่งที่ตนเองชื่นชอบหลังจากย้ายมาอยู่ในคอนโดแห่งนี้ โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ ประภัสสร กาญจนวุฒิศิษฏ์ (2559) ได้ศึกษาปัจจัยด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้งานและทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่ออาคารโครงสร้างเหล็กสำเร็จรูประบบกล่อง

## ข้อเสนอแนะ

### 7.1 ข้อเสนอแนะในการนำผลวิจัยไปใช้

#### จากการวิจัยครั้งนี้พบว่า

1. ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก ในการตัดสินใจซื้อคอนโดด้วยปัจจัยด้านความแข็งแรงของโครงสร้างห้องและขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องที่เหมาะสมกับระบบถ่ายเทอากาศที่ดีอยู่แล้วไม่รู้สึกรู้สึกว่าอึดอัดและคุณภาพของวัสดุต่าง ๆ เป็นวัสดุที่ดี

2. ด้านความคุ้มค่า มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก การเลือกซื้อคอนโดมิเนียมมีความคุ้มค่ากับเงินที่เสียไปในราคาขายที่มีความเหมาะสม และผู้คนที่ซื้อคอนโดส่วนมองว่าค่าส่วนกลางมีความเหมาะสมต่อตรม. ที่พักอาศัยอยู่ ดังนั้นผู้คนที่ซื้อคอนโดเพื่ออยู่อาศัยจึงมองเห็นความคุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

3. ด้านสภาพแวดล้อม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่มีความเจียบสงบ ไม่มีเสียงรบกวนใด ๆ มีพื้นที่สีเขียวที่เพียงพอมีแสงสว่างที่เพียงพอ และที่จอดรถไม่เพียงพอเหมาะสมที่จะพักอาศัยอยู่ โดยกังวลว่าจะมีที่จอดรถที่ไม่เพียงพอต่อผู้พักอาศัยทั้งหมด ผู้พักอาศัยที่คอนโดจึงมองว่าลักษณะสิ่งแวดลอมไม่ว่าจะเป็นภายนอกหรือว่าภายในและสถานที่จอดรถ เป็นสิ่งที่ตัดสินใจในการซื้อคอนโด

4. ด้านทีมบริหารงาน มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่นิติบุคคลมีความรู้เกี่ยวกับอาคารและข้อบังคับที่นิติบุคคลมีประสบการณ์ในการให้บริการชุมชน คือนิติบุคคลตรวจสอบเหตุการณ์ผิดปกติและดูแลสถานการณ์ต่าง ๆ ที่นิติบุคคลมีการสื่อสารและเจรจาเพื่อแก้ไขข้อโต้แย้งของลูกบ้านในกรณีที่ผู้พักอาศัยมีปัญหาหรือข้อขัดแย้งกัน

5. ด้านระบบรักษาความปลอดภัย มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก ทางคอนโดได้มีการประกาศข้อความประจำบ้านอย่างแม่นยำ มีการบริการดูแลสินค้าและหีบห่อที่รับแทนลูกบ้านเป็นอย่างดี ทีมการปฏิบัติตามตารางการทำงานอย่างแม่นยำ ทางคอนโดมิเนียมมีการตรวจสอบให้แน่ใจว่ายานพาหนะปฏิบัติตามกฎการจอดรถ ดังนั้นระบบรักษาความปลอดภัยจึงเป็นอีกหนึ่งเรื่องที่สำคัญที่ผู้ซื้อคอนโดจะต้องตัดสินใจ

6. ด้านความสัมพันธ์กับผู้ซื้อ มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายมีความเป็นมิตรของเพื่อนบ้านเอาใจใส่และให้ความช่วยเหลือตลอดทำให้ผู้ซื้อคอนโดรู้สึกอบอุ่นใจ เมื่อได้พูดคุยกับเพื่อนบ้าน

7. ด้านความพึงพอใจ มีค่าเฉลี่ยในระดับมากในเรื่องการบริการในด้านต่าง ๆ เช่นด้านคุณภาพ ด้านความคุ้มค่า และด้านความปลอดภัย และมีความพึงพอใจในตัวของพนักงานผู้ให้บริการในเรื่องต่าง ๆ

8. ด้านคุณภาพชีวิต มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก ผู้ซื้อคอนโดมีสุขภาพจิตที่ดีขึ้นเมื่อย้ายมาอยู่ใน คอนโดที่ตนซื้อ และมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นหลังจากย้ายมาอยู่ในคอนโด มีอิสระในการทำสิ่งที่ตนเอง ชื่นชอบหลังจากย้ายมาอยู่ในคอนโดแห่งนี้ การคมนาคมที่ดี มาถึงเรื่องการเดินทาง การเลือกทำเลที่ตั้ง ของคอนโดถือเป็นปัจจัยอันดับต้น ๆ

### ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งต่อไปควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับคุณภาพชีวิตที่ดีในการพักอาศัยภายในคอนโด ที่นอกเหนือจากการวิจัยครั้งนี้ เพื่อเป็นประโยชน์ในการนำไปพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อาศัยภายใน คอนโดมิเนียมให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นจากเดิม ควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับความพึงพอใจและคุณภาพ ชีวิตของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมเคหะชุมชนและบริการในเขตพัทยา จังหวัดชลบุรีโดยการสัมภาษณ์เชิงลึก รายกลุ่มหรือรายบุคคล เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น และควรศึกษาวิจัยในเชิงคุณภาพเพื่อให้ ได้ประเด็นที่ยังไม่ถูกค้นพบเพิ่มเติม เพื่อประโยชน์ของงานวิจัยและการทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องต่อไป

### บรรณานุกรม

- กิตติคุณ ทัดตากร. (2557). *การศึกษาความเป็นไปได้โครงการอาคารชุดพักอาศัย เขตเทศบาล เจ้าพระยาสุรศักดิ์ อำเภอสรรพยา จังหวัดชลบุรี*. การศึกษาค้นคว้าอิสระการศึกษา มหาวิทยาลัย สาขาวิชาวิทยาศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ประภัสสร กาญจนวุฒิศิลป์. (2559). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมรอบรถไฟฟ้า บีทีเอส: กรณีศึกษาสถานีพร้อมพงษ์ สถานีทองหล่อ สถานีเอกมัย และสถานีพระขนิงค์*. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม, บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พัชราภรณ์ คนกล้า. (2547). *คุณภาพชีวิตในโรงเรียนของนักเรียนระดับชั้นมัธยมศึกษาตอนปลาย สังกัดกรมสามัญศึกษา จังหวัดกาฬสินธุ์*. การศึกษาค้นคว้าอิสระการศึกษามหาบัณฑิต สาขาวิชาจิตวิทยาการศึกษา, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหาสารคาม.
- พัลลภ กฤตยานวัช. (2549). การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*, 12(44), หน้า 31.
- ภูวิศ สิงห์สกุลชัยหาญ. (2558). *ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ประเภทสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) ในเขตกรุงเทพมหานคร*. การศึกษาค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- วราลี ไกรระวี. (2556). *ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและราคาต่ำในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม, บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศิระ โสตถิภิญโญ. (2558). *ความสัมพันธ์ของความพึงพอใจในการบริหารงานกับจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์ครุศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร.
- สรวิศ ลี้มเจริญสุข. (2559). *การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย*. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สิริกาญจน์ ตฤติยศิริ และตรีทิพ บุญแย้ม. (2555). *การพัฒนากลยุทธ์การตลาดเพื่อให้บริการชาวไทยสำหรับห้องอาหารไทย ศาลาริมน้ำ ในโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ*. การศึกษาค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และสงกานต์ รัตนวิฑูรย์. (2558). การวิเคราะห์ความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดในรูปแบบสัญญาออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง. *วารสารวิชาการสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้างวิจัย*, 14(2), หน้า 143-158.
- Chanthika Pornpitakpan. (2009). *Cross-cultural generalization of the effect of option choice framing on product option choices* (Online). Available: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/135550910973838/full/html> [2021, February 15].
- Eunsil Lee & Nam-Kyu Park. (2010). Housing Satisfaction and Quality of Life Among Temporary residents in the United States. *Housing and Society*, 37(1), page 90-120.
- Kotler, P. (1999). *Marketing Management* (10th ed.). Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2012). *Marketing Management* (14th ed.). Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.
- Potter, J., & Cantarero, R. (2006). *How does increasing population affect resident satisfaction? A small community case study* (Online). Available: [https://digitalcommons.unl.edu/arch\\_facultyschol/9](https://digitalcommons.unl.edu/arch_facultyschol/9) [2021, February 18].

- Rabianski, J. S. (2007). *Employee quality of life in corporate location decisions*. *Journal of Corporate Real Estate*, 9(11), page 50-64.
- Richards, R., O'Leary, B., & Mutsonziwa, K. (2007). Measuring quality of life in informal settlements in South Africa. *Social Indicators Research*, 81(2), page 375-388.
- Theodori, G. L. (2001). Examining the effects of community satisfaction and attachment on individual well-being. *Rural Sociology*, 66(4), page 618-619.
- Thompson, G., Rosenthal, D., & Russell, J. (2006). *Cultural stress among international students at an Australian university* (Online). Available:  
[http://www.aiec.idp.com/pdf/Thomson%20\(Paper\)%20Fri%201050%20MR5.pdf](http://www.aiec.idp.com/pdf/Thomson%20(Paper)%20Fri%201050%20MR5.pdf)  
[2021, February 7].