

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง กลยุทธ์การบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง มีวัตถุประสงค์เพื่อวิธีการและแผนการที่จะสามารถบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยให้มีการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการศึกษาพฤติกรรมการใช้งานในสิ่งอำนวยความสะดวก ความพึงพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก โดยทำการศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงในบริเวณย่านสุขุมวิทที่มีราคาตั้งแต่ 5,000,000 บาท ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ซึ่งจากข้อมูลที่รวบรวมได้มีจำนวน 48 โครงการ เมื่อนำมาพิจารณาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขดังกล่าว และให้ความร่วมมือในการเก็บข้อมูล ที่ได้นำมาศึกษา มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนวิลล์เฮ้าส์ และโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ ซึ่งการศึกษาคั้งนี้ เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 102 ตัวอย่าง แบ่งเป็นโครงการแกรนวิลล์เฮ้าส์ จำนวน 57 ตัวอย่าง และโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ จำนวน 45 ตัวอย่าง รวมทั้งข้อมูลจากผู้บริหารอาคารทั้ง 2 โครงการ ซึ่งสามารถสรุปและอภิปรายผลได้ ดังนี้

#### 1. สรุปอภิปรายผล

- 1) พฤติกรรมการใช้งานองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก และประสิทธิภาพการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก
- 2) ความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก
- 3) ความต้องการองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก
- 4) แนวทางการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก

#### 2. ข้อเสนอแนะ

- 1) ข้อเสนอแนะที่ได้จากงานวิจัย
- 2) ข้อเสนอแนะงานในวิจัยต่อไป

## 5.1 สรุปอภิปรายผล

### 5.1.1 พฤติกรรมการใช้งานองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก

จากการศึกษาพฤติกรรมการใช้งานองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก โดยใช้ปัจจัยที่วัดพฤติกรรมการใช้งาน จากความถี่ที่มาใช้บริการและช่วงเวลาการใช้งาน ผู้วิจัยสามารถสรุปได้ว่า ผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับสูงย่านใจกลางเมืองทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์ และโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ จากการศึกษาส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยมีการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยมาก ซึ่งจากการทำแบบสอบถามการใช้งานผู้พักอาศัยสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์ที่มีการใช้มากที่สุด ได้แก่ สระว่ายน้ำ ซึ่งมีผู้พักอาศัยใช้งานมากที่สุดร้อยละ 43.8 ของประชากรทั้งโครงการ และมีการใช้งานมากที่สุดในช่วงเวลา 15:00 -18:00 น. คิดเป็นร้อยละ 29.8 ของผู้พักอาศัยที่ใช้งาน ส่วนโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ที่มีการใช้มากที่สุด ได้แก่ สระว่ายน้ำ ซึ่งมีผู้พักอาศัยใช้งานมากที่สุดร้อยละ 42.2 ของประชากรทั้งโครงการ และมีการใช้งานมากที่สุดในช่วงเวลา 15:00 -18:00 น. คิดเป็นร้อยละ 42.2 ของผู้พักอาศัยที่ใช้งาน (ดูรายละเอียดบทที่ 4 น. 54) และจากการศึกษาประสิทธิภาพการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก (ดูรายละเอียดบทที่ 4 น. 59) ซึ่งสามารถตอบสมมติฐานได้ว่า การใช้ประโยชน์ของสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงใช้ไม่เต็มประสิทธิภาพ

จากการศึกษาประสิทธิภาพการใช้งานพื้นที่ พบว่า ประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ขึ้นอยู่กับอัตราการใช้พื้นที่และอัตราความถี่ในการใช้พื้นที่ ซึ่งอัตราการใช้พื้นที่คือ อัตราส่วนของจำนวนคนที่ใช้พื้นที่จริงต่อความจุห้อง และจำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่ได้จริง ส่วนอัตราความถี่ในการใช้พื้นที่คือ อัตราส่วนของจำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่จริงต่อจำนวนชั่วโมงที่ใช้ห้องได้เต็มที่ หรือเวลาเปิดทำการปกติ

สรุปได้ว่า ตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ ได้แก่

1. จำนวนคนที่ใช้พื้นที่จริง
2. ความจุห้อง
3. จำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่จริง
4. จำนวนชั่วโมงที่ใช้ห้องได้เต็มที่

จากผลการศึกษา พบว่า ประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ของสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดค่อนข้างต่ำ ซึ่งส่วนมากเป็นผลมาจากอัตราการใช้พื้นที่ต่ำ ดังตารางที่ 4.15 เพราะจำนวนคนที่ใช้พื้นที่จริงไม่เหมาะสมกับความจุห้องเต็มที่ และจำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่จริง

นอกจากนี้ ในบางส่วนยังเป็นผลมาจากอัตราความถี่ในการใช้พื้นที่ต่ำ ดังตารางที่ 4.16 เพราะจำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่จริงไม่เหมาะสมกับจำนวนชั่วโมงที่ใช้ห้องได้เต็มที่ หรือที่แยที่ที่สุดอาจเกิดขึ้นพร้อมกันทั้งสองกรณีคือ ทั้งอัตราการใช้พื้นที่ต่ำ และอัตราความถี่ในการใช้พื้นที่ต่ำ จากปัญหาดังกล่าว สามารถแก้ไขได้โดยการจัดการพื้นที่ให้ตัวแปรต่างสอดคล้องกัน ดังนี้

1. ปัญหาจากอัตราการใช้พื้นที่ต่ำเกิดจากการใช้งานไม่เต็มพื้นที่ ซึ่งแนวทางที่สามารถเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ โดยลดปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกทำให้มีปริมาณพอเหมาะกับจำนวนคนที่เข้ามาใช้งาน และลดจำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่จริง ด้วยการกำหนดเวลาใช้ห้องได้ ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานจริง ดังตารางที่ 4.15 และ 4.16

2. ปัญหาจากอัตราความถี่ในการใช้พื้นที่ต่ำ เกิดจากการใช้งานไม่สม่ำเสมอ ซึ่งแนวทางที่สามารถเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ โดยการกำหนดเวลาใช้ห้องให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานจริง ดังตารางที่ 4.15 และ 4.16

3. ปัญหาจากอัตราการใช้พื้นที่ และอัตราความถี่ในการใช้พื้นที่ต่ำ เกิดจากการใช้งานไม่เต็มพื้นที่และใช้งานนาน ๆ ครั้ง จนถึงไม่เคยมีการใช้งานเลย สามารถเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ โดยลดความจุห้องทำให้ห้องมีขนาดพอเหมาะจำนวนคนที่เข้ามาใช้งาน และลดจำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่จริง ด้วยการกำหนดเวลาใช้ห้องได้ ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานจริง แต่หากยังไม่เกิดการใช้งาน อาจต้องพิจารณาในการปรับเปลี่ยนรูปแบบของสิ่งอำนวยความสะดวกให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ดังตารางที่ 4.15 และ 4.16

การวัดประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ เป็นการศึกษาปัจจัยทางด้านปริมาณ แต่สิ่งที่ต้องคำนึงถึงอีกส่วนหนึ่งคือ การวัดระดับความพึงพอใจ ซึ่งเป็นปัจจัยที่เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับแล้วจะพบว่า เป็นปัจจัยที่สอดคล้องกันบางส่วนคือ หากไม่มีความพึงพอใจ การใช้งานพื้นที่ก็จะต่ำ ส่งผลให้เกิดการใช้งานที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ แต่ในบางกรณีจะพบว่าถึงแม้ว่าจะมีความพึงพอใจแล้ว แต่ก็ยังไม่เกิดการใช้งาน ซึ่งมีผลมาจากวิธีการดำเนินชีวิตที่ไม่สอดคล้องกับลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ จากความหมายของความพึงพอใจว่า ความพึงพอใจ คือความรู้สึกสมหวังหรือเกินความคาดหวัง สิ่งที่ต้องคำนึงถึงอีกประการคือ ความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกจะต้องสอดคล้องกับความต้องการจริง (บทที่ 2 การวัดประสิทธิภาพและความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ หน้า 24)

ซึ่งจากโครงการที่เป็นกรณีศึกษาจากลักษณะโครงการ ซึ่งมีการเปิดให้พักอาศัยมาเป็นระยะเวลานาน สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารก็มีการใช้งานมานานแล้ว สาเหตุที่สิ่งอำนวยความสะดวกไม่มีการใช้งานมาจากสภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งมีสภาพที่เก่าหรือชำรุด และปริมาณของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่เพียงพอ จากสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์ มีปริมาณที่น้อย และมีสภาพที่ชำรุด ได้แก่ เครื่องออกกำลังกาย และเซาว์น่า ส่วนโครงการแพรวิว ทาวเวอร์ ซึ่งจากการศึกษาโครงการผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทอยู่ในสถานภาพโสด ซึ่งเป็นวัยที่คำนึงถึงการทำงาน จะเห็นว่า สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ได้จัดเตรียมไว้มีปริมาณที่มาก และมีคุณภาพที่ดี แต่ยังคงมีปริมาณการใช้งานที่ยังคงน้อยอยู่ ดังตารางที่ 4.12 ซึ่งจากการศึกษาพฤติกรรมกรรมการดำเนินชีวิต พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก และช่วงเวลาการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้ทราบว่าสาเหตุมาจากพฤติกรรมการดำเนินชีวิตผู้พักอาศัยในโครงการไม่มีเวลาที่จะใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและภายนอกโครงการ เนื่องจากการทำงาน โดยพิจารณาจากช่วงเวลาที่มาใช้งาน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นช่วงเวลาเย็นหลังเลิกงาน ดังตารางที่ 4.14

ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการใช้งาน จากการศึกษากรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการใช้งานส่วนใหญ่ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องประชุม และห้องออกกำลังกาย ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถมีการใช้งานได้หลายคน และหลายกลุ่มคน โดยสามารถบอกถึงความต้องการทางสังคมของกลุ่มผู้พักอาศัยในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการใช้งานมากในกรณีศึกษา จะต้องมียุคสมัยในด้านคุณภาพ และปริมาณของสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัจจัยที่เป็นส่วนประกอบด้วย

### 5.1.2 ความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก

ความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมืองจะนำมาใช้ในการพิจารณาสาเหตุของการใช้งานในสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการใช้งานน้อย ซึ่งจากการศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมืองทั้ง 2 โครงการ มีความพึงพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน ดังนี้

ในโครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์ ซึ่งจากการที่โครงการได้เปิดให้ผู้พักอาศัยเข้ามาเป็นระยะเวลานานแล้ว ทำให้สภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพที่เก่า ระดับความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกจึงค่อนข้างน้อย ทั้งด้านคุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก

และปริมาณของสิ่งอำนวยความสะดวก ค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดในโครงการด้านคุณภาพ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.05 ค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดด้านปริมาณในโครงการ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.14 (ดูรายละเอียด บทที่ 4 ความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก หน้า 65) เมื่อพิจารณาจากสภาพและปริมาณของสิ่งอำนวยความสะดวกของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการพบว่า ห้องออกกำลังกายมีอุปกรณ์เครื่องออกกำลังกายที่น้อยมาก และห้องเซาว์น่าอยู่ในสภาพที่ใช้งานไม่ได้ ซึ่งความพึงพอใจของการใช้งานมีผลกับปริมาณการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก ความพึงพอใจน้อยส่งผลให้มีปริมาณการใช้งานน้อย

และเมื่อพิจารณาความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจด้านคุณภาพอยู่ในระดับปานกลาง คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.98 ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการได้มีการใช้งานมานานทำให้มีสภาพที่เก่าไปบ้าง แต่ทางโครงการก็มีการดูแล และปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกให้สามารถใช้งานได้สม่ำเสมอ ส่วนความพึงพอใจในด้านปริมาณ ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจด้านปริมาณอยู่ในระดับมาก คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.98 (ดูรายละเอียด บทที่ 4 ความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก หน้า 65) เมื่อพิจารณาทางโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ได้มีการจัดเตรียมพื้นที่ และปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ในปริมาณที่มาก แต่เมื่อพิจารณาการใช้งานยังมีการใช้งานที่น้อยอยู่ แสดงว่า สาเหตุที่ผู้พักอาศัยในโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ไม่ใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกหรือใช้งานน้อย ไม่ใช่ผลมาจากปัจจัยคุณภาพและปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวก

เพราะฉะนั้น ในการบริหารจัดการทางผู้บริหารอาคารจะต้องคำนึงถึงความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในการจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารด้วย

### 5.1.3 ความต้องการองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก

การศึกษาความต้องการองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง ทำให้ทราบถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้พักอาศัยต้องการ เพื่อให้วิเคราะห์สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้พักอาศัยต้องการ จากผลการศึกษาในกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมืองทั้ง 2 โครงการ ทำให้ทราบว่าผู้พักอาศัยในโครงการส่วนใหญ่มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอยู่ในระดับต้องการมาก โดยเฉพาะโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ มีค่าเฉลี่ยความต้องการของสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งโครงการ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 4.44

ซึ่งจัดอยู่ในระดับความต้องการมากที่สุด ซึ่งจากการศึกษาทฤษฎีความต้องการทำให้ทราบว่า คนมีความต้องการ และเมื่อได้รับการตอบสนองก็จะมีความต้องการอื่นอีก (ดูรายละเอียดใน บทที่ 2 ทฤษฎีความต้องการ หน้า 20)

แต่เมื่อพิจารณาความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกกับพฤติกรรมการใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวก จะเห็นว่าขัดแย้งกัน โดยผู้พักอาศัยมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกมากแต่มีการใช้งานน้อย ซึ่งทำให้ทางผู้จัดทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำเป็นต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไว้ เพื่อเป็นสิ่งจูงใจลูกค้า ซึ่งจากการศึกษาองค์ประกอบในการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในโครงการ ทำให้ทราบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารก็เป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ แต่ในการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับโครงการนั้น จะต้องมีค่าใช้จ่ายในการรักษา ดูแล ซึ่งถ้าจัดในปริมาณที่ไม่เหมาะสม จะทำให้เกิดความเสียหายหรือความไม่คุ้มค่าได้เช่นกัน

จากการศึกษาปริมาณการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก ความพึงพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวก และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก จากกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ ทำให้ทราบสาเหตุที่ผู้พักอาศัยไม่มาใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกได้ดังนี้

1. สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมให้มีปริมาณที่น้อย และไม่เพียงพอ
2. สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมให้มีคุณภาพที่ไม่ดีจากอายุการใช้งาน หรือการชำรุดเสียหาย
3. พฤติกรรมการดำเนินชีวิต ช่วงเวลาการทำงานทำให้ไม่มีเวลาพักผ่อน หรือออกกำลังกาย
4. สามารถใช้งานในเวลาเดียวกันได้น้อยคน

#### 5.1.4 แนวทางการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก

แนวทางการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ย่านใจกลางเมือง จากโครงการที่เป็นกรณีศึกษาทำให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้น และสาเหตุทำให้ต้องหาวิธีการแก้ปัญหาโดยมีกระบวนการ ดังนี้

1. เป้าหมายในการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถตอบสนองผู้พักอาศัย และมีการใช้งานได้อย่างเหมาะสม ทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมไว้มีการใช้งานได้อย่างเหมาะสม

2. การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกจะต้องมีการประเมินสำรวจความต้องการเฉพาะของสิ่งอำนวยความสะดวก และการปรึกษาร่วมกับผู้อยู่อาศัยในอาคาร เพื่อระบุความต้องการการใช้ประโยชน์ และความเป็นไปได้ของสิ่งอำนวยความสะดวกในอนาคต (ดูรายละเอียดใน บทที่ 2 การจัดสิ่งอำนวยความสะดวก หน้า 11)

3. วิธีการดำเนินการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก โดยการเพิ่มหรือลด ปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกให้เพียงพอกับการใช้งาน การปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกให้สามารถใช้งานได้ดี และการปรับเปลี่ยนสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตอบสนองกับความต้องการของผู้พักอาศัยในโครงการ

ซึ่งจากโครงการที่ทำการศึกษาโครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์มส์ผู้พักอาศัย มีการใช้งานที่น้อยมาก ซึ่งจากการศึกษาโครงการทำให้ทราบถึงสาเหตุของปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการใช้งานที่น้อย ส่วนหนึ่งมาจากสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารมีปริมาณที่น้อยมี และมีสภาพที่ชำรุด ได้แก่ เครื่องออกกำลังกาย และห้องเซาว์น่า ซึ่งทางโครงการควรดำเนินการปรับปรุง และเพิ่มปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของทางโครงการ เพราะจะต้องมีงบประมาณ และให้ความสำคัญกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย

ส่วนโครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์จากการศึกษาโครงการทำให้ทราบถึงสาเหตุของปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการใช้งานที่น้อย ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากพฤติกรรมการดำเนินชีวิตผู้พักอาศัยในโครงการไม่มีเวลาที่จะมาใช้งาน ซึ่งอาจจะเป็นเพราะเวลาทำการของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการมีช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยมีแนวทางการแก้ไขคือ โครงการควรเลื่อนเวลาทำการของสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีเวลาทำการที่นานขึ้น แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของทางโครงการ เพราะจะต้องใช้งบประมาณ และให้ความสำคัญกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยเช่นกัน

4. ซึ่งหลังจากดำเนินการแก้ไขแล้ว ควรมีการประเมินประสิทธิภาพการให้บริการเพื่อตรวจสอบ ซึ่งถ้ามีการใช้งานที่มากขึ้น แสดงว่าบรรลุเป้าหมาย แต่ถ้าไม่มีการใช้งานที่มากขึ้น แสดงว่าไม่บรรลุเป้าหมายจะต้องมีการแก้ปัญหาและหาทางแก้ไขอีก

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากงานวิจัย

จากการทำการศึกษาวิจัยครั้งนี้ทำให้ได้ปัจจัยที่ใช้พิจารณาในการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับโครงการในอนาคต ดังนี้

1. สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้จะต้องมีปริมาณที่มากเพียงพอ
2. สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมให้ต้องมีคุณภาพที่ดี และสามารถใช้งานได้
3. การเปิดให้บริการของสิ่งอำนวยความสะดวกต้องสามารถตอบสนองกับพฤติกรรมการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัยได้
4. สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมให้ต้องสามารถมีกรใช้งานเป็นกลุ่มได้

### 5.2.2 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยต่อไป

การวิจัยในครั้งนี้เน้นการศึกษาที่เจ้าของห้องชุดที่พักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง โดยการศึกษาปริมาณการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก ความพึงพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวก และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อหากลยุทธ์การบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมีการจัดทำโครงการเพิ่มมากขึ้น ซึ่งมีความหลากหลายของโครงการมากกว่าที่ทางผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษา ซึ่งการศึกษาวิจัยควรศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่แตกต่าง ทำให้ทราบถึงปัญหาและแนวทางการบริหารที่มากขึ้น
2. อาคารชุดพักอาศัยมีหลายระดับราคา ซึ่งการศึกษาครั้งต่อไป ควรทำการศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในระดับอื่น เพื่อทราบปัญหาในการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน
3. ย่านธุรกิจในกรุงเทพมหานคร มีหลายย่าน ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน และอาจมีปัญหาในสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน