

สภาพแวดล้อม พื้นที่ใช้สอย ทักษะคติ การรับรู้คุณภาพ ความน่าเชื่อถือ และสิ่ง  
อำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของ  
พนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร

**Environment, Living Space, Attitude, Perceived Quality, Reliability, and  
Facilities Affecting Apartment Rental Intention among Factory  
Workers in Samut Sakhon Province**

รัฐพล เตยอ่อน<sup>1</sup>, นิตนา ฐานิตรนกร<sup>2</sup>

<sup>1</sup>บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, rattapol.toei@bumail.net

<sup>2</sup>คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, nittana.s@bu.ac.th

**บทคัดย่อ**

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร โดยใช้แบบสอบถามปลายปิดที่ผ่านการตรวจสอบค่าความเชื่อมั่นและความตรงเชิงเนื้อหาในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ที่มีประสบการณ์การเช่าอพาร์ทเมนต์ จำนวน 316 คน และสถิติเชิงอนุมานที่ใช้ทดสอบสมมติฐาน คือ การวิเคราะห์ถดถอยเชิงพหุ ผลการศึกษา พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร มากที่สุด รองลงมา ได้แก่ พื้นที่ใช้สอย และการรับรู้คุณภาพ ตามลำดับ ส่วนความน่าเชื่อถือส่งผลเชิงลบต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ในขณะที่ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและทักษะคติไม่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร

**คำหลัก:** สภาพแวดล้อม พื้นที่ใช้สอย การรับรู้คุณภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก

**Abstract**

This research aimed to study the factors affecting the intention to rent apartments among factory workers in Samut Sakhon Province. Data was collected via a closed-ended questionnaire, validated for content validity and reliability, from a sample of 316 factory workers in Samut Sakhon with experience in renting apartments. Multiple Regression Analysis was utilized as the inferential statistic for hypothesis testing. The findings revealed

that facilities had the strongest influence on factory workers' intention to rent apartments in Samut Sakhon Province. This was followed by living space and perceived quality, respectively. In contrast, reliability had a negative effect on rental intention. Meanwhile, environmental factors and attitude were found to have no significant effect on factory workers' intention to rent apartments in Samut Sakhon Province.

**Keywords:** Environment, Living Space, Perceived Quality, Facilities

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดสมุทรสาคร เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทย โดยมีบทบาทเด่นในอุตสาหกรรมประมงและการแปรรูปอาหารเพื่อการส่งออก แม้มีพื้นที่เพียง 872.347 ตารางกิโลเมตร แต่กลับมีความหนาแน่นของประชากรและแรงงานสูง (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรสาคร, 2567) ทั้งนี้ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ในปี 2566 สูงถึง 448,000 ล้านบาท โดยกว่า 85% มาจากภาคอุตสาหกรรม สะท้อนถึงการพึ่งพาแรงงานในภาคการผลิตเป็นหลัก (สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2566) ประกอบกับการมีแรงงานทั้งไทยและต่างด้าวรวมมากกว่า 1.2 ล้านคน ส่งผลให้เกิดแรงกดดันด้านความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าอย่างต่อเนื่อง (กรมการจัดหางาน, 2566)

รูปแบบที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรสาคร จึงเน้นหอพัก อะพาร์ตเมนต์ และบ้านเช่า โดยเฉพาะในพื้นที่ใกล้แหล่งงาน ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่พบว่า แรงงานกว่า 70% เลือกพักอาศัยใกล้สถานประกอบการ (International Labour Organization, 2022) และอัตราการเช่าที่อยู่อาศัยในเขตเมืองสมุทรสาครสูงถึง 65% เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยประเทศที่ 42% (REIC, 2023) อย่างไรก็ตาม แม้ความต้องการจะสูง แต่คุณภาพที่อยู่อาศัยกลับยังต่ำ โดยมีเพียงประมาณ 40% ที่ผ่านมาตรฐานด้านสุขอนามัยและความปลอดภัย ซึ่งต่ำกว่ากรุงเทพมหานครและจังหวัดชลบุรีอย่างมีนัยสำคัญ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2566)

ในเชิงการแข่งขัน ผู้ประกอบการธุรกิจที่พักต้องเผชิญกับข้อจำกัดหลายด้าน ทั้งการแข่งขันด้านราคา ความภักดีของผู้เช่าที่ต่ำ และข้อจำกัดด้านงบประมาณในการพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัย (Adam, 2023) ขณะเดียวกัน แรงงานยุคใหม่ให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิต ความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าราคาเพียงอย่างเดียว (Wongsunopparat & Adam, 2023; Thailand Development Research Institute, 2565) ส่งผลให้ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม พื้นที่ใช้สอย และบริการมีบทบาทสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย ทั้งนี้ พฤติกรรมการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของแรงงาน จัดเป็นตัวแปรตามที่มีบทบาทหลักต่อการกำหนดทิศทางนโยบายแรงงานและการพัฒนาเมืองในเขตอุตสาหกรรมอย่างยิ่ง โดยพฤติกรรมดังกล่าวไม่เพียงสะท้อนการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของแรงงาน แต่ยังเกี่ยวข้องกับคุณภาพชีวิต

ความเสถียรภาพและความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัย (Mekvichai & Jitsuchon, 2021) ผลการศึกษาโดย Thailand Development Research Institute (2565) พบว่า กลุ่มผู้ใช้แรงงานระดับความสำคัญของที่พักอาศัย โดยเฉพาะด้านสวัสดิภาพ พื้นที่ส่วนบุคคล และระบบสาธารณูปโภค เช่น อินเทอร์เน็ตหรือกล้องวงจรปิด มากกว่าการพิจารณาเรื่องราคาเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ Buranajaroenkij (2020) ยังชี้ว่า การเข้าใจพฤติกรรมทางเลือกที่พักของแรงงานเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ภาคเอกชนสามารถวางแผนพัฒนาอาคารเช่าให้ตรงกลุ่มเป้าหมาย และลดอัตราห้องว่างเชิงพาณิชย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ งานวิจัยที่ผ่านมาแสดงให้เห็นว่า สภาพแวดล้อม เช่น ความสะอาด ความปลอดภัย และความหนาแน่นของพื้นที่มีผลโดยตรงต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของแรงงาน (อารยะพงศ์ นันทวัฒน์, 2565) ขณะที่พื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสมและยืดหยุ่นสามารถเพิ่มความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย (กนกวรรณ นาภิรม และคณะ, 2565) นอกจากนี้ ทักษะคติและการรับรู้คุณภาพยังมีอิทธิพลต่อความตั้งใจเช่าและความภักดีของผู้พักอาศัย (กิตติพร อังคณาภรณ์ และจันท์ประภา หอมหวล, 2565) รวมถึงความน่าเชื่อถือของผู้ให้บริการ ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจอยู่ระยะยาว (สุทธิวรรณ พรพิบูลย์ และคณะ, 2564) อีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น อินเทอร์เน็ต ระบบรักษาความปลอดภัย และบริการดิจิทัล กลายเป็นปัจจัยสำคัญในยุคหลังโควิด-19 (คำธณ ปริญา และรุ่งโรจน์ ธนธรรม, 2566)

ดังนั้น การศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม พื้นที่ใช้สอย ทักษะคติ การรับรู้คุณภาพ ความน่าเชื่อถือ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อความตั้งใจเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร จึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ทั้งในเชิงวิชาการ เพื่อเติมเต็มองค์ความรู้ด้านพฤติกรรมผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัยเช่า และในเชิงปฏิบัติ เพื่อช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาที่พักอาศัยได้ตรงตามความต้องการของแรงงาน รวมถึงสนับสนุนการกำหนดนโยบายเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่อุตสาหกรรมอย่างยั่งยืน

## วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาสภาพแวดล้อม พื้นที่ใช้สอย ทักษะคติ การรับรู้คุณภาพ ความน่าเชื่อถือ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

งานวิจัยนี้ก่อให้เกิดประโยชน์ใน 4 ด้านหลัก ได้แก่

1. ด้านวิชาการ งานวิจัยนี้มีส่วนช่วยเติมเต็มองค์ความรู้ด้านพฤติกรรมผู้บริโภคในบริษัทของแรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายที่ยังไม่ได้รับการศึกษาอย่างลึกซึ้งในมิติของการเลือกเช่าที่อยู่อาศัย โดยการประยุกต์ใช้กรอบแนวคิดทฤษฎีการวางแผนพฤติกรรม (Theory of Planned Behavior:

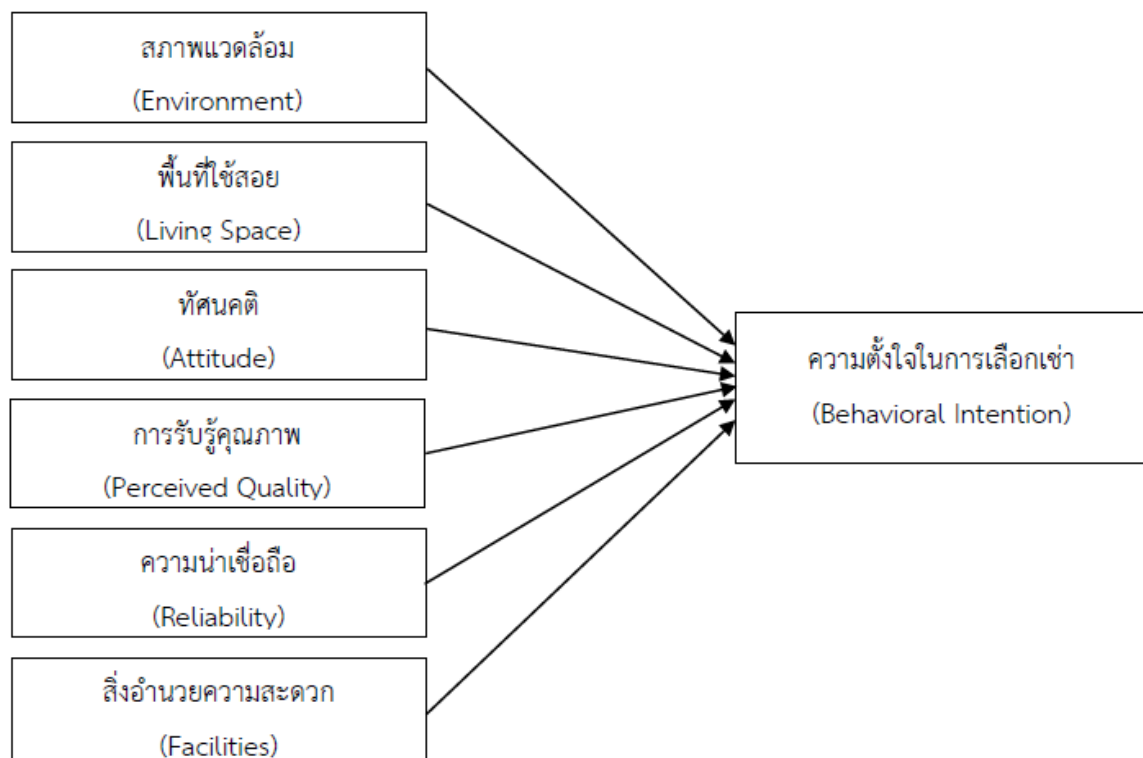
TPB) ทำให้สามารถอธิบายกระบวนการตัดสินใจเชิงพฤติกรรมของผู้บริโภคในเชิงโครงสร้าง และสามารถใช้เป็นพื้นฐานในการศึกษาต่อยอดในสาขาที่เกี่ยวข้องได้

2. ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผลการศึกษาให้ข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มแรงงาน ซึ่งสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการออกแบบอะพาร์ตเมนต์ให้ตอบสนองต่อความต้องการที่แท้จริง ทั้งในด้านการวางผังห้องพัก การจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวก การกำหนดราคาค่าเช่า และการสร้างความไว้วางใจในแบรนด์ของผู้ประกอบการ

3. ด้านนโยบายสาธารณะ ข้อมูลจากงานวิจัยสามารถใช้เป็นแนวทางในการสนับสนุนการวางแผนและกำหนดนโยบายด้านที่อยู่อาศัยแรงงานในระดับท้องถิ่นและระดับประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่อุตสาหกรรมที่มีการกระจุกตัวของแรงงานสูง

4. ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน งานวิจัยนี้มีส่วนสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDG 11) ขององค์การสหประชาชาติ ซึ่งมุ่งเน้นการสร้างเมืองและชุมชนที่ยั่งยืน (UNDP, 2023) โดยเฉพาะในประเด็นการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัย มีคุณภาพ และราคาเหมาะสมสำหรับกลุ่มเปราะบาง เพื่อช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตและลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมในระยะยาว

#### กรอบแนวคิด



ภาพ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

กรอบแนวคิดการวิจัยดังภาพ แสดงให้เห็นความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ ได้แก่ สภาพแวดล้อม ซึ่งอิงจากแนวคิดของ Zhang et al. (2023) พื้นที่ใช้สอยตามแนวคิดของ Nguyen et al. (2023) ทักษะคิด และการรับรู้คุณภาพ ตามแนวคิดของ Islam et al. (2022) ความน่าเชื่อถือ ภายใต้แนวคิด SERVQUAL Model ที่ได้รับการปรับปรุงโดย Liu et al. (2025) และสิ่งอำนวยความสะดวก จากการศึกษาโดย Nicolau et al. (2024) ทั้งหมดนี้ส่งผลต่อความตั้งใจ ในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ โดยอ้างอิงจากแนวคิดของ Kuhzadya et al. (2020)

### วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยมีรายละเอียดการดำเนินการ ดังนี้ **ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้** คือ พนักงานโรงงานที่เคยเช่าหรือมีความสนใจในการเช่าอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดสมุทรสาคร และกำหนดขนาดตัวอย่างโดยใช้โปรแกรม G\*Power จากการประมาณค่าขนาดตัวอย่าง โดยมีค่า Partial R<sup>2</sup> เท่ากับ 0.04774225 ค่าขนาดอิทธิพล (Effect Size; f<sup>2</sup>) เท่ากับ 0.05013585 ความน่าจะเป็นของความคลาดเคลื่อนในการทดสอบประเภทที่หนึ่ง ( $\alpha$ ) เท่ากับ 0.05 จำนวนตัวแปรทำนายเท่ากับ 6 ตัวแปร อำนาจการทดสอบ (1- $\beta$ ) เท่ากับ 0.95 (Cohen, 1962) จึงได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 316 ตัวอย่าง ได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 316 ตัวอย่าง

**การสุ่มตัวอย่าง** โดยใช้วิธีการสุ่มแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) คัดกรองเฉพาะ พนักงานโรงงานที่ทำงานในจังหวัดสมุทรสาคร และเคยเช่าหรือมีความสนใจในการเช่าอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดสมุทรสาคร ร่วมกับการสุ่มแบบสะดวก (Convenience Sampling) ผ่านช่องทางออนไลน์ โดยมีคำถามที่ใช้ในการคัดกรองตัวอย่างในแบบสอบถาม

**เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย** เป็นแบบสอบถามปลายปิดที่มีโครงสร้างแน่นอน (Structure-undisguised Questionnaire) ซึ่งสร้างขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จำนวน 24 ข้อ และใช้มาตรวัดแบบอันตรภาค (Interval Scale) รวมถึงมีการตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 3 ท่าน และผลการตรวจสอบดัชนีความสอดคล้องระหว่าง วัตถุประสงค์และข้อคำถามของแบบสอบถาม (Item-objective Congruence Index: IOC) พบว่า มีค่าเท่ากับ 0.95 ซึ่งมากกว่า 0.5 ถือว่า คำถามมีความสอดคล้องกันอย่างดี (ฉัตรศิริ ปิยะพิมลสิทธิ์, 2548) นอกจากนี้ มีการตรวจสอบความเชื่อมั่น (Reliability) ของแบบสอบถาม โดยพบว่า มีค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาคของแบบสอบถาม เมื่อนำไปใช้กับกลุ่มตัวอย่างทดลอง (Pilot Test) จำนวน 40 ตัวอย่าง มีค่าความเชื่อมั่นของคำถามแต่ละด้านเท่ากับ 0.858-0.948 และกลุ่มตัวอย่างจำนวน 316 ชุด มีค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามแต่ละด้านเท่ากับ 0.691-0.919 ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ (Nunnally, 1978)

**การวิเคราะห์ข้อมูล** มีการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานและสถิติเชิงอนุมาน ด้วยการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

## ผลการวิจัย

**ผลการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคล**ของผู้ตอบแบบสอบถาม จากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นพนักงานโรงงานในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร จำนวน 316 ราย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 21-30 ปี ส่วนใหญ่มีการศึกษต่ำกว่าระดับปริญญา มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001-25,000 บาท และส่วนใหญ่เคยเช่าอะพาร์ตเมนต์มาแล้ว 1 แห่ง มีอัตราค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์ต่อเดือนเฉลี่ย 2,001-4,000 บาท และตนเองเป็นผู้ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์มากที่สุด

**ผลการทดสอบสมมติฐานการวิจัย** จากการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบพหุคูณ พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ พื้นที่ใช้สอย (Sig. = 0.034) การรับรู้คุณภาพ (Sig. = 0.009) และสิ่งอำนวยความสะดวก (Sig. = 0.001) ส่วนความน่าเชื่อถือ (Sig. = 0.001) ส่งผลเชิงลบต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ในขณะที่สภาพแวดล้อม (Sig. = 0.708) และทัศนคติ (Sig. = 0.822) ไม่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร และเมื่อพิจารณาน้ำหนักของผลกระทบของตัวแปรอิสระที่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวก ( $\beta = 0.666$ ) ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร มากที่สุด รองลงมา ได้แก่ พื้นที่ใช้สอย ( $\beta = 0.188$ ) และการรับรู้คุณภาพ ( $\beta = 0.177$ ) ตามลำดับ โดยความน่าเชื่อถือ ( $\beta = -.410$ ) ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือ ความน่าเชื่อถือที่เพิ่มขึ้นส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานลดลงได้

ตาราง 1 ผลการวิเคราะห์สัมประสิทธิ์การถดถอยพหุของปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร

ปัจจัย	ความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์						
	b	S.E.	$\beta$	t	Sig.	Tolerance	VIF
ค่าคงที่	.905	.268		3.381	.001*		
สภาพแวดล้อม	-.023	.062	-.023	-.375	.708	.595	1.681
พื้นที่ใช้สอย	.214	.100	.188	2.131	.034*	.297	3.365
ทัศนคติ	.022	.099	.019	.226	.822	.341	2.931
การรับรู้คุณภาพ	.177	.067	.177	2.646	.009*	.516	1.938
ความน่าเชื่อถือ	-.455	.101	-.410	4.49	.001*	.277	3.616
สิ่งอำนวยความสะดวก	.803	.093	.666	6.66	.001*	.384	2.606

$R^2 = 0.287$ ,  $F = 20.779$ ,  $*p < 0.05$

## สรุปผลการวิจัย

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร โดยใช้การวิจัยเชิงปริมาณจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 316 ราย และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการถดถอยพหุคูณ ผลการวิจัย พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง 21-30 ปี มีรายได้เฉลี่ย 15,001-25,000 บาท และมีประสบการณ์เช่าอพาร์ทเมนต์มาก่อน โดยช่วงค่าเช่าที่พบมากที่สุดอยู่ระหว่าง 2,001-4,000 บาทต่อเดือน และผู้เช่าส่วนใหญ่ตัดสินใจด้วยตนเอง

ในส่วนของการทดสอบสมมติฐาน พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ใช้สอย และการรับรู้คุณภาพ โดยสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุด รองลงมาคือ พื้นที่ใช้สอย และการรับรู้คุณภาพ ตามลำดับ ขณะที่ ความน่าเชื่อถือมีอิทธิพลในทิศทางเชิงลบต่อความตั้งใจในการเช่าอย่างมีนัยสำคัญ ส่วนสภาพแวดล้อมและทัศนคติ ไม่พบว่า มีอิทธิพลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

โดยสรุป ปัจจัยด้านฟังก์ชันการใช้งานจริง โดยเฉพาะสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ใช้สอย มีบทบาทสำคัญมากกว่าปัจจัยเชิงทัศนคติหรือสภาพแวดล้อมในการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของแรงงานในพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งสะท้อนถึงพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตและความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยเป็นหลัก

## อภิปรายผล

สภาพแวดล้อมส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า สภาพแวดล้อมไม่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ สาเหตุอาจมาจากการที่กลุ่มพนักงานโรงงานส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัย พื้นฐานอื่น ๆ มากกว่า เช่น ระยะทางจากที่พักถึงที่ทำงาน ค่าเช่าที่พัก หรือความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน มากกว่าปัจจัยด้านคุณภาพของสภาพแวดล้อม เช่น ความสะอาด มลภาวะ หรือทัศนียภาพของบริเวณที่พัก ซึ่งอาจเป็นเรื่องรองในบริบทของผู้มีรายได้จำกัด หรือผู้ที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยเชิงเศรษฐกิจเป็นหลัก โดยผลการศึกษานี้ ไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ Zhang et al. (2023) และ Adam (2023) ที่พบว่า ความพึงพอใจต่อสิ่งแวดล้อมในด้านความสะอาด ความเงียบ และความปลอดภัย เป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกที่พักของกลุ่มแรงงานอุตสาหกรรมในเขตเมือง และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ Mekvichai & Jitsuchon (2021) ได้ศึกษาแรงงานในนิคมอุตสาหกรรม ที่พบว่า สิ่งแวดล้อมทางกายภาพมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว

พื้นที่ใช้สอยส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า พื้นที่ใช้สอยส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ เนื่องจากลักษณะงานของพนักงานโรงงานที่มีความเหนื่อยล้าสูง ทำให้ผู้เช่ากลุ่มนี้ให้ความสำคัญสูงสุดกับการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยที่เอื้อต่อการพักผ่อนมากกว่าความหรูหรา โดยเฉพาะการมีห้องน้ำภายในห้องพัก การแบ่งโซนซักล้างหรือทำอาหารที่เป็นสัดส่วนเพื่อความสะอาดสบาย และความเป็นส่วนตัวในการใช้ชีวิตประจำวันหลังเลิกงาน โดยผลการศึกษานี้สอดคล้องกับงานวิจัยของพรรณรายณ์ บัวบุญ และจิตรา ธารารัตน์ (2564) ที่พบว่าแรงงานที่มีพื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วน เช่น ห้องน้ำส่วนตัว มีแนวโน้มที่จะเช่าที่พักในระยะยาวมากกว่าแรงงานที่อยู่ในพื้นที่แคบ และสอดคล้องกับงานวิจัยของ Elsayed (2025) ที่เสนอว่า พื้นที่ใช้สอยควรออกแบบให้เหมาะสมกับพฤติกรรมของผู้พักอาศัย และช่วยเสริมสร้างคุณภาพชีวิตในเมือง โดยเฉพาะในกลุ่มแรงงานที่มีรายได้น้อย งานวิจัยของ Zubir & Abdul Rahim (2021) ซึ่งศึกษาคุณภาพที่พักแรงงานก่อสร้างในประเทศมาเลเซีย พบว่า พื้นที่นอนและพื้นที่สุขาภิบาลที่มีขนาดและการจัดวางไม่เหมาะสมส่งผลเชิงลบต่อประสบการณ์การอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตของแรงงาน โดยแรงงานที่อาศัยอยู่ในพื้นที่คับแคบหรือมีการใช้พื้นที่ร่วมกันอย่างแออัดมีแนวโน้มรายงานความไม่พึงพอใจต่อที่พักสูงกว่า

ทัศนคติส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า ทัศนคติไม่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ ทั้งนี้สาเหตุอาจมาจากการที่กลุ่มแรงงานในพื้นที่ดังกล่าวมีข้อจำกัดทางเศรษฐกิจ การเข้าถึงข้อมูล หรือความจำเป็นด้านการเดินทางที่มีอิทธิพลเหนือกว่าทัศนคติส่วนบุคคล แม้ผู้บริโภคจะมีทัศนคติที่ดีต่อที่พัก แต่หากปัจจัยพื้นฐานอย่างราคาและความสะอาดไม่ตอบโจทย์ก็อาจทำให้ทัศนคติไม่ได้แปรผลเป็นพฤติกรรมการเลือกเช่าจริง โดยผลการศึกษานี้ไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ Adnan et al. (2023) ที่พบว่า ความประทับใจแรกจากการบริการของพนักงานมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าและความภักดีของผู้บริโภค และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ Yap & Ng (2023) ที่พบว่า ความรู้สึกที่ดีจากพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวนหรือห้องนั่งเล่น มีอิทธิพลต่อทัศนคติเชิงบวกต่อโครงการที่พัก ซึ่งสามารถสะท้อนถึงความตั้งใจเช่าในระยะยาวได้เช่นกัน

การรับรู้คุณภาพส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า การรับรู้คุณภาพส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ ทั้งนี้สาเหตุสำคัญมาจากผู้เช่ากลุ่มพนักงานโรงงานมองความคุ้มค่าเป็นหลัก โดยคุณภาพในที่นี้หมายถึงโครงสร้างที่มั่นคงและระบบความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางและต้องบริหารค่าใช้จ่าย การได้พักในห้องที่สภาพดี ไม่ทรุดโทรม และมีระบบความปลอดภัย เช่น กล้องวงจรปิด หรือประตูคีย์การ์ด จึงเป็นสิ่งจำเป็นที่สร้างความอุ่นใจและรู้สึกว่าการเช่าที่จ่ายไปนั้นคุ้มค่า ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่า

ระยะยาว โดยผลการศึกษาไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ Agyekum et al. (2022) ที่พบว่า ความรู้สึกที่ว่า ที่พักมีคุณภาพดี เช่น สภาพห้องพักที่สะอาด มีการดูแลรักษา และมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่งผลโดยตรงต่อความตั้งใจเช่าระยะยาว และสอดคล้องกับงานวิจัยของ Nguyen et al. (2023) ที่พบว่า ความปลอดภัย ความสมัยใหม่ และความสะอาดสบายเป็นองค์ประกอบสำคัญที่มีผลต่อการจัดอันดับคุณภาพและความน่าอยู่ของอะพาร์ตเมนต์ในสายตาของผู้บริโภค

ความน่าเชื่อถือมีส่งผลกระทบต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า ความน่าเชื่อถือส่งผลเชิงลบต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เนื่องจากโรงงานในจังหวัดสมุทรสาครซึ่งส่วนใหญ่เป็นแรงงานระดับปฏิบัติการ ซึ่งมีข้อจำกัดด้านรายได้ และให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านราคาและความสะดวกในการเดินทางไปทำงานมากกว่าภาพลักษณ์หรือความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า ดังนั้น อะพาร์ตเมนต์ที่มีความน่าเชื่อถือสูง เช่น มีการบริหารจัดการเป็นระบบ มีสัญญาชัดเจน หรือมีมาตรฐานด้านความปลอดภัยสูง มักมาพร้อมกับค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้กลุ่มพนักงานโรงงานมีความตั้งใจในการเช่าลดลง นอกจากนี้ ความน่าเชื่อถือในมุมมองของพนักงานโรงงานอาจถูกตีความว่าเป็น ความเข้มงวดของกฎระเบียบ เช่น การเก็บเงินมัดจำในอัตราสูง การบังคับใช้สัญญาอย่างเคร่งครัด หรือข้อจำกัดในการอยู่อาศัย ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของแรงงานโรงงานที่ต้องการความยืดหยุ่น ส่งผลให้ความน่าเชื่อถือกลับกลายเป็นปัจจัยที่ลดความตั้งใจในการเลือกเช่า อีกทั้งตลาดอะพาร์ตเมนต์ในจังหวัดสมุทรสาครมีการแข่งขันสูง และมีตัวเลือกที่หลากหลายในระดับราคาใกล้เคียงกัน ทำให้ผู้เช่าให้ความสำคัญกับ ประสบการณ์จริงจากการบอกต่อของเพื่อนร่วมงานหรือแรงงานในพื้นที่มากกว่าความน่าเชื่อถือในเชิงทางการ เช่น ชื่อเสียงหรือเอกสารรับรอง ส่งผลให้ความน่าเชื่อถือเชิงภาพลักษณ์ไม่สามารถกระตุ้นความตั้งใจในการเช่าได้ และอาจมีผลในทิศทางตรงกันข้าม ดังนั้น จากผลการวิจัยดังกล่าว สะท้อนให้เห็นว่า ความน่าเชื่อถืออาจไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร และในบางกรณีอาจกลายเป็นปัจจัยที่สร้างภาระหรือความกังวลด้านค่าใช้จ่ายและข้อผูกมัดมากกว่าประโยชน์ ผู้ประกอบการจึงควรเน้นการสร้าง ความเชื่อใจควบคู่กับความยืดหยุ่นด้านราคา เงื่อนไขการเช่า และการสื่อสารที่ตรงไปตรงมา เพื่อเพิ่มความตั้งใจในการเช่าของกลุ่มเป้าหมายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผลการศึกษาไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของศิริลักษณ์ เพชรมงคล (2565) ที่พบว่า ความน่าเชื่อถือของเจ้าของหรือผู้ให้เช่าที่พัก เช่น การให้ข้อมูลตรงไปตรงมา การดูแลระบบรักษาความปลอดภัย และการไม่เปลี่ยนแปลงสัญญาโดยไม่แจ้งล่วงหน้าที่มีอิทธิพลต่อความมั่นใจของพนักงานโรงงานในการเลือกเช่าที่พัก อีกทั้งยังไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ Liu et al. (2025) ที่พบว่า การปรับปรุงแบบจำลอง SERVQUAL Model สำหรับบริการที่พัก โดยพบว่า ความน่าเชื่อถือเป็นตัวแปรสำคัญที่ส่งผลต่อความไว้วางใจของผู้เช่าและความตั้งใจในการใช้บริการซ้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ตรงตามความต้องการที่อยู่ของพนักงานโรงงาน เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ลานจอดรถ ห้องซักผ้า ห้องฟิตเนส หรือร้านค้าบริเวณใกล้เคียงที่พัก ล้วนเป็นปัจจัยที่ช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตและลดภาระค่าใช้จ่ายหรือเวลาที่ต้องใช้ในการดำรงชีวิตประจำวัน การมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้จึงถูกมองว่าเป็นคุณค่าที่เพิ่มขึ้น โดยผลการศึกษาสอดคล้องกับงานวิจัยของ Wang et al. (2024) ที่ชี้ว่า สิ่งอำนวยความสะดวกยังส่งผลต่อภาพลักษณ์ของโครงการ และความพึงพอใจในที่พักอาศัย และสอดคล้องกับงานวิจัยของ Su et al. (2022) ระบุว่า สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยควรถูกพิจารณาในฐานะบริบทของการใช้ชีวิตที่ผู้อยู่อาศัยรับรู้และประเมินคุณภาพของพื้นที่ผ่านประสบการณ์ประจำวัน ดังนั้น สภาพแวดล้อมจึงเป็นแนวคิดที่สะท้อนถึงเงื่อนไขรอบด้านของการอยู่อาศัย ซึ่งรวมทั้งคุณลักษณะทางกายภาพของพื้นที่และบริบททางสังคมที่เอื้อต่อความเป็นอยู่และความรู้สึกผูกพันกับที่พักอาศัยในระยะยาว

## ข้อเสนอแนะ

### ข้อเสนอแนะเพื่อนำผลการวิจัยไปใช้

จากผลการศึกษาเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร สามารถนำไปประยุกต์ใช้เชิงกลยุทธ์ได้อย่างชัดเจน ดังนี้

1. ควรยกระดับสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเช่า เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุด ผู้ประกอบการควรมุ่งเน้นมาตรฐานความปลอดภัยที่มองเห็นและจับต้องได้ เช่น ระบบกล้องวงจรปิดที่ครอบคลุม จุดเสียงควรมีแสงสว่างเพียงพอ ทางหนีไฟได้มาตรฐาน และพื้นที่จอดรถที่เป็นระเบียบและเพียงพอ การจัดการที่ดีในจุดเหล่านี้จะช่วยสร้างภาพลักษณ์ความเป็นมืออาชีพ และเพิ่มความมั่นใจให้ผู้เช่าตัดสินใจได้ง่ายขึ้น

2. ควรเน้นการสร้างการรับรู้คุณภาพผ่านประสบการณ์จริงของผู้เช่า ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาอาคารและระบบสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอควบคู่กับการดูแลความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และเสริมมาตรการความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะสำหรับผู้เช่าที่ทำงานเป็นกะ สิ่งเหล่านี้จะช่วยสะท้อนความคุ้มค่า และสร้างความรู้สึกไว้วางใจในระยะยาว

3. ควรออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้ตอบโจทย์ชีวิตจริง แม้พื้นที่จำกัด แต่การออกแบบที่ดีสามารถสร้างความแตกต่างได้ ควรจัดผังห้องให้โปร่งโล่ง ใช้งานได้หลากหลาย และให้ความสำคัญกับห้องน้ำเป็นพิเศษ เช่น การระบายอากาศที่ดี ลดความอับชื้น หรือแยกโซนเปียก-แห้ง หากทำได้ จะช่วยยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยและความพึงพอใจของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

## ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

เพื่อขยายองค์ความรู้และเพิ่มความครอบคลุมของผลการศึกษา งานวิจัยในอนาคตควรพัฒนาในประเด็นสำคัญ ดังนี้

1. ขยายขอบเขตพื้นที่และกลุ่มตัวอย่าง ในการศึกษาครั้งต่อไปผู้ที่สนใจควรศึกษาในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นที่มีบริบทใกล้เคียง เช่น ชลบุรีหรือระยอง รวมถึงเปรียบเทียบระหว่างแรงงานในระบบ แรงงานนอกระบบ และพนักงานออฟฟิศ เพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างของพฤติกรรมและปัจจัยที่มีอิทธิพล อันจะช่วยให้การวางกลยุทธ์ตลาดมีความแม่นยำยิ่งขึ้น
2. เพิ่มตัวแปรเชิงพฤติกรรมสมัยใหม่ นอกจาก 6 ปัจจัยเดิม ผู้ที่สนใจควรพิจารณาตัวแปรใหม่ เช่น ความยืดหยุ่นของสัญญาเช่า (Lease Flexibility) และความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน (Sense of Community) ซึ่งอาจมีบทบาทสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าและการอยู่อาศัยระยะยาว
3. ศึกษาเชิงระยะยาว (Longitudinal Study) ผู้ที่สนใจควรติดตามพฤติกรรมผู้เช่าในช่วงเวลาต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม เช่น ภาวะเศรษฐกิจราคาพลังงาน หรือการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม
4. ทบทวนตัวแปรที่ไม่พบอิทธิพล ผู้ที่สนใจควรศึกษาปัจจัยที่ไม่ส่งผลต่อความตั้งใจเช่าในการวิจัยครั้งนี้ เช่น สภาพแวดล้อมและทัศนคติ เพื่อค้นหาสาเหตุเชิงลึก ซึ่งอาจนำไปสู่การปรับปรุงแนวคิดหรือการบริหารจัดการที่เหมาะสมยิ่งขึ้น
5. ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพเพื่อเจาะลึกตัวแปรความน่าเชื่อถือ ผู้ที่สนใจควรใช้การสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อทำความเข้าใจความหมายของความน่าเชื่อถือในมุมมองของแรงงาน โดยอาจพบว่าเป็นเส้นทางหรือกฎระเบียบที่เข้มงวด และอาจถูกตีความเป็นความยุ่งยากหรือภาระค่าใช้จ่าย การเข้าใจประเด็นนี้จะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถสื่อสารและออกแบบบริการได้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

## เอกสารอ้างอิง

- กนกวรรณ นาวิกรม, พัชราภรณ์ เจริญศิริ และธนัท เลิศวงศ์. (2565). แนวทางการออกแบบห้องเช่าสำหรับแรงงานรายได้น้อยในเขตนิคมอุตสาหกรรม. *วารสารออกแบบสิ่งแวดล้อม*, 19(1), 25-40.
- กรมการจัดหางาน. (2566). *รายงานสถานการณ์แรงงานต่างด้าวในประเทศไทย*. กรุงเทพฯ: กระทรวงแรงงาน.
- กิตติพร อังคณาภรณ์ และจันทร์ประภา หอมหวล. (2565). ทัศนคติของแรงงานต่อการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่าในเขตอุตสาหกรรม. *วารสารบริหารธุรกิจและเศรษฐศาสตร์*, 43(2), 77-92.
- คำรณ ปริปัญญา และรุ่งโรจน์ ชนธรัตน์. (2566). สิ่งอำนวยความสะดวกกับความพึงพอใจของแรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่สมุทรสาคร. *วารสารการพัฒนาเมือง*, 19(2), 56-70.

- ฉัตรศิริ ปิยะพิมลสิทธิ์. (2548). *การใช้ SPSS เพื่อการวิเคราะห์ข้อมูล*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร.
- พรรณรายณ์ บัวบุญ และจิตรา ธารรัตน์. (2564). ความสัมพันธ์ระหว่างคุณภาพสิ่งแวดล้อมกับความตั้งใจเช่าที่พักอาศัยของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร. *วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ ม.ราชภัฏนครสวรรค์*, 11(2), 85-97.
- ศิริลักษณ์ เพชรมงคล. (2565). ปัจจัยด้านการบริการที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจในการเช่าอพาร์ทเมนต์. *วารสารการพัฒนาท้องถิ่นและการจัดการ*, 8(1), 45-58.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2566). *รายงานสถิติที่อยู่อาศัยแรงงานภาคอุตสาหกรรม*. สืบค้นจาก <https://www.reic.or.th>.
- สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2566). *รายงานเศรษฐกิจและสังคมรายจังหวัด*. กรุงเทพฯ: สศช.
- สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรสาคร. (2567). *รายงานสถานการณ์อุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรสาคร*. สมุทรสาคร: กระทรวงอุตสาหกรรม.
- สุทธิวรรณ พรพิบูลย์, เกียรติศักดิ์ สมบูรณ์ทรัพย์ และรัตนาวดี ธรรมศิริ. (2564). ความน่าเชื่อถือของผู้ให้บริการกับพฤติกรรมการเช่าที่อยู่อาศัยของแรงงาน. *วารสารการจัดการธุรกิจมหาวิทยาลัยมหาสารคาม*, 14(2), 77-93.
- อารยะพงศ์ นันทวัฒน์. (2565). คุณภาพสิ่งแวดล้อมกับการเลือกที่อยู่อาศัยของแรงงานรายได้น้อยในเขตภาคตะวันออก. *วารสารการวางผังเมือง*, 65(4), 801-820.
- Adam, A. (2023). Housing rental intention and tenant trust: Evidence from industrial workers in Thailand. *Journal of Property Management*, 41(3), 215-232.
- Adam, M. (2023). Apartment selection intention: Psychological factors among low-income renters. *Journal of Housing and Social Environment*, 11(2), 85-101.
- Adnan, S., Abid, M., & Fatima, S. (2023). Consumers' attitude toward urban apartment living: Evidence from Pakistan. *Housing and Society*, 50(2), 145-160.
- Agyekum, K., Ayarkwa, J., & Adinyira, E. (2022). Factors influencing the housing choices of low-income workers in Kumasi, Ghana. *Journal of Building Performance*, 13(1), 1-12.
- Buranajaroenkij, D. (2020). Factors affecting housing decisions among Thai industrial workers. *Journal of Urban and Regional Development*, 15(2), 45-60.
- Cohen, J. (1962). The statistical power of abnormal-social psychological research: A review. *Journal of Abnormal and Social Psychology*, 65, 145-153.

- Elsayed, W. (2025). Social sustainability in housing as an entry point to achieving quality of urban life in Egypt. *Sustainable Futures*, 7, 100234.
- International Labour Organization (ILO). (2022). *Migrant workers and housing conditions in Thailand*. Geneva: ILO.
- Islam, R., Saidin, S. Z., Ayub, N. A., & Islam, M. S. (2022). Determinants of apartment selection: Evidence from industrial workers in Samut Sakhon, Thailand. *Journal of Facilities Management*, 20(3), 215-230.
- Kuhzadya, S., Çakicib, C., Olyac, H., Mohajera, B., & Hand, H. (2020). Couchsurfing involvement in non-profit peer-to-peer accommodations and its impact on destination image, familiarity, and behavioral intentions. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 44, 131-142.
- Liu, W., Yuan, Y., Jiang, J., & Mou, J. (2025). Reforming the SERVQUAL model for accommodation sharing services: A mixed-method approach. *Data and Information Management*, 29, 100102.
- Mekvichai, B., & Jitsuchon, S. (2021). Housing preferences among low-income workers in urban Thailand. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36(3), 867-886.
- Nguyen, P., Tran, T., Nguyen, L., Pham, H., & Pham, M. (2023). Streamlining apartment provider evaluation: A spherical fuzzy multi-criteria decision-making model. *Heliyon*, 9, e22353.
- Nicolau, J. L., Rodriguez-Sanchez, C., & Ruiz-Moreno, F. (2024). Facilities and perceived value in hospitality consumption. *Tourism Management*, 100, 104926.
- Nunnally, J. C. (1978). *Psychometric theory* (2nd ed.). New York: McGraw-Hill.
- Real Estate Information Center (REIC). (2023). Thailand housing market outlook 2023. Bangkok: REIC. *Journal of Abnormal and Social Psychology*, 65(3), 145-153.
- Su, L., Wang, L., Ho, H. C., & Song, Y. (2022). Long-term residential environment exposure and subjective well-being in later life: The moderating role of residential mobility. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19(20), Article 13081.
- United Nations Development Programme (UNDP). (2023). *Sustainable development goals report 2023*. New York: UNDP.

- Thailand Development Research Institute. (2022). *Trends in housing needs and adaptation of labor groups in the digital age*. TDRI. Retrieved from <https://aws.amazon.com/th/what-is/website-database>.
- Wang, L., Liu, J., & Zhang, X. (2024). Impact of neighborhood facilities on apartment attractiveness: Evidence from urban China. *Cities*, 145, 104435.
- Wongsunopparat, K., & Adam, A. (2023). Environmental perception and housing rental decisions of Thai industrial workers. *International Journal of Housing Management*, 19(2), 134-152.
- Yap, S. F., & Ng, E. (2023). The role of community amenities in shaping attitude toward rental housing in Malaysia. *Urban Policy and Research*, 41(1), 78-92.
- Zhang, F., Seshadri, K., Pattupogula, V., Badrinath, C., & Liu, S. (2023). Visitors' satisfaction towards indoor environmental quality in Australian hotels and serviced apartments. *Building and Environment*, 244, 110819.
- Zubir, H. B., & Abdul Rahim, A. (2021). A study of quality living environment for temporary construction workers' accommodation in Malaysia. *International Journal of Environment, Architecture, and Societies*, 1(2), 64-72.