

ตลาดบ้านมักคาศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร



นางสาวชนนาค สัมฤทธิ์เจียรนส

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคามหลักสูตรปริญญาพาณิชยศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาการตลาด
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2523

000582

115481400

HOUSING MARKET IN BANGKOK METROPOLITAN AREA

Miss Chomanard Sumlitjearaphol

A thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Commerce

Department of Marketing

Graduate School

Chulalongkorn University

1980

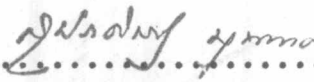
หัวข้อวิทยานิพนธ์ ตลาดบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

โดย นางสาวชนนาค สัมฤทธิ์เจียรผล

ภาควิชา การตลาด

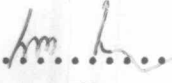
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมภพ เจริญกุล, คุณถนอม อังคณะวัฒนา


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

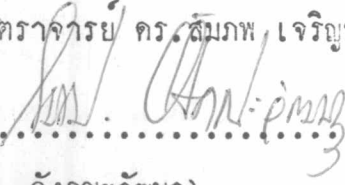
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประคิษฐ์ บุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ปรีชา จอนขอพร)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นาท ชานนท์)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมภพ เจริญกุล)

..... กรรมการ
(นายถนอม อังคณะวัฒนา)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทั่วขอรับปริญญาบัตร ตลาดบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร
 ชื่อ นางสาวชนนาค สัมฤทธิ์เจียรนส
 อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สมภพ เจริญกุล, คุณดนอม อังคณะวัฒนา
 ภาควิชา การตลาด
 ปีการศึกษา 2522



บทคัดย่อ

การขาดแคลนบ้านพักอาศัยเป็นปัญหาสำคัญสำหรับประชาชนในปัจจุบัน โดยเฉพาะ
 ในเขตกรุงเทพมหานคร สาเหตุสำคัญของการขาดแคลนสืบเนื่องมาจาก การเพิ่มขึ้นของ
 ประชากรที่เป็นไปอย่างรวดเร็ว การย้ายถิ่นของประชากรสู่เขตนครหลวง และความยากจน
 ของประชากรเอง รัฐบาลพยายามที่จะแก้ไขปัญหาคารขาดแคลนนี้โดยการดำเนินโครงการ
 ก่อสร้างที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนที่มีรายได้น้อย การป้องกันการย้ายถิ่นของประชากรโดยการ
 สร้างความเจริญกระจายไปสู่ท้องถิ่นและภาคต่าง ๆ อย่างไรก็ตามรัฐก็ยังประสบความ
 ล้มเหลวในการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะการขาดแคลนงบประมาณ การใช้งบประมาณ
 บางส่วนอย่างไม่เหมาะสม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องขาดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จัดทำขึ้นก็เพื่อวัตถุประสงค์ในการศึกษาถึงประวัติความเป็นมา
 ของบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ความจำเป็นและความต้องการของประชากร
 ตลอดจนความสามารถของรัฐบาลและเอกชนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองต่อความ
 ต้องการของประชากร

จากผลของการศึกษาวิจัยทำให้ทราบถึงบทบาทของรัฐบาลต่อการจัดการในปัญหา
 บ้านพักอาศัย มีวิจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยของผู้บริโภค และลักษณะสำคัญ
 ของบ้านพักอาศัยที่ผู้บริโภคต้องการ นอกจากนี้ผลของการวิจัยยังมีประโยชน์ต่อธุรกิจในการที่
 จะทราบว่าควรจะดำเนินนโยบายด้านการตลาดของตนอย่างไร

กิติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ก็ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สมภพ เจริญกุล ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่ายิ่งรับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาในการเขียน วิทยานิพนธ์ ประกอบกับได้กรุณาให้คำแนะนำ ตรวจสอบและแก้ไขจนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

นอกจากนี้ยังได้รับความกรุณาจากคุณณอม อังคะวัฒนา หัวหน้าฝ่ายวิจัยและวางแผน บริษัท สตรามิตบอรัค จำกัด รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วมและได้กรุณาให้คำแนะนำตลอดจนข้อมูลที่ใช่ประกอบการวิจัยบางส่วน ผู้เขียนขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ ของการเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีไต่เอียนนามไว้ข้างต้น ซึ่งให้ความร่วมมือแก่ผู้เขียนเป็นอย่างดี หากคุณประโยชน์ของวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้มีปรากฏ ผู้เขียนขอมอบให้เป็นความดีของท่านผู้มีพระคุณเหล่านี้ เพราะหากขาดเสียซึ่ง ความกรุณาของท่านเหล่านี้แล้ว วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ก็คงจะไม่สามารถสำเร็จลงได้ด้วยดี.



สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
รายการตารางประกอบ	ณ
รายการรูปประกอบ	ญ
บทที่	



1. บทนำ

- ลักษณะของปัญหา	1
- วัตถุประสงค์	2
- ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย	2
- ขอบเขตในการวิจัย	3
- วิธีการศึกษาค้นคว้า	3

2. บัณฑิตที่มีอิทธิพลต่อการชากแค้นบ้านพักอาศัย

- การเพิ่มขึ้นของประชากร	6
- การย้ายถิ่นของประชากร	9
- ความยากจนของประชากร	13
- บทสรุป	15

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

3.	บทบาทของรัฐบาลกับการจัดการด้านที่อยู่อาศัย	
	- รัฐบาลและการดำเนินงานเกี่ยวกับปัญหาบ้านพักอาศัย	16
	- ผลงานของรัฐบาลในการแก้ปัญหาบ้านพักอาศัย	19
	- ความล้มเหลวของรัฐบาลในการแก้ปัญหาบ้านพักอาศัย	23
	- บทสรุป	29
4.	ธุรกิจบ้านจัดสรรของเอกชนและการจัดบริการบ้านพักอาศัย	
	- ความเป็นมาของธุรกิจบ้านจัดสรร	30
	- การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน	37
	- แหล่งเงินทุน	41
	- การวิจัย	43
5.	สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	
	- นโยบายด้านผลิตภัณฑ์	69
	- นโยบายด้านโฆษณา	69
	- นโยบายด้านราคา	70
บรรณานุกรม	74
ภาคผนวก	77
ประวัติ	87

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 การกระจายรายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร	14
3.1 เปรียบเทียบจำนวนบ้านที่รัฐบาลสร้างขึ้นกับจำนวนผู้แสดงความจำนง	20
3.2 ขนาดของประชากรและจำนวนอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร.	22
3.3 งบประมาณที่ต้องการสำหรับการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย เปรียบ เทียบกับงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ	24
3.4 สรุปโครงการบ้านพักอาศัยที่สำคัญของรัฐบาล ในเขตกรุงเทพมหานคร	26
4.1 จำนวนหมู่บ้าน จำนวนที่ดินทั้งหมดที่ใช้จัดสรรหมู่บ้าน และจำนวน อาคารของหมู่บ้านจัดสรร.	34
4.2 แหล่งเงินทุนในการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร	42

สารบัญรูปประกอบ

แผนภูมิที่

หน้า

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | แสดงจำนวนอาคารจักรวรรดิที่ก่อสร้างในแต่ละปี | 32 |
| 2. | แสดงปริมาณรวมอาคารบ้านจักรวรรดิ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2511-2520 | 33 |
| 3. | แสดงจำนวนที่ดินทั้งหมดที่ใช้จักรวรรดิหมู่บ้าน | 35 |
| 4. | แสดงจำนวนอาคารของหมู่บ้านจักรวรรดิทั้งหมด | 36 |
| 5. | แสดงจำนวนอาคารจักรวรรดิที่ก่อสร้างแล้วคามขนาดที่ดิน | 40 |