

สภาพ เศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด (คอนโดมิเนียม)

ในกรุงเทพมหานคร : การศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น



นางสาว สันต์หทัย สงวนศักดิ์

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสังคมวิทยามหาบัณฑิต

ภาควิชาสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2531

ISBN 974-568-973-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

013887

i 10301173

SOCIO-ECONOMIC CONDITIONS OF PEOPLE IN HOUSING-DEVELOPED COMMUNITIES

AND IN CONDOMINIUMS IN BANGKOK METROPOLIS :

AN EXPLORATORY RESEARCH

Miss Sanhataya Sanguansak

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Arts

Department of Sociology and Anthropology

Graduate School

Chulalongkorn University

1968

หัวข้อวิทยานิพนธ์

สภาพ เศรษฐกิจสังคมของผู้อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด
(คอนโดมิเนียม) ในกรุงเทพมหานคร : การศึกษาเชิงสำรวจ
เบื้องต้น

โดย

นางสาว สัมพันธ์ สงวนศักดิ์

ภาควิชา

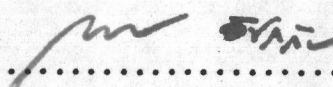
สังคมวิทยาและมานุษยวิทยา

อาจารย์ที่ปรึกษา

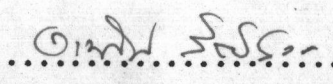
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรเวทย์ ประมวลรัฐการ

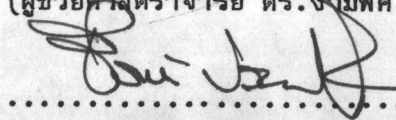


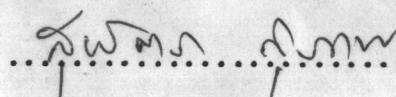
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วิชาภัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จันทิศ สัตย์สงวน)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรเวทย์ ประมวลรัฐการ)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุภัตรา สุภาพ)



สัณห์หทัย สงวนศักดิ์ : สภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด
(คอนโดมิเนียม) ในกรุงเทพมหานคร : การศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น (SOCIO-ECONOMIC
CONDITIONS OF PEOPLE LIVING IN HOUSING-DEVELOPED COMMUNITIES AND IN
CODOMINIUMS IN BANGKOK METROPOLIS : AN EXPLORATORY RESEARCH) อ.ที่ปรึกษา
: ผศ.ดร.ธีรเวทย์ ประมวลรัฐการ, 90 หน้า.

ด้วยสภาวะของบริเวณศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครขยายตัวกว้างขึ้นในรูปของการเกิด
ศูนย์กลางของธุรกิจการค้า บริการ หน่วยราชการ ราคาที่ดินในเขตใจกลางเมืองยิ่งเพิ่มสูงมากขึ้น ทำให้
กรุงเทพมหานครอยู่ในสภาพการปรับตัวต่อการเกิดลักษณะที่อยู่อาศัยแบบบ้านจัดสรรกับอาคารชุดซึ่งเป็น
แนวโน้มของที่อยู่อาศัยนอกชุมชนแออัดของกรุงเทพมหานคร

การวิจัยครั้งนี้ต้องการศึกษาถึงสภาพทางสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด โดยวิธี
การสังเกตการณ์และสำรวจประชากรที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีฐานะทางเศรษฐกิจสูงกว่าผู้อยู่อาศัยใน
อาคารชุด ไม่ต้องการย้ายที่อยู่ มีวิถีชีวิตเป็นส่วนตัว มีความนิยมในสิ่งของใช้อำนวยความสะดวก
มากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ในด้านการเลือกแบบที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า
และเลือกเพราะใกล้สถานที่ทำงานแต่มีความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านของ
ตัวเอง ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เลือกเพราะว่าต้องการความเป็นส่วนตัวและส่วนใหญ่ไม่คิด
จะย้ายที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการย้ายและไม่ย้ายที่อยู่ของผู้อยู่อาศัย ในที่อยู่อาศัยทั้งสองแบบคือ การ
มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เป็นของตัวเองหรือเช่าอาศัย ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรทั้งหมดมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่
ของตัวเองไม่คิดจะย้าย ส่วนผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่เช่าห้องชุดอาศัยความคิดที่จะย้ายจึงมี เป็น
ส่วนใหญ่ บ้านจัดสรรมีแนวโน้มที่จะอยู่นอกชุมชนแออัดของกรุงเทพมหานคร ส่วนที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดเป็น
แนวโน้มของความต้องการอาศัยอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจซึ่งเป็นชุมชนรอบในของกรุงเทพฯ เหตุผลสำคัญประการ
หนึ่งที่อาคารชุดมีแนวโน้มที่จะอยู่ในศูนย์กลางเมืองแทนที่จะตั้งอยู่ชานเมืองกรุงเทพฯ เหมือนบ้านจัดสรรก็เพื่อ
สนองความต้องการของผู้ที่ทำงานในระบบ เศรษฐกิจที่ยังเติบโตอยู่ในศูนย์กลางของเมืองซึ่งเพิ่มจำนวนสูง
มากขึ้น ประชากรกลุ่มนี้จึงนิยมเช่าอาศัยอยู่ในอาคารชุดซึ่งสะดวกในการดำเนินชีวิตมากกว่า ประชากร
เหล่านี้ส่วนใหญ่จะมีรายได้พอสมควรไม่สูงกว่าผู้ที่อยู่ในบ้านจัดสรร มีขนาดครอบครัวเล็กกว่า จึงมีความเป็น
อิสระมากกว่า แต่อาจมิได้มีชีวิตที่เป็นส่วนตัวเท่ากับผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร

ภาควิชา สังคมวิทยาและมานุษยวิทยา
สาขาวิชา สังคมวิทยา
ปีการศึกษา 2530

ลายมือชื่อนิติต ล้นนันทย์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *[Signature]*



SANHATAYA SANGUANSAK : SOCIO-ECONOMIC CONDITIONS OF PEOPLE LIVING IN HOUSING-DEVELOPED COMMUNITIES AND IN CONDOMINIUMS IN BANGKOK METROPOLIS : AN EXPLORATORY RESEARCH. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. THIRAVET PRAMUANRATKARN, Ph.D., 90 PP.

Owing to an expansion of Bangkok following growth in trade, services and public utilities, land in the inner city core area has been intensively used, resulting in price increases. Urban dwellers in the past decade have faced a serious adaptation to housing accommodation in accord with trends in real estate development patterns. Among growing number of middle class population in the urban scene, two types of housing have imerged, i.e., housing-tract communities and condominiums.

This thesis is designed to make a comparison of socio-economic conditions among people living in the two different types of accommodation. Aspects of their economic status, outlook on life, materialistic values, housing preferences and reasons for the preferences are resorted to understand the extent to which these people are adjusting to the city growth.

Findings are that housing-tract dwellers are more economically well-off in terms of income earnings than those in condominiums. It turns out that those in the condominium under study, while drawn from a systematic random sampling, are mostly rentees who could not afford to buy either houses or condominiums for their own. They rent condominium units near their work places while they hope to own houses in the future. People in the housing-tract under study, on the contrary, express their satisfaction to have their own houses. Their idea to move is not evident. They view that living there are more or less established. They collect more substantial items of tools appliance, furniture in these dwelling units than among those condominium dwellers. One of the main reasons for which condominiums tend to locate more in the inner core areas than the housing-developed communities is to serve the growing number of working class members who demand their residence near their work places. These are people who have relatively less earnings, smaller family sizes, more independent yet less individualistic than those in the housing-developed communities. It is however interesting to further investigate if these condominiums dwellers could well adjust to a collective way of life required for this type of livelihood; and if people in the housing developed community are prone to be more individualistic than their counterpart in condominiums.

ภาควิชา สังคมวิทยาและมานุษยวิทยา
สาขาวิชา สังคมวิทยา
ปีการศึกษา 2530

ลายมือชื่อนิสิต สันหนัดชัย สิวานภักดิ์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา [Signature]

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จไปได้ด้วยความกรุณาที่ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรเวทย์ -
ประมวญรัฐการ ในฐานะอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ให้คำแนะนำและปรับปรุงทุกขั้นตอน ซึ่ง
ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณไว้ เป็นอย่างสูง

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ สุพิศรา สุภาพ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.
งามพิศ สัตย์สงวน และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิทีวัส คงคากุล ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำต่าง ๆ
เสมอมา

ร้อยตำรวจตรี เกียรติศักดิ์ โลหะชาละ ผู้อำนวยการสำนักสวัสดิการสังคม ศูนย์ฯ -
เย็นเยือก ผู้อำนวยการกองสังคมสงเคราะห์ และ คุณวิภา จันทเพชร หัวหน้างานสงเคราะห์อื่น ๆ
สำนักสวัสดิการสังคม กรุงเทพมหานคร ได้กรุณาให้โอกาสและสนับสนุนการลาเพื่อทำงานนี้สำเร็จลง
ด้วยดี ซึ่งผู้วิจัยขอขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้

คุณกมล รัตนสมาวงค์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม และ
ฝ่ายรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด สีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ให้ความสะดวกในการเก็บ
ข้อมูล ตลอดจนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ โครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ และในอาคาร
ชุด สีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ที่ได้กรุณาให้ความร่วมมือในการทำวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ

คุณสุมาลี ทาญประทักษ์ เพื่อนผู้ห่วงใย และให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยอย่างสม่ำเสมอและเป็น
ส่วนสำคัญต่อความสำเร็จครั้งนี้ ขอได้รับความขอบคุณจากใจจริงซึ่งผู้วิจัยมีอาจลืม เลือนได้

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา-มารดา ที่เป็นที่ยกย่องที่ได้สนับสนุนและให้
กำลังใจเสมอมา ผู้วิจัยขอขอบวิทยานิพนธ์นี้แก่ท่านทั้งสอง เพื่อ เป็นสิ่ญญลักษณ์แห่งกตเวทิตคุณ



บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิติกรรมประกาศ	ช
สารบัญตาราง	ช
สารบัญภาพ	ฉ
บทที่	
1 บทนำ	1
2 ความเป็นมาของบ้านจัดสรรและอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร	16
3 ชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ	22
4 ชุมชนของอาคารชุด สีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม	38
5 เงื่อนไขและสภาพทางสังคมของผู้อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุดใน กรุงเทพมหานคร	54
6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	76
บรรณานุกรม	79
ภาคผนวก ก.	82
ภาคผนวก ข.	87
ประวัติผู้เขียน	90



สารบัญญัตราวาง

ช

หน้า

ตารางที่

1	สถานภาพการสมรสของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	26
2	อายุของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็น ร้อยละ	27
3	จำนวนบุตรของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	28
4	ขนาดของครอบครัวที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ ..	29
5	อาชีพของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็น ร้อยละ	30
6	อาชีพของภรรยาหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	31
7	รายได้ประจำต่อเดือนของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	32
8	รายได้ประจำต่อเดือนของภรรยาหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร พฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	33
9	รายได้ประจำต่อเดือนของครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	34
10	ภูมิลำเนาเดิมของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	35
11	ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	36
12	ระดับการศึกษาของภรรยาหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ จำแนก เป็นร้อยละ	37
13	สถานภาพการสมรสของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สีสม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	42

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่

14	อายุของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	43
15	จำนวนบุตรของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	44
16	ขนาดครอบครัวที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็น ร้อยละ	45
17	อาชีพของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	46
18	อาชีพของภรรยาหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	47
19	รายได้ประจำต่อเดือนของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	48
20	รายได้ประจำต่อเดือนของภรรยาหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด ซิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	49
21	รายได้ประจำต่อเดือนของครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	50
22	ภูมิลำเนาเดิมของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	51
23	ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	52
24	ระดับการศึกษาของภรรยาหัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม จำแนก เป็นร้อยละ	53
25	ร้อยละของระดับรายได้ประจำต่อเดือนและอันดับของผู้อยู่อาศัย จำแนกตาม บ้านจัดสรรและอาคารชุด	55

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
26	ร้อยละของความคิดในการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรร และอาคารชุด 56
27	ร้อยละของจำนวนครั้งในการย้ายที่อยู่อาศัยก่อนการ เข้าอาศัยของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรรและอาคารชุด 58
28	ร้อยละของจำนวนครั้งของการย้ายที่อยู่อาศัยก่อนการ เข้าอาศัยและความคิดใน การย้ายที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรรและอาคารชุด 59
29	ร้อยละของการมีกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรร และอาคารชุด 60
30	ร้อยละของการมีกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัยและความคิด ในการย้ายที่อยู่อาศัยของ ผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรรและอาคารชุด 61
31	ร้อยละของระยะเวลาในการอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย จำแนกตาม บ้านจัดสรรและอาคารชุด 62
32	ร้อยละของระยะเวลาในการอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยและความคิดในการย้ายที่ อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรรและอาคารชุด 63
33	ร้อยละของสาเหตุที่ทำให้เลือกอาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด จำแนกตาม บ้านจัดสรรและอาคารชุด 64
34	ร้อยละของปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยจะอาศัยอยู่ตลอดไป จำแนกตามบ้าน จัดสรรและอาคารชุด 66
35	แสดงความถี่และร้อยละของสิ่งของ เครื่องใช้อำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัย ในบ้านจัดสรรและอาคารชุดนิยมมีไว้ในครอบครองจากมากไปหาน้อย และ คะแนนของสิ่งของ เครื่องใช้อำนวยความสะดวก 68
36	ร้อยละของคะแนนรวมของสิ่งของ เครื่องใช้อำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรรและอาคารชุด 69

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่

37	ร้อยละของการมีกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัยและคะแนนรวมของสิ่งของ เครื่องใช้ อันวนยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรรและอาคารชุด ..	70
38	ร้อยละของความคิดในการย้ายที่อยู่อาศัยและคะแนนรวมของสิ่งของ เครื่องใช้ อันวนยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรรและอาคารชุด ...	71
39	ร้อยละของระยะเวลาในการอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยและคะแนนรวมของสิ่งของ เครื่องใช้อันวนยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามบ้านจัดสรรและอาคาร ชุด	72



สารบัญภาพ

หน้า

แผนผังที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ	23
แผนผังที่ตั้งของอาคารชุด สิลม-สุวรรณค์ คอนโดมิเนียม	39