

ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง
: กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าถนนประชาสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร



นางสาวเฉลิมรัตน์ นราแก้ว

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-53-2814-6

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

SELECTION AND SATISFACTION FACTORS ON RENTAL APARTMENT IN DIN DAENG DISTRICT
: A CASE STUDY ON PRACHA SONG KHRO ROAD, BANGKOK METROPOLITAN

Miss Chalermrat Narakaew

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2005

ISBN 974-53-2814-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขต

ดินแดง : กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าถนนประชาสงเคราะห์

กรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวเฉลิมรัตน์ นราแก้ว

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารสถาปัตยกรรมศาสตร์

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สภาปัตตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา นีร์ฎโร)

.....กรรมการ
(อาจารย์ มัลลิกา บุญทริก)

เฉลิมรัตน์ นราแก้ว : ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง : กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าถนนประชาสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร. (SELECTION AND SATISFACTION FACTORS ON RENTAL APARTMENT IN DIN DAENG DISTRICT : A CASE STUDY ON PRACHA SONG KHRO ROAD, BANGKOK METROPOLITAN) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย, 112 หน้า. ISBN 974-53-2814-6

เขตดินแดงอยู่ในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร เป็นแหล่งเป็นที่อยู่อาศัยสำคัญมีหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ บ้าน ตึกแถว ห้องแบ่งเช่า และห้องชุดพักอาศัย การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ทำการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม 316 ชุด กลุ่มตัวอย่างที่สุ่มแบบบังเอิญจากผู้ที่อยู่อาศัยห้องเช่าในอาคารริมถนนประชาสงเคราะห์

ผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อพยพมาจากต่างจังหวัดมีระดับรายได้ต่ำกว่า 7,500 บาท ต่อเดือนอายุไม่เกิน 30 ปี จบการศึกษาดำรงระดับปริญญาตรี ปัจจัยในการเลือกห้องเช่าคือ มีห้องน้ำภายใน ห้อง ทางเข้าออกอาคารสะดวก เจ้าของอาคารมีอัธยาศัยดี ราคาเช่าห้องรายเดือนเหมาะสมและทำเลอยู่ใกล้ สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการคือ ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ เครื่องปรับอากาศ หรือพัดลมพัดลม และเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็นเช่น โต๊ะ ตู้ เตียง เป็นต้น นอกจากนี้ยังต้องการ ร้านขายของชำ บริการรับฝากรถ และร้านเสริมสวย ตามลำดับ

เนื่องจากผู้อยู่อาศัยมีทั้งที่กำลังศึกษาและทำงาน จึงพบว่าปัจจัยในการเลือกของทั้งสองกลุ่มนี้ต่างกัน คือ คนทำงานจะให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย จึงเลือกอาคารที่มีทางเข้าออกดีและเลือกเจ้าของอาคาร ที่มีภาวะเยียบดี ส่วนนักศึกษาจะให้ความสำคัญกับขนาดของห้องพัก ทั้งนี้เป็นเพราะสามารถแบ่งจ่ายค่าเช่ากับเพื่อนได้ นอกจากนี้ยังพบประเด็นที่นักศึกษาร้อยละ 27.8 ระบุว่าค่าเช่ามาจากตนเอง ซึ่งสัดส่วนนี้ใกล้เคียงกับ จำนวนนักศึกษาที่เช่าอยู่คนเดียวถึง ร้อยละ 26 จึงเป็นไปได้ว่า นักศึกษากลุ่มนี้ ทำงานไปพร้อมกัน

ภาควิชา.....เคหนการ.....ลายมือชื่อนิสิต *เคลือริศห์ พธราแก้ว*
 สาขาวิชา.....เคหนการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *W.P.*
 ปีการศึกษา.....2548.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....-

4774114925 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : RENTAL APARTMENT IN DIN DAENG DISTRICT

CHALERMNARAT NARAKAEW : SELECTION AND SATISFACTION FACTORS ON RENTAL APARTMENT IN DIN DAENG DISTRICT : A CASE STUDY ON PRACHA SONG KHRO ROAD, BANGKOK METROPOLITAN. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. BUNDIT CHULASAI, Ph.D., 112 pp. ISBN 974-53-2814-6.

Din Daeng District is considered the inner area of Bangkok. In this area, there are various types of housing including houses, townhouses, rooms for rent, and apartments for rent. This study was carried out using a survey. 316 questionnaires were distributed to the tenants who rented a room in buildings along Pracha Songkroa Road. These subjects were randomly selected.

The findings revealed that most tenants were from other provinces and earned less than 7,500 Baht a month. Their ages were under thirty years old and had education lower than the undergraduate degree level. The factors they used when selecting a rental room were as follows: a private bathroom in the room; easy-to-access entrances and exits; hospitable owners; reasonable rental rates; and location near office or school. The facilities they would like to have were: a paid drinking water dispenser, air conditioners or fans, and necessary furniture such as tables, closets, beds, and so on. In addition, they said they would like the building to have a grocery, a secure parking service, and a beauty salon, respectively.

Since some of the subjects were studying and others were working, their selection factors were varied. The working subjects put emphasis on security; as a result, they preferred a building whose owner was strict and had reasonable regulations. Also, they chose the building that had easy-to-access entrances and exits. Differently, the subjects who were students stressed on the size of the room because they could share the cost with their friend. Furthermore, it was found that 27.8 percent of the students reported paying the rent by themselves. This number of subjects is close to the number of students who reported renting the room by themselves (26%). Possibly, this group of students might be working and studying at the same time.

Department ofHousing..... Student's signature.....
Field of study.....Housing..... Advisor's signature.....
Academic year.....2005..... Co-advisor's signature.....

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	1
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	1
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	2
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	2
1.6 การกำหนดกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	2
บทที่ 2 วรรณกรรมปริทัศน์.....	5
2.1 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่อยู่อาศัย.....	5
2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย.....	6
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษา.....	8
2.4 เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
บทที่ 3 สภาพของเขตดินแดง.....	11
3.1 สภาพทั่วไปของเขตดินแดง.....	11
3.2 สภาพทางสังคม.....	28
3.3 สภาพทางเศรษฐกิจ.....	34

	หน้า
บทที่ 4 ผลการศึกษาข้อมูล.....	36
4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามและอาคารที่เช่าอยู่อาศัย.....	36
4.2 เหตุผลในการเลือก.....	52
4.3 ปัญหาที่ผู้เช่าอาศัยพบในปัจจุบัน.....	57
4.4 ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก.....	62
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย.....	67
บทที่ 6 บทวิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ.....	74
รายการอ้างอิง.....	77
ภาคผนวก.....	78
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม.....	79
ภาคผนวก ข รายชื่ออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าทั้งหมด 31 แห่ง.....	83
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	112

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 แสดงตัวอย่างเส้นทางรถประจำทาง.....	18
ตารางที่ 3.2 แสดงตารางแสดงราคาค่าเช่า ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ รอบในและกรุงเทพฯ รอบนอก.....	22
ตารางที่ 3.3 สรุปรายชื่ออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มี 5 ชั้น.....	22
ตารางที่ 3.4 สรุปสิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่อำนวยความสะดวก ที่มีในอาคารอยู่อาศัย รวมให้เช่า.....	25
ตารางที่ 3.5 แสดงสถานที่สำคัญในเขตดินแดง.....	28
ตารางที่ 3.6 แสดงประชากรในเขตดินแดง.....	29
ตารางที่ 3.7 แสดงอายุของผู้อาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	31
ตารางที่ 3.8 แสดงอาชีพของผู้เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	32
ตารางที่ 3.9 แสดงการศึกษาของผู้เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	33
ตารางที่ 3.10 แสดงรายได้ของผู้เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	34
ตารางที่ 4.1 แสดงร้อยละของเพศของผู้เช่าอาศัยในอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า.....	36
ตารางที่ 4.2 แสดงอายุของผู้เช่าอาศัย.....	37
ตารางที่ 4.3 แสดงสถานภาพสมรสของผู้เช่าอาศัย.....	38
ตารางที่ 4.4 แสดงรายได้ /เดือนของผู้เช่าอาศัย.....	39
ตารางที่ 4.5 แสดงอาชีพของผู้เช่าอาศัย.....	40
ตารางที่ 4.6 แสดงวุฒิการศึกษาของผู้เช่าอาศัย.....	41
ตารางที่ 4.7 แสดงรูปแบบอาคารที่ผู้เช่าเช่าอยู่อาศัย.....	42
ตารางที่ 4.8 แสดงรูปแบบห้องที่ผู้เช่าเช่าอาศัย.....	43
ตารางที่ 4.9 แสดงระยะเวลาที่เช่าห้อง ที่อยู่อาศัย.....	44
ตารางที่ 4.10 แสดงการเช่าห้องของผู้เช่าอาศัย.....	45
ตารางที่ 4.11 แสดงเวลาที่ใช้ในการตัดสินใจเช่าอยู่อาศัยที่นี่.....	46
ตารางที่ 4.12 แสดงระยะเวลา ก่อนตัดสินใจเช่า เปรียบเทียบกับห้องเช่าและอาคารอื่น.....	47
ตารางที่ 4.13 แสดง จำนวนครั้ง ก่อนตัดสินใจเช่า เยี่ยมชมห้องและอาคารนี้.....	48
ตารางที่ 4.14 แสดงผู้เช่าหาข้อมูลห้องที่เช่าอยู่อาศัยจาก.....	49
ตารางที่ 4.15 แสดงการจ่ายค่าเช่าห้องของผู้เช่า.....	50
ตารางที่ 4.16 แสดงเงินค่าเช่าห้องพักอยู่อาศัยมาจาก.....	51
ตารางที่ 4.17 เหตุผลที่เลือก ห้อง ที่เช่าอาศัย.....	52
ตารางที่ 4.18 แสดงเหตุผลในการเลือก อาคาร ที่เช่าอยู่อาศัย.....	53
ตารางที่ 4.19 แสดงเหตุผลในการเลือก สภาพแวดล้อม ที่เช่าอาศัยอยู่.....	54
ตารางที่ 4.20 แสดงเหตุผลในการเลือก เจ้าของอาคาร ที่เช่าอยู่อาศัย.....	55

	หน้า
ตารางที่ 4.21 แสดงเหตุผลในการเลือก ราคา ที่เช่าอยู่อาศัย.....	56
ตารางที่ 4.22 แสดงปัญหาเรื่อง ห้อง ที่มีเมื่อย้ายเข้าอยู่อาศัย.....	57
ตารางที่ 2.23 แสดงปัญหาเรื่อง อาคาร ที่เช่าเมื่อย้ายเข้าอาศัย.....	58
ตารางที่ 4.24 แสดงปัญหา สภาพแวดล้อม เมื่อย้ายเข้าอาศัย.....	59
ตารางที่ 4.25 แสดงปัญหา เจ้าของอาคาร เมื่อย้ายเข้าอาศัย.....	60
ตารางที่ 4.26 แสดงปัญหา ราคา เมื่อผู้เช่าย้ายเข้าอยู่อาศัย.....	61
ตารางที่ 4.27 แสดงในอาคารที่เช่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง.....	62
ตารางที่ 4.28 แสดงบริเวณใกล้เคียงมีสถานที่อำนวยความสะดวกอะไรบ้าง.....	63
ตารางที่ 4.29 แสดงความต้องการให้ในอาคารที่เช่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง.....	64
ตารางที่ 4.30 แสดงความต้องการให้ในบริเวณใกล้เคียงมีสถานที่อำนวยความสะดวกอะไรบ้าง.....	65
ตารางที่ 5.1 แสดงปัจจัยในการเลือกห้องเช่าของผู้อยู่อาศัย.....	67
ตารางที่ 5.2 แสดงความพึงพอใจ สถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวก ภายในอาคารที่เช่าอาศัย.....	68
ตารางที่ 5.3 แสดงปัญหาที่ผู้เช่าอาศัยพบ.....	68
ตารางที่ 5.4 แสดงความต้องการ.....	69
ตารางที่ 5.5 แสดงปัจจัยในการเลือกห้องเช่าอาศัย ของนักศึกษาและคนทำงาน.....	70
ตารางที่ 5.6 แสดงนักศึกษาที่ระบุว่าเงินค่าห้องเช่ามาจากตัวเองอาศัยในห้องเช่ากับใคร.....	71
ตารางที่ 5.7 แสดงปัจจัยในการเลือกห้องเช่าอยู่อาศัยของนักศึกษา.....	72
ตารางที่ 5.8 แสดงปัจจัยในการเลือกห้องเช่าอาศัยของคนทำงาน.....	73

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงอายุของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	31
แผนภูมิที่ 3.2 แสดงอาชีพของผู้เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	32
แผนภูมิที่ 3.3 แสดงการศึกษาของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	34
แผนภูมิที่ 3.4 แสดงระดับรายได้ของผู้เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า.....	35
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงเพศของผู้เช่าอาศัย.....	37
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงอายุของผู้อาศัย.....	38
แผนภูมิที่ 4.3 แสดงสถานภาพของผู้เช่าอาศัย.....	39
แผนภูมิที่ 4.4 แสดงรายได้/เดือนของผู้เช่าอาศัย.....	40
แผนภูมิที่ 4.5 แสดงอาชีพของผู้เช่าอาศัย.....	41
แผนภูมิที่ 4.6 แสดงวุฒิการศึกษาของผู้เช่าอาศัย.....	42
แผนภูมิที่ 4.7 แสดงรูปแบบอาคารที่ผู้เช่าเช่าอยู่อาศัย.....	43
แผนภูมิที่ 4.8 แสดงรูปแบบห้องที่ผู้เช่าเช่าอาศัย.....	44
แผนภูมิที่ 4.9 แสดงระยะเวลาที่เช่าห้อง ที่อยู่อาศัย.....	45
แผนภูมิที่ 4.10 แสดงการเช่าห้องของผู้เช่าอาศัย.....	46
แผนภูมิที่ 4.11 แสดงเวลาที่ใช้ในการตัดสินใจเช่าอยู่อาศัยที่นี่.....	47
แผนภูมิที่ 4.12 แสดงระยะเวลา ก่อนตัดสินใจเช่า เปรียบเทียบกับห้องเช่าและอาคารอื่น.....	48
แผนภูมิที่ 4.13 แสดงจำนวนครั้ง ก่อนตัดสินใจเช่า เยี่ยมชมห้องและอาคารนี้.....	49
แผนภูมิที่ 4.14 แสดงผู้เช่าหาข้อมูลห้องที่เช่าอยู่อาศัยจาก.....	50
แผนภูมิที่ 4.15 แสดงการจ่ายค่าเช่าห้องของผู้เช่า.....	51
แผนภูมิที่ 4.16 แสดงแสดงเงินค่าเช่าห้องพักอยู่อาศัยมาจาก.....	52
แผนภูมิที่ 4.17 แสดงเหตุผลที่เลือก ห้อง ที่เช่าอาศัย.....	53
แผนภูมิที่ 4.18 แสดงเหตุผลในการเลือก อาคาร ที่เช่าอยู่อาศัย.....	54
แผนภูมิที่ 4.19 แสดงเหตุผลในการเลือก สภาพแวดล้อม ที่เช่าอาศัยอยู่.....	55
แผนภูมิที่ 4.20 แสดงเหตุผลในการเลือก เจ้าของอาคาร ที่เช่าอยู่อาศัย.....	56
แผนภูมิที่ 4.21 แสดงเหตุผลในการเลือก ราคา ที่เช่าอยู่อาศัย.....	57
แผนภูมิที่ 4.22 แสดงปัญหาเรื่อง ห้อง ที่มีเมื่อย้ายเช่าอยู่อาศัย.....	58
แผนภูมิที่ 4.23 แสดงปัญหาเรื่อง อาคาร ที่เช่าเมื่อย้ายเช่าอาศัย.....	59
แผนภูมิที่ 4.24 แสดงปัญหา สภาพแวดล้อม เมื่อย้ายเช่าอาศัย.....	60
แผนภูมิที่ 4.25 แสดงปัญหา เจ้าของอาคาร เมื่อย้ายเช่าอาศัย.....	61
แผนภูมิที่ 4.26 แสดงปัญหา ราคา เมื่อผู้เช่าย้ายเช่าอยู่อาศัย.....	62
แผนภูมิที่ 4.27 แสดงในอาคารที่เช่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง.....	63
แผนภูมิที่ 4.28 แสดงบริเวณใกล้เคียงมีสถานที่อำนวยความสะดวกอะไรบ้าง.....	64

	หน้า
แบบภูมิที่ 4.29 แสดงความต้องการให้ในอาคารที่เขามีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง.....	65
แบบภูมิที่ 4.30 แสดงความต้องการให้ในบริเวณใกล้เคียงมีสถานที่อำนวยความสะดวกอะไรบ้าง ใกล้เคียงมีสถานที่อำนวยความสะดวกอะไรบ้าง.....	66
แบบภูมิที่ 7.1 แสดงขั้นตอนในการวิเคราะห์ผลการวิจัย.....	77

สารบัญแผนภาพ

	หน้า
รูปภาพที่ 3.1 แสดงอาณาเขตของเขตดินแดง.....	11
รูปภาพที่ 3.2 แสดงระบบถนนสายหลัก ถนนรัชดาภิเษก.....	13
รูปภาพที่ 3.3 แสดงภาพถ่ายทางอากาศถนนประชาสงเคราะห์.....	13
รูปภาพที่ 3.4 แสดงถนนประชาสงเคราะห์.....	14
รูปภาพที่ 3.5 แสดงระบบถนนสายหลัก และสายรอง ของพื้นที่เขตดินแดง.....	15
รูปภาพที่ 3.6 แสดงระบบถนนย่อย ซอยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.....	16
รูปภาพที่ 3.7 แสดงสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตดินแดง.....	17
รูปภาพที่ 3.8 แสดงระบบขนส่งมวลชนขนาดเล็ก รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง.....	20
รูปภาพที่ 3.9 แสดงถนนประสงเคราะห์บริเวณที่มีรถประจำทางผ่าน 9 สาย.....	22
รูปภาพที่ 3.10 รูปที่ตั้งของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มี 5 ชั้น.....	27
รูปภาพที่ 3.11 แสดงสภาพของเขตดินแดง.....	30
รูปภาพที่ 3.12 แสดงมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย และ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา (วิทยาลัยเขตศูนย์คุณพิทยา).....	33