

บทที่ 1

บทนำ



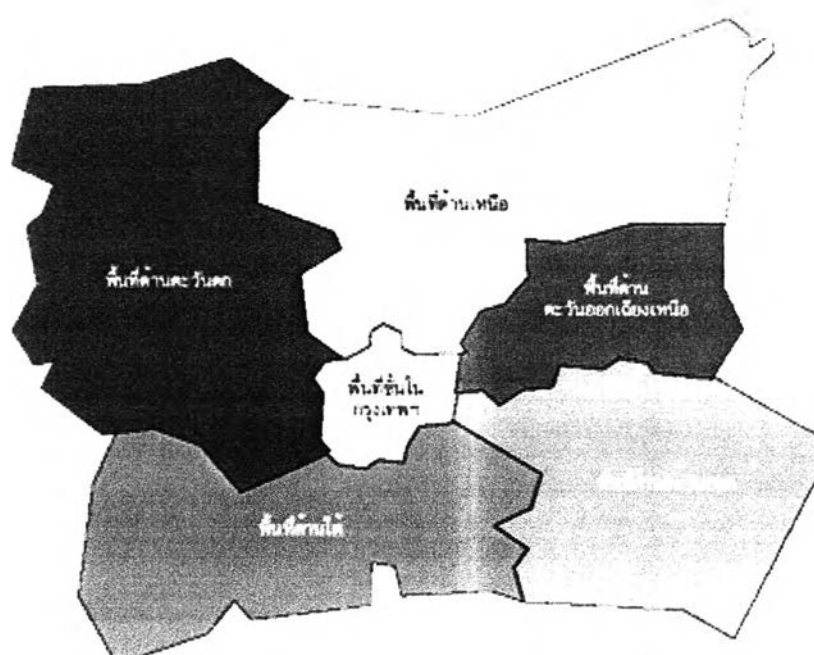
## 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในปัจจุบัน มีทั้งบ้านชั้นเดียวและบ้านสองชั้น ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ได้สืบเนื่องมาจากที่ได้เคยร่วมทำงานวิจัยให้กับทางบริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มาก่อน จึงสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูล ได้ง่ายกว่าโครงการของบริษัทอื่น ซึ่งได้รับการร่วมมือและได้รับการอนุเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นในการทำวิจัยครั้งนี้เป็นอย่างดี อีกทั้งทางบริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนิน งานอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2526 จนถึงปัจจุบัน เป็นจำนวนมากกว่า 48 โครงการ โดยมีลักษณะโครงการในรูปแบบต่างๆ อาทิ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ รวมทั้งคอนโดมิเนียม และจากที่ได้เคยร่วมงานวิจัยกับทางบริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) นั้น ได้สังเกตเห็นโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีผู้อยู่อาศัยสนใจและสามารถปิดการขายได้เร็วกว่าโครงการบ้านเดี่ยวสองชั้น และจากการศึกษาเบื้องต้น ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการบ้านเดี่ยวชั้นเดียวค่อนข้างสูง แต่ไม่ค่อยมีผู้ประกอบการใดทำโครงการลักษณะเช่นนี้ ซึ่งจากการลงสำรวจพื้นที่ได้พบสัดส่วนของบ้านเดี่ยวสองชั้นนั้นมีจำนวนมากกว่าบ้านเดี่ยวชั้นเดียวอยู่เป็นจำนวนมาก จึงไม่สามารถตอบสนองความต้องการได้เพียงพอ และยังไม่มีความเห็นว่ามีข้อมูลในเรื่องสัดส่วนระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นอย่างชัดเจน ด้วยเหตุนี้จึงได้เกิดความสนใจที่จะหาปัจจัยที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกของบ้านแต่ละประเภท

นอกจากนี้จากข้อมูลของฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยังพบว่า ที่อยู่อาศัยจำนวนไม่น้อยในจังหวัดต่างๆ ในเขตภูมิภาค มักเป็นที่อยู่อาศัยชั้นเดียว (low-rise residence) แทบทั้งสิ้น ทั้งนี้น่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ต้นทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยชั้นเดียวต่ำกว่ามาก ซึ่งเหมาะกับกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ในเขตภูมิภาคที่มีรายได้ไม่สูง นอกจากนี้ ลูกค้าส่วนใหญ่ยังเป็นครอบครัวขนาดเล็กที่เพิ่งจะแยกตัวออกมา จึงไม่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากนัก หากพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังคงเป็นที่อยู่อาศัยที่มีผู้ประกอบการให้ความสนใจลงทุนทุกกลุ่มจังหวัด ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยวระดับบน ระดับปานกลาง หรือระดับล่าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนของตลาดบ้านเดี่ยวสูงกว่าตลาดอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัด

จากการศึกษาเบื้องต้นของ ทศณี นิลมงคล (2545 : 2) พบว่า การที่จะศึกษาถึงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกของผู้อยู่อาศัยนั้น ซึ่งเป็นกระบวนการที่เกี่ยวกับความนึกคิด (Mental process) จะต้องทำความเข้าใจกับกระบวนการในการตัดสินใจ ซึ่งมีตัวแปรต่างๆ ที่มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจ ทั้งตัวแปรทางสังคม ตัวบุคคลและสถาบัน ซึ่งไม่สามารถสังเกตได้โดยตรง ดังนั้นจากข้อมูลข้างต้น จึงอยากทราบถึงปัจจัยที่มีผลในการตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นในลักษณะของการเปรียบเทียบ ซึ่งยังไม่มีการวิจัยใดทำการศึกษาในเชิงเปรียบเทียบระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นมาก่อน

ซึ่งการวิจัยนี้จะทำการศึกษาถึงลักษณะการอยู่อาศัยจริงในโครงการกรณีตัวอย่างในปัจจุบัน เพื่อให้ได้ข้อค้นพบและเป็นแนวทางที่จะสามารถนำข้อมูลไปใช้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อไปในอนาคตได้ ซึ่งได้ทำการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นจากงานวิจัยเรื่อง “ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2548” ของ บัณฑิต จุลลาสัย และยุวดี ศิริ (2548 : 5) ได้แบ่งพื้นที่ทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลออกเป็น 6 พื้นที่ ได้แก่



รูปภาพที่ 1.1 แสดงการแบ่งเขตพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

กรุงเทพฯ ตอนเหนือ หมายถึงเขต จตุจักร, ลาดพร้าว, บางเขน, สายไหม, ดอนเมือง, หลักสี่, นนทบุรี, ปากเกร็ดลำลูกกา, ปทุมธานี, ัญบุรี และสามโคก

กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ หมายถึง เขตบางกะปิ, บึงกุ่ม, มีนบุรี, วังทองหลาง, คลองสามวา, สะพานสูง, ดันนายาว และหนองจอก

กรุงเทพฯ ตะวันออก หมายถึง เขตพระโขนง, ประเวศ, ลาดกระบัง, สมุทรปราการ, บางพลี, ปากน้ำ และบางนา

กรุงเทพฯ ดอนใต้ หมายถึง เขตราชบุรีบูรณะ, จอมทอง, บางขุนเทียน, พระประแดง, อ้อมน้อย, สมุทรสาคร, ทุ่งครุ และบางบอน

กรุงเทพฯ ตะวันตก หมายถึง เขตตลิ่งชัน, ภาษีเจริญ, หนองแขม, สามพราน, นครชัยศรี, บางกรวย, บางใหญ่, บางบัวทอง, ไทรน้อย, ทวีวัฒนาและบางแค

กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ หมายถึง เขตพระนคร, สัมพันธวงศ์, ป้อมปราบ, ดุสิต, บางซื่อ, คลองสาน, ธนบุรี, บางกอกใหญ่, บางกอกน้อย, บางพลัด, ปทุมวัน, บางรัก, สาทร, ราชเทวี, พญาไท, ยานนาวา, ห้วยขวาง, คลองเตย, บางคอแหลม และวัฒนา

พบว่าทำเลที่อยู่อาศัยของประชากรในปัจจุบันส่วนใหญ่อยู่ในโซนกรุงเทพฯ ดอนเหนือ รองลงมาอยู่กรุงเทพฯ ตะวันออก , กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ , กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ , กรุงเทพฯ ตะวันตก และกรุงเทพฯ ดอนใต้ ตามลำดับ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1.1 ทำเลที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2548

ทำเลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ ดอนเหนือ	34.2
กรุงเทพฯ ตะวันออก	23.0
กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ	17.0
กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ	11.9
กรุงเทพฯ ตะวันตก	11.5
กรุงเทพฯ ดอนใต้	2.4
รวม	100.0

ดังนั้นจากข้อมูลข้างต้น กรณีศึกษาอยู่ในโซนกรุงเทพฯ ดอนเหนือ เนื่องจากมีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดในปัจจุบัน และตั้งอยู่ในทำเลย่านรังสิต ซึ่งเป็นย่านที่มีโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่า โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในถนนย่อยตามแนวคลองตั้งแต่ถนนเลียบคลอง 1 ไปจนถึง ถนนเลียบคลอง 15 ซึ่งย่านรังสิตมีศักยภาพของทำเลที่ค่อนข้างครบสมบูรณ์ทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน และระบบโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ที่สมบูรณ์ซึ่งสามารถเดินทางไปยังพื้นที่ต่างๆ ได้อย่างสะดวก

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

ในการวิจัยเรื่อง การเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเลือกของผู้อยู่อาศัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นในระดับราคาเดียวกัน
2. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นในระดับราคาเดียวกัน

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย ได้แบ่งตลาดที่อยู่อาศัยออกเป็น 9 กลุ่มหลักๆ ดังนี้ (ดูตารางที่ 1.2)

1. กลุ่มบ้านเดี่ยวระดับบน (high-end single detached house)
2. กลุ่มบ้านเดี่ยวระดับปานกลาง (medium-end single detached house)
3. กลุ่มบ้านเดี่ยวระดับล่าง (low-end single detached house)
4. กลุ่มทาวน์เฮ้าส์ระดับบน (high-end townhouse)
5. กลุ่มทาวน์เฮ้าส์ระดับปานกลาง (medium-end townhouse)
6. กลุ่มทาวน์เฮ้าส์ระดับล่าง (low-end townhouse)
7. กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยระดับบน (high-end condominium)
8. กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง (medium-end condominium)
9. กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง (low-end condominium)

ตารางที่ 1.2 การแบ่งกลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยตามประเภทและระดับราคา

ราคาขาย/ประเภท	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด
สูง	สูงกว่า 6 ล้านบาทขึ้นไป	สูงกว่า 5 ล้านบาทขึ้นไป	สูงกว่า 6 หมื่นบาท ต่อตารางเมตรขึ้นไป
กลาง	ระหว่าง 2.5-6 ล้านบาท	ระหว่าง 1-5 ล้านบาท	ระหว่าง 3-6 หมื่นบาท ต่อตารางเมตร
ต่ำ	ต่ำกว่า 2.5 ล้านบาท	ต่ำกว่า 1 ล้านบาท	ต่ำกว่า 3 หมื่นบาท ต่อตารางเมตร

ที่มา : สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2547)

จากข้อมูลด้านเศรษฐกิจของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2547) ในการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทย พบว่ามีการลงทุนในธุรกิจบ้านเดี่ยว โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับล่างมีมากที่สุด ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1.3 มูลค่าการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

ประเภท / ระดับราคาที่อยู่อาศัย	มูลค่าการลงทุน (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว ระดับสูง	8,922.49
บ้านเดี่ยว ระดับปานกลาง	16,562.39
บ้านเดี่ยว ระดับล่าง	27,012.90

ที่มา : สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2547)

จากข้อมูลดังกล่าว การวิจัยนี้จึงเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเลือกของผู้อยู่อาศัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นในระดับราคากลาง และได้กำหนดขอบเขตการศึกษาไว้ดังนี้

1. กลุ่มประชากรที่จะศึกษา คือ ประชากรที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นที่มีระดับราคาใกล้เคียงกันและตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน โดยเลือกกรณีศึกษาดังนี้

1.1 หมู่บ้านวรารักษ์ ตั้งอยู่ที่ถนนรังสิต - องค์กรฯ คลอง 3 จังหวัดปทุมธานี ลักษณะโครงการมีขนาดใหญ่ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ได้เลือกศึกษาเฉพาะบ้านเดี่ยวสองชั้น มีจำนวน 182 แปลง แต่ละแปลงมีขนาดที่ดิน 50 ตารางวา แต่มีจำนวนบ้าน 171 หลัง พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านประมาณ 178 ตารางเมตร มี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 2 คัน ราคา 2,399,000 บาท

1.2 หมู่บ้านวราราม ตั้งอยู่ที่ถนนพระองค์เจ้าสาย รังสิต คลอง 4 จังหวัดปทุมธานี ลักษณะโครงการมีแต่บ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีจำนวน 140 แปลง แต่ละแปลงมีขนาดที่ดิน 75 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 180 ตารางเมตร มี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 2 คัน ราคา 2,200,000 บาท

2. ตัวแปรควบคุม เป็นตัวแปรที่จะไม่นำมาเปรียบเทียบกัน ประกอบด้วยตัวแปรย่อยดังนี้

- 2.1 ขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่ใกล้เคียงกัน
- 2.2 ระดับราคาใกล้เคียงกัน อยู่ในระดับล่าง คือ ต่ำกว่า 2,500,000 บาท
- 2.3 ระยะเวลาการอยู่อาศัยไม่เกิน 3 ปี
- 2.4 ทำเลอยู่ในบริเวณ ถ.รังสิต – องครักษ์ ระหว่างคลอง 3 ถึงคลอง 4

3. ตัวแปรด้านปัจจัยในการตัดสินใจเลือก ประกอบด้วยตัวแปรย่อยดังนี้

3.1 ตัวแปรด้านสังคม

- 3.1.1 เพศ
- 3.1.2 อายุ
- 3.1.3 สถานภาพ
- 3.1.4 จำนวนสมาชิกในครอบครัว
- 3.1.5 ระดับการศึกษา
- 3.1.6 วิถีชีวิตของการอยู่อาศัย

3.2 ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ

- 3.2.1 รายได้ต่อครัวเรือน
- 3.2.2 อาชีพ

3.3 ตัวแปรด้านกายภาพ

- 3.3.1 ลักษณะบ้านที่แตกต่างกัน
- 3.3.2 ลักษณะผังบริเวณที่แตกต่างกัน

3.4 ตัวแปรด้านความรู้สึกรู้สึกคิด

- 3.4.1 เหตุผลในการตัดสินใจเลือก

#### 1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง การเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเลือกของผู้อยู่อาศัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นนี้ มีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. การศึกษาและรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วย

### 1.1.1 ข้อมูลทางด้านกายภาพ ได้แก่

- โดยการสำรวจ สังเกต สภาพ และลักษณะของบ้านแต่ละประเภท
- บันทึกโดยการถ่ายภาพ และการจดบันทึก

### 1.1.2 ข้อมูลของผู้อยู่อาศัย

- ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกภายในบ้าน เช่น สถานภาพ เพศ อายุ รายได้ ครัวเรือน ฯลฯ โดยวิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก

## 1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย

1.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับหมู่บ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3 และหมู่บ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 4 ในเรื่องจำนวน หน่วย พื้นที่ใช้สอย แบบแปลน ตลอดจนผังโครงการ

1.2.2 การรวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบทางกายภาพและสังคมที่ส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัย

## 2. การกำหนดกลุ่มประชากร ในการเข้าถึงข้อมูล ได้แก่

- กำหนดกลุ่มประชากรในการเข้าถึงข้อมูล โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (Indepth Interview) จากจำนวนกลุ่มประชากรทั้ง 2 โครงการ เฉพาะบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยวสองชั้น รวมเป็นจำนวน 311 หลัง โดยจะเข้าไปเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสุ่มหากกลุ่มตัวอย่างเป็นจำนวนร้อยละ 30 ของจำนวนบ้านแต่ละประเภท

## 3. การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 รวบรวมแนวคิดและหลักเกณฑ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องมาใช้กำหนดกรอบและแนวทางการวิจัย

3.2 ทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ที่ได้รวบรวมแล้ว เพื่อให้ได้ผลการวิเคราะห์

4. สรุปผลการวิเคราะห์ พร้อมอภิปรายกับหลักเหตุผลและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องและเพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะต่อไป

## 1.5 ข้อจำกัดในการวิจัย

เนื่องจากกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการรณรงค์ รังสิต คลอง 3 และหมู่บ้านรวงกูด รังสิต คลอง 4 มีจำนวนมาก ซึ่งบ้านบางหลังยังไม่มี การเข้าอยู่ และบุคคลส่วนใหญ่ยังอยู่ในวัยทำงาน บางกลุ่มต้องไปทำงานต่างจังหวัดบ้าง และกลับมาในครั้งคราว ทำให้การลงไปสำรวจ และสัมภาษณ์ไม่สามารถพบเจอบุคคลเหล่านี้ได้ จึงไม่อยู่ในขอบเขตของกลุ่มประชากรที่จะนำมาศึกษาในครั้งนี้

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การวิจัยเรื่อง การเปรียบเทียบปัจจัยในการตัดสินใจเลือกของผู้อยู่อาศัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นนี้ คาดว่าจะมีประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจ ดังนี้

1. เพื่อประโยชน์ในการผลิตที่อยู่อาศัยให้ได้ตรงกับความต้องการของตลาด
2. เพื่อเป็นประโยชน์ในการออกแบบบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยวสองชั้นให้เหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งสามารถเป็นแนวทางในการออกแบบต่อไป

## 1.7 นิยามศัพท์

1. ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์, ห้องชุด แต่ไม่นับรวมที่ดินเปล่าจัดสรร ( ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธอส, 2547)
2. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว หมายถึง ที่พักอาศัยหรือตัวอาคารที่มีโครงสร้างอาคารชั้นเดียว โดยก่อสร้างบนที่ดินรายแปลงที่มีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา
3. บ้านเดี่ยวสองชั้น หมายถึง ที่พักอาศัยหรือตัวอาคารที่มีโครงสร้างอาคารสองชั้น โดยก่อสร้างบนที่ดินรายแปลงที่มีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา
4. บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นในระดับล่าง หมายถึง ที่พักอาศัยที่มีระดับราคาต่ำกว่า 2,500,000 บาทต่อหน่วย ซึ่งใช้เกณฑ์ราคาของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทยเป็นตัวแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัยในปี 2547
5. วิถีชีวิตของการอยู่อาศัย หมายถึง ลักษณะการดำเนินชีวิตโดยทั่วไปภายในบ้าน และชุมชนที่เกี่ยวข้องกับสภาพภาพของผู้อยู่อาศัย