# บทที่ 5

## การศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาผลกระทบของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ทั้ง 3 โครงการ คือ โครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส โครงการรถไฟฟ้ามหานคร และโครงการรถไฟฟ้าโฮปเวลล์ ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยทำการเก็บข้อมูล 2 รอบ เพื่อหาคำตอบใน 3 ประเด็น

ช่วงแรก จะกล่าวถึงการศึกษาปัจจัยเกี่ยวกับลักษณะของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้ง 2 กลุ่มคือ กลุ่มที่ 1 n = 802 ซึ่งเป็นตัวอย่างที่ได้จากการเก็บข้อมูลรอบที่ 1 ส่วนกลุ่มที่ 2 n = 133 ซึ่งเป็นตัวอย่างที่อยู่ในกลุ่มที่ 1 เฉพาะผู้ที่คาดว่าจะเปลี่ยนทั้งรูปแบบการเดินทางและเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยและสามารถเก็บข้อมูลในรอบที่ 2 ได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้ คือ

1). สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของบุคลากรจุฬา ฯ ได้แก่ ประเภทงานของผู้ตอบ เพศของผู้ตอบ อายุของผู้ตอบ ระดับการศึกษาของผู้ตอบ สถานภาพสมรสของผู้ตอบ รายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้ตอบ จำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้าน

2). ปัจจัยอื่น ๆ ของบุคลากรจุฬา ฯ ได้แก่ วิธีเดินทาง ความต้องการใช้เวลา และค่าใช่จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางไปทำงาน รูปแบบ และทำเลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

การศึกษาข้อมูลจากแบบสอบถามรอบที่ 1 มี 2 ประเด็น ดังนี้

ในประเด็นที่ 1 จะกล่าวถึง การศึกษาแนวโน้มของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทาง อันได้แก่ แนวโน้มและเหตุผลของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางของผู้ตอบ ระดับการใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบ การเลือกใช้เส้นทางรถไฟฟ้า สถานีต้นทาง - ปลายทางที่ขึ้น - ลงระหว่างที่ทำงานกับบ้านของผู้ตอบ เดินทางจากสถานีที่ลงไปบ้าน และค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียเพิ่มขึ้นในการเดินทางจากสถานีที่ลงมาบ้านของผู้ตอบ

ในประเด็นที่ 2 จะกล่าวถึงการศึกษาแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ คือ

1. กลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้า
2. กลุ่มที่คาดว่าจะยังไม่ใช้บริการรถไฟฟ้า

การศึกษาข้อมูลจากแบบสอบถามรอบที่ 2 เพื่อตอบคำถามในประเด็นที่ 3

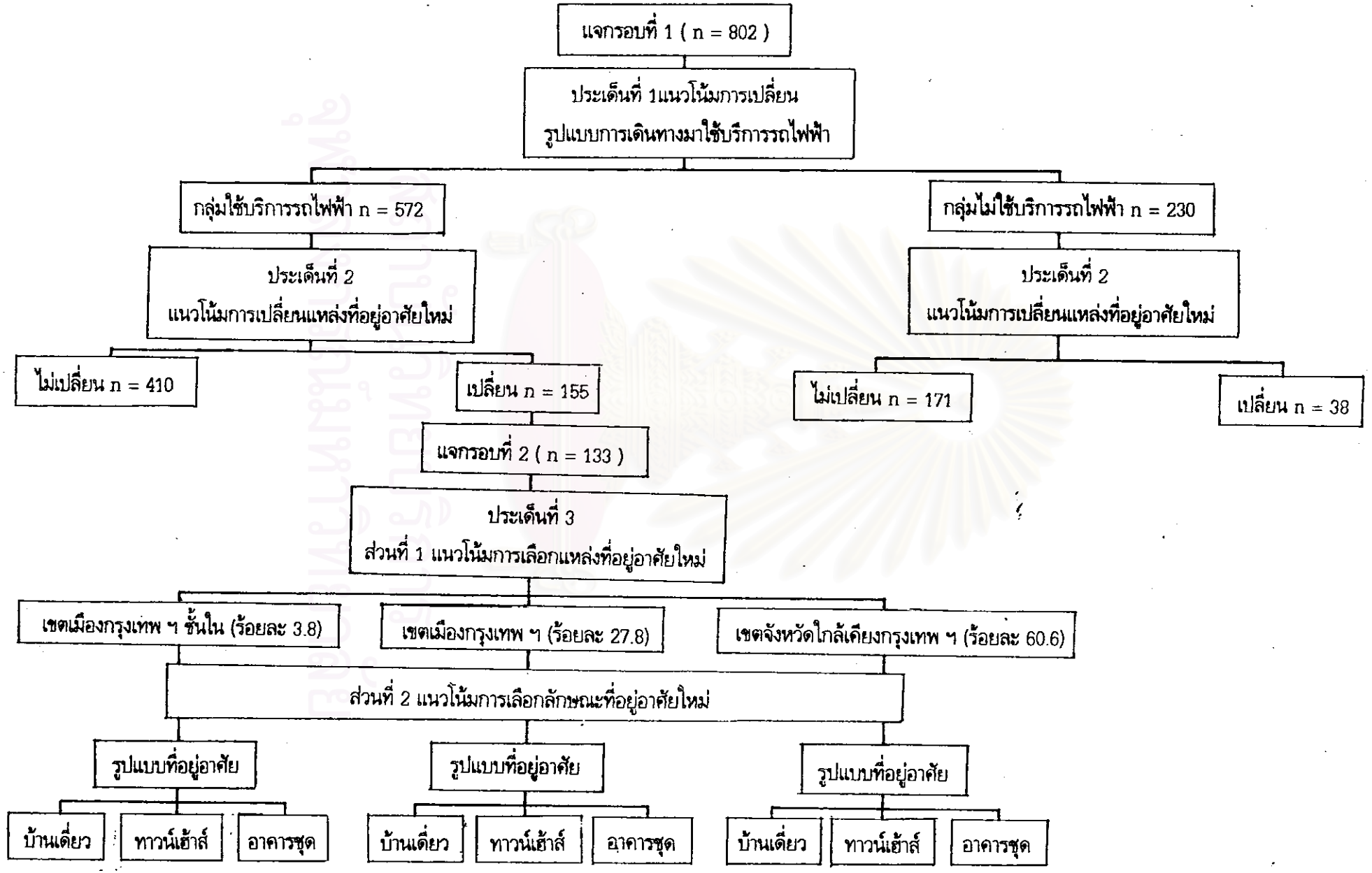
ในประเด็นที่ 3 จะกล่าวถึงการศึกษาแนวโน้มของการเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ คือ

ส่วนที่ 1 การศึกษาแนวโน้มในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ได้แก่ ปัจจัยในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบ ความจำเป็นและเหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าของผู้ตอบ ระยะทางจากที่อยู่อาศัยกับสถานีรถไฟฟ้าที่ผู้ตอบรับได้สูงสุด สถานีรถไฟฟ้าที่คาดว่าจะเลือกเป็นทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบ ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้ตอบ

ส่วนที่ 2 การศึกษาแนวโน้มของการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ ได้แก่ รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบ ระดับราคา ขนาดที่ดินและพื้นที่ใช้สอย ลักษณะและพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยของผู้ตอบ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ขั้นตอนการแจกแบบสอบถาม**



## 5.1 การศึกษาข้อมูลจากแบบสอบถามรอบที่ 1

การศึกษาปัจจัยเกี่ยวกับลักษณะของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้ง 2 รอบ

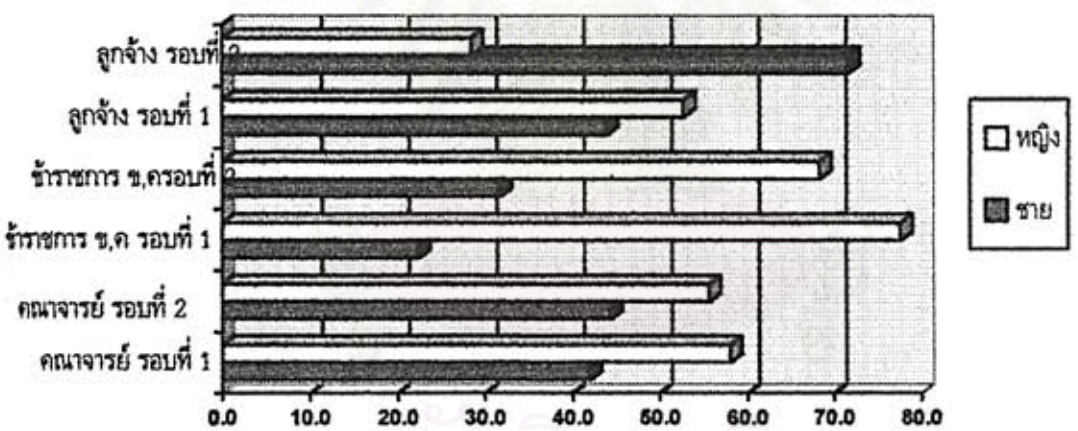
1) การศึกษาสถานภาพทางด้านสังคม และเศรษฐกิจ ของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. ประเภทงานของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.1 แสดงสัดส่วนประเภทงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ประเภทงาน | รอบ 1 | รอบ 2 |
|---|---|---|
| 1). คณาจารย์ | 32.7 | 13.5 |
| 2). ข้าราชการสาย ข และ ค | 30.7 | 30.2 |
| 3). ลูกจ้าง | 36.7 | 55.6 |
| รวม | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 802 | 133 |

**แผนภูมิที่ 5.1 แสดงสัดส่วนประเภทงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ประเภทงานของบุคลากรจุฬา ฯ ของผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 พบว่า เป็นลูกจ้าง ร้อยละ 36.7 คณาจารย์ ร้อยละ 32.7 และข้าราชการ ข ค ร้อยละ 30.7

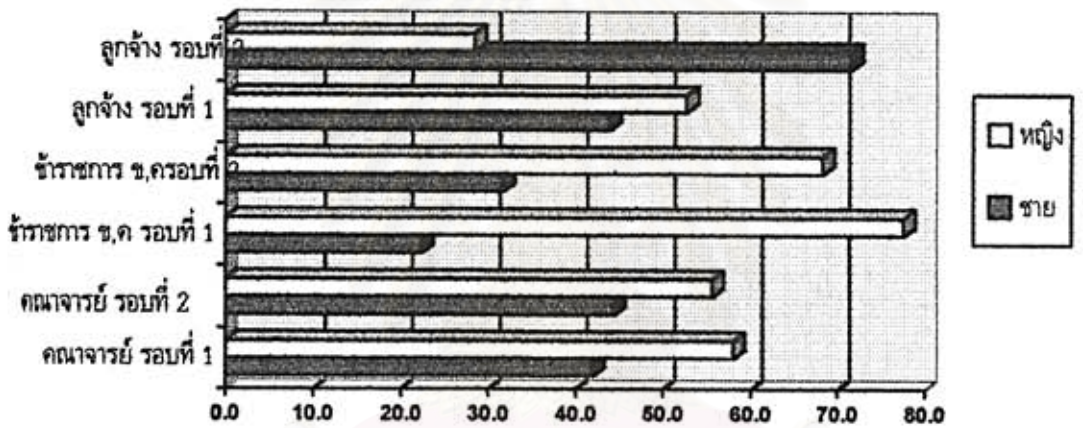
ประเภทงานของบุคลากรจุฬา ฯ ของผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 2 พบว่า เป็นลูกจ้าง ร้อยละ 55.6 ข้าราชการ ข ค ร้อยละ 30.2 และคณาจารย์ ร้อยละ 13.5

2. เพศของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.2 แสดงสัดส่วนเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เพศ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). ชาย | 42.0 | 44.4 | 22.4 | 31.7 | 43.9 | 71.6 | 36.7 | 55.6 |
| 2). หญิง | 58.0 | 55.6 | 77.6 | 68.3 | 52.7 | 28.4 | 63.3 | 44.4 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

**แผนภูมิที่ 5.2 แสดงสัดส่วนเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม**




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 ทุกประเภทงานเป็นหญิงมากกว่าชาย ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 2 คณาจารย์และข้าราชการ ข ค เป็นหญิงมากกว่าชาย ส่วนลูกจ้างเป็นชายมากกว่าหญิง เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบเป็นชายมากกว่าหญิง

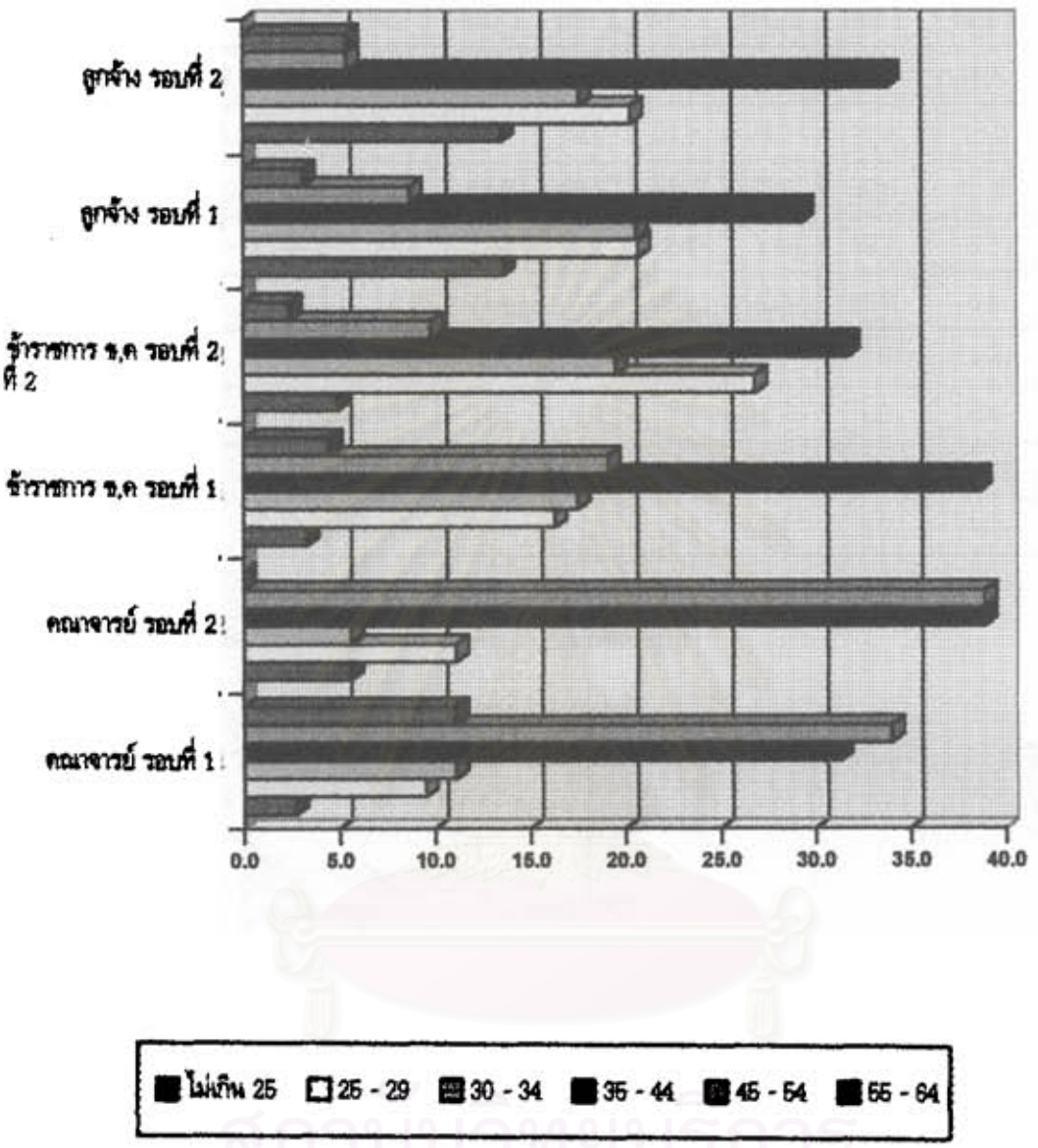
3. อายุของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.3 แสดงสัดส่วนอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| อายุ (ปี) | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). ไม่เกิน 25 | 2.7 | 5.6 | 3.3 | 4.9 | 13.6 | 13.5 | 6.7 | 9.8 |
| 2). 25 - 29 | 9.5 | 11.1 | 16.3 | 26.8 | 20.7 | 20.3 | 15.7 | 21.1 |
| 3). 30 - 34 | 11.1 | 5.6 | 17.5 | 19.5 | 20.6 | 17.6 | 16.3 | 16.5 |
| 4). 35 - 44 | 31.3 | 38.9 | 38.6 | 31.7 | 29.3 | 33.8 | 32.8 | 33.8 |
| 5). 45 - 54 | 34.0 | 38.9 | 19.1 | 9.8 | 8.7 | 5.4 | 20.1 | 11.3 |
| 6). 55 - 64 | 11.1 | 0.0 | 4.5 | 2.4 | 3.1 | 5.4 | 6.1 | 3.8 |
| 7). ไม่ตอบ | 0.4 | 0.0 | 0.8 | 4.9 | 5.1 | 4.1 | 2.2 | 3.8 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนภูมิที่ 5.2 แสดงสัดส่วนอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม**




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 1 คณาจารย์ที่มีอายุในช่วง 45 - 54 ปี มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ข้าราชการ ข ค และลูกจ้างที่มีอายุในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด และเมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว อายุของผู้ตอบอยู่ในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด

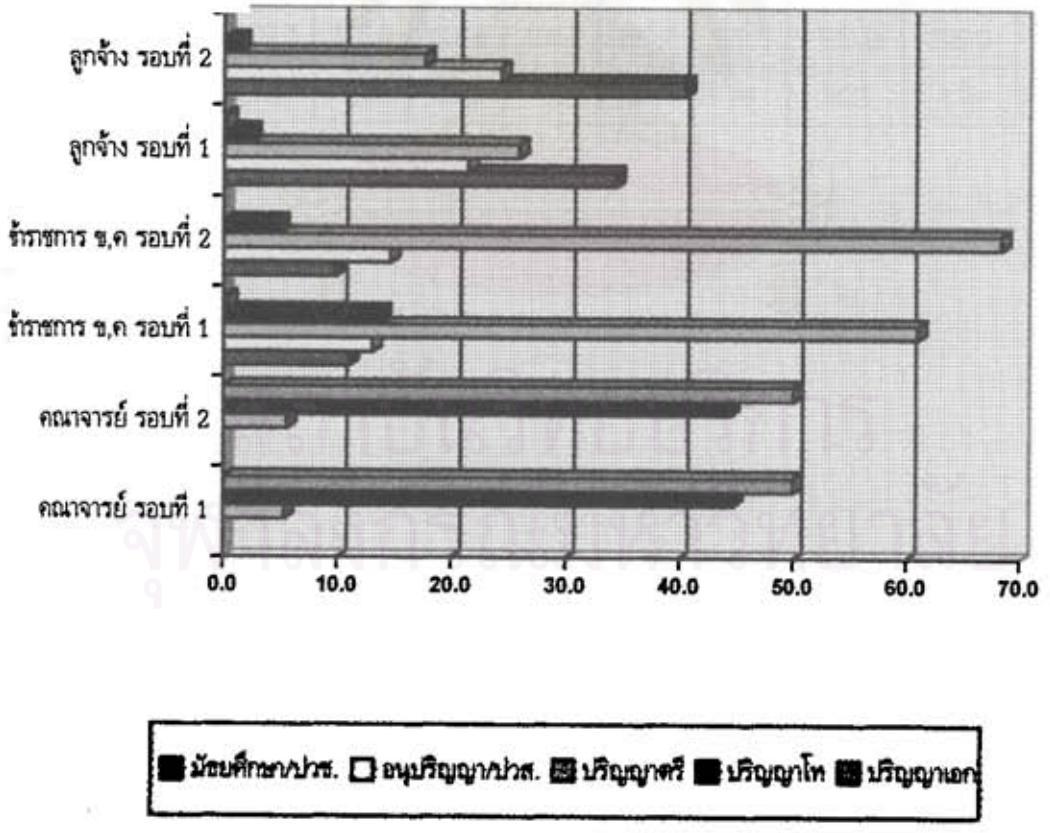
ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 2 คณาจารย์ ที่มีอายุในช่วง 35 - 44 และ 45 - 54 ปี มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ในขณะที่ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง ที่มีอายุในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ที่มีอายุในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด

4. ระดับการศึกษาของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.4 แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ระดับการศึกษา | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). มัธยมศึกษา / ปวช. | 0.0 | 0.0 | 11.0 | 9.8 | 34.4 | 40.5 | 16.1 | 25.6 |
| 2). อนุปริญญา / ปวส. | 0.0 | 0.0 | 13.0 | 14.6 | 21.4 | 24.3 | 11.8 | 18.0 |
| 3). ปริญญาตรี | 5.4 | 5.6 | 61.0 | 68.3 | 25.9 | 17.6 | 29.8 | 31.6 |
| 4). ปริญญาโท | 44.7 | 44.4 | 13.8 | 4.9 | 2.4 | 1.4 | 19.7 | 8.3 |
| 5). ปริญญาเอก | 50.0 | 50.0 | 0.4 | 0.0 | 0.3 | 0.0 | 16.6 | 6.8 |
| 6). อื่น ๆ | 0.0 | 0.0 | 0.8 | 2.4 | 7.4 | 5.4 | 3.0 | 3.8 |
| 7). ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 8.2 | 10.8 | 3.0 | 6.0 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

**แผนภูมิที่ 5.4 แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม**



จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 คณาจารย์ที่มีการศึกษาระดับปริญญาเอก มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการสาย ข ค ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีจำนวนสูงสุด ส่วนลูกจ้างที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/ปวช. มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มากที่สุด

ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 2 คณาจารย์ที่มีการศึกษาระดับปริญญาเอก มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการสาย ข ค ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีจำนวนสูงสุด และลูกจ้างที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา / ปวช. มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีจำนวนสูงสุด

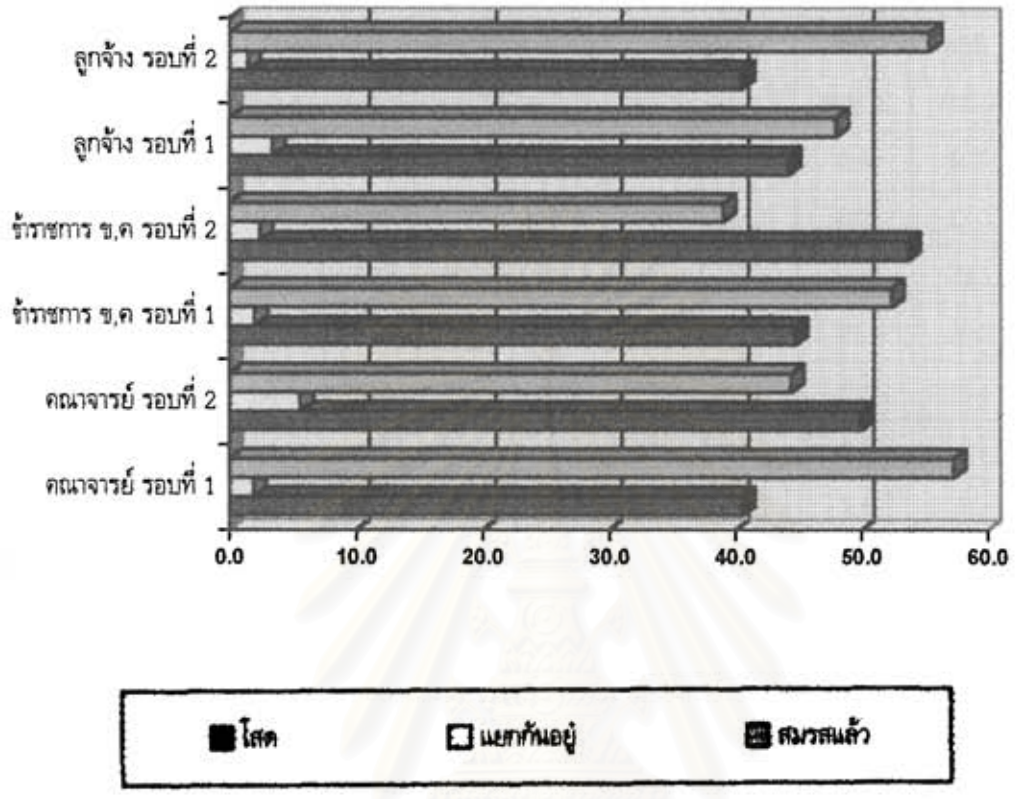
5. สถานภาพสมรสของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.5 แสดงอัตส่วนสถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| สถานภาพสมรส | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). โสด | 40.5 | 50.0 | 44.7 | 53.7 | 44.2 | 40.5 | 43.1 | 45.9 |
| 2). แยกกันอยู่ | 1.9 | 5.6 | 2.0 | 2.4 | 3.4 | 1.4 | 2.5 | 2.3 |
| 3). สมรสแล้ว | 57.3 | 44.4 | 52.4 | 39.0 | 48.0 | 55.4 | 52.4 | 48.9 |
| 4). ไม่ตอบ | 0.4 | 0.0 | 0.8 | 4.9 | 4.4 | 2.7 | 2.0 | 3.0 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.5 แสดงสัดส่วนสถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 ทุกประเภทงาน ที่สมรสแล้ว มีจำนวนสูงสุด

ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 2 คณาจารย์และข้าราชการ ข ค ที่เป็นโสด มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ลูกจ้าง ที่สมรสแล้ว มีจำนวนสูงสุด แต่เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบที่สมรสแล้ว มีจำนวนสูงสุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

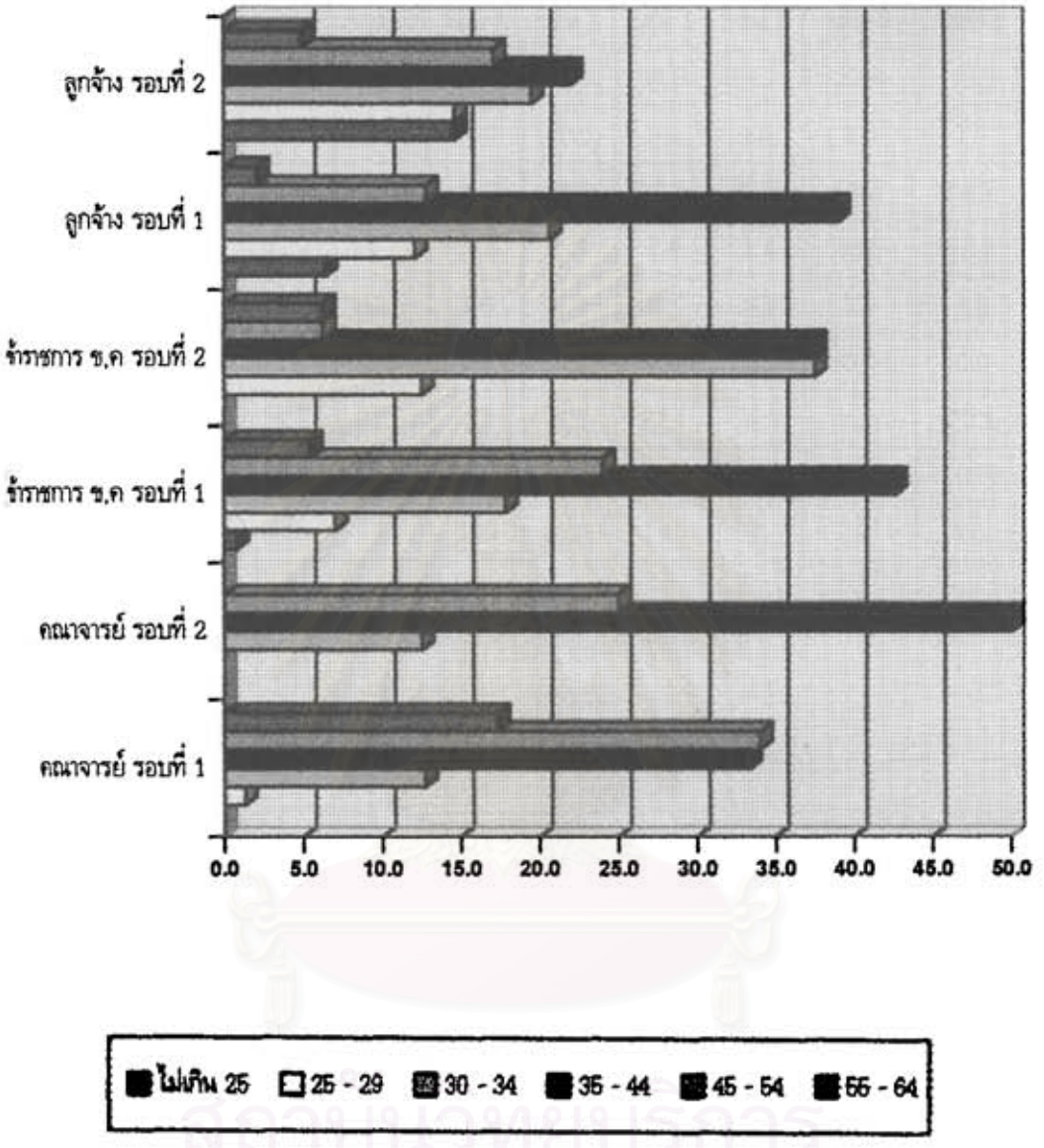
6. อายุคู่สมรสของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.6 แสดงสัดส่วนอายุคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| อายุคู่สมรส (ปี) | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). ไม่เกิน 25 | 0.0 | 0.0 | 0.8 | 0.0 | 6.4 | 14.6 | 2.4 | 9.2 |
| 2). 25 - 29 | 1.3 | 0.0 | 7.0 | 12.5 | 12.1 | 14.6 | 6.7 | 12.3 |
| 3). 30 - 34 | 12.7 | 12.5 | 17.8 | 37.5 | 20.6 | 19.5 | 16.9 | 23.1 |
| 4). 35 - 44 | 33.3 | 50.0 | 42.6 | 37.5 | 39.0 | 22.0 | 38.1 | 29.2 |
| 5). 45 - 54 | 34.0 | 25.0 | 24.0 | 6.25 | 12.8 | 17.1 | 23.8 | 15.4 |
| 6). 55 - 64 | 17.3 | 0.0 | 5.4 | 6.25 | 2.1 | 4.9 | 8.6 | 4.6 |
| 7). ไม่ตอบ | 1.3 | 12.5 | 2.3 | 0.0 | 7.1 | 7.3 | 3.6 | 6.2 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 150 | 8 | 129 | 16 | 141 | 41 | 420 | 65 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.6 แสดงสัดส่วนอายุคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 คณาจารย์ มีคู่สมรส ที่มีอายุในช่วง 45 - 54 ปี มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ข้าราชการ ช ค และลูกจ้างมีคู่สมรส ที่มีอายุในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด และเมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบที่มีอายุในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด

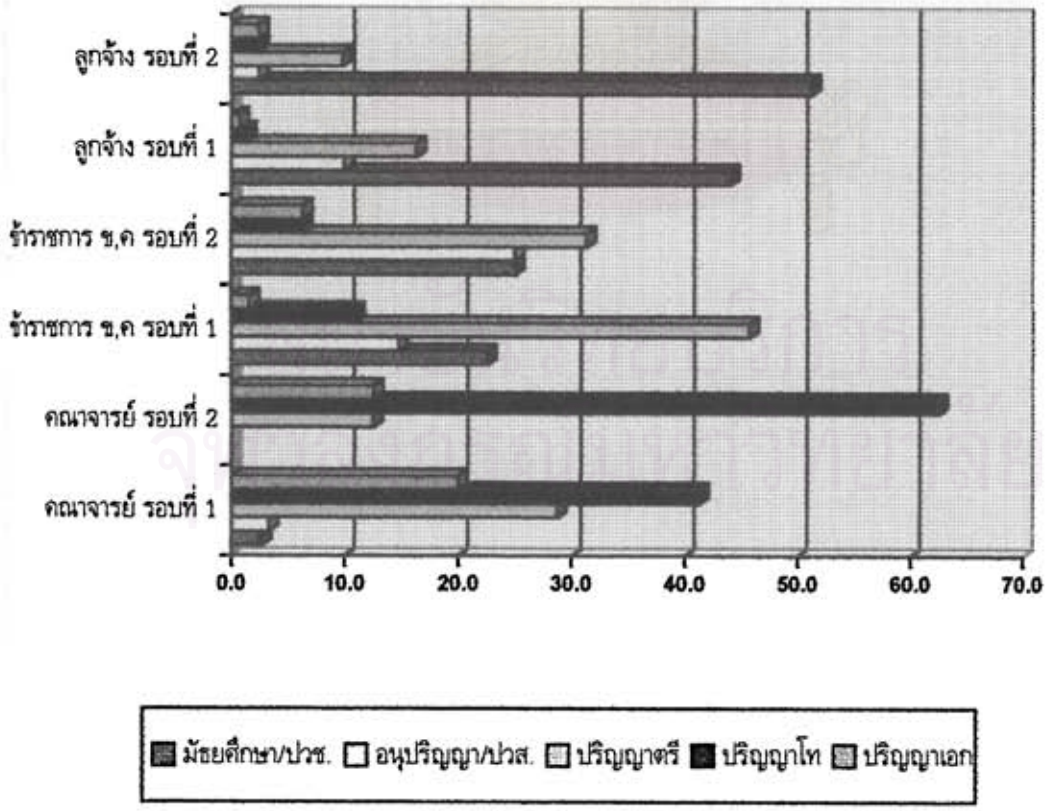
ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 2 คณาจารย์มีคู่สมรส ที่มีอายุในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด ส่วนข้าราชการ ช ค ที่มีอายุในช่วง 30 - 34 และ 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน และลูกจ้างที่มีอายุในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบมีคู่สมรส ที่มีอายุในช่วง 35 - 44 ปี มีจำนวนสูงสุด

7. ระดับการศึกษาคู่สมรสของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.7 แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ระดับการศึกษา | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). มัธยมศึกษา / ปวช. | 2.7 | 0.0 | 22.5 | 25.0 | 44.0 | 51.2 | 22.6 | 38.5 |
| 2). อนุปริญญา / ปวส. | 3.3 | 0.0 | 14.7 | 25.0 | 9.9 | 2.4 | 9.0 | 7.7 |
| 3). ปริญญาตรี | 28.7 | 12.5 | 45.7 | 31.3 | 16.3 | 9.8 | 29.8 | 15.4 |
| 4). ปริญญาโท | 41.3 | 62.5 | 10.9 | 6.3 | 1.4 | 2.4 | 18.6 | 10.8 |
| 5). ปริญญาเอก | 20.0 | 12.5 | 1.6 | 6.3 | 0.7 | 2.4 | 7.9 | 4.6 |
| 6). อื่น ๆ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 7). ไม่ตอบ | 4.0 | 12.5 | 4.7 | 6.3 | 27.7 | 31.7 | 12.1 | 23.1 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 150 | 8 | 129 | 16 | 141 | 41 | 420 | 65 |

**แผนภูมิที่ 5.7 แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาคู่สมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม**



จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 คณาจารย์ มีคู่สมรส ที่มีการศึกษาระดับปริญญาโท มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการ ข ค มีคู่สมรส ที่มีการศึกษา ระดับปริญญาตรี มีจำนวนสูงสุด และลูกจ้าง มีคู่สมรส ที่มีการศึกษา ระดับมัธยม/ปวช. มีจำนวนสูงสุด แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว ผู้ตอบมีคู่สมรส ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีจำนวนสูงสุด

ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 2 คณาจารย์มีคู่สมรส ที่มีการศึกษาระดับปริญญาโท มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการ ข ค มีคู่สมรส ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีจำนวนสูงสุด และลูกจ้าง มีคู่สมรส ที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/ปวช. มีจำนวนสูงสุด

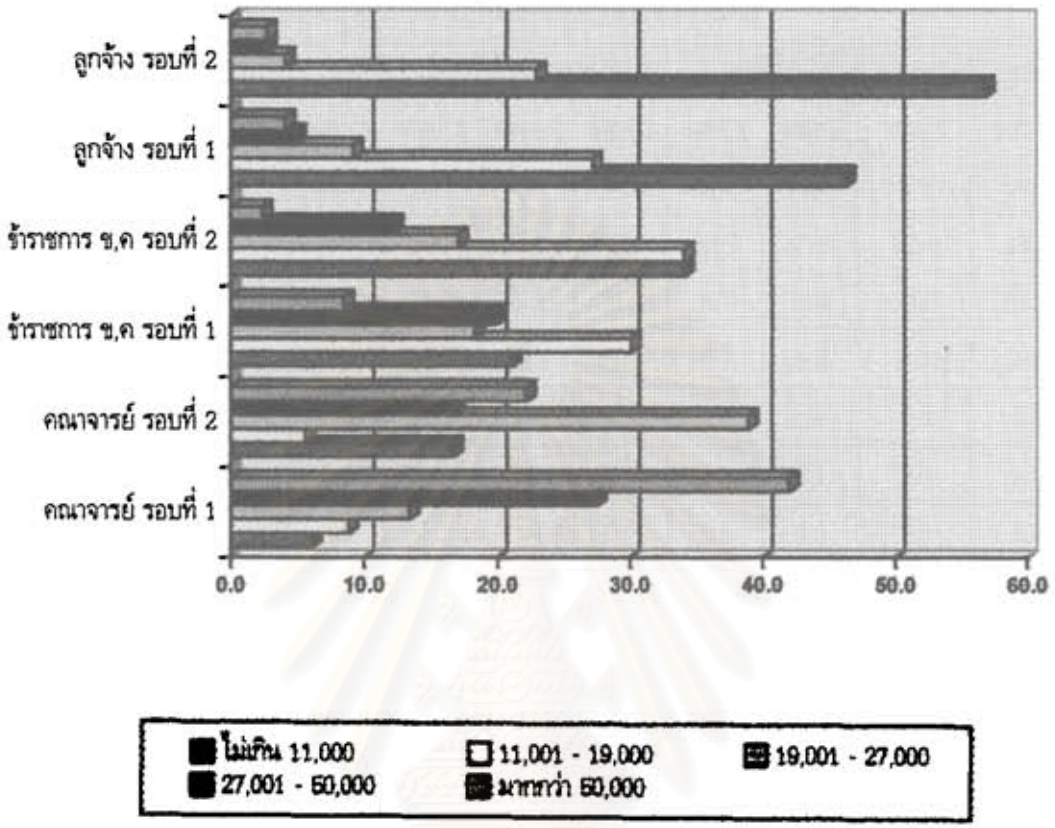
8. รายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.8 แสดงสัดส่วนรายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| รายได้ครอบครัวต่อเดือน | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). ไม่เกิน 11,000 | 6.1 | 16.7 | 21.1 | 34.1 | 46.3 | 56.8 | 25.4 | 44.4 |
| 2). 11,001 - 19,000 | 8.8 | 5.6 | 30.1 | 34.1 | 27.2 | 23.0 | 22.1 | 24.1 |
| 3). 19,001 - 27,000 | 13.4 | 38.9 | 18.3 | 17.1 | 9.2 | 4.1 | 13.3 | 12.8 |
| 4). 27,001 - 50,000 | 27.5 | 16.7 | 19.9 | 12.2 | 4.9 | 2.7 | 16.8 | 7.5 |
| 5). มากกว่า 50,000 | 42.0 | 22.2 | 8.5 | 2.4 | 4.1 | 2.7 | 17.8 | 5.3 |
| 6). ไม่ตอบ | 2.3 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 8.5 | 10.8 | 4.5 | 6.0 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.8 แสดงสัดส่วนรายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 คณาจารย์ ที่มีรายได้ครอบครัว มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการสาย ข ค ที่มีรายได้ครอบครัว 10,001 - 19,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ลูกจ้างที่มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด แต่เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบ ที่มีรายได้ครอบครัว ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด

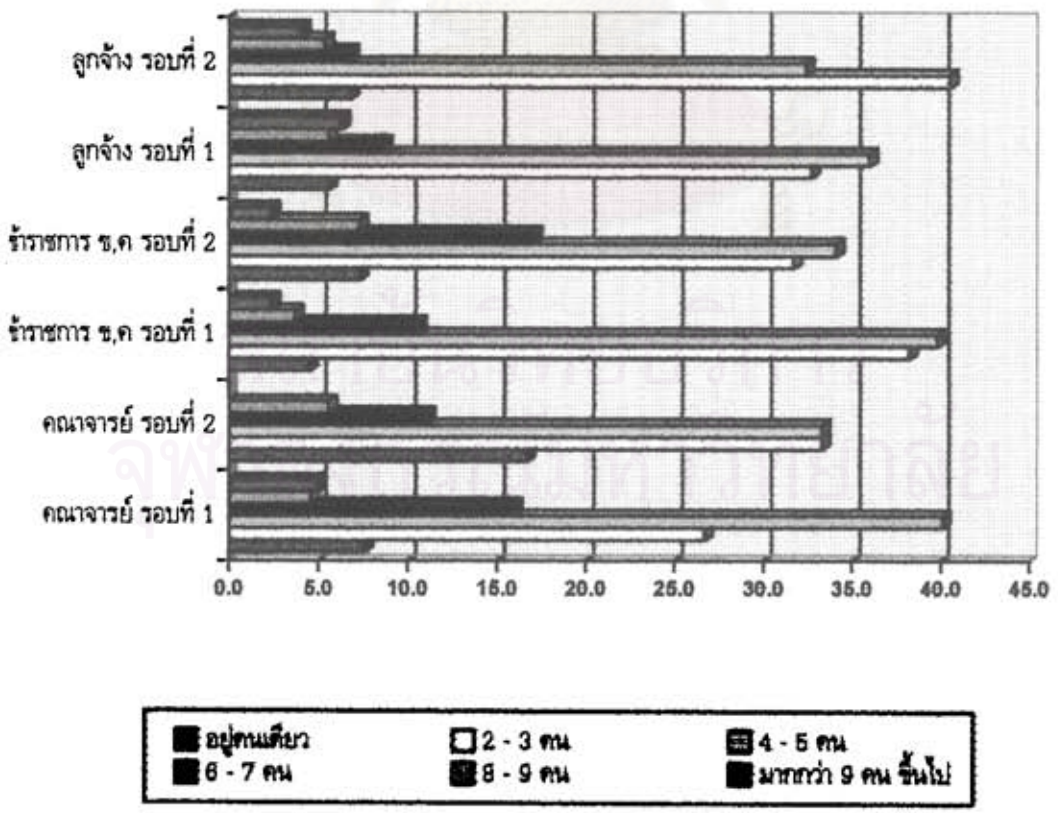
ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 2 คณาจารย์ ที่มีรายได้ครอบครัว 19,001 - 27,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด ซึ่งเมื่อเทียบกับกลุ่มคณาจารย์ในรอบที่ 1 จะเห็นว่ากลุ่มคณาจารย์ในรอบที่ 2 มีรายได้น้อยกว่า ส่วนข้าราชการ ข ค ที่มีรายได้ครอบครัว 11,001 - 19,000 บาทต่อเดือนและไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือนมีจำนวนสูงพอ ๆ กัน ในขณะที่ลูกจ้าง ที่มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบที่มีรายได้ครอบครัว ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด

9. จำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้านของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.9 แสดงสัดส่วนจำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้านของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| จำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้าน | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). อยู่คนเดียว | 7.6 | 16.7 | 4.5 | 7.3 | 5.6 | 6.8 | 5.9 | 8.3 |
| 2). 2-3 คน | 26.7 | 33.3 | 38.2 | 31.7 | 32.7 | 40.5 | 32.4 | 36.8 |
| 3). 4-5 คน | 40.1 | 33.3 | 39.8 | 34.1 | 36.0 | 32.4 | 38.5 | 33.1 |
| 4). 6-7 คน | 16.0 | 11.1 | 10.6 | 17.1 | 8.7 | 6.8 | 11.6 | 10.5 |
| 5). 8-9 คน | 4.6 | 5.6 | 3.7 | 7.3 | 5.6 | 5.4 | 4.6 | 6.0 |
| 6). มากกว่า 9 คน ขึ้นไป | 5.0 | 0.0 | 2.4 | 2.4 | 6.3 | 4.1 | 4.6 | 3.0 |
| 7). ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 0.8 | 0.0 | 5.8 | 4.1 | 2.4 | 2.3 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

**แผนภูมิที่ 5.9 แสดงสัดส่วนจำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้านของผู้ตอบแบบสอบถาม**



จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 ทุกประเภทงาน ที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้าน 4 - 5 คน มีจำนวนสูงสุด

ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 2 คณาจารย์ที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้าน 2 - 3 และ 4 - 5 คน สูงสุดพอ ๆ กัน ข้าราชการ ข ค ที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้าน 4 - 5 คน มีจำนวนสูงสุด ส่วนลูกจ้างที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้าน 2 - 3 คน มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้าน 2 - 3 คน มีจำนวนสูงสุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

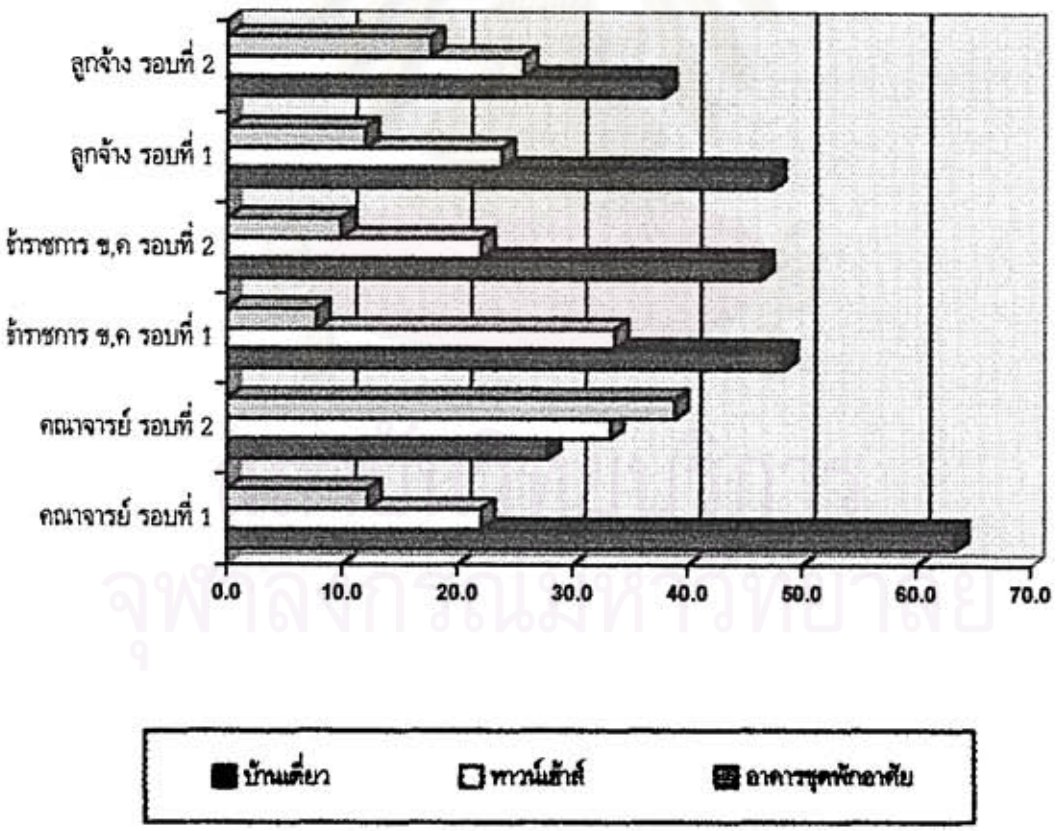
2). การศึกษาปัจจัยอื่นของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้ง 2 รอบ

1. รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.10 แสดงสัดส่วนรูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| รูปแบบของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). บ้านเดี่ยว | 63.4 | 27.8 | 48.4 | 46.3 | 47.3 | 37.8 | 52.9 | 39.1 |
| 2). ทาวน์เฮาส์ หรือตึกแถว | 22.1 | 33.3 | 33.7 | 22.0 | 23.8 | 25.7 | 26.3 | 25.6 |
| 3). อาคารชุดพักอาศัย | 12.2 | 38.9 | 7.7 | 9.8 | 11.9 | 17.6 | 10.7 | 18.0 |
| 4). อื่น ๆ | 1.9 | 0.0 | 8.1 | 17.1 | 11.9 | 14.9 | 7.4 | 13.5 |
| 5). ไม่ตอบ | 0.4 | 0.0 | 2.0 | 4.9 | 5.4 | 4.1 | 2.7 | 3.8 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

**แผนภูมิที่ 5.10 แสดงสัดส่วนรูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม**




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 1 ทุกประเภทงาน มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในรูปแบบบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด

ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 2 คณาจารย์มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในรูปแบบอาคารชุด มีจำนวนสูงสุด ส่วนข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในรูปแบบบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด

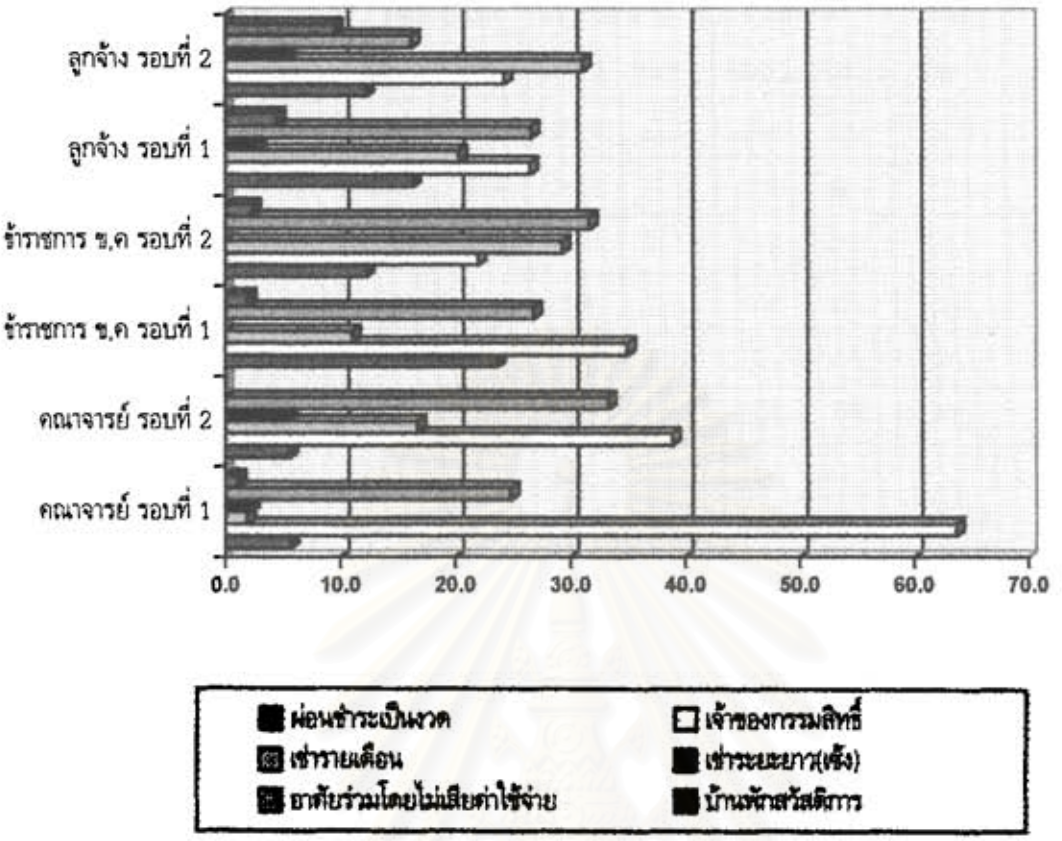
2. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.11 แสดงสัดส่วนลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). ผ่อนชำระเป็นงวด | 5.7 | 5.6 | 23.6 | 12.2 | 16.3 | 12.2 | 15.1 | 11.3 |
| 2). เจ้าของกรรมสิทธิ์ | 63.7 | 38.9 | 35.0 | 22.0 | 26.5 | 24.3 | 41.3 | 25.6 |
| 3). เช่ารายเดือน | 1.9 | 16.7 | 11.0 | 29.3 | 20.3 | 31.1 | 11.2 | 28.6 |
| 4). เช่าระยะยาว(เซ้ง) | 2.3 | 5.6 | 0.0 | 0.0 | 2.8 | 5.4 | 1.7 | 3.8 |
| 5). อาศัยร่วมโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย | 24.8 | 33.3 | 26.8 | 31.7 | 26.6 | 16.2 | 25.8 | 23.3 |
| 6). บ้านพักสวัสดิการ | 1.1 | 0.0 | 2.0 | 2.4 | 4.5 | 9.5 | 2.6 | 6.0 |
| 7). ไม่ตอบ | 0.4 | 0.0 | 1.6 | 2.4 | 4.5 | 1.4 | 2.2 | 1.5 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนภูมิที่ 5.11 แสดงสัดส่วนลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม**




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 คณาจารย์และข้าราชการ ช ค ครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ลูกจ้าง จะอาศัยร่วมโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีจำนวนสูงสุด

ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 2 คณาจารย์ครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการ ช ค ครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะอาศัยร่วมโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ในขณะที่ลูกจ้างครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะเช่ารายเดือน มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะเช่ารายเดือนมีจำนวนสูงสุด

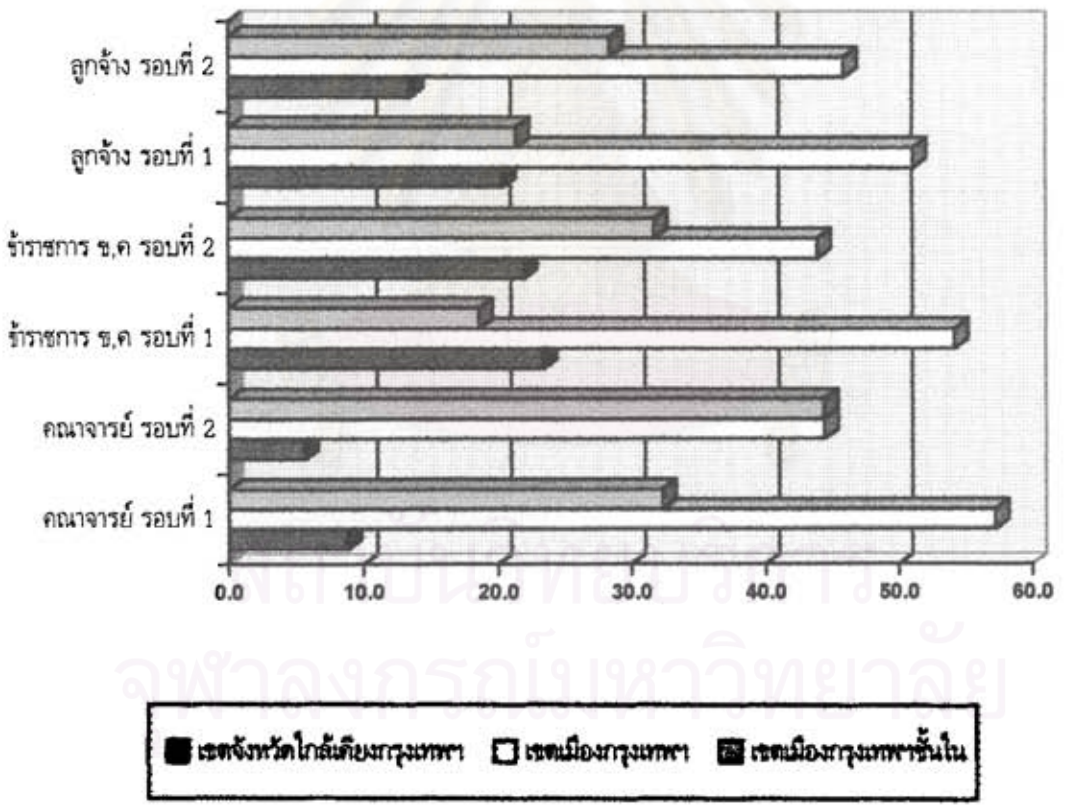
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.12 แสดงสัดส่วนเขตที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1) เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 8.8 | 5.6 | 23.4 | 22.0 | 20.4 | 13.5 | 17.6 | 15.0 |
| 2). เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 57.2 | 44.4 | 54.2 | 43.9 | 51.1 | 45.9 | 54.1 | 46.1 |
| 3). เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | 32.3 | 44.4 | 18.6 | 31.7 | 21.4 | 28.4 | 24.3 | 31.6 |
| 4). ไม่ตอบ | 1.5 | 5.6 | 3.3 | 2.4 | 6.8 | 12.2 | 4.0 | 8.3 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

**แผนภูมิที่ 5.12 แสดงสัดส่วนเขตที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม**




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามรอบที่ 1 อยู่ในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ มีจำนวนสูงสุด

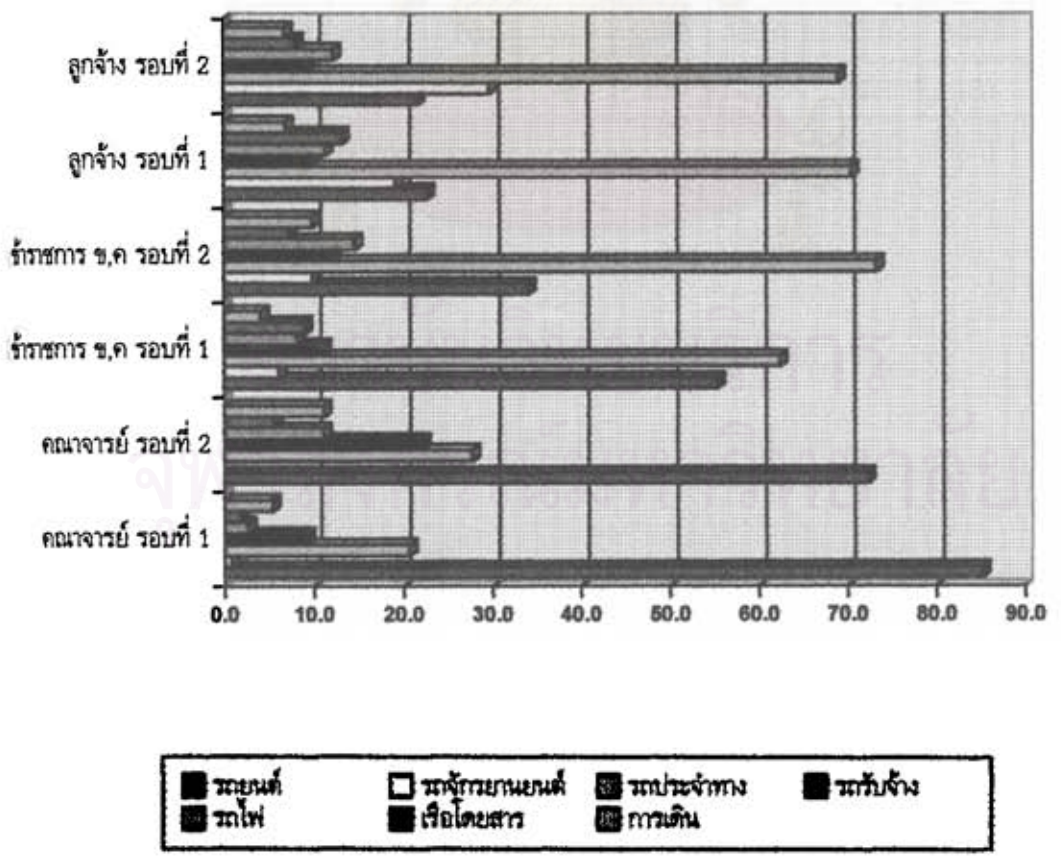
ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 2 คณาจารย์ที่อยู่ในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นในและเขตเมืองกรุงเทพ ฯ มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง ที่อยู่ในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ มีจำนวนสูงสุด

4. วิธีเดินทางไปทำงานของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.13 แสดงสัดส่วนวิธีเดินทางไปทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| วิธีเดินทางไปทำงาน | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). รถยนต์ | 85.1 | 72.2 | 55.3 | 34.1 | 22.7 | 21.6 | 53.1 | 32.3 |
| 2). รถจักรยานยนต์ | 0.8 | 0.0 | 6.1 | 9.8 | 19.2 | 29.7 | 9.2 | 19.5 |
| 3). รถประจำทาง | 20.7 | 27.8 | 62.3 | 73.2 | 70.4 | 68.9 | 51.6 | 64.7 |
| 4). รถรับจ้าง | 9.2 | 22.2 | 11.1 | 12.2 | 9.6 | 9.4 | 9.9 | 12.0 |
| 5). รถไฟ | 2.7 | 11.1 | 8.2 | 14.6 | 11.3 | 12.2 | 7.5 | 12.8 |
| 6). รถรับส่งสวัสดิการ | 1.1 | 0.0 | 3.7 | 4.9 | 7.2 | 9.5 | 4.1 | 6.8 |
| 7). เรือโดยสาร | 1.9 | 5.6 | 9.0 | 7.3 | 13.1 | 8.1 | 8.2 | 7.5 |
| 8). การเดิน | 5.4 | 11.1 | 4.1 | 9.8 | 6.9 | 6.8 | 5.5 | 8.3 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 261 | 18 | 244 | 41 | 291 | 74 | 796 | 133 |

**แผนภูมิที่ 5.13 แสดงสัดส่วนวิธีเดินทางไปทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**



จากตารางและแผนภูมิจะเห็น ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 1 คณาจารย์ ที่เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง ที่เดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบที่เดินทางด้วยรถยนต์ มีจำนวนสูงสุด

ผู้ตอบแบบสอบถามในรอบที่ 2 คณาจารย์ ที่เดินทางด้วยรถยนต์ มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง ที่เดินทางด้วยรถประจำทาง มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาโดยรวมผู้ตอบ ที่เดินทางด้วยรถประจำทาง มีจำนวนสูงสุด

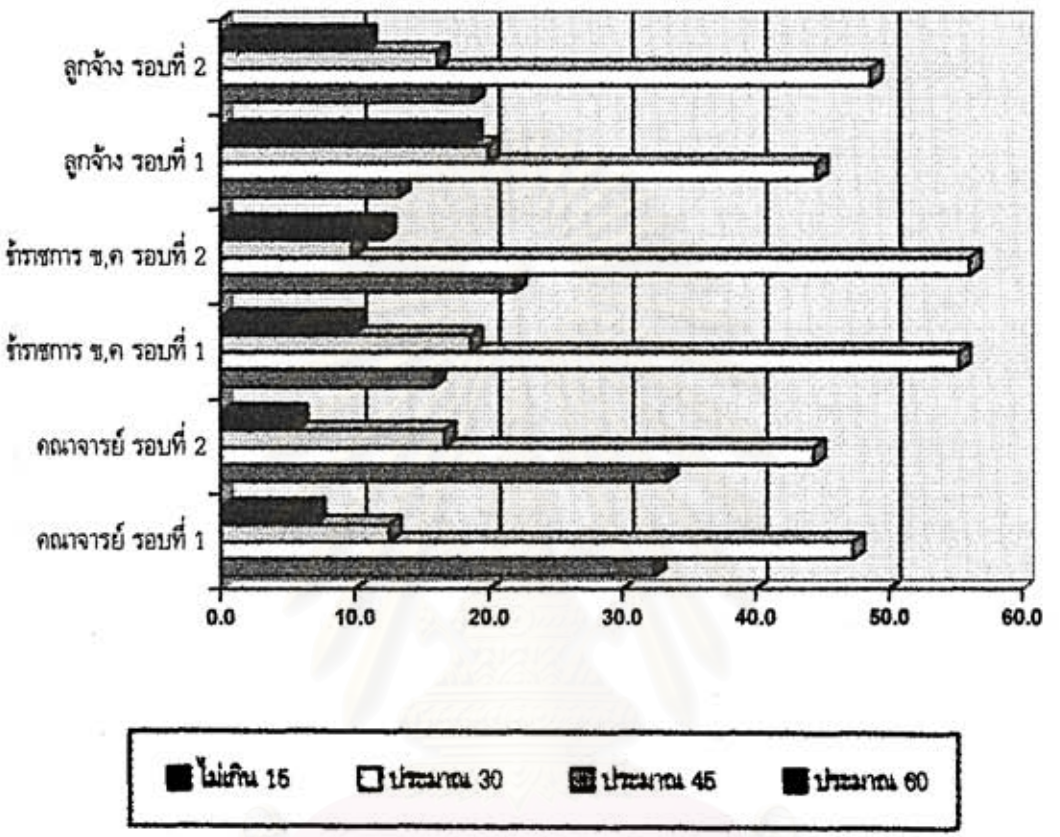
5. ความต้องการใช้เวลาในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.14 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้เวลาในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เวลาที่ต้องการ (นาที) | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). ไม่เกิน 15 | 32.4 | 33.3 | 15.9 | 22.0 | 13.3 | 18.9 | 20.3 | 21.8 |
| 2). ประมาณ 30 | 47.3 | 44.4 | 55.3 | 56.1 | 44.6 | 48.7 | 48.8 | 50.4 |
| 3). ประมาณ 45 | 12.6 | 16.7 | 18.7 | 9.8 | 20.0 | 16.2 | 17.2 | 14.3 |
| 4). ประมาณ 60 | 6.9 | 5.6 | 9.8 | 12.2 | 18.7 | 10.8 | 12.1 | 10.5 |
| 5). ไม่ตอบ | 0.8 | 0.0 | 0.4 | 0.0 | 3.5 | 5.4 | 1.6 | 3.0 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 262 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนภูมิที่ 5.14 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้เวลาในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงานทั้งในรอบที่ 1 และรอบที่ 2 ที่ต้องการใช้เวลาในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านถึงที่ทำงานประมาณ 30 นาที มีจำนวนสูงสุด

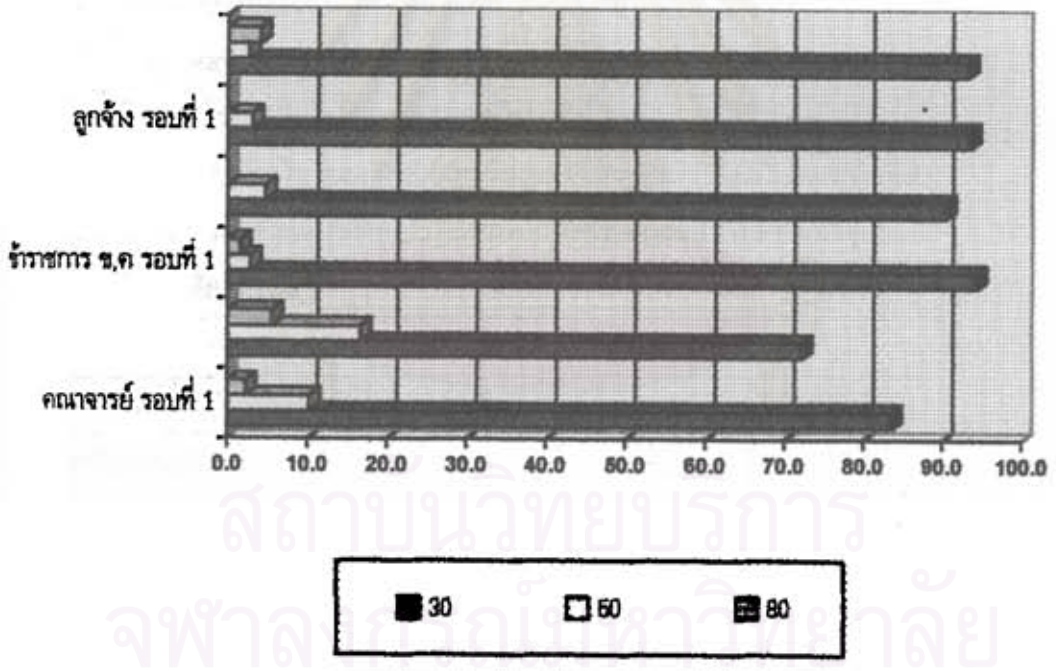
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. ค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.15 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสีย ไม่เกิน (บาท) | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ช ด | | ลูกจ้าง | | รวม | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 | รอบ 1 | รอบ 2 |
| 1). 30 | 83.6 | 72.2 | 94.3 | 90.4 | 93.5 | 93.2 | 90.5 | 89.0 |
| 2). 50 | 10.3 | 16.7 | 2.9 | 4.8 | 3.1 | 2.7 | 5.4 | 6.0 |
| 3). 80 | 2.3 | 5.6 | 1.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.2 | 0.8 |
| 4). ไม่ตอบ | 3.8 | 5.6 | 1.2 | 4.8 | 3.4 | 4.1 | 2.9 | 4.2 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 282 | 18 | 246 | 41 | 294 | 74 | 802 | 133 |

**แผนภูมิที่ 5.15 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**




จากตารางและแผนภูมิจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงานในรอบที่ 1 และรอบที่ 2 ที่ยินดีเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานไม่เกิน 30 บาท มีจำนวนสูงสุด

**5.1 การศึกษาข้อมูลจากแบบสอบถามรอบที่ 1**

ประเด็นที่ 1 การศึกษาแนวโน้มของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า

1. แนวโน้มของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.16 แสดงสัดส่วนแนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| แนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทาง | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). ใช้บริการ | 153 | **58.4** | 184 | **74.8** | 235 | **79.9** | 572 | **71.3** |
| 2). ไม่ใช้บริการ | 109 | 41.6 | 62 | 25.2 | 59 | 20.1 | 230 | 28.7 |
| รวม | 262 | 100.0 | 246 | 100.0 | 294 | 100.0 | 802 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ทุกประเภทงาน มีแนวโน้มเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า มากกว่ากลุ่มที่คาดว่าจะยังไม่ใช้บริการรถไฟฟ้า

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มของการใช้บริการรถไฟฟ้า**

1). เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

$H_0$ : แนวโน้มการใช้รถไฟฟ้า ไม่ขึ้นอยู่กับ เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (เป็นอิสระต่อกัน)

$H_1$ : แนวโน้มการใช้รถไฟฟ้า ขึ้นอยู่กับ เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ไม่เป็นอิสระต่อกัน)

**ตารางที่ 5.17 แสดงสัดส่วนแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้าตามเขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน**

| เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน | แนวโน้มการใช้รถไฟฟ้า | | รวม |
|---|---|---|---|
| | ใช้บริการ | ไม่ใช้บริการ | |
| 1). เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 69.5 | 30.5 | 100.0 |
| 2). เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | **74.4** | 25.6 | 100.0 |
| 3). เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | 66.2 | 33.8 | 100.0 |
| 4). ไม่ตอบ | 68.8 | 31.2 | 100.0 |
| รวม | 71.3 | 28.7 | 100.0 |

Chi-squared = 72.555 ; Significance = 0.0160

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้าขึ้นอยู่กับเขตที่อยู่อาศัยปัจจุบันจริง กล่าวคือ ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันอยู่ในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ คาดว่าจะใช้รถไฟฟ้า สูงกว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่ปัจจุบันอยู่อาศัยในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ และเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน

2). รายได้ครอบครัวต่อเดือน

$H_0$ : แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า ไม่ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (เป็นอิสระกัน)

$H_1$ : แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (ไม่เป็นอิสระกัน)

**ตารางที่ 5.18 แสดงสัดส่วนแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้าตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน**

| แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า | รายได้ครอบครัวต่อเดือน (บาท) | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ไม่เกิน 11,000 | 11,001-19,000 | 19,001-27,000 | 27,001-50,000 | มากกว่า 50,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). ใช้บริการ | **78.9** | **77.4** | **73.8** | **65.2** | **52.4** | 88.9 | **71.3** |
| 2). ไม่ใช้บริการ | 21.1 | 22.6 | 26.2 | 34.8 | 47.6 | 11.1 | 28.7 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 204 | 177 | 107 | 135 | 143 | 36 | 802 |

Chi-Squared = 42.1112 ; Significance = 0.0000

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่าแนวโน้มการใช้รถไฟฟ้า ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือนจริง กล่าวคือ

กลุ่มที่มีรายได้ น้อย จะมีแนวโน้มการใช้บริการ สูงมาก

กลุ่มที่มีรายได้ สูง จะมีแนวโน้มการใช้บริการ ไม่สูงมาก

เมื่อพิจารณาตัวเลขจากตารางนี้ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีรายได้ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน มีแนวโน้ม ใช้บริการรถไฟฟ้าสูงกว่ากลุ่มที่มีรายได้ 11,001 - 19,000 19,001 - 27,000 27,000 - 50,000 และมากกว่า 50,000 ขึ้นไป ตามลำดับ

3). ค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงาน

$H_0$ : แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า ไม่ขึ้นอยู่กับ ค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางไปทำงาน (เป็นอิสระกัน)

$H_1$ : แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า ขึ้นอยู่กับ ค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางไปทำงาน (ไม่เป็นอิสระกัน)

**ตารางที่ 5.19 แสดงสัดส่วนแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้าตามค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางไปทำงาน**

| แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า | ค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปทำงาน | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|
| | 30 บาท | 50 บาท | 80 บาท | ไม่ตอบ | |
| 1). ใช้บริการ | **72.9** | **55.8** | **80.0** | 47.8 | **71.3** |
| 2). ไม่ใช้บริการ | 27.1 | 44.2 | 20.0 | 52.2 | 28.7 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 726 | 43 | 10 | 23 | 802 |

Chi-squared = 21.480 ; Significance = 0.0060

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้าขึ้นอยู่กับ ค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานจริง กล่าวคือ

กลุ่มที่ยินดีเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทาง น้อย มีแนวโน้มจะใช้รถไฟฟ้า สูง

กลุ่มที่ยินดีเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทาง มากกว่า มีแนวโน้มจะใช้รถไฟฟ้า น้อยกว่า

เมื่อพิจารณาตัวเลขจากตารางนี้ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่ยินดีเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงาน ไม่เกิน 30 บาท มีแนวโน้มที่จะใช้บริการรถไฟฟ้า สูงกว่ากลุ่มผู้ตอบที่ยินดีเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานไม่เกิน 50 บาท

4). วิธีเดินทางไปทำงานในปัจจุบัน

**ตารางที่ 5.20 แสดงสัดส่วนแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้าตามวิธีเดินทางไปทำงานในปัจจุบัน**

| แนวโน้มการใช้รถไฟฟ้า | วิธีเดินทางไปทำงานในปัจจุบัน | | | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | รถยนต์ | รถจักรยานยนต์ | รถประจำทาง | รถรับจ้าง | รถไฟ | รถสวัสดิการ | เรือโดยสาร | การเดิน | |
| 1). ใช้บริการ | **65.7** | **82.2** | **80.0** | **78.5** | **88.3** | **93.9** | **70.8** | **68.2** | **71.4** |
| 2). ไม่ใช้บริการ | 34.3 | 17.8 | 20.0 | 21.5 | 11.7 | 6.1 | 29.0 | 31.8 | 28.6 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 423 | 73 | 411 | 79 | 60 | 33 | 65 | 44 | 79.6 |

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีวิธีเดินทางไปทำงานในปัจจุบันด้วยรถสวัสดิการ ที่จะเปลี่ยนการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า มีสัดส่วนสูงสุด รองลงมา คือ ผู้ที่เดินทางด้วยรถไฟ รถจักรยานยนต์ และรถประจำทาง ตามลำดับ

**สรุปวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า**

การศึกษาแนวโน้มการใช้รถไฟฟ้ากับประเภทงานของบุคลากรจุฬา ฯ พบว่า ลูกจ้างและข้าราชการ สาย ข ค มีแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้ามากกว่าคณาจารย์ จึงได้ทำการศึกษาต่อ พบว่า ความแตกต่างเกิดขึ้นเนื่องจากปัจจุบันลูกจ้างและข้าราชการ ข ค ที่เดินทางไปทำงานเป็นประจำโดยรถโดยสารประจำทาง (ซึ่งเป็นวิธีเดินทางที่ใช้เวลามาก และควบคุมเวลาในการเดินทางไม่ได้) มีจำนวนมากกว่ากลุ่มคณาจารย์ ประกอบกับ รายได้ครอบครัวต่อเดือนอยู่ในเกณฑ์น้อยกว่า กลุ่มคณาจารย์ ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานไม่เกิน 30 บาท มีจำนวนสูงกว่ากลุ่มคณาจารย์ และมีที่อยู่อาศัยในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ซึ่งเป็นเขตที่มีแนวโน้มการใช้รถไฟฟ้าสูงสุด สูงกว่ากลุ่มคณาจารย์ ซึ่งเป็นเหตุผลทำให้แนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้าสูงกว่ากลุ่มคณาจารย์

2. เหตุผลของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.21 แสดงสัดส่วนเหตุผลของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เหตุผลของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). สะดวกสบาย รวดเร็วมากขึ้น | 101 | 72.7 | 123 | 77.8 | 139 | **79.9** | 363 | 76.6 |
| 2). ควบคุมเวลาในการเดินทางได้ | 122 | **87.8** | 141 | **89.2** | 124 | 71.3 | 387 | **81.6** |
| 3). ปลอดภัยมากขึ้น | 115 | 82.7 | 119 | 75.3 | 100 | 57.3 | 334 | 70.5 |
| 4). เลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดได้ | 72 | 51.8 | 54 | 34.2 | 45 | 25.9 | 171 | 36.1 |
| 5). ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เช่น ค่าทางด่วน ค่าน้ำมัน | 54 | 38.8 | 43 | 27.2 | 23 | 13.2 | 120 | 25.3 |
| 6). เลี่ยงปัญหาที่จอดรถไม่พอใน จุฬา ฯ ได้ | 28 | 20.1 | 43 | 27.2 | 37 | 21.3 | 108 | 22.8 |
| 7). อื่น ๆ | 12 | 8.6 | 14 | 8.9 | 8 | 4.6 | 34 | 7.2 |
| รวม | 139 | 100.0 | 158 | 100.0 | 174 | 100.0 | 474 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม กลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้า คณาจารย์ และข้าราชการสาย ข ค มีเหตุผลอันดับที่ 1 คือ ควบคุมเวลาในการเดินทางได้ ส่วนลูกจ้าง มีเหตุผลอันดับที่ 1 คือ เรื่องความสะดวกสบาย รวดเร็วมากขึ้น รองลงมาคือ เรื่องการควบคุมเวลาในการเดินทางได้ แต่เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบมีเหตุผลอันดับที่ 1 คือ การควบคุมเวลาในการเดินทางได้ อันดับที่ 2 คือ ความสะดวกสบาย รวดเร็วมากขึ้น และอันดับที่ 3 คือ ความปลอดภัยมากขึ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. เหตุผลของการไม่เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.22 แสดงสัดส่วนเหตุผลของการไม่เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เหตุผลที่จะยังไม่เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). บ้านใกล้จุฬ ฯ มาก | 29 | 28.4 | 3 | 5.1 | 6 | 10.9 | 38 | 17.6 |
| 2). คิดว่ายังไม่มีความจำเป็น | 55 | **53.9** | 42 | **71.2** | 39 | **70.9** | 136 | **63.0** |
| 3). คิดว่าใช้รถยนต์ส่วนตัวสะดวกกว่า | 8 | 7.8 | 6 | 10.2 | 12 | 21.8 | 26 | 12.0 |
| 4). ระยะทางจากบ้านไกลจากสถานี | 51 | 50.0 | 29 | 49.2 | 10 | 18.2 | 90 | 41.7 |
| 5). ไม่สะดวกถ้ามีธุรกิจอื่นระหว่างวัน | 28 | 27.5 | 9 | 15.3 | 7 | 12.7 | 44 | 20.4 |
| 6). มีสัมภาระประจำวันมาก | 31 | 30.4 | 13 | 22.0 | 8 | 14.6 | 52 | 24.1 |
| 7). ยังไม่ค่อยเข้าใจเรื่องรถไฟฟ้า | 4 | 3.9 | 13 | 22.0 | 11 | 20 | 28 | 13.0 |
| 8). คิดว่าใช้รถประจำทางสะดวกแล้ว | 6 | 5.9 | 8 | 13.6 | 17 | 30.9 | 31 | 14.4 |
| 9). อื่น ๆ | 17 | 16.7 | 12 | 20.3 | 10 | 18.2 | 39 | 18.1 |
| รวม | 102 | 100.0 | 59 | 100.0 | 55 | 100.0 | 216 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า สัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มที่จะยังไม่ใช้รถไฟฟ้าทุกประเภทงาน มีเหตุผลอันดับที่ 1 คือ คิดว่ายังไม่มีความจำเป็น คณาจารย์ และข้าราชการ ข ค มีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ ระยะทางจากบ้านไกลจากสถานี ในขณะที่ ลูกจ้าง มีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ คิดว่าใช้รถประจำทางสะดวกแล้ว แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว เหตุผลอันดับที่ 1 คือ คิดว่ายังไม่มีความจำเป็น อันดับที่ 2 คือ ระยะทางจากบ้านไกลจากสถานี อันดับที่ 3 คือ มีสัมภาระประจำวันมาก

4. ระดับการใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.23 แสดงสัดส่วนระดับการใช้บริการรถไฟฟ้าของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ระดับการใช้รถไฟฟ้า | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). ใช้เป็นประจำ | 68 | **44.4** | 69 | **37.5** | 60 | **25.5** | 197 | 34.4 |
| 2). ใช้เป็นครั้งคราว | 75 | 49.0 | 113 | 61.4 | 169 | 71.9 | 357 | 62.4 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 10 | 6.5 | 2 | 1.1 | 6 | 2.6 | 18 | 3.1 |
| รวม | 153 | 100.0 | 184 | 100.0 | 235 | 100.0 | 572 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้านั้น คณาจารย์ที่คาดว่าจะใช้เป็นประจำ มีจำนวนสูงกว่า ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง

5. เหตุผลของการใช้บริการรถไฟฟ้าเป็นครั้งคราวของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.24 แสดงสัดส่วนเหตุผลของการใช้บริการรถไฟฟ้าเป็นครั้งคราวของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เหตุผลที่จะใช้บริการรถไฟฟ้าเป็นครั้งคราว | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). รายได้ยังน้อยเกินกว่าจะใช้ประจำได้ | 2 | 2.6 | 36 | 31.6 | 70 | 43.5 | 108 | 30.6 |
| 2). ค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำอยู่แล้ว | 9 | 11.5 | 25 | 21.9 | 28 | 17.4 | 62 | 17.6 |
| 3). ใช้เฉพาะขาไปทำงานเพื่อประหยัด | 6 | 7.7 | 32 | 28.1 | 40 | 24.8 | 78 | 22.1 |
| 4). กรณีเร่งด่วน | 31 | **39.7** | 66 | **57.9** | 106 | **65.8** | 203 | **57.5** |
| 5). อื่น ๆ | 46 | 59.0 | 17 | 14.9 | 13 | 8.1 | 76 | 21.5 |
| รวม | 78 | 100.0 | 114 | 100.0 | 161 | 100.0 | 353 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้าเป็นครั้งคราว คณาจารย์มีเหตุผลอันดับที่ 1 คือ กรณีเร่งด่วน เหตุผลอันดับที่ 2 คือ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำอยู่แล้ว ส่วนข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง มีเหตุผลอันดับที่ 1 คือ กรณีเร่งด่วน และอันดับที่ 2 คือ รายได้ยังน้อยเกินกว่าจะใช้ประจำได้ แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว เหตุผลอันดับที่ 1 คือ กรณีเร่งด่วน อันดับที่ 2 คือ รายได้ยังน้อยเกินกว่าจะใช้ประจำได้ และอันดับที่ 3 คือ ใช้เฉพาะขาไปทำงานเพื่อประหยัด

6. การเลือกใช้เส้นทางรถไฟฟ้าของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.25 แสดงสัดส่วนการเลือกใช้เส้นทางรถไฟฟ้าของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| สีเส้นทางรถไฟฟ้า | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). สีเขียว (รถไฟฟ้าบีทีเอส) | **63.7** | **46.0** | 34.8 | **46.2** |
| 2). สีน้ำเงิน (รถไฟฟ้ามหานคร) | 40.3 | 39.3 | 32.6 | 37.5 |
| 3). สีแดง (รถไฟฟ้าโยปเวลล์) | 26.6 | 31.8 | **38.8** | 34.1 |
| 4). สีส้ม (รถไฟฟ้ามหานคร) | 16.9 | 12.8 | 14.1 | 14.5 |
| 5). สีม่วง (รถไฟฟ้ามหานคร) | 6.5 | 6.2 | 4.4 | 5.6 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 124 | 211 | 227 | 552 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้านั้น คณาจารย์ และข้าราชการสาย ข ค ที่เลือกใช้เส้นทางรถไฟฟ้าสีเขียว มีจำนวนสูงสุด รองมาคือสีน้ำเงินและสีแดง ตามลำดับ ส่วนลูกจ้างที่เลือกใช้เส้นทางรถไฟฟ้าสีแดง มีจำนวนสูงสุด รองมาคือ สีเขียว และสีน้ำเงิน ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมผู้ตอบที่เลือกใช้เส้นทางรถไฟฟ้าสีเขียว มีจำนวนสูงสุด รองมาคือสีน้ำเงินและสีแดง ตามลำดับ

**ตารางที่ 5.26 แสดงสัดส่วนสถานีต้นทางที่จะขึ้นจากที่ทำงานมาบ้านของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| สถานีต้นทาง | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|
| 1). สถานีสยามสแควร์ | 253 | 31.5 |
| 2). สถานีสามย่าน | 222 | 27.7 |
| 3). สถานีหัวลำโพง | 55 | 6.9 |
| 4). สถานีสีลม | 18 | 2.2 |
| 5). สถานีลุมพินี | 5 | 0.6 |
| 6). สถานีอนุสาวรีย์ชัย ฯ | 4 | 0.5 |
| 7). สถานีพญาไท | 2 | 0.2 |
| 8). สถานีราชเทวี | 1 | 0.1 |
| 9). สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ | 1 | 0.1 |
| 10). สถานีปทุมวัน | 1 | 0.1 |
| 11). สถานีเอ.ยู.เอ | 1 | 0.1 |
| 12). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 239 | 29.8 |
| รวม | 802 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า สถานีสยามสแควร์ถูกเลือกใช้มากที่สุด รองลงมา คือ สถานีสามย่าน และสถานีหัวลำโพง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8. สถานีปลายทางที่จะลงจากสถานี ไปบ้านของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.27 แสดงสัดส่วนสถานีปลายทางที่จะขึ้นจากบ้านไปที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| สถานีปลายทาง | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|
| 1). บางแค 1 | 26 | 3.2 |
| 2). รัชโยธิน | 25 | 3.1 |
| 3). หมอชิต | 25 | 3.1 |
| 4). ดอนเมือง | 25 | 3.1 |
| 5). รังสิต | 16 | 2.0 |
| 6). วงเวียนใหญ่ | 16 | 2.0 |
| 7). พระโขนง | 15 | 1.9 |
| 8). บางเขน | 14 | 1.7 |
| 9). อ่อนนุช | 14 | 1.7 |
| 10). รัชดา/ลาดพร้าว | 14 | 1.7 |
| 11). ลำสาลี | 14 | 1.7 |
| 12). ตลิ่งชัน 1 | 13 | 1.6 |
| 13). ศูนย์วัฒนธรรม | 13 | 1.6 |
| 14). บางซื่อ | 12 | 1.5 |
| 15). รัตนาธิเบศก์ | 12 | 1.5 |
| 16). เตาปูน | 11 | 1.4 |
| 17). สนามบินน้ำ | 11 | 1.4 |
| 18). หลักสี่ | 10 | 1.2 |
| 19). อนุสาวรีย์ | 10 | 1.2 |
| 20). ท่าอากาศยาน | 9 | 1.1 |
| 21). ทุ่งสองห้อง | 9 | 1.1 |
| 22). ราชเทวี | 9 | 1.1 |
| 23). มีนบุรี | 9 | 1.1 |
| 24). สำโรงใต้ | 8 | 1.0 |
| 25). ท่าพระ | 8 | 1.0 |
| 26). วังบูรพา | 7 | 0.9 |
| 27). บางกอกน้อย | 6 | 0.7 |
| 28). สุขุมวิท 15 | 6 | 0.7 |
| 29). เซ็นทรัลพลาซ่า | 6 | 0.7 |

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| | | |
|---|---|---|
| 30). สุทธิสาร | 6 | 0.7 |
| 31). วงศ์สว่าง | 6 | 0.7 |
| 32). ราษฎบูรณะ | 6 | 0.7 |
| 33). ม.รามคำแหง | 6 | 0.7 |
| 34). สามเสน | 5 | 0.6 |
| 35). ธ.ออมสิน | 5 | 0.6 |
| 36). พญาไท | 5 | 0.6 |
| 37). สุขุมวิท 103 | 5 | 0.6 |
| 38). บางแค 2 | 5 | 0.6 |
| 39). ม.ส้มมากร | 5 | 0.6 |
| 40). หอสมุดแห่งชาติ | 5 | 0.6 |
| 41). สุขุมวิท 62 | 4 | 0.5 |
| 42). ห้วยขวาง | 4 | 0.5 |
| 43). เซ็นทรัล(พหลโยธิน) | 4 | 0.5 |
| 44). เรวดี | 4 | 0.5 |
| 45). ถ.อิสระภาพ | 4 | 0.5 |
| 46). ม.สยาม | 4 | 0.5 |
| 47). พระประแดง | 4 | 0.5 |
| 48). แจ้งวัฒนะ | 4 | 0.5 |
| 49). เมืองทองธานี | 4 | 0.5 |
| 50). รพ.เปาโล | 3 | 0.4 |
| 51). เอกมัย | 3 | 0.4 |
| 52). สุขุมวิท 101 | 3 | 0.4 |
| 53). บางรัก | 3 | 0.4 |
| 54). บ่อนไก่ | 3 | 0.4 |
| 55). ม.บัวขาว | 3 | 0.4 |
| 56). งามวงศ์วาน | 3 | 0.4 |
| 57). รพ.บางชื่อ | 2 | 0.2 |
| 58). คลองสาน | 2 | 0.2 |
| 59). ตลาดพลู | 2 | 0.2 |
| 60). วัดสิงห์ | 2 | 0.2 |
| 61). บางขุนเทียน | 2 | 0.2 |

| | | |
|---|---|---|
| 62). ตลิ่งชัน 2 | 2 | 0.2 |
| 63). ผ่านฟ้า | 2 | 0.2 |
| 64). อโศก/เพชรบุรี | 2 | 0.2 |
| 65). หัวหมาก | 2 | 0.2 |
| 66). ลาดกระบัง | 2 | 0.2 |
| 67). แดนแนรมิต | 2 | 0.2 |
| 68). เซ็นทรัล(วิภาวดีรังสิต) | 2 | 0.2 |
| 69). ปทุมวัน | 2 | 0.2 |
| 70). ทองหล่อ | 2 | 0.2 |
| 71). ซ.แบริ่ง | 2 | 0.2 |
| 72). บางนา | 2 | 0.2 |
| 73). รพ.บางไผ่ | 2 | 0.2 |
| 74). รพ.รามคำแหง | 2 | 0.2 |
| 75). คลองประปา | 2 | 0.2 |
| 76). เพลินจิต | 2 | 0.2 |
| 77). หลักหก | 1 | 0.1 |
| 78). สนามบินภายในประเทศ | 1 | 0.1 |
| 79). ประชานิเวศน์ | 1 | 0.1 |
| 80). ถ.ระนอง | 1 | 0.1 |
| 81). บ้านราชวิถี | 1 | 0.1 |
| 82). ยมราช | 1 | 0.1 |
| 83). จอมทอง | 1 | 0.1 |
| 84). บางบอน | 1 | 0.1 |
| 85). ธนบุรี | 1 | 0.1 |
| 86). สนามหลวง | 1 | 0.1 |
| 87). พัฒนาการวิลเลจ | 1 | 0.1 |
| 88). ท่าอากาศยานแห่งที่ 2 | 1 | 0.1 |
| 89). ซ.อารีย์ | 1 | 0.1 |
| 90). สุขุมวิท 39 | 1 | 0.1 |
| 91). เทพารักษ์ | 1 | 0.1 |
| 92). ศรีนครินทร์ | 1 | 0.1 |
| 93). ทนองงูเห่า | 1 | 0.1 |

| | | |
|---|---|---|
| 94). สีลม | 1 | 0.1 |
| 95). ถ.กรุงธนบุรี | 1 | 0.1 |
| 96). ลุมพินี | 1 | 0.1 |
| 97). ถ.ติวานนท์ | 1 | 0.1 |
| 98). วังสราญรมย์ | 1 | 0.1 |
| 99). ภาษีเจริญ | 1 | 0.1 |
| 100). สุขสวัสดิ์ | 1 | 0.1 |
| 101). คลองบางประกอก | 1 | 0.1 |
| 102). คลองสำเหร่ | 1 | 0.1 |
| 103). วัดสามพระยา | 1 | 0.1 |
| 104). สนามกีฬาหัวหมาก | 1 | 0.1 |
| 105). ถ.วงแหวนรอบนอก | 1 | 0.1 |
| 106). รพ.วชิระ | 1 | 0.1 |
| 107). ร.ร.ราชินี | 1 | 0.1 |
| 108). ร.ร.โยธินบูรณะ | 1 | 0.1 |
| 109). บางโพ | 1 | 0.1 |
| 110). การประปานครหลวง | 1 | 0.1 |
| 111). ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 9 | 1.6 |
| รวม | 572 | 100.0 |

จากแผนภูมิจะเห็นว่า สถานีปลายทางกระจายไปตามแหล่งที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบ สถานีบางแค 1 สัดส่วนมากที่สุด รองมาคือรัชโยธิน และหมอชิต ตามลำดับ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9. วิธีเดินทางจากสถานีที่ลงไปบ้านของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.28 แสดงสัดส่วนวิธีเดินทางจากสถานีที่ลงไปบ้านของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| วิธีเดินทาง | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). การเดิน | 57 | **37.3** | 24 | 13.0 | 33 | 14.0 | 114 | 19.9 |
| 2). รถรับจ้าง | 36 | 23.5 | 30 | 16.3 | 42 | 17.9 | 108 | 18.9 |
| 3). รถโดยสารประจำทาง | 42 | 27.5 | 112 | **60.9** | 145 | **61.7** | 299 | **52.3** |
| 4). อื่น ๆ | 13 | 8.5 | 13 | 7.1 | 3 | 1.3 | 29 | 5.1 |
| 5). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 5 | 3.3 | 5 | 2.7 | 12 | 5.1 | 22 | 3.8 |
| รวม | 153 | 100.0 | 184 | 100.0 | 235 | 100.0 | 572 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์ ที่เลือกใช้วิธีเดินทางจากบ้านไปสถานีด้วยการเดิน มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการ ข ค และลูกจ้างที่ เลือกใช้รถโดยสารประจำทาง มีจำนวนสูงสุด แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมผู้ตอบ ที่เลือกวิธีโดยสารรถประจำทาง มีจำนวนสูงสุด

10. ค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียเพิ่มขึ้นในการเดินทางจากสถานีที่ลงไปบ้านของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.29 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียเพิ่มขึ้นในการเดินทางจากสถานีที่ลงไปบ้านของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ค่าใช้จ่ายที่เสียเพิ่มขึ้น ไม่เกิน (บาท) | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). 15 | 69 | **45.1** | 144 | **78.2** | 180 | **76.6** | 393 | **68.7** |
| 2). 40 | 32 | 20.9 | 28 | 15.2 | 37 | 15.7 | 97 | 17.0 |
| 3). 80 | 7 | 4.6 | 3 | 1.6 | 5 | 2.1 | 15 | 2.6 |
| 4). ไม่เสีย / ไม่ตอบ | 45 | 29.4 | 9 | 4.9 | 13 | 5.5 | 67 | 11.7 |
| รวม | 153 | 100.0 | 184 | 100.0 | 235 | 100.0 | 572 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงาน ที่ยินดีเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มในการเดินทางจากสถานีมาบ้านไม่เกิน 15 บาท มีจำนวนสูงสุด

ประเด็นที่ 2 การศึกษาแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่

**2.1 กลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้า**

1. แนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.30 แสดงสัดส่วนแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). คาดว่าจะเปลี่ยน | 21 | **13.7** | 49 | **26.6** | 85 | **36.2** | 155 | **27.1** |
| 2). คาดว่าจะไม่เปลี่ยน | 129 | 84.3 | 133 | 72.3 | 148 | 63.0 | 410 | 71.7 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 3 | 2.0 | 2 | 1.1 | 2 | 0.9 | 7 | 1.2 |
| รวม | 153 | 100.0 | 184 | 100.0 | 235 | 100.0 | 572 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงานที่คาดว่าจะใช้รถไฟฟ้า คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ มีลูกจ้างร้อยละ 36.2 ข้าราชการ ข ค ร้อยละ 26.6 และคณาจารย์ร้อยละ 13.7

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ เฉพาะกลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้า**

1). รายได้ครอบครัวต่อเดือน

$H_0$ : แนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ไม่ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (เป็นอิสระต่อกัน)

$H_1$ : แนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (ไม่เป็นอิสระต่อกัน)

**ตารางที่ 5.31 แสดงสัดส่วนแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน**

| แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ | รายได้ครอบครัวต่อเดือน (บาท) | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ไม่เกิน 11,000 | 11,001-19,000 | 19,001-27,000 | 27,001-50,000 | มากกว่า 50,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). คาดว่าจะเปลี่ยน | **39.1** | **28.5** | **22.8** | **13.6** | **12.0** | 43.8 | **27.1** |
| 2). คาดว่าจะไม่เปลี่ยน | 60.2 | 70.8 | 74.7 | 86.2 | 85.3 | 56.3 | 71.7 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 0.6 | 0.7 | 2.5 | 1.1 | 2.7 | 0.0 | 1.2 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 161 | 137 | 79 | 88 | 75 | 32 | 572 |

Chi-Squared = 36.55172 ; Significance = 0.0001

ยอมรับ $H_1$ สรุปได้ว่าแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือนจริง กล่าวคือ

ผู้มีรายได้ น้อย มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย สูง

ผู้มีรายได้ สูง มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย ต่ำ

จากตัวเลขในตารางนี้ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยสูงกว่า ผู้ตอบที่มีรายได้ 11,001 - 19,000 11,001 - 27,000 27,001 - 50,000 และมากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน ขึ้นไป ตามลำดับ

2). รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

$H_0$ : แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ไม่ขึ้นอยู่กับ รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (เป็นอิสระกัน)

$H_1$ : แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ขึ้นอยู่กับ รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ไม่เป็นอิสระกัน)

**ตาราง 5.32 แสดงสัดส่วนแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ตามรูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน**

| แนวโน้มการเปลี่ยน | รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|
| แหล่งที่อยู่อาศัย | บ้านเดี่ยว | ทาวน์เฮ้าส์ | อาคารชุด | อื่นๆ | ไม่ตอบ | |
| 1). คาดว่าจะเปลี่ยน | **19.0** | **25.0** | **47.5** | **56.4** | 50.0 | **27.1** |
| 2). คาดว่าจะไม่เปลี่ยน | 79.7 | 73.7 | 50.8 | 43.6 | 50.0 | 71.7 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 1.3 | 1.3 | 1.7 | 0.0 | 0.0 | 1.2 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 300 | 156 | 59 | 39 | 18 | 572 |

Chi-Squared = 45.03297 ; Significance = 0.0000

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ขึ้นอยู่กับ รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบันจริง กล่าวคือ ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีที่อยู่อาศัยเดิมเป็นแบบอาคารชุดพักอาศัย มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่สูงกว่า บ้านแบบบ้านเดี่ยว และแบบทาวน์เฮ้าส์ ตามลำดับ

3). ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

$H_0$ : แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ไม่ขึ้นอยู่กับ ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (เป็นอิสระกัน)

$H_1$ : แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ขึ้นอยู่กับ ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ไม่เป็นอิสระกัน)

**ตารางที่ 5.33 แสดงสัดส่วนแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน**

| แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ | ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน | | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ผ่อนเป็นงวด | เช่าซื้อ | เช่ารายเดือน | เช่า | อาศัยร่วม | บ้านสวัสดิการ | ไม่ตอบ | |
| 1). คาดว่าจะเปลี่ยน | **21.1** | **18.5** | **58.3** | **41.7** | **22.8** | **71.4** | 30.8 | **27.1** |
| 2). คาดว่าจะไม่เปลี่ยน | 75.6 | 80.6 | 40.3 | 58.3 | 76.5 | 28.6 | 69.2 | 71.7 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 3.3 | 0.9 | 1.4 | 0.0 | 0.7 | 0.0 | 0.0 | 1.2 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 90 | 222 | 72 | 12 | 149 | 14 | 13 | 572 |

Chi-Squared = 66.70502 ; Significance = 0.0000

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ขึ้นอยู่กับ ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันจริง กล่าวคือผู้ตอบแบบสอบถามที่มีการครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านสวัสดิการ มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยสูง ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีการครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีแนวโน้มไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยสูง

**สรุปวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ เฉพาะกลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้า**

การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยกับประเภทงานของบุคลากรจุฬา ฯ พบว่า กลุ่มลูกจ้าง มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มข้าราชการสาย ข ค และกลุ่มคณาจารย์ จึงได้ทำการศึกษาต่อ พบว่าความแตกต่างเกิดขึ้นเนื่องจาก ปัจจุบันกลุ่มลูกจ้าง รายได้ครอบครัวไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนมากกว่ากลุ่มข้าราชการสาย ข ค และกลุ่มคณาจารย์ ซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มลูกจ้างจะเป็นแบบอาคารชุดพักอาศัย มากกว่ากลุ่มข้าราชการสาย ข ค ประกอบกับลูกจ้าง มีการครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านพักสวัสดิการและการเช่ารายเดือนสูงกว่า กลุ่มคณาจารย์ ส่งผลให้กลุ่มลูกจ้างมีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยสูงกว่ากลุ่มข้าราชการสาย ข ค และกลุ่มคณาจารย์ ตามลำดับ

2. เหตุผลของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.34 แสดงสัดส่วนเหตุผลของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เหตุผลของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). มีกำลังซื้อ | 1 | 5.0 | 5 | 12.5 | 11 | 16.9 | 17 | 13.6 |
| 2). ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทาง | 12 | **60.0** | 23 | **57.5** | 27 | 41.5 | 62 | **49.6** |
| 3). สามารถเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ถูกใจได้ เช่น บ้านเดี่ยว | 3 | 15.0 | 10 | 25.0 | 14 | 21.5 | 27 | 21.6 |
| 4). มีโอกาสเลือกซื้อที่ดินและที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก | 4 | 20.0 | 12 | 30.0 | 18 | 27.7 | 34 | 27.2 |
| 5). ได้พื้นที่ดิน และที่พักอาศัยขนาดใหญ่ขึ้น | 3 | 15.0 | 6 | 15.0 | 8 | 12.3 | 17 | 13.6 |
| 6). สามารถเลือกอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่าในเมือง | 11 | 55.0 | 15 | 37.5 | 30 | **46.2** | 56 | 44.8 |
| 7). ต้องการยกระดับคุณภาพชีวิต | 6 | 30.0 | 13 | 32.5 | 16 | 24.6 | 35 | 28.0 |
| 8). อื่น ๆ | 3 | 15.0 | 3 | 7.5 | 3 | 4.6 | 9 | 7.2 |
| รวม | 20 | 100.0 | 40 | 100.0 | 65 | 100.0 | 125 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์และข้าราชการ ข ค มีเหตุผลในการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย อันดับที่ 1 คือ ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทาง อันดับที่ 2 คือ สามารถเลือกอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่าในเมือง ส่วนลูกจ้าง เหตุผลอันดับที่ 1 คือ สามารถเลือกอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่าในเมือง อันดับที่ 2 คือ ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทาง และเมื่อพิจารณาโดยรวม เหตุผลอันดับที่ 1 คือ ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทาง อันดับที่ 2 คือ สามารถเลือกอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่าในเมือง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.35 แสดงสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). ซื้อใหม่ | 16 | **76.2** | 35 | **71.4** | 59 | **69.4** | 110 | **71.0** |
| 2). เช่า | - | 0.0 | 6 | 12.2 | 10 | 11.8 | 16 | 10.3 |
| 3). ไม่ตอบ | 5 | 23.8 | 8 | 16.3 | 16 | 18.8 | 29 | 18.7 |
| รวม | 21 | 100.0 | 49 | 100.0 | 85 | 100.0 | 155 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงาน ที่คาดว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ มีจำนวนสูงสุด

4. เหตุผลของการไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.36 แสดงสัดส่วนเหตุผลของการไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เหตุผลที่จะยังไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). ยังไม่มีกำลังซื้อ | 33 | 26.2 | 40 | 31.5 | 51 | 36.4 | 124 | 31.6 |
| 2). เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้ว | 85 | **67.5** | 76 | **59.8** | 68 | **48.6** | 229 | **58.3** |
| 3). ช่วงเวลาอาศัยที่เดิมนานมากจนเคยชิน | 32 | 25.4 | 30 | 23.6 | 40 | 28.6 | 102 | 26.0 |
| 4). ที่อยู่อาศัยเดิมใกล้สถานีรถไฟฟ้าอยู่แล้ว | 53 | 42.1 | 31 | 24.4 | 35 | 25.0 | 119 | 30.3 |
| 5). บ้านที่พักอาศัยอยู่ยังใหม่อยู่ | 14 | 11.1 | 14 | 11.0 | 12 | 8.6 | 40 | 10.2 |
| 6). อยากอยู่ใกล้บิดามารดา | 16 | 12.7 | 28 | 22.0 | 26 | 18.6 | 70 | 17.8 |
| 7). อื่น ๆ | 7 | 5.6 | 10 | 7.9 | 8 | 5.7 | 25 | 6.4 |
| รวม | 126 | 100.0 | 127 | 100.0 | 140 | 100.0 | 393 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงาน มีเหตุผลของการไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยอันดับที่ 1 คือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้ว คณาจารย์ มีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ เรื่องที่อยู่อาศัยเดิมใกล้สถานีรถไฟฟ้าอยู่แล้ว อันดับที่ 3 คือ ยังไม่มีกำลังซื้อ ในขณะที่ ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง เหตุผลอันดับที่ 2 คือ ยังไม่มีกำลังซื้อ

**2.2 กลุ่มที่คาดว่าจะยังไม่ใช้บริการรถไฟฟ้า**

1. แนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.37 แสดงสัดส่วนแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| แนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). คาดว่าจะเปลี่ยน | 16 | **14.7** | 7 | **11.3** | 15 | **25.4** | 38 | **16.5** |
| 2). คาดว่าจะไม่เปลี่ยน | 83 | 76.1 | 46 | 74.2 | 42 | 71.2 | 171 | 74.3 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 10 | 9.2 | 9 | 14.5 | 2 | 3.4 | 21 | 8.7 |
| รวม | 109 | 100.0 | 62 | 100.0 | 59 | 100.0 | 230 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงานที่จะยังไม่ใช้รถไฟฟ้า ที่คาดว่ายังไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยสูงถึงร้อยละ 74.3 ในขณะที่กลุ่มที่คาดว่าจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย มีร้อยละ 16.5

2. ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ย

**ตารางที่ 5.38 แสดงสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). ซื้อใหม่ | 15 | **93.8** | 5 | **71.4** | 12 | **80.0** | 32 | **84.2** |
| 2). เช่า | 2 | 6.3 | 1 | 14.3 | 3 | 20.0 | 5 | 13.2 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | - | 0.0 | 1 | 14.3 | - | 0.0 | 1 | 2.6 |
| รวม | 16 | 100.0 | 7 | 100.0 | 15 | 100.0 | 38 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มที่คาดว่าจะยังไม่ใช้รถไฟฟ้าแต่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. แนวโน้มผลกระทบของรถไฟฟ้า ที่มีต่อการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.39 แสดงสัดส่วนแนวโน้มผลกระทบจากรถไฟฟ้า ที่มีต่อการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ผลกระทบจากรถไฟฟ้าที่มีต่อการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). มีผล | 23 | **27.7** | 10 | **21.7** | 9 | **21.4** | 42 | **24.6** |
| 2). ไม่มีผล | 48 | 57.8 | 25 | 54.3 | 24 | 57.1 | 97 | 56.7 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 12 | 14.5 | 11 | 23.9 | 9 | 21.4 | 32 | 18.7 |
| รวม | 83 | 100.0 | 46 | 100.0 | 42 | 100.0 | 171 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มที่จะยังไม่ใช้รถไฟฟ้าและไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยที่คาดว่า รถไฟฟ้าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต มีเพียงร้อยละ 24.6

**2.3 แนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ นอกเมืองใกล้สถานีรถไฟฟ้า ในราคาถูก และดาวน์น้อย แต่ผ่อนจ่ายระยะยาวของผู้ตอบ**

1. แนวโน้มของการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการจุฬา ฯ

**ตารางที่ 5.40 แสดงสัดส่วนแนวโน้มของการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ นอกเมืองใกล้สถานีรถไฟฟ้า ในราคาถูก และดาวน์น้อย แต่ผ่อนจ่ายระยะยาวของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| แนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัย | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). คาดว่าจะซื้อ | 107 | **40.8** | 121 | **49.2** | 163 | **55.4** | 391 | **48.8** |
| 2). คาดว่าจะไม่ซื้อ | 142 | 54.2 | 118 | 48.0 | 121 | 41.2 | 381 | 47.5 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 13 | 5.0 | 7 | 2.8 | 10 | 3.4 | 30 | 3.8 |
| รวม | 262 | 100.0 | 246 | 100.0 | 294 | 100.0 | 802 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์ คาดว่าจะไม่ซื้อที่อยู่อาศัยมีจำนวนสูงกว่าซื้อ ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง คาดว่าจะซื้อที่อยู่อาศัย มีจำนวนสูงกว่าไม่ซื้อ เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว ผู้ตอบแบบสอบถาม คาดว่าจะซื้อที่อยู่อาศัย มีจำนวนมากกว่าไม่ซื้อ

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ**

รายได้ครอบครัวต่อเดือน

$H_0$ : แนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการจุฬา ฯ ไม่ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (เป็นอิสระต่อกัน)

$H_1$ : แนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการจุฬา ฯ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (ไม่เป็นอิสระต่อกัน)

**ตารางที่ 5.41 แสดงสัดส่วนแนวโน้มของการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน**

| แนวโน้มการซื้อ | รายได้ครอบครัวต่อเดือน (บาท) | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ที่อยู่อาศัยใหม่ | ไม่เกิน 11,000 | 11,001-19,000 | 19,001-27,000 | 27,001-50,000 | มากกว่า 50,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). คาดว่าจะซื้อ | **58.8** | **52.0** | **47.7** | **43.7** | **32.9** | 61.1 | **48.8** |
| 2). คาดว่าจะไม่ซื้อ | 38.7 | 45.2 | 46.7 | 51.1 | 64.3 | 30.6 | 47.5 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 2.5 | 2.8 | 5.6 | 5.1 | 2.8 | 8.3 | 3.6 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 204 | 177 | 107 | 135 | 143 | 36 | 802 |

Chi-Squared = 38.4014 ; Significance = 0.0008

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า แนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการจุฬา ฯ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือนจริง กล่าวคือ

ผู้มีรายได้ น้อยถึงปานกลาง มีแนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการจุฬา ฯ สูง

ผู้ที่มีรายได้ สูง มีแนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการจุฬา ฯ ต่ำ

เมื่อพิจารณาตัวเลขจากตาราง พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ไม่เกิน 11,000 บาท ต่อเดือน มีแนวโน้มที่จะซื้อที่อยู่อาศัยโครงการจุฬา ฯ สูงกว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 11,001 - 19,000 19,001 -27,000 27,001 - 50,000 และมากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

2. เหตุผลของการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ ของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.42 แสดงสัดส่วนเหตุผลของการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง | 56 | 52.8 | 82 | 67.8 | 122 | **76.7** | 260 | 67.4 |
| 2). แก้ปัญหาระยะยาวเรื่องการเดินทาง เช่น เวลา ค่าใช้จ่าย | 73 | **68.9** | 97 | **80.2** | 95 | 59.8 | 265 | **68.7** |
| 3). ต้องการอยู่ร่วมกับกลุ่มคนที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมใกล้เคียงกัน | 48 | 45.3 | 41 | 33.9 | 26 | 18.2 | 115 | 29.8 |
| 4). อื่น ๆ | 15 | 14.2 | 10 | 8.3 | 10 | 6.66.3 | 35 | 9.1 |
| รวม | 106 | 100.0 | 121 | 100.0 | 159 | 100.0 | 386 | 100.0 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์และข้าราชการ ข ค มีเหตุผลที่จะซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ อันดับที่ 1 คือ เพื่อแก้ปัญหาระยะยาวเรื่องการเดินทาง และ อันดับที่ 2 คือ ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่วนลูกจ้างเหตุผลอันดับที่ 1 คือ ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันดับที่ 2 คือ แก้ปัญหาระยะยาวเรื่องการเดินทาง แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมเหตุผล อันดับที่ 1 คือ แก้ปัญหาระยะยาวเรื่องการเดินทาง อันดับที่ 2 คือ ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

3. เหตุผลของการไม่ซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ ของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.43 แสดงสัดส่วนเหตุผลของการไม่ซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของจุฬา ฯ ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

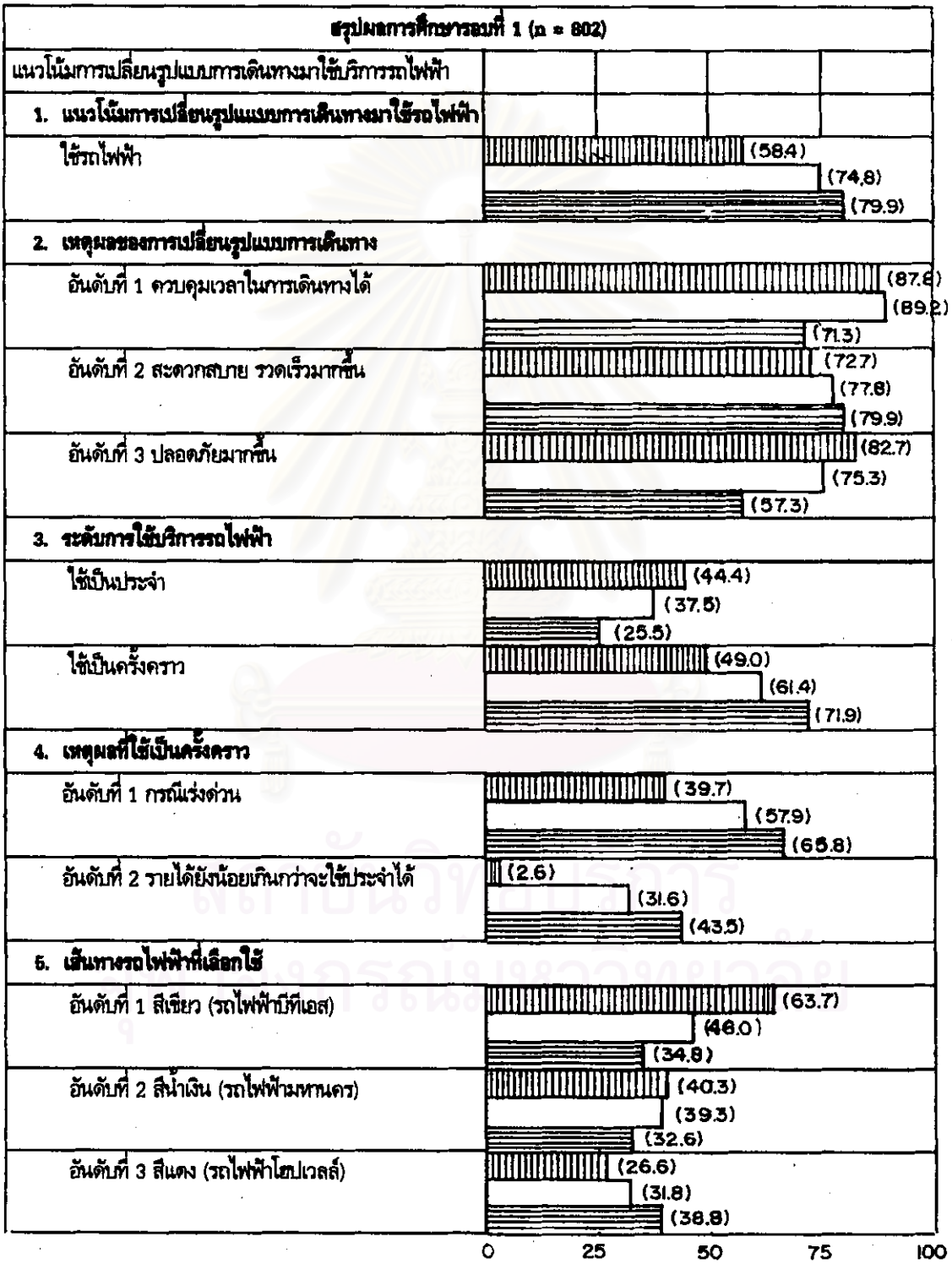
| เหตุผลที่จะยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | | ข้าราชการ ข ค | | ลูกจ้าง | | รวม | ร้อยละ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| 1). ยังไม่มีกำลังซื้อ | 29 | 20.4 | 33 | 29.2 | 60 | **51.7** | 122 | 32.9 |
| 2). เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้ว | 110 | **77.5** | 81 | **71.7** | 58 | 50.0 | 249 | **67.1** |
| 3). ที่อยู่อาศัยเดิมใกล้สถานีรถไฟฟ้าอยู่แล้ว | 36 | 25.4 | 16 | 14.2 | 22 | 19.0 | 74 | 19.9 |
| 4). บ้านที่พักอาศัยยังใหม่อยู่ | 18 | 12.7 | 14 | 12.4 | 19 | 16.4 | 51 | 13.7 |
| 5). อื่น ๆ | 26 | 18.3 | 16 | 14.2 | 7 | 6.0 | 4.9 | 13.2 |
| รวม | 142 | 100.0 | 113 | 100.0 | 116 | 100.0 | 371 | 100.0 |

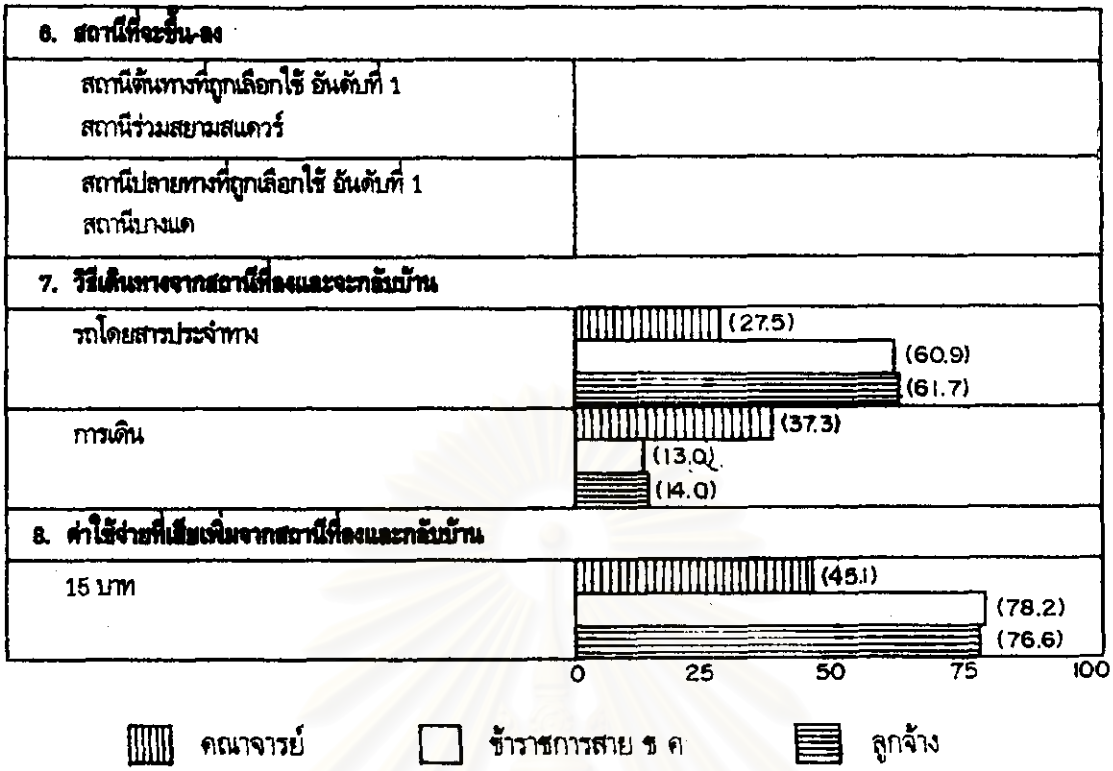
จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์และข้าราชการ ข ค มีเหตุผลที่จะยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัยของโครงการจุฬา ฯ อันดับที่ 1 คือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้ว ลูกจ้าง เหตุผลอันดับที่ 1 คือ ยังไม่มีกำลังซื้อ ในขณะที่เหตุผลอันดับที่ 2 ของส่วนที่เป็นคณาจารย์ คือ ที่อยู่อาศัยเดิมใกล้สถานีรถไฟฟ้าอยู่แล้ว ส่วนที่เป็นข้าราชการ ข ค เหตุผลอันดับที่ 2 คือ ยังไม่มีกำลังซื้อ และลูกจ้างมีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้ว และเมื่อพิจารณาโดยรวม เหตุผลอันดับที่ 1 คือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้ว อันดับที่ 2 คือ ยังไม่มีกำลังซื้อ และอันดับที่ 3 คือ ที่อยู่อาศัยเดิมใกล้สถานีรถไฟฟ้าอยู่แล้ว

## 5.2 การอภิปรายผลจากแบบสอบถามรอบที่ 1

ประเด็นที่ 1 การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า

**แผนภูมิที่ 5.16 แสดงผลสรุปการศึกษารอบที่ 1 ในประเด็นที่ 1**






**1. แนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า**

จากการศึกษา พบว่า บุคลากรจุฬา ฯ ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 71.3) คาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า กลุ่มลูกจ้างมีแนวโน้มจะใช้บริการรถไฟฟ้ามากที่สุด (ร้อยละ 79.9) รองลงมา คือ กลุ่มข้าราชการ ข ค (ร้อยละ 74.8) และกลุ่มคณาจารย์ (ร้อยละ 58.4) ตามลำดับ

จากแผนการพัฒนาเมือง และการพัฒนาระบบการจราจรที่ทางสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (สจร.) และหน่วยงานทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน ได้ร่วมสัมนาทางวิชาการนั้น มีเป้าหมายให้ประชาชนเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานด้วยการใช้บริการรถไฟฟ้า เพื่อความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย ของประชาชน และยังส่งผลดีต่อส่วนรวมจากการบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดในปัจจุบัน จากการศึกษาแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้าของบุคลากรจุฬา ฯ นั้น ถ้าเป็นจริงดังผลการศึกษาที่มีบุคลากรส่วนใหญ่ (ร้อยละ 71.3) เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า ก็จะบรรลุถึงวัตถุประสงค์ในส่วนหนึ่งตามแผนการพัฒนาเมือง และการพัฒนาระบบการจราจร

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า ได้แก่ **เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน** รายได้ครอบครัวต่อเดือน และค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงาน กล่าวคือ จากตารางที่ 5.17 (หน้า 124) พบว่า ผู้ที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ มีแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้ามีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 74.4) รองลงมาคือผู้ที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพฯ (ร้อยละ 69.6) และผู้ที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน (ร้อยละ 66.2) ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันเขตเมืองกรุงเทพ ฯ มีปัญหาการจราจรติดขัดมาก และควบคุมเวลาในการเดินไม่ได้แต่กลุ่มที่อยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ มีทางออกด้วยการใช้ทางด่วน ส่วนกลุ่มที่อยู่ในเขต

เมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน ซึ่งอยู่ใกล้จุฬา ฯ มาก จึงมีทางเลือกในการเดินทางหลายทาง เช่น ใช้รถประจำทางสะดวกอยู่แล้ว

ปัจจัยที่ 2 คือ รายได้ครอบครัวต่อเดือน จากตารางที่ 5.18 (หน้า 125) พบว่า ผู้ที่มีรายได้ต่อเดือนน้อย มีแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า สูงมาก ส่วนผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน สูง จะมีแนวโน้มการใช้บริการ ไม่สูงมาก ซึ่งเป็นไปตามหลักการบริโภค ถ้ามีรายได้น้อย อำนาจในการใช้จ่ายก็มีน้อย (ดำรงศักดิ์ ชัยสนิท, 2538) กล่าวคือ เมื่อรายได้น้อย รายจ่ายก็ลดลงด้วย ซึ่งส่งผลต่อค่าใช้จ่ายที่ยินดีในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงานน้อยตามรายได้ไปด้วย จากตารางที่ 5.19 (หน้า 125) พบว่า กลุ่มที่ยินดีเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเที่ยวเดียวจากบ้านไปที่ทำงาน ไม่เกิน 30 บาท ที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้า มีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 72.9) และกลุ่มนี้เป็นลูกจ้างมีจำนวนสูงสุด รองลงมาคือ ข้าราชการ ข ค และคณาจารย์ ตามลำดับ จากการศึกษาปัจจัยเหล่านี้ พอจะสรุปได้ว่า รถไฟฟ้าเป็นทางเลือกที่ดีในการเดินทางมาทำงาน สำหรับกลุ่มลูกจ้าง และข้าราชการสาย ข ค เนื่องจากรถไฟฟ้ามีคุณสมบัติที่สามารถขนส่งผู้โดยสารเป็นจำนวนมาก สะดวก รวดเร็ว ตรงเวลา ปลอดภัย และค่าบริการถูกกว่าการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวมาก ประกอบกับจุฬา ฯ อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ในระยะที่เดินถึงได้จากจุฬา ฯ 2 สถานี และที่ตั้งของจุฬา ฯ อยู่บริเวณศูนย์กลางของโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร สามารถเลือกเส้นทาง สถานี เพื่อเดินทางไปได้ทุกทิศทางครอบคลุมตามเขตที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ของบุคลากรจุฬา ฯ จึงทำให้เห็นการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าของบุคลากรจุฬา ฯ ได้อย่างชัดเจน

**2. เหตุผลของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า**

จากการศึกษา พบว่า คณาจารย์ และข้าราชการ ข ค ที่มีเหตุผลอันดับที่ 1 มีจำนวนสูงสุด เหมือนกัน คือ ควบคุมเวลาในการเดินทางได้ เนื่องจาก คณาจารย์ (ร้อยละ 85.1) ซึ่งมีจำนวนสูงสุด และข้าราชการ (ร้อยละ 55.3) เดินทางด้วยรถยนต์ ดังนั้นจึงมีความสะดวกสบายในการเดินทางอยู่แล้ว แต่ไม่สามารถควบคุมเวลาในการเดินทางได้ ทั้งนี้ เนื่องจากความไม่แน่นอนของปริมาณรถยนต์บนท้องถนนในแต่ละวัน ทำให้ต้องเผื่อเวลาในการเดินทางมาก ทั้งที่มีรถยนต์ส่วนตัว ส่วนลูกจ้างที่มีเหตุผลอันดับที่ 1 มีจำนวนสูงสุด คือ ความสะดวกสบาย รวดเร็วมากขึ้น ทั้งนี้ เนื่องจากลูกจ้างที่เดินทางด้วยรถประจำทาง มีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 70.4) และเป็นที่ทราบกันว่าการเดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง ยังไม่ค่อยสะดวกสบายเท่าที่ควร เนื่องจากปริมาณรถโดยสารยังไม่เพียงพอต่อจำนวนผู้โดยสาร ทำให้ต้องยืนโดยสาร และรถโดยสารส่วนมากจะมีผู้โดยสารแน่นมาก อีกทั้งต้องใช้เวลานาน เนื่องจากในช่วงเวลาเร่งด่วน คือ เช้า และ เย็น การจราจรในเมืองติดขัดมาก และบางท่านต้องเดินทางหลายต่อ เช่น ขึ้นรถโดยสาร มาต่อรถไฟ หรือเรือโดยสาร ลงจากรถไฟ หรือเรือโดยสาร และมาต่อรถโดยสารอีกครั้ง ซึ่งเป็นการเดินทางไปทำงานที่ต้องใช้ความอดทนสูง และสูญเสียพลังงานมากทั้งเวลา และแรงกาย ในแต่ละวัน ดังนั้น กลุ่มลูกจ้าง จึงคาดว่า รถไฟฟ้าจะเป็นทางเลือกใหม่ในการเดินทางที่จะสะดวกสบาย รวดเร็วมากขึ้น

ส่วนกลุ่มที่คาดว่าจะยังไม่เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า (ร้อยละ 28.7) ทุกประเภทงานที่มีเหตุผลอันดับที่ 1 มีจำนวนมากที่สุด คือ คิดว่ายังไม่มีความจำเป็น คณาจารย์ และข้าราชการ

ข ค มีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ ระยะทางจากบ้านไกลจากสถานีมาก ส่วนลูกจ้างมีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ คิดว่าใช้รถประจำทางสะดวกอยู่แล้ว

**3. ระดับการใช้บริการรถไฟฟ้า**

จากการศึกษา พบว่า กลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้านี้ แบ่งตามระดับการใช้บริการได้ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่คาดว่าจะใช้เป็นประจำ (ร้อยละ 34.4) และกลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการเป็นครั้งคราว (ร้อยละ 62.4) จากกลุ่มที่คาดว่าจะใช้เป็นประจำนี้ เมื่อเทียบสัดส่วนตามประเภทงาน พบว่า กลุ่มคณาจารย์ (ร้อยละ 44.4) ที่คาดว่าจะใช้เป็นประจำ สูงกว่ากลุ่มข้าราชการ ข ค (ร้อยละ 37.5) และกลุ่มลูกจ้าง (ร้อยละ 25.5) ตามลำดับ

ส่วนกลุ่มที่คาดว่าจะใช้เป็นครั้งคราวนั้น ทุกประเภทงาน ที่มีเหตุผลอันดับที่ 1 มีจำนวนสูงสุด คือ ใช้ในกรณีเร่งด่วน คณาจารย์มีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำอยู่แล้ว ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง มีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ รายได้ยังน้อยเกินกว่าจะใช้ประจำได้ จากเหตุผลของลูกจ้าง และข้าราชการสาย ข ค ที่แตกต่างจากกลุ่มคณาจารย์ จะพบว่าสอดคล้องกับการศึกษาแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน ที่พบว่าผู้มีรายได้น้อยมีแนวโน้มการใช้บริการรถไฟฟ้า สูงกว่า กลุ่มผู้มีรายได้สูง แต่การใช้บริการรถไฟฟ้าของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย อาทิเช่น ลูกจ้าง และข้าราชการ ข ค นั้น มีลักษณะการใช้เป็นครั้งคราวสูงกว่าการใช้เป็นประจำมาก เนื่องจากรายได้ยังน้อยเกินกว่าจะใช้ประจำได้ ดังนั้น ระดับการใช้บริการรถไฟฟ้า นอกจากจะขึ้นอยู่กับความต้องการใช้แล้ว ยังขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่ายค่าโดยสารด้วย ถ้าค่าบริการสูงเกินความสามารถในการจ่าย กลุ่มผู้มีรายได้น้อยก็ไม่อาจใช้เป็นประจำได้ เนื่องจากรายได้ยังน้อยเกินกว่าจะใช้เป็นประจำได้

**4. การเลือกใช้เส้นทาง สถานีรถไฟฟ้า**

จากการศึกษาเฉพาะกลุ่มที่คาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า พบว่า เส้นทางสีเขียว (โครงการรถไฟฟ้าชนายง) ถูกเลือกใช้มากเป็นอันดับที่ 1 (ร้อยละ 46.2) จากตัวเลขดังกล่าวจึงสรุปได้ว่า เส้นทางสีเขียว สอดคล้องกับที่อยู่อาศัยปัจจุบันของบุคลากรจุฬา ฯ กลุ่มนี้มากกว่าเส้นทางอื่น โดยเฉพาะกลุ่มคณาจารย์ มีถึงร้อยละ 63.7 ที่เลือกใช้เส้นทางนี้ รองลงมา คือ กลุ่มข้าราชการ ข ค (ร้อยละ 46.0) และกลุ่มลูกจ้าง (ร้อยละ 38.8) ซึ่งสอดคล้องกับสถานีต้นทางจากที่ทำงานไปบ้าน สถานีร่วมสยามสแควร์ถูกเลือกใช้มากเป็นอันดับที่ 1 (ร้อยละ 31.5) กลุ่มที่เลือกใช้เส้นทางนี้จะมีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน และเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ได้แก่ สุขุมวิท พญาไท พระโขนง บางรัก จตุจักร เป็นต้น เส้นทางสีน้ำเงิน (โครงการรถไฟฟ้ามหานคร) ถูกเลือกใช้เป็นอันดับที่ 2 (ร้อยละ 27.5) โดยเลือกใช้สถานีสามย่าน เป็นอันดับที่ 2 (ร้อยละ 27.7 ) กลุ่มที่เลือกใช้เส้นทางนี้ จะมีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ เช่น บางแค เตาปูน ห้วยขวาง เป็นต้น และอันดับที่ 3 คือ เส้นทางสีแดง (โครงการรถไฟฟ้าโยปเวลล์) โดยเลือกใช้สถานีหัวลำโพง เป็นอันดับที่ 3 (ร้อยละ 6.9) กลุ่มที่เลือกใช้เส้นทางนี้จะมีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ หรือเขตต่อเมือง เช่น รังสิต ลาดกระบัง บางขุนเทียน และตลิ่งชัน เป็นต้น จากข้อค้นพบนี้สอด

คล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการรถไฟฟ้า ทั้ง 3 โครงการ กล่าวคือ รถไฟฟ้าชนายง มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรในกรุงเทพ ฯ รถไฟฟ้ามหานครและรถไฟฟ้าโฮปเวลล์ มีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพ ฯ และปริมณฑล กล่าวคือ ถ้าบุคลากรจุฬา ฯ หันมาใช้รถไฟฟ้าเป็นจำนวนมาก (ร้อยละ 71.3) ตามผลที่ได้จากการศึกษาจริง จะช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรตามวัตถุประสงค์ของรถไฟฟ้าทั้ง 3 โครงการ

**5. วิธีเดินทางและค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียเพิ่มในการเดินทางจากสถานีที่ลงมาบ้าน**

จากการศึกษา พบว่า ถ้าพิจารณาโดยรวม ผู้ที่เดินทางด้วยรถโดยสารมีจำนวนสูงสุด แต่ถ้าพิจารณาตามประเภทงาน มีความแตกต่างกันสามารถแบ่งได้ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มคณาจารย์ที่เลือกวิธีการเดินจากสถานีที่ลงมาบ้าน มีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 37.3) รองลงมาคือ เดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง (ร้อยละ 27.5) อีกกลุ่ม คือ กลุ่มข้าราชการ ข ค (ร้อยละ 60.9) และกลุ่มลูกจ้าง (ร้อยละ 61.7) ที่เลือกเดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง มีจำนวนสูงสุด จากตัวเลขนี้สรุปได้ว่า กลุ่มคณาจารย์ มีแนวโน้มว่ามีที่อยู่อาศัยปัจจุบันใกล้สถานีรถไฟฟ้า มากกว่า กลุ่มข้าราชการ ข ค และกลุ่มลูกจ้าง ส่วนค่าใช้จ่ายที่ยินดีเสียเพิ่มขึ้นในการเดินทางจากสถานีที่ลงมาบ้าน ไม่เกิน 15 บาท กลุ่มลูกจ้างมีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 76.6) รองลงมา คือ ข้าราชการ ข ค (ร้อยละ 78.2) และ คณาจารย์ (ร้อยละ 45.1) ตามลำดับ

จากแผนการพัฒนาระบบการจราจรในพื้นที่เฉพาะ (สาธารณูปการและการขนส่ง) 30 สถานี มีเป้าหมายที่จะจัดระบบการจราจรเชื่อมโยงระหว่างที่อยู่อาศัยกับสถานีรถไฟฟ้า และสถานีรถไฟฟ้ากับแหล่งงาน เพื่อสร้างความสะดวก ปลอดภัย และประหยัด โดยมีการแยกการจราจรของจักรยาน และการเดินเท้า ออกจากการจราจรรถยนต์ ประเภทรถโดยสารประจำทาง รถแท็กซี่ รวมทั้งมีที่จอดรถยนต์ที่สถานีด้วย

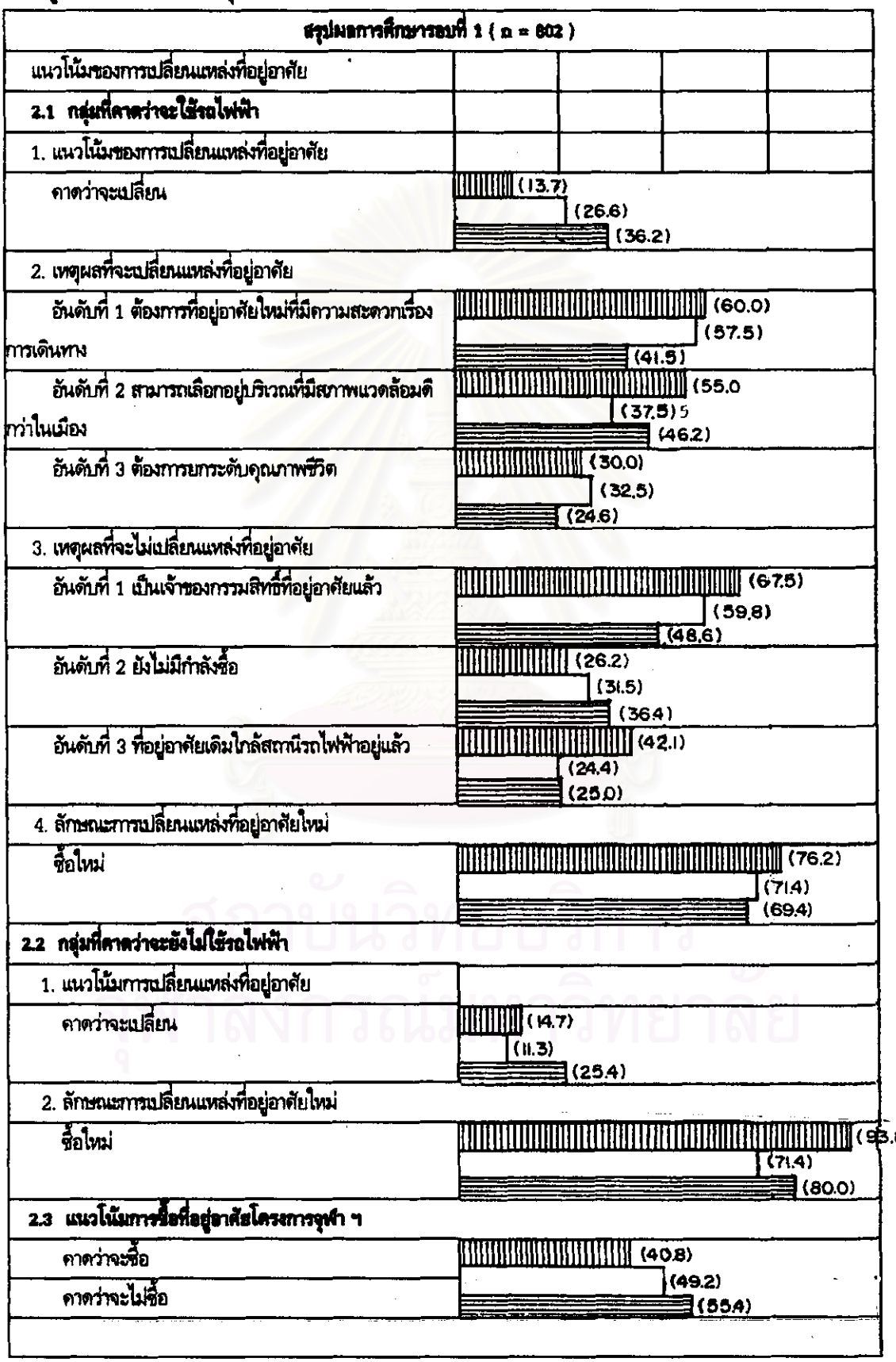
จากการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โจนส์ แลงก์ วูธทัน และบริษัทที่ปรึกษาด้านการวางแผนการขนส่ง และการจราจร สินธุ ไพค์ โบเดลล์ (2538) พบว่า ผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้าทั้ง 3 โครงการ จะมีผลต่อการเปลี่ยนแหล่ง และการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่นั้น ขึ้นอยู่กับ 3 ปัจจัย คือ

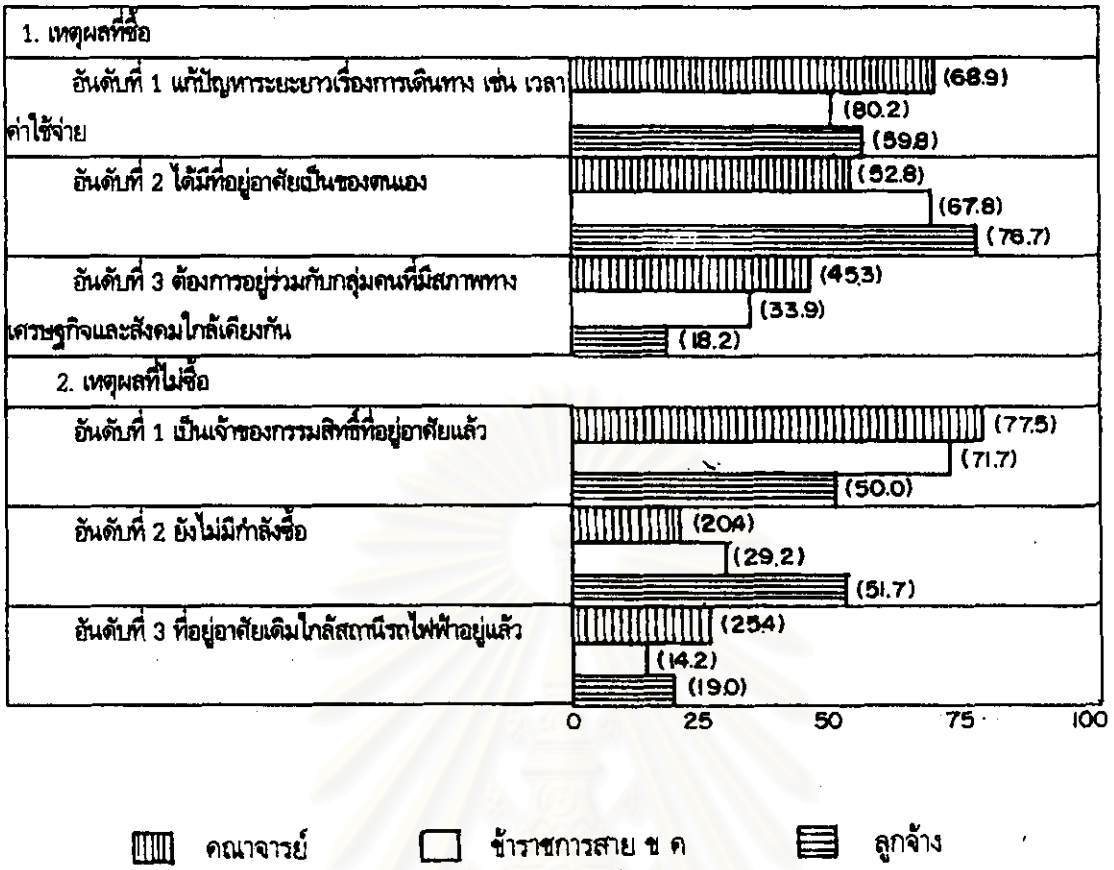
1. การเปลี่ยนวิธีเดินทาง
2. ระดับการใช้บริการ
3. การจราจรที่ดีขึ้น และเวลาที่ใช้ในการเดินทางสั้นลง

ดังนั้น จากการศึกษาและอภิปรายผลในประเด็นที่ 1 พบว่า รถไฟฟ้ามีผลกระทบต่อแนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าของบุคลากรจุฬา ฯ อย่างมาก จึงยอมรับสมมติฐานในส่วนแรก และทำให้น่าสนใจต่อไปว่า แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแหล่ง และการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ของบุคลากรจุฬา ฯ กลุ่มนี้อย่างไร

ประเด็นที่ 2 การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่

**แผนภูมิที่ 5.17 แสดงผลสรุปการศึกษารอบที่ 1 ในประเด็นที่ 2**






**1. กลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้า**

**1.1 แนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่**

จากการศึกษา พบว่า กลุ่มที่จะใช้บริการรถไฟฟ้า และคาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยมีร้อยละ 27.1 และในกลุ่มนี้ที่เป็นลูกจ้างมีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 36.2) รองลงมาคือ ข้าราชการ ข ค (ร้อยละ 26.6) และคณาจารย์ (ร้อยละ 13.7) ตามลำดับ

จากแผนการพัฒนาเมืองควบคู่กับการพัฒนาระบบขนส่งขนาดใหญ่ (ระยะที่ 1) พ.ศ. 2541 - พ.ศ. 2545 มีวัตถุประสงค์สนับสนุนให้ประชาชนเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานด้วยการใช้บริการรถไฟฟ้า และมีแผนรองรับด้วยการสร้างสาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้รถไฟฟ้า และยังมีแผนการพัฒนาการใช้ที่ดิน เช่น การกำหนดบริเวณย่านที่พักอาศัย 7 บริเวณ ได้แก่ 1). เมืองทองธานี 2). เมืองใหม่บริเวณถนนพระราม 3 3). บริเวณ 2 ข้างทางของเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร และบีทีเอส มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย หลายครอบครัว (Multiple Families Complex) ในรัศมี 0.5 กิโลเมตร 4). บริเวณถนนลาดพร้าว 5). สุขุมวิท 6). รัชดา 7). พหลโยธิน ที่จะมีการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยเดิมให้มีสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น เหมาะต่อการอยู่อาศัย มีสาธารณูปการพร้อม และมีความสะดวกในการใช้บริการรถไฟฟ้า

ดังนั้น แนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางเพื่อเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของบุคลากรจุฬา ฯ จะมีบริเวณที่อยู่อาศัยให้เลือกมากมายตามแผนการพัฒนาเมืองควบคู่กับการพัฒนาระบบขนส่งขนาดใหญ่ที่ทาง สจร. ได้วางแผนรองรับไว้

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ได้แก่ รายได้ครอบครัวต่อเดือน รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

จากตารางที่ 5.31 (หน้า 136) พบว่า ผู้มีรายได้น้อยมีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูง ผู้มีรายได้สูง มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยค่อนข้างต่ำ กล่าวคือ ผู้มีรายได้ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน ที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่มีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 39.1) ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้สูงขึ้นไป อาทิเช่น 11,001 - 19,000 19,001 - 27,000 และ 27,001 - 50,000 บาทต่อเดือน ที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่มีร้อยละ 28.5 22.8 และ 13.6 ตามลำดับ และกลุ่มผู้มีรายได้สูง คือ มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน ที่คาดว่าจะปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ มีร้อยละ 12.0 และในกลุ่มผู้มีรายได้ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน เป็นลูกจ้างมีจำนวนสูงสุด รองลงมาคือ ข้าราชการ ข ค

ปัจจัยที่ 2 คือรูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จากตารางที่ 5.32 (หน้า 137) พบว่า ผู้ที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยที่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่มีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 47.5) รองลงมาคือ ผู้ที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในรูปแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 25.0) และแบบบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 19.0) ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ (มานพ พงศทัต, 2538) ที่กล่าวว่าบ้านในอุดมคติของคนทั่วไป คือ บ้านเดี่ยว ดังนั้น กลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันแบบอาคารชุดพักอาศัยและทาวน์เฮ้าส์ จึงมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ มากกว่า กลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันแบบบ้านเดี่ยว

ส่วนในปัจจัยที่ 3 คือ ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จากตารางที่ 5.33 (หน้า 138) พบว่า ผู้ที่มีการครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านพักสวัสดิการ มีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย มีจำนวนสูงสุด และแบบเช่ารายเดือนมีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย มีจำนวนรองลงมา ส่วนผู้ที่มีการครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยมีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 58.3 ) ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเรื่องแรงต้านการย้ายที่อยู่อาศัย (สุวัฒนา ธาดานิติ 2538) ที่กล่าวว่า ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพ โดยทั่วไปถ้าไม่คำนึงถึง อายุ หรือ รายได้ ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยแล้วไม่ค่อยคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย เหมือนผู้ที่เช่าบ้านอยู่

เมื่อพิจารณาทั้ง 3 ปัจจัย พบว่า ทั้ง 3 ปัจจัย เกี่ยวเนื่องกันอยู่ กล่าวคือ ผู้มีรายได้น้อยจึงไม่มีเงินพอจะซื้อบ้านได้ หรือยังไม่มีอำนาจซื้อ (Housing Purchasing Power) ที่มีขายในตลาด ภายใต้เงื่อนไขที่ตลาดกำหนด ในแต่ละช่วงเวลา เช่น ปัจจุบันจำเป็นต้องมี "เงินออม" ประมาณร้อยละ 20 - 30 ของราคาบ้าน

เพื่อวางเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ตามที่ผู้ขายกำหนด ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 70 - 80 ของราคาบ้าน ผู้ซื้อจะต้อง "ขอกู้" จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องมี "รายได้" มากพอที่จะ "ผ่อนเงินงวดรายเดือน" กับสถาบันการเงินได้ทุกเดือนเป็นเวลานาน ประมาณ 10 - 25 ปี (ธอส. 2540) เงื่อนไขเหล่านี้ทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่มีความสามารถในการจ่ายเงินซื้อที่อยู่อาศัย ถึงแม้จะมีความต้องการที่อยู่อาศัย และเต็มใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัย เพราะต้องการมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย จึงส่งผลให้ต้อง ชลอเวลาในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองยาวนานออกไป ด้วยการเช่าที่อาศัยอยู่เป็นรายเดือน ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย หรือแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งสอดคล้องกับข้อค้นพบข้างต้นที่คนกลุ่มนี้จะมีแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่

**1.2 เหตุผลของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่**

จากการศึกษาพบว่า คณาจารย์ และข้าราชการ ข ค มีเหตุผลของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่อันดับที่ 1 คือ ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทาง ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับกระบวนการเปลี่ยนแปลงแหล่งที่อยู่อาศัยของสุวัฒนา ธาดานิติ (2538) ที่กล่าวว่า แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย สาเหตุหนึ่งเกิดจาก ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เหตุผลอันดับที่ 2 คือ สามารถเลือกอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่าในเมือง ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Jay Siegal (1970) ได้ให้ความเห็นว่า การเลือกที่อยู่อาศัย ต้องพิจารณาถึงปัจจัยสำคัญ (ภายใต้ข้อจำกัดด้านงบประมาณ) คือ ความสะดวกสบายในการเข้าถึง (Accessibility) และคุณภาพของสภาพแวดล้อม เช่น ลักษณะทางด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติการบริการชุมชนต่าง ๆ และความพึงพอใจเกี่ยวกับที่ตั้ง และ William H.Clair (1973) ได้อธิบายถึงแนวทางโดยทั่วไปในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าแหล่งที่อยู่อาศัย ควรอยู่ในที่ดอน ซึ่งมีความปลอดภัยสูง มีการระบายน้ำได้ดี มีบริการสาธารณะต่าง ๆ ที่สามารถเดินทางไปใช้บริการได้ และที่อยู่อาศัยต้องอยู่ห่างจากสิ่งรบกวน จากควัน กลิ่น เสียง ฝุ่นละออง และอิทธิพลของสิ่งที่ไม่พึงปรารถนา ควรอยู่ในบริเวณที่มีสภาพธรรมชาติสวยงาม ไม่มีบ้านทนาแน่นนัก และต้องมีความเป็นส่วนตัว เงียบสงบ ได้รับแสงสว่างเพียงพอ และมีอากาศถ่ายเทได้ดี เหตุผลอันดับที่ 3 คือ ต้องการยกระดับคุณภาพชีวิต ซึ่งสอดคล้องกับ แนวคิดของ K. J. Button (1976) ที่กล่าวว่า นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีเหมาะต่อการอยู่อาศัยแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญ จะต้องมีรายได้ และรสนิยมอยู่ในระดับเดียวกัน

ส่วนลูกจ้างมีเหตุผลของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย อันดับที่ 1 คือ สามารถเลือกอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่าในเมือง เหตุผลอันดับที่ 2 คือ ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทาง และเหตุผลอันดับที่ 3 คือ มีโอกาสเลือกซื้อที่ดิน และที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก จากประสิทธิภาพของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ส่งผลให้สามารถมีที่อยู่อาศัยไกลจากที่ทำงาน ได้มากขึ้น และเนื่องจากราคาที่ดิน แปรผกผันกับระยะทาง กล่าวคือ ราคาที่ดินจะลดลงตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไป William Alonso (1960) ดังนั้นการเลือกใช้รถไฟฟ้าจะมีประโยชน์ 2 ทาง คือ แก้ปัญหาระยะยาวเรื่องการเดินทาง

เช่น เวลา ค่าใช้จ่าย และยังมีโอกาสเลือกซื้อที่ดิน และที่อยู่อาศัยนอกเมือง ที่มีราคาถูก และสภาพแวดล้อมดีกว่าในเมือง

กลุ่มที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยนี้ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 71.0) จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในลักษณะการซื้อใหม่ มีเพียงส่วนน้อย (ร้อยละ 10.3) จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในลักษณะการเช่า

กลุ่มที่จะใช้บริการรถไฟฟ้า แต่คาดว่าจะยังไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 71.1) นั้น คณาจารย์มีเหตุผลของการไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยอันดับที่ 1 คือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้ว ซึ่งเป็นไปตามแนวคิดเรื่องแรงต้านการย้ายที่อยู่อาศัย (สุวัฒนา ธาดานิติ 2538) ที่กล่าวรายละเอียดไว้แล้วในการศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เหตุผลอันดับที่ 2 คือ ที่อยู่อาศัยเดิมใกล้สถานีรถไฟฟ้าอยู่แล้ว และเหตุผลอันดับที่ 3 คือ ยังไม่มีกำลังซื้อ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน ดังที่กล่าวมาแล้ว

ส่วนข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง มีเหตุผลของการไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย อันดับที่ 1 คือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้ว เหตุผลอันดับที่ 2 คือ ยังไม่มีกำลังซื้อ และเหตุผลอันดับที่ 3 คือ ช่วงเวลาอาศัยที่เดิมนานมากจนเคยชิน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Brain Goodal (1972) ที่กล่าวว่า การอาศัยในที่หนึ่งนาน ๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายที่อยู่อาศัยให้น้อยลง ทั้งนี้ อาจเนื่องจาก เกิดนิสัยความเคยชิน กับที่อยู่อาศัยเก่าไม่อยากปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

จากที่กล่าวมาจึงสรุปได้ว่า บุคลากรจุฬา ฯ ที่คาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้านั้น สามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 ผู้ที่เปลี่ยนเพียงรูปแบบการเดินทาง แต่ไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย

กลุ่มที่ 2 ผู้ที่เปลี่ยนทั้งรูปแบบการเดินทาง และเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย

จึงยอมรับสมมติฐานในส่วนที่ 2

จากการศึกษาทั้ง 2 ประเด็น ทำให้ทราบแนวโน้มผลกระทบของรถไฟฟ้าที่มีต่อบุคลากรจุฬา ฯ ว่ากลุ่มใดบ้างที่เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า และมีเหตุผลอะไร และแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็ส่งผลต่อการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มใดบ้าง ทำให้ต้องการทราบต่อไปว่า ในการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย เนื่องจากผลกระทบของรถไฟฟ้านั้น บุคลากรกลุ่มนั้น จะเลือกแหล่ง และลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่อย่างไร

### 5.3 การศึกษาข้อมูลจากแบบสอบถามรอบที่ 2

ในหัวข้อ 5.1 เป็นการศึกษาข้อมูลในรอบที่ 1 เพื่อหาแนวโน้มของการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า และแนวโน้มของการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แล้ว และในหัวข้อนี้จะได้กล่าวถึง แนวโน้มของการเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มที่คาดว่าจะเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางและเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งเป็นเป้าหมายสำคัญในการศึกษานี้

ประเด็นที่ 3 การศึกษาแนวโน้มการเลือกแหล่ง และลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่

**ส่วนที่ 1 การศึกษาแนวโน้มและปัจจัยในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่**

1. ปัจจัยในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.44 แสดงสัดส่วนปัจจัยในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ปัจจัยในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). เดินทางสะดวกด้วยการใช้บริการรถไฟฟ้า | **94.4** | **77.5** | **61.6** | **71.0** |
| 2). สภาพแวดล้อมดีเพราะไปไกลจากเมืองได้มากขึ้น | 50.0 | 32.5 | 37.0 | 37.4 |
| 3). ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม | 11.1 | 27.5 | 16.4 | 19.1 |
| 4). เป็นย่านที่เจริญแล้วเนื่องจากรถไฟฟ้าเข้าถึง | 16.7 | 47.5 | 27.4 | 32.1 |
| 5). มีที่อยู่อาศัยให้เลือกมากทั้งแบบและทำเลตามเส้นทางและสถานีรถไฟฟ้า | 22.2 | 42.5 | 19.2 | 26.7 |
| 6). ตุ้นแคยทำเล น่าจะขยายตัวได้ในอนาคต โดยเฉพาะบริเวณเส้นทางสถานีรถไฟฟ้า | 11.1 | 27.5 | 16.4 | 19.1 |
| 7). ระดับราคาบ้านและที่ดินถูกเนื่องจากไกลจากเมือง | 27.8 | 32.5 | 46.6 | 39.7 |
| 8). ที่ดินและที่อยู่อาศัยมีขนาดใหญ่ขึ้นเนื่องจากราคาที่ดินถูกกว่าในเมือง | 22.2 | 22.5 | 21.9 | 22.1 |
| 9). มีกำลังซื้อ | 33.3 | 52.5 | 24.7 | 34.4 |
| 10). ลักษณะชุมชนใกล้เคียงพอเหมาะ | 11.1 | 30.0 | 8.2 | 15.3 |
| 11). ปลอดภัยจากภัยด้านต่าง ๆ | 5.6 | 47.5 | 16.4 | 24.4 |
| 12). อื่น ๆ | 11.1 | 0.0 | 8.2 | 6.1 |
| รวม | 18 | 40 | 73 | 131 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงาน เลือกปัจจัยอันดับที่ 1 คือ เดินทางสะดวกด้วยการใช้บริการรถไฟฟ้า ส่วนเหตุผลอันดับที่ 2 แตกต่างกัน คือ คณาจารย์ เลือกปัจจัยอันดับที่ 2 คือ สภาพแวดล้อมดีเพราะไปไกลจากเมืองได้มากขึ้น ข้าราชการ ข ค เลือกปัจจัยอันดับที่ 2 คือ มีกำลังซื้อ ในขณะที่ลูกจ้าง เลือกปัจจัยอันดับที่ 2 คือ ระดับราคาบ้านและที่ดินถูกเนื่องจากไกลจากเมือง

2.เขตที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.45 แสดงสัดส่วนเขตที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1).เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | **72.2** | **48.8** | **64.9** | **60.6** |
| 2).เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 22.2 | 43.9 | 20.3 | 27.8 |
| 3).เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | 5.6 | 0.0 | 5.4 | 3.8 |
| 4).ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 0.0 | 7.3 | 9.5 | 7.5 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 41 | 74 | 133 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงาน ที่คาดว่าจะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ มีจำนวนสูงสุด รองลงมา คือ เขตเมืองกรุงเทพ ฯ และเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นในตามลำดับ

3. ความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.46 แสดงสัดส่วนความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). จำเป็น | **88.9** | **70.7** | **74.3** | **75.2** |
| 2). ไม่จำเป็น | 5.6 | 26.8 | 23.0 | 21.8 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 5.6 | 2.4 | 2.7 | 3.0 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 41 | 74 | 133 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงาน ที่คาดว่าจำเป็นต้องเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า มีจำนวนสูงสุด

**ตารางที่ 5.47 แสดงสัดส่วนความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า แนวโน้มการเลือกเขตที่อยู่อาศัยใหม่ และเขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน**

| เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบันและ | ความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| เขตที่อยู่อาศัยใหม่ | จำเป็น | ไม่จำเป็น | ไม่ตอบ | รวม | จำนวน |
| **เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ** | 80.0 | 20.0 | 0.0 | 100.0 | 15 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | **83.3** | 16.7 | 0.0 | 100.0 | 12 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 66.7 | **33.3** | 0.0 | 100.0 | 3 |
| **เขตเมืองกรุงเทพ ฯ** | 68.9 | 28.9 | 2.2 | 100.0 | 45 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 59.3 | **37.0** | 3.7 | 100.0 | 27 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 90.0 | 10.0 | 0.0 | 100.0 | 10 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | **100.0** | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 3 |
| ไม่ตอบ | 60.0 | 40.0 | 0.0 | 100.0 | 5 |
| **เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน** | 45.7 | 20.0 | 5.7 | 100.0 | 35 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 77.8 | 16.7 | 5.6 | 100.0 | 18 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 69.2 | **30.8** | 0.0 | 100.0 | 13 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | **100.0** | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 2 |
| ไม่ตอบ | 50.0 | 0.0 | 50.0 | 100.0 | 2 |
| **รวมทุกเขต** | 72.6 | 24.2 | 3.2 | 100.0 | 95 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 70.2 | **26.3** | 3.5 | 100.0 | 57 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 76.9 | 23.1 | 0.0 | 100.0 | 26 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | **100.0** | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 5 |
| ไม่ตอบ | 57.1 | 28.6 | 14.3 | 100.0 | 7 |

จากตารางสรุปได้ว่า เมื่อมีการควบคุมเขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามไม่ว่าจะมีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในเขตใด จะมีแนวโน้มในการเลือกเขตที่อยู่อาศัยใหม่ ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ มีจำนวนสูงสุด รองลงมา คือ เขตเมืองกรุงเทพ ฯ และ เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน ตามลำดับ และส่วนใหญ่คาดว่ามีความจำเป็นต้องเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่**

ความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า

$H_0$ : ความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า ไม่ขึ้นอยู่กับ เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ (เป็นอิสระกัน)

$H_1$ : ความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า ขึ้นอยู่กับ เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ (ไม่เป็นอิสระกัน)

**ตารางที่ 5.48 แสดงสัดส่วนความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่**

| ความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานี | เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|
| | เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | เขตเมืองกรุงเทพฯ | เขตเมืองกรุงเทพฯ ชั้นใน | ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | |
| 1). จำเป็น | **72.8** | **81.1** | **100.0** | **60.0** | **75.2** |
| 2). ไม่จำเป็น | 24.7 | 18.9 | 0.0 | 20.0 | 21.8 |
| 3). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 2.6 | 0.0 | 0.0 | 20.0 | 3.0 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 81 | 37 | 5 | 10 | 133 |

Chi-squared = 13.4445 ; Significance = 0.0365

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า ความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า ขึ้นอยู่กับ เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่จริง กล่าวคือ ผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน คาดว่าจำเป็นต้องเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า สูงกว่า กลุ่มที่เลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ และเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ตามลำดับ

4. เหตุผลที่จำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.49 แสดงสัดส่วนเหตุผลที่จำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เหตุผลที่จำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานี | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). เพื่อความสะดวกสบาย | **93.8** | 89.7 | 61.8 | 75.0 |
| 2). ประหยัดค่าใช้จ่าย | 56.3 | 72.4 | 52.7 | 59.0 |
| 3). ประหยัดเวลา | **93.8** | **93.1** | **83.6** | **88.0** |
| 4). อื่น ๆ | 0.0 | 0.0 | 3.6 | 2.0 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 16 | 29 | 55 | 100 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่เป็นคณาจารย์ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 93.8) มีเหตุผลที่จำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าอันดับที่ 1 คือ เพื่อความสะดวกสบายและประหยัดเวลาสูงพอ ๆ กัน อันดับที่ 2 คือ ประหยัดค่าใช้จ่าย ในขณะที่ข้าราชการสาย ข ค (ร้อยละ 93.1) และลูกจ้าง (ร้อยละ 83.6) มีเหตุผลที่จำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าอันดับที่ 1 คือ ประหยัดเวลา อันดับที่ 2 คือ เพื่อความสะดวกสบาย แต่เมื่อพิจารณาโดยรวม เหตุผลอันดับที่ 1 คือ ประหยัดเวลา เหตุผลอันดับที่ 2 คือ เพื่อความสะดวกสบาย

5. เหตุผลที่ไม่จำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.52 แสดงสัดส่วนเหตุผลที่ไม่จำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เหตุผลที่ไม่จำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานี | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). เมื่อใช้รถไฟฟ้าจะลดเวลาเดินทางแล้ว | **100.0** | **90.0** | 12.5 | 44.4 |
| 2). เมื่อใช้รถไฟฟ้าจะลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางแล้ว | 0.0 | 0.0 | **100.0** | 25.9 |
| 3). สามารถเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น | 0.0 | 40.0 | 87.5 | **66.7** |
| 4). อื่น ๆ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| จำนวน | 1 | 10 | 16 | 27 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์และข้าราชการ ข ค มีเหตุผลที่ไม่จำเป็นต้องเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าอันดับที่ 1 คือ เมื่อใช้รถไฟฟ้าจะลดเวลาเดินทางแล้ว ในขณะที่ลูกจ้าง มีเหตุผลอันดับที่ 1 คือ สามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

6. ระยะทางจากสถานีไปบ้านสูงสุดที่ผู้ตอบรับได้

**ตารางที่ 5.51 แสดงสัดส่วนระยะทางจากสถานีถึงบ้านสูงสุดที่ผู้ตอบแบบสอบถามรับได้**

| ระยะทางจากสถานีถึงบ้านสูงสุดที่รับได้ | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). 1 - 2 กม. | **94.4** | **56.1** | **58.1** | **62.4** |
| 2). 3 - 4 กม. | 0.0 | 14.6 | 12.2 | 11.3 |
| 3). 5 - 7 กม. | 0.0 | 19.5 | 12.2 | 12.8 |
| 4). 7 - 10 กม. | 5.6 | 4.9 | 10.8 | 8.3 |
| 5). มากกว่า 10 กม. ขึ้นไป | 0.0 | 4.9 | 5.4 | 4.5 |
| 6). ไม่ตอบ / ไม่แน่ | 0.0 | 0.0 | 1.4 | 1.8 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 41 | 74 | 133 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทพานยอมรับระยะทางจากสถานีถึงบ้าน 1 - 2 กม. มีจำนวนสูงสุด

7. สถานีรถไฟฟ้าที่คาดว่าจะเลือกเป็นทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.52 แสดงสัดส่วนสถานีรถไฟฟ้าที่คาดว่าจะเลือกเป็นทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| สถานี | รวม |
|---|---|
| 1). สถานีสนามบินน้ำ | 11.2 |
| 2). สถานีรังสิต | 10.5 |
| 3). สถานีคลิ่งชัน | 4.6 |
| 4). สถานีรัชโยธิน | 4.6 |
| 5). สถานีมีนบุรี | 3.7 |
| 6). สถานีสำโรงใต้ | 3.0 |
| 7). สถานีเมืองทองธานี | 2.2 |
| 8). สถานีบางขุนเทียน | 2.2 |
| 9). สถานีหมอชิต | 1.5 |
| 10). สถานีท่าพระ | 1.5 |
| 11). สถานีบางแค 1 | 1.5 |
| 12). สถานีอ่อนนุช | 0.8 |
| 13). สถานีบางซื่อ | 0.8 |
| 14). สถานีจอมทอง | 0.8 |
| 15). สถานีบางกอกน้อย | 0.8 |
| 16). สถานีพญาไท | 0.8 |
| 17). สถานีสีลม | 0.8 |
| 18). สถานีสามย่าน | 0.8 |
| 19). สถานีเตาปูน | 0.8 |
| 20). สถานีเววดี | 0.8 |
| 21). สถานีรัตนาธิเบศร์ | 0.8 |
| 22). สถานีวังสราญรมย์ | 0.8 |
| 23). สถานีบางแค 2 | 0.8 |
| 24). ถนนวงแหวนรอบนอก | 0.8 |
| 25) สถานี ร.ร. โยธินบูรณะ | 0.8 |
| 26). สถานีดอนเมือง | 0.8 |
| 27). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 42.1 |
| รวม | 100.0 |
| จำนวน | 133 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบส่วนใหญ่ (ร้อยละ 11.2) เลือกสถานีปลายทางของเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพฯ เช่น สถานีสนามบินน้ำ จังหวัดนนทบุรี รองลงมา คือ สถานีรังสิต และสถานีตลิ่งชัน ตามลำดับ

8. ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้ตอบ

**ตารางที่ 5.63 แสดงสัดส่วนช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ช่วงเวลาที่ต้องการเปลี่ยน | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). ภายในไม่เกินปี 2544 | **44.4** | **39.0** | 23.0 | 30.8 |
| 2). ภายในไม่เกินปี 2546 | **44.4** | 34.1 | **44.6** | **41.4** |
| 3). ภายในไม่เกินปี 2548 | 5.6 | 7.3 | 4.1 | 5.3 |
| 4). ภายในไม่เกินปี 2551 | 5.6 | 14.6 | 10.8 | 11.3 |
| 5). หลังปี 2551 | 0.0 | 4.9 | 10.8 | 7.5 |
| 6).ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 6.8 | 3.8 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 41 | 74 | 133 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์ ที่มีแนวโน้มว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย ภายในไม่เกินปี 2544 และภายในไม่เกินปี 2546 มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน และข้าราชการ ข ค ที่มีแนวโน้มว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย ภายในไม่เกินปี 2544 มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ลูกจ้าง ที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย ภายในไม่เกินปี 2546 มีจำนวนสูงสุด

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่**

รายได้ครอบครัวต่อเดือน

$H_0$ : ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ ไม่ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (เป็นอิสระต่อกัน)

$H_1$ : ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (ไม่เป็นอิสระต่อกัน)

**ตารางที่ 5.54 แสดงสัดส่วนช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน**

| ช่วงเวลาที่คาดว่าจะ | รายได้ครอบครัวต่อเดือน | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| เปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ | ไม่เกิน 11,000 | 11,001-19,000 | 19,001-27,000 | 27,001-50,000 | มากกว่า 50,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). ภายในปี 2544 | 18.6 | **46.9** | **58.8** | **60.0** | 28.6 | 12.5 | 30.8 |
| 2). ภายในปี 2546 | **50.8** | 18.8 | 23.5 | 20.0 | **57.1** | **62.5** | **41.4** |
| 3). ภายในปี 2548 | 8.5 | 3.1 | 5.9 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 5.3 |
| 4). ภายในปี 2551 | 6.8 | 25.0 | 11.8 | 10.0 | 0.0 | 0.0 | 11.3 |
| 5). หลังปี 2551 | 8.5 | 6.3 | 0.0 | 10.0 | 11.3 | 12.5 | 7.5 |
| 6). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 6.8 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 12.5 | 3.8 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 59 | 32 | 17 | 10 | 7 | 8 | 133 |

Chi-Squared = 37.7151 ; Significance = 0.0493

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือนจริง กล่าวคือ ครอบครัวที่มีรายได้น้อยกว่า จะชลอการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยยาวนานออกไป ส่วนครอบครัวที่มีรายได้ปานกลาง - สูง จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเร็วกว่า เมื่อพิจารณาตัวเลขในตารางนี้ พบว่า ผู้ตอบที่มีรายได้ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน ที่คาดว่าจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยไม่เกิน 5 ปี (ภายในปี 2546) มีจำนวนสูงสุด ส่วนผู้ที่มีรายได้ระหว่าง 11,001 - 19,000 19,001 - 27,000 27,001 - 50,000 บาทต่อเดือน คาดว่าจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ไม่เกิน 3 ปี (ภายในปี 2544) มีจำนวนสูงสุด

9. วิธีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.55 แสดงสัดส่วนวิธีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| วิธีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). ซื้อเงินสด | 0.0 | 9.8 | 5.4 | 6.0 |
| 2). ผ่อนชำระเป็นงวด | **100.0** | **87.8** | **91.9** | **91.7** |
| 3). เช่า | 0.0 | 2.4 | 1.4 | 1.5 |
| 4). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 1.4 | 0.8 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 41 | 74 | 133 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงานส่วนใหญ่ (ร้อยละ 91.7) เลือกวิธีเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ ด้วยการผ่อนชำระเป็นงวด

10. เงื่อนไขการผ่อนชำระของผู้ตอบกลุ่มที่คาดว่าจะผ่อนชำระเป็นงวด

10.1 ระยะเวลาในการผ่อนชำระของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.56 แสดงสัดส่วนระยะเวลาในการผ่อนชำระของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ระยะเวลาในการผ่อนชำระ | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). 10 ปี | 0.0 | 13.9 | 17.6 | 13.9 |
| 2). 15 ปี | **55.6** | **33.3** | **42.6** | **41.8** |
| 3). 20 ปี | 38.9 | 5.6 | 14.7 | 15.6 |
| 4). 25 ปี | 5.6 | 27.8 | 13.2 | 16.4 |
| 5). ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 19.4 | 11.8 | 12.3 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 36 | 68 | 122 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกประเภทงาน ที่คาดว่าจะผ่อนชำระในประมาณ 15 ปี มีจำนวนสูงสุด

10.2 เงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.57 แสดงสัดส่วนเงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือน | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). 1,000 - 3,000 | 0.0 | 11.1 | **44.1** | 27.9 |
| 2). 3,001 - 5,300 | 22.2 | 25.0 | 39.7 | **32.8** |
| 3). 5,301 - 7,500 | 11.1 | **33.3** | 10.3 | 17.2 |
| 4). 7,501 - 12,000 | **38.9** | 22.2 | 2.9 | 13.9 |
| 5). 12,001 - 50,000 | 27.8 | 8.3 | 1.5 | 7.4 |
| 6). มากกว่า 50,000 | 0.0 | 0.0 | 1.5 | 0.8 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 36 | 68 | 122 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์ ที่คาดว่ายินดีผ่อนจ่ายเงินงวดละ 7,501 - 12,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุดสูงสุด ข้าราชการสาย ข ค ที่ยินดีผ่อนจ่ายเงินงวดละ 5,301 - 7,500 บาทต่อเดือน ในขณะที่ลูกจ้างที่ ยินดีผ่อนจ่ายเงินงวดละ 3,001 - 5,300 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด รองลงมาคือ 3,001 - 5,300 บาทต่อเดือน

10.3 เงินดาวน์บ้านสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.58 แสดงสัดส่วนเงินดาวน์บ้านสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| เงินดาวน์บ้านสูงสุด | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). 25,000 - 75,000 | 5.6 | **25.0** | **51.5** | **36.9** |
| 2). 75,001 - 125,000 | 16.7 | 19.4 | 2.9 | 9.8 |
| 3). 125,001 - 175,000 | 5.6 | 13.9 | 13.2 | 12.3 |
| 4). 175,001 - 375,000 | **33.3** | 16.7 | 2.9 | 11.5 |
| 5). 375,001 - 1,500,000 | 27.8 | 0.0 | 4.4 | 6.6 |
| 6). มากกว่า 1,500,000 | 5.6 | 5.6 | 0.0 | 2.5 |
| 7). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 5.6 | 19.4 | 25.0 | 20.5 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 36 | 68 | 122 |

Chi-squared = 52.6836 ; Significance = 0.0000

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์ ที่มีเงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุด ประมาณ 175,001 - 375,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการสาย ข ค และลูกจ้างที่มีเงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุด ประมาณ 25,000 - 75,000 บาท มีจำนวนสูงสุด

**ส่วนที่ 2 การศึกษาแนวโน้มของการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่**

รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.59 แสดงสัดส่วนรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). บ้านเดี่ยว | **61.1** | **39.0** | 28.4 | **36.1** |
| 2). ทาวน์เฮ้าส์ | 22.2 | **39.0** | 33.8 | 33.8 |
| 3). อาคารชุดพักอาศัย | 16.7 | 19.5 | **35.1** | 27.8 |
| 4). ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 2.4 | 2.7 | 2.3 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 18 | 41 | 74 | 133 |

จากตารางจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นคณาจารย์ ที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่แบบบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด รองลงมาคือบ้านทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด ตามลำดับ ส่วนข้าราชการสาย ข ค ที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่แบบบ้านเดี่ยว และบ้านทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน รองลงมาคือ อาคารชุดพักอาศัย ในขณะที่ลูกจ้าง ที่จะเลือกซื้ออาคารชุด มีจำนวนสูงสุด รองลงมาคือ บ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่**

1). รายได้ครอบครัวต่อเดือน

$H_0$ : แนวโน้มการเลือกรูปแบบบ้านใหม่ ไม่ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (เป็นอิสระต่อกัน)

$H_1$ : แนวโน้มการเลือกรูปแบบบ้านใหม่ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (ไม่เป็นอิสระต่อกัน)

**ตารางที่ 5.60 แสดงสัดส่วนแนวโน้มการเลือกรูปแบบบ้านใหม่ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน**

| รูปแบบบ้านใหม่ | รายได้ครอบครัวต่อเดือน | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ไม่เกิน 11,000 | 11,001-18,000 | 18,001-27,000 | 27,001-50,000 | มากกว่า 50,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). บ้านเดี่ยว | 23.7 | **43.8** | **47.1** | **50.0** | **71.4** | 25.0 | **36.1** |
| 2). ทาวน์เฮ้าส์ | 32.2 | **43.8** | 35.3 | 40.0 | 28.6 | 0.0 | 33.8 |
| 3). อาคารชุด | **39.0** | 12.5 | 17.6 | 10.0 | 0.0 | 75.0 | 27.8 |
| 4). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 5.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 6.0 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 59 | 32 | 17 | 10 | 7 | 8 | 133 |

Chi-Squared = 29.9069 ; Significance = 0.0123

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า แนวโน้มการเลือกรูปแบบบ้านใหม่ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน จริง กล่าวคือ ครอบครัวที่มีรายได้น้อย จะเลือกอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนสูงสุด ส่วนครอบครัวที่มีรายได้ปานกลาง - สูง จะเลือกบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด เมื่อพิจารณาตัวเลขในตารางนี้ พบว่า

ผู้ตอบที่มีรายได้ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือนที่ จะเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนสูงสุด รองลงมา คือ บ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ

ผู้มีรายได้ 11,001 - 19,000 บาทต่อเดือน ที่จะเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวและ บ้านทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนสูงพอ ๆ กัน

ผู้ที่มีรายได้ 19,001 - 27,000 และ 27,001 - 50,000 บาทต่อเดือน ที่จะเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด รองลงมา คือ บ้านทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด ตามลำดับ

ผู้ที่มีรายได้ มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน ที่จะเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด รองลงมา คือ แบบทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด ตามลำดับ

แต่เมื่อพิจารณาโดยรวม ผู้ตอบส่วนใหญ่จะเลือกบ้านเดี่ยวสูงสุด รองลงมาคือ บ้านทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด ตามลำดับ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.61 แสดงสัดส่วนรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ เขตที่อยู่อาศัยใหม่ และรายได้ครอบครัวต่อเดือน

| รายได้ครอบครัวต่อเดือน | รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| และเขตที่อยู่อาศัยใหม่ | บ้านเดี่ยว | ทาวน์เฮ้าส์ | อาคารชุด | ไม่ตอบ | รวม | จำนวน |
| ไม่เกิน 11,000 | 23.7 | 32.2 | **39.0** | 5.1 | 100.0 | 59 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 22.2 | **38.1** | 36.1 | 5.6 | 100.0 | 36 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 21.4 | 21.4 | 50.0 | 7.1 | 100.0 | 14 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | **75.0** | 25.0 | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 4 |
| ไม่ตอบ | 0.0 | 40.0 | 60.0 | 0.0 | 100.0 | 5 |
| 11,001 - 19,000 | **43.8** | 43.8 | 12.5 | 0.0 | 100.0 | 32 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 52.4 | 28.6 | **19.0** | 0.0 | 100.0 | 21 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 27.3 | **72.7** | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 11 |
| 19,001 - 27,000 | 47.1 | 35.3 | 17.6 | 0.0 | 100.0 | 17 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | **55.6** | **44.4** | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 9 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 50.0 | 16.7 | 33.3 | 0.0 | 100.0 | 6 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | 0.0 | 0.0 | **100.0** | 0.0 | 100.0 | 1 |
| ไม่ตอบ | 0.0 | 100.0 | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 1 |
| 27,001 - 50,000 | 50.0 | 40.0 | 10.0 | 0.0 | 100.0 | 10 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | **71.4** | 28.6 | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 7 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 0.0 | **100.0** | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 1 |
| ไม่ตอบ | 0.0 | 50.0 | **20.0** | 0.0 | 100.0 | 2 |
| มากกว่า 50,000 | **71.4** | 28.6 | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 7 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 60.0 | **40.0** | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 5 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 100.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 2 |
| ไม่ตอบ | 25.0 | 0.0 | 75.0 | 0.0 | 100.0 | 8 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | **33.3** | 0.0 | 66.7 | 0.0 | 100.0 | 3 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 0.0 | 0.0 | **100.0** | 0.0 | 100.0 | 3 |
| ไม่ตอบ | 50.0 | 0.0 | 50.0 | 0.0 | 100.0 | 2 |
| รวมทุกรายได้ | 36.1 | 33.8 | 27.8 | 2.3 | 100.0 | 133 |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | 40.7 | 33.3 | 23.5 | 2.5 | 100.0 | 81 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 29.7 | **35.1** | **32.4** | 2.7 | 100.0 | 37 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | **60.0** | 20.0 | 20.0 | 0.0 | 100.0 | 5 |
| ไม่ตอบ | 10.0 | 40.0 | 50.0 | 0.0 | 100.0 | 10 |

จากตารางสรุปได้ว่า เมื่อมีการควบคุมรายได้ครอบครัวต่อเดือน พบว่า ผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน ต่ำ ที่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนสูงสุด ผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน ปานกลาง - สูง ที่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ในรูปแบบบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด

1). บ้านเดี่ยว

1. ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.62 แสดงสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ลักษณะที่อยู่อาศัย | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). ทำเล | | | | |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | **72.7** | **62.5** | **76.2** | **70.8** |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 27.3 | 37.5 | 23.8 | 29.2 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | | | |
| 2). ระดับราคาบ้านเดี่ยว | | | | |
| ไม่เกิน 2,000,000 | 9.1 | **56.3** | **66.7** | **50.0** |
| 2,000,001 - 3,000,000 | **54.5** | 31.3 | 4.8 | 25.0 |
| 3,000,001 - 5,000,000 | 27.3 | 6.3 | 23.8 | 18.8 |
| มากกว่า 5,000,000 | 9.1 | 6.3 | 0.0 | 4.2 |
| ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 4.8 | 2.1 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | | | |
| 3). ขนาดที่ดิน | | | | |
| ไม่น้อยกว่า 50 ตรว. | 9.1 | **37.5** | **42.9** | **33.3** |
| ไม่น้อยกว่า 80 ตรว. | 18.2 | 25.0 | 28.6 | 25.0 |
| ไม่น้อยกว่า 100 ตรว. | **45.5** | **37.5** | 19.0 | 31.3 |
| ไม่น้อยกว่า 150 ตรว. | 9.1 | 0.0 | 4.8 | 4.2 |
| ไม่น้อยกว่า 200 ตรว. | 18.2 | 0.0 | 0.0 | 4.2 |
| ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 4.8 | 2.1 |
| | | | | |
| 4). ลักษณะและพื้นที่ใช้สอยบ้าน | | | | |
| จำนวนชั้น | | | | |
| - ชั้นเดียว | 0.0 | 0.0 | **23.8** | 10.4 |
| - 2 ชั้น | **100.0** | **100.0** | **76.2** | **89.6** |
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| จำนวนห้องนอน | | | | |
| - 2 ห้อง | 0.0 | 0.0 | 23.8 | 10.4 |
| - 3 ห้อง | **72.7** | **68.8** | **71.4** | **70.8** |
| - 4 ห้อง | 27.3 | 31.3 | 4.8 | 18.8 |
| | | | | |
| จำนวนห้องน้ำ | | | | |
| - 1 ห้อง | 0.0 | 0.0 | 23.8 | 10.4 |
| - 2 ห้อง | **81.8** | **93.8** | **76.2** | **83.3** |
| - 3 ห้อง | 18.2 | 6.3 | 0.0 | 6.3 |
| | | | | |
| ห้องคนใช้ | | | | |
| - ต้องการ | **54.5** | **62.5** | 19.0 | 41.7 |
| - ไม่ต้องการ | 45.5 | 37.5 | **71.4** | **54.2** |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 9.5 | 4.2 |
| | | | | |
| ห้องพระ | | | | |
| - ต้องการ | **81.8** | **56.3** | **81.0** | **72.9** |
| - ไม่ต้องการ | 18.2 | 43.8 | 19.0 | 27.1 |
| | | | | |
| ห้องทำงาน | | | | |
| - ต้องการ | **100.0** | **81.3** | 42.9 | **68.8** |
| - ไม่ต้องการ | 0.0 | 18.8 | **47.9** | 27.1 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 9.5 | 4.2 |
| | | | | |
| ที่จอดรถ | | | | |
| - 1 คัน | 27.3 | 12.5 | **81.0** | 45.8 |
| - 2 คัน | **54.5** | **81.3** | 19.0 | **47.9** |
| - 3 คัน | 18.2 | 6.3 | 0.0 | 6.3 |
| | | | | |
| บ้านแล่นระดับ | | | | |
| - ต้องการ | 27.3 | **50.0** | 19.0 | 31.3 |
| - ไม่ต้องการ | **63.6** | 37.5 | **76.2** | **60.4** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 9.1 | 12.5 | 4.8 | 8.3 |
| | | | | |
| รูปแบบบ้าน | | | | |
| - แบบทั่วไป | **72.7** | 31.3 | **66.7** | **56.3** |
| - เอกลักษณ์ไทย | 0.0 | 6.3 | 19.0 | 10.4 |
| - แบบยุโรป | 0.0 | 6.3 | 0.0 | 2.1 |
| - แบบสมัยใหม่ | 27.3 | **56.3** | 9.5 | 29.2 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 4.8 | 2.1 |
| | | | | |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 11 | 16 | 21 | 48 |

เมื่อพิจารณาตัวเลขในตารางนี้ พอจะอธิบายลักษณะบ้านเดี่ยวตามประเภทงานได้ ดังนี้

**ลักษณะบ้านเดี่ยวของคณาจารย์**

ทำเลอยู่ในเขตใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคา 2,000,001 - 3,000,000 บาท บนขนาดที่ดิน ไม่น้อยกว่า 100 ตรว. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอยในบ้าน ดังนี้ คือ มีจำนวน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีห้องคนใช้ ห้องพระ และห้องทำงาน ที่จอดรถ 2 คัน ในรูปแบบบ้านทั่วไป

**ลักษณะบ้านเดี่ยวของข้าราชการ ช ค**

ทำเลอยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคาไม่เกิน 2,000,000 บาท ขนาดที่ดินไม่น้อยกว่า 100 และ 50 ตรว. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอยในบ้าน ดังนี้ คือ มีจำนวน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีห้องคนใช้ ห้องพระ และห้องทำงาน ที่จอดรถ 2 คัน ในลักษณะบ้านเล่นระดับ แบบบ้านสมัยใหม่

**ลักษณะบ้านเดี่ยวของลูกจ้าง**

ทำเลอยู่ในจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคาไม่เกิน 2,000,000 บาท ในขนาดที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ตรว. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอย ดังนี้ คือ มีจำนวน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ห้องพระ ที่จอดรถ 1 คัน แบบบ้านทั่วไป

**ลักษณะบ้านเดี่ยวของทุกประเภทงาน**

ทำเลอยู่ในจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคาไม่เกิน 2,000,000 บาท ขนาดที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ตรว. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอย ดังนี้ คือ มีจำนวน 2 ชั้น 3 ทองนอน 2 ห้องน้ำ มีห้องพระ ห้องทำงาน ที่จอดรถ 2 คัน แบบบ้านทั่วไป

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อระดับราคาบ้านเดี่ยวที่เลือกซื้อ (วิเคราะห์กำลังซื้อ)**

1). รายได้ครอบครัวต่อเดือน

$H_0$ : ระดับราคาบ้านเดี่ยวที่เลือกซื้อ ไม่ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (เป็นอิสระต่อกัน)

$H_1$ : ระดับราคาบ้านเดี่ยวที่เลือกซื้อ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (ไม่เป็นอิสระต่อกัน)

**ตารางที่ 5.63 แสดงสัดส่วนระดับราคาบ้านเดี่ยวที่เลือกซื้อ ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน**

| ระดับราคาบ้าน | รายได้ครอบครัวต่อเดือน | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| บ้านเดี่ยวที่เลือกซื้อ | ไม่เกิน 11,000 | 11,001-19,000 | 19,001-27,000 | 27,001-50,000 | มากกว่า 50,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). ไม่เกิน 2,000,000 | **57.1** | **78.6** | 37.5 | 20.0 | 0.0 | 50.0 | **50.0** |
| 2). 2,000,001-3,000,000 | 21.4 | 7.1 | **62.5** | **60.0** | 0.0 | 0.0 | 25.0 |
| 3). 3,000,001-5,000,000 | 21.4 | 14.3 | 0.0 | 20.0 | **60.0** | 0.0 | 18.8 |
| 4). มากกว่า 5,000,000 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 40.0 | 0.0 | 4.2 |
| 5). ยังไม่แน่ / ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 50.0 | 4.2 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 14 | 14 | 8 | 5 | 5 | 2 | 48 |

Chi-Squared = 63.4547 ; Significance = 0.042

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า ระดับราคาบ้านเดี่ยวที่เลือกซื้อ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือนจริง กล่าวคือ

ผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนน้อย จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยวราคา ไม่สูงมาก

ผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนมาก จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยวราคา สูงขึ้น

เมื่อพิจารณาตัวเลขจากตาราง ผู้ตอบที่มีรายได้ไม่เกิน 11,000 และ 11,001 - 19,000 บาทต่อเดือน จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา ไม่เกิน 2,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ ผู้ตอบที่มีรายได้ 19,001 - 27,000 และ 27,001 - 50,000 บาทต่อเดือน ที่จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา 2,000,001 - 3,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุดสูงสุด ส่วนผู้ตอบที่มีรายได้ มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน ที่จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา 3,000,001 - 5,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด รองลงมา คือ บ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา มากกว่า 5,000,000 บาท

จากตารางที่ 3.4 (หน้า 78)

กลุ่มที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน ไม่เกิน 11,000 บาท ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 343,750 บาท

กลุ่มที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 11,001 - 19,000 บาท ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 593,750 บาท

กลุ่มที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 19,001 - 27,000 บาท ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 843,750 บาท

กลุ่มที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 27,001 - 50,000 บาท ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 1,562,500 บาท
กลุ่มที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน มากกว่า 50,000 บาท ราคาบ้านที่จะซื้อได้มากกว่า 1,562,500 บาท

ดังนั้น จะเห็นว่าในกลุ่มที่จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยว มีเพียงผู้ตอบกลุ่มที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน เพียงกลุ่มเดียว ซึ่งมีเพียง ร้อยละ 10.4 ที่มีรายได้สอดคล้องกับระดับราคาบ้านเดี่ยวที่จะเลือกซื้อ ส่วนที่เหลือเป็นกลุ่มที่มีรายได้ต่อครอบครัว ไม่สอดคล้องกับระดับราคาบ้านเดี่ยวที่จะเลือกซื้อ

เงื่อนไขในการผ่อนชำระ

1. จำนวนเงินงวดต่อเดือนที่ยินดีผ่อนจ่าย

**ตารางที่ 5.64 แสดงสัดส่วนระดับราคาบ้านเดี่ยวตามเงินงวดต่อเดือนที่ยินดีผ่อนจ่าย**

| ระดับราคาบ้านเดี่ยว | เงินงวดต่อเดือนที่ยินดีผ่อนจ่าย | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1,000 - 3,000 | 3,001 - 5,300 | 5,301 - 7,500 | 7,501 - 12,000 | 12,001 - 50,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). ไม่เกิน 2,000,000 | **80.0** | **88.9** | **66.7** | 10.0 | 0.0 | 75.0 | **50.0** |
| 2). 2,000,001 - 3,000,000 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | **80.0** | 33.3 | 25.0 | 25.0 |
| 3). 3,000,001 - 5,000,000 | **10.0** | **11.1** | **33.2** | **10.0** | **44.4** | **0.0** | 18.8 |
| 4). มากกว่า 5,000,000 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 22.2 | 0.0 | 4.2 |
| 5). ไม่ตอบ | 10.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 2.1 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 10 | 9 | 6 | 10 | 9 | 4 | 48 |

ผู้ตอบกลุ่มที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ยินดีผ่อนจ่ายเดือนละ 1,000 - 3,000 3,001 - 5,300 และ 5,301 - 7,500 บาท ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา ไม่เกิน 2,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด และผู้ตอบที่ยินดีผ่อนจ่ายเดือนละ 7,501 - 12,000 บาท ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 2,000,001 - 3,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ผู้ตอบที่ยินดีผ่อนจ่ายเดือนละ 12,001 - 50,000 บาท ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 3,000,001 - 5,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด

จากตารางที่ 3.3 (หน้า 77)

กลุ่มที่ผ่อนจ่าย 1,000 - 3,000 บาทต่อเดือน ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 312,500 บาท
กลุ่มที่ผ่อนจ่าย 3,001 - 5,300 บาทต่อเดือน ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 562,500 บาท
กลุ่มที่ผ่อนจ่าย 5,301 - 7,500 บาทต่อเดือน ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 812,500 บาท
กลุ่มที่ผ่อนจ่าย 7,501 - 12,000 บาทต่อเดือน ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 1,250,000 บาท

กลุ่มที่ผ่อนจ่าย 12,001 - 50,000 บาทต่อเดือน ราคาบ้านที่จะซื้อได้ไม่เกิน 5,000,000 บาท

ดังนั้น จะเห็นว่า จากผู้ตอบที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวทั้งหมด มีเพียงกลุ่มที่ยินดีผ่อนจ่าย เดือนละ 12,001 - 50,000 บาท เท่านั้น ที่มีเงินงวดต่อเดือนสอดคล้องกับระดับราคาบ้านเดี่ยวที่เลือกซื้อ ซึ่งมีเพียง ร้อยละ 14.6 ส่วนที่เหลือเป็นกลุ่มที่ยินดีผ่อนจ่ายเงินงวดต่อเดือน ไม่สอดคล้องกับระดับราคาบ้านเดี่ยวที่จะเลือกซื้อ

2. เงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุด

**ตารางที่ 5.65 แสดงสัดส่วนระดับราคาบ้านเดี่ยวตามเงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุด**

| ระดับราคาบ้านเดี่ยว | เงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุด | | | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 25,000 - 75,000 | 75,001 - 125,000 | 125,001 - 175,000 | 175,001 - 375,000 | 375,001 - 1,500,000 | มากกว่า 1,500,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). ไม่เกิน 2,000,000 | **81.8** | **100.0** | 0.0 | 10.0 | 16.7 | 0.0 | 80.0 | 50.0 |
| 2). 2,000,001-3,000,000 | 9.1 | 0.0 | **66.7** | **70.0** | 16.7 | 0.0 | 10.0 | 25.0 |
| 3). 3,000,001-5,000,000 | 9.1 | 0.0 | 33.3 | 20.0 | **66.7** | 33.3 | 0.0 | 18.8 |
| 4). มากกว่า 5,000,000 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | **66.7** | 0.0 | 4.2 |
| 5). ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 10.0 | 2.1 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 11 | 5 | 3 | 10 | 6 | 3 | 10 | 48 |

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเงินดาวน์ 25,000 - 75,000 บาท ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคาไม่เกิน 2,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด และผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเงินดาวน์ระหว่าง 175,001 - 375,000 บาท ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา 2,000,001 - 3,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเงินดาวน์ระหว่าง 375,001 - 1,500,000 บาท ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา 3,000,001 - 5,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด และผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเงินดาวน์มากกว่า 1,500,000 บาท ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา มากกว่า 5,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด

จากตารางที่ 3.3 (หน้า 77)

กลุ่มที่มีเงินดาวน์ 25,000 - 75,000 บาท นั้น ราคาบ้านที่จะซื้อได้ควรจะไม่เกิน 312,500 บาท

กลุ่มที่มีเงินดาวน์ 175,001 - 375,000 บาท นั้น ราคาบ้านที่จะซื้อได้ควรจะไม่เกิน 1,250,000 บาท

กลุ่มที่มีเงินดาวน์ 375,001 - 1,500,000 บาท ราคาบ้านที่จะซื้อได้ควรจะไม่เกิน 5,000,000 บาท

กลุ่มที่มีเงินดาวน์ มากกว่า 1,500,000 บาท ราคาบ้านที่จะซื้อได้ คือ มากกว่า 5,000,000 บาท ขึ้นไป

ดังนั้น สรุปได้ว่า กลุ่มที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวนั้น ประกอบไปด้วย กลุ่มที่เงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุด 375,001 - 1,500,000 และกลุ่มที่มีเงินออมดาวน์บ้าน มากกว่า 1,500,000 ที่มีจำนวนเงินดาวน์ สอดคล้องกับ ราคาบ้านเดี่ยวที่จะซื้อได้ ประมาณร้อยละ 18.8 และส่วนที่เหลือมีจำนวนเงินดาวน์ ไม่สอดคล้องกับราคาบ้านเดี่ยวที่จะซื้อ

จากตารางที่ 5.63 - 5.65 นี้ พอจะสรุปกำลังซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้คือ รายได้ครอบครัวต่อเดือนยังไม่สอดคล้องกับระดับราคาบ้านเดี่ยวที่จะเลือกซื้อ คือมีเพียงร้อยละ 10.4 ที่สอดคล้อง ซึ่งส่งผลต่อเงินงวดต่อเดือนที่ยินดีผ่อนจ่าย มีเพียงร้อยละ 14.6 ที่สอดคล้องกับระดับราคาบ้านเดี่ยวที่จะเลือกซื้อ แต่เมื่อพิจารณาเงินดาวน์ จะมีถึงร้อยละ 18.8 ที่มีเงินดาวน์สอดคล้องกับราคาบ้านเดี่ยวที่จะเลือกซื้อ แสดงให้เห็นว่า ผู้ตอบเหล่านี้มีเงินออมค่อนข้างสูง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2). บ้านทาวน์เฮ้าส์

1. ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.66 แสดงสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ลักษณะที่อยู่อาศัย | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). ทำเล | | | | |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | **100.0** | **68.8** | **60.0** | **66.7** |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | 0.0 | 25.0 | 36.0 | 28.9 |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | 0.0 | 6.3 | 0.0 | 2.2 |
| ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 4.0 | 2.2 |
| | | | | |
| 2). ระดับราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ | | | | |
| ไม่เกิน 800,000 | 25.0 | **62.5** | **64.0** | **60.0** |
| 800,001 - 1,500,000 | **75.0** | 37.5 | 32.0 | 37.8 |
| 2,000,001 - 3,000,000 | 0.0 | 0.0 | 4.0 | 2.2 |
| | | | | |
| 3). ขนาดที่ดิน | | | | |
| ไม่เกิน 20 ตรว. | **50.0** | 6.3 | **76.0** | **48.9** |
| 21 - 25 ตรว. | 25.0 | **50.0** | 20.0 | 31.1 |
| 26 - 30 ตรว. | 25.0 | 37.5 | 0.0 | 15.6 |
| มากกว่า 30 ตรว. | 0.0 | 6.3 | 4.0 | 4.4 |
| | | | | |
| 4). ลักษณะและพื้นที่ใช้สอยบ้าน | | | | |
| จำนวนชั้น | | | | |
| - ชั้นเดียว | 0.0 | 12.5 | 8.0 | 8.9 |
| - 2 ชั้น | **100.0** | **81.3** | **92.0** | **88.9** |
| - 3 ชั้น | 0.0 | 6.3 | 0.0 | 2.2 |
| | | | | |
| จำนวนห้องนอน | | | | |
| - 2 ห้อง | **75.0** | 37.5 | 40.0 | 42.2 |
| - 3 ห้อง | 25.0 | **43.8** | **60.0** | **51.1** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - 4 ห้อง | 0.0 | 12.5 | 0.0 | 4.4 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 6.3 | 0.0 | 2.2 |
| | | | | |
| จำนวนห้องน้ำ | | | | |
| - 1 ห้อง | 0.0 | 12.5 | 16.0 | 13.3 |
| - 2 ห้อง | **100.0** | **75.0** | **80.0** | **80.0** |
| - 3 ห้อง | 0.0 | 6.3 | 0.0 | 2.2 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 6.3 | 4.0 | 4.4 |
| | | | | |
| ที่จอดรถ | | | | |
| - 1 คัน | **75.0** | 43.8 | **72.0** | **62.2** |
| - 2 คัน | 25.0 | **50.0** | 12.0 | 26.7 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 6.3 | 16.0 | 11.1 |
| | | | | |
| บ้านเล่นระดับ | | | | |
| - ต้องการ | **50.0** | **56.3** | 44.0 | **48.9** |
| - ไม่ต้องการ | **50.0** | 25.0 | **48.0** | 40.0 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 18.8 | 8.0 | 11.1 |
| | | | | |
| ดาดฟ้า | | | | |
| - ต้องการ | 0.0 | **68.8** | **48.0** | **51.1** |
| - ไม่ต้องการ | **100.0** | 25.0 | **48.0** | 44.4 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 6.3 | 4.0 | 4.4 |
| | | | | |
| รูปแบบบ้าน | | | | |
| - แบบทั่วไป | **50.0** | **37.5** | **60.0** | **51.1** |
| - เอกลักษณ์ไทย | 0.0 | 6.3 | 0.0 | 0.0 |
| - แบบยุโรป | 0.0 | 18.8 | 0.0 | 6.7 |
| - แบบสมัยใหม่ | **50.0** | 31.3 | 36.0 | 35.6 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 6.3 | 4.0 | 4.4 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 4 | 16 | 25 | 45 |

เมื่อพิจารณาตัวเลขจากตารางนี้ พอจะอธิบายลักษณะบ้านทาวน์เฮ้าส์ ตามประเภทงานได้ ดังนี้

**ลักษณะบ้านทาวน์เฮ้าส์ของคณาจารย์**

ทำเลอยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคา 800,001 - 1,500,000 บาท ขนาดที่ดินไม่เกิน 20 ตรว. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอยในบ้าน ดังนี้ คือ มีจำนวน 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 1 คัน ในลักษณะบ้านแล่นระดับ แบบบ้านทั่วไป หรือแบบสมัยใหม่

**ลักษณะบ้านทาวน์เฮ้าส์ของข้าราชการ ข ค**

ทำเลอยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคาไม่เกิน 800,000 บาท ขนาดที่ดิน 21 - 50 ตรว. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอยในบ้าน ดังนี้ คือ มีจำนวน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 2 คัน ในลักษณะบ้านแล่นระดับ มีดาดฟ้า แบบบ้านทั่วไป

**ลักษณะบ้านทาวน์เฮ้าส์ของลูกจ้าง**

ทำเลอยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคาไม่เกิน 800,000 บาทขนาดที่ดินไม่เกิน 20 ตรว. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอยในบ้าน ดังนี้ คือ มีจำนวน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 1 คัน มีดาดฟ้า แบบบ้านทั่วไป

**ลักษณะบ้านทาวน์เฮ้าส์ของทุกประเภทงาน**

ทำเลอยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคาไม่เกิน 800,000 บาท ขนาดที่ดินไม่เกิน 800,000 บาท ขนาดที่ดินไม่เกิน 20 ตรว. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอยในบ้าน ดังนี้ คือ มีจำนวน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 1 คัน มีดาดฟ้า ในลักษณะบ้านแล่นระดับ แบบบ้านทั่วไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3). อาคารชุดพักอาศัย

1. ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

**ตารางที่ 5.67 ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม**

| ลักษณะที่อยู่อาศัย | คณาจารย์ | ข้าราชการ ข ค | ลูกจ้าง | รวม |
|---|---|---|---|---|
| 1). ทำเล | | | | |
| เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ | **33.3** | 37.5 | **65.4** | **56.8** |
| เขตเมืองกรุงเทพ ฯ | **33.3** | **62.5** | 26.9 | 35.1 |
| เขตกรุงเทพ ฯ ชั้นใน | **33.3** | 0.0 | 0.0 | 2.7 |
| ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 7.7 | 5.4 |
| | | | | |
| 2).ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัย | | | | |
| ไม่เกิน 300,000 | 0.0 | 12.5 | 46.2 | 35.1 |
| 300,001 - 500,000 | 0.0 | 25.0 | **50.0** | **40.5** |
| 500,001 - 800,000 | **33.3** | **37.5** | 0.0 | 10.8 |
| 800,001 - 1,500,000 | **33.3** | 25.0 | 0.0 | 8.1 |
| 3,000,000 - 5,000,000 | **33.3** | 0.0 | 0.0 | 2.7 |
| | | | | |
| 3). ขนาดพื้นที่ใช้สอย | | | | |
| ไม่เกิน 30 ตรม. | 0.0 | 0.0 | 30.8 | 21.6 |
| 31 - 40 ตรม. | **33.3** | **75.0** | **50.0** | **54.1** |
| 41 - 60 ตรม. | **33.3** | 0.0 | 15.4 | 13.5 |
| 61 - 80 ตรม. | **33.3** | 25.0 | 0.0 | 8.1 |
| ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 3.8 | 2.7 |
| | | | | |
| 4). ลักษณะและพื้นที่ใช้สอยบ้าน | | | | |
| ห้องโถง | | | | |
| - ต้องการ | 33.3 | **100.0** | **61.5** | **67.6** |
| - ไม่ต้องการ | **66.7** | 0.0 | 19.2 | 18.9 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 19.2 | 13.5 |
| | | | | |
| จำนวนห้องนอน | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - 1 ห้อง | **66.7** | 37.5 | **76.9** | **67.6** |
| - 2 ห้อง | 33.3 | **62.5** | 19.2 | 29.7 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 3.8 | 2.7 |
| | | | | |
| จำนวนห้องน้ำ | | | | |
| - 1 ห้อง | **100.0** | **100.0** | **88.5** | **91.9** |
| - 2 ห้อง | 0.0 | 0.0 | 7.7 | 5.4 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 3.8 | 2.7 |
| | | | | |
| ห้องเตรียมอาหาร | | | | |
| - ต้องการ | **100.0** | **62.5** | **61.5** | **64.9** |
| - ไม่ต้องการ | 0.0 | 37.5 | 19.2 | 21.6 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 19.2 | 13.5 |
| | | | | |
| ระเบียง | | | | |
| - ต้องการ | **66.7** | **100.0** | **96.2** | **94.6** |
| - ไม่ต้องการ | 33.3 | 0.0 | 0.0 | 2.7 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 3.8 | 2.7 |
| | | | | |
| ลานซักล้าง | | | | |
| - ต้องการ | **66.7** | **100.0** | **73.1** | **78.4** |
| - ไม่ต้องการ | 33.3 | 0.0 | 7.7 | 8.1 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 19.2 | 13.5 |
| | | | | |
| ที่จอดรถ | | | | |
| - 1 คัน | **100.0** | **87.5** | **50.0** | **62.2** |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 12.5 | **50.0** | 37.8 |
| | | | | |
| ตกแต่งพร้อม | | | | |
| - ต้องการ | 33.3 | **62.5** | **80.8** | **73.0** |
| - ไม่ต้องการ | **66.7** | 37.5 | 15.4 | 24.3 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 3.8 | 2.7 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| โทรศัพท์ | | | | |
| - ต้องการ | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **97.3** |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 3.8 | 2.7 |
| | | | | |
| 6). ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง | | | | |
| - ไม่เกิน 500 บาท/เดือน | **66.7** | **100.0** | **73.1** | **78.4** |
| - อื่นๆ | 33.3 | 0.0 | 19.2 | 16.2 |
| - ยังไม่แน่/ไม่ตอบ | 0.0 | 0.0 | 7.7 | 5.4 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 3 | 8 | 26 | 37 |

เมื่อพิจารณาตัวเลขในตารางนี้ พอจะอธิบายลักษณะอาคารชุดพักอาศัย ตามประเภทงานได้ ดังนี้

**ลักษณะอาคารชุดพักอาศัยของคณาจารย์**

ทำเลอยู่ใน 3 เขต คือ เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ เขตเมืองกรุงเทพ ฯ และเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นในมีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ระดับราคา ตั้งแต่ 500,001 - 800,000 800,001 - 1,500,000 และ 3,000,000 - 5,000,000 มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ขนาดพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 31 - 40 ตรม. 41 - 60 ตรม. และ 61 - 80 ตรม. มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอย ดังนี้ คือ มี 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ส่วนเตรียมอาหาร ระเบียง ลานซักล้าง ที่จอดรถ 1 คัน โทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่เกิน 500 บาทต่อเดือน

**ลักษณะอาคารชุดพักอาศัยของข้าราชการสาย ข ค**

ทำเลอยู่ในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ระดับราคา 500,001 - 800,000 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31 - 40 ตรม. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอย ดังนี้ คือ มีส่วนโถง มี 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ส่วนเตรียมอาหาร ระเบียง ลานซักล้าง ที่จอดรถ 1 คัน ตกแต่งพร้อม โทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่เกิน 500 บาท ต่อเดือน

**ลักษณะอาคารชุดพักอาศัยของลูกจ้าง**

ทำเลอยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคา 300,001 - 500,000 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31 - 40 ตรม. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอย ดังนี้ คือ มีส่วนโถง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ส่วนเตรียมอาหาร ระเบียง

ลานซักล้าน ที่จอดรถ 1 คัน ตกแต่งพร้อม โทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่เกิน 500 บาทต่อเดือน

**ลักษณะอาคารชุดพักอาศัยของทุกประเภทงาน**

ทำเลอยู่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ ระดับราคา 300,001 - 500,000 บาท ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31 - 40 ตรม. โดยมีลักษณะพื้นที่ใช้สอย ดังนี้ คือ มีส่วนโถง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ส่วนเตรียมอาหาร ระเบียง ลานซักล้าง ที่จอดรถ 1 คัน ตกแต่งพร้อม โทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่เกิน 500 บาทต่อเดือน

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกซื้อ**

**รายได้ครอบครัวต่อเดือน**

$H_0$ : ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกซื้อ ไม่ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (เป็นอิสระต่อกัน)

$H_1$ : ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกซื้อ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน (ไม่เป็นอิสระต่อกัน)

**ตารางที่ 5.68 แสดงสัดส่วนระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกซื้อ ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน**

| ระดับราคา | รายได้ครอบครัวต่อเดือน | | | | | รวม |
|---|---|---|---|---|---|---|
| อาคารชุดที่เลือกซื้อ | ไม่เกิน 11,000 | 11,001-19,000 | 19,001-27,000 | 27,001-50,000 | ไม่ตอบ | |
| 1). ไม่เกิน 300,000 | 34.8 | 0.0 | 0.0 | **100.0** | **66.7** | 29.6 |
| 2). 300,001 - 500,000 | **47.8** | 0.0 | **66.7** | 0.0 | 33.3 | **40.7** |
| 3). 500,001 - 800,000 | 17.4 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 14.8 |
| 4) 800,001 - 1,500,000 | 0.0 | **75.0** | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 11.1 |
| 5). 3,000,001 - 5,000,000 | 0.0 | 25.0 | 33.3 | 0.0 | 0.0 | 3.7 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| จำนวน | 23 | 4 | 3 | 1 | 6 | 37 |

Chi-Squared = 55.0339 ; Significance = 0.0000

ยอมรับ $H_1$ จึงสรุปได้ว่า ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกซื้อ ขึ้นอยู่กับ รายได้ครอบครัวต่อเดือนจริง กล่าวคือ

ผู้มีรายได้น้อย มีแนวโน้มจะเลือกซื้ออาคารชุด ราคาถูก

ผู้มีรายได้ ปานกลาง มีแนวโน้มจะเลือกซื้ออาคารชุด ราคาปานกลาง

เมื่อพิจารณาตัวเลขจากตารางนี้ พบว่า ผู้ตอบที่มีรายได้ไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน ที่จะเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยที่ระดับราคา 300,001 - 500,000 บาท มีจำนวนสูงสุด รองลงมา คือที่ระดับ ไม่เกิน

300,000 บาท และ 500,001 - 800,000 บาท ตามลำดับ ในขณะที่ผู้ตอบที่มีรายได้ 11,001 - 19,000 บาท ต่อเดือน ที่จะเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยที่ระดับราคา 800,000 - 1,500,000 บาท มีจำนวนสูงสุด



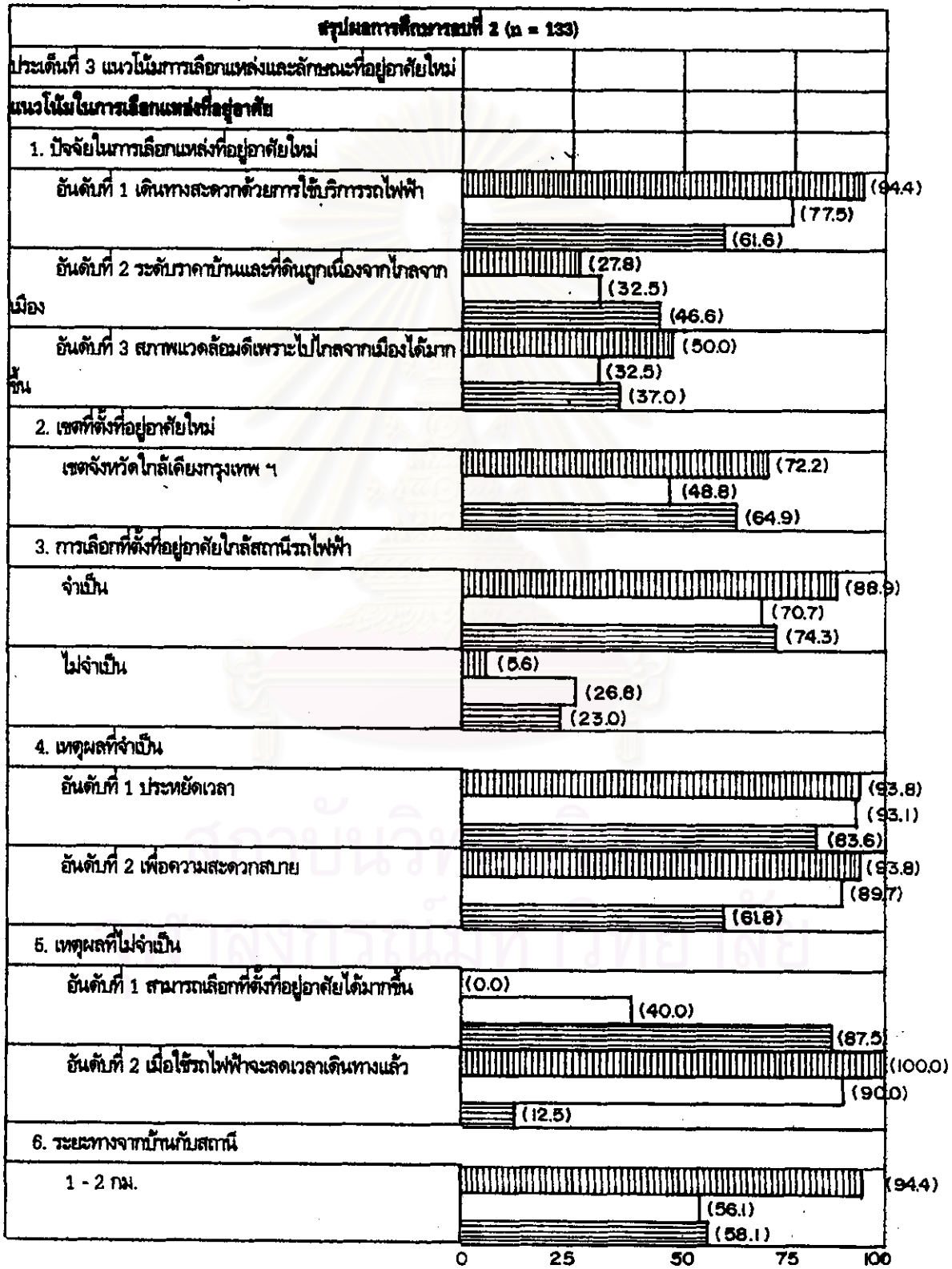
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

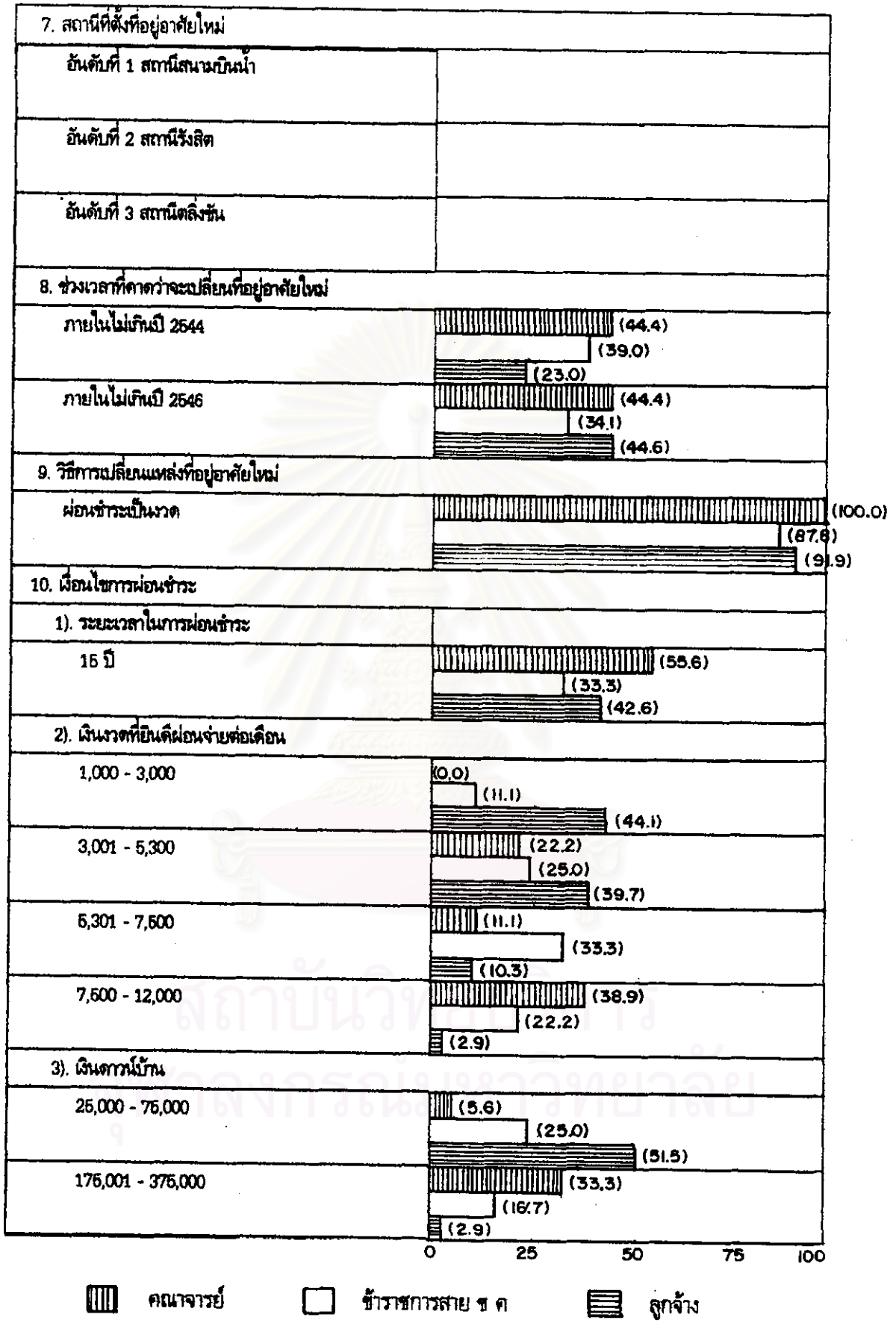
**5.4 การอภิปรายผลจากแบบสอบถามรอบที่ 2**

ประเด็นที่ 3 การศึกษาแนวโน้มการเลือกแหล่ง และลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่

ส่วนที่ 1 การศึกษาแนวโน้มการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่

**แผนภูมิที่ 5.18 แสดงผลสรุปการศึกษารอบที่ 2 ในประเด็นที่ 3 ส่วนที่ 1**




7. สถานีที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่
อันดับที่ 1 สถานีสนามบินน้ำ
อันดับที่ 2 สถานีรังสิต
อันดับที่ 3 สถานีตลิ่งชัน
8. ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่
ภายในไม่เกินปี 2544
(44.4)
(39.0)
(23.0)
ภายในไม่เกินปี 2546
(44.4)
(34.1)
(44.6)
9. วิธีการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่
ผ่อนชำระเป็นงวด
(100.0)
(87.8)
(91.9)
10. เงื่อนไขการผ่อนชำระ
1). ระยะเวลาในการผ่อนชำระ
15 ปี
(55.6)
(33.3)
(42.6)
2). เงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือน
1,000 - 3,000
(0.0)
(11.1)
(44.1)
3,001 - 5,300
(22.2)
(25.0)
(39.7)
5,301 - 7,600
(11.1)
(33.3)
(10.3)
7,600 - 12,000
(38.9)
(22.2)
(2.9)
3). เงินดาวน์บ้าน
25,000 - 75,000
(5.6)
(25.0)
(51.5)
175,001 - 375,000
(33.3)
(16.7)
(2.9)
0
25
50
75
100
คณาจารย์
ข้าราชการสาย ข ค
ลูกจ้าง

**1.1 ปัจจัยในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่**

จากการศึกษา พบว่า กลุ่มที่จะเปลี่ยนทั้งรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า และเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่นั้น ทุกประเภทงานมีปัจจัยในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่อันดับที่ 1 คือ เดินทางสะดวกด้วยการใช้บริการรถไฟฟ้า ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โจนส์ แลงก์ วูธทั่น และบริษัทที่ปรึกษาด้านการวางแผนการขนส่ง และการจราจร สินธุ ไพค์ โบเดลล์ (2538) ที่กล่าวว่าผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้าทั้ง 3 โครงการที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับ 3 ปัจจัย คือ การเปลี่ยนวิธีเดินทาง ระดับการใช้บริการ การจราจรที่ดีขึ้น และเวลาที่ใช้ในการเดินทางสั้นลง ส่วนปัจจัยอันดับที่ 2 แตกต่างกันตามประเภทงาน ดังนี้ คณาจารย์ มีปัจจัยอันดับที่ 2 คือ สภาพแวดล้อมดีเพราะไปไกลจากเมืองได้มากขึ้น ข้าราชการ ข ค มีปัจจัยอันดับที่ 2 คือมีกำลังซื้อ และลูกจ้างมีเหตุผลอันดับที่ 2 คือ ระดับราคาบ้านและที่ดินถูกเนื่องจากไกลจากเมือง ซึ่งได้อภิปรายรายละเอียดไว้แล้วในประเด็นที่ 2 (หน้า 153)

**1.2 เขตที่อยู่อาศัย**

จากการศึกษา พบว่า ทุกประเภทงานที่เลือกทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ มีจำนวนสูงสุด (ร้อยละ 60.6) ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โจนส์ แลงก์ วูธทั่น และบริษัทที่ปรึกษาด้านการวางแผนการขนส่ง และการจราจรสินธุ ไพค์ โบเดลล์ (2538) ที่กล่าวว่า ตลาดที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้ามากที่สุด การเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยจะกระจายออกไปในทำเลนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ จะมีทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ที่ใช้เวลาเดินทางเข้าสู่เขตศูนย์กลางธุรกิจด้วยเวลา 30 - 40 นาที เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลด้านลบต่อตลาดที่อยู่อาศัยย่านกลางเมือง เนื่องจากต้องแข่งขันกับทำเลอื่นมากขึ้น

**1.3 ความจำเป็นเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าและระยะทางจากสถานีถึงบ้านสูงสุดที่รับได้**จากการศึกษา พบว่า ทุกประเภทงาน คาดว่าจำเป็นต้องเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า และระยะทางจากสถานีถึงบ้านสูงสุดที่ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 62.4) รับได้ คือ 1 - 2 กม. ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โจนส์ แลงก์ วูธทั่น และบริษัทที่ปรึกษาด้านการวางแผนการขนส่ง และการจราจร สินธุ ไพค์ โบเดลล์ ที่กล่าวว่า แนวเส้นทางเดินรถของระบบขนส่งมวลชน ทำหน้าที่ดังเช่นสื่อนำสำหรับนักพัฒนาที่ดิน ซึ่งหน่วยงานดังกล่าวคาดว่าในบริเวณที่รถไฟฟ้าแล่นผ่าน จะมีประชากรเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ของกรุงเทพ ฯ ที่จะมีประชากรเพิ่มขึ้นไม่ถึงร้อยละ 2

**1.4 สถานีรถไฟฟ้าที่คาดว่าจะเลือกเป็นทำเลที่อยู่อาศัยใหม่**

จากการศึกษา พบว่า สถานีรถไฟฟ้านอกเขตกรุงเทพ ฯ มีแนวโน้มจะถูกเลือกเป็นทำเลที่อยู่อาศัยมากกว่าสถานีในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โจนส์ แลงก์ วูธทั่น และบริษัทที่ปรึกษาด้านการวางแผนการขนส่ง และการจราจรสินธุ ไพค์ โบเดลล์ (2538)

ที่กล่าวว่าโครงการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มจะอยู่ใกล้บริเวณสถานีรับส่งผู้โดยสาร และจุดตัดของเส้นทางแถบชานเมือง มากกว่าที่จะเป็นทำเลในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งปกติจะมีราคาสูงเนื่องจากที่ดินราคาแพง

เมื่อเปรียบเทียบกับแผนพัฒนาเมืองควบคู่กับการพัฒนาระบบขนส่งขนาดใหญ่ ที่กำหนดบริเวณย่านพักอาศัยทั้ง 7 บริเวณ ดังที่กล่าวมาแล้ว (หน้า 23 - 27) พบว่า แนวโน้มการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของบุคลากรจุฬา ฯ สอดคล้องกับแผนดังกล่าวดังนี้ คือ

ทางทิศเหนือ ซึ่งตามแผนกำหนดให้บริเวณเมืองทองธานีเป็นส่วนหนึ่งของเมืองใหม่ และบริเวณที่อยู่อาศัยโดยรอบเมืองทองธานี บุคลากรจุฬา ฯ มีแนวโน้มในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ บริเวณสถานีเมืองทองธานีเป็นอันดับที่ 7 ของจำนวนสถานีทั้งหมด และบริเวณโดยรอบที่ถูกเลือก อาทิเช่น บริเวณสถานีสนามบินน้ำ บริเวณสถานีแจ้งวัฒนะ บริเวณสถานีรัตนาธิเบศร์ บริเวณสถานีดอนเมือง และบริเวณสถานีรังสิต ซึ่งสอดคล้องกับแผนที่ได้กำหนดไว้

ทางทิศใต้ ซึ่งตามแผนกำหนดบริเวณเมืองใหม่พระราม 3 เพื่อเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย ของย่านอุตสาหกรรม เขตพระประแดง บุคลากรจุฬา ฯ มีแนวโน้มในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ในบริเวณทิศใต้ คือ บริเวณสถานีสำโรงใต้ ซึ่งถูกเลือกมากเป็นอันดับที่ 6 จากจำนวนสถานีทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องและเป็นการเสริมศูนย์ชุมชน (Node) ตามแผนที่ สจร. ได้กำหนดไว้

ส่วนที่เหลือจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งก็สอดคล้องกับแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในรัศมี 0.5 กิโลเมตร บริเวณ 2 ข้างทางของเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร และบีทีเอส เพื่อความสะดวกของผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า

**1.5 ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่**

จากการศึกษา พบว่า คณาจารย์ที่มีแนวโน้มว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย ภายในไม่เกินปี 2544 และภายในไม่เกินปี 2546 มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ข้าราชการ ข ค ที่มีแนวโน้มจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยภายในไม่เกินปี 2544 มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ลูกจ้าง ที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย ภายในไม่เกินปี 2546 มีจำนวนสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาเรื่องช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน กล่าวคือ ครอบครัวที่มีรายได้น้อยกว่าจะชลอการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยยาวนานออกไป ส่วนครอบครัวที่มีรายได้ปานกลาง - สูง จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเร็วกว่า และจากการศึกษาเรื่องรายได้ครอบครัวต่อเดือน พบว่า ลูกจ้างที่มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด ดังนั้น กลุ่มลูกจ้างจึงเป็นกลุ่มที่ชลอการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยยาวนานออกไป มากกว่าข้าราชการ ข ค และคณาจารย์

**1.6 วิธีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่**

จากการศึกษา พบว่า ทุกประเภทงานส่วนใหญ่ (ร้อยละ 91.7) เลือกวิธีเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ ด้วยการผ่อนชำระเป็นงวด เนื่องจากการซื้อบ้านหลังหนึ่งนั้นต้องใช้เงินจำนวนมากกว่าสินค้าชนิดอื่น การซื้อบ้านจึงถือได้ว่าเป็น การซื้อครั้งใหญ่ที่สุดในชีวิต แต่การเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่นั้น จะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้น "มีเงินพอที่จะซื้อได้" (Affordability) คำว่า "มีเงินพอที่จะซื้อได้" ในที่นี้ไม่เพียงหมายถึง บุคคลนั้นจะต้องมี "เงินสด" ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยแต่เพียงประการเดียว แต่หมายรวมถึงว่า บุคคลนั้นจะต้องมี "อำนาจซื้อ" (Housing Purchasing Power) ที่มีขายในตลาด และภายใต้เงื่อนไขที่ตลาดกำหนดในแต่ละช่วงเวลา เช่น ปัจจุบันจำเป็นต้องมี "เงินออม" ประมาณร้อยละ 20 - 30 ของราคาบ้าน เพื่อวางเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ตามที่ผู้ขายกำหนด ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 70 - 80 ของราคาบ้าน ผู้ซื้อจะต้อง "ขอกู้" จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ผู้กู้จะต้องมี "รายได้" มากพอที่จะ "ผ่อนเงินงวดรายเดือน" กับสถาบันการเงินได้ทุกเดือนเป็นเวลานานประมาณ 10 - 25 ปี ดังนั้น การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นงวดจึงเป็นวิธีที่ดีที่เอื้อสำหรับผู้มีรายได้ต่อเดือนน้อย ซึ่งไม่มีเงินสดพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้ อย่างเช่น กลุ่มที่รับราชการได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้น ดังนั้น วิธีนี้จึงเป็นทางเลือกที่บุคลากรจุฬา ฯ ส่วนใหญ่ เลือกใช้

**1.7 เงื่อนไขการผ่อนชำระ**

1.7.1 ระยะเวลาในการผ่อนชำระ

จากการศึกษา พบว่า ทุกประเภทที่คาดว่าจะผ่อนชำระประมาณ 15 ปี มีจำนวนสูงสุด จากการศึกษาเรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินในประเทศไทย พบว่า ดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง (ประมาณ 14 - 16% ต่อปี) ดังนั้น การยืดระยะเวลาการผ่อนชำระออกไปนานมากเกินไปเช่น 20 หรือ 25 ปี ก็ไม่เกิดประโยชน์เท่าใดนัก เนื่องจาก เงินงวดต่อเดือนจะลดลงเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

1.7.2 เงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือน

จากการศึกษา พบว่า คณาจารย์ที่คาดว่ายินดีผ่อนจ่ายเงินงวดละ 7,501 - 12,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด (กรณีผ่อนชำระ 15 ปี) ราคาบ้านตามเกณฑ์เงินงวดที่จะซื้อได้ประมาณ 875,000 - 1,250,000 บาท และจะต้องมีเงินดาวน์บ้านประมาณ 175,000 - 375,000 บาท (จากตารางที่ 3.3 หน้า 77)

ข้าราชการ ข ค ที่ยินดีผ่อนจ่ายเงินงวดละ 5,301 - 7,500 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด (กรณีผ่อนชำระ 15 ปี) ราคาบ้านตามเกณฑ์เงินงวดที่จะซื้อได้ประมาณ 625,000 - 812,500 บาท และจะต้องมีเงินดาวน์บ้านประมาณ 125,000 - 243,750 บาท (จากตารางที่ 3.3 หน้า 77)

ลูกจ้างที่ยินดีผ่อนจ่ายเงินงวดละ 3,001 - 5,300 บาทต่อเดือน มีจำนวนสูงสุด (กรณีผ่อนชำระ 15 ปี) ราคาบ้านตามเกณฑ์เงินงวดที่จะซื้อได้ประมาณ 375,000 - 562,500 บาท และจะต้องมีเงินดาวน์บ้านประมาณ 75,000 - 168,750 บาท (จากตารางที่ 3.3 หน้า 77)

1.7.3 เงินดาวน์บ้านสูงสุด

จากการศึกษาพบว่า คณาจารย์ที่มีเงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุด ประมาณ 175,001 - 375,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับเงินงวดต่อเดือนที่ยินดีผ่อนจ่าย ถ้ากลุ่มนี้เลือกซื้อบ้านที่มีราคาประมาณ 875,000 - 1,250,000 บาท (จากตารางที่ 3.3 หน้า 77)

ข้าราชการ ข ค ที่มีเงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุดประมาณ 75,001 - 125,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ซึ่งไม่สอดคล้องกับเงินงวดต่อเดือน ที่ยินดีผ่อนจ่าย ถ้าคนกลุ่มนี้เลือกซื้อบ้านที่มีราคาประมาณ 625,000 - 812,500 บาท (จากตารางที่ 3.3 หน้า 77)

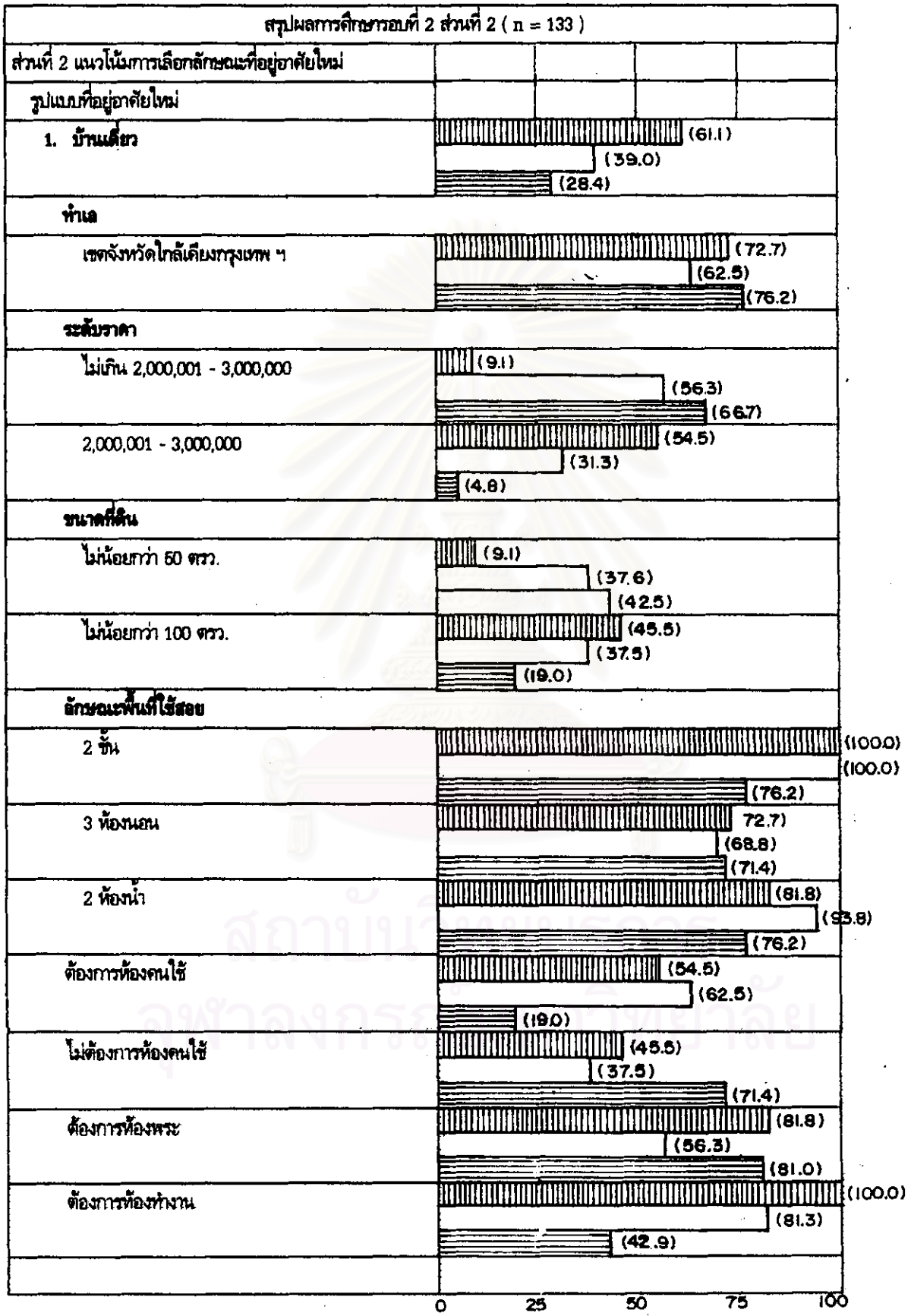
ลูกจ้างที่มีเงินออมพอที่จะดาวน์บ้านสูงสุดประมาณ 25,000 - 75,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ซึ่งไม่สอดคล้องกับ เงินงวดต่อเดือนที่ยินดีผ่อนจ่าย ถ้าคนกลุ่มนี้ เลือกซื้อบ้านที่มีราคาประมาณ 375,000 - 562,500 บาท (จากตารางที่ 3.3 หน้า 77)

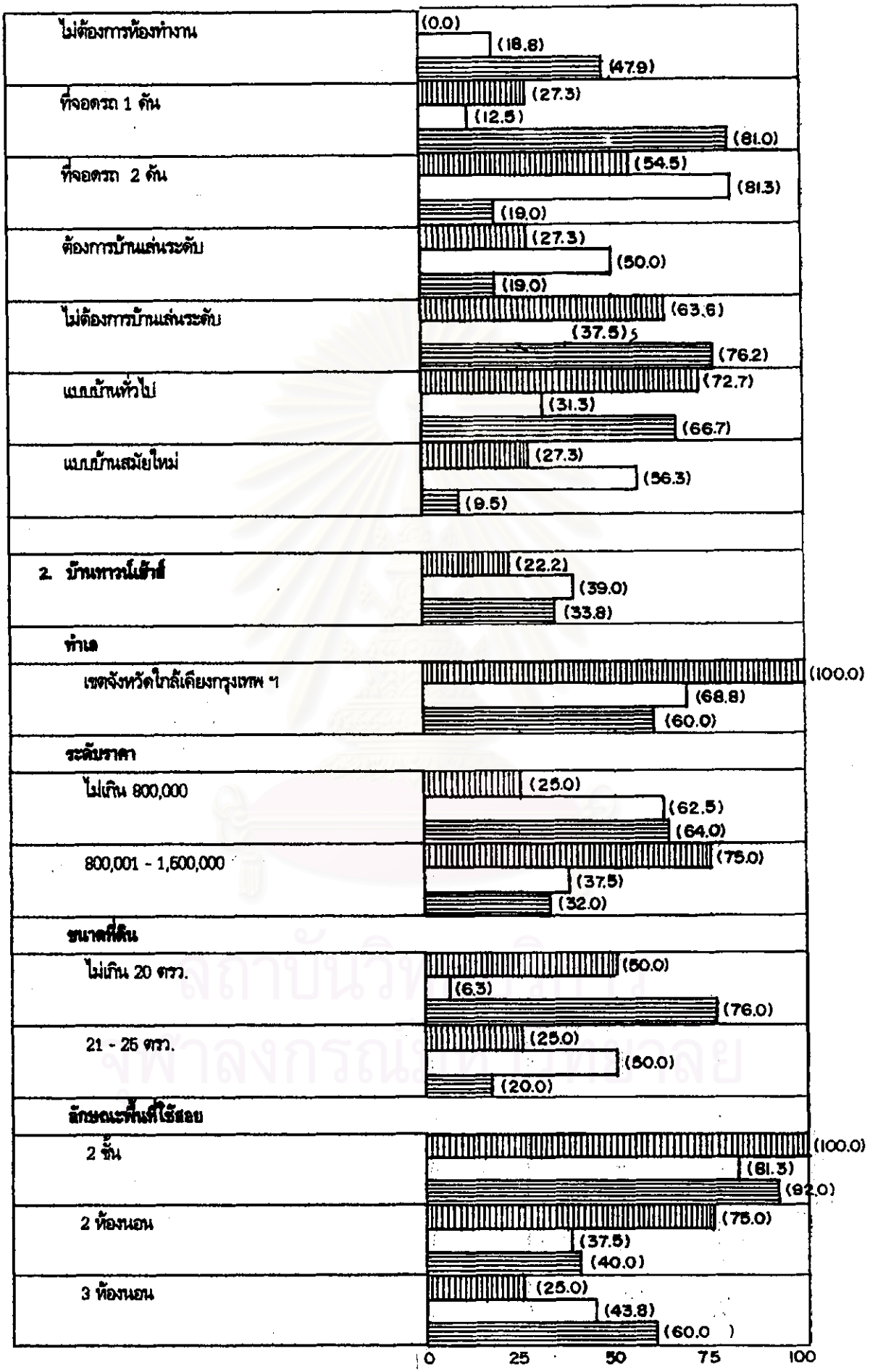
ถ้าพิจารณาโดยรวมพอสรุปได้ว่า คณาจารย์เป็นกลุ่มที่มีจำนวนเงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือนสอดคล้องกับจำนวนเงินงวดดาวน์บ้าน (กรณีผ่อนชำระ 15 ปี) ถ้าเลือกซื้อบ้านตามเกณฑ์รายได้ ส่วนข้าราชการ ข ค และลูกจ้างนั้น จำนวนเงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือนไม่สอดคล้องกับจำนวนเงินดาวน์บ้าน หรือกล่าวอีกนัยก็คือ ข้าราชการ ข ค และลูกจ้างมีเงินออมไม่พอที่จะดาวน์บ้านในราคาตามเกณฑ์รายได้หรือเงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือน ที่สามารถซื้อได้

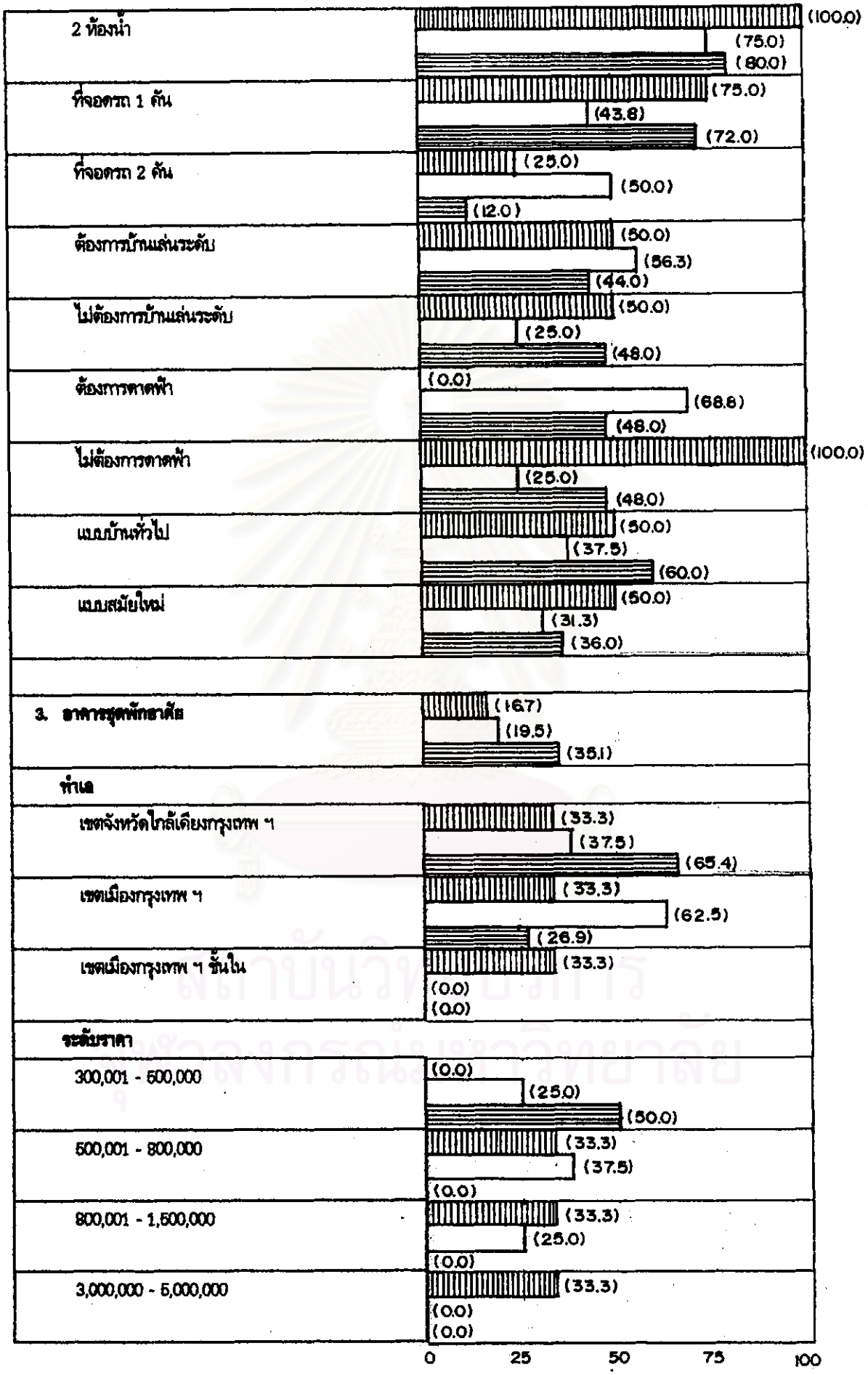
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

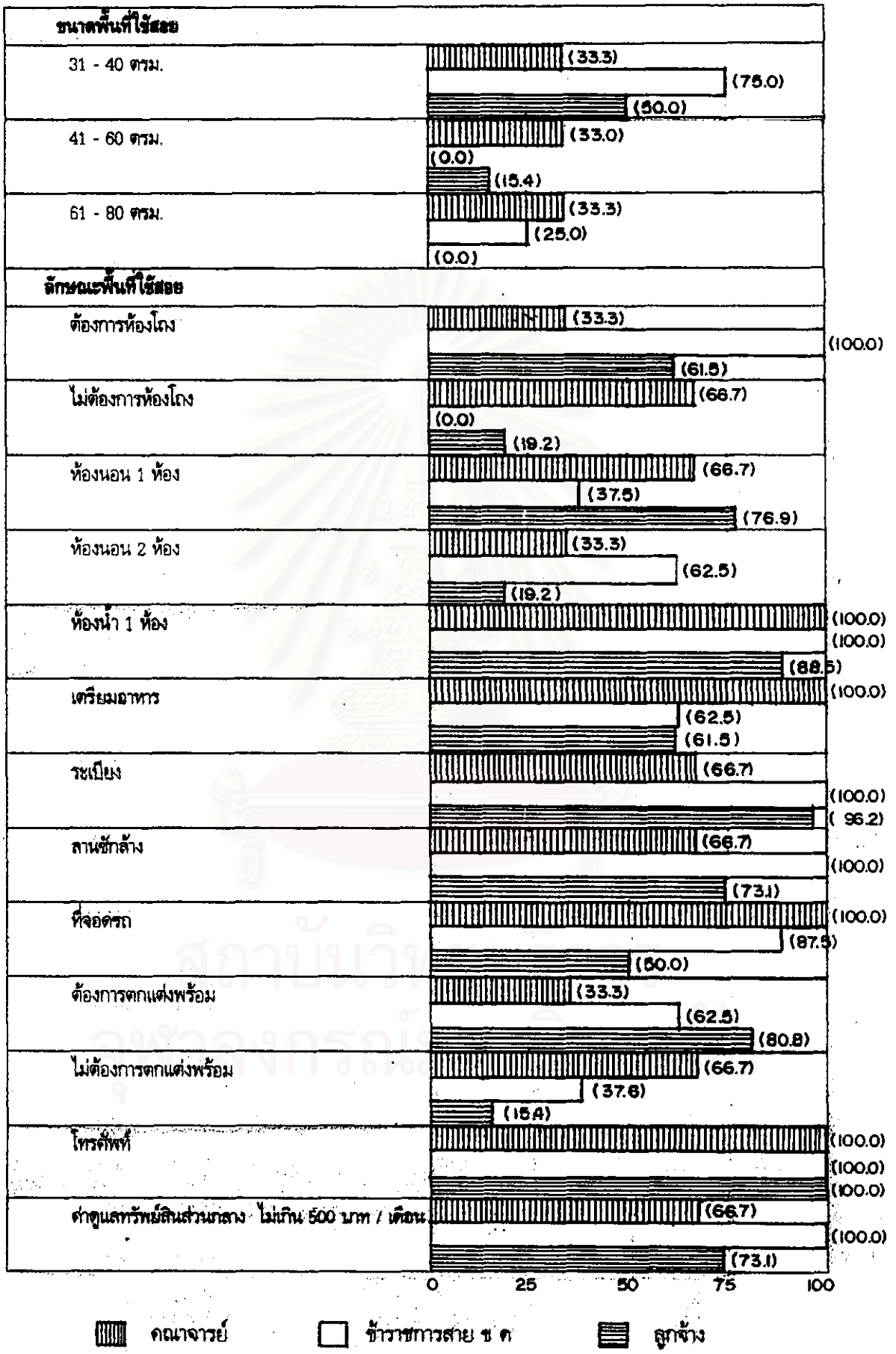
ส่วนที่ 2 การศึกษาแนวโน้มการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่

**แผนภูมิที่ 5.19 แสดงผลสรุปการศึกษารอบที่ 2 ในประเด็นที่ 3 ส่วนที่ 2**




ไม่ต้องการห้องทำงาน
(0.0)
(18.8)
(47.9)
ที่จอดรถ 1 คัน
(27.3)
(12.5)
(81.0)
ที่จอดรถ 2 คัน
(54.5)
(81.3)
(19.0)
ต้องการบ้านแล่นระดับ
(27.3)
(50.0)
(19.0)
ไม่ต้องการบ้านแล่นระดับ
(63.6)
(37.5)
(76.2)
แบบบ้านทั่วไป
(72.7)
(31.3)
(66.7)
แบบบ้านสมัยใหม่
(27.3)
(56.3)
(9.5)
2. บ้านเทาวน์เฮ้าส์
(22.2)
(39.0)
(33.8)
ทำเล
เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ
(100.0)
(68.8)
(60.0)
ระดับราคา
ไม่เกิน 800,000
(25.0)
(62.5)
(64.0)
800,001 - 1,600,000
(75.0)
(37.5)
(32.0)
ขนาดที่ดิน
ไม่เกิน 20 ตรว.
(50.0)
(6.3)
(76.0)
21 - 25 ตรว.
(25.0)
(50.0)
(20.0)
ลักษณะที่พักที่ใช้สอย
2 ชั้น
(100.0)
(81.3)
(92.0)
2 ห้องนอน
(75.0)
(37.5)
(40.0)
3 ห้องนอน
(25.0)
(43.8)
(60.0)
0
25
50
75
100


2 ห้องน้ำ
(100.0)
(75.0)
(80.0)
ที่จอดรถ 1 คัน
(75.0)
(43.8)
(72.0)
ที่จอดรถ 2 คัน
(25.0)
(50.0)
(12.0)
ต้องการบ้านแล่นระดับ
(50.0)
(56.3)
(44.0)
ไม่ต้องการบ้านแล่นระดับ
(50.0)
(25.0)
(48.0)
ต้องการดาดฟ้า
(0.0)
(68.8)
(48.0)
ไม่ต้องการดาดฟ้า
(100.0)
(25.0)
(48.0)
แบบบ้านทั่วไป
(50.0)
(37.5)
(60.0)
แบบสมัยใหม่
(50.0)
(31.3)
(36.0)
3. อาคารชุดพักอาศัย
(16.7)
(19.5)
(35.1)
ทำเล
เขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ
(33.3)
(37.5)
(65.4)
เขตเมืองกรุงเทพ ฯ
(33.3)
(62.5)
(26.9)
เขตเมืองกรุงเทพ ฯ ชั้นใน
(33.3)
(0.0)
(0.0)
ระดับราคา
300,001 - 500,000
(0.0)
(25.0)
(50.0)
500,001 - 800,000
(33.3)
(37.5)
(0.0)
800,001 - 1,500,000
(33.3)
(25.0)
(0.0)
3,000,000 - 5,000,000
(33.3)
(0.0)
(0.0)
0
25
50
75
100


ขนาดพื้นที่ใช้สอย
31 - 40 ตรม.
(33.3)
(75.0)
(50.0)
41 - 60 ตรม.
(33.0)
(0.0)
(15.4)
61 - 80 ตรม.
(33.3)
(25.0)
(0.0)
ลักษณะพื้นที่ใช้สอย
ต้องการห้องโถง
(33.3)
(100.0)
(61.5)
ไม่ต้องการห้องโถง
(66.7)
(0.0)
(19.2)
ห้องนอน 1 ห้อง
(66.7)
(37.5)
(76.9)
ห้องนอน 2 ห้อง
(33.3)
(62.5)
(19.2)
ห้องน้ำ 1 ห้อง
(100.0)
(100.0)
(88.5)
เตรียมอาหาร
(100.0)
(62.5)
(61.5)
ระเบียง
(66.7)
(100.0)
( 96.2)
ลานซักล้าง
(66.7)
(100.0)
(73.1)
ที่จอดรถ
(100.0)
(87.5)
(50.0)
ต้องการตกแต่งพร้อม
(33.3)
(62.5)
(80.8)
ไม่ต้องการตกแต่งพร้อม
(66.7)
(37.6)
(15.4)
โทรศัพท์
(100.0)
(100.0)
(100.0)
ค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่เกิน 500 บาท / เดือน
(66.7)
(100.0)
(73.1)
0
25
50
75
100
คณาจารย์
ข้าราชการสาย ข ค
ลูกจ้าง

**1. รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่**

จากการศึกษา พบว่า คณาจารย์ที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่แบบบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด ข้าราชการ ข ค ที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่แบบบ้านเดี่ยว และบ้านทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ลูกจ้างที่จะเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษา แนวโน้มการเลือกรูปแบบบ้านใหม่ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน พบว่า ครอบครัวที่มีรายได้น้อย จะเลือกอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนสูงสุด ส่วนครอบครัวที่มีรายได้ ปานกลาง - สูง จะเลือกบ้านเดี่ยว มีจำนวนสูงสุด และสอดคล้องกับทฤษฎีของ Brain Goodal (1972) อธิบายไว้ว่า รายได้และความพอใจ จะทำให้การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง มีโอกาสเลือกชนิดและขนาดของบ้าน รวมทั้งที่ตั้งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้ดีกว่า

**1.1 ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว**

จากการศึกษาลักษณะบ้านเดี่ยวของกลุ่มคณาจารย์ ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง มีความแตกต่างกันในเรื่องของระดับราคา ขนาดที่ดิน และลักษณะพื้นที่ใช้สอย กล่าวคือ คณาจารย์ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 2,000,001 - 3,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ซึ่งสูงกว่าราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเฉลี่ยชั้นต่ำ (1,548,000 บาท) ในเขตกรุงเทพ ฯ และปริมณฑล (ธอส. 2540) ในขณะที่ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยว ในระดับราคา ไม่เกิน 2,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาระดับราคาบ้านเดี่ยวที่เลือกซื้อ ตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน พบว่า ผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนน้อย จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยวระดับราคา ไม่สูงมาก ผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนมาก จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยวระดับราคา สูงขึ้น และราคาบ้านเดี่ยวนี้ส่งผลต่อขนาดที่ดิน ซึ่งลดลงตามราคาบ้าน ส่วนลักษณะพื้นที่ใช้สอย ของกลุ่มคณาจารย์และข้าราชการ ข ค เหมือนกัน แต่ต่างกันที่ ข้าราชการ ข ค ร้อยละ 50.0 ต้องการบ้านแล่นระดับ และร้อยละ 56.3 ต้องการแบบบ้านสมัยใหม่ ในขณะที่คณาจารย์ ร้อยละ 63.6 ไม่ต้องการบ้านแล่นระดับ และร้อยละ 72.7 ต้องการแบบบ้านทั่วไป ส่วนลักษณะพื้นที่ใช้สอยบ้านเดี่ยวของลูกจ้าง ใกล้เคียงกับกลุ่ม ข้าราชการ ข ค แต่ต่างกันที่ ลูกจ้างไม่ต้องการ ห้องคนใช้และห้องทำงาน และต้องการที่จอดรถเพียง 1 คัน ในลักษณะแบบบ้านทั่วไป

การวิเคราะห์กำลังซื้อของกลุ่มที่จะเลือกซื้อบ้านเดี่ยว พบว่า ส่วนใหญ่ รายได้ครอบครัวต่อเดือน จำนวนเงินงวดที่ยินดีผ่อนจ่ายต่อเดือน และจำนวนเงินดาวน์ ยังไม่สอดคล้องกับราคาบ้านเดี่ยวที่จะเลือกซื้อ เนื่องจากสถาบันการเงินจะกำหนดวงเงินให้กู้ โดยพิจารณาจากรายได้ต่อเดือนของผู้กู้ โดยมักจะให้กู้ในวงเงินประมาณ 15 - 30 เท่าของรายได้ ซึ่งพิจารณาตามอาชีพของผู้กู้ หากผู้กู้มีรายได้เป็นเงินเดือนประจำที่แน่นอน เช่น เป็นข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือพนักงานบริษัทเอกชน สถาบันการเงินอาจให้กู้ได้ถึง 30 เท่า แต่เนื่องจากเงินเดือนของบุคลากรจุฬา ฯ อยู่ในกลุ่มเป็นข้าราชการ ซึ่งมีเงินเดือนค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับพนักงานบริษัทเอกชน จึงทำให้วงเงินกู้จึงน้อยตามไปด้วย ซึ่งส่งผลให้เกิดความไม่สอดคล้องกันระหว่างกำลังซื้อกับราคาบ้านเดี่ยวที่จะเลือกซื้อของบุคลากรจุฬา ฯ

**1.2 ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์**

จากการศึกษาลักษณะบ้านทาวน์เฮ้าส์ ของคณาจารย์ กับข้าราชการและลูกจ้าง มีความแตกต่างกันในเรื่องระดับราคา ขนาดที่ดิน และลักษณะพื้นที่ใช้สอยในบ้าน กล่าวคือ คณาจารย์ที่เลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา 800,001 - 1,500,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ในขณะที่ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง ที่เลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา ไม่เกิน 800,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ซึ่งสูงกว่า ราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เฉลี่ยชั้นต่ำ (675,000 บาท) ในเขตกรุงเทพ ฯ และปริมณฑล (ธอส. 2540) ส่วนลักษณะพื้นที่ใช้สอยในบ้าน คณาจารย์ ต้องการเพียง 2 ห้องนอน ที่จอดรถ 1 คัน แต่กลุ่มข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง ต้องการถึง 3 ห้องนอน และต้องการดาดฟ้าด้วย จะเห็นว่ากลุ่มข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง มีความต้องการในเรื่องพื้นที่ใช้สอยในบ้าน มากกว่ากลุ่มคณาจารย์ แต่ต้องการซื้อในราคาถูกกว่า คือ ไม่เกิน 800,000 บาท ในขณะที่ คณาจารย์เลือกซื้อในระดับราคา 800,001 - 1,500,000 บาท

**1.3 ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย**

จากการศึกษาลักษณะอาคารชุดพักอาศัย ของคณาจารย์ ข้าราชการ ข ค และลูกจ้าง มีความแตกต่างกัน ทั้งเรื่องทำเลที่ตั้ง ระดับราคา ขนาดพื้นที่ใช้สอย และลักษณะพื้นที่ใช้สอย กล่าวคือ คณาจารย์ เลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยใน 3 เขต ในจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ส่วนข้าราชการ ข ค เลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเขตเมืองกรุงเทพ ฯ มีจำนวนสูงสุด และลูกจ้าง เลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ มีจำนวนสูงสุด ทั้งนี้เนื่องจาก ระยะทางแปรผกผันกับ ราคาที่ดิน ยิ่งไกลจากเมืองราคาที่ดินยิ่งลดลง ดังนั้น ลูกจ้างซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อย จึงมีแนวโน้มซื้ออาคารชุดพักอาศัยในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพ ฯ มากกว่ากลุ่มอื่น

ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัย แตกต่างกัน ดังนี้คือ คณาจารย์ที่เลือกอาคารชุดระดับราคาตั้งแต่ 500,001 - 800,000 800,001 - 1,500,000 บาท และ 3,000,001 - 5,000,000 บาท มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ในขณะที่ข้าราชการ ข ค เลือกอาคารชุดระดับราคา 500,001 - 800,000 บาท มีจำนวนสูงสุด และลูกจ้างเลือกอาคารชุด ระดับราคา 300,001 - 500,000 บาท มีจำนวนสูงสุด ซึ่งสูงกว่าราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยเฉลี่ยชั้นต่ำ (310,000 บาท) ในเขตกรุงเทพ ฯ และปริมณฑล (ธอส. 2540)

ขนาดพื้นที่ใช้สอย แตกต่างกัน ดังนี้คือ คณาจารย์ที่เลือกขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 31 - 40 ตรม. 41 - 60 ตรม. และ 61 - 80 ตรม. มีจำนวนสูงสุดพอ ๆ กัน ในขณะที่ข้าราชการ ข ค และลูกจ้างที่เลือกขนาดพื้นที่ใช้สอย 31 - 40 ตรม. มีจำนวนสูงสุด

ลักษณะพื้นที่ใช้สอย แตกต่างกัน ดังนี้คือ คณาจารย์ (ร้อยละ 33.3) ต้องการส่วนโถง (ร้อยละ 33.3) และห้องนอน 1 ห้อง ข้าราชการ ข ค ต้องการส่วนโถง และห้องนอน 2 ห้อง ส่วนลูกจ้าง (ร้อยละ 61.5) ต้องการส่วนโถง (ร้อยละ 61.5) และห้องนอน 1 ห้อง

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกซื้อ พบว่า ผู้มีรายได้น้อย มีแนวโน้มจะเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ผู้มีรายได้ปานกลาง มีแนวโน้มจะเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยราคาปานกลาง

จากการศึกษาในประเด็นที่ 3 ทำให้ทราบแนวโน้มของการเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มที่คาดว่า จะเปลี่ยนทั้งรูปแบบการเดินทางและเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่จึงยอมรับสมมติฐานในส่วนที่ 3

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย