บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาถึงแนวโน้มของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมครั้งนี้ ได้ทำการรวบรวมทัศนคติของกลุ่มประชาชน 4 ประเภทด้วยกัน คือ

1. การศึกษาทัศนคติของสถาบันการเงินที่มีต่อธุรกิจบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม วิธีการในการรวบรวมข้อมูลใช้วิธีการสัมภาษณ์ฝ่ายสินเชื่อของสถาบันจำนวน 10 ราย

2. การศึกษาทัศนคติของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งมีการศึกษาหรือประสบการณ์เกี่ยวกับบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม วิธีการในการรวบรวมข้อมูลในวิธีการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 9 ราย

3. การศึกษาทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล 100 ตัวอย่าง

4. การศึกษาทัศนคติของผู้ที่ปัจจุบันพักอาศัยในคอนโดมิเนียม ซึ่งใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล จำนวน 100 ตัวอย่าง

ซึ่งการเสนอผลการวิเคราะห์และสรุปข้อมูล จะแยกสรุปออกเป็นตามประเภทของกลุ่มที่ทำการวิจัย 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1. ทัศนคติของสถาบันการเงินและผู้เชี่ยวชาญ
2. ทัศนคติของผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน
3. ทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม

ทัศนคติของสถาบันการเงินและผู้เชี่ยวชาญ

	สถาบันการเงิน	ผู้เชี่ยวชาญ
1. ลักษณะและจำนวนของผู้ให้สัมภาษณ์	จากการสัมภาษณ์ฝ่ายสินเชื่อของสถาบันการเงิน ในแง่ของทัศนคติต่อบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม จำนวน 10 ราย โดยเป็นธนาคารพาณิชย์ 5 ราย (ซึ่งรวมธนาคารอาคารสงเคราะห์ด้วย) และบริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์จำนวน 5 ราย ในจำนวน 10 รายนี้ เป็นพนักงานระดับสูง 3 ราย หัวหน้าส่วน 5 ราย และพนักงานสินเชื่อ 2 ราย สถาบันการเงินจำนวน 10 รายนี้ ทุกแห่งเคยให้การสนับสนุนโครงการบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม มี 50% ของสถาบันการเงินดังกล่าวที่ให้สินเชื่อ	จากการรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ บรรณาธิการบทความเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม สถาปนิก วิศวกร ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้เคยศึกษาและบริหารงานโครงการบ้านพักอาศัย และนักกฎหมาย ตลอดจนหน่วยงานของรัฐบาล คือ การเคหะแห่งชาติ จำนวน 9 ราย

	สถาบันการเงิน	ผู้เชี่ยวชาญ
2. แนวโน้มของบ้านพักอาศัยในอนาคต	สำหรับลูกค้า เพื่อซื้อห้องชุดจากโครงการต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว จะเป็นการให้กู้แก่ผู้ซื้อโครงการที่คนปล่อยสินเชื่อโครงการไปแล้ว ส่วนใหญ่แล้วคิดว่า บ้านจัดสรรจะเป็นบ้านพักอาศัยที่จะได้รับความนิยมในอนาคต เพราะ 1. กฎหมายในการจัดสรรบ้านและที่ดินมีข้อบังคับเข้มงวด อันจะเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ประชาชนมากขึ้น 2. ลักษณะนิสัยของคนไทยมีความต้องการมีที่ดินเป็นของตนเอง มีความเป็นอยู่อย่างอิสระเป็นส่วนตัว 3, การคมนาคมของกรุงเทพมหานครได้มีการพัฒนาขึ้น ทำให้การเดินทางจากชานเมืองเข้าตัวเมืองสะดวกขึ้น	ความต้องการบ้านพักอาศัยในกรุงเทพฯ ยังมีอีกเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางและต่ำ แต่สาเหตุที่ทำให้ตลาดไม่โตเท่าที่ควร เป็นเพราะประชาชนไม่มีกำลังซื้อ สินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัยมีจำกัด ส่วนประเภทของบ้านพักอาศัยที่จะได้รับความนิยมในอนาคต ส่วนใหญ่คิดว่า เป็นบ้านจัดสรร หรือทาวน์เฮ้าส์ โดยให้เหตุผลว่านิสัยของคนไทยยังต้องการความอิสระเป็นสัดส่วนของตนเอง ตลอดจนค่าน้ำมันก็ถูกลงจากเดิม ส่วนกลุ่มที่ต้องการอยู่กลางใจเมือง เพื่อสะดวกในการติดต่อธุรกิจประจำวัน ก็จะพันมาอยู่

	สถาบันการเงิน	ผู้เชี่ยวชาญ
3. แนวโน้มของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม	สถาบันการเงินส่วนใหญ่ยังไม่แน่ใจในอนาคตของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม เพราะเห็นว่าเป็นสิ่งค่อนข้างใหม่สำหรับคนไทย โดยเฉพาะการจำหน่ายห้องชุดให้บุคคลจำนวนมากมาอยู่อาศัยร่วมกันภายในกฎเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับเดียวกัน อาจก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาได้ง่าย เพราะขัดกับนิสัยของคนไทย นอกจากนี้ยังเห็นว่า พื้นที่ในกรุงเทพฯ ยังมีเนื้อที่ขยายตัวได้อีกมาก พร้อมทั้งการคมนาคมก็สะดวกขึ้น มีการตัดถนนมากขึ้น และมีทางด่วน รถไฟฟ้า จึงทำให้ไม่จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในเขตใจกลางเมืองร่วมกับผู้อื่น ซึ่งสาเหตุดังกล่าวจึงทำให้ตลาดของ	ทาวน์เฮ้าส์ เพราะยังอยู่ได้สบายกว่าคอนโดมิเนียม และเป็นสัดส่วนของตัวเองดี ผู้เชี่ยวชาญทุกคนตระหนักถึงคุณประโยชน์ของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ในแง่ของการเป็นรูปแบบของการอยู่อาศัยที่ใช้พื้นที่ดินที่มีจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่การพักอาศัยในคอนโดมิเนียมจำเป็นที่จะต้องอยู่รวมกับคนอื่น ต้องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคร่วมกับผู้อื่น ซึ่งออกจะเป็นการอยู่ในลักษณะที่ขัดกับนิสัยของคนไทย ผู้เชี่ยวชาญบางคน จึงคิดว่า จะเป็นปัญหาใหญ่ที่มีผลต่อความนิยมของการพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม แต่ก็มีผู้เชี่ยวชาญบางคนมีความเห็นว่า คนไทยจะสามารถปรับตัวเองเข้ากับการอยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าว เหมือนกับคนที่อาศัยในแฟลตของการเคหะแห่งชาติ ที่สามารถอยู่กันได้

	สถาบันการเงิน	ผู้เชี่ยวชาญ
	ธุรกิจประเภทนี้ถูกจำกัดลง และในช่วงเวลาที่ผ่านมานั้น ธุรกิจประเภทนี้มีผู้ประกอบการหรือบุคคลบางกลุ่มประกาศขายบ้านพักอาศัยประเภทนี้ แล้วมีการยกเลิกโครงการภายหลัง ทำให้ประชาชนเกิดความหวาดกลัว ไม่กล้าจะซื้อ สำหรับลักษณะของโครงการประเภทนี้ที่มีทางเป็นไปได้มากกว่าประเภทอื่นคือ โครงการที่มีระดับราคาปานกลางหรือมีจำนวนห้องชุดน้อยหน่วยเพราะเห็นว่าโครงการระดับราคาสูง ได้มีการขายเป็นจำนวนมากแล้ว และตลาดของคนกลุ่มนี้ก็จะน้อยลงไปเรื่อย ๆ และการที่มีจำนวนห้องชุดน้อย จะทำให้การบริหารงานอาคารชุดมีปัญหาน้อยลง	แต่โดยทั่วไปแล้วผู้เชี่ยวชาญคิดว่า เมื่อบ้านเมืองพัฒนาขยายตัวมากขึ้น ความจำเป็นในการที่จะต้องอยู่ตัวเมืองมีมากขึ้น บ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมก็จะเป็นสิ่งจำเป็น สำหรับประเภทของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ที่จะมีแนวโน้มที่ดีในอนาคต ควรจะเป็นระดับราคาปานกลาง เพราะยังมีความต้องการอีกมาก แต่ถ้าจะเป็นราคาระดับสูงแล้ว ก็ควรทำอาคารชุดที่มีสิ่งพิเศษแปลกใหม่ไป และเพื่อลดปัญหาในการบริหารงานอาคารชุด ก็ควรทำอาคารชุดประเภทที่มีจำนวนห้องชุดไม่มากนัก หรือสร้างอาคารชุดสำหรับคนกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งที่มีนิสัย พื้นฐานการศึกษา ลักษณะความเป็นอยู่คล้ายกัน

	สถาบันการเงิน	ผู้เชี่ยวชาญ
4. ข้อพิจารณาของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม	สิ่งสำคัญ 3 ประการแรก คือ พิจารณาประสบการณ์ ชื่อเสียงและความสามารถของเจ้าของโครงการ พิจารณาผู้สนับสนุนโครงการว่าเป็นสถาบันการเงินที่เชื่อถือได้หรือไม่ และสนับสนุนโครงการดังกล่าวอย่างจริงจัง และพิจารณาทำเล ที่ตั้ง ให้มีความสะดวกสบายต่อการทำธุรกิจประจำวัน นอกจากปัจจัย ประการดังกล่าวแล้ว ผู้ให้สัมภาษณ์ยังแนะนำให้พิจารณาผลของการดำเนินการก่อสร้างด้วย	ในความเห็นของผู้เชี่ยวชาญคิดว่า ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมแห่งใด ควรพิจารณาความมั่นคงและชื่อเสียงของเจ้าของโครงการ และผู้สนับสนุนโครงการ นอกจากนี้ควรพิจารณาที่ตั้งทำเล มีบรรยากาศอย่างไร สะดวกต่อการคมนาคมหรือไม่ และควรพิจารณาวัสดุของอาคาร ว่ามีคุณภาพหรือไม่ เพราะถ้าคุณภาพไม่ดีแล้ว ค่าใช้จ่ายในอนาคตที่ผู้เข้าอยู่อาศัยจะต้องจ่ายเป็นรายเดือนก็จะต้องสูง
5 ปัญหาและข้อเสนอแนะ	1. ในช่วงนี้ที่อุปทานมีมากกว่าอุปสงค์ ผู้ที่คิดจะลงทุนในโครงการประเภทนี้ จึงควรชะลอการลงทุนก่อน และดูปฏิกิริยาของผู้ที่เข้าอยู่อาศัยแบบอาคารชุดแล้วเสียก่อน ว่าจะมีผลประการใด และรอให้อุปทานในช่วงที่มีอยู่นี้พอเหมาะกับอุปสงค์ จึงค่อยเริ่มการลงทุนใหม่	1. ทางสถาบันการเงินควรสนับสนุนสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมเช่นเดียวกับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ อันจะทำให้ธุรกิจด้านนี้ขยายตัวขึ้น เพราะเท่าที่ผ่านมานั้น ผู้ซื้อไม่สามารถที่จะได้รับการสนับสนุนทางการเงิน ซึ่งผู้ซื้อจำเป็นจะต้องรับภาระการจ่ายเงินล่วงหน้าในอัตราที่สูงมาก

	สถาบันการเงิน	ผู้เชี่ยวชาญ
	2. ผู้ลงทุนควรทำการศึกษาสภาพตลาดดูทั้งทางลูกค้าที่จะเป็นไปได้ว่า มีปริมาณเท่าใดก่อน และในช่วงแรกจะมีเท่าไร จะต้องทำการกู้จากแหล่งเงินทุนอีกเท่าไร พร้อมทั้งจัดเตรียมขอแหล่งเงินทุนให้พร้อมทั้งในด้านสินเชื่อโครงการและสินเชื่อของผู้ซื้อ อันจะเป็นการป้องกันไม่ให้โครงการต้องหยุดชะงักหรือล่าช้าได้ พร้อมทั้งจะเป็นการส่งเสริมการขายที่ดีด้วย 3. ควรจะสนับสนุนให้ชาวต่างประเทศได้มีสิทธิซื้อบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมได้ จึงจะมีผลดีต่อตลาดประเภทนี้ 4. ทางรัฐบาลควรผ่อนปรนระเบียบขั้นตอนต่าง ๆ ของการจดทะเบียนอาคารชุดให้มีความรวดเร็วเพิ่มมากยิ่งขึ้น เพื่อที่ผู้ประกอบการจะได้ใช้เป็นหลักประกันในการส่งเสริมการขาย และเพื่อขอรับการสนับสนุนทางด้าน	และระยะเวลาการผ่อนชำระที่สั้นมาก จึงทำให้ผู้มีรายได้ปานกลางที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้ไม่มีกำลังซื้อ 2. จากภาพพจน์ที่เป็นอยู่ของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมนั้น ไม่เป็นที่เชื่อถือต่อมวลชนนัก เพราะมีผู้ประกอบการบางคนลงทุนโครงการประเภทนี้ โดยมีเงินลงทุนส่วนตัวน้อย หรือพึ่งเงินทุนจากทางสถาบันการเงินและการจ่ายเงินล่วงหน้าของผู้สั่งจองซื้อห้องชุด และเมื่อปรากฏว่าไม่สามารถขายได้ตามที่ต้องการ การก่อสร้างก็จะชะงักและล้มกลางคัน จนต้องมีการฟ้องร้องเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการคนใดที่จะตัดสินใจลงทุนโครงการบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ควรทำการศึกษาตลาด และทดสอบจำนวนที่จะขายได้ล่วงหน้า ว่ามีเท่าไร ถ้ามีพอสำหรับการลงทุนจึงค่อยตัดสินใจก่อสร้างและไม่ควรใช้แหล่งเงินทุนจากผู้ซื้อมากนัก

	สถาบันการเงิน	ผู้เชี่ยวชาญ
	การเงินระยะยาว ให้แก่ผู้ซื้อจากสถาบันการเงินต่อไป	3. สำหรับปัญหาของการอยู่ร่วมกันในคอนโดมิเนียมนั้น เจ้าของโครงการควรส่งเสริมความเข้าใจในเรื่องการอยู่อาศัยในที่พักอาศัยประเภทนี้แก่ลูกค้า ถ้าลูกค้าเข้าใจดีถึงสิทธิและหน้าที่ของตนแล้ว ปัญหาที่จะเกิดก็ย่อมน้อยลง นอกจากนี้ ในช่วงระยะแรกเจ้าของโครงการควรดูแลจัดการในเรื่องการตั้งคณะกรรมการบริหารคอนโดมิเนียม ช่วยเหลือให้คำแนะนำในการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคาร 4. ควรจะสนับสนุนให้ชาวต่างประเทศมีสิทธิในการซื้อคอนโดมิเนียม ในประเทศไทยได้

ทัศนคติของผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน

การศึกษาทัศนคติของผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบันครั้งนี้ ทำการสำรวจเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจะมุ่งยังสิ่งต่อไปนี้

1. พฤติกรรมของผู้บริโภคในการเข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

2. ทัศนคติของผู้บริโภคในแง่ความพอใจในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น

3. ทัศนคติของผู้บริโภคต่อที่อยู่อาศัยในอนาคต

จากโครงการคอนโดมิเนียมที่มีผู้เข้าพักอาศัยแล้ว จำนวน 12 โครงการ

รายชื่อ	จำนวนแบบสอบถาม
1. เฮอริเดท	5
2. สยามเพ้นท์เฮ้าส์ 1	8
3. สยามเพ้นท์เฮ้าส์ 2	2
4. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 1	10
5. สหกรณ์การเคหะสถาน 1	36
6. สังสิทธิ์คอนโดมิเนียม	10
7. ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม	5
8. คลองตันคอนโดมิเนียม	12
9. บ้านปรีดา	2
10. ร่วมฤดีเพ้นท์เฮ้าส์	1
11. เจริญผลคอนโดมิเนียม	9
รวม	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น แยกตามประเภทของเพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ ระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัว และเชื้อชาติ

ตารางที่ 22 แสดงลักษณะของกลุ่มที่สำรวจมา

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
เพศ		
ชาย	53	53.0
หญิง	47	47.0
รวม	100	100.0
อายุ		
ต่ำกว่า 25 ปี	5	5.0
25 - 29 ปี	16	16.0
30 - 34 ปี	23	23.0
35 - 40 ปี	24	24.0
มากกว่า 40 ปี	32	32.0
รวม	100	100.0
การศึกษา		
ประถมศึกษา	2	2.0
มัธยมศึกษา	17	17.0
อาชีวะ/ประกาศนียบัตร	14	14.0
อุดมศึกษา/สูงกว่า	64	64.0
อื่น ๆ	3	3.0
รวม	100	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
สถานภาพ		
โสด	20	20.0
แต่งงานแล้ว	78	78.0
หย่าร้าง	2	2.0
รวม	100	100.0
อาชีพ		
เจ้าของธุรกิจส่วนตัว	21	21.0
พนักงานบริษัท	23	23.0
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	24	24.0
ลูกจ้าง	8	8.0
แม่บ้าน	24	24.0
รวม	100	100.0
รายได้ต่อเดือนของครอบครัว		
ต่ำกว่า 6,000 บาท	7	7.0
6,000 - 9,000 บาท	9	9.0
9,001 -12,500 บาท	18	18.0
12,501-25,000 บาท	21	21.0
มากกว่า 25,000 บาท	43	43.0
ไม่ตอบ	2	2.0
รวม	100	100.0
เชื้อชาติ		
ชาวไทย	64	64.0
ต่างชาติ	36	36.0
รวม	100	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ 22 จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ใช้การสำรวจเป็นเพศชาย 53.0% และเพศหญิง 47.0% จะเห็นได้ว่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

ผู้ตอบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นผู้มีอายุมากกว่า 40 ปี เป็นจำนวน 32.0% รองมาคือ อายุ 35 - 40 ปี 30 - 34 ปี 25 - 29 ปี และต่ำกว่า 25 ปี โดยมีจำนวน 24.0% 23.0% 16.0% และ 5.0% ตามลำดับ และส่วนใหญ่จะมีการศึกษาระดับอุดมศึกษาขึ้นไป คือมี 64.0% นอกนั้นเป็นมัธยมศึกษา 17.0% อาชีวะหรือประกาศนียบัตร 14.0% ประถมศึกษา 2.0% และไม่ระบุการศึกษาอย่างละ 3.0%

กลุ่มตัวอย่างมี 78.0% แต่งงานแล้ว 20.0% เป็นโสด และอีก 2.0% หย่าร้าง

อาชีพของกลุ่มตัวอย่างเป็นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งในกรณีนี้รวมพวกทูตของต่างประเทศด้วย และแม่บ้านประเภทละ 24.0% รองมาคือพนักงานบริษัท และเจ้าของธุรกิจส่วนตัว เป็นจำนวน 23.0% และ 21.0% ตามลำดับ และมีลูกจ้าง 3.0%

และกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนมากกว่า 25,000 บาท รองมาคือ 12,501 - 15,000 บาท 9,001 - 12,500 บาท 6,000 - 9,000 บาท และต่ำกว่า 6,000 บาท โดยมีจำนวน 21.0% 18.0% 9.0% และ 7.0% ตามลำดับและอีก 2.0% ไม่ระบุ

ในการสำรวจครั้งนี้พบว่า มีผู้ตอบที่ไม่ได้เป็นเชื้อชาติไทย 36.0%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 23 แสดงลักษณะการเข้าไปอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

ลักษณะการเข้าอยู่อาศัย	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ซื้อ	47	47.0
เช่า	42	42.0
เช่าซื้อ	11	11.0
รวม	100	100.0

ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมี 47.0% ที่เข้าไปอยู่โดยการซื้อเป็นกรรมสิทธิ์เอง และอีก 53.0% เข้าอาศัยโดยไม่ได้ซื้อกรรมสิทธิ์เลยคือ เป็นลักษณะการเช่า 42.0% และเช่าซื้อ (เช้ง) 11.0%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 24 แสดงบุคคลที่ติดต่อซื้อคอนโดมิเนียม

ติดต่อจาก	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
เจ้าของโครงการโดยตรง	49	84.5
ซื้อต่อจากคนอื่น	9	15.5
รวม	58	100.0

จะเห็นได้ว่าผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมโดยการซื้อ จะมี 84.5% ที่ซื้อจากเจ้าของโครงการโดยตรง และอีก 15.5% ซื้อต่อจากคนอื่น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 25 แสดงลักษณะการชำระเงินของการซื้อคอนโดมิเนียม

วิธีการชำระเงิน	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
จ่ายเงินผ่อน	32	68.1
จ่ายเงินสด	15	31.9
รวม	47	100.0

สำหรับผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม โดยการซื้อนั้นมี 31.9% ที่ชำระค่าห้องชุดเป็นเงินสด ส่วนอีก 68.1% ใช้วิธีผ่อนชำระ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 26 แสดงวัตถุประสงค์ในการเข้าพักอาศัยในคอนโดมิเนียมแห่งนี้

วัตถุประสงค์	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
อยู่ชั่วคราวเพื่อคล่องตัวต่อการดำเนินธุรกิจประจำวัน	54	54.0
อยู่อาศัยถาวร	27	27.0
เป็นที่อยู่ในกรุงเทพฯ เพื่อติดต่อการค้า/อยู่เรียน หนังสือของบุตร	13	13.0
คิดดัดแปลงเป็นสถานที่ติดต่อการค้า	4	4.0
อยู่ชั่วคราวเพื่อคล่องตัวต่อการดำเนินธุรกิจประจำวัน และคิดดัดแปลงเป็นสถานที่ติดต่อการค้า	2	2.0
รวม	100	100.0

ผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่คือประมาณ 54.0% อยู่อาศัยเพียงชั่วคราว เพื่อไว้ติดต่อธุรกิจประจำวันเท่านั้น อันดับสองเป็นการเข้าอยู่อาศัยถาวร เป็นประมาณ 27.0% รองมาคือ การเข้าอยู่ของผู้ที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัด จึงหาที่อยู่เพื่อติดต่อการค้าหรือให้บุตรอยู่เรียนหนังสือในกรุงเทพฯ 13.0% นอกจากนี้เป็นประเภทที่ดัดแปลงเป็นสถานที่ติดต่อการค้า 4.0% และอยู่ชั่วคราวเพื่อคล่องตัวในการติดต่อการค้าและคิดจะดัดแปลงเป็นสถานที่ติดต่อการค้า 2.0%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 27 แสดงสาเหตุที่ตัดสินใจอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม

เหตุผล	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
สะดวกในการเดินทางติดต่อประกอบธุรกิจประจำวัน	59	44.7
ระบบรักษาความปลอดภัยมั่นคง	35	26.5
ไม่ต้องมีปัญหาในด้านการดูแลและรักษา	18	13.6
มีสาธารณูปโภคที่พร้อมเพรียง	8	6.1
ราคาไม่แพง	4	3.0
ทางบริษัทหรือหน่วยงานที่ติดต่อกำหนดให้มาอยู่	3	2.3
อื่น ๆ	5	3.8
รวม	132	100.0

สาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างตัดสินใจเข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแทนการพักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว หรือปลูกบ้านอยู่เอง เป็นเพราะเห็นถึงความสะดวกในการเดินทางติดต่อประกอบธุรกิจประจำวันถึง 44.7% และเห็นถึงความสำคัญของระบบรักษาความปลอดภัยมั่นคง 26.5% รองมาเป็นเพราะ เห็นว่าไม่ต้องมีปัญหาในด้านการดูแลและรักษา 13.6%

ส่วนที่เหลือ เป็นเพราะเห็นว่ามีสาธารณูปโภคที่พร้อมเพรียง 6.1% ราคาไม่แพง 3.0% และมี 2.3% ที่เข้ามาอยู่เพราะทางบริษัทหรือหน่วยงานที่ติดต่อกำหนดให้มาอยู่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 28 แสดงการรับข่าวสารเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมเป็นครั้งแรก

สื่อ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
จากข่าวคราวในหนังสือพิมพ์/โทรทัศน์	29	29.0
จากเพื่อนฝูง/ญาติ	23	23.0
เคยเห็นในต่างประเทศ	22	22.0
จากโฆษณาขายคอนโดมิเนียม/การประชาสัมพันธ์	19	19.0
อื่น ๆ	7	7.0
รวม	100	100.0

จากตารางที่ 28 จะเห็นได้ว่า ผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียม 100 คน มี 29.0% ที่รู้จักคอนโดมิเนียมครั้งแรกจากข่าวคราวในหนังสือพิมพ์ หรือโทรทัศน์ และจากโฆษณาหรือการประชาสัมพันธ์โครงการคอนโดมิเนียม 19.0% และมีถึง 22.0% ที่รู้จักคอนโดมิเนียมจากต่างประเทศ ส่วนที่ทราบข่าวคราวจากเพื่อนฝูง หรือญาติมี 23.0% และอีก 7.0% รู้จักคอนโดมิเนียมเพราะเคยเรียนมาหรือเคยเห็นในภาพยนตร์ต่างประเทศ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 29 แสดงสาเหตุที่ตัดสินใจเข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแห่งนี้

เหตุผล	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ทำเลที่ตั้งเหมาะสมที่สุด	70	64.8
รู้จักกับเจ้าของโครงการ	8	7.4
มีสาธารณูปโภคครบตามต้องการ	7	6.5
ราคาถูก	6	5.6
สัญญาการชำระเงินดีกว่าที่อื่น	3	2.8
ทางบริษัทหรือหน่วยงานที่ติดต่อกำหนดให้มาอยู่	2	1.9
เป็นคอนโดมิเนียมที่มีเป็นแห่งแรก	2	1.9
ไว้ใจในบริษัทการเงินที่สนับสนุนโครงการ	1	0.9
อื่น ๆ	9	8.3
รวม	108	100.0

ข้อพิจารณาของกลุ่มตัวอย่าง การเลือกอาศัยในคอนโดมิเนียมในแต่ละแห่งนั้น เรื่องทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่สำคัญโดยมี 64.8% ของจำนวนคำตอบที่พิจารณาปัจจัยนี้ ส่วนปัจจัยด้านอื่นนั้นมีผู้พิจารณาไม่เกิน 10.0%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 30 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในคอนโดมิเนียมที่จำเป็น

สิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ระบบรักษาความปลอดภัย	60	12.7
โทรศัพท์	59	12.5
ระบบน้ำไฟที่ดี	55	11.7
ลิฟท์	51	10.8
เครื่องมือและระบบในการดับเพลิง	42	8.9
ที่เก็บขยะ	37	7.8
ที่จอดรถ	37	7.8
สระว่ายน้ำ	30	6.4
สวนหย่อมหรือสนามพักผ่อน	24	5.1
ที่ตากผ้า	22	4.7
คอฟฟี่ช็อฟ/ร้านอาหาร	15	3.2
ระบบการซักรีด	15	3.2
บริการด้านการรักษาพยาบาล	12	2.5
สนามเทนนิส	11	2.3
การจัดการที่ดี	1	0.2
ห้องเกมส์	1	0.2
รวม	472	100.0

ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่กลุ่มตัวอย่างคิดว่ามีความจำเป็นนั้น 5 อันดับแรกคือ ระบบรักษาความปลอดภัย (12.7% ของคำตอบทั้งหมด) รองมาคือ โทรศัพท์ (12.5%) ระบบน้ำไฟที่ดี (11.7%) ลิฟท์ (10.8%) และเครื่องมือและระบบในการดับเพลิง (8.9%)

จะเห็นได้ว่า สิ่งอำนวยความสะดวก 5 อันดับนี้ เป็นสิ่งที่จำเป็นและเกี่ยวกับความปลอดภัยต่อตัวบุคคลและทรัพย์สิน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 31 แสดงการได้รับข่าวสารเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยอยู่ในครั้งแรก

สื่อ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
จากเพื่อนฝูง/ญาติ	51	51.0
จากโฆษณา/การประชาสัมพันธ์	28	28.0
มีคนมาติดต่อ	13	13.0
เคยผ่านคอนโดมิเนียมนี้	8	8.0
รวม	100	100.0

จะเห็นได้ว่า ประมาณ 64.0% ผู้บริโภคได้รู้จักโครงการคอนโดมิเนียมที่ตนพักอาศัยอยู่ครั้งแรก จากการแนะนำโดยตัวบุคคลคือ 51.0% จากการแนะนำของเพื่อนฝูงหรือญาติและ 13.0% จากพนักงานขายหรือเจ้าของโครงการ และมี 28.0% ที่รู้จักจากสื่อมวลชน คือจากการโฆษณาหรือการประชาสัมพันธ์ และมีเพียง 8.0% ที่รู้จักเพราะเคยผ่านโครงการดังกล่าว

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 32 แสดงระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแห่งนี้

ระยะเวลา	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
1 - 4 เดือน	31	31.0
5 - 8 เดือน	12	12.0
1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	27	27.0
2 ปี - 5 ปี	30	30.0
รวม	100	100.0

กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในคอนโดมิเนียมแต่ละแห่ง 30.0% อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมปัจจุบันนี้มาประมาณ 2 - 5 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่อาศัยอยู่ในสหกรณ์เคหะสถาน 1 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่มีมานานที่สุด รองมาคือ อยู่มาประมาณ 1 - 2 ปี มีจำนวน 27.0% และอยู่มาประมาณ 1 - 4 เดือน มี 31.0% ช่วงที่อาศัยอยู่ 5 - 8 เดือนมี 12.0%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 33 แสดงความพอใจในการอาศัยในคอนโดมิเนียมแห่งนี้

ความพอใจ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
พอใจมาก	5	5.0
พอใจ	68	68.0
ไม่พอใจ	24	24.0
ไม่พอใจเลย	1	1.0
มีทั้งสิ่งที่พอใจและไม่พอใจ	2	2.0
รวม	100	100.0

ผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่คือประมาณ 68.0% พอใจในการอยู่คอนโดมิเนียมแห่งนี้ รองมาคือไม่พอใจมี 24.0% และมีพอใจมาก 5.0% แต่ก็ยังมีผู้ที่ไม่พอใจเลย 1.0% หรือ 1 คน และมีผู้ที่เห็นว่า มีทั้งที่พอใจและไม่พอใจ 2 คน หรือ 2.0%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 34 แสดงสาเหตุที่มีความพอใจมาก และพอใจในการพักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแห่งนี้

เหตุผล	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ทำเลที่ตั้งสะดวกในการติดต่อ	34	35.1
ปลอดภัย	17	17.5
มีสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประการ	16	16.5
ฝ่ายจัดการ/เจ้าของโครงการดี	9	9.3
บรรยากาศดี	5	5.2
ผู้คนไม่พลุกพล่าน	5	5.2
มีการดูแลรักษาความสะอาด	3	3.1
ราคาถูก	1	1.0
ไม่ตอบ	7	7.2
รวม	97	100.0

จากกลุ่มตัวอย่างที่มีความพอใจมากและพอใจในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจำนวน 73 ราย พบว่าสาเหตุที่มีผู้ตอบเป็นส่วนใหญ่เป็นเรื่องของทำเลที่ตั้งสะดวกในการติดต่อคือมี 35.1% รองมาเป็นเรื่องของความปลอดภัยมี 17.5% และมีสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประการมี 16.5%

นอกจาก 3 ปัจจัยนี้แล้ว ก็เป็นเพราะฝ่ายจัดการหรือเจ้าของโครงการดี มี 9.3% เป็นเรื่องของบรรยากาศดีและผู้คนไม่พลุกพล่าน อย่างละ 5.2% เป็นเรื่องของการที่มีการดูแลรักษาความสะอาด 3.1% ราคาถูก 1.0% และมีผู้ไม่ตอบความเห็น 7.2%

ตารางที่ 35 แสดงสาเหตุที่ความไม่พอใจและไม่พอใจมากในการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแห่งนี้

เหตุผล	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ครบ/ไม่ดี	6	18.8
บริเวณเล็กอึดอัด	6	18.8
ระบบการบริหารไม่ดี	6	18.8
สภาพแวดล้อมไม่ดี	5	15.6
การก่อสร้างไม่ดี	4	12.5
การรักษาความปลอดภัยไม่ดี	1	3.1
ระบบสาธารณูปโภคไม่ดี	1	3.1
อาคารสูงเกินไป	1	3.1
ไม่ตอบ	2	6.3
รวม	32	100.0

สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ไม่พอใจและไม่พอใจมาก ในการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแห่งนี้ สาเหตุที่สำคัญเป็นเพราะสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ครบหรือสภาพไม่ดี บริเวณเล็กอึดอัด และระบบการบริหารไม่ดี อย่างละ 18.8% และมีความเห็นว่าสภาพแวดล้อมไม่ดี 15.6% การก่อสร้างไม่ดี 12.5% นอกจากนี้ก็มีความเห็นว่า การรักษาความปลอดภัยไม่ดี ระบบสาธารณูปโภคไม่ดี และอาคารสูงเกินไป อย่างละ 3.1% มีผู้ไม่ออกความเห็นถึงเหตุผลจำนวน 6.3% หรือ 2 คน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 36 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างคิดจะอยู่ในอนาคต

ประเภท	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ปลูกบ้านอยู่เอง	50	50.0
คอนโดมิเนียม	25	25.0
บ้านจัดสรร	15	15.0
ทาวน์เฮ้าส์	5	5.0
ตึกแถว	2	2.0
ยังไม่ได้ตัดสินใจ	3	3.0
รวม	100	100.0

ผู้ที่ปัจจุบันอาศัยในคอนโดมิเนียมมี 50.0% ที่คิดจะปลูกบ้านอยู่เองในอนาคต แต่ก็มีถึง 25.0% ที่ยังคิดจะอยู่คอนโดมิเนียม นอกนั้นมี 15.0% ที่จะอยู่บ้านจัดสรร 5.0% อยู่ทาวน์เฮ้าส์ 2.0% อยู่ตึกแถว และมี 3.0% ที่ยังไม่ได้ตัดสินใจประเภทของที่อยู่อาศัยในอนาคต

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 37 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างคิดจะอยู่ในอนาคต แยกตามรายได้ครอบครัว

ประเภท	รายได้ครอบครัว					รวม
	ต่ำกว่า 9000 บาท	9000-12500 บาท	12501-25000 บาท	มากกว่า 25000 บาท	ไม่ตอบ	
บ้านจัดสรร	3(18.8)	6(33.3)	5(23.8)	1(2.3)	-(-)	15(15.0)
ทาวน์เฮ้าส์	1(6.3)	1(5.6)	2(9.5)	1(2.3)	-(-)	5(5.0)
คอนโดมิเนียม	2(12.5)	1(5.6)	4(19.0)	18(41.9)	-(-)	25(25.0)
ตึกแถว	1(6.3)	-(-)	-(-)	1(2.3)	-(-)	2(2.0)
ปลูกบ้านอยู่เอง	9(56.3)	9(50.0)	10(47.6)	21(48.8)	1(50.0)	50(50.0)
ยังไม่ได้ตัดสินใจ	-(-)	1(5.6)	-(-)	1(2.3)	1(50.0)	3(3.0)
รวม	16(100.0)	18(100.0)	21(100.0)	43(100.0)	2(100.0)	100(100.0)

Ho : ความแตกต่างของระดับรายได้ครอบครัวไม่มีความสัมพันธ์กับลักษณะบ้านพักอาศัยที่ผู้บริโภคคิดจะอยู่

Ha : ความแตกต่างของระดับรายได้ครอบครัวมีความสัมพันธ์กับลักษณะบ้านพักอาศัยที่ผู้บริโภคคิดจะอยู่

ค่าของ χ^2_c = 39.94

ผลการทดสอบค่า χ^2_c จากตารางที่ระดับนัยสำคัญ 0.05, df = 20เท่ากับ 30.41 ซึ่งน้อยกว่าค่า χ^2_c ที่คำนวนได้ เราจะปฏิเสธ Ho นั่นคือ ความแตกต่างของระดับรายได้มีความสัมพันธ์กับลักษณะบ้านพักอาศัยที่คิดจะอยู่ในอนาคต

จากตารางที่ 37 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้ที่ปัจจุบันอาศัยในคอนโดมิเนียมระดับรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 9,000 บาท 56.3% คิดจะปลูกบ้านอยู่เองในอนาคต รองมาคือบ้านจัดสรร 18.8% และคอนโดมิเนียม 12.5% ตามลำดับ ส่วนทาวน์เฮ้าส์และตึกแถวมีผู้ที่คิดจะอาศัยอยู่ประเภทละ 6.3%

กลุ่มที่มีรายได้ครอบครัว 9,001 - 12,500 บาท มี 50.0% คิดจะปลูกบ้านเอง รองมาคือ บ้านจัดสรร 33.3% ส่วนทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม มีผู้คิดจะอยู่ประเภทละ 5.6% และมี 5.6% ที่ยังไม่ได้ตัดสินใจ

ส่วนกลุ่มรายได้ครอบครัว 12.501 - 25,000 บาท คิดจะปลูกบ้านอยู่เอง 47.6% และมี 23.8% คิดจะอยู่บ้านจัดสรร สำหรับกลุ่มที่คิดจะอยู่คอนโดมิเนียมมีเพียง 19.0% และทาวน์เฮ้าส์มีคนกลุ่มนี้คิดจะอยู่น้อยที่สุด คือ 9.5%

สำหรับกลุ่มรายได้คือ มีรายได้ครอบครัวมากกว่า 25,000 บาท ก็คิดจะปลูกบ้านอยู่เองในอนาคตมากกว่าประเภทอื่นเช่นเดียวกับกลุ่มอื่น คือมีคิดจะอยู่ 48.8% รองมาคือคิดจะอยู่คอนโดมิเนียมเหมือนเดิม 41.9% ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มรายได้อื่นแล้ว กลุ่มนี้คิดจะอยู่คอนโดมิเนียมเหมือนเดิมสูงกว่า นอกนั้นคิดจะอยู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และตึกแถว ประเภทละ 2.3% และมี 2.3% ที่ยังไม่ได้ตัดสินใจ

เมื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครอบครัวของผู้ที่ปัจจุบันอาศัยในคอนโดมิเนียมกับลักษณะของบ้านพักอาศัยที่คิดจะอยู่ในอนาคตแล้ว ปรากฏว่าจะปฏิเสธสมมติฐานที่เป็น Null ซึ่งหมายความว่า ผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบันที่มีรายได้ครอบครัวที่ต่างกันจะมีความต้องการอยู่ในบ้านพักอาศัยในอนาคตที่มีลักษณะต่างกัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 38 แสดงลักษณะของที่พักอาศัยที่คิดจะซื้อต่อไป

ลักษณะ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
การคมนาคมสะดวก	76	27.7
ใกล้ที่ทำงาน	57	20.8
มีระบบสาธารณูปโภคที่ดี	53	19.3
ใกล้ศูนย์การค้า	29	10.6
ห่างไกลจากชุมชนที่แออัด	25	9.1
ใกล้สถานพยาบาลหรือโรงพยาบาล	20	7.3
ใกล้โรงเรียน	14	5.1
รวม	274	100.0

เรื่องการคมนาคมที่สะดวกเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยที่คิดจะซื้อต่อไป ประมาณ 27.7% จากจำนวนคำตอบทั้งหมด รองมาคือ สถานที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงาน 20.8% และมีระบบสาธารณูปโภคที่ดี 19.3% นอกนั้นเป็นปัจจัยในเรื่องใกล้ศูนย์การค้า ห่างไกลจากชุมชนที่แออัด ใกล้สถานพยาบาลหรือโรงพยาบาล และใกล้โรงเรียน ประมาณ 5-10%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม

การศึกษาทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมครั้งนี้ เป็นการรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มผู้ที่ทำงานแล้ว อาศัยในบ้านพักอาศัยประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากคอนโดมิเนียม และมีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 20,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป โดยมุ่งจะศึกษาถึง

1. ทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายต่อบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน

2. ทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายต่อบ้านพักอาศัยในอนาคต ในแง่ของ ราคา ขนาด ปัจจัยที่จะพิจารณา ในการเลือกบ้านพักอาศัย ทำเลที่ตั้ง และลักษณะประเภทของที่พักอาศัย

3. ทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายที่ไม่คิดจะพักอาศัยในคอนโดมิเนียมในอนาคตต่อคอนโดมิเนียมในแง่ของความรู้จัก ข้อดีข้อเสีย และลักษณะของกลุ่มชนที่เหมาะสำหรับพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

4. ทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายที่คิดจะพักอาศัยในคอนโดมิเนียมในอนาคตต่อคอนโดมิเนียมในแง่ของสาเหตุที่คิดมาอยู่คอนโดมิเนียม ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ สิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น ราคา และลักษณะของกลุ่มชนที่เหมาะสำหรับพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

ในการสำรวจครั้งนี้แบ่งเขตการสัมภาษณ์ออกเป็น 10 ย่าน ดังนี้

1. บางกะปิ	มุ่งกลุ่มผู้อาศัยในบ้านพักประเภท		หมู่บ้านจัดสรร
2. บางนา	"	"	หมู่บ้านจัดสรร
3. สาธร	"	"	ทาวน์เฮ้าส์
4. สีลม	"	"	ทาวน์เฮ้าส์
5. ลาดพร้าว	"	"	บ้านปลูกเอง
6. บางเขน	"	"	บ้านปลูกเอง
7. สุขุมวิท	"	"	บ้านปลูกเอง
8. เพชรเกษม	"	"	อาคารพาณิชย์
9. บางรัก	"	"	อาคารพาณิชย์
10. สัมพันธวงศ์	"	"	อาคารพาณิชย์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น แยกตามประเภทของ เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ ระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัว ลักษณะบ้านพักอาศัย

ตารางที่ 39 แสดงลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจมา

ลักษณะ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
เพศ		
ชาย	62	62.0
หญิง	38	38.0
รวม	100	100.0
อายุ		
ต่ำกว่า 25 ปี	8	8.0
25 - 29 ปี	17	17.0
30 - 34 ปี	26	26.0
35 - 40 ปี	19	19.0
มากกว่า 40 ปี	30	30.0
รวม	100	100.0
การศึกษา		
ประถมศึกษา	14	14.0
มัธยมศึกษา	12	12.0
อาชีวะ/ประกาศนียบัตร	23	23.0
อุดมศึกษา/สูงกว่าอุดมศึกษา	48	48.0
อื่น ๆ	3	3.0
รวม	100	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลักษณะ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
สถานภาพสมรส		
โสด	34	34.0
แต่งงานแล้ว	66	66.0
รวม	100	100.0
อาชีพ		
เจ้าของธุรกิจส่วนตัว	35	35.0
พนักงานบริษัท	31	31.0
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	28	28.0
ลูกจ้าง	2	2.0
แม่บ้าน	4	4.0
รวม	100	100.0
รายได้ครอบครัวต่อเดือน		
20,000 - 25,000 บาท	66	66.0
มากกว่า 25,000 บาท	34	34.0
รวม	100	100.0
ลักษณะบ้านพักอาศัย		
บ้านจัดสรร	20	20.0
ทาวน์เฮ้าส์	20	20.0
ตึกแถว	30	30.0
บ้านปลูกเอง	30	30.0
รวม	100	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างที่ใช้ในการสำรวจจำนวน 100 ตัวอย่างนี้เป็นเพศชาย 62.0% และเพศหญิง 38.0% และผู้ตอบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอายุมากกว่า 40 ปี คือประมาณ 30.0% ของกลุ่มตัวอย่าง รองมาคืออายุ 30-34 ปี 35-40 ปี และ 25-29 ปี ตามลำดับ กลุ่มอายุต่ำกว่า 25 ปี เป็นกลุ่มที่น้อยที่สุด

ผู้ตอบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับอุดมศึกษาขึ้นไปคือ 48.0% และมีกลุ่มอาชีวะ/ประกาศนียบัตรเป็นอันดับรองมาโดยมี 23.0% ของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนกลุ่มที่มีการศึกษาประถมศึกษาและมัธยมศึกษามี 14.0% และ 12.0% ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีก 3.0% เป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับการศึกษาและศึกษาจากเมืองจีน

ตัวอย่างที่ทำการสัมภาษณ์เป็นโสดมี 34.0% และแต่งงาน 66.0% และส่วนใหญ่จะมีอาชีพเป็นเจ้าของธุรกิจส่วนตัวโดยมี 35.0% จากตัวอย่างทั้งหมด รองมาคือ พนักงานบริษัท ข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ แม่บ้าน และลูกจ้าง จำนวน 31.0% 28.0% 4.0% และ 2.0% ตามลำดับ

ในแง่รายได้แล้ว กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีรายได้ครอบครัวประมาณ 20,000 ถึง 25,000 บาทต่อเดือน คือ มีประมาณ 66.0% และที่เหลืออีก 34.0% เป็นผู้มีรายได้มากกว่า 25,000 บาทต่อเดือน

และกลุ่มตัวอย่างที่ถูกสัมภาษณ์นี้ มีลักษณะบ้านพักอาศัยแยกเป็นประเภท บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว และ บ้านปลูกเอง โดยมีจำนวน 20.0% 20.0% 30.0% และ 30.0% ตามลำดับ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 40 แสดงกรรมสิทธิ์ในบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
เป็นบ้านของตนเอง	57	57.0
เป็นบ้านของพ่อแม่หรือญาติ	25	25.0
เช่าคนอื่นอยู่/เช้งคนอื่นอยู่	10	10.0
เป็นบ้านของตนเองแต่อยู่ระหว่างผ่อนส่ง	8	8.0
รวม	100	100.0

จากผู้บริโภคที่ถูกเลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 100 รายนี้ มี 65.0% ที่เป็นเจ้าของบ้านเอง โดยมี 57.0% ที่มีกรรมสิทธิ์ในตัวบ้านแล้ว และอีก 8.0% ที่กำลังผ่อนส่งอยู่

ส่วนอีก 10.0% ตัวเองไม่ได้เป็นเจ้าของบ้านพักอาศัยในปัจจุบันแต่เช่าหรือเช้งจากผู้อื่น และ 25.0% อาศัยอยู่กับพ่อแม่หรือญาติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 41 แสดงความพอใจและไม่พอใจเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
พอใจ	88	88.0
ไม่พอใจ	12	12.0
รวม	100	100.0

ประมาณ 88.0% ของกลุ่มตัวอย่างที่มีความพอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบันและอีก 12.0% ไม่มีความพอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 42 แสดงความพอใจและไม่พอใจเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยในปัจจุบันแยกตามลักษณะของบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน

ลักษณะบ้านพักอาศัย	ความเห็น		รวม
	พอใจ	ไม่พอใจ	
บ้านจัดสรร	15 (17.0)	5 (41.7)	20 (20.0)
ทาวน์เฮ้าส์	17 (19.3)	3 (25.0)	20 (20.0)
ตึกแถว	29 (33.0)	1 (8.3)	30 (20.0)
บ้านปลูก	27 (30.7)	3 (25.0)	30 (20.0)
รวม	88 (100.0)	12 (100.0)	100 (100.0)

ในกลุ่มที่มีความพอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบันทั้ง 88 คน ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่ปัจจุบันอาศัยในตึกแถว คือมีประมาณ 33.0% รองมาคือ ผู้อาศัยในบ้านที่ปลูกเอง(30.7%) ส่วนผู้อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ และบ้านจัดสรรเป็นกลุ่มรองมาตามลำดับ(19.3% และ 17.0%)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 43 แสดงสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างมีความพอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน

สาเหตุ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
สิ่งแวดล้อมดี	44	33.8
การคมนาคมสะดวก	39	30.0
เหมาะสำหรับการค้า	12	9.2
อยู่มานาน/เป็นบ้านของตนเอง	8	6.2
ความปลอดภัย	7	5.4
น้ำไม่ท่วม	5	3.8
คุณภาพของการก่อสร้างและแบบ	4	3.1
เพื่อนบ้านดี	4	3.1
ราคาไม่แพง	3	2.3
มีบริเวณสนาม	2	1.5
สิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม	2	1.5
รวม	130	100.0

กลุ่มตัวอย่างที่มีความพอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบันจำนวน 88 คนนี้ สาเหตุที่พอใจสำคัญ 3 ประการคือ ไม่วุ่นวายแออัดเป็น 33.8% ของคำตอบทั้งหมด รองมาคือในเรื่องของการคมนาคม 30.0% และสถานที่ตั้งดังกล่าวเหมาะสำหรับการค้า 9.2%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 44 แสดงสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างมีความไม่พอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน

สาเหตุ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
สภาพแวดล้อมไม่ดี	4	33.3
อยู่กันหลายครอบครัว	4	33.3
ไกลที่ทำงาน	3	25.3
น้ำท่วม	1	8.3
รวม	12	100.0

ส่วนกลุ่มตัวอย่าง 12 คนที่ไม่พอใจในบ้านพักอาศัยในปัจจุบันนั้น เห็นว่า สภาพแวดล้อมไม่ดี และไม่ชอบกับการอยู่หลายครอบครัว อย่างละ 33.3% และมี 25.3% หรือ 3 คนที่เห็นว่าที่ตั้งไกลจากที่ทำงาน ส่วนอีก 8.3% ไม่พอใจเพราะน้ำท่วม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 45 แสดงที่ตั้งของบ้านพักอาศัยที่ต้องการอาศัยอยู่

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ชานเมือง	53	53.0
ตัวเมือง	47	47.0
รวม	100	100.0

จำนวนผู้ที่ต้องการอาศัยอยู่เขตชานเมืองสูงกว่าผู้ที่อยากอาศัยอยู่ในตัวเมืองเพียงเล็กน้อย คือ มีผู้ต้องการอาศัยอยู่ในชานเมือง 53.0% และตัวเมืองเพียง 47.0%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 46 แสดงสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างต้องการพักอาศัยในเขตชานเมือง

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
บรรยากาศและสังคมดี	47	67.1
การคมนาคมสะดวกไม่ติดขัด	11	15.7
ราคาไม่แพง	5	7.1
มีเนื้อที่สนามหญ้าในบ้านพอควร	4	5.7
ใกล้ที่ทำงาน	2	2.9
ธุรกิจที่ดำเนินอยู่ไม่ต้องการอยู่ที่ชุมชน	1	1.4
รวม	70	100.0

ส่วนอีก 53 คนที่ชอบอาศัยในเขตชานเมืองนั้นมีเหตุผลที่ว่า การอยู่อาศัยในเขตชานเมืองนั้นบรรยากาศดี อากาศดี ผู้คนก็ไม่พลุกพล่าน 67.1% ของจำนวนคำตอบทั้งหมด และมี 15.7% เห็นว่าการคมนาคมในเขตชานเมืองไม่ติดขัดเหมือนในเขตตัวเมือง ทำให้ไม่เบื่อหน่ายอึดอัด

ส่วนเหตุผลอื่น ๆ เป็นเพราะราคาไม่แพง ใกล้ที่ทำงานที่อยู่ชานเมือง ยังต้องการให้มีอาณาเขตสนามในบ้านและจำเป็นต้องอยู่เขตชานเมือง เพราะธุรกิจการค้าที่เป็นอยู่รบกวนเพื่อนบ้านจึงต้องอยู่ห่างจากคนอื่น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 47 แสดงสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างต้องการพักอาศัยในเขตตัวเมือง

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
สะดวกกับการเดินทางติดต่อใกล้ธุรกิจ/ โรงเรียน/แหล่งชุมชน	44	91.7
เหมาะสำหรับทำการค้า	2	4.2
น้ำไม่ท่วม	1	2.1
ปลอดภัย	1	2.1
รวม	48	100.0

จากกลุ่มตัวอย่างที่คิดจะพักอาศัยในเขตตัวเมืองจำนวน ๔๗ คนนั้น มีเหตุผลส่วนใหญ่คือ ประมาณ 91.7% ของจำนวนคำตอบทั้งหมด ที่เห็นว่าการอยู่ในเขตตัวเมืองนั้นสะดวกกับการเดินทาง และใกล้แหล่งชุมชน โรงเรียน และที่ทำงาน

นอกจากนั้น เห็นว่า เหมาะสำหรับทำการค้า 4.3% น้ำไม่ท่วม 2.1% และเห็นว่าปลอดภัย 2.1%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 48 แสดงบริเวณที่กลุ่มตัวอย่างต้องการจะอยู่อาศัยแยกตามลักษณะของบ้านพักอาศัยในปัจจุบัน

ลักษณะบ้านพักอาศัย	บริเวณ		รวม
	ตัวเมือง	ชานเมือง	
บ้านจัดสรร	6 (30.0)	14 (70.0)	20 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	17 (85.0)	3 (15.0)	20 (100.0)
ตึกแถว	18 (60.0)	12 (40.0)	30 (100.0)
บ้านปลูก	6 (20.0)	24 (80.0)	30 (100.0)
รวม	47 (47.0)	53 (53.0)	100 (100.0)

จะเห็นได้ว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์และในตึกแถวต้องการที่จะอาศัยในเขตตัวเมืองมากกว่าเขตชานเมือง คือ 85.0% ของผู้ที่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ และ 60.0% ของผู้อาศัยในตึกแถว

ส่วนผู้ที่อาศัยในบ้านจัดสรรหรือบ้านที่ปลูกเองพอใจที่อยู่ชานเมืองมากกว่าคือ 70.0% ของผู้อาศัยในบ้านจัดสรร และ 80.0% ของผู้ที่อาศัยในบ้านที่ปลูกเองพอใจที่อยู่ชานเมือง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 49 แสดงระดับราคาของที่พักอาศัยแหล่งใหม่ที่มีกำลังซื้อ

ระดับราคา	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
200,000 - 400,000 บาท	9	9.0
400,001 - 600,000 บาท	25	25.0
600,001 - 800,000 บาท	23	23.0
800,001 - 1,000,000 บาท	19	19.0
สูงกว่า 1,000,000 บาท	21	21.0
ระบุไม่ได้	3	3.0
รวม	100	100.0

สำหรับระดับราคาของที่พักอาศัยแหล่งใหม่ที่กลุ่มตัวอย่างคิดจะซื้อและมีกำลังซื้อได้นั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 4 แสน ถึง 6 แสนบาท 6 แสน ถึง 8 แสนบาท รองมาคือ สูงกว่า 1 ล้านบาท และ 8 แสน ถึง 1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนของผู้คิดจะซื้อในแต่ระดับราคาใกล้เคียงกัน (25.0% - 19.0%)

และมี 9.0% ที่เลือกบ้านระดับราคา 2 แสนถึง 4 แสนบาท อีก 3.0% ยังไม่สามารถระบุได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถ้าพิจารณาห้องนอนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดขนาดบ้านพักอาศัยแล้ว จะสามารถแบ่งขนาดของบ้านพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการได้ดังนี้

1. บ้านพักอาศัยขนาดเล็ก คือ บ้านพักที่มีห้องนอนเพียง 1 ห้อง
2. บ้านพักอาศัยขนาดกลาง คือ บ้านพักที่มีห้องนอน 2 - 3 ห้อง
3. บ้านพักอาศัยขนาดใหญ่ คือ บ้านพักที่มีห้องนอน 4 - 5 ห้อง

จากการวิจัยครั้งนี้จะพบว่าขนาดของบ้านพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการจะมีขนาดตามรายละเอียดในตารางที่ 50

ตารางที่ 50 แสดงขนาดของบ้านพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ขนาดเล็ก (1 ห้องนอน)	1	1.0
ขนาดกลาง (2 - 3 ห้องนอน)	75	75.0
ขนาดใหญ่ (4 - 5 ห้องนอน)	24	24.0
รวม	100	100.0

จะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่แล้วกลุ่มตัวอย่างมีความต้องการที่จะมีขนาดบ้านพักอาศัยในขนาดกลาง คือ มีห้องนอนประมาณ 2 - 3 ห้องนอน คือ ประมาณ 75.0% รองมาคือ ขนาดใหญ่หรือมีห้องนอนประมาณ 4 - 5 ห้องนอน ถึง 24.0% และมีเพียง 1.0% เท่านั้นที่มีความต้องการบ้านขนาดเล็กหรือมีห้องนอนเพียง 1 ห้องนอน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 51 แสดงสิ่งที่พิจารณาในการเลือกบ้านพักอาศัยที่ใหม่

ปัจจัย	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
การคมนาคมสะดวก	90	21.7
สาธารณูปโภคสะดวก	61	14.7
แบบบ้าน ราคา ขนาดพอเหมาะกับรสนิยมและรายได้	51	12.3
ใกล้ที่ทำงาน	47	11.4
ใกล้สถานพยาบาลหรือโรงพยาบาล	28	6.8
ใกล้ศูนย์การค้า/ตลาด	23	5.6
เป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่มีทุกอย่างพร้อม	21	5.1
ชอบดูการก่อสร้าง	20	4.8
ใกล้โรงเรียน	19	4.6
มีญาติพี่น้องหรือเพื่อนอยู่ที่นั่น	16	3.9
เป็นชุมชนขนาดเล็กที่คุ้นเคยกับเพื่อนบ้านง่าย	15	3.6
ชื่อเสียงของผู้จัดทำโครงการ	13	3.1
น้ำไม่ท่วม	4	1.0
มีความปลอดภัย	2	0.5
อื่น ๆ	4	1.0
รวม	414	100.0

จากการสำรวจครั้งนี้พบว่า ปัจจัยสำคัญ 3 อันดับแรกที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกบ้านพักอาศัยแห่งใหม่ อันดับหนึ่งคือ การคมนาคมสะดวก มีผู้ตำนึงถึงเรื่องนี้ 21.7% จากจำนวนคำตอบทั้งหมด ส่วนอันดับสองคือ มีสาธารณูปโภคสะดวก 14.7% และในเรื่องของแบบและราคาเป็นอันดับสาม โดยมีผู้คำนึงถึง 12.3%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 52 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่ต้องการจะเปลี่ยนไปอยู่

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ปลูกบ้านอยู่เอง	48	48.0
บ้านจัดสรร	18	18.0
ทาวน์เฮ้าส์	18	18.0
ตึกแถว	13	13.0
คอนโดมิเนียม	3	3.0
รวม	100	100.0

บ้านพักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างคิดจะเปลี่ยนไปอยู่นั้น ส่วนใหญ่คือประมาณ 48.0% มีความเห็นว่าจะอยู่อาศัยในบ้านที่ปลูกอยู่เอง รองมาคือ บ้านจัดสรร และทาวน์เฮ้าส์ ประเภทละ 18.0% เท่านั้น ส่วนอีก 13.0% อยากอยู่ตึกแถว และมีเพียง 3.0% หรือ 3 คนที่คิดจะอยู่คอนโดมิเนียม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 53 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยที่ต้องการเปลี่ยนไปอยู่แยกตามรายได้ของครอบครัว

ลักษณะบ้านพักอาศัย	ระดับรายได้ครอบครัว		รวม
	20,000–25,000 บาท	มากกว่า 25,000 บาท	
ปลูกบ้านอยู่เอง	32 (48.5)	16 (47.1)	48 (48.0)
บ้านจัดสรร	11 (16.7)	7 (20.6)	18 (18.0)
ทาวน์เฮ้าส์	11 (16.7)	7 (20.6)	18 (18.0)
ตึกแถว	11 (16.7)	2 (5.9)	13 (13.0)
คอนโดมิเนียม	1 (1.5)	2 (5.9)	3 (3.0)
รวม	66 (100.0)	34 (100.0)	100 (100.0)

H_o : ความแตกต่างของระดับรายได้ของครอบครัวไม่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ต้องการจะเปลี่ยนไปอยู่

H_a : ความแตกต่างของระดับรายได้ของครอบครัวมีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ต้องการจะเปลี่ยนไปอยู่

ค่าของ $\chi^2_c = 3.83$

ผลของการทดสอบค่า χ^2_c จากตารางที่ระดับนัยสำคัญ 0.05, df = 4 เท่ากับ 9.49 ซึ่งมากกว่าค่า χ^2_c ที่คำนวณได้

เราจะยอมรับ H_o นั่นคือ ความแตกต่างของระดับรายได้ครอบครัวไม่มีความสัมพันธ์กับลักษณะบ้านพักอาศัยที่ต้องการจะเปลี่ยนไปอยู่

จากตารางที่ 53 ในเรื่องของรายได้ครอบครัวต่อเดือนแล้ว กลุ่มรายได้ครอบครัว 20,000 - 25,000 บาท มี 48.5% ที่ต้องการปลูกบ้านอยู่เอง รองมาคือบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และตึกแถว ในจำนวนเท่า ๆ กันคือ 16.7% และมีเพียง 1.5% ที่คิดจะเปลี่ยนไปอยู่คอนโดมิเนียม

สำหรับผู้มีรายได้ครอบครัวมากกว่า 25,000 บาทนั้น 47.1% คิดจะอยู่บ้านที่ปลูกอยู่เอง รองมาคือ อยากอยู่บ้านจัดสรร และทาวน์เฮ้าส์ อย่างละ 20.6% อันดับสามคือ คอนโดมิเนียมและตึกแถวอย่างละ 5.9%

และเมื่อทำการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครอบครัวต่อเดือนกับลักษณะบ้านพักอาศัยที่ต้องการเปลี่ยนไปอยู่แล้ว พบว่าเราจะยอมรับสมมติฐานที่เป็น Null กล่าวคือ ไม่ว่าจะเป็นผู้มีระดับรายได้ครอบครัวเท่าไรจะมีความคิดในเรื่องที่อยู่อาศัยที่ต้องการจะอยู่ในอนาคตไม่แตกต่างกัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 54 แสดงความรู้จักคอนโดมิเนียมของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่ได้คิดจะเลือกคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่แห่งต่อไป

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
รู้จัก	87	89.7
ไม่รู้จัก	10	10.3
รวม	97	100.0

กลุ่มตัวอย่างที่ไม่ได้ตัดสินใจเลือกพักอาศัยในคอนโดมิเนียมมี 89.7% ที่รู้จักคอนโดมิเนียม แต่ก็ยังมีกลุ่มคนอีกจำนวนหนึ่งที่ยังไม่รู้จักคอนโดมิเนียม คือ ประมาณ 10.3%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 55 แสดงความเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อข้อดีของการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
สะดวกด้านการคมนาคม	49	42.6
สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม	11	9.6
ปลอดภัย	9	7.8
ประหยัดค่าดูแลรักษาความสะอาด	8	7.0
ราคาไม่แพง	7	6.1
เป็นสัดส่วนส่วนตัวดี	5	4.3
เป็นการใช้เนื้อที่ที่คุ้ม	4	3.5
มีเครื่องตกแต่งพร้อม	3	2.6
ทำให้เกิดความเคารพสิทธิบุคคล	1	0.9
บรรยากาศดี	1	0.9
ไม่ทราบ	17	14.8
รวม	115	100.0

จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 รายที่ไม่คิดจะอยู่คอนโดมิเนียม มี 42.6% ของคำตอบทั้งหมด เห็นว่า การอยู่คอนโดมิเนียมมีข้อดีในแง่ของความสะดวกในด้านการคมนาคม รองมาคือ 9.6% เห็นว่าเพราะมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม

นอกจากข้อดีทั้ง 2 แล้ว กลุ่มตัวอย่างเห็นว่ามีข้อดีในแง่ ความปลอดภัย การประหยัดค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา และอื่น ๆ และมี 17 คน ที่ไม่ทราบถึงข้อดีของคอนโดมิเนียม

ตารางที่ 56 แสดงความเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อข้อเสียของการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ผู้คนพลุกพล่านแออัด	42	32.3
ปัญหาในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน	35	26.9
กลัวตึกสูง/ปัญหาการไฟไหม้	18	13.8
ราคาแพง	13	10.0
ปัญหาในสิทธิที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์หลังไฟไหม้	11	8.5
พื้นที่จำกัด ไม่มีบริเวณ	5	3.8
ทำการค้าขายไม่ได้	2	1.5
ไม่มั่นใจในการก่อสร้าง	1	0.8
ไม่ทราบ	3	2.3
รวม	130	100.0

สำหรับข้อเสียของคอนโดมิเนียมนั้น 32.3% ของจำนวนคำตอบข้อเสียทั้งหมด เห็นว่าการอยู่คอนโดมิเนียมจะมีปัญหาในแง่ของการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันหลายคน รองมา 26.9% เห็นว่าการอยู่แบบนี้ จะมีคนอยู่มากแออัด และ 13.8% กลัวการที่ต้องอยู่ที่สูง ๆ ถ้าเกิดไฟฟ้าช็อตจะเป็นอันตราย

มี 10.0% ที่คิดว่าราคาของคอนโดมิเนียมแพง 8.5% กลัวจะมีปัญหาในเรื่องของกรรมสิทธิ์ร่วมและมี 3.8% เห็นว่าไม่ดีเพราะการอยู่คอนโดมิเนียมไม่มีบริเวณสนามของตนเอง นอกจากนี้เห็นว่าการอยู่คอนโดมิเนียมทำการค้าไม่ได้ และไม่มีความมั่นใจในการก่อสร้าง

และมี 3 คนที่ไม่ออกความเห็นเพราะไม่ทราบ

สำหรับผู้ที่คิดจะพักอาศัยในคอนโดมิเนียมในอนาคตนั้น จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 100 ราย มีเพียง 3 รายที่คิดจะอยู่ในคอนโดมิเนียม ซึ่งมีทัศนคติต่อคอนโดมิเนียมดังนี้

1) สาเหตุที่คิดจะพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

เนื่องจากเห็นว่าจะสะดวกในการเดินทางติดต่อประกอบธุรกิจประจำวัน และเห็นว่าการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมนั้นมีสาธารณูปโภคที่พร้อมเพรียง ไม่ต้องมีปัญหาในการดูแลรักษา

2) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม

สถานที่ตั้งและสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นสิ่งที่กลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 ราย พิจารณา นอกจากนั้นก็เป็นเรื่องของลักษณะของเจ้าของโครงการ ราคา และระบบการผ่อนชำระ

3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่คิดว่าจำเป็น

พิจารณาเพียง 3 อันดับแรก จะสรุปได้ว่า เรื่องของระบบการรักษาความปลอดภัย และระบบป้องกันอัคคีภัยเป็นสิ่งที่คำนึงมากที่สุด นอกนั้นเป็นเรื่องของที่จอดรถ โทรศัพท์ ระบบน้ำไฟ

4) ระดับราคาที่จะซื้อ

อยู่ในช่วง 5 แสน ถึง 1 ล้าน 2 แสนบาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 57 แสดงความเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อลักษณะของผู้ที่ควรอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

ลักษณะ	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
นักธุรกิจหรือบุคคลที่ต้องทำงานในกลางใจเมือง	55	40.4
คนโสดหรือครอบครัวขนาดเล็ก	36	26.5
ผู้มีรายได้สูง	11	8.1
ผู้มีรวยได้ปานกลาง	9	6.6
คนไม่มีเวลาดูแลบ้าน	6	4.4
คนต่างชาติ	6	4.4
เมียน้อยหรือนางแบบ	3	2.2
คนต่างจังหวัด แต่ต้องมาทำงานในกรุงเทพ	2	1.5
คนที่ต้องการเป็นอิสระ	2	1.5
ต้องการตั้งสำนักงาน	1	0.7
คนที่อยู่เฉย ๆ	1	0.7
ไม่ทราบ	4	2.9
รวม	136	100.0

กลุ่มตัวอย่างทั้ง 100 รายส่วนใหญ่มีความเห็นว่า คอนโดมิเนียมเป็นที่พักอาศัยสำหรับนักธุรกิจ พ่อค้า หรือบุคคลที่จำเป็นต้องติดต่อธุรกิจภายในใจกลางเมือง(40.4% ของจำนวนคำตอบทั้งหมด) และกลุ่มคนโสดหรือครอบครัวขนาดเล็ก(26.5% ของจำนวนคำตอบทั้งหมด)