

บทที่ 1



บทนำ

อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยในเมืองไทยได้มีกำเนิดมาในช่วงระยะหลังสงครามโลกครั้งที่สอง<sup>1/</sup> และได้เป็นอุตสาหกรรมประเภทหนึ่งในประเทศไทยที่เติบโตอย่างรวดเร็ว จากการเพิ่มจำนวนของประชากรอย่างรวดเร็ว และจากการที่ค่านิยมของคนไทยได้เปลี่ยนไปจากการครองชีพในรูปแบบที่อาศัยอยู่ร่วมกัน เป็นครอบครัวใหญ่ ๆ เป็นการแยกตัวออกไปอยู่อย่างอิสระของตนเอง ทำให้เกิดธุรกิจเพื่อสนองความต้องการนี้ขึ้น เริ่มจากนักจัดสรรที่ดินได้จัดสรรแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย แล้วเปิดให้คนเช่าซื้อ จนเป็นเหตุให้เกิด ธุรกิจบริการรับสร้างบ้านให้ในระบบผ่อนส่งตามมา แต่เนื่องจากไม่เป็นที่ยอมรับเท่าไรนัก เพราะผู้ที่ใช้บริการมีความรู้สึกว่าคุณสร้างได้กำหนดมาตรฐานแบบบ้านออกมาเหมือนกัน จึงได้เกิดนักธุรกิจจัดสรรอีกกลุ่มหนึ่งที่ได้เริ่มมีความคิดใหม่เกิดขึ้น คือการให้บริการทั้งจัดสรรที่ดิน และสร้างบ้านพักพร้อมกันในเวลาเดียวกัน ซึ่งเป็นแนวของหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ และหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวนี้ มักจะอยู่ตามชานเมือง เนื่องจากที่ดินยังมีราคาถูกอยู่ แต่คนที่อยู่บ้านจัดสรรตามชานเมืองที่ต้องการจะเดินทางมาทำงานหรือประกอบอาชีพของตนต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จึงมีแนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแบบใหม่เกิดขึ้น คือ การสร้างบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นบ้านแฝดติดกันหลายหลัง ไม่มีคอกะไรกับอาคารพาณิชย์ แต่มีที่ดินหรือบริเวณในแต่ละบ้านให้มีขนาดย่อม เพื่อสร้างบรรยากาศของการอยู่อาศัยให้คล้ายคลึงกับการอยู่บ้านลักษณะทั่วไป

เนื่องจากราคาที่ดินภายในตัวเมืองมีราคาสูงมากดังนั้น การเอาที่ดินสร้างทาวน์เฮ้าส์ จะได้หน่วยที่มีราคาแพง และเนื่องจากทางราชการได้ออกระเบียบอย่างรัดกุมเพื่อควบคุมนักธุรกิจในการที่จะสร้างบ้านจัดสรรหรือทาวน์เฮ้าส์ประจวบกับทางรัฐบาลได้ออกพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ออกใช้ จึงได้เกิดธุรกิจบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมขึ้น ซึ่งในระยะแรกนั้นยังมีผู้ลงทุนเป็นจำนวน

<sup>1/</sup> กองบรรณาธิการสยามรัฐ "อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย" รายงานการตลาดปี 2525 พิมพ์ที่โรงพิมพ์

ไม่มากนัก จนกระทั่งปี 2525 ซึ่งเรียกว่าเป็นยุคเฟื่องฟูของธุรกิจประเภทนี้ เพราะมีผู้ลงทุนเป็นจำนวนมาก เห็นว่า โครงการแรก ๆ ประสบความสำเร็จกันอย่างมาก และจนกระทั่งปัจจุบันนี้พบว่าขนาดของอุปทานมีจำนวนมาก

บ้านพักอาศัยแบบคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นแนวความคิดการอยู่อาศัยที่สนองความต้องการในด้านความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งจะประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย มีสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวอาคารพร้อมเพรียง นอกจากนี้ยังแก้ปัญหาในเรื่องของความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน แต่ขณะเดียวกันก็ยังมีผู้สงสัยว่าคนไทยจะยอมรับวิธีการดำรงชีวิตแบบใหม่ ในการที่มีที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารสูง ๆ หลายชั้นนี้หรือไม่ เพราะคนไทยมีอุปนิสัยรักความเป็นเอกเทศอิสระ เสริมชีวิตที่สมถะ และเรียบง่ายอีกประการหนึ่ง ปัจจุบันนี้ มีผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการประเภทนี้ จำนวนไม่มาก จึงยังไม่อาจทราบได้ว่าคนไทยจะสามารถยอมรับแนวความคิดนี้ได้หรือไม่

ซึ่งจากข้อสงสัยต่าง ๆ ดังกล่าว ผู้เขียนวิทยานิพนธ์จึงมีความสนใจที่จะได้ศึกษาถึงแนวโน้มของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ ว่าจะมีโอกาสเป็นไปได้เพียงใด ตลอดจนใครจะศึกษาถึงแนวทางในการจัดการและปรับปรุงที่ควรกระทำสำหรับผู้ที่จะลงทุนในโครงการประเภทนี้ ต่อไปในอนาคตด้วย

#### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาวะตลาดของบ้านพักอาศัยแบบคอนกรีตเสริมเหล็กในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต
2. เพื่อประยุกต์ทฤษฎีทางการตลาดในเรื่องเกี่ยวกับการแนะนำผลิตภัณฑ์ใหม่เข้าสู่ตลาด และการจัดการตลาดของสินค้าใหม่ประเภทนี้
3. เพื่อทราบถึงทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายที่มีต่อบ้านพักอาศัยแบบคอนกรีตเสริมเหล็ก

#### ขอบเขตของการศึกษา

การวิจัยนี้ มีขอบเขตและจุดมุ่งหมาย ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการสำรวจทัศนคติเฉพาะผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร เท่านั้น
2. ข้อมูลที่ปรากฏผลในการวิจัย เป็นข้อมูลในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ - มีนาคม 2527



ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาและวิเคราะห์

1. เพื่อทราบถึงแนวโน้มของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการลงทุนในตลาดสินค้าประเภทนี้
2. เพื่อทราบถึงพฤติกรรมและการตัดสินใจซื้อของกลุ่มเป้าหมายเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม

แนวเหตุผลทฤษฎีที่สำคัญหรือสมมติฐาน

ตลาดของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม มีแนวโน้มที่จะเป็นที่ยอมรับจากกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเป็นบุคคลที่มีรายได้สูง

วิธีการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าและวิจัยวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ ต้องการศึกษาดังทัศนคติของกลุ่มเป้าหมายในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีต่อการพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม และต้องการรวบรวมแนวความคิดของผู้เชี่ยวชาญและนักลงทุนต่อแนวโน้มของคอนโดมิเนียม ดังนั้นจึงเน้นหนักไปในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถามและการสัมภาษณ์เป็นสำคัญ โดยแบ่งกลุ่มออกเป็นดังนี้

1. ข้อมูลจากผู้เข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแล้ว โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการดำเนินการสำรวจความคิดเห็นในแง่ของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจพักอาศัยในคอนโดมิเนียมจำนวน 100 ตัวอย่าง
2. ข้อมูลจากกลุ่มเป้าหมายของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้ครอบครัวตั้งแต่ 20,000 บาทต่อเดือน การรวบรวมข้อมูลจะใช้วิธีการสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือดำเนินการสำรวจความคิดเห็นต่อการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมจำนวน 100 ตัวอย่าง
3. ข้อมูลจากกลุ่มผู้ลงทุนในบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร โดยวิธีการสัมภาษณ์เกี่ยวกับแนวโน้มของบ้านพักอาศัยประเภทนี้ในอนาคต วิธีการและปัญหาที่ประสบในการดำเนินการก่อสร้างและทางด้านการตลาดจำนวน 10 ราย โดยแบ่งเป็น เจ้าของโครงการระดับราคาสูง 3 ราย ระดับราคาปานกลาง 4 ราย และระดับราคาประหยัด 3 ราย

4. ข้อมูลจากกลุ่มสถาบันการเงินและผู้เชี่ยวชาญในด้านบ้านพักอาศัย โดยวิธีสัมภาษณ์ เกี่ยวกับแนวโน้มของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม จำนวน 19 ราย ซึ่งประกอบด้วย ฝ่ายสินเชื่อของธนาคารและบริษัทเงินทุน สถาปนิก ผู้รับเหมาและบริษัทก่อสร้าง วิศวกร นักข่าวหนังสือพิมพ์และฝ่ายรัฐบาล เช่น ผู้เชี่ยวชาญจากกระทรวงมหาดไทย

เพื่อให้เข้าใจถึงวิธีการศึกษาและค้นคว้าวิจัยได้ดียิ่งขึ้น จึงขอแยกการทำวิทยานิพนธ์ออกเป็นขั้นตอน ดังนี้คือ

ขั้นแรก

ทำการจัดเก็บรวบรวมข้อมูล ซึ่งแยกออกเป็น 2 ประเภทด้วยกัน คือ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)
  2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)
1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) นั้น เราสามารถหามาได้จาก
    - ก. การสัมภาษณ์ (Interview)
    - ข. การสังเกตการณ์ (Observation)
    - ค. การใช้แบบสอบถาม (Questionnaires)

แต่ในการศึกษาริวิจัยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้ใช้วิธีศึกษาค้นคว้าโดยการใช้การสัมภาษณ์และแบบสอบถามเท่านั้น

การใช้แบบสอบถาม (Questionnaires)

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มเป้าหมาย เป็นสำคัญ โดยได้แบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือ

- ก. ข้อมูลที่เกี่ยวกับตัวผู้ตอบแบบสอบถาม เพื่อต้องการทราบเกี่ยวกับเรื่อง อายุ ฐานะการศึกษา และจำนวนสมาชิกในครอบครัว
- ข. ข้อมูลเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อ ในกรณีที่ผู้บริโภคเป็นผู้ซื้อเอง

ลักษณะของแบบสอบถาม

ลักษณะของคำถามที่ใช้ในแบบสอบถาม จะมีลักษณะของคำถาม 2 ลักษณะด้วยกัน คือ

1. คำถามที่เลือกตอบได้ (Multiple Choice Questions) ซึ่งเป็นคำถามที่มีคำตอบไว้หลายข้อ แล้วให้ผู้ตอบเลือกตอบข้อที่ตรงกับความคิดเห็นของตนมากที่สุดเพียงข้อเดียวเท่านั้น หรือตอบได้หลายคำตอบ

2. คำถามเปิด (Open-ended Questions) เป็นคำถามที่ต้องการความคิดเห็น หรือข้อแนะนำจากผู้ตอบ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ตอบได้ตอบคำถามโดยเสรี

## 2. ข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ เอกสาร บทความและข้อมูลต่าง ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผลของการศึกษาในครั้งนี้ได้รับประโยชน์ยิ่งขึ้น

### ขั้นที่สอง

เป็นขั้นตอนในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อที่จะทำการศึกษารวิจัย โดยจำกัดขอบเขตของการสำรวจ เฉพาะภายในเขตกรุงเทพมหานคร เท่านั้น และทำการสุ่มตัวอย่าง (Sampling) เพื่อใช้เป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมดที่ต้องการจะศึกษารวิจัย โดยมีลักษณะการเลือกสุ่มตัวอย่างแยกตามกลุ่มที่จะสำรวจ ดังนี้

1. กลุ่มผู้ที่เข้าอาศัยในคอนโดเนียมแล้ว ในการสุ่มตัวอย่างนั้นได้ทำการรวมโครงการที่มีผู้เข้าพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 12 โครงการ เพื่อเข้าทำการสัมภาษณ์และทำการกระจายจำนวนห้องให้มีสัดส่วนตามจำนวนในโครงการต่าง ๆ ที่มีอยู่ แต่เนื่องจากเหตุผลบางประการทำให้จำนวนของการสำรวจคลาดเคลื่อนไปจากที่กำหนดไว้ และจำนวนที่ใช้เป็นตัวอย่างแยกตามโครงการต่าง ๆ เป็นดังนี้

1. สหกรณ์เคหะสถาน 1	จำนวนตัวอย่าง	36	ราย
2. สยามเพนท์เฮ้าส์ 1	"	8	"
3. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 1	"	10	"
4. คลองตันคอนโดเนียม	"	12	"
5. ร่วมฤดีเพนท์เฮ้าส์	"	1	"



6. สังสิทธิ์คอนโดมิเนียม	จำนวนตัวอย่าง	10	ราย
7. ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม	"	5	"
8. บ้านปรีดาคอนโดมิเนียม	"	2	"
9. สยามเพนท์เฮาส์ 2	"	2	"
10. เซอร์เททคอนโดมิเนียม	"	5	"
11. เจริญผลคอนโดมิเนียม	"	9	"
	รวม	100	ราย

คิดเป็นโครงการระดับราคาสูง 38 ราย โครงการระดับกลาง 21 ราย และโครงการระดับราคาประหยัด 41 ราย

2. กลุ่มเป้าหมายของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างนั้น เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการสำรวจนั้นเป็นกลุ่มที่มีรายได้สูง จึงกำหนดให้ผู้สัมภาษณ์พิจารณาฐานะรายได้ของกลุ่มตัวอย่าง โดยดูจากสภาพภายนอกก่อน เพื่อพิจารณาเลือกถามเฉพาะผู้ที่มีฐานะรายได้ตามต้องการ จากนั้นจึงตรวจสอบจากคำตอบเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัวในท้ายแบบสอบถาม ถ้าตัวอย่างใดมีฐานะรายได้ไม่ตรงตามที่กำหนด ก็จะไม่คัดเลือกตัวอย่งนั้นออกจากการสำรวจ

นอกจากนี้ยังได้กำหนดลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันให้มีทั้งประเภทบ้านปลูกเอง บ้านจัดสรร ตึกแถว และทาวน์เฮาส์ จึงกำหนดย่านให้ผู้สัมภาษณ์ทำการสัมภาษณ์ตามย่านที่มีกลุ่มตัวอย่างอาศัยอยู่ดังต่อไปนี้ โดยกำหนดให้มีจำนวนตัวอย่างในแต่ละย่านเป็น 10 ตัวอย่าง

- |                |             |
|----------------|-------------|
| 1. สุขุมวิท    | 6. บางรัก   |
| 2. บางนา       | 7. ลาดพร้าว |
| 3. บางกะปิ     | 8. สาทร     |
| 4. บางเขน      | 9. เพชรเกษม |
| 5. สัมพันธวงศ์ | 10. สีลม    |

ในการรวบรวมข้อมูลนั้น ได้อาศัยผู้ช่วย 10 คน ระดับการศึกษาปริญญาตรีเป็นผู้ช่วยแจกแบบสอบถามและทำการสัมภาษณ์ด้วย

### ขั้นที่สาม

#### การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อได้ข้อมูลมาครบถ้วนแล้ว ได้จัดเตรียมตารางเพื่อแจกแจงข้อมูลที่ได้ออกมาในรูปแบบของความสัมพันธ์กัน และคำนวณค่าสถิติต่าง ๆ ออกมาในรูปแบบของเปอร์เซ็นต์ เพื่อสะดวกแก่การวิเคราะห์ นอกจากนี้ยังได้นำตัวเลขเหล่านั้นมาใส่ตารางแสดงความสัมพันธ์ และทำการวิเคราะห์โดยใช้ค่าไคสแควร์ แต่เนื่องจากการสุ่มตัวอย่างครั้งนี้ ไม่ได้เป็นการสุ่มแบบ random จึงอาจทำให้ผลสรุปการวิจัยที่ได้ไม่สมบูรณ์เต็มที่



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย