



หลักการและเหตุผล

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้มีการเติบโตมากขึ้น อันเป็นผลเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยจากเดิมที่เป็นฐานการผลิตภาคเกษตรกรรมมาเป็นภาคอุตสาหกรรมมากขึ้นส่งผลให้ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมพุ่งสูงขึ้นด้วยอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 8-9 ต่อปี และเป็นแรงผลักดันในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวความกระแสรายการเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะที่ผ่านมาเป็นการพัฒนาในเชิงปริมาณที่มุ่งตอบสนอง (Demand for Housing) เฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้น้อยปานกลางยังประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และเป็นการขาดแคลนในลักษณะที่มีความจำเป็นที่จะต้องมีที่อยู่อาศัย (Housing Needs) แต่สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยให้มีความสามารถในการจ่าย (Affordability) ที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

แม้ว่า การผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Low income housing) ที่ดำเนินการโดยภาครัฐด้วยการอุดหนุนเงินงบประมาณให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าตลาด และการปรับปรุงชุมชนแออัดในที่อยู่อาศัยเดิม หรือย้ายชุมชนไปที่อยู่ใหม่ก็ตาม การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการสร้างดังกล่าวในช่วง 20 ปี ระหว่างปี 2517-2536 ที่ผ่านมามีได้ประมาณร้อยละ 8 ของปริมาณที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในขณะที่บทบาทของภาคเอกชนสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้ถึงร้อยละ 56¹

¹ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, กองโครงการพื้นฐาน, แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว (กรุงเทพมหานคร : กองโครงการพื้นฐาน) 2537

ตารางที่ 1 ที่อยู่อาศัยใน กทม.และปริมณฑลในช่วงเวลาที่ต่างกัน 20 ปี เปรียบเทียบปี
2517 กับปี 2536

ที่อยู่อาศัย	2517		2536	
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน
ประชากรสร้างเอง	240,477	41	555,839	26
ภาคเอกชน	154,959	26	1,202,291	56
ภาครัฐโดยทหารฯ	9,377	2	168,351	8
ชุมชนแออัด	139,326	24	182,457	8
อื่น ๆ	41,024	7	40,000	2
รวม	583,163	100	2,148,902	100

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อย่างไรก็ตาม การขยายตัวที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นผลมาจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว จึงได้ส่งผลให้ภาคเอกชนมีการลงทุนสูงตามมา นอกจากนี้ปรากฏการณ์หนึ่งของตลาดที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นอย่างเห็นได้ชัดก็คือการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเป็นไปในแนวตั้งมากขึ้น (High density development) ในรูปแบบของแฟลตและอาคารชุดโดยเฉพาะในปี 2530-2534 พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนร้อยละ 65 ในปี 2530 แต่ได้ลดลงในปีต่อมาเหลือร้อยละ 54, 51, 38 ในปี 2531, 2532 และ 2533 ตามลำดับและในปี 2534 มีสัดส่วนลดลงอย่างมากเหลือเพียงร้อยละ 26 ในขณะที่แฟลตและอาคารชุดมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในลักษณะก้าวกระโดด กล่าวคือ ในปี 2530, 2531 และ 2532 มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 3, 5 และ 9 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2533 มีสัดส่วนสูงขึ้นเป็นร้อยละ 20 และปี 2534 มีสัดส่วนสูงขึ้นเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดใน กทม. และปริมณฑล²

จากข้อมูล สำมะโนประชากรและเคหะการ พ.ศ. 2533 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติชี้ให้เห็นว่าประชากรในกรุงเทพมหานครรวมทั้งสิ้น 5,882,411 คน หรือประมาณ 1,332,526 ครัวเรือน เป็นครัวเรือนที่มีครัวเรือนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจำนวนร้อยละ 60 และมีครัวเรือนที่ต้องเช่าบ้านอยู่จำนวน 370,693 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 28 ของครัวเรือนทั้งหมด และเมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยแบบเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร อาคารประเภทอพาร์ทเมนต์มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.76 ของจำนวนที่อยู่อาศัยแบบเช่าทั้งหมด และมีขนาดห้องโดยเฉลี่ยประมาณ 16.6 ตารางเมตร หรือขนาดพื้นที่โดยเฉลี่ย 6.20 ตารางเมตรต่อคน³

² สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2534/2535 (กรุงเทพมหานคร : คอมพิวเตอร์กราฟิก) 2536.

³ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย, การศึกษายานเช่าราคาถูกในเขตกรุงเทพมหานคร, (กรุงเทพมหานคร : สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย) 2536.

ตารางที่ 2 จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2536

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย	สัดส่วน	ขนาดครัวเรือน	จำนวนประชากร
แฟลตการเคหะแห่งชาติ	16,960	3.36	4.00	67,840
บ้านเช่าในชุมชนแออัด	44,370	8.79	3.80	168,840
บ้านพักข้าราชการ	21,366	4.23	4.00	85,464
ห้องแบ่งเช่า	42,654	8.45	2.60	110,900
หอพัก	62,394	12.35	1.40	87,352
อพาร์ทเมนต์	266,476	52.76	2.60	692,838
ตึกแถว	17,440	3.45	4.60	80,224
บ้าน	33,390	6.61	4.10	136,899
รวม	505,050	100.00	27.10	1,430,123

ที่มา : สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เป็นที่แน่ชัดว่าในช่วงทศวรรษหน้า การขยายตัวของประชากรเมืองจะมีอัตราที่สูงกว่า อัตราการขยายตัวของประชากรโดยทั่วไป เนื่องจากระบบโครงสร้างเศรษฐกิจและสังคมของประเทศจะปรับเข้าสู่ความเป็นอุตสาหกรรม และความเป็นนานาชาติ ระดับความเป็นเมือง (Urbanization Level) ของประเทศจะสูงขึ้นตามลำดับ ปัจจุบันมีประชากรเมืองอาศัยอยู่ถึง 18 ล้านคน หรือ 1 ใน 3 ของประชากรทั่วประเทศ คาดว่าใน 20 ปีข้างหน้า ประชากรเมืองจะเพิ่มขึ้นอีกเท่าตัวเป็น 33 ล้านคน หรือเกือบครึ่งหนึ่งของประชากรทั้งประเทศ ประชากรเหล่านี้ ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งในปัจจุบันมีประชากรกว่า 7.7 ล้านคนและจะขยายตัวเป็น 12.6 ล้านคนใน 20 ปีข้างหน้า ซึ่งย่อมหมายความว่าปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความจำเป็นที่จะต้องมีที่อยู่อาศัย (Housing Needs) ในภาคมหานครและเมืองศูนย์กลางความเจริญภูมิภาค รวมทั้งพื้นที่เขตเศรษฐกิจต่างๆ ทั่วประเทศจะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นตามมาด้วย อย่างไรก็ตามแม้ว่าหน่วยงานภาครัฐและบทบาทของภาคเอกชนจะสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้มากขึ้นแต่จะยังมีประชากรกลุ่มรายได้น้อยอีกจำนวนหนึ่งซึ่งไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ และที่อยู่อาศัยที่จะรองรับกลุ่มดังกล่าวก็คือที่อยู่อาศัยประเภทเช่า และจากผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่าพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นคนหนุ่มสาวอาชีพรับจ้างอาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงานตาม โรงงาน รายได้ส่วนมากอยู่ระหว่าง 4,000-6,000 บาท ซึ่งมีเงินเป็นค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 1,500-2,000 บาท นั่นคือร้อยละ 25 เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และที่ตั้งโครงการมักอยู่บริเวณชานเมืองเพราะที่ดินราคาถูกเป็นลักษณะบ้านจัดสรร ส่วนในบริเวณเมืองจะเป็นลักษณะห้องเช่าหรือแฟลคเช่า ซึ่งภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการเป็นส่วนใหญ่ และเป็นโครงการขนาดเล็กที่มีจำนวนชั้นอาคารอยู่ระหว่าง 1-4 ชั้น และมีขนาดของห้องเช่า 2.55 ตารางเมตร⁴

⁴ การเคหะแห่งชาติ, "รายงานการวิจัยความต้องการที่พักอาศัยในย่านอุตสาหกรรม
รังสิต-ประจันตपुरอินทร์, "กันยายน 2517.

ตลาดบ้านเช่าจึงเป็นตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดใหญ่ที่สุดซึ่งราคาที่ดิน ซึ่งเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีราคาเพิ่มขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยย่อมเพิ่มขึ้นตามไปจนเกิดขีดความสามารถของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการจัดการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ แม้ว่าภาคเอกชนจะได้มีการผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกลงมากขึ้น แต่มีก็อยู่ในเขตชานเมืองจึงได้รับการตอบสนองไม่ดีเท่าที่ควรจากตลาดผู้ซื้อซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีแหล่งงานในเมือง เนื่องจากต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในเมือง จากสภาพปัญหาการจราจรแออัดคับคั่งทวีความรุนแรงขึ้นเป็นลำดับ ดังนั้น ในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจึงได้ให้ความสำคัญต่อทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัย เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วประหยัดทั้งเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปยังแหล่งงาน

เขตห้วยขวางเป็นพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ที่มีการวางแผนการใช้ที่ดินภายใต้การวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีหน่วยงานที่รับผิดชอบ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร และสำนักงานผังเมือง กระทรวงมหาดไทยได้มีการวางแผนการใช้ที่ดิน เพื่อกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับระบบโครงสร้างคมนาคมและการขนส่ง การพัฒนาและการขยายตัวของพื้นที่เขตห้วยขวางส่วนใหญ่ เป็นผลจากการพัฒนาโครงข่ายถนนสายหลักและถนนสายรองจนทำให้เขตห้วยขวางเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวทั้งเพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้าควบคู่กันไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การกระจายตัวชุมชนที่ก่อตัวเป็นชุมชนพักอาศัยมักเป็นผลจากการสร้างถนนสายย่อยหรือถนนสายท้องถิ่นซึ่งแยกจากถนนสายหลักและถนนสายรอง ได้ส่งผลทำให้การเข้าถึงพื้นที่มีความสะดวกและเกิดการพัฒนาก่อสร้างที่อยู่อาศัยในรูปของอาคาร ตึกแถว หมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ แฟลต และอาคารชุดที่มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ชี้ให้เห็นว่า เขตห้วยขวางมีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยแต่ละปีเป็นจำนวน 1,830, 1,586 และ 3,384 ตามลำดับ ตามช่วงเวลาดังกล่าว และคิดเป็นยอดสะสมที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 9,343 หน่วย หรือร้อยละ 2.18 ของปริมาณที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในกทม. และปริมณฑล (นนทบุรี, ปทุมธานีและสมุทรปราการ)⁵

⁵ รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2534/2535, อ้างแล้ว, หน้า 41.

ปัจจัยสำคัญที่เป็นแรงกระตุ้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง เกิดจากผลการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการชุมชนอย่างค่อนข้างพร้อมทั้งปริมาณและคุณภาพ และเขตห้วยขวางยังมีพื้นที่ว่างอีกเป็นจำนวนมากที่เหมาะสมจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย มีทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่าย ดังนั้นจึงมีเจ้าของที่ดินทั้งประเภทถือครองไว้แต่ขายไม่ได้ หรือได้รับมรดกตกทอด ซึ่งยังไม่ต้องการขายที่ดินหันมาลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์หรือห้องเช่าแทนการปล่อยที่ดินทิ้งไว้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของที่อยู่อาศัยประเภทนี้คือผู้มีรายได้น้อย ซึ่งได้แก่ คนงาน กรรมกร นักศึกษา พนักงานบริษัท คนโสด ผู้อพยพเข้ามาทำงานในเมือง ผู้จบการศึกษาหรือครอบครัวใหม่ที่ซึ่งไม่มีเงินค่าน้ำเพื่อสำหรับการซื้อบ้าน กลุ่มบุคคลดังกล่าวล้วนต้องการมีแหล่งพักอาศัยในทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางเมืองและใกล้แหล่งงาน และด้วยเหตุที่เขตห้วยขวางเป็นพื้นที่ซึ่งมีความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้งและมีความพร้อมด้านปัจจัยบริการพื้นฐานจึงทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยขยายตัวเติบโตอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 5-10 ปี ที่ผ่านมา

การวิจัยศึกษาเพื่อค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ การกระจายตัว และสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อมคุณภาพชีวิตลักษณะของที่พักอาศัย ตลอดจนการศึกษาทัศนคติของผู้อยู่อาศัยทั้งในแง่เหตุผลการเลือกที่พักอาศัยและความพึงพอใจในการอยู่อาศัย เพื่อให้ทราบสภาพข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ ข้อมูลจากการศึกษาจะเป็นประโยชน์ ต่อการพิจารณาคัดเลือกเลือกที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยหรือผู้เช่าและต่อผู้ประกอบการที่จะลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่าซึ่งถือเป็นการตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้ตรงตามความต้องการและความจำเป็นอย่างเหมาะสมในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาทำเลที่ตั้ง การกระจายตัวและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวาง
2. ศึกษาลักษณะทางกายภาพ รูปแบบ องค์ประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวาง
3. ศึกษาลักษณะสังคม เศรษฐกิจของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์เขตห้วยขวาง
4. ศึกษาปัจจัย เหตุผลการเลือกที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์เขตห้วยขวาง
5. ศึกษาทัศนคติความพึงพอใจต่อห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ เขตห้วยขวาง

ขอบเขตของการศึกษา

อพาร์ทเมนต์ที่ทำการศึกษานี้ หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าซึ่งมีความหมายครอบคลุมถึง อาคารประเภทหอพัก ตึกแถวและอาคารพาณิชย์ที่ดัดแปลงเป็นห้องแบ่งเช่าเพื่อการพักอาศัย มีระดับราคาค่าเช่าระหว่าง 2,000-5,000 บาทต่อเดือน และอยู่ในพื้นที่เขตห้วยขวาง

ระเบียบวิธีวิจัย

จากการสำรวจภาคสนามระหว่างวันที่ 13 กันยายน 2536 - 13 ตุลาคม 2536 เกี่ยวกับขนาดและจำนวนโครงการอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวาง โดยคัดเลือกโครงการตามขอบเขตของการศึกษานี้ พบว่ามีโครงการอพาร์ทเมนต์ 212 โครงการ ห้องพักรวมทั้งสิ้น 14,721 ห้อง แบ่งขนาดโครงการตามจำนวนห้องพักได้ 3 ขนาด ดังนี้

- โครงการขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพัก 1-100 ห้อง
- โครงการขนาดกลาง มีจำนวนห้องพัก 101-200 ห้อง
- โครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องพัก มากกว่า 200 ห้อง

ตารางที่ 3 กรอบตัวอย่างประชากรเขตห้วยขวางที่ทำการศึกษ จำนวนตามแขวงห้วยขวาง
คินแดง สามเสนนอก และบางกะปิ

แขวง	จำนวน อพาร์ทเมนต์	จำนวน ห้องพัก	ขนาดโครงการ(จำนวนห้อง)			
			1-100	101-200	มากกว่า 200	ไม่ได้รับข้อมูล
1)ห้วยขวาง	91	5,937	72	5	1	13
2)คินแดง	86	5,913	78	4	3	1
3)สามเสนนอก	22	1,879	18	3	-	1
4)บางกะปิ	13	992	6	-	2	5
รวมทั้งสิ้น	212	14,721	174	12	6	20

ประชากรเป้าหมายและขนาดตัวอย่าง

จากการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นพบว่า อพาร์ทเมนต์ในแขวงบางกะปิและแขวงสามเสนนอก มีลักษณะทางกายภาพ องค์ประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานใกล้เคียงกับอพาร์ทเมนต์ใน แขวงห้วยขวางและแขวงคินแดง และเนื่องจากอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในพื้นที่แขวง ห้วยขวางและแขวงคินแดง ด้วยเหตุผลดังกล่าวในการศึกษานี้จึงเลือกอพาร์ทเมนต์ในแขวง ห้วยขวางและแขวงคินแดง เป็นตัวแทนของอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวางทั้งหมด โดยมีประชากร เป้าหมายที่ใช้ในการศึกษานี้ คือ หัวหน้าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์แขวงห้วยขวางและ แขวงคินแดง โดยผู้วิจัยได้กำหนดสมมติฐานว่ามีประชากร 1 หน่วยต่อห้องพัก 1 ห้อง จากการ สืบค้นพบว่ามีห้องพักจำนวน 14,721 ห้อง ดังนั้นจึงมีจำนวนประชากร 14,721 หน่วยและจาก ตารางสำเร็จรูปของ ทาโร ยามาเน (Taro Yamane) ทำให้ทราบขนาดตัวอย่างที่ใช้ในการ ศึกษาวิจัยไม่น้อยกว่า 385 ตัวอย่าง

ตารางที่ 4 จำนวนตัวอย่างเมื่อทราบจำนวนประชากร จำนวนตามระดับความคลาดเคลื่อน ในการประมาณค่าที่ระดับความเชื่อมั่นในการเลือกตัวอย่าง

จำนวนประชากร (N)	จำนวนตัวอย่าง (n) ที่ระดับความคลาดเคลื่อน (e)					
	+1%	+2%	+3%	+4%	+5%	+10%
500	*	*	*	*	222	83
1,000	*	*	*	385	286	91
1,500	*	*	638	441	316	94
2,000	*	*	714	476	333	95
2,500	*	1,250	769	500	345	96
3,000	*	1,364	811	517	353	97
3,500	*	1,458	843	530	359	97
4,000	*	1,538	870	541	364	98
4,500	*	1,607	891	549	367	98
5,000	*	1,667	909	556	370	98
6,000	*	1,765	938	566	375	98
7,000	*	1,842	959	574	378	99
8,000	*	1,905	976	580	381	99
9,000	*	1,957	989	584	383	99
10,000	5,000	2,000	1,000	588	385	99
15,000	6,000	2,143	1,034	600	390	99
20,000	6,667	2,222	1,053	606	392	100
25,000	7,143	2,273	1,064	610	394	100
50,000	8,333	2,381	1,087	617	397	100
100,000	9,091	2,439	1,099	621	398	100
	10,000	2,500	1,111	625	400	100

ที่มา : STATISTICS ของ TARO Yamane หน้า 886

หมายเหตุ : * มีการกระจายแบบโค้งไม่ปกติ จึงไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้

ในการสุ่มตัวอย่างผู้วิจัยเลือกใช้วิธี Stratified Sampling ซึ่งเป็นการสุ่มตัวอย่างแบบแยกกลุ่ม ซึ่งในการวิจัยนี้ผู้วิจัยได้ใช้ขนาดโครงการเป็นเกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มตัวอย่างในแต่ละแขวงและกำหนดสัดส่วนของตัวอย่างตามสัดส่วนของขนาดโครงการ ดังนี้

แขวงห้วยขวาง

ขนาดโครงการ	น้อยกว่า 100 ห้อง	จำนวน	72 โครงการ	179	ตัวอย่าง
	101-200 ห้อง	จำนวน	5 โครงการ	12	ตัวอย่าง
	มากกว่า 200 ห้อง	จำนวน	1 โครงการ	3	ตัวอย่าง
	รวม		78 โครงการ	194	ตัวอย่าง

แขวงดินแดง

ขนาดโครงการ	น้อยกว่า 100 ห้อง	จำนวน	78 โครงการ	178	ตัวอย่าง
	101-200 ห้อง	จำนวน	4 โครงการ	9	ตัวอย่าง
	มากกว่า 200 ห้อง	จำนวน	3 โครงการ	7	ตัวอย่าง
	รวม		85 โครงการ	194	ตัวอย่าง
	รวมทั้งสิ้น		163 โครงการ	388	ตัวอย่าง

การเก็บข้อมูลและการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นเป็นการหาข้อมูลพื้นฐานที่จะนำไปใช้เป็นแนวทางในการกำหนดเครื่องมือเพื่อค้นหาข้อมูลในชั้นรายละเอียดนั้น ได้ทำการสำรวจสภาพแวดล้อมทั่วไปของโครงการอพาร์ทเมนต์เขตห้วยขวาง ในแขวงห้วยขวางและแขวงดินแดง โดยใช้วิธีการสังเกต จดบันทึกและถ่ายภาพโดยละเอียด นอกจากนี้ยังได้สัมภาษณ์ผู้พักอาศัยเพื่อทราบลักษณะพื้นฐานของพฤติกรรมการอยู่อาศัย การใช้ชีวิตประจำวันเพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบแบบสอบถามต่อไป

สำหรับการสร้างแบบสอบถามนั้นจะใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเบื้องต้นเป็นแนวทางในการออกแบบแบบสอบถาม โดยมีเนื้อหาสาระครอบคลุมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยมีลักษณะเป็นคำถามปลายปิดและปลายเปิดบางส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ส่วนที่ 1 : เป็นคำถามเกี่ยวกับลักษณะทางด้านสังคมและเศรษฐกิจของผู้พักอาศัย ได้แก่ เพศ อายุ ภูมิภาค อาชีพ รายได้ ค่าใช้จ่าย ฯลฯ
- ส่วนที่ 2 : เป็นคำถามเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพภายในอาคารและหน่วยพักอาศัย องค์ประกอบและวัสดุตกแต่ง
- ส่วนที่ 3 : เป็นคำถามเกี่ยวกับปัจจัยและเหตุการณ์ตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย ทัศนคติและความพึงพอใจต่อห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในอพาร์ทเมนต์

แบบสอบถามที่สร้างขึ้นได้นำไปทดสอบในขั้น Pretest กับผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ แขวงห้วยขวางและแขวงดินแดงรวม 16 ราย และนำกลับมาปรับปรุงแก้ไขข้อความและภาษาที่ใช้ เพื่อให้เกิดความเที่ยงตรงก่อนนำไปใช้จริง

การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากเก็บข้อมูลเรียบร้อยแล้วและตรวจสอบความถูกต้องของคำตอบที่ได้จากแบบสอบถามแล้ว นำผลที่ได้มาวิเคราะห์ตาม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. เสนอข้อมูลทางกายภาพของเขตห้วยขวาง ลักษณะทางกายภาพของโครงการอพาร์ทเมนต์ในแขวงห้วยขวางและแขวงดินแดง ทำเลที่ตั้งและการกระจายตัวของโครงการอพาร์ทเมนต์ รูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์ ตลอดจนรูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย เพื่อให้ทราบถึงภาพรวมทางกายภาพ โดยนำเสนอข้อมูลเหล่านี้โดยการบรรยายประกอบกับภาพถ่ายและแผนที่

2. เสนอข้อมูลทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ แขวงห้วยขวางและแขวงดินแดง โดยจำแนกตามเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพและรายได้ ฯลฯ นำเสนอข้อมูลเหล่านี้โดยใช้สถิติอัตราส่วน ร้อยละประกอบการบรรยาย และวิเคราะห์ในบางประเด็นสำคัญ โดยนำตัวแปรมาหาความสัมพันธ์โดยใช้วิธี Crosstabulation เพื่อให้เข้าใจถึงสภาพลักษณะการอยู่อาศัย พฤติกรรมการดำรงชีวิตประจำวันอย่างชัดเจน

3. ประเมินความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อองค์ประกอบของโครงการและหน่วยพักอาศัยตลอดจนระบบการบริหารการจัดการ โดยกำหนดกรอบขององค์ประกอบเป็นกลุ่มและประเมินค่าความพอใจในแต่ละองค์ประกอบและในแต่ละกลุ่ม โดยใช้ค่ามีชดิมเลขคณิต (x) โดยกำหนดให้ค่าการประเมินที่ต่ำกว่า 3.00 แสดงว่ามีความพอใจในองค์ประกอบหรือกลุ่มนั้น ๆ และประเมินความพอใจโดยรวมต่อโครงการ

4. สรุปผลจากการวิเคราะห์และข้อคิดเห็น ปัญหาที่ได้พบจากการวิจัย ตั้งเป็นประเด็นเพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหา

5. จัดทำรายงานการวิจัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงและโอกาสการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ของเขตห้วยขวาง และความเข้าใจเกี่ยวกับภาวะและสภาพสังคม เศรษฐกิจ รวมทั้งคุณภาพชีวิตสิ่งแวดล้อม ตลอดจนทัศนคติความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์
2. เพื่อประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งผู้ที่เข้าอยู่อาศัยและผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์
3. เพื่อเป็นเอกสารวิชาการและเป็นแนวทางในการค้นคว้าด้านที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์อย่างกว้างขวางต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ 1 แสดงขั้นตอนระเบียบวิธีวิจัย

