

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง  
: กรณีศึกษา อาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร



นายคนธ์พงษ์ เลิศชัยทัศน์

# สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

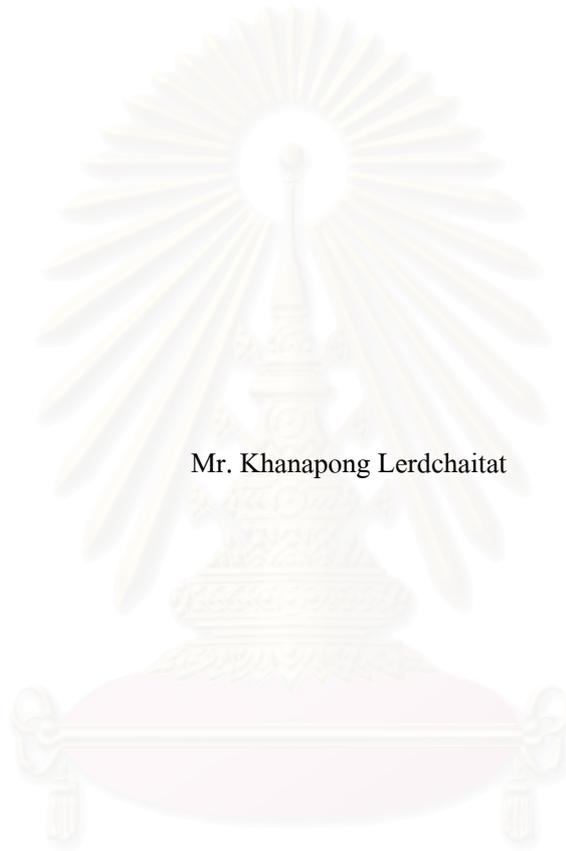
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE RESIDENTIAL HOLDING CHANGES OF MIDDLE CLASS  
: A CASE STUDY OF CONDOMINIUMS IN BANGKAPI DISTRICT,  
BANGKOK METROPOLITAN



Mr. Khanapong Lerdchaitat

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2007

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง  
: กรณีศึกษาอาคารพักอาศัยรวม ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

โดย

นายคนธ์พงษ์ เกษชัยศักดิ์

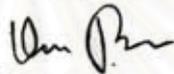
สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

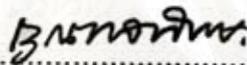
รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินหลักสูตรปริญญาโท



.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

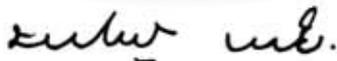
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กมลทลทิพย์ พานิชศักดิ์)



.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)



.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณ โสภิชฐ์ เมฆวิชัย)



.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)



.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)

คณิศพงษ์ เลิศชัยทัศนีย์ : การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง : กรณีศึกษา อาคารพักอาศัยรวม ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร. (THE RESIDENTIAL HOLDING CHANGES OF MIDDLE CLASS: A CASE STUDY OF CONDOMINIUMS IN BANGKAPI DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN) อ.ที่ปรึกษา: รศ. มานพ พงศทัต, 100 หน้า.

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและสภาพทางครอบครัวในแต่ละช่วง ของคนชั้นกลางในกรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์รูปแบบการถือครองและความเหมาะสมของที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับสถานภาพทางครอบครัว โดยทำการศึกษาที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมระดับราคาปานกลาง ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร จำนวน 7 โครงการ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือ แบบสอบถาม จากกลุ่มตัวอย่าง 356 คน ที่ได้จากการสุ่มถึงขั้นคอน

จากการวิจัยพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยมี 3 กลุ่มปัจจัย เมื่อเรียงตามลำดับความสำคัญดังนี้ กลุ่มปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (54.7%), กลุ่มปัจจัยด้านกายภาพ (35.7%) และกลุ่มปัจจัยด้านสังคม (20.9%) รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่อยู่อาศัยมี 4 รูปแบบ เมื่อเรียงตามลำดับจำนวนขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครอง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลง 1 ชั้นจาก การเช่าหรืออาศัยอยู่กับผู้อื่น ไปสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย, การเปลี่ยนแปลง 2 ชั้น จากการเช่าหรืออาศัยอยู่กับผู้อื่น เป็นเช่าที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน และเปลี่ยนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย, การเปลี่ยนแปลง 3 ชั้น มี 2 รูปแบบคือจากการเช่าหรืออาศัยอยู่กับผู้อื่น เป็นเช่าที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เมื่อมีครอบครัวจึงเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย หรือเลือกที่จะกลับไปตั้งรกรากที่ต่างจังหวัด หรือเลือกเช่าอยู่อาศัยต่อไป ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและสถานภาพทางครอบครัวในแต่ละช่วง แบ่งเป็น 4 ช่วงคือ ช่วงหนุ่มหรือสาวโสดมีที่อยู่อาศัยแบบ ห้องเช่า และอาคารพักอาศัยรวม, ช่วงสมรสไม่มีบุตร มีที่อยู่อาศัยแบบ ห้องเช่า และอาคารพักอาศัยรวม, ช่วงสมรสมีบุตรในวัยเรียน มีที่อยู่อาศัยแบบ ห้องเช่า, อาคารพักอาศัยรวม และบ้าน และช่วงสมรสบุตรอยู่ในวัยทำงาน มีที่อยู่อาศัยแบบ อาคารพักอาศัยรวม และบ้าน

ข้อเสนอแนะในการวิจัยคือ สำหรับอาคารพักอาศัยรวม ระดับราคา ระหว่าง 400,000-1,200,000 บาท ในเขตบางกะปิ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัย ที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลายครั้ง และมีสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมแตกต่างกัน 3 กลุ่ม คือ 1.กลุ่มเริ่มทำงาน 2.กลุ่มทำงานมาแล้ว 3-10ปี 3.กลุ่มสถานภาพสมรส จึงควรมีรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย 2 ประเภทคือ ประเภทเช่า และประเภทซื้อ โดยอาคารพักอาศัยรวมประเภทเช่าสำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3 คน อายุ 21-40 ปี ควรมี 2 ระดับ คือ ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับรายได้ 9,201- 14,000 บาท และ ระดับรายได้ 20,501 บาทขึ้นไป ส่วนอาคารพักอาศัยรวมประเภทซื้อ ผู้อยู่อาศัย 2-3 คน อายุ 21-40ปี ควรมี 2 ระดับ คือ สำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีระดับรายได้ 9,201-20,500 บาท และระดับรายได้ 36,001-50,000 บาท และอาคารพักอาศัยรวม ผู้อยู่อาศัย 1-2 คน อายุ 31-50 ปี มีระดับรายได้ 50,001-100,000 บาท

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....นางนงนุช ฉัตรวิวัฒน์.....  
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ปีการศึกษา.....2550.....

# # 4974109025 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: RESIDENTIAL / HOLDING CHANGES / MIDDLE CLASS

KHANAPONG LERDCHAITAT: THE RESIDENTIAL HOLDING CHANGES OF MIDDLE CLASS: A CASE STUDY OF CONDOMINIUMS IN BANGKAPI DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. MANOP BONGSADEDT, 100 pp.

The objectives of this research are to study residential holding changes and to explore the relationship between the residential holding changes and family status of middle class people in Bangkok at each period of time. This research is conducted in order to analyze the types of residential holding change and to find suitable residence for the occupants. A four-stage sampling of 356 people in 7 selected middle-class condominiums in Bangkapi district, Bangkok and questionnaire are the methods used in this research.

This research has revealed that there are three factors affecting residential holding changes. Arranged by the order of importance, these factors include financial factor (54.7 %), physical factor (35.7 %) and social factor (20.9 %). Residential holding changes can be classified into four categories according to a number of steps of these changes. The first category is a 1-step change or a change from renting a residence or being a dependent member to a residence owner. The second category is a 2-step change or a change from renting or being a dependent member to a tenant renting a place closer to workplace and finally becoming a residence owner. The third category is a 3-step change which can be divided into two sub-categories. The first sub-category is a change from renting or being a dependent member to a tenant renting a place closer to workplace, once having a family, a residential holding change can be either being a residence owner or returning to hometown or remaining a tenant. In addition, the relationship of the residential holding changes can be divided into four periods which are independent period, coupling period, parenting period, and senior period. People falling in the independent period and the coupling period normally stay in a rented residential building. Those of parenting period normally hold a residence of an apartment, a condominium or a house, while those of senior period normally occupy a condominium or a house.

The recommendations from this research are for any condominium whose price is from 400,000-1,200,000 Baht. They should be able to support any occupants with not only several residential holding changes but also with different financial and social status. These occupants can be divided into three types which are 1. First jobbers, 2. Three-ten years experienced workers, and 3. Married couples. Therefore, there should be two types of residential holdings, namely, one type is to rent and the other type is to buy. A residential building to rent for 2-3 occupants of 21-40 years old should be divided to serve 2 levels of occupants. The first level is the occupants with 9,201-14,000 Baht income. The second level is the occupants with more than 20,501 Baht income. Any residential building to buy for 2-3 occupants of 21-40 years old should be divided to serve 2 levels of occupants. One is for the occupants with 9,201-20,500 Baht income, whereas the other is for the occupants with 36,001-50,000 Baht income. Any residential building for 1-2 occupant(s) of 31-50 years old with 50,001-100,000 Baht income should also be provided.

Department :.....Housing..... Student's signature :.....*Khanapong L.*.....

Field of study :.....Housing..... Advisor's signature :.....*[Signature]*.....

Academic year :.....2007.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงได้ ข้าพเจ้าฯ ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ ได้แก่ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณาทิพย์พานิชภักดิ์ อาจารย์ สุพินดา ตั้งรุ่งเรืองอยู่ ที่ได้สละเวลาที่มีค่าให้คำแนะนำตลอดจนแรงคิดที่มีคุณค่ายิ่ง จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ และขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ประจำภาควิชาเลหการ คณะกรรมการสอบทุกๆ ท่าน ที่ได้สละเวลาให้คำแนะนำ และประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ให้แก่ข้าพเจ้าฯ ตลอดมา

ทั้งนี้ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะสำเร็จ ไม่ได้ หากขาดความร่วมมือจากผู้ที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดฯ ซึ่งได้ให้ข้อมูลที่เป็นจริง และไม่ปิดบัง รวมถึง แม่บ้านฯ พนักงานรักษาความปลอดภัย และผู้เกี่ยวข้องๆ ที่ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ข้าพเจ้าฯ และทีมงานในการเก็บข้อมูลอย่างดียิ่ง ซึ่งข้าพเจ้าฯ ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

รวมถึง บิดา-มารดา ญาติ-พี่-น้อง-เพื่อนๆ และทีมงานที่คอยให้ความช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจ ตลอดมา ข้าพเจ้าฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะเป็นประโยชน์ และเป็นข้อมูลแก่ผู้ที่กำลังศึกษาด้านเศรษฐศาสตร์ รวมทั้งผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยต่อไป

หากมีข้อผิดพลาด หรือข้อบกพร่องประการใดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ข้าพเจ้าฯ ขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง .....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ .....	ฏ
สารบัญแผนที่ .....	ฒ
สารบัญภาพ .....	ณ
<b>บทที่ 1 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย .....	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	3
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย .....	3
1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น .....	4
1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย .....	4
<b>บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>5</b>
2.1 ความสำคัญของที่อยู่อาศัย.....	5
ก. แนวคิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์.....	5
ข. ความสำคัญของที่อยู่อาศัยในเมือง.....	7
ค. ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง.....	9
2.2 แนวคิดและทฤษฎีด้านที่อยู่อาศัย.....	10
ก. แนวความคิดเรื่อง Filtering Concept.....	10
ข. แนวความคิด Ownership Concept.....	16
ค. แนวความคิดเรื่อง Family Life Cycle.....	21

	หน้า
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	25
2.4 สรุปแนวความคิด.....	30
<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา .....</b>	<b>31</b>
3.1 วิธีดำเนินการวิจัย .....	31
ก. ประชากรในการศึกษา .....	31
ข. กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา .....	32
ค. ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม.....	38
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย .....	40
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	40
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	41
<b>บทที่ 4 สภาพทั่วไปของชุมชน และสภาพทางกายภาพขององค์ประกอบชุมชน.....</b>	<b>43</b>
4.1 แสปป์แลนด์ เรซิเดนซ์ โครงการ 4.....	43
4.2 ราม 53 เฟลต.....	45
4.3 ลุมพินีเซ็นเตอร์ นวมินทร์.....	47
4.4 เอช.อาร์. เรสซิเดนซ์ 5.....	49
4.5 คลองจั่นเฟลต.....	51
4.6 ฝักข้าวโพด 1.....	53
4.7 ลำสาลีแมนชั่น.....	55
<b>บทที่ 5 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยและลักษณะของผู้ที่อยู่อาศัย .....</b>	<b>57</b>
5.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	57
ก. ข้อมูลในปัจจุบัน.....	57
ข. ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	64
ค. ข้อมูลผลการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	66

5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย.....	71
5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและปัจจัยทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพในแต่ละช่วง.....	72
ก. ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง) และปัจจัยทางด้านสังคม.....	73
ข. ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ.....	74
ค. ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง) และปัจจัยทางด้านกายภาพ.....	79
5.4 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย.....	80

<b>บทที่ 6 แนวทางในการกำหนดลักษณะที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย.....</b>	<b>82</b>
6.1 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย.....	82
ก. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ.....	83
ข. ปัจจัยด้านกายภาพ.....	83
ค. ปัจจัยด้านสังคม.....	84
6.2 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย.....	86
6.3 จำนวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแต่ละขั้นของการถือครองที่อยู่อาศัย.....	89
6.4 ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยก่อนเริ่มทำงาน.....	90
6.5 ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และสถานภาพทางครอบครัวในแต่ละช่วง.....	91
6.6 ข้อเสนอแนะการวิจัย.....	92
6.7 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต.....	94

	หน้า
รายการอ้างอิง .....	95
ภาคผนวก .....	96
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	100



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1	การแบ่งช่วงชีวิตของ Buhler..... 22
ตารางที่ 2.2	การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 25 - 34..... 23
ตารางที่ 2.3	การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 35 - 44..... 23
ตารางที่ 2.4	การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 45 - 54..... 24
ตารางที่ 2.5	การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 55 - 64..... 24
ตารางที่ 2.6	การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 65 ขึ้นไป..... 24
ตารางที่ 3.1	จำนวนโครงการอาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียน กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2540-2549..... 31
ตารางที่ 3.2	กลุ่มรายได้ ของการเคหะแห่งชาติ ปี2545 - 2549..... 33
ตารางที่ 3.3	อาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียนระดับราคากลางล่าง ในเขตบางกะปิ ปี 2540 - 2549..... 33
ตารางที่ 3.4	อาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียนระดับราคาปานกลาง ในเขตบางกะปิ ปี 2540 - 2549..... 34
ตารางที่ 3.5	อาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียนระดับราคากลางล่าง ในเขตบางกะปิ ปี 2540 - 2549..... 35
ตารางที่ 3.6	กลุ่มอาคารพักอาศัยรวมและระดับราคา..... 35
ตารางที่ 3.7	ขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ..... 39
ตารางที่ 5.1	จำนวนเพศชายและหญิงของกลุ่มตัวอย่าง..... 57
ตารางที่ 5.2	จำนวนคนของกลุ่มตัวอย่างแบ่งตามอายุ..... 58
ตารางที่ 5.3	จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัย..... 58
ตารางที่ 5.4	ภูมิลำเนาของกลุ่มตัวอย่าง..... 59
ตารางที่ 5.5	เจ้าของที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด..... 59
ตารางที่ 5.6	รูปแบบบ้านในต่างจังหวัด..... 60
ตารางที่ 5.7	ประเภทสมาชิกในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง..... 60
ตารางที่ 5.8	อาชีพการงานของกลุ่มตัวอย่าง..... 61
ตารางที่ 5.9	รายได้ของครอบครัวของกลุ่มตัวอย่าง..... 61
ตารางที่ 5.10	ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง..... 62
ตารางที่ 5.11	สถานศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง..... 62
ตารางที่ 5.12	เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมของกลุ่มตัวอย่าง..... 63

ตารางที่ 5.13	รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	63
ตารางที่ 5.14	หนี้สินของกลุ่มตัวอย่าง.....	64
ตารางที่ 5.15	การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง.....	64
ตารางที่ 5.16	ประเภทที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่าง.....	64
ตารางที่ 5.17	รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่าง.....	65
ตารางที่ 5.18	ปัจจัยที่ทำให้มีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	65
ตารางที่ 5.19	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาที่อยู่อาศัยและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย.....	66
ตารางที่ 5.20	ความสัมพันธ์ระหว่างอายุและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย.....	66
ตารางที่ 5.21	ความสัมพันธ์ระหว่างอายุและสถานภาพทางครอบครัว.....	66
ตารางที่ 5.22	ความสัมพันธ์ระหว่างอายุและระดับรายได้.....	67
ตารางที่ 5.23	ความสัมพันธ์ระหว่างอายุและจำนวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลังทำงาน....	67
ตารางที่ 5.24	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย.....	68
ตารางที่ 5.25	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาที่อยู่อาศัยและระดับการศึกษา.....	68
ตารางที่ 5.26	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพการงานและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย.....	68
ตารางที่ 5.27	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพการงานและระดับราคาที่อยู่อาศัย.....	69
ตารางที่ 5.28	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย.....	69
ตารางที่ 5.29	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และระดับราคาที่อยู่อาศัย.....	69
ตารางที่ 5.30	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และสถานภาพทางครอบครัว.....	70
ตารางที่ 5.31	ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและรูปแบบการครอง ที่อยู่อาศัย.....	70
ตารางที่ 5.32	สรุปผลการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย.....	71
ตารางที่ 5.33	สรุปความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และ ปัจจัยทางด้านสังคม.....	72
ตารางที่ 5.34	สรุปความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ.....	72
ตารางที่ 5.35	สรุปความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และ ปัจจัยทางด้านกายภาพ.....	73
ตารางที่ 5.36	ระยะเวลาอยู่อาศัย.....	73
ตารางที่ 5.37	จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัย.....	74

	หน้า	
ตารางที่ 5.38	สถานภาพทางครอบครัว.....	74
ตารางที่ 5.39	รายได้ของครัวเรือน.....	75
ตารางที่ 5.40	ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย.....	75
ตารางที่ 5.41	ค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางต่อเดือน.....	76
ตารางที่ 5.42	ค่าใช้จ่ายด้านอาหารต่อเดือน.....	76
ตารางที่ 5.43	ค่าใช้จ่ายด้านยารักษาโรคเฉลี่ยต่อเดือน.....	77
ตารางที่ 5.44	ค่าใช้จ่ายในด้านอื่นๆ ต่อเดือน.....	77
ตารางที่ 5.45	เงินออมเฉลี่ยต่อเดือน.....	78
ตารางที่ 5.46	แหล่งที่มาของเงินสำหรับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย.....	78
ตารางที่ 5.47	รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้ง.....	79
ตารางที่ 5.48	รูปแบบการเดินทางไปทำงาน.....	79
ตารางที่ 5.49	ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน.....	80
ตารางที่ 5.50	สาเหตุการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้ง.....	80
ตารางที่ 5.51	จำนวนการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยหลังจากเริ่มทำงานของกลุ่มตัวอย่าง.....	81

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 3.1	แผนการดำเนินงานวิจัย..... 42
แผนภูมิที่ 6.1	รูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย..... 86
แผนภูมิที่ 6.2	การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย..... 87
แผนภูมิที่ 6.3	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย..... 89
แผนภูมิที่ 6.4	ประเภทที่อยู่อาศัยในครั้งแรกก่อนเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย..... 90
แผนภูมิที่ 6.5	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างสถานะทางครอบครัวกับรูปแบบการเปลี่ยนแปลงถือครองที่อยู่อาศัย..... 91



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแผนที่

		หน้า
แผนที่ 3.1	แผนที่แสดงตำแหน่งเขตเมืองชั้นกลางกรุงเทพฯ.....	32
แผนที่ 3.2	แผนที่แสดงตำแหน่งกลุ่มประชากรอาคารพักอาศัยรวมเขตบางกะปิ.....	37
แผนที่ 3.3	แผนที่แสดงตำแหน่งอาคารพักอาศัยรวมที่เลือกลงสำรวจ.....	38



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญภาพ

		หน้า
ภาพที่ 4.1	อาคารพักอาศัยรวม แอปเปิ้ลแลนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการ 4.....	43
ภาพที่ 4.2	แผนผังอาคารพักอาศัยรวม แอปเปิ้ลแลนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการ 4.....	44
ภาพที่ 4.3	อาคารพักอาศัยรวม ราม 53 เฟลส.....	45
ภาพที่ 4.4	แผนผังอาคารพักอาศัยรวม ราม 53 เฟลส.....	46
ภาพที่ 4.5	อาคารพักอาศัยรวม ลุมพินีเซ็นเตอร์ นวมินทร์.....	47
ภาพที่ 4.6	แผนผังอาคารพักอาศัยรวม ลุมพินีเซ็นเตอร์ นวมินทร์.....	48
ภาพที่ 4.7	อาคารพักอาศัยรวม เอช.อาร์. เรสซิเดนซ์ 5.....	49
ภาพที่ 4.8	แผนผังอาคารพักอาศัยรวม เอช.อาร์. เรสซิเดนซ์ 5.....	50
ภาพที่ 4.9	อาคารพักอาศัยรวม คลองจั่นเฟลส.....	51
ภาพที่ 4.10	แผนผังอาคารพักอาศัยรวม คลองจั่นเฟลส.....	52
ภาพที่ 4.11	อาคารพักอาศัยรวม ฝักข้าวโพด 1.....	53
ภาพที่ 4.12	แผนผังอาคารพักอาศัยรวม ฝักข้าวโพด 1.....	54
ภาพที่ 4.13	อาคารพักอาศัยรวม ลำสาลีแมนชั่น.....	55
ภาพที่ 4.14	แผนผังอาคารพักอาศัยรวม ลำสาลีแมนชั่น.....	56

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประชากรส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในเมืองและมีแนวโน้มว่าจะมีการย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองเพิ่มมากขึ้น จากเหตุผลทางด้านเศรษฐกิจที่มีความต้องการแรงงานจำนวนมากเป็นแรงดึงดูด และสถานะเศรษฐกิจของภาคชนบทที่รายได้จากการเกษตรไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย จึงทำให้มีการอพยพเข้ามาหางานทำในเมืองของคนชนบทจากภาคต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพฯที่เป็นเมืองหลวงและเป็นเมืองโตเดี่ยว ทำให้ต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่ใกล้กับแหล่งงาน แต่ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีราคาสูงทำให้ ต้องเลือกอาศัยในที่อยู่อาศัยแบบเช่าอยู่ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำกว่าการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ในแต่ละช่วงชีวิตของคนกลุ่มนี้ เมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้น ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองจากการเข้าไปสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ตามหลักแนวความคิดเรื่อง OWNERSHIP CONCEPT (มานพ พงศทัต, 2550) ซึ่งกล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการอยู่อาศัย เริ่มต้นจากการอยู่อาศัยแบบพึ่งพาหรืออยู่อาศัยกับผู้อื่น ต่อมามีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบเป็นการเช่าอยู่ และสุดท้ายเปลี่ยนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย และแนวความคิดเรื่อง FAMILY LIFE CYCLE (Carter McGoldrick, 2005:7) กล่าวถึงลักษณะวงจรชีวิตของสถานภาพทางครอบครัวของคน โดยแบ่งเป็นทั้งหมดได้ 5ช่วง ช่วงแรก INDEPENDENT หรือช่วงที่อยู่ตัวคนเดียว ช่วงที่2 คือ COUPLING OR MARRIAGE เป็นช่วงที่อยู่กันเป็นคู่หรือแต่งงานแล้ว ช่วงที่3 PARENTING: BABIES THROUGH ADOLESCENTS หรือคือช่วงที่มีบุตร ช่วงต่อมา ช่วงที่4 LAUNCHING ADULT CHILDREN หรือช่วงที่ลูกโตเป็นผู้ใหญ่มากขึ้น และช่วงสุดท้าย RETIREMENT OR SENIOR YEARS หรือช่วงเกษียณอายุ แม้ว่าเราจะมี ความพอใจต่อที่อยู่อาศัยที่ตนเองแล้ว สถานภาพทางครอบครัวเปลี่ยนไปก็อาจทำให้ความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัยในที่สุด โดยการย้ายไปพักอาศัยในที่พักอาศัยที่มีความเหมาะสมหรือตรงตามความต้องการของตนเองมากขึ้น พฤติกรรมนี้สามารถศึกษาได้จาก แนวความคิดเรื่อง THE FILTERING OF HOUSEHOLDS AND HOUSING UNITS (Berry and Frank, 1970: 436) กล่าวถึงการเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่สามารถตอบสนองความต้องการของตนเองได้มากกว่าที่อยู่เดิม การเปลี่ยนแปลง หรือการย้ายที่อยู่อาศัยของคน ทำได้หลายครั้งขึ้นอยู่กับความต้องการและความพอใจของแต่ละบุคคล หรือครอบครัวนั้นๆ จนกว่าพวกเขาสามารถหาที่อยู่อาศัยได้ตามความต้องการ

จากข้อมูลแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับปี พ.ศ. 2545 - 2549 ของการเคหะแห่งชาติ กลุ่มรายได้ที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ คือกลุ่มระดับ ข. ขึ้นไป โดยกลุ่มรายได้ที่เริ่มมีความ

ต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจากเช่าไปสู่การซื้อที่อยู่อาศัย จะอยู่ในระดับ ข. และ ค. มีรายได้ 20,501 – 36,000 บาท ถือเป็นชนชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร และนำมาคำนวณหาความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย โดยคิดเป็น 30% ของรายได้ของครัวเรือน จะได้ที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 1,200,000 บาท เป็นที่อยู่อาศัยที่ชนชั้นกลางสามารถซื้อเป็นเจ้าของได้ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของแต่ละบุคคลนั้นมีความเหมือนและแตกต่างกันออกไปตามปัจจัยต่างๆ ทำให้การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่ ได้แก่ จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางในกรุงเทพฯ การเปลี่ยนรูปแบบการถือครองจากการเช่าที่อยู่อาศัยมาสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง ต้องมีรายได้ส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง จะตั้งอยู่ใกล้กับย่านกลางเมือง เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพักอาศัยรวม ที่มีระดับราคาปานกลาง

อาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ได้แก่เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง เขต ราชพฤกษ์ เขตดอนเมือง เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตประเวศ และเขตพระโขนง เขตที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพักอาศัยรวมมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ (ข้อมูลการจดทะเบียนอาคารพักอาศัยรวมพักอาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 – 2549) เพื่อที่จะได้อาคารพักอาศัยรวมที่มีราคาที่อยู่อาศัยในช่วง10ปีไม่แตกต่างกันมาก มีจำนวนถึง 124 โครงการ 30,753 ยูนิต รองลงมาคือ เขตพระโขนง และเขตบางเขน ตามลำดับ

เขตบางกะปิเป็นเมืองชั้นกลางกรุงเทพมหานคร เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยสำคัญของคนชั้นกลาง และคนชั้นล่างที่เข้ามาหางานทำในเมืองเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยไม่สูงเหมือนในเมืองชั้นใน และไม่ไกลจากแหล่งงานมากนัก รวมถึงมีระบบคมนาคมที่เอื้ออำนวย เขตบางกะปิจึงเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย และมีการขยายตัวของอาคารพักอาศัยรวมจำนวนมาก ซึ่งที่อยู่อาศัยที่เอื้อให้เกิดการเปลี่ยนรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยจากการเช่าไปสู่การซื้อที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง จึงมีความจำเป็นในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางในกรุงเทพมหานคร

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารพักอาศัยรวม ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาลักษณะความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย และสถานภาพทางครอบครัวในแต่ละช่วง

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ก. เนื้อหาในการศึกษา ผู้ศึกษามีองค์ความรู้จำกัดจึงได้เลือกศึกษาเฉพาะ การเปลี่ยนแปลง ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยตั้งแต่อดีต ปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต รวมถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ของผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารพักอาศัยรวมในพื้นที่ศึกษาเลือกศึกษาเฉพาะคนชั้นกลางที่พักอาศัยอยู่ในอาคารพักอาศัยรวมระดับราคาปานกลาง

ข. พื้นที่ศึกษา ได้เลือกพื้นที่ในเมืองชั้นกลาง ที่จำนวนหน่วยของห้องอาคารพักอาศัยรวมมากที่สุด ซึ่งเขตในพื้นที่เมืองชั้นกลางที่มีจำนวนหน่วยห้องของอาคารพักอาศัยรวมมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ มีโครงการตั้งแต่ ปี 2540 ถึง ปี 2549 ทั้งหมด 119 โครงการ จำนวน 24,652 หน่วย ที่มีระดับราคา 400,000-1,200,000 บาท โดยทำการศึกษาอาคารพักอาศัยรวมจำนวน 7 โครงการ ในเขตบางกะปิ โดยทำการศึกษากลุ่มประชากรตัวอย่าง 356 คน จำแนกลักษณะการเกาะตัวของกลุ่มตัวอย่างอาคาร และระดับราคา ซึ่งผู้ศึกษาได้เดินสำรวจ และ เลือกสุ่มสอบถาม ผู้ที่อยู่อาศัยหรือผู้เช่าอาคารพักอาศัยรวมที่สามารถเป็นตัวแทนของประชากรในอาคารพักอาศัยรวมในโครงการที่ศึกษา โดยประกอบด้วย อาคารพักอาศัยรวมดังต่อไปนี้ (ดูแผนที่ 3.3)

1. ล้ำสาลี แมนชั่น ทำการศึกษา 34 ตัวอย่าง
2. ฝักข้าวโพด 1 ทำการศึกษา 35 ตัวอย่าง
3. คลองจั่นเพลส ทำการศึกษา 66 ตัวอย่าง
4. แสบปีแลนด์ เรซิเดนซ์ โครงการ 4 71 ตัวอย่าง
5. เอช.อาร์. เรซิเดนซ์ 5 ทำการศึกษา 58 ตัวอย่าง
6. ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์ ทำการศึกษา 49 ตัวอย่าง
7. รวม 53 เพลส ทำการศึกษา 43 ตัวอย่าง

### 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการกำหนดลักษณะที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่อยู่ในเขตเมืองชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

### 1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

ก. การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่อยู่อาศัย หมายถึง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ คือ 1. การอยู่อาศัยแบบพึ่งพาหรืออยู่อาศัยกับผู้อื่น 2. การเปลี่ยน

รูปแบบมาเป็นการอยู่อาศัยแบบเช่าอยู่ และ 3.การเปลี่ยนแปลงมาเป็นแบบที่ตนเองเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (มานพ พงศทัต, 2550)

ข. **คนชั้นกลาง** หมายถึงผู้ที่มีรายได้ในระดับกลุ่มรายได้ ข. และ ค. ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับปี 2545-2549 ดังนี้ กลุ่มรายได้ระดับ ข. คือ รายได้ครัวเรือนต่อเดือน ตั้งแต่ 20,501 – 27,500 บาท กลุ่มรายได้ระดับ ค. คือ รายได้ครัวเรือนต่อเดือน ตั้งแต่ 27,501 – 36,000 บาท (การเคหะแห่งชาติ, 2545)(ดูตาราง 3.2)

ค. **เมืองชั้นกลางในกรุงเทพมหานคร** หมายถึง เขตในกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ได้แก่ เขต พระโขนง ประเวศ บางเขน ดอนเมือง บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกลุ่ม ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ ตามการแบ่งเขตกรุงเทพมหานคร (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2548) (ดูแผนที่ 3.1)

## 1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น

ได้มีการจำแนกระดับราคาอาคารพักอาศัยรวมโดยวัดตามราคาประเมินอาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2540-2549 มีราคาประเมิน 11,000-24,000 บาทต่อตารางเมตร สามารถแบ่งออกเป็น 3 ระดับราคา พกให้การสำรวจครอบคลุมทุกระดับราคา คือ

ก. **ระดับล่าง** คือ อาคารพักอาศัยรวมที่มีราคาประเมิน 11,000-15,333 บาทต่อตารางเมตร

ข. **ระดับกลาง** คือ อาคารพักอาศัยรวมที่มีราคาประเมิน 15,334-19,667 บาทต่อตารางเมตร

ค. **ระดับบน** คือ อาคารพักอาศัยรวมที่มีราคาประเมิน 19,668-24,000 บาทต่อตารางเมตร

## 1.7 ข้อจำกัดของการวิจัย

ก. **ข้อค้นพบที่ได้ในการวิจัยมีขอบเขตจำกัดเฉพาะอาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิ** ดังนั้นการวิจัยจึงไม่สามารถอธิบายครอบคลุมถึงอาคารพักอาศัยรวมที่อยู่ภายนอกเขตบางกะปิได้

ข. **ข้อค้นพบที่ได้ในการวิจัยมีขอบเขตจำกัด ด้าน ข้อมูลทางกายภาพของอาคารพักอาศัยรวม** ดังนั้นการวิจัยจึงไม่สามารถอธิบายครอบคลุมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารพักอาศัยรวมได้

ค. **ข้อจำกัดในการศึกษาในด้านเวลา** จึงเลือกศึกษาเฉพาะเขตเมืองชั้นกลาง ซึ่งไม่สามารถศึกษาประชากรทั้งหมดได้ จึงใช้วิธีการกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น

## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 ความสำคัญของที่อยู่อาศัย

##### ก. แนวคิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์

ความต้องการของมนุษย์ประการหนึ่งที่น่าจะเป็นนอกเหนือจากด้านสังคม (Social Needs) และด้านจิตใจ (Psychological Needs) ก็คือความต้องการด้านกายภาพ (Physical Needs) ซึ่งมี 4 ปัจจัยด้วยกัน ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค มาสโลว์ได้แบ่งความต้องการพื้นฐาน (Basic Needs) ออกเป็น 5 ประเภท คือ

1. ความต้องการทางร่างกาย (Physiological Needs) ความต้องการทางร่างกายจะอยู่ลำดับต่ำที่สุดเมื่อมีความต้องการพื้นฐานมากที่สุด โดยมาสโลว์ หมายถึง แรงผลักดันทางชีววิทยาพื้นฐาน เช่น ความต้องการอาหาร อากาศ น้ำ และที่อยู่อาศัย เพื่อการตอบสนองความต้องการเหล่านี้ บริษัทจะต้องให้เงินเดือนอย่างเพียงพอแก่บุคคลที่พวกเขาจะรับภาระสภาพการดำรงชีวิตอยู่ได้ โดยทั่วไปความต้องการทางร่างกายจะถูกตอบสนองด้วยรายได้ที่เพียงพอและสภาพแวดล้อมของงานที่ดี เช่น ห้องน้ำสะอาด แสงสว่างที่เพียงพอ อุณหภูมิที่สบายและการระบายอากาศที่ดี

2. ความต้องการความปลอดภัย (Safety Needs) เน้นความต้องการลำดับที่สองของมาสโลว์ จะถูกกระตุ้นภายหลังจากที่ความต้องการทางร่างกายถูกตอบสนองแล้ว ความต้องการความปลอดภัยหมายถึงความต้องการสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยปราศจากอันตรายทางร่างกายและจิตใจ มี 2 รูปแบบ คือ ความต้องการความปลอดภัยทางด้านร่างกาย และความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งความต้องการความปลอดภัยทางด้านร่างกาย ได้แก่ การมีความปลอดภัยในชีวิต การมีสุขภาพดี เป็นต้น ส่วนความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ได้แก่ การมีอาชีพการงานมั่นคง การทำงานที่มีหลักประกันอย่างเพียงพอจะมีผลต่อการตัดสินใจในการทำงานต่อไปอันจะเป็นข้อมูลในการตัดสินใจลาออกจากงานหรือการพิจารณาเลือกงานใหม่ แต่ตราบดีที่ความต้องการด้านร่างกายยังไม่ได้รับการตอบสนอง ความต้องการที่จะได้รับความมั่นคงปลอดภัยก็ค่อนข้างน้อย

3. ความต้องการทางสังคม (Social Needs) เน้นความต้องการระดับสามที่ระบุโดยมาสโลว์ ความต้องการทางสังคมหมายถึงความต้องการที่จะเกี่ยวพันการมีเพื่อนและการถูกยอมรับโดยบุคคลอื่น เพื่อการตอบสนองความต้องการทางสังคม เป็นต้น การวิจัยแสดงให้เห็นว่าความต้องการทางสังคมจะถูกกระตุ้นภายใต้สภาวะที่ “ความไม่แน่นอนทางองค์กร” มีอยู่ เช่น เมื่อความเป็นไปได้ของการรวมบริษัทได้ถูกความมั่นคงของงาน ภายใต้สภาวะเช่นนี้บุคคลจะแสวงหาความเป็นมิตรจากเพื่อนร่วมงาน เพื่อที่จะรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งที่กำลังเป็นไปได้

4. ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียง (Esteem Needs) เน้นความต้องการระดับที่สี่ ความต้องการเหล่านี้หมายถึง ความต้องการของบุคคลที่จะสร้างการเคารพตนเองและการชมเชยจากบุคคลอื่น ความต้องการชื่อเสียงและการยกย่องจากบุคคลอื่นจะเป็นความต้องการประเภทนี้

5. ความต้องการความสมหวังของชีวิต (Self-Actualization Needs) ความต้องการความสมหวังของชีวิตคือ ความต้องการระดับสูงสุด บุคคลมักจะต้องการ โอกาสที่จะคิดสร้างสรรค์ภายในงาน หรือพวกเขาอาจต้องการความเป็นอิสระและความรับผิดชอบ บริษัทได้พยายามจูงใจบุคคลเหล่านี้ด้วยการเสนอตำแหน่งที่ท้าทายแก่พวกเขา

ความต้องการขั้นสูงสุดของมนุษย์และความต้องการนี้ยากต่อการบอกได้ว่าอะไรคืออะไร เราเพียงสามารถกล่าวได้ว่าความต้องการพัฒนาศักยภาพของตนเป็นความต้องการที่มนุษย์ต้องการจะเป็นความต้องการที่จะได้รับผลสำเร็จในเป้าหมายชีวิตของรุ่นและต้องการเป็นเอกลักษณ์ส่วนตัว

มาสโลว์ได้จัดลำดับขั้นของความต้องการจากต่ำ ไปสูง เริ่มจากความต้องการทางสรีระ ซึ่งมาสโลว์เชื่อว่าเป็นความต้องการพื้นฐานที่มีแรงผลักดันรุนแรงที่สุด ถ้าความต้องการนี้ขาด จะเป็นแรงผลักดันให้บุคคลนั้นมีพฤติกรรมตอบสนองจนเป็นที่พอใจ จึงจะมีความต้องการขั้นสูงต่อไป ตัวอย่างเช่น คนที่มีความหิวมาก ๆ มักจะไม่สนใจว่าตนจะเป็นที่ยอมรับของเพื่อนหรือไม่ หรือ คนที่มีชีวิต อยู่ในช่วงอันตรายเพราะมีคนปองร้าย จะไม่มีความต้องการที่จะรู้สึกว่าคุณค่าความต้องการขั้นสูงสุด คือความต้องการที่จะรู้จักตนเองอย่างแท้จริง และพัฒนาตนเองเต็ม ศักยภาพของตน จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อความต้องการทั้ง 4 ประเภท ได้รับการตอบสนอง

อย่างไรก็ตาม การตอบสนองของความต้องการแต่ละขั้นไม่จำเป็นต้องถึง 100 % ส่วนมากจะขึ้นกับแต่ละบุคคลนอกจากความต้องการพื้นฐาน 5 ประเภท ดังกล่าว ผู้ที่เคยอ่านทฤษฎีของมาสโลว์จะพบว่ามีความต้องการอีก 2 ประเภท รวมอยู่ด้วย คือ ความต้องการที่จะรู้และเข้าใจ (Needs to Know and Understand) และความต้องการทางสุนทรียภาพ (Aesthetic Needs) เป็นลำดับขั้นที่ 6 และ ลำดับขั้นที่ 7 ตามลำดับ มีนักจิตวิทยาหลายท่านไม่เห็นด้วยกับการจัดลำดับแบบนี้และคิดว่า Self Actualization ควรจะเป็นความต้องการขั้นสูงสุดที่สุด เพราะ Self Actualization เป็น กระบวนการที่คนเราทุกคนที่ได้รับความพอใจ

ดังนั้นที่อยู่อาศัยเป็นความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ (a basic human need) และเป็นองค์ประกอบสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยยังมีบทบาทสำคัญต่อการนำทรัพยากรภายในประเทศมาใช้ทั้งในเรื่องที่ดิน วัสดุก่อสร้าง การจ้างงานและเงินออมและโดยที่พัฒนาการที่อยู่อาศัยของมนุษย์เกิดจากปัจจัยต่างๆหลายประการ(สุพพตา ปิยะเกศิน, 2527: 32) เช่น สภาพแวดล้อมทางภูมิประเทศ ภูมิอากาศ วัสดุ เทคโนโลยี วัฒนธรรม ประจำถิ่น เป็นต้น โดย

ระบบการจัดสรรที่อยู่อาศัยในเขตเมือง (Housing Delivery System) (Paul Baross, 2530: 44) หมายถึงกลไกต่าง ๆ ด้านการผลิตที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ และวิธีการต่างๆ ที่ประชาชนเข้าถึงสิทธิเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัยเหล่านี้ได้ ทั้งนี้พบว่ายิ่งสังคมพัฒนามากขึ้นที่อยู่อาศัยก็ยิ่งพัฒนาควบคู่ไปด้วย เกิดที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ มากมาย เพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

## ข. ความสำคัญของที่อยู่อาศัยในเมือง

### 1. ความเป็นเมืองโตเดี่ยว หรือความเป็นเอกนครของกรุงเทพมหานคร (กาญจนา ตั้งชลทิพย์, 2550: 2)

กรุงเทพมหานครมักได้รับการกล่าวถึงความเป็นเมืองที่มีความเป็นเอกนครสูงสุดเมืองหนึ่งของโลก Stern stein (1986) เคยกล่าวถึงความเป็นเมืองเอกนครของกรุงเทพมหานครว่า เป็น “a paragon - the beau ideal - of a primate city” ซึ่งมีความหมายว่า ความเป็นเอกนครของกรุงเทพมหานครมีความเด่นมากที่สุดเมืองหนึ่ง เป็นความโดดเด่นที่เป็นแบบอย่างของความเป็นเอกนครเลยทีเดียวนั้น ทำให้ความเป็นเอกนครของกรุงเทพมหานครจึงมีความโดดเด่นมากที่สุด ถ้าเราศึกษาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน พบว่า ไม่มีเมืองใดในประเทศไทยเลยที่มีประชากรเกินล้านคน ในขณะที่กรุงเทพมหานครมีประชากรล้านคนมาตั้งแต่ปี 2490 เป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความโตเดี่ยวอย่างมากของกรุงเทพมหานคร สำหรับสถิติของความเป็นเมืองเอกนคร Goldstein (1971) พบว่า ในปี 2490 ประชากรของกรุงเทพฯ มีจำนวนประชากรมากกว่าประชากรของเมืองเชียงใหม่ที่มีประชากรมากเป็นอันดับรองลงมา ถึง 21 เท่า ในปี 2503 ได้เพิ่มขึ้นเป็น 27 เท่า ของเมืองเชียงใหม่เมืองใหญ่อันดับสอง และ ในปี 2510 เพิ่มขึ้นเป็น 32 เท่า ของเมืองเชียงใหม่อีกเช่นกัน หรือในปีที่ค่อนข้างปัจจุบัน เช่น ในปี 2541 กรุงเทพมหานครที่มีประชากร 5.6 ล้านคน มีขนาดใหญ่กว่าเมืองนนทบุรีเมืองใหญ่อันดับสองของประเทศที่มีประชากร 2 แสนกว่าคนถึง 28 เท่า (ปราโมทย์ ประสาทกุล, 2543) สำหรับในปี 2549 จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,695,956 คน มีขนาดใหญ่กว่าเทศบาลนครนนทบุรีที่ยังคงครองความเป็นเมืองใหญ่อันดับสองของประเทศ และมีประชากรอาศัยอยู่ 266,788 คน คิดเป็น 21 เท่า เป็นที่น่าสังเกตว่า ตัวเลขในปี 2549 นี้จะต่ำกว่าตัวเลขในปี 2541 เหตุผลส่วนหนึ่งน่าจะมาจากการเปลี่ยนแปลงการให้คำจำกัดความของความเป็นเมืองที่ทำให้มีการรวมเขตสุขาภิบาล เมื่อปี 2542 ทำให้ข้อมูลปี 2549 มีจำนวนประชากรเมืองในจังหวัดต่างๆ เพิ่มขึ้นตามคำจำกัดความใหม่ ในขณะที่ข้อมูลปี 2541 ยังใช้จำนวนประชากรตามคำจำกัดความเดิมที่ยังไม่รวมเขตสุขาภิบาลว่าเป็นประชากรเมืองนอกจากนี้ อีกเหตุผลหนึ่งน่าจะมาจากการที่กรุงเทพมหานครมีการเพิ่มของประชากรที่ช้าลงกว่าพื้นที่อื่น โดยเฉพาะถ้าเทียบกับจังหวัดในปริมณฑล ทำให้ความเป็นเมืองเอกนครของกรุงเทพมหานครลดลง ซึ่งแนวโน้มความเป็นเมืองโตเดี่ยวของกรุงเทพมหานครที่ลดลงนี้ อาจกล่าว

ได้ว่า ส่วนหนึ่งเป็นเพราะนโยบายของรัฐที่ต้องการลดการเติบโตของกรุงเทพมหานคร ด้วยการกระจายการพัฒนาไปยังพื้นที่อื่นๆ โดยเฉพาะจังหวัดในปริมณฑล (Pakkasem 1988) ผลจากนโยบายกระจายการพัฒนาไปยังเขตจังหวัดปริมณฑล อันได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ทำให้แผนพัฒนาเมืองในระยะเวลาต่อมาได้รวมกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑลเป็นพื้นที่เป้าหมายเดียวกันในการพัฒนาต่าง ๆ โดยเรียกพื้นที่ดังกล่าวว่า Bangkok Metropolitan Region หรือเรียกสั้นๆ ว่า BMR ซึ่งจะได้กล่าวในรายละเอียดต่อไปเมื่อมีการวิเคราะห์ถึงการเติบโตของกรุงเทพมหานครในเชิงพื้นที่ แต่ในที่นี้จะกล่าวถึงเพียงเพื่อชี้ให้เห็นว่า หากพิจารณาถึงความเป็นเมืองโตเดี่ยวโดยมีการรวมเขตพื้นที่เมืองของจังหวัดปริมณฑลกับกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะส่วนที่เป็นพื้นที่เมืองที่ติดกัน ก็จะเห็นถึงความโตเดี่ยวของกรุงเทพมหานครส่วนที่เป็น BMR ที่สูงมาก เพราะถ้ารวมเขตพื้นที่ที่เป็นเมืองของจังหวัดปริมณฑลที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ที่มีประชากรประมาณ 1.2 ล้านคน (1,219,900 คน) กับประชากรของกรุงเทพมหานคร ทำให้กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (BMR) มีจำนวนประชากรรวมกันมากถึง 6.9 ล้านคน ซึ่งมากกว่าเทศบาลนครเชียงใหม่ที่มีประชากร 0.15 ล้านคน (150,021 คน) และเป็นเมืองใหญ่อันดับสอง (เพราะเมืองใน 5 จังหวัดปริมณฑลถูกรวมกับกรุงเทพมหานครแล้ว) ถึง 46 เท่า หรือหากคิดจากจำนวนประชากรที่เป็นจริงที่มากกว่าตัวเลขตามทะเบียนราษฎรที่มีการตกหล่นจำนวนคนที่ไม่มีชื่อในทะเบียน ก็อาจจะถึง 50 เท่า (คูบทที่ 1 ปราโมทย์ ประสาทกุล และคณะ. “ระเบิดคนเมือง” ในประเทศไทย)

## 2. การย้ายถิ่นเข้ากรุงเทพมหานครมากกว่าพื้นที่อื่น

นอกจากเหตุผลทางด้านเศรษฐกิจที่มีความต้องการแรงงานจำนวนมากเป็นแรงดึงดูด และสถานะเศรษฐกิจของภาคชนบทที่รายได้จากการเกษตรไม่เพียงพอค่าใช้จ่าย ที่ทำให้มีการอพยพเข้ามาทำงานทำในกรุงเทพมหานครของคนชนบทจากภาคต่าง ๆ จำนวนมากแล้ว ความเป็นศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครในทุก ๆ ด้านก็น่าจะเป็นเหตุผลสำคัญเช่นกัน หากดูถึงแผนการพัฒนาของประเทศไทยที่ผ่านมา พบว่าแผนพัฒนาตั้งแต่ฉบับที่ 1 - 3 (2504-2519) ได้เน้นการสร้างระบบสาธารณูปโภคในกรุงเทพมหานครเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นระบบไฟฟ้า ประปา การคมนาคมขนส่ง การจัดตั้งสถานการศึกษา การสาธารณสุข (Pakkasem 1988) อีกทั้งยังสนับสนุนการก่อตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่เน้นการผลิตสินค้าส่งออกในกรุงเทพฯ ในแผนพัฒนาฉบับที่ 4 - 6 (2520-2534) แม้จะมีการสร้างระบบสาธารณูปโภคในกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง แต่เริ่มมีแผนการพัฒนาที่มีการกระจายไปสู่จังหวัดปริมณฑล และจังหวัดที่อยู่ใกล้เคียง เช่น พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก และไปทางภาคตะวันออก โดยมีการริเริ่มโครงการ Eastern Sea Board ขึ้นในแผนพัฒนาฉบับที่ 5 (2525-2529) นอกจากนี้ยังได้สนับสนุนให้มีการกระจายการสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในเขตจังหวัดรอบๆ กรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม ความต้องการที่จะผลักดัน

ประเทศไทยให้ก้าวไปสู่ความเป็น NICs ทำให้แผนพัฒนาฉบับที่ 6 (2530-2534) ที่แม้มีความพยายามกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคอื่น แต่ก็มีแผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เป็นศูนย์กลางการพัฒนาของประเทศ (Pakkasem 1988) ทำให้กรุงเทพมหานครยังคงเติบโตและเป็นแหล่งดึงดูดผู้ย้ายถิ่น ต่อมาในแผนพัฒนาฉบับที่ 7 (2535-2539) ได้มีการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคในเขตจังหวัดปริมณฑลมากขึ้น และเริ่มมีการขยายการสร้างไปยังพื้นที่จังหวัดในภาคกลางอื่นๆ และไปยังภาคตะวันออกเฉียงใต้ด้วย การพัฒนาที่ผ่านมา โดยเฉพาะจากแผนพัฒนาที่เน้นกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการพัฒนา ได้เป็นการช่วยเร่งการเติบโตของกรุงเทพมหานครให้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งนอกจากทำให้กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจที่มีสถาบันการเงิน ธุรกิจใหญ่ ๆ อีกทั้งเป็นตลาดแรงงานที่สำคัญแล้ว กรุงเทพมหานครยังเป็นศูนย์กลางคมนาคมของประเทศ ที่ดูเหมือนว่าถนนหลักทุกสาย รถไฟเกือบทุกขบวน เรือขนส่งแทบทุกลำจะมีเป้าหมายที่กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครได้กลายเป็นจุดศูนย์กลางของการเดินทางที่ไม่ว่าใครจะไปไหนไปที่ใด เหนือ-ใต้-ตะวันออก-ตะวันตกก็ต้องเดินทางผ่านกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ กรุงเทพมหานครยังเป็นศูนย์กลางด้านสังคมและวัฒนธรรมของประเทศ อาทิเช่น ด้านการศึกษาที่มีโรงเรียนที่มีชื่อเสียง มีความเข้มแข็งทางวิชาการ ที่หากมีโอกาสได้เข้าเรียนแล้วจะช่วยทำให้สามารถเข้ามหาวิทยาลัยชั้นนำของประเทศได้ ซึ่งมหาวิทยาลัยเหล่านี้ส่วนใหญ่ก็ยังคงตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครอีกเช่นกัน หรือความเป็นศูนย์กลางทางสาธารณสุขของกรุงเทพมหานครที่มีโรงพยาบาลขนาดใหญ่ที่มีแพทย์ และบุคลากรที่มีความสามารถทำงานอยู่มากมาย สำหรับด้านศิลปวัฒนธรรม กรุงเทพมหานครมีสถานที่สำคัญที่เป็นศูนย์กลางของประเทศ ไม่ว่าจะเป็นพระบรมมหาราชวัง วังอันเป็นที่ประทับของพระเจ้าอยู่หัว วัดและสถานที่ทางวัฒนธรรมที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของไทย อีกทั้งเป็นสถานที่ประกอบกิจกรรมสำคัญตามประเพณีและวัฒนธรรมต่าง ๆ ความเป็นกรุงเทพมหานครที่เป็นทั้งเมืองหลวงและเมืองที่เป็นศูนย์กลางของประเทศในทุก ๆ ด้าน ย่อมมีส่วนดึงดูดทั้งทรัพยากรการลงทุนต่าง ๆ และผู้คนจากพื้นที่อื่น ๆ เข้ามาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ผู้ย้ายถิ่นเข้ามาในกรุงเทพมหานครไม่ว่าเป็นด้วยเหตุผลใด จึงมีจำนวนมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ของประเทศอย่างเด่นชัด ณ เวลาปัจจุบัน แม้มีเมืองอื่นๆ ได้รับแบ่งปันประโยชน์จากนโยบายกระจายการพัฒนาของรัฐ ซึ่งได้ส่งผลทำให้ความเป็นศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครลดน้อยลงบ้างแล้ว แต่ก็ดูเหมือนกรุงเทพมหานครยังมีการเติบโตด้านจำนวนประชากรอยู่ แม้ว่าเป็นการเติบโตที่ช้าลงก็ตาม

#### ค. ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

การให้มาซึ่งที่อยู่อาศัยอย่างใดอย่างหนึ่ง มีทั้งระบบที่เป็นแนวทางการและไม่เป็นทางการ นักสังคมวิทยาได้แสดงความแตกต่างเด่นคุณภาพของที่อยู่อาศัยในเมืองโดยจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (Housing Class) ซึ่งสามารถจัดกลุ่มได้ดังนี้

## 1. ที่อยู่อาศัยในระบบ (Formal System) แบ่งได้เป็น 3 แบบ

ก. ที่อยู่อาศัยภาครัฐ รัฐบาลได้ดำเนินการเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยหลายวิธีการด้วยกัน คือ

(1) ที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดสร้าง (Public Housing) เป็นที่อยู่อาศัยในแบบอาคารที่เสร็จสมบูรณ์ มีหลากหลายรูปแบบทั้งเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถวบ้านแฝดและแฟลต มีทั้งให้เช่าและเช่าซื้อ

(2) ที่อยู่อาศัยที่รัฐเป็นฝ่ายให้การสนับสนุน ในการดำเนินการเพื่อที่อาศัย (Public Assistance for Housing) โดยเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินบางส่วนจากรัฐเท่านั้น ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบต่างๆกัน อาทิเช่น โครงการที่รัฐจัดที่ดินและบริการขั้นพื้นฐานให้ เรียกว่า Site and service คือให้ที่ดินและสาธารณูปโภค โครงการที่ให้ผู้พักอาศัยรวมกันสร้างที่พักอาศัยเพื่อผลทางด้านสังคมของชุมชน โดยรัฐให้การสนับสนุนทางการเงินและทางเทคนิค เรียกว่า Aided self-help และโครงการที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการ ซึ่งรัฐจะเป็นผู้จ่ายให้ก่อน โดยผู้อาศัยจ่ายคืนภายหลังในระยะเวลาที่กำหนดพร้อมดอกเบี้ย

ข. ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน โคนนายจ้างซึ่งอาจเป็นบริษัทหรือหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ จัดทำที่อยู่อาศัยให้แก่คนงานในสังกัดในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ทั้งรูปแบบการให้เช่ากรรมสิทธิ์ และให้พักอาศัยในเรือนพักหรือห้างร้าน

ค. ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน เป็นการดำเนินการในลักษณะที่เอกชนสร้างบ้านขึ้นมาทั้งประเภทพร้อมที่ดิน และแบบขายที่ดินแล้วรับสร้างบ้านหรือลูกค้าสร้างเอง โดยมากเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่มีหลายประเภทให้เลือก หรือเป็นโครงการเฉพาะห้องเช่าทาวน์เฮาส์หรือห้องชุดพักอาศัย

2. ที่อยู่อาศัยนอกระบบ (Informal System) โดยมากเป็นระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งอาจจะอาศัยอยู่ตามบ้านเช่า อาคารเก่าที่ถูกทิ้งร้าง เรือนแพ หรือแม่กระทั่งในรูปแบบของการบุกรุกที่ดิน รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรนอกภาครัฐ ซึ่งทำให้เกิดการจัดระบบที่อยู่อาศัยเพื่อคนรายได้น้อยในรูปแบบใหม่ๆที่หลากหลายยิ่งขึ้น

## 2.2 แนวคิดและทฤษฎีในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

### ก. แนวความคิดเรื่อง Filtering Concept

เป็นแนวคิดในการกรองที่อยู่อาศัย โดยเพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยที่ตนเองต้องการตามปัจจัยต่างๆ โดยมีแนวคิดหลักๆดังต่อไปนี้

1. แนวคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย (ปริญา วชิระนิเวศ, 2541: 10) ผู้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับเลือกที่อยู่อาศัยของมนุษย์ส่วนใหญ่ จะเน้นการเข้าถึง การบริการสาธารณสุข สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมแล้วเป็นหลัก ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ โดยสามารถรวบรวมแนวคิดต่างๆดังนี้

B.M. Moriarty (1974 : 151 – 161) ได้อธิบายถึงปัจจัย 2 ประการในการเลือกที่อยู่อาศัยคือ 1.ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายเงินว่าเป็นปัจจัยอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญรองลงมา การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกันย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มคนที่มีฐานะทางสังคมแตกต่างกัน 2.ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการและความพอใจส่วนบุคคล

Barrie Needham (1977: 103) ได้ให้เหตุผลในการรวมกลุ่มของบริเวณพักอาศัย 2 สาเหตุคือ 1.ความสะดวกในการเข้าถึง โดยผู้ที่อยู่อาศัยต้องการเดินทางอย่างสะดวกสบายไปยังที่ทำงาน และสถานที่สำคัญอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณเส้นทางคมนาคม 2.การประหยัดจากภายนอก คือการรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัยดังกล่าว ที่จะช่วยให้เกิดการประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการให้บริการ สาธารณูปโภคของเมือง ทำให้มีแนวโน้มว่าที่อยู่อาศัยจะตั้งอยู่ในบริเวณที่รอบๆ สถานที่บริการที่สำคัญ อย่างเช่น สถานศึกษา สถานพยาบาล และสถานบริการสังคมต่างๆ

Beck Carson (1974: 317) กล่าวถึงความเป็นส่วนตัวเป็นลักษณะทางกายภาพที่สำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัย รองจากความใหม่ และสะอาด และยังพบว่าในครอบครัวที่มีเด็กอายุมากกว่า 10 ปี ผู้อยู่อาศัยจะยิ่งต้องการความเป็นส่วนตัวมากยิ่งขึ้น

Brain Goodall (1970: 436) ได้เสนอแนะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ การเข้าถึงแหล่งงาน โดยผู้มีรายได้น้อยจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง คนจะให้ความสำคัญต่อความสะดวกในการเดินทางไปแหล่งงาน และโรงเรียนของบุตรหลาน โดยยอมเสียค่าเช่าบ้านแทน นอกจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจแล้ว Goodall ยังได้กล่าวถึงปัจจัยทางสังคมได้แก่ สภาพของครอบครัว การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton (1970: 436) ได้เสนอปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย
2. ชนิดของที่อยู่อาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงาน โดยปัจจัยทั้ง 3 ประการ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งที่พักอาศัยที่ต้องการนั้นจะขึ้นกับสถานภาพสมรส และขนาดของครอบครัว หรือวิถีชีวิตอีกด้วย

Hawley (1950: 280 – 281) กล่าวสนับสนุนว่า บริเวณใจกลางเมืองซึ่งมีที่ดินราคาแพงนั้น จะมีที่อยู่อาศัยราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวที่ดินจะมีราคาสูงเหมาะแก่การทำกิจกรรมอื่นที่ไม่ใช่เพื่อที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษา ทำให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อย่างเพียงพอ และไม่ห่างจากศูนย์กลางเมืองจนมากเกินไป

Hirsch (1970: 56 – 57) ได้ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ต้องพิจารณาปัจจัยหลายด้าน คือ 1.ความสะดวกสบายของการเข้าถึง 2.คุณภาพของสิ่งแวดล้อม 3.ลักษณะที่ดินที่ใช้สร้างบ้าน ร่วมกับทำเลที่ตั้ง 4.สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย 5.สภาพครอบครัว

J.E.Kain (1962: 260) ได้กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับรายได้ กล่าวคือระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่บริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่าจะ อยู่อาศัยในบริเวณแหล่งงาน

K.J. Button (1976: 46 – 47) ได้เสนอองค์ประกอบสำคัญ 2 ประการในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย คือ

1 รายได้ของครอบครัวเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจ คนมีรายได้สูงจะมีโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมและเข้าถึงได้ง่าย

2 คุณภาพของสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสภาพแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นข้อสำคัญอีกประการหนึ่ง

Lowdow Wingo (1961) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาว่าการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้นราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นขณะที่ค่าเดินทางลดลง ซึ่งคนจะย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเงินที่ประหยัดจากการเดินทาง เท่ากับขนาดกับที่ดินที่ลดลง

Park, Burgess และ Mc Kenzie (อ้างถึงใน Hirsch 1975: 53-54) เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพบว่า การเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้

กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองซึ่งมีที่ดินราคาถูก ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และเป็นบ้านใหม่

Richard F. Muth (1969: 11) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และรายได้น้อย ว่าคนที่มียุทธศาสตร์สูงจะมีแหล่งพักอาศัยในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านที่มีบริเวณ ส่วนประชากรรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจกรรมอื่นๆ

Shelley (1975: 253 - 254) พูดถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เป็นทรัพยากรและสิ่งเร้าที่สามารถสร้างความพอใจให้กับมนุษย์ได้ แต่ความพึงพอใจจากสภาพแวดล้อมนั้นมีจำกัด ความพึงพอใจของมนุษย์จึงมีอยู่ได้เพียงระดับหนึ่ง และจะมีความพอใจมากที่สุดก็ต่อเมื่อการจัดสรรทรัพยากรเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งข้อมหมายถึงการจัดสภาพแวดล้อมเพื่อสร้างความพอใจให้กับผู้อยู่อาศัย

William Alonso (1969: 436) อธิบายว่า การเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน และให้ความเห็นว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ 1. ราคาของที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อาศัย และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าด้านที่อยู่อาศัย 2. รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อาศัย ทั้งนี้ต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส 3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ต้องมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

William H. Claire (1973: 59 - 62) ได้อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดี มีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติและมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่างบ้าน แหล่งงาน และธุรกิจ

## 2. พฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย

พฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัยของคนนั้นจะมีลักษณะเป็นเหตุเป็นผล ซึ่งสิ่งสำคัญ คือ สาเหตุใดทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน

Rossi (1955) ได้ทำการศึกษาทางด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายที่อยู่อาศัยพบว่า มีหลายสาเหตุด้วยกันที่ผลักดันให้คน หรือครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย สาเหตุที่สำคัญได้แก่

1. สภาพของที่อยู่อาศัย
2. ความหนาแน่นของจำนวนสมาชิกในครอบครัว
3. การมีปัญหาเกี่ยวกับคนในบริเวณใกล้เคียง หรือเจ้าของที่อยู่อาศัย

ซึ่งจากสาเหตุเหล่านี้จะทำให้เราสามารถแยกชนิดของสาเหตุที่มีผลใกล้กันเราก็คงจะย้ายที่อยู่อาศัย

Walpert (1965) ได้นำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่าการกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นเป็นตอนและเป็นเหตุผลที่สามารถอธิบายพฤติกรรมการย้ายที่อยู่อาศัย โดยการย้ายที่อยู่อาศัยนั้นไม่ว่าจะเป็นการย้ายไปในบริเวณใกล้เคียงหรือย้ายไปในที่ห่างไกลจากที่เดิมนั้นเป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมโดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่คนเราใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งก็คือการประเมินผลของสภาพชุมชนที่ตนอยู่อาศัยเดิมว่าสามารถตอบสนองต่อความต้องการหรือความคาดหวังของตนได้หรือไม่เพียงใด ถ้าเกิดผลประเมินที่ได้เป็นในเชิงลบ คนก็จะหาวิธีที่จะทำให้ตนเองได้รับความพึงพอใจ โดยการปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีด้วยวิธีการต่าง ๆ กัน

Galany (1971) ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่นฐาน โดยใช้ลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่นฐาน คือ การประเมินผลของสภาวะชุมชนที่ตนเองอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตนและทำให้ตนเองพอใจได้เพียงใด นอกจากนั้นจำนวนแหล่งงานที่มากเพียงพอจะทำให้เกิดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยกับแหล่งงาน ซึ่ง การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยนั้นจำเป็นที่ คนในครอบครัวต้องมีรายได้พอสมควร และมีเก็บออมเงินมาระยะเวลาหนึ่งจึงสามารถ จ่ายเงินค่านี้อาศัยได้

Becker (1977) ได้อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจที่อยู่ในปัจจุบันได้แม้ว่าจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยด้วยปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ภาพพจน์ของบ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ไขปัญหาของรายบุคคล

นอกจากนี้ Becker ได้กล่าวว่า มนุษย์มีเหตุผลพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่คนจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะคำนึงถึงปัจจัยหลาย ๆ อย่าง เช่น ลักษณะของครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดเรื่องรายได้ของครอบครัวและราคาที่อยู่อาศัย ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต เพื่อเป็นแรงผลักดันให้ก้าวไปสู่เป้าหมายนั้นๆตามเงื่อนไขของแต่ละสถานการณ์ โดยจะใช้กลไกการแก้ปัญหาของแต่ละบุคคลเพื่อให้เกิดความพึงพอใจกับที่อยู่อาศัยเดิม จนไม่สามารถแก้ไขได้ หรือบรรลุนโยบายที่ตั้งไว้ก็จะย้ายไปอยู่ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่

Lee (1996) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีปัจจัยการยึดเหนี่ยวหรือดึงดูดคนเอาไว้ในพื้นที่นั้น และมีปัจจัยอย่างอื่นที่มีแนวโน้มผลักดันให้ประชากรออกไป อย่างเช่น ภูมิอากาศดีจึงเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศที่ไม่ดีก็จะเป็นแรงขับไล่แทน ซึ่งแต่ละคนก็จะให้ความสำคัญกับปัจจัยบางอย่างมากน้อยแตกต่างกัน

Richard Molt (1974) ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อคนมีรายได้เพิ่มขึ้นก็จะมีแนวโน้มที่จะต้องการขนาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ขึ้น และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าเดิม

มานพ พงศทัต (2524: 14) นอกจากนี้ ผู้มีรายได้ระดับปานกลาง จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการคือ

1. ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นจริง (Housing Need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้
2. ความต้องการฉาบฉวย (Housing Want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาก็ยังสามารถอาศัยอยู่ในที่เดิมได้

### 3. ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

ก. การศึกษาแบบแผนค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์ดูว่าครัวเรือนในระดับรายได้ต่างๆ จะเสียค่าใช้จ่ายสำหรับการบริโภคที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนเท่าใดของรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ (การเคหะแห่งชาติ, [กคช.], 2531) ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา การคิดค่าใช้จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะพบว่า คนจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยอยู่ประมาณร้อยละ 20 – 25 ของรายได้ของครัวเรือน แต่ในทางเอกชนยังคิดว่าค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้นจะอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 30 – 35 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งจะมีปัจจัยอื่นๆประกอบด้วย (ฉวีวรรณ เคนไพบูลย์, 2536: 21) คือ 1.การพิจารณารายได้ของครัวเรือน ควรจะทำการศึกษาว่า ณ ระดับรายได้ที่แตกต่างกันจะเสียค่าใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยอย่างไร 2. ขนาดของครัวเรือนนั้นมีความสัมพันธ์กับการใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัย หรือไม่อย่างไร ซึ่งจากการศึกษาได้พบว่าครัวเรือนขนาดเล็ก จะเสียค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมากกว่าครอบครัวขนาดใหญ่ 3.สถานภาพในการครอบครองที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีผลต่อค่าใช้จ่าย

ข. องค์ประกอบของการบริโภคที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยองค์ประกอบของ ประเภทของที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัยและสาธารณูปการ ว่ามีความสัมพันธ์กับรายได้ ขนาดครัวเรือน และสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย

ค. การศึกษาขีดความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัยของแต่ละครัวเรือน จากความพึงพอใจของครัวเรือนในการจ่ายค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ เมื่อเดือนสิงหาคม 2533 พบว่าครัวเรือนที่ซื้อบ้านใหม่ จะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยตกอยู่ที่ร้อยละ 30 ของรายได้ของครัวเรือน โดยผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจะมีสัดส่วนของการใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยสูงกว่าผู้มีรายได้สูง

### 4. ปัจจัยที่เป็นสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบการตัดสินใจที่จะค้นหาทางเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับค่านิยมวิถีชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการหรือละแวกบ้านที่ต้องการอยู่อาศัย

ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และยังมีปัจจัยอื่น อย่างเช่น 1. ความจำเป็นอันเนื่องมาจาก การถูกไล่ที่ ค่าเช่าที่แพง เป็นต้น 2. ความจำเป็นในการปรับฐานทางสังคม อย่างเช่น การแต่งงาน การเปลี่ยนที่ทำงาน หรือรายได้เพิ่มขึ้น 3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัย เปลี่ยนไป เนื่องมาจากสภาพแวดล้อมในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดครัวครัวใหญ่ขึ้น(ฉวีวรรณ เค้นไพบุลย์, 2536: 21)

#### 5. หลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อบ้าน

หลักเกณฑ์ในการซื้อที่อยู่อาศัยของคนทั่วไปนั้น ได้สามารถสรุปเป็นปัจจัยหลักๆ ได้ทั้งหมด 14 ปัจจัยดังนี้ดังต่อไปนี้ (Robert S. Rosefsky, 1989: 221)

1. เพื่อนบ้านในปัจจุบันและในอนาคต
2. ระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านไปสถานที่สำคัญต่างๆ
3. ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
4. ลักษณะทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง
5. การประเมินมูลค่าของการตกแต่งที่อยู่อาศัย
6. ราคาของที่อยู่อาศัย
7. ราคาเงินค่างวดของที่อยู่อาศัย
8. ค่าผ่อนชำระต่อเดือน
9. ค่าผ่อนชำระต่อเดือนกับธนาคาร และดอกเบี้ย
10. ราคาที่อยู่อาศัยเมื่อนำไปขายต่อ
11. ภาษีอสังหาริมทรัพย์
12. การประเมินค่าสาธารณูปโภค
13. ค่าดูแลรักษาที่อยู่อาศัย
14. ต้นทุนรวมของที่อยู่อาศัย

#### ข. แนวความคิด Ownership Concept

##### 1. การเลือกเช่า หรือซื้อ

การเลือกเช่าหรือซื้อบ้านนั้นต้องใช้ปัจจัยในการตัดสินใจหลายด้าน ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบข้อดีข้อเสีย ระหว่างการเช่าอยู่ และการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของตนเองได้ โดยมีเงื่อนไขของแต่ละบุคคลแตกต่างกันออกไป

### ก. การเช่า

การเช่าอยู่นั้นสามารถแบ่งลักษณะที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกเช่าอยู่ ได้ทั้งหมด 6 ข้อด้วยกัน (Richard J. Stillman, 1975: 136-138) คือ

(1) การโยกย้ายเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญของการเช่าอยู่อย่างหนึ่ง คือ ง่ายต่อการโยกย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต เนื่องจากสามารถย้ายออกเมื่อไรก็ได้ไม่ต้องกังวลเรื่องทรัพย์สิน หรือทางการเงิน หรือ อาจเลือกทำการ เช่าซื้อ แทนการเช่าแบบปกติ เพื่อเพิ่มความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

(2) ชุมชนที่อยู่อาศัย การเลือกเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภท อาคารอาศัยรวม อย่างเช่น ห้างเช่า ก็จะทำให้ได้อยู่ร่วมกับคนจำนวนมากทำให้เกิดชุมชนขนาดย่อมภายในที่อยู่อาศัยได้

(3) การเลือกเช่าที่อยู่อาศัยจะทำให้ประหยัดต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยได้ ทั้งจากเงินคาวน เงินโอน เพื่อนำไปใช้ในด้านอื่นๆ แทนได้ หรือสามารถนำไปลงทุนเพื่อผลตอบแทนด้านอื่น

(4) การเช่าอยู่นั้นจะทำให้ผู้เช่ามีภาระในค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยลดลง รวมถึงการประหยัดเวลาในการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

(5) เรื่องความปลอดภัย จากการเช่าอยู่นั้นส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยรวมประเภทห้างเช่า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีระบบรักษาความปลอดภัยต่างที่ทางเจ้าของอาคารจัดไว้ดูแลความเรียบร้อยภายในอาคารซึ่งจะทำให้ผู้ที่เช่าอยู่รู้สึกปลอดภัยยิ่งขึ้น

(6) การเลือกที่อยู่อาศัยประเภทเช่าอยู่นั้น ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณที่ใกล้แหล่งงานทำให้เราสามารถเลือกที่จะเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับสถานที่ทำงานของตนเองได้ ทำให้ได้รับความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งทำให้สามารถที่จะประหยัดทั้งเวลา และค่าเดินทางได้

### ข. การซื้อ

การซื้ออยู่นั้นสามารถแบ่งลักษณะที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกซื้อ ได้ทั้งหมด 4 ข้อด้วยกัน คือ

(1) ความเป็นอิสระส่วนตัว เนื่องจากได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ทำให้มีอิสระในการทำกิจกรรมของตนเอง หรือการจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยของตนเองโดยไม่ต้องอยู่ในกฎเกณฑ์ หรือกฎระเบียบ ของที่อยู่อาศัยรวม

(2) ความภูมิใจ การได้เป็นเจ้าของบ้านของตนเองนั้นเป็นเหมือนปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งของมนุษย์ และทำให้รู้สึกมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

(3) การลงทุน บ้านนั้นถือว่าเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งการซื้อบ้านจึงเหมือนการลงทุนในทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งสามารถเพิ่มมูลค่าของตัวเองได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยย่านใจกลางเมือง

(4) ความเป็นหลักแหล่ง การซื้อบ้านเป็นของตนเองนั้นจะทำให้ผู้อยู่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่งแน่นอน ทำให้สามารถสร้างความเป็นเพื่อนบ้านกับบ้านข้างเคียง หรือการติดต่อต่างๆ โดยเฉพาะการติดต่อกับหน่วยงานราชการ หรือการส่งบุตรหลานเข้าเรียนในโรงเรียนที่ใกล้กับที่อยู่อาศัยก็จะง่ายขึ้นเนื่องจากไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนที่อยู่อาศัยบ่อยครั้ง

## 2. ต้นทุนการเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน

การเป็นเจ้าของบ้านหรือการเช่าบ้านนั้นวิธีไหนเป็นวิธีที่สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยได้มากกว่ากันนั้นสามารถศึกษาได้จากการพิจารณาด้านการเงินส่วนบุคคลของคณอมอเมริกา (John P. Shelton, 1968: 59) คือ คณอมอเมริกามีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยอยู่ประมาณร้อยละ 20 – 25 ของรายได้ของครัวเรือน โดยมีประมาณร้อยละ 63 ของคณอมอเมริกาที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและมีมูลค่าทรัพย์สินโดยเฉลี่ย 7,300 เหรียญสหรัฐ ซึ่งถือเป็นการลงทุนที่มีมูลค่ามากสำหรับคนเป็นเจ้าของบ้าน การวิเคราะห์ว่าควรเลือกซื้อหรือเช่าบ้านนั้นจึงต้องคำนึงถึงหลายปัจจัยด้วยกันซึ่งสามารถสรุปได้ว่า

ปัจจัยที่เป็นตัวตัดสินใจว่าซื้อหรือเช่านั้นคือ ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ข้อสรุปนี้ได้รับการสนับสนุนจากรายงานการศึกษาของ Maisel (1966: 88-89) ซึ่งได้แสดงถึงจำนวนของผู้เช่าที่มากกว่าผู้ซื้อเมื่อพูดถึงในกลุ่มคนที่มีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อไม่นานมานี้ (Recent Movers) จึงทำให้ระยะเวลาเป็นปัจจัยสำคัญในการอธิบายการเป็นเจ้าของเทียบกับการเป็นผู้เช่า คือถ้า ระยะเวลาการอยู่อาศัยนั้นมากกว่า 4 ปี การเลือกเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยก็จะประหยัดกว่า

## 3. การย้ายที่อยู่อาศัยกับการครอบครองที่อยู่อาศัย

จากเรื่องค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการเช่าเทียบกับการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นมีอิทธิพลต่อการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคตเช่นกัน คือ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น จะมีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยน้อยเมื่อเทียบกับผู้ที่เช่าอาศัยอยู่ เนื่องจากมีต้นทุนในการย้ายที่อยู่อาศัยสูงกว่า ดังนั้นจึงสามารถคาดคะเนการย้ายที่อยู่อาศัยได้จากการเลือกการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ว่า เมื่อครบคร้วเลือกการเช่าอยู่จึงมีแนวโน้มว่าจะมีการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต กลับกันครอบครัวที่เลือกที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยก็จะมีแนวโน้มว่าจะไม่มีย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต

อย่างไรก็ตามยังมีอีกปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการโยกย้ายหรือครอบครองที่อยู่อาศัย นั่นคืออายุของหัวหน้าครอบครัวของแต่ละครอบครัว ซึ่งอาจแสดงถึงความมั่นคงและความมั่งคั่งของครอบครัว ซึ่งอาจมองในเรื่องของความมั่นคงในหน้าที่การงานได้เช่นกัน โดยถ้ายังมีความมั่นคงในงานเพิ่มมากขึ้นก็จะมีแนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยลดน้อยลง

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเรื่องความสัมพันธ์ของคนในครอบครัวกับคนในละแวกบ้านก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัยเช่นกัน ซึ่งยิ่งความผูกพันของครอบครัวต่อผู้คนในละแวกบ้านมีมากเท่าไรก็จะมีผลทำให้แนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยลดน้อยลง

#### 4. การเปลี่ยนสถานะจากการเช่ามาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

จากชุดงานศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยของนักวิจัยต่างในช่วง 25 ปี สามารถสร้างแบบจำลองของการเปลี่ยนสถานะจากการเช่ามาสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของคนในสหรัฐฯ ช่วงหลังสงคราม โดยตัวแบบจำลองนี้เริ่มด้วยความคิดด้านวงจรชีวิต ประกอบด้วยสถานะต่างๆ คือ ช่วงก่อนมีลูก ช่วงหลังมีลูก และช่วงที่ลูกโตเป็นผู้ใหญ่ ซึ่งจะควบคู่ไปกับวงจรที่อยู่อาศัย ซึ่งเริ่มจากการเช่าอยู่ในห้องเช่าขนาดเล็ก ย้ายไปสู่ห้องเช่าที่ขนาดใหญ่ขึ้น แล้วย้ายสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเอง และสุดท้ายย้ายไปอยู่บ้านที่ขนาดใหญ่ขึ้น

จึงเชื่อว่าการเพิ่มขึ้นของขนาดของครอบครัว โดยเฉพาะการมีลูกนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งที่มีอิทธิพลให้ครอบครัวเกิดการเปลี่ยนแปลงสถานะจากการเช่ามาสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เนื่องจากการมีลูกนั้นทำให้ต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีปัจจัยอื่นๆที่ต้องนำมาเกี่ยวข้องด้วยโดยเฉพาะอย่างยิ่งคือเรื่องรายได้ของครัวเรือน ซึ่งจะส่งผลต่อกำลังในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

#### 5. การประเมินกำลังซื้อบ้าน

การซื้อบ้านเป็นการวางรากฐานที่มั่นคงให้กับครอบครัว เป็นการลงทุนที่ดีมากทางหนึ่ง หลักในการพิจารณาว่าคนเราควรมีเงินสักเท่าไรจึงเหมาะสมที่จะหาซื้อบ้านโดยไม่มีปัญหาทางการเงินเกิดขึ้นนั้น มีแนวทางดังนี้

ก. มูลค่าบ้านที่ซื้อ ไม่ควรเกินสองเท่าของรายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวต่อปี เช่น ถ้ารายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวปีละ 250,000 บาท ก็ควรซื้อบ้านในราคาอย่างสูงไม่ควรเกิน 500,000 บาท

ข. ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นของการมีบ้าน (Total Housing Cost) จะต้องไม่เกินหนึ่งในสี่ของรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน (Gross Income) โดยพิจารณาถึงอัตราส่วนความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่เรียกว่า Affordability ratio ซึ่งเป็นการวัดความสามารถของบุคคลที่กู้เงินเพื่อซื้อบ้านว่าสามารถจะรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบ้านของเขาได้มากน้อยเพียงไร โดยอัตราส่วนที่เหมาะสม คือ ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเกี่ยวกับบ้านไม่ควรเกิน 25-30% ของรายได้ขั้นต้นของบุคคลหรือครอบครัวนั้น หรือครอบครัวนั้น หรือประมาณ  $\frac{1}{4}$  (สุขใจ น้ำผุด, 2537: 116)

ค่าใช้จ่ายของการมีบ้านประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลายรายการ เช่น ค่าผ่อนบ้าน ค่าภาษีบ้าน (ถ้ามี) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าน้ำค่าไฟ เป็นต้น ตัวอย่างเช่น รายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวเดือนละ 20,000 บาท ถ้าจะให้อยู่อย่างสบายโดยไม่มีปัญหา ค่าใช้จ่ายในการมีบ้านควรตกไม่เกินเดือนละ

5,000 บาทเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับจำนวนเงินค่างวด และอัตราดอกเบี้ยเงินผ่อนด้วย ถ้าเราสามารถจ่ายเงินค่างวดสูง การผ่อนชำระค่าบ้านก็ต่ำ แต่ถ้าวงเงินค่างวดน้อยค่าผ่อนชำระก็สูง หรือถ้าต้องการจ่ายดอกเบี้ยไม่สูงนักและถ้าเป็นไปได้ก็ควรจ่ายเงินค่างวดให้สูงไว้ซึ่งจะช่วยให้อัตราค่าใช้จ่ายต่อมาของการมีบ้านลดน้อยลงได้ ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน อาจพิจารณาได้จาก อัตราส่วนระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร (House Price to Income Ratio) และอัตราส่วนมูลค่าการผ่อนชำระเงินงวดเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อปีต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน

ก. อัตราส่วนของการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2541: 6-33)

อัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน เป็นการเปรียบเทียบอัตราการผ่อนชำระเงินงวดของผู้ซื้อบ้านต่อปี กับรายได้เฉลี่ยของผู้กู้ อัตราส่วนนี้จะเป็นเครื่องมือที่ชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไป ซึ่งหากผู้ซื้อบ้านกู้เงินในจำนวนเท่ากัน ระดับรายได้เท่ากัน ในสถานการณ์ดอกเบี้ยที่ต่ำ ผู้ซื้อบ้านจะสามารถผ่อนชำระเงินงวดได้ดีกว่าในสถานการณ์ดอกเบี้ยสูง

ดังนั้น ระดับอัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ประชากรที่ต่ำจะบ่งบอกถึงระดับความสามารถของประชาชนในการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่ดี

ง. อัตราส่วนราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของประชากร (House Price / Income Ratio = HPE) อัตราส่วนของระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร เป็นเครื่องมือที่สำคัญประการหนึ่งซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงหรือไม่อย่างไรและยังสามารถเป็นเครื่องชี้วัดความสามารถของประชากรในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วยหากอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำแสดงให้เห็นว่าประชาชนโดยทั่วไปมีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสูง และหากช่วงใดราคาปรับตัวสูงมากเกินไปจนทำให้อัตราส่วน HPE สูงเกินไปแล้ว ก็จะทำให้บ้านขายยากและต้องปรับลดราคาลงมา

จ. ความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัย

กำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Purchasing Power) หรือความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชนโดยตรง อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อ มิได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะต้องมีเงินสดที่จะซื้อตามราคาที่เสนอขาย แต่หมายถึงการที่ผู้ซื้อต้องมี “เงินออม” หรือเงินเก็บสะสมจำนวนหนึ่งประมาณ 20-30% ของราคาซื้อขาย และ “สามารถจะกู้ยืมเงิน” จากสถาบันการเงินประมาณ 70-80% หรือบางแห่งอาจให้กู้ได้ถึง 100% นอกจากนั้นผู้ซื้อจะต้องมี “รายได้ต่อเดือนจำนวนมากเพียงพอในการ “ผ่อนชำระหนี้เงินกู้ในแต่ละเดือน” ตลอดระยะเวลาที่กู้ยืมเงินประมาณ 20-30 ปีด้วย

6. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยทั้งในการซื้อบ้านและผ่อนบ้าน

ในการซื้อบ้าน นอกจากผู้ซื้อจะต้องมีเงินออมสะสมประมาณร้อยละ 20 ของราคาแล้ว ผู้กู้เงินจะต้องมีภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือน (เช่น ค่าผ่อนชำระเงินกู้ ค่าดูแลชุมชนหรือ ค่าใช้จ่ายดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น) ซึ่งรวมกันแล้วอาจสูงกว่าค่าเช่า ดังนั้นผู้ที่ซื้อบ้านต้องทบทวนว่าสามารถจะซื้อบ้าน และมีเงินเหลือจากการจ่ายค่าเงินงวด และค่าใช้จ่ายจำเป็นอื่น ๆ หรือไม่ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน(วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2544: 37-38)

### ค. แนวความคิดเรื่อง Family Life Cycle

วงจรชีวิตของคนหรือ วงจรของครอบครัว นั้นมีความสัมพันธ์กับวงจรของที่อยู่อาศัย (ได้กล่าวไว้แล้วในบทเดียวกัน) ซึ่งวงจรชีวิตของคนนั้นเปรียบเหมือนเป็นแรงผลักดัน ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านที่อยู่อาศัย หรืออีกนัยหนึ่งก็คือวงจรชีวิตของคนเป็นตัวขับเคลื่อนวงจรชีวิตของที่อยู่อาศัย ทำให้วงจรชีวิตของคน นั้นมีความสำคัญต่อการตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งจะเปลี่ยนแปลงตามแต่ละช่วงของวงจรชีวิต และสุดท้ายเปลี่ยนมาเป็นแบบที่ตนเองเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (Carter B. and McGoldrick M., 2005)

#### 1. วัฏจักรชีวิตครอบครัว 5 ช่วง (รศ.สุปัญญา ไชยชาญ, 2543: 3-4)

ก. ช่วงหนุ่มสาวโสด เป็นช่วงที่มีข้อจำกัดด้านการใช้น้อยมาก แม้ว่าเงินที่ได้มาจากพ่อแม่หรือหาได้เองจะมีจำกัดก็ตาม ความคิดคำนึงของคนในช่วงนี้มักเน้นหนักในเรื่องแฟชั่น เสื้อผ้า กิจกรรมสันทนาการ การท่องเที่ยว งานสังคมต่างๆ ถ้าแยกออกมาอยู่เป็นอิสระ อาจต้องการซื้อ เครื่องใช้ภายในบ้าน ถ้ามีเงินมากอาจคิดซื้อรถยนต์ รถจักรยานยนต์ไว้ใช้

ข. ช่วงแต่งงานมีครอบครัว (แต่ยังไม่มีลูก) เป็นระยะของการสร้างฐานะทางครอบครัว ผู้บริโภคที่อยู่ในช่วงนี้ มักต้องการซื้อสินค้าคงทน ประเภทเครื่องใช้ภายในบ้าน เช่น ตู้เย็น เต่าแก๊ส เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ เฟอร์นิเจอร์ (หรือหากคิดว่าสมัยเมื่อยังเป็นโสด) การท่องเที่ยว บางคู่อาจต้องซื้อบ้าน คอนโดมิเนียม รถยนต์ (เปลี่ยนคันใหม่ให้ใหญ่ขึ้นสำหรับครอบครัวที่อาจจะกำลังมีลูก)

ค. ช่วงมีลูกและเลี้ยงดูลูก ผู้บริโภคในช่วงนี้โดยทั่วไปจะมีฐานะทางการเงินและสังคมที่ดีขึ้น บางรายอาจต้องขยับขยายบ้านให้กว้างขวางขึ้น ซื้อรถคันใหม่ให้ใหญ่ขึ้นสำหรับทุกคนในครอบครัว ต้องจัดสรรเงินเป็นค่าใช้จ่ายของลูกเพิ่มขึ้น ถ้าลูกยังเล็กอาจมีค่าใช้จ่าย เช่น ค่ารักษาพยาบาล ค่าอาหาร ของเล่น ค่าเล่าเรียน ค่ากิจกรรมพิเศษของลูก เมื่อลูกโตขึ้นแต่ยังอยู่ในบ้าน ค่าใช้จ่ายภายในบ้านจะเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะสินค้าอุปโภคบริโภค

ง. ช่วงลูกแยกออกไปตั้งครอบครัวใหม่ ลูกอาจแต่งงานแยกบ้านออกไป หรือแค่แยก ออกไปอยู่เองเป็นอิสระก็ได้ ครอบครัวเดิมจะเหลือแต่สามีภรรยา ถ้าตัวเองยังไม่เกษียณและมีงานทำอยู่ ช่วงนี้จะเป็นช่วงที่ฐานะการเงินมั่นคง และอำนาจการซื้อมากยิ่งขึ้น เพราะไม่มีค่าใช้จ่ายเรื่องลูก อายุที่มากขึ้นอาจทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายเรื่องการรักษาพยาบาล อาหารเสริม

สุขภาพ ซึ่งประกันชีวิต ประกันสุขภาพ เมื่อมีเวลาเป็นของตัวเองมากขึ้น อาจหันไปสนใจงานอดิเรกหรือกีฬาที่สนใจ เช่น ซื้อหนังสือมาอ่าน หัดเล่นกอล์ฟ ท่องเที่ยว ซื้อสินค้าฟุ่มเฟือย เป็นต้น แต่ถ้าไม่มี งานทำหรือเกษียณมีแต่เงินบำนาญใช้ ช่วงนี้จะเป็นช่วงที่ต้องระมัดระวังเรื่องค่าใช้จ่าย กระบวนการตัดสินใจซื้อจะช้าลง ก่อนจะซื้ออะไรต้องคิดหน้าคิดหลัง นอกจากนี้ อาจคิดถึงการเงินที่มีอยู่ไปลงทุน บริการด้านการเงินอาจเป็นสิ่งที่คนในช่วงชีวิตนี้ต้องการ

จ. ช่วงสิ้นสุดชีวิตครอบครัว เป็นระยะที่ต้องกลับมาใช้ชีวิตคนเดียวอาจด้วยสาเหตุ การตายของกลุ่มสมรสหรือการหย่าร้างก็ได้ ถ้ายังมีงานทำอยู่ช่วงนี้จะมีความมั่นคงทางการเงินและอำนาจซื้อสูงมากขึ้น รูปแบบและพฤติกรรมการซื้อจะเหมือนคนโสดแต่มีอำนาจซื้อสูง ค่าใช้จ่ายเรื่องสินค้าฟุ่มเฟือย การท่องเที่ยว กิจกรรมสันทนาการอาจมีมากขึ้น ถ้าลูกหลานไม่ได้ย้ายกลับมาอยู่ด้วย ก็อาจขายบ้านหลังเดิมที่ใหญ่เกินไปแล้วไปซื้อหลังใหม่ที่เล็กลง แต่ถ้าไม่มีงานทำคงต้องระมัดระวังเรื่องการใช้จ่าย ซื้อหาแต่เฉพาะที่จำเป็นเท่านั้น บางรายอาจย้ายไปอยู่ร่วมกับลูกที่มีครอบครัวแล้ว เพราะคนที่อยู่ในระยะนี้ของชีวิตต้องการการเอาใจใส่เป็นพิเศษและความอบอุ่นทางใจ

2. วงจรชีวิต กับพฤติกรรม คือ การหมุนเวียนของชีวิตตั้งแต่เกิดไปสู่การเจริญวัย การมีวุฒิภาวะ การเป็นผู้ใหญ่ และกลายเป็นผู้ชราตามลำดับ ยิ่งไปกว่านั้นวงจรชีวิตยังเป็นส่วนประสมของลักษณะทางชีววิทยา ทางจิตใจ และทางสังคม เราสามารถแบ่งวงจรชีวิตได้หลายแบบด้วยกันอย่างเช่น การแบ่งตามพฤติกรรม การแบ่งตามพัฒนาการทางสังคม และการแบ่งตามระดับอายุ Buhler (1972: 199) ได้จัดแบ่งช่วงวงจรชีวิตของผู้ใหญ่ตามหลักพฤติกรรม ดังต่อไปนี้

ตาราง 2.1 การแบ่งช่วงชีวิตของ Buhler

ลำดับ	อายุ	ลักษณะพฤติกรรม
1	0 - 16	ระยะช่วงวัยเด็ก
2	16 - 26	ระยะสนใจในการเข้าร่วมกิจกรรม
3	26 - 30	ระยะประสบความสำเร็จในหน้าที่การงาน
4	30 - 64	ระยะที่ประสบความสำเร็จทางจิตใจ มีการย้ายที่อยู่ และเปลี่ยนอาชีพ
5	64 ขึ้นไป	ระยะของการพักผ่อนและคิดถึงเรื่องในอดีต

Bernard J. Winger และ Ralph R. Fransca (1986: 55) ได้พูดถึงการแบ่งช่วงของวงจรชีวิตและพฤติกรรมดังต่อไปนี้

ตาราง 2.2 การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 25 - 34

สถานะ	อายุตั้งแต่ 25 - 34
ไม่มีบุตร	เริ่มสร้างความน่าเชื่อถือ
	ซื้อหรือปรับปรุงที่พักอาศัย
	เริ่มสะสมเงินสดฉุกเฉิน
	เริ่มทำประกันชีวิต
	เริ่มมีการวางแผนการลงทุน
	เริ่มวางแผนการเกษียณอายุ
มีบุตร	เริ่มสร้างความน่าเชื่อถือ
	ซื้อหรือปรับปรุงที่พักอาศัย
	เริ่มสะสมเงินสดฉุกเฉิน
	เริ่มทำประกันชีวิต
	เริ่มมีการวางแผนการลงทุน
	เริ่มวางแผนการเกษียณอายุ
	เก็บเงินเพื่อการศึกษาของบุตร
	จัดเตรียมแผนอนาคตให้กับบุตร

ตาราง 2.3 การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 35 - 44

สถานะ	อายุตั้งแต่ 35 - 44
ไม่มีบุตร	ทำประกันทรัพย์สิน
	วางแผนป้องกันด้านภาษีต่างๆ
	เก็บเงินเพื่อการเกษียณอายุ
	ทบทวนแผนเรื่องการมีบุตร
มีบุตร	ทำประกันทรัพย์สิน
	วางแผนป้องกันด้านภาษีต่างๆ
	เก็บเงินเพื่อการเกษียณอายุ
	ทบทวนแผนเรื่องการมีบุตร
	เพิ่มการออมเพื่อการศึกษาของบุตร
วางแผนด้านอสังหาริมทรัพย์	

ตาราง 2.4 การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 45 - 54

สถานะ	อายุตั้งแต่ 45 - 54
ไม่มีบุตร	ดำเนินการออมเพื่อการเกษียณอายุ
	ป้องกันภาษีในด้านต่างๆ
	ให้ความสำคัญกับเรื่องการประกันบ้าน
มีบุตร	ดำเนินการออมเพื่อการเกษียณอายุ
	ป้องกันภาษีในด้านต่างๆ
	ให้ความสำคัญกับเรื่องการประกันบ้าน
	จัดเตรียมกองทุนเพื่อการศึกษาของบุตร

ตาราง 2.5 การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 55 - 64

สถานะ	อายุตั้งแต่ 55 - 64
มีบุตร	วางแผนการเกษียณอายุ
	ดำเนินการเรื่องอสังหาริมทรัพย์ต่อ
	ลงทุนในการลงทุนที่มีความมั่นคง

ตาราง 2.6 การแบ่งช่วงชีวิตของ Winger และ Fransca อายุ 65 ขึ้นไป

สถานะ	อายุตั้งแต่ 65 ขึ้นไป
มีบุตร	จัดเตรียมรายได้ที่มั่นคงจากการลงทุน
	วางแผนเรื่องเงินสัดที่จำเป็นในอนาคต
	ประสบความสำเร็จในแผนด้านอสังหาริมทรัพย์

การเลือกที่อยู่อาศัยตามวัยต่างๆกันก็มักจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันด้วยคือ

1. ในวัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือทำงาน วัยนี้จะมีอิสระในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาและที่ทำงาน
2. วัยแต่งงานมีครอบครัว ในวัยนี้ก็จะต้องการที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และรูปแบบที่อยู่อาศัยให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว
3. วัยที่มีบุตร ในวัยนี้ก็จะต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่เพิ่มมากขึ้น และให้เหมาะสมกับรายได้ของครัวเรือน
4. วัยชรา เมื่อถึงวัยนี้อาจต้องการที่อยู่อาศัยที่เงียบสงบ กว้างขวางในเขตชานเมืองในสภาพแวดล้อมที่ดี

วัยของชีวิต จากการศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนมากความสัมพันธ์ระหว่างของวัยแห่งชีวิต เริ่มตั้งแต่ครอบครัว ขยายครอบครัวเติบโตจนถึงขั้นที่ครอบครัวเริ่มอยู่ตัว และระยะแยกครอบครัว ล้วนแล้วแต่ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย เช่น ช่วงแรกของชีวิตครอบครัว คือ ช่วงตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มของการแยกตัวออกจากครอบครัวเดิมมากที่สุด และสำหรับช่วงที่ลูกอยู่ในวัย ซึ่งจะตรงกับ ช่วงที่หัวหน้าครอบครัวที่จะอยู่ในช่วงเริ่มมีความก้าวหน้าในอาชีพ จะเรียกได้ว่าเป็นช่วงที่ชีวิตครอบครัวมีความมั่นคง จะไม่มีการย้ายที่อยู่ แต่เมื่อลูกเริ่มโตเป็นผู้ใหญ่ ก็จะมีแนวโน้มการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง

### 3. ลักษณะการเลือกรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยของวงจรรอบครัว

ลักษณะการเลือกเช่าหรือซื้อของแต่ละช่วงชีวิต (Jack P.Kapoor, 1991: 250) ได้กำหนดลักษณะการเลือกการครอบครองที่อยู่อาศัยตามช่วงวงจรชีวิตของครอบครัว ดังต่อไปนี้

ก. ช่วงหนุ่มหรือสาวโสด จากเหตุผลด้านการเปลี่ยนงาน บ้านเช่าจึงเป็นทางเลือกที่ดีทางหนึ่งเนื่องจากเสียค่าดูแลรักษาค่อนข้างน้อย และง่ายต่อการโยกย้าย ส่วนการซื้อบ้านหรือ ห้องชุดพักอาศัยจะช่วยลดภาษีได้บางส่วน

ข. ครอบครัวเดี่ยว การเช่าบ้านสามารถนั้นต้องเลือกเช่าบ้านที่มีความปลอดภัยสำหรับเด็ก และเลือกอยู่ในบริเวณที่มีสิ่งแวดล้อมที่ดี เลือกการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีค่าการดูแลต่ำก็จะลดค่าใช้จ่ายสำหรับครอบครัวเดี่ยวได้

ค. คู่หนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร การเช่าจะให้ความสะดวกกับวิถีชีวิต แต่ถ้าเลือกซื้อจะหักลดภาษีได้บางส่วน แต่ก็ไม่ได้มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัย

ง. กลุ่มผู้เกษียณอายุ การเช่าอยู่จะเป็นประโยชน์ในด้านการเงิน สังคมและด้านกายภาพ ส่วนการซื้อก็ควรจะเป็นที่อยู่อาศัย ที่มีค่าใช้จ่ายด้านการดูแลรักษาขั้นต่ำ มีความสะดวกสบาย และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้สูงอายุ

## 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ก. งานวิจัย เรื่องที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในเขตสลิสม และบางรักที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด (พดน์พงศ์ รานุรักษ์) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปตามวงจรชีวิต ซึ่งแตกต่างจากกลุ่มคนชั้นกลางอื่นๆ โดยศึกษาตั้งแต่ภูมิลำเนาที่อยู่อาศัย เมื่อย้ายเข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานคร ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และความคาดหวังในอนาคต รวมถึงศึกษาปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงเรื่องที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษสามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วงเวลา คือ 1.ในช่วงอดีต พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีการย้ายเข้ามาอยู่ในกทม.ในช่วง 15-20 ปี เพื่อศึกษาต่อเป็นส่วนใหญ่ เมื่อย้ายเข้ามาอยู่ในกทม. ส่วนใหญ่จะมีการย้ายที่อยู่อีก 1-3 ครั้ง ซึ่งเกิดจากปัญหาด้านคมนาคม และเรียนจบก็จะมีมีการย้ายน้อยลง โดยเหตุผลในการย้ายในช่วงหลังจะเกี่ยวกับที่ทำงาน 2.ช่วงปัจจุบัน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ 10,000-14,000 บาท และมีเงินออม ส่วนเรื่องการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่อยู่กับพี่น้อง และอาศัยอยู่ใน ห้องเช่า โดยร้อยละ 30 ค่าเช่าอยู่ที่ 2,000-4,000 บาท สำหรับปัญหาในการอยู่อาศัยหรือไม่มีปัญหาที่คิดจะซื้อบ้านใน กทม. มากกว่าซื้อบ้านที่ภูมิลำเนาตัวเอง 3.ช่วงอนาคต พบว่าระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างวางแผนที่จะซื้อบ้านจะอยู่ในช่วง 2-5 ปี โดยผู้ที่มีรายได้มากจะมีแนวโน้มซื้อบ้านเร็วขึ้น ส่วนการกลับไปอยู่ภูมิลำเนาเดิมนั้น จะเป็นแผนในระยะยาวมากกว่าคือจะกลับไปตั้งรกรากหรือกับครอบครัว

จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ จะไม่กลับไปภูมิลำเนาเดิม เนื่องจากปัจจัยเรื่องการทำงาน ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยใน กทม. เป็นหลัก

**ข. งานวิจัย เรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน (ชนิทร เนินสุวรรณ)** มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน โดยศึกษาสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ วิถีชีวิต การเดินทาง และศึกษาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันรวมถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตตลอดจนปัญหาที่เกิดขึ้น

ผลการวิจัยพบว่า ผู้ที่ทำงานในย่านนี้ส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 31-35 ปี ส่วนใหญ่มีสถานภาพเป็นโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ตำแหน่งหน้าที่พนักงานทั่วไป มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน มีบัตรเครดิต โทรศัพท์มือถือ รถยนต์ส่วนบุคคล และนิยมพักผ่อนดูโทรทัศน์อยู่ที่บ้าน กีฬาที่เล่นคือ วายน้ำและวิ่งออกกำลังกาย ส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางไปทำงานประมาณ 31-60 นาที

ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว เนื่องจากมีพื้นที่กว้างเป็นสัดส่วน มีความสะดวกสบาย ในระดับราคา 750,000 ถึง 1,500,000 บาท ที่อยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก ซึ่งส่วนใหญ่ยังไม่มีความต้องการซื้อบ้านในระยะเวลา 5 ปีเนื่องจาก สภาพเศรษฐกิจที่ไม่ค่อยดี

**ค. ปัจจัยทางสังคมและ เศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร (ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์)** มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างกันของผู้ซื้อว่าจะมีผลในการตัดสินใจซื้อที่แตกต่างกันหรือไม่ ตลอดจนศึกษาพฤติกรรมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้ปานกลางว่ามีกระบวนการตัดสินใจอย่างไร

ผลการวิจัยพบว่า สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ ของผู้ซื้อแตกต่างกันในเรื่องของสาเหตุที่ตัดสินใจซื้อ ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านใหม่ และลักษณะแบบบ้านที่เลือกซื้อ แต่เรื่องกระบวนการตัดสินใจซื้อและรายละเอียดในการพิจารณาเลือกตัดสินใจซื้อบ้านไม่มีความแตกต่างกันแต่อย่างใด

พฤติกรรมของผู้มีรายได้อ่อนกลางในการเลือกตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนกลาง มิได้เกิดจากความขาดแคลนที่อยู่อาศัย แต่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นของตนเอง ปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจซื้อคือ 1.ความสามารถในการจ่าย 2. ต้องการออมเงินในอสังหาริมทรัพย์แทนเงินสด 3.ทำเลที่ตั้งใกล้กับที่ทำงาน ซึ่งปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือเรื่องทำเลที่ตั้ง โดยต้องอยู่ใกล้กับแหล่งงาน มีทางคมนาคมที่สะดวก มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รูปแบบบ้านและพื้นที่ใช้สอย และเรื่องราคา เงื่อนไขการผ่อนชำระ โดยผู้มีรายได้อ่อนกลางส่วนใหญ่จะมีกระบวนการตัดสินใจซื้อไม่เกิน 1 เดือน และไม่ค่อยพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากได้รับคำแนะนำจากครอบครัว ญาติ หรือเพื่อนฝูงให้มาซื้อ โครงการ และทำการปรึกษากับคนในครอบครัวก่อนตัดสินใจซื้อ และส่วนใหญ่จะพอใจกับที่อยู่อาศัยที่ตนเลือกซื้อ

ง. การศึกษาการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคในหมวดที่อยู่อาศัย มีผู้ทำการศึกษาในลักษณะต่าง ๆ กัน ดังนี้คือ

สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2541) ได้จัดทำโครงการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2500 ซึ่งเดิมใช้ชื่อว่า “การสำรวจรายการใช้จ่ายของครอบครัว” ต่อมาในปี พ.ศ. 2511-2512 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น “การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม” ในระยะแรกการสำรวจนี้ได้จัดทำทุกกระยะ 5 ปี ต่อมาในปี พ.ศ. 2529 เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบกับรัฐบาลได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของข้อมูลด้านนี้ในการนำไปใช้เป็นแนวทางกำหนดนโยบายแก้ปัญหาค่าความยากจน คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อ 8 กันยายน 2530 ให้จัดทำการศึกษาทุกกระยะ 2 ปี ซึ่งสรุปข้อมูลอยู่ในรายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยขอทบทวนสรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยจากการสำรวจ 2 ครั้งหลัง เนื่องจากเป็นการสำรวจในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกับการศึกษาครั้งนี้

การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2543 พบว่าครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีรายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 24,690 บาทต่อครัวเรือน และมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 19,718 บาทต่อครัวเรือน ซึ่งทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายนี้ลดลงกว่าปี พ.ศ. 2541 (รายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 24,929 บาทต่อครัวเรือนและค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 19,820 บาทต่อครัวเรือน) สำหรับค่าใช้จ่ายในหมวดที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ในบ้าน (รวมค่าประเมินค่าเช่าบ้านที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของ) ในปี พ.ศ. 2543 พบว่า พ.ศ.

2541 มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,978 บาทต่อครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 25.1 ของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น โดยที่ครัวเรือนในจังหวัดสมุทรปราการมีรายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่ำที่สุด คือ มีรายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 18,100 บาท และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเพียง 14,005 บาทต่อครัวเรือนคิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ ร้อยละ 77.4 การที่รายได้และค่าใช้จ่ายในปี พ.ศ. 2543 ลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2541 เนื่องจากเป็นช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้เกิดการว่างงานการลดเงินเดือน การตัดโบนัส ทำให้รายได้และค่าใช้จ่ายของประชากรลดลง

การเคหะแห่งชาติ (1996: 1-10) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการคาดการณ์การเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เมืองหลักในภูมิภาค เมืองชายฝั่งทะเลและเมืองซึ่งสามารถติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยการคมนาคมทางบกหรือทางน้ำ โดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลการกระจายรายได้รายเดือนของครัวเรือน ประเภทครัวเรือน ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และลักษณะอื่น ๆ ของครัวเรือน ซึ่งเป็นข้อมูลตัวเลขจริงจากแบบสอบถามจำนวน 13,000 แบบของการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมปี พ.ศ. 2535 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ การคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และอัตราต่อหัวตามที่สำนักงานสถิติแห่งชาติคำนวณไว้ในการจัดทำประมาณการ และนำเสนอข้อมูลโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปที่เป็นตาราง (Spreadsheets) ผลการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อเดือนพบว่า

1. ครัวเรือนต่างๆ มีการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันในอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน และพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในทุกๆภาค ใช้จ่ายเงินในสัดส่วนของรายได้ต่อเดือนของครัวเรือนเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่มีรายได้สูงกว่า การใช้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างสูง คือ ร้อยละ 40-50 ของรายได้ และลดลงเป็นร้อยละ 10-18 ของรายได้ ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยสูงขึ้น ดังนั้น ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่าเป็นครัวเรือนที่ใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการครองชีพ)

2. ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ในเขตกรุงเทพมหานคร จะสูงที่สุดในภูมิภาคอื่น ๆ ของประเทศ กล่าวคือ ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำสุดคือมีรายได้ต่ำกว่าเดือนละ 2,500 บาทจะใช้จ่ายเงินเดือนละ 860 บาท เพื่อที่อยู่อาศัย ครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูงถัดขึ้นมา ซึ่งมีรายได้เดือนละ 2,500-5,100 บาท ใช้จ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเดือนละเกือบ 1,000 บาท และครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำในเขตเมืองเสียค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยสูงกว่าครัวเรือนที่อยู่นอกเมือง และสูงกว่าครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า และถึงแม้จะยากจน ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยจำนวนมากก็มีทรัพย์สินทางการเงินบางอย่าง

3. ผลการศึกษาต่อนโยบายที่อยู่อาศัย จากความสามารถในการจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันตามประเภทของครัวเรือน การเคหะแห่งชาติจึงควรจะใช้ความแตกต่างในเรื่อง

ของความสามารถในการจ่ายมาพิจารณา โดยผลิตที่อยู่อาศัยให้มีมาตรฐานสูงขึ้น เพราะผู้มีรายได้  
น้อยมีความสามารถในการจ่ายของแต่ละครัวเรือนมีความแตกต่างกันตามประเภทของครัวเรือน  
โดยครัวเรือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีรายได้ต่อเดือน 9,000 บาทขึ้นไปเท่านั้น จึงจะ  
สามารถซื้อที่อยู่อาศัยราคา 30,000 บาทได้ ทั้งนี้โดยตั้งสมมติฐานว่าครัวเรือนทั้งหลายประสงค์จะ  
จ่ายรายได้ต่อเดือนในจำนวนร้อยละที่เท่ากันเพื่อที่อยู่อาศัยคือ ประมาณร้อยละ 18 ของรายได้ต่อ  
เดือน ทำให้เห็นว่าครัวเรือนที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจัดสร้างโดยเอกชนราคาขั้นต่ำ 300,000  
บาท (ราคาของปี 2542) คือ

1. ร้อยละ 25 ของครัวเรือนที่มีทั้งสามี ภรรยาและบุตร
2. ร้อยละ 25 ของครัวเรือนที่มีสามี หรือภรรยาเพียงหนึ่งคนและบุตร
3. ร้อยละ 70 ของครัวเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวเพียงคนเดียว
4. ร้อยละ 15 คือ ครัวเรือนต่างๆ ไป

ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ (2538) ได้จัดสัมมนา  
กลุ่มชาวบ้านเพื่อหาค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด (Minimum Standard) ของผู้มีรายได้น้อยในชุมชน  
แออัด เมื่อปี พ.ศ. 2534 โดยมีการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ (workshop) 3 ครั้ง เชิญผู้นำพื้นที่เป็น  
ผู้หญิงประมาณ 20 คน มาร่วมสัมมนา และให้ชาวบ้านเป็นผู้กำหนดความหมายของค่าใช้จ่าย  
มาตรฐานต่ำสุด จากสภาพความเป็นจริง ผลสัมมนาพบว่า รายได้เฉลี่ยของตัวอย่างสำรวจคือ  
ประมาณ 4,493 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายเฉลี่ยได้แบ่งการคิดเป็น 3 วิธี คือ 1) ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 3,491 บาท  
ต่อครัวเรือนต่อเดือน คิดรวมรายการค่าใช้จ่ายบางหมวดที่ไม่ต้องจ่ายตามสภาพอยู่อาศัยจริง โดย  
เป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภคร้อยละ 3.0 และค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคร้อยละ  
97.0 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคส่วนใหญ่เป็นค่าอาหารร้อยละ 65.4  
รองลงมาเป็นค่าที่อยู่อาศัยร้อยละ 5.1 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางร้อยละ 3.6 ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษา  
ร้อยละ 3.5 และเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาพยาบาล เสื้อผ้า ค่าน้ำ-ไฟ และอื่นๆ ร้อยละ 22.3 2)  
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,310 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน คิดเฉพาะรายการที่ต้องจ่ายจริง โดยตัดค่าใช้จ่าย  
ออกไป

3) ค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุดที่ได้จากการสัมมนาชาวบ้าน 4,073 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน  
สำหรับค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยพบว่า ประมาณร้อยละ 26.3 ไม่เสียค่าที่อยู่อาศัยเนื่องจากส่วนใหญ่  
เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนบุกรุกขนาดเล็กและชุมชนบุกรุกที่อยู่มานาน ขณะที่อีกร้อยละ 73.7 ต้องเสีย  
ค่าที่อยู่อาศัยโดยจ่ายเป็นเงินก้อนเป็นค่าปลูกบ้านร้อยละ 35.6 จ่ายค่าเช่าบ้านร้อยละ 32.1 และจ่าย  
ทั้งค่าปลูกบ้านและค่าเช่ารายเดือนของกลุ่มเช่าที่ปลูกบ้านอีกร้อยละ 1.4 สรุปค่าใช้จ่ายมาตรฐาน  
ต่ำสุดคนจนเมืองพบว่า ค่าอาหาร ร้อยละ 2.8 ค่าเรียนหนังสือ ร้อยละ 1.8 ค่ายา-หมอ ร้อยละ 0.9 และ  
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 10.6 จากการสัมมนามีข้อสังเกตว่า แม้ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยในชุมชน

แออัดจะถูกกว่าที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป แต่ผู้อยู่อาศัยถึงร้อยละ 8.9 มีปัญหาในการจ่ายเพราะต้องซื้อน้ำ-ไฟ และจ่ายค่าเช่าในอัตราส่วนที่ไม่สมดุลกับรายได้ของครอบครัว

หลังจากนั้น สำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองได้จัดสัมมนาชาวบ้านขึ้นอีกครั้งหนึ่งเมื่อวันที่ 14 และ 21 สิงหาคม พ.ศ. 2538 โดยเชิญแม่บ้านจากชุมชนต่างๆ เข้าร่วมจำนวน 19 คน จาก 14 ชุมชน เพื่อทำการสำรวจครัวเรือนจำนวน 187 ครัวเรือน จาก 12 ชุมชน ชุมชนละ 10-30 ครัวเรือน ผลการสัมมนาสรุปได้ว่า รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่สำรวจ คือ 7,974.44 บาทต่อเดือน ส่วนค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครัวเรือน คือ 6,767.92 บาทต่อเดือน แบ่งเป็นค่าอาหารร้อยละ 39.9 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าเดินทางร้อยละ 13.5 ค่าเสื้อผ้าร้อยละ 4.2 ค่ายา-ค่ารักษาพยาบาลร้อยละ 4.9 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษาร้อยละ 11.9 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 11.1 และค่าน้ำ-ค่าไฟร้อยละ 7.6

## 2.4 สรุปแนวความคิด

แนวความคิดทฤษฎีข้างต้น มีการนำเสนอปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไปหลายปัจจัย ตัวอย่างเช่น การเข้าถึงแหล่งงาน, รายได้ของครอบครัว, ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย, สถานะทางสังคม โดยสามารถแบ่งกลุ่มปัจจัยได้เป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ, กลุ่มปัจจัยทางด้านสังคม, กลุ่มปัจจัยทางด้านกายภาพ

1. กลุ่มปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ คือ ปัจจัยที่ส่งผลทางด้านรายได้ของครอบครัว, ค่าใช้จ่ายของที่อยู่อาศัย, หน้าที่การงานของคนในครอบครัว
2. กลุ่มปัจจัยทางด้านสังคม คือ ปัจจัยที่ส่งผลทางด้าน สถานะภาพทางสังคม, สถานะภาพทางครอบครัว, ความมั่นคงทางที่อยู่อาศัย, จำนวนสมาชิกของครอบครัว
3. กลุ่มปัจจัยทางด้านกายภาพ คือ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย, การเข้าถึงแหล่งงาน, สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย, ชนิดของที่อยู่อาศัย

กลุ่มปัจจัยดังกล่าวมีระดับความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแต่ละครอบครัวแตกต่างกัน และในครอบครัวหนึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงระดับความสำคัญของกลุ่มปัจจัยการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้เช่นกัน

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

#### 3.1 วิธีดำเนินการวิจัย

การบวนการในการคัดเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาอาคารพักอาศัยรวม มีวิธีการสุ่มตัวอย่างและกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมไว้ดังต่อไปนี้ คือ

#### ก. ประชากรในการศึกษา

อาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียนปี พ.ศ. 2540 - 2549 ในกรุงเทพมหานครมีทั้งสิ้น 901 โครงการ โดยเฉพาะในเขตเมืองชั้นกลางที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยมากที่สุด ในปี พ.ศ. 2548 และ 2549 ได้แก่เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง เขตราชบุรีบูรณะ เขตดอนเมือง เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตประเวศ และเขตพระโขนง (ดูตารางที่ 3.1 และแผนที่ 3.1)

ตาราง 3.1 จำนวนโครงการอาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียน กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2540-2549

ลำดับ	เขต	จำนวนโครงการ	ลำดับ	เขต	จำนวนโครงการ
1	บางกะปิ	124	23	คลองสาน	10
2	พระโขนง	103	24	สาทร	9
3	บางเขน	82	25	วัฒนา	9
4	ลาดพร้าว	45	26	จอมทอง	9
5	จตุจักร	38	27	บางกอกใหญ่	8
6	ดอนเมือง	36	28	ธนบุรี	8
7	ห้วยขวาง	35	29	มีนบุรี	8
8	ยานนาวา	35	30	บางซื่อ	7
9	ประเวศ	33	31	บางพลัด	7
10	สวนหลวง	26	32	วังทองหลาง	6
11	บางรัก	25	33	บางคอแหลม	6
12	พญาไท	24	34	ทุ่งครุ	4
12	ดุสิต	23	35	ราชเทวี	4
14	ลาดกระบัง	22	36	คลองจั่น	3
15	คลองเตย	21	37	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	3
16	ภาษีเจริญ	21	38	ดินแดง	3
17	บึงกุ่ม	20	39	หนองจอก	2
18	บางขุนเทียน	18	40	ลาดยาว	1
19	บางกอกน้อย	17	41	สัมพันธวงศ์	1
20	ปทุมวัน	15	42	พระนคร	1
21	หนองแขม	15	43	บางแค	1
22	ราชบุรีบูรณะ	13		รวม	901

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์



พ.ศ. 2549 ที่อยู่ในระดับปลานกลางนั้นมีจำนวน 38 โครงการจำนวน 9,500 หน่วยแบ่งเป็น 3 ระดับราคา คือ ระดับกลางล่าง (ราคาประเมิน 11,000-15,333 บาทต่อตารางเมตร) จำนวน 22 โครงการ ระดับกลาง (ราคาประเมินระหว่าง 15,334-19,667 บาทต่อตารางเมตร) จำนวน 12 โครงการ และระดับ กลางบน (ราคาประเมินระหว่าง 19,668-24,000 บาทต่อตารางเมตร) จำนวน 4 โครงการ (ดูตารางที่ 3.2-3.5)

ตาราง 3.2 กลุ่มรายได้ ของการเคหะแห่งชาติ ปี2545 - 2549

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับปี 2545 - 2549		
กลุ่มรายได้	กรุงเทพ และปริมณฑล	ภูมิภาค
	รายได้ครัวเรือน/เดือน	รายได้ครัวเรือน/เดือน
ก.	ต่ำกว่า 9,200 บาท	ต่ำกว่า 6,000 บาท
ก.	9,201 - 14,000 บาท	6,001 - 10,000 บาท
ก.	14,001 - 20,500 บาท	10,001 - 16,000 บาท
ข.	20501 - 27,500 บาท	16001 - 20,000 บาท
ค.	27,501 - 36,000 บาท	20,001 - 26,000 บาท
ง.	36,001 บาทขึ้นไป	26,001 บาทขึ้นไป

ที่มา: กรมที่ดิน

ตาราง 3.3 อาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียนระดับราคากลางล่าง ในเขตบางกะปิ ปี 2540 - 2549

ลำดับ	รายชื่ออาคาร	จำนวนหน่วย
1	อัสสกาญจน์เพลส อาคาร 7	45
2	นิรันดร์ชีวิต ลาดพร้าว 101 อาคารเจ	54
3	อัสสกาญจน์ เพลส อาคาร5	63
4	ลุมพินี เซ็นเตอร์ เอช	71
5	อัสสกาญจน์เพลส	74
6	ลีฟวิ่งเพลส ลาดพร้าว 138 อาคาร 2	112
7	พัทธมน คอนโดทาวน์	119
8	ลุมพินี เซ็นเตอร์ เอฟ	165
9	บี ซี คอนโดเทล	170
10	นิรันดร์ชีวิต ลาดพร้าว 101 อาคาร เอ	198
11	ลุมพินี เซ็นเตอร์ บี	235
12	ลุมพินี เซ็นเตอร์ ซี	235
13	นิรันดร์ชีวิต ลาดพร้าว 101 อาคาร ดี	252

ตาราง 3.3 อาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียนระดับราคากลางในเขตบางกะปิ ปี 2540 – 2549 (ต่อ)

ลำดับ	รายชื่ออาคาร	จำนวนหน่วย
14	ลุมพินี เซ็นเตอร์ ลาดพร้าว 111 เอ-บี	267
15	ลุมพินี เซ็นเตอร์ ลาดพร้าว 111 ซี-ดี	267
16	ลำสาลี แมนชั่น	309
17	ลุมพินี เซ็นเตอร์ ดี	393
18	นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร บี และ ซี	504
19	นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร อี และ เอฟ	504
20	นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร จี และ เฮช	522
21	แฮปปี้แลนด์ เรซิเดนซ์ โครงการ 3	627
22	แฮปปี้แลนด์ เรซิเดนซ์ โครงการ 4	644
<b>รวม</b>		<b>5,830</b>

ที่มา: กรมที่ดิน

ตาราง 3.4 อาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียนระดับราคาปานกลางในเขตบางกะปิ ปี 2540 - 2549

ลำดับ	รายชื่ออาคาร	จำนวนหน่วย
1	อัสสกาญจน์ เฟลส อาคาร 6	63
2	อัสสกาญจน์ เฟลส อาคาร 9	63
3	อัสสกาญจน์เฟลส อาคาร 2	74
4	อัสสกาญจน์เฟลส อาคาร 4	74
5	รันรมย์คอนโดมิเนียม โครงการ 2	83
6	บางกะปิเซ็นเตอร์	91
7	ไพร์ม เรียดดี้ रामคำแหง โครงการ 2	178
8	ลีฟวิ่งเฟลส ลาดพร้าว 138 อาคาร 3	192
9	ฝักข้าวโพด 1	320
10	ลุมพินี เซ็นเตอร์ อี	360
11	ราม 53 เฟลส	393
12	เอช.อาร์. เรซิเดนซ์ 5	525
<b>รวม</b>		<b>2,416</b>

ที่มา: กรมที่ดิน

ตาราง 3.5 อาคารพักอาศัยรวมจดทะเบียนระดับราคากลางล่าง ในเขตบางกะปิ ปี 2540 - 2549

ลำดับ	รายชื่ออาคาร	จำนวนหน่วย
1	ลุมพินี เซ็นเตอร์ ลาดพร้าว 111 จี	112
2	อัสสกาญจน์ เฟลส ทวินคอนโด อาคาร 11	157
3	ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	442
4	คลองจั่นเฟลส	593
รวม		1304

ที่มา: กรมที่ดิน

3. ขั้นที่สาม การวิเคราะห์ลักษณะการเกาะตัวของอาคารพักอาศัยรวม สามารถจำแนกได้ 3 กลุ่ม ได้แก่กลุ่มที่ 1 บริเวณริมถนนรามคำแหง ทางด้านตะวันตกของเขตบางกะปิ จำนวน 3 โครงการ เป็นโครงการระดับราคาปานกลางทั้งหมด กลุ่มที่ 2 บริเวณด้านเหนือของถนนลาดพร้าว บริเวณกลางเขตบางกะปิ จำนวน 21 โครงการ เป็นโครงการระดับราคากลางบน จำนวน 2 โครงการ โครงการระดับราคาปานกลาง จำนวน 3 โครงการ และเป็นโครงการระดับกลางล่าง จำนวน 16 โครงการ กลุ่มที่ 3 บริเวณระหว่างถนนรามคำแหง และ ถนนลาดพร้าว ทางด้านตะวันออกของเขตบางกะปิ จำนวน 14โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการระดับราคากลางบนจำนวน 2 โครงการ โครงการระดับราคาปานกลาง 6 โครงการและเป็นโครงการระดับกลางล่าง 6 โครงการ (ดูแผนที่ 3.2)

4. ขั้นที่สี่ การลำดับจำนวนหน่วยของโครงการอาคารชุดพักอาศัย จากมากไปหาน้อย แยกตามกลุ่มและระดับราคา โดยเลือกโครงการที่มีจำนวนหน่วยสูงสุดของแต่ละระดับราคาในแต่ละกลุ่ม ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาจึงมี 7 โครงการ ได้แก่ 1. อาคาร ล้ำสาลี แมนชั่น 2. อาคารฟักข้าวโพด 1 3. อาคารคลองจั่นเฟลส 4. แสบี่ปี่แลนด์ เรซิเดนซ์ โครงการ 4 5. อาคารเอช.อาร์ เรซิเดนซ์ 5 6. อาคารลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์ 7. อาคาร ราม53 เฟลส (ดูตารางที่ 3.6 และแผนที่ 3.3)

ตารางที่ 3.6 กลุ่มอาคารพักอาศัยรวม และระดับราคา

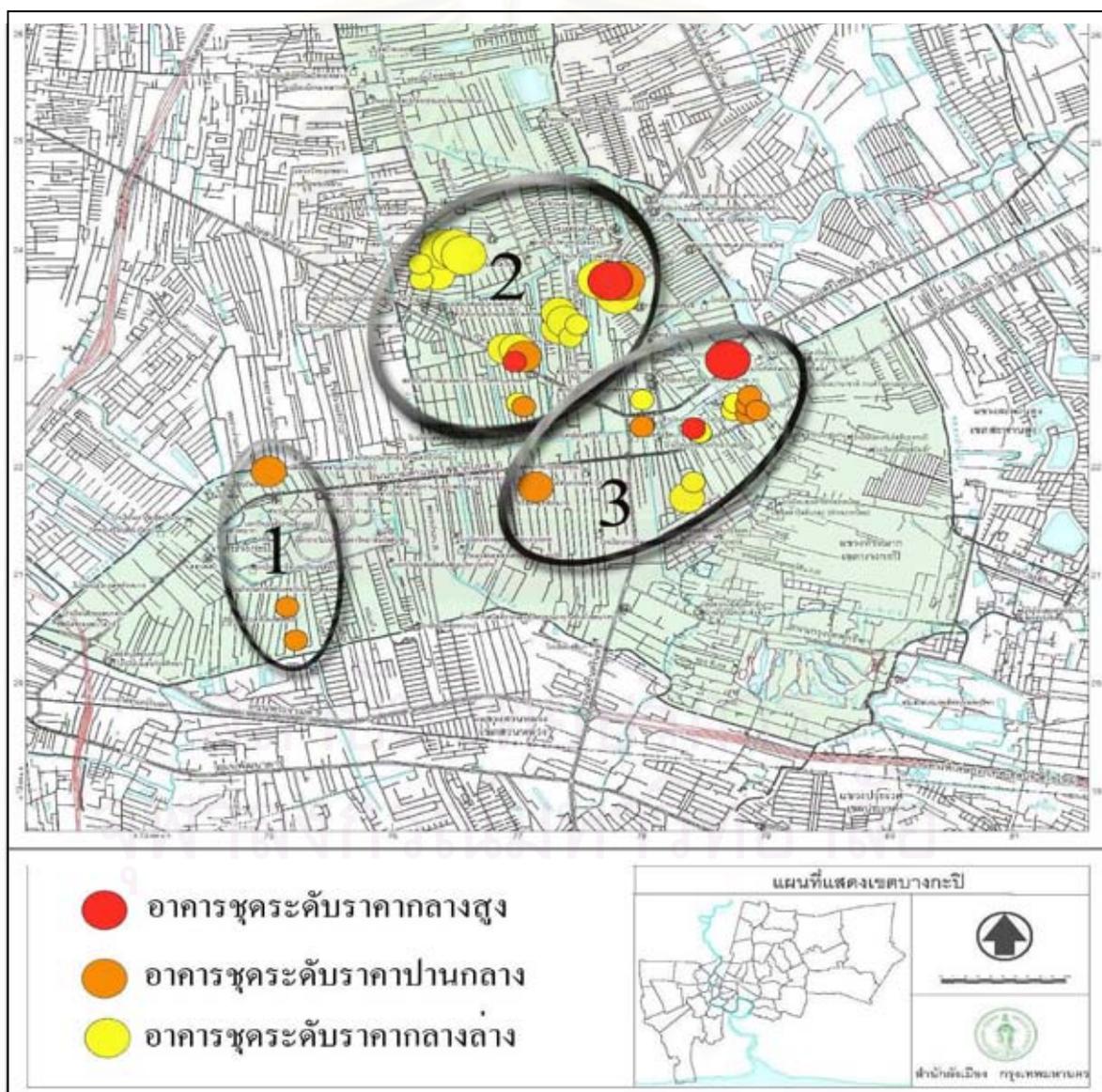
กลุ่มที่	ระดับราคา					
	กลางล่าง		ปานกลาง		กลางบน	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
1	ล้ำสาลี แมนชั่น	309	ฟักข้าวโพด 1	320	คลองจั่นเฟลส	593
	บี ซี คอนโดเทล	170	บางกะปิเซ็นเตอร์	91	อัสสกาญจน์ เฟลสทวินคอนโด อาคาร 11	157
	พัทธรณ คอนโดทาวน์	119	อัสสกาญจน์เฟลสอาคาร 2	74	-	-

ตารางที่ 3.6 กลุ่มอาคารพักอาศัยรวม และระดับราคา (ต่อ)

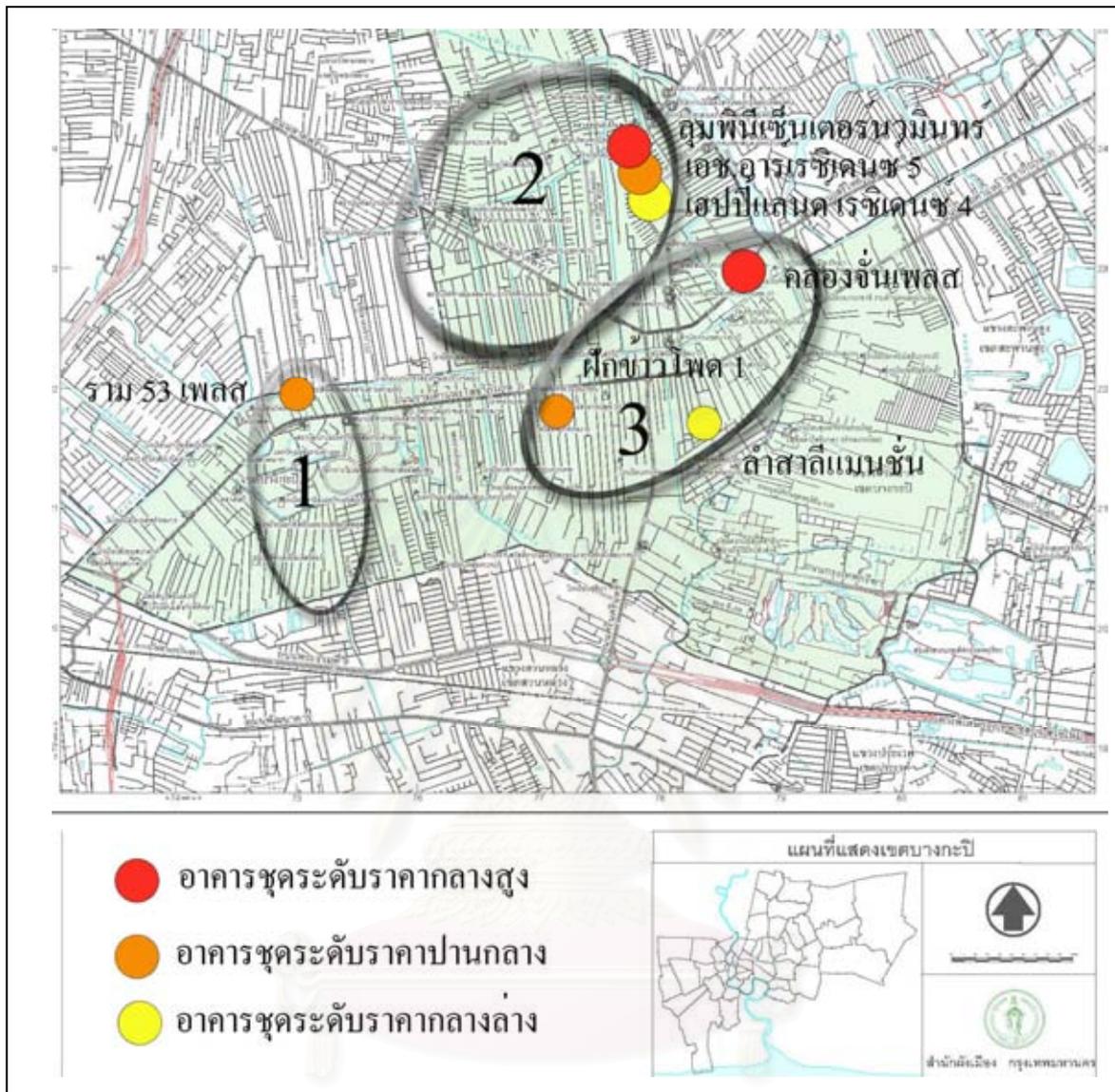
กลุ่ม ที่	ระดับราคา					
	กลางล่าง		ปานกลาง		กลางบน	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
1	อัสสกาญจน์เพลส	74	อัสสกาญจน์เพลส อาคาร 4	74	-	-
	อัสสกาญจน์เพลส อาคาร 5	63	อัสสกาญจน์เพลส อาคาร 6	63	-	-
	อัสสกาญจน์เพลส อาคาร 7	45	อัสสกาญจน์เพลส อาคาร 9	63	-	-
2	แฮปปี้แลนด์ เรซิเดนซ์ โครงการ 4	644	เอช.อาร์. เรซิเดนซ์ 5	525	ลุมพินีเซ็นเตอร์ นวมินทร์	442
	แฮปปี้แลนด์ เรซิเดนซ์ โครงการ 3	627	ลุมพินี เซ็นเตอร์ อี	360	ลุมพินี เซ็นเตอร์ จี	112
	นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร จีและเอช	522	ลีฟวิ่งเพลส ลาดพร้าว 138 อาคาร 3	192	-	-
	นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร บีและซี	504	-	-	-	-
	นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร อีและแอฟ	504	-	-	-	-
	ลุมพินี เซ็นเตอร์ ดี	393	-	-	-	-
	นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร ดี	252	-	-	-	-
	ลุมพินี เซ็นเตอร์ บี	235	-	-	-	-
	ลุมพินี เซ็นเตอร์ ซี	235	-	-	-	-
	นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร เอ	198	-	-	-	-
	ลุมพินี เซ็นเตอร์ เอฟ	165	-	-	-	-
	ลีฟวิ่งเพลส ลาดพร้าว 138 อาคาร 2	112	-	-	-	-
	ลุมพินี เซ็นเตอร์ เอช	71	-	-	-	-
นิรันดร์ซิตี ลาดพร้าว 101 อาคาร เจ	54	-	-	-	-	

ตารางที่ 3.6 กลุ่มอาคารพักอาศัยรวม และระดับราคา (ต่อ)

กลุ่ม ที่	ระดับราคา					
	กลางล่าง		ปานกลาง		กลางบน	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
3	-	-	ราม 53 เฟลส	393	-	-
	-	-	ไพร์มเรียลตี้ รามคำแหง 2	178	-	-
	-	-	รีนรมย์คอนโดมิเนียม 2	83	-	-



แผนที่ 3.2 แสดงตำแหน่งกลุ่มประชากรอาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิ



แผนที่ 3.3 แสดงตำแหน่งอาคารพักอาศัยรวมที่เลือกที่จะลงสำรวจ

### ค. ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม

การกำหนดกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างของ Taro Yamane (อุทุมพร จามรมาน, 2537:41) ที่ความเชื่อมั่น 95% และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ  $\pm 5\%$  คำนวณได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม 356 หน่วย โดยมีรายละเอียดในการคำนวณดังนี้ คือ

$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

- เมื่อ  $n$  คือ กลุ่มตัวอย่างที่ได้จากสูตรคำนวณ
- $e$  คือ ความคลาดเคลื่อนที่ผู้ศึกษายอมรับได้คือ  $\pm 5\%$  หรือเท่ากับ 0.05
- $N$  คือ จำนวนหน่วยในอาคารชุดใน 7 อาคาร คือ 3,226 หน่วยเพราะฉะนั้น

$$n = \frac{3,226}{1 + (3,226 \times 0.05^2)}$$

$$n = 356 \text{ หน่วย}$$

เมื่อใส่ค่าทั้งหมดลงในสูตรจะได้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดเท่ากับ 356 ตัวอย่าง โดยใช้วิธีแบ่งเทียบสัดส่วน Quota Sampling ตามจำนวนหน่วยของแต่ละอาคาร จึงได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างของแต่ละอาคาร คือ อาคาร ลำสาลีแมนชั่น 34 ตัวอย่าง อาคาร ฟักข้าวโพด 35 ตัวอย่าง อาคาร คลองจั่นเพลส 66 ตัวอย่าง แสปี้แลนด์ เรซิเดนซ์ โครงการ 4 71 ตัวอย่าง อาคาร เอช.อาร์.เรซิเดนซ์ 58 ตัวอย่าง อาคาร ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์ 49 ตัวอย่าง อาคาร ราม 53 เพลส 43 ตัวอย่าง และเป็นการเข้าไปสอบถามแบบ Accidental Sampling (ดูตารางที่ 3.7)

ตาราง 3.7 ขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ

กลุ่ม	ระดับราคา	อาคารพักอาศัยรวม	จำนวนหน่วย	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
1	กลางล่าง	ลำสาลี แมนชั่น	309	34	9.6%
	กลาง	ฟักข้าวโพด 1	320	35	9.8%
	กลางบน	คลองจั่นเพลส	593	66	18.5%
2	กลางล่าง	แสปี้แลนด์เรซิเดนซ์โครงการ 4	644	71	19.9%
	กลาง	เอช.อาร์. เรซิเดนซ์ 5	525	58	16.3%
	กลางบน	ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	442	49	13.8%
3	กลาง	ราม 53 เพลส	393	43	12.1%
รวม			3,226	356	100

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษานี้ผู้ศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูลรายละเอียดด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารพักอาศัยรวมเพื่อกำหนดขอบเขตเนื้อหา และกำหนดกรอบของการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาโดยการสอบถาม ที่มีลักษณะเจาะจงการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอดีตที่ผ่านมาของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมระดับราคาปานกลาง ในเขตบางกะปิ

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือแบบสอบถาม ซึ่งได้มีการจัดแบ่งเนื้อหาการสอบถาม เป็น 3 ประเด็น ดังนี้

- ก. การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย
- ข. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย ตั้งแต่อดีต ปัจจุบัน และอนาคต
- ค. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง และผู้ช่วยจำนวน 10 คน มีการปรุงแบบสอบถามให้มีความกระชับมากขึ้น และเพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือ ทางผู้วิจัยได้จัดหาของที่ระลึกสำหรับผู้ตอบแบบสอบถาม มีขั้นตอนดังนี้

ก. **เก็บรวบรวมข้อมูล** ทำเลที่ตั้งของอาคารพักอาศัยรวม โดยมีผู้ช่วย ทั้งหมด 10 คน แบ่งเป็นกลุ่มๆละ 5คน ลงสำรวจและแจกแบบสอบถามกลุ่มละ 1 อาคารใช้ระยะเวลาประมาณวันละ 8ชม. ต่อวัน รวมทั้งหมด 6 วัน

ข. **ทำความเข้าใจแบบสอบถาม** ก่อนลงสำรวจผู้วิจัยได้ทำความเข้าใจรายละเอียดในแบบสอบถามกับผู้ช่วยวิจัย โดยให้สอบถามผู้ที่อยู่อาศัยเฉพาะกลุ่มที่อยู่ในวัยทำงาน และเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องจากผู้ตอบแบบสอบถาม ทางผู้วิจัยต้องอธิบายคำถามและเป็นผู้กรองคำตอบเอง โดยแบบสอบถาม 1ชุดใช้เวลาประมาณ 10นาที

ค. **หนังสือขอความร่วมมือ** จากทางภาควิชาฯโดยติดต่อผ่านผู้จัดการ หรือผู้ที่ดูแลอาคารพักอาศัยรวมนั้นๆ เพื่อขอความร่วมมือในการให้ข้อมูลจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม

ง. **เก็บรวบรวมแบบสอบถาม** ผู้ช่วยวิจัย ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องและจำนวนแบบสอบถาม และจำแนกแบบสอบถามตามกลุ่มของอาคารที่ได้กำหนดไว้

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษา รวมทั้งแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้นำมาประมวลข้อมูลและได้ทำการวิเคราะห์ผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ได้กำหนดไว้เบื้องต้นดังนี้

ก. **ข้อมูลทฤษฎี** ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการค้นคว้าเอกสาร บทความ และแผนที่ เพื่อมาความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย การเลือกที่อยู่อาศัย และการเลือกรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

ข. **ข้อมูลปฐมภูมิ** ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากแบบสอบถาม มาดำเนินการวิเคราะห์โดยมีขั้นตอนดังนี้

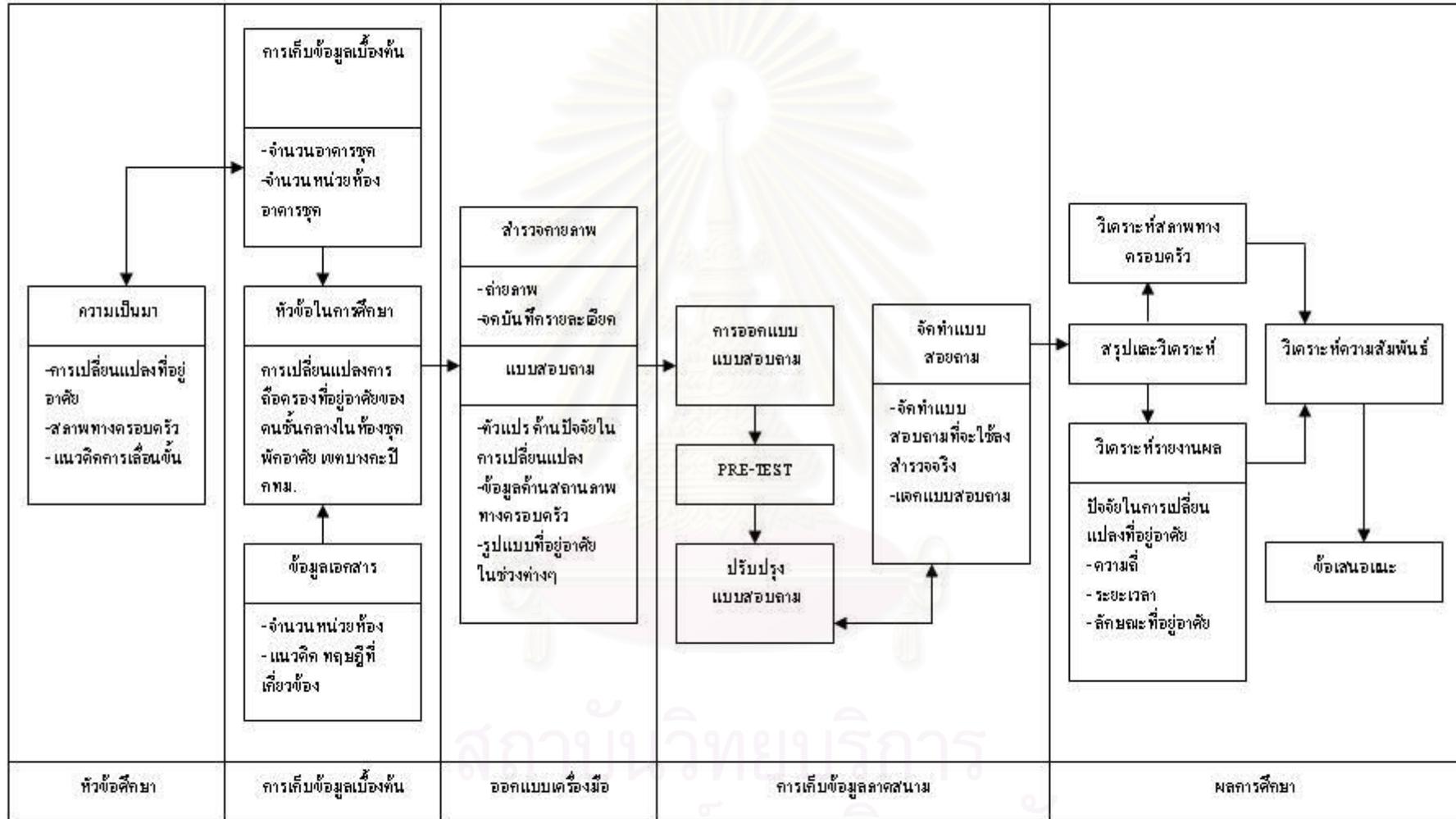
1. นำแบบสอบถามที่ได้มาจัดกลุ่ม และตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ของคำตอบ
2. ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหาที่ได้จากการสอบถาม โดยจัดเป็นหมวดหมู่แยกย่อยไปตามเนื้อหาที่ได้จัดเตรียมไว้
3. ใช้โปรแกรม SPSS ในการประมวลผลข้อมูล โดยมีผู้ช่วย 2 คน ในการลงข้อมูล

ค. **วิเคราะห์ข้อมูล** ที่ได้ทำการจัดหมวดหมู่ มาทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ และการเชื่อมโยงของข้อมูลในหมวดต่างๆ รวมถึงความสัมพันธ์กับข้อมูลทฤษฎีข้างต้น โดยใช้โปรแกรม SPSS และ โปรแกรม Microsoft Excel

ง. นำเสนอผลการวิจัย ในรูปแบบของการบรรยายตารางและแผนภูมิ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 3.1 แผนการดำเนินงานวิจัย



## บทที่ 4

### สภาพทั่วไปของชุมชน และสภาพทางกายภาพขององค์ประกอบชุมชน

#### 4.1 แสปป์แลนด์ เรซิดเन्ซ์ โครงการ 4

ชื่อผู้ประกอบการ นิรันดร์คิงส์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 7/2541

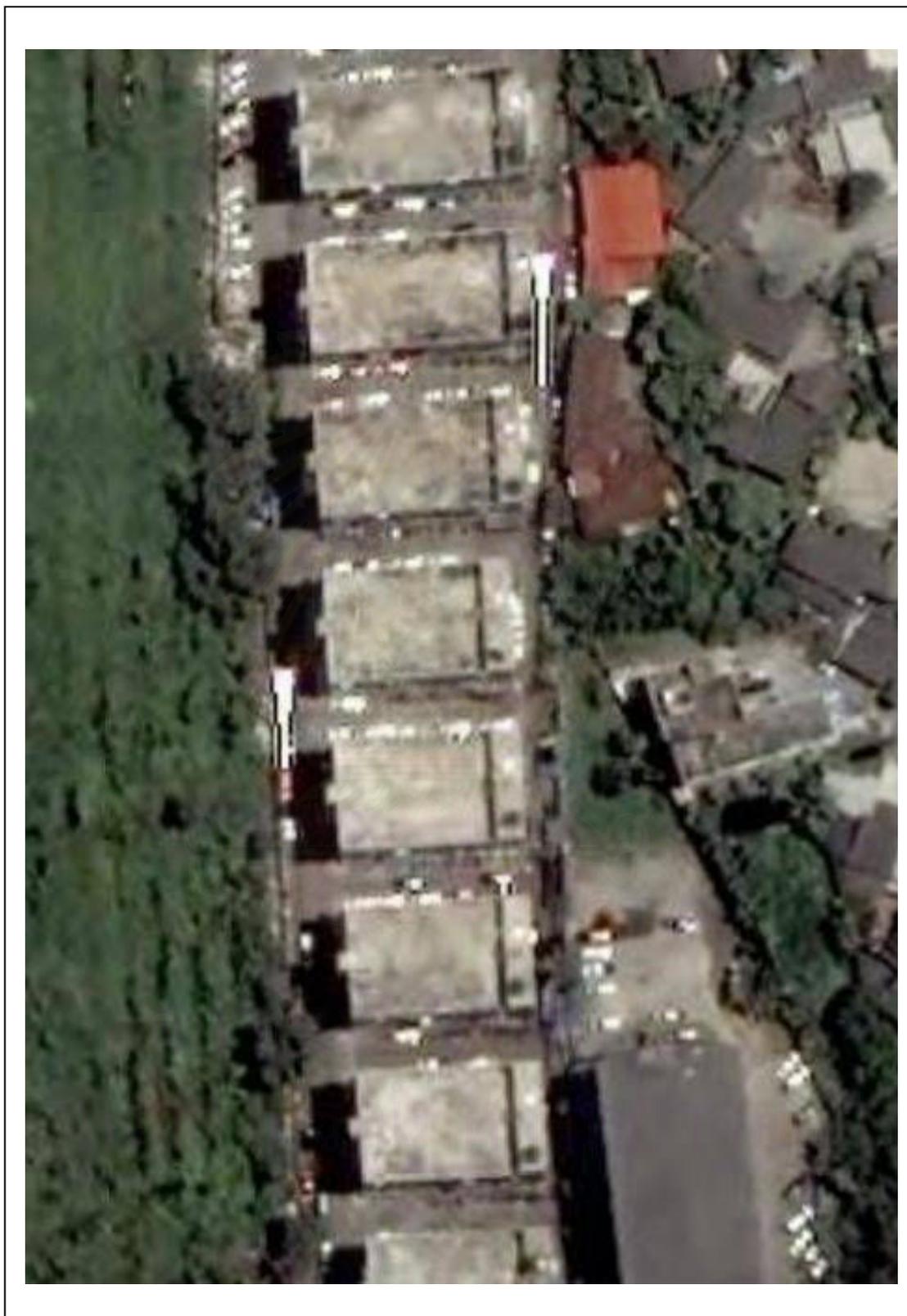
ที่ตั้งโครงการ ซ. ลาดพร้าว 101 ถ.ลาดพร้าว แขวงคลองตัน เขตบางกะปิ กทม.

รายละเอียดโครงการ อาคาร 2 หลัง จำนวนห้องชุด 522 ห้อง คอนโดมิเนียม สูง 6 ชั้น

พื้นที่ใช้สอย : 28-38.4 ตารางเมตรราคาเริ่มต้น: 5.69 แสนบาท เจ้าของโครงการ: บริษัท นิรันดร์  
พลาซ่า จำกัด



ภาพที่ 4.1 อาคารพักอาศัยรวม แสปป์แลนด์ เรซิดเन्ซ์ โครงการ 4



ภาพที่ 4.2 แผนผังอาคารพักอาศัยรวม แสปปีแลนด์ เรซิดენซ์ โครงการ 4

## 4.2 ราม 53 เฟลส

ชื่อผู้ประกอบการ เว็นครเขมมก่อสร้าง จำกัด ทะเบียนเลขที่ 11/2541

ที่ตั้งโครงการ ถ.รามคำแหง 53 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กทม.

รายละเอียดโครงการ อาคาร 2 หลัง จำนวนห้องชุด 393 ห้อง



ภาพที่ 4.3 อาคารพักอาศัยรวม ราม 53 เฟลส



ภาพที่ 4.4 แผนที่อาคารพักอาศัยรวม งาม 53 เฟลด์

### 4.3 ลุมพินีเซ็นเตอร์ นวมินทร์

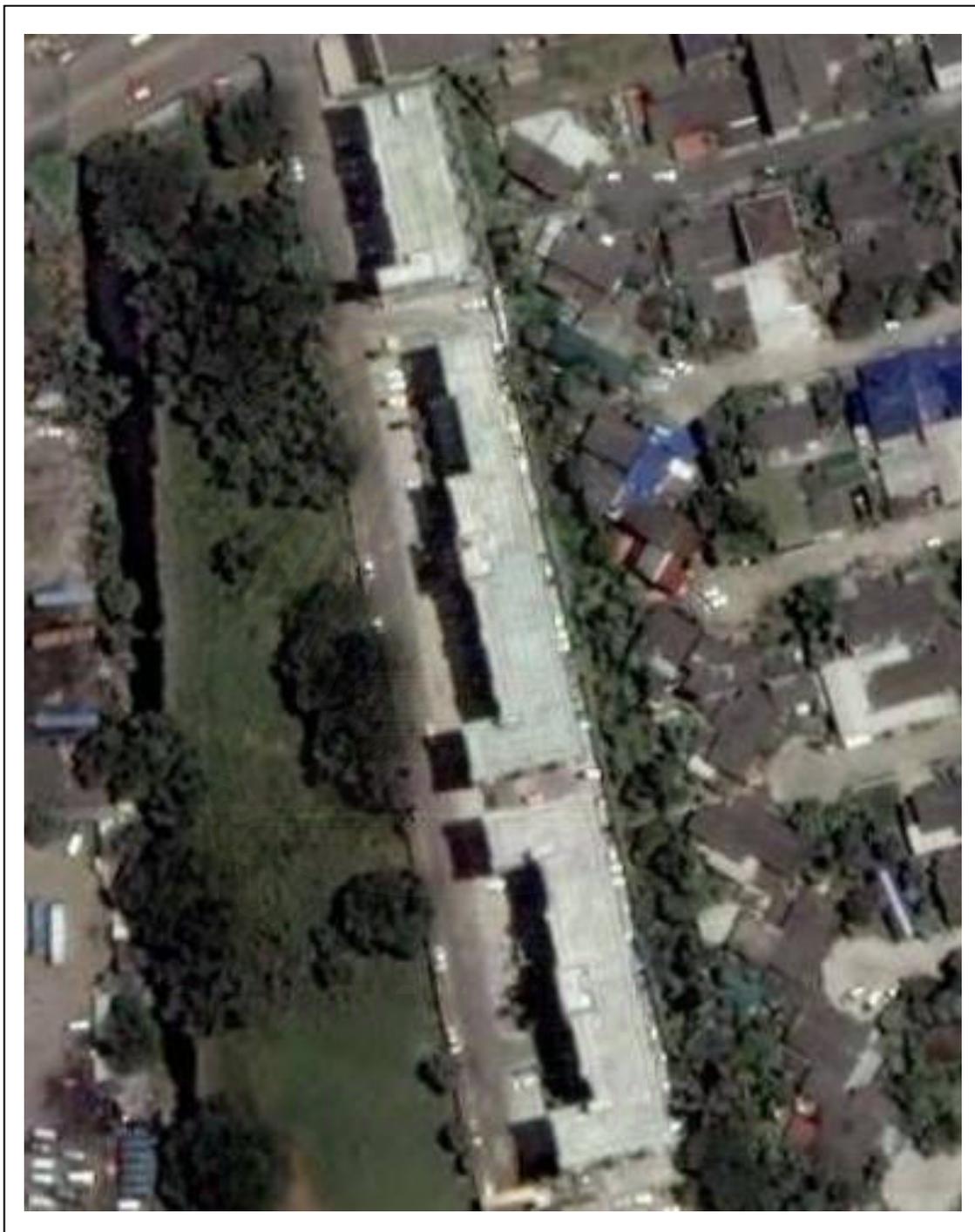
ชื่อผู้ประกอบการ แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 2/2549

ที่ตั้งโครงการ เลขที่ 821 ซอย ศูนย์บันเทิงการค้า ถ. แสบปีแลนด์ สาย 1 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กทม.

รายละเอียดโครงการ อาคาร 3 หลัง 8 ชั้น จำนวนห้องชุด442 ห้อง ประเภทห้อง : Studio และ 1-2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย : 27.5-57 ตร.ม



ภาพที่ 4.5 อาคารพักอาศัยรวม ลุมพินีเซ็นเตอร์ นวมินทร์



ภาพที่ 4.6 แผนผังอาคารพักอาศัยรวม ลุมพินีเซ็นเตอร์ นวมินทร์

#### 4.4 เอช.อาร์. เรสซิเดนซ์ 5

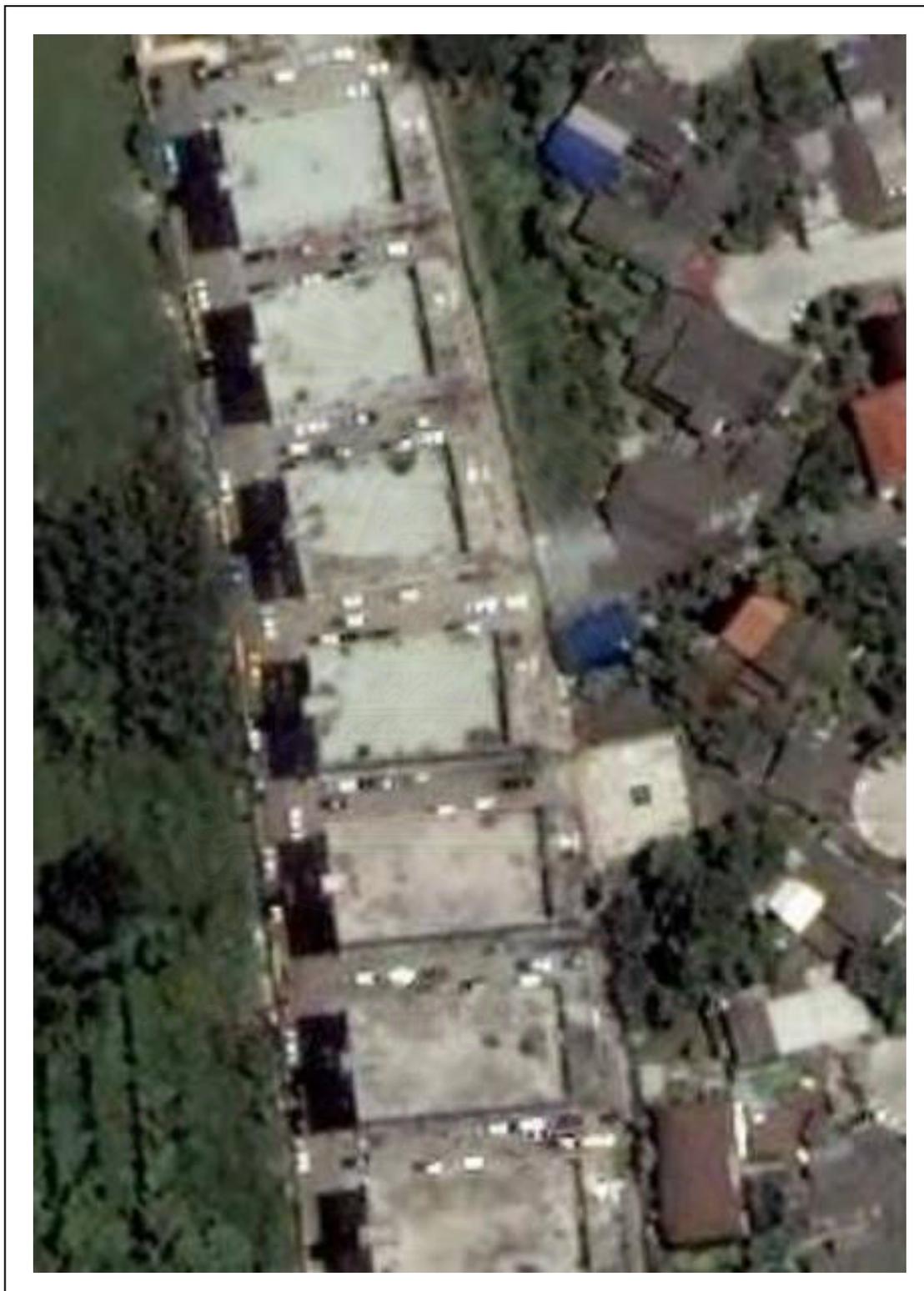
ชื่อผู้ประกอบการ เอช.ซี ซิตี ทะเบียนเลขที่ 1/2548803/5

ที่ตั้งโครงการ ซ.แฮปปี้แลนด์ ถ.นวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กทม.

รายละเอียดโครงการ อาคาร 4 หลัง จำนวนอาคารชุด 425 ห้อง ทางเข้าเดียวกันกับลุมพินีเซ็นเตอร์ นวมินทร์



ภาพที่ 4.7 อาคารพักอาศัยรวม เอช.อาร์. เรสซิเดนซ์ 5



ภาพที่ 4.8 แผนผังอาคารพักอาศัยรวม เอช.อาร์. เรสซิเดนซ์ 5

#### 4.5 คลองจั่นเพลส

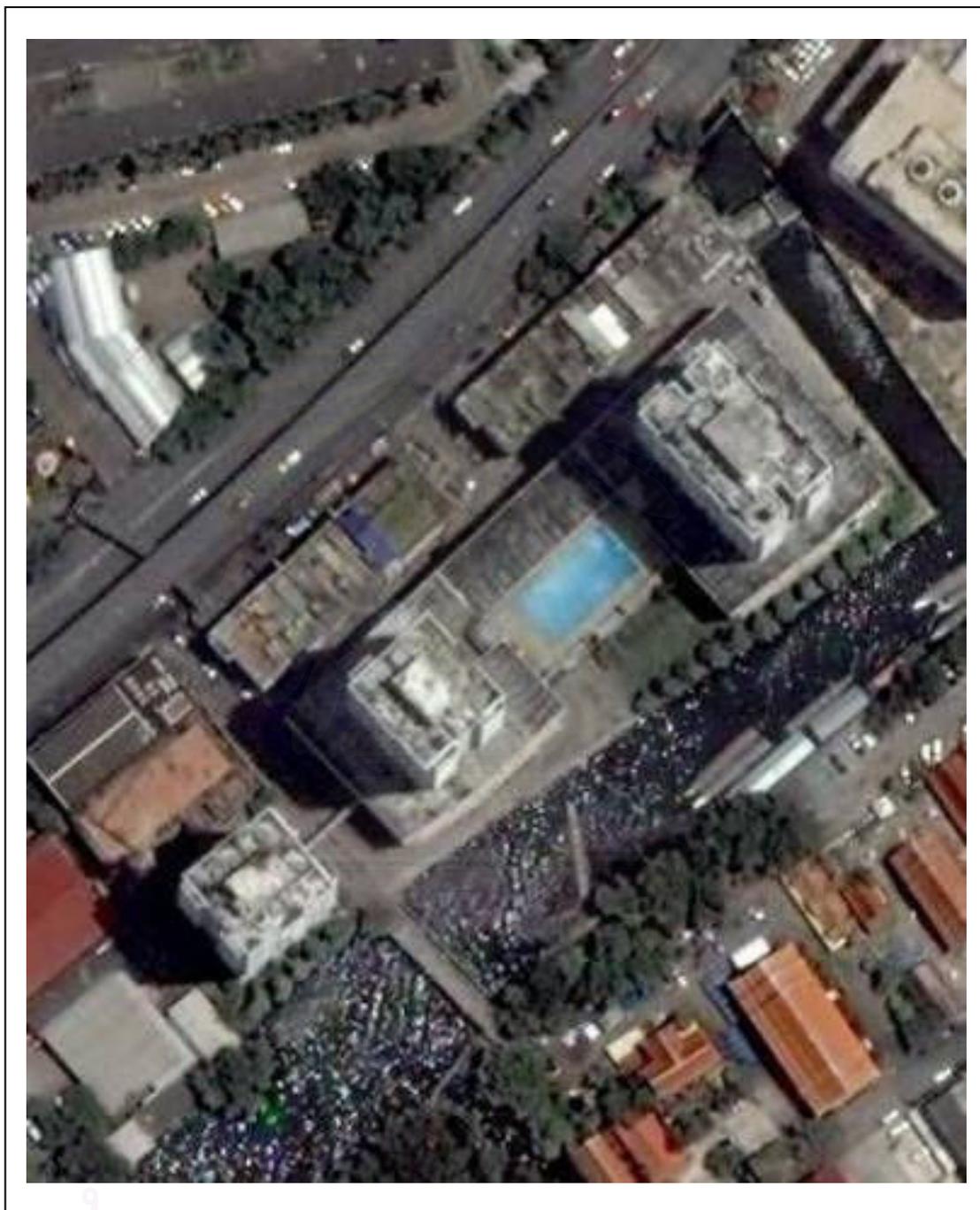
ชื่อผู้ประกอบการ การเคหะแห่งชาติ ทะเบียนเลขที่ 6/2544

ที่ตั้งโครงการ ถ.เสรีไทย แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ (ติดกับนิ้ด้า)

รายละเอียดโครงการ อาคาร 2 หลัง จำนวนห้องชุด 593 ห้อง อาคารชุดพักอาศัย สูง 26 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ประเภทห้อง: 1-2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย: 49.15-75.34 ตร.ม. ราคาเริ่มต้น : 1.09-1.959 ล้านบาท



ภาพที่ 4.9 อาคารพักอาศัยรวม คลองจั่นเพลส



ภาพที่ 4.10 แผนผังอาคารพักอาศัยรวม คลองจั่นเพลส

#### 4.6 ฝักข้าวโพด 1

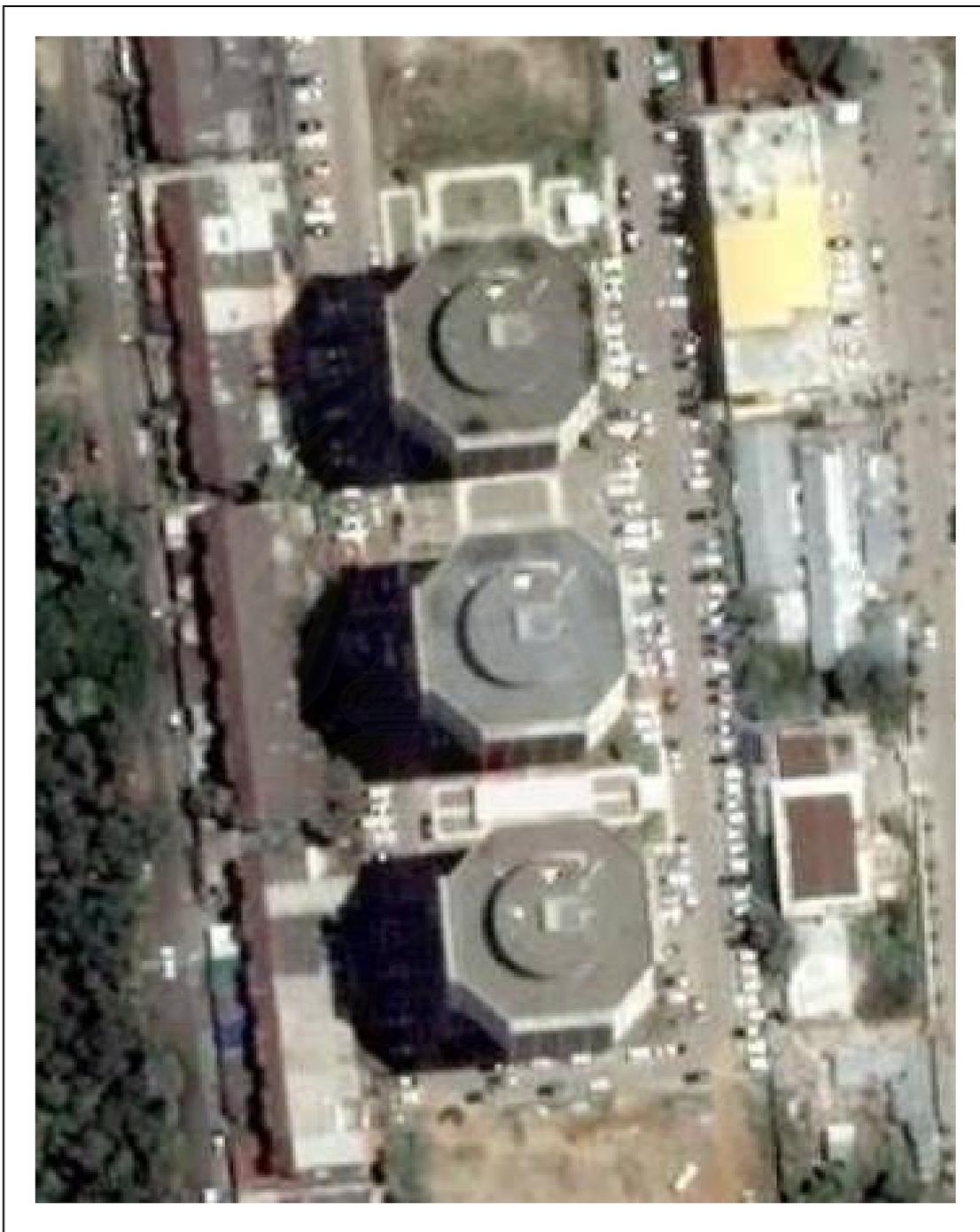
ชื่อผู้ประกอบการ กรุงเทพมหานคร จำกัด ฝักข้าวโพด 1

ที่ตั้งโครงการ ทะเบียนเลขที่ 2/2547 ซ.รามคำแหง 40 ถ.รามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ

รายละเอียดโครงการ อาคาร 1 หลัง จำนวนห้องชุด 320 ห้อง



ภาพที่ 4.11 อาคารพักอาศัยรวม ฝักข้าวโพด 1



ภาพที่ 4.12 แผนผังอาคารพักอาศัยรวม ฝึกข้าวโพด 1

#### 4.7 ลำสาลีแมนชั่น

ชื่อผู้ประกอบการ ลำสาลี แมนชั่น จำกัด

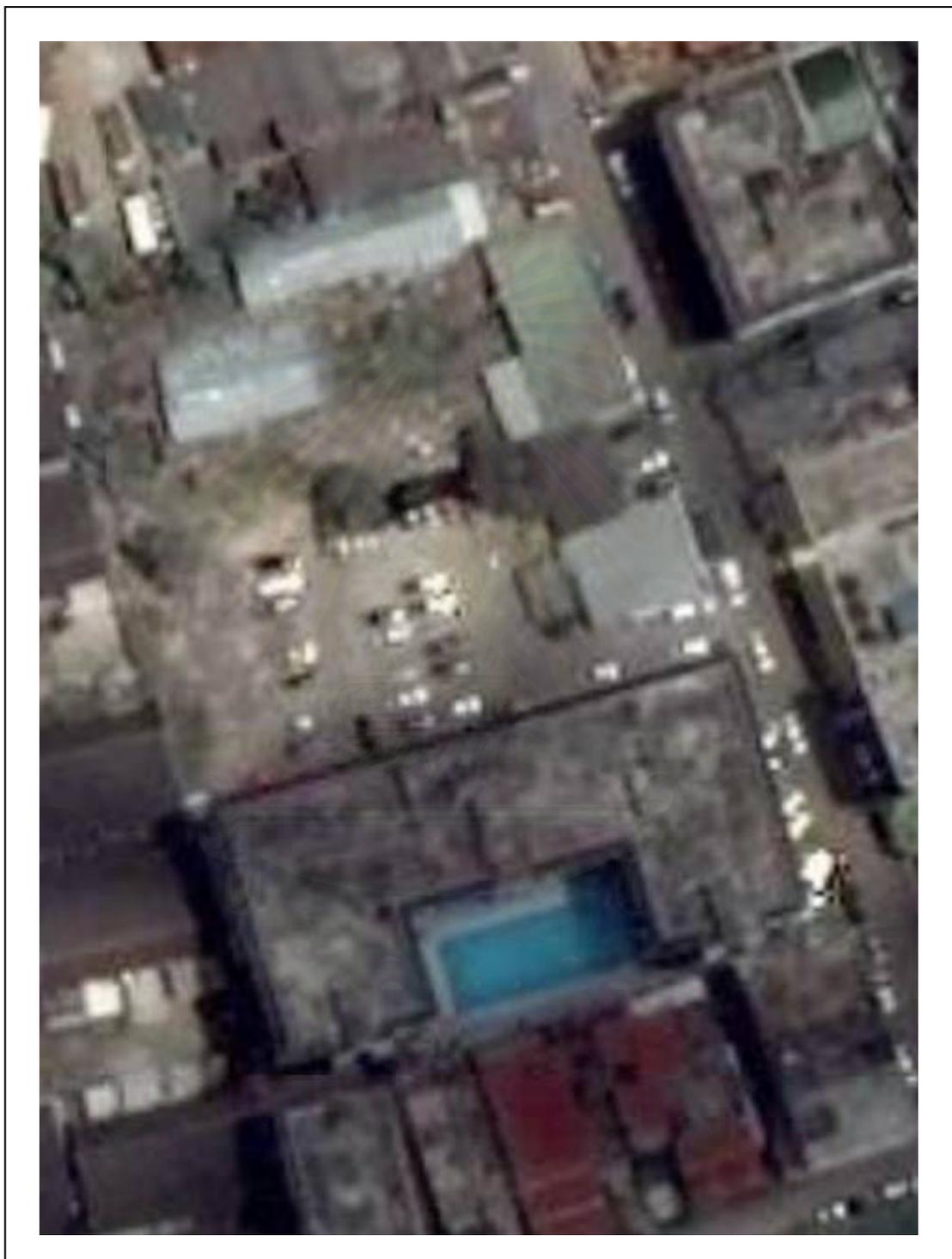
ที่ตั้งโครงการ ทะเบียนเลขที่ 1/2541

ซอยรามคำแหง 60/2 ถนนสุขุมวิท 3 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กทม.

รายละเอียดโครงการ อาคาร 1 หลัง จำนวนห้องชุด 309 ห้อง



ภาพที่ 4.13 อาคารพักอาศัยรวม ลำสาลีแมนชั่น



ภาพที่ 4.14 แผนผังอาคารพักอาศัยรวม ลำสาตีแมนชั่น

## บทที่ 5

### การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยและลักษณะของผู้ที่อยู่อาศัย

ในการเก็บข้อมูลด้วยการสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารพักอาศัยรวม ทั้ง 7 โครงการ ได้แก่ 1. อาคาร ลำสาลี แมนชั่น 2. อาคารฟักข้าวโพด1 3. อาคารคลองจั่นเพลส 4. อาคาร แสบปีแลนด์ เรซิเดนซ์ 5. อาคารเอช.อาร์ เรซิเดนซ์ 5 6. อาคารลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์ 7. อาคาร ราม53 เพลส ผลการวิจัยจะนำเสนอเป็น 4 ส่วนคือ

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
2. ข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย
3. ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและปัจจัยทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพในแต่ละช่วง
4. ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

#### 5.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

##### ก. ข้อมูลในปัจจุบัน

ตาราง 5.1 จำนวนเพศชายและหญิงของกลุ่มตัวอย่าง

อาคารพักอาศัยรวม	ชาย	หญิง	รวม
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	24	60	84
คลองจั่นเพลส	36	30	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	15	34	49
แสบปีแลนด์ เรซิเดนซ์	24	21	45
ราม 53 เพลส	19	24	43
ฟักข้าวโพด1	21	14	35
ลำสาลีแมนชั่น	21	13	34
รวม	160	196	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่จะเป็นเพศหญิง (196คน) มากกว่าเพศชาย (160คน)

ตาราง 5.2 จำนวนคนของกลุ่มตัวอย่างแบ่งตามอายุ

อาคารพักอาศัยรวม	ช่วงอายุ						รวม
	0-21	21-30	31-40	41-50	51-60	60+	
เอช.อาร์.เรซิดენซ์	0	17	47	15	5	0	84
คลองจั่นเพลส	2	16	25	18	5	0	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์วามินทร์	1	18	26	4	0	0	49
แฮปปี้แลนด์ เรซิดენซ์	2	17	15	9	1	1	45
ราม 53 เพลส	0	28	9	4	2	0	43
ฝักข้าวโพด1	0	9	18	6	1	1	35
ลำสาลิเฒชั้น	1	14	13	5	1	0	34
<b>รวม</b>	<b>6</b>	<b>119</b>	<b>153</b>	<b>61</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี (41.4%) รองลงมาคือ 21-30 ปี, 41-50 ปี, 51-60 ปี, 60 ปีขึ้นไป และ ต่ำกว่า 21 ปี มีสัดส่วน 31.6%, 18.8%, 6%, 1.5% และ 0.8% ตามลำดับ

ตาราง 5.3 จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัย

อาคารพักอาศัยรวม	จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัย								รวม
	1 คน	2 คน	3 คน	4 คน	5 คน	6 คน	7 คน	8 คน	
เอช.อาร์.เรซิดენซ์	13	26	33	9	3	0	0	0	84
คลองจั่นเพลส	15	24	8	10	6	2	0	1	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์วามินทร์	19	20	5	5	0	0	0	0	49
แฮปปี้แลนด์ เรซิดენซ์	8	21	7	7	2	0	0	0	45
ราม 53 เพลส	9	18	10	3	0	2	1	0	43
ฝักข้าวโพด1	6	19	9	1	0	0	0	0	35
ลำสาลิเฒชั้น	6	11	11	3	3	0	0	0	34
<b>รวม</b>	<b>76</b>	<b>139</b>	<b>83</b>	<b>38</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คน (39%) รองลงมา คือ 3คน และ1คน มีสัดส่วน 23% และ21% ตามลำดับ

ตาราง 5.4 ภูมิลำเนาของกลุ่มตัวอย่าง

อาคารพักอาศัยรวม	ภูมิลำเนา						รวม
	กทม.	ภาคกลางและ ตะวันตก	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคตะวันออก	ภาคเหนือ	ภาคใต้	
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	14	18	2	25	0	25	84
คลองจั่นเพลส	30	6	3	6	5	16	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	19	7	3	3	3	14	49
แฮปปี้แลนด์ เรซิเดนซ์	5	11	2	13	4	10	45
ราม 53 เพลส	11	5	5	7	1	14	43
ฝักข้าวโพด1	3	4	6	7	4	11	35
ลำสาละวินชั้น	1	9	4	8	2	10	34
<b>รวม</b>	<b>83</b>	<b>60</b>	<b>25</b>	<b>69</b>	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในต่างจังหวัด (72.2%) อยู่ในกทม.และปริมณฑล (27.8%)

ตาราง 5.5 เจ้าของที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด

อาคารพักอาศัยรวม	เจ้าของ					รวม
	ไม่มี	ของบิดา-มารดา	ของญาติพี่น้อง	ของตนเองและคู่สมรส	มีแบบเช่าอยู่	
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	12	50	3	19	0	84
คลองจั่นเพลส	19	25	12	10	0	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	13	33	2	0	1	49
แฮปปี้แลนด์ เรซิเดนซ์	2	30	4	9	0	45
ราม 53 เพลส	9	31	2	1	0	43
ฝักข้าวโพด1	3	26	2	4	0	35
ลำสาละวินชั้น	2	26	1	5	0	34
<b>รวม</b>	<b>60</b>	<b>221</b>	<b>26</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีบ้านพักอาศัยในต่างจังหวัดเป็นของบิดา-มารดา(60.2%) ไม่มีบ้านพักอาศัยในต่างจังหวัด มีสัดส่วน 21.1%

ตาราง 5.6 รูปแบบบ้านในต่างจังหวัด

อาคารพักอาศัยรวม	ที่อยู่อาศัยในเมือง	ที่อยู่อาศัยนอกเขตเทศบาล	รวม
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	40	35	75
คลองจั่นเพลส	31	16	47
แฮปปี้แลนด์ เรซิเดนซ์	16	27	43
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	14	22	36
ราม 53 เพลส	18	16	34
ลำสาละเมนชั่น	9	23	32
ฟักข้าวโพด1	11	21	32
<b>รวม</b>	<b>139</b>	<b>160</b>	<b>299</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีบ้านพักอาศัยในต่างจังหวัดอยู่ในเขตเทศบาล(52.4%) มากกว่าบ้านนอกเขตเทศบาล (47.6%)

ตาราง 5.7 ประเภทสมาชิกในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง

อาคารพักอาศัยรวม	สมาชิกในที่อยู่อาศัย					รวม
	บิดา มารดา	ญาติพี่น้อง	คู่สมรส และ ลูกหลาน	เพื่อน	อยู่คนเดียว	
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	3	17	51	0	13	84
คลองจั่นเพลส	16	16	20	2	12	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	16	9	8	2	14	49
นิรันดร์ชาติ ตลาดพร้าว 101	12	10	15	1	7	45
ราม 53 เพลส	24	4	9	3	3	43
ฟักข้าวโพด1	12	12	8	0	3	35
ลำสาละเมนชั่น	9	4	14	2	5	34
<b>รวม</b>	<b>92</b>	<b>72</b>	<b>125</b>	<b>10</b>	<b>57</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับคู่สมรส และลูกหลาน (49.6%) รองลงมาคือ พักอาศัยอยู่คนเดียว, พักอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง, และพักอาศัยอยู่กับเพื่อน มีสัดส่วน 26.3%, 12%, 6.8%และ 5.3% ตามลำดับ

ตาราง 5.8 อาชีพการงานของกลุ่มตัวอย่าง

อาคารพักอาศัยรวม	อาชีพการงาน								รวม
	กิจการส่วนตัว	ข้าราชการ	พรง.รัฐวิสาหกิจ	พจน.เอกชน	พจน.องค์กรอิสระ	รับจ้างทั่วไป	พ่อบ้านหรือแม่บ้าน	ว่างงาน	
รวม 53 เฟลต	11	1	2	24	0	4	0	1	43
นิรันดร์ชีวิต ลาดพร้าว 101	7	5	1	15	0	9	7	1	45
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	35	10	0	23	0	6	10	0	84
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	9	2	1	34	1	2	0	0	49
ลำสาละมณชั้น	9	2	2	18	0	3	0	0	34
ฟีกข้าวโพด1	5	5	0	21	0	2	1	1	35
คลองจั่นเฟลต	14	4	5	30	2	6	5	0	66
<b>รวม</b>	<b>90</b>	<b>29</b>	<b>11</b>	<b>165</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน (49.6%) รองลงมาคือ มีอาชีพทำธุรกิจส่วนตัว และรับจ้างทั่วไป มีสัดส่วน 22.6% และ 11.3% ตามลำดับ

ตาราง 5.9 รายได้ของครอบครัวของกลุ่มตัวอย่าง

อาคารพักอาศัยรวม	รายได้								รวม
	ไม่เกิน 9,200	9,201-14,000	14,001-20,500	20,501-27,500	27,501-36,000	36,001-50,000	50,001-100,000	100,000 ขึ้นไป	
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	10	18	16	20	13	6	0	1	84
คลองจั่นเฟลต	0	7	4	8	9	13	24	1	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	0	3	16	6	7	6	10	1	49
นิรันดร์ชีวิต ลาดพร้าว 101	7	13	8	6	3	1	6	1	45
รวม 53 เฟลต	8	9	6	5	5	5	3	2	43
ฟีกข้าวโพด1	1	1	2	0	9	12	10	0	35
ลำสาละมณชั้น	3	4	13	4	5	0	5	0	34
<b>รวม</b>	<b>29</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีรายได้ของครอบครัวระหว่าง 14,001-20,500 บาท (18.8%) รองลงมา คือ 27,501-36,000 บาท, 50,001-100,000 บาท และ 20,501-27,500 บาทขึ้นไป มีสัดส่วน 16.5%, 16.5% และ 15.8%, ตามลำดับ

ตาราง 5.10 ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

อาคารพักอาศัยรวม	ระดับการศึกษา					รวม
	มัธยมต้น หรือต่ำกว่า	มัธยม ปลาย (ปวช.)	ปวส. อนุปริญญา	ปริญญา ตรี	ปริญญา โท	
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	35	4	4	41	0	84
คลองจั่นเพลส	2	8	1	40	15	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	1	4	0	38	6	49
นิรันดร์ ซิตี้ ลาดพร้าว 101	13	9	4	19	0	45
ราม 53 เพลส	2	2	2	33	4	43
ฟักข้าวโพด1	4	0	1	22	8	35
ลำสาลิเฒนชั้น	5	3	7	18	1	34
<b>รวม</b>	<b>62</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>211</b>	<b>34</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญา (60.2%) รองลงมาคือ มีการศึกษาระดับมัธยมต้นหรือต่ำกว่า และ มีการศึกษาระดับมัธยมปลายหรือ ปวช. มีสัดส่วน 15% และ 10.5% ตามลำดับ

ตาราง 5.11 สถานที่ศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

อาคารพักอาศัยรวม	สถานที่ศึกษา		รวม
	กรุงเทพฯ	ต่างจังหวัด	
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	41	43	84
คลองจั่นเพลส	58	8	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	41	8	49
นิรันดร์ ซิตี้ ลาดพร้าว 101	25	20	45
ราม 53 เพลส	32	11	43
ฟักข้าวโพด1	31	4	35
ลำสาลิเฒนชั้น	23	11	34
<b>รวม</b>	<b>251</b>	<b>105</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่เข้ามาศึกษาใน กรุงเทพมหานคร (72.2%) มากกว่าไม่ได้เข้ามาศึกษาในกรุงเทพมหานคร (27.8%)

ตาราง 5.12 เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมของกลุ่มตัวอย่าง

อาคารพักอาศัยรวม	ทำไมท่านถึงเลือกอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม				รวม
	สะดวก	ประหยัด	คุ้ม	อื่นๆ	
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	64	13	2	5	84
คลองจั่นเพลส	58	2	0	6	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	42	0	1	6	49
นิรันดร์ซิตี ตลาดพร้าว 101	36	3	1	5	45
ราม 53 เพลส	40	2	0	1	43
ฝักข้าวโพด1	30	0	2	3	35
ลำสาละวินชั้น	24	4	5	1	34
<b>รวม</b>	<b>294</b>	<b>24</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่เลือกอาศัยในอาคารพักอาศัยรวม เนื่องจากความสะดวก (78.9%) รองลงมา คือ ประหยัดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย, ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย มีสัดส่วน 6% และ 2.3% ตามลำดับ

ตาราง 5.13 รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

อาคารพักอาศัยรวม	รูปแบบการครอบครอง		รวม
	เช่า	ซื้อ	
เอช.อาร์.เรซิเดนซ์	49	35	84
คลองจั่นเพลส	7	59	66
ลุมพินีเซ็นเตอร์นวมินทร์	10	39	49
นิรันดร์ซิตี ตลาดพร้าว 101	25	20	45
ราม 53 เพลส	25	18	43
ฝักข้าวโพด1	4	31	35
ลำสาละวินชั้น	15	19	34
<b>รวม</b>	<b>135</b>	<b>221</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่เลือกที่จะซื้ออาคารพักอาศัยรวม (67.7%) มากกว่า การเช่า (32.3%)

ตาราง 5.14 หนี้สินของกลุ่มตัวอย่าง

หนี้สิน	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ไม่มี	180	50.6%
มี	176	49.4%
รวม	356	100%

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่ไม่มีหนี้สินทางการเงิน (53.4%) มากกว่า มีหนี้สินทางการเงิน (46.6%)

#### ข. ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในอนาคต

ตาราง 5.15 การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง

รูปแบบการเปลี่ยนที่อยู่	จำนวน(คน)	ร้อยละ
มี	209	58.71%
ไม่มี	78	21.91%
กลับต่างจังหวัด	69	19.38%
รวม	356	100%

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่มีความคิดที่จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอนาคต (52.6%)

ตาราง 5.16 ประเภทที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่าง

ประเภท	จำนวน(คน)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	246	69.10%
อาคารพักอาศัยรวม อาคารชุด	45	12.64%
ยังไม่ตัดสินใจ	39	10.96%
ทาวเฮ้าส์ ตึกแถว	21	5.90%
รวม	356	100%

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่มีความคิดที่จะเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในอนาคต(65.4%) รองลงมาคือ ยังไม่ตัดสินใจ อาคารพักอาศัยรวม และ ทาวเฮาส์ มีสัดส่วน 18%, 12.8% และ 3.8% ตามลำดับ

ตาราง 5.17 รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่าง

รูปแบบการครอบครอง	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ซื้อ	242	67.98%
มีอยู่แล้ว	55	15.45%
ยังไม่ตัดสินใจ	33	9.27%
เช่า	26	7.30%
รวม	356	100%

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่มีความคิดที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัย(62.4%) รองลงมายังไม่ตัดสินใจ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอยู่แล้ว และเลือกเช่าอาศัย มีสัดส่วน 16.5%, 16.5% และ 4.5% ตามลำดับ

ตาราง 5.18 ปัจจัยที่ทำให้มีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอนาคต

ปัจจัย	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ตามสถานะภาพทางครอบครัว	116	29.1
ต้องการอยู่บ้านที่มีบริเวณ	69	17.3
กลับไปอยู่ที่ต่างจังหวัด	49	12.3
อื่นๆ	48	12.1
ยังไม่แน่ใจ	42	10.6
เปลี่ยนงาน	32	8.0
รวม	356	100

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่มีความคิดที่จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอนาคตเนื่องจากตามสถานะภาพทางครอบครัว(29.1%) รองลงมาคือ เนื่องจาก ปัจจัยต้องการอยู่บ้านที่มีบริเวณ และ กลับไปอยู่ที่ต่างจังหวัด มีสัดส่วน 17.3% และ 12.3% ตามลำดับ

### ค. ข้อมูลผลการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ตาราง 5.19 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาที่อยู่อาศัยและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย

รูปแบบการครอง	ระดับราคา			รวม
	กลางล่าง	กลาง	กลางบน	
เช่า	40	78	17	135
ซื้อ	39	84	98	221
รวม	79	162	115	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้เช่าอาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในอาคารพักอาศัยรวมระดับกลาง และกลุ่มผู้ซื้ออาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่จะอยู่ในอาคารชุดระดับบน

ตาราง 5.20 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย

รูปแบบการครอง	อายุ (ปี)						รวม
	0-21	21-30	31-40	41-50	51-60	60+	
เช่า	3	66	38	22	6	0	135
ซื้อ	3	51	115	40	10	2	221
รวม	6	117	153	62	16	2	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้เช่าอาศัยจะอยู่ในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีอายุ 21-30ปี และกลุ่มผู้ซื้ออาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่อายุ 31-40ปี

ตาราง 5.21 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุและสถานภาพทางครอบครัว

สถานภาพทางครอบครัว	อายุ (ปี)						รวม
	0-21	21-30	31-40	41-50	51-60	60+	
โสด	5	83	58	14	1	0	161
สมรส	1	23	45	20	7	0	96
ลูกในวัยเรียน	0	11	49	19	4	0	83
ลูกในวัยทำงาน	0	0	1	4	2	2	9
วัยสูงอายุ	0	0	0	5	2	0	7
รวม	6	117	153	62	16	2	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มสถานภาพโสดส่วนใหญ่จะมีอายุ 21-31ปี กลุ่มสถานภาพสมรสและมีลูกในวัยทำงานส่วนใหญ่มีอายุ 31-40ปี

ตาราง 5.22 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุและระดับรายได้

รายได้(บาท)	อายุ (ปี)						
	0-21	21-30	31-40	41-50	51-60	60+	รวม
น้อยกว่า 9200	3	14	9	2	1	0	29
9201-14000	0	32	12	11	0	0	55
14001-20500	0	28	31	5	0	1	65
20501-27500	0	10	24	13	2	0	49
27501-36000	0	16	22	7	6	0	51
36001-50000	2	8	20	10	2	1	43
50001-100000	1	8	33	12	4	0	58
100000 ขึ้นไป	0	1	2	2	1	0	6
รวม	6	117	153	62	16	2	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้มีรายได้ระดับ น้อยกว่า 9,200บาท และ 9,201-14,000บาท ส่วนใหญ่มีอายุ 21-30ปี ส่วนกลุ่มที่มีรายได้ตั้งแต่ 14,001 ขึ้นไป ส่วนใหญ่มีอายุ 31-40ปี

ตาราง 5.23 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุและจำนวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลังทำงาน

การเปลี่ยนที่อยู่อาศัย	อายุ (ปี)						
	0-21	21-30	31-40	41-50	51-60	60+	รวม
ไม่เคย	3	44	34	6	6	0	93
1ครั้ง	3	27	39	13	0	1	83
2ครั้ง	0	26	46	17	4	0	93
3ครั้ง	0	9	21	10	3	1	44
4ครั้ง	0	11	5	11	1	0	28
5ครั้ง	0	0	6	2	2	0	10
6ครั้ง	0	0	2	1	0	0	3
มากกว่า6ครั้ง	0	0	0	2	0	0	2
รวม	6	117	153	62	16	2	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้ไม่เคยเปลี่ยนที่อยู่อาศัย หลังทำงาน ส่วนใหญ่มีอายุ 21-30ปี ส่วนกลุ่มที่มีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มียุอายุ 31-40ปี

ตาราง 5.24 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย

ระดับการศึกษา รูปแบบครอบครอง	มัธยมต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมปลาย หรือ ปวช.	ปวส. อนุปริญญา	ปริญญา ตรี	ปริญญา โท	รวม
เช่า	39	15	9	66	6	135
ซื้อ	23	15	10	145	28	221
รวม	62	30	19	211	34	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้เช่าและกลุ่มผู้ซื้อส่วน ใหญ่มีการศึกษาระดับ ปริญญาตรี

ตาราง 5.25 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาที่อยู่อาศัยและระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา ระดับราคา	มัธยมต้น หรือต่ำกว่า	มัธยมปลาย หรือ ปวช.	ปวส. อนุปริญญา	ปริญญา ตรี	ปริญญา โท	รวม
ล่าง	18	12	11	37	1	79
กลาง	41	6	7	96	12	162
บน	3	12	1	78	21	115
รวม	62	30	19	211	34	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มระดับล่าง, กลาง และบน ใหญ่มีการศึกษาระดับ ปริญญาตรี

ตาราง 5.26 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพการงานและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย

ระดับการศึกษา รูปแบบครอบครอง	กิจการ ส่วนตัว	ข้าราชการ	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	พนักงาน เอกชน	องค์กร อิสระ	รับจ้าง ทั่วไป	พ่อบ้าน แม่บ้าน	ว่าง งาน	รวม
เช่า	44	5	3	59	0	18	4	2	135
ซื้อ	46	24	8	106	3	14	19	1	221
รวม	90	29	11	165	3	32	23	3	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้เช่าและกลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน

ตาราง 5.27 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพการงานและระดับราคาที่อยู่อาศัย

ระดับราคา \ อาชีพ	กิจการส่วนตัว	ข้าราชการ	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	พนักงานเอกชน	องค์กรอิสระ	รับจ้างทั่วไป	พ่อบ้านแม่บ้าน	ว่างงาน	รวม
ล่าง	16	7	3	33	0	12	7	1	79
กลาง	51	16	2	68	0	12	11	2	162
บน	23	6	6	64	3	8	5	0	115
<b>รวม</b>	<b>90</b>	<b>29</b>	<b>11</b>	<b>165</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้เช่าและกลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน

ตาราง 5.28 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย

รูปแบบการครอง \ รายได้(บาท)	น้อยกว่า 9200	9201-14000	14001-20500	20501-27500	27501-36000	36001-50000	50001-100000	100000 ขึ้นไป	รวม
เช่า	23	39	24	18	12	7	10	2	135
ซื้อ	6	16	41	31	39	36	48	4	221
<b>รวม</b>	<b>29</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้เช่าอาศัยส่วนใหญ่มีระดับรายได้ 9,201-14,000บาท ส่วนกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมีระดับรายได้ 50,001-100,000บาท

ตาราง 5.29 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และระดับราคาที่อยู่อาศัย

ระดับราคา \ รายได้(บาท)	น้อยกว่า 9200	9201-14000	14001-20500	20501-27500	27501-36000	36001-50000	50001-100000	100000 ขึ้นไป	รวม
ล่าง	10	17	21	10	8	1	11	1	79
กลาง	19	28	24	25	27	23	13	3	162
บน	0	10	20	14	16	19	34	2	115
<b>รวม</b>	<b>29</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>356</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มอาคารพักอาศัยรวมระดับล่างส่วนใหญ่มีรายได้ 14,001-20,500บาท กลุ่มอาคารพักอาศัยรวมระดับกลางส่วนใหญ่มีรายได้ 9,201-14,000บาท และกลุ่มอาคารพักอาศัยรวมระดับบนส่วนใหญ่มีรายได้ 50,001-100,000บาท

ตาราง 5.30 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และสถานภาพทางครอบครัว

รายได้(บาท) สถานภาพ	น้อยกว่า	9201-	14001-	20501-	27501-	36001-	50001-	100000	รวม
	9200	14000	20500	27500	36000	50000	100000 ขึ้นไป		
โสด	15	32	32	17	25	19	18	3	161
สมรส	5	13	15	11	8	15	27	2	96
ลูกในวัยเรียน	9	8	15	19	14	6	11	1	83
ลูกในวัยทำงาน	0	0	2	0	3	3	1	0	9
วัยสูงอายุ	0	2	1	2	1	0	1	0	7
รวม	29	55	65	49	51	43	58	6	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มสถานภาพโสดส่วนใหญ่มีรายได้ 9,201-14,00บาท และ 14,001-20,500บาท กลุ่มสถานภาพสมรสส่วนใหญ่มีรายได้ 50,001-100,000บาท และกลุ่มสถานภาพมีบุตรส่วนใหญ่มีรายได้ 20,201-27,500บาท

ตาราง 5.31 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและรูปแบบการครองที่อยู่อาศัย

การเปลี่ยนที่อยู่ รูปแบบครอบครอง	ไม่เคย	1ครั้ง	2ครั้ง	3ครั้ง	4ครั้ง	5ครั้ง	6ครั้ง	มากกว่า 6ครั้ง	รวม
	เช่า	26	28	44	16	14	2	3	
ซื้อ	67	55	49	28	14	8	0	0	221
รวม	93	83	93	44	28	10	3	2	356

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม กลุ่มผู้เช่าอาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลังทำงาน 2ครั้ง ส่วนกลุ่มผู้ซื้ออาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ไม่เคยมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลังทำงาน

## 5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

ตาราง 5.32 สรุปผลการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

รูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย		ขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย			
		เดิม	ขั้นที่ 1	ขั้นที่ 2	ขั้นที่ 3
รูปแบบที่ 1	รูปแบบการถือครอง	อยู่อาศัยกับผู้อื่น	ซื้อ (19%)	-	-
	รูปแบบที่อยู่อาศัย	ห้องเช่า/บ้าน	อาคารพักอาศัยรวม	-	-
	ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	แบบกระจาย	หน้าที่การงาน	-	-
	สถานภาพครอบครัว	โสด	โสด(55.2%)	-	-
รูปแบบที่ 2	รูปแบบการถือครอง	อยู่อาศัยกับผู้อื่น	เช่า	ซื้อ (25%)	-
	รูปแบบที่อยู่อาศัย	ห้องเช่า/บ้าน	ห้องเช่า	อาคารพักอาศัยรวม	-
	ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	แบบกระจาย	หน้าที่การงาน	สถานภาพ	-
	สถานภาพครอบครัว	โสด	โสด	โสด	-
รูปแบบที่ 3	รูปแบบการถือครอง	อยู่อาศัยกับผู้อื่น	เช่า	เช่า	ซื้อ (25%)
	รูปแบบที่อยู่อาศัย	ห้องเช่า/บ้าน	ห้องเช่า	ห้องเช่า	อาคารพักอาศัยรวม
	ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	แบบกระจาย	หน้าที่การงาน	หน้าที่การงาน	สถานภาพ
	สถานภาพครอบครัว	โสด	โสด	โสด	สมรส(48.9%)
รูปแบบที่ 4	รูปแบบการถือครอง	อยู่อาศัยกับผู้อื่น	เช่า	เช่า	เช่า (38%)
	รูปแบบที่อยู่อาศัย	ห้องเช่า/บ้าน	ห้องเช่า	ห้องเช่า	อาคารพักอาศัยรวม
	ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	แบบกระจาย	หน้าที่การงาน	หน้าที่การงาน	หน้าที่การงาน
	สถานภาพครอบครัว	โสด	โสด(76.9%)	โสด(40.4%)	มีบุตร(53.8%)

หมายเหตุ: แบบกระจาย หมายถึง โกลีโรงเรียนเดิม อยู่กับญาติพี่น้อง

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีรูปแบบการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ 4 (32%) รองลงมาคือ รูปแบบที่ 2 รูปแบบที่ 3 และรูปแบบที่ 1 มีสัดส่วน 25%, 25% และ 18% ตามลำดับ

### 5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและปัจจัยทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และสภาพในแต่ละช่วง

ตาราง 5.33 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และปัจจัยทางด้านสังคม

ปัจจัยทางด้านสังคม	ที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย					ค่าเฉลี่ย (ร้อยละ)
		1	2	3	4	5	
1. ระยะเวลาการอยู่อาศัย (ปี)	3-5 ปี (38.8%)	3-5 ปี (38.1%)	3-5 ปี (34.0%)	3-5 ปี (35.4%)	3-5 ปี (57.9%)	3-5 ปี (57.1%)	3-5 ปี (38.6%)
2. จำนวนสมาชิกในครอบครัว (คน)	2 คน (36.2%)	2 คน (38.1%)	2 คน (34.4%)	2 คน (20.5%)	2 คน (36.7%)	2 คน (9%)	2 คน (35.9%)
3. สถานภาพทางครอบครัว	โสด (69.9%)	โสด (54.1%)	โสด (44.8%)	โสด (40.3%)	โสด (41.2%)	โสด (30.8%)	โสด (56.8%)

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีสถานภาพสังคม คือ มีสถานภาพโสด, มีจำนวนสมาชิก 2 คน และมีระยะเวลาอยู่อาศัย 3-5 ปี

ตาราง 5.34 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ	ที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย					ค่าเฉลี่ย (ร้อยละ)
		1	2	3	4	5	
1. รายได้/ครัวเรือน/เดือน (บาท)	14,000-20,500 (24.7%)	14,000-20,500 (24.5%)	14,000-20,500 (26.6%)	14,000-20,500 (28.6%)	14,000-20,500 (35.1%)	14,000-20,500 (46.2%)	14,000-20,500 (26.1%)
2. ค่าเช่า/เดือน (บาท)	2,500-4,000 (32.0%)	2,500-4,000 (34.0%)	2,500-4,000 (44.4%)	2,500-4,000 (52.6%)	2,500-4,000 (54.5%)	2,500-4,000 (23.1%)	2,500-4,000 (37.2%)
3. ค่าเดินทาง/เดือน (บาท)	น้อยกว่า1,000 (36.8%)	น้อยกว่า1,000 (34.5%)	น้อยกว่า1,000 (30.3%)	น้อยกว่า1,000 (25.0%)	น้อยกว่า1,000 (8.8%)	2,500-4,000 (69.2%)	น้อยกว่า1,000 (32.4%)
4. ค่าอาหาร/เดือน (บาท)	2,501-4,000 (33.7%)	2,501-4,000 (27.9%)	2,501-4,000 (27.5%)	2,501-4,000 (22.4%)	2,501-4,000 (18.2%)	2,501-4,000 (15.4%)	2,501-4,000 (29.1%)
5. ค่ายารักษาโรค/เดือน (บาท)	น้อยกว่า1,000 (86.0%)	น้อยกว่า1,000 (88.4%)	น้อยกว่า1,000 (86.5%)	น้อยกว่า1,000 (89.5%)	น้อยกว่า1,000 (84.4%)	น้อยกว่า1,000 (69.2%)	น้อยกว่า1,000 (86.7%)
6. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ/เดือน (บาท)	น้อยกว่า1,000 (36.5%)	น้อยกว่า1,000 (32.3%)	น้อยกว่า1,000 (30.7%)	น้อยกว่า1,000 (21.1%)	น้อยกว่า1,000 (17.6%)	น้อยกว่า1,000 (23.1%)	น้อยกว่า1,000 (32.1%)
7. เงินออม/เดือน (บาท)	น้อยกว่า1,000 (36.2%)	น้อยกว่า1,000 (28.8%)	น้อยกว่า1,000 (26.1%)	น้อยกว่า1,000 (30.3%)	น้อยกว่า1,000 (32.4%)	น้อยกว่า1,000 (30.8%)	น้อยกว่า1,000 (31.6%)
8. รายได้/ครัวเรือน/เดือน (บาท)	เงินเดือน (69.9%)	เงินเดือน (76.0%)	เงินเดือน (77.8%)	ธนาคาร (14.5%)	ญาติพี่น้อง (8.3%)	ญาติพี่น้อง (23.1%)	เงินเดือน (63.2%)

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีสภาพทางเศรษฐกิจ คือ มีรายได้ 14,001-20,500 บาท, มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 2,500-4,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายด้านอาหาร 2,500-4,000 บาท

ตาราง 5.35 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และปัจจัยทางด้านกายภาพ

ปัจจัยทางด้านกายภาพ	ที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย					ค่าเฉลี่ย (ร้อยละ)
		1	2	3	4	5	
1. รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัย	เช่าอยู่ (43.8%)	เช่าอยู่ (51.2%)	เช่าอยู่ (51.3%)	เช่าอยู่ (40.5%)	เช่าอยู่ (33.3%)	เพื่อน (37.5%)	เช่าอยู่ (45.9%)
2. รูปแบบการเดินทาง	รถประจำทาง (36.2%)	รถประจำทาง (35.8%)	รถประจำทาง (40.9%)	รถยนต์ (40.5%)	รถยนต์ (38.9%)	รถยนต์ (37.5%)	รถประจำทาง (36.5%)
3. ระยะเวลาเดินทาง	ไม่เกิน 30 น. (55.6%)	ไม่เกิน 30 น. (53.1%)	ไม่เกิน 30 น. (52.6%)	ไม่เกิน 30 น. (53.3%)	ไม่เกิน 30 น. (55.9%)	ไม่เกิน 30 น. (61.5%)	ไม่เกิน 30 น. (54.3%)

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีสภาพทางกายภาพ คือ รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบเช่าอาศัย, เดินทางโดยรถประจำทาง และใช้เวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที

ก. ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง) และปัจจัยทางด้านสังคม

ตาราง 5.36 ระยะเวลาอยู่อาศัย

ระยะเวลา (ปี)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่าปี	33	41	26	9	3	1	113	12.6%
1-2 ปี	80	70	51	23	10	2	236	26.3%
3-5 ปี	138	98	52	28	22	8	346	38.6%
5-9 ปี	31	25	11	8	-	-	75	8.4%
9 ปีขึ้นไป	74	23	13	11	3	3	127	14.2%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>257</b>	<b>153</b>	<b>79</b>	<b>38</b>	<b>14</b>	<b>897</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีระยะเวลาอยู่อาศัยในแต่ละที่นาน 3-5 ปี (42.7%)

ตาราง 5.37 จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัย

จำนวนสมาชิก (คน)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
1คน	85	56	35	16	8	4	204	23.0%
2คน	129	98	53	26	11	1	318	35.9%
3คน	76	70	36	23	6	5	216	24.4%
4คน	25	13	22	13	3	1	77	8.7%
5คน	20	11	3	1	2	-	37	4.2%
6คน	14	6	3	-	-	-	23	2.6%
7คน	6	1	2	-	-	-	9	1.0%
มากกว่า 7คน	1	2	-	-	-	-	3	0.3%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>257</b>	<b>154</b>	<b>79</b>	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>887</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คน (38.7%)

ตาราง 5.38 สถานภาพทางครอบครัว

สถานะ	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
โสด	249	139	69	31	14	4	506	56.8%
สมรส	87	82	55	19	8		251	28.2%
มีลูกในวัยเรียน	19	31	22	21	6	3	102	11.4%
มีลูกในวัยทำงาน	1	5	6	6	6	6	30	3.4%
วัยสูงอายุ	-	-	2	-	-	-	2	0.2%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>257</b>	<b>154</b>	<b>77</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>891</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีสถานภาพทางครอบครัวเป็นโสด (52.6%)

ข. ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

ตาราง 5.39 รายได้ของครัวเรือน

รายได้ (บาท/เดือน)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า 9,200	75	33	10	9	1	-	128	14.3%
9,201-14,000	68	40	23	14	3	-	148	16.6%
14,001-20,500	88	63	41	22	13	6	233	26.1%
20,501-27,500	28	33	21	7	4	-	93	10.4%
27,501-36,000	23	26	14	5	8	4	80	8.9%
36,001-50,000	36	25	27	13	3	1	105	11.7%
50,001-100,000	35	34	15	7	5	1	97	10.9%
100,000 ขึ้นไป	3	3	3		-	1	10	1.1%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>257</b>	<b>154</b>	<b>77</b>	<b>37</b>	<b>13</b>	<b>894</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีรายได้ของครัวเรือน 14,001-20,500 บาท ต่อเดือน (27.6%)

ตาราง 5.40 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า 1,000	61	29	12	6	3	3	114	12.8%
1,001-2,500	60	38	13	3	1	-	115	12.9%
2,501-4,000	114	88	68	41	18	3	332	37.2%
4,001-5,500	42	38	22	18	5	4	129	14.5%
5,501-7,000	42	28	19	6	5	1	101	11.3%
7,001-10,000	18	27	11	2	1	-	59	6.6%
10,001-13,000	13	4	2	2	-	1	22	2.5%
13,001-20,000	3	4	6	-	-	1	14	1.6%
20,001 ขึ้นไป	3	3	-	-	-	-	6	0.7%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>259</b>	<b>153</b>	<b>78</b>	<b>33</b>	<b>13</b>	<b>892</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 2,501 – 4,000 บาท ต่อเดือน (37.7%)

ตาราง 5.41 ค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางต่อเดือน

ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า1,000	131	89	46	19	3	-	288	32.4%
1,001-2,500	87	63	36	20	9	1	216	24.3%
2,501-4,000	86	64	42	22	14	9	237	26.7%
4,001-5,500	26	18	11	5		1	61	6.9%
5,501-7,000	12	11	6	5	6	-	40	4.5%
7,001-10,000	9	9	7	4	1	1	31	3.5%
10,001-13,000	3	3	3	1	1	1	12	1.3%
13,001-20,000	1	1	1	-	-	-	3	0.3%
20,001 ขึ้นไป	1	-	-	-	-	-	1	0.1%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>258</b>	<b>152</b>	<b>76</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>889</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีค่าใช้จ่ายในการเดินทาง น้อยกว่า 1,000 บาท ต่อเดือน (33.5%)

ตาราง 5.42 ค่าใช้จ่ายด้านอาหารต่อเดือน

ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า1,000	15	13	11	10	6	3	58	6.5%
1,001-2,500	33	22	5	3	2	-	65	7.3%
2,501-4,000	120	72	42	17	6	2	259	29.1%
4,001-5,500	55	48	24	12	6	4	149	16.8%
5,501-7,000	61	48	31	13	7	1	161	18.1%
7,001-10,000	33	21	16	8	3	1	82	9.2%
10,001-13,000	29	26	19	10	-	-	84	9.4%
13,001-20,000	10	8	5	3	3	2	31	3.5%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>258</b>	<b>153</b>	<b>76</b>	<b>33</b>	<b>13</b>	<b>889</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ ค่าใช้จ่ายด้านอาหารเฉลี่ย ต่อเดือน 2,501-4,000 บาท (27.3%)

ตาราง 5.43 ค่าใช้จ่ายด้านยารักษาโรคเฉลี่ยต่อเดือน

ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า1000	306	228	134	68	27	9	772	86.7%
1001-2500	27	18	15	6	3	2	71	8.0%
2501-4000	18	10	3	1	1	1	34	3.8%
4001-5500	2	1	1	1	1	1	7	0.8%
5501-7000	2	-	-	-	-	-	2	0.2%
7001-10000	-	-	1	-	-	-	1	0.1%
10001-13000	1	1	1	-	-	-	3	0.3%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>258</b>	<b>155</b>	<b>76</b>	<b>32</b>	<b>13</b>	<b>890</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายด้านยารักษาโรคเฉลี่ยต่ำกว่า 1,000 บาท (91.9%)

ตาราง 5.44 ค่าใช้จ่ายในด้านอื่นๆ ต่อเดือน

ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า1,000	130	83	47	16	6	3	285	32.1%
1,001-2,500	71	57	27	17	7	2	181	20.4%
2,501-4,000	63	45	22	7	4	3	144	16.2%
4,001-5,500	22	16	16	11	1	1	67	7.5%
5,501-7,000	19	18	10	3	3	1	54	6.1%
7,001-10,000	18	18	9	10	7	2	64	7.2%
10,001-13,000	21	10	13	8	6	1	59	6.6%
13,001-20,000	7	7	6	2	-	-	22	2.5%
20,001 ขึ้นไป	5	3	3	2	-	-	13	1.5%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>257</b>	<b>153</b>	<b>76</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>889</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีค่าใช้จ่ายด้านอื่นๆ น้อยกว่า 1,000 บาท ต่อเดือน (44.9%)

ตาราง 5.45 เงินออมเฉลี่ยต่อเดือน

เงินออม (บาท/เดือน)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า1,000	129	74	40	23	11	4	281	31.6%
1,001-2,500	68	58	27	13	6	2	174	19.6%
2,501-4,000	49	43	20	7	3	1	123	13.8%
4,001-5,500	41	30	32	17	9	4	133	15.0%
5,501-7,000	23	13	10	3	-	-	49	5.5%
7,001-10,000	14	12	10	8	1	1	46	5.2%
10,001-13,000	18	17	7	3	-	-	45	5.1%
13,001-20,000	7	8	5	2	1	1	24	2.7%
20,001 ขึ้นไป	7	2	2	-	3	-	14	1.6%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>257</b>	<b>153</b>	<b>76</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>889</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีเงินออมเฉลี่ยต่ำกว่า 1,000 บาท ต่อเดือน (34.9%)

ตาราง 5.46 แหล่งที่มาของเงินสำหรับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

แหล่งที่มา	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
บิดามารดา	63	17	10	3	-	-	93	10.4%
ญาติพี่น้อง	11	9	4	4	3	3	34	3.8%
ธนาคาร	26	31	17	11	1	1	87	9.8%
นอกระบบ	1	1	1	-	-	-	3	0.3%
สวัสดิการ	4	3	2	-	-	-	9	1.0%
เงินเดือน	249	196	119	-	-	-	564	63.2%
อื่นๆ	2	1	-	58	32	9	102	11.4%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>258</b>	<b>153</b>	<b>76</b>	<b>36</b>	<b>13</b>	<b>892</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีแหล่งที่มาของเงินสำหรับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจากการทำงานของตนเอง (71.5%)

ค. ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง) และปัจจัยทางด้าน  
กายภาพ

ตาราง 5.47 รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้ง

แหล่งที่มา	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
บิดา-มารดา	59	9	4	-	-	-	72	8.0%
ญาติ-พี่น้อง	50	23	10	4	1	-	88	9.8%
เพื่อน	9	15	12	14	12	6	68	7.5%
สวัสดิการ	4	7	5	3	2	-	21	2.3%
เช่าอยู่	156	133	79	32	12	2	414	45.9%
ของตนเอง	78	73	44	26	9	8	238	26.4%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>260</b>	<b>154</b>	<b>79</b>	<b>36</b>	<b>16</b>	<b>901</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ มีรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้งเป็นของตนเอง (48.7%)

ตาราง 5.48 รูปแบบการเดินทางไปทำงาน

รูปแบบ	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
เดิน	34	23	10	5	1	1	74	8.3%
รถจักรยาน	15	6	3	1	-	-	25	2.8%
รถจักรยานยนต์	35	24	16	7	7	1	90	10.1%
รถยนต์ส่วนบุคคล	114	88	52	32	14	6	306	34.4%
รถประจำทาง	129	93	63	27	12	5	329	37.0%
รถไฟฟ้า	3	4	3	4	-	-	14	1.6%
รถรับจ้าง	18	13	5	1	-	-	37	4.2%
อื่นๆ	8	6	-	-	-	-	14	1.6%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>257</b>	<b>152</b>	<b>77</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>889</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่เดินทางไปทำงานโดยใช้รถประจำทาง (38.6%)

ตาราง 5.49 ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน

ระยะเวลา (ชม./เที่ยว)	ที่อยู่อาศัยเดิม (คน)	จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (ครั้ง)					ค่าเฉลี่ย	
		1	2	3	4	5	รวม	ร้อยละ
ไม่เกิน 30 นาที	198	137	80	40	19	8	482	54.3%
ไม่เกิน 1 ชม.	114	89	49	23	10	3	288	32.4%
ไม่เกิน 1 ชม. 30 นาที	28	22	17	9	3	1	80	9.0%
เกิน 1 ชม 30 นาที	16	10	6	3	2	1	38	4.3%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>258</b>	<b>152</b>	<b>75</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>888</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงาน ไม่เกิน 30 นาที (55.9%)

#### 5.4 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

ตาราง 5.50 สาเหตุการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้ง

สาเหตุ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
หน้าที่การงาน	611	46.29%
การคมนาคม	151	11.44%
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย	140	10.61%
ต้องการเช่าของที่อยู่อาศัย	76	5.76%
พื้นที่ใช้สอย	68	5.15%
ความปลอดภัย	63	4.77%
สิ่งแวดล้อม	62	4.70%
เพื่ออยู่ใกล้กับญาติพี่น้อง	56	4.24%
คุณภาพของที่อยู่อาศัย	47	3.56%
ความขัดแย้งกับผู้พักอาศัย	28	2.12%
สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ	12	0.91%
อื่นๆ	6	0.45%
<b>รวม</b>	<b>1320</b>	<b>100.0%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีสาเหตุการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเนื่องจากหน้าที่การงาน(45.7%) รองลงมาคือ การคมนาคม (12.3%)

ตาราง 5.51 จำนวนการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยหลังจากเริ่มทำงานของกลุ่มตัวอย่าง

จำนวนการเปลี่ยนที่อยู่	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ไม่เคยเปลี่ยน	93	26.12%
1 ครั้ง	83	23.31%
2 ครั้ง	93	26.12%
3 ครั้ง	44	12.36%
4 ครั้ง	28	7.87%
5 ครั้ง	10	2.81%
6 ครั้ง	2	0.56%
มากกว่า 6 ครั้ง	3	0.84%
<b>รวม</b>	<b>356</b>	<b>100%</b>

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลังจากเรียนจบและเริ่มทำงาน 2 ครั้ง (29.3%) รองลงมา คือ เปลี่ยนที่อยู่อาศัย 1 ครั้ง, ไม่เคยเปลี่ยนที่อยู่อาศัย, เปลี่ยนที่อยู่อาศัย 3 ครั้ง, เปลี่ยนที่อยู่อาศัย 4 ครั้ง, เปลี่ยนที่อยู่อาศัย 5 ครั้ง, เปลี่ยนที่อยู่อาศัย 6 ครั้ง และ เปลี่ยนที่อยู่อาศัย 6 ครั้งขึ้นไป มีสัดส่วน 24.1%, 21.8%, 12%, 8.3, 3% 0.8% และ 0.8% ตามลำดับ

## บทที่ 6

### แนวทางในการกำหนดลักษณะที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

ในการสรุปผล และข้อเสนอแนะในการวิจัย แบ่งออกเป็น 5 หัวข้อหลัก ดังต่อไปนี้

**6.1 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย** ประกอบด้วย ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านกายภาพ และปัจจัยด้านสังคม

**6.2 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย** ประกอบด้วย 1.จากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่าแล้วเปลี่ยนมาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย 2.จากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่าเป็นเช่าที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานและเปลี่ยนเป็นซื้อที่อยู่อาศัย 3.จากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่าเป็นเช่าอยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานจนกระทั่งมีครอบครัวจึงตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย 4.จากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่า เป็นไปเช่าที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานจนกระทั่งมีครอบครัวจึงตัดสินใจกลับไปตั้งรกรากที่ต่างจังหวัด และ 5.จากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่า เปลี่ยนไปเช่าที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน แม้กระทั่งมีครอบครัวก็ยังเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัย

**6.3 จำนวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแต่ละขั้นของการถือครองที่อยู่อาศัย**

**6.4 ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยก่อนเริ่มทำงาน**

**6.5 ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยและสถานภาพทางสังคมในแต่ละช่วง** ประกอบด้วย 1.ช่วงโสดหรือเริ่มทำงาน 2. ช่วงสมรสยังไม่มียุติ 3. ช่วงมียุติในวัยเรียน และ 4. ช่วงมียุติในวัยทำงาน

**6.6 ข้อเสนอแนะแนวทางการทำวิจัยในอนาคต**

**6.1 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย**

เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย 3 ปัจจัย คือ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยร้อยละ 54.7, ปัจจัยทางด้านกายภาพมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยร้อยละ 35.7 และปัจจัยทางด้านสังคมมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยร้อยละ 20.9

ก. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ อาชีพการงาน,ระดับรายได้, ค่าใช้จ่าย และการออมเงินของครอบครัว

1.อาชีพการงานและระดับรายได้ มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากการเปลี่ยนงานถึงร้อยละ 46.3 เนื่องจากสถานที่ทำงานมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ การเดินทางไปทำงาน ระยะเวลาในการเดินทาง และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นพนักงานของบริษัทเอกชน (46.3%) รองมาคือ ทำกิจการส่วนตัว (25.3%) กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ระหว่าง 14,000 - 100,000 บาท ต่อครัวเรือนโดยเฉลี่ยระดับรายได้ในปัจจุบันของกลุ่มผู้ซื้ออาคารพักอาศัยรวมมีรายได้ประมาณ 27,501-36,000 บาทต่อครัวเรือน ส่วนกลุ่มผู้เช่าห้องอาคารพักอาศัยรวมมีรายได้ 20,501-27,500 บาทต่อครัวเรือน เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงของระดับรายได้กับรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยพบว่า ผู้ที่ซื้ออาคารพักอาศัยรวมเป็นผู้ที่มีรายได้คงที่ร้อยละ 65.6 และมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.4 ดังนั้นรายได้ที่เพิ่มขึ้น จึงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

2.ค่าใช้จ่าย ส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างจะอยู่ในส่วนของการอุปโภคบริโภคครองลงมาเป็นที่จะเป็นค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย เมื่อเปรียบเทียบปริมาณการใช้จ่ายระหว่างกลุ่มผู้ซื้อ และกลุ่มผู้เช่าพบว่ากลุ่มผู้ซื้อจะมีค่าใช้จ่ายสูงกว่ากลุ่มผู้เช่า คือ ค่าใช้จ่ายด้านอุปโภคบริโภค ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าเดินทาง และการออมเงิน มากกว่ากลุ่มผู้เช่าตามลำดับ โดยกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประมาณร้อยละ 21 ส่วนกลุ่มผู้เช่าจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ที่อยู่ประมาณร้อยละ 18 ซึ่งมีค่าใกล้เคียงกัน ดังนั้นมีปัจจัยอื่นๆนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีผลให้กลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยไม่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ข. ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่ ชนิดที่อยู่อาศัย, ระบบการคมนาคมขนส่ง, คุณภาพของที่อยู่ และความถี่ในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

1.ชนิดของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คือร้อยละ 82.6 เลือกพักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวมเนื่องจากเหตุผลเรื่องความสะดวก ทั้งในส่วนของการเดินทาง และการดูแลรักษา ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มตัวอย่างจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตามสถานภาพทางครอบครัว (29.1%) รองลงมาคือ พื้นที่ใช้สอยเพื่อรองรับจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่จะเพิ่มขึ้นตามสถานภาพทางครอบครัว (17.3%) สำหรับที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการมากที่สุด คือบ้านเดี่ยว (69.1%)

2. ระบบการคมนาคมขนส่ง เป็นสาเหตุสำคัญที่กลุ่มตัวอย่างพิจารณาในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย (11.4%) เนื่องจาก การคมนาคมที่สะดวก สามารถชดเชย ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานได้ โดยเฉลี่ยระยะเวลาการเดินทางไปที่ทำงานไม่เกิน 30 นาที (54.3%) ส่งผลให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ แม้มีการเปลี่ยนแปลงเรื่องสถานที่ทำงานในอนาคต

3. ความถี่การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ภายหลังศึกษาจบและประกอบอาชีพ กลุ่มที่ซื้ออาคารพักอาศัยรวมเป็นกลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยน้อยครั้ง เมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มผู้เช่า ซึ่งกลุ่มผู้เช่ามีแนวโน้มจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอนาคตร้อยละ 93 ส่วนกลุ่มผู้ซื้อจะมีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยลดลง ตรงกับแนวคิดเรื่องค่าใช้จ่ายในการย้ายที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่าทำให้สัดส่วนการย้ายที่อยู่อาศัยลดลง (Maisel, 1966) สาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้งมาจากการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเพื่อให้ใกล้สถานที่ทำงาน (46.3%) รองลงมาคือ การคมนาคม (11.4%) และการลดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (10.6%) ตามลำดับ

ค. ปัจจัยด้านสังคม ได้แก่ สถานภาพทางสังคม, สถานภาพทางครอบครัว และสภาพแวดล้อม

1. สถานภาพทางสังคม ได้แก่ ช่วงอายุ, ระดับการศึกษา และภูมิลำเนา กลุ่มตัวอย่างที่เลือกอาศัยอยู่ในอาคารพักอาศัยรวม มีอายุช่วง 21-41 ปี เป็นกลุ่มคนที่เริ่มทำงาน และเริ่มสร้างครอบครัว เมื่อแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่มตาม รูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัย พบว่าผู้ที่ซื้ออาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่มีอายุ 31-41 ปี เป็นกลุ่มคนที่เริ่มสร้างครอบครัว ส่วนกลุ่มที่เช่าช่วงจากผู้ซื้ออาคารพักอาศัยรวม มีอายุระหว่าง 21-31 ปี เป็นกลุ่มเพิ่งเริ่มทำงาน โดยระดับราคาของอาคารพักอาศัยรวมมีความสัมพันธ์กับอายุของผู้ซื้อ คือเมื่อระดับราคาสูงขึ้นอายุของผู้อยู่อาศัยจะสูงขึ้นตามส่วนระดับการศึกษา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่การศึกษาระดับปริญญาตรี(59.2%) รองลงมาคือ มีการศึกษาระดับมัธยมต้นหรือต่ำกว่า(17.4%) กลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาค่อนข้างสูง เมื่อแบ่งกลุ่มตามรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้ซื้ออาคารพักอาศัยรวมที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไปถึงร้อยละ 78.3 กลุ่มผู้เช่าอาคารพักอาศัยรวมมีการศึกษาตั้งแต่ปริญญาตรีขึ้นไปเพียงร้อยละ 53.3 ดังนั้นผู้ที่มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีแนวโน้มที่จะตัดสินใจซื้ออาคารพักอาศัยรวมมากกว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี เนื่องจากระดับการศึกษานั้นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับตำแหน่งหน้าที่การงาน

2. ภูมิลำเนาและสถานศึกษา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในต่างจังหวัด มีทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง คู่สมรส และของบิดามารดา เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย กับที่ตั้งของภูมิลำเนา พบว่าผู้ที่เช่าอาคารพักอาศัยรวมจะมีภูมิลำเนาอยู่ใน

ต่างจังหวัด (84%) มากกว่าผู้ใช้อาคารพักอาศัยรวม (77%) โดยผู้ใช้อาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่ เริ่มเข้ามาอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครตั้งแต่ช่วงวัยเรียน (79%) ผู้เช่าอาคารพักอาศัยรวมที่จบการศึกษาในกรุงเทพฯ มีสัดส่วนลดลง (58%)

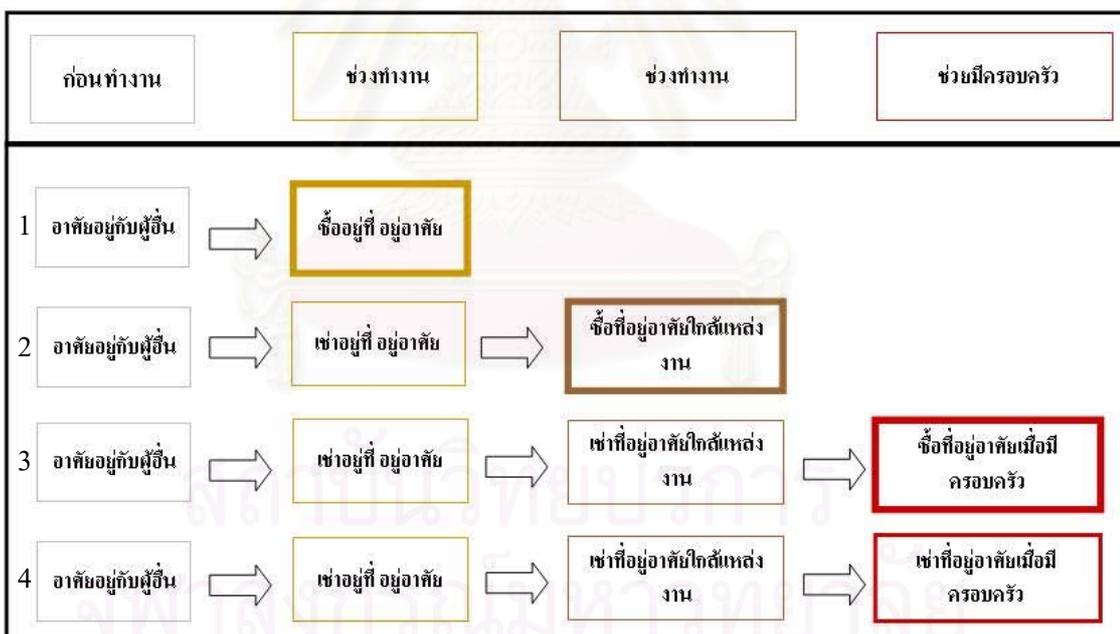
3. สมาชิกและสถานภาพทางครอบครัว สมาชิกในครอบครัวโดยเฉลี่ย มีจำนวน 2.3 คน โดยแบ่งกลุ่มตามรูปแบบการครอบครองจะเห็นว่ากลุ่มผู้ที่เช่าอาคารพักอาศัยรวม มีจำนวนสมาชิกเฉลี่ย 3.1 คน ส่วนกลุ่มที่ซื้ออาคารพักอาศัยรวมมีจำนวนสมาชิก 1.5 คน มีความแตกต่างกันอย่างมาก เมื่อพิจารณาเรื่องการเปลี่ยนแปลงจำนวนสมาชิก ในกลุ่มผู้ที่ซื้ออาคารพักอาศัยรวม จำนวนสมาชิกไม่มีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 28.9 จำนวนสมาชิกมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 จำนวนสมาชิกมีการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 18.9 และไม่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยร้อยละ 36.7 ส่วนกลุ่มผู้เช่า จำนวนสมาชิกไม่มีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 48.8 จำนวนสมาชิกเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6 จำนวนสมาชิกเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 14 และไม่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยร้อยละ 11.6 เมื่อเปรียบเทียบกันจะพบว่า กลุ่มผู้ซื้อจำนวนสมาชิกมีการเปลี่ยนแปลงลดลง มากกว่าจำนวนสมาชิกมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนกลุ่มผู้เช่าจำนวนสมาชิกมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากกว่าจำนวนสมาชิกมีการเปลี่ยนแปลงลดลง อาจเป็นผลมาจากกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 1-2 ครั้ง โดยสถานภาพทางครอบครัวส่วนใหญ่อยู่ในช่วง ที่ยังไม่ มีบุตร ทำให้ขนาดครอบครัวเล็ก กว่ากลุ่มผู้เช่าที่ส่วนใหญ่เปลี่ยนที่อยู่อาศัยมากกว่า 2 ครั้งและเป็น ช่วงที่เริ่มมีบุตรแล้ว จากสถานภาพทางสังคม กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ อยู่ในสถานภาพโสด(40.5%) รองลงมาคือกลุ่มที่สมรสแล้ว(24.1%) โดยสถานภาพของกลุ่มตัวอย่างมีแนวโน้มอยู่ในสถานภาพ โสดลดลงเรื่อยๆ เมื่อเทียบกับจำนวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลังจากทำงาน เมื่อพิจารณา สถานภาพทางครอบครัวในครั้งแรก มีกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในสถานภาพโสดร้อยละ 64.7 กลุ่มที่อยู่ใน สถานภาพสมรสร้อยละ 31.6 และกลุ่มที่อยู่ในสถานภาพมีบุตรในวัยเรียนเพียงร้อยละ 3.8 ส่วน สถานภาพทางครอบครัวในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลังจากทำงานครั้งที่ 2 พบว่ากลุ่ม ตัวอย่างที่อยู่ในสถานภาพโสดมีสัดส่วนลดลงเหลือร้อยละ 49 กลุ่มที่มีสถานภาพสมรสมีสัดส่วน เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 34.3 และกลุ่มที่อยู่ในสถานภาพมีบุตรในวัยเรียนมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 13.7 มีลักษณะตรงกันข้ามกับจำนวนสมาชิกของครอบครัวของกลุ่มผู้ซื้ออาคารพักอาศัยรวม และมี ลักษณะตรงกันกับจำนวนสมาชิกของกลุ่มผู้เช่าอาคารพักอาศัยรวม

4. สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญควบคู่ไปกับเรื่องความ ปลอดภัย และคุณภาพของอาคาร จากการสำรวจสาเหตุในการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย เนื่องจาก สภาพแวดล้อม และความปลอดภัย ร้อยละ 6 และ 5.7 ตามลำดับ โดยเฉพาะผู้อยู่อาศัยที่ เป็นผู้หญิง

## 6.2 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางในกรุงเทพมหานคร มีปัจจัยหลักคือการเปลี่ยนแปลงสถานที่ทำงาน เนื่องจากการเปลี่ยนสถานที่ทำงานส่งผลถึงรายได้ของครัวเรือนดังนั้นหากมีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้งจึงต้องคำนึงถึงความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน เพราะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการเดินทาง อาคารพักอาศัยรวมระดับราคาปานกลางส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง มีทางคมนาคมที่สะดวก และระดับราคาที่คนชั้นกลางสามารถจ่ายได้ การตัดสินใจซื้ออาคารพักอาศัยรวมพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างพบว่า นอกจากมีปัจจัยด้านระดับรายได้แล้ว ยังต้องคำนึงถึงความมั่นคงของหน้าที่การงานด้วย ดังนั้นแม้ว่าจะมีรายได้มากพอที่สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ หรือแม้แต่ราคาเช่าเท่ากับค่าผ่อนชำระอาคารพักอาศัยรวมไม่แตกต่างกันมากนัก ก็ไม่มีผลกับการตัดสินใจซื้ออาคารพักอาศัยรวม

แผนภูมิที่ 6.1 รูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย

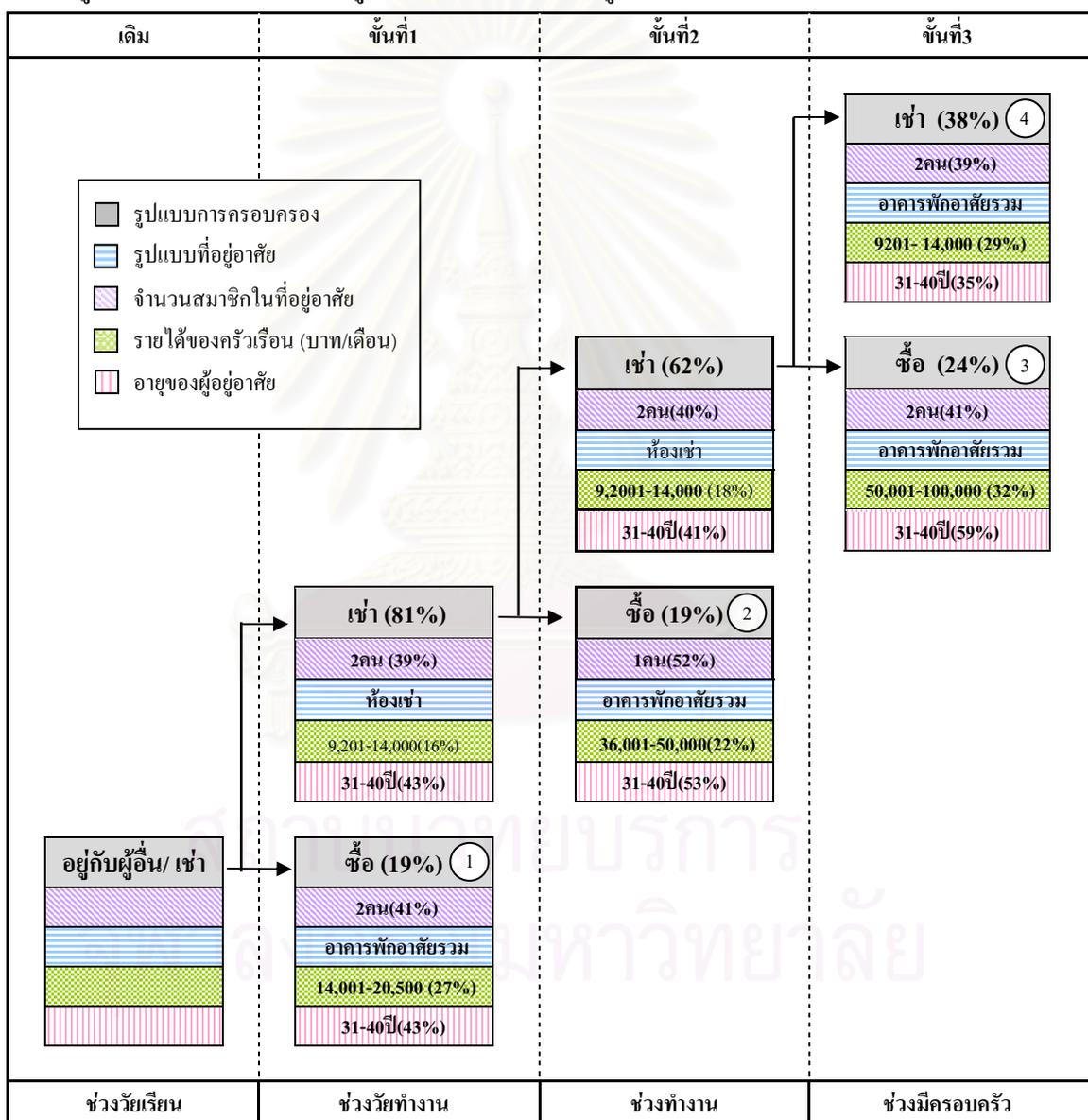


การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้เป็น 4 แบบคือ

1. จากการอาศัยอยู่กับผู้อื่น ไปสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในช่วงเริ่มทำงาน
2. จากการอาศัยอยู่กับผู้อื่น ไปสู่การเช่า และซื้อที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน

3. จากการอาศัยอยู่กับผู้อื่น ไปสู่การเช่า เช่าที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน และซื้อที่อยู่อาศัย  
เมื่อมีครอบครัว
4. จากการอาศัยอยู่กับผู้อื่น ไปสู่การเช่า เช่าที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน และเช่าที่อยู่อาศัย  
เมื่อมีครอบครัว

แผนภูมิที่ 6.2 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย



การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยแบ่งออกเป็น 4 รูปแบบ (ดูแผนภูมิที่ 6.2 ประกอบ) ได้แก่

1. การเปลี่ยนแปลงจากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่าแล้วเปลี่ยนมาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย(19%) ส่วนใหญ่มีรายได้ 14,001-20,500บาท ต่อเดือน (27%) มีจำนวนสมาชิก 2 คน (41%) อายุ 31-40ปี (43%) เปลี่ยนที่อยู่อาศัยจากประเภทห้องเช่าเป็นอาคารพักอาศัยรวม

2. การเปลี่ยนแปลงจากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่า เป็นเช่าที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน และเปลี่ยนเป็นซื้อที่อยู่อาศัย (19%) ผู้ที่อยู่อาศัยบางคนอาจมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้หลายครั้งจนกว่าหน้าที่การงานเริ่มมั่นคง ก็จะซื้อที่อยู่อาศัยที่สามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวก ส่วนใหญ่มีรายได้มีระดับรายได้สูงกว่ารูปแบบที่หนึ่ง 2ขั้น คือ 36,001-50,000 บาท ต่อเดือน (22%) มีจำนวนสมาชิก 2คน (52%) อายุ 31-40ปี (59%) เปลี่ยนที่อยู่อาศัยจากประเภทห้องเช่าเป็นอาคารพักอาศัยรวม

3. การเปลี่ยนแปลงจากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่า เป็นเช่าที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน จนกระทั่งมีครอบครัวจึงตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย(24%) เป็นกลุ่มคนที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย หลังจากเริ่มมีครอบครัว หรือบุตรในวัยเรียน ซึ่งการย้ายที่อยู่อาศัยตามหน้าที่การงานจะมีอิทธิพลลดลงเนื่องจากมีครอบครัว การย้ายที่อยู่อาศัยเพื่อให้ใกล้แหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวอาจกระทบต่อ งานของกลุ่มสมรส หรือ โรงเรียนของลูก ทำให้มีปัจจัยเรื่องอื่นเข้ามาแทนเรื่องงาน ดังนั้นคนส่วนใหญ่จะมีครอบครัวเมื่อน้ำที่การงานเริ่มมั่นคงแล้ว จึงตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยให้เกิดความสะดวกกับคนในครอบครัวเป็นหลัก ส่วนใหญ่มีรายได้ส่วนใหญ่มิรายได้มีระดับรายได้สูงกว่ารูปแบบที่สอง 1ขั้น คือ 50,001-100,000 บาท ต่อเดือน (32%) มีจำนวนสมาชิก 2คน(41%) อายุ 31-40ปี (53%) เปลี่ยนที่อยู่อาศัยจากประเภทห้องเช่าเป็นอาคารพักอาศัยรวม

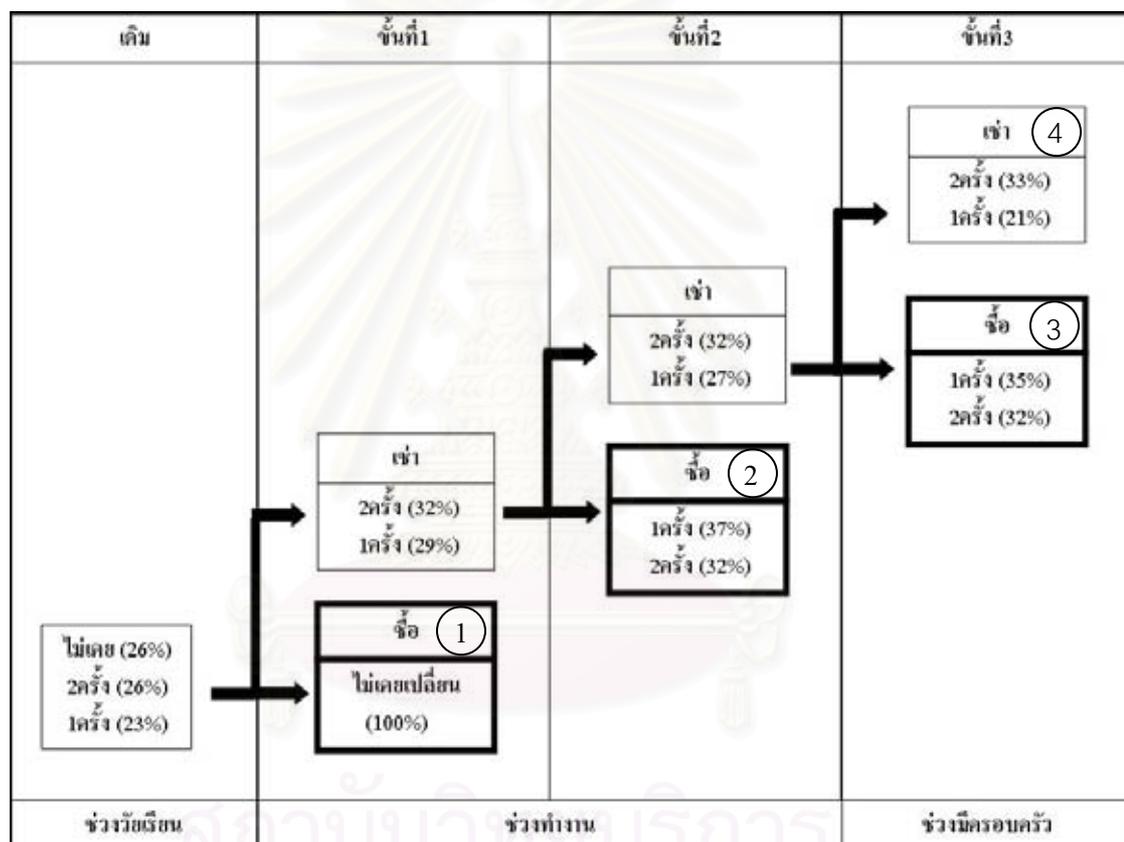
4. การเปลี่ยนแปลงจากผู้ที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยกับผู้อื่นหรือเช่า เปลี่ยนไปเช่าที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน แม้กระทั่งมีครอบครัวก็ยังเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัย (38%) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มมีปัญหาด้านหน้าที่การงาน และด้านการเงินของครอบครัวทำให้ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองได้ (26%) รองลงมากลุ่มไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ต้องการกลับไปตั้งรกรากที่ต่างจังหวัด (12%) ส่วนใหญ่มีรายได้ 9,201-14,000 บาท (29%) มีจำนวนสมาชิก 2คน (39%) อายุ 31-40ปี (35%) เปลี่ยนที่อยู่อาศัยจากประเภทห้องเช่าเป็นการเช่าห้องในอาคารพักอาศัยรวม

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยทั้ง 4 แบบนี้ เป็นรูปแบบที่เกิดกับกลุ่มผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในต่างจังหวัดแต่เข้ามาหางานทำในกรุงเทพฯ หรือผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในย่านปริมณฑล

แต่ไม่มีที่อยู่อาศัยในเมืองเป็นของตนเอง นอกจากนี้ 4 รูปแบบนี้ อาจมีรูปแบบอื่นๆอีกเช่นการย้ายที่อยู่อาศัยเนื่องจากการหย่าร้าง ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยจากซื้อเป็นเช่า เป็นต้น

### 6.3 จำนวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแต่ละขั้นของการถือครองที่อยู่อาศัย

แผนภูมิที่ 6.3 จำนวนครั้งของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย



กลุ่มที่ 1 ผู้อยู่อาศัยเลือกซื้อที่อยู่อาศัยหลังจากเริ่มทำงาน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

กลุ่มที่ 2 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 1 ครั้ง(37%) ก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 2 ครั้ง และ 3 ครั้ง มีสัดส่วนร้อยละ 32 และ 20 ตามลำดับ

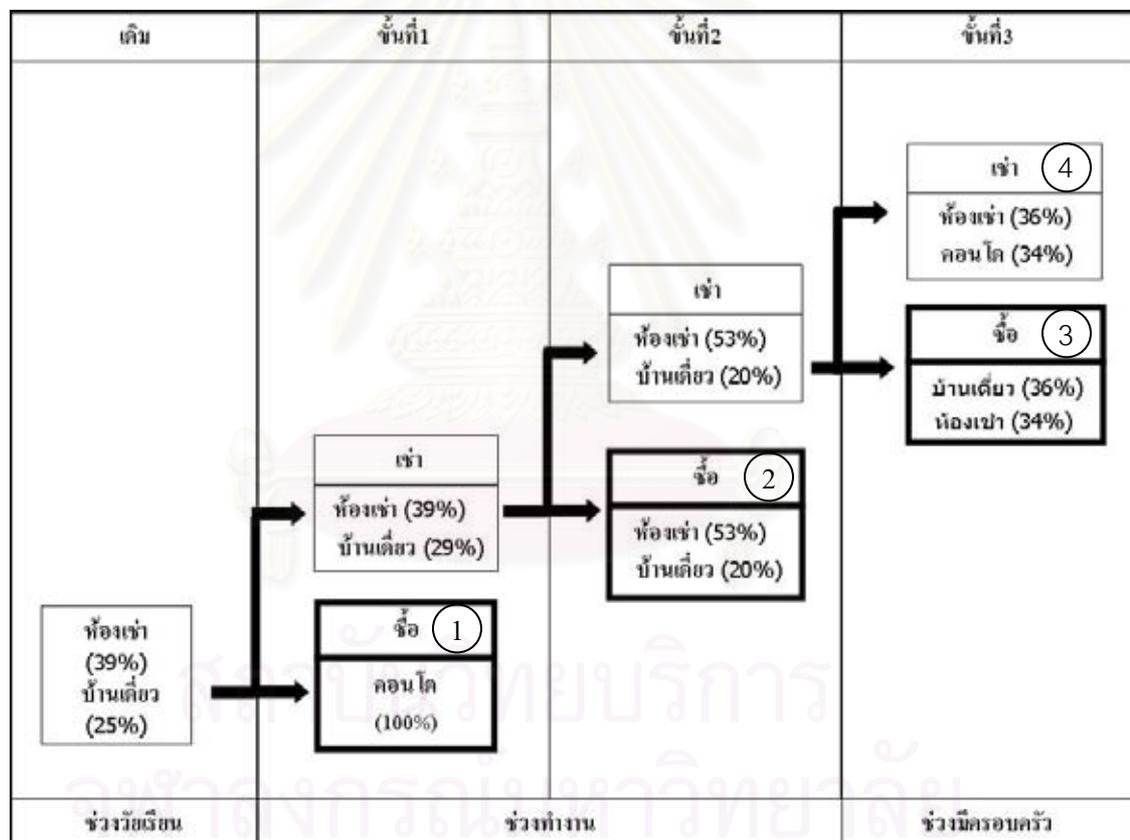
กลุ่มที่ 3 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 1 ครั้ง(35%) ก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย รองลงมา คือ เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 2 ครั้ง และ 3 ครั้ง มีสัดส่วนร้อยละ 32 และ 17 ตามลำดับ

กลุ่มที่ 4 ผู้อาศัยส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 2 ครั้ง (33%) และยังคงไม่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย รองลงมาคือ 1 ครั้ง และไม่เคยเปลี่ยน มีสัดส่วนร้อยละ 21 และ 19 ตามลำดับ

ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มที่ 2 และ 3 มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า เป็นระยะเวลาประมาณ 3-10 ปี เพื่อรองรับช่วงที่ยังไม่ได้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

#### 6.4 ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยก่อนเริ่มทำงาน

แผนภูมิที่ 6.4 ประเภทที่อยู่อาศัยในครั้งแรกก่อนเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย



กลุ่มที่ 1 ผู้ที่อยู่อาศัยทั้งหมดอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมก่อนเริ่มเข้าสู่ช่วงทำงาน

กลุ่มที่ 2 ที่อยู่อาศัยก่อนเริ่มทำงานของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ คือ ห้องเช่า(55%) รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ มีสัดส่วนร้อยละ 20 และ 18 ตามลำดับ

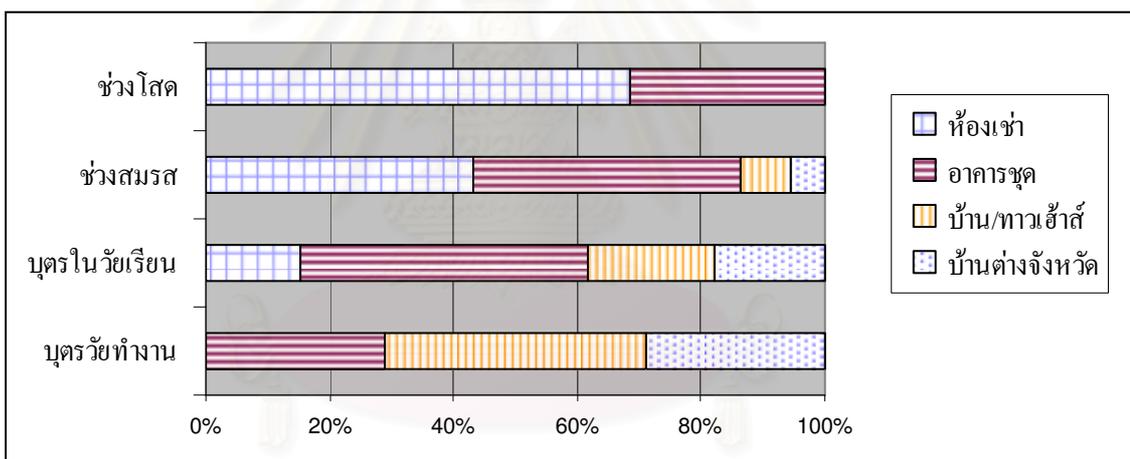
กลุ่มที่3 ที่อยู่อาศัยก่อนเริ่มทำงานของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ คือ บ้านเดี่ยว(36%) รองลงมาคือห้องเช่า และทาวเฮ้าส์ มีสัดส่วนร้อยละ 34 และ23 ตามลำดับ

กลุ่มที่4 ที่อยู่อาศัยก่อนเริ่มทำงานของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ คือ ห้องเช่า (36%) รองลงมาคืออาคารพักอาศัยรวม และบ้านเดี่ยว มีสัดส่วนร้อยละ 34 และ 20 ตามลำดับ

ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มที่2 ส่วนใหญ่พักอาศัยในห้องเช่าในช่วงก่อนเริ่มทำงานจึงมีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยก่อน กลุ่มที่ 3 ซึ่งส่วนใหญ่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวในช่วงก่อนเริ่มทำงาน ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแต่งงานและแยกครอบครัวออกมาซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

### 6.5 ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และสถานภาพทางครอบครัวในแต่ละช่วง

แผนภูมิที่ 6.5 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างสถานะทางครอบครัวกับรูปแบบการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย



ลักษณะความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และสถานภาพทางครอบครัวในแต่ละช่วง โดยแบ่งสถานภาพทางครอบครัวเป็น 4 ช่วง คือ (ดูแผนภูมิที่ 1และ 2 ประกอบ)

ก. ช่วงโสดหรือเริ่มทำงาน ในช่วงนี้ จากการสำรวจพบว่าร้อยละ 70 เลือกอาศัยอยู่ในห้องเช่า และร้อยละ 30 อาศัยในอาคารพักอาศัยรวม

ข. ช่วงสมรสยังไม่ีบุตร ในช่วงนี้กลุ่มตัวอย่างเลือกที่อยู่อาศัยในห้องเช่าร้อยละ 42 เลือกอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมร้อยละ 44 เลือกอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวหรือตึกแถวร้อยละ 9 และเลือกกลับไปอยู่อาศัยในต่างจังหวัดร้อยละ 5

ค. ช่วงมีบุตรในวัยเรียน ในช่วงนี้กลุ่มตัวอย่าง เลือกเช่าอาศัยร้อยละ 17 เลือกที่จะอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมร้อยละ 45 เลือกอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวหรือตึกแถวร้อยละ 20 และเลือกกลับไปอยู่อาศัยในต่างจังหวัด ร้อยละ 18

ง. ช่วงมีบุตรในวัยทำงาน ในช่วงนี้กลุ่มตัวอย่างเลือกอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยรวมร้อยละ 26 เลือกอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวหรือตึกแถวร้อยละ 50 และเลือกกลับไปอยู่อาศัยในต่างจังหวัดร้อยละ 24

จากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยสำหรับคนชั้นกลางในช่วงแรกมีสาเหตุจากความมั่นคงของหน้าที่การงาน กลุ่มตัวอย่างเริ่มมีครอบครัวภายหลังจากหน้าที่การงานมีความมั่นคง เมื่ออยู่ในช่วงมีครอบครัว ปัจจัยเรื่องสถานภาพทางครอบครัวมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยสถานภาพทางครอบครัวเป็นตัวเร่งให้เกิดความต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย โดยมีเงื่อนไขทางการเงินของครอบครัวเป็นตัวกำหนด เมื่อสถานภาพทางครอบครัวเปลี่ยนจาก โสด เป็นสมรส จะมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยลดลง และเมื่อ สถานภาพทางครอบครัวเปลี่ยนมาอยู่ในช่วงมีบุตรในวัยเรียน จะมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น อาจมีการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อความมั่นคงของครอบครัว หรือหาที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น รวมทั้งอาจตัดสินใจกลับไปอยู่ที่ภูมิลำเนาเดิม โดยในช่วงนี้การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยก็จะลดลง และเมื่อสถานภาพทางครอบครัวเปลี่ยนมาอยู่ในช่วงบุตรเริ่มทำงาน และช่วงเกษียณอายุ จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อความมั่นคงของตนเอง และเป็นทรัพย์สินของลูกหลานเป็นหลัก ดังนั้นลักษณะความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและสถานภาพทางครอบครัว จะเป็นตัวเร่งให้เกิดความต้องการที่จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเพื่อสามารถตอบสนองความต้องการของสถานภาพทางครอบครัวในแต่ละช่วงได้อย่างเหมาะสม

## 6.6 ข้อสรุปและข้อเสนอแนะการวิจัย

รูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่ มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 1-2 ครั้ง และพักอาศัยในห้องเช่าในช่วงก่อนเริ่มทำงาน โดยปัจจัยที่สำคัญในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย คือ ปัจจัยเรื่องหน้าที่การงาน ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าจ่ายด้านที่อยู่อาศัย (B.M. Moriarty, 1974) ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีระดับรายได้สูงขึ้นในแต่ละขั้นของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย โดยเลือกที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกทางการคมนาคม หรืออยู่ใกล้แหล่งงาน และรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงชีวิตมีรูปแบบการเช่าอาศัย และการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (John P. Shelton, 1968) ตามความพร้อมของสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่พักอาศัยในที่อยู่อาศัยครั้งละประมาณ 3-5 ปี ก่อนย้ายที่อยู่อาศัยทำให้มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลายครั้งในแต่ละช่วงชีวิต (Jack P.Kapoor, 1991)

### ก. รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับคนชั้นกลางในเขตบางกะปิ

รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับคนชั้นกลาง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลายครั้ง และมีสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างกัน โดยแบ่งที่อยู่อาศัยเป็น 3 ประเภทดังนี้

1. อาคารพักอาศัยรวมสำหรับกลุ่มคนเริ่มทำงาน
2. อาคารพักอาศัยรวมสำหรับกลุ่มคนที่ทำงานมาแล้วประมาณ 3-10 ปี
3. อาคารพักอาศัยรวมสำหรับกลุ่มคนที่มีครอบครัว และทำงานมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป

### ข. ความต้องการการถือครองที่อยู่อาศัยประเภทซื้อของคนชั้นกลางในเขตบางกะปิ

#### กรุงเทพมหานคร

รูปแบบอาคารพักอาศัยรวมประเภทซื้อ สามารถแบ่งเป็น 3 รูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการของคนชั้นกลางที่เพิ่งเริ่มทำงาน และกลุ่มที่ซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อมีครอบครัว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารพักอาศัยรวมประเภทซื้อ สำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3คน อายุ 21-40 ปี มีรายได้ 9,201-20,500 บาท กลุ่มเป้าหมาย คือ กลุ่มคนเริ่มทำงาน
2. อาคารพักอาศัยรวมประเภทซื้อ สำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3คน อายุ 21-40 ปี มีรายได้ 36,001-50,000 บาท กลุ่มเป้าหมาย คือ กลุ่มคนที่มีสถานภาพโสด และย้ายที่อยู่อาศัยมาจากห้องเช่า
3. อาคารพักอาศัยรวมประเภทซื้อ สำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3คน อายุ 31-50 ปี มีรายได้ 50,001-100,000 บาท กลุ่มเป้าหมาย คือ กลุ่มคนที่มีสถานภาพสมรสที่ต้องการแยกครอบครัวจากที่อยู่อาศัยเดิม

### ค. ความต้องการการถือครองที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของคนชั้นกลางในเขตบางกะปิ

#### กรุงเทพมหานคร

รูปแบบอาคารพักอาศัยรวมประเภทเช่า สามารถ แบ่งเป็น 2 รูปแบบเพื่อตอบสนองผู้อยู่อาศัย 2 กลุ่ม เพื่อรองรับผู้ที่ยังไม่มีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัย และกลุ่มผู้ที่ต้องการกลับไปอยู่อาศัยในต่างจังหวัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารพักอาศัยรวมประเภทเช่าสำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3คน อายุ 21-40ปี มีรายได้ 9,201-14,000 บาท กลุ่มเป้าหมาย คือ กลุ่มคนเริ่มทำงาน และกลุ่มคนที่มีรายได้ไม่เพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัย

2. อาคารพักอาศัยรวมประเภทเช่าสำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3คน อายุ 21-40 ปี มีรายได้ 20,501 บาทขึ้นไป กลุ่มเป้าหมายคือ กลุ่มคนที่มีสถานภาพโสดอยู่ในช่วงวัยทำงานมีรายได้ค่อนข้างสูง และกลุ่มคนที่ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

## 6.7 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต

1. การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองและลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางในอาคารพักอาศัยรวม ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยในแต่ละครั้งของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำมาเปรียบเทียบถึงลักษณะของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง เพื่อกำหนดรูปแบบ และตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางได้อย่างครบถ้วน

2. การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองและลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางในอาคารพักอาศัยรวม ในเขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร เนื่องจากกลุ่มประชากรนั้นได้เลือกศึกษาเฉพาะในกลุ่มอาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิซึ่งเป็นเขตที่อยู่ในเมืองชั้นกลางเท่านั้น ดังนั้นการศึกษากลุ่มคนชั้นกลางในเขตอื่นๆ เพื่อนำมาเปรียบเทียบถึงลักษณะของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง ทั้งนี้เพื่อที่จะกำหนดรูปแบบ และตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางได้อย่างครบถ้วน

3. การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองและลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางในบ้านเดี่ยว ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื่องจากกลุ่มประชากรนั้นได้เลือกศึกษาเฉพาะในกลุ่มอาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิเท่านั้น ดังนั้นการศึกษากลุ่มคนชั้นกลางในที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เพื่อนำมาเปรียบเทียบถึงลักษณะของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง ทั้งนี้เพื่อที่จะกำหนดรูปแบบ และตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางได้อย่างครบถ้วน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- กาญจนา ตั้งชลทิพย์. กรุงเทพมหานคร: เมืองโตเดี่ยวตลอดกาลของประเทศไทย. สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล (มิถุนายน 2550): 2.
- ฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์. ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- ปริญญา วัชรนิเวศ. ความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรผู้มีรายได้ร้อยละ 10 ของสภาวิชาชีพไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- พอล บารอส. การจัดการด้านที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษ ปัญหาด้านนโยบายแนวสังคมนิยม. แปลโดย โทมัส กานซี. วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย (พฤษภาคม 2530)
- ยิธิน ศันสนียุทธ และคณะ. จิตวิทยา. กรุงเทพฯ: ศูนย์ส่งเสริมวิชาการ, 2533.
- สุใจ น้ำผุด. กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.
- สุพพตา ปิยะเกศิน. การตัดสินใจลงทุนในที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการผ่อนชำระ. วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย (ธันวาคม 2527): 32.

### ภาษาอังกฤษ

- Carter B, McGoldrick M, Eds. The Expanded Family Life Cycle. 3rd ed. Boston: Allyn and Bacon, 2005.
- John P. Shelton. The cost of renting versus owing a home, Land Economics 1 (1968): 59.
- Richard J. Stillman. Guide to personal finance. Second Edition. New Jersey: Prentice Hall Inc., 1975.
- Robert S. Rosefsky. Personal Finance. Third Edition. USA.: John Hilly & Son Inc, 1989.
- Sherman J. Maisel. Rates of ownership, mobility, and purchase. Essays in Urban Land Economics. Los Angeles (1966): 76-108.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เรียนท่านผู้ตอบแบบสอบถาม เนื่องจากนิสิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ต้องการสำรวจความคิดเห็นด้านที่อยู่อาศัย เพื่อให้ใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่เข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง กรุงเทพมหานคร จึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประโยชน์ทางการศึกษาต่อไปในอนาคต  
ขอขอบคุณ

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย  ลงในช่อง  ที่ตรงกับความจริงของท่าน

ข้อ 1 – 12 ข้อมูลทั่วไปในปัจจุบันของท่าน และครอบครัว

1. ปัจจุบันท่านมีอายุเท่าใด

- < 21     21 – 30     31 – 40  
 40 – 50     51 – 60     > 60

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

2. ท่านมีภูมิลำเนาจากที่ใด

- เป็นคนกทม. อยู่แล้ว     เป็นคนภาคกลาง และภาคตะวันตก  
 เป็นคนภาคตะวันออก     เป็นคนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ  
 เป็นคนภาคเหนือ     เป็นคนภาคใต้

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

3. มีบ้านในต่างจังหวัดหรือไม่ เป็นแบบใด ใครเป็นเจ้าของ

- บิดา-มารดา     ญาติพี่น้อง  
 ตนเอง-คู่สมรส     เพื่อน  
 เช่าอยู่     ไม่มี

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

4. รูปแบบบ้านในต่างจังหวัดเป็นบ้านแบบใด

- บ้านในตัวเมือง     บ้านนอกตัวเมือง

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

5. สถานะภาพทางครอบครัวในปัจจุบัน

- โสด     สมรส  
 ลูกอยู่ในวัยเรียน     ลูกอยู่ในวัยทำงาน  
 ้วยชรา

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

6. ระดับการศึกษาของท่าน

- มัธยมต้นหรือต่ำกว่า     มัธยมปลาย หรือ ปวช.  
 ปวส. หรือ อนุปริญญา    ปริญญาตรี  
ปริญญาโท    ปริญญาเอก

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

7. ท่านเรียนหนังสือที่สุดท้ายก่อนทำงานที่ใด

- เรียนในกรุงเทพฯ     เรียนในต่างจังหวัด

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

8. อาชีพการงานของท่าน

- นักเรียน หรือ นักศึกษา     กิจการส่วนตัว  
 ข้าราชการ     พนักงานรัฐวิสาหกิจ  
 พนักงานบริษัทเอกชน     พนักงานองค์กรอิสระ  
 รับจ้างทั่วไป     พ่อบ้าน หรือ แม่บ้าน  
ว่างงาน     อื่นๆ.....

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

9. รายได้ของครัวเรือนของท่านในปัจจุบันมีประมาณเท่าใด

- ต่ำกว่า 9,200 บาท     9,201 - 14,000 บาท  
 14,000 - 20,500 บาท     20,501 - 27,500 บาท  
 27,501 - 36,000 บาท     36,001 - 50,000 บาท  
 50,001 - 100,000 บาท     100,001 บาท ขึ้นไป

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

10. ท่านเคยเปลี่ยนที่อยู่อาศัยหลังจากเริ่มทำงานแล้วหรือไม่

- เคย จำนวนกี่ครั้ง .....

ไม่เคย

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

11. เพราะเหตุใดจึงเลือกที่จะอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

- สะดวก     ประหยัด  
 เป็นการลงทุน     อื่นๆ

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

12. ท่านเลือก เช่า หรือ ซื้อ เพราะ เหตุใด

- เช่า     ซื้อ

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

ข้อ 13 - 30 ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้งหลังจากเริ่มทำงานแล้ว ตามจำนวนครั้งในข้อ10 โดย 012345 ช่องแรก ช่อง 0 คือที่อยู่อาศัยเดิมก่อนทำงาน หรือช่วงจบการศึกษาแล้ว ช่อง1 คือ ที่อยู่อาศัยแรกหลังจากเริ่มทำงาน ช่อง 5 คือที่อยู่อาศัยครั้งที่ 5 หลังจากเริ่มทำงาน

13. ประเภทของที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้ง

012345 บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด 012345 ทาวน์เฮ้าส์, ตึกแถว

012345 อพาร์ทเมนต์, ห้องเช่า 012345 คอนโดมิเนียม

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

14. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้ง (เช่า, ซื้อ, อื่น ๆ)

012345 อาศัยอยู่กับบ้านของบิดา - มารดา

012345 อาศัยอยู่กับบ้านของญาติพี่น้อง

012345 อาศัยอยู่กับบ้านของเพื่อน

012345 อยู่ฟรี (บ้านพักสวัสดิการ, อื่นๆ)

012345 เช่าอยู่

012345 เป็นเจ้าของเอง

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

15. สาเหตุในการย้ายที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้งเพราะเหตุใด

012345 เพื่อให้ใกล้กับแหล่งงาน

012345 เพื่อลดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

012345 ที่อยู่อาศัยเดิมขนาดเล็กเกินไป

012345 เปลี่ยนที่ทำงาน

012345 ปัญหาเรื่องความปลอดภัย

012345 ปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อม และสังคม

012345 การคมนาคมที่สะดวกขึ้น (ถนน, รถไฟฟ้า)

012345 เนื่องจากต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง

012345 เนื่องจากต้องการที่จอดรถ หรือสาธารณูปโภคด้านอื่นๆ

012345 เนื่องจากต้องการอยู่ใกล้กับเพื่อน หรือญาติพี่น้อง

012345 เนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนร่วมห้อง หรือ บริเวณใกล้เคียง

012345 เนื่องจากสภาพ และ คุณภาพของที่อยู่อาศัย

012345 ปัจจัยด้านอื่นๆ .....

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

16. ระยะเวลาพักอาศัยในที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้งนานเท่าใด

012345 > 1 ปี 012345 1 - 2 ปี

012345 3 - 5 ปี 012345 5 - 9 ปี

012345 > 9 ปี

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

17. ที่อยู่อาศัยของท่านในแต่ละครั้งมีสมาชิกกี่คน

012345 1 คน 012345 2 คน

012345 3 คน 012345 4 คน

012345 5 คน 012345 6 คน

012345 7 คน 012345 อื่นๆ .....

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

18. สถานะภาพทางครอบครัวในแต่ละครั้ง

012345 โสด 012345 สมรส

012345 ลูกอยู่ในวัยเรียน 012345 ลูกอยู่ในวัยทำงาน

012345 ว่างงาน

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

19. รายได้ของครัวเรือนในแต่ละครั้งที่เปลี่ยนที่อยู่อาศัย

012345 > 9,200 012345 9,201 - 14,000

012345 14,000 - 20,500 012345 20,501 - 27,500

012345 27,501 - 36,000 012345 36,001 - 50,000

012345 50,001 - 100,000 012345 >100,001

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

20. มีพาหนะส่วนตัวอะไรบ้าง

012345 รถจักรยานยนต์ 012345 รถจักรยานยนต์

012345 รถยนต์ 012345 อื่นๆ .....

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

21. รูปแบบการเดินทางไปที่ทำงานของคนในครอบครัว และค่าใช้จ่าย

012345 เดิน 012345 รถจักรยานยนต์

012345 รถจักรยานยนต์ 012345 รถยนต์ส่วนบุคคล

012345 รถประจำทาง 012345 รถไฟฟ้า

012345 รถรับจ้าง 012345 อื่นๆ .....

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

22. ระยะเวลาในการเดินทางของท่าน

012345 ไม่เกิน 30 นาที 012345 ไม่เกิน 1 ชม.

012345 ไม่เกิน 1 ชม. 30 นาที 012345 เกิน 1 ชม.30นาที

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

23. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้งประมาณเท่าใด (เช่า/ผ่อน)

012345 < 1,000 012345 1,001 - 2,500

012345 2,501 - 4,000 012345 4,001 - 5,500

012345 5,501 - 7,000 012345 7,001 - 10,000

012345 10,001 - 13,000 012345 13,001 - 20,000

012345 > 20,001

รายละเอียดเพิ่มเติม .....

24. ค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางเฉลี่ยต่อเดือน

012345 < 1,000 012345 1,001 - 2,500

012345 2,501 - 4,000 012345 4,001 - 5,500

012345 5,501 - 7,000 012345 7,001 - 10,000

012345 10,001 - 13,000 012345 13,001 - 20,000

012345 > 20,001

รายละเอียดเพิ่มเติม .....



## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายคนธ์พงษ์ เลิศชัยทัศน์ เกิดวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2526 ที่กรุงเทพมหานคร  
สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจและการจัดการ คณะเศรษฐศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2549 และเข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา  
หลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ภาคต้น ปีการศึกษา 2549



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย