

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม
: กรณีศึกษา นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

นางสาว วิภาวรรณ สัตตบุญย์สุทธิ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนาสถาตร มหาลัย

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-319-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 16717521

**HOUSING DEMAND FOR WORKERS IN THE INDUSTRIAL ESTATE
: A CASE STUDY LAT KRABANG INDUSTRIAL ESTATE**

MISS VIPAVAN SATTABUDSUTI

**A Thesis submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development**

Department of Housing Ddevelopment

Greduate School

Chulalonkorn University

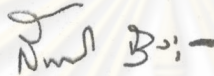
1995

ISBN 974-632-319-9



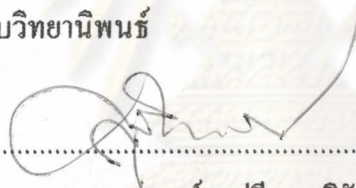
หัวข้อวิทยานิพนธ์ ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม
: กรณีศึกษา นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
โดย นางสาววิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ
สาขาวิชา เกษการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ กฤษสุวรรณ)

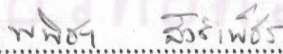
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรินชา หิรัญโร)



..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(อาจารย์ ดร.พนินชา สังข์เพชร)



..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์
มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร.พนินา สังข์เพชร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยา
นิพนธ์ร่วม รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และรอง
ศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ อัน
เป็นประโยชน์อย่างยิ่ง รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานในการศึกษาค้นคว้า
อาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ทุก ๆ ท่าน ที่ได้อบรมสั่งสอนตั้งแต่เด็กจนเติบโต ขอกราบ
ขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังทุก ๆ ท่าน ที่ได้กรุณาให้ความ
ร่วมมือตอบแบบสอบถาม ตลอดจนคุณสวัสดิ์ เขียรคุณภรณ์ และคุณกิติพงษ์ มหารัตนวงศ์ ที่ได้ให้
ความอนุเคราะห์ช่วยเหลือให้การศึกษาในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ท้ายนี้ ผู้ศึกษาใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดา (ผู้ล่วงลับ) คุณดา สัตตบุษย์สุทธิ ผู้เป็น
มารดาที่ทำให้ได้มีโอกาสในการศึกษามาจนถึงทุกวันนี้ รวมทั้งญาติพี่น้องและเพื่อน ๆ ทุกท่านที่ให้
กำลังใจแก่ผู้ศึกษามาโดยตลอด

วิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

ง

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญตาราง.....	ญ-ฉ
สารบัญภาพ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ที่มาของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	4
นิยามศัพท์.....	4
ขอบเขตของการศึกษา.....	5
บทที่ 2 การศึกษางานวิจัยและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	6
ตอนที่ 1 : ความรู้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและความเป็นมาของตลาดที่อยู่อาศัย.....	6
1. ความหมายของที่อยู่อาศัย.....	6
2. บทบาทของที่อยู่อาศัย.....	7
2.1 เป็นที่อยู่อาศัย.....	7
2.2 เป็นการลงทุน.....	7
2.3 เป็นผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม.....	8
2.4 เป็นสินค้า.....	8
2.5 เป็นผลผลิตทางวิชาการ.....	8
2.6 เป็นแหล่งงาน.....	8
3. รูปแบบของที่อยู่อาศัย.....	8
3.1 บ้านเดี่ยว.....	8
3.2 บ้านแฝดหรือบ้านคู่.....	8

สารบัญ (ต่อ)

จ

หน้า

3.3 บ้านแถวหรือเรือนแถว.....	9
3.4 อาคารชุด เรือนชุด ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียม.....	9
4. แนวทางการจัดสร้างที่อยู่อาศัย.....	9
4.1 การจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่เสร็จสมบูรณ์.....	10
4.2 การจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่เสร็จไม่สมบูรณ์หรือ สร้างเสร็จบางส่วน.....	10
5. ความเป็นมาของตลาดที่อยู่อาศัยของไทย.....	11
ตอนที่ 2 : แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2535-2539).....	19
6. ความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น.....	19
7. ความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้.....	20
8. อุปทานในที่อยู่อาศัยและแนวโน้มการผลิตที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ.....	22
8.1 แนวโน้มการผลิตบ้านจัดสรร.....	23
8.2 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิตแล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล ปี 2530-2534.....	24
ตอนที่ 3 : ความรู้เกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมและความเป็นมาของ นิคมอุตสาหกรรม.....	25
9. ความหมายของนิคมอุตสาหกรรม.....	25
10. ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของนิคมอุตสาหกรรม.....	34
11. ความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย.....	36
12. สิทธิและประโยชน์ที่ผู้ประกอบการใน นิคมอุตสาหกรรมจะได้รับ.....	38
ตอนที่ 4 : แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน.....	39

สารบัญ (ต่อ)

น

หน้า

13. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการรวมกลุ่ม ของที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับแหล่งงาน.....	39
14. เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับสภาพความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัยและ แหล่งงานตลอดจนเมืองอุตสาหกรรมในต่างประเทศ.....	43
ตอนที่ 5 : ความรู้เกี่ยวกับประมวลกฎหมายที่ดินและการจัดสรรที่ดิน.....	47
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	83
วิธีดำเนินการวิจัย.....	83
- ระเบียบวิธีวิจัย.....	83
- วิธีจัดเก็บข้อมูล.....	83
- การสร้างเครื่องมือเพื่อการศึกษา.....	83
ประชากรกลุ่มตัวอย่าง.....	85
- การกำหนดกลุ่มตัวอย่าง.....	85
- ขนาดกลุ่มตัวอย่าง.....	85
เครื่องมือวิจัย.....	86
สมมุติฐานของการวิจัย.....	87
วิธีการวิเคราะห์.....	90
สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	91
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์.....	99
ส่วนที่ 1 : ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	99
- ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านทั่วไป.....	101
- ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านการงาน.....	105
- ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านเศรษฐกิจ.....	108
- ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านที่อยู่อาศัย.....	111

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ก. ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับ ผู้ที่เช่าบ้าน.....	115
ข. ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับ ผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน.....	122
ส่วนที่ 2 : การทดสอบสมมุติฐาน.....	128
- ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มผู้ทำงานกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	128
- ความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	129
- ความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	130
- ความสัมพันธ์ระหว่างอายุการทำงานกับความต้องการที่อยู่อาศัย..	131
- ความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการศึกษากับความต้องการ ที่อยู่อาศัย.....	132
- ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับความต้องการ ที่อยู่อาศัย.....	134
- ความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสกับความต้องการที่อยู่อาศัย	135
- ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ต่อครอบครัวกับความต้องการ ที่อยู่อาศัย.....	136
- ความสัมพันธ์ระหว่างภูมิสำเนาเดิมกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	137
- ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	138
- ความสัมพันธ์ระหว่างความมั่นคงในการทำงานกับความต้องการ ที่อยู่อาศัย.....	140
- ความสัมพันธ์ระหว่างการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับ ความต้องการที่อยู่อาศัย.....	141
- ความสัมพันธ์ระหว่างเงินออมเพื่อการจ่ายเงินค่างวดกับความ ต้องการที่อยู่อาศัย.....	143
- ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มผู้ทำงานกับรายได้ต่อครอบครัว.....	144

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้รวม/ครอบครัวกับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการ.....	145
- ความสัมพันธ์ระหว่างความสามารถในการผ่อนชำระฯ กับรายได้ต่อครอบครัว.....	146
- ความสัมพันธ์ระหว่างเงินออมเพื่อการจ่ายเงินค่างวดกับราคาบ้านที่คิดจะซื้อ.....	147
- ความสัมพันธ์ระหว่างความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือนกับราคาบ้านที่คิดจะซื้อ.....	148
การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยสองค่าที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง.....	149
- ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน.....	149
- ค่าเช่าบ้าน.....	150
- รายได้ต่อครอบครัว.....	151
ส่วนที่ 3 : วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการจำแนกกลุ่มความต้องการที่อยู่อาศัย.....	152
แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรอิสระต่าง ๆ กับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	153
ผลการวิเคราะห์จำแนกประเภท.....	154
ส่วนที่ 4 : วิเคราะห์ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในนิคมอุตสาหกรรม....	166
- ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทซื้อของผู้ใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	166
- ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของผู้ใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	170

สารบัญ (ต่อ)

ฉ

หน้า

บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	172
ข้อเสนอแนะปัญหาและวิธีการแก้ไข.....	180
บรรณานุกรม.....	184
ภาคผนวก.....	186
ประวัติผู้เขียน.....	187



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่		หน้า
2.1	จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้และรับภาระไม่ได้ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและในเขตเมืองภูมิภาค.....	21
2.2	จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2535-2539 จำแนกตามระดับราคา.....	21
2.3	จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองภูมิภาค พ.ศ. 2535-2539 จำแนกตามระดับราคา.....	22
3.1	ขนาดและสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างแรงงานโดยประมาณ.....	86
4.1	ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านทั่วไป.....	101
4.2	ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านการงาน.....	105
4.3	ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านเศรษฐกิจ.....	108
4.4	ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านที่อยู่อาศัย.....	112
4.4.1	ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับผู้ที่เช่าบ้าน.....	115
4.4.2	ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง : ด้านที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน...	122
4.5	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มผู้ทำงานกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	128
4.6	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	129
4.7	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	130
4.8	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุการทำงานกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	131
4.9	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการศึกษากับความต้องการที่อยู่อาศัย...	132
4.10	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับความต้องการที่อยู่อาศัย	134
4.11	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	135
4.12	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ต่อครอบครัวกับความต้องการที่อยู่อาศัย.	136
4.13	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างภูมิสำเนาเดิมกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	137
4.14	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	138
4.15	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความมั่นคงในการทำงานกับความต้องการที่อยู่อาศัย	140

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

4.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับความ ต้องการที่อยู่อาศัย.....	141
4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเงินออมเพื่อการจ่ายเงินค่างวดกับความ ต้องการที่อยู่อาศัย.....	143
4.18 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มผู้ทำงานกับรายได้ต่อครอบครัว.....	144
4.19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้รวม/ครอบครัวกับราคา ที่อยู่อาศัยที่ต้องการ.....	145
4.20 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความสามารถในการผ่อนชำระฯกับ รายได้ต่อครอบครัว.....	146
4.21 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเงินออมเพื่อการจ่ายเงินค่างวดกับ ราคาบ้านที่คิดจะซื้อ.....	147
4.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือนกับราคา บ้านที่คิดจะซื้อ.....	148
4.23 ค่าสัมประสิทธิ์สมการจำแนกประเภทของตัวแปร.....	154
4.24 ค่าสถิติต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาสมการจำแนกประเภทผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน และผู้ที่ต้องการเช่าบ้าน.....	157
4.25 ผลการคาดคะเนโดยสมการจำแนกประเภทที่ได้.....	158
4.26 แสดงค่าเฉลี่ยของตัวแปรในกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทซื้อ และเช่า.....	161
4.27 แสดงสมการการจำแนกของตัวแปรในกลุ่มที่ต้องการซื้อบ้านและกลุ่มที่ ต้องการเช่าบ้าน.....	164
4.28 ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทซื้อของผู้ใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรม ลาดกระบัง.....	169
4.29 ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของผู้ใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรม ลาดกระบัง.....	171

สารบัญภาพ

ฉ

ภาพที่

หน้า

1	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	193
2	สภาพบ้านเช่าชั้นเดียวในบริเวณรอบนอกนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	195
3	สภาพบ้านเช่าสองชั้นในบริเวณรอบนอกนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	196



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย