

บทที่ ๑

บทนำ



ความเป็นมาและลักษณะของปัญหา

ชีวิตที่สมบูรณ์ประกอบด้วยครอบครัวที่อบอุ่น ซึ่งย่อมมีปัจจัยหลักที่สำคัญในการดำรงชีวิต ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาหาร เครื่องนุ่งห่ม และ ยารักษาโรค และหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญนั้นก็ คือ " ที่อยู่อาศัย " หรือ " บ้าน " นั่นเอง ในอดีตนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยของคนเรา ต่างก็ ดำเนินการกันเองตามความพึงพอใจของแต่ละครอบครัว อาจอาศัยความร่วมมือร่วมใจจากเพื่อน บ้าน หรือการว่าจ้างช่างมาสร้างให้ แต่เมื่อสภาวะทางเศรษฐกิจสังคมเปลี่ยนแปลงไปจึงมีการ พัฒนาระบบการสร้างที่อยู่อาศัยในเชิงธุรกิจขึ้น " ...ที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะเป็นสินค้าโดยปัจจัย ในการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีบทบาทสำคัญเพิ่มขึ้นเป็นลำดับมากก็คือ ทุนการเงิน (Finance Capital) ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นเงื่อนไขที่สำคัญที่กำหนดภาวะความรุ่งเรืองหรือซบเซาของธุรกิจที่อยู่อาศัยมา โดยตลอด"¹

หากจะกล่าวถึงความเป็นมาของที่อยู่อาศัยของคนไทยในอดีต จะพบว่าสมัยก่อนบ้านเรือน อยู่ริมฝั่งแม่น้ำตามคูคลองสายต่าง ๆ ด้วยลักษณะเรือนไทยใต้ถุนสูงบริเวณกว้างขวาง แต่เมื่อ ประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้นมีการพัฒนาถนนหนทางทำให้ลักษณะความเป็นอยู่ของคนไทยเปลี่ยนแปลง ไป การตัดถนนเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดอาคารแบบห้องแถวสองข้างถนนมากมาย "... เริ่มจาก อาคารตึกแถวชั้นเดียวแบบในเมืองสิงคโปร์ ต่อมาสมัยรัชกาลที่ 5 จึงโปรดฯให้ริเริ่มให้ขยายถนน พร้อมสร้างตึกแถวสองชั้นใหม่ทั้งสองฟาก..."² ตึกแถวดังกล่าวมีประโยชน์ใช้สอย

¹พิภพ รอดภัย . บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (กรุงเทพฯ : ศูนย์ วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ , 2529) . หน้า 19 .

²ไขแสง สุชะวัตตะ , "ตึกแถวรุ่นคุณปู่" , ในปัญหาตึกแถว (กรุงเทพฯ : คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2524) . หน้า 12 .

ตั้งแต่การอยู่อาศัยและทำการค้า แต่ตึกแถวก็มีข้อเสียตรงที่ผู้อยู่ในตึกแถว จะประสบกับภาวะสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ จากเสียงรบกวนของรถต่าง ๆ อากาศเสีย ควันจากรถยนต์ แสงสว่างไม่เพียงพอ ทางเดินสัญจรไม่เป็นระเบียบ ปัญหาคารถติด ปัญหาอัคคีภัย ปัญหาการจราจร "...และในพื้นที่ด้านหลังตึกแถวทำให้เป็นบริเวณตาบอด ที่ดินเสื่อมราคา และกลายเป็นแหล่งเสื่อมทรามในภายหลัง..."³

ความไม่อยู่อาศัยของตึกแถวนี้เองทำให้ใจกลางเมืองมีสภาพเสื่อมทราม ต้นไม้ที่จะให้ความร่มรื่นลดลง ประกอบกับรัฐบาลมีการตัดถนนตามชานเมืองมากขึ้น จึงมีโครงการบ้านจัดสรรตามชานเมืองเพื่อตอบสนองผู้คนในเมืองที่เริ่มเสาะแสวงหาที่อยู่อาศัยที่มีที่ดินเป็นของตนเอง ซึ่งจะได้รับความสะดวกสบายจากต้นไม้ สนาม และการพักผ่อนอย่างสะดวกสบาย

ในขณะเดียวกัน ผู้คนในเมืองหลวงจำนวนหนึ่งก็อยู่อาศัยในอาคาร ที่เรียกว่า แพลต หรือ อพาร์ทเมนต์ (Apartment) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงชัน ส่วนมากมักจะสร้างขึ้นไปในแนวสูง อยู่ในบริเวณที่ดินราคาแพงในเขตเมืองชั้นใน

อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรแถบชานเมืองได้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลัง เนื่องจากการขยายตัวของความเจริญออกไปยังบริเวณรอบนอก ทำให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่ง "...ภาพที่มองเห็นอย่างเด่นชัด คือ หลายคนต้องนั่งรับประทานอาหารเช้าในรถยนต์ หรือไม่รับประทานเลยก็มีเพื่อรีบเร่งไปหึ่งถึงจุดหมาย เลิกจากการทำงานถึงบ้านมืดค่ำ..."⁴

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³อัน นิมมานเหมินทร์ . " ความหมายของตึกแถว . " ในปัญหาตึกแถว(กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2524) , หน้า 45 .

⁴เทียนชัย ไชยภัทรานันท์ . " เพชร 9 ทาวเวอร์ , " ในบ้านและคอนโดต 91 ฉบับพิเศษฐานเศรษฐกิจ (กรุงเทพฯ : บริษัทฐานเศรษฐกิจ , 2534) , หน้า 78 .

นอกจากนี้ยังมีปัญหาทางด้านระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน โทรทัศน์และ โทรคมนาคมต่าง ๆ มีไม่เพียงพอที่จะรองรับการเติบโตของธุรกิจบ้านจัดสรรต่าง ๆ ทำให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายหันมาดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยในเมือง ซึ่งใช้รูปแบบที่เรียกว่า "ทาวน์เฮ้าส์" (Townhouse) หรือที่เรียกว่า บ้านในเมือง หรือ เรือนแถวนั่นเอง ซึ่งจะมีลักษณะเป็นบ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินอันจำกัด และตัวบ้านเรียงติดกันเป็นแถวยาว 8 - 10 หลังขึ้นไป โดยมากจะตั้งอยู่ในทำเลใกล้เมืองหลวง ซึ่งในอเมริกา หรือ อังกฤษ เรียกว่า "Terrace house" อันจะตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ กล่าวคือ "...เนื่องจาก ราคาที่ดินมีราคาสูง ต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้นกว่าเดิมมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การก่อสร้างบ้านเดี่ยว จนทำให้ผู้มีรายได้อาจจะซื้อบ้านเดี่ยวได้ไม่มีกำลังเงินเพียงพอ จึงหันไปซื้อบ้านประเภทอื่นที่มีราคาต่ำกว่า เช่น บ้านทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารชุดแทนที่..."⁵

ซึ่งจากสถิติที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ตั้งแต่ปี 2532-2535 พบว่าบ้านประเภททาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นตามลำดับสูงกว่าบ้านประเภทอื่นอย่างเห็นได้ชัด (ดูตาราง 1.1)

ตารางที่ 1.1 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมณฑล

หน่วย: หน่วย

ประเภท	2532	2533	2534	2535*
บ้านเดี่ยว	40,844	38,693	36,409	19,695
บ้านแฝด	845	757	2,610	1,853
ทาวน์เฮ้าส์	31,280	42,558	51,698	24,490
แฟลตและห้องชุด	7,062	20,327	38,971	20,749
รวม	80,031	102,335	129,688	66,787
อัตราการเพิ่ม(%)	18.7	27.9	26.7	-13.7

หมายเหตุ* ม.ค.- ก.ค.

ที่มา = ธนาคารอาคารสงเคราะห์

⁵ คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย . คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, " การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2533 ," รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2532 (กรุงเทพฯ ฯ : บริษัททิวคอร์ทาวเวอร์พอยท์ จำกัด , 2533) , หน้า 36.

ประกอบกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2534 - 2535 สภาพเศรษฐกิจที่ซบเซาอย่างต่อเนื่องได้ส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาที่ดินเกิดการชะลอตัวลง ขณะที่นักลงทุนเองก็ยังคงต้องหารายได้ เพื่อเก็บไว้เป็นฐานการลงทุนในอนาคตเมื่อถึงช่วงเวลาทองครั้งใหม่ของธุรกิจเรียลเอสเตท

"...สำหรับระยะเวลาเพียง 7 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2535 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แยกตามลักษณะการก่อสร้าง พบว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ได้เพิ่มจำนวนการก่อสร้างมากที่สุดถึง 24,490 หน่วย หรือร้อยละ 36.7 ของทั้งหมด รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต และคอนโดมิเนียม จำนวน 20,749 หน่วย หรือร้อยละ 31 ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีสัดส่วนเพียงประมาณร้อยละ 29.5 ซึ่งสาเหตุที่ทาวน์เฮ้าส์ได้รับความสนใจในการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นเช่นนี้ เนื่องจากราคาที่ดิน และต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นมาก บีบบังคับให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องผลิตที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่สูงมากจนเกินไป เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของตลาดในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้ปานกลางและรายได้ค่อนข้างน้อย สำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูงคงจะต้องชะลอตัวลงจนกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไปจะอำนวย..."⁶

ทางด้านที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ จากรายงานพบว่า ได้กระจายตัวอยู่ทั่วกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑล ดังนี้ -

1. เขตเมืองชั้นใน มีการขยายตัวทางธุรกิจสูงจึงมักเป็นทาวน์เฮ้าส์ราคาแพง โดยมีขนาดประมาณ 22-28 ตารางวา ในปี พ.ศ. 2532-2533 ราคา 1.25 - 4 ล้านบาท และในปี พ.ศ. 2534 ราคา 3.5 - 15 ล้านบาท เช่น บริเวณพลโยธิน, สีลม, สาทร, เพชรบุรี, พระโขนง, สุขุมวิท, บางกอกน้อยและบางกอกใหญ่

⁶รายงานผลการติดตามการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย . ในบ้านและคอนโด 91 ฉบับพิเศษฐานเศรษฐกิจ (กรุงเทพฯ : บริษัทฐานเศรษฐกิจ . 2534) . หน้า 21 .

⁷รายงานการสัมมนา . "ทาวน์เฮ้าส์กับการเปลี่ยนแปลง" . วารสารบ้านและสวน 13 (กรกฎาคม 2532) : 64 .

2. เขตเมืองชั้นกลาง จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ราคาปานกลาง โดยในปี พ.ศ. 2532-2533 ราคา 700.000 บาท ถึง 1.20 ล้านบาท และในปี พ.ศ. 2534 ราคา 350.000 บาท ถึง 1.75 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในบริเวณ วิชาวดี.แจ้งวัฒนะ.แยกชนบุรี-ปากท่อ. บางนา-ตราด.ศรีนครินทร์.ลาดพร้าว. พัฒนาการ. แยกปิ่นเกล้า, บางกอกน้อยและวงแหวนรอบนอก

3. เขตชั้นนอก (ชานเมือง) โดยในปี พ.ศ. 2532 - 2533 ทาวน์เฮ้าส์เนื้อที่เท่ากัน ราคา 390.000 บาท ถึง 680.000 บาทและในปีพ.ศ. 2534 ราคา 550.000 บาทถึง 800.000 บาท ได้แก่ แอมรตนาธิเบสร์. ชนบุรี - ปากท่อ. สุขาภิบาล. รามอินทรา. ปิ่นเกล้า และพุทธมณฑล

จากการที่ทาวน์เฮ้าส์ เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการจากผู้อยู่อาศัยอย่างดียิ่ง เนื่องจากอยู่อาศัยกลางเมือง ใกล้ที่ทำงานทำให้ไม่เสียเวลาการเดินทางและมีราคาไม่แพงนัก เมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวทำให้ทาวน์เฮ้าส์เป็นที่นิยมกันมากในปัจจุบัน ดังนั้นฝ่ายผู้ประกอบการจึงพยายามแข่งขันกันทางรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ให้มีลักษณะเป็นสินค้า ผู้ประกอบการจะสร้างประโยชน์จากพื้นที่ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยอย่างเต็มที่ และให้ได้ประโยชน์สูงสุด โดยใช้ระบบการก่อสร้างสมัยใหม่ด้วยวัสดุที่ประหยัด รวดเร็ว เช่น ไร้คานดง. พื้นสำเร็จรูป เป็นต้น รวมทั้งออกแบบภายนอกให้สามารถปรับพื้นที่ใช้สอยได้อเนกประสงค์และใช้พื้นที่อันจำกัดอย่างมีประสิทธิภาพด้วยเหตุนี้เอง ในปัจจุบันผู้ประกอบการจึงมีการแข่งขันกันด้านรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ที่แตกต่างจากอาคารที่อยู่อาศัยทั่วไป ที่มีลักษณะของความเป็น "บ้าน" และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนบริการกลางต่าง ๆ. สถานที่ออกกำลังกายมากยิ่งขึ้น ทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคารในพื้นที่อันจำกัด เพื่อแข่งขันในด้านการตลาดและเป็นจุดขายโครงการซึ่งดึงดูดความสนใจของลูกค้า

ยุทธวิธีในการสร้างความสนใจให้กับลูกค้านี้เอง ทำให้มีการออกแบบและตกแต่งแข่งขันกันตลอดเวลา เป็นผลให้ลักษณะทาวน์เฮ้าส์แตกต่างกันออกไป นั่นคือการมีพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางซึ่งถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันสำหรับผู้อยู่อาศัย ซึ่งเรียกว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง" อันได้แก่ สระว่ายน้ำ. ศูนย์สุขภาพ. สโมสร. สนามเด็กเล่น. สวนจอดรถ และสวนหย่อม เป็นต้น



ดังนั้นการสร้างทาวน์เข้าสู่ขนาดเล็ก ประมาณไม่เกิน 10 ยูนิตขนาดกลางจนถึงโครงการ
 ใหญ่ในเขตชานเมือง โดยเสริมสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งจัดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จึงเป็นทางออกอัน
 หนึ่งของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กไม่เกิน 10 ยูนิต จะสร้างความคล่องตัวให้ผู้
 ประกอบการเป็นอย่างมาก เพราะไม่ต้องเสียเวลาในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน สามารถก่อสร้างได้
 รวดเร็วและขายได้ในระยะเวลาอันสั้น ทำให้บริษัทมีเงินทุนเวียนเข้ามาอย่างรวดเร็ว เนื่องจาก
 โครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่ราคาสูงกว่าทาวน์เข้าสู่ในระดับเดียวกันที่ไม่มีทรัพย์สินส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินส่วนกลางของทาวน์เข้าสู่เหล่านี้ ได้ตอบสนองความต้องการ
 สำหรับลูกค้ากลุ่มหนึ่ง ทำให้แนวโน้มของการสร้างทาวน์เข้าสู่ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น
 โดยจะเห็นว่าการกระจายตัวโดยทั่วไปตามเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยเฉพาะ
 ในเขตชุมชนศูนย์กลางเมือง และเขตใกล้ศูนย์กลางเมือง เนื่องจากสาเหตุที่ผลักดันการผลิตที่สำคัญคือ
 การมุ่งแก้ไขปัญหาที่ดินในเขตเมืองที่จำกัด และราคาแพง ให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า โดยจะแบ่งกลุ่มตาม
 รูปแบบ และลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้ดังนี้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทที่ 3)

1. แยกประเภทตามรูปแบบกายภาพ ประกอบด้วย

- 1.1 โครงการทาวน์เข้าสู่ที่มีพื้นที่ที่ซัสอย เชื่อมต่อกับพื้นที่อาคารทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอาคาร
 เดียวกัน (ประเภทที่ 1)
- 1.2 โครงการทาวน์เข้าสู่ที่มีพื้นที่ที่ซัสอย ไม่เชื่อมต่อกับพื้นที่อาคารทรัพย์สินส่วนกลาง
 (ประเภทที่ 2)

2. แยกประเภทตามการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย

- 2.1 โครงการทาวน์เข้าสู่ที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคารและที่ดินทาวน์เข้าสู่
 แยกเป็นโฉนดและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 2.2 โครงการทาวน์เข้าสู่ที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคารและที่ดินทาวน์เข้าสู่
 แยกเป็นโฉนดของตนเองเท่านั้น

ซึ่งสามารถรวมได้เป็น 4 ประเภท ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1.2 ประเภทของโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง

รูปแบบกายภาพ กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง	ประเภทที่มีพื้นที่ทาวน์เฮ้าส์ เชื่อมกับทรัพย์สินส่วนกลาง (ประเภทที่ 1)	ประเภทที่มีพื้นที่ทาวน์เฮ้าส์ ไม่เชื่อมกับทรัพย์สินส่วนกลาง (ประเภทที่ 2)
มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	*	
ไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	*	

หมายเหตุ * หมายถึง กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา

ในการท้าวินยานพจน์นี้ ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทที่ 1 (ตามตารางที่ 1.2) คือ

- โครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ใช้สอยเชื่อมต่อกับพื้นที่อาคารทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นอาคารเดียวกัน โดยผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลแยกเป็นโฉนดและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง
- โครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ใช้สอยเชื่อมต่อกันพื้นที่อาคารทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นอาคารเดียวกัน โดยผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลแยกเป็นโฉนดในอาคารทาวน์เฮ้าส์ของตนเองเท่านั้น

โดยการศึกษามุ่งเน้นลักษณะที่น่าสนใจ, วิวัฒนาการ, วิเคราะห์ข้อกำหนดทางกฎหมาย, ลักษณะทางประชากรของผู้ซื้อ และปัจจัยด้านทรัพย์สินส่วนกลางมีผลต่อความพอใจต่อผู้ซื้ออย่างไร ซึ่งข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาวินัยการ แนวโน้มและทิศทางของอาคารประเภทนี้สำหรับธุรกิจเอกชนและภาครัฐ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงลักษณะที่น่าสนใจของทาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง
2. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง กับปัจจัยในการซื้อบ้านทั่วไป
3. เพื่อศึกษากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วมส่วนกลาง

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาเรื่อง " อาคารที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง ; การศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อของผู้อยู่อาศัย " ผู้วิจัยกำหนดขอบเขตของการศึกษาไว้ดังนี้

1. ผู้วิจัยมุ่งศึกษาเฉพาะอาคารที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทที่ 1 ซึ่งจัดสร้างโดยภาคเอกชน
2. กลุ่มตัวอย่างอาคารที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางที่เข้าในการศึกษาครั้งนี้ จะอยู่ในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เขตพญาไท . เขตห้วยขวาง . เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง เนื่องจากเป็นเขตที่มีการเพิ่มของที่อยู่อาศัยประเภทนี้มากกว่าเขตอื่น ๆ
3. ข้อมูลที่หาการศึกษา จะเป็นโครงการทาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทที่ 1 ซึ่งเปิดตัวขายในช่วงเดือน มกราคม พ.ศ. 2532 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2534 โดยกำหนดเกณฑ์ราคาเป็นหลักอยู่ในกลุ่มราคายูนิตละ 5.5-9.5 ล้านบาท
4. การศึกษาครั้งนี้จะจงศึกษาเฉพาะทาวน์เฮาส์ประเภทที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยมิได้ครอบคลุมถึงที่อยู่อาศัยที่เรียกว่าโรงแรมอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นที่พักอาศัยที่มีการประกอบการค้าร่วมอยู่ด้วย

นิยามศัพท์สำคัญ

ทาวน์เฮ้าส์ ในที่นี้หมายถึง อาคารเพื่อพักอาศัยเช่นเดียวกับบ้านเรือนพักอาศัยโดยลักษณะเป็นตึก บล็อกติดต่อกันตั้งแต่ 8 - 10 ห้องขึ้นไป มีการเพิ่มคุณภาพ และมาตรฐานที่ดีขึ้น โดยผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคารและที่ดินของทาวน์เฮ้าส์ตน (โฉนดที่ดินระบุเป็น...ตารางวา)

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่ใช้สอยซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่วนรวม ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ส่วนออกกำลังกาย, พื้นที่จัดสวน, ถนนทางเดินต่าง ๆ, ศูนย์สุขภาพ, สโมสร และสนามเด็กเล่น เป็นต้น

ปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจในการซื้อ หมายถึง ปัจจัยที่ผู้ซื้อบ้านใช้เป็นเหตุผลประกอบการพิจารณาก่อนการตัดสินใจซื้อบ้าน อันได้แก่ ทาเลที่ตั้ง, ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ, การออกแบบตัวบ้านและการก่อสร้าง, ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน, ชื่อเสียง/ความมั่นคงของบริษัท, การส่งเสริมการขาย และทรัพย์สินส่วนกลาง

สมมติฐานการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดสมมติฐาน 2 ประการ ดังนี้

1. ลักษณะทางประชากรมีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ
 - 1.1 เพศ มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ
 - 1.2 อาชีพ มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ
 - 1.3 ระดับการศึกษา มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ
 - 1.4 รายได้ของครอบครัว มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ

จากสมมติฐานที่ 1 สามารถแจกแจงตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้ดังนี้

ตัวแปรต้น

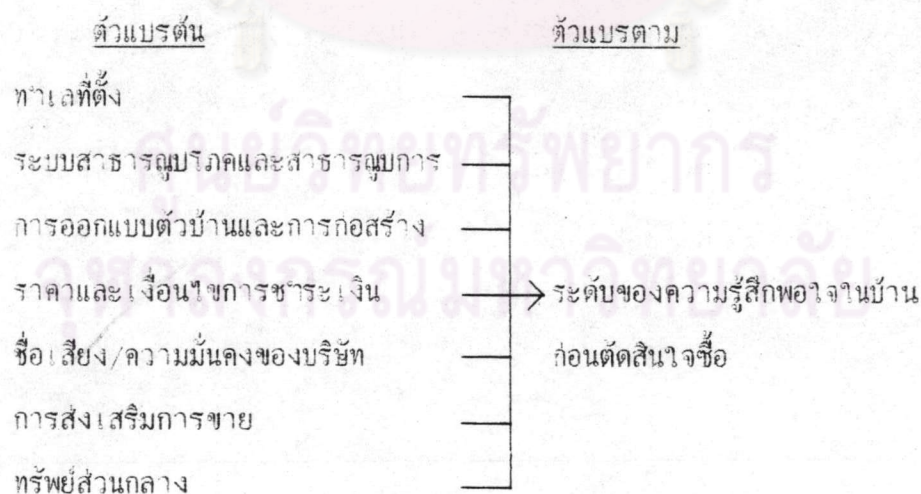
ลักษณะทางประชากร
(เพศ, อาชีพ, ระดับการศึกษา
รายได้ของครอบครัว)

ตัวแปรตาม

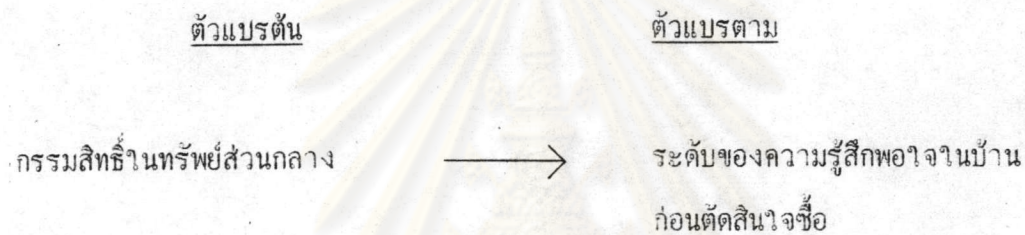
ทาเลที่ตั้ง
ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
การออกแบบตัวบ้านและการก่อสร้าง
ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
ชื่อเสียง/ความมั่นคงของบริษัท
การส่งเสริมการขาย
ทรัพย์สินส่วนกลาง

2. ปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจในการซื้อที่มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึภพอาใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
- 2.1 ทาเลที่ตั้ง มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึภพอาใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
 - 2.2 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึภพอาใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
 - 2.3 การออกแบบตัวบ้านและการก่อสร้าง มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึภพอาใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
 - 2.4 ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึภพอาใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
 - 2.5 ชื่อเสียง/ความมั่นคงของบริษัท มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึภพอาใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
 - 2.6 การส่งเสริมการขาย มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึภพอาใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
 - 2.7 ทรัพย์ส่วนกลาง มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึภพอาใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ

จากสมมติฐานที่ 2 สามารถแจกแจงตัวแปรที่เข้าในการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้



3. กรรณสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึกรู้สึกพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
- 3.1 กรรณสิทธิ์ในที่จอดรถ มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึกรู้สึกพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
- 3.2 กรรณสิทธิ์ในระบบรักษาความปลอดภัย มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึกรู้สึกพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
- 3.3 กรรณสิทธิ์ในสระว่ายน้ำ, สนามกีฬา, สวนหย่อมและห้องประชุม มีความสัมพันธ์กับระดับของความรู้สึกรู้สึกพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ



การดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดการดำเนินการวิจัยไว้ดังนี้

1. รูปแบบการวิจัย เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) เพื่อศึกษาถึงโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์ส่วนกลาง : การศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อของผู้อยู่อาศัย โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล

2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิในโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์ส่วนกลาง ประเภทที่ 1 (ดูในรายละเอียดฉบับที่ 3)

วิธีการสุ่มตัวอย่างประชากร ใช้วิธีการเลือกสุ่มตัวอย่างแบบผสม (Mixed Sampling) ซึ่งเป็นการสุ่มเลือกตัวอย่างประชากร ทั้งวิธีสุ่มตัวอย่างประชากรโดยอาศัยหลักความน่าจะเป็น และวิธีสุ่มตัวอย่างประชากรโดยไม่อาศัยหลักความน่าจะเป็น กล่าวคือ

2.1 ในการเลือกโครงการ ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย (Simple Random Sampling) (เปิดโอกาสให้ทุก ๆ หน่วยของประชากรมีโอกาสที่จะเป็นกลุ่มตัวอย่างได้เท่ากัน)

ในช่วงปีที่ทำการศึกษา พ.ศ. 2532-2534 ปรากฏว่ามีโครงการที่ดำเนินงานในช่วงนั้นเปิดตัวประมาณ 20 โครงการ โดยเฉลี่ยโครงการละ 20 ยูนิต รวมประชากรเป็น 400 ยูนิต แต่ในความเป็นจริงแต่ละโครงการยังมีผู้ซื้อไม่ครบตามจำนวนยูนิต ดังนั้นจึงไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ครบตามจริง ในที่นี้จึงใช้ค่าเฉลี่ยเหลือโครงการละ 15 ยูนิต ดังนี้

ปี 2532-2534	เฉลี่ย 20 โครงการ @	15 ยูนิต
	รวม	300 ยูนิต
จากหลัก YAMANE	ต้องการกลุ่มตัวอย่าง	150 ยูนิต
(ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%)		
	ต้องสุ่มตัวอย่าง	10 โครงการ
ส่งแบบสอบถาม 150 ชุด	ได้รับคืน 7 โครงการ	124 ชุด (83%)

2.2 ในแต่ละโครงการที่ได้รับเลือกแล้ว ได้เลือกสุ่มตัวอย่างโดยไม่อาศัยหลักความน่าจะเป็น (Nonprobability Sampling) ซึ่งเป็นการสุ่มตัวอย่างประชากร โดยไม่คำนึงถึงความน่าจะเป็นที่ประชากรแต่ละหน่วยจะได้รับเลือก โดยเป็นการเลือกตัวอย่างประชากรแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เนื่องจากว่าในบางโครงการยังไม่สามารถขายทาวน์เข้าสัปดาห์ครบทุกยูนิต และผู้ซื้อบางยูนิตไม่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูล

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 1.2 รายละเอียดโครงการที่นำมาเป็นกลุ่มตัวอย่าง

โครงการ	เขต	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง (ยูนิต)
- บุษราคัม	ห้วยขวาง	12
- กรีน พีช แมนชั่น (GREEN PEACE MANSION)	พญาไท	29
- เนเชอรัล ลอฟท์ (NATURAL LOFT)	พระโขนง	25
- ฟลอร่า เฮ้าส์ (FLORA HOUSE)	พระโขนง	20
- คราวฟอร์ด เพลส (CRAWFORD PLACE)	บางกะปิ	7
- กรีน ทาวน์ (GREEN TOWN)	พระโขนง	17
- ลีโอะ คลาสสิก เพลส (LEO CLASSIC PLACE)	พระโขนง	14

3. เครื่องมือในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยผู้วิจัยได้สร้างขึ้นเอง ซึ่งประกอบด้วยข้อมูล 5 ส่วน ได้แก่

- 3.1 คำถามเกี่ยวกับสภาพสังคม เศรษฐกิจของผู้ตอบแบบสอบถาม
- 3.2 ลักษณะการซื้ออาคารและการครอบครองกรรมสิทธิ์
- 3.3 คำถามเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อและปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ
- 3.4 คำถามเกี่ยวกับทัศนคติต่อโครงการ
- 3.5 คำถามเกี่ยวกับการใช้บริการทรัพย์สินกลาง

4. การทดสอบความถูกต้อง และความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม

ผู้วิจัยจะทดสอบแบบสอบถามก่อน (Pre - test) กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ 10 ชุดหลังจากนั้นจะนำแบบสอบถามดังกล่าวมาปรึกษากับอาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อแก้ไขปรับปรุงแบบสอบถามให้มีความเที่ยงตรงให้มากที่สุด ทั้งในด้านเนื้อหาสาระและภาษาที่ใช้ก่อนนำไปจัดพิมพ์เป็นแบบสอบถามที่สมบูรณ์เพื่อนำไปใช้จริงต่อไป

5. การรวบรวมข้อมูล แบ่งเป็น

5.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้แก่ แบบสอบถามจากผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่ทำการศึกษ โดยแบบสอบถามจะประกอบด้วยข้อมูล 5 ส่วน คือ

5.1.1 ข้อมูลด้านประชากรและสังคม ได้แก่

ก) เจ้าของบ้านหรือหัวหน้าครอบครัว

- อายุ
- เพศ
- การศึกษา
- อาชีพ
- สถานภาพ

ข) คู่สมรส (ถ้ามี)

- อายุ
- การศึกษา
- อาชีพ

ค) บุตร (ถ้ามี)

- จำนวน
- การศึกษา

5.1.2 ลักษณะการซื้อขายอาคารและการครอบครองกรรมสิทธิ์ ได้แก่

- รายได้ของครอบครัว
- การจ่ายเงินซื้อทาวน์เฮ้าส์
- รายจ่ายค่าบริการส่วนกลางอาคาร
- การครอบครองอาคาร

5.1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อและปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ

- สาเหตุที่ซื้อบ้าน
- การรู้จักโครงการ
- ระยะเวลาในการเลือกและตัดสินใจซื้อ
- จำนวนครั้งที่มาชมบ้านตัวอย่าง
- ความพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ
- ทาเลที่ตั้ง
- ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- การออกแบบตัวบ้านและการก่อสร้าง
- ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
- ชื่อเสียง/ความมั่นคงของบริษัท
- การส่งเสริมการขาย
- ทรัพย์สินกลาง

5.1.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติต่อโครงการ

- ระดับความพอใจกับทาเลที่ตั้ง
- ระดับความพอใจกับระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- ระดับความพอใจกับการออกแบบตัวบ้านและการก่อสร้าง
- ระดับความพอใจกับราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
- ระดับความพอใจกับชื่อเสียง/ความมั่นคงของบริษัท
- ระดับความพอใจกับการส่งเสริมการขาย
- ระดับความพอใจกับทรัพย์สินกลาง

5.1.5 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้บริการทรัพย์สินกลาง ได้แก่

- จำนวนครั้งที่ใช้บริการทรัพย์สินกลาง
- การจ่ายค่าบริการทรัพย์สินกลาง
- ความต้องการในบริการทรัพย์สินกลาง
- บริการอื่น ๆ ที่ต้องการ
- ความคิดเห็น/ข้อเสนอแนะ

5.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Research) ได้แก่ บทความ บทวิจารณ์ ข้อมูลเอกสารสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เคยศึกษามาก่อน

การวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อผู้วิจัยรวบรวมแบบสอบถามเรียบร้อยแล้วจะนำมาลงรหัสด้วยมือ และประมวลผลด้วย เครื่องไมโครคอมพิวเตอร์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS และใช้สถิติในการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้คือ

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ซึ่งเป็นสถิติที่ศึกษาเกี่ยวกับ ข้อมูลเพื่อบรรยายคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่เข้าการศึกษาเท่านั้น โดยผลที่ได้จากการศึกษาจะไม่นำไปสรุปอ้างอิงถึงกลุ่มตัวอย่างหรือกลุ่มประชากรอื่น ๆ ซึ่งการศึกษาหาค่าตอบจะบรรยายลักษณะ หรือแจกแจงของข้อมูลตามที่เก็บรวบรวมข้อมูลมาได้เท่านั้น โดยใช้อัตราส่วนร้อยละในการอธิบาย ข้อมูลเบื้องต้น ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทาวนเฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินกลาง

2. การทดสอบค่าไคสแควร์ (Chi-Square Test) โดยการทดสอบความเป็นอิสระ (Test of Independence) ซึ่งเป็นการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัว ในการวิจัยผู้วิจัยจะนำตัวแปรที่ต้องการศึกษามาสร้างเป็นตารางแจกแจงความถี่ร่วม (Cross-Tab Table) เพื่อทดสอบความเป็นอิสระระหว่างตัวแปร 2 ตัว โดยมีสมมติฐาน คือ

H_0 : ตัวแปรทั้ง 2 เป็นอิสระต่อกันหรือไม่ขึ้นต่อกัน

H_1 : ตัวแปรทั้ง 2 ไม่เป็นอิสระต่อกันหรือขึ้นต่อกันและสถิติที่ใช้ในการทดสอบคือ

$$X^2 = \sum_{i=1}^K \left[\frac{(O_i - E_i)^2}{E_i} \right]$$

โดย O_i = ความถี่ที่ได้จากการสังเกตหรือการปฏิบัติจริง (Observed Frequency)

E_i = ความถี่ตามทฤษฎีหรือที่ควรจะเป็น (Expected Frequency)

K = จำนวนกลุ่ม

ในการทดสอบด้วยค่า X^2 จะปฏิเสธสมมติฐาน H_0 เมื่อค่าที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าที่ได้ จากตาราง Chi-Square โดยมีค่า df (degree of freedom) = (c-1)(r-1) และมีค่า ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 .

3. การหาค่า Cramer's V เพื่อหาค่าระดับความสัมพันธ์ว่าตัวแปรใดมีความสัมพันธ์มากกว่ากัน โดยใช้สูตร

$$V^2 = \frac{\chi^2}{n \text{Min}(r-1), (c-1)}$$

เมื่อ n คือ ขนาดตัวอย่างที่ใช้

$\text{Min}(r-1), (c-1)$ คือค่าที่น้อยกว่าระหว่างค่า $r-1$ และ $c-1$ ซึ่งจะนำมาใช้

χ^2 เป็นค่าสถิติที่ใช้วัดความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทั้ง 2 นั้น

การนำเสนอข้อมูล

1. นำเสนอข้อมูลในรูปของการอธิบายความ
2. นำเสนอข้อมูลในรูปของตารางร้อยละ (Percentage)
3. นำเสนอข้อมูลในรูปของตารางแจกแจงความถี่รวม ซึ่งเป็นการสรุปค่าทางสถิติที่ได้จากการทดสอบสมมติฐาน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทาให้ทราบถึงลักษณะที่น่าสนใจของทาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง
2. ทาให้ทราบถึงปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง
3. ทาให้ทราบถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลในการจัดทาโครงการทาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง
4. ข้อมูลที่ได้รับจะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผน ในการจัดทาโครงการทาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย