

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในบทนี้จะนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามของกลุ่มผู้ให้ข้อมูล 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 ผู้อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง กลุ่มที่ 2 นักลงทุนทั้งแนวราบและแนวตั้ง และกลุ่มที่ 3 ผู้บริหารสินเชื่อจากสถาบันการเงิน โดยมีขั้นตอนการนำเสนอต่อไปนี้ คือ

1. ผลการเปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย รวมทั้งปัญหาของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง
2. ผลการเปรียบเทียบปัญหาด้านการลงทุนของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง
3. ผลการเปรียบเทียบปัญหาในด้านการให้สินเชื่อของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง

ตอนที่ 1 ผลการเปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย รวมทั้งปัญหาของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง

1) ความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัยในแนวราบ

ข้อดี ข้อเสีย รวมทั้งปัญหาที่ประสบในด้านที่อยู่อาศัยในแนวราบ จะปรากฏตามตารางที่ 4.1 ถึง 4.17

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.1 เพศของผู้ตอบแบบสอบถามที่พักอาศัยในแนวราบ

เพศ	จำนวน	%
หญิง	104	52.0
ชาย	96	48.0
รวม	200	100.0

จากการวิเคราะห์ผลแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยในบ้าน พบว่าเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยเพศหญิงคิดเป็น 52.0 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด เป็นเพศชายคิดเป็น 48.0 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.2 อายุของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน

อายุ ( ปี )	จำนวน	%
21-30	68	34.0
31-40	79	39.5
41-50	32	16.0
51-60	13	6.5
61 ปีขึ้นไป	8	4.0
รวม	200	100.0

เมื่อพิจารณาด้านอายุ ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงอายุ 31-40 ปี คิดเป็น 39.5 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาอยู่ในช่วงอายุ 21-30 ปี คิดเป็น 34.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสามได้แก่ช่วงอายุ 41-50 ปี คิดเป็น 16.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่อยู่ในช่วงอายุ 51-60 ปี คิดเป็น 6.5 เปอร์เซ็นต์ สุดท้ายอายุ 61ปีขึ้นไป คิดเป็น 4.0 เปอร์เซ็นต์

สถานภาพ	จำนวน	%
โสด	56	28.0
สมรส	131	65.5
หย่าร้าง	7	3.5
หม้าย	6	3.0
รวม	200	100.0

สถานภาพการสมรส ปรากฏว่าสมรสแล้ว 65.5 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม รองลงมา เป็นโสด 28.0 เปอร์เซ็นต์ หย่าร้างคิดเป็น 3.5 เปอร์เซ็นต์ และเป็นหม้าย คิดเป็น 3.0 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.4

ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระดับการศึกษา	จำนวน	%
ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 5 หรือมัธยม 6	56	28.0
อนุปริญญาหรืออาชีวศึกษา	49	24.5
ปริญญาตรี	80	40.0
สูงกว่าปริญญาตรี	15	7.5
รวม	200	100.0

ในด้านการศึกษา ส่วนใหญ่ศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็น 40.0 เปอร์เซ็นต์ รองลงมา อยู่ในระดับต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 5 หรือมัธยม 6 ในปัจจุบัน คิดเป็น 28.0 เปอร์เซ็นต์ ต่อมาได้แก่ระดับอนุปริญญาหรืออาชีวะ 24.5 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้ายสูงกว่าในระดับปริญญาตรี คิดเป็น 7.5 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.5 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม

อาชีพ	จำนวน	%
ธุรกิจส่วนตัว	69	34.5
รับจ้างหน่วยงานเอกชน	54	27.0
แม่บ้าน	26	13.0
รับราชการ	22	11.0
อื่น ๆ	18	9.0
รับจ้างหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ	9	4.5
เกษียณอายุ	2	1.0
รวม	200	100.0

ด้านอาชีพ ส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจส่วนตัว คิดเป็น 34.5 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคืออาชีพรับจ้างหน่วยงานเอกชน คิดเป็น 27.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสามได้แก่ แม่บ้าน 13.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ อาชีพรับราชการ 11.0 เปอร์เซ็นต์ อื่น ๆ คิดเป็น 9.0 เปอร์เซ็นต์ ในที่นี้ได้แก่นักศึกษา 64.28 เปอร์เซ็นต์ ทนายความ 21.43 เปอร์เซ็นต์ รับจ้างทั่วไป 14.29 เปอร์เซ็นต์ อาชีพอันดับต่อมาได้แก่ รับจ้างในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ 4.5 เปอร์เซ็นต์ สุดท้ายเกษียณอายุ คิดเป็น 1.0 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.6 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่พักอาศัยในแนวราบ

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	จำนวน	%
1-2	18	9.0
3-4	95	47.5
4-5	36	18.0
5-6	46	23.0
อื่น ๆ (8-9)	5	2.5
รวม	200	100.0

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน อันดับหนึ่งได้แก่ 3-4 คน คิดเป็น 47.5 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมามีจำนวนสมาชิก 5-6 คน คิดเป็น 23.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม 4-5 คน คิดเป็น 18.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับต่อมา มีจำนวนสมาชิก 1-2 คน คิดเป็น 9.0 เปอร์เซ็นต์ สุดท้าย อันดับอื่น ๆ ได้แก่ จำนวนสมาชิก 8-9 คน คิดเป็น 2.5 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.7 รายได้ต่อครัวเรือนของผู้ที่พักอาศัยในแนวราบ

รายได้	จำนวน	%
20,001-30,000	124	62.0
30,001-40,000	32	16.0
40,001-50,000	26	13.0
50,001-70,000	10	5.0
70,001-100,000	1	0.5
100,000 บาทขึ้นไป	7	3.5
รวม	200	100.0

รายได้ต่อครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ในระดับ 20,001-30,000 บาท คิดเป็น 62.0 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือรายได้ 30,001-40,000 บาท คิดเป็น 16.0 เปอร์เซ็นต์ รายได้ 40,001-50,000 บาท คิดเป็น 13.0 เปอร์เซ็นต์ รายได้ 50,001-70,000 บาท คิดเป็น 5.0 เปอร์เซ็นต์ ครัวเรือนที่มีรายได้สูงสุด คือ 100,000 บาทขึ้นไป คิดเป็น 3.5 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้ายมีรายได้ 70,001-100,000 บาท คิดเป็น 0.5 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.8      รายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนของครัวเรือน

รายจ่าย	จำนวน	%
ต่ำกว่า 20,000 บาท	166	83.0
20,001-30,000	19	9.5
30,001-40,000	9	4.5
40,001-50,000	-	-
50,001-70,000	5	2.5
70,001-100-000	-	-
100,000 บาทขึ้นไป	1	0.5
รวม	200	100.0

รายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่อยู่ในระดับต่ำกว่า 20,000 บาท คิดเป็น 83.0 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด อันดับสองอยู่ในช่วง 20,001-30,000 บาท คิดเป็น 9.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม 30,001-40,000 บาท คิดเป็น 4.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ 50,001-70,000 บาท คิดเป็น 2.5 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้ายมีรายจ่าย 100,000 บาทขึ้นไป คิดเป็น 0.5 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปี	จำนวน	%
ต่ำกว่าปี 2529	4	2.0
2529	5	2.5
2530	37	18.5
2531	57	28.5
2532	65	32.5
2533	25	12.5
2534	7	3.5
รวม	200	100.0

ปีที่ซื้อบ้านส่วนใหญ่ซื้อในปี พ.ศ. 2532 คิดเป็น 32.5 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม อันดับสอง อยู่ในปี พ.ศ. 2531 คิดเป็น 28.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม ซื้อในปี พ.ศ. 2530 คิดเป็น 18.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ ซื้อในปี พ.ศ. 2533 คิดเป็น 12.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับห้า ซื้อในปี พ.ศ. 2534 คิดเป็น 3.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับหก ซื้อในปี พ.ศ. 2529 คิดเป็น 2.5 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้าย ต่ำกว่าปี พ.ศ. 2529 คิดเป็น 2.0 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 4.10      ราคาบ้านที่ซื้อ

ราคา	จำนวน	%
ต่ำกว่า 399,999 บาท	9	4.5
400,000-599,999 บาท	17	8.5
600,000-799,999 บาท	51	25.5
800,000-999,999 บาท	36	18.0
1,000,000-2,999,999 บาท	66	33.0
3,000,000 บาท	21	10.5
รวม	200	100.0

ราคาที่ซื้อบ้าน อันดับแรกอยู่ในช่วงราคา 1,000,000-2,999,999 บาท คิดเป็น 33.0 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม อันดับสองซื้อบ้านในช่วงราคา 600,000-799,999 บาท คิดเป็น 25.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสามอยู่ในช่วง 800,000-999,999 บาท คิดเป็น 18.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ 3,000,000 บาท คิดเป็น 10.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับห้า 400,000-599,999 บาท คิดเป็น 8.5 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้ายต่ำกว่า 399,999 บาท คิดเป็น 4.5 เปอร์เซ็นต์

ผู้ซื้อบ้านส่วนใหญ่ ซื้อในระบบเงินผ่อน 56.7 เปอร์เซ็นต์ ที่เหลือซื้อบ้านด้วยเงินสด คิดเป็น 43.3 เปอร์เซ็นต์

เมื่อถามถึงปัญหาในการชำระเงิสดาวน์ส่วนใหญ่ตอบว่า ไม่มีปัญหา คิดเป็น 90.4 เปอร์เซ็นต์ สำหรับผู้ที่ตอบว่ามีปัญหามีจำนวน 9.6 เปอร์เซ็นต์

เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	%
น้อยกว่า 15 นาที	9.8
1-30 นาที	16.8
30 นาที ถึง 1 ชั่วโมง	33.7
1-2 ชั่วโมง	28.8
2 ชั่วโมงขึ้นไป	10.9
รวม	100.0

จากตารางที่ 4.11 เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน อยู่ในช่วง 30 นาที ถึง 1 ชั่วโมง คิดเป็น 33.7 เปอร์เซ็นต์ รองลงมา 1 ถึง 2 ชั่วโมงคิดเป็น 28.8 เปอร์เซ็นต์ อันดับสามอยู่ในช่วง 15-30 นาที คิดเป็น 16.8 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ ใช้เวลา 2 ชั่วโมงขึ้นไป คิดเป็น 10.9 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้ายน้อยกว่า 15 นาที คิดเป็น 9.8 เปอร์เซ็นต์

ปัญหา	ร้อยละ
ไม่มีโทรทัศน์	49.7
น้ำไม่ไหล	28.3
อื่น ๆ	23.5
-ไม่มีปัญหา	(70.58)
-ปัญหาการเดินทาง	(29.42)
ปัญหาความปลอดภัย	22.5
ปัญหาไฟฟ้าขัดข้อง	12.8

จากตารางที่ 4.12 การอาศัยอยู่ในบ้านมีปัญหาอะไรบ้าง ส่วนใหญ่ตอบว่าไม่มีโทรทัศน์ คิดเป็น 49.7 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม อันดับสอง น้ำไม่ไหล คิดเป็น 28.3 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม อื่น ๆ คิดเป็น 23.5 เปอร์เซ็นต์ ที่ตอบว่าอื่น ๆ คือ ไม่มีปัญหา คิดเป็น 70.58 เปอร์เซ็นต์ และปัญหาการเดินทาง คิดเป็น 29.42 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ คือ ปัญหาความปลอดภัย คิดเป็น 22.5 เปอร์เซ็นต์ สุดท้ายคือ ปัญหาไฟฟ้าขัดข้อง คิดเป็น 12.8 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.13 ข้อดีของบ้าน

ข้อดี	%
ต้องการความเป็นส่วนตัว	90.4
ต้องการมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง	48.2
ต้องการการระบายอากาศดี	29.1
มีสนามจัดสวนได้	15.6
ขยายให้กว้างได้และควบคุมเพลิงได้ง่าย	8.5
อื่น ๆ	6.5
-สิ่งแวดล้อมดี เพื่อนบ้านอยู่ในระดับเดียวกัน	(55.56)
-ที่ดินใหญ่	(44.44)

จากตารางที่ 4.13 เมื่อให้ลำดับความสำคัญข้อดีของบ้าน ลำดับหนึ่งตอบว่า ต้องการความเป็นส่วนตัว คิดเป็น 90.4 เปอร์เซ็นต์ ลำดับสอง ต้องการมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง คิดเป็น 48.2 เปอร์เซ็นต์ ลำดับสาม ต้องการการระบายอากาศที่ดี คิดเป็น 29.1 เปอร์เซ็นต์ ลำดับสี่ มีสนามจัดสวนได้ คิดเป็น 15.6 เปอร์เซ็นต์ ลำดับห้า ขยายให้กว้างได้ และควบคุมเพลิงได้ง่าย คิดเป็น 8.5 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้ายตอบว่า อื่น ๆ คิดเป็น 6.5 เปอร์เซ็นต์ ผู้ตอบอื่น ๆ ได้แก่ สิ่งแวดล้อมดี เพื่อนบ้านอยู่ในระดับเดียวกัน คิดเป็น 55.56 เปอร์เซ็นต์ ตอบว่าที่ดินใหญ่ คิดเป็น 44.44 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อเสีย	%
คุณภาพวัสดุก่อสร้างต่ำ	50.3
เสียค่าบำรุงรักษา	28.6
อื่น ๆ	21.6
-ปัญหาการเดินทาง	(58.82)
-ไม่มีข้อเสีย	(32.3)
-ขณะก่อสร้างขาดการดูแล	(26.47)
ไม่ได้ทิวทัศน์มุมสูง	6.8

จากตารางที่ 4.14 เมื่อให้ลำดับความสำคัญข้อเสียของบ้าน ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ลำดับดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง คุณภาพวัสดุก่อสร้างต่ำ คิดเป็น 50.3 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง เสียค่าบำรุงรักษา คิดเป็น 28.6 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม ตอบว่า อื่น ๆ 21.6 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งได้แก่ ปัญหาการเดินทาง 58.82 เปอร์เซ็นต์ ไม่มีข้อเสีย คิดเป็น 32.3 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบ อื่น ๆ สุกท้ายได้แก่ ขณะก่อสร้างขาดการดูแล คิดเป็น 26.47 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ ไม่ได้ทิวทัศน์มุมสูง คิดเป็น 16.8 เปอร์เซ็นต์

สาเหตุที่เลือกซื้อ	จำนวน	%
ราคาเหมาะสมกับรายได้	32.58	16.29
ขนาดบ้านพอเหมาะ	31.34	15.67
ราคาเหมาะสมกับบ้าน	26.96	13.48
ขนาดพื้นที่พอเหมาะ	25.2	12.6
ชอบแบบบ้าน	20.5	10.25
สาธารณูปโภคพร้อม	18.52	9.26
โครงการดี	18.04	9.02
อื่น ๆ (สะดวกในการเดินทาง, ใกล้แหล่งชุมชน)	13.88	6.94
มีสนาม	12.96	6.48

จากตารางที่ 4.15 สาเหตุที่เลือกซื้อบ้าน ได้ให้ลำดับความสำคัญ ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง ราคาเหมาะสมกับรายได้ คิดเป็น 16.29 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง ขนาดบ้านพอเหมาะ คิดเป็น 15.67 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม ราคาเหมาะสมกับบ้าน คิดเป็น 13.48 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ ขนาดพื้นที่พอเหมาะ คิดเป็น 12.6 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า ชอบแบบบ้าน คิดเป็น 10.25 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่หก สาธารณูปโภคพร้อม คิดเป็น 9.26 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่เจ็ด โครงการดี คิดเป็น 9.02 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่แปด อื่น ๆ (สะดวกในการเดินทาง , ใกล้แหล่งชุมชน) คิดเป็น 6.94 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่เก้า มีสนาม คิดเป็น 6.48 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.16 โครงการที่อยู่อาศัยควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกในความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม

ความสะดวกสบาย	จำนวน	%
ยามรักษาความปลอดภัย	145	72.5
สนามเด็กเล่น	53.8	26.9
อื่น ๆ	34.2	17.1
-มิสโมสร		(10.4)
-สระว่ายน้ำ		(6.2)
-สนามเทนนิส		(5.2)

หมายเหตุ ให้เลือกตอบได้มากกว่า 1 หัวข้อ

จากตารางที่ 4.16 โครงการที่อยู่อาศัยควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกในความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามมีดังนี้ คือ ยามรักษาความปลอดภัย คิดเป็น 72.5 เปอร์เซ็นต์ มีสนามเด็กเล่น คิดเป็น 26.9 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม อื่น ๆ 17.1 เปอร์เซ็นต์ คือ ไม่มีอะไรเลยในความคิดเห็นของผู้ตอบ มีสโมสรคิดเป็น 10.4 เปอร์เซ็นต์ มีสระว่ายน้ำ คิดเป็น 6.2 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้าย มีสนามเทนนิส คิดเป็น 5.2 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.17 สาเหตุที่ซื้อบ้านเพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวก

สาเหตุเลือกซื้อบ้าน	จำนวน	%
มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ใช่)	89.6	44.8
มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่ใช่)	110.4	55.2
รวม	200.0	100.0

จากตารางที่ 4.17 สาเหตุที่ซื้อบ้านเพราะสิ่งอำนวยความสะดวกใช่หรือไม่ มีผู้ตอบว่าใช่ 44.8 เปอร์เซ็นต์ ไม่ใช่ 55.2 เปอร์เซ็นต์

2) ความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัยในแนวตั้ง  
 ข้อดี ข้อเสีย รวมทั้งปัญหาที่ประสบในด้านที่อยู่อาศัยในแนวตั้งจะปรากฏตามตาราง  
 ที่ 4.18 ถึง 4.35

ตารางที่ 4.18      เพศของผู้ตอบแบบสอบถามที่นักรอาศัยในแนวตั้ง

เพศ	จำนวน	%
ชาย	103	51.5
หญิง	97	48.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.18 ผลการวิเคราะห์แบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เป็น  
 เพศชาย 51.5 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด ที่เหลือ 48.5 เปอร์เซ็นต์ เป็นเพศ  
 หญิง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 4.19 อายุของผู้อาศัยอยู่ในที่พักอาศัยแนวตั้ง

อายุ	จำนวน	%
21-30	111	55.5
31-40	66	33.0
41-50	14	7.0
51-60	5	2.5
61 ปีขึ้นไป	4	2.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.19 อายุของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 21-30 ปี คิดเป็น 55.5 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาอยู่ในช่วงอายุ 31-40 ปี คิดเป็น 33.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม อยู่ในช่วงอายุ 41-50 ปี คิดเป็น 7.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ อายุ 51-60 ปี คิดเป็น 2.5 เปอร์เซ็นต์ สุดท้ายอายุ 61 ปีขึ้นไป คิดเป็น 2.0 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.20 สถานภาพการสมรส

สถานภาพ	จำนวน	%
โสด	110	55.0
สมรส	78	39.0
หย่าร้าง	7	3.5
หม้าย	3	1.5
อื่น ๆ	2	1.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.20 แสดงถึง ด้านสถานภาพสมรส เป็นโสด 55.0 เปอร์เซ็นต์ สมรสแล้ว คิดเป็น 39.0 เปอร์เซ็นต์ หย่าร้าง 3.15 เปอร์เซ็นต์ เป็นหม้ายคิดเป็น 1.5 เปอร์เซ็นต์ และ อื่น ๆ 1.0 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.21 ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระดับการศึกษา	จำนวน	%
ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 5 หรือมัธยม 6	42	21.0
อนุปริญญาหรืออาชีวศึกษา	42	21.0
ปริญญาตรี	97	48.5
สูงกว่าปริญญาตรี	19	9.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.21 แสดงถึง ระดับการศึกษาส่วนใหญ่ศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็น 48.5 เปอร์เซ็นต์ รองลงมา ได้แก่ อนุปริญญาหรืออาชีวศึกษา และต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 5 หรือมัธยมปีที่ 6 ซึ่งคิดเป็น 21.0 เปอร์เซ็นต์ สุกท้ายสูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็น 9.5 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.22 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม

อาชีพ	จำนวน	%
ธุรกิจส่วนตัว	71	35.5
รับจ้างหน่วยงานเอกชน	52	26.0
อื่น ๆ	36	18.0
รับจ้างในรัฐวิสาหกิจ	16	8.0
แม่บ้าน	16	8.0
ข้าราชการ	7	3.5
เกษียณอายุ	2	1.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.22 ในด้านการประกอบอาชีพ 35.5 เปอร์เซ็นต์ เป็นผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว รองลงมารับจ้างหน่วยงานเอกชน คิดเป็น 26.0 เปอร์เซ็นต์ ผู้ตอบว่าอื่น ๆ มี 18.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับต่อมา รับจ้างในรัฐวิสาหกิจ และเป็นแม่บ้าน 8.0 เปอร์เซ็นต์ เป็นข้าราชการ 3.5 เปอร์เซ็นต์ สุกท้ายเกษียณแล้ว 1.0 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.23 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	จำนวน	%
1-2	79	39.5
3-4	75	37.5
4-5	20	10.0
5-6	16	8.0
อื่น ๆ (8-9)	10	5.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.23 แสดงถึง จำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่มีจำนวน 1-2 คน คิดเป็น 39.5 เปอร์เซ็นต์ รองลงมา มีสมาชิก 3-4 คน คิดเป็น 37.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม 4-5 คน คิดเป็น 10.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ 5-6 คน คิดเป็น 8.0 เปอร์เซ็นต์ สุดท้าย อื่น ๆ คือ มีจำนวนสมาชิก 8-9 คน คิดเป็น 5.0 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายได้	จำนวน	%
20,001-30,000	92	46.0
30,001-40,000	45	22.5
40,001-50,000	9	4.5
50,001-70,000	12	6.0
70,001-100,000	9	4.5
100,000 บาทขึ้นไป	33	16.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.24 แสดงถึง รายได้ต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 20,001-30,000 บาท คิดเป็น 46.0 เปอร์เซ็นต์ รองลงมา 30,001-40,000 บาท คิดเป็น 22.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับต่อมา คือ มีรายได้ต่อครัวเรือน 100,000 บาทขึ้นไป คิดเป็น 16.5 เปอร์เซ็นต์ ต่อมาได้แก่ 50,001-70,000 บาท คิดเป็น 6.0 เปอร์เซ็นต์ อีก 4.5 เปอร์เซ็นต์ อยู่ในช่วง 40,001-50,000 บาท และสุดท้ายอยู่ในช่วง 70,001-100,000 บาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายจ่าย	จำนวน	%
ต่ำกว่า 20,000 บาท	160	80.0
20,001-30,000	20	10.0
30,001-40,001	8	4.0
40,001-50,001	4	2.0
50,001-70,000	3	1.5
70,001-100,000	-	-
100,000 บาทขึ้นไป	5	2.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.25 แสดงถึง รายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยส่วนมากอยู่ในช่วงต่ำกว่า 20,000 บาท คิดเป็น 80.0 เปอร์เซ็นต์ รองลงมา 20,001-30,000 บาท คิดเป็น 10.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม 30,000-40,000 บาท คิดเป็น 4.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ 100,000 บาทขึ้นไป คิดเป็น 2.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับห้า อยู่ในช่วง 40,001-50,000 บาท คิดเป็น 2.0 เปอร์เซ็นต์ สุดท้าย 50,001-70,000 บาท คิดเป็น 1.5 เปอร์เซ็นต์

ข้อดี	จำนวน	%
การคมนาคมสะดวก	113	56.5
ใกล้แหล่งชุมชน	97	48.5
มีความปลอดภัย	58	29.0
ดูแลรักษาง่าย	58	29.0
มีสิ่งอำนวยความสะดวก	48	24.0
อื่น ๆ (ราคาถูก)	10	5.0

หมายเหตุ ให้เลือกตอบได้มากกว่า 1 หัวข้อ

จากตารางที่ 4.26 แสดงถึง ข้อดีของคนโตมึเนียม อันดับแรก การคมนาคมสะดวก คิดเป็น 56.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับที่สอง ใกล้แหล่งชุมชน คิดเป็น 48.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม มีความปลอดภัย และ ดูแลรักษาง่าย คิดเป็น 29.0 เปอร์เซ็นต์เท่ากัน อันดับสี่ มีสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็น 24.0 เปอร์เซ็นต์ และสุดท้ายตอบว่า อื่น ๆ คือ ราคาถูก คิดเป็น 5.0 เปอร์เซ็นต์

ข้อเสีย	จำนวน	%
ขาดความเป็นส่วนตัว	73	36.5
ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง	69	34.5
ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย	58	29.0
เสียค่าดูแลรักษาส่วนกลาง	45	22.5
การระบายอากาศลำบาก	26	13.0
อื่น ๆ (เพื่อนร่วมคอนโดมิเนียมไม่เคารพกฎ)	32	16.0

หมายเหตุ ให้เลือกได้มากกว่า 1 หัวข้อ

จากตารางที่ 4.27 แสดงถึง ข้อเสียของคอนโดมิเนียม อันดับแรก คือ ขาดความเป็นส่วนตัว คิดเป็น 36.5 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม อันดับที่สอง คือ ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง คิดเป็น 34.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย คิดเป็น 29.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ เสียค่าดูแลส่วนกลางคิดเป็น 22.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับหก ตอบว่า อื่น ๆ คือ เพื่อนร่วมคอนโดมิเนียมไม่เคารพกฎ คิดเป็น 16.0 เปอร์เซ็นต์ สุดท้ายการระบายอากาศลำบาก คิดเป็น 13.0 เปอร์เซ็นต์



ตารางที่ 4.28 สาเหตุที่เลือกคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัย

สาเหตุที่เลือก	จำนวน	%
การคมนาคมสะดวก	63	31.5
ราคาเหมาะสมกับรายได้	41	20.5
ขนาดพื้นที่พอเหมาะ	34	17.0
สาธารณูปโภคพร้อม	26	13.0
โครงการดี	21	10.5
อื่น ๆ	15	7.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.28 แสดงถึงสาเหตุที่เลือกคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยได้ลำดับสาเหตุ ดังนี้ ลำดับที่หนึ่งการคมนาคมสะดวก คิดเป็น 31.5 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง ราคาเหมาะสมกับรายได้ คิดเป็น 20.5 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม ขนาดพื้นที่พอเหมาะ คิดเป็น 17.0 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ สาธารณูปโภคพร้อม คิดเป็น 13.0 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า โครงการดี คิดเป็น 10.5 เปอร์เซ็นต์ และลำดับสุดท้าย อื่น ๆ 7.5 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.28 ความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม

ความสะดวกสบาย	จำนวน	%
มียามรักษาความปลอดภัย	161	80.5
มีที่จอดรถ	159	79.5
มีสระว่ายน้ำ	91	45.5
มีบริการซักรีด	80	40.0
มีชานา	1	0.5

หมายเหตุ ให้เลือกตอบได้มากกว่า 1 หัวข้อ  
 จากตารางที่ 4.29 แสดงถึง ความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอาศัยอยู่ใน คอนโด  
 นิเนียม คือ มียามรักษาความปลอดภัย คิดเป็น 80.5 เปอร์เซ็นต์ มีที่จอดรถ คิดเป็น 79.5  
 เปอร์เซ็นต์ มีสระว่ายน้ำ คิดเป็น 45.5 เปอร์เซ็นต์ มีบริการซักรีด 40.0 เปอร์เซ็นต์ และ  
 มีชานา 0.5 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.30 ความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก

ความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	%
พอดี	129	64.5
มีน้อย	70	35.5
-ไม่มีสถานที่ออกกำลังกาย		(46.3)
-ที่จอดรถไม่เพียงพอ		(25.0)
-บริการอาหารและร้านค้า		(17.86)
-สวนหย่อมน้อย		(10.71)
มีน้อยเกินไป	1	0.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.30 แสดงถึง เมื่อถามถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้รับว่ามีเพียงพอหรือไม่ 64.5 เปอร์เซ็นต์ ตอบว่าพอดี 35.0 เปอร์เซ็นต์ ตอบว่ามีน้อยไป เช่น ไม่มีสถานที่ออกกำลังกายคิดเป็น 46.3 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบว่ามีน้อยไป ที่จอดรถไม่เพียงพอ 25.0 เปอร์เซ็นต์ บริการอาหารและร้านค้า 17.86 เปอร์เซ็นต์ สวนหย่อมน้อยไป 10.71 เปอร์เซ็นต์ และที่ตอบว่ามีน้อยไปมี 0.5 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาเหตุที่เลือกคอนโดมิเนียม	จำนวน	%
มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ใช่)	134	67.0
มีสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่ใช่)	66	33.0
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.31 แสดงถึงสาเหตุที่เลือกคอนโดมิเนียมเพราะสิ่งอำนวยความสะดวกใช่หรือไม่ 67.0 เปอร์เซ็นต์ ตอบว่าใช่ ที่เหลือ 33.0 เปอร์เซ็นต์ ตอบว่าไม่ใช่

ตารางที่ 4.32

ความสะดวกในการเดินทาง

ความสะดวกในการเดินทาง	จำนวน	%
ใช่	185	92.5
ไม่ใช่	15	7.5
รวม	200	100.0

จากตารางที่ 4.32 แสดงถึง การอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมได้รับความสะดวกในการเดินทางใช่หรือไม่ 92.5 เปอร์เซ็นต์ ตอบว่าใช่ ที่เหลืออีก 7.5 เปอร์เซ็นต์ ตอบว่าไม่ใช่

เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	%
น้อยกว่า 15 นาที	33.85
15-30 นาที	34.38
30 นาที ถึง 1 ชั่วโมง	26.04
1-2 ชั่วโมงขึ้นไป	1.04

จากตารางที่ 4.33 แสดงถึง เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 15-30 นาที คิดเป็น 34.38 เปอร์เซ็นต์ น้อยกว่า 15 นาที คิดเป็น 33.85 เปอร์เซ็นต์ 30 นาที ถึง 1 ชั่วโมง คิดเป็น 26.04 เปอร์เซ็นต์ ช่วง 1-2 ชั่วโมงขึ้นไป คิดเป็น 1.04 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.34 ปัญหาในการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม

ปัญหา	จำนวน	%
มีเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน	79	39.5
คับแคบ	72	36.0
ไม่ช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง	57	28.5
อื่น ๆ	50	25.0
-ไม่มีบรรยากาศ		(46.5)
-การเอาเปรียบจากเจ้าของคอนโดมิเนียม		(35.0)
-ลิฟท์ขัดข้อง		(18.5)
-มีการนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาอาศัย		(16.0)

หมายเหตุ ให้เลือกตอบได้มากกว่า 1 หัวข้อ

จากตารางที่ 4.34 แสดงถึงปัญหาในการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม อันดับแรก มีเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน 39.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับที่สอง คับแคบ 36.0 เปอร์เซ็นต์ อันดับสาม ไม่ช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง 28.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสี่ ตอบว่า อื่น ๆ 25.0 เปอร์เซ็นต์ ได้แก่ ไม่มีบรรยากาศ 46.5 เปอร์เซ็นต์ ของผู้ตอบว่าอื่น ๆ ปัญหาการเอาเปรียบจากเจ้าของคอนโดมิเนียม 35.0 เปอร์เซ็นต์ ลิฟท์ขัดข้อง 18.5 เปอร์เซ็นต์ อันดับสุดท้าย คือ มีการนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาอาศัย คิดเป็น 16.0 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาเหตุที่ไม่เลือกซื้อ	จำนวน	%
ราคาแพง	107	53.5
ปัญหาในการเดินทาง	104	52.0
เสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา	26	13.0
อื่น ๆ	27	13.5
-เลือกซื้อยาก		(54.5)
-อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ชั่วคราว		(27.5)
-ใกล้แหล่งชุมชน		(18.0)

หมายเหตุ ให้เลือกตอบได้มากกว่า 1 หัวข้อ

จากตารางที่ 4.35 แสดงถึง เมื่อถามว่าทำไมถึงไม่เลือกซื้อบ้าน 53.5 เปอร์เซ็นต์ ตอบว่าราคาแพง 52.0 เปอร์เซ็นต์ มีปัญหาในการเดินทาง อันดับต่อมา ตอบว่าอื่น ๆ คิดเป็น 13.5 เปอร์เซ็นต์ ได้แก่ เลือกซื้อยาก 54.5 เปอร์เซ็นต์ อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ชั่วคราว 27.5 เปอร์เซ็นต์ และไกลแหล่งชุมชน 18.0 เปอร์เซ็นต์ สุดท้ายเพราะ เสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา คิดเป็น 13.0 เปอร์เซ็นต์

## 3) สรุปการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง

ตารางที่ 4.36 เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ	ที่อยู่อาศัยแนวราบ (%)	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (%)
ชาย	48.0	51.5
หญิง	52.0	48.5

ตารางที่ 4.37 อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุ ( ปี )	ที่อยู่อาศัยแนวราบ (%)	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (%)
21-30	34.0	55.5
31-40	39.5	33.0
41-50	16.0	7.0
51-60	6.5	2.5
61 ปีขึ้นไป	4.0	2.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 4.38 สถานภาพสมรส

สถานภาพ	ที่อยู่อาศัยแนวราบ (%)	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (%)
โสด	28.0	55.0
สมรส	65.5	39.0
หย่าร้าง	3.5	3.5
หม้าย	3.0	1.5
อื่น ๆ	-	1.0

ตารางที่ 4.39 ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระดับการศึกษา	ที่อยู่อาศัยแนวราบ (%)	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (%)
ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 5 หรือมัธยม 6	28.0	21.0
อนุปริญญาหรืออาชีวศึกษา	24.5	21.0
ปริญญาตรี	40.0	48.5
สูงกว่าปริญญาตรี	7.5	9.5

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.40 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม

อาชีพ	ที่อยู่อาศัยแนวราบ (%)	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (%)
ธุรกิจส่วนตัว	34.5	35.5
รับจ้างหน่วยงานเอกชน	27.0	26.0
แม่บ้าน	13.0	18.0
รับราชการ	11.0	8.0
อื่น ๆ	9.0	8.0
รับจ้างหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ	4.5	3.5
เกษียณอายุ	1.0	1.0

ตารางที่ 4.41 สมาชิกในครัวเรือน

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	ที่อยู่อาศัยแนวราบ (%)	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (%)
1-2	9.0	39.5
3-4	47.5	37.5
4-5	18.0	10.0
5-6	23.0	8.0
อื่น ๆ (8-9)	2.5	5.0

ตารางที่ 4.42 รายได้ต่อครัวเรือน

รายได้	ที่อยู่อาศัยแนวราบ (%)	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (%)
20,001-30,000	62.0	46.0
30,001-40,000	16.0	22.5
40,001-50,000	13.0	4.5
50,001-70,000	5.0	6.0
70,001-100,000	0.5	4.5
100,000 บาทขึ้นไป	3.5	16.5

ตารางที่ 4.43 รายจ่ายต่อครัวเรือน

รายจ่าย	ที่อยู่อาศัยแนวราบ (%)	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (%)
ต่ำกว่า 20,000	83.0	80.0
20,001-30,000	9.5	10.0
30,001-40,000	4.5	4.0
40,001-50,000	-	2.0
50,001-70,000	2.5	1.5
70,001-100,000	-	-
100,000 บาทขึ้นไป	0.5	2.5

ตารางที่ 4.44 เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งตามความเห็นของผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 กลุ่ม

ที่อยู่อาศัยแนวราบ	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง
<u>เพศ</u>	
หญิง > ชาย	ชาย > หญิง
<u>อายุ</u>	
ส่วนใหญ่ 31-40 ปี	21-30 ปี
<u>สถานภาพ</u>	
ส่วนใหญ่สมรสแล้ว	โสด > สมรส
<u>การศึกษา</u>	
ปริญญาตรีมากที่สุด	ปริญญาตรี
<u>อาชีพ</u>	
ธุรกิจส่วนตัว รองลงมารับจ้างหน่วยงานเอกชน	เช่นเดียวกัน
<u>จำนวนผู้อยู่อาศัย</u>	
3-4 คน รองลงมา 5-6 คน	1-2 คน รองลงมา 3-4 คน
<u>รายได้</u>	
2-3 หมื่น รองลงมา 3-4 หมื่น	เช่นเดียวกัน
<u>รายจ่าย</u>	
ต่ำกว่า 20,000 บาท	ต่ำกว่า 20,000 บาท
<u>ข้อดี</u>	
1. มีความเป็นส่วนตัว 2. มีกรรมสิทธิ์	1. การคมนาคมสะดวก 2. ใกล้แหล่งชุมชน
<u>ข้อเสีย</u>	
1. คุณภาพวัสดุต่ำ 2. เสียค่าบำรุง 3. อื่นๆ การเดินทาง	1. ขาดความเป็นส่วนตัว 2. ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง 3. ปัญหาอัคคีภัย
<u>สาเหตุที่เลือกซื้อ</u>	
1. ราคาเหมาะสมกับรายได้ 2. ขนาดบ้านพอเหมาะ 3. ราคาเหมาะสมกับบ้าน	1. การคมนาคมสะดวก 2. ราคาเหมาะสมกับรายได้ 3. ขนาดพื้นที่พอเหมาะ

ที่อยู่อาศัยแนวราบ	ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง
<p><u>สิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>1. ยาม</p> <p>2. สนามเด็กเล่น</p> <p><u>เลือก</u></p> <p>ไม่ใช่เพราะสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p><u>ถ้าย้ายบ้านและไม่อยู่คอนโดมิเนียม</u></p> <p>เพราะคับแคบ ไม่เป็นส่วนตัว</p> <p>ไม่มีสนาม</p> <p><u>ใช้เวลาในการเดินทาง</u></p> <p>ส่วนใหญ่ 30 นาที-1 ชั่วโมง</p> <p>รองลงมา 1-2 ชั่วโมง</p> <p><u>ปัญหา</u></p> <p>ไม่มีโทรทัศน์ , น้ำไม่ไหล</p>	<p>1. ยาม</p> <p>2. ที่จอดรถ</p> <p>เพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>สะดวกในการเดินทาง</p> <p><u>เหตุที่ไม่ซื้อบ้าน</u></p> <p>เพราะราคาแพง</p> <p>ปัญหาการเดินทาง</p> <p>ส่วนใหญ่ 15-30 นาที</p> <p>รองลงมา น้อยกว่า 15 นาที</p> <p>เสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน</p> <p>คับแคบ</p>

ตอนที่ 2 ผลการเปรียบเทียบปัญหาด้านการลงทุนที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง

1) ความคิดเห็นจากนักลงทุนในแนวราบ

นักลงทุนในแนวราบได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในด้านการลงทุนของที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวตั้ง ตามที่ปรากฏในตารางที่ 4.45 ถึง ตารางที่ 4.48

ตารางที่ 4.45 ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบตามความคิดเห็นของนักลงทุนในแนวราบ

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	มีกรรมสิทธิ์ 100%	22.93
2	มีความเป็นส่วนตัว	22.92
3	ขยายให้กว้างได้	16.38
4	มีสนามจัดสวนได้	13.76
5	การระบายอากาศดี	10.52
6	ควบคุมเพลิงได้ง่าย	8.90
7	อื่น ๆ	4.59

นักลงทุนที่ลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในแนวราบ ได้เล็งเห็นความสำคัญของที่อยู่อาศัยในแนวราบ โดยมีข้อสำคัญ ๆ คือ สามารถมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง เนื่องจากที่อยู่อาศัยในแนวราบจะมีส่วนประกอบของที่ดิน ที่สามารถโอนเป็นกรรมสิทธิ์เป็นของตนเองได้ ไม่เหมือนกับที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง เช่น คอนโดมิเนียม , อพาร์ทเมนต์ ที่ต้องจดทะเบียนเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวราบ โดยคิดเป็นเปอร์เซ็นต์เท่าเทียมกันมีกรรมสิทธิ์ก็คือ ความเป็นส่วนตัว 22.92% ซึ่งเป็นข้อสังเกตที่น่าสนใจ ความเป็นส่วนตัวของที่อยู่อาศัยในแนวราบจะให้ความอิสระ ความเป็นส่วนตัวมากกว่า อันอาจเนื่องมาจากพื้นที่อยู่อาศัยในแนวราบจะมีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่า และผนังกันห้องไม่ติดกันกับผนังห้องข้างเคียง และความสำคัญรองลงมาก็คือ ที่อยู่อาศัยในแนวราบสามารถขยายให้กว้างขึ้นได้ และสามารถจัดสวนหย่อมได้ อีกทั้งการระบายอากาศดีกว่า จะเห็นได้ว่า นักลงทุนในแนวราบได้เห็นความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวราบก็สามารถมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง และมีความเป็นส่วนตัวเป็นประการสำคัญ

ตารางที่ 4.46 ลำดับความสำคัญของข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบ ตามความคิดเห็นของนักลงทุนในแนวราบ

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	ไม่ได้ทิวทัศน์มุมสูง	26.03
2	ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก	26.02
3	อื่น ๆ (ราคาสูง)	18.87
4	เสียค่าบำรุงรักษา	18.37
5	คุณภาพวัสดุมาตรฐานการก่อสร้างต่ำ	10.71

ข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบที่นักลงทุนมองเห็นความสำคัญข้อนี้ก็คือ ไม่ได้เห็นทิวทัศน์ในมุมสูง โดยเป็นอัตราส่วนใกล้เคียงกัน ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก และที่อยู่อาศัยในแนวราบเสียเปรียบที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง คือ ราคาสูง โดยมีอัตราส่วนใกล้เคียงกันต้องเสียค่าบำรุงรักษา และมีข้อเสียเปรียบของคุณภาพวัสดุมาตรฐานการก่อสร้างต่ำ

ทิวทัศน์ของแนวราบจะไม่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ได้ในมุมสูง เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง อีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สโมสร สระว่ายน้ำ ยามรักษาการณ์ ที่อยู่อาศัยในแนวราบ ผู้ลงทุนได้ให้ลำดับความสำคัญมากในด้านของข้อเสีย

ส่วนเรื่องราคาเป็นที่แน่นอนอยู่แล้ว เพราะในแนวราบมีเรื่องของที่ดินมาเกี่ยวข้องและเป็นส่วนตัวมากกว่า เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างมากอีกทั้งในแนวราบก็ต้องเสียค่าบำรุงรักษามากกว่า

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.47 ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ตามความคิดเห็นของนักลงทุนในแนวราบ

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	ใกล้แหล่งชุมชน	25.35
2	ดูแลรักษาง่าย	17.71
3	การคมนาคมสะดวก	17.36
4	มีสิ่งอำนวยความสะดวก	16.67
5	มีความปลอดภัย	15.63
6	อื่น ๆ	7.29

เรื่องที่อยู่อาศัยในแนวตั้งของนักลงทุนที่อยู่อาศัยในแนวราบได้ให้ความสำคัญข้อดี โดยได้สำรวจแบบสอบถามจากนักลงทุน เห็นว่าในแนวตั้งมีข้อได้เปรียบตรงที่ใกล้แหล่งชุมชนเป็นประเด็นสำคัญ ส่วนหัวข้อการดูแลรักษาง่ายและคมนาคมสะดวกมีอัตราส่วนใกล้เคียงกัน เนื่องจากผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในแนวตั้ง เช่น คอนโดมิเนียม ต้องการใกล้แหล่งชุมชนใกล้ที่ทำงานเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทาง อันเนื่องมาจากปัญหาการจราจรติดขัด อีกทั้งผู้ลงทุนเห็นว่าที่อยู่อาศัยในแนวตั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ทั้งในบริเวณของโครงการและใกล้เคียง เนื่องจากใกล้แหล่งชุมชน และสิ่งสำคัญอีกข้อหนึ่งก็คือ ที่อยู่อาศัยในแนวตั้งมีความปลอดภัยทั้งทางด้านทรัพย์สิน และความปลอดภัยส่วนบุคคลมีมากกว่าที่อยู่อาศัยในแนวราบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 4.48 ลำดับความสำคัญของข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ตามความคิดเห็นของ  
นักลงทุนในแนวราบ

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย	22.53
2	ขาดความเป็นส่วนตัว	20.94
3	ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง	17.45
4	เสียค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	15.23
5	การระบายอากาศลำบาก	9.20
6	อื่น ๆ	7.62
7	มีกรรมสิทธิ์ร่วม	7.01

ทัศนคติของนักลงทุนที่อยู่อาศัยในแนวราบ โดยให้ลำดับข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง โดยแบ่งหัวข้อใหญ่ ๆ คือ ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัยเป็นสิ่งสำคัญ เนื่องจากที่อยู่อาศัยในแนวตั้งจะมีคนอาศัยอยู่หนาแน่นและมีผนังร่วมกัน ฉะนั้นการเกิดอัคคีภัยย่อมมีมากกว่า อีกทั้งการดับเพลิงก็เป็นไปด้วยความยากลำบากเนื่องจากอยู่ที่สูง ดังนั้นในอาคารสูงกฎหมายหรือ พ.ร.บ.อาคารสูงบังคับต้องมีการติดตั้งสัญญาณ และระบบการป้องกันอัคคีภัยไว้ด้วย

ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง นักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบยังเห็นว่า ยังขาดความเป็นส่วนตัว การใช้พื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยในแนวตั้งต้องร่วมกัน ทางเดินร่วม, บันได, ลิฟท์ เป็นต้น โดยมีอัตราส่วน 20.94 รองจากปัญหาด้านการป้องกันอัคคีภัย 22.53%

อีกทั้งปัญหาของลิฟท์ขัดข้อง 17.45% ซึ่งใกล้เคียงกับเรื่องที่ต้องเสียค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลางอีก ซึ่งเรียกว่าทรัพย์สินส่วนกลางเมื่อโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้ว หลังจากโอนจะต้องมีการชำระเป็นรายเดือน เป็นค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ลิฟท์, ทำความสะอาด, ยามรักษาการณ์

การระบายอากาศลำบาก มี 9.20% ซึ่งหัวข้อนี้ทางนักลงทุนที่อยู่อาศัยในแนวราบให้ความสำคัญน้อยกว่าหัวข้ออื่น ๆ อันเนื่องมาจาก ยังสามารถออกแบบทางสถาปัตยกรรมให้ระบายอากาศได้ อีกทั้งที่อยู่อาศัยในแนวตั้งส่วนใหญ่จะติดตั้งเครื่องปรับอากาศอยู่แล้ว

## 2) ความคิดเห็นจากนักลงทุนในแนวตั้ง

นักลงทุนในแนวตั้งได้แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาการลงทุนของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งไว้ดังที่ปรากฏตามตารางที่ 4.49 ถึง ตารางที่ 4.52

ตารางที่ 4.49 ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบ ตามความคิดเห็นของนักลงทุนในแนวตั้ง

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	มีความเป็นส่วนตัว	23.37
2	มีกรรมสิทธิ์ 100%	20.60
3	ขยายให้กว้างได้	14.32
4	มีสนามจอดรถ	13.57
5	การระบายอากาศดี	12.81
6	ควบคุมเพลิงได้ง่าย	9.80
7	อื่น ๆ	5.53

นักลงทุนได้ให้ลำดับความสำคัญของข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์) ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง มีความเป็นส่วนตัว คิดเป็น 23.37 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง มีกรรมสิทธิ์ 100% คิดเป็น 20.60 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม ขยายให้กว้างได้ คิดเป็น 14.32 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ มีสนามจอดรถ คิดเป็น 13.57 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า การระบายอากาศดี คิดเป็น 12.81 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่หก ควบคุมเพลิงได้ง่าย คิดเป็น 9.80 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่เจ็ด อื่น ๆ คิดเป็น 5.53 เปอร์เซ็นต์ จุดที่น่าสนใจของที่อยู่อาศัยแนวราบที่นักลงทุนให้ความสำคัญมากก็คือ มีความเป็นส่วนตัว และมีกรรมสิทธิ์บนที่ดิน

ตารางที่ 4.50 ลำดับความสำคัญของข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบ ตามความคิดเห็นของ  
นักลงทุนในแนวตั้ง

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	ไม่ได้วิวทัศน่มสูง	30.73
2	ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก	20.98
3	เสียค่าบำรุงรักษา	20.97
4	คุณภาพวัสดุมาตรฐานก่อสร้างต่ำ	15.12
5	อื่น ๆ (ราคาสูง)	12.19

นักลงทุนได้ให้ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบ ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง ไม่ได้วิวทัศน่มสูง คิดเป็น 30.73 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็น 20.98 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม เสียค่าบำรุงรักษา คิดเป็น 20.97 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ คุณภาพวัสดุมาตรฐานการก่อสร้างต่ำ คิดเป็น 15.12 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า อื่น ๆ (ราคาสูง) คิดเป็น 12.19 เปอร์เซ็นต์ ในส่วนของข้อเสียที่อยู่อาศัยแนวราบที่นักลงทุนให้ความสำคัญก็คือ ไม่ได้วิวทัศน่มสูง ซึ่งในส่วนนี้จะหาได้จากที่อยู่อาศัยแนวตั้งเท่านั้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.51 ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ตามความคิดเห็นของนักลงทุนในแนวตั้ง

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	การคมนาคมสะดวก	24.16
2	ใกล้แหล่งชุมชน	23.49
3	มีสิ่งอำนวยความสะดวก	20.14
4	มีความปลอดภัย	14.09
5	ดูแลรักษาง่าย	13.09
6	อื่น ๆ	5.03

นักลงทุนได้ให้ลำดับความสำคัญของข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง การคมนาคมสะดวก คิดเป็น 24.16 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง ใกล้แหล่งชุมชน คิดเป็น 23.49 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม มีสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็น 20.14 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ มีความปลอดภัย คิดเป็น 14.09 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า ดูแลรักษาง่าย คิดเป็น 13.09 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่หก อื่น ๆ คิดเป็น 5.03 เปอร์เซ็นต์ ปัจจัยสำคัญที่สุดของที่อยู่อาศัยแนวตั้งก็คือทำเลที่ตั้ง ซึ่งทำให้ผลการวิจัยออกมาเป็นคำตอบในรูปการคมนาคมสะดวก ใกล้แหล่งชุมชน

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.52 ลำดับความสำคัญของข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ตามความคิดเห็นของ  
นักลงทุนในแนวตั้ง

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	ขาดความเป็นส่วนตัว	25.76
2	มีกรรมสิทธิ์ร่วม	25.75
3	ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย	16.67
4	ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง	16.06
5	การระบายอากาศลำบาก	12.12
6	เสียค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	10.60
7	อื่น ๆ	6.67

นักลงทุนได้ให้ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง ขาดความเป็นส่วนตัว คิดเป็น 25.76 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง มีกรรมสิทธิ์ร่วม คิดเป็น 25.75 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย คิดเป็น 16.67 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง คิดเป็น 16.06 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า การระบายอากาศลำบาก คิดเป็น 12.12 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่หก เสียค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง คิดเป็น 10.60 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่เจ็ด อื่น ๆ คิดเป็น 6.67 เปอร์เซ็นต์ สำหรับข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวตั้งก็คือ ขาดความเป็นส่วนตัว และมีกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งทำให้ข้อนี้เป็นข้อได้เปรียบของที่อยู่อาศัยแนวราบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตลาดของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทมีกลยุทธ์ทางการตลาดต่างกันหรือไม่อย่างไร ?

ต่างกัน เพราะ ที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทจะมี กลุ่มเป้าหมายแตกต่างกัน ทั้งในด้านการวางแผนทางตลาด การโฆษณา ฯลฯ จึงต้องแตกต่างกัน นอกจากนี้ เรื่องของสถานการณ์ที่แตกต่างกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน สภาวะเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ฯลฯ จะมีผลต่อการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดด้วย

โดยจะมุ่งเน้นจุดเด่นเฉพาะของแต่ละประเภท เช่น

- ที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ควรมุ่งเน้น ความสะดวก ใกล้แหล่งชุมชน เน้นทำเลที่ตั้ง ราคา เป็นส่วนใหญ่
- ที่อยู่อาศัยในแนวราบ ควรมุ่งเน้น สภาพแวดล้อม แบบบ้าน อากาศ บรรยากาศ เป็นส่วนใหญ่

ปัจจุบันปัญหาของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง คือ

1. กฎกระทรวง ควบคุมอาคารสูงและอาคารใหญ่ที่กำลังจะประกาศใช้
2. พ.ร.บ. อาคารชุด เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว
3. สถาบันการเงิน ระงับหรือชลอการให้สินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์
4. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงมาก
5. วัสดุก่อสร้างขาดแคลน เช่น ปูนซีเมนต์ ฯลฯ

ปัจจุบันปัญหาของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแนวราบ คือ

1. ราคาที่ดินที่มีราคาสูงมาก
2. ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรร ต้องใช้เวลานานมากประมาณ 6 เดือนถึง 1 ปี
3. ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพหายาก
4. สถาบันการเงินระงับ หรือชลอการให้สินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์
5. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงมาก
6. วัสดุก่อสร้างขาดแคลน เช่น ปูนซีเมนต์ ฯลฯ

ลูกค้าของท่านมีปัญหาในการชำระงวดเงินดาวน์หรือไม่ ? ถ้ามีโปรดระบุ

ส่วนมากจะตอบว่าไม่มีปัญหา ถ้ามีก็ส่วนน้อย ในเรื่องจำนวนเงินดาวน์ หรือจำนวนงวดที่ผ่อนส่งล่าช้า และลูกค้าบางราย เช่น พวกที่ซื้อไว้แก๊งกำไร เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง ทำให้หมุนเงินมาชำระไม่ทัน

เมื่อชำระเงินดาวน์เรียบร้อยแล้วมีปัญหาหรือไม่ ? ถ้ามีโปรดระบุ

ส่วนมากจะไม่มีปัญหา ถ้ามีก็เกี่ยวกับเรื่อง เอกสารของลูกค้าที่จะยื่นขอกู้ ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่ครบถ้วน หรือขาดคุณสมบัติตามที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินกำหนด และบางราย คือ เอกสารการโอนไม่ครบถ้วน

ในการส่งมอบอาคารให้แก่ผู้ซื้อมีปัญหาหรือไม่ ? ถ้ามีโปรดระบุ

ส่วนมากจะไม่มีปัญหา แต่ถ้ามีก็มีเพียงปัญหาเล็กน้อย ที่เกิดกับลูกค้าบางราย เช่น เกี่ยวกับการนัดเวลามาตรวจรับห้องชุด บางรายประตู หน้าต่าง ไม่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ต้องทำการแก้ไขงานเหล่านั้น และปัญหาที่พบบางราย คือ ลูกค้าใช้อาคารผิดประเภท

จากประสบการณ์ที่ผ่านมา ท่านคิดว่า พฤติกรรมของคนไทยที่มีรายได้ปานกลาง รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบใดจึงจะเหมาะสม ?

คิดว่า ในอนาคตควรจะเป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้งมากกว่า ทั้งนี้เนื่องจาก ต้นทุนการผลิตของที่อยู่อาศัยในแนวราบสูงขึ้น และอยู่ไกลจากที่ทำงาน ทำให้ต้องเสียเวลาในการเดินทางมาก และครอบครัวของคนรุ่นใหม่ในปัจจุบันมีลักษณะเป็นครอบครัวขนาดเล็ก จึงเหมาะสมที่จะอยู่อาศัยในแนวตั้งมากกว่า

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3) ข้อดี-ข้อเสีย ของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง ตามความคิดเห็นของนักลงทุน โดยภาพรวมแล้วนักลงทุนทั้งแนวตั้งและแนวราบ ได้แสดงความคิดเห็นในด้านข้อดี-ข้อเสียของที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท ตามที่ปรากฏในตารางที่ 4.53 ถึง ตารางที่ 4.56

ตารางที่ 4.53 ลำดับความสำคัญของข้อได้เปรียบของที่อยู่อาศัยในแนวราบ

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	มีความเป็นส่วนตัว	22.98
2	มีกรรมสิทธิ์ 100%	21.56
3	ขยายให้กว้างได้	15.23
4	มีสนามจอดรถ	13.43
5	การระบายอากาศดี	12.00
6	ควบคุมเพลิงได้ง่าย	9.60
7	อื่น ๆ	5.20

นักลงทุนได้ให้ลำดับข้อได้เปรียบของที่อยู่อาศัยในแนวราบ ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง มีความเป็นส่วนตัว คิดเป็น 22.98 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง มีกรรมสิทธิ์ 100% คิดเป็น 21.56 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม ขยายให้กว้างได้ คิดเป็น 15.23 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ มีสนามจอดรถ คิดเป็น 13.43 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า การระบายอากาศดี คิดเป็น 12.00 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่หก ควบคุมเพลิงได้ง่าย คิดเป็น 9.60 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่เจ็ด อื่น ๆ คิดเป็น 5.20 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 4.54 ลำดับความสำคัญของข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบ

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	ไม่ได้ทิวทัศน์มุมสูง	28.43
2	ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก	23.44
3	เสียค่าบำรุงรักษา	19.69
4	อื่น ๆ (ราคาสูง)	15.46
5	คุณภาพวัสดุมาตรฐานการก่อสร้างต่ำ	12.97

นักลงทุนได้ให้ลำดับความสำคัญของข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบ ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง ไม่ได้ทิวทัศน์มุมสูง คิดเป็น 28.43 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็น 23.44 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม เสียค่าบำรุงรักษา คิดเป็น 19.69 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ อื่นๆ (ราคาสูง) คิดเป็น 15.46 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า คุณภาพ วัสดุมาตรฐานการก่อสร้างต่ำ คิดเป็น 12.97 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.55 ลำดับความสำคัญของข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	ใกล้แหล่งชุมชน	24.36
2	การคมนาคมสะดวก	20.78
3	มีสิ่งอำนวยความสะดวก	18.40
4	ดูแลรักษาง่าย	15.33
5	มีความปลอดภัย	14.82
6	อื่น ๆ	6.30

นักลงทุนได้ให้ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง ใกล้แหล่งชุมชน คิดเป็น 24.36 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง การคมนาคมสะดวก คิดเป็น 20.78 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม มีสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็น 18.40 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ ดูแลรักษาง่าย คิดเป็น 15.33 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า มีความปลอดภัย คิดเป็น 14.82 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่หก อื่น ๆ คิดเป็น 6.30 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับ	หัวข้อ	คิดเป็น (%)
1	ขาดความเป็นส่วนตัว	20.80
2	มีกรรมสิทธิ์ร่วม	20.39
3	ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย	16.80
4	ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง	14.88
5	เสียค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	11.43
6	การระบายอากาศลำบาก	9.37
7	อื่น ๆ	6.33

นักลงทุนได้ให้ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ดังนี้ ลำดับที่หนึ่ง ขาดความเป็นส่วนตัว คิดเป็น 20.80 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สอง มีกรรมสิทธิ์ร่วม คิดเป็น 20.39 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สาม ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย คิดเป็น 16.80 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่สี่ ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง คิดเป็น 14.88 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่ห้า เสียค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง คิดเป็น 11.43 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่หก การระบายอากาศลำบาก คิดเป็น 9.37 เปอร์เซ็นต์ ลำดับที่เจ็ด อื่น ๆ คิดเป็น 6.33 เปอร์เซ็นต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตอนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ปัญหาในด้านการให้สินเชื่อของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง  
 ผู้บริหารสินเชื่อได้แสดงความคิดเห็น ในด้านปัญหาการให้สินเชื่อของที่อยู่อาศัยในแนว  
 ราบกับแนวตั้งไว้ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. ปัญหาในการให้สินเชื่อแก่ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลาง

1.1 ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมทั้งค่าแรงมีราคาสูง  
 ขึ้น ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้นด้วย จึงทำให้ผู้มีรายได้ปานกลางมีปัญหาใน  
 การขอสินเชื่อ เพราะรายได้ไม่เหมาะสมกับราคาที่อยู่อาศัย จึงมีปัญหาเรื่องรายได้  
 ไม่ได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด

1.2 ผู้มีรายได้ปานกลางมีรายจ่ายต่อครอบครัวและรายจ่ายด้านอื่น ๆ สูง ขณะที่รายได้  
 ได้คงที่หรือน้อย ถ้าหากธนาคารมีการเพิ่มอัตราดอกเบี้ย จะมีผลต่อการชำระเงิน  
 งวดในแต่ละเดือน

1.3 ปัญหาอื่น ๆ

- : ไม่มีหลักฐานประกอบในการขอสินเชื่อ เช่น ไม่มีใบรับรองรายได้, ไม่มีบัญชี  
 เงินฝากธนาคารแสดงรายได้
- : ประกอบอาชีพไม่มั่นคง
- : อายุเกินเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด สุขภาพไม่แข็งแรง

2. ปัญหาในการให้สินเชื่อแก่เจ้าของโครงการ

2.1 ต้นทุนการก่อสร้างและที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้น ถ้าหากเจ้าของโครงการไม่มีความรู้  
 ความเข้าใจในกลไกของตลาดและไม่มีประสบการณ์เพียงพอ ก็จะทำให้โครงการ  
 ประสบความล้มเหลว ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเป้าหมายที่กำหนด

2.2 ขาดเงินทุนสำรอง ไม่มีเงินทุนหมุนเวียนในโครงการ

2.3 สถาบันการเงินกลัวเจ้าของโครงการจะนำเงินไปลงทุนทำธุรกิจอื่น

### 3. ข้อดีและข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวตั้ง

#### 3.1 ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบ

1. โครงการใช้ระยะเวลาสั้นกว่าแนวตั้ง
2. สามารถขายได้ง่ายและเร็วกว่าแนวตั้ง
3. การก่อสร้างสามารถสร้างได้เป็นเฟส (Phase) ซึ่งเฟสหนึ่ง ๆ จะมีบ้านไม่มากยูนิต (Unit) ดังนั้นการโอนขายลูกค้า สามารถโอนได้ก่อนโดยไม่ต้องรอให้เสร็จทั้งโครงการ ซึ่งจะทำให้เจ้าของโครงการได้เงินจากการโอนมาเป็นทุนการก่อสร้างเฟสต่อ ๆ ไป และสามารถชำระคืนหนี้กู้ได้บางส่วนด้วยเช่นกัน
4. เมื่อสร้างไม่หมด ที่ดินส่วนที่เหลือสามารถแบ่งขายเป็นที่ดินเปล่าได้
5. สำหรับในด้านความรู้สึกของผู้อยู่อาศัย จะมีความรู้สึกว่ามีที่ดินเป็นของตัวเอง ซึ่งเหมาะกับสภาพสังคมไทยที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

#### 3.2 ข้อเสียของผู้อยู่อาศัยในแนวราบ

1. การขออนุมัติจัดสรรที่ดินซึ่งยุ่งยากค่อนข้างล่าช้า ไม่สามารถประมาณเวลาที่ใช้ได้แน่นอน
2. ราคาที่ดินในปัจจุบันค่อนข้างสูง ซึ่งราคาของที่อยู่อาศัยประเภทนี้นับวันจะแพงขึ้น ซึ่งราคาไม่เหมาะกับผู้มีรายได้อาจปานกลางนี้
3. ใช้ประโยชน์ของที่ดินไม่เหมาะสมกับราคาของที่ดินที่แพง

#### 3.3 ข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง

1. การขออนุญาต จดทะเบียนอาคารชุดไม่ค่อยมีปัญหา ในเรื่องกฎหมายสามารถปิดจ่านอง และโอนขายพร้อมกันได้
2. ใช้ประโยชน์ของที่ดินได้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน
3. มีสิ่งอำนวยความสะดวก
4. ใกล้แหล่งชุมชน การคมนาคมสะดวก

#### 3.4 ข้อเสียของผู้อยู่อาศัยในแนวตั้ง

1. ต้องสร้างเสร็จก่อนจึงจะทำการโอน
2. ใช้ระยะเวลาก่อสร้างยาวนาน และถ้าสร้างผิดแบบไม่สามารถโอนให้ผู้อื่นได้
3. ขายลำบากเพราะต้องพิจารณาตัวแปรหลายตัว
4. สำหรับผู้อยู่อาศัย ขาดความเป็นส่วนตัว , ขาดความเป็นระเบียบ และไม่มีความปลอดภัยในทรัพย์สิน

4. จากประสบการณ์ของโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ สามารถตอบสนองความต้องการของตลาดได้ดี แต่อนาคตมีแนวโน้มจะลดลงเพราะราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นมาก ซึ่งราคาที่อยู่อาศัยก็จะสูงตาม กำลังซื้อของตลาดก็อาจจะลดลง แต่ถ้าราคายังอยู่ในระดับปานกลางอยู่ก็จะตอบสนองความต้องการของตลาดได้ต่อไป
5. จากประสบการณ์ของโครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ไม่ค่อยสามารถตอบสนองความต้องการของตลาดเท่าที่ควร เพราะไม่เหมาะกับสภาพสังคมไทย แต่จะตอบสนองชาวต่างชาติ แต่ในอนาคตมีแนวโน้มที่จะเป็นที่ต้องการของตลาดมากยิ่งขึ้น เพราะ
- ปัญหาการจราจรติดขัดมีมากขึ้น
  - สภาพเศรษฐกิจ
  - ใกล้แหล่งชุมชน หรืออยู่ในย่านธุรกิจ
  - ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้
6. จากประสบการณ์ที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยแนวราบจะเหมาะสมกับนิสิตคนไทยมากที่สุด โดยเฉพาะผู้มีรายได้ปานกลาง เนื่องจากความรู้สึกว่าได้เป็นกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดิน โดยไม่ต้องแบ่งเฉลี่ยกับผู้อื่น การใช้ Facility ร่วมกันจะมีปัญหามาก เพราะการศึกษาของคนไทย และทัศนคติที่ยังไม่ดีพอ แต่ปัจจุบันมีปัจจัยที่มากกระทบต่อการเป็นอยู่อย่างมาก เช่น การจราจรติดขัด, ราคาที่นักอาศัยในแนวราบสูงขึ้น ซึ่งแนวโน้มในอนาคต รูปแบบที่เหมาะสมอาจจะอยู่ในแนวตั้งมากขึ้นก็ได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้บริหารสินเชื่อ	นักลงทุน
<p><u>ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบ</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. โครงการใช้เวลาสั้นกว่าที่อยู่อาศัยแนวตั้ง</li> <li>2. ขายได้ง่ายและเร็ว</li> <li>3. สามารถแบ่งการก่อสร้างออกเป็นระยะ ๆ ได้</li> <li>4. สร้างไม่หมดขายเป็นที่ดินเปล่าได้</li> <li>5. ทำให้ผู้ซื้อรู้สึกว่ามีที่ดินเป็นของตนเอง</li> </ol> <p><u>ข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบ</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การขออนุมัติจัดสรรล่าช้า</li> <li>2. ราคาที่ดินสูง</li> <li>3. ใช้ประโยชน์ไม่เหมาะกับราคาที่ดิน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. มีความเป็นส่วนตัว</li> <li>2. กรรมสิทธิ์ 100%</li> <li>3. ขายให้กว้างได้</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ไม่ได้เห็นทิวทัศน์มุมสูง</li> <li>2. ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>3. ราคาสูง</li> </ol>
<p><u>ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การขออนุญาต ไม่มีปัญหาเรื่องกฎหมาย</li> <li>2. ใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มกับราคา</li> <li>3. มีสิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>4. ใกล้แหล่งชุมชน การคมนาคมสะดวก</li> </ol> <p><u>ข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ต้องสร้างเสร็จก่อนจึงโอนได้</li> <li>2. ใช้เวลาก่อสร้างนาน</li> <li>3. ขายลำบาก</li> <li>4. ขาดความเป็นส่วนตัว</li> <li>5. ไม่มีระเบียบ ขาดความปลอดภัยในทรัพย์สิน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ใกล้แหล่งชุมชน</li> <li>2. การคมนาคมสะดวก</li> <li>3. มีสิ่งอำนวยความสะดวก</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ขาดความเป็นส่วนตัว</li> <li>2. มีกรรมสิทธิ์ร่วม</li> <li>3. ปัญหาด้านอัคคีภัย</li> </ol>

ผู้บริหารสินเชื่อ	นักลงทุน
<p><u>ความเห็น</u></p> <p>คนไทยนิยมที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวตั้ง แต่แนวโน้มในอนาคตอาจจะหันไปนิยมที่อยู่อาศัยแนวตั้ง เนื่องจากปัญหาการจราจรติดขัดขึ้นทุกวัน และราคาที่ดินสูงขึ้นจนไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบได้</p>	<p><u>ความเห็น</u></p> <p><u>นักลงทุนที่อยู่อาศัยในแนวราบ</u></p> <p>รูปแบบทาวน์เฮาส์จะเหมาะสมกับคนไทย เพราะคนไทยชอบความเป็นส่วนตัว ไม่คุ้นกับการอยู่ร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์เต็ม</p> <p><u>นักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้ง</u></p> <p>ที่อยู่อาศัยแนวตั้งจะเหมาะสมกว่า เพราะต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยแนวราบสูงขึ้น ไกลจากที่ทำงาน ทำให้เสียเวลาเดินทางมากขึ้น และครอบครัวคนรุ่นใหม่มีขนาดเล็กกลง</p>

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย