

การศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางในแนวราบ
กับแนวตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร



นางสาว อรพิน มโนมัยนิบูลย์

ศูนย์วิทยพัทยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร ศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต
ภาควิชาเคหการ

พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-462-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I15841303

COMPARATIVE STUDY ON HORIZONTAL AND VERTICAL MEDIUM PRICE
HOUSING IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA



MISS ORAPIN MANOMAIPHIBUL

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF HOUSING DEVELOPMENT
DEPARTMENT OF HOUSING DEVELOPMENT

GRADUATE SCHOOL
CHULALONGKORN UNIVERSITY

1994


ISBN 974-584-462-4

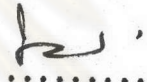
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางในแนวราบและ
แนวตั้ง ในเขตกรุงเทพมหานคร
โดย นางสาว อรพิน มโนมัยพิบูลย์
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ

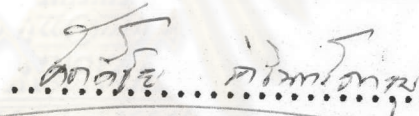


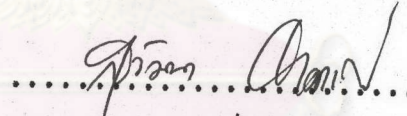
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....คณะบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร. ถาวร วัชรภักย์)


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัต)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ชาดานิติ)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจจกุล)


.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร. พนิชา สังข์เพชร)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



อรพิน มโนมัยพิบูลย์ : การศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางในแนวนอนและแนวตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร (COMPARATIVE STUDY ON HORIZONTAL AND VERTICAL MEDIUM PRICE HOUSING IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA).
อ.ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 175 หน้า. ISBN 974-584-462-4

การวิจัยเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาของที่อยู่อาศัย ปัญหาด้านการลงทุน และปัญหาในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง ซึ่งมีผลการวิจัยดังนี้

1. กลุ่มผู้อยู่อาศัยแนวราบ มีความเห็นว่า
ข้อดี ของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ การมีความเป็นส่วนตัว ต่อมาคือ การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การมีสนาม สามารถขยายและต่อเติมได้ และสามารถควบคุมเพลิงได้
ข้อเสีย ของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ วัสดุมีคุณภาพต่ำ ต้องเสียค่าบำรุงรักษาและปัญหาอื่น ๆ เช่น ปัญหาการเดินทาง และการดูแลขณะก่อสร้าง และไม่ได้วิวทัศน์มุมสูง
2. กลุ่มผู้อยู่อาศัยแนวตั้ง มีความเห็นว่า
ข้อดี ของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การคมนาคมสะดวก ต่อมาคือ การอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ความปลอดภัยและดูแลรักษาง่าย และมีสิ่งอำนวยความสะดวก
ข้อเสีย ของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การขาดความเป็นส่วนตัว ต่อมาคือ เรื่องลิฟท์ขัดข้อง ปัญหาอัคคีภัย และการเสียค่าใช้จ่ายดูแลส่วนกลาง
3. กลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวราบ มีความเห็นว่า
ข้อดี ของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ การมีกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต่อมาคือ ความเป็นส่วนตัวสามารถขยายให้กว้างขึ้นได้ การระบายอากาศดี และควบคุมเพลิงได้ง่าย
ข้อเสีย ของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ ไม่ได้วิวทัศน์ในมุมสูง ต่อมาคือ การไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก เสียค่าบำรุงรักษา และคุณภาพวัสดุมาตรฐานก่อสร้างต่ำ
4. กลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยแนวตั้ง มีความเห็นว่า
ข้อดี ของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การคมนาคมสะดวก ต่อมาคือ ใกล้แหล่งชุมชน มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีความปลอดภัยและดูแลรักษาง่าย
ข้อเสีย ของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การขาดความเป็นส่วนตัว ต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมปัญหาด้านการป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์ขัดข้อง การระบายอากาศลำบาก และเสียค่าใช้จ่ายดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
5. จากการศึกษาในส่วนของผู้บริหารสินเชื่อจากสถาบันการเงินพบว่า ผู้บริหารสินเชื่อมีความพอใจที่จะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ทั้งนี้เพราะเห็นว่ามีความปลอดภัยกว่า ทั้งในเรื่องการตลาดการก่อสร้าง และการโอนกรรมสิทธิ์ อีกทั้งพฤติกรรมของคนไทยที่มีรายได้ปานกลาง ชอบที่จะมีที่อยู่อาศัยแบบแนวราบมากกว่าแนวตั้ง เนื่องจากนิสัยของคนไทยชอบอยู่ติดดินและมีความรู้สึกเป็นเจ้าของที่ดิน

ภาควิชา.....เลขการ
สาขาวิชา.....เลขการ
ปีการศึกษา.....2536

ลายมือชื่อนิสิต.....อรพิน มโนมัยพิบูลย์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....ศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

C235109 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT DEPARTMENT
KEY WORD: RESIDENCIAL/LOW RISE/HIGH RISE

ORAPIN MANOMAIPHIBUL : COMPARATIVE STUDY ON HORIZONTAL AND VERTICAL MEDIUM PRICE HOUSING IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SUKCHAI KIRINPANU. M.ECON
175 pp. ISBN 974-584-462-4

The research on "COMPARATIVE STUDY ON HORIZONTAL AND VERTICAL MEDIUM PRICE HOUSING IN BANGKOK METROPOLITAN AREA" is performed based on the study of advantage and disadvantages of each type of housing. Problems for horizontal and vertical housing in view of residents, developers and bankers are studied in order to provide direction for future developing of housing. The results can be concluded as follows:

1. HORIZONTAL HOUSING RESIDENTS. The advantages in term of privacy, ownership, lawn, future expansion and fire protection are respectively considered. The disadvantages are emphasized on material quality, maintenance cost, transportation problems, supervision during construction period and high-rise scenery, respectively.
2. VERTICAL HOUSING RESIDENTS. The advantages are transportation facility, region, security, maintenance and building facilities. The disadvantages are respectively considered on lack of privacy, elevator problem, fire protection and expense for maintenance of central area.
3. HORIZONTAL HOUSING DEVELOPERS. The advantages on land-holder, privacy, ability for expansion, air circulation and fire protection are respectively taking into account. The disadvantages are lack to high-rise scenery, lack of central facilities, high maintenance cost and low construction material quality, respectively.
4. VERTICAL HOUSING DEVELOPERS. The advantages are stressed on transportation facility, region. building facilities, security and easy to maintenance. The disadvantages are lack of privacy, land-holder must be shared, fire proloection problem, elevator problem, poor air circulation and expense for maintenance of central area.
5. THE STUDY ON BANKER FINANCING. Bankers prefer horizontal housing to vertical housing due to the risks on marketing construction process and ownership; moreover, behavior of Thai middle Income favor on horizontal housing due to the fact that Thais love to be land-holders.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา..... เลขการ.....
สาขาวิชา..... เลขการ.....
ปีการศึกษา..... 2536.....

ลายมือชื่อนิติศ..... อรพิน มโนมณีบุลล์.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... Sukchai Kirinpanu.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ



ฉ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ด้วยดี ตลอดมา ขอกราบขอบพระคุณมา ณ ที่นี้

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณคุณอาจารย์ ตลอดจนขอขอบคุณเพื่อน ๆ น้อง ๆ ที่ให้ความช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

นางสาวลรพิน มโนมัยพิบูลย์



ศูนย์วิทยพัชร์พยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญรูป.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมาและสภาพปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์การวิจัย.....	3
ขอบเขตการวิจัย.....	3
วิธีดำเนินการวิจัย.....	3
ข้อตกลงเบื้องต้น.....	5
คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	5
ข้อจำกัดในการวิจัย.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
ทฤษฎีต่าง ๆ และการวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
การวิจัยเปรียบเทียบในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ.....	12
บทที่ 3 ลักษณะของที่อยู่อาศัย	
สภาพทั่วไปของธุรกิจที่อยู่อาศัย.....	14
การลงทุนในที่อยู่อาศัย.....	24
ข้อพิจารณาทั่วไปของสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย.....	29
ประเภทและรูปแบบของที่อยู่อาศัย.....	31
กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่มีผลต่อรูปแบบที่อยู่อาศัย.....	41
การศึกษาเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง.....	46

บทที่ 4	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	
	ผลการเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียรวมทั้งปัญหาของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง..	47
	ผลการเปรียบเทียบปัญหาด้านการลงทุนของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง.....	84
	ผลการเปรียบเทียบปัญหาด้านการให้สินเชื่อของที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้ง..	98
บทที่ 5	บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
	บทสรุป.....	103
	ข้อเสนอแนะ.....	111
	บรรณานุกรม.....	112
	ภาคผนวก.....	114
	ประวัติ.....	175



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่	หน้า
1.1	สัดส่วนการจัดสร้างที่อยู่อาศัย..... 2
3.1	ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย..... 18
3.2	ประมาณการจำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดทะเบียน..... 18
3.3	เปรียบเทียบราคาในช่วงปี 2532-2534..... 21
3.4	เปรียบเทียบราคาขายในเขตเมืองชั้นใน ปี 2532-2534..... 22
3.5	เปรียบเทียบราคาขายในเขตเมืองชั้นนอก ปี 2532-2534..... 22
3.6	เปรียบเทียบราคาขายในเขตชานเมือง ปี 2532-2534..... 22
3.7	อัตราเงินเดือนขั้นต่ำกับราคาบ้านที่จะซื้อ..... 23
3.8	การวิเคราะห์ราคาและต้นทุนของที่อยู่อาศัย ปี 2530 และ ปี 2533 โครงการ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวสำหรับระดับรายได้ปานกลาง (หน่วย: ล้านบาท)..... 26
3.9	การวิเคราะห์ราคาและต้นทุนของที่อยู่อาศัย ปี 2530 และปี 2533 โครงการ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับระดับรายได้ปานกลาง (หน่วย: ล้านบาท)..... 27
4.1	เพศของผู้ตอบแบบสอบถามที่พักอาศัยในแนวราบ..... 48
4.2	อายุของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน..... 48
4.3	สถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 49
4.4	ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 49
4.5	อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 50
4.6	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่พักอาศัยในแนวราบ..... 51
4.7	รายได้ต่อครัวเรือนของผู้ที่พักอาศัยในแนวราบ..... 52
4.8	รายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนของครัวเรือน..... 53
4.9	ปี พ.ศ. ที่ซื้อบ้าน..... 54
4.10	ราคาบ้านที่ซื้อ..... 55
4.11	เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน..... 56
4.12	ปัญหาในการอาศัยอยู่ในบ้าน..... 57
4.13	ข้อดีของบ้าน..... 58
4.14	ข้อเสียของบ้าน..... 59
4.15	สาเหตุที่เลือกซื้อบ้าน..... 60

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.16	โครงการที่อยู่อาศัยควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกในความคิดเห็น ของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 61
4.17	สาเหตุที่เลือกซื้อเพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวก..... 61
4.18	เพศของผู้ตอบแบบสอบถามที่พักอาศัยในแนวตั้ง..... 62
4.19	อายุของผู้อาศัยในที่พักอาศัยแนวตั้ง..... 63
4.20	สถานภาพการสมรส..... 64
4.21	ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 64
4.22	อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 65
4.23	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน..... 66
4.24	รายได้ต่อครัวเรือน..... 67
4.25	รายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนของครัวเรือน..... 68
4.26	ข้อดีของคอนโดมิเนียม..... 69
4.27	ข้อเสียของคอนโดมิเนียม..... 70
4.28	สาเหตุที่เลือกคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัย..... 71
4.29	ความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม..... 72
4.30	ความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก..... 73
4.31	สาเหตุที่เลือกคอนโดมิเนียมเพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวก..... 74
4.32	ความสะดวกในการเดินทาง..... 74
4.33	เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน..... 75
4.34	ปัญหาในการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม..... 76
4.35	สาเหตุที่ไม่เลือกซื้อบ้าน..... 77
4.36	เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 78
4.37	อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 78
4.38	สถานภาพสมรส..... 79
4.39	ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 79
4.40	อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 80
4.41	สมาชิกในครัวเรือน..... 80

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.42	รายได้อัตราครัวเรือน..... 81
4.43	รายจ่ายต่อครัวเรือน..... 81
4.44	เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งตามความคิดเห็น ของผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 กลุ่ม..... 82
4.45	ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบตามความคิดเห็น ของนักลงทุนในแนวราบ..... 84
4.46	ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบตามความคิดเห็น ของนักลงทุนในแนวราบ..... 85
4.47	ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้งตามความคิดเห็น ของนักลงทุนในแนวราบ..... 86
4.48	ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้งตามความคิดเห็น ของนักลงทุนในแนวราบ..... 87
4.49	ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวราบตามความคิดเห็น ของนักลงทุนในแนวตั้ง..... 88
4.50	ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบตามความคิดเห็น ของนักลงทุนในแนวตั้ง..... 89
4.51	ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้งตามความคิดเห็น ของนักลงทุนในแนวตั้ง..... 90
4.52	ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้งตามความคิดเห็น ของนักลงทุนในแนวตั้ง..... 91
4.53	ลำดับความสำคัญข้อได้เปรียบของที่อยู่อาศัยในแนวราบ..... 94
4.54	ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวราบ..... 95
4.55	ลำดับความสำคัญข้อดีของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง..... 96
4.56	ลำดับความสำคัญข้อเสียของที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง..... 97
4.57	วิเคราะห์ผลแบบสอบถามผู้บริหารสินเชื่อและนักลงทุน..... 101

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
3.1 ทาวน์เฮาส์ระดับรายได้ปานกลาง.....	32
3.2 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลาง.....	33
3.3 แสดงสาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัย.....	34
3.4 แสดงสนามเด็กเล่นในหมู่บ้าน.....	34
3.5 แสดงบ่อน้ำบาดน้ำเสีย.....	35
3.6 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง.....	36
3.7 แสดงสถานที่ติดต่อสอบถามของราชดำเนินคอนโดมิเนียม.....	36
3.8 แสดงอุปกรณ์ดับเพลิง.....	37
3.9 แสดงลิฟท์โดยสารของคอนโดมิเนียม.....	37
3.10 ด้านหน้าของร้านค้าคอนโดมิเนียม.....	38
3.11 ร้านค้า และ ชัก อบ ริด ของคอนโดมิเนียม.....	38
3.12 แสดงด้านหน้าของบางรักคอนโดมิเนียม.....	39
3.13 สถานที่จอดรถชั้นล่างของอาคารบางรักคอนโดมิเนียม.....	39
3.14 สถานที่ติดต่อนิติบุคคลอาคารชุด.....	40
3.15 ชั้นวางจดหมายของอาคารชุด.....	40

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย