



บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูง ในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร ใช้การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับที่พักอาศัยของชาว กรุงเทพมหานครผู้มีรายได้สูง คือผู้มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 25,000 บาทขึ้นไป ทั้งผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด และผู้มีรายได้สูงที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง ซึ่งเลือกมาเป็นตัวอย่างจำนวน 991 ราย และ 167 รายตามลำดับ มาทำการวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดของผู้มีรายได้สูงทั้งสองกลุ่มดังกล่าว ตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานที่กำหนดไว้

การวิเคราะห์ข้อมูลผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด

1. ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม

ประชากรตัวอย่างผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานครที่ศึกษาคั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นชาย (ร้อยละ 57.2) อายุระหว่าง 30 ถึง 39 ปี (ร้อยละ 32.7) มีอาชีพนักธุรกิจ (ร้อยละ 40.7) รายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ระหว่าง 25,000 ถึง 39,999 บาท (ร้อยละ 61.8) สำเร็จการศึกษาระดับอุดมศึกษาคือตั้งแต่ปริญญาตรีขึ้นไป (ร้อยละ 66.1) และสมรสแล้ว (ร้อยละ 71.3) ในจำนวนผู้สมรสแล้วมีบุตรโดยเฉลี่ย 2.33 คน สำหรับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนนั้นเมื่อนำมาจำแนกระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูงเป็น 3 ระดับ คือผู้มีรายได้สูงขั้นต่ำ (ไม่เกิน 30,000 บาท) ผู้มีรายได้สูงชั้นปานกลาง (ระหว่าง 30,000-49,999 บาท) และผู้มีรายได้สูงชั้นสูง (ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป) พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในระดับผู้มีรายได้สูงชั้นปานกลาง คือ ร้อยละ 43.2 รายละเอียดเกี่ยวกับ เพศ อายุ อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส และจำนวนบุตรของผู้ตอบสัมภาษณ์ แสดงไว้ในตารางที่ 6 ถึงตารางที่ 12

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6 ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	567	57.2
หญิง	424	42.8
รวม	991	100.0

ตารางที่ 7 ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามอายุ

อายุ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30	208	21.0
30 - 39	324	32.7
40 - 49	257	25.9
ตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป	202	20.4
รวม	991	100.0

ตารางที่ 8 ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	129	13.0
ลูกจ้างเอกชน	288	29.1
นักธุรกิจ	403	40.7
ประกอบอาชีพอิสระ	171	17.2
รวม	991	100.0

ตารางที่ 9 ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	จำนวน	ร้อยละ	จำแนกระดับรายได้
25,000 - 29,999	333	33.6	ผู้มีรายได้สูงขั้นต่ำ (33.6)
30,000 - 39,999	279	28.2	ผู้มีรายได้สูงปานกลาง (43.2)
40,000 - 49,999	149	15.0	
50,000 - 59,000	54	5.5	ผู้มีรายได้สูงชั้นสูง (23.2)
60,000 - 69,999	43	4.3	
ตั้งแต่ 70,000 ขึ้นไป	133	13.4	
รวม	991	100.0	100.0

ตารางที่ 10 ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่ามัธยมศึกษา	72	7.3
มัธยมศึกษาและอาชีวศึกษา	264	26.6
อุดมศึกษา	655	66.1
รวม	991	100.0

ตารางที่ 11 ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	จำนวน	ร้อยละ
โสด	284	28.7
สมรส	707	71.3
รวม	991	100.0

ตารางที่ 12 ร้อยละของประชากรตัวอย่างจำแนกตามจำนวนบุตร

จำนวนบุตร (คน)	จำนวน	ร้อยละ
0	368	37.1
1	132	13.3
2	211	21.3
3	124	12.5
4	102	10.3
ตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป	54	5.5
รวม	991	100.0

2. ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครที่มีรายได้สูงร้อยละ 52.4 อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว รองลงมาคือร้อยละ 29.3 อาศัยอยู่ในตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 15.1 อาศัยอยู่ในทาวน์เฮาส์ มีครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครที่มีรายได้สูงอาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์หรือแฟลตเพียงร้อยละ 3.2 เท่านั้น โดยมีสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยเป็นเจ้าของถึงร้อยละ 78.5 เป็นผู้เช่าพักร้อยละ 11.1 และอาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าเช่าอีกร้อยละ 10.4 ดังรายละเอียดในตารางที่ 13 และ 14

ตารางที่ 13 ประเภทที่อยู่อาศัยในครอบครองของครอบครัวผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานคร

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละของครอบครัว
บ้านเดี่ยว	519	52.4
ทาวน์เฮาส์	150	15.1
ตึกแถว	290	29.3
อพาร์ทเมนต์/แฟลต	32	3.2
รวม	991	100.0

ตารางที่ 14 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของครอบครัวผู้มีราย ได้สูง

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละของครอบครัว
เป็นเจ้าของ	778	78.5
เช่า	110	11.1
อาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า	103	10.4
รวม	991	100.0

3. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายที่พักอาศัยของผู้มีราย ได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด

3.1 ความคิดที่จะย้ายที่พักอาศัย

มีครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครที่มีราย ได้สูงร้อยละ 7.4 ต้องการย้ายที่พักอาศัยในปัจจุบัน ไปอยู่ที่อื่นอย่างแน่นอน ร้อยละ 22.3 คิดจะย้าย ครอบครัวที่ยังไม่คิดจะย้ายมีจำนวนมากที่สุดคือร้อยละ 34.4 ส่วนครอบครัวที่ตัดสินใจจะไม่ย้ายที่พักอาศัยอย่างแน่นอนมีร้อยละ 18.3 และมีผู้ที่ยัง ไม่ได้ตัดสินใจอีกร้อยละ 17.6

ตารางที่ 15 ร้อยละของครอบครัวผู้มีราย ได้สูงชาวกรุงเทพมหานคร จำแนกตามความคิดที่จะย้ายที่พักอาศัย

ความคิดที่จะย้ายที่พักอาศัย	จำนวน	ร้อยละของครอบครัว
ย้ายแน่นอน	73	7.4
คิดจะย้าย	221	22.3
ยังไม่ได้ตัดสินใจ	175	17.6
ยังไม่คิดจะย้าย	341	34.4
ไม่ย้ายแน่นอน	181	18.3
รวม	991	100.0

เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบความคิดที่จะย้ายที่พักอาศัยของผู้มีราย ได้สูงตามระดับ รายได้ของผู้มีราย ได้สูงพบว่า ผู้มีราย ได้สูงในแต่ละระดับมีแนวโน้มของความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ โดยส่วนใหญ่ไม่คิดจะย้ายที่พักอาศัย ดังรายละเอียดในตารางที่ 16

ตารางที่ 16 ความคิดที่จะย้ายที่พนักงานจำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง

ระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง	ความคิดที่จะย้ายที่พนักงาน			รวม
	คิดจะย้าย	ยังไม่ได้ตัดสินใจ	ไม่คิดจะย้าย	
รายได้สูงขั้นต่ำ	30.9	18.7	50.4	100.0
รายได้สูงที่ปานกลาง	31.2	18.3	50.5	100.0
รายได้สูงขั้นสูง	25.3	14.0	60.7	100.0
เฉลี่ย	29.7	17.6	52.7	100.0

สาเหตุสำคัญที่สุดซึ่งผู้มีรายได้สูงคิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัยแน่นอน ได้แก่ บริเวณที่พนักงานเดิมคับแคบ รองลงมาได้แก่ ที่พนักงานเดิมเก่า การเดินทางจากที่พนักงานเดิมไม่สะดวก สิ่งแวดล้อมของที่พนักงานเดิมไม่ดี มีผู้มาขอซื้อที่พนักงานเดิมในราคาสูง ที่พนักงานเดิมอยู่ไกลจากที่ทำงานและน้ำท่วมที่พนักงานเดิม ตามลำดับ ดังรายละเอียดในตารางที่ 17

ตารางที่ 17 สาเหตุที่ย้ายและลำดับความสำคัญของสาเหตุที่จะย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม

สาเหตุที่จะย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม	ลำดับความสำคัญ								ลำดับความสำคัญเฉลี่ย
	1	2	3	4	5	6	7	รวม	
บริเวณคับแคบ	66.2	17.4	9.2	1.5	2.6	1.0	2.0	100.0	1.69
เก่า	21.8	36.3	24.2	4.0	4.8	4.8	4.0	100.0	2.65
มีผู้มาขอซื้อในราคาแพง	27.9	22.1	20.9	5.8	4.7	5.8	12.8	100.0	3.08
สิ่งแวดล้อมไม่ดี	16.0	33.6	20.2	10.1	8.4	5.9	5.9	100.0	3.02
การเดินทางไม่สะดวก	20.7	30.6	18.2	14.0	10.7	3.3	2.5	100.0	2.83
ไกลจากที่ทำงาน	20.5	20.5	13.6	17.0	11.4	14.8	2.3	100.0	3.32
น้ำท่วม	14.0	14.0	22.1	17.4	8.1	7.0	17.4	100.0	3.82

หมายเหตุ ลำดับความสำคัญเฉลี่ย คำนวณจากคะแนนรวมของคะแนนลำดับความสำคัญคูณกับอัตราร้อยละของแต่ละลำดับความสำคัญนั้น ๆ หารด้วย 100

3.2 ปัจจัยที่ครอบครัวผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดใช้ในการพิจารณา ย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยใหม่

ปัจจัยสำคัญที่ครอบครัวผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครใช้ในการพิจารณาย้ายไป อยู่ในที่พักอาศัยใหม่ เรียงตามลำดับความสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. ถนนซึ่งเป็นที่ตั้งของที่พักอาศัย (ร้อยละ 81.0)
2. แหล่งอุปโภคบริโภค (ร้อยละ 73.6)
3. การเกิดน้ำท่วม (ร้อยละ 61.7)
4. มีทางด่วนผ่าน (ร้อยละ 37.2)
5. เป็นบริเวณเขตเศรษฐกิจหรืออุตสาหกรรม (ร้อยละ 32.1)
6. ผังเมืองรวม (ร้อยละ 19.3)
7. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ร้อยละ 12.8)

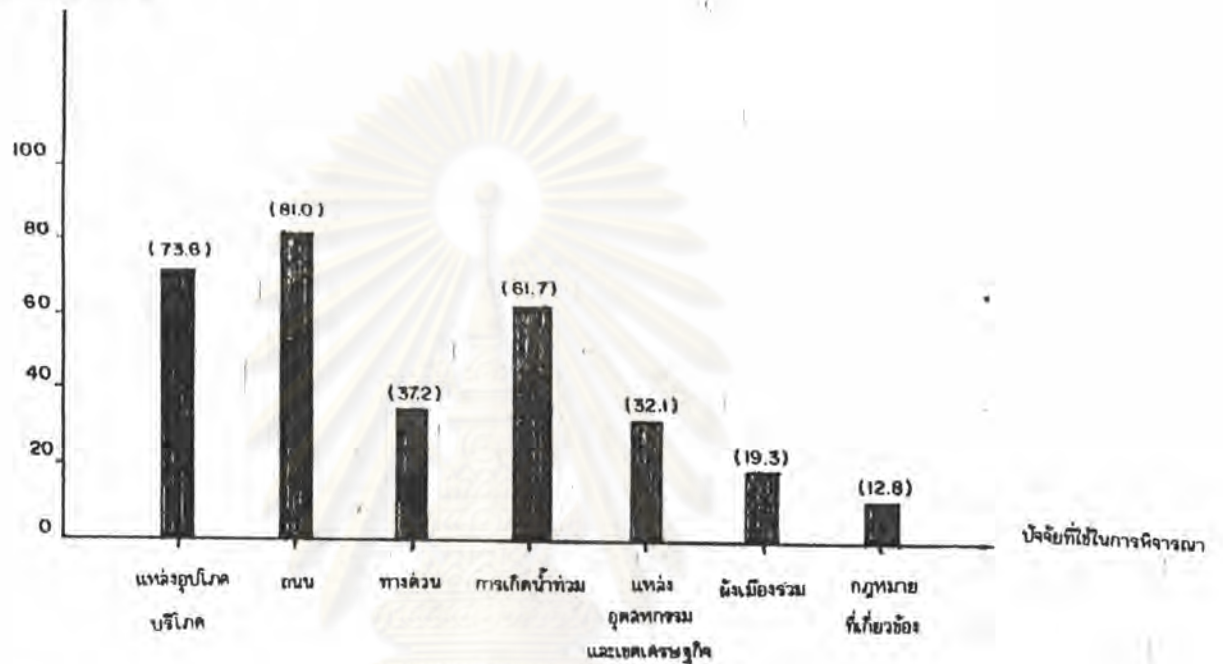
จะเห็นได้ว่ามีเพียง 3 ปัจจัยที่ผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครให้ความสำคัญในการพิจารณาแหล่งที่จะย้ายไปอยู่อาศัยใหม่ คือถนนที่เป็นแหล่งที่ตั้งของที่พักอาศัย แหล่งหาซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และแหล่งที่จะไม่เกิดปัญหาน้ำท่วม ส่วนปัจจัยอื่น ๆ มีความสำคัญต่อการพิจารณาน้อยมาก (ดูรายละเอียดในตารางที่ 18 และแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 18 ร้อยละของครอบครัวผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครจำแนกตามปัจจัย ที่ใช้ในการพิจารณาย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยใหม่

ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา	ความถี่	ร้อยละของครอบครัว
แหล่งอุปโภคบริโภค	729	73.6
ถนน	803	81.0
ทางด่วน	368	37.2
การเกิดน้ำท่วม	611	61.7
แหล่งอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจ	318	32.1
ผังเมืองรวม	191	19.3
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	127	12.8

แผนภูมิที่ 2 ปัจจัยที่ผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครใช้ในการพิจารณาย้ายไปอยู่ในพื้นที่อาศัยใหม่

ร้อยละของครอบครัว



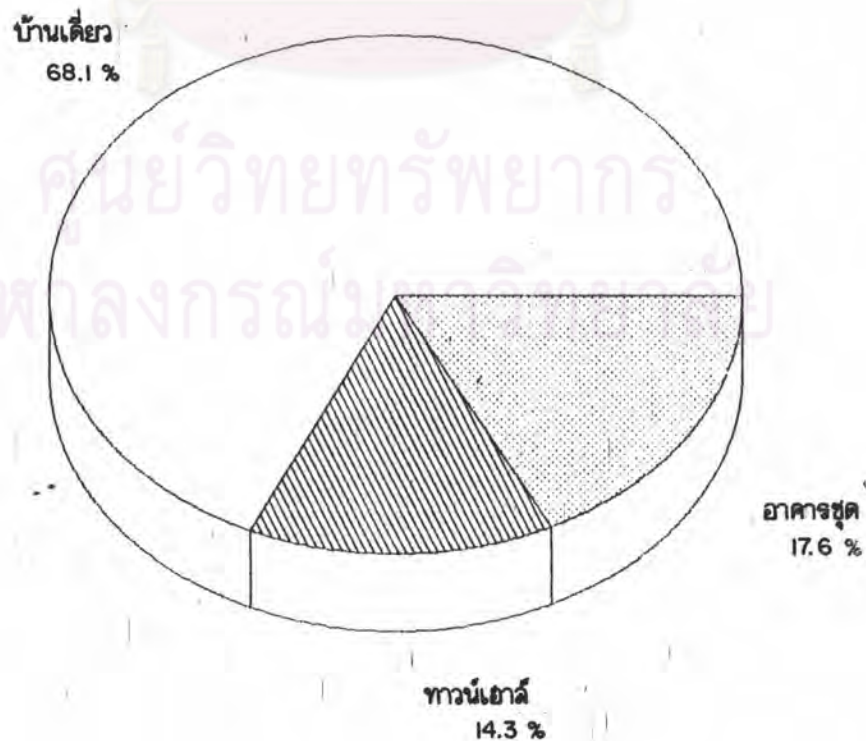
3.3 ประเภทของที่อยู่อาศัยซึ่งผู้มีรายได้น้อยต้องการย้ายไปอยู่

ครอบครัวที่มีรายได้น้อยซึ่งต้องการย้ายไปอยู่ในพื้นที่อาศัยใหม่ หรือคิดจะย้ายไปอยู่ในพื้นที่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 68.1 ต้องการย้ายไปอยู่ในบ้านเดี่ยว รองลงมาร้อยละ 14.3 ต้องการย้ายไปอยู่ทาวน์เฮาส์หรือบ้านแฝด ครอบครัวผู้มีรายได้น้อยซึ่งต้องการย้ายไปอยู่ในอาคารชุดมีจำนวนเพียงร้อยละ 17.6 แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด ไม่ใช่แบบที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัย ทั้งนี้เหตุผลสำคัญเป็นเพราะผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่มีความเห็นว่าอาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีเนื้อที่ใช้อยู่อาศัยน้อยและไม่มีบริเวณบ้าน นอกจากนี้ยังเกรงกลัวว่าจะมีปัญหากับเพื่อนบ้านที่อยู่อาศัยร่วมในอาคารชุดเดียวกัน และเห็นว่าอาคารชุดมีราคาแพงเกินไป ดังรายละเอียดในตารางที่ 19 และ 20

ตารางที่ 19 ร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายได้สูง
จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งต้องการย้ายไปอยู่

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละของครอบครัว
บ้านเดี่ยว	675	68.1
ทาวน์เฮาส์	142	14.3
อาคารชุด	174	17.6
รวม	991	100.0

แผนภูมิที่ 3 ร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายได้สูง
จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งต้องการย้ายไปอยู่

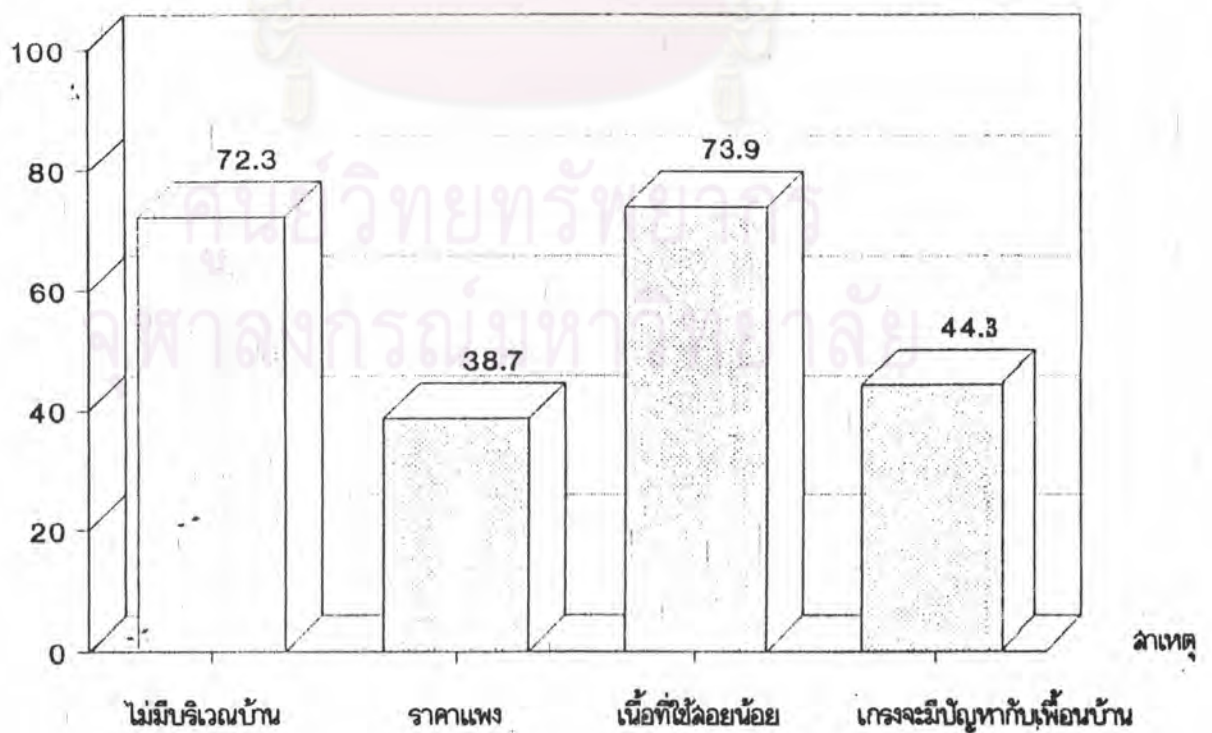


ตารางที่ 20 ร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายได้สูง
จำแนกตามสาเหตุที่ไม่คิดจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุด

สาเหตุ	ความถี่	ร้อยละของครอบครัว
ไม่มีบริเวณบ้าน	716	72.3
ราคาแพง	383	38.7
เนื้อที่ใช้สอยน้อย	732	73.9
เกรงจะมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน	439	44.3

แผนภูมิที่ 4 ร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายได้สูง
จำแนกตามสาเหตุที่ไม่คิดจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุด

ร้อยละของครอบครัว



4. การพิสูจน์สมมติฐาน

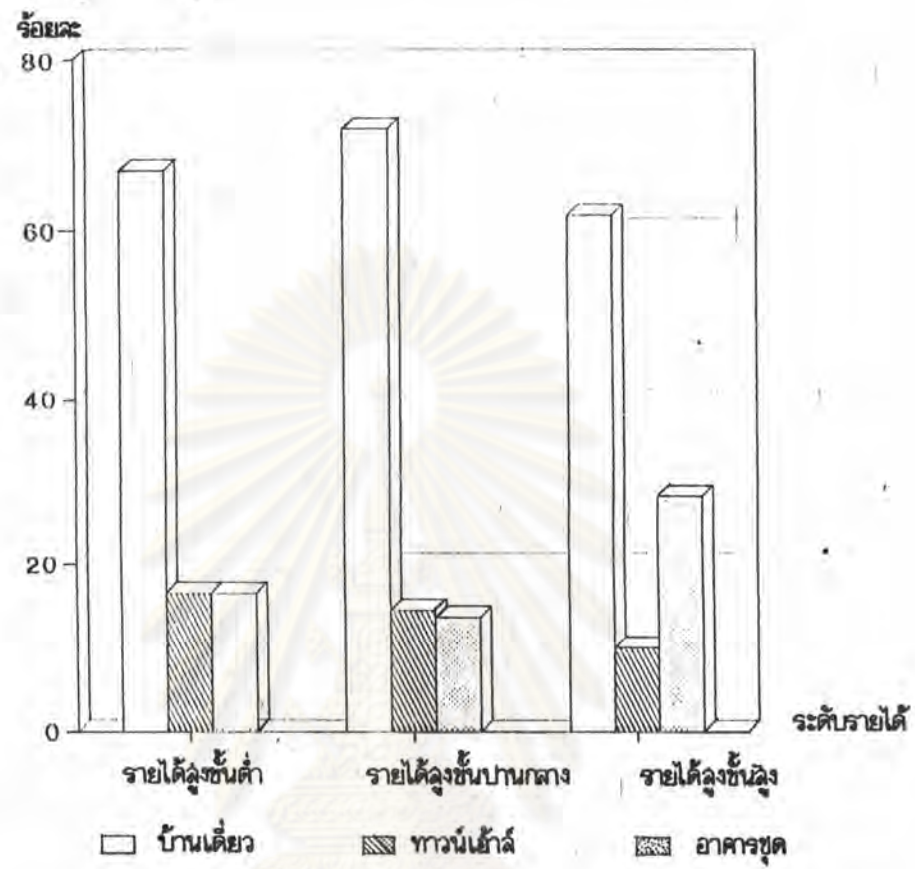
4.1 การพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 1 "พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากบ้านไปสู่อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสะดวกสบายมากขึ้น"

การวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนของแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้อ่อนต้องการย้ายไปอยู่นั้น เมื่อวิเคราะห์โดยจำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อน เป็นผู้มีรายได้อ่อนชั้นต่ำ ชั้นปานกลาง และชั้นสูงพบว่า โดยส่วนใหญ่ผู้มีรายได้อ่อนต้องการจะย้ายเข้าไปอยู่ในบ้านเดี่ยว เพราะต้องการบริเวณและเนื้อที่ที่กว้างขวาง โดยมีผู้ที่ต้องการย้ายไปอยู่ในอาคารชุดเพียงร้อยละ 17.6 แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนที่ต้องการย้ายเข้าไปอยู่ในอาคารชุด พบว่าการเลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดของผู้มีรายได้อ่อนชั้นต่ำ มีมากที่สุดในกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนชั้นสูง คือมีร้อยละ 28.3 ของกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนที่ต้องการจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุด ส่วนในกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนชั้นต่ำและชั้นปานกลาง ต้องการจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุดร้อยละ 16.5 และ 13.6 เท่านั้น ซึ่งจากแนวโน้มของร้อยละดังกล่าวน่าจะสรุปได้ว่าผู้มีรายได้อ่อนชั้นมีแนวโน้มที่จะย้ายเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามเมื่อทดสอบทางสถิติพบว่าไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แสดงว่าไม่ปฏิเสธ H_0 (Null Hypothesis) หมายความว่าระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อนไม่มีความสัมพันธ์กับประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้ายไปอยู่ จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าผู้มีรายได้อ่อนในทุกระดับรายได้มีพฤติกรรมเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะมีแนวโน้มที่จะเลือกอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ อาคารชุดยังไม่เป็นที่นิยมมากนักในกลุ่มผู้มีรายได้อ่อน จึงสรุปได้ว่าสมมติฐานนี้ได้รับการปฏิเสธ แต่ก็มีข้อน่าสังเกตว่าในกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนที่ต้องการจะเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นมีมากที่สุดในกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนชั้นสูง แสดงว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เหมาะสมที่สุดของตลาดธุรกิจอาคารชุดราคาสูง คือกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนชั้นสูง ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป

ตารางที่ 21 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้ายไปอยู่จำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อน

ระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อน	ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการย้ายไปอยู่			
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	รวม
รายได้อ่อนชั้นต่ำ	67.0	16.5	16.5	100.0
รายได้อ่อนชั้นปานกลาง	72.0	14.4	13.6	100.0
รายได้อ่อนชั้นสูง	61.7	10.0	28.3	100.0
เฉลี่ย	68.1	14.3	17.6	100.0

แผนภูมิที่ 5 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ตกลงการย้ายไปอยู่จำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง



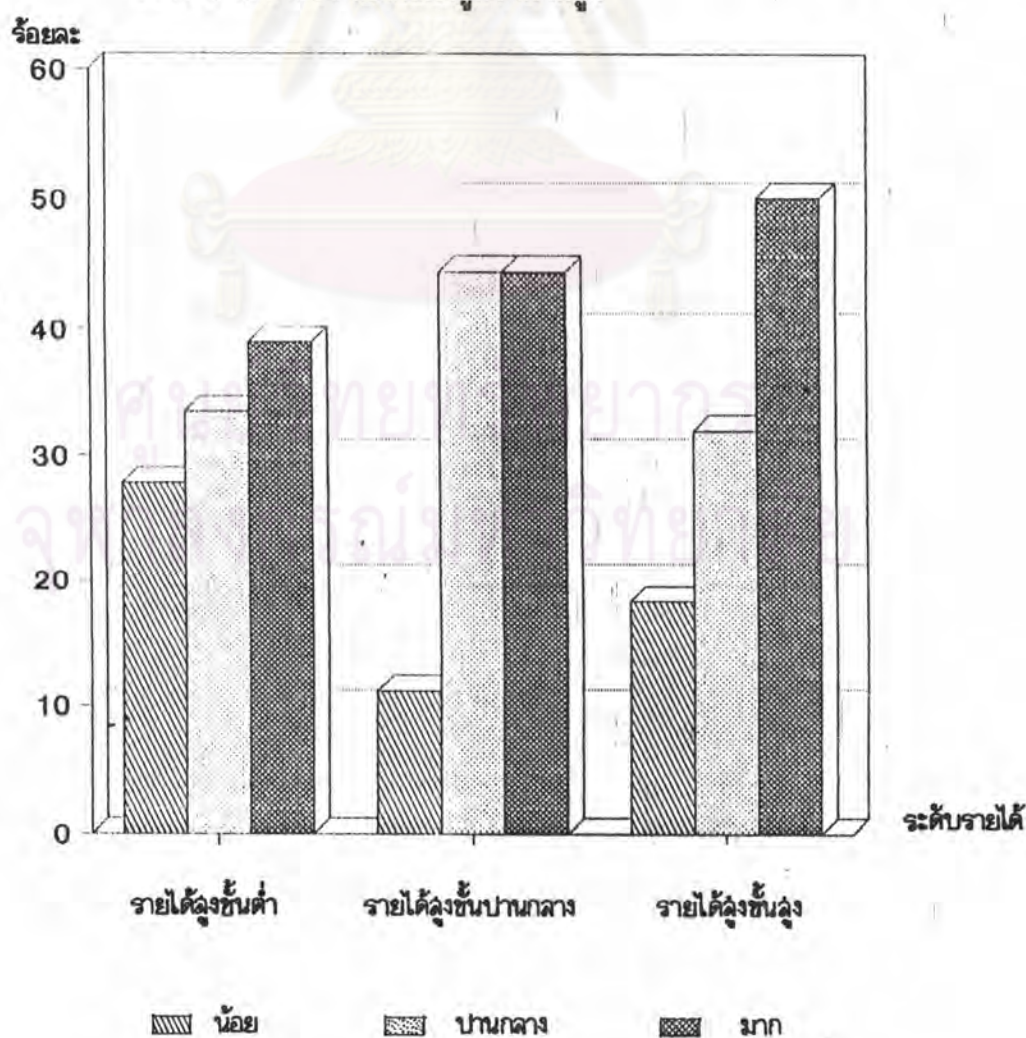
4.2 การพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 2 "ผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีความต้องการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ"

ในประเด็นเกี่ยวกับความต้องการอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ คือสิ่งที่บ่งชี้ถึงความต้องการที่จะอยู่อาศัยอย่างมีคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งในด้านร่างกาย จิตใจและสังคม การวิเคราะห์ความต้องการอยู่อาศัยอย่างมีคุณภาพชีวิตนี้ เมื่อจำแนกความคิดเห็นของผู้มีรายได้สูงตามระดับรายได้ (ดูตารางที่ 22) พบว่าผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่คือร้อยละ 43.6 ให้ความสำคัญกับการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะในระดับมาก หากพิจารณาเฉพาะในกลุ่มผู้ที่ให้ความสำคัญมาก กล่าวได้ว่ายังมีรายได้สูงขึ้นก็ยังให้ความสำคัญมากกับการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ อย่างไรก็ตามความแตกต่างในความเห็นด้านนี้ เป็นความแตกต่างที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แสดงว่าไม่ปฏิเสธ H_0 (Null Hypothesis) นั่นคือระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง ไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการเลือกที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ จึงกล่าวได้ว่าผู้มีรายได้สูงทุกระดับรายได้จะให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะในระดับมาก หมายความว่าโดยภาพรวมแล้วผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่มีความต้องการเช่นนั้น จึงกล่าวโดยสรุปได้ว่าสมมติฐานนี้เป็นจริง

ตารางที่ 22 ความต้องการอยู่อาศัยในที่ที่มีสภาวะแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ
จำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง

ระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง	ลำดับความสำคัญ			
	น้อย	ปานกลาง	มาก	รวม
รายได้สูงขั้นต่ำ	27.8	33.3	38.9	100.0
รายได้สูงขั้นปานกลาง	11.1	44.4	44.4	100.0
รายได้สูงขั้นสูง	18.2	31.8	50.0	100.0
เฉลี่ย	19.1	37.2	43.6	100.0

แผนภูมิที่ 6 ความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาวะแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ
จำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง



4.3 การนิสุจน์สมมติฐานข้อที่ 3 "ผู้มีราย ได้สูงที่ไม่ ได้อยู่อาศัย ในอาคารชุดยังมี ราย ได้สูงซึ่งยังมีแนวโน้มที่จะโยกย้ายที่อยู่อาศัยจาก เขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร เข้าสู่ เขตชั้นกลาง และชั้น ในของกรุงเทพมหานครมากขึ้น"

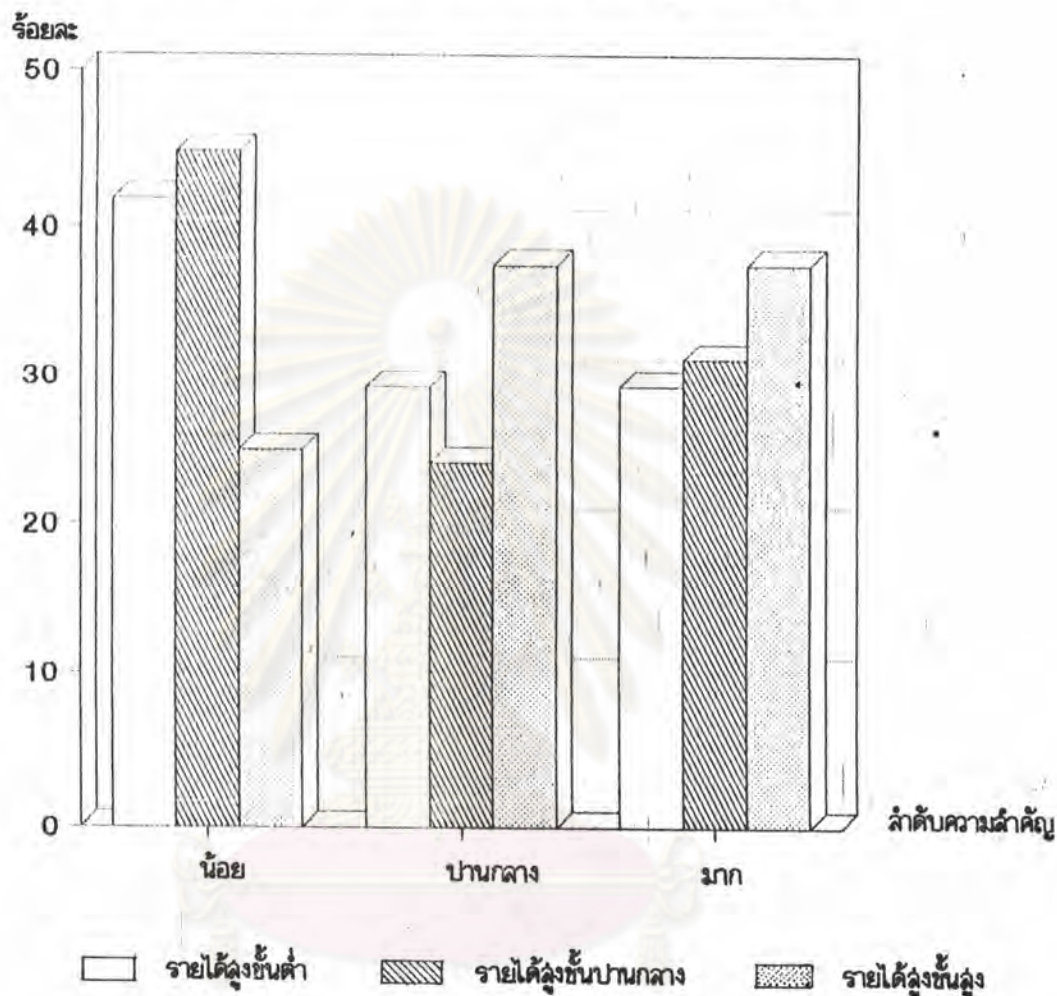
การนิสุจน์สมมติฐานข้อนี้ คือ เรื่องการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ หรือ ใจกลางเมือง ปัจจัยที่น่าจะเกี่ยวข้องมากกับวิถีชีวิตของผู้มีราย ได้สูง ซึ่งเวลาส่วนใหญ่ของคน เหล่านี้ต้องทุ่มเทให้กับหน้าที่การงานหรือธุรกิจที่ประกอบการอยู่ อย่างเช่นการอยู่ใจกลางเมือง ย่อม สะดวกสบายต่อการเดินทางที่ไม่ต้องเดินทาง ไกลและ ไม่เสียเวลามากอันเนื่องมาจากจราจรติดขัด หรือ การอยู่อาศัยในย่านศูนย์กลางธุรกิจน่าจะสร้างความสะดวกสบายในการติดต่อประสานงานกับองค์กรธุรกิจ อื่น ๆ ผลการสำรวจข้อมูลพบว่าผู้มีราย ได้สูงให้ความสำคัญกับประเด็นนี้ในแต่ละระดับไม่แตกต่างกันนักคือ มากร้อยละ 31.9 ปานกลางร้อยละ 29.0 โดยมีผู้ให้ความสำคัญน้อยอีกร้อยละ 39.1 แสดงว่าผู้มี ราย ได้สูงส่วนใหญ่ไม่ให้ความสำคัญมากนักกับการเลือกที่จะอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือการอยู่ ใจกลางเมือง

เมื่อวิเคราะห์โดยจำแนกตามระดับราย ได้ของผู้มีราย ได้สูง (ดูตารางที่ 23) พบว่ามีความแตกต่างในความเห็นประการหนึ่ง กล่าวคือ ในกลุ่มผู้มีราย ได้สูงชั้นต่ำและชั้นปานกลาง ให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือ ใจกลางเมืองในระดับปานกลางค่อนข้างน้อย ส่วนผู้มีราย ได้สูงชั้นสูงให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวในระดับปานกลางค่อนข้างมาก แต่ เมื่อทดสอบทางสถิติพบว่า ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แสดงว่าไม่ปฏิเสธ H_0 (Null Hypothesis) นั่นคือระดับราย ได้ของผู้มีราย ได้สูง ไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการโยกย้ายที่อยู่อาศัย จากเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร เข้าสู่ เขตชั้นกลางและชั้น ในของกรุงเทพมหานครมากขึ้น หมายความว่า การเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ไม่ใช่ปัจจัยสำคัญที่ผู้มีราย ได้สูงทุกระดับราย ได้ ใช้ในการ เลือกแหล่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย จึงกล่าว ได้ว่าสมมติฐานนี้ได้รับการปฏิเสธ

ตารางที่ 23 ลำดับความสำคัญของการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือ ใจกลางเมืองจำแนกตามระดับราย ได้ของผู้มีราย ได้สูง

ระดับราย ได้ของผู้มีราย ได้สูง	ลำดับความสำคัญ			
	น้อย	ปานกลาง	มาก	รวม
ราย ได้สูงชั้นต่ำ	41.7	29.2	29.2	100.0
ราย ได้สูงชั้นปานกลาง	44.8	24.1	31.1	100.0
ราย ได้สูงชั้นสูง	25.0	37.5	37.5	100.0
เฉลี่ย	39.1	29.0	31.9	100.0

แผนภูมิที่ 7 ลำดับความสำคัญของการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมืองจำแนกตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้สูง



ศูนย์วิทยพัทยากร

5. ปัจจัยสำคัญในการเลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดของผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุด จากจำนวนผู้มีรายได้สูงร้อยละ 17.6 ที่ต้องการจะย้ายไปอยู่อาศัยในอาคารชุด (ดูข้อมูลในตารางที่ 19) เมื่อนำมาแยกพิจารณาถึงปัจจัยที่ผู้มีรายได้สูงที่คิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัยแน่นอนไปอยู่ในอาคารชุดใช้พิจารณาเลือกอาคารชุดเรียงตามลำดับความสำคัญได้ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง (2.53)
2. ราคาของห้องชุด (3.36)
3. แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น (3.65)
4. ระยะเวลาในการเดินทาง (3.96)
5. ระยะทางไปยังที่ทำงาน (4.04)
6. สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด (5.00)

7. รูปแบบของอาคารชุด (5.93)
8. ทีมงานผู้ลงทุนสร้างอาคารชุด (6.36)
9. ประเภทของอาคารชุด (6.47)
10. ทีมงานสถาปนิกและวิศวกร (6.69)
11. สถาบันการเงินที่สนับสนุน (7.67)

รายละเอียดเกี่ยวกับร้อยละของผู้มีรายได้อันสูงซึ่งคิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัยแน่นอน ไปอยู่ในอาคารชุดจำแนกตามปัจจัยที่ใช้พิจารณาเลือกอาคารชุดและลำดับความสำคัญของปัจจัยแสดงไว้ใน ตารางที่ 24

ตารางที่ 24 ร้อยละของผู้มีรายได้อันสูงซึ่งคิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัยแน่นอน ไปอยู่ในอาคารชุด จำแนกตามปัจจัยที่ใช้พิจารณาเลือกอาคารชุด และลำดับความสำคัญของปัจจัย

ปัจจัยที่พิจารณามา เลือกอาคารชุด	ลำดับความสำคัญของปัจจัย												ลำดับความ สำคัญเฉลี่ย
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	รวม	
ทำเลที่ตั้ง	46.7	10.0	13.3	16.7	3.3	6.7	3.3	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	2.53
ระยะทางไปยังที่ทำงาน	16.7	8.3	16.7	25.0	12.5	0.0	8.3	8.3	4.2	0.0	0.0	100.0	4.04
ระยะเวลาในการ เดินทาง	12.0	20.0	16.0	20.0	12.0	4.0	8.0	0.0	4.0	4.0	0.0	100.0	3.96
แหล่งอุปโภคบริโภค ที่จำเป็น	26.1	34.8	8.7	4.3	0.0	8.7	0.0	4.3	0.0	4.3	8.7	100.0	3.65
ราคาของห้องชุด	13.6	27.3	27.3	9.1	4.5	9.1	4.5	0.0	4.5	0.0	0.0	100.0	3.36
ประเภทของอาคารชุด	0.0	6.7	6.7	13.3	13.3	6.7	13.3	20.0	6.7	6.7	6.7	100.0	6.47
รูปแบบของอาคารชุด	0.0	6.7	13.3	13.3	0.0	13.3	33.3	13.3	0.0	6.7	0.0	100.0	5.93
สิ่งอำนวยความสะดวก ของอาคารชุด	8.7	8.7	4.3	13.0	26.1	21.7	0.0	8.7	8.7	0.0	0.0	100.0	5.00
ทีมงานผู้ลงทุนสร้าง อาคารชุด	0.0	7.1	35.7	0.0	7.1	7.1	0.0	0.0	7.1	21.4	14.3	100.0	6.36
ทีมงานสถาปนิกและวิศวกร	0.0	15.4	15.4	7.7	0.0	7.7	0.0	7.7	15.4	23.1	7.7	100.0	6.69
สถาบันการเงินที่สนับสนุน	0.0	6.7	6.7	6.7	20.0	0.0	0.0	6.7	13.3	6.7	33.3	100.0	7.67

หมายเหตุ ลำดับความสำคัญเฉลี่ย คำนวณจากคะแนนรวมของคะแนนลำดับความสำคัญของปัจจัยคูณกับ อัตราร้อยละของแต่ละลำดับความสำคัญของปัจจัยนั้น ๆ ทหารด้วย 100

ข้อมูลในตารางที่ 24 พบว่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยของทำเลที่ตั้ง ราคาห้องชุดและแหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น เป็นปัจจัยที่ผู้มีรายได้น้อยให้ความสำคัญมากต่อการพิจารณาเลือกอาคารชุด ซึ่งแหล่งที่ตั้งดังกล่าวนี้จะพิจารณาได้ว่าเป็นแหล่งที่ตั้งที่อยู่ในเขตที่มีการคมนาคมสะดวก ดังจะเห็นได้ว่าปัจจัยในเรื่องระยะทางไปยังที่ทำงานและระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานเป็นปัจจัยที่มีลำดับความสำคัญรองลงมาจากเรื่องราคาของห้องชุด ในขณะที่รูปแบบและประเภทของอาคารชุด ที่ทีมงานผู้ลงทุนและทีมงานผู้ออกแบบก่อสร้าง รวมทั้งสถาบันการเงินที่สนับสนุน ไม่ใช่ปัจจัยที่แสดงให้เห็นว่าผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่คิดว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกซื้อ

6. ทัศนคติของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในอาคารชุดต่อการพักอาศัยในอาคารชุด
การสำรวจความคิดเห็นของผู้มีรายได้น้อยเกี่ยวกับอาคารชุดในด้านต่าง ๆ สามารถจำแนกลำดับความคิดเห็นต่อการพักอาศัยในอาคารชุดตามค่าคะแนนเฉลี่ยของความคิดเห็นในเชิงบวกหรือลบต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุด โดยมีทิศทางจากลบไปบวกตามระดับคะแนนระหว่าง 1-5 กล่าวคือ ถ้าเป็นข้อความเชิงบวกจะมีคะแนนเป็น 5, 4, 3, 2, 1 จากเห็นด้วยอย่างยิ่ง ไปจนถึงไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่ถ้าเป็นข้อความเชิงลบจะมีคะแนนเป็น 1, 2, 3, 4, 5 จากเห็นด้วยอย่างยิ่ง ไปจนถึงไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง ผลจากการเฉลี่ยคะแนนในแต่ละข้อความ จะช่วยให้สามารถจัดลำดับข้อความจากที่ผู้มีรายได้น้อยเห็นด้วยและไม่เห็นด้วย ดังรายละเอียดในตารางที่ 25 และแผนภูมิที่ 26

คะแนนความคิดเห็นจากการวัดทัศนคติของผู้มีรายได้น้อย (ซึ่งไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดปัจจุบัน) ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด เมื่อนำมาจัดช่วงคะแนนเพื่อจำแนกทัศนคติออกเป็น 3 ระดับ คือทัศนคติที่ดี ทัศนคติที่เป็นกลาง และทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด โดยใช้วิธีการที่ได้กล่าวแล้วในบทที่ 1 ปรากฏว่ามีผู้ที่มีทัศนคติที่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 0.7 ทัศนคติที่เป็นกลางต่อการพักอาศัยในอาคารชุดร้อยละ 85.7 และมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดอีกร้อยละ 13.6 เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้มีรายได้น้อยส่วนมากมีทัศนคติที่เป็นกลางต่อการพักอาศัยในอาคารชุด จึงอาจกล่าวได้ว่าหากมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีรายได้น้อยได้เข้าใจถึงข้อดีในการเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุดธุรกิจของอาคารชุดพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยก็ยังมีช่องทางที่จะขยายตัวออกไปได้มาก

ศูนย์วิจัยทรัพย์สิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 25 ร้อยละของผู้มีรายได้อาจจำแนกตามความคิดเห็นด้านต่าง ๆ
ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดและระดับความคิดเห็น

ความคิดเห็น	ระดับความคิดเห็น					รวม
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็นด้วย	ไม่มี ความเห็น	ไม่เห็น ด้วย	ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง	
อาคารชุดมักตั้งอยู่ใจกลางเมืองหรือ บริเวณที่มั่งคั่งและสวยงาม	23.9	58.1	7.3	10.2	0.6	100.0
เจ้าของอาคารชุดไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งอาคารชุดตั้งอยู่	9.5	25.6	15.3	38.0	11.6	100.0
ราคาห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่น	22.2	56.7	9.0	11.2	0.9	100.0
ค่าใช้จ่ายห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับที่พักอาศัย ประเภทอื่น	20.8	57.6	11.0	9.6	1.0	100.0
การลงทุนซื้อห้องชุดมีโอกาสได้รับผลตอบแทนสูงกว่า	6.3	33.2	31.4	27.2	1.9	100.0
การซื้อห้องชุดมีโอกาสถูกโกงมากกว่าอาคารประเภทอื่น	15.0	47.6	25.4	10.9	1.1	100.0
หากเกิดเพลิงไหม้จะเกิดอันตรายมากกว่าอาคาร ประเภทอื่น	35.5	50.7	7.1	5.7	1.0	100.0
ผู้พักอาศัยได้รับการรบกวนจากกลิ่นอาหารหรือขยะ ของเพื่อนบ้าน	15.8	45.1	19.3	18.4	1.4	100.0
ผู้พักอาศัยได้รับการรบกวนจากเสียงของเพื่อนบ้าน	15.5	51.5	15.4	16.4	1.1	100.0
ผู้พักอาศัยได้รับความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง	15.2	50.5	14.9	18.5	0.8	100.0
การพักอาศัยจะสามารถประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย ในการดูแลมากกว่า	14.4	54.3	12.8	17.7	0.8	100.0
การประกอบอาหารกลิ่นแรงไม่สามารถทำได้ ในอาคารห้องชุด	13.4	43.3	20.4	22.0	0.9	100.0
การพักอาศัยปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายมากกว่า	7.1	40.7	20.4	29.8	1.9	100.0
มีปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและการดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลาง	7.5	48.0	23.2	20.9	0.5	100.0
อาคารชุดขาดบริเวณที่จะใช้ในการออกกำลังกาย	13.1	43.5	16.3	25.4	1.6	100.0
ติดตั้งเครื่องปรับอากาศจึงจะพักอาศัยอยู่ได้	13.1	50.8	14.8	19.7	1.6	100.0
เพื่อนบ้านเป็นผู้มีระดับการศึกษาสูงเป็นส่วนใหญ่	6.3	37.7	23.0	30.4	2.5	100.0
ครอบครัวที่พักอาศัยไปควรมีบุตรที่มีอายุน้อยหรือมีบุตร หลายคน	11.2	41.7	22.0	22.9	2.3	100.0

แผนภูมิที่ 8 แสดงค่าคะแนนความคิดเห็นเฉลี่ยของผู้วิจัย ได้สูง เรียงตามลำดับคะแนนเฉลี่ยจากบวก ไปลบ

ความคิดเห็น	คะแนนความคิดเห็นเฉลี่ย					คะแนนเฉลี่ย
	5	4	3	2	1	
อาคารชุดมักตั้งอยู่ใจกลางเมืองหรือบริเวณที่มีทิวทัศน์สวยงาม						3.94
การพักอาศัยจะสามารถประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการดูแลมากกว่า						3.64
ผู้พักอาศัยได้รับความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง						3.61
การพักอาศัยปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายมากกว่า						3.21
เจ้าของอาคารชุด ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งอาคารชุดตั้งอยู่						3.16
เพื่อนบ้าน เป็นผู้มีระดับการศึกษาสูง เป็นส่วนใหญ่						3.15
การซื้อห้องชุดมีโอกาสได้รับผลตอบแทนสูงกว่า						3.15
ครอบครัวที่พักอาศัย ไม่ควรมีบุตรที่มีอายุน้อยหรือมีบุตรหลายคน						2.63
มีปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง						2.59
อาคารชุดขาดบริเวณที่จะใช้ในการออกกำลังกาย						2.59
การประกอบอาหารกลิ่นแรงไม่สามารถทำได้ในอาคารชุด						2.54
ต้องติดเครื่องปรับอากาศจึงจะพักอาศัยอยู่ได้						2.46
ผู้พักอาศัย ได้รับการรบกวนจากกลิ่นอาหารหรือขยะของเพื่อนบ้าน						2.44
ผู้พักอาศัย ได้รับการรบกวนจากเสียงของเพื่อนบ้าน						2.36
การซื้อห้องชุดมีโอกาสถูกโกงมากกว่าอาคารประเภทอื่น						2.35
ค่าใช้จ่ายห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่น						2.12
ราคาห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่น						2.12
หากเกิดเพลิงไหม้จะเกิดอันตรายมากกว่าอาคารประเภทอื่น						1.86

ตารางที่ 26 ทักษะของผู้มีรายได้อ่างในกรุงเทพมหานครที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดจำแนกตามระดับรายได้

ระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่าง	ทักษะ			
	ดี	ปานกลาง	ไม่ดี	รวม
ระดับสูงที่ต่ำ	1.0	84.2	14.8	100.0
ระดับสูงที่ปานกลาง	0.7	85.3	13.9	100.0
ระดับสูงที่สูง	0.5	88.4	11.1	100.0
เฉลี่ย	0.7	85.7	13.6	100.0

นอกจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างทักษะที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดกับระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่างแล้ว ยังได้ทดสอบความสัมพันธ์กับตัวแปรทางเศรษฐกิจสังคมอื่น ๆ ด้วยคือ เพศ อายุ อาชีพ สถานภาพสมรส และระดับการศึกษา พบว่าตัวแปรอิสระด้านสถานภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้มีรายได้อ่างทุกตัวมีความอิสระแก่กันกับทักษะที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 หมายความว่าความแตกต่างในเรื่องรายได้ เพศ อายุ อาชีพ สถานภาพสมรส และระดับการศึกษา ไม่มีผลต่อทักษะของผู้มีรายได้อ่างในกรุงเทพมหานครที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด

อย่างไรก็ตาม เมื่อวิเคราะห์ทักษะของผู้มีรายได้อ่างที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด โดยจำแนกเป็นด้านต่าง ๆ 7 ด้าน คือด้านทำเลที่ตั้ง การลงทุนในอาคารชุด ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย กรรมสิทธิ์ในการครอบครองอาคารชุด อันตรายในการพักอาศัย ความรำคาญที่อาจเกิดขึ้น และทักษะต่อเพื่อนบ้านที่พักอาศัยในอาคารชุดเดียวกัน พบว่าผู้มีรายได้อ่างส่วนใหญ่มีทักษะที่ดีต่อด้านทำเลที่ตั้ง มีทักษะที่เป็นกลางต่อการลงทุนในอาคารชุด ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย กรรมสิทธิ์ในการครอบครองอาคารชุด อันตรายในการพักอาศัย และทักษะต่อเพื่อนบ้านที่พักอาศัยในอาคารชุดเดียวกัน และมีทักษะที่ไม่ดีต่อความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุด (ดูรายละเอียดในตารางที่ 27)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 27 ทักษะด้านต่าง ๆ ที่ต้องการพักอาศัยในอาคารชุดของผู้มีรายได้สูง
ในกรุงเทพมหานคร

ทัศนคติ	ทัศนคติ			รวม
	ดี	ปานกลาง	ไม่ดี	
ทำเลที่ตั้ง	60.0	36.7	3.3	100.0
การลงทุนในอาคารชุด	4.5	65.3	30.2	100.0
ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย	3.7	69.4	26.9	100.0
กรรมสิทธิ์การครอบครอง	8.3	61.1	25.6	100.0
อันตรายในการพักอาศัย	4.4	60.9	34.7	100.0
ทัศนคติต่อเพื่อนบ้าน	5.8	62.4	31.8	100.0
ความรำคาญที่อาจจะเกิดขึ้น	13.9	28.9	57.2	100.0

จากผลการสำรวจทัศนคติดังกล่าว สามารถบ่งชี้ถึงข้อดีและข้อเสียที่ผู้มีรายได้สูงคิดว่าจะเกิดขึ้น กล่าวคืออาคารชุดพักอาศัยจะมีข้อดีในด้านทำเลที่ตั้งซึ่งตั้งอยู่ใจกลางเมืองที่สะดวกต่อการเดินทางและติดต่อในด้านต่าง ๆ ส่วนข้อเสียที่กังวลกันมากคือความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุด ซึ่งก็เป็นลักษณะพื้นฐานของคนไทยที่รักความอิสระ ไม่ชอบความวุ่นวายจากการอยู่รวมกันมาก ๆ ประเด็นนี้จึงเป็นประเด็นที่บรรดาเจ้าของธุรกิจอาคารชุดทั้งหลายควรจะตระหนัก และอาจใช้เงื่อนไขไปใช้ในการโฆษณาในมน้าวใจผู้ซื้อได้ โดยพยายามชี้แจงให้เห็นถึงข้อดีของทำเลที่ตั้ง และแนวทางการลดปัญหาของความวุ่นวายในการพักอาศัยที่จะก่อให้เกิดความรำคาญกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่โฆษณาขาย

การวิเคราะห์ข้อมูลผู้มีรายได้สูงที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง

1. ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม

ผู้ตอบสัมภาษณ์เกี่ยวกับการพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงส่วนใหญ่เป็นชาย (ร้อยละ 50.9) อายุอยู่ระหว่าง 30 ถึง 39 ปี (ร้อยละ 41.3) อาชีพนักธุรกิจ (ร้อยละ 52.7) รายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 70,000 บาทขึ้นไป (ร้อยละ 35.9) สำเร็จการศึกษาระดับอุดมศึกษา (ร้อยละ 77.8) สมรสแล้ว (ร้อยละ 62.9) ในกลุ่มผู้ที่สมรสแล้วมีบุตรเฉลี่ย 1.73 คน สำหรับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงนี้ จำแนกตามระดับรายได้เป็น 3 ระดับ คือ ผู้มีรายได้สูงขั้นต่ำร้อยละ 24.5 รายได้สูงขั้นปานกลางร้อยละ 27.6 และรายได้สูงขั้นสูงอีกร้อยละ 47.9

รายละเอียดเกี่ยวกับ เพศ อายุ อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว ระดับการศึกษา และสถานภาพสมรสของผู้ตอบสัมภาษณ์ แสดงไว้ในตารางที่ 28 ถึงตารางที่ 33

ตารางที่ 28 ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	85	50.9
หญิง	82	49.1
รวม	167	100.0

ตารางที่ 29 ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามอายุ

อายุ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30	44	26.3
30-39	69	41.3
40-49	34	20.4
50-59	19	11.4
ตั้งแต่ 60 ขึ้นไป	1	0.6
รวม	167	100.0

ตารางที่ 30 ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	10	6.0
ลูกจ้างเอกชน	49	29.3
นักธุรกิจ	88	52.7
ประกอบอาชีพอิสระ	20	12.0
รวม	167	100.0

ตารางที่ 31 ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
ของครอบครัว

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	จำนวน	ร้อยละ	ระดับรายได้
25,000 - 29,999	41	24.5	รายได้สูงขั้นต่ำ (24.5)
30,000 - 39,999	22	13.2	
40,000 - 49,999	24	14.4	รายได้สูงปานกลาง (27.6)
50,000 - 59,999	14	8.4	รายได้สูงสูง (47.9)
60,000 - 69,999	6	3.6	
ตั้งแต่ 70,000 ขึ้นไป	60	35.9	
รวม	167	100.0	100.0

ตารางที่ 32 ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่ามัธยมศึกษา	6	3.6
มัธยมศึกษาและอาชีวศึกษา	31	18.6
อุดมศึกษา	130	77.8
รวม	167	100.0

ตารางที่ 33 ร้อยละของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำแนกตามสถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	จำนวน	ร้อยละ
โสด	62	37.1
สมรส	105	62.9
รวม	167	100.0

2. ลักษณะการใช้อาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบัน

2.1 พื้นที่ห้องชุด

ผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงเกือบครึ่งหนึ่ง คือประมาณร้อยละ 43.1 พักอาศัยอยู่ในห้องชุดที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป พื้นที่ห้องชุดที่พักอาศัยกันมากรองลงก็คือต่ำกว่า 100 ตารางเมตร มีร้อยละ 39.5 พื้นที่ 150-199 ตารางเมตร มีร้อยละ 9.0 และพื้นที่ 100-149 ตารางเมตร มีร้อยละ 8.4 ตามลำดับ เมื่อเฉลี่ยพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดแล้วจะเท่ากับ 162 ตารางเมตร

ตารางที่ 34 ร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงจำแนกตามพื้นที่ของห้องชุด

พื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	จำนวน	ร้อยละของผู้พัก
ต่ำกว่า 100	66	39.5
100-149	14	8.4
150-199	15	9.0
ตั้งแต่ 200 ขึ้นไป	72	43.1
รวม	167	100.0

2.2 จำนวนห้องนอน

จำนวนห้องนอนของห้องชุดราคาสูงมีถึงร้อยละ 38.9 ที่อยู่อาศัยในห้องชุดแบบ 3 ห้อง รองลงมาคือ 1 ห้องมีร้อยละ 32.3 และ 2 ห้องมีร้อยละ 19.8 ห้องชุดราคาสูงที่ห้องนอน 4 ห้อง มีร้อยละ 7.2 และที่มีห้องนอนตั้งแต่ 5 ห้องขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 1.8 เมื่อเฉลี่ยจำนวนห้องนอนของห้องชุดราคาสูงแล้วจะเท่ากับ 2.27 ห้อง

ตารางที่ 35 ห้องชุดราคาสูงจำแนกตามจำนวนห้องนอน

จำนวนห้องนอน	จำนวน	ร้อยละของห้องชุด
1	54	32.3
2	33	19.8
3	65	38.9
4	12	7.2
ตั้งแต่ 5 ห้องขึ้นไป	3	1.8
รวม	167	100.0

2.3 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ผู้ที่พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงเกือบครึ่งหนึ่งคือ ร้อยละ 46.7 ต้องจ่ายเงินเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางเดือนละตั้งแต่ 2,000 บาทขึ้นไป ส่วนผู้ที่พักอาศัยที่จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่เดือนละ 500 ถึง 999 บาทมีร้อยละ 18.0 จ่ายเดือนละ 1,000 ถึง 1,499 บาท และจ่ายเดือนละ 1,500 ถึง 1,999 บาท มีจำนวนเท่ากันคือร้อยละ 12.0 เมื่อเฉลี่ยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงต่อเดือนแล้วจะเท่ากับ 2,205 บาท

ตารางที่ 36 ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงจำแนกตามค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/เดือน)	จำนวน	ร้อยละของผู้พัก
ต่ำกว่า 1,000	30	18.0
1,000 - 1,499	20	12.0
1,500 - 1,999	20	12.0
ตั้งแต่ 2,000 ขึ้นไป	78	46.7
ไม่ตอบ	19	11.3
รวม	167	100.0

2.4 ค่าซ่อมแซมอาคารชุด

ในปัจจุบันผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงจ่ายเงินค่าซ่อมแซมอาคารชุดเฉลี่ยต่อเดือนเป็นจำนวนน้อยมาก มีผู้พักอาศัยถึงร้อยละ 86.8 จ่ายค่าซ่อมแซมอาคารชุดต่ำกว่า 500 บาทต่อเดือน มีผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงที่จ่ายค่าซ่อมแซมอาคารชุดเฉลี่ยต่อเดือนสูงกว่า 2,000 บาทขึ้นไป เพียงร้อยละ 10.8 เท่านั้น เมื่อเฉลี่ยค่าซ่อมแซมอาคารชุดต่อเดือนของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงแล้วจะตกเพียงร้อยละ 403 บาทเท่านั้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 37 ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงจำแนกตามค่าซ่อมแซมอาคารชุดเฉลี่ยต่อเดือน

ค่าซ่อมแซมอาคารชุด (บาท/เดือน)	จำนวน	ร้อยละของผู้พัก
ต่ำกว่า 500	145	86.8
500 - 999	2	1.2
1,000 - 1,499	2	1.2
ตั้งแต่ 2,000 ขึ้นไป	18	10.8
รวม	167	100.0

2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง

ผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงกว่าสามในสี่คือประมาณร้อยละ 77.2 จ่ายค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าโทรศัพท์ ต่ำกว่าเดือนละ 2,000 บาท สำหรับผู้พักอาศัยซึ่งจ่ายค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตั้งแต่เดือนละ 2,000 บาทขึ้นไป มีประมาณหนึ่งในสี่หรือร้อยละ 22.8 เมื่อเฉลี่ยค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงแล้วจะเป็นประมาณเดือนละ 1,600 บาท

ตารางที่ 38 ร้อยละของผู้พักอาศัยในห้องชุดราคาสูงจำแนกตามค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (บาท/เดือน)	จำนวน	ร้อยละของผู้พัก
ต่ำกว่า 2,000	129	77.2
ตั้งแต่ 2,000 ขึ้นไป	38	22.8
รวม	167	100.0

2.6 บริการของอาคารชุดที่ใช้และลักษณะการใช้บริการ

บริการของอาคารชุดที่ผู้พักอาศัยใช้ เรียงตามลำดับจากมากที่สุด ไปหาน้อยที่สุด

เป็นดังต่อไปนี้

1. ที่จอดรถ (2.66)
2. เส้าอากาศวิทยุโทรทัศน์ (2.50)
3. การรักษาความปลอดภัย/ยาม (2.19)
4. ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (1.88)

5. ร้านค้าย่อย (1.83)
6. ร้านอาหาร (1.70)
7. สระว่ายน้ำ (1.66)
8. ร้านเสริมสวย/ร้านตัดผม (1.64)
9. สำนักงานอาคารชุด (1.60)
10. สวนพักผ่อนและสนามเด็กเล่น (1.58)
11. ลิฟท์ขนของ (1.43)
12. ห้องซักรีด (1.40)
13. ห้องกายบริหาร (1.16)
14. ห้องสนุกเกอร์และเกมส์ (1.16)
15. ห้องคลินิก (1.00)
16. ห้องซาวน่า (0.82)
17. ห้องนวดตัว (0.80)
18. ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม (0.76)
19. สนามเทนนิส (0.75)
20. สนามพัตกอล์ฟ (0.67)
21. อ่างน้ำวน (0.64)
22. สนามสควอช (0.50)
23. ห้องบริการทางธุรกิจ (0.42)

รายละเอียดเกี่ยวกับร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง จำแนกตามบริการที่ใช้และลักษณะการใช้บริการ แสดงไว้ในตารางที่ 39 และแผนภูมิที่ 9

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 39 ร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงจำแนกตามบริการที่ใช้ และลักษณะการใช้บริการ

บริการ	ลักษณะการใช้บริการ				
	ไม่ใช้เลย 0	ใช้น้อย 1	ใช้ปานกลาง 2	ใช้มาก 3	รวม
การรักษาความปลอดภัย/ยาม	4.5	17.0	33.0	45.5	100.0
ที่จอดรถ	4.3	5.4	10.8	79.6	100.0
สระว่ายน้ำ	4.1	45.2	31.5	19.2	100.0
ห้องซักรีด	36.7	13.3	23.3	26.7	100.0
ห้องกายบริหาร	28.9	34.2	28.9	7.9	100.0
ห้องซาวน้ำ	44.7	31.6	21.1	2.6	100.0
ห้องนวดตัว	40.0	40.0	20.0	0.0	100.0
อ่างน้ำวน	54.5	27.3	18.2	0.0	100.0
ห้องบริการทางธุรกิจ	63.2	31.6	5.3	0.0	100.0
ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม	41.2	44.1	11.8	2.9	100.0
ห้องคลีนิก	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
ห้องสันทนาการและเกมส์	31.6	31.6	26.3	10.5	100.0
สนามสควอช	62.5	25.0	12.5	0.0	100.0
สนามเทนนิส	56.3	12.5	31.3	0.0	100.0
สนามฟุตกอล์ฟ	55.6	22.2	22.2	0.0	100.0
สวนพักผ่อนและสนามเด็กเล่น	13.3	26.7	48.9	11.1	100.0
สำนักงานอาคารชุด	8.3	41.7	31.9	18.1	100.0
ระบบโทรทัศนวงจรปิด	10.0	30.0	22.5	37.5	100.0
เสาอากาศวิทยุ โทรทัศน์	2.7	9.5	23.0	64.9	100.0
ลิฟท์ขนของ	16.7	38.1	31.0	14.3	100.0
ร้านค้าย่อย	5.6	36.1	27.8	30.6	100.0
ร้านอาหาร	4.5	45.5	25.0	25.0	100.0
ร้านเสริมสวย/ร้านตัดผม	22.7	22.7	22.7	31.8	100.0

แผนภูมิที่ 9 แสดงค่าลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง
จำแนกตามบริการที่ใช้

บริการ	ลักษณะการใช้บริการ				ลักษณะการใช้เฉลี่ย
	ไม่ใช้เลย 0	ใช้น้อย 1	ใช้ปานกลาง 2	ใช้มาก 3	
การรักษาความปลอดภัย/ยาม ที่จอดรถ			●		2.19
สระว่ายน้ำ			●	●	2.66
ห้องซักผ้า			●		1.66
ห้องกายบริหาร			●		1.40
ห้องซาวน่า		●			0.82
ห้องนวดตัว		●			0.80
อ่างน้ำวน		●			0.64
ห้องบริการทางธุรกิจ	●				0.42
ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม		●			0.76
ห้องคลินิก		●			1.00
ห้องสนุกเกอร์และเกมส์		●			1.16
สนามสควอช	●				0.50
สนามเทนนิส		●			0.75
สนามฟัทบอลล์		●			0.67
สวนพักผ่อนและสนามเด็กเล่น		●			1.58
สำนักงานอาคารชุด			●		1.60
ระบบโทรทัศน์วงจรปิด			●		1.88
เสาอากาศวิทยุโทรทัศน์				●	2.50
ลิฟต์ขนของ			●		1.43
ร้านค้าย่อย			●		1.83
ร้านอาหาร			●		1.70
ร้านเสริมสวย/ร้านตัดผม			●		1.64

2.7 ปัญหาในการให้บริการส่วนกลางของอาคารชุด

ปัญหาในการให้บริการส่วนกลางของอาคารชุดราคาสูงของผู้ที่กำลังพักอาศัย
อยู่ในปัจจุบัน เรียงตามลำดับความรุนแรงของปัญหามีดังต่อไปนี้

1. ลิฟท์ (1.00)
2. ที่จอดรถ (0.99)
3. การใช้อุปกรณ์กีฬา (0.87)
4. ระบบกำจัดน้ำเสีย (0.86)
5. ระบบประปา (0.80)
6. ระบบโทรทัศน์ภายใน (0.78)
7. ระบบไฟฟ้า (0.75)
8. ระบบโทรสารและโทรพิมพ์ (0.49)
9. ระบบเตือนอัคคีภัย (0.48)
10. ระบบดับเพลิง (0.38)

รายละเอียดเกี่ยวกับร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง
จำแนกตามปัญหาในการให้บริการส่วนกลางและระดับความรุนแรงของปัญหา แสดงไว้ในตารางที่ 40
และแผนภูมิที่ 10

ตารางที่ 40 ร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงจำแนกตามปัญหาในการ
ให้บริการส่วนกลางและระดับความรุนแรงของปัญหา

ปัญหาในการให้บริการส่วนกลาง	ระดับความรุนแรงของปัญหา				รวม
	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่มีปัญหา	
ที่จอดรถ	16.0	14.2	17.9	51.9	100.0
ลิฟท์	11.4	20.0	25.7	42.9	100.0
ระบบโทรทัศน์ภายใน	7.6	14.3	26.7	51.4	100.0
ระบบกำจัดน้ำเสีย	6.9	18.8	27.7	46.5	100.0
ระบบไฟฟ้า	2.8	17.9	30.2	49.1	100.0
ระบบประปา	5.7	17.1	28.6	48.6	100.0
ระบบเตือนอัคคีภัย	4.0	6.9	21.8	67.3	100.0
ระบบดับเพลิง	4.0	2.0	22.2	71.7	100.0
ระบบโทรสารและโทรพิมพ์	4.3	6.4	23.4	66.0	100.0
การใช้อุปกรณ์กีฬา	11.4	8.9	35.4	44.3	100.0

แผนภูมิที่ 10 แสดงค่าระดับความรุนแรงของปัญหาในการใช้บริการส่วนกลางของอาคาร
ชุดพักอาศัยราคาสูงของผู้พัก

ปัญหาในการใช้บริการ ส่วนกลาง	ระดับความรุนแรงของปัญหา				ระดับความ รุนแรงเฉลี่ย
	มาก 3	ปานกลาง 2	น้อย 1	ไม่มีปัญหา 0	
ที่จอดรถ					0.99
ลิฟท์					1.00
ระบบโทรศัพท์ภายใน					0.78
ระบบกำจัดน้ำเสีย					0.86
ระบบ ไฟฟ้า					0.75
ระบบประปา					0.80
ระบบเตือนอัคคีภัย					0.48
ระบบดับเพลิง					0.38
ระบบ โทรสารและ โทรพิมพ์					0.49
การใช้อุปกรณ์กีฬา					0.87

3. ทัศนคติของผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง
การสำรวจความคิดเห็นของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงเกี่ยวกับอาคารชุดใน
ด้านต่าง ๆ พบว่ามีระดับความคิดเห็นแตกต่างกันจากการเฉลี่ยคะแนนแต่ละข้อความ ดังรายละเอียด
ในตารางที่ 41 และแผนภูมิที่ 11

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 41 ร้อยละของผู้มีรายได้สูงจำแนกตามความคิดเห็นด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดและระดับความคิดเห็น

ความคิดเห็น	ระดับความคิดเห็น					รวม
	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	เห็นด้วย	ไม่มี ความเห็น	ไม่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	
อาคารชุดมักตั้งอยู่ใจกลางเมืองหรือบริเวณที่มีวิวทิวทัศน์สวยงาม	26.0	49.0	15.4	7.7	1.9	100.0
เจ้าของอาคารชุดไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งอาคารชุดตั้งอยู่	1.0	12.7	24.5	39.2	22.5	100.0
ราคาห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่น	23.1	51.1	8.7	16.3	1.0	100.0
ค่าเช่าห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่น	19.6	53.9	13.7	11.8	1.0	100.0
การลงทุนซื้อห้องชุดมีโอกาสได้รับผลตอบแทนสูงกว่า	9.0	42.0	28.0	17.0	4.0	100.0
การซื้อห้องชุดมีโอกาสถูกโกงมากกว่าอาคารประเภทอื่น	13.9	29.7	31.7	24.8	0.0	100.0
หากเกิดเพลิงไหม้จะเกิดอันตรายมากกว่าอาคารประเภทอื่น	21.8	36.6	17.8	22.8	1.0	100.0
ผู้พักอาศัยได้รับการรบกวนจากกลิ่นอาหารหรือขยะของเพื่อนบ้าน	14.6	35.9	9.7	34.0	5.8	100.0
ผู้พักอาศัยได้รับการรบกวนจากเสียงของเพื่อนบ้าน	13.6	44.7	13.6	24.3	3.9	100.0
ผู้พักอาศัยได้รับความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง	26.0	54.8	12.5	4.8	1.9	100.0
การพักอาศัยจะสามารถประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการดูแลมากกว่า	25.0	51.9	7.7	14.4	1.0	100.0
การประกอบอาหารกลิ่นแรงไม่สามารถทำได้ในอาคารชุด	13.3	26.7	11.4	43.8	4.8	100.0
การพักอาศัยปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายมากกว่า	28.6	55.2	10.5	5.7	0.0	100.0
มีปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและการดูแลสาธารณูปโภคเป็นส่วนกลาง	5.8	30.1	18.4	42.7	2.9	100.0
อาคารชุดขาดบริเวณที่จะใช้ในการออกกำลังกาย	15.8	35.6	12.9	32.7	3.0	100.0
ต้องติดเครื่องปรับอากาศจึงจะพักอาศัยอยู่ได้	11.8	31.4	20.6	32.4	3.9	100.0
เพื่อนบ้านเป็นผู้มีระดับการศึกษาสูงเป็นส่วนใหญ่	20.0	34.3	27.6	17.1	1.0	100.0
ครอบครัวที่พักอาศัยไม่ควรมีบุตรที่มีอายุน้อยหรือมีบุตรหลายคน	8.4	37.9	24.2	21.1	8.4	100.0

แผนภูมิที่ 11 แสดงค่าระดับความคิดเห็นเฉลี่ยของผู้กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง จำแนกตามความคิดเห็นที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาสูงในด้านต่าง ๆ

ความคิดเห็น	ระดับความคิดเห็น					คะแนนความคิดเห็นเฉลี่ย
	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	เห็นด้วย	ไม่มี ความเห็น	ไม่เห็น ด้วย	ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง	
	5	4	3	2	1	
การพักอาศัยปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายมากกว่า ผู้พักอาศัย ได้รับความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง อาคารชุดมักตั้งอยู่ใจกลางเมืองหรือบริเวณที่มี ทิวทัศน์สวยงาม		●				4.07
การพักอาศัยจะสามารถประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย ในการดูแลมากกว่า		●				3.98
เจ้าของห้องชุด ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งอาคารชุดตั้งอยู่ มีปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและการดูแลสาธารณูปโภค เป็นส่วนกลาง		●				3.89
เพื่อนบ้าน เป็นผู้มีระดับการศึกษาสูงเป็นส่วนใหญ่		●				3.86
การลงทุนซื้อห้องชุดมีโอกาสได้รับผลตอบแทนสูงกว่า การประกอบอาหารกลางวันเองไม่สามารถทำได้ใน อาคารชุด		●				3.70
ต้องติดเครื่องปรับอากาศจึงจะพักอาศัยอยู่ได้		●				3.07
ครอบครัวที่พักอาศัย ไม่ควรมีบุตรที่มีอายุน้อยหรือ มีบุตรหลายคน		●				3.55
ผู้พักอาศัย ได้รับการรบกวนจากกลิ่นอาหารหรือขยะ ของเพื่อนบ้าน		●				3.35
อาคารชุดขาดบริเวณที่จะใช้ในการออกกำลังกาย		●				3.00
การซื้อห้องชุดมีโอกาสถูกโกงมากกว่าอาคาร ประเภทอื่น		●				2.85
ผู้พักอาศัย ได้รับการรบกวนจากเสียงของเพื่อนบ้าน หากเกิดเพลิงไหม้จะเกิดอันตรายมากกว่าอาคาร ประเภทอื่น		●				2.83
ค่าใช้จ่ายห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับที่พักอาศัย ประเภทอื่น		●				2.81
ราคาห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่น		●				2.71

จากคะแนนความคิดเห็นเห็นการวัดทัศนคติของผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดปัจจุบันที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด เมื่อนำมาจัดช่วงคะแนนเพื่อจำแนกทัศนคติออกเป็น 3 ระดับ คือทัศนคติที่ดี ทัศนคติที่เป็นกลาง และทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด พบว่ามีผู้ที่มีทัศนคติที่ดีร้อยละ 8.1 ทัศนคติที่เป็นกลางร้อยละ 87.2 และทัศนคติที่ไม่ดีอีกร้อยละ 4.7 จะเห็นได้ว่าทัศนคติของผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดกับผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดมีทัศนคติเช่นเดียวกัน (ดูเปรียบเทียบตารางที่ 26 และ 42) โดยส่วนใหญ่มีทัศนคติที่เป็นกลาง แต่ถ้าเปรียบเทียบในกลุ่มผู้ที่มีทัศนคติที่ดีนั้น ผู้มีรายได้สูงที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดมีทัศนคติที่ดีมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูงทั่วไป คือร้อยละ 8.1 และร้อยละ 0.7

เมื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดกับทัศนคติที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด พบว่ามีความสัมพันธ์กันที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 นั้นคือความแตกต่างในระดับรายได้ของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดมีผลต่อความแตกต่างในทัศนคติที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด ซึ่งจากข้อมูลในตารางที่ 42 กล่าวได้ว่าผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดที่มีรายได้ระดับสูงขึ้นไปมีทัศนคติใหม่เอียงไปในทางเป็นกลางค่อนข้างไม่ดี ระดับสูงขึ้นไปปานกลางมีทัศนคติใหม่เอียงไปในทางเป็นกลางค่อนข้างดี ส่วนกลุ่มระดับสูงขึ้นไปสูงมีทัศนคติในลักษณะเป็นกลาง

ตารางที่ 42 ทัศนคติของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด จำแนกตามระดับรายได้

ระดับรายได้ของผู้พักอาศัยในอาคารชุด	ทัศนคติ			
	ดี	ปานกลาง	ไม่ดี	รวม
ระดับสูงขึ้นไปต่ำ	9.1	72.7	18.2	100.0
ระดับสูงขึ้นไปปานกลาง	16.7	83.3	0.0	100.0
ระดับสูงขึ้นไปสูง	2.5	97.5	0.0	100.0
เฉลี่ย	8.1	87.2	4.7	100.0

นอกจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดกับระดับรายได้ของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดแล้ว ยังได้ทดสอบความเป็นอิสระแก่กันของตัวแปรด้านทัศนคติกับตัวแปรด้านเศรษฐกิจสังคมอื่น ๆ คือ เพศ อายุ อาชีพ สถานภาพสมรส และระดับการศึกษา พบว่าเฉพาะตัวแปรด้านระดับการศึกษามีผลต่อความแตกต่างในทัศนคติที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ซึ่งหมายความว่าผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกัน จะมีทัศนคติต่อการพักอาศัยในอาคารชุดแตกต่างกันด้วย

อย่างไรก็ตาม เมื่อวิเคราะห์ทัศนคติของผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุด โดยจำแนกเป็นด้านต่าง ๆ 7 ด้าน คือด้านทำเลที่ตั้ง การลงทุนในอาคารชุด ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย ธรรมเนียมการครอบครองอาคารชุด อันตรายในการพักอาศัย ความรำคาญที่อาจเกิดขึ้น และทัศนคติต่อเพื่อนบ้าน ที่พักอาศัยในอาคารชุดเดียวกัน พบว่าผู้มีรายได้สูงที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดส่วนใหญ่มีทัศนคติที่ดีต่อด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุดมีทัศนคติที่เป็นกลางต่อการลงทุนในอาคารชุด ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย ธรรมเนียมการครอบครองอาคารชุด อันตรายในการพักอาศัย และทัศนคติต่อเพื่อนบ้านที่พักอาศัยในอาคารชุดเดียวกัน และมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุด ดังรายละเอียดในตารางที่ 43

ตารางที่ 43 ทัศนคติด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดของผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด

ทัศนคติ	ทัศนคติ			
	ดี	ปานกลาง	ไม่ดี	รวม
ทำเลที่ตั้ง	70.6	27.5	2.0	100.0
การลงทุนในอาคารชุด	6.1	71.4	22.4	100.0
ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย	8.9	74.3	16.8	100.0
ธรรมเนียมการครอบครอง	25.3	64.6	10.1	100.0
อันตรายในการพักอาศัย	31.0	58.0	11.0	100.0
ทัศนคติต่อเพื่อนบ้าน	18.4	67.3	14.3	100.0
ความรำคาญที่อาจเกิดขึ้น	26.5	28.4	45.1	100.0

จะเห็นได้ว่าทัศนคติในด้านต่าง ๆ ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดของผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดมีทัศนคติที่ดีต่อด้านทำเลที่ตั้ง และทัศนคติที่ไม่ดีต่อความรำคาญที่อาจเกิดขึ้น ย่อมจะช่วยให้เห็นได้ชัดเจนพอสมควรว่า กิจกรรมธุรกิจอาคารชุดจะขยายตัวต่อไปได้ดี จำเป็นต้องเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และจะต้องวางระบบบางอย่างที่จะช่วยลดปัญหาความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้พักอาศัย เช่น การใช้วัสดุป้องกันเสียงรบกวนจากห้องข้างเคียง เป็นต้น

4. เปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด ระหว่างผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดและผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูง
จากข้อมูลในตารางที่ 26 และตารางที่ 42 โดยภาพรวมแล้วทั้งผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดกับผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูงส่วนใหญ่มีทัศนคติที่เป็นกลาง คือร้อยละ 85.7 และร้อยละ 87.2 ตามลำดับ แต่ถ้าไม่พิจารณาในส่วนข้อมูลทัศนคติที่เป็นกลาง จะพบว่าผู้มีรายได้สูง

ที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดถึงร้อยละ 13.6 ในขณะที่ผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูงมีทัศนคติที่ไม่ดีเพียงร้อยละ 4.7 และในทางตรงกันข้ามผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดมีทัศนคติที่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 0.7 เท่านั้น โดยที่ผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูงมีทัศนคติที่ดีในสัดส่วนร้อยละที่สูงกว่าคือร้อยละ 8.1

เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลในตารางที่ 27 และตารางที่ 43 แม้โดยภาพรวมของข้อมูลจะเป็นเช่นเดียวกัน คือทั้งผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดกับผู้กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดมีทัศนคติที่ต่อต้านท่าเลที่ตั้ง และมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุด แต่เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนร้อยละของทัศนคติที่ดีและไม่ดีจะพบว่าความ โน้มเอียงของสัดส่วนร้อยละในทัศนคติที่ดีของผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูงมีสัดส่วนที่สูงกว่าผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดในทุก ๆ ด้าน และในทางตรงกันข้ามสัดส่วนร้อยละในทัศนคติที่ไม่ดีของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดมีความ โน้มเอียงสูงกว่าผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูงในทุก ๆ ด้าน

กล่าวโดยสรุป ผู้มีรายได้น้อยที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูงมีความ โน้มเอียงของทัศนคติในทางที่ดีมากกว่าผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดในทุก ๆ ด้าน

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย