บทที่ 5

สรุป การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาภาพรวม สถานการณ์ และแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นแนวทางเสนอแนะการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของพื้นที่วิจัย

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มีแหล่งงานอยู่ในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร จำนวน 147,176 คน ได้คัดเลือกเป็นกลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีการสถิติจำนวน 390 ตัวอย่าง แล้วสุ่มแบบกำหนดจำนวน (Quota sampling) โดยใช้สัดส่วนจาก 5 กลุ่มอาชีพหลักในพื้นที่วิจัย ได้แก่กลุ่มรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานองค์กรเอกชน และกลุ่มอาชีพอิสระ สามารถเลือกตัวอย่างจากกลุ่มรับราชการ 43 ตัวอย่าง พนักงานรัฐวิสาหกิจ 55 ตัวอย่าง พนักงานองค์กรเอกชน 287 ตัวอย่าง และอาชีพอิสระ 5 ตัวอย่าง และได้เลือกสัมภาษณ์เฉพาะกลุ่มตัวอย่างรายได้สูงกว่าครอบครัวละ 25,000 บาทต่อเดือน

ผู้วิจัยดำเนินวิธีการวิจัยโดยรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและแบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลักในการสำรวจครั้งนี้

เนื้อหาของแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือส่วนที่ 1 เกี่ยวกับข้อมูลลักษณะส่วนตัวของผู้ตอบ และส่วนที่ 2 เกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวของภาพรวมทั้งผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและเฉพาะผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และด้านสังคม นอกจากนั้นได้ประมาณการความต้องการบ้านเดี่ยวในพื้นที่วิจัยคือเขตภาษีเจริญอีกด้วย

นำผลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์โดยใช้ไมโครคอมพิวเตอร์และโปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ SPSS เพื่อบรรยายความถี่และร้อยละของตัวแปรที่ศึกษา แล้วนำเสนอโดยตารางและการพรรณา

<u>ผลการวิจัย</u>

ประกอบด้วยประเด็นที่สำรวจพบดังต่อไปนี้

1. <u>ภาพรวมและสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ</u>

ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2536 ได้มีการก่อสร้างบ้านเดี่ยวสะสมในเขตภาษีเจริญรวมกันทั้งสิ้น 7,952 หน่วย และจำนวนดังกล่าวเพิ่มขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2533-2534 จากจำนวน 1,605 หน่วย

เป็น 2,306 หน่วย และลดจำนวนลงเล็กน้อยในช่วงปี พ.ศ. 2534-2535 โดยมีอัตราการขยายตัวในช่วงปี พ.ศ. 2533-2535 เฉลี่ยร้อยละ 18.8 ต่อปี

และจากการสำรวจข้อมูลภาคสนามบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ ปี พ.ศ. 2536 พบว่ามีโครงการบ้านเดี่ยว 29 โครงการ มีบ้านเดี่ยวสะสม 4,975 หน่วย และขายไปแล้ว 2,894 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.3 ของจำนวนบ้านเดี่ยวสะสมทั้งหมด บ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญได้เริ่มก่อสร้างมาแล้วประมาณ 8 ปี คือในช่วงปี พ.ศ. 2530-2538 ทั้งนี้เนื่องจากศักยภาพของพื้นที่ที่ไม่ห่างจากใจกลางเมือง (C.B.D) มากนัก และมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการค่อนข้างพร้อมแล้ว ยังมีกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่เอื้ออำนวยประโยชน์ให้ก่อสร้างบ้านเดี่ยวได้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 5-10 ของที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมในแต่ละบริเวณ ผลการวิจัยยังพบว่าบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่กระจายตัวในแขวงบางไผ่ บางแคเหนือ และแขวงคลองขวางในบริเวณ 2 ข้างถนนสายหลัก คือ ถนนวงแหวนรอบนอก ถนนพุทธมณฑลสาย 2 ถนนเพชรเกษม ถนนบางแวก

2. <u>แนวโน้มความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ</u>

ผลการวิจัยได้พบประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

2.1 <u>ภาพรวมข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ</u>

ผลจากการสำรวจสามารถสรุปภาพรวมข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญจำนวน 390 คนพบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 54.4) สัญชาติไทย (ร้อยละ 72.1) มีอายุช่วง 26-30 ปี (ร้อยละ 45.4) นับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 92.6) ส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 39.8) และมีสถานะเป็นโสด (ร้อยละ 52.9) ทำงานมานานแล้ว 5-10 ปี (ร้อยละ 59.7) ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาในเขตกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 55.4) และจังหวัดปริมณฑล ในบ้านมีสมาชิกที่อาศัยร่วมกันประมาณ 4-5 คน (ร้อยละ 57.4)

สำหรับรายละเอียดข้อมูลพื้นฐานดังกล่าวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญได้แบ่งเป็น 2 กลุ่มคือกลุ่มผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและที่อยู่อาศัยประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว (บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลต และอพาร์ทเม้นท์)

2.1.1 <u>ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว</u>

1) <u>ข้อมูลพื้นฐาน</u>

จากผลการสำรวจข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและปัจจุบันอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวทั้ง 155 คน พบว่าส่วนใหญ่ของที่ตั้งที่อยู่อาศัยตั้งในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 34.8) โดยอาศัยในบ้านแบบประยุกต์ (ร้อยละ 81.9) ที่อยู่อาศัยดังกล่าวก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 49.1) ตัวอย่างในกลุ่มนี้มีรายได้ของครอบครัวเฉลี่ยประมาณ 60,001-70,000 บาทต่อเดือน

(ร้อยละ 25.2) ส่วนรายจ่ายนั้นมีเฉลี่ยประมาณ 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 32.2) และราคาบ้านที่ซื้อในอดีตราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 43.8) และคาดว่าถ้าซื้อในปัจจุบันจะซื้อได้ในราคาเดียวกัน (ร้อยละ 25.2) ผู้มีแหล่งงานและอาศัยในบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 49.7) โดยส่วนใหญ่จะทำงานในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 72.2) ส่วนสถานภาพในครอบครัวนั้นส่วนใหญ่เป็นคู่สมรสกัน (ร้อยละ 43.8) และเป็นเจ้าของ (ร้อยละ 62.2) ที่อยู่อาศัยดังกล่าวเอง

2) ปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัย

ผลจากการพิจารณาปัจจัยที่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวทั้ง 3 กลุ่มปัจจัย พบว่าปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงสามารถเรียงลำดับ 5 ปัจจัยที่ใช้เลือกได้แก่ปัจจัยทำเลที่ตั้งที่ดี ใกล้สถานีขนส่งมวลชน วัสดุที่ใช้ในโครงการที่มีคุณภาพดี เป็นบริเวณที่บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป และปัจจัยสุดท้ายได้แก่การอยู่ใกล้สถานศึกษา ส่วนปัจจัยที่ใช้เลือกด้านเศรษฐกิจนั้นเรียงลำดับ 5 ปัจจัยได้แก่ราคาบ้านที่เหมาะสมไม่แพงเกินไป ได้ราคาดีถ้าขายต่อ ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เหมาะสม และกลุ่มสุดท้ายที่ใช้เลือกคือปัจจัยด้านสังคมคุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยเรียงลำดับ 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความสงบน่าอยู่ เพื่อนบ้านที่ดี การดูแลบำรุงรักษา และปัจจัยสุดท้ายได้แก่สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ

3) ปัญหาในการอยู่อาศัย

ผลจากการสำรวจปัญหาในการอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวมีปัญหาน้อยมาก ทั้งนี้เพราะผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวมีค่าความพอใจต่ำกว่าค่าระดับความพอใจระดับปานกลางเพียง 4 ปัจจัยซึ่งได้แก่ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ความใกล้-ไกลทางด่วน ภาวะการเกิดน้ำท่วม และแหล่งของบ้านจัดสรร ตามลำดับ

2.1.2 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว

1) ข้อมูลพื้นฐาน

จากผลการสำรวจข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและปัจจุบันไม่ได้อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ซึ่งได้แก่บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลตและอพาร์ทเม้นท์จำนวน 235 คน พบว่าส่วนใหญ่ที่ตั้งที่ของอยู่อาศัยจะตั้งอยู่ในเขตเดียวกันคือเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 49.0) รูปแบบที่อยู่อาศัยเป็นบ้านประยุกต์ (ร้อยละ 68.1) สร้างด้วยคอนกรีต (71.9) กลุ่มตัวอย่างดังกล่าวมีรายได้เฉลี่ยครอบครัวละ 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 27.2) ส่วนรายจ่ายนั้นเฉลี่ยเท่ากันคือ 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 31.5) สำหรับราคาบ้านที่ซื้อในอดีตนั้นได้ซื้อในช่วงราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 37.9) และคาดว่าถ้าซื้อใน

ปัจจุบันจะซื้อได้ในช่วงราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 28.9) ในด้านหน้าที่การงานพบว่าส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวยังคงเป็นผู้บริหารระดับต้น (ร้อยละ 39.6) ที่ทำงานในองค์กรเอกชน (76.2) เมื่อพิจารณาสถานภาพในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 54.0) และพักอาศัยในที่อยู่อาศัยดังกล่าวโดยเป็นเจ้าของเอง (ร้อยละ 60.9)

2) ปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัย

ผลจากการพิจารณาปัจจัยที่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลตและอพาร์ทเม้นท์จำนวน 235 คน ใช้เลือกที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยดังต่อไปนี้

2.1) ปัจจัยที่ใช้เลือกบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์

ปัจจัยที่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 136 คน ทั้ง 3 กลุ่มปัจจัย พบว่าด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงเรียง 5 ลำดับได้แก่ปัจจัยทำเลที่ตั้งที่ดี ใกล้ถนนสายหลัก เป็นบริเวณที่บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป ประโยชน์ใช้สอยในบ้านเหมาะสมและดี และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม ส่วนด้านเศรษฐกิจนั้นได้แก่ราคาบ้านที่เหมาะสมไม่แพงเกินไป ค่าบำรุงรักษาที่ไม่แพงเกินไป ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสมดี ได้ราคาดีถ้าขายต่อ และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท ส่วนด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวนั้นได้แก่ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การรักษาความปลอดภัยในโครงการดี เพื่อนบ้านที่ดี ความสงบน่าอยู่อาศัย และปัจจัยสุดท้ายได้แก่สภาพแวดล้อมในโครงการดี

2.2) ปัจจัยที่ใช้เลือกอาคารพาณิชย์

ปัจจัยที่ให้ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในอาคารพาณิชย์จำนวน 49 คน ใช้เลือกที่อยู่อาศัยดังกล่าวทั้ง 3 ด้านพบว่าปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง 5 ปัจจัยเรียงลำดับได้แก่ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง เป็นบริเวณที่บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นมากเกินไป วัสดุที่ใช้ในโครงการมีคุณภาพดี ใกล้ถนนหลักและและปัจจัยสุดท้ายได้แก่ขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม ส่วนด้านเศรษฐกิจนั้นเรียง 5 ลำดับได้แก่ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป ราคาบ้านที่เหมาะสมไม่แพงเกินไป ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท ได้ราคาดีถ้าขายต่อ และปัจจัยสุดท้ายได้แก่การผ่อนเงินดาว์นน้อย ส่วนด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย 5 ปัจจัยได้แก่ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อนบ้านดี การรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการดี และปัจจัยสุดท้ายได้แก่สภาพแวดล้อมในโครงการดี

2.3) ปัจจัยที่ใช้เลือกคอนโดมิเนียมและอาคารชุด

ปัจจัยที่ให้ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุดจำนวน 10 คน ใช้เลือกที่อยู่อาศัยดังกล่าวทั้ง 3 ด้านพบว่าด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงเรียงลำดับทั้ง 5 ปัจจัยได้แก่การอยู่ใกล้ใจกลางเมือง อยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม ใกล้ถนนสายหลัก ทำเลที่ตั้งที่ดีและปัจจัยสุดท้ายได้แก่สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการพร้อม ส่วนด้านเศรษฐกิจนั้นเรียงลำดับ 5 ปัจจัยได้แก่ราคาบ้านค่อนข้างเหมาะสมไม่แพงเกินไป ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสม ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ได้ราคาดถ้าขายต่อ ส่วนด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุด 5 ปัจจัยนั้นได้แก่การเพื่อนบ้านที่ดี ความสงบน่าอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และปัจจัยสุดท้ายได้แก่สภาพแวดล้อมในโครงการดี

2.4) ปัจจัยที่ใช้เลือกแฟลตและอพาร์ทเม้นท์

ปัจจัยที่ให้ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในจำนวน 40 คนนั้นสามารถเรียงลำดับปัจจัยต่างๆด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงได้แก่ทำเลที่ตั้งดี ใกล้สถานที่ทำงาน ใกล้ถนนสายหลัก ขนาดพื้นที่เหมาะสม และปัจจัยสุดท้ายได้แก่เป็นแหล่งที่บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป ส่วนด้านเศรษฐกิจนั้นเรียงลำดับ 5 ปัจจัยได้แก่ราคาบ้านค่อนข้างเหมาะสมไม่แพงเกินไป ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป ราคาดีถ้าขายต่อ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสมและปัจจัยสุดท้ายได้แก่ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท ส่วนด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยเรียงลำดับ 5 ปัจจัยได้แก่ความสงบน่าอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ ชื่อเสียงผู้ประกอบการดี ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และปัจจัยสุดท้ายได้แก่การดูแลบำรุงรักษาบ้าน

3) ปัญหาในการอยู่อาศัย

ผลจากการสำรวจปัญหาในการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1) ปัญหาในการอยู่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์

ปัญหาในการอยู่อาศัยพิจารณาจากระดับความพึงพอใจในปัจจัย 37 ปัจจัย พบว่าผู้ที่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ไม่มีปัญหา เพราะผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีความพึงพอใจระดับต่ำเพียง 6 ปัจจัย ซึ่งได้แก่ปัจจัยสภาพแวดล้อมในโครงการ ใกล้ทางรถไฟ วัสดุที่ใช้ในโครงการ การลดแจกแถม การรักษาความปลอดภัยในโครงการ และและการเกิดภาวะน้ำท่วม

3.2) ปัญหาในการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์

ปัญหาที่สำรวจพบจากการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ก็เช่นเดียวกับการอยู่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์คือพบว่าส่วนใหญ่ไม่มีปัญหา เพราะมีความพอใจระดับต่ำเพียง 3 ปัจจัยเท่านั้นซึ่งได้แก่ปัจจัยใกล้สถานีขนส่งมวลชน ใกล้ทางรถไฟ และการเกิดภาวะน้ำท่วม

3.3) ปัญหาในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุด

ปัญหาในการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวมีปัญหามากกว่าที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทที่ได้กล่าวถึงแล้ว ทั้งนี้เพราะผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีความพอใจในระดับต่ำมากถึง 13 ปัจจัย ซึ่งได้แก่ปัจจัยใกล้ทางรถไฟ ประโยชน์ใช้สอยในบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ การดูแลรักษาบ้าน วัสดุที่ใช้ในโครงการ ขนาดพื้นที่ สภาพแวดล้อมรอบโครงการ ความสงบน่าอยู่อาศัย ชื่อเสียงผู้ประกอบการ สภาพแวดล้อมในโครงการ รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน และใกล้ทางด่วน

3.4) ปัญหาในการอยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเม้นท์

สำหรับปัญหาในการอยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเม้นท์นั้นพบว่าส่วนใหญ่มีความพึงพอใจระดับต่ำ 7 ปัจจัย ซึ่งได้แก่ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ราคาบ้านถ้าขายต่อ การลดแจกแถม ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ เงื่อนไขการชำระเงิน และราคาบ้าน

2.2 ความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ

จากการสำรวจความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการที่อยู่อาศัยดังกล่าวในเขตเดียวกันมีจำนวน 168 คน ความต้องการดังกล่าวมาจากผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยว 39 คน บ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ 79 คน อาคารพาณิชย์ 40 คน คอนโดมิเนียมและอาคารชุด 5 คน และอาศัยอยู่ในแฟลตและอพาร์ทเม้นท์ 5 คน สามารถแบ่งได้ 2 กลุ่มคือ

2.2.1 ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อาศัยในบ้านเดี่ยวแต่มีความต้องการที่จะซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่ามีจำนวน 39 ราย ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 76.9) มีสัญชาติจีน (ร้อยละ 51.3) นับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 89.7) จบการศึกษาระดับปริญญาโท (ร้อยละ 71.8) กลุ่มตัวอย่างดังกล่าวมีอายุ 36-40 ปี (ร้อยละ 48.7) มีสมาชิกในบ้านมากกว่า 5 คน (ร้อยละ 51.3) ส่วนใหญ่แต่งงานแล้ว (ร้อยละ 79.5) และได้ทำงานมากกว่า 10 ปี (ร้อยละ 64.1) ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 41.0) ที่ตั้งที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 66.7) รูปแบบบ้านเป็นแบบบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (ร้อยละ 64.1) ก่อสร้างด้วยไม้/คอนกรีต (ร้อยละ 71.8) ฐานะทางเศรษฐกิจครอบครัวมีรายได้ในช่วง 90,001-100,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 25.6) มีรายจ่าย

เฉลี่ย 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 51.3) ในอดีตส่วนใหญ่จะซื้อบ้านมาในราคา 1,000,000 - 1,500,000 บาท (ร้อยละ 69.2) และคาดว่าถ้าซื้อในปัจจุบันจะซื้อได้ในราคา 2,00,001-2,500,000 บาท (ร้อยละ 30.8) เมื่อพิจารณาฐานะทางสังคมพบว่าส่วนใหญ่ยังเป็นผู้บริหารระดับสูง (ร้อยละ 56.4) ขององค์กรเอกชน (ร้อยละ 56.4) มีสถานภาพเป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 51.3) และเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 74.4)

2.2.2) ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

จากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญที่ไม่ได้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวแต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตเดียวกันมีจำนวน 129 ราย ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 53.5) มีสัญชาติไทย (ร้อยละ 92.2) นับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 93.8) ด้านการศึกษาส่วนใหญ่จบปริญญาตรี (ร้อยละ 66.7) มีอายุ 31-35 ปี (ร้อยละ 41.9) มีสมาชิกในบ้าน 4-5 คน (ร้อยละ 63.6) ส่วนใหญ่แต่งงานแล้ว (ร้อยละ 51.9) และทำงานมานาน 5-10 ปี (76.0) มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 65.1) เมื่อพิจารณาที่ตั้งของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่พบว่าตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 73.6) รูปแบบเป็นบ้านประยุกต์ (ร้อยละ 96.1) ที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 76.7) ครอบครัวกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ช่วง 60,001-70,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 23.3) ขณะเดียวกันก็มีรายจ่ายเฉลี่ย 20,001-30,000 และ 30,001-40,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 31.0 เท่ากัน) สำหรับราคาบ้านในอดีตนั้นซื้อบ้านในราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 521.7) และคาดว่าถ้าจะซื้อบ้านจะซื้อได้ในช่วงราคา 1,000,000-1,500,000 บาท (ร้อยละ 41.1) ระดับการทำงานพบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 59.7) ในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 55.0) ส่วนสถานภาพในบ้านเป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 45.0) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า (ร้อยละ 40.3)

2.2.3 การเปรียบเทียบความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

ผลการวิจัยเพื่อเปรียบเทียบความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญระหว่างผู้ที่ปัจจุบันอาศัยในบ้านเดี่ยวและไม่ได้อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว พบว่ามีสถานภาพเหมือนกันในประเด็นศาสนาพุทธ แต่งงานแล้ว มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร ที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตภาษีเจริญ แขวงบางแค ส่วนใหญ่เป็นพนักงานในองค์กรเอกชน และส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว ส่วนสถานภาพที่แตกต่างกัน ได้แก่ ประเด็นเพศ สัญชาติ ระดับการศึกษา อายุ จำนวนสมาชิกในบ้าน ระยะเวลาทำงาน รูปแบบของที่อยู่อาศัย วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง รายได้และรายจ่ายของครอบครัว ราคาบ้านในอดีตและราคาที่คาดว่าขายได้ในปัจจุบัน ระดับการทำงาน และลักษณะการครอบครองในที่อยู่อาศัย

2.2.4 ขีดความสามารถด้านการเงินที่จะซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ

ผลการวิจัยพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อบ้านเดียวในเขตเดียวกัน พิจารณาจากขีดความสามารถของกลุ่มบุคคลดังกล่าวทั้ง 168 คน พบว่ากลุ่มบุคคลดังกล่าวมีขีดความสามารถที่จะซื้อบ้านเดี่ยวได้เพียง 47 คน หรือร้อยละ 34.6 ของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญทั้ง 168 คน และผลการวิจัยยังพบว่าผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญมีจำนวนมากกว่าคือจำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 61.5 ของกลุ่มนี้ ในขณะที่กลุ่มผู้ที่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว และต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญมีจำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 17.8 ของกลุ่มดังกล่าว จึงสามารถสรุปได้ว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญที่ต้องการบ้านเดี่ยวในเขตเดียวกัน จากจำนวนทั้งสิ้น 136 คน เมื่อพิจารณาขีดความสามารถด้านการเงินของครอบครัวแล้วพบว่ามีเพียบง 47 คนหรือร้อยละ 34.6 หรือจำนวน 1 ใน 3 เท่านั้นที่มีขีดความสามารถที่จะซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญได้

2.2.5) ผู้ที่ไม่ซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว (ต้องการซื้อบ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม แฟลตและอพาร์ทเม้นท์) ในเขตภาษีเจริญมีจำนวน 60 ราย ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 63.3) เป็นสัญชาติจีน (ร้อยละ 51.7) ทั้งหมดนับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 81.7) ระดับการศึกษาตั้งแต่มัธยมศึกษาถึงระดับปริญญาตรีจำนวนเท่ากัน (ร้อยละ 20.0) มีอายุ 26-30 ปี (ร้อยละ 50.0) มีสมาชิกในบ้าน 2-3 คน (ร้อยละ 53.3) เป็นโสด (ร้อยละ 78.3) ส่วนใหญ่ทำงาน 5-10 ปี (ร้อยละ 50.0) มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 51.7) ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 70.0) เป็นแบบประยุกต์ (ร้อยละ 61.7) ทั้งหมดก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 66.7) ส่วนใหญ่มีรายได้ 25,001-40,000 บาทต่อเดือนต่อครอบครัว (ร้อยละ38.3) และส่วนใหญ่มีรายจ่ายเฉลี่ยในช่วง 20,001-30,0000 บาทต่อเดือนต่อครอบครัว (ร้อยละ 46.7) ในอดีตสวนใหญ่ซื้อบ้านในช่วงราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 58.3) คาดว่าจะซื้อได้ในเวลาปัจจุบัน พบว่าส่วนใหญ่จะซื้อได้ในช่วงราคา 1,000,000-1,500,000 บาท (ร้อยละ 41.7) ส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 51.7) ส่วนใหญ่เป็นพนักงานในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 73.3) ส่วนใหญ่มีสถานภาพเป็นคู่สมรส (ร้อยละ 55.0) ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 53.3)

3.2) เหตุผลที่ไม่ซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตเดียวกันทั้ง 38 ราย โดยมีเหตุผลปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงเรียงลำดับได้แก่ ปัจจัยไกลจากรถไฟไกลใจกลางเมือง ไกลสถานศึกษา ไกลแหล่งสาธารณูปโภคและเหตุผลลำดับสุด

ท้ายได้แก่ไกลแหล่งธุรกิจ สำหรับปัจจัยด้านเศรษฐกิจเรียงลำดับได้แก่เหตุผลราคาบ้านแพง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแพง ถ้าขายต่อจะได้ราคาไม่ดี ค่าบำรุงรักษาแพงและประการสุดท้ายได้แก่ฐานะและประวัติการเงินของบริษัทฯไม่ดี สำหรับปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยเรียงลำดับได้แก่เหตุผลความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ไม่มีความสงบไม่น่าอยู่อาศัย เพื่อนบ้านไม่ดี ไม่มีการดูแลบำรุงรักษาบ้าน และเหตุผลสุดท้ายได้แก่สภาพแวดล้อมในโครงการไม่ดี

3. การประมาณการความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

จากการประมาณการความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญโดยใช้รูปแบบถดถอยเชิงเส้นอย่างง่าย (Simple regression analysis) สร้างสมการใช้ประมาณการความต้องการบ้านเดี่ยวในปีสิ้นแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2539) ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2544) ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2549) และฉบับที่ 10 (พ.ศ.2554) จะมียอดขายบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญจำนวน 3,257 4,923 6,590 และ 8,256 หลังตามลำดับ

การอภิปรายผลการวิจัย

ข้อค้นพบของงานวิจัยเรื่องนี้มีประเด็นน่าสนใจที่ควรหยิบยกมาอภิปรายดังต่อไปนี้

1. ภาพรวมและสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ

ผลของการวิจัยในตอนนี้เป็นการชี้ให้เห็นชัดว่าทั้งผู้ที่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (155 คน) และไม่ใช่บ้านเดี่ยว (235 คน) ทั้งข้อมูลพื้นฐาน ปัจจัยเลือก และปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญทั้ง 390 คนดังนี้

1.1 ข้อมูลพื้นฐาน

สามารถสรุปภาพรวมของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญที่อาศัยทั้งในบ้านเดี่ยวและไม่ใช่บ้านเดี่ยวได้ว่าไม่มีความแตกต่างกันมากนัก ทั้งนี้เพราะส่วนใหญ่ต่างอาศัยอยู่ในเขตที่ทำการวิจัยจะมีเพิ่มเติมเฉพาะผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยวนั้นอาศัยอยู่ในเขตที่ตั้งห่างออกไปอีกเล็กน้อยคือเขตหนองแขม ซึ่งผลการวิจัยดังกล่าวค่อนข้างสอดคล้องกับแนวคิดและทฤษฎีของทั้ง Alonso (1960) และ Needham (1977) ที่คำนึงถึงความใกล้ชิดระหว่างที่ทำงานและที่พักอาศัยที่สามารถเดินทางไป-กลับได้สะดวก ในส่วนที่เกี่ยวข้องกันสภาวะเศรษฐกิจพบว่าผู้ที่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวจะมีรายได้สูงกว่าผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยว แต่มีรายจ่ายเท่ากัน ส่วนใหญ่ทำงานเอกชนและเป็นผู้บริหารระดับต้นทั้งนี้อาจจะเป็นเพราะคนรุ่นใหม่ดังกล่าวต้องการลดเวลาการเดินทางมากกว่าที่จะพักอาศัยในบ้านเดี่ยวที่ห่างออกไปอีกก็เป็นได้ ซึ่งสอดคล้องกับการวิจัยของบริษัทเอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ (2537) ที่สรุปประเด็นที่เกี่ยวกับที่ตั้งที่อยู่อาศัยในลักษณะที่สอดคล้องกันคือผู้บริโภคยังคงให้ความ

สำคัญกับทำเลที่ตั้งในการตัดสินใจมากที่สุด อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยพบว่าผู้ที่อาศัยบ้านเดี่ยวนั้นเป็นเจ้าของเอง ในขณะที่ผู้ที่ไม่อาศัยในบ้านเดี่ยวเพียงพักอาศัยแต่ไม่เสียค่าเช่า ซึ่งกลุ่มนี้มีความเป็นไปได้สูงที่จะหาที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งนี้เพราะเป็นกลุ่มคนที่มีแรงจูงใจในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นเองมากกว่าคนที่อาศัยในบ้านเดี่ยวแล้ว

1.2 ปัจจัยเลือกที่อยู่อาศัย

ส่วนใหญ่ก็ไม่แตกต่างกันมากนักเช่นกัน เมื่อพิจารณาปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยที่ใช้เลือกด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงนั้นพบว่าทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นปัจจัยในลำดับแรกที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัย มีเพียงผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุดเท่านั้นที่เลือกอยู่ใกล้ใจกลางเมืองแทน ผลการคัดเลือกดังกล่าวสอดคล้องกับการวิจัยของบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ไลน์ จำกัด (2537) ที่กล่าวว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญของผู้ซื้อบ้าน ในขณะที่ฐานเศรษฐกิจ บ้านและที่ดิน (2537) ได้วิจัยว่าผลจากการจราจรติดขัดทำให้ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาที่อยู่อาศัยกลางเมืองในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อรองรับพฤติกรรมผู้บริโภคคนรุ่นใหม่ที่เปลี่ยนแปลงไป ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ผู้อยู่อาศัยใช้เลือกลำดับที่ 1 นั้นก็ไม่แตกต่างกันมากเช่นกัน เพราะผู้ที่อาศัยทั้งในบ้านเดี่ยวและไม่ใช่บ้านเดี่ยวต่างก็เลือกปัจจัยราคาบ้านที่ไม่แพงเกินไป ในขณะที่ผู้ที่อาศัยในอาคารพาณิชย์กลับเลือกการบำรุงรักษาที่ไม่แพงเกินไป ซึ่งเป็นเหตุผลทั่วไปที่ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมักต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดและราคาถูกที่สุด ในขณะที่ผู้ที่อาศัยในอาคารพาณิชย์ที่ส่วนใหญ่ประกอบการค้านั้นก็ไม่ต้องการที่จะต้องเสียเวลาดูแลรักษาที่อยู่อาศัยมากนักซึ่งรวมถึงการเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตัวอาคารมากจนเกินไป สำหรับปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยนั้นพบว่าส่วนใหญ่ยังคงไม่แตกต่างกันระหว่างผู้ที่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวและไม่ใช่บ้านเดี่ยวซึ่งผลการวิจัยพบว่าส่วนใหญ่จะเลือกความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นลำดับแรก เว้นแต่ผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุดเลือกการมีเพื่อนบ้านที่ดี ส่วนผู้ที่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเม้นท์กลับเลือกความสงบน่าอยู่แทน

1.3 ปัญหาในการอยู่อาศัย

ส่วนใหญ่ผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยวมีปัญหาน้อยกว่าผู้ที่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวทั้งนี้เพราะผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยวไม่พอใจตัวแปรต่างๆเพียง 4 ปัจจัยเท่านั้นซึ่งเป็นปัจจัยด้านกายภาพเสียเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่ผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุดมีปัญหามากที่สุดถึง 13 ข้อ ส่วนใหญ่จะเป็นปัจจัยทั้งด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย ส่วนผู้ที่อาศัยในแฟลต อพาร์ทเม้นท์ บ้านแถว และทาวน์เฮ้าส์ มีปัญหาในการอยู่อาศัย 7 ข้อและ 6 ข้อตามลำดับ ซึ่งผู้ที่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเม้นท์เริ่มมีปัญหาปัจจัยด้านเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น ส่วนใหญ่สำหรับผู้ที่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์นั้นมีทั้งปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยและปัจจัยด้านกายภาพ

2. แนวโน้มความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ

ข้อค้นพบของงานวิจัยแนวโน้มความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญมีประเด็นน่าสนใจที่ควรหยิบยกมาอภิปรายดังต่อไปนี้

2.1 ความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบผลการวิจัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญที่อยู่อาศัยทั้งในบ้านเดี่ยวและไม่ใช่บ้านเดี่ยวและมีความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวเฉพาะในเขตภาษีเจริญพบว่ามีความแตกต่างกันโดยผู้ที่อยู่บ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวนั้นส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 53.6) มีสัญชาติไทย (ร้อยละ 82.1) ศาสนาพุทธ (ร้อยละ 92.9) จบการศึกษาปริญญาตรี (ร้อยละ 56.5) ส่วนใหญ่มีอายุ 31-35 ปี (ร้อยละ 41.1) มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-5 คน (ร้อยละ 57.7) แต่งงานแล้ว (ร้อยละ 58.3) ระยะเวลาทำงาน 5-10 ปี (ร้อยละ 66.7) และมีภูมิลำเนาจากกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 59.5) เมื่อพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยเดิมจะอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 62.0) รูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยเป็นแบบประยุกต์ (ร้อยละ 82.1) และก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 64.3) มีรายได้และรายจ่ายของครอบครัวเดือนละ 60,001-70,000 บาทต่อเดือน และ 20,001-40,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 20.8 และ 23.8 ตามลำดับ) ราคาบ้านในอดีต 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 41.7) ราคาบ้านปัจจุบัน 1,000,000-1,500,000 บาท (ร้อยละ 32.1) ระดับการทำงานเป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 53.0) ส่วนใหญ่เป็นพนักงานองค์กรเอกชน (ร้อยละ 55.4) มีสถานภาพในบ้านเป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 46.4) และเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง (ร้อยละ 35.7) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวเอื้อให้มีความสามารถที่จะซื้อบ้านเดี่ยวได้มากและรวดเร็วยิ่งขึ้นขณะเดียวกันผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและยังต้องการซื้อบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่มีเชื้อชาติจีนซึ่งเป็นส่วนสนับสนุนได้ชัดเจนอีกว่าเป็นเชื้อชาติที่ถนัดด้านการค้าขายและมีความขยันทำมาหากินอีกด้วย ข้อที่น่าสังเกตอีกประการหนึ่งได้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและยังต้องการซื้อบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงที่แต่งงานแล้วทำให้สามารถสนับสนุนเพศชายซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวได้เร็วยิ่งขึ้น นอกจากนั้นผลจากที่ตั้งที่อยู่อาศัยยังคงสอดคล้องกับแนวคิดและทฤษฎีของ Alonso (1960) และ Needham (1977) ระยะทางระหว่างที่ทำงานและที่พักอาศัยที่เดินทางไป-กลับได้สะดวก

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาความต้องการบ้านเดี่ยวของเขตภาษีเจริญในอนาคตโดยการประมาณการด้วยแบบจำลองคณิตศาสตร์พบว่าในช่วงปีสิ้นแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2539) ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2539) ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2539) และฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2539) มีความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญจำนวน 3,257 4,923 6,590 และ 8,256 หน่วยตามลำดับ และเมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างการผลิตบ้านเดี่ยว (Supply side) กับความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ (Demand side) ในปี พ.ศ.2538 พบว่ายังมีความต้องการบ้านเดี่ยวอีก 843 หน่วย

ข้อเสนอแนะ

ผู้วิจัยได้รวบรวมและเรียบเรียงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นผลจากการสอบถามกลุ่มตัวอย่าง โดยข้อเสนอแนะแยกเป็น 2 ส่วนคือข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัยนี้ และข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป ดังข้อเสนอแนะต่างๆดังต่อไปนี้

1. ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1.1 ความสำคัญกับพื้นที่เขตและกลุ่มเป้าหมายที่ต้องบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

1.1.1 พื้นที่เขตภาษีเจริญยังคงมีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวต่อไป เพราะนอกจากความสะดวกในการเข้าถึง ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการแล้ว ปัจจุบันกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทยกำลังเตรียมการแก้ไขกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพื่ออนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินและบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ รวมทั้งอาคารพาณิชย์ในพื้นที่สีเขียวที่อนุรักษ์เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมได้ ในแขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง ส่วนแขวงอื่นๆ ที่เหลือก็ยังสามารถพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆได้อยู่แล้ว

1.1.2 ผู้ประกอบการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยควรให้ความสนใจกลุ่มเป้าหมายลูกค้าในอนาคตที่ต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ ซึ่งปัจจุบันพักอาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และที่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวตามลำดับ ทั้งนี้เพราะเป็นกลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูงจึงมีขีดความในการชำระเงินค่าซื้อบ้านเดี่ยวได้สูงตามไปด้วย สำหรับผู้ที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลต และอพาร์ทเมนท์นั้น ยังความต้องการและขีดความสามารถการชำระเงินค่อนข้างต่ำ

1.2 ผู้ประกอบการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยควรปรับปรุงหรือให้ความสำคัญในปัจจัยต่างๆเพิ่มขึ้น ได้แก่ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง ได้แก่ความใกล้-ไกลจากการคมนาคมทางถนน ทางรถไฟ ใจกลางเมือง C.B.D.) และสถานการศึกษา ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจนั้น ราคาของบ้านเดี่ยว ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบ้านเดี่ยวไม่ควรแพงจนเกินไป และหากขายบ้านต่อควรจะมีราคาดี นอกจากนั้นฐานะและประวัติทางการเงินของบริษัทต้องมีภาพพจน์ที่ดีอีกด้วย ส่วนปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยนั้น ผู้ประกอบการควรเพิ่มความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน ความเงียบสงบในการอยู่อาศัย การมีเพื่อนบ้านที่ดี การบำรุงรักษาบ้านที่ดี ตลอดจนสภาพแวดล้อมของโครงการต้องดีด้วย ซึ่งในประเด็นต่างๆดังกล่าวผู้ประกอบการสามารถทำเป็นแผนปฏิบัติการให้ชัดเจน เพื่อผูกมัดจิตใจลูกค้ากลุ่มดังกล่าวให้หันมาซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป

เห็นควรขยายพื้นที่วิจัยให้ครอบคลุมทุกเขตในกรุงเทพมหานครและบางส่วนของจังหวัดในปริมณฑล (สมุทรปราการ ปทุมธานี และนนทบุรี) เพื่อตรวจสอบทำเลที่ตั้งของพื้นที่ที่มีความต้องบ้านเดี่ยว ซึ่งจะช่วยยืนยันความต้องการดังกล่าวในเขตภาษีเจริญว่ามีสถานะอย่างไรเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เขต/อำเภออื่นๆ อย่างไรก็ตามผลการวิจัยครั้งนี้ก็ได้ยืนยันในประเด็นที่ว่าการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญนั้นควรเลือกในย่านที่ไม่ห่างที่อยู่อาศัยเดิมมากนัก อาจเพราะผลจากการจราจรที่ติดขัดหรือความคุ้นเคยในพื้นที่เดิมก็เป็นได้ ซึ่งสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการวิจัยตลาดในประเด็นการวิจัยสอบถามกลุ่มลูกค้าได้ในบริเวณใกล้เคียงแทนที่จะต้องไปพิจารณาให้กระจายทั่วๆไปในพื้นที่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย