

บทที่ 4

ผลการวิจัย

ผลการวิจัยเรื่อง "แนวโน้มความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตที่เจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร" ที่จะได้นำเสนอในบทนี้จะประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ได้แก่ ส่วนที่ 1 : ข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ส่วนที่ 2 : พัฒนาการและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ และส่วนที่ 3 : การประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ

จากข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญมีรายละเอียดข้อมูลพื้นฐานต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. เพศ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 54.4) ที่เหลือเป็นเพศชาย (ตารางที่ 4-1)

2. สัญชาติ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ส่วนใหญ่มีสัญชาติไทย (ร้อยละ 72.1) ที่เหลือมีสัญชาติจีน (ตารางที่ 4-1)

3. ศาสนา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญนับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 92.6) และมีจำนวนน้อยมากที่นับถือศาสนาคริสต์และอิสลาม (ตารางที่ 4-1)

4. ระดับการศึกษา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญจบการศึกษาระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 39.8) รองลงไปจบการศึกษาระดับปริญญาโทและอนุปริญญา (ร้อยละ 25.4 และ 22.3 ตามลำดับ) ส่วนที่จบการศึกษาระดับอื่นนั้นน้อยมาก (ตารางที่ 4-1)

5. อายุ

เกินกว่าครึ่งหนึ่งของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญมีอายุ 26-30 ปี (ร้อยละ 45.4) รองลงไปมีอายุ 31-35 ปี (ร้อยละ 40.0) ส่วนที่มีอายุน้อยกว่า 25 ปีมีเพียงร้อยละ 1.3 (ตารางที่ 4-1)

6. จำนวนสมาชิก

จากการสำรวจส่วนใหญ่เกินกว่าครึ่งหนึ่งของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญมีสมาชิกในบ้าน 4-5 คน (ร้อยละ 57.4) รองลงไปมี 2-3 คน (ร้อยละ 32.3) ส่วนที่มีสมาชิกมากกว่า 5 คนมีเพียงร้อยละ 10.3 (ตารางที่ 4-1)

7. สถานภาพการสมรส

ผลจากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญส่วนใหญ่เป็นโสด (ร้อยละ 52.8) รองลงไปแต่งงานแล้ว (ร้อยละ 42.3) ส่วนสถานภาพเป็นหม้ายมีน้อยมาก (ตารางที่ 4-1)

8. ระยะเวลาทำงาน

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ทำงานแล้ว 5-10 ปี (ร้อยละ 59.7) รองลงไปจำนวนร้อยละ 30.8 ทำงานมามากกว่า 10 ปี ส่วนที่ทำงานน้อยกว่า 5 ปีนั้น มีน้อยเพียงร้อยละ 9.5 (ตารางที่ 4-1)

9. ภูมิลำเนา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญมีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ร้อยละ 55.4) จำนวนที่เคลื่อนมาจากจังหวัดปริมณฑล (ร้อยละ 27.7) และจากต่างจังหวัด (ร้อยละ 16.9) (ตารางที่ 4-1)

ตารางที่ 4-1 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามข้อมูลพื้นฐาน ปี พ.ศ.2537

ข้อมูลพื้นฐาน	จำนวน	ร้อยละ	
เพศ	ชาย	178	45.6
	หญิง	212	54.4
	รวม	390	100.0
สัญชาติ	ไทย	281	72.1
	จีน	109	27.9
	รวม	390	100.0
ศาสนา	พุทธ	361	92.6
	คริสต์	20	5.1
	อิสลาม	9	2.3
	รวม	390	100.0

ตารางที่ 4-1 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามข้อมูลพื้นฐาน ปี พ.ศ.2537 (ต่อ)

ข้อมูลพื้นฐาน	จำนวน	ร้อยละ
ระดับการศึกษา		
มัธยมและต่ำกว่า	29	7.4
ปวช.	20	5.1
อนุปริญญา	87	22.3
ปริญญาตรี	155	39.8
ปริญญาโท	99	25.4
รวม	390	100.0
อายุ (ปี)		
น้อยกว่า 25	5	1.3
26 - 30	177	45.4
31 - 35	156	40.0
36 - 40	52	13.3
รวม	390	100.0
จำนวนสมาชิก (คน)		
2 - 3	126	32.3
4 - 5	224	57.4
มากกว่า 5	40	10.3
รวม	390	100.0
สถานภาพการสมรส		
โสด	206	52.8
หม้าย	19	4.9
แต่งงาน	165	42.3
รวม	390	100.0
ระยะเวลาทำงาน (ปี)		
น้อยกว่า 5	37	9.5
5 - 10	233	59.7
มากกว่า 10	120	30.8
รวม	390	100.0
ภูมิลำเนา		
กรุงเทพมหานคร	216	55.4
จังหวัดปริมณฑล	108	27.7
ต่างจังหวัด	66	16.9
รวม	390	100.0

จากผลการสำรวจข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่างผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญสามารถสรุปได้ว่าส่วนใหญ่ของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญเป็นเพศหญิง อายุ 26-30 ปี นับถือศาสนาพุทธ จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ยังเป็นโสด ทำงานมานาน 5-10 ปี มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และมีสมาชิกที่อาศัยในบ้านเดียวกัน 4-5 คน

ส่วนที่ 2 : พัฒนาการและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ

1. ข้อมูลพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย ได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

1.1 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว

1.1.1 ลักษณะที่อยู่อาศัย

1) ด้านกายภาพและโครงสร้างพื้นฐาน

(1) ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวพบว่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญ ร้อยละ 34.8 รองลงไปที่ตั้งที่อยู่อาศัยดังกล่าวกระจายตัวในเขตหนองแขม เขตบางพลัด และอำเภอเมืองนครปฐม ร้อยละ 31.6, 18.1 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-2)

(2) รูปแบบบ้าน

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวพบว่าส่วนใหญ่อาศัยในบ้านแบบประยุกต์ (ร้อยละ 81.9) ส่วนที่เหลืออาศัยอยู่ในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (ร้อยละ 18.1) (ตารางที่ 4-2)

(3) วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวพบว่ามีจำนวนที่อาศัยในบ้านที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 49.1) รองลงไปก่อสร้างด้วยไม้/คอนกรีต (ร้อยละ 43.2) ส่วนที่ก่อสร้างด้วยไม้เด็ยมีสัดส่วนน้อยมาก (ตารางที่ 4-2)

1.1.2 ด้านเศรษฐกิจ

1) รายได้และรายจ่าย

ผลจากการสำรวจพบว่าครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยในช่วง 60,001-70,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 25.2) รองลงไปมีรายได้เฉลี่ย 50,001-60,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 18.1) สำหรับรายได้ในช่วง 70,001-80,000, และช่วง 40,001-50,000 บาทต่อเดือนมีสัดส่วนใกล้เคียงกันคือร้อยละ 12.9 และ 12.8 นอกจากนั้นรายได้เฉลี่ย 80,001-90,000 บาทต่อเดือนมีสัดส่วนร้อยละ 9.7 (ตารางที่ 4-2)

เมื่อพิจารณาด้านรายจ่ายของครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ และอาศัยในบ้านเดี่ยว พบว่าส่วนใหญ่มีรายจ่ายเฉลี่ยในช่วง 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 32.3) รองลงไปมีรายจ่ายเฉลี่ย 50,001-60,000 30,001-40,000 20,001-30,000 และ 60,001-70,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 25.2, 23.9, 12.9 และร้อยละ 5.8 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-2)

2) ราคาบ้าน

จากการสำรวจราคาที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวพบว่าในอดีตส่วนใหญ่ซื้อบ้านในช่วงราคา 500,001-1,000,000 บาท (ร้อยละ 43.8) ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงราคาบ้านที่น้อยกว่า 500,000 บาท ส่วนในช่วงราคาที่สูงกว่า 1,000,000 บาท นั้นมีน้อย (ร้อยละ 18.8) (ตารางที่ 4-2)

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากราคาที่อยู่อาศัยคาดว่าจะซื้อได้ในเวลาปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่จะซื้อได้ในช่วงราคา 500,001-1,000,000 บาท (ร้อยละ 25.2) รองลงไปได้แก่ช่วงราคาบ้านน้อยกว่า 1,500,001-2,000,000 บาท และ 2,000,000-2,500,000 บาท, ร้อยละ 20.6 และ 19.4 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-2)

1.1.3 ด้านสังคม

1) ระดับการทำงาน

จากการสำรวจระดับการทำงานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยว พบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 49.7) รองลงไปได้แก่ผู้บริหารระดับสูง ร้อยละ 25.8 ส่วนผู้บริหารระดับต้นนั้นมีเพียงร้อยละ 24.5 (ตารางที่ 4-2)

2) ตำแหน่งหน้าที่

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวเป็นพนักงานในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 72.2) รองลงไปเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 12.3) สำหรับผู้ประกอบการอาชีพอิสระและข้าราชการนั้นมีสัดส่วนน้อยเพียงร้อยละ 8.4 และร้อยละ 7.1 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-2)

3) สถานภาพในบ้าน

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวมีสถานภาพเป็นคู่สมรสกัน (ร้อยละ 43.8) รองลงไปเป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 31.0) สถานภาพที่เป็นผู้อยู่อาศัยนั้นมีเพียงร้อยละ 18.7 และเป็นบุตรเพียงร้อยละ 6.5 (ตารางที่ 4-2)

4) ลักษณะการครอบครอง

จากการสำรวจลักษณะการครอบครองของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ และอาศัยในบ้านเดี่ยวพบว่าส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 62.6 รองลงไปอาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า และเช่าร้อยละ 31.6 และร้อยละ 5.8 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-2)

ตารางที่ 4-2 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตามข้อมูลพื้นฐานปี พ.ศ.

2537

ข้อมูลพื้นฐาน	จำนวน	ร้อยละ
ที่ตั้งที่อยู่อาศัย		
เขตภาษีเจริญ	54	34.8
แขวงบางแค	19	12.3
แขวงบางแคเหนือ	20	12.8
แขวงปากคลองภาษีเจริญ	10	6.5
แขวงคูหาสวรรค์	5	3.2
อำเภอเมืองนครปฐม	24	15.5
ตำบลในเมือง	24	15.5
เขตธนบุรี	-	-
แขวงตลาดพลู	-	-
เขตหนองแขม	49	31.6
แขวงหลักสอง	49	31.6
เขตบางพลัด	28	18.1
แขวงบางบำหรุ	28	18.1
รวม	155	100.0
รูปแบบที่อยู่อาศัย		
บ้านประยุกต์	127	81.9
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	28	18.1
รวม	155	100.0
วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง		
ไม้	12	7.7
คอนกรีต	76	49.1
ไม้/คอนกรีต	67	43.2
รวม	155	100.0

ตารางที่ 4-2 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตามข้อมูลพื้นฐานปี พ.ศ.
2537 (ต่อ)

ข้อมูลพื้นฐาน	จำนวน	ร้อยละ
รายได้ (บาท)		
25,001 - 40,000	13	8.4
40,001 - 50,000	20	12.8
50,001 - 60,000	28	18.1
60,001 - 70,000	39	25.2
70,001 - 80,000	20	12.9
80,001 - 90,000	15	9.7
90,001 - 100,000	10	6.5
100,001 - 110,000	6	3.9
110,001 - 120,000	4	2.6
รวม	155	100.0
รายจ่าย (บาท)		
20,001 - 30,000	20	12.9
30,001 - 40,000	37	23.9
40,001 - 50,000	50	32.2
50,001 - 60,000	39	25.2
60,001 - 70,000	9	5.8
รวม	155	100.0
ราคาบ้านที่ซื้อในอดีต (บาท)		
น้อยกว่า 500,000	28	18.1
500,001 - 1,000,000	68	43.8
1,000,001 - 1,500,000	40	25.8
2,000,001 - 2,500,000	19	12.3
รวม	155	100.0
ราคาบ้านที่คาดว่าจะซื้อได้ในปัจจุบัน (บาท)		
น้อยกว่า 500,000	6	3.9
500,001 - 1,000,000	39	25.2
1,000,001 - 1,500,000	21	13.5
1,500,001 - 2,000,000	32	20.6
2,000,001 - 2,500,000	30	19.4
2,500,001 - 3,000,000	12	7.7
มากกว่า 3,500,000	15	9.7
รวม	155	100.0

ตารางที่ 4-2 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตามข้อมูลพื้นฐาน
ปี พ.ศ.2537 (ต่อ)

ข้อมูลพื้นฐาน	จำนวน	ร้อยละ
ระดับการทำงาน		
ผู้บริหารระดับสูง	40	25.8
ผู้บริหารระดับกลาง	77	49.7
ผู้บริหารระดับต้น	38	24.5
รวม	155	100.0
อาชีพ		
รับราชการ	11	7.1
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	19	12.3
พนักงานองค์กรเอกชน	112	72.2
อาชีพอิสระ	13	8.4
รวม	155	100.0
สถานภาพในบ้าน		
หัวหน้าครอบครัว	48	31.0
คู่สมรส	68	43.8
บุตร	10	6.5
ผู้อาศัย	29	18.7
รวม	155	100.0
ลักษณะการครอบครอง		
เป็นเจ้าของ	97	62.6
เช่า	9	5.8
อาศัยไม่เสียค่าเช่า	49	31.6
รวม	155	100.0

จากผลการสำรวจข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและปัจจุบันอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวสามารถสรุปได้ว่าส่วนใหญ่ที่ตั้งที่อาศัยอยู่ในเขตภาษีเจริญ เป็นบ้านแบบประยุกต์ที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต มีรายได้เฉลี่ยประมาณ 60,001-70,000 บาทต่อเดือน ส่วนรายจ่ายนั้นมีเฉลี่ยประมาณ 40,001-50,000 บาทต่อเดือน คาดว่าจะสามารถซื้อบ้านได้ในราคา 500,000-1,000,000 บาท ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับกลาง ระดับสูง และเป็นผู้บริหารระดับต้นในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ทำงานในองค์กรเอกชน ส่วนสถานภาพทางครอบครัวนั้นเป็นคู่สมรสกันและส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยดังกล่าวเอง

1.1.4 ปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาปัจจัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยวใช้เลือกที่อยู่อาศัยจำนวน 155 คน โดยแยกปัจจัยดังกล่าวเป็น 3 กลุ่มได้แก่กลุ่มที่ 1 ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง กลุ่มที่ 2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และกลุ่มสุดท้ายได้แก่ปัจจัยด้านสังคมคุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย ผลจากการสำรวจดังกล่าวพบว่าสามารถเรียงลำดับปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง ได้แก่ ปัจจัยทำเลที่ตั้งที่ดีและอยู่ใกล้สถานศึกษา สัดส่วนเท่ากัน ใกล้สถานีขนส่งมวลชน และปัจจัยวัสดุที่ใช้ในโครงการที่มีคุณภาพดี และเป็นบริเวณที่บริหารจัดการไม่หนาแน่นเกินไป มีสัดส่วนเท่ากัน ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจนั้นได้แก่ ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป ราคาบ้านเหมาะสมไม่แพงเกินไป ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสม ได้ราคาดีถ้าขายต่อ และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท และเมื่อพิจารณาปัจจัยด้านสังคมคุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยแล้วพบว่าปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีการดูแลบำรุงรักษาและมีสิ่งแวดล้อมน่าอยู่อาศัย และปัจจัยสุดท้ายได้แก่มีเพื่อนบ้านที่ดี (ตารางที่ 4-3)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-3 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตามปัจจัยที่ใช้เลือกที่
อยู่อาศัย ปี พ.ศ.2537

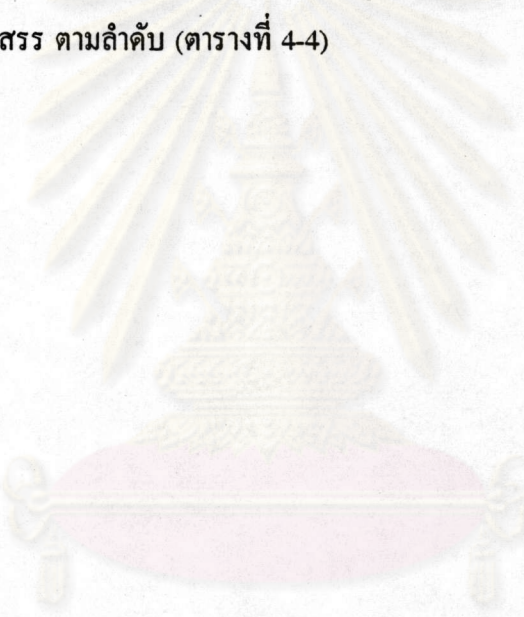
ปัจจัย / ลำดับที่	จำนวน	ร้อยละ
ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง		
ลำดับที่ 1 : ท่าเล ที่ตั้งดี	49	31.6
ลำดับที่ 2 : ใกล้สถานีขนส่งมวลชน	40	25.8
ลำดับที่ 3 : วัสดุที่ใช้ในโครงการมีคุณภาพดี	30	19.4
ลำดับที่ 4 : เป็นแหล่งที่บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป	30	19.4
ลำดับที่ 5 : อยู่ใกล้สถานศึกษา	40	31.6
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ		
ลำดับที่ 1 : ราคาบ้านเหมาะสมไม่แพงเกินไป	76	49.0
ลำดับที่ 2 : ได้ราคาดี ถ้าขายต่อ	40	25.8
ลำดับที่ 3 : ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท	39	25.2
ลำดับที่ 4 : ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป	77	49.7
ลำดับที่ 5 : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสม	58	37.4
ปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิต และสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย		
ลำดับที่ 1 : มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	57	36.8
ลำดับที่ 2 : มีความสงบ น่าอยู่อาศัย	39	25.2
ลำดับที่ 3 : มีเพื่อนบ้านที่ดี	29	18.7
ลำดับที่ 4 : มีการดูแลบำรุงรักษา	49	31.6
ลำดับที่ 5 : มีสิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	49	31.6

หมายเหตุ : เป็นลำดับที่ในการเลือกปัจจัย 5 ลำดับ และค่าร้อยละเป็นค่าเปรียบเทียบจากจำนวนผู้มี
แหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวจำนวนทั้งสิ้น 155 คน

1.1.5 สภาพปัญหาในการอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวปัจจุบัน

สภาพปัญหาในการอยู่อาศัยได้พิจารณาจากผลความพึงพอใจของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยว โดยใช้เกณฑ์พิจารณาค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจ (Likert's scale) ที่ได้กำหนดค่าเป็น 1, 2, 3, 4 และ 5 ซึ่งเท่ากับ 2.5 เป็นค่าความพึงพอใจระดับปานกลาง ค่าเฉลี่ยค่าใดที่มีค่าต่ำกว่า 2.5 จะถือว่าเป็นค่าที่ต่ำกว่าความพอใจเฉลี่ย จะพิจารณานำมาเป็นปัจจัยที่ชี้สภาพปัญหาของการอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน

ผลจากการพิจารณาสามารถสรุปสภาพปัญหาของการอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันได้ว่ามีปัญหาน้อยมาก ทั้งนี้เพราะปัจจัยที่มีค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเพียง 4 ปัจจัย ซึ่งได้แก่ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ความใกล้-ไกลทางด่วน ภาวะการเกิดน้ำท่วม และแหล่งของบ้านจัดสรร ตามลำดับ (ตารางที่ 4-4)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-4 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตามความพึงพอใจใน
บ้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	\bar{X}	S.D.
ใกล้ถนนสายหลัก	กายภาพฯ	4.071	0.823
ใกล้ส่วนราชการ	กายภาพฯ	3.994	0.619
ใกล้สถานศึกษา	กายภาพฯ	3.871	0.493
ทำเลที่ตั้ง	กายภาพฯ	3.568	1.238
ราคาบ้าน	เศรษฐกิจ	3.542	0.792
ใกล้สถานที่ทำงาน	กายภาพฯ	3.458	1.180
ใกล้แหล่งธุรกิจ	กายภาพฯ	3.439	0.869
เพื่อนบ้าน	สังคมฯ	3.387	0.856
ราคาบ้านถ้าขายต่อ	เศรษฐกิจ	3.374	0.791
ค่าบำรุงรักษาบ้าน	เศรษฐกิจ	3.368	0.703
ความสงบน่าอยู่อาศัย	สังคมฯ	3.329	1.168
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	เศรษฐกิจ	3.303	1.059
ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค	กายภาพฯ	3.303	1.219
ใกล้สถานีขนส่งมวลชน	กายภาพฯ	3.290	1.195
ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	กายภาพฯ	3.252	1.307
ใกล้ใจกลางเมือง	กายภาพฯ	3.239	1.105
ขนาดพื้นที่	กายภาพฯ	3.058	1.213
สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	สังคมฯ	3.013	1.184
การดูแลบำรุงรักษาบ้าน	สังคมฯ	3.000	1.190
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	สังคมฯ	2.994	0.950
การรักษาความปลอดภัยในโครงการ	สังคมฯ	2.987	1.065
สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ	เศรษฐกิจ	2.916	1.038
ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท/โครงการ	เศรษฐกิจ	2.865	1.007
รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน	กายภาพฯ	2.819	0.818
เงื่อนไขการชำระเงิน	เศรษฐกิจ	2.794	1.085
ความสอดคล้องกับผังเมืองรวม	กายภาพฯ	2.690	0.657
ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	กายภาพฯ	2.684	0.859
วัสดุที่ใช้ในโครงการ	กายภาพฯ	2.677	0.987
สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการ	สังคมฯ	2.632	1.069
สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคมฯ	2.619	1.065
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	สังคมฯ	2.613	0.793
การการลด แจก แดม	เศรษฐกิจ	2.568	0.703
ใกล้ทางรถไฟ	กายภาพฯ	2.516	0.942
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	กายภาพฯ	2.497	1.125
ใกล้ทางด่วน	กายภาพฯ	2.381	1.234
การเกิดภาวะน้ำท่วม	กายภาพฯ	2.329	1.280
แหล่งบ้านจัดสรร	กายภาพฯ	2.316	1.116

หมายเหตุ : กำหนดให้ความพึงพอใจระดับต่ำ มีค่าเท่ากับและน้อยกว่า 2.500

1.2 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว

ได้แก่กลุ่มของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลตและอพาร์ทเมนท์

1.2.1 ลักษณะที่อยู่อาศัย

1) ด้านกายภาพ

(1) ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 49.0) รองลงไปที่ตั้งที่อยู่อาศัยดังกล่าวกระจายตัวในเขตหนองแขม เขตธนบุรี อำเภอเมืองนครปฐม และเขตบางพลัด ร้อยละ 20.4, 16.6, 8.5 และร้อยละ 5.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-5)

(2) รูปแบบบ้าน

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยวพบว่าส่วนใหญ่อาศัยในบ้านประยุกต์ (ร้อยละ 68.1) ส่วนที่เหลืออาศัยอยู่ในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (ร้อยละ 31.9) (ตารางที่ 4-5)

(3) วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยวพบว่ามีการใช้จำนวนที่อาศัยในบ้านที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 71.9) รองลงไปที่ก่อสร้างด้วยไม้/คอนกรีตและไม้ร้อยละ 23.0 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-5)

1.2.2 ด้านเศรษฐกิจ

(1) รายได้และรายจ่าย

ผลจากการสำรวจพบว่าครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยในช่วง 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 27.2) รองลงไปที่มีรายได้เฉลี่ย 50,001-60,000, 60,001-70,000 บาทต่อเดือน และ 70,001 - 80,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 25.5, 18.3 และร้อยละ 12.8 ตามลำดับ ส่วนระดับรายได้ที่เหลือนั้นมีน้อยมาก (ตารางที่ 4-5)

เมื่อพิจารณาด้านรายจ่ายของครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านเดี่ยว พบว่าส่วนใหญ่มีรายจ่ายเฉลี่ยในช่วง 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 31.4) รองลงไปที่มีรายจ่ายเฉลี่ย 20,001-30,000, 30,001-40,000 และ 50,001-60,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 26.8, 23.0 และร้อยละ 12.8 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-5)

(2) ราคาบ้าน

จากการสำรวจราคาที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยว พบว่าในอดีตส่วนใหญ่ซื้อบ้านในช่วงราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 37.9) รองลงไปได้แก่ช่วงราคาบ้านราคา 1,000,000-1,500,000 บาท (ร้อยละ 29.4) น้อยกว่า 500,000 บาท (ร้อยละ 19.1) และช่วงราคา 1,500,000-2,000,000 บาท (ร้อยละ 13.6) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-5)

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากราคาที่อยู่อาศัยคาดว่าจะซื้อได้ในเวลาปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่จะซื้อได้ในช่วงราคาบ้าน 500,001-1,000,000 บาท (ร้อยละ 28.9) รองลงไปได้แก่ช่วงราคาบ้าน 1,000,000-1,500,000 บาท (ร้อยละ 28.5) 1,500,000-2,000,000 บาท (ร้อยละ 12.9) และมากกว่า 3,000,000 บาท (ร้อยละ 14.0) (ตาราง 4-5)

1.2.3 ด้านสังคม(1) ระดับการทำงาน

จากการสำรวจระดับการทำงานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยว พบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับต้นและระดับกลางร้อยละ 39.6 และร้อยละ 33.6 ตามลำดับ เหลืออีกร้อยละ 26.8 เป็นผู้บริหารระดับสูง (ตารางที่ 4-5)

(2) ตำแหน่งหน้าที่

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยวเป็นพนักงานในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 76.2) รองลงไปในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันได้แก่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจและข้าราชการร้อยละ 12.3 และร้อยละ 7.7 ตามลำดับ ที่เหลือร้อยละ 3.8 ประกอบอาชีพอิสระ (ตารางที่ 4-5)

(3) สถานภาพในบ้าน

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยวมีสถานภาพเป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 54.0) รองลงไปเป็นคู่สมรสร้อยละ 29.4 ส่วนที่เหลือมีสถานภาพเป็นบุตรและผู้อยู่อาศัย ร้อยละ 9.4 และร้อยละ 7.2 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-5)

(4) ลักษณะการครอบครอง

จากการสำรวจลักษณะการครอบครองของผู้ที่มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยวพบว่าส่วนใหญ่อาศัยเป็นเจ้าของสัดส่วนถึงร้อยละ 60.9 รองลงไปที่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าร้อยละ 26.0 และร้อยละ 13.2 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-5)



จากการผลการสำรวจข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ และอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว ซึ่งได้แก่ บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลตและอพาร์ทเมนท์ สามารถสรุปได้ว่าส่วนใหญ่ของตัวอย่างที่สำรวจ มีที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ อาศัยในบ้านประเภทที่สร้างด้วยคอนกรีต มีรายได้เฉลี่ย ครอบคลุมละ 40,001-50,000 บาทต่อเดือน ส่วนรายจ่ายนั้นเฉลี่ย 40,001-50,000 บาทต่อเดือน เช่นเดียวกัน สำหรับบ้านที่ซื้อในอดีต 500,000-1,000,000 บาทและคาดว่าถ้าซื้อในปัจจุบันจะซื้อได้ในราคาที่น้อยกว่า 500,000 บาท ตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับต้นในองค์กรเอกชน เมื่อพิจารณาสถานภาพทางสังคมพบว่าส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว และพักอาศัยโดยเป็นเจ้าของ



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-5 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตามสถานภาพต่างๆ ปี พ.ศ.2537

สถานภาพต่างๆ	บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์		อาคารพาณิชย์		คอนโดมิเนียมฯ		แฟลต อพาร์ทเมนท์		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ที่ตั้งที่อยู่อาศัย										
เขตภาษีเจริญ	59	43.4	54	64.3	-	-	2	40.0	115	49.0
แขวงบางแค	30	22.1	16	19.0	-	-	2	40.0	48	20.5
แขวงบางแคเหนือ	-	-	6	7.1	-	-	-	-	6	2.6
แขวงปากคลองภาษีเจริญ	9	6.6	11	13.1	-	-	-	-	20	8.5
แขวงกุหาสวรรค์	20	14.7	21	25.1	-	-	-	-	41	17.4
อำเภอเมืองนครปฐม	10	7.4	10	11.9	-	-	-	-	20	8.5
ตำบลในเมือง	10	7.4	10	11.9	-	-	-	-	20	8.5
เขตธนบุรี	29	21.3	10	11.9	-	-	-	-	39	16.6
แขวงตลาดพลู	29	21.3	10	11.9	-	-	-	-	39	16.6
เขตหนองแขม	38	27.9	10	11.9	-	-	-	-	48	20.4
แขวงหลักสอง	38	27.9	10	11.9	-	-	-	-	48	20.4
เขตบางพลัด	-	-	-	-	10	100.0	3	60.0	13	5.5
แขวงบางบำหรุ	-	-	-	-	10	100.0	3	60.0	13	5.5
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0
รูปแบบที่อยู่อาศัย										
บ้านประชิด	96	70.6	50	59.5	10	100.0	4	80.0	160	68.1
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	40	29.4	34	40.5	-	-	1	20.0	75	31.9
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0
วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง										
ไม้	12	8.8	-	-	-	-	-	-	12	5.1
คอนกรีต	86	63.3	69	82.1	10	100.0	4	80.0	169	71.9
ไม้/คอนกรีต	38	27.9	15	17.9	-	-	1	20.0	54	23.0
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0
รายได้ (บาท)										
25,001 - 40,000	9	6.6	7	8.3	2	20.0	3	60.0	21	8.9
40,001 - 50,000	40	29.4	19	22.6	3	30.0	2	40.0	64	27.2
50,001 - 60,000	38	27.9	17	20.2	5	50.0	-	-	60	25.5
60,001 - 70,000	29	21.3	14	16.7	-	-	-	-	43	18.3
70,001 - 80,000	20	14.7	10	11.9	-	-	-	-	30	12.8
80,001 - 90,000	-	-	9	10.7	-	-	-	-	9	3.8
90,001 - 100,000	-	-	8	9.5	-	-	-	-	8	3.4
100,001 - 110,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
110,001 - 120,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0

ตารางที่ 4-5 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตามสถานภาพต่างๆ ปี พ.ศ.2537 (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์		อาคารพาณิชย์		คอนโดมิเนียมฯ		แฟลต อพาร์ทเมนท์		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายจ่าย (บาท)										
20,001 - 30,000	49	36.0	4	4.7	5	50.0	5	100.0	63	26.8
30,001 - 40,000	29	21.3	20	23.8	5	50.0	-	-	54	23.0
40,001 - 50,000	48	35.3	26	31.0	-	-	-	-	74	31.4
50,001 - 60,000	10	7.4	20	23.8	-	-	-	-	30	12.8
60,001 - 70,000	-	-	14	16.7	-	-	-	-	14	6.0
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0
ราคาบ้านที่ซื้อในอดีต (บาท)										
น้อยกว่า 500,000	28	20.6	5	6.0	10	100.0	2	40.0	45	19.1
500,000 - 1,000,000	67	49.3	19	22.6	-	-	3	60.0	89	37.9
1,000,000 - 1,500,000	41	30.1	28	33.3	-	-	-	-	69	29.4
1,500,000 - 2,000,000	-	-	32	38.1	-	-	-	-	32	13.6
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0
ราคาบ้านที่คาดว่าจะซื้อในปัจจุบัน (บาท)										
น้อยกว่า 500,000	-	-	-	-	2	20.0	3	60.0	5	2.1
500,000 - 1,000,000	58	42.6	-	-	8	80.0	2	40.0	68	28.9
1,000,000 - 1,500,000	48	35.3	19	22.6	-	-	-	-	67	28.5
1,500,000 - 2,000,000	30	22.1	12	14.3	-	-	-	-	42	17.9
2,000,000 - 2,500,000	-	-	9	10.7	-	-	-	-	9	3.8
2,500,000 - 3,000,000	-	-	11	13.1	-	-	-	-	11	4.7
มากกว่า 3,000,000	-	-	33	39.3	-	-	-	-	33	14.0
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0
ระดับการทำงาน										
ผู้บริหารระดับสูง	58	42.6	5	6.0	-	-	-	-	63	26.8
ผู้บริหารระดับกลาง	38	27.9	39	46.4	2	20.0	-	-	79	33.6
ผู้บริหารระดับต้น	40	29.4	40	47.6	8	80.0	5	100.0	93	39.6
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0
อาชีพ										
รับราชการ	13	9.6	3	3.6	1	10.0	1	20.0	18	7.7
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	17	12.5	9	10.7	2	20.0	1	20.0	29	12.3
พนักงานองค์กรเอกชน	106	77.9	64	76.2	6	60.0	3	60.0	179	76.2
อาชีพอิสระ	-	-	8	9.5	1	10.0	-	-	9	3.8
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0

ตารางที่ 4-5 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำนวนตามสถานภาพต่างๆ ปี พ.ศ.2537 (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	บ้านแถวทาวน์เฮ้าส์		อาคารพาณิชย์		คอนโดมิเนียมฯ		แฟลต อพาร์ทเมนท์		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สถานภาพในบ้าน										
หัวหน้าครอบครัว	76	55.9	41	48.8	8	80.0	2	40.0	127	54.0
คู่สมรส	39	28.7	26	31.0	2	20.0	2	40.0	69	29.4
บุตร	12	8.8	9	10.7	-	-	1	20.0	22	9.4
ผู้อาศัย	9	6.6	8	9.5	-	-	-	-	17	7.2
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0
ลักษณะการครอบครอง										
เป็นเจ้าของ	88	64.7	45	53.6	10	100.0	-	-	143	60.9
เช่า	9	6.6	17	20.2	-	-	5	100.0	31	13.2
อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า	39	28.7	22	26.2	-	-	-	-	61	26.0
รวม	136	100.0	84	100.0	10	100.0	5	100.0	235	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.2.4 ปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาปัจจัยที่ให้ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในบ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลต และอพาร์ทเมนท์ที่ใช้เลือกที่พักอาศัย ประเภทดังกล่าวแล้วพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว จำนวน 235 คน โดยแยกปัจจัยเหล่านั้นเป็น 3 กลุ่มได้แก่กลุ่มที่ 1 ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง กลุ่มที่ 2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และกลุ่มสุดท้ายได้แก่ปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว ผลการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขต ภาษีเจริญที่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 136 คน พบว่าสามารถเรียงลำดับปัจจัยด้าน กายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงได้แก่ปัจจัยทำเลที่ตั้งที่ดี ใกล้ถนนสายหลัก เป็นบริเวณที่ บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป ประโยชน์ใช้สอยในบ้านเหมาะสมและดี และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ ขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจนั้นได้แก่ราคาบ้านที่เหมาะสมไม่แพงเกินไป ค่า บำรุงรักษาที่ไม่แพงเกินไป ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสมดี ได้ราคาดีถ้าขายต่อ และปัจจัยสุดท้าย ได้แก่ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท ส่วนปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อม ในการอยู่อาศัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวนั้นได้แก่ความปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน การรักษาความปลอดภัยในโครงการดี เพื่อนบ้านที่ดี ความสงบน่าอยู่อาศัย และ ปัจจัยสุดท้ายได้แก่สภาพแวดล้อมในโครงการดี (ตารางที่ 4-6)

ส่วนปัจจัยที่ให้ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในอาคารพาณิชย์จำนวน 84 คน พบว่าสามารถเรียงลำดับปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงได้แก่ปัจจัยทำเล ที่ตั้งที่ดี เป็นบริเวณที่ บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป วัสดุที่ใช้ในโครงการมีคุณภาพดี ใกล้ถนน สายหลัก และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจนั้นได้แก่ค่า บำรุงรักษาไม่แพงเกินไป ราคาบ้านที่เหมาะสมไม่แพงเกินไป ฐานะและประวัติการเงินของ บริษัท ได้ราคาดีถ้าขายต่อ และปัจจัยสุดท้ายได้แก่การผ่อนเงินค่างวดน้อย ส่วนปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวนั้น ได้แก่ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อนบ้านดี การรักษาความปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการดี และปัจจัยสุดท้ายได้แก่สภาพแวดล้อมในโครงการดี (ตารางที่ 4-7)

ปัจจัยที่ให้ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุดจำนวน 10 คน สามารถเรียงลำดับปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงได้แก่การอยู่ใกล้ใจกลางเมือง อยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม ใกล้ถนนสายหลัก ทำเลที่ตั้งที่ดี และปัจจัยสุดท้ายได้แก่สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการพร้อม ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจนั้นได้แก่ราคาบ้านค่อนข้างเหมาะสมไม่แพงเกินไป ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสม ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ได้ราคาดีถ้าขายต่อ ส่วนปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุดนั้นได้แก่การมีเพื่อนบ้านที่ดี ความสงบน่าอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และปัจจัยสุดท้ายได้แก่สภาพแวดล้อมในโครงการดี (ตารางที่ 4-8)

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยสุดท้ายที่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์จำนวน 40 คนนั้น สามารถเรียงลำดับปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงได้แก่ทำเลที่ตั้งดี ใกล้สถานที่ทำงาน ใกล้ถนนสายหลัก ขนาดพื้นที่เหมาะสม และปัจจัยสุดท้ายได้แก่เป็นแหล่งที่บริหารจัดการไม่หนาแน่นเกินไป ส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจนั้นได้แก่ราคาบ้านค่อนข้างเหมาะสมไม่แพงเกินไป ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป ราคาดีถ้าขายต่อ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสม และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท ส่วนปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้แก่ความสงบน่าอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ ชื่อเสียงผู้ประกอบการดี ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และปัจจัยสุดท้ายได้แก่การดูแลบำรุงรักษากัน (ตารางที่ 4-9)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-6 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ จำแนกตามลำดับ
ปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย / ลำดับที่	จำนวน	ร้อยละ
ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง		
ลำดับที่ 1 : ท่าเล ที่ตั้งดี	59	43.4
ลำดับที่ 2 : ใกล้ถนนสายหลัก	38	27.9
ลำดับที่ 3 : เป็นแหล่งที่บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป	30	22.1
ลำดับที่ 4 : ประโยชน์ใช้สอยในบ้านเหมาะสมและดี	40	29.4
ลำดับที่ 5 : ขนาดพื้นที่เหมาะสม	29	21.3
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ		
ลำดับที่ 1 : ราคาค่อนข้างเหมาะสมไม่แพงเกินไป	116	85.3
ลำดับที่ 2 : ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป	78	57.4
ลำดับที่ 3 : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสมดี	49	36.0
ลำดับที่ 4 : ได้ราคาดี ถ้าขายต่อ	59	43.3
ลำดับที่ 5 : ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท	68	50.0
ปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิต และสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย		
ลำดับที่ 1 : มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	79	58.1
ลำดับที่ 2 : มีการรักษาความปลอดภัยในโครงการดี	59	43.4
ลำดับที่ 3 : มีเพื่อนบ้านดี	39	28.7
ลำดับที่ 4 : มีความสงบน่าอยู่อาศัย	48	35.3
ลำดับที่ 5 : มีสภาพแวดล้อมในโครงการดี	59	43.4

หมายเหตุ : เป็นลำดับที่ใช้ในการเลือกปัจจัย 5 ลำดับ และค่าร้อยละเป็นค่าเปรียบเทียบจาก

จำนวนผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน
ทั้งสิ้น 136 คน

ตารางที่ 4-7 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ จำแนกตามลำดับปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย / ลำดับที่	จำนวน	ร้อยละ
ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง		
ลำดับที่ 1 : ทำเล ที่ตั้งดี	56	66.7
ลำดับที่ 2 : เป็นแหล่งที่บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป	48	57.1
ลำดับที่ 3 : วัสดุที่ใช้ในโครงการมีคุณภาพดี	32	38.1
ลำดับที่ 4 : ใกล้ถนนสายหลัก	35	41.7
ลำดับที่ 5 : ขนาดพื้นที่เหมาะสม	30	35.7
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ		
ลำดับที่ 1 : ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป	40	47.6
ลำดับที่ 2 : ราคาบ้านค่อนข้างเหมาะสมไม่แพงเกินไป	45	53.6
ลำดับที่ 3 : ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท	30	35.7
ลำดับที่ 4 : ได้ราคาดี ถ้าขายต่อ	29	34.5
ลำดับที่ 5 : ผ่อนเงินค่างวดน้อย	27	32.1
ปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิต และสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย		
ลำดับที่ 1 : มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	60	71.4
ลำดับที่ 2 : มีเพื่อนบ้านดี	45	53.6
ลำดับที่ 3 : การรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	32	38.1
ลำดับที่ 4 : มีสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการดี	25	29.8
ลำดับที่ 5 : มีสภาพแวดล้อมในโครงการดี	25	29.8
ลำดับที่ 4 : มีสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการดี	25	29.8

หมายเหตุ : เป็นลำดับที่ใช้ในการเลือกปัจจัย 5 ลำดับ และค่าร้อยละเป็นค่าเปรียบเทียบจากจำนวนผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์จำนวนทั้งสิ้น 84 คน

ตารางที่ 4-8 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุด จำแนกตามลำดับปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย / ลำดับที่	จำนวน	ร้อยละ
ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง		
ลำดับที่ 1 : อยู่ใกล้ใจกลางเมือง	10	100.0
ลำดับที่ 2 : อยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	7	70.0
ลำดับที่ 3 : ใกล้ถนนหลัก	6	60.0
ลำดับที่ 4 : ทำเล / ที่ตั้งดี	5	50.0
ลำดับที่ 5 : สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการพร้อม	4	40.0
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ		
ลำดับที่ 1 : ราคาบ้านค่อนข้างเหมาะสมไม่แพงเกินไป	10	100.0
ลำดับที่ 2 : ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป	8	80.0
ลำดับที่ 3 : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสม	7	70.0
ลำดับที่ 4 : ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท	5	50.0
ลำดับที่ 5 : ราคาดี ถ้าขายต่อ	4	40.0
ปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิต และสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย		
ลำดับที่ 1 : มีเพื่อนบ้านดี	10	100.0
ลำดับที่ 2 : มีความสงบน่าอยู่อาศัย	9	90.0
ลำดับที่ 3 : มีสิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	8	80.0
ลำดับที่ 4 : มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	6	60.0
ลำดับที่ 5 : มีสภาพแวดล้อมในโครงการดี	5	50.0

หมายเหตุ : เป็นลำดับที่ใช้ในการเลือกปัจจัย 5 ลำดับ และค่าร้อยละเป็นค่าเปรียบเทียบจากจำนวนผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุดจำนวนทั้งสิ้น 10 คน



ตารางที่ 4-9 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์ จำแนกตามลำดับ
ปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย / ลำดับที่	จำนวน	ร้อยละ
ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง		
ลำดับที่ 1 : ทำเล / ที่ตั้งดี	4	80.0
ลำดับที่ 2 : อยู่ใกล้สถานที่ทำงาน	3	60.0
ลำดับที่ 3 : ใกล้ถนนหลัก	2	40.0
ลำดับที่ 4 : ขนาดพื้นที่เหมาะสม	2	40.0
ลำดับที่ 5 : เป็นแหล่งที่บ้านจัดสรรไม่หนาแน่นเกินไป	1	20.0
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ		
ลำดับที่ 1 : ราคาบ้านค่อนข้างเหมาะสมไม่แพงเกินไป	3	60.0
ลำดับที่ 2 : ค่าบำรุงรักษาไม่แพงเกินไป	2	40.0
ลำดับที่ 3 : มีราคาดี ถ้าขายต่อ	2	40.0
ลำดับที่ 4 : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหมาะสม	1	20.0
ลำดับที่ 5 : ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท	1	20.0
ปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิต และสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย		
ลำดับที่ 1 : มีความสงบ น้อยุ่อาศัย	4	80.0
ลำดับที่ 2 : มีสิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	3	60.0
ลำดับที่ 3 : ชื่อเสียงผู้ประกอบการดี	3	60.0
ลำดับที่ 4 : มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	2	40.0
ลำดับที่ 5 : มีการดูแลบำรุงรักษาบ้าน	1	20.0

หมายเหตุ : เป็นลำดับที่ใช้ในการเลือกปัจจัย 5 ลำดับ และค่าร้อยละเป็นค่าเปรียบเทียบจากจำนวนผู้
มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์จำนวนทั้งสิ้น 5 คน

1.2.5 ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว

ผลการสำรวจผู้ที่อาศัยในบ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลต และอพาร์ทเมนต์พบว่าส่วนใหญ่ผู้ที่พักอาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์มีความพอใจในระดับปานกลางถึงระดับสูงต่อปัจจัยที่นำมาใช้ในการพิจารณา และมีเพียง 6 ปัจจัยเท่านั้นที่ผู้พักอาศัยดังกล่าวมีระดับความพอใจในระดับต่ำ ซึ่งได้แก่ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมในโครงการ ใกล้ทางรถไฟ วัสดุที่ใช้ในโครงการ การลดแจกแถม การรักษาความปลอดภัย และการเกิดภาวะน้ำท่วม (ตารางที่ 4-10)

ส่วนความพึงพอใจในปัจจัยที่ผู้ที่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์พบว่าส่วนใหญ่ผู้ที่พักอาศัยมีความพอใจในระดับปานกลางถึงระดับสูง และมีเพียง 3 ปัจจัยเท่านั้นที่ผู้พักอาศัยดังกล่าวมีระดับความพอใจในระดับต่ำ ซึ่งได้แก่ปัจจัยใกล้สถานีขนส่งมวลชน ใกล้ทางรถไฟ และการเกิดภาวะน้ำท่วม (ตารางที่ 4-11)

สำหรับความพึงพอใจในปัจจัยที่ผู้ที่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและอาคารชุดมีความพอใจในระดับปานกลางถึงระดับสูง และมี 13 ปัจจัยที่ผู้พักอาศัยดังกล่าวมีระดับความพอใจในระดับต่ำ ซึ่งได้แก่ปัจจัยใกล้ทางรถไฟ ประโยชน์ใช้สอยในบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ การดูแลรักษาบ้าน วัสดุที่ใช้ในโครงการ ขนาดพื้นที่ สภาพแวดล้อมรอบโครงการ ความสงบน่าอยู่อาศัย ชื่อเสียงผู้ประกอบการ สภาพแวดล้อมในโครงการ รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน และใกล้ทางด่วน (ตารางที่ 4-12)

นอกจากนั้นเมื่อพิจารณาความพึงพอใจในปัจจัยที่ผู้ที่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอพาร์ทเมนต์ความพอใจในระดับปานกลางถึงระดับสูง และมี 7 ปัจจัยที่ผู้พักอาศัยดังกล่าวมีระดับความพอใจในระดับต่ำ ซึ่งได้แก่ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ราคาบ้าน ถ้ายาขาด การลดแจกแถม ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ เงื่อนไขการชำระเงิน และราคาบ้าน (ตารางที่ 4-13)

และตารางที่ 4-14 เป็นการสรุปผลความพึงพอใจในระดับต่ำของผู้ที่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว

ตารางที่ 4-10 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านแถวและทาว์นเฮ้าส์ จำแนกตาม
ระดับความพึงพอใจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	\bar{X}	S.D.
ทำเลที่ตั้ง	กายภาพฯ	4.007	0.923
ใกล้ถนนสายหลัก	กายภาพฯ	3.934	0.960
ราคาบ้านถ้าขายต่อ	เศรษฐกิจ	3.875	0.914
ใกล้สถานที่ทำงาน	กายภาพฯ	3.721	1.107
ราคาบ้าน	เศรษฐกิจ	3.721	0.884
ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค	กายภาพฯ	3.654	0.601
ใกล้แหล่งธุรกิจ	กายภาพฯ	3.581	1.126
ใกล้สถานศึกษา	กายภาพฯ	3.574	1.126
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	เศรษฐกิจ	3.515	0.825
ใกล้ส่วนราชการ	กายภาพฯ	3.434	1.178
สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ	เศรษฐกิจ	3.360	0.617
ค่าบำรุงรักษาบ้าน	เศรษฐกิจ	3.294	0.967
เงื่อนไขการชำระเงิน	เศรษฐกิจ	3.294	0.799
แหล่งบ้านจัดสรร	กายภาพฯ	3.221	0.674
ขนาดพื้นที่	กายภาพฯ	3.213	0.864
ความสงบน่าอยู่อาศัย	สังคมฯ	3.206	0.853
ใกล้ใจกลางเมือง	กายภาพฯ	3.140	0.752
ใกล้ทางด่วน	กายภาพฯ	3.074	1.239
ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท/โครงการ	เศรษฐกิจ	3.066	0.599
เพื่อนบ้าน	สังคมฯ	3.059	1.234
การดูแลบำรุงรักษาบ้าน	สังคมฯ	3.000	0.531
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	สังคมฯ	3.000	0.655
ใกล้สถานีขนส่งมวลชน	กายภาพฯ	2.934	0.896
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	สังคมฯ	2.860	0.998
รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน	กายภาพฯ	2.713	0.709
ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	กายภาพฯ	2.713	1.276
สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	สังคมฯ	2.713	0.698
ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	กายภาพฯ	2.713	0.807
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	กายภาพฯ	2.706	0.585
สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการ	สังคมฯ	2.647	0.726
ความสอดคล้องกับผังเมืองรวม	กายภาพฯ	2.559	0.498
สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคมฯ	2.500	0.903
ใกล้ทางรถไฟ	กายภาพฯ	2.426	0.628
วัสดุที่ใช้ในโครงการ	กายภาพฯ	2.426	0.994
การลด แยก แฉก	เศรษฐกิจ	2.419	0.915
การรักษาความปลอดภัยในโครงการ	สังคมฯ	2.353	0.985
การเกิดภาวะน้ำท่วม	กายภาพฯ	1.721	0.892

หมายเหตุ : กำหนดให้ความพึงพอใจระดับต่ำ มีค่าเท่ากับและน้อยกว่า 2.500

ตารางที่ 4-11 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ จำแนกตามระดับความ
พึงพอใจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	\bar{X}	S.D.
ทำเลที่ตั้ง	กายภาพ	4.389	0.812
ใกล้ถนนสายหลัก	กายภาพ	4.388	0.812
สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ	เศรษฐกิจ	4.020	0.629
ใกล้ส่วนราชการ	กายภาพ	4.000	0.645
เงื่อนไขการชำระเงิน	เศรษฐกิจ	3.816	0.391
ใกล้สถานที่ทำงาน	กายภาพ	3.796	1.500
ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	กายภาพ	3.796	0.763
สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคม	3.796	1.000
ค่าบำรุงรักษาบ้าน	เศรษฐกิจ	3.592	0.814
ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค	กายภาพ	3.592	0.497
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	เศรษฐกิจ	3.592	1.039
ใกล้ใจกลางเมือง	กายภาพ	3.592	0.497
ใกล้สถานศึกษา	กายภาพ	3.592	0.497
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	สังคม	3.408	0.497
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	สังคม	3.388	0.812
ใกล้แหล่งธุรกิจ	กายภาพ	3.388	0.812
ราคาบ้านถ้าขายต่อ	เศรษฐกิจ	3.388	0.812
ความสอดคล้องกับผังเมืองรวม	กายภาพ	3.224	0.743
รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน	กายภาพ	3.204	0.763
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	กายภาพ	3.204	0.763
ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท/โครงการ	เศรษฐกิจ	3.204	0.763
ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	กายภาพ	3.184	0.993
ความสูงบนอยู่อาศัย	สังคม	3.184	0.755
ขนาดพื้นที่	กายภาพ	3.184	0.994
การรักษาความปลอดภัยในโครงการ	สังคม	3.000	0.645
การลด แจก แดม	เศรษฐกิจ	3.000	0.645
เพื่อนบ้าน	สังคม	2.988	0.901
สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	สังคม	2.980	0.901
วัสดุที่ใช้ในโครงการ	กายภาพ	2.980	1.283
ราคาบ้าน	เศรษฐกิจ	2.980	1.283
แหล่งบ้านจัดสรร	กายภาพ	2.796	1.354
สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการ	สังคม	2.776	0.743
ใกล้ทางด่วน	กายภาพ	2.592	1.039
การดูแลบำรุงรักษาบ้าน	สังคม	2.571	1.021
ใกล้สถานีขนส่งมวลชน	กายภาพ	2.388	1.037
ใกล้ทางรถไฟ	กายภาพ	2.388	0.812
การเกิดภาวะน้ำท่วม	กายภาพ	1.571	0.791

หมายเหตุ : กำหนดให้ความพึงพอใจระดับต่ำ มีค่าเท่ากับและน้อยกว่า 2.500

ตารางที่ 4-12 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุด จำแนกตามระดับความพึงพอใจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	\bar{X}	S.D.
ใกล้ใจกลางเมือง	กายภาพฯ	4.057	0.822
ใกล้แหล่งธุรกิจ	กายภาพฯ	3.825	0.820
ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	กายภาพฯ	3.765	0.659
ใกล้สถานที่ทำงาน	กายภาพฯ	3.721	0.642
ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค	กายภาพฯ	3.711	0.392
ใกล้สถานีขนส่งมวลชน	กายภาพฯ	3.554	1.051
สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ	เศรษฐกิจ	3.481	0.782
เงื่อนไขการชำระเงิน	เศรษฐกิจ	3.364	0.945
ใกล้ส่วนราชการ	กายภาพฯ	3.265	0.819
ใกล้ถนนสายหลัก	กายภาพฯ	3.121	0.521
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	เศรษฐกิจ	3.070	0.459
การเกิดภาวะน้ำท่วม	กายภาพฯ	3.085	0.482
ใกล้สถานศึกษา	กายภาพฯ	3.042	0.522
ค่าบำรุงรักษาบ้าน	เศรษฐกิจ	3.033	0.489
ราคาบ้าน	เศรษฐกิจ	3.032	0.833
ราคาบ้านถ้าขายต่อ	เศรษฐกิจ	3.021	0.824
ทำเลที่ตั้ง	กายภาพฯ	3.011	0.820
แหล่งบ้านจัดสรร	กายภาพฯ	3.010	0.794
ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท/โครงการ	เศรษฐกิจ	3.009	0.778
ความสอดคล้องกับผังเมืองรวม	กายภาพฯ	3.001	0.777
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	สังคมฯ	3.000	0.795
การลด แจก แดม	เศรษฐกิจ	3.000	0.989
การรักษาความปลอดภัยในโครงการ	สังคมฯ	2.835	0.753
เพื่อนบ้าน	สังคมฯ	2.833	0.989
ใกล้ทางรถไฟ	กายภาพฯ	2.830	0.655
ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	กายภาพฯ	2.800	0.642
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	กายภาพฯ	2.799	0.855
สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	สังคมฯ	2.790	0.903
การดูแลบำรุงรักษาบ้าน	สังคมฯ	2.706	1.284
วัสดุที่ใช้ในโครงการ	กายภาพฯ	2.646	1.253
ขนาดพื้นที่	กายภาพฯ	2.558	1.524
สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการ	สังคมฯ	2.501	0.562
ความสงบน่าอยู่อาศัย	สังคมฯ	2.427	1.023
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	สังคมฯ	2.425	1.025
สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคมฯ	2.410	1.089
รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน	กายภาพฯ	2.355	0.832
ใกล้ทางด่วน	กายภาพฯ	1.350	0.742

หมายเหตุ : กำหนดให้ความพึงพอใจระดับต่ำ มีค่าเท่ากับและน้อยกว่า 2.500

ตารางที่ 4-13 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์ จำแนกตาม
ระดับความพึงพอใจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537

ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	\bar{X}	S.D.
ใกล้สถานศึกษา	กายภาพฯ	4.500	0.439
ใกล้ส่วนราชการ	กายภาพฯ	4.500	0.506
สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	สังคมฯ	4.250	0.840
ใกล้ใจกลางเมือง	กายภาพฯ	4.250	0.439
ทำเลที่ตั้ง	กายภาพฯ	4.250	0.439
ใกล้แหล่งธุรกิจ	กายภาพฯ	4.250	0.439
เพื่อนบ้าน	สังคมฯ	4.000	0.716
ใกล้ถนนสายหลัก	กายภาพฯ	4.000	0.716
ขนาดพื้นที่	กายภาพฯ	4.000	0.000
ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค	กายภาพฯ	3.750	0.840
ใกล้สถานที่ทำงาน	กายภาพฯ	3.750	1.660
ใกล้สถานีขนส่งมวลชน	กายภาพฯ	3.750	0.840
สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคมฯ	3.750	0.840
ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	กายภาพฯ	3.750	0.439
ความสงบน่าอยู่อาศัย	สังคมฯ	3.750	0.840
วัสดุที่ใช้ในโครงการ	กายภาพฯ	3.750	0.439
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	สังคมฯ	3.750	0.840
สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการ	สังคมฯ	3.500	1.132
รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน	กายภาพฯ	3.500	0.506
แหล่งบ้านจัดสรร	กายภาพฯ	3.500	0.506
การดูแลบำรุงรักษาบ้าน	สังคมฯ	3.500	0.877
การรักษาความปลอดภัยในโครงการ	สังคมฯ	3.500	0.877
ความสอดคล้องกับผังเมืองรวม	กายภาพฯ	3.250	1.104
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	สังคมฯ	3.250	1.104
การเกิดภาวะน้ำท่วม	กายภาพฯ	3.250	1.104
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	เศรษฐกิจ	3.001	0.716
ใกล้ทางรถไฟ	กายภาพฯ	3.000	1.432
ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	กายภาพฯ	3.000	1.240
ใกล้ทางด่วน	กายภาพฯ	2.750	1.104
ค่าบำรุงรักษาบ้าน	เศรษฐกิจ	2.750	0.840
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	กายภาพฯ	2.500	0.877
ราคามัน้ำถ้าขายต่อ	เศรษฐกิจ	2.500	0.506
การลด แจก แคม	เศรษฐกิจ	2.500	0.506
ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท/โครงการ	เศรษฐกิจ	2.500	0.506
สถาบันการเงินที่สนับสนุน โครงการ	เศรษฐกิจ	2.250	0.439
เงื่อนไขการชำระเงิน	เศรษฐกิจ	2.250	0.439
ราคามัน้ำ	เศรษฐกิจ	2.000	0.716


หมายเหตุ : กำหนดให้ความพึงพอใจระดับต่ำ มีค่าเท่ากับและน้อยกว่า 2.500

ตารางที่ 4-14 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวปัจจุบัน
จำแนกตามผลการเปรียบเทียบความพึงพอใจระดับต่ำ ปี พ.ศ.2537

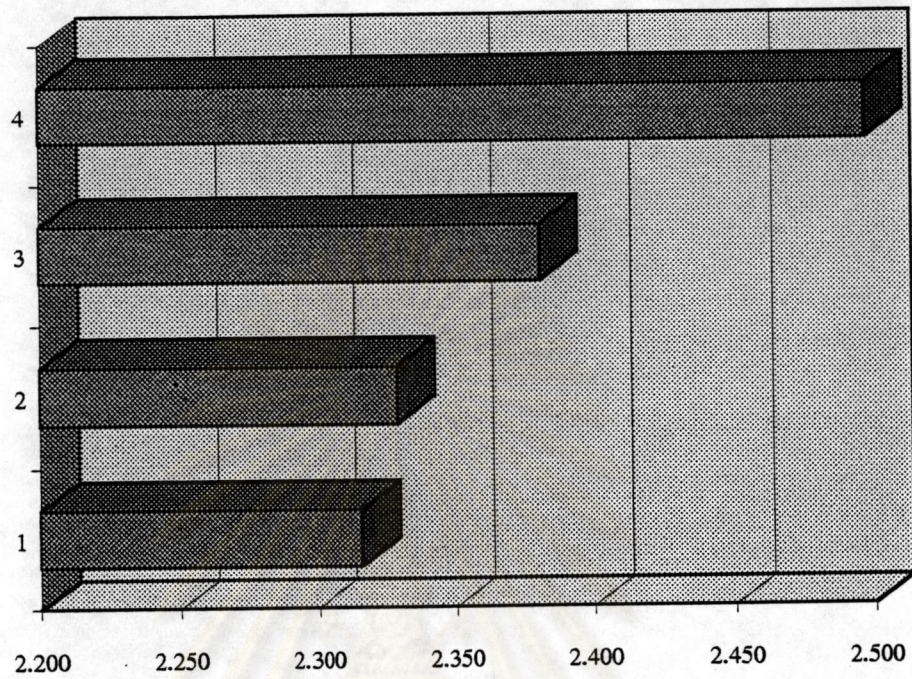
ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	\bar{x}	S.D.
บ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์			
สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคมฯ	2.500	0.903
ใกล้ทางรถไฟ	กายภาพฯ	2.426	0.628
วัสดุที่ใช้ในโครงการ	กายภาพฯ	2.426	0.994
การการลด แจก แดม	เศรษฐกิจ	2.419	0.915
การรักษาความปลอดภัยในโครงการ	สังคมฯ	2.353	0.985
การเกิดภาวะน้ำท่วม	กายภาพฯ	1.721	0.892
อาคารพาณิชย์		2.571	1.021
ใกล้สถานีขนส่งมวลชน	กายภาพฯ	2.388	1.037
ใกล้ทางรถไฟ	กายภาพฯ	2.388	0.812
การเกิดภาวะน้ำท่วม	กายภาพฯ	1.571	0.791
คอนโดมิเนียมและอาคารชุด			
ใกล้ทางรถไฟ	กายภาพฯ	2.830	0.655
ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	กายภาพฯ	2.800	0.642
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	กายภาพฯ	2.799	0.855
สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	สังคมฯ	2.790	0.903
การดูแลบำรุงรักษาบ้าน	สังคมฯ	2.706	1.284
วัสดุที่ใช้ในโครงการ	กายภาพฯ	2.646	1.253
ขนาดพื้นที่	กายภาพฯ	2.558	1.524
สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการ	สังคมฯ	2.501	0.562
ความสงบน่าอยู่อาศัย	สังคมฯ	2.427	1.023
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	สังคมฯ	2.425	1.025
สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคมฯ	2.410	1.089
รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน	กายภาพฯ	2.355	0.832
ใกล้ทางด่วน	กายภาพฯ	1.350	0.742
แฟลตและอพาร์ทเมนท์			
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	กายภาพฯ	2.500	0.877
ราคาบ้านถ้าขายต่อ	เศรษฐกิจ	2.500	0.506
การการลด แจก แดม	เศรษฐกิจ	2.500	0.506
ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท/โครงการ	เศรษฐกิจ	2.500	0.506
สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ	เศรษฐกิจ	2.250	0.439
เงื่อนไขการชำระเงิน	เศรษฐกิจ	2.250	0.439
ราคาบ้าน	เศรษฐกิจ	2.000	0.716

หมายเหตุ : กำหนดให้ความพึงพอใจระดับต่ำ มีค่าเท่ากับและน้อยกว่า 2.500

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบความพึงพอใจระดับต่ำในที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียมและอาคารชุด แฟลตและอพาร์ทเมนท์ พบว่าความพึงพอใจระดับต่ำของผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยวทั้งหมด 4 ปัจจัย เป็นผลจากปัจจัยด้านกายภาพทั้งสิ้น (แผนภูมิที่ 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5 และตารางที่ 4-15) ในขณะที่ความพึงพอใจในระดับต่ำของผู้ที่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์นั้น เป็นผลจากปัจจัยด้านสังคม กายภาพ และด้านเศรษฐกิจ จำนวน 6 ปัจจัย ส่วนผู้ที่อาศัยในอาคารพาณิชย์ พบว่าความพอใจในระดับต่ำเป็นผลเนื่องจากปัจจัยด้านกายภาพทั้งสิ้น 3 ปัจจัยเช่นเดียวกับผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยว สำหรับผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุดมีความพอใจในระดับต่ำจากจำนวนปัจจัยมากที่สุด 13 ปัจจัย พบว่าส่วนใหญ่เป็นผลจากปัจจัยด้านกายภาพและด้านสังคมจำนวนใกล้เคียงกัน และความพึงพอใจในระดับต่ำของกลุ่มผู้ที่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์นั้นมี 7 ปัจจัย ส่วนใหญ่เป็นปัจจัยด้านเศรษฐกิจ มีเพียงปัจจัยเท่านั้นที่เป็นปัจจัยด้านกายภาพ



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

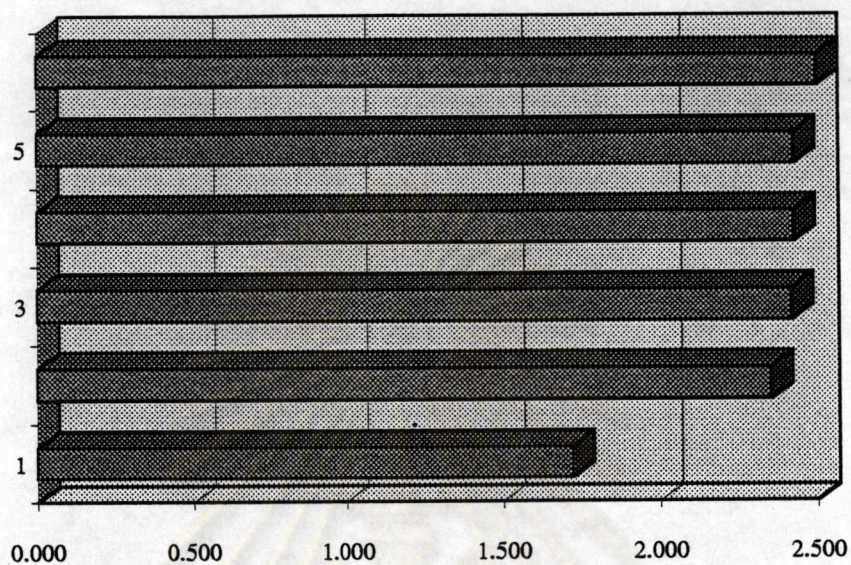


- 1 แหล่งบ้านจัดสรร
- 2 การเกิดภาวะน้ำท่วม
- 3 ใกล้เคียงค่าน
- 4 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

แผนภูมิที่ 4-1 ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อาศัยในบ้านเดี่ยว



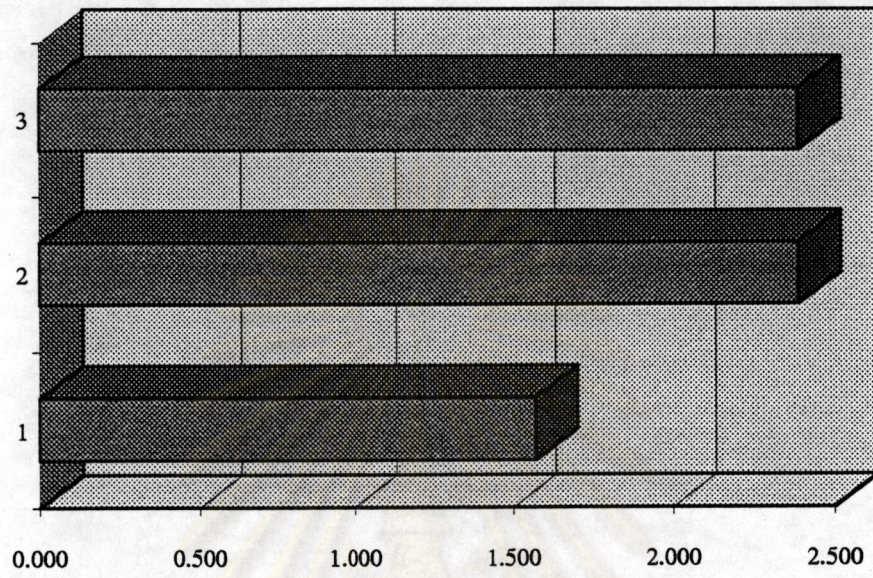
ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| 1 การเกิดภาวะน้ำท่วม | 2 การรักษาความปลอดภัยในโครงการ |
| 3 การลด แจก แดม | 4 วัสดุที่ใช้ในโครงการ |
| 5 โกลั้ทางรถไฟ | 6 สภาพแวดล้อมในโครงการ |

แผนภูมิที่ 4-2 ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์

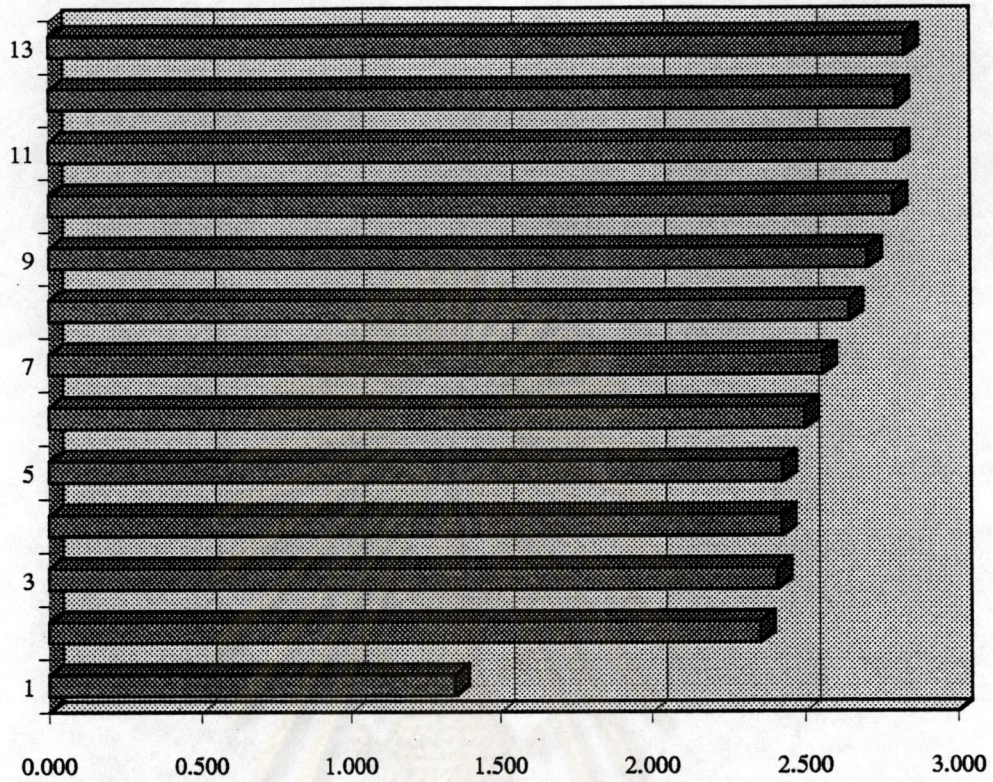
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- 1 การเกิดภาวะน้ำท่วม
- 2 โกล้ทางรถไฟ
- 3 โกล้สถานีขนส่งมวลชน

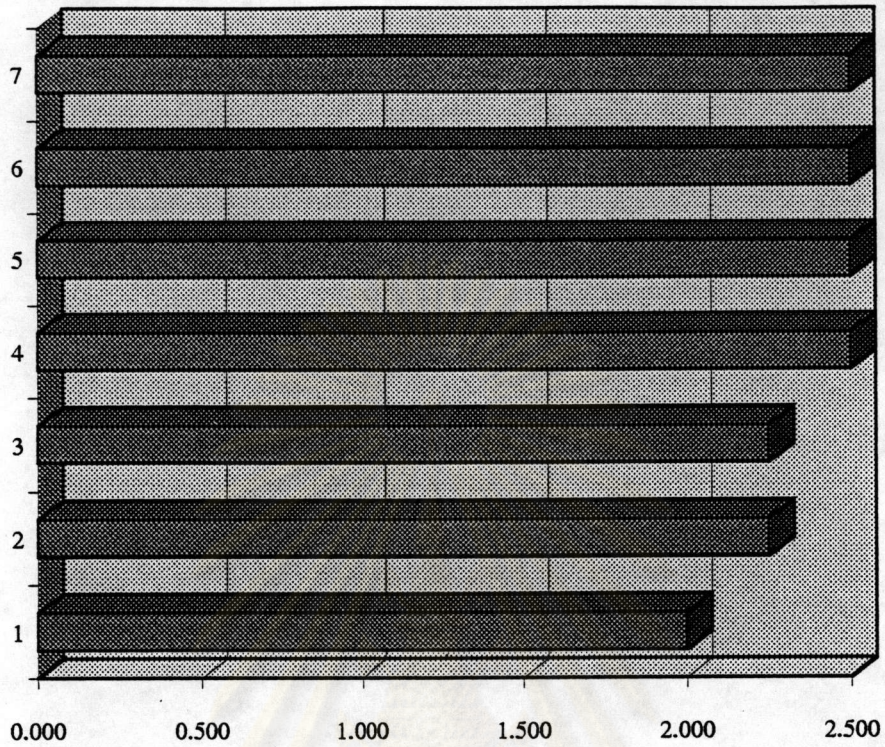
แผนภูมิที่ 4-3 ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อาศัยในอาคารพาณิชย์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1 โถงทางค่วน | 2 รูปแบบภายนอกของตัวบ้าน |
| 3 สภาพแวดล้อมในโครงการ | 4 ชื่อเสียงผู้ประกอบการ |
| 5 ความสงบน่าอยู่อาศัย | 6 สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการ |
| 7 ขนาดพื้นที่ | 8 วัสดุที่ใช้ในโครงการ |
| 9 การดูแลบำรุงรักษาบ้าน | 10 สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ |
| 11 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ | 12 ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน |
| 13 โถงทางรถไฟ | |

แผนภูมิที่ 4-4 ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุด



- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1 ราคามัน | 2 เงิน ไขการชำระเงิน |
| 3 สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ | 4 ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท/โครงการ |
| 5 การลด แจก แคม | 6 ราคามัน ถ้าขายต่อ |
| 7 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ | |

แผนภูมิที่ 4-5 ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-15 เปรียบเทียบระดับความพึงพอใจระดับต่ำของผู้มีแหล่งงานในเขตภาคมีเจริญและอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ

บ้านเดี่ยว		บ้านแถวและทาวเฮ้าส์		อาคารพาณิชย์		คอนโดเนียมและอาคารชุด		แฟลตและอพาร์ทเมนต์	
ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย	ปัจจัย	กลุ่มปัจจัย
1. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	ภาพถ่ายฯ	1. สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคมฯ	1. โถงสถานีขนส่ง	ภาพถ่ายฯ	1. โถงทางรถไฟ	ภาพถ่ายฯ	1. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	ภาพถ่ายฯ
2. โถงทางด่วน	ภาพถ่ายฯ	2. โถงทางรถไฟ	ภาพถ่ายฯ	2. โถงทางรถไฟ	ภาพถ่ายฯ	2. ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	ภาพถ่าย	2. ราคาบ้านค้าขายต่อ	เศรษฐกิจ
3. การเกิดภาวะน้ำท่วม	ภาพถ่ายฯ	3. วัสดุที่ใช้ในโครงการ	ภาพถ่ายฯ	3. การเกิดภาวะน้ำท่วม	ภาพถ่าย	3. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	ภาพถ่าย	3. การลด แจก แดม	เศรษฐกิจ
4. แหล่งบ้านจัดสรร	ภาพถ่ายฯ	4. การลด แจก แดม	เศรษฐกิจ			4. สิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ	สังคมฯ	4. ฐานะและประวัติการเงินของบริษัท/โครงการ	เศรษฐกิจ
		5. การรักษาความปลอดภัยในโครงการ	สังคมฯ			5. การดูแลรักษาบ้าน	สังคมฯ	5. สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ	เศรษฐกิจ
		6. การเกิดภาวะน้ำท่วม	ภาพถ่ายฯ			6. วัสดุที่ใช้ในโครงการ	ภาพถ่ายฯ	6. เงื่อนไขการชำระเงิน	เศรษฐกิจ
						7. ขนาดพื้นที่	ภาพถ่ายฯ	7. ราคาบ้าน	เศรษฐกิจ
						8. สภาพแวดล้อมรอบๆ โครงการ	สังคมฯ		
						9. ความสงบน่าอยู่อาศัย	สังคมฯ		
						10. ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	สังคมฯ		
						11. สภาพแวดล้อมในโครงการ	สังคมฯ		
						12. รูปแบบภายนอกตัวบ้าน	ภาพถ่ายฯ		
						13. โถงทางด่วน	ภาพถ่ายฯ		

หมายเหตุ : กำหนดให้ความพึงพอใจระดับต่ำ มีค่าเท่ากับและน้อยกว่า 2.500

2. ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ

ผลจากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันในเขตภาษีเจริญมีจำนวน 206 คน คิดเป็นร้อยละ 52.8 ของประชากรตัวอย่าง (390 คน) แยกเป็นผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว 168 คน บ้านแถว และทาวน์เฮ้าส์ 14 คน อาคารพาณิชย์ 14 คน คอนโดมิเนียมและอาคารชุด 7 คน และต้องการซื้อแฟลตและอพาร์ทเมนท์ จำนวน 3 คน (ตารางที่ 4-16 และแผนภูมิที่ 4-6)

ผลการพิจารณาเฉพาะความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ จำนวน 168 คน เป็นผลจากความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวด้วยตนเอง 39 คน บ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ 79 อาคารพาณิชย์ 40 คน คอนโดมิเนียมและอาคารชุด 5 คน นอกจากนั้นความต้องการบ้านเดี่ยวยังมาจากผู้ที่อยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์อีก 5 คน อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งกลุ่มได้ดังต่อไปนี้

- ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว แบ่งเป็น 168

1. ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ
2. ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว (บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลต และอพาร์ทเมนท์) และต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

- ผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

- ผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยทุกประเภท



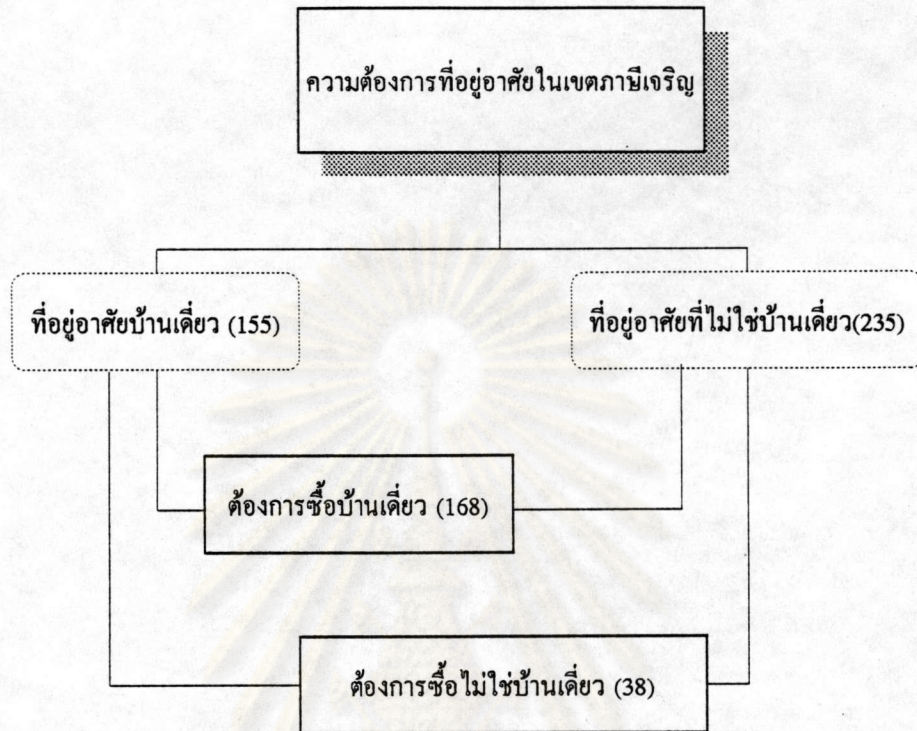
ตารางที่ 4-16 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยปี พ.ศ.2537

ความต้องการซื้อ ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	ความต้องการซื้อ					
	บ้านเดี่ยว	บ้านแถวฯ	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียมฯ	แฟลตฯ	รวม
บ้านเดี่ยว	39	2	2	2	-	45
บ้านแถวฯ	79	5	5	1	-	90
อาคารพาณิชย์	40	3	4	1	-	48
คอนโดมิเนียมฯ	5	2	2	3	1	13
แฟลตฯ	5	2	1	-	2	10
รวม	168	14	14	7	3	206

หมายเหตุ : บ้านแถว หมายถึงบ้านแถว และทาวน์เฮ้าส์

คอนโดมิเนียม หมายถึงคอนโดมิเนียมและอาคารชุด

แฟลต หมายถึงแฟลตและอพาร์ทเมนท์



แผนภูมิที่ 4-6 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาคีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตภาคีเจริญ
จำนวนแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับรายละเอียดเฉพาะผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเดียวกันในรายละเอียดข้างต้นมีดังต่อไปนี้

2.1 ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

ได้แบ่งเป็นภาพรวมของกลุ่มผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ นอกจากนั้นจึงได้พิจารณารายละเอียดเพิ่มอีก 2 กลุ่มย่อย คือกลุ่มที่อาศัยในบ้านเดี่ยว และยังต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ส่วนกลุ่มย่อยที่ 2 นั้นได้แก่ผู้ที่อาศัยในบ้านที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว (บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อาคารชุด แฟลตและอพาร์ทเมนท์) และต้องการที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ดังรายละเอียดของแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

2.1.1 ภาพรวมความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

ผลจากการสำรวจภาพรวมความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเดียวกันพบว่ามีจำนวน 168 คน มีรายละเอียดของข้อมูลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลพื้นฐาน

1.1) เพศ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 53.6) ที่เหลือเป็นเพศชาย (ตารางที่ 4-17)

1.2) สัญชาติ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่เป็นสัญชาติไทย (ร้อยละ 82.1) จำนวนที่เหลือเป็นสัญชาติจีน (ตารางที่ 4-17)

1.3) ศาสนา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ นับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 92.9) ที่เหลือนับถือศาสนาคริสต์แต่จำนวนน้อยมาก (ตารางที่ 4-17)

1.4) ระดับการศึกษา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญจบการศึกษาระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 56.5) รองลงไปจบการศึกษาโท (ร้อยละ 28.6) ส่วนที่จบการศึกษาระดับอื่นนั้นมีจำนวนน้อย (ตารางที่ 4-17)

1.5) อายุ

ประมาณครึ่งหนึ่งของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและ
ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ มีอายุ 31-35 ปี (ร้อยละ 41.1) รองลงไปมีอายุ 36-40
ปี (ร้อยละ 40.5) (ตารางที่ 4-17)

1.6) จำนวนสมาชิก

จากการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่ของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษี
เจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ มีสมาชิกในบ้าน 4-5 คน (ร้อยละ 57.7)
รองลงไป 2-3 คน (ร้อยละ 26.2) ส่วนที่มีสมาชิกมากกว่า 5 คนมีเพียงร้อยละ 16.1 (ตารางที่ 4-17)

1.7) สถานภาพการสมรส

ผลจากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและ
ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ ส่วนใหญ่แต่งงานแล้ว (ร้อยละ 58.3) รองลงไปเป็น
โสด (ร้อยละ 40.5) ส่วนสถานภาพเป็นหม้ายมีน้อยมาก (ตารางที่ 4-17)

1.8) ระยะเวลาทำงาน

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่
อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่ทำงานในช่วงระยะเวลา 5-10 ปี (ร้อยละ 66.7)
รองลงไปจำนวนร้อยละ 32.7 ทำงานมาน้อยกว่า 10 ปี ส่วนที่ทำงานน้อยกว่า 5 ปีนั้นมีเพียงร้อยละ
0.6 (ตารางที่ 4-17)

1.9) ภูมิลำเนา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่
อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 59.5) และปริมณฑล (ร้อยละ
28.6) จำนวนที่เหลือมาจากต่างจังหวัด (ตารางที่ 4-17)

2) ด้านกายภาพและโครงสร้างพื้นฐาน2.1) ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ
และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ
72.0) รองลงไปตั้งอยู่ในเขตธนบุรี (ร้อยละ 10.7) ส่วนเขตที่เหลือมีจำนวนค่อนข้างน้อย (ตารางที่
4-17)

2.2) รูปแบบบ้าน

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่อาศัยในบ้านประยุกต์ (ร้อยละ 82.1) ส่วนที่เหลืออาศัยอยู่ในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (ร้อยละ 17.9) (ตารางที่ 4-17)

2.3) วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่ามีจำนวนที่อาศัยในบ้านที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 64.3) รองลงไปก่อสร้างด้วยไม้/คอนกรีต (ร้อยละ 32.7) ส่วนที่ก่อสร้างด้วยไม้ อย่างเดียวเพียงร้อยละ 3.0 (ตารางที่ 4-17)

3) ด้านเศรษฐกิจ

3.1) รายได้และรายจ่าย

ผลจากการสำรวจพบว่าครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยในช่วง 60,001-70,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 20.8) รองลงไปมีรายได้เฉลี่ย 50,001-60,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 18.5) และ 70,001-80,000 บาทต่อเดือน และ 80,001-90,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 17.9 และ ร้อยละ 17.3 ตามลำดับ) ส่วนที่เหลือมีสัดส่วนค่อนข้างน้อย (ตารางที่ 4-17)

เมื่อพิจารณาด้านรายจ่ายของครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีรายจ่ายเฉลี่ยในช่วง 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 35.1) รองลงไปมีรายจ่ายเฉลี่ย 20,001-30,000 บาทต่อเดือนและ 30,001-40,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 23.8 เท่ากันตามลำดับ) ส่วนรายจ่ายในช่วงอื่น ๆ มีน้อย (ตารางที่ 4-17)

3.2) ราคาบ้าน

จากการสำรวจราคาที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าในอดีตส่วนใหญ่ซื้อบ้านในช่วงราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 41.7) รองลงไปมีรายจ่ายน้อยกว่า 500,000 บาท (ร้อยละ 29.2) (ตารางที่ 4-17)

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากราคาที่อยู่อาศัยคาดว่าซื้อได้ในเวลาปัจจุบัน พบว่าส่วนใหญ่จะซื้อได้ในช่วงราคา 1,000,000-1,500,000 บาท (ร้อยละ 32.1) รองลงไปได้แก่ช่วงราคาบ้าน 1,500,000-2,000,000 บาท (ร้อยละ 23.8) ส่วนราคาช่วงอื่นนั้นมีน้อยมาก (ตารางที่ 4-17)

4) ด้านสังคม

4.1) ระดับการทำงาน

จากการสำรวจระดับการทำงานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 53.0) รองลงไปเป็นผู้บริหารระดับต้น (ร้อยละ 29.2) ส่วนผู้บริหารระดับสูงนั้นมีร้อยละ 17.8 (ตารางที่ 4-17)

4.2) ตำแหน่งหน้าที่

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นพนักงานในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 55.4) รองลงไปประกอบอาชีพอิสระ (ร้อยละ 16.7) พนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 16.1) ที่เหลือร้อยละ 11.9 เป็นข้าราชการ (ตารางที่ 4-17)

4.3) สถานภาพในบ้าน

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 46.4) รองลงไปเป็นผู้อาศัย (ร้อยละ 23.8) คู่สมรส (ร้อยละ 17.9) และเป็นบุตรนั้นมีเพียงร้อยละ 11.9 (ตารางที่ 4-17)

4.4) ลักษณะการครอบครอง

จากการสำรวจลักษณะการครอบครองของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นเป็นเจ้าของถึงร้อยละ 35.7 รองลงไปอาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า (ร้อยละ 35.1) และค่าเช่า (ร้อยละ 29.2) (ตารางที่ 4-17)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-17 ผู้มีแหล่งงานทำในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทของบ้าน และผู้ที่ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

สถานภาพต่างๆ	ประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ						ไม่ต้องการซื้อ	
	รวม		บ้านเดี่ยว		บ้านประเภทอื่น		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
เพศ								
ชาย	88	42.7	78	46.4	10	26.3	22	36.7
หญิง	118	57.3	90	53.6	28	73.7	38	63.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
สัญชาติ								
ไทย	166	80.6	138	82.1	28	73.7	29	48.3
จีน	40	19.4	30	17.9	10	26.3	31	51.7
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ศาสนา								
พุทธ	194	94.2	156	92.9	38	100.0	49	81.7
คริสต์	10	4.8	10	6.0	-	-	8	13.3
อิสลาม	2	1.0	2	1.1	-	-	3	5.0
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ระดับการศึกษา								
มัธยมศึกษาและต่ำกว่า	9	4.4	2	1.2	7	18.4	12	20.0
ปวช.	4	1.9	-	-	4	10.5	12	20.0
อนุปริญญา	33	16.0	23	13.7	10	26.3	12	20.0
ปริญญาตรี	108	52.5	95	56.5	13	34.3	22	36.7
ปริญญาโท	52	25.2	48	28.6	4	10.5	2	3.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
อายุ (ปี)								
น้อยกว่า 25	1	0.5	-	-	1	2.6	2	3.3
26 - 30	39	18.9	31	18.5	8	21.1	30	50.0
31 - 35	78	37.9	69	41.1	9	23.7	17	28.3
36 - 40	88	42.7	68	40.5	20	52.6	11	18.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0

ตารางที่ 4-17 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทของบ้าน และผู้ที่ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	ประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ						ไม่ต้องการซื้อ	
	รวม		บ้านเดี่ยว		บ้านประเภทอื่น		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
จำนวนสมาชิก (คน)								
2 - 3	59	28.6	44	26.2	15	39.5	32	53.3
4 - 5	117	56.8	97	57.7	20	52.6	23	38.3
มากกว่า 5	30	14.6	27	16.1	3	7.9	5	8.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
สถานภาพการสมรส								
โสด	89	43.2	68	40.5	21	55.3	47	78.3
หม้าย	10	4.9	2	1.2	8	21.1	2	3.3
แต่งงาน	107	51.9	98	58.3	9	23.7	11	18.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ระยะเวลาทำงาน (ปี)								
น้อยกว่า 5 ปี	20	9.7	1	0.6	19	50.0	11	18.3
5 - 10	127	61.7	112	66.7	15	39.5	30	50.0
มากกว่า 10	59	28.6	55	32.7	4	10.5	19	31.7
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ภูมิลำเนา								
กรุงเทพมหานคร	119	57.8	100	59.5	19	50.0	31	51.7
จังหวัดปริมณฑล	55	26.7	48	28.6	7	18.4	8	13.3
ต่างจังหวัด	32	15.5	20	11.9	12	31.6	21	35.0
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ที่ตั้งที่อยู่อาศัย								
เขตภาษีเจริญ	138	67.0	121	72.0	17	44.7	42	70.0
แขวงบางแค	59	28.6	49	29.2	10	26.3	13	21.7
แขวงบางแคเหนือ	20	9.7	18	10.7	2	5.3	12	20.0
แขวงปากคลองภาษีเจริญ	23	11.2	21	12.5	2	5.3	7	11.7
แขวงคูหาสวรรค์	36	17.5	33	19.6	3	7.9	10	16.7
อำเภอเมืองนครปฐม	12	5.8	5	3.0	7	18.4	4	6.7
ตำบลในเมือง	12	5.8	5	3.0	7	18.4	4	6.7
เขตรุนปรี	20	9.7	18	10.7	2	5.3	1	1.7
แขวงตลาดพลู	20	9.7	18	10.7	2	5.3	1	1.7

ตารางที่ 4-17 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทของบ้าน และผู้ที่ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	ประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ						ไม่ต้องการซื้อ	
	รวม		บ้านเดี่ยว		บ้านประเภทอื่น		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
เขตหนองแขม	17	8.3	12	7.1	5	13.2	2	3.3
แขวงหลักสอง	17	8.3	12	7.1	5	13.2	2	3.3
เขตบางพลัด	19	9.2	12	7.1	7	18.4	11	18.3
แขวงบางบำหรุ	19	9.2	12	7.1	7	18.4	11	18.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
รูปแบบที่อยู่อาศัย								
บ้านประยุกต์	167	81.1	138	82.1	29	76.3	37	61.7
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	39	18.9	30	17.9	9	23.7	23	38.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง								
ไม้	5	2.4	5	3.0	-	-	4	6.7
คอนกรีต	127	61.7	108	64.3	19	50.0	40	66.7
ไม้/คอนกรีต	74	35.9	55	32.7	19	50.0	16	26.7
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
รายได้ (บาท)								
25,001 - 40,000	21	10.2	6	3.6	15	39.5	23	38.3
40,001 - 50,000	29	14.1	19	11.3	10	26.3	17	28.3
50,001 - 60,000	39	18.9	31	18.5	8	21.1	10	16.7
60,001 - 70,000	40	19.4	35	20.8	5	13.2	7	11.7
70,001 - 80,000	30	14.6	30	17.9	-	-	3	5.0
80,001 - 90,000	29	14.1	29	17.3	-	-	-	-
90,001 - 100,000	10	4.9	10	6.0	-	-	-	-
100,001 - 110,000	6	2.9	6	3.6	-	-	-	-
110,001 - 120,000	2	1.0	2	1.2	-	-	-	-
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
รายจ่าย (บาท)								
20,001 - 30,000	59	28.6	40	23.8	19	50.0	28	46.7
30,001 - 40,000	50	24.3	40	23.8	10	26.3	13	21.7
40,001 - 50,000	68	33.0	59	35.1	9	23.7	10	16.7

ตารางที่ 4-17 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทของบ้าน และผู้ที่ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	ประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ						ไม่ต้องการซื้อ	
	รวม		บ้านเดี่ยว		บ้านประเภทอื่น		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
50,001 - 60,000	20	9.7	20	11.9	-	-	9	15.0
60,001 - 70,000	9	4.4	9	5.4	-	-	-	-
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ราคาบ้านที่ซื้อในอดีต (บาท)								
น้อยกว่า 500,000	59	28.6	49	29.2	10	26.3	6	10.0
500,000 - 1,000,000	97	47.1	70	41.7	27	71.1	35	58.3
1,000,001 - 1,500,000	40	19.4	39	23.2	1	2.6	19	31.7
1,500,001 - 2,000,000	10	4.9	10	6.0	-	-	-	-
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ราคาบ้านที่คาดว่าจะซื้อในปัจจุบัน (บาท)								
น้อยกว่า 500,000	5	2.4	-	-	5	13.2	-	-
500,000 - 1,000,000	28	13.6	14	8.3	14	36.8	4	6.7
1,000,001 - 1,500,000	68	33.0	54	32.1	14	36.8	25	41.7
1,500,001 - 2,000,000	45	21.8	40	23.8	5	13.2	17	28.3
2,000,001 - 2,500,000	30	14.6	30	17.9	-	-	7	11.7
2,500,001 - 3,000,000	20	9.7	20	11.9	-	-	7	11.7
มากกว่า 3,500,000	10	4.9	10	6.0	-	-	-	-
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ระดับการทำงาน								
ผู้บริหารระดับสูง	40	19.4	30	17.8	10	26.3	-	-
ผู้บริหารระดับกลาง	99	48.1	89	53.0	10	26.3	31	51.7
ผู้บริหารระดับต้น	67	32.5	49	29.2	18	47.4	29	48.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
อาชีพ								
รับราชการ	29	14.1	20	11.9	9	23.7	4	6.7
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	29	14.1	27	16.1	2	5.3	7	11.7
พนักงานองค์กรเอกชน	118	57.3	93	55.4	25	65.8	44	73.3
อาชีพอิสระ	30	14.6	28	16.7	2	5.3	5	8.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0

ตารางที่ 4-17 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทของบ้าน และผู้ที่ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	ประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ						ไม่ต้องการซื้อ	
	รวม		บ้านเดี่ยว		บ้านประเภทอื่น		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
สถานภาพในบ้าน								
หัวหน้าครอบครัว	88	42.7	78	46.4	10	26.3	11	18.3
คู่สมรส	39	18.9	30	17.9	9	23.7	33	55.0
บุตร	30	14.6	20	11.9	10	26.3	5	8.3
ผู้อาศัย	49	23.8	40	23.8	9	23.7	11	18.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0
ลักษณะการครอบครอง								
เป็นเจ้าของ	69	33.5	60	35.7	9	23.7	32	53.3
เช่า	58	28.2	49	29.2	9	23.7	17	28.3
อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า	79	38.3	59	35.1	20	52.6	11	18.3
รวม	206	100.0	168	100.0	38	100.0	60	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.1.2 ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

จากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตเดียวกันมีจำนวน 39 ราย และเมื่อพิจารณาข้อมูลพื้นฐานมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลพื้นฐาน

1.1) เพศ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 76.9) ที่เหลือเป็นเพศชาย (ตารางที่ 4-18)

1.2) สัญชาติ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่มีสัญชาติจีน (ร้อยละ 51.3) จำนวนที่เหลือมีสัญชาติไทย (ตารางที่ 4-18)

1.3) ศาสนา

ทั้งหมดของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญนับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 89.7) (ตารางที่ 4-18)

1.4) ระดับการศึกษา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญจบการศึกษาระดับปริญญาโทร้อยละ 71.8 รองลงไปจบระดับปริญญาตรีร้อยละ 23.1 (ตารางที่ 4-18)

1.5) อายุ

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ มีอายุ 36-40 ปี (ร้อยละ 48.7) รองลงไปมีอายุ 31-35 ปี (ร้อยละ 38.5) (ตารางที่ 4-18)

1.6) จำนวนสมาชิก

จากการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่ของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ มีสมาชิกมากกว่า 5 คน (ร้อยละ 51.3) รองลงไป 4-5 คน (ร้อยละ 38.5) (ตารางที่ 4-18)



1.7) สถานภาพการสมรส

ผลจากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัย และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ ส่วนใหญ่แต่งงานแล้ว (ร้อยละ 79.5) รองลงไป เป็นโสด (ร้อยละ 20.5) (ตารางที่ 4-18)

1.8) ระยะเวลาทำงาน

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและ ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่ทำงานมากกว่า 10 ปี (ร้อยละ 64.1) รองลงไปทำงาน 5-10 ปี ร้อยละ 35.9 (ตารางที่ 4-18)

1.9) ภูมิลำเนา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญมีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 41.0) รองลงไปมี ภูมิลำเนาในจังหวัดปริมณฑล (ร้อยละ 35.9) จำนวนที่เหลือมาจากต่างจังหวัด (ตารางที่ 4-18)

2) ด้านกายภาพและโครงสร้างพื้นฐาน

2.1) ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 66.6) รองลงไปตั้งอยู่ในเขตบางพลัดร้อยละ 10.3 ส่วนที่เหลือค่อนข้างน้อย (ตารางที่ 4-18)

2.2) รูปแบบบ้าน

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าร้อยละ 64.1 อยู่อาศัยในบ้านครึ่งตึก ครึ่งไม้ ที่เหลือร้อยละ 35.9 อาศัยในบ้านแบบประยุกต์ (ตารางที่ 4-18)

2.3) วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่า มีจำนวนที่อาศัยในบ้านที่ก่อสร้างด้วยไม้/คอนกรีต (ร้อยละ 71.8) และก่อสร้างด้วยคอนกรีตร้อยละ 23.1 (ตารางที่ 4-18)

3) ด้านเศรษฐกิจ

3.1) รายได้และรายจ่าย

ผลจากการสำรวจพบว่าครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ 90,001-100,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 25.6) รองลงไปมีรายได้ 80,000-90,000 บาทต่อเดือน และ 100,000-

110,000 บาทต่อเดือนเท่ากับ (ร้อยละ 15.4 เท่ากัน) ที่เหลือมีรายได้ต่ำกว่าร้อยละ 15.0 ต่อเดือน (ตารางที่ 4-18)

เมื่อพิจารณาด้านรายจ่ายของครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาคีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาคีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีรายจ่ายเฉลี่ยในช่วง 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 51.3) รองลงไปมีรายจ่ายเฉลี่ย 50,001-60,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 25.6) และ 60,000-70,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 23.1) (ตารางที่ 4-18)

3.2) ราคาบ้าน

จากการสำรวจราคาที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาคีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาคีเจริญพบว่าในอดีตส่วนใหญ่ซื้อบ้านในช่วงราคา 1,000,000-1,500,000 บาท (ร้อยละ 69.3) รองลงไปราคา 1,500,001-2,000,000 บาท (ร้อยละ 25.6) ที่เหลือมีน้อยมาก (ตารางที่ 4-18)

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากราคาที่ผู้อยู่อาศัยคาดว่าจะซื้อได้ในเวลาปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่จะซื้อได้ในช่วงราคา 2,000,001-2,500,000 บาท (ร้อยละ 30.8) และรองลงไปได้แก่ช่วงราคาบ้าน 1,500,001-2,000,000 บาท (ร้อยละ 28.2) ส่วนที่มากกว่า 3,500,000 บาทนั้นมีร้อยละ 20.5 (ตารางที่ 4-18)

4) ด้านสังคม

4.1) ระดับการทำงาน

จากการสำรวจระดับการทำงานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาคีเจริญอยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาคีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับสูง (ร้อยละ 56.4) รองลงไปเป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 30.8) และผู้บริหารระดับต่ำ (ร้อยละ 12.8) (ตารางที่ 4-18)

4.2) ตำแหน่งหน้าที่

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาคีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาคีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นพนักงานในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 56.4) รองลงไปเป็นอาชีพอิสระ (ร้อยละ 23.0) ส่วนที่เหลือรับราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจมีจำนวนเท่ากันคือร้อยละ 10.3 (ตารางที่ 4-18)

4.3) สถานภาพในบ้าน

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาคีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาคีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 51.4) รองลงไปเป็นบุตรร้อยละ 25.6 และเป็นคู่สมรส ร้อยละ 17.9 ส่วนผู้อยู่อาศัยนั้นน้อยมาก (ตารางที่ 4-18)

4.4) ลักษณะการครอบครอง

จากการสำรวจลักษณะการครอบครองของผู้มีแหล่งงานในเขต
ภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นเป็นเจ้าของ
จำนวนมากถึงร้อยละ 74.4 รองลงไปอาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าร้อยละ 17.9 ส่วนที่เช่านั้นมีจำนวนมาก
(ตารางที่ 4-18)

2.1.3 ผู้ที่ไม่ได้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

จากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญที่ไม่ได้อยู่อาศัยใน
บ้านเดี่ยวแต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตเดียวกันมีจำนวน 129 ราย มีรายละเอียดของข้อมูลพื้นฐานดัง
ต่อไปนี้

1) ข้อมูลพื้นฐาน

1.1) เพศ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัย
และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 53.5) ที่เหลือ
เป็นเพศหญิง (ตารางที่ 4-18)

1.2) สัญชาติ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัย
และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่เป็นสัญชาติไทย (ร้อยละ 92.2)
จำนวนที่เหลือเป็นสัญชาติไทย (ตารางที่ 4-18)

1.3) ศาสนา

ทั้งหมดของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและ
ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญนับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 93.8) (ตารางที่ 4-18)

1.4) ระดับการศึกษา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและ
ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญจบการศึกษาระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 66.7) รองลงไป
จบอนุปริญญา (ร้อยละ 16.3) จบปริญญาโท ร้อยละ 15.5 (ตารางที่ 4-18)

1.5) อายุ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัย
และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ มีอายุ 31-35 ปี (ร้อยละ 41.8) รองลงไปมีอายุ
36-40 ปี (ร้อยละ 38.0) และ 26-30 ปี (ร้อยละ 20.2) (ตารางที่ 4-18)

1.6) จำนวนสมาชิก

จากการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่ของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ มีสมาชิกในบ้าน 4-5 คน (ร้อยละ 63.6) รองลงไปมีจำนวน 2-3 คน (ร้อยละ 31.0) ส่วนสมาชิกมากกว่า 5 คนมีสัดส่วนน้อยมาก (ตารางที่ 4-18)

1.7) สถานภาพการสมรส

ผลจากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ ส่วนใหญ่แต่งงานแล้ว (ร้อยละ 51.9) รองลงไปยังเป็นโสดร้อยละ 46.5 และเป็นหม้ายเพียงร้อยละ 1.6 (ตารางที่ 4-18)

1.8) ระยะเวลาทำงาน

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ พบว่าส่วนใหญ่ทำงานในช่วงระยะเวลา 5-10 ปี (ร้อยละ 76.0) รองลงไปทำงานมากกว่า 10 ปีร้อยละ 23.3 ส่วนที่ทำงานน้อยกว่า 5 ปีนั้นมีน้อยมาก (ตารางที่ 4-18)

1.9) ภูมิลำเนา

ส่วนใหญ่ของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญมีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 65.1) รองลงไปมีภูมิลำเนาจากจังหวัดปริมณฑล (ร้อยละ 26.4) ส่วนที่เหลือมีสัดส่วนน้อยมาก (ตารางที่ 4-18)

2) ด้านกายภาพและโครงสร้างพื้นฐาน

2.1) ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 73.6) รองลงไปตั้งอยู่ในเขตรธนบุรี (ร้อยละ 11.6) ส่วนเขต/อำเภอที่เหลือมีสัดส่วนค่อนข้างน้อย (ตารางที่ 4-18)

2.2) รูปแบบบ้าน

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นบ้านแบบประยุกต์ (ร้อยละ 96.1) ที่เหลืออยู่อาศัยในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (ตารางที่ 4-18)

2.3) วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่ามีจำนวนที่อาศัยในบ้านที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 76.7) ก่อสร้างด้วยไม้/คอนกรีตร้อยละ 20.9 และก่อสร้างด้วยไม้อย่างเดียวมีสัดส่วนน้อยมากเพียงร้อยละ 2.3 (ตารางที่ 4-18)

3) ด้านเศรษฐกิจ

3.1) รายได้และรายจ่าย

ผลจากการสำรวจพบว่าครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ช่วง 60,001-70,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 23.3) รองลงไปมีรายได้เฉลี่ยช่วง 50,001-60,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 20.9) ส่วนระดับรายได้ช่วง 70,001-80,000 บาทต่อเดือนมีสัดส่วนร้อยละ 19.4 ส่วนที่เหลือนั้นมีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 18.0 (ตารางที่ 4-18)

เมื่อพิจารณาด้านรายจ่ายของครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีรายจ่ายเฉลี่ยในช่วง 20,001-30,000 และ 30,001-40,000 บาทต่อเดือนในสัดส่วนที่เท่ากัน (ร้อยละ 31.0) รองลงไปมีสัดส่วนรายจ่ายเฉลี่ยใกล้เคียงกันคือช่วง 40,001-50,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 30.2 (ตารางที่ 4-18)

3.2) ราคาบ้าน

จากการสำรวจราคาที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าในอดีตส่วนใหญ่ซื้อบ้านในช่วงราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 52.7) รองลงไปราคาร้าน้อยกว่า 500,000 บาท (ร้อยละ 38.0) (ตารางที่ 4-18)

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากราคาที่ผู้อยู่อาศัยคาดว่าจะซื้อได้ในเวลาปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่จะซื้อได้ในช่วงราคา 1,000,000-1,500,000 (ร้อยละ 41.1) รองลงไปได้แก่ช่วงราคาบ้าน 1,500,001-2,000,000 บาท ร้อยละ 22.4 ที่เหลือมีสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 15.0 (ตารางที่ 4-18)

4) ด้านสังคม

4.1) ระดับการทำงาน

จากการสำรวจระดับการทำงานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 59.7) รองลงไปเป็นผู้บริหารระดับต้นร้อยละ 34.1 ส่วนผู้บริหารระดับสูงนั้นมีค่อนข้างน้อยเพียงร้อยละ 6.2 (ตารางที่ 4-18)

4.2) ตำแหน่งหน้าที่

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นพนักงานในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 55.1) รองลงไปเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 17.8) ที่เหลือประกอบอาชีพอิสระและรับราชการ ร้อยละ 14.7 และร้อยละ 12.4 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-18)

4.3) สถานภาพในบ้าน

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 45.0) รองลงเป็นผู้อาศัยร้อยละ 29.5 คู่สมรสร้อยละ 17.8 ที่เหลือเป็นบุตรน้อยมากเพียงร้อยละ 7.7 (ตารางที่ 4-18)

4.4) ลักษณะการครอบครอง

จากการสำรวจลักษณะการครอบครองของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ ไม่ได้อยู่อาศัยและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า (ร้อยละ 40.3) รองลงไปเสียค่าเช่าร้อยละ 35.7 ส่วนที่เป็นเจ้าของเองนั้นมีเพียงร้อยละ 24.0 (ตารางที่ 4-18)

ตารางที่ 4-18 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาคีเจริญ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาคีเจริญ

สถานะภาพต่างๆ	รวม		อยู่อาศัยและต้องการซื้อบ้านเดี่ยว		อยู่อาศัยบ้านที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว แต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพศ						
ชาย	78	46.4	9	23.1	69	53.5
หญิง	90	53.6	30	76.9	60	46.5
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
เชื้อชาติ						
ไทย	138	82.1	19	48.7	119	92.2
จีน	30	17.9	20	51.3	10	7.8
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
ศาสนา						
พุทธ	156	92.9	35	89.7	121	93.8
คริสต์	10	6.0	4	10.3	6	4.7
อิสลาม	2	1.1	-	-	2	1.5
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
ระดับการศึกษา						
มัธยมศึกษาและต่ำกว่า	2	1.2	-	-	2	1.6
ปวช.	-	-	-	-	-	-
อนุปริญญา	23	13.7	2	5.1	21	16.3
ปริญญาตรี	95	56.5	9	23.1	86	66.6
ปริญญาโท	48	28.6	28	71.8	20	15.5
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
อายุ (ปี)						
น้อยกว่า 25	-	-	-	-	-	-
26 - 30	31	18.5	5	12.8	26	20.2
31 - 35	69	41.0	15	38.5	54	41.8
36 - 40	68	40.5	19	48.7	49	38.0
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0

ตารางที่ 4-18 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	รวม		อยู่อาศัยและต้องการซื้อบ้านเดี่ยว		อยู่อาศัยบ้านที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว แต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนสมาชิก (คน)						
2 - 3	44	26.2	4	10.2	40	31.0
4 - 5	97	57.7	15	38.5	82	63.6
มากกว่า 5	27	16.1	20	51.3	7	5.4
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
สถานภาพการสมรส						
โสด	68	40.5	8	20.5	60	46.5
หม้าย	2	1.2	-	-	2	1.6
แต่งงาน	98	58.3	31	79.5	67	51.9
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
ระยะเวลาทำงาน (ปี)						
น้อยกว่า 5 ปี	1	0.6	-	-	1	0.7
5 - 10	112	66.7	14	35.9	98	76.0
มากกว่า 10	55	32.7	25	64.1	30	23.3
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
ภูมิลำเนา						
กรุงเทพมหานคร	100	59.5	16	41.0	84	65.1
จังหวัดปริมณฑล	48	28.6	14	35.9	34	26.4
ต่างจังหวัด	20	11.9	9	23.1	11	8.5
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
ที่ตั้งที่อยู่อาศัย						
เขตภาษีเจริญ	121	72.0	26	66.6	95	73.6
แขวงบางแค	47	28.0	10	25.6	37	28.7
แขวงบางแคเหนือ	18	10.7	7	17.9	11	8.5
แขวงปากคลองภาษีเจริญ	23	13.7	4	10.3	19	14.7
แขวงคูหาสวรรค์	33	19.6	5	12.8	28	21.7
อำเภอเมืองนครปฐม	5	3.0	3	7.7	2	1.6
ตำบลในเมือง	5	3.0	3	7.7	2	1.6
เขตรุนนบุรี	18	10.7	3	7.7	15	11.6
แขวงตลาดพลู	18	10.7	3	7.7	15	11.6

ตารางที่ 4-18 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	รวม		อยู่อาศัยและต้องการซื้อบ้านเดี่ยว		อยู่อาศัยบ้านที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว แต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตหนองแขม	12	7.1	3	7.7	9	7.0
แขวงหลักสอง	12	7.1	3	7.7	9	7.0
เขตบางพลัด	12	7.1	4	10.3	8	6.2
แขวงบางบำหรุ	12	7.1	4	10.3	8	6.2
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
รูปแบบที่อยู่อาศัย						
บ้านประยุกต์	138	82.1	14	35.9	124	96.1
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	30	17.9	25	64.1	5	3.9
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง						
ไม้	5	3.0	2	5.1	3	2.3
คอนกรีต	108	64.3	9	23.1	99	76.7
ไม้/คอนกรีต	55	32.7	28	71.8	27	20.9
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
รายได้ (บาท)						
25,001 - 40,000	6	3.6	-	-	6	4.6
40,001 - 50,000	19	11.3	1	2.6	18	14.0
50,001 - 60,000	31	18.5	4	10.3	27	20.9
60,001 - 70,000	35	20.8	5	12.8	30	23.3
70,001 - 80,000	30	17.9	5	12.8	25	19.4
80,001 - 90,000	29	17.3	6	15.4	23	17.8
90,001 - 100,000	10	6.0	10	25.6	-	-
100,001 - 110,000	6	3.5	6	15.4	-	-
110,001 - 120,000	2	1.1	2	5.1	-	-
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
รายจ่าย (บาท)						
20,001 - 30,000	40	23.8	-	-	40	31.0
30,001 - 40,000	40	23.8	-	-	40	31.0
40,001 - 50,000	59	35.1	20	51.3	39	30.2
50,001 - 60,000	20	11.9	10	25.6	10	7.8
60,001 - 70,000	9	5.4	9	23.1	-	-
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0

ตารางที่ 4-18 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาคีเจริญ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาคีเจริญ (ต่อ)

สถานะภาพต่างๆ	รวม		อยู่อาศัยและต้องการซื้อบ้านเดี่ยว		อยู่อาศัยบ้านที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว แต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ราคามันที่ซื้อในอดีต (บาท)						
น้อยกว่า 500,000	49	29.1	-	-	49	38.0
500,000 - 1,000,000	70	41.7	2	5.1	68	52.7
1,000,001 - 1,500,000	39	23.2	27	69.3	12	9.3
1,500,001 - 2,000,000	10	6.0	10	25.6	-	-
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
ราคามันที่คาดว่าจะซื้อในปัจจุบัน (บาท)						
น้อยกว่า 500,000	-	-	-	-	-	-
500,000 - 1,000,000	14	8.3	-	-	14	10.8
1,000,001 - 1,500,000	54	32.1	1	2.6	53	41.1
1,500,001 - 2,000,000	40	23.8	11	28.2	29	22.4
2,000,001 - 2,500,000	30	17.9	12	30.8	18	14.0
2,500,001 - 3,000,000	20	11.9	7	17.9	13	10.1
มากกว่า 3,500,000	10	6.0	8	20.5	2	1.6
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
ระดับการทำงาน						
ผู้บริหารระดับสูง	30	17.8	22	56.4	8	6.2
ผู้บริหารระดับกลาง	89	53.0	12	30.8	77	59.7
ผู้บริหารระดับต้น	49	29.2	5	12.8	44	34.1
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
อาชีพ						
รับราชการ	20	11.9	4	10.3	16	12.4
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	27	16.0	4	10.3	23	17.8
พนักงานองค์กรเอกชน	93	55.4	22	56.4	71	55.1
อาชีพอิสระ	28	16.7	9	23.0	19	14.7
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0

ตารางที่ 4-18 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ (ต่อ)

สถานภาพต่างๆ	รวม		อยู่อาศัยและต้องการซื้อบ้านเดี่ยว		อยู่อาศัยบ้านที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว แต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สถานภาพในบ้าน						
หัวหน้าครอบครัว	78	46.4	20	51.4	58	45.0
คู่สมรส	30	17.9	7	17.9	23	17.8
บุตร	20	11.9	10	25.6	10	7.7
ผู้อาศัย	40	23.8	2	5.1	38	29.5
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0
ลักษณะการครอบครอง						
เป็นเจ้าของ	60	35.7	29	74.4	31	24.0
เช่า	49	29.2	3	7.7	46	35.7
อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า	59	35.1	7	17.9	52	40.3
รวม	168	100.0	39	100.0	129	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



2.2 ผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

จากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว (ต้องการซื้อบ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม แฟลตและอพาร์ทเมนท์) ในเขตภาษีเจริญมีจำนวน 60 ราย (ตารางที่ 4-17) และเมื่อพิจารณาข้อมูลพื้นฐานมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.2.1 ข้อมูลพื้นฐาน

1) เพศ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 63.3) ที่เหลือเป็นเพศชาย (ตารางที่ 4-17)

2) สัญชาติ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นสัญชาติจีน (ร้อยละ 51.7) จำนวนที่เหลือเป็นสัญชาติไทย (ตารางที่ 4-17)

3) ศาสนา

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญทั้งหมดนับถือศาสนาพุทธ (ร้อยละ 81.7) (ตารางที่ 4-17)

4) ระดับการศึกษา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญจบการศึกษาระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 36.7) รองลงไปจบมัธยมศึกษาและต่ำกว่า ปวช. อนุปริญญาในสัดส่วนเท่ากัน (ร้อยละ 20.0) ที่จบปริญญาโทน้อยมากเพียงร้อยละ 3.3 (ตารางที่ 4-17)

5) อายุ

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ มีอายุ 26-30 ปี (ร้อยละ 50.0) รองลงไปมีอายุ 31-35 ปี (ร้อยละ 28.3) 36-40 ปี (ร้อยละ 18.3) และน้อยกว่า 25 ปี (ร้อยละ 3.3) (ตารางที่ 4-17)

6) จำนวนสมาชิก

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าทั้งหมดมีสมาชิกในบ้าน 2-3 คน (ร้อยละ 53.3) ที่เหลือ 4-5 คน และมากกว่า 5 คน (ร้อยละ 38.3 และร้อยละ 8.3 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-17)

7) สถานภาพการสมรส

ผลจากการสำรวจพบว่าผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญส่วนใหญ่เป็นโสด (ร้อยละ 78.3) ที่เหลือแต่งงานแล้ว และเป็นหม้าย (ร้อยละ 18.3 และร้อยละ 3.3 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-17)

8) ระยะเวลาทำงาน

จากการสำรวจผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ทำงานช่วง 5-10 ปี (ร้อยละ 50.0) รองลงไปทำงานมากกว่า 10 ปีและช่วงน้อยกว่า 5 ปี ร้อยละ 31.7 และร้อยละ 18.3 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-17)

9) ภูมิลำเนา

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญมีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 51.7) รองลงไปมาจากต่างจังหวัด (ร้อยละ 35.0) จำนวนที่เหลือมีภูมิลำเนาในจังหวัดปริมณฑล (ตารางที่ 4-17)

2.2.2 ด้านกายภาพและโครงสร้างพื้นฐาน

1) ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 70.0) รองลงไปตั้งอยู่ในเขตบางพลัด (ร้อยละ 18.3) (ตารางที่ 4-17)

2) รูปแบบบ้าน

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ (ร้อยละ 61.7) เป็นแบบประยุกต์ รองลงไปเป็นแบบครึ่งตึกครึ่งไม้ (ร้อยละ 38.3) (ตารางที่ 4-17)

3) วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต (ร้อยละ 66.7) ที่เหลือก่อสร้างด้วยไม้/คอนกรีต และไม้ คือร้อยละ 26.7 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-17)

2.2.3 ด้านเศรษฐกิจ

1) รายได้และรายจ่าย

ผลจากการสำรวจพบว่าครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ 25,001-40,000



บาทต่อเดือนโดยมีสัดส่วนร้อยละ 38.3 และลำดับรองลงไปมีรายได้ในช่วง 40,001-50,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 28.3) ส่วนที่เหลือมีสัดส่วนค่อนข้างน้อย (ตารางที่ 4-17)

เมื่อพิจารณาด้านรายจ่ายของครอบครัวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีรายจ่ายเฉลี่ยในช่วง 20,001-30,000 บาทต่อเดือนมีสัดส่วนคือร้อยละ 46.7 รองลงไปมีรายจ่ายเฉลี่ย 30,001-40,000 บาทต่อเดือน 40,001-50,000 บาทต่อเดือนคือร้อยละ 21.7 และร้อยละ 16.7 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือมีน้อยมาก (ตารางที่ 4-17)

2) ราคาบ้าน

จากการสำรวจราคาที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าในอดีตส่วนใหญ่ซื้อบ้านในช่วงราคา 500,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 58.3) รองลงไปราคาร้อยกว่า 1,000,000-1,500,000 บาท ร้อยละ 31.7 (ตารางที่ 4-17)

ส่วนราคาที่คาดว่าจะซื้อได้ในปัจจุบันนั้น ส่วนใหญ่คาดว่าจะซื้อได้ในราคา 1,000,000-1,500,000 บาท (ร้อยละ 41.7) รองลงไปราคา 1,500,001-2,000,000 บาท (ร้อยละ 28.3) ส่วนราคาที่เหลือค่อนข้างน้อย (ตารางที่ 4-17)

2.2.3 ด้านสังคม

1) ระดับการทำงาน

จากการสำรวจระดับการทำงานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 51.7) รองลงไปเป็นผู้บริหารระดับต้นร้อยละ 48.3 (ตารางที่ 4-17)

2) ตำแหน่งหน้าที่

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นพนักงานในองค์กรเอกชน (ร้อยละ 73.3) รองลงไปเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 11.7) (ตารางที่ 4-17)

3) สถานภาพในบ้าน

ส่วนใหญ่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพเป็นคู่สมรสคือร้อยละ 55.0 รองลงไปเป็นหัวหน้าครอบครัวและผู้อาศัยมีสัดส่วนเท่ากันคือร้อยละ 18.3 ที่เหลือเป็นบุตรร้อยละ 8.3 (ตารางที่ 4-17)

4) ลักษณะการครอบครอง

จากการสำรวจลักษณะการครอบครองของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญพบว่าส่วนใหญ่เป็นเจ้าของมีจำนวนมากถึงร้อยละ 53.3 รองลงไปเป็นการเช่าและอาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าคือร้อยละ 28.3 และร้อยละ 18.3 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-17)

2.2.2 เหตุผลที่ไม่ซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

เมื่อพิจารณาเหตุผลที่ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญทั้ง 38 ราย โดยแยกเหตุผลเป็น 3 กลุ่มพบว่าในกลุ่มปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึงสามารถเรียงลำดับเหตุผลจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้ได้แก่เหตุผลไกลจากรถไฟไกลใจกลางเมือง ไกลสถานศึกษา ไกลแหล่งสาธารณสุขปโภค และเหตุผลลำดับสุดท้ายได้แก่ไกลแหล่งธุรกิจ ส่วนกลุ่มปัจจัยด้านเศรษฐกิจนั้นสามารถเรียงลำดับเหตุผลจากมากไปหาน้อยได้แก่เหตุผลราคาบ้านแพง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแพง ถ้าขายต่อจะได้ราคาไม่ดี ค่าบำรุงรักษาแพง และประการสุดท้ายได้แก่ฐานะและประวัติการเงินของบริษัทฯ ไม่ดี สำหรับกลุ่มสุดท้ายได้แก่กลุ่มปัจจัยด้านสังคมคุณภาพชีวิตและสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยก็สามารถเรียงลำดับเหตุผลจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้ได้แก่เหตุผลความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ไม่มีความสงบไม่น่าอยู่อาศัย เพื่อนบ้านไม่ดี ไม่มีการดูแลบำรุงรักษายบ้าน และเหตุผลสุดท้ายได้แก่สภาพแวดล้อมในโครงการไม่ดี (ตารางที่ 4-19)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-19 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขต
ภาษีเจริญ จำแนกตามปัจจัยที่ใช้ในการไม่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

ลำดับที่ / เหตุผลที่ใช้ไม่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ	จำนวน	ร้อยละ
ปัจจัยด้านกายภาพและความสะดวกในการเข้าถึง		
ลำดับที่ 1 : โกลทางรถไฟ	28	46.7
ลำดับที่ 2 : โกลใจกลางเมือง	22	36.7
ลำดับที่ 3 : โกลสถานศึกษา	20	33.3
ลำดับที่ 4 : โกลแหล่งสาธารณูปโภค	13	21.7
ลำดับที่ 5 : โกลแหล่งธุรกิจ	10	16.7
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ		
ลำดับที่ 1 : ราคาบ้านแพง	38	63.3
ลำดับที่ 2 : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแพง	35	58.3
ลำดับที่ 3 : ถ้าขายต่อจะได้ราคาไม่ดี	30	50.0
ลำดับที่ 4 : ค่าบำรุงรักษาแพง	29	48.3
ลำดับที่ 5 : ฐานะและประวัติการเงินของบริษัทฯ ไม่ดี	12	20.0
ปัจจัยด้านสังคม คุณภาพชีวิต และสภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย		
ลำดับที่ 1 : ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	19	31.7
ลำดับที่ 2 : ไม่มีความสงบ ไม่น่าอยู่อาศัย	18	30.0
ลำดับที่ 3 : เพื่อนบ้านไม่ดี	12	20.0
ลำดับที่ 4 : ไม่มีการดูแลบำรุงรักษาบ้าน	11	18.3
ลำดับที่ 5 : มีสภาพแวดล้อมในโครงการไม่ดี	10	16.7

หมายเหตุ : เป็นลำดับที่ในการเลือกปัจจัย 5 ลำดับ และค่าร้อยละเป็นค่าเปรียบเทียบจากจำนวนผู้มี
แหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวจำนวนทั้งสิ้น 60 คน

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและมีความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญในประเด็นอื่นๆ นอกเหนือจากที่ได้กล่าวถึงแล้วดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 4-20)

- บุคคลที่จะปรึกษาในการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวทั้ง 3 ลำดับ ได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส และลำดับสุดท้ายได้แก่สถาปนิก/วิศวกร
- ทำเลที่ตั้งในการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวทั้ง 5 ลำดับ ได้แก่ ใกล้ที่ทำงาน โรงเรียนบุตร ใกล้ศูนย์การค้า/ตลาด มีรถประจำทาง และลำดับสุดท้ายใกล้บ้านพ่อแม่หรือญาติ
- ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จัดในโครงการในการตัดสินใจซื้อบ้าน ทั้ง 5 ลำดับ ได้แก่ มีน้ำประปา ขนาดถนนและซอยกว้าง มีโทรศัพท์ มีสวนสาธารณะ และลำดับสุดท้าย มีโรงเรียนระดับอนุบาล
- รูปแบบและการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้ง 5 ลำดับ ได้แก่ พื้นที่ขนาดตัวบ้าน ประโยชน์ใช้สอย วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ฝีมือการก่อสร้าง และลำดับสุดท้ายได้แก่จำนวนห้องในบ้าน
- ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน ทั้ง 5 ลำดับ ได้แก่ ราคาขายกับสภาพของตัวบ้าน เงื่อนไขการบริการไม่ยุ่งยาก การบริการของสถาบันการเงินและธนาคารที่ดี จำนวนเงินคาวน้น้อย และลำดับสุดท้ายมีบริการซ่อมบ้าน
- บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้ง 5 ลำดับ ได้แก่ มีบ้านตัวอย่างให้ชม มียามรักษาความปลอดภัย มีบริการเขียนแบบและต่อเติมบ้าน มีบริการซ่อมบ้าน และลำดับสุดท้ายมีรถบริการรับส่งถึงชุมชน
- ความคิดค่าว่าบ้านในอุดมคติ ทั้ง 5 ลำดับ ได้แก่ สบายน่าอยู่ ประโยชน์ใช้สอยมาก รูปแบบสวยงาม ต่อเติมได้ และลำดับสุดท้ายได้แก่ความสะอาด

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-20 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ลำดับที่ / ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	จำนวน	ร้อยละ
ลำดับความสำคัญบุคคลที่จะปรึกษาในการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ		
ลำดับที่ 1 : ปรึกษาบิดา มารดา	79	47.0
ลำดับที่ 2 : ปรึกษาคู่สมรส	40	23.8
ลำดับที่ 3 : ปรึกษาสถาปนิก/วิศวกร	29	17.3
ลำดับความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งในการตัดสินใจซื้อบ้าน		
ลำดับที่ 1 : อยู่ใกล้ที่ทำงาน	119	70.8
ลำดับที่ 2 : อยู่ใกล้โรงเรียนบุตร	49	29.2
ลำดับที่ 3 : อยู่ใกล้ศูนย์การค้า/ตลาด	59	35.1
ลำดับที่ 4 : มีรถประจำทาง	49	29.2
ลำดับที่ 5 : อยู่ใกล้บ้านพ่อแม่ หรือญาติ	39	23.2
ลำดับความสำคัญเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จัดในโครงการในการตัดสินใจซื้อบ้าน		
ลำดับที่ 1 : มีประปาใช้	109	64.9
ลำดับที่ 2 : มีขนาดถนน ขอบกว้าง	109	64.9
ลำดับที่ 3 : มีโทรศัพท์	99	58.9
ลำดับที่ 4 : มีสวนสาธารณะฯ	99	58.9
ลำดับที่ 5 : มีโรงเรียนอนุบาล	89	53.0
ลำดับความสำคัญเกี่ยวกับรูปแบบและการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในการตัดสินใจซื้อบ้าน		
ลำดับที่ 1 : พื้นที่ขนาดตัวบ้าน	69	41.1
ลำดับที่ 2 : ประโยชน์ใช้สอย	50	29.8
ลำดับที่ 3 : วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง	50	29.8
ลำดับที่ 4 : ฝีมือการก่อสร้าง	89	53.0
ลำดับที่ 5 : จำนวนห้อง	50	29.8

ตารางที่ 4-20 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ลำดับที่ / ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	จำนวน	ร้อยละ
ลำดับความสำคัญเกี่ยวกับราคาและเงื่อนไขการชำระเงินในการตัดสินใจซื้อบ้าน		
ลำดับที่ 1 : ราคาขายกับสภาพของตัวบ้าน	88	52.4
ลำดับที่ 2 : เงื่อนไขการบริการไม่ยุ่งยาก	79	47.0
ลำดับที่ 3 : การบริการของสถาบันการเงิน/ธนาคารดี	50	29.8
ลำดับที่ 4 : จำนวนเงินค่างานน้อย	60	35.7
ลำดับที่ 5 : บริการซ่อมบ้าน	129	76.8
ลำดับความสำคัญเกี่ยวกับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในการตัดสินใจซื้อบ้าน		
ลำดับที่ 1 : มีบ้านตัวอย่างให้ชม	99	58.9
ลำดับที่ 2 : มียามรักษาความปลอดภัย	80	47.6
ลำดับที่ 3 : มีบริการเขียนแบบและต่อเติมบ้าน	40	23.8
ลำดับที่ 4 : บริการซ่อมบ้าน	50	29.8
ลำดับที่ 5 : มีรถบริการรับส่งถึงชุมชน	59	35.1
ลำดับความคิดคำว่าบ้านในอุดมคติ		
ลำดับที่ 1 : สบายน่าอยู่	78	46.4
ลำดับที่ 2 : ประโยชน์ใช้สอยมาก	48	28.6
ลำดับที่ 3 : รูปแบบสวยงาม	40	23.8
ลำดับที่ 4 : ต่อเติมได้	40	23.0
ลำดับที่ 5 : สะอาด	59	35.1

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.1.4 การเปรียบเทียบความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

การเปรียบเทียบผลการวิจัยความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตเดียวกัน (ตารางที่ 4-21) โดยจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน 2 กลุ่ม กลุ่มที่ 1 ได้แก่ กลุ่มที่ปัจจุบันอาศัยในบ้านเดี่ยว และกลุ่มที่ 2 ได้แก่กลุ่มที่ปัจจุบันไม่ได้อาศัยในบ้านเดี่ยว พบว่าผลการเปรียบเทียบสถานภาพที่เหมือนกันทั้ง 2 กลุ่มมีสัดส่วนสูงสุด ด้านศาสนา (พุทธ) สถานภาพสมรส (แต่งงานแล้ว) ภูมิลำเนา (กรุงเทพมหานคร) เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย (เขตภาษีเจริญ) แขวงที่ตั้งที่อยู่อาศัย (แขวงบางแค) อาชีพ (พนักงานองค์กรเอกชน) และสถานภาพในบ้าน (หัวหน้าครอบครัว) ส่วนสถานภาพที่แตกต่างกันนั้น ได้แก่สถานภาพด้านเพศ (กลุ่มที่ 1 สัดส่วนส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ส่วนกลุ่มที่ 2 สัดส่วนส่วนใหญ่เป็นชาย) สัญชาติ (กลุ่มที่ 1 ส่วนใหญ่มีสัญชาติจีน กลุ่มที่ 2 มีสัญชาติเป็นไทย) ระดับการศึกษา (กลุ่มที่ 1 ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาโท ในขณะที่กลุ่มที่ 2 ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี) อายุ (กลุ่มที่ 1 ส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ย 36-40 ปี กลุ่มที่ 2 ส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ย 31-35 ปี) จำนวนสมาชิก (กลุ่มที่ 1 ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัวมากกว่า 5 คน ในขณะที่กลุ่มที่ 2 มีน้อยกว่า คือ 4-5 คน) ระยะเวลาทำงาน (กลุ่มที่ 1 ส่วนใหญ่ทำงาน 10 ปีขึ้นไป กลุ่มที่ 2 ทำงานนาน 5-10 ปี) รูปแบบที่อยู่อาศัย (กลุ่มที่ 1 ส่วนใหญ่จะอาศัยในบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ส่วนกลุ่มที่ 2 อาศัยในบ้านประยุกต์) วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง (กลุ่มที่ 1 อาศัยในอาคารที่ก่อสร้างด้วยไม้/คอนกรีต ในขณะที่กลุ่มที่ 2 อาศัยในอาคารที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต) รายได้ของครอบครัว (กลุ่มที่ 1 ครอบครัวส่วนใหญ่มีรายได้ 90,001-100,000 บาทต่อเดือน ในขณะที่กลุ่มที่ 2 ครอบครัวส่วนใหญ่มีรายได้ 60,001-70,000 บาทต่อเดือน) รายจ่าย (กลุ่มที่ 1 มีรายจ่าย 40,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครอบครัว ในขณะที่กลุ่มที่ 2 รายจ่ายน้อยกว่าคือ 30,001-40,000 บาทต่อเดือนต่อครอบครัว) ราคามันในอดีต (กลุ่มที่ 1 ซื้อบ้านในอดีตเท่ากับ 1,000,001-1,500,000 บาท ในขณะที่กลุ่มที่ 2 ซื้อบ้านในอดีตในราคา 500,001-1,000,000 บาท) ราคามันในปัจจุบัน (กลุ่มที่ 1 ซื้อบ้านในปัจจุบัน 2,000,001-2,500,000 บาท ในขณะที่กลุ่มที่ 2 ซื้อบ้านในปัจจุบันเท่ากับ 1,000,000-1,500,000 บาท) ระดับการทำงาน (กลุ่มที่ 1 ส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับสูง ในขณะที่กลุ่มที่ 2 เป็นผู้บริหารระดับกลาง) และรายละเอียดสถานภาพประเด็นสุดท้ายได้แก่ลักษณะการครอบครอง (กลุ่มที่ 1 ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของ ในขณะที่กลุ่มที่ 2 ส่วนใหญ่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า)

ตารางที่ 4-21 การเปรียบเทียบความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้ที่มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญที่อยู่บ้านเดี่ยวต้องการซื้อบ้านเดี่ยว และอยู่บ้านที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวแต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

รายละเอียด	อยู่บ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยว	อยู่บ้านไม่ใช่บ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยว
จำนวน (คน)	39	129
เพศ	หญิง (ร้อยละ 76.9)	ชาย (ร้อยละ 53.5)
สัญชาติ	จีน (ร้อยละ 51.3)	ไทย (ร้อยละ 92.2)
ศาสนา	พุทธ (ร้อยละ 89.7)	พุทธ (ร้อยละ 93.8)
ระดับการศึกษา	ปริญญาโท (ร้อยละ 71.8)	ปริญญาตรี (ร้อยละ 66.7)
อายุ (ปี)	36-40 (ร้อยละ 48.7)	31-35 (ร้อยละ 41.9)
จำนวนสมาชิก (คน)	มากกว่า 5 (ร้อยละ 51.3)	4-5 (ร้อยละ 63.6)
สถานภาพสมรส	แต่งงาน (ร้อยละ 79.5)	แต่งงาน (ร้อยละ 51.9)
ระยะเวลาทำงาน (ปี)	มากกว่า 10 (ร้อยละ 64.1)	5-10 (ร้อยละ 76.0)
ภูมิลำเนา	กรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 41.0)	กรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 65.1)
ที่ตั้งที่อยู่อาศัย (เขต)	เขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 66.7)	เขตภาษีเจริญ (ร้อยละ 63.6)
ที่ตั้งที่อยู่อาศัย (แขวง)	แขวงบางแค (ร้อยละ 25.6)	แขวงบางแค (ร้อยละ 28.7)
รูปแบบที่อยู่อาศัย	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (ร้อยละ 64.1)	บ้านประยุกต์ (ร้อยละ 96.1)
วัสดุใช้ก่อสร้าง	ไม้ / คอนกรีต (ร้อยละ 71.8)	คอนกรีต (ร้อยละ 76.7)
รายได้ครอบครัว (บ)	90,001-100,000 (ร้อยละ 25.6)	60,001-70,000 (ร้อยละ 23.3)
รายจ่ายครอบครัว (บ)	40,001-50,000 (ร้อยละ 51.3)	20,001-30,000/30,001-40,000 (ร้อยละ 31.0)
ราคาบ้านในอดีต (บ)	1,000,001-1,500,000 (ร้อยละ 69.2)	500,001-1,000,000 (ร้อยละ 52.7)
ราคาบ้านปัจจุบัน (บ)	2,000,001-2,500,000 (ร้อยละ 30.8)	1,000,001-1,500,000 (ร้อยละ 41.1)
ระดับการทำงาน	ผู้บริหารระดับสูง (ร้อยละ 56.4)	ผู้บริหารระดับกลาง (ร้อยละ 59.7)
อาชีพ	พนักงานองค์กรเอกชน (ร้อยละ 56.4)	พนักงานองค์กรเอกชน (ร้อยละ 55.0)
สถานะภาพในบ้าน	หัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 51.3)	หัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 45.0)
ลักษณะการครอบครอง	เป็นเจ้าของ (ร้อยละ 74.4)	อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า (ร้อยละ 10.3)

3. ขีดความสามารถด้านการเงินที่จะซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ

การวิเคราะห์ขีดความสามารถด้านการเงินของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตเดียวกันได้กำหนดเงื่อนไขต่างๆ ดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 4-22 และตารางที่ 4-23)

- รายได้ครอบครัวต่อเดือน
- วงเงินกู้ประมาณ 25 เท่า
- สัดส่วนรายได้ที่ผ่อนชำระได้ช่วงร้อยละ 24-36
- ปีที่ผ่อนชำระเงิน 5 ปี 10 ปี 15 ปี 20 ปี และ 25 ปี
- อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 10.50 ต่อปี วงเงินกู้ไม่เกิน 100,000 บาท ร้อยละ 11.0 ต่อปี

วงเงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท ร้อยละ 11.50 ต่อปี วงเงินกู้ไม่เกิน 750,000 บาท และร้อยละ 12.00 ต่อปี วงเงินกู้เกิน 750,000 บาท

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 4-22 พบว่าผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวได้ในราคาประมาณ 1,975,000 บาท ครอบครัวของผู้ซื้อบ้านเดี่ยวจะต้องมีรายได้ประมาณ 80,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และเมื่อพิจารณาผลการวิจัยซึ่งพบว่าผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยวและต้องการซื้อบ้านเดี่ยวมี 24 คนหรือร้อยละ 61.5 ในขณะที่ผู้ที่ไม่ได้อาศัยบ้านเดี่ยวแต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวมีจำนวน 23 คนหรือร้อยละ 17.8 เมื่อพิจารณารวมทั้ง 2 กลุ่มเข้าด้วยกันพบว่าผู้ที่ต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญนั้นมีจำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 34.6 ของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวทั้งหมด (136 คน) จากผลการวิจัยสามารถสรุปได้ว่ามีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและมีความสามารถด้านการเงินที่จะซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญได้จะมีประมาณ 1 ใน 3 ของผู้ที่ต้องการซื้อทั้งหมด (136 คน)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-22 ประมาณการเงินค่างวดและราคาบ้านที่จะซื้อได้วงเงินกู้สูงสุดและอัตราผ่อนชำระเงินงวด ระยะเวลากู้ยืม 5-25 ปี

จำนวนเงินออม เงินค่างวด 20-30 %	ประมาณราคา บ้านที่จะซื้อได้	วงเงินกู้ 80% ของ ราคาบ้าน	ตารางการผ่อนชำระเงินงวด ระยะเวลาการผ่อนชำระ					ประเภทบ้านจัดสรรที่จะซื้อได้
			5 ปี	10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	
25,500-37,500	125,000	100,000	2,250	1,450	1,250	1,150	1,100	
37,500-56,250	187,000	150,000	3,400	2,200	1,350	1,750	1,650	
50,000-75,000	250,000	200,000	4,500	2,950	2,500	2,300	2,200	• ห้องชุดราคาถูก
62,500-93,750	312,500	250,000	5,700	3,750	3,200	2,950	2,850	
75,000-112,500	375,000	300,000	6,850	4,500	3,800	3,550	3,400	• ห้องชุดราคาถูก ปานกลาง-ค่อนข้างต่ำ
87,500-131,250	437,500	350,000	8,000	5,250	4,450	4,150	3,950	
100,000-150,000	500,000	400,000	9,150	6,000	5,100	4,700	4,550	
112,400-168,750	582,500	450,000	10,250	6,750	5,700	5,300	5,100	
125,000-187,500	625,000	500,000	11,400	7,500	6,350	5,900	5,650	• ทาวน์เฮ้าส์ราคาถูก
137,500-206,250	687,500	550,000	12,550	8,250	7,000	6,450	6,250	• ห้องชุดราคาปานกลาง
150,000-225,000	750,000	600,000	13,700	9,000	7,600	7,050	6,300	
175,000-262,500	875,000	700,000	15,950	10,500	8,900	8,250	7,900	• ห้องชุดราคาค่อนข้างสูง
187,500-281,250	937,500	750,000	17,100	11,200	9,500	8,800	8,500	• ทาวน์เฮ้าส์ราคาปานกลาง
200,000-300,000	1,000,000	800,000	18,450	12,200	10,400	9,700	9,350	
225,000-337,500	1,125,000	900,000	20,750	13,750	11,700	10,900	10,500	
250,000-375,000	1,250,000	1,000,000	23,050	15,250	13,000	12,100	11,700	
375,000-562,000	1,975,000	1,500,000	34,550	22,850	19,500	18,150	17,500	• บ้านเดี่ยว
500,000-750,000	2,500,000	2,000,000	46,050	30,500	26,000	24,150	23,350	• ห้องชุดราคาสูง
625,000-937,500	3,125,000	2,500,000	57,550	38,100	32,500	30,200	29,150	• ทาวน์เฮ้าส์ราคาสูง
750,000-1,125,000	3,750,000	3,000,000	69,050	45,700	38,950	36,250	35,000	
875,000-1,312,500	4,375,000	3,500,000	80,550	53,300	45,450	42,300	40,800	
1,000,000-1,500,000	5,000,000	4,000,000	92,050	60,950	51,950	48,300	46,650	

ที่มา : ข้อมูลตารางผ่อนชำระเงินงวดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (อัตราดอกเบี้ยลอยตัว) ตั้งแต่ 30 มกราคม 2538 เป็นต้นไป

- วงเงินกู้ไม่เกิน 100,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.50 ต่อปี
- วงเงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11.00 ต่อปี
- วงเงินกู้ไม่เกิน 750,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11.50 ต่อปี
- วงเงินกู้เกิน 750,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.00 ต่อปี

ตารางที่ 4-23 ประมาณการรายได้ วงเงินกู้ ค่าผ่อนชำระและราคาบ้านที่จะซื้อ

รายได้ครอบครัว ต่อเดือน	วงเงินกู้ ประมาณ 25 เท่า	สัดส่วนรายได้ ที่ใช้ผ่อนชำระได้	ค่าผ่อนชำระที่เหมาะสม				ราคาบ้าน ที่จะซื้อได้
			10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	
4,000	100,000	24-25%	1,450	1,250	1,150	1,100	125,000
6,000	150,000	25-26%	2,200	1,350	1,750	1,650	187,500
8,000	200,000	26-27%	2,950	2,500	2,300	2,200	250,000
10,000	250,000	26-27%	3,750	3,200	2,950	2,850	312,500
12,000	300,000	26-27%	4,500	3,800	3,550	3,400	375,000
14,000	350,000	26-27%	5,250	4,450	4,150	3,950	437,500
16,000	400,000	26-27%	6,000	5,100	4,700	4,550	500,000
18,000	450,000	26-27%	6,750	5,700	5,300	5,100	562,500
20,000	500,000	27-29%	7,500	6,360	5,900	5,650	625,000
22,000	550,000	27-29%	8,250	7,000	6,450	6,250	687,500
24,000	600,000	27-29%	9,000	7,600	7,050	6,300	750,000
28,000	700,000	27-29%	10,500	8,900	8,250	7,900	875,000
30,000	750,000	27-29%	11,200	9,500	8,800	8,500	937,500
32,000	800,000	27-30%	12,200	10,400	9,700	9,350	1,000,000
36,000	900,000	28-30%	13,750	11,700	10,900	10,500	1,125,000
40,000	1,000,000	28-30%	15,250	13,000	12,100	11,700	1,250,000
60,000	1,500,000	30-36%	22,850	19,500	18,150	17,500	1,875,000
80,000	2,000,000	30-36%	30,500	26,000	24,150	23,350	2,500,000
100,000	2,500,000	30-36%	38,100	32,500	30,200	29,150	3,125,000
120,000	3,000,000	30-36%	45,700	38,950	36,250	35,000	3,750,000
140,000	3,500,000	30-36%	53,300	45,450	42,300	40,800	4,375,000
160,000	4,000,000	30-36%	60,950	51,950	48,300	46,650	5,000,000

ที่มา : ข้อมูลตารางผ่อนชำระเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (อัตราดอกเบี้ยลอยตัว) ตั้งแต่ 30 มกราคม 2538 เป็นต้นไป

- วงเงินกู้ไม่เกิน 100,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.50 ต่อปี
- วงเงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11.00 ต่อปี
- วงเงินกู้ไม่เกิน 750,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11.50 ต่อปี
- วงเงินกู้เกิน 750,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.00 ต่อปี

ส่วนที่ 3 : การประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยในบทที่ 2 และข้อจำกัดในการประยุกต์ใช้การวิเคราะห์แบบถดถอยพหุคูณ (Multiple regression analysis) ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการบ้านเดี่ยวกับปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระได้แก่จำนวนประชากรและรายได้เฉลี่ยของครอบครัว ดังที่ได้ชี้แจงถึงข้อจำกัดดังกล่าวในบทที่ 3 แล้วนั้น จึงจำเป็นต้องนำรูปแบบจำลองจากความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระซึ่งได้แก่ปี พ.ศ. (YEAR) กับตัวแปรตาม (S-HOUSE) ซึ่งได้แก่จำนวนหน่วยขายบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญรูปแบบถดถอยเชิงเส้นอย่างง่าย (Simple regression analysis) โดยได้กำหนดให้ตัวแปรอิสระ (ปี พ.ศ.) เป็นตัวแปรหุ่น (Dummy) เริ่มที่ปี พ.ศ. 2532 มีค่าเท่ากับ 1 และปี พ.ศ.2539 2544 2549 และปี พ.ศ.2554 มีค่าเท่ากับ 8, 13, 18 และ 23 ตามลำดับ ผลการวิจัยความสัมพันธ์ดังกล่าวแสดงได้ดังสมการ

$$S-HOUSE = 590.50000 + 333.30000 * YEAR$$



ผลจากการหาความสัมพันธ์จากตัวแปรดังกล่าวโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ พบว่ามีค่าคงที่ (a) เท่ากับ 590.50000 ค่าสัมประสิทธิ์ (b) มีค่าเท่ากับ 333.30000 นอกจากนี้ จากสมการที่สร้างขึ้นนี้พบว่าตัวแปรในการประมาณการมีค่าสหสัมพันธ์ (R) กับตัวแปรอิสระในเกณฑ์ระดับปานกลางเท่ากับ 0.62486 และค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์กำลังสอง (R^2) เท่ากับ 0.39045 เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระคือปี พ.ศ. (YEAR) กับตัวแปรตามคือจำนวนหน่วยขายบ้านเดี่ยว (S-HOUSE) ซึ่งสรุปได้ว่าจำนวนบ้านเดี่ยวที่ขายได้มีความสัมพันธ์ในทางบวกกับตัวแปรอิสระ ปี พ.ศ. โดยมีค่าความสัมพันธ์กันระดับปานกลางเท่ากับ 0.62486 และตัวแปรอิสระดังกล่าวมีอิทธิพลต่อการทำนายจำนวนยอดขายบ้านเดี่ยวได้ร้อยละ 39.05 อีกร้อยละ 60.95 ของการเปลี่ยนแปลงของจำนวนยอดขายบ้านเดี่ยวมีผลจากสาเหตุอื่นๆ

จากสมการดังกล่าวได้นำไปประมาณการยอดขายบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญแล้วพบว่าสิ้นแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 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 หลัง ตามลำดับ (ตารางที่ 4-24)

ตารางที่ 4-24 จำนวนประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ
กรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ. (ปีสิ้นสุดตามแผนพัฒนาฯ)	จำนวนยอดขายบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ (หลัง)
2539 (สิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7)	3,257
2544 (สิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8)	4,923
2549 (สิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9)	6,590
2554 (สิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10)	8,256

ที่มา : สมการ S-HOUSE = 590.50000 + 333.30000YEAR

ผลจากการพิจารณาข้อมูลจำนวนการผลิตบ้านเดี่ยว (Supply side) ในเขตภาษีเจริญ ในปี พ.ศ. 2538 ซึ่งมีจำนวนบ้านเดี่ยว 4,975 หน่วย (รายละเอียดตารางที่ 1-1) ขณะเดียวกันได้ขายไป 2,864 หน่วย จึงเหลือบ้านเดี่ยวจำนวน 2,081 หน่วย ในขณะที่ความต้องการบ้านเดี่ยว (Demand side) ในเขตเดียวกัน ปีเดียวกันคือปี พ.ศ. 2538 โดยคำนวณค่าจากสมการ S-HOUSE = 590.50000 + 333.30000 * YEAR โดยให้ปี พ.ศ. 2538 เป็นค่า Dummy เท่ากับ 7 ได้จำนวนความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญในปี พ.ศ. 2538 เท่ากับ 2,924 หน่วย จึงสรุปได้ว่าในปี พ.ศ. 2538 ยังมีความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญเพิ่มขึ้นประมาณ 843 หน่วย

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย