

แนวโน้มน้ความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงาน
 ในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร



นาย นิยุทธิ์ กรุงวงศ์

ศูนย์วิทยพัทยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-631-917-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**THE DEMAND OF SINGLE HOUSE IN PHASI CHAROEN DISTRICT
BY LOCAL WORKERS**

MR. NIYUT KRUNGVONG



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development**

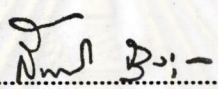
**Department of Housing
Graduate School
Chulalongkorn University**

1995

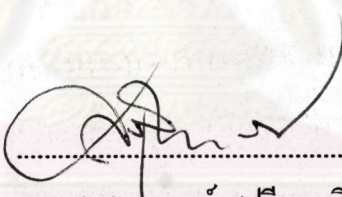
ISBN 974-631-917-5

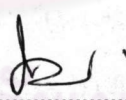
หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวโน้มความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงาน
 ในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
โดย นาย นิยุทธิ์ กรุงวงศ์
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต

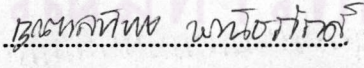
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

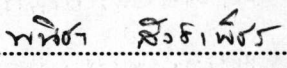

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ ชุสุววรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรินชา หิรัญโร)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... กรรมการ
(อาจารย์ กุณชลทิพย์ พานิชภักดิ์)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พินชา สัจจ์เพชร)

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิจัยอภิปริญญาโทภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

นิพนธ์ กรุงเทพ : แนวโน้มความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขต
ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร (THE DEMAND OF SINGLE HOUSE IN PHASI CHAROEN
DISTRICT BY LOCAL WORKERS) อ.ที่ปรึกษา : รศ. มานพ พงศทัต, 206 หน้า.
ISBN 974-631-917-5

การวิจัยครั้งนี้ มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาภาพรวม สถานการณ์ และแนวโน้มความต้องการ
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เพื่อให้เป็นแนวทางเสนอแนะ
การพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของเขตภาษีเจริญต่อไป

ผลการวิจัยพบว่าเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร มีพัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวใน
ช่วงปี พ.ศ. 2530-2538 มีโครงการบ้านเดี่ยว 29 โครงการ มีจำนวนบ้านเดี่ยวสะสม 4,975 หน่วย จากการ
สำรวจกลุ่มตัวอย่างผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ 390 ตัวอย่าง พบว่ามีผู้ต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ
เพียง 168 คน คิดเป็นร้อยละ 43 ของจำนวนตัวอย่างทั้งหมด และเมื่อพิจารณาขีดความสามารถด้านการเงิน
ของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการบ้านเดี่ยวในเขตเดียวกัน พบว่ามีเพียง 43 คน หรือร้อยละ 28
ของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวเท่านั้นที่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวในเขตนี้ได้

สำหรับข้อเสนอแนะในการวิจัยนั้น สรุปได้ว่าเขตภาษีเจริญยังคงเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็น
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวต่อไป โดยเฉพาะในแขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง
นอกจากนี้ผู้ประกอบการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยควรเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการบ้านเดี่ยวใน
เขตภาษีเจริญที่ปัจจุบันอาศัยอยู่ในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์เป็นอันดับแรก รองลงไปได้แก่ผู้ที่อาศัยในอาคาร
พาณิชย์และบ้านเดี่ยวตามลำดับ และควรปรับปรุงปัจจัยด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคมให้
สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเหล่านั้นอีกด้วย

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา เศรษฐการ
สาขาวิชา เศรษฐการ
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C 335125 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: DEMAND/SINGLE HOUSE/PHASI CHAROEN DISTRICT/LOCAL WORKERS
NIYUT KRUNGVONG : THE DEMAND OF SINGLE HOUSE IN PHASI CHAROEN
DISTRICT BY LOCAL WORKERS. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. MANOP
BONGSADAT, 206 pp. ISBN 974-631-971-5

The purpose of this research is study the overview, situations and trend of the demand for single housing with the focus on those who have work places in Phasi Charoen District, BMA. The research will also propose some recommendations regarding housing development within the District.

The research found that during 1987-1995, there have been 29 single house projects in Phasi Charoen District, BMA. with accumulated single housing stock of 4,975 units. From the survey of the 390 samples whose work places are in Phasi Charoen District, 168 persons which represent 43 percent of total samples have the demand for single houses. In terms of financial capability of those who have work places in Phasi Charoen District and have demand for single house in the same District, it is found that only 47 persons, representing 28 percent, can afford to buy single house within the District.

Recommendations derived from this research can be summarized that Phasi Charoen District, particularly the subdistricts of Bang Pai, Bang Khae Nua and Klong Kwang, has good potential for single house development.

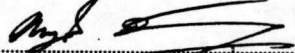
Developers should aim their target customers at those who are currently residing in row-houses and townhouse, followed by shophouses and single houses, respectively. Moreover, the research would recommend that physical, economic and social components be improved in line with the target groups' needs and requirements.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา..... คณะการ

สาขาวิชา..... คณะการ

ปีการศึกษา..... 2537

ลายมือชื่อนิสิต..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณาและความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ
รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิด
เห็นต่างๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ดร.พนิชา สังข์เพชร ผู้ซึ่งให้ความ
กรุณาให้คำแนะนำ ตลอดจนตรวจแก้งานวิจัยครั้งนี้ จนทำให้งานวิจัยนี้ประสบความสำเร็จอย่างดี
และได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทุกๆ ท่าน ตลอดจนท่านอื่นๆ ที่ไม่
อาจจะนามได้ทั้งหมดที่ให้ความช่วยเหลือร่วมมือเป็นอย่างดีมาโดยตลอด ซึ่งผู้วิจัยขอกราบขอบ
พระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

นิยุทธิ์ กรุงวงศ์

พฤษภาคม 2538

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ม
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญแผนที่	ฉ
สารบัญแผนภูมิ	ค
บทที่	
1. บทนำ	1
ความเป็นมาและสาระสำคัญ	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	19
ขอบเขตของการวิจัย	20
คำอธิบายศัพท์และตัวแปร	20
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	22
2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	23
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	23
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	32
3. วิธีการวิจัย	54
การกำหนดรูปแบบแผนการวิจัย	54
การคัดเลือกตัวอย่างวิจัย	54
การกำหนดและทดสอบเครื่องมือวิจัย	57

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4. ผลการวิจัย.....	60
ส่วนที่ 1 : ข้อมูลพื้นฐานของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ.....	60
ส่วนที่ 2 : พัฒนาการและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงาน ในเขตภาษีเจริญ	63
1. ข้อมูลพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย.....	63
2. ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ และต้องการที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ.....	97
3. ชีตความสามารถด้านการเงินที่จะซื้อบ้านเดี่ยว ในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ.....	130
ส่วนที่ 3 : การประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตภาษีเจริญ	133
5. สรุป การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	135
ผลการวิจัย.....	135
การอภิปรายผลผลการวิจัย.....	143
ข้อเสนอแนะ	146
รายการอ้างอิง.....	148
ภาคผนวก.....	151
ประวัติผู้เขียน	206

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า	
1-1	บ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร จำแนกตามชื่อ หมู่บ้าน ประเภท ปีที่ก่อสร้าง จำนวนหน่วย และจำนวนหน่วยที่ขายได้แล้ว.....	14
1-2	ราคาประเมินตามแนวถนนและซอย เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร.....	15
2-1	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวเปรียบเทียบกับงานวิจัย 3 ครั้ง ในช่วงต้นปี กลางปี และปลายปี พ.ศ. 2537.....	39
2-2	ปัจจัยเลือกซื้อบ้านเดี่ยว.....	46
2-3	โครงการบ้านเดี่ยวจำแนกตามที่ตั้งโครงการ เนื้อที่และราคา ปี 2537.....	51
4-1	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามข้อมูลพื้นฐาน ปี พ.ศ.2537.....	61
4-2	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตาม ข้อมูลพื้นฐาน ปี พ.ศ.2537.....	65
4-3	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตาม ปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ.2537.....	69
4-4	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตาม ความพึงพอใจในบ้านที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ.2537.....	71
4-5	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ได้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำแนกตามสถานภาพต่างๆ ปี พ.ศ. 2537.....	75
4-6	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ จำแนกตามลำดับปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537.....	80
4-7	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านอาคารพาณิชย์ จำแนกตามลำดับปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537.....	81
4-8	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุด จำแนกตามลำดับปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537.....	82
4-9	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์ จำแนกตามลำดับปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537.....	83
4-10	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์ จำแนกตามระดับความพึงพอใจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537.....	85

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4-11 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ จำแนกตามระดับความพึงพอใจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537.....	86
4-12 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุด จำแนกตามระดับความพึงพอใจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537.....	87
4-13 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์ จำแนกตามความพึงพอใจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2537.....	88
4-14 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว ปัจจุบัน จำแนกตามผลการเปรียบเทียบความพึงพอใจในระดับต่ำ ปี พ.ศ.2537.....	89
4-15 เปรียบเทียบระดับความพึงพอใจระดับต่ำของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ และอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ.....	96
4-16 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ.2537.....	97
4-17 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทของบ้านและผู้ไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย.....	103
4-18 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวและประเภทอื่นที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ.....	115
4-19 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามปัจจัยที่ใช้ในการไม่เลือกซื้อบ้านเดี่ยว ในเขตภาษีเจริญ.....	124
4-20 ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง.....	126
4-21 การเปรียบเทียบความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ อยู่บ้านเดี่ยวต้องการซื้อบ้านเดี่ยว และอยู่บ้านที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยว แต่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ.....	129
4-22 ประมาณการเงินค่างวดและราคาบ้านที่จะซื้อได้ วงเงินกู้สูงสุด และอัตราผ่อนชำระเงินงวด ระยะเวลากู้ยืม 5-25 ปี.....	131

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4-23	ประมาณการรายได้ วงเงินกู้ ค่าผ่อนชำระ และราคาบ้านที่จะซื้อ 132
4-24	จำนวนประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร..... 138



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนที่

แนที่ที่		หน้า
1-1	ที่ตั้งเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร.....	5
1-2	เขตการปกครองระดับแขวง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร	6
1-3	ระบบโครงข่ายคมนาคมในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร.....	7
1-4	การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2529.....	8
1-5	ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร.....	9
1-6	พัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร.....	17
3-1	จุดที่สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร	56

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
1-1	พัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ปี พ.ศ.2533-2535.....	2
2-2	โครงสร้างพฤติกรรมความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว.....	31
4-1	ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว	91
4-2	ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อยู่อาศัยในบ้านแถวและทาวน์เฮ้าส์	92
4-3	ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์	93
4-4	ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและอาคารชุด	94
4-5	ความพึงพอใจระดับต่ำของผู้อยู่อาศัยในแฟลตและอพาร์ทเมนท์.....	95
4-6	ผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญและต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย	98

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย