

## บทที่ 5

## การวิเคราะห์ผลการสำรวจ

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการตอบแบบสอบถามของการวิจัยครั้งนี้ไม่ได้เจาะจงให้เฉพาะหัวหน้าครอบครัวเป็นผู้ที่ตอบแบบสอบถาม แต่จะเลือกผู้ที่อาศัยอยู่ในห้องชุดซึ่งเป็นสมาชิกของครอบครัวคนหนึ่งและไม่พิจารณารวมถึงผู้ที่อยู่อาศัยในรูปของการเช่า จากข้อมูลการสำรวจห้องชุดราคาถูกที่ได้จากแบบสอบถามทั้งหมด 244 ชุดซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ๆ ละ 2 โครงการรวม 6 โครงการ เราสามารถสรุปข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจสังคมของผู้ตอบ ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อและทัศนคติต่อโครงการที่เขาอาศัยอยู่ได้โดยแบ่งเป็นหัวข้อใหญ่ ๆ คือ

## 1. ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม

## 1.1. เพศ

โครงการทั้ง 3 ประเภทมีอัตราส่วนของผู้ชายและผู้หญิงที่ตอบแบบสอบถามในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน จะมีก็แต่โครงการประเภท MH (Medium Rise - High Density) เท่านั้นที่ผู้ตอบเป็นชายมากกว่าหญิง แต่โดยเฉลี่ยแล้วทั้งหมดจะมีอัตราส่วนใกล้เคียงกันในทุกประเภทโครงการคือ ชาย 52.5 % หญิง 47.5 % (ตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 ร้อยละของประชากรจำแนกตามเพศ

โครงการ เพศ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
ชาย	47.0 %	53.5 %	57.5 %	52.5 %
หญิง	53.0 %	46.5 %	42.5 %	47.5 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

## 1.2. อายุ

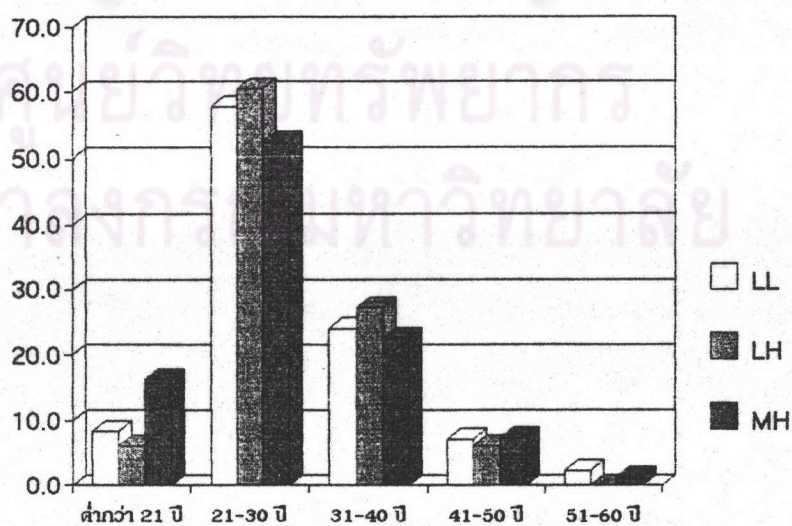
โครงการทั้ง 3 ประเภทจะมีผู้อยู่อาศัยอายุระหว่าง 21-30 ปี อยู่มากกว่าครึ่งหนึ่งของผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมดคล้าย ๆ กัน โดยค่าเฉลี่ยจะอยู่ที่ 57 % และอายุ 31 - 40 ปี 24.6 % (ตารางที่ 8) จะสังเกตเห็นว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมราคาถูกจะเป็นกลุ่มที่เพิ่งเริ่มสร้างฐานะครอบครัว คือจะมีอายุอยู่ระหว่าง 21 - 40 ปี เป็นส่วนใหญ่โดยเฉพาะวัยหนุ่มสาวคืออายุระหว่าง 21 - 30 ปี จะมีสัดส่วนสูงที่สุด ทั้งนี้เพราะต้องการแยกครอบครัวและหาซื้อที่อยู่อาศัยไว้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองโดยพิจารณาจากราคาของห้องชุดและอัตราค่าผ่อนชำระรายเดือนที่เหมาะสมกับรายได้ของตนเอง ทั้งนี้กลุ่มคนที่สมัครจะมีจำนวนมากกว่าครึ่งของจำนวนทั้งหมด เมื่อพิจารณาทางด้านการศึกษาพบว่า คนที่มีการศึกษาตั้งแต่อุดมศึกษาขึ้นไปมีสัดส่วนมากที่สุดคือเกือบครึ่งหนึ่งของผู้ตอบทั้งหมด และส่วนใหญ่จะทำงานอยู่กับบริษัทเอกชนหรือมีธุรกิจส่วนตัว

ตารางที่ 8 ร้อยละของประชากรจำแนกตามอายุ

โครงการ อายุ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
ต่ำกว่า 21 ปี	8.4 %	6.2 %	16.3 %	10.2 %
21 - 30 ปี	57.8 %	60.5 %	52.5 %	57.0 %
31 - 40 ปี	24.1 %	27.2 %	22.5 %	24.6 %
41 - 50 ปี	7.2 %	6.2 %	7.5 %	7.0 %
51 - 60 ปี	2.4 %	-	1.3 %	1.2 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 4

ร้อยละของประชากรจำแนกตามอายุ



### 1.3. สถานภาพ

จากข้อมูลตามตารางที่ 9 พบว่าสัดส่วนของคนที่มีสรสและคนที่เป็น โสัดจะใกล้เคียงกัน โดยคนที่สรสจะมีสัดส่วนที่มากกว่าเล็กน้อยโดยมีจำนวนมากกว่าครึ่ง หนึ่งของผูตอบทั้งหมด คือมีจำนวน 54.5 % และคนโสดมีจำนวน 41.8 % โดยทั้งนี้ไดรวม ไปถึงคนที่ตอบว่าโสดบางคนมีครอบครัวแล้วแต่ไม่ได้จดทะเบียนสรสซึ่งตอบว่าโสด เมื่อ พิจารณาตัวเลขในตารางพบว่าโครงการ Medium Rise - High Density นั้นมีจำนวน คนโสดแตกต่างจากโครงการอื่นโดยจะมีคนโสดมากกว่าคนสรส ซึ่งแตกต่างจากโครงการอื่น กล่าวคือมีคนโสด 56.3 % และคนสรส 41.3 % ส่วนผูที่อยู่อาศัยในโครงการ Low Rise ทั้งสองประเภท ซึ่งโครงการตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกมานั้นจะมีจำนวนคนสรสมาก กว่าคนโสดโดยมีมากกว่าครึ่งของจำนวนผูตอบทั้งหมดในโครงการแต่ละประเภท ทั้งนี้อาจ เนื่องมาจากเมื่อพิจารณาถึงผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพความเป็นอยู่ จึงทำให้ไม่อยาก อยู่อาคารสูงในโครงการ Medium Rise - High Density เพราะเด็ก ๆ จะมีพัฒนาการ ที่เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากอาศัยในอาคารสูงนอกจากนั้นก็เป็นเรื่องอันตรายจากอัคคีภัย

จากการทดสอบความสัมพันธ์ของประเภทโครงการและตัวแปรด้าน สถานภาพนั้นพบว่ามีความสัมพันธ์กัน (Significant = 0.0166) นั่นคือสถานภาพมีผลต่อ การเลือกโครงการประเภทต่าง ๆ 3 ประเภทที่กำหนด และนอกจากนี้มีการกระจายตัวของ ข้อมูลเหมือนกัน แต่ค่าเฉลี่ยของประชากรแตกต่างกัน (ความเชื่อมั่นร้อยละ 95)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 9 ร้อยละของประชากรจำแนกตามสถานภาพ

	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
โสด	33.7 %	35.8 %	56.3 %	41.8 %
หย่า	-	2.5 %	1.3 %	1.2 %
สมรส	63.9 %	58.0 %	41.3 %	54.5 %
หม้าย	2.4 %	3.7 %	1.3 %	2.5 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

#### 1.4. การศึกษา

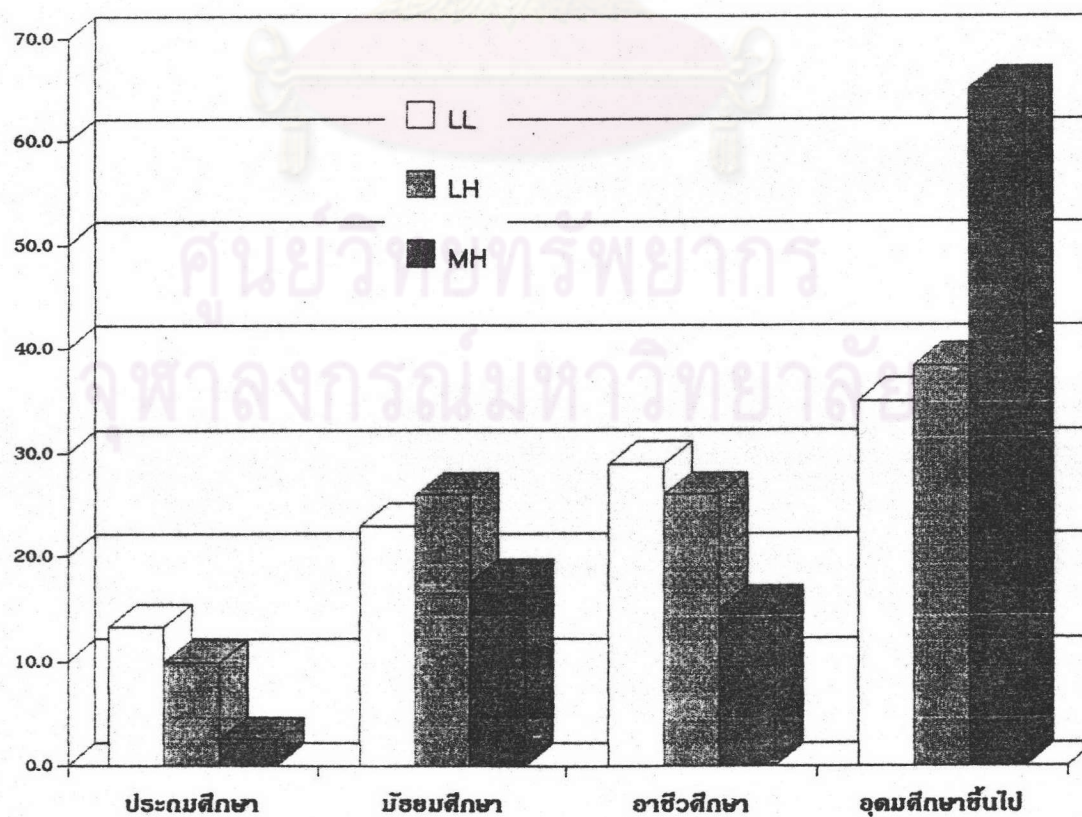
การศึกษาโดยเฉลี่ยจะเป็นอุดมศึกษาถึง 43.0 % (ตารางที่ 10) ของทั้งหมด โดยมีอาชีวะ 23.4 % และมีมัธยมศึกษา 22.1 % โดยในโครงการ Low Rise จะมีจำนวนอุดมศึกษาและมัธยมศึกษาใกล้เคียงกัน แต่สำหรับโครงการ Medium Rise - High Density นั้นจะแตกต่างจากอีก 2 โครงการตรงที่ระดับอุดมศึกษาจะมีมากถึง 61.3 % และอาชีวะ 15.0 % มัธยมศึกษา 17.5 % แสดงให้เห็นว่าคนที่มีการศึกษาดีจะมีแนวโน้มที่จะเลือกโครงการ Medium Rise - High Density เนื่องจากอาจจะสนใจที่ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งงานมากกว่าจะคำนึงถึงความสูงของตัวอาคารและความหนาแน่น นอกจากนี้ยังมีความเชื่อมั่นในเทคโนโลยีการก่อสร้างอาคารว่าสามารถทำให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยเพียงพอต่อการอยู่อาศัย จึงตัดสินใจเลือกโครงการประเภทนี้ ในทางตรงกันข้ามคนที่มีการศึกษาน้อยจะไม่มั่นใจต่อความแข็งแรงและปลอดภัยของตัวอาคาร จึงไม่เลือกอาคารสูง จากการวิเคราะห์ค่าทางสถิติพบว่ามีความสัมพันธ์ของตัวแปรเกี่ยวกับการศึกษาและการตัดสินใจเลือกโครงการประเภทต่าง ๆ (Significant = 0.0068) นั่นคือคนที่มีการศึกษาสูงตั้งแต่อุดมศึกษาขึ้นไปมีแนวโน้มที่จะเลือกโครงการประเภทอาคารสูงมากกว่าคนที่มีการศึกษาต่ำกว่าอุดมศึกษา

ตารางที่ 10 ร้อยละของประชากรจำแนกตามการศึกษา

โครงการ การศึกษา	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
ประถมศึกษา	13.3 %	9.9 %	2.5 %	8.6 %
มัธยมศึกษา	22.9 %	25.9 %	17.5 %	22.1 %
อาชีวศึกษา	28.9 %	25.9 %	15.0 %	23.4 %
อุดมศึกษาขึ้นไป	34.9 %	38.3 %	65.0 %	45.9 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 5

ร้อยละของประชากรจำแนกตามการศึกษา

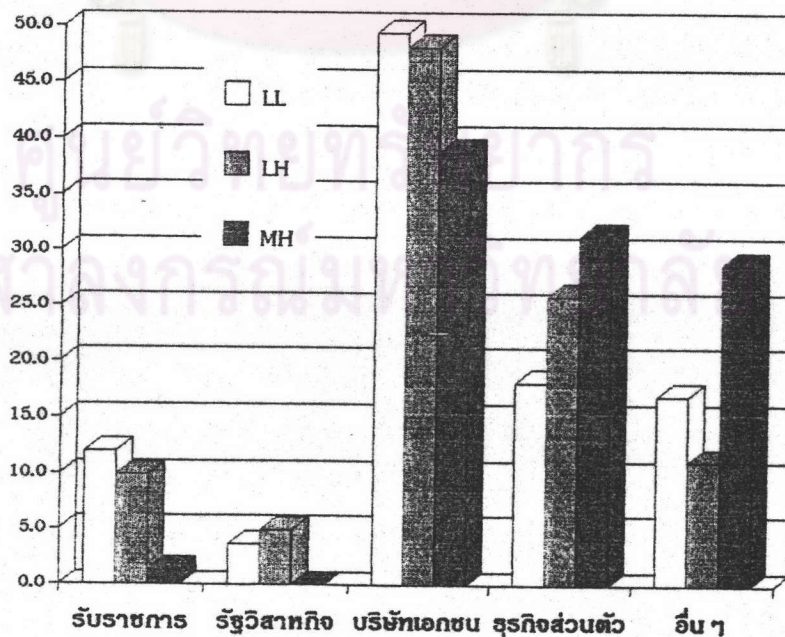


1.5. อาชีพ

ผู้ที่ตอบแบบสอบถามจะมีอาชีพส่วนใหญ่รับจ้างบริษัทเอกชนและ  
 ธุรกิจส่วนตัว คือมีจำนวน 45.5 % และ 25.0 % ตามลำดับ ส่วนอาชีพข้าราชการและ  
 พนักงานรัฐวิสาหกิจนั้นมีเพียง 10.7 % ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด การที่มีสัดส่วนน้อย  
 เช่นนี้อาจเนื่องมาจากการที่ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจมีโครงการของภาครัฐบาล  
 ซึ่งเป็นสวัสดิการส่วนหนึ่งรองรับ ดังนั้นจึงมีส่วนน้อยที่มาซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูกเพื่ออยู่อาศัย  
 และเมื่อพิจารณาจากตารางที่ 11 จะพบว่าโครงการ Medium Rise - High Density  
 มีปริมาณผู้ตอบว่ารับจ้างบริษัทเอกชน ธุรกิจส่วนตัวและอื่น ๆ ใกล้เคียงกัน แต่เป็นที่น่าสังเกต  
 ว่ามีข้าราชการน้อยมากเพียง 1.3 % และไม่มีพนักงานรัฐวิสาหกิจอยู่เลย เมื่อวิเคราะห์ถึง  
 ความเป็นอิสระของตัวแปรอาชีพและประเภทโครงการ พบว่าตัวแปรทั้งสองมีความสัมพันธ์  
 กัน (Significant = 0.0061) จากตารางที่ 15-16 โดยที่มีการกระจายตัวของข้อมูล  
 เท่ากัน และค่าเฉลี่ยประชากรของโครงการประเภท Low Rise ทั้งสองประเภทเท่ากัน

รูปที่ 6

ร้อยละของประชากรจำแนกตามอาชีพ



ตารางที่ 11 ร้อยละของประชากรจำแนกตามอาชีพ

โครงการ อาชีพ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
รับราชการ	12.0 %	9.9 %	1.3 %	7.8 %
พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	3.6 %	4.9 %	-	2.9 %
รับจ้างบริษัท เอกชน	49.4 %	48.1 %	38.8 %	45.5 %
ธุรกิจส่วนตัว	18.1 %	25.9 %	31.3 %	25.0 %
อื่น ๆ	16.9 %	11.1 %	28.8 %	18.9 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

- หมายถึง อื่น ๆ ได้แก่ นักศึกษา แม่บ้าน (ไม่ได้ทำงาน) รับจ้างทั่วไป อาชีพอิสระ

#### 1.6. ขนาดครอบครัว

โดยส่วนมากแล้วขนาดของครอบครัวคือ 2 และ 3 คน ซึ่งมีจำนวนรวมถึง 66 % (35.7 % + 30.3 %) โดยมีคนที่อยู่คนเดียวเพียง 16 % จากตารางที่ 12 พบว่าขนาดของครอบครัวในโครงการประเภท Medium Rise - High Density จะมีขนาดครอบครัวที่มีสมาชิกมากกว่า 3 คนสูงกว่าโครงการอื่น ๆ ทั้งนี้อาจเพราะความจำเป็นในการเดินทางไปสถานศึกษาของสมาชิกครอบครัวในวัยเรียน และในข้อมูลที่มีสมาชิกครอบครัว 5 คนขึ้นไปนั้น เมื่อศึกษาละเอียดลงไปพบว่า เป็นนักเรียนนักศึกษาที่พ่อแม่ส่งมาแล้วเรียนจากต่างจังหวัดโดยซื้อคอนโดมิเนียมให้อยู่กันหลาย ๆ คน โดยคิดว่าสภาพการอยู่อาศัย



ดีกว่าในหอพักหรือแพลตฟอร์ม ไม่พบความสัมพันธ์ของขนาดครอบครัวกับการเลือกโครงการประเภทต่าง ๆ (Significant = 0.3558)

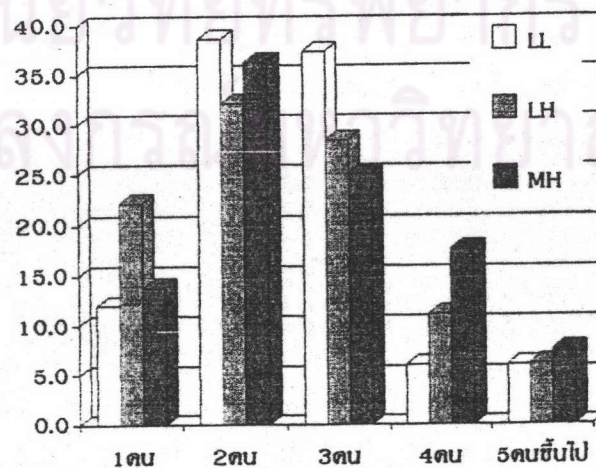


ตารางที่ 12 ร้อยละของประชากรจำแนกตามขนาดครอบครัว

โครงการอาชีพ	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
1 คน	12.0 %	22.2 %	13.8 %	16.0 %
2 คน	38.6 %	32.1 %	36.3 %	35.7 %
3 คน	37.3 %	28.4 %	25.0 %	30.3 %
4 คน	6.0 %	11.1 %	17.5 %	11.5 %
5 คนขึ้นไป	6.0 %	6.1 %	7.5 %	6.5 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 7

ร้อยละของประชากรจำแนกตามขนาดครอบครัว



### 1.7. จำนวนผู้ทำงาน (มีรายได้) ในครอบครัว

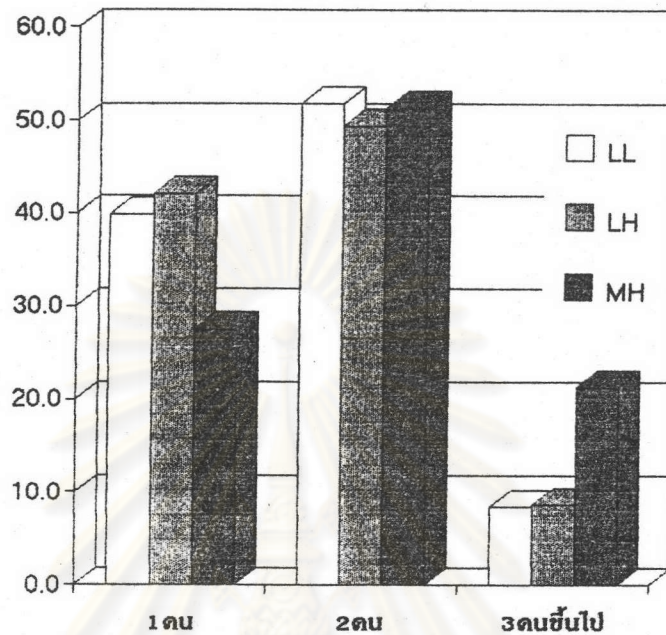
เมื่อพิจารณาจากสัดส่วนโดยเฉลี่ยผู้ที่มีรายได้ในครอบครัวจำนวน 2 คนมีสัดส่วนมากที่สุดคือ 50.8 % (ตารางที่ 13) รองลงมาคือ 1 คนมีสัดส่วน 36.5 % โดยสัดส่วนของผู้ที่มีรายได้ในครอบครัวมากกว่า 2 คนมีเพียง 12.7 % เท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับขนาดครอบครัวในตารางที่ 12 คือมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวต่ำกว่า 4 คนเป็นส่วนใหญ่คือมีถึง 82.0 % (16.0 % + 35.7 % + 30.3 %) จากข้อมูลที่ว่าในครอบครัวมีจำนวนผู้ทำงาน 2 คนเป็นจำนวนครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถามและจำนวนสมาชิกในครอบครัวต่ำกว่า 4 คนนี้ ย่อมแสดงให้เห็นว่าผู้ซื้อโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกจะมีลักษณะที่เป็นครอบครัวเล็กที่กำลังสร้างครอบครัวโดยที่คู่สมรสทั้งสองจะทำงานนอกบ้าน ไม่พบความสัมพันธ์ของตัวแปรในหัวข้อนี้ นอกจากนี้จากการทดสอบค่าเฉลี่ยประชากรพบว่ามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยที่ค่าเฉลี่ยของ Low Rise - Low Density ต่างกับ Medium Rise - High Density และยังพบว่าค่าความแปรปรวนมีความแตกต่างกันอีกด้วย

ตารางที่ 13 ร้อยละของประชากรจำแนกตามจำนวนผู้ทำงาน (มีรายได้)

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
1 คน	39.8 %	42.0 %	27.5 %	36.5 %
2 คน	51.8 %	49.4 %	51.3 %	50.8 %
3 คนขึ้นไป	8.4 %	8.6 %	21.3 %	12.7 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 8

ร้อยละของประชากรจำแนกตามจำนวนผู้ทำงาน (มีรายได้)



## 1.8. รายได้ต่อครอบครัว (ต่อเดือน)

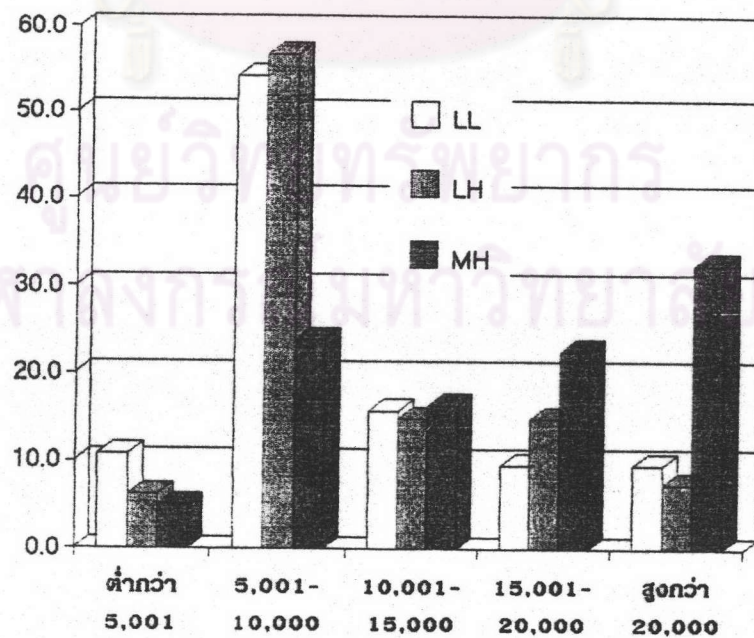
จากการศึกษาพบว่ารายได้ของครอบครัวมีความสัมพันธ์อย่างมากกับประเภทโครงการนั้นคือคนจะเลือกโครงการต่าง ๆ กันจะมีตัวแปรรายได้มาเกี่ยวข้องด้วย โดยส่วนมากรายได้ของครอบครัวจะอยู่ประมาณ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน (45.1 %) แต่สำหรับโครงการประเภท Medium Rise - High Density นั้นพบว่าจะมีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้สูงคือมีรายได้สูงกว่า 15,000 บาทต่อเดือนขึ้นไปมากกว่าครึ่ง (55 %) จากตารางที่ 14 โดยที่ลักษณะรายได้ของโครงการ Low Rise ทั้งสองประเภทคล้ายคลึงกัน ส่วนค่าเฉลี่ยประชากรแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยโครงการประเภท Low Rise - Low Density ต่างกับ Medium Rise - High Density และ Low Rise - High Density ต่างกับ Medium Rise-High Density โดยที่ค่าเฉลี่ยประชากร Low Rise - Low Density และ Low Rise-High Density ไม่แตกต่างกัน แต่ทั้งนี้ความแปรปรวนของทั้ง 3 ประเภทไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 14 ร้อยละของประชากรจำแนกตามรายได้ต่อครอบครัว (ต่อเดือน)

	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
ต่ำกว่า 5,001	10.8 %	6.2 %	5.0 %	7.4 %
5,001-10,000	54.2 %	56.8 %	23.8 %	45.1 %
10,001-15,000	15.7 %	14.8 %	16.3	15.6 %
15,001-20,000	9.6 %	14.8 %	22.5 %	15.6 %
มากกว่า 20,000	9.6 %	7.4 %	32.5 %	16.4 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 9

ร้อยละของประชากรจำแนกตามรายได้ต่อครอบครัว (ต่อเดือน)



จากข้อมูลสรุปผลทดสอบไคสแควร์ในตารางที่ 15 เพื่อทดสอบความเป็นอิสระของตัวแปรและ Cramer's V Test ที่แสดงถึงระดับความสัมพันธ์พบว่า ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกโครงการประเภทต่าง ๆ โดยเรียงลำดับตามระดับความสัมพันธ์ได้แก่ รายได้ของครอบครัว อาชีพ การศึกษา สถานภาพและจำนวนผู้ทำงานในครอบครัว และจากข้อมูลในตารางที่ 16 พบว่ามีการกระจายของข้อมูลในตัวแปรเกี่ยวกับการศึกษาเท่านั้นที่แตกต่างกันในโครงการประเภทต่าง ๆ ปัจจัยอื่น ๆ นอกจากนี้มีการกระจายตัวของข้อมูลใกล้เคียงกันในทุกประเภทโครงการและเมื่อพิจารณาจากการทดสอบทางสถิติพบว่าปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยประชากรในโครงการแต่ละประเภทแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ความเชื่อมั่น 95 %) ได้แก่ สถานภาพ อาชีพจำนวนผู้ทำงานในครอบครัว รายได้ของครอบครัว ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วกลุ่มที่มีค่าเฉลี่ยประชากรไม่แตกต่างกันได้แก่ กลุ่ม Low Rise - Low Density (1) กับ Low Rise - High Density (2) แต่สำหรับกลุ่ม Medium Rise - High Density (3) นั้นมีค่าเฉลี่ยประชากรแตกต่างจากกลุ่ม Low Rise ทั้งสองประเภท และสำหรับปัจจัยเกี่ยวกับเวลาเดินทางไปทำงานนั้นกลุ่ม High Density ทั้งสองประเภทจะมีค่าเฉลี่ยประชากรแตกต่างกับกลุ่ม Low Rise - Low Density เนื่องจากเวลาที่ใช้ในการเดินทางจากตารางที่ 17 มีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 15 สรุปผลทดสอบทางสถิติข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม (1)

ตัวแปร	ค่า Significant	ผลทดสอบ ความเป็นอิสระ	ค่า Cramer's V
เพศ	0.4017	Y	
อายุ	0.4375	Y	
สถานภาพ	0.0166	N	0.15752
การศึกษา	0.0068	N	0.20815
อาชีพ	0.0061	N	0.20953
ขนาดครอบครัว	0.2275	Y	
จำนวนผู้ทำงาน	0.0482	N	0.14009
รายได้ของครอบครัว	0.0000	N	0.27752
เวลาเดินทางไปทำงาน	0.0000	N	0.27520

หมายเหตุ : ค่านัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบความเป็นอิสระโดยใช้ไคสแควร์

Y : ตัวแปรเป็นอิสระต่อการเลือกประเภทโครงการ (LL, LH, MH)

N : ตัวแปรมีความสัมพันธ์ต่อการเลือกประเภทโครงการ LL, LH, MH)

ค่า Cramer's V จะเป็นค่าที่บอกถึงระดับความสัมพันธ์ว่าตัวแปรใดมีความสัมพันธ์มากกว่ากัน

ตารางที่ 16 สรุปผลทดสอบทางสถิติข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม (2)

ตัวแปร	ค่า oneway F-Test	ผลทดสอบ ค่าเฉลี่ย ประชากร	กลุ่มที่มีค่าเฉลี่ย ประชากร แตกต่าง	ค่า Bartlett - Box F	ผลทดสอบ ความ แปรปรวน
เพศ	0.4049	Y	-	0.995	Y
อายุ	0.6045	Y	-	0.253	Y
สถานภาพ	0.0067	N	1-3 , 2-3	0.934	Y
การศึกษา	0.4682	Y	-	0.011	N
อาชีพ	0.0001	N	1-3 , 2-3	0.057	Y
ขนาดครอบครัว	0.4434	Y	-	0.350	Y
จำนวนผู้ทำงาน	0.0144	N	1-3 , 2-3	0.525	Y
รายได้ของครอบครัว	0.0000	N	1-3 , 2-3	0.153	Y
เวลาเดินทางไปทำงาน	0.0005	N	1-2 , 1-3	0.106	Y

หมายเหตุ : คำนัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบ F-Test (Oneway) จะบอกถึงความแตกต่างของค่าเฉลี่ย  
ประชากร ถ้าตอบว่า

Y หมายถึง ค่าเฉลี่ยประชากรทั้ง 3 กลุ่มไม่แตกต่างกัน

N หมายถึง ค่าเฉลี่ยประชากรแตกต่างกันอย่างน้อย 1 คู่

- 1 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Low Rise - Low Density
- 2 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Low Rise - High Density
- 3 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Medium Rise - High Density

การทดสอบความแปรปรวนโดยวิธี Bartlett-Box F Test จะบอกถึง  
ความแตกต่างถึงความแปรปรวน ถ้าตอบว่า

Y หมายถึง ความแปรปรวนของประชากรทั้ง 3 กลุ่มไม่แตกต่างกัน

N หมายถึง ความแปรปรวนของประชากรแตกต่างกัน

2. พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเกี่ยวกับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน

โดยเฉลี่ยแล้วกลุ่มผู้อยู่อาศัยจากโครงการทั้ง 3 ประเภทจะเลือกโดยคำนึงถึงระยะเวลาเดินทางไปทำงานโดยที่พวกเขาใช้เวลาเดินทางไปทำงานไม่เกินหนึ่งชั่วโมง โดยแบ่งเป็นต่ำกว่าครึ่งชั่วโมง 39.3 % (ตารางที่ 17) และ เกินครึ่งชั่วโมง แต่ไม่เกินหนึ่งชั่วโมง 29.1 % และจะเห็นชัดเจนมากในโครงการประเภท Medium Rise - High Density ซึ่งจะมีคนใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าครึ่งชั่วโมงถึง 55 % เช่นเดียวกับผู้ที่อยู่ในโครงการประเภท Low Rise - High Density ส่วนใหญ่ (77.7 % (44.4 % + 33.3 %)) ก็ใช้เวลาเดินทางไม่เกินหนึ่งชั่วโมง นั้นหมายถึงว่าผู้ที่ตัดสินใจเลือกซื้อโครงการ 2 ประเภทนี้จะคำนึงถึงระยะเวลาเป็นหลัก สำหรับโครงการ Low Rise - Low Density มีสัดส่วนของข้อมูลเกี่ยวกับเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานกระจาย โดยมีลักษณะแตกต่างจากโครงการอีก 2 ประเภทโดยเฉพาะระยะเวลาในการเดินทางที่มากกว่าหนึ่งชั่วโมงครึ่งมีจำนวนถึง 39.8 % (25.3% + 14.5 %) สำหรับการทดสอบทางสถิติเกี่ยวกับปัจจัยเรื่องเวลาในการเดินทางนี้พบว่ามีความสัมพันธ์กับการเลือกประเภทโครงการทั้ง 3 ประเภทอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 95 %

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

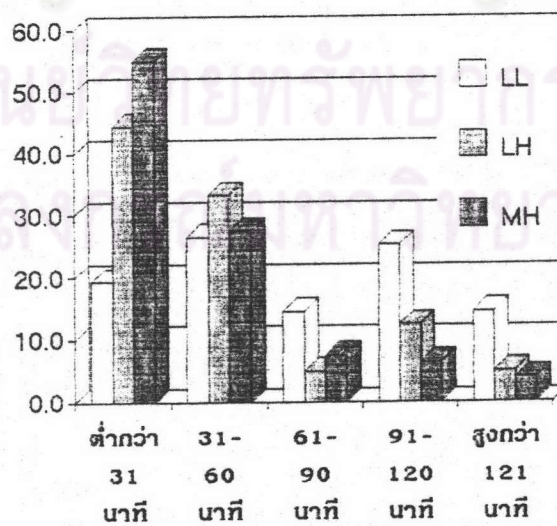


ตารางที่ 17 ร้อยละของประชากรจำแนกตามเวลาเดินทางไปทำงาน

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
ต่ำกว่า 31 นาที	19.3 %	44.4 %	55.0 %	39.3 %
31 - 60 นาที	26.5 %	33.3 %	27.5 %	29.1 %
61 - 90 นาที	14.5 %	4.9 %	7.5 %	9.0 %
91 - 120 นาที	25.3 %	12.3 %	6.3 %	14.8 %
สูงกว่า 121 นาที	14.5 %	4.9 %	3.8 %	7.8 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 10

ร้อยละของประชากรจำแนกตามเวลาเดินทางไปทำงาน



### 3. ลักษณะการอยู่อาศัยในอดีต

3.1. ที่อยู่อาศัยเดิม

3.2. สภาพการอยู่อาศัย

3.3. สาเหตุการย้ายออกจากที่อยู่เดิม

โดยส่วนมากผู้ตอบแบบสอบถามเคยอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ที่ 38.1 % และ 24.6 % ตามลำดับ โดยในกรณีบ้านเดี่ยวจะมีทั้งที่อยู่กับบิดามารดาในกรุงเทพฯซึ่งต้องการแยกครอบครัว และที่อยู่ต่างจังหวัดซึ่งต้องย้ายเข้ามาศึกษาต่อในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ยังมีผู้ที่อาศัยในบ้านเช่ารวมอยู่ด้วย สำหรับผู้ที่เคยอยู่ในแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์นั้นต้องการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยนำค่าเช่ามาจ่ายเป็นค่าผ่อนชำระห้องชุดแทน เป็นที่น่าสังเกตอย่างหนึ่งว่าแทบจะไม่มีผู้ใดเคยอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมเมื่อก่อนเลย มีเพียง 2.5 % ของผู้ตอบแบบสอบถามที่เคยอยู่ในคอนโดมิเนียมเมื่อก่อนและได้ตัดสินใจเลือกซื้อโครงการประเภท Medium Rise - High Density ทั้งสิ้น (ดูตารางที่ 18)

นอกจากนี้จากตารางที่ 19 จะพบว่าผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียมทุกประเภทส่วนใหญ่คือร้อยละ 41 เป็นผู้ที่เคยเช่าอาศัยมาก่อน โดยผู้ที่ได้เลือกซื้อโครงการประเภท Low Rise - High Density มีมากกว่าครึ่ง (53.1%) ที่เคยอยู่อาศัยในรูปการเช่า เป็นที่สังเกตได้ว่ากลุ่มผู้ตอบคำถามที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเดิมมีจำนวนสูงที่สุดในประเภท Medium Rise - High Density (21.3 %) ซึ่งแตกต่างจากกลุ่มอื่นอย่างเห็นได้ชัด ทั้งนี้เนื่องมาจากคนกลุ่มนี้ซื้อเพราะต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงาน (33.8 %) (ตารางที่ 20) และใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าครึ่งชั่วโมง 55.0 % (ตารางที่ 17) ซึ่งข้อมูลเหล่านี้สอดคล้องกัน

สำหรับสาเหตุในการย้ายจากบ้านเดิมนั้นโดยเฉลี่ย 29.5 % ต้องการแยกครอบครัว และ 21.7 % เคยเช่าอาศัยอยู่และต้องการซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และนอกจากนั้นคนที่เลือกซื้อโครงการ Medium Rise - High Density

จะมีสัดส่วนของการย้ายจากบ้านเช่า (11.3 %) และการแยกครอบครัว (20.0 %) น้อยกว่าโครงการอีก 2 ประเภท (ตารางที่ 20) เนื่องจากสาเหตุในการย้ายที่อยู่จะเนื่องมาจากต้องการอยู่ใกล้แหล่งงานเป็นหลัก

จากการทดสอบความเป็นอิสระของปัจจัยและประเภทโครงการพบว่าสถานะการอยู่อาศัยเดิมและสาเหตุที่ย้ายจากบ้านเดิมมีความสัมพันธ์กับการเลือกประเภทโครงการทั้ง 3 ประเภทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ในการศึกษาครั้งนี้ไม่ได้ศึกษาละเอียดถึงรูปแบบของความสัมพันธ์ในแง่ต่าง ๆ ว่ามีอย่างไร แต่จะใช้ตารางอธิบายความสัมพันธ์ของตัวแปรโดยคร่าว ๆ เท่านั้น

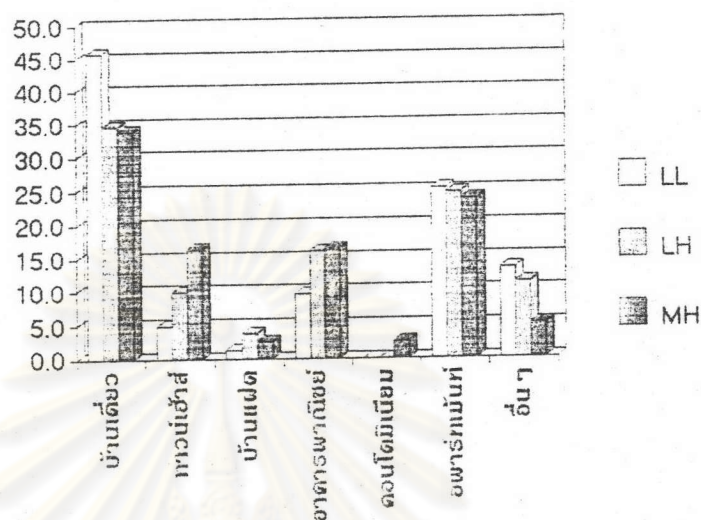
ตารางที่ 18 ร้อยละของประชากรจำแนกตามบ้านเดิมก่อนมาอยู่คอนโดมิเนียม

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
บ้านเดี่ยว	45.8 %	34.6 %	33.8 %	38.1 %
ทาวน์เฮ้าส์	4.8 %	9.9 %	16.3 %	10.2 %
บ้านแฝด	1.2 %	3.7 %	2.5 %	2.5 %
อาคารพาณิชย์	9.6 %	16.0 %	16.3 %	13.9 %
คอนโดมิเนียม	-	-	2.5 %	0.8 %
แฟลต	25.3 %	24.7 %	23.8 %	24.6 %
อพาร์ทเมนท์				
อื่น ๆ	13.3 %	11.1 %	5.0 %	9.8 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

หมายเหตุ อื่น ๆ ได้แก่ ห้องเช่า บ้านเช่า หอพัก บ้านของทางราชการ

รูปที่ 11

ร้อยละของประชากรจำแนกตามบ้านเดิมก่อนมาอยู่คอนโดมิเนียม

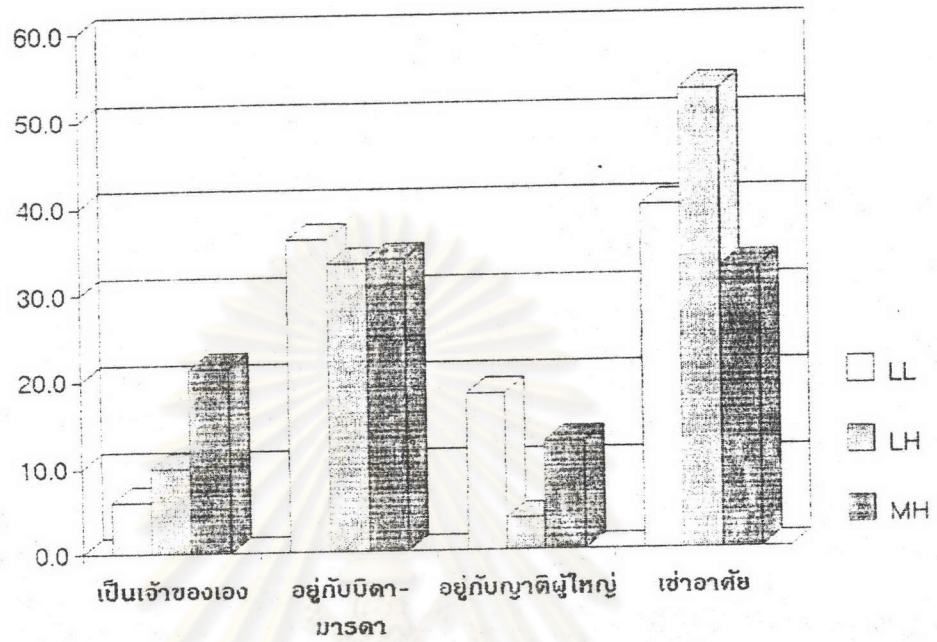


ตารางที่ 19 ร้อยละของประชากรจำแนกตามสถานะการอยู่อาศัยเดิม

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
เป็นเจ้าของเอง	6.0 %	9.9 %	21.3 %	12.3 %
อยู่กับบิดา-มารดา	36.1 %	33.3 %	33.8 %	34.4 %
อยู่กับญาติผู้ใหญ่	18.1 %	3.7 %	12.5 %	11.5 %
เช่าอาศัย	39.7 %	53.1 %	32.5 %	41.8 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

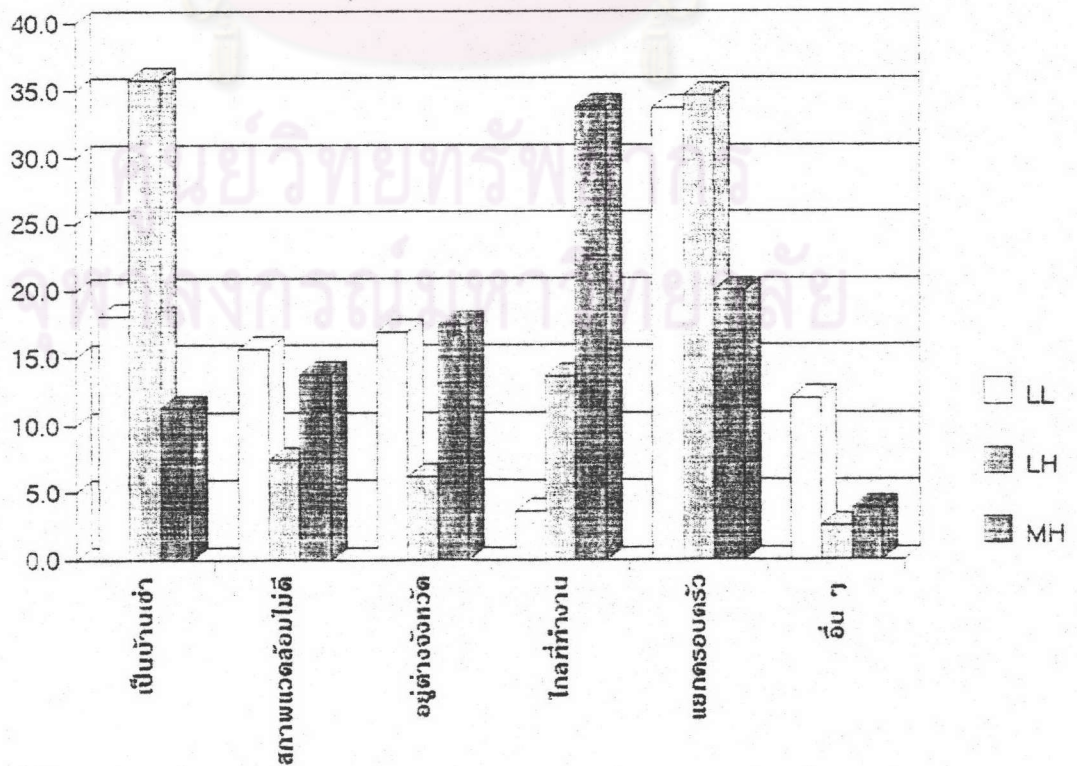
รูปที่ 12

ร้อยละของประชากรจำแนกตามสถานะการอยู่อาศัยเดิม



รูปที่ 13

ร้อยละของประชากรจำแนกตามสาเหตุที่ย้ายจากบ้านเดิม



ตารางที่ 20 ร้อยละของประชากรจำแนกตามสาเหตุที่ย้ายจากบ้านเดิม

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
เป็นบ้านเช่า	18.1 %	35.8 %	11.3 %	21.7 %
สภาพแวดล้อมไม่ดี	15.7 %	7.4 %	13.8 %	12.3 %
อยู่ต่างจังหวัด	16.9 %	6.2 %	17.5 %	13.5 %
ไกลที่ทำงาน	3.6 %	13.6 %	33.8 %	16.8 %
แยกครอบครัว	33.7 %	34.6 %	20.0 %	29.5 %
อื่น ๆ	12.0 %	2.5 %	3.8 %	6.1 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

หมายเหตุ อื่น ๆ ได้แก่ ชาย ถูกไล่ที่ เป็นบ้านหลวง ต้องการมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของบ้าน

จากการสรุปผลทดสอบทางสถิติ (ตารางที่ 21 และ 22) พบว่าตัวแปรเกี่ยวกับสาเหตุที่ย้ายบ้านและสถานะการอยู่อาศัยเดิมมีความสัมพันธ์ต่อการเลือกประเภทโครงการตามลำดับโดยระดับความสัมพันธ์ได้จากค่า Cramer's V (ตารางที่ 21 และ 22) ส่วนการกระจายของข้อมูลในตัวแปรสาเหตุที่ย้ายบ้านมีความแตกต่างกันในโครงการประเภทต่าง ๆ และค่าเฉลี่ยประชากรของตัวแปรเกี่ยวกับสถานะการอยู่อาศัยเดิมมีความแตกต่างกันโดยที่กลุ่ม Low Rise ทั้งสองจะไม่แตกต่างกัน แต่จะแตกต่างกลุ่ม Medium Rise - High Density

ตารางที่ 21 สรุปผลทดสอบทางสถิติข้อมูลลักษณะการอยู่อาศัยในอดีต (1)

ตัวแปร	ค่า Significant	ผลทดสอบ ความเป็นอิสระ	ค่า Cramer's V
บ้านเดิม	0.1964	Y	
สภาพการอาศัย	0.0027	N	0.20274
สาเหตุที่ย้าย	0.0000	N	0.32934

หมายเหตุ : คำนัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบความเป็นอิสระโดยใช้ไคสแควร์

Y : ตัวแปรเป็นอิสระต่อการเลือกประเภทโครงการ (LL, LH, MH)

N : ตัวแปรมีความสัมพันธ์ต่อการเลือกประเภทโครงการ LL, LH, MH)

ค่า Cramer's V จะเป็นค่าที่บอกถึงระดับความสัมพันธ์ว่าตัวแปรใดมีความสัมพันธ์มากกว่ากัน

ตารางที่ 22 สรุปผลทดสอบทางสถิติข้อมูลลักษณะการอยู่อาศัยในอดีต (2)

ตัวแปร	ค่า oneway F-Test	ผลทดสอบ ค่าเฉลี่ย ประชากร	กลุ่มที่มีค่าเฉลี่ย ประชากร แตกต่าง	ค่า Bartlett - Box F	ผลทดสอบ ความแปรปรวน
บ้านเดิม	0.7179	Y	-	0.605	Y
สภาพการอาศัย	0.0287	N	1-3 , 2-3	0.399	Y
สาเหตุที่ย้าย	0.1857	Y	-	0.026	N

หมายเหตุ : คำนัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบ F-Test (Oneway) จะบอกถึงความแตกต่างของค่าเฉลี่ยประชากร ถ้าตอบว่า

Y หมายถึง ค่าเฉลี่ยประชากรทั้ง 3 กลุ่มไม่แตกต่างกัน

N หมายถึง ค่าเฉลี่ยประชากรแตกต่างกันอย่างน้อย 1 คู่

1 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Low Rise - Low Density

2 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Low Rise - High Density

3 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Medium Rise - High Density

การทดสอบความแปรปรวนโดยวิธี Bartlett-Box F Test จะบอกถึงความแตกต่างถึงความแปรปรวน ถ้าตอบว่า

Y หมายถึง ความแปรปรวนของประชากรทั้ง 3 กลุ่มไม่แตกต่างกัน

N หมายถึง ความแปรปรวนของประชากรแตกต่างกัน

#### 4. การประเมินโครงการที่อยู่ปัจจุบัน

##### 4.1. ความรู้สึกต่อคอนโดมิเนียมที่ตัดสินใจซื้อ

จากข้อมูลการตอบถึงความรู้สึกถึงคอนโดมิเนียมที่ได้ตัดสินใจซื้อและอาศัยอยู่ในปัจจุบัน พบว่าส่วนใหญ่ผู้ตอบค่อนข้างพอใจและพอใจในท้องที่ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีสัดส่วนถึง 73.8 % (27.5 % + 46.3 % ตารางที่ 23) โดยที่สัดส่วนในโครงการประเภท Low Rise - High Density จะแตกต่างออกไป กล่าวคือมีจำนวนของคำตอบค่อนข้างไม่พอใจสูงกว่าโครงการอีก 2 ประเภท (34.6 %) แต่อย่างไรก็ดีพบว่าสัดส่วนคนที่ไม่พอใจในโครงการ Low Rise - Low Density มีมากที่สุด (7.2 %)

สำหรับเหตุผลของความพอใจและค่อนข้างพอใจซึ่งเป็นคำตอบด้านบวกที่สำคัญที่สุดคือ ทำเลดี ใกล้แหล่งงานและการคมนาคมสะดวก (30.7 % จากตารางที่ 24) โดยโครงการ Medium Rise - High Density มีสัดส่วนมากถึง 47.5 % สำหรับเหตุผลที่รองลงไปได้แก่ ราคา, เงื่อนไข และสภาพแวดล้อมที่ดี (17.2 %



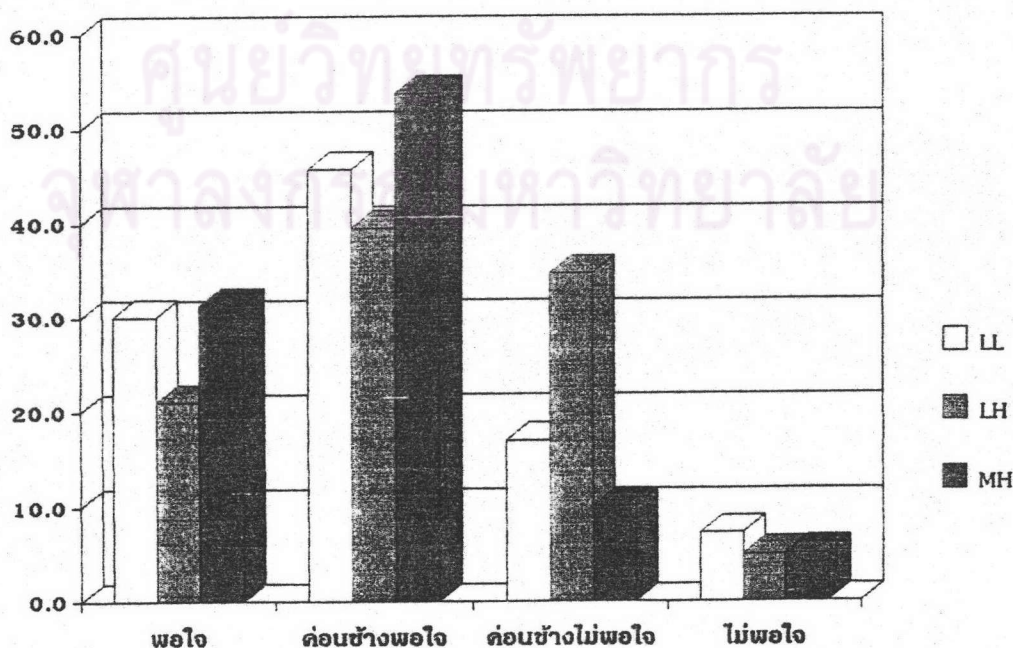
และ 16.4 % ตามลำดับ) ส่วนเหตุผลที่ไม่พอใจที่เด่นชัดก็คือ บริการสาธารณสุขไม่ดี (28.4 % ) อาทิเช่น การรักษาความปลอดภัยไม่ดีทำให้มีขโมย ทรัพย์สินไม่สะดวก เก็บค่าบริการส่วนกลางแพง มีสาธารณสุขไม่ดีครบตามสัญญาและไม่เพียงพอ เป็นต้น สาเหตุรองลงไปได้แก่ คุณภาพการก่อสร้างไม่ดี

ตารางที่ 23 ร้อยละของประชากรจำแนกตามความรู้สึกต่อคอนโดมิเนียมที่ตัดสินใจซื้อ

	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
พอใจ	30.1 %	21.0 %	31.3 %	27.5 %
ค่อนข้างพอใจ	45.8 %	39.5 %	53.8 %	46.3 %
ค่อนข้างไม่พอใจ	16.9 %	34.6 %	10.0 %	20.5 %
ไม่พอใจ	7.2 %	4.9 %	5.0 %	5.7 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 14

ร้อยละของประชากรจำแนกตามความรู้สึกต่อคอนโดมิเนียมที่ตัดสินใจซื้อ



ตารางที่ 24 ร้อยละของประชากรจำแนกตามเหตุผลของการพึงพอใจและไม่พึงพอใจ  
เกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ตัดสินใจซื้อ

		LL	LH	MH	รวมเฉลี่ย
พอใจ และ ค่อนข้าง พอใจ	- ราคาและเงื่อนไข ผ่อนส่ง เหมาะกับรายได้	20.5	14.8	16.3	17.2
	- ทำเลดี, ใกล้แหล่งงาน, คมนาคมสะดวก	22.9	22.2	47.5	30.7
	- สภาพแวดล้อมดี, สะอาด ปลอดภัย	13.3	13.6	22.5	16.4
	- ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	9.6	3.7	5.0	6.1
	- ขนาดพอเหมาะ, การออกแบบ และก่อสร้างดี	2.4	2.5	2.5	2.5
	- ผู้ประกอบการและบริหารดี	-	2.5	2.5	1.6
ไม่พอใจ และ ค่อนข้าง ไม่พอใจ	- สภาพแวดล้อมไม่ดี ผู้อยู่ อาศัยขาดความรับผิดชอบ	3.6	4.9	2.5	3.7
	- บริการสาธารณูปโภคไม่ดี *	13.3	28.4	1.3	14.3
	- คุณภาพการก่อสร้างไม่ดี	10.8	4.9	5.3	7.0
ไม่ตอบ		3.6	2.5	-	2.0
รวม		100.0	100.0	100.0	100.0

\* : มีชโอมย, โทรศัพทไม้สะดวก, เกือบค่าบริการส่วนกลางแพง, ไม่มีสาธารณูปโภคตามสัญญา

#### 4.2. ความหนาแน่นในอาคาร

#### 4.3. ความหนาแน่นของโครงการโดยรวม

การประเมินโครงการที่ได้ตัดสินใจซื้อในเรื่องความหนาแน่นนั้นเป็นที่น่าสังเกตว่าสัดส่วนของผู้ตอบว่าหนาแน่นพอเหมาะดีแล้วมีมากกว่าหรือใกล้เคียงกับผู้ตอบว่าหนาแน่นเกินไปทั้งในอาคารเดียวกันและในโครงการโดยรวมโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่อยู่ในโครงการประเภท High Density ทั้งสอง แต่เป็นที่น่าแปลกใจว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการประเภท Low Rise - Low Density ซึ่งมีค่าเฉลี่ยจำนวนคนต่อตารางเมตรน้อยกว่ากลับตอบว่าจำนวนห้องชุดหนาแน่นเกินไปในโครงการโดยรวม (54.4 %) (ตารางที่ 26) ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากผู้ตอบในโครงการเหล่านี้ไม่เคยอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมาก่อนและได้คาดหวังสภาพความเป็นอยู่ไว้แบบหนึ่งแต่กลับไปเจอสภาพที่ตนเองไม่ค่อยพึงพอใจ นอกจากนี้พวกเขายังมีความเข้าใจผิดเกี่ยวกับเรื่องความหนาแน่นว่าการที่มีอาคารขนาดเล็กอยู่มากมายกระจายเต็มทั้งโครงการหมายถึงความหนาแน่นทั้ง ๆ ที่ตัวโครงการอยู่ไกลตัวเมืองออกมามากพอสมควร ในขณะที่ผู้ตอบจากโครงการ Low Rise - High Density นั้นอาจขาดภาพพจน์ของการอยู่อาศัยว่าไม่ได้แตกต่างจากการอยู่อาศัยในแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์เท่าใดนัก และอาจยังไม่เกิดปัญหากับการอยู่อาศัยเท่าใดนักจึงตอบว่าพอเหมาะดีแล้ว ข้อคิดเห็นเหล่านี้เป็นเพียงข้อเสนอแนะเพื่อใช้ประกอบการข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ในตารางที่ 25 และ 26 เท่านั้น อาจมีเหตุผลหรือข้อมูลที่น่าสนใจอื่นใดที่น่าทำการศึกษาต่อเนื่องในขั้นต่อไป

จากการพิสูจน์สมมติฐานทางสถิติด้วยความเชื่อมั่น 95 % พบว่าทั้งความหนาแน่นในอาคารและของโครงการโดยรวม เป็นอิสระกับการเลือกประเภทของโครงการทั้งสาม หมายถึงผู้ซื้อโครงการไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยเรื่องความหนาแน่นทั้งของโครงการและความหนาแน่นของอาคารในการเลือกซื้อโครงการประเภทต่าง ๆ

ตารางที่ 25 จำนวนห้องชุดในแต่ละอาคารหนาแน่นเกินไปหรือไม่

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
หนาแน่นเกินไป	50.6 %	45.7 %	43.8 %	46.7 %
พอเหมาะดีแล้ว	49.4 %	54.3 %	56.3 %	53.3 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

ตารางที่ 26 จำนวนห้องชุดรวมทั้งโครงการหนาแน่นเกินไปหรือไม่

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
หนาแน่นเกินไป	54.4 %	43.2 %	41.3 %	46.7 %
พอเหมาะดีแล้ว	44.6 %	56.8 %	58.8 %	53.3 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

#### 4.4. สิ่งที่น่าพอใจในอาคารชุดที่ซื้อ

สำหรับสิ่งที่มีผู้ตอบพอใจมากที่สุดในคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยอยู่นี้ มีสัดส่วนของผู้ที่ตอบว่าเจ็บสงบ ปลอดภัย อากาศดีสูงที่สุด คือเฉลี่ย 30.3 % รองลงไป ได้แก่ทำเลที่ตั้งดี (19.7 %) และสิ่งอำนวยความสะดวก

ตารางที่ 27 ร้อยละของประชากรจำแนกตามสิ่งที่มีผู้ตอบพอใจมากที่สุดใน  
คอนโดมิเนียมที่อาศัยอยู่นี้

	LL (%)	LH (%)	MH (%)	รวม เฉลี่ย
- ไม่ตอบ	10.8	16.0	5.0	10.7
- สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมดี	13.3	12.3	28.8	18.0
- กรรมสิทธิ์ห้องชุด	1.2	2.5	1.3	1.6
- ราคาและเงินโอน	2.4	6.2	2.5	3.7
- ทำเลที่ตั้งดี (ใกล้แหล่งงาน, ใกล้ถนน)	20.5	16.0	22.5	19.7
- ไม่มีอะไรน่าพอใจ	24.1	6.2	6.3	12.3
- คุณภาพการก่อสร้าง และออกแบบ	1.2	3.7	3.8	2.9
- ผู้บริหารโครงการดี มีอัธยาศัยดี	-	1.2	1.3	0.8
- เจ็บสงบ, ปลอดภัย, อากาศดี	26.5	35.8	28.8	30.3
	100.0	100.0	100.0	100.0

#### 4.5. สิ่งที่ไม่พอใจในอาคารชุดที่ซื้อ

ตารางที่ 28 ร้อยละของประชากรจำแนกตามสิ่งที่ไม่พอใจมากที่สุดใน  
คอนโดมิเนียมที่อาศัยอยู่

	LL (%)	LH (%)	MH (%)	รวม เฉลี่ย
- ไม่พอใจทุกอย่าง	30.1	17.3	28.8	25.4
- ทำเลที่ตั้งไม่ดี ใกล้ชุมชน เข้า ซอยลึก มีรถผ่านน้อย	4.8	6.2	11.3	7.4
- เจ้าของโครงการเอาเปรียบ บริหารงานไม่ดี	6.0	4.9	2.5	4.5
- สภาพความเป็นอยู่ เสี่ยง รบกวนข้างห้อง, กลิ่นขยะ	14.5	19.8	20.0	18.0
- คับแคบ แออัด การก่อสร้างไม่ ดี	21.7	6.2	16.3	14.8
- สาธารณูปโภคไม่เพียงพอ ไม่ มีที่จอดรถ ข้ามไม่ดี	14.5	19.8	18.8	17.6
- เก็บค่าสาธารณูปโภคแพงเกิน ไป	8.4	25.9	2.5	12.3
	100.0	100.0	100.0	100.0

#### 4.6. ความคิดเห็นกับคำว่า "คอนโดมิเนียมราคาถูกเป็นสลัมลอยฟ้า"

มากกว่าครึ่งหนึ่ง (54.9 % จากตารางที่ 29) ของจำนวนผู้ตอบทั้งหมด 244 คนไม่เห็นด้วยกับคำว่า "คอนโดมิเนียมราคาถูกเป็นสลัมลอยฟ้า" โดยผู้ที่ไม่เห็นด้วยจากโครงการประเภท Medium Rise - High Density มีมากถึง 63.8 % แต่ในขณะที่โครงการประเภท Low Rise ทั้งสองประเภทมีสัดส่วนผู้ตอบเห็นด้วยและไม่เห็นด้วยใกล้เคียงกัน โดยที่โครงการ Low Rise - High Density เป็นโครงการประเภทเดียวที่มีผู้เห็นด้วยมากกว่าครึ่ง (51.9 %)

สำหรับเหตุผลของผู้ที่ตอบว่าเห็นด้วยว่าเป็นสลัมลอยฟ้า มีสาเหตุมาจากความมั่งงาย ไม่รวมมือและไม่มีระเบียบของผู้อยู่อาศัย (34.1 %) โดยมีสัดส่วนใกล้เคียงกันทุกประเภทโครงการ และเหตุผลรองลงไปได้แก่ สภาพทางกายภาพ กล่าวคือมีความคับแคบ หนาแน่น ตลอดจนคุณภาพการก่อสร้างต่ำ (8.2 % จากตารางที่ 30) และสำหรับเหตุผลของผู้ตอบว่าไม่เห็นด้วยว่าเป็นสลัมลอยฟ้าที่สำคัญก็เนื่องจากสามารถจัดระเบียบของการอยู่ร่วมกันได้ดีกว่าสลัมที่ต่างคนต่างอยู่แสดงว่าผู้ที่ไม่เห็นด้วยรู้สึกว่าสภาพความเป็นอยู่ที่ไม่ค่อยมีระเบียบของคอนโดมิเนียมราคาถูกยังมีสภาพที่ดีกว่าความเป็นอยู่ในสลัม

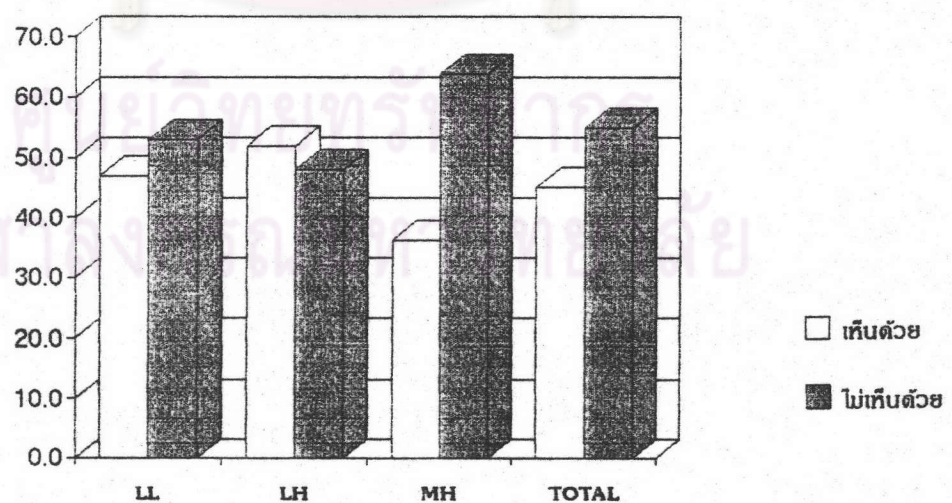
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 29 ร้อยละของประชากรจำแนกตามความคิดเห็นกับคำว่า "คอนโดมิเนียม  
ราคาถูกเป็นสลัมลอยฟ้า"

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
เห็นด้วย	47.0 %	51.9 %	36.3 %	45.1 %
ไม่เห็นด้วย	53.0 %	48.1 %	63.8 %	54.9 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 15

ร้อยละของประชากรจำแนกตามความคิดเห็นกับคำว่า  
"คอนโดมิเนียมราคาถูกเป็นสลัมลอยฟ้า"





ตารางที่ 30 ร้อยละของประชากรจำแนกตามเหตุผลของการเห็นด้วยและไม่เห็นด้วย

	เหตุผล	LL	LH	MH	รวมเฉลี่ย
เห็นด้วย ว่าเป็น สลัมลอยฟ้า	- ผู้อยู่อาศัยไม่มีระเบียบ มักง่ายไม่ร่วมมือ	34.9	37.0	31.3	34.1
	- สิ่งอำนวยความสะดวกและ บริการสาธารณะไม่เพียงพอ	1.2	2.5	1.3	1.6
	- สภาพทางกายภาพ (คับแคบ, หนาแน่น, คุณภาพ ก่อสร้างต่ำ)	8.4	13.6	2.5	8.2
	- เหมาะกับรายได้และได้เป็น เจ้าของ	1.2	2.5	3.8	2.5
ไม่เห็นด้วย ว่าเป็น สลัมลอยฟ้า	- สามารถจัดระเบียบการอยู่ รวมกันได้ดีกว่าสลัม	28.9	18.5	30.0	25.8
	- เหมาะกับครอบครัวเล็ก ไม่หนาแน่นเหมือนสลัม ราคาพอเหมาะ	14.5	11.1	8.8	11.5
	- ราคาสูงเมื่อเทียบกับ รายได้	3.6	4.9	7.5	5.3
	- ระดับผู้อาศัยและสภาพแวดล้อม ดีกว่าสลัม	4.8	8.6	15.0	9.4
ไม่ตอบ		2.4	1.2	-	1.2
		100.0	100.0	100.0	100.0

จากตารางสรุปผลทดสอบทางสถิติเกี่ยวกับลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน (ตารางที่ 31 และ 32) พบว่าผู้ให้คะแนนเห็นว่าความหนาแน่นในอาคาร และความหนาแน่นของโครงการไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญที่จะใช้ตัดสินใจเลือกซื้อโครงการต่อไปในอนาคต หรืออีกนัยหนึ่งคือ ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมได้สนใจกับสภาพความอยู่อาศัยที่หนาแน่นมากเกินไป อาจเป็นไปได้ว่าในขณะที่ทำการสำรวจแบบสอบถามนั้นยังมีผู้เช่าอยู่อาศัยน้อยไม่ครบทุกห้อง จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่รู้สึกรังถึงความหนาแน่น ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อโครงการในอนาคตโดยพิจารณาจากความเป็นอยู่ในปัจจุบัน เรียงลำดับตามระดับความสัมพันธ์มากไปน้อย ได้แก่ สิ่งที่ไม่ชอบมากที่สุดของโครงการ สิ่งที่ชอบมากที่สุดของโครงการ และ ความรู้สึกต่อโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ตารางที่ 31 สรุปผลทดสอบทางสถิติข้อมูลลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน (1)

ตัวแปร	ค่า Significant	ผลทดสอบ ความเป็นอิสระ	ค่า Cramer's V
ความรู้สึกต่อโครงการที่ซื้อ	0.0109	N	0.16367
ความหนาแน่นในอาคาร	0.6632	Y	
ความหนาแน่นของโครงการ	0.1432	Y	
สิ่งที่ชอบ	0.0065	N	0.26165
สิ่งที่ไม่ชอบ	0.0005	N	0.26728
ความเห็นกับ "สลัมลอยฟ้า"	0.1261	Y	

หมายเหตุ : ค่านัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบความเป็นอิสระโดยใช้ไคสแควร์

Y : ตัวแปรเป็นอิสระต่อการเลือกประเภทโครงการ (LL, LH, MH)

N : ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ต่อการเลือกประเภทโครงการ LL, LH, MH)

ค่า Cramer's V จะเป็นค่าที่บอกถึงระดับความสัมพันธ์ว่าตัวแปรใดมีความสัมพันธ์มากกว่ากัน

ตารางที่ 32 สรุปผลทดสอบทางสถิติข้อมูลลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน (2)

ตัวแปร	ค่า oneway F-Test	ผลทดสอบ ค่าเฉลี่ย ประชากร	กลุ่มที่มีค่าเฉลี่ย ประชากร แตกต่าง	ค่า Bartlett - Box F	ผลทดสอบ ความ แปรปรวน
ความรู้สึกต่อโครงการที่ซื้อ	0.0079	N	1-2 , 2-3	0.463	Y
ความหนาแน่นในอาคาร	0.6661	Y	-	0.998	Y
ความหนาแน่นในโครงการ	0.1444	Y	-	0.996	Y
สิ่งที่พอใจในอาคารชุด	0.8178	Y	-	0.464	Y
สิ่งที่ไม่พอใจในอาคารชุด	0.0042	N	1-2 , 2-3	0.717	Y
ความเห็นกับ "สลัมลอยฟ้า"	0.1271	Y	-	0.927	Y

หมายเหตุ : ค่านัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบ F-Test (Oneway) จะบอกถึงความแตกต่างของค่าเฉลี่ยประชากร ถ้าตอบว่า

Y หมายถึง ค่าเฉลี่ยประชากรทั้ง 3 กลุ่มไม่แตกต่างกัน

N หมายถึง ค่าเฉลี่ยประชากรแตกต่างกันอย่างน้อย 1 คู่

- 1 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Low Rise - Low Density
- 2 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Low Rise - High Density
- 3 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Medium Rise - High Density

## 5. ข้อมูลเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอนาคต

### 5.1. ที่อยู่อาศัยที่จะเลือกซื้อในอนาคต

จากข้อมูลที่สำรวจได้นี้จะเห็นว่าบ้านเดี่ยวเป็นสิ่งที่คนส่วนมากปรารถนา (57.0 %) รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ (27.5 %) แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าบ้านแฝดไม่ค่อยมีคนเลือกตอบ (1.6 %) อาจเป็นเพราะไม่ค่อยมีคนรู้จักว่าเป็นอย่างไรทั้ง ๆ ที่ควรเป็นตัวเลือกที่รองมาจากบ้านเดี่ยว (ตารางที่ 33) มีบางส่วน (11.9 %) ที่สนใจจะเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่ต่ำกว่าเดิม โดยส่วนมากจะเป็นคนที่เคยตัดสินใจซื้อ Medium Rise - High Density มาก่อน พอจะกล่าวได้ว่าถึงแม้บ้านเดี่ยวจะเป็นสิ่งที่ทุกคนต้องการแต่ก็มีผู้ที่ไม่ได้เลือกบ้านเดี่ยวเช่นกันทั้งนี้อาจเนื่องมาจากผู้เลือกได้คำนึงถึงกำลังซื้อเมื่อเปรียบเทียบกับราคาบ้านเดี่ยวแตกต่างกันมาก

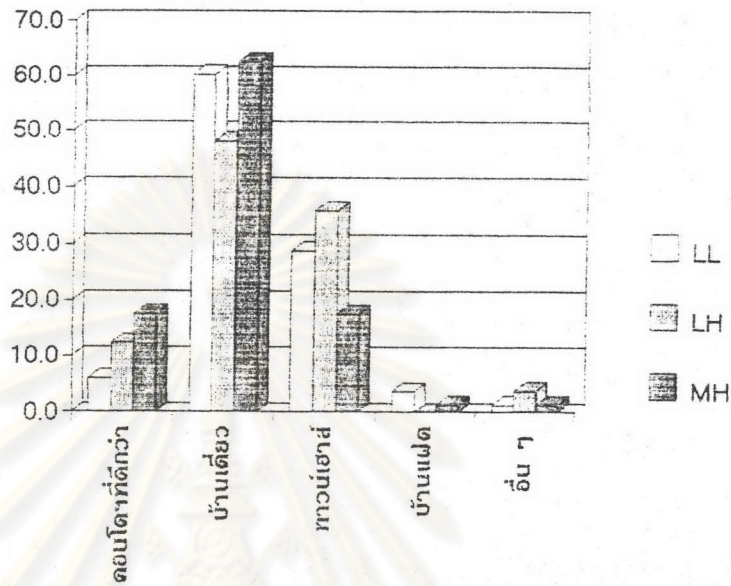
ตารางที่ 33 ร้อยละของประชากรจำแนกตามการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต

	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
คอนโดฯที่ต่ำกว่า	6.0 %	12.3 %	17.5 %	11.9 %
บ้านเดี่ยว	60.2 %	48.1 %	62.5 %	57.0 %
ทาวน์เฮ้าส์	28.9 %	35.8 %	17.5 %	27.5 %
บ้านแฝด	3.6 %	-	1.3 %	1.6 %
อื่น ๆ	1.2 %	3.7 %	1.3 %	2.0 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

หมายเหตุ : อื่น ๆ ได้แก่ ซื้อที่ปลูกบ้านเอง

รูปที่ 16

ร้อยละของประชากรจำแนกตามการเลือกที่อยู่อาศัยในขนาด



5.2. ถ้าเลือกคอนโดมิเนียมแล้วควรจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง

จากตารางที่ 34 มีข้อน่าสังเกตว่า ผู้ที่อยู่ในโครงการประเภท Medium Rise - High Density ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าโครงการอีก 2 ประเภท (7.5 %) ในขณะที่ไม่ต้องการรถรับส่ง เนื่องจากอยู่ใกล้ที่ทำงานและทำให้มีเวลาเหลือเฟือพอที่จะใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แต่ในขณะที่โครงการ Low Rise - High Density นั้นต้องการรถรับส่งมากกว่าสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (4.9 %) อาจเนื่องมาจากโครงการเหล่านี้อยู่ในเขตเมืองชั้นนอกไม่สะดวกในการเดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมือง สำหรับผู้ที่เคยอยู่อาศัยในโครงการ Low Rise - Low Density นั้น มีสัดส่วนถึง 94.0 % ที่เลือกไม่อยู่คอนโดมิเนียมในอนาคตอีกต่อไปซึ่งนับเป็นอัตราที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย แต่ผู้ที่อาศัยในโครงการประเภทนี้กลับมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการคอนโดมิเนียมน้อยกว่าผู้ที่เคยอยู่ในโครงการประเภท High Density

ตารางที่ 34 ร้อยละของประชากรจำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
ผู้ไม่เลือกคนใดๆ	94.0 %	87.7 %	81.3 %	87.7 %
สนามเด็กเล่น	1.2 %	1.2 %	1.3 %	1.2 %
สระว่ายน้ำ	2.4 %	1.2 %	3.8 %	2.5 %
ห้องออกกำลังกาย	-	2.5 %	5.0 %	2.5 %
รถรับส่ง	1.2 %	4.9 %	-	2.0 %
สนามเทนนิส	-	-	1.3 %	0.4 %
อื่น ๆ	1.2 %	2.5 %	7.5 %	3.7 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

หมายเหตุ : อื่น ๆ ได้แก่ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกทุกข้อที่กล่าวมา

### 5.3. ขนาดของโครงการที่จะเลือกในอนาคต

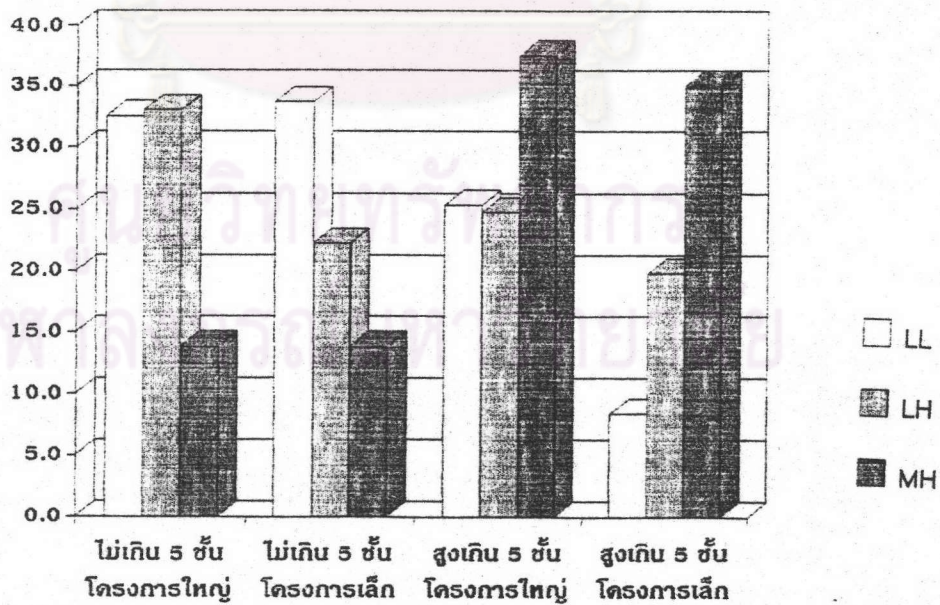
ถ้ามองโดยเฉลี่ยแล้วจะเห็นว่า การเลือกประเภทโครงการโดยพิจารณาเรื่องขนาดของโครงการนั้นมีสัดส่วนไม่แตกต่างกันอย่างเด่นชัดเท่าใดนัก แต่จากการสังเกตพบว่าการเลือกโครงการใหญ่มากกว่าโครงการเล็กเกือบทุกกรณีทั้งประเภทอาคารต่ำกว่า 5 ชั้น และสูงกว่า 5 ชั้น ทั้งนี้อาจมองได้เป็น 3 ประเด็น กล่าวคือประการแรกผู้เลือกเข้าใจว่าโครงการใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าโครงการเล็ก ประการที่สองโครงการใหญ่จะมีความน่าเชื่อถือกว่าโครงการเล็ก ประการที่สามโครงการ

ขนาดใหญ่จะมีจำนวนห้องชุดมากทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางถูกเฉลี่ยน้อยลงโดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า จากประเด็นเหล่านี้อาจก่อให้เกิดความเอนเอียงในการเลือกประเภทโครงการต่าง ๆ ชื่อนำสังเกตอีกประการหนึ่งคือ คนที่เคยอยู่ในอาคารสูงมีแนวโน้มที่จะเลือกโครงการที่มีความสูงเกิน 5 ชั้นถึง 72.5 % (37.5 % + 35.0 %) อันเนื่องมาจากความคุ้นเคยต่อรูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารสูง

จากการทดสอบทางสถิติพบว่าประเภทโครงการที่ได้กำหนดเป็นกลุ่มตัวอย่างมีความสัมพันธ์กับรูปแบบของโครงการในอนาคต โดยผู้ที่เคยอยู่อาศัยในอาคารสูงมีแนวโน้มที่จะเลือกโครงการในรูปอาคารสูง และในทำนองเดียวกันคนที่เคยอาศัยอยู่ในอาคารไม่เกิน 5 ชั้นมีแนวโน้มที่จะเลือกโครงการประเภทเดียวกันอีก เพราะเมื่อพิจารณาถึงค่าเฉลี่ยของประชากรพบว่ามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยกลุ่ม Low Rise ทั้ง 2 ประเภทไม่แตกต่างกัน แต่จะแตกต่างกับ Medium Rise - High Density

รูปที่ 17

ร้อยละของประชากรจำแนกตามการเลือกคอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ (พิจารณาเรื่องขนาดโครงการ)



ตารางที่ 35 ร้อยละของประชากรจำแนกตามการเลือกคอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ  
(พิจารณาเรื่องขนาดโครงการ)

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
ไม่เกิน 5 ชั้น โครงการใหญ่	32.5 %	33.0 %	13.8 %	26.6 %
ไม่เกิน 5 ชั้น โครงการเล็ก	33.7 %	22.2 %	13.8 %	23.4 %
สูงเกิน 5 ชั้น โครงการใหญ่	25.3 %	24.7 %	37.5 %	29.1 %
สูงเกิน 5 ชั้น โครงการเล็ก	8.4 %	19.8 %	35.0 %	20.9 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

- หมายเหตุ - โครงการขนาดใหญ่ คือ โครงการที่มีหลายอาคารและจำนวนห้องชุดมาก  
 - โครงการขนาดเล็ก คือ โครงการที่มีเพียง 1 - 2 อาคาร  
 - อาคารสูงเกิน 5 ชั้นในที่ระบุให้มีลิฟท์โดยสารอย่างน้อย 1 ตัว



#### 5.4. ความสูงของอาคารที่จะเลือกในอนาคต

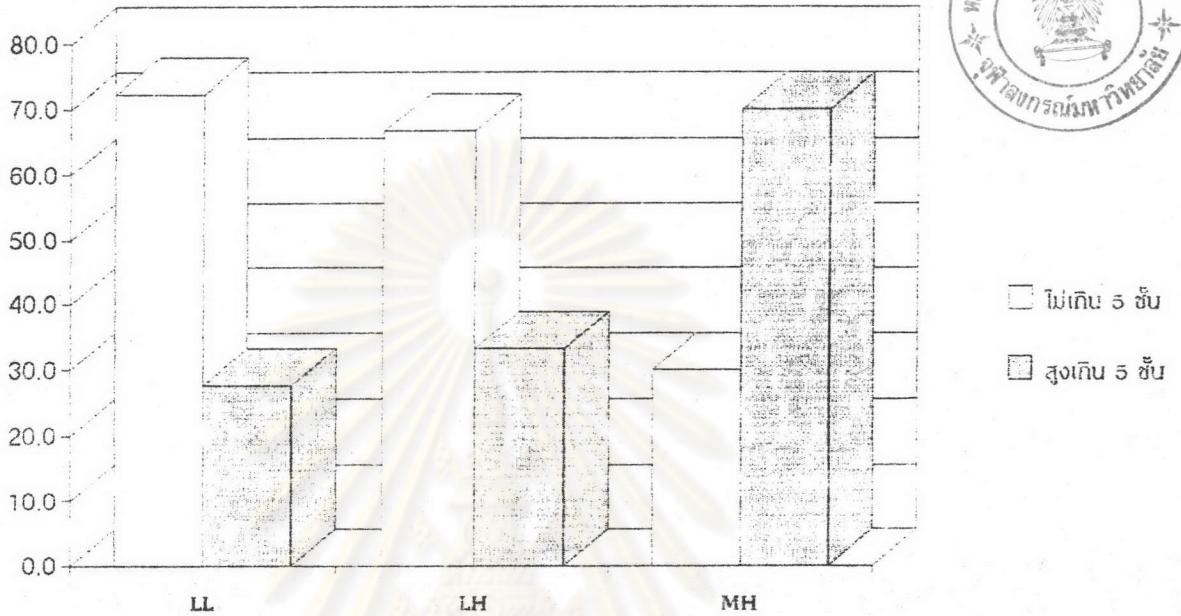
จากตารางที่ 36 พบว่ามีมูลสนับสนุนอย่างเด่นชัดถึงแนวโน้มของการเลือกซื้อโครงการประเภทต่างๆ โดยจากการทดสอบทางสถิติพบว่าประเภทโครงการที่ได้กำหนดเป็นกลุ่มตัวอย่างมีความสัมพันธ์กับการเลือกประเภทโครงการโดยพิจารณาเกี่ยวข้องกับความสูงของตัวอาคาร กล่าวคือ มีแนวโน้มว่าคนที่เคยอาศัยอยู่ในอาคารสูงจะเลือกคอนโดมิเนียมที่อยู่ในรูปอาคารสูง และคนที่เคยอยู่ในอาคารไม่เกิน 5 ชั้นก็จะเลือกอาคารประเภทเดิม ดังจะเห็นได้ว่าคนที่เคยอยู่ในโครงการ Medium Rise - High Density เลือกซื้อโครงการในรูปอาคารสูงเกิน 5 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ (70.0 %) ในขณะที่คนในโครงการ Low Rise ทั้ง 2 ประเภทจะเลือกซื้อโครงการประเภทอาคารไม่เกิน 5 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ (72.3 % และ 66.7 %)

ตารางที่ 36 ร้อยละของประชากรจำแนกตามการเลือกคอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ (พิจารณาเรื่องความสูงของอาคาร)

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
ไม่เกิน 5 ชั้น	72.3 %	66.7 %	30.0 %	56.6 %
เกิน 5 ชั้นขึ้นไป	27.7 %	33.3 %	70.0 %	43.4 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 18

ร้อยละของประชากรจำแนกตามการเลือกคอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ  
(พิจารณาเรื่องความสูงของอาคาร)



จากผลสรุปการทดสอบทางสถิติ (ตารางที่ 37 และ 38) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % พบว่าโครงการที่อยู่ปัจจุบันมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกที่อยู่ในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย หรือสำหรับผู้ที่ได้ตอบว่าจะเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในอนาคตนั้นก็ยังสามารถชี้ได้ว่า ประเภทของคอนโดมิเนียมที่เคยอยู่อาศัยจะมีผลต่อการเลือกเกี่ยวกับ ความสูงและขนาดของคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ด้วย แต่ทั้งนี้ประเภทของที่อยู่อาศัยในอดีตเป็นอิสระต่อความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียมที่จะเลือกซื้อ และเมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยประชากรพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เคยอยู่ในโครงการ Low Rise ทั้งสองประเภทนั้นมีแนวโน้มที่จะเลือกประเภทที่อยู่อาศัยใหม่หรือคอนโดมิเนียมใหม่คล้ายคลึงกันแต่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับกลุ่ม Medium Rise

ตารางที่ 37 สรุปผลทดสอบทางสถิติข้อมูลแนวโน้มการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต (1)

ตัวแปร	ค่า Significant	ผลทดสอบ ความเป็นอิสระ	ค่า Cramer's V
ต้องการซื้อที่อยู่อะไร	0.0223	N	0.15294
สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ	0.1135	Y	
คอนโดมิเนียมขนาดต่าง ๆ	0.0000	N	0.25281
คอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ	0.0000	N	0.37708

หมายเหตุ : ค่านัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบความเป็นอิสระโดยใช้ไคสแควร์

Y : ตัวแปรเป็นอิสระต่อการเลือกประเภทโครงการ (LL, LH, MH)

N : ตัวแปรมีความสัมพันธ์ต่อการเลือกประเภทโครงการ LL, LH, MH)

ค่า Cramer's V จะเป็นค่าที่บอกถึงระดับความสัมพันธ์ว่าตัวแปรใดมีความสัมพันธ์มากกว่ากัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 38 สรุปผลทดสอบทางสถิติข้อมูลแนวโน้มการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต (2)

ตัวแปร	ค่า oneway F-Test	ผลทดสอบ ค่าเฉลี่ย ประชากร	กลุ่มที่มีค่าเฉลี่ย ประชากร แตกต่าง	ค่า Bartlett - Box F	ผลทดสอบ ความ แปรปรวน
ต้องการซื้อที่อยู่อะไร สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ต้องการ	0.0139	N	1-3 ,2-3	0.340	Y
คอนโดมิเนียมขนาดต่าง ๆ	0.0296	N	1-3	0.000	N
คอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ	0.0000	N	1-3 ,2-3	0.300	Y
คอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ	0.0000	N	1-3 ,2-3	0.896	Y

หมายเหตุ : ค่านัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบ F-Test (Oneway) จะบอกถึงความแตกต่างของค่าเฉลี่ย  
ประชากร ถ้าตอบว่า

Y หมายถึง ค่าเฉลี่ยประชากรทั้ง 3 กลุ่มไม่แตกต่างกัน

N หมายถึง ค่าเฉลี่ยประชากรแตกต่างกันอย่างน้อย 1 คู่

1 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Low Rise - Low Density

2 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Low Rise - High Density

3 หมายถึง กลุ่มโครงการประเภท Medium Rise - High Density

การทดสอบความแปรปรวนโดยวิธี Bartlett-Box F Test จะบอกถึง  
ความแตกต่างถึงความแปรปรวน ถ้าตอบว่า

Y หมายถึง ความแปรปรวนของประชากรทั้ง 3 กลุ่มไม่แตกต่างกัน

N หมายถึง ความแปรปรวนของประชากรแตกต่างกัน

## 6. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ

### 6.1. ผลของความสูงต่อการตัดสินใจซื้อ

คนส่วนมากที่ตอบแบบสอบถามจะตอบว่าความสูงมีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุด (82.4 %) และในทุกประเภทโครงการจะมีผู้ตอบเช่นเดียวกันนี้มากกว่า 80.0 % โดยมีค่าจากการทดสอบสมมติฐานทางสถิติที่แสดงว่าการกระจายตัวของข้อมูลผู้ตอบจากโครงการทั้งสามประเภทไปในแนวเดียวกันและมีค่าเฉลี่ยประชากรเท่ากัน แต่จากข้อมูลในตารางที่ 49 แสดงผลว่าความสูงของอาคารเป็นอิสระต่อการเลือกประเภทโครงการ หมายถึงไม่ว่าจะมาจากโครงการใดก็จะตอบไปในทางเดียวกันคือมีผลต่อการตัดสินใจเป็นส่วนมาก ซึ่งถ้าพิจารณาโดยละเอียดแล้วไม่น่าได้ผลลัพธ์เช่นนี้ แต่อาจมีสาเหตุเนื่องมาจากคำถามในข้อนี้และตัวเลือกไม่ชัดเจนเพียงพอ โดยที่คำตอบว่ามีผล และไม่มีผลจะมีทั้งความหมายคัดค้านและสนับสนุนในแต่ละตัวเลือก เช่น คนที่อยู่ในโครงการ Low Rise ที่คิดว่าความสูงของอาคารมีผลต่อการตัดสินใจก็จะเลือกซื้อโครงการที่ต่ำกว่า 5 ชั้น คนที่อยู่ในโครงการ Medium Rise ก็ตัดสินใจซื้อโครงการที่สูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไปโดยมีเหตุผลที่มโนแนวทางตรงกันข้ามกัน ดังจะเห็นได้จากเหตุผลของการเลือกในตารางที่ 34 แต่โดยรวมแล้วเหตุผลสำคัญสองประการที่มีผลต่อการตัดสินใจก็คือ

6.1.1. ไม่มั่นใจในความมั่นคงแข็งแรงของอาคารสูง และความปลอดภัยจากอัคคีภัย (43.0 %) ซึ่งเป็นเหตุผลที่สนับสนุนการเลือกอาคารเตี้ย และต่อต้านการเลือกอาคารสูง

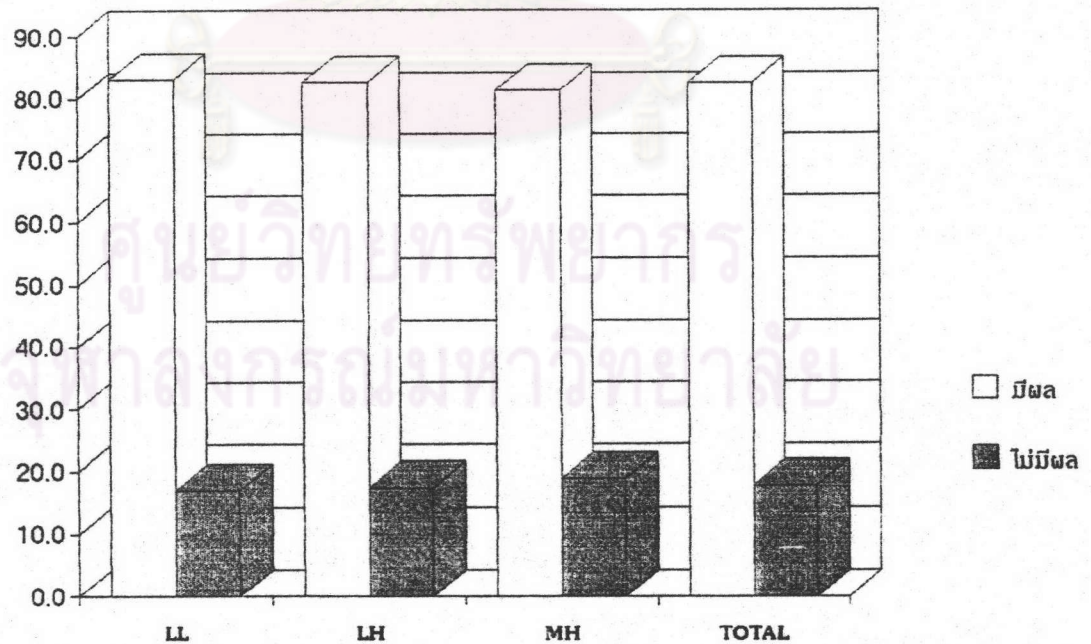
6.1.2. อาคารสูงมีวิวทิวทัศน์ที่ดีและเงียบสงบกว่าอาคารเตี้ย (22.5 %) ซึ่งเป็นเหตุผลที่สนับสนุนการเลือกอาคารสูง และต่อต้านการเลือกอาคารเตี้ย

ตารางที่ 39 ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของความสูงต่อการตัดสินใจ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
มีผล	83.1 %	82.7 %	81.3 %	82.4 %
ไม่มีผล	16.9 %	17.3 %	18.8 %	17.6 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

รูปที่ 19

ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของความสูงต่อการตัดสินใจ



ตารางที่ 40 ร้อยละของประชากรจำแนกตามเหตุผลสนับสนุนการเลือกตอบเกี่ยวกับ  
ความสูงที่มีผลต่อการตัดสินใจ

	เหตุผล	LL	LH	MH	รวมเฉลี่ย
มีผล	- อาคารสูงมีราคาแพงกว่า อาคารเตี้ยและค่าใช้จ่ายสูงกว่า	4.8	4.9	2.5	4.1
	- ตัวอาคารไม่แข็งแรงและไม่ ปลอดภัยยามเกิดอัคคีภัย	49.4	42.0	37.5	43.0
	- อาคารสูงมีทิวทัศน์และอากาศ ดีกว่าอาคารเตี้ย, เงียบสงบ	16.9	16.0	35.0	22.5
	- อาคารสูงมีสิ่งอำนวยความสะดวก ดีกว่าและไม่แออัด	8.4	12.3	12.5	11.1
	- อาคารสูงรบกวน รอลิฟท์ นานและถ้าไฟดับจะใช้ลิฟท์ ไม่ได้, ถ้าไม่มีลิฟท์ก็ลำบาก	10.8	18.5	6.3	11.9
	- ไม่เข้าใจคำถาม	-	-	2.5	0.8
ไม่มีผล	- อาคารสูงมีลิฟท์ขึ้นลงคอย อำนวยความสะดวก	1.2	2.5	-	1.2
	- จะเน้นที่ราคาต่ำเหมาะสม กับฐานะตัวเอง	4.8	3.7	2.5	3.7
	- เน้นเนื้อที่ใช้สอย, ทำเล และสิ่งอำนวยความสะดวก	3.6	-	1.3	1.6
		100.0	100.0	100.0	100.0

## 6.2. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ได้แก่

### 6.2.1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินเรื่องทำเลที่ตั้งจากแบบสอบถามที่รวบรวมได้ให้ผลไปในแนวทางเดียวกันกับการวิจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ มีผู้ตอบว่ามีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดและมากเป็นสัดส่วนโดยรวมที่สูงถึง 53.7 % และ 28.7 % ตามลำดับ (ตารางที่ 41) รวมกันแล้วมีสัดส่วนสูงถึง 82.4 % โดยจะเห็นได้ว่า ผู้ที่อยู่ในโครงการ Medium Rise - High Density จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการมากที่สุด มีสัดส่วนถึง 60.0 % ในขณะที่ไม่มีผู้ที่อยู่ในโครงการประเภทนี้ตอบว่าน้อยถึงน้อยที่สุด แต่สำหรับโครงการ Low Rise ทั้งสองโครงการนั้นมีผู้ตอบปานกลางถึงน้อยในสัดส่วนที่มากกว่า ถึงแม้จะคำนึงถึงปัจจัยเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการบ้างแต่มีผลไม่มากเท่ากับโครงการ Medium Rise ทั้งนี้จะเห็นได้จากการกระจายตัวของข้อมูลที่แตกต่างกันของทั้งสามโครงการโดยดูจากการทดสอบความแปรปรวน (ค่า Bartlett - Box - F = 0.105 จากตารางที่ 50)

ตารางที่ 41 ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของทำเลที่ตั้งของโครงการต่อการตัดสินใจ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
น้อย-ปานกลาง	24.1 %	18.9 %	8.8 %	17.6 %
มาก	25.3 %	29.6 %	31.3 %	28.7 %
มากที่สุด	50.6 %	50.6 %	60.0 %	53.7 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %



### 6.2.2. อยู่ใกล้สถานที่ทำงาน

โดยเฉลี่ยแล้วผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะคำนึงถึงปัจจัยความอยู่ใกล้กับแหล่งงานมากถึงมากที่สุด เพราะสภาพการจราจรในกรุงเทพมหานครที่มีปัญหา สำหรับผู้ที่อยู่ในโครงการ Low Rise - Low Density จะตอบกระจายโดยให้ความสำคัญมากที่สุดเพียง 21.7 % (ตารางที่ 42) เท่านั้น เพราะคนส่วนใหญ่ไม่สนใจการเดินทางเข้าเมืองโดยใช้เวลาาน ๆ ส่วนผู้ที่อยู่ในโครงการ Medium Rise - High Density จะเน้นมากเรื่องนี้ เพราะว่าการอยู่ใกล้กับแหล่งงานมากที่สุดเพื่อลดเวลาในการเดินทาง ปัจจัยเกี่ยวกับความใกล้แหล่งงานมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกซื้อโครงการคอนโดมิเนียม

ตารางที่ 42 ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของความใกล้กับแหล่งงานต่อการตัดสินใจ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
น้อย-น้อยที่สุด	20.5 %	11.1 %	3.8 %	11.9 %
ปานกลาง	24.1 %	24.7 %	11.3 %	20.1 %
มาก	33.7 %	33.3 %	36.3 %	34.4 %
มากที่สุด	21.7 %	30.9 %	48.8 %	33.6 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

### 6.2.3 สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นปัจจัยอย่างหนึ่งที่ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมคำนึงถึง โดยเฉลี่ยแล้วผู้ซื้อต้องการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกมากมีสัดส่วนถึง 32.4 % (ตารางที่ 43) โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อโครงการ Medium Rise - High Density มีความต้องการมากถึง 41.3 % ในขณะที่กลุ่มผู้ซื้อโครงการ Low Rise - High Density มีความต้องการแค่ปานกลางที่เด่นชัดกว่าโครงการอื่น ๆ โดยมีสัดส่วน 35.8 % และจากทดสอบทางสถิติพบว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรนี้กับการเลือกประเภทโครงการต่าง ๆ อย่างมีนัยสำคัญ และมีค่าเฉลี่ยประชากรของโครงการประเภท Low Rise ทั้งสองประเภทไม่แตกต่างกัน แต่ค่าเฉลี่ยประชากรของโครงการ Medium Rise แตกต่างจากโครงการอีกสองประเภทอย่างมีนัยสำคัญ (ตารางที่ 50)

ตารางที่ 43 ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการตัดสินใจ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
น้อย-น้อยที่สุด	15.7 %	9.9 %	3.8 %	9.8 %
ปานกลาง	25.3 %	35.8 %	18.8 %	26.6 %
มาก	30.1 %	25.9 %	41.3 %	32.4 %
มากที่สุด	28.9 %	28.4 %	36.3 %	31.1 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

#### 6.2.4. ราคาและเงื่อนไขของสัญญา

โดยเฉลี่ยแล้วจะมีผู้ตอบว่าราคาและเงื่อนไขของสัญญา มีผลต่อการตัดสินใจปานกลางถึงมากที่สุดกระจายในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยมีผู้ที่ตอบว่า น้อย-ปานกลางมากที่สุด (37.7 %) และรองลงมาคือ มากที่สุด (34.4 %) แต่สำหรับ โครงการ Low Rise - Low Density ปัจจัยตัวนี้จะมีความสำคัญมากที่สุดถึง 38.6 % (ตารางที่ 44) และจากการทดสอบความเป็นอิสระทางสถิติปรากฏว่าประเภทโครงการ ต่าง ๆ ที่กำหนดไม่ได้มีความสัมพันธ์กับตัวแปรเกี่ยวกับราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจอย่าง มีนัยสำคัญ และข้อมูลจากโครงการทั้งสามประเภทมีการกระจายตัวใกล้เคียงกัน โดยมีค่า เฉลี่ยประชากรที่เท่ากัน(ตารางที่ 49 และ 50)

ตารางที่ 44 ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของราคาและเงื่อนไขของสัญญา ต่อการตัดสินใจ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
น้อย-ปานกลาง	37.3 %	40.7 %	35.0 %	37.7 %
มาก	24.1 %	27.2 %	32.5 %	27.9 %
มากที่สุด	38.6 %	32.1 %	32.5 %	34.4 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

### 6.2.5. การออกแบบห้องและขนาดพื้นที่ใช้สอย

จากตารางที่ 45 พบว่าผู้ที่อยู่โครงการ Low Rise - Low Density และ Low Rise - High Density สนใจการออกแบบห้องและขนาดพื้นที่ใช้สอยในระดับปานกลางเป็นสัดส่วนถึง 42.2 % และ 40.7 % ตามลำดับ มากกว่าสัดส่วนโดยรวมเฉลี่ย (36.9 %) สาเหตุที่ผู้ตอบส่วนใหญ่ไม่ได้มองว่าปัจจัยในเรื่องนี้มีความสำคัญเท่าใดนักอาจเนื่องมาจากการที่รูปแบบของห้องชุดราคาถูกไม่ได้มีความแตกต่างกันเลย เป็นเพียงห้องสี่เหลี่ยมเหมือนกันหมดไม่มีอะไรแปลกใหม่ สำหรับการทดสอบทางสถิติพบว่าประเภทของโครงการไม่ได้มีความสัมพันธ์ต่อปัจจัยทางด้านการออกแบบและวางผังที่มีผลต่อการตัดสินใจ แต่การกระจายของข้อมูลและค่าเฉลี่ยประชากรทั้ง 3 ประเภทเท่ากัน อย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 45 ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของการออกแบบห้องและขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อการตัดสินใจ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
น้อยที่สุด-น้อย	8.4 %	11.1 %	7.5 %	9.0 %
ปานกลาง	42.2 %	40.7 %	27.5 %	36.9 %
มาก	27.7 %	27.2 %	37.5 %	30.7 %
มากที่สุด	21.7 %	21.0 %	27.5 %	23.4 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

### 6.2.6. สภาพแวดล้อมและความปลอดภัย

สำหรับปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและความปลอดภัย นั้นมีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดถึง 48.4 % โดยจะเป็นความสำคัญที่มากที่สุดในทุก ๆ ประเภทโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการ Medium Rise - High Density (60.0 %) แต่อย่างไรก็ดีปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและความปลอดภัยน่าที่จะแยกออกจากกันเพราะจากคำถามปลายเปิดเกี่ยวกับสิ่งที่พอใจมากที่สุดและไม่พอใจมากที่สุดใน คอนโดมิเนียมที่นักอาศัยอยู่ (ในตารางที่ 27 และ 28) ได้แสดงให้เห็นถึงความสำคัญ ของปัจจัยแต่ละตัว ไม่พบความสัมพันธ์ของประเภทโครงการกับปัจจัยในหัวข้อนี้ในการ ทดสอบทางสถิติทั้งที่การกระจายตัวของข้อมูลใกล้เคียงกัน (ตารางที่ 49 และ 50)

ตารางที่ 46 ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของสภาพแวดล้อมและความปลอดภัย ต่อการตัดสินใจ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวม เฉลี่ย
น้อยที่สุด-ปานกลาง	26.5 %	30.9 %	13.8 %	23.8 %
มาก	27.7 %	29.6 %	26.3 %	27.9 %
มากที่สุด	45.8 %	39.5 %	60.0 %	48.4 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

## 6.2.7. การคมนาคมสะดวก

ปัจจัยเกี่ยวกับการคมนาคมก็เป็นอีกตัวหนึ่งที่มีความสำคัญมากทั้งสามประเภทโครงการโดยมีผู้ตอบว่ามากที่สุดถึง 44.7 % (ตารางที่ 47) โดยที่โครงการ Medium Rise - High Density จะให้ความสำคัญมากกว่าโครงการประเภทอื่น ๆ เพราะจากข้อมูลที่ได้ศึกษาข้างต้นที่แสดงให้เห็นว่าความสำคัญของการได้อยู่ใกล้ที่ทำงานและใช้เวลาเดินทางไปทำงานไม่นานนักทำให้ผู้ตอบจากโครงการประเภทนี้ประเมินปัจจัยเกี่ยวกับการคมนาคมมากที่สุด ทั้งนี้ไม่พบความสัมพันธ์ของประเภทโครงการกับปัจจัยในข้อนี้ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยที่การกระจายตัวของข้อมูลของทั้งสามโครงการเท่ากันอย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 47 ร้อยละของประชากรจำแนกตามผลของการคมนาคมสะดวกต่อการตัดสินใจ

โครงการ	LL 1	LH 2	MH 3	รวมเฉลี่ย
น้อย-ปานกลาง	22.9 %	28.4 %	13.8 %	21.7 %
มาก	37.3 %	33.3 %	30.0 %	33.6 %
มากที่สุด	39.8 %	38.3 %	56.3 %	44.7 %
รวม	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

เมื่อก้าวโดยสรุปแล้วปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อซึ่งมีความสัมพันธ์กับการเลือกประเภทโครงการได้แก่ การอยู่ใกล้ที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีระดับนัยสำคัญที่ 0.05 จากตารางที่ 49 และเมื่อพิจารณาจากตารางที่ 50 พบว่าความ



แปรปรวนของข้อมูลในทุก ๆ ปัจจัยไม่แตกต่างกัน แต่ค่าเฉลี่ยประชากรสำหรับปัจจัยที่แตกต่างกันนั้นจะเป็นในรูปของโครงการ Medium Rise - High Density (3) แตกต่างกับอีกสองโครงการแต่โครงการ Low Rise - Low Density (1) และ Low Rise - High Density (2) ไม่แตกต่างกัน

ตารางที่ 48 ตารางเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจโดยใช้ Z-Score

ปัจจัย	Z-Score	Rank	Z-Score	Rank	Z-Score	Rank
		LL		LH		MH
ทำเลที่ตั้ง	-1.05239	5	-0.59740	3	2.070042	5
ใกล้แหล่งงาน	-2.87396	7	-0.52557	1	4.266992	1
สิ่งอำนวยความสะดวก	-1.08757	6	-1.09356	5	2.692163	2
ราคาและเงื่อนไขสัญญา	+0.465709	1	-0.56461	2	0.084421	7
การออกแบบวางผัง	-0.57331	2	-0.99039	4	1.618059	6
สภาพแวดล้อม	-0.58068	3	-1.70974	7	2.660436	3
การคมนาคมสะดวก	-0.71197	4	-1.44225	6	2.411204	4

หมายเหตุ : ความสำคัญจากมากไปหาน้อยเรียงลำดับตั้งแต่ 1-7

เมื่อได้พิจารณาจากข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ เราไม่สามารถที่จะบอกได้ว่าปัจจัยตัวใดมีความสำคัญมากหรือน้อยกว่ากันได้อย่างชัดเจน จะต้องอาศัยการปรับข้อมูลให้อยู่ในรูปของ Z-Score เสียก่อนเพราะข้อมูลของปัจจัยแต่ละตัวมีค่าเฉลี่ยประชากรและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) แตกต่างกัน จากนั้นจึงนำมาจัดลำดับความสำคัญ (Ranking) เพื่อดูลำดับความสำคัญของปัจจัยแต่ละตัว

จากตารางที่ 48 ซึ่งได้ทำการปรับข้อมูลแล้วแสดงให้เห็นว่าโครงการประเภท Low Rise - Low Density นั้นราคาและเงื่อนไขสัญญาจะมีความสำคัญมากที่สุด แต่เป็นที่น่าแปลกใจว่าการออกแบบวางผังซึ่งรวมถึงขนาดห้องชุดมีความสำคัญเป็นอันดับสอง สำหรับโครงการประเภทนี้ อาจเนื่องมาจากการที่โครงการประเภทนี้มีรูปแบบซึ่งแตกต่างไปจากคอนโดมิเนียมราคาถูกที่เคยมีมาก่อนกล่าวคือมีขนาดอาคารซึ่งเล็กกว่าและจำนวนห้องชุดต่ออาคารก็มีไม่มากนักจึงทำให้เป็นจุดสนใจที่มีความสำคัญต่อผู้ซื้อโครงการ แต่สำหรับในกรณีปัจจัยที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งกลับสำคัญเป็นอันดับห้าซึ่งโดยปกติแล้วปัจจัยนี้จะมีความสำคัญอยู่ในระดับต้น ๆ นอกจากนั้นความใกล้แหล่งงานมีความสำคัญเป็นอันดับสุดท้ายอาจมีสาเหตุมาจากการที่โครงการประเภทนี้เน้นตรงที่ราคาถูกเป็นการจูงใจผู้ซื้อ ดังนั้นถึงแม้ว่าทำเลที่ตั้งจะไม่ดีหรือไกลแหล่งงานมากก็ไม่มีผลกระทบมากนัก

สำหรับโครงการประเภท Low Rise - High Density นั้นปัจจัยที่สำคัญที่สุดได้แก่ความใกล้แหล่งงาน และปัจจัยเกี่ยวกับราคาและเงื่อนไขสัญญาจะมีความสำคัญรองลงไปเป็นอันดับสอง โดยที่ปัจจัยเกี่ยวกับการคมนาคมสะดวกและสภาพแวดล้อมนั้นมีความสำคัญเป็นอันดับหกและเจ็ดตามลำดับ ที่เป็นเช่นนี้อาจมีสาเหตุมาจากการที่โครงการประเภทนี้จะตั้งอยู่ในเขตชานเมืองที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรมเช่นในย่านสำโรง ซึ่งผู้ซื้อจะมีแหล่งงานที่อยู่ใกล้เคียง ดังนั้นเมื่อเขาต้องการซื้อที่พักอาศัยในราคาซึ่งพอเหมาะกับรายได้จึงเลือกคอนโดมิเนียมโดยคำนึงถึงความใกล้แหล่งงานและราคาเป็นหลักในการตัดสินใจ

นอกจากนั้นในโครงการประเภท Medium Rise - High Density ก็มีการเรียงลำดับความสำคัญที่แตกต่างออกไปจากโครงการอีกสองประเภทที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยที่ความใกล้แหล่งงานจะมีความสำคัญที่สุดเช่นเดียวกับโครงการ Low Rise - High Density และปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม การคมนาคมสะดวก และทำเลที่ตั้งก็มีลำดับความสำคัญเหมือนกับโครงการประเภท Low Rise - Low Density แต่ความใกล้แหล่งงานกลับตรงกันข้ามคือเป็นอันดับหนึ่ง จะสังเกตเห็นว่าโครงการประเภท Medium Rise - High Density จะเน้นเรื่องใกล้แหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวก แต่ไม่เน้นในเรื่องราคาและเงื่อนไขสัญญา สาเหตุอาจเนื่องมาจากการที่โครงการประเภทนี้อยู่ใกล้



ตัวเมืองซึ่งเป็นแหล่งงานส่วนใหญ่ของคนในโครงการ และรายได้ของคนเหล่านี้ก็อยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยที่สูงกว่า ดังนั้นจุดสนใจของโครงการประเภทนี้จะไม่อยู่ที่ราคาแต่จะเป็นในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 49 สรุปผลทดสอบทางสถิติของปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ (1)

ตัวแปร	ค่า Significant	ผลทดสอบ ความเป็นอิสระ	ค่า Cramer's V
ความสูง	0.9469	Y	
ทำเลที่ตั้ง	0.1267	Y	
อยู่ใกล้แหล่งงาน	0.0006	N	0.21969
สิ่งอำนวยความสะดวก	0.0248	N	0.17220
ราคาและเงื่อนไข	0.7294	Y	
การออกแบบวางผัง	0.4065	Y	
สภาพแวดล้อม	0.0565	Y	
การคมนาคมสะดวก	0.0811	Y	

หมายเหตุ : ค่านัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

ผลทดสอบความเป็นอิสระโดยใช้ไคสแควร์

Y : ตัวแปรเป็นอิสระต่อการเลือกประเภทโครงการ (LL, LH, MH)

N : ตัวแปรมีความสัมพันธ์ต่อการเลือกประเภทโครงการ LL, LH, MH)

ค่า Cramer's V จะเป็นค่าที่บอกถึงระดับความสัมพันธ์ว่าตัวแปรใดมีความสัมพันธ์มากกว่ากัน

ตารางที่ 50 สรุปผลทดสอบทางสถิติของปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ (2)

ตัวแปร	ค่า oneway F-Test	ผลทดสอบ ค่าเฉลี่ย ประชากร	กลุ่มที่มีค่าเฉลี่ย ประชากร แตกต่าง	ค่า Bartlett - Box F	ผลทดสอบ ความ แปรปรวน
ความสูง	0.9476	Y	-	0.927	Y
ทำเลที่ตั้ง	0.0894	Y	-	0.105	Y
อยู่ใกล้ที่ทำงาน	0.0000	N	1-3 , 2-3	0.073	Y
สิ่งอำนวยความสะดวก	0.0185	N	1-3 , 2-3	0.116	Y
ราคาและเงื่อนไข	0.7574	Y	-	0.871	Y
การออกแบบวางผัง	0.1449	Y	-	0.948	Y
สภาพแวดล้อม	0.0100	N	1-3 , 2-3	0.375	Y
การคมนาคมสะดวก	0.0203	N	1-3 , 2-3	0.597	Y

หมายเหตุ : ค่านัยสำคัญที่ใช้ทดสอบทางสถิติ คือ 0.05

เมื่อพิจารณาตารางสรุปผลทดสอบทางสถิติของปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ (ตารางที่ 49-50) พบว่ามีเพียงสองปัจจัยเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์กับประเภทของโครงการที่ผู้ตอบได้ตัดสินใจซื้อ นั่นคือปัจจัยในเรื่องการอยู่ใกล้แหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งมีความสำคัญรองลงมา เมื่อดูจากค่า Significant จะเห็นว่าถ้าลดระดับความเชื่อมั่นจาก 95 % ลงมาอยู่ในระดับ 90 % ก็จะมีปัจจัยที่ผ่านการทดสอบความเป็นอิสระเพิ่มขึ้นมาอีกสองปัจจัย คือ สภาพแวดล้อมและการคมนาคม นอกจากนั้นการกระจายตัวของข้อมูลในทุกปัจจัยใกล้เคียงกันโดยพิจารณาจากผลทดสอบค่าความแปรปรวน และสำหรับปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยประชากรแตกต่างกันนั้นจะพบว่าสำหรับกลุ่มโครงการประเภท Low Rise - Low Density (1) และ Low Rise - High Density (2) จะไม่แตกต่างกัน แต่โครงการทั้งสองประเภทนี้จะแตกต่างกับโครงการประเภท Medium Rise - High Density

การวิเคราะห์ตารางแจกแจงความถี่ร่วมเพื่อตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัวต่าง ๆ  
กัน (Cross-Tab)

จากการนำข้อมูลของตัวแปรมาวิเคราะห์โดยการแจกแจงความถี่ร่วมพบว่า มี  
ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยอื่น ๆ ดังตารางที่ 51 ส่วนปัจจัยอื่น ๆ นอกจากนี้ไม่พบว่า  
มีความสัมพันธ์ทางสถิติ (ระดับความเชื่อมั่น 95%) ระหว่างตัวแปรอื่น ๆ นอกเหนือจากนี้  
สำหรับตารางรายละเอียดต่าง ๆ ของความสัมพันธ์อยู่ในภาคผนวก

ตารางที่ 51 ตารางแสดงผลการทดสอบทางสถิติ

ตัวแปร	ค่า Significant	ผลทดสอบ ความเป็นอิสระ	ค่า Cramer's V
ประเภทโครงการ * การศึกษา	0.0105	N	0.21453
ประเภทโครงการ * รายได้ครอบครัว	0.0001	N	0.31205
ขนาดโครงการ * การศึกษา	0.0150	N	0.16738
ขนาดโครงการ * รายได้ครอบครัว	0.0139	N	0.18554
ใกล้กับแหล่งงาน * การศึกษา	0.0002	N	0.20969
ใกล้กับแหล่งงาน * อายุ	0.0388	N	0.15551
การออกแบบ * การศึกษา	0.0257	N	0.16085
ทำเลที่ตั้ง * การศึกษา	0.0033	N	0.20025
ความสูงของอาคาร * การศึกษา	0.0065	N	0.22438
สิ่งอำนวยความสะดวก * การศึกษา	0.0002	N	0.21130
สภาพแวดล้อม * การศึกษา	0.0074	N	0.18979

หมายเหตุ : N หมายถึง ตัวแปรทั้งสองตัวไม่เป็นอิสระต่อกันหรือมีความสัมพันธ์กัน โดย  
ระดับความสัมพันธ์ดูได้จากค่า Cramer's V