



ธุรกิจบ้านจัดสรรของเอกชนและการจัดบริการบ้านพักอาศัย

บทที่แล้วได้กล่าวถึงความพยายามของรัฐบาลเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนบ้านพักอาศัยของประชากร แต่เนื่องด้วยอุปสรรคบางประการจึงทำให้จำนวนอาคารบ้านพักอาศัยที่รัฐจัดขึ้นไม่อาจตอบสนองต่อความต้องการของประชากรได้อย่างเพียงพอ บทนี้จะศึกษาถึงบทบาทของธุรกิจบ้านจัดสรรของเอกชนและการจัดบริการบ้านพักอาศัยในหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

ความเป็นมาของธุรกิจบ้านจัดสรร

ผลงานวิจัยของบริษัทค้าหลักทรัพย์และลงทุนจำกัด (TISCO) และ เนตรนภิศ นาควิษระ สรุปได้ว่าธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรได้เริ่มขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2510 โดยในระยะเริ่มแรกเป็นการดำเนินการในรูปของการจัดสรรที่ดินรอบนอกเขตกรุงเทพมหานคร แต่ต่อมาการจัดสรรที่ดินได้เปลี่ยนมาเป็นการพัฒนาชุมชนโดยมีโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรรขึ้นตามบริเวณต่าง ๆ โดยการลงทุนของเอกชนเพื่อตอบสนองอุปสงค์ของประชากรในด้านบ้านพักอาศัย ซึ่งยังคงมีอยู่เป็นจำนวนมาก¹ จำนวนหมู่บ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2510 มีทั้งสิ้น 228 แห่ง และเริ่มขยายตัวมากยิ่งขึ้นตามระยะเวลาต่อมา ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวลงในช่วงปี พ.ศ. 2517-พ.ศ. 2518 อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากภาวะเงินเฟ้อและการเพิ่มของต้นทุนการผลิต แต่ต่อมาก็เริ่มฟื้นตัวขึ้นอีกครั้งหนึ่ง โดยสามารถสังเกตได้จากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นดังนี้²

¹TISCO. Property Development Study 1977/1978 : Residential Buildings. vol.1. Bangkok : the Union Production, (n.d.)^{*} p.6.

²Ibid., p.6.

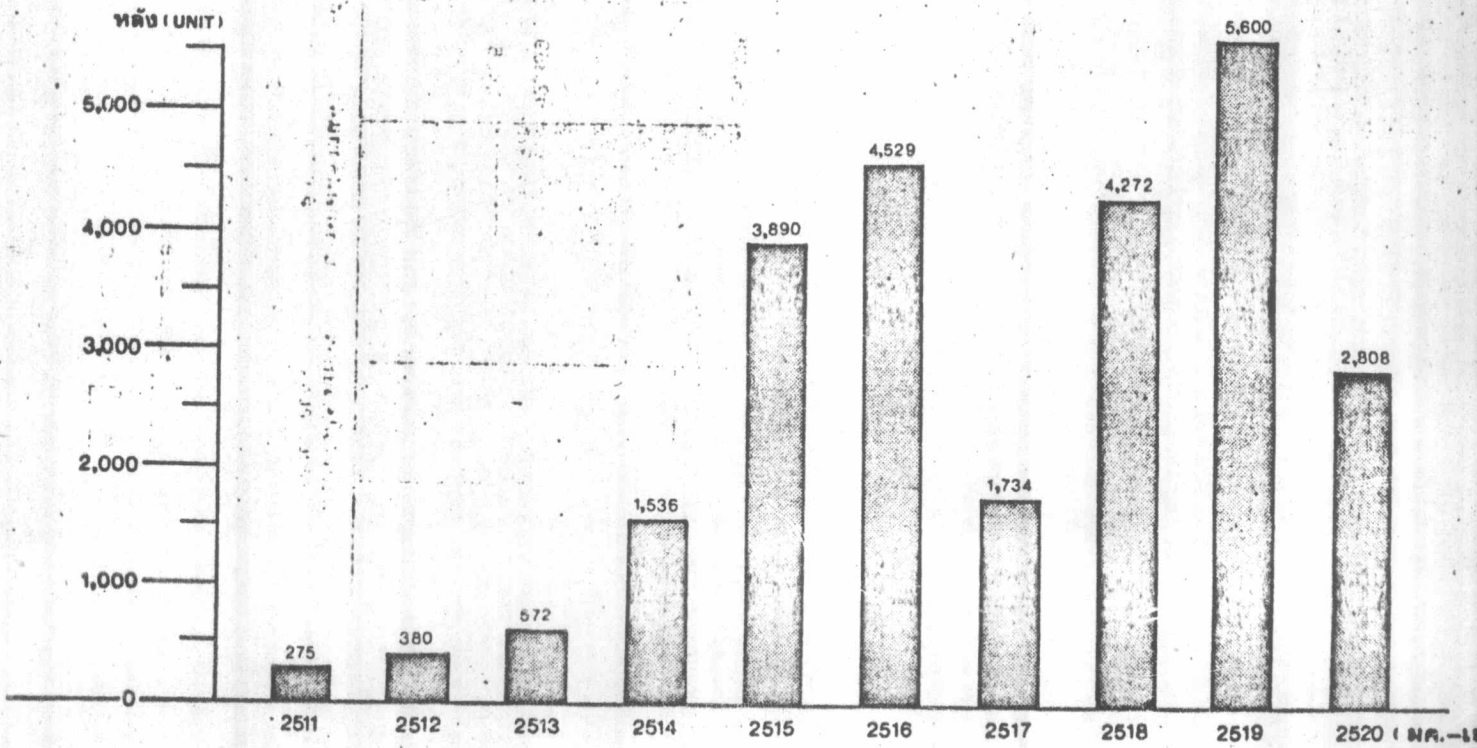
จำนวนโครงการที่เริ่มระหว่างปี	ก่อนปี 2517	2517	2518	2519	2520
	12	13	5	20	18

เมื่อพิจารณาในแง่ของจำนวนอาคารที่ก่อสร้างในแต่ละปี จะพบว่าในปี พ.ศ. 2511 มีจำนวนเพียง 275 หน่วย และไต่ขยายตัวจนจำนวนสูงสุดถึง 4,529 หน่วย ในปี พ.ศ. 2516 แต่กลับลดลงเหลือเพียง 1,734 หน่วย ในปี พ.ศ. 2517 อันสืบเนื่องมาจากการที่ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรได้เริ่มซบเซาลงดังกล่าวนั้น เมื่อเริ่มปี พ.ศ. 2518 ธุรกิจดังกล่าวได้ขยายตัวอีกครั้งหนึ่ง ดังจะเห็นได้จากจำนวนอาคารจัดสรรที่สร้างเพิ่มขึ้น มีจำนวนสูงสุดในปี พ.ศ. 2519 และใน 4 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2520 การก่อสร้างอาคารจัดสรรมีจำนวนถึง 2,808 หน่วย¹ (แผนภูมิที่ 1)

สำหรับปริมาณรวมของอาคารบ้านจัดสรรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2511-2520 แสดงให้เห็นในแผนภูมิที่ 2

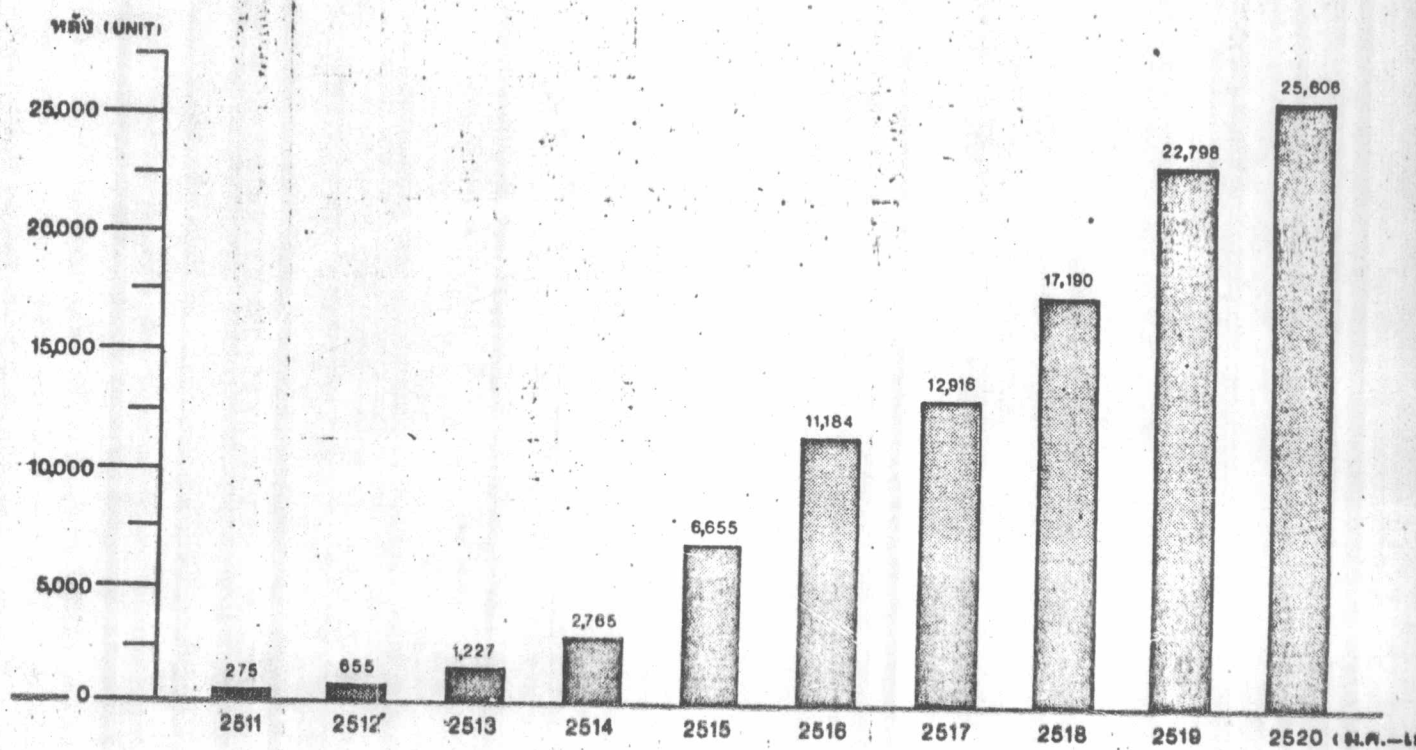
¹เนตรนภิส นาควัชร และสุวิธนา สุกลใส "ที่ตั้ง ทัศนคติและความพอใจ ต่อสภาพแวดล้อมของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร" เสนอในการประชุมเรื่องงานวิจัยทางภูมิศาสตร์ประเทศไทย โดยวิธีปรัชญาวิเคราะห์ ที่มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ระหว่างวันที่ 14 - 17 มีนาคม 2521 จัดโดยสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติและมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ (ม.ป.ท.) หน้า 10.

แผนภูมิที่ 1 แสดงจำนวนอาคารจัดสรรที่ก่อสร้างในแต่ละปี



แหล่งที่มา: เนตรนภิศ นาควัชร และสุวิธนา สุขใส "ที่ค้าง ทศนคติ และความพอใจ..."

แผนภูมิที่ 2 แสดงปริมาณรวมอาคารบ้านจัดสรร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2511-2520



แหล่งที่มา: เนตรนภิศ นาควิริยะ และสุวัฒนา สุขใส "ที่ตั้ง ทัศนคติ และความพอใจ..."

การเพิ่มขึ้นของจำนวนหมู่บ้านและจำนวนที่ดินทั้งหมดที่ใช้จัดสรรหมู่บ้าน ตลอดจนจำนวนอาคารของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเพิ่มอย่างมากในระยะปี พ.ศ. 2518-2520 แสดงให้เห็นได้ดังตารางที่ 4.1 และแผนภูมิที่ 3 และ 4 ดังนี้

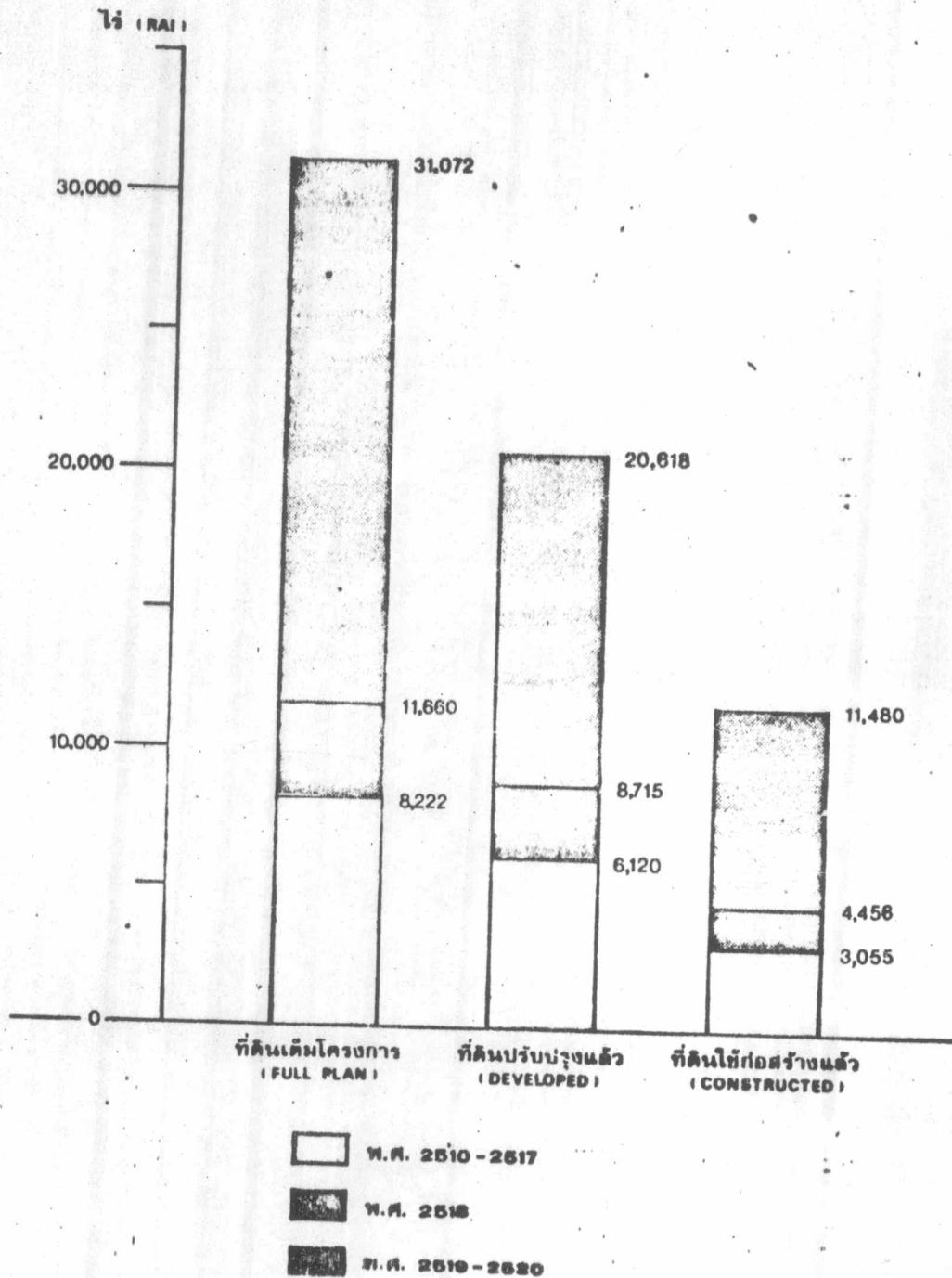
ตารางที่ 4.1

แสดงจำนวนหมู่บ้าน จำนวนที่ดินทั้งหมดที่ใช้จัดสรรหมู่บ้านและจำนวนอาคารของหมู่บ้านจัดสรร

ปี	จำนวนหมู่บ้าน	จำนวนที่ดินทั้งหมดที่ใช้จัดสรรหมู่บ้าน (ไร่)			จำนวนอาคารของหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด (หน่วย)		
		เต็มโครงการ	ที่ดินปรับปรุงแล้ว	ที่ดินใช้ก่อสร้างแล้ว	เต็มโครงการ	ก่อสร้างแล้ว	เข้าอยู่อาศัยแล้ว
2510-2517	60	8,222	6,120	3,005	23,106	9,435	6,409
2518	154	11,660	8,715	4,456	30,294	12,359	8,109
2519	228	31,072	20,618	11,480	67,254	25,606	21,509

แหล่งที่มา : กองวิจัยการก่อสร้าง ฝ่ายการวิจัยและวางแผน, การเคหะแห่งชาติ

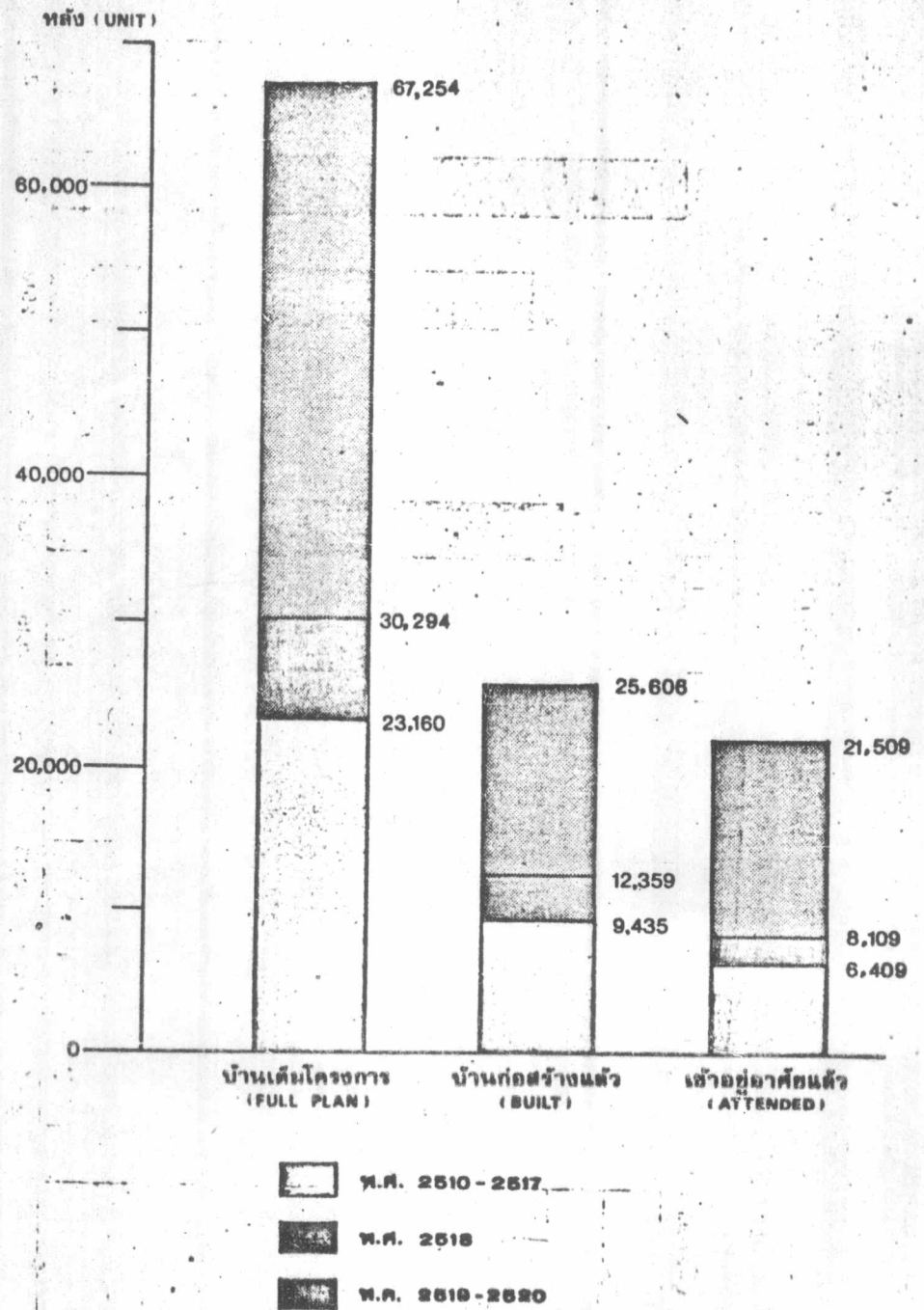
แผนภูมิที่ 3 แสดงจำนวนที่ดินทั้งหมดที่ใช้จัดสรรหมู่บ้าน



แหล่งที่มา: เนตรนภิศ นาควัชร และสุวิธนา สุทธิไส "ที่ตั้ง หักบคค และควมพอใจ..."

I 15481700

แผนภูมิที่ 4 แสดงจำนวนอาคารของหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด



แหล่งที่มา: เนตรนภิศ นาควิริยะ และสุวิธนา จุกใส "ที่ตั้ง ที่ดินคดี และความพอใจ."

การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน

ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเอกชนได้ขยายตัวตลอดระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา โดยมีลักษณะของการขยายตัวออกไปตามบริเวณชานเมืองซึ่งยังเป็นที่ว่างและราคาที่ดินถูกกว่าเขตใจกลางเมือง รูปแบบการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเอกชนมักจะเป็นการเกาะกลุ่มหนาแน่นเป็นแห่ง ๆ ทั้งนี้เพราะหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเกิดขึ้นในระยะหลัง ๆ จะพัฒนาขึ้นในบริเวณที่มีการประกอบธุรกิจประเภทนี้อยู่ก่อนแล้ว¹ หมู่บ้านจัดสรรของเอกชนเหล่านี้ได้กระจายไปตามส่วนต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครดังนี้²

ทางเหนือ มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร 70 แห่ง กระจายอยู่บริเวณคลองประปาหรือถนนประชาชื่น เป็นที่คาดกันว่าบริเวณนี้จะเป็นแหล่งบ้านจัดสรรใหญ่แห่งหนึ่ง แม้ว่าการพัฒนาโครงการต่าง ๆ จะมีลักษณะค่อยเป็นค่อยไปก็ตาม นอกจากนี้ได้แก่บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต ถนนลาดพร้าว ถนนสุทธิสาร-ห้วยขวาง ถนนงามวงศ์วาน และถนนแจ้งวัฒนะ ส่วนถนนพหลโยธินนั้นเนื่องจากที่ดินราคาแพงมาก สองฝั่งถนนจึงประกอบด้วยอาคารพาณิชย์มากกว่า อย่างไรก็ตามบริเวณนี้ก็ยังมีส่วนสำคัญของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรอยู่บ้าง โดยเฉพาะในซอยเสนานิคมซึ่งประกอบด้วยหมู่บ้านจัดสรรถึง 7 หมู่บ้านด้วยกัน

ตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบด้วยหมู่บ้านทั้งสิ้น 70 แห่ง ได้แก่บริเวณที่อยู่ระหว่างถนนพหลโยธิน รามอินทรา บางกะปิ และลาดพร้าว โครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งหลายในบริเวณบางกะปิอาจกล่าวได้ว่าหนาแน่นและก้าวหน้ากว่าบริเวณอื่น ๆ ส่วนพื้นที่บริเวณถนนพหลโยธินและลาดพร้าอนั้นส่วนใหญ่จะเป็นตึกแถวและ

¹ เนตรนภิศ นาควัชระ และสุวิทนา สุกใส "ที่ตั้ง ทัศนคติ และความพอใจ.." หน้า 17.

² TISCO. Quality Residential Housing in the Bangkok Metropolis

อาคารพาณิชย์

ตะวันออก ประกอบด้วยหมู่บ้านจำนวนทั้งสิ้น 26 แห่ง ในเขตบางกะปิและพระโขนง บริเวณระหว่างถนนคลองตันเชื่อมคลองถนนปรีดี สุกที่ถนนสุขาภิบาล 3 หมู่บ้านจัดสรร เอกชนจะอยู่กันหนาแน่นตามริมนคลองตัน-บางกะปิ ส่วนถนนอีกสายหนึ่งที่จะนำไปสู่เขตมีนบุรีนั้นคาดกันว่าในอนาคตอันใกล้คงจะทำให้บริเวณใกล้เคียงพัฒนาได้อย่างรวดเร็ว และนำมาซึ่งการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรรได้อีกมาก

ตะวันออกเฉียงใต้ ประกอบด้วยหมู่บ้านจำนวนทั้งสิ้น 54 แห่ง ในเขตพระโขนง และสมุทรปราการ ระหว่างถนนเพชรบุรีตัดใหม่ คลองตัน สุขุมวิท และถนนบางนา-ตราด บริเวณที่หมู่บ้านจัดสรรเอกชนตั้งเกาะกลุ่มหนาแน่นได้แก่บริเวณถนนพัฒนาการ ถนนพระโขนง-คลองตัน ในซอยอ่อนนุช ซอย 101/1 และซอยอุดมสุข และถนนสายบางนา-ตราด

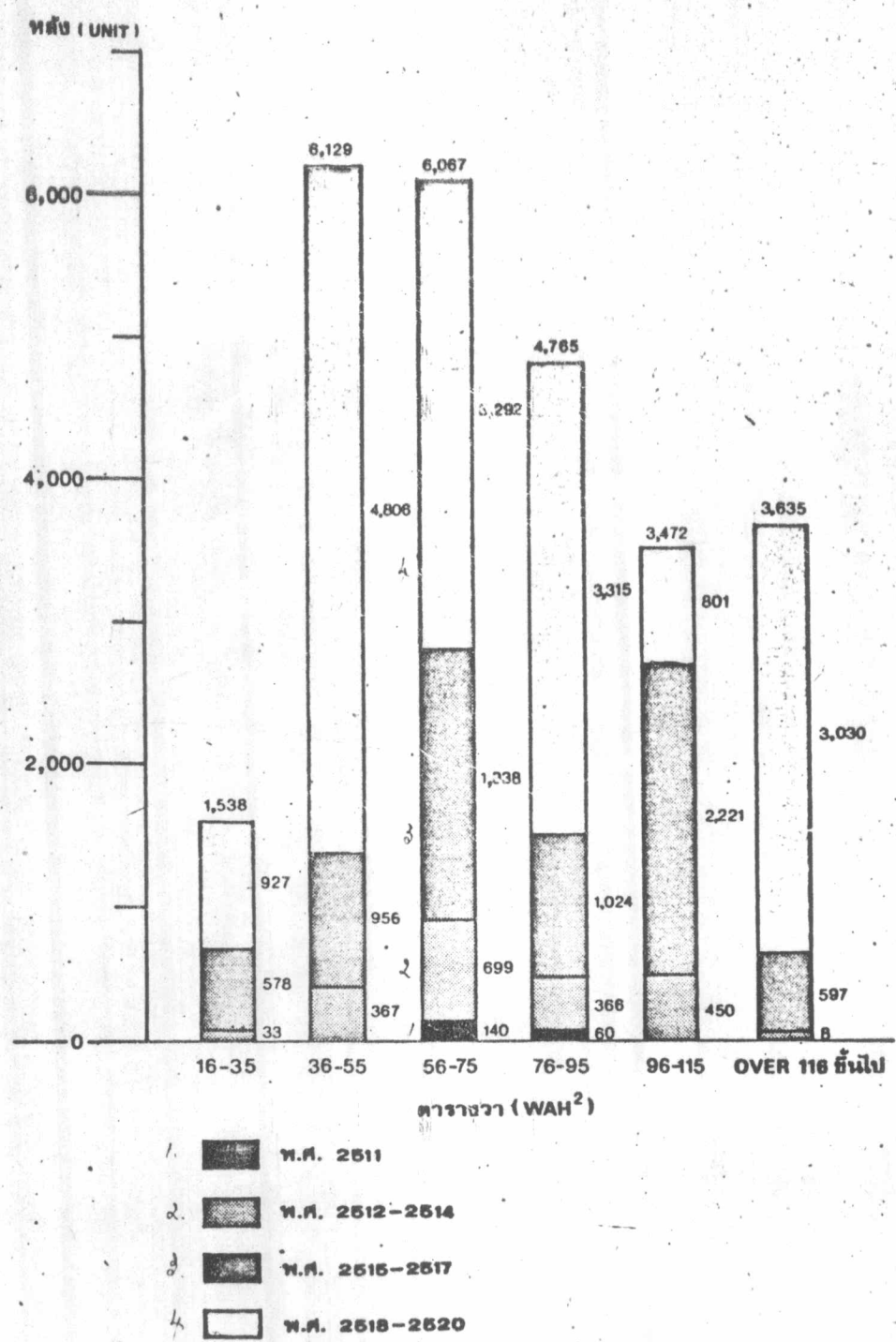
ชนบุรี ในขณะที่ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเอกชนได้กระทำกันอย่างแพร่หลายและประสบความสำเร็จในเขตกรุงเทพฯ แต่ก็ยังไม่ได้ได้รับความสนใจและเอาใจใส่อย่างจริงจัง ในเขตชนบุรีอื่นเนื่องมาจากอุปสรรคทางธรรมชาติคือการไหลผ่านของแม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ความล้มเหลวของโครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจทำให้นักลงทุนไม่กล้าเสี่ยงที่จะลงทุนในชนบุรีอีกต่อไป นอกจากจะมีการสร้างเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมติดต่อกับกรุงเทพฯ ให้สะดวกขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงขนาดที่ดินที่ได้รับการจัดสรรเพื่อการก่อสร้างบ้านจัดสรรนั้น พบว่าขนาดที่ดิน 36-55 ตารางวา ได้รับการจัดสรรก่อสร้างสูงสุด รองลงมาได้แก่ขนาดที่ดิน 56-75 ตารางวา และ 76-95 ตารางวา ตามลำดับ จากงานวิจัยของเนตรนภิศ นาควัชระ กล่าวไว้ว่า ตั้งแต่ช่วงหลังจากปี พ.ศ. 2517 จนถึงปัจจุบัน ขนาดของที่ดินที่ได้รับการจัดสรรสูงสุดจะมีขนาด 36-55 ตารางวา เมื่อเปรียบเทียบกับระยะปี พ.ศ. 2515-2517 ขนาดของที่ดินที่ได้รับการจัดสรรสูงสุดคือ 96-115 ตารางวา ซึ่งแสดงให้เห็นว่าแนวโน้มของขนาด

บ้านได้เปลี่ยนไปจากที่กินขนาดกลางมาเป็นที่กินขนาดเล็ก อันเป็นผลจากการขึ้นราคาของ
บ้านจัดสรรในช่วงระยะเวลาดังกล่าว¹ (แผนภูมิที่ 5)

¹เนตรนิต นาควัชระ และสุวีณา สุกใส. "ที่คั่ง ทศนคติ และความพอใจ..."

แผนภูมิที่ 5 แสดงจำนวนอาคารจัดสรรที่ก่อสร้างแล้วตามขนาดที่ดิน



แหล่งที่มา: เนตรนภิศ นาควัชร และสุวิธนา สุกใส"ที่ตัง ทศนคท และความพอใจ..."

แหล่งเงินทุน

โดยทั่วไปโครงการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรจะใช้เงินทุนไปตามขั้นตอนต่าง ๆ คือ การซื้อและจัดสรรที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และการก่อสร้าง แหล่งเงินทุนของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรอาจแบ่งได้เป็น 4 ประเภท คือ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทการเงิน เครดิตฟองซิเอร์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ สถาบันการเงินต่าง ๆ เหล่านี้มีส่วนทำให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเอกชนขยายตัวอย่างมากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2512 เป็นต้นมา แหล่งเงินทุนสำคัญของธุรกิจการก่อสร้างบ้านจัดสรรได้แก่ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเงินทุนที่ได้มาจากธนาคารพาณิชย์ทั้งหมดเพื่อการนี้คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 31 ของจำนวนหมู่บ้านทั้งหมด สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์ของรัฐบาลเองก็มีส่วนสำคัญในการให้ทุนกู้ยืมเพื่อสนับสนุนธุรกิจประเภทนี้ถึงร้อยละ 22.81 ของจำนวนหมู่บ้านทั้งหมด และประมาณร้อยละ 20.18 ของหมู่บ้านทั้งหมด ได้รับการสนับสนุนจากบริษัทเงินทุนและสหกรณ์ นอกจากสถาบันการเงินต่าง ๆ ข้างต้นแล้วบริษัทก่อสร้างก็มีส่วนร่วมลงทุนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ประมาณร้อยละ 10.52 ของโครงการหมู่บ้านทั้งหมด สำหรับการลงทุนโดยใช้เงินทุนส่วนตัวหรือเงินทุนจากภายในกิจการมีเพียงร้อยละ 5.7 เท่านั้น ทั้งนี้เพราะโครงการหมู่บ้านจัดสรรในระยะหลังมักเป็นโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่และต้องใช้เงินลงทุนสูงมาก การลงทุนโดยใช้เงินทุนส่วนตัวแต่เพียงอย่างเดียวจึงไม่เพียงพอในการที่จะก่อสร้างให้โครงการสำเร็จได้

จากตารางที่ 4.2 แสดงให้เห็นถึงแหล่งเงินทุนต่าง ๆ สำหรับธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรคิดเป็นจำนวนโครงการของหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละดังนี้

ตารางที่ 4.2
แหล่งเงินทุนในการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร

แหล่งเงินทุน	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	52	22.81
บริษัทเงินทุนและสหกรณ์	46	20.18
ธนาคารกรุงเทพ	32	14.04
บริษัทก่อสร้างรวมลงทุน	24	10.52
ทุนส่วนตัว	13	5.7
ธนาคารกสิกรไทย	13	5.7
ธนาคารไทยพาณิชย์	7	3.07
ธนาคารศรีนคร	5	2.19
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	5	2.19
ธนาคารนครหลวงไทย	3	1.31
ธนาคารไทยพัฒนา	2	0.88
ธนาคารทหารไทย	1	0.44
ธนาคารกรุงไทย	1	0.44
ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ	1	0.44
ธนาคารเอเซียทรัสต์	1	0.44
ไม่ทราบรายละเอียด	22	9.65

แหล่งที่มา : กองวิจัยการก่อสร้าง ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง, การเคหะแห่งชาติ

การวิจัย¹

จากโครงการบ้านพักอาศัยต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครแบ่งได้เป็น 8 เขต ดังนี้

- เขตที่ 1 คอนเมือง บางเขน บางซื่อ
- " 2 รามอินทรา
- " 3 ้วยขวาง
- " 4 คลองจั่น
- " 5 ลาดพร้าว
- " 6 พระโขนง - อ่อนนุช
- " 7 บางนา
- " 8 ธนบุรี

การศึกษาวิจัยจะใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบ Multistage คือ

- ขั้นที่ 1 สุ่มเลือกเขตที่จะทำการวิจัยโดยวิธี Area Sampling รวม 3 เขต คือ เขตคอนเมือง บางเขน บางซื่อ เขตคลองจั่น และเขตพระโขนง-อ่อนนุช ซึ่งทั้งสามเขตนี้มีจำนวนโครงการบ้านพักอาศัยสูงสุด
- ขั้นที่ 2 สุ่มเลือกตัวอย่างจากทั้ง 3 เขตโดยอาศัยความสะดวกเป็นเกณฑ์, (Convenience) และให้ตัวอย่างเหล่านี้กระจุกกระจายอยู่ในโครงการหมู่บ้านต่าง ๆ กัน การสำรวจจะใช้แบบสอบถาม ตัวอย่างในแต่ละเขตจำนวน 95 ตัวอย่าง รวมตัวอย่างที่ใช้ศึกษาทั้งสิ้น 285 ตัวอย่าง

¹รายละเอียดของการวิจัยอยู่ในภาคผนวก

จำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น แยกตามประเภทของ เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัว ได้ดังนี้

	<u>จำนวน</u>	<u>อัตราส่วนร้อยละ</u>
<u>เพศ</u>		
ชาย	111	38.9
หญิง	<u>174</u>	<u>61.1</u>
	285	100.0
<u>อายุ</u>		
ต่ำกว่า 20 ปี	23	8.1
21 - 25 ปี	51	17.9
26 - 30 ปี	55	19.3
31 - 40 ปี	87	30.5
41 - 50 ปี	48	16.8
มากกว่า 50 ปีขึ้นไป	<u>21</u>	<u>7.4</u>
	285	100.0
<u>การศึกษา</u>		
ประถมศึกษา	12	4.2
มัธยมศึกษา	42	14.8
อาชีวศึกษา	64	22.5
ปริญญาตรี	139	48.7
สูงกว่าปริญญาตรีขึ้นไป	<u>28</u>	<u>9.8</u>
	285	100.0

	<u>จำนวน</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
<u>สถานภาพสมรส</u>		
โสด	114	40.0
แต่งงาน	165	57.9
หย่าร้าง	<u>6</u>	<u>2.1</u>
	285	100.0
<u>อาชีพ</u>		
รับราชการ	77	27.0
ทำงานบริษัทเอกชน	77	27.0
ธุรกิจส่วนตัว	32	11.2
แม่บ้าน	37	13.0
อื่น ๆ	<u>62</u>	<u>21.8</u>
	285	100.0
<u>ระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัว</u>		
น้อยกว่า 5,000 บาท	39	13.7
5,000 - 10,000 บาท	117	41.1
11,000- 20,000 บาท	98	34.4
มากกว่า 20,000 บาทขึ้นไป	<u>31</u>	<u>10.8</u>
	285	100.0

การวิจัยจะเกี่ยวข้องกับสิ่งต่าง ๆ ดังนี้คือ

1. ความพอใจและไม่พอใจของผู้บริโภคเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยของตน
2. ลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ผู้บริโภคร้องการ
3. ผู้ที่ทำการตัดสินใจซื้อและระดับราคาที่ยินยอม

4. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยของผู้บริโภค
5. การได้รับข่าวสารของผู้บริโภค

1. ความพอใจและไม่พอใจของผู้บริโภคเกี่ยวกับบ้านพักอาศัย

เมื่อแบ่งผู้บริโภคตามประเภทของเพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และระดับของรายได้ ผู้บริโภคในแต่ละประเภทจะมีความพอใจกับบ้านพักอาศัยในปัจจุบันของตนมากกว่าผู้บริโภคที่ไม่พอใจดังนี้

<u>เพศ</u>	<u>อัตราส่วนร้อยละ</u>	
	พอใจ	ไม่พอใจ
ชาย	62.69	37.31
หญิง	67.65	32.35
<u>อายุ</u>		
ต่ำกว่า 20 ปี	51.52	48.48
21 - 25 ปี	64.41	35.59
26 - 30 ปี	61.67	38.33
31 - 40 ปี	74.51	25.49
41 - 50 ปี	62.07	37.93
มากกว่า 50 ปีขึ้นไป	69.23	30.77
<u>การศึกษา</u>		
ประถมศึกษา	61.11	38.89
มัธยมศึกษา	61.82	38.18
อาชีวศึกษา	72.00	28.00
ปริญญาตรี	64.10	35.90
สูงกว่าปริญญาตรีขึ้นไป	67.65	32.35

	อัตราส่วนร้อยละ	
	พอใจ	ไม่พอใจ
<u>สถานภาพสมรส</u>		
โสด	62.50	37.50
แต่งงานแล้ว	67.86	32.14
หย่าร้าง	66.67	33.33
<u>อาชีพ</u>		
รับราชการ	76.14	23.86
ทำงานบริษัทเอกชน	60.24	39.76
ธุรกิจส่วนตัว	64.29	35.71
แม่บ้าน	68.09	31.91
อื่น ๆ	58.97	41.03
<u>ระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัว</u>		
น้อยกว่า 5,000 บาท	66.67	33.33
5,000 - 10,000 บาท	69.12	30.88
11,000- 20,000 บาท	62.61	37.39
มากกว่า 20,000 บาทขึ้นไป	61.11	38.89

สาเหตุหลักที่ผู้บริโภคนี้มีความพอใจในบ้านพักอาศัยของตนคือ

1. ความพอใจในสิ่งแวดล้อม ร้อยละ 28.14
2. ความพอใจในการคมนาคม ร้อยละ 22.91
3. ความพอใจในค่านราคา ร้อยละ 18.43

สำหรับผู้นับวิโรกที่ไม่มีความพอใจในบ้านพักอาศัยของตนนั้นมีเหตุผล คือ

- | | | |
|-----------------------------------|--------|-------|
| 1. ความไม่พอใจในการคมนาคม | ร้อยละ | 30.56 |
| 2. ความไม่พอใจในด้านความปลอดภัย | ร้อยละ | 30.11 |
| 3. ความไม่พอใจในด้านการศึกษาวิโรก | ร้อยละ | 22.73 |

2. ลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ผู้นับวิโรกต้องการ

ข้อมูลที่รวบรวมลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ผู้นับวิโรกต้องการแสดงให้เห็นได้ด้วย
อัตราส่วนดังนี้

	<u>อัตราส่วนร้อยละ</u>
1. ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค	6.14
2. ใกล้สถานพยาบาลหรือโรงพยาบาล	5.67
3. ใกล้ศูนย์การค้า	2.95
4. ใกล้โรงเรียน	3.42
5. ใกล้ที่ทำงาน	8.15
6. การคมนาคมสะดวก	✓ 23.38
7. ห่างไกลจากชุมชนที่แออัด	8.98
8. มีบริการด้านความปลอดภัย	✓ 18.52
9. มีบริการด้านความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ	4.72
10. สิ่งแวดล้อมดี	✓ 15.24
11. อื่น ๆ	2.83

จะเห็นว่าลักษณะสำคัญของบ้านพักอาศัยที่ผู้นับวิโรกต้องการอันดับแรกคือ
การคมนาคมสะดวก อันดับรองลงมาคือ บริการด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมที่ดี

3. ผู้ที่ทำการตัดสินใจซื้อและระดับราคาที่ดิน

3.1 ผู้ที่ทำการตัดสินใจซื้อ

ตัวอย่างจำนวน 285 ตัวอย่างสามารถแยกประเภทของผู้ที่ทำการตัดสินใจซื้อได้

4 ประเภทตามอัตราส่วนดังนี้

	<u>อัตราส่วนร้อยละ</u>
พ่อบ้าน	24.91
แม่บ้าน	15.79
พ่อบ้านและแม่บ้าน	43.86
สมาชิกคนอื่นในครอบครัว	15.44

3.2 ระดับราคาที่ดิน

ระดับราคาบ้านพักอาศัยที่ทำการสำรวจแบ่งออกเป็น 5 ระดับตามอัตราส่วนดังนี้

	<u>อัตราส่วนร้อยละ</u>
ต่ำกว่า 300,000 บาท	34.39
300,000 - 500,000 บาท	52.28
510,000 - 700,000 บาท	7.72
710,000 - 1,000,000 บาท	3.51
มากกว่า 1,000,000 บาท ขึ้นไป	2.10

สรุปได้ว่าในการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยของผู้บริโภคนั้นส่วนใหญ่จะเป็นการตัดสินใจซื้อร่วมกันระหว่างพ่อบ้านและแม่บ้าน และระดับราคาบ้านพักอาศัยที่นิยมสูงสุดจะอยู่ระหว่างราคา 300,000 - 500,000 บาท

4. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยของผู้บริโภค

เนื่องจากการวิจัยจะเกี่ยวข้องกับ การหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรหรือคุณลักษณะต่าง ๆ เช่น เพศกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ หรืออายุกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการ

ทัศนใจชื่อ เป็นต้น ดังนั้นในการวิเคราะห์ข้อมูลจึงต้องใช้แบบทดสอบความเป็นอิสระไคสแควร์ (Chi-Square Test for Independence) แบบทดสอบความเป็นอิสระไคสแควร์มีรายละเอียดดังนี้

$$\text{ตัวสถิติที่ใช้ในการทดสอบคือ } \chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{[N_{ij} - E(N_{ij})]^2}{E(N_{ij})}$$

โดยที่ N_{ij} เป็นค่าที่สังเกตได้ใน category ที่ ij

$E(N_{ij})$ เป็นค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน category ที่ $ij = \frac{Nr_i Nc_j}{N}$

r, c เป็นจำนวนคุณลักษณะตามแกนนอนและแกนตั้งตามลำดับ

ถ้าสมมุติฐานที่ต้องการทดสอบ (H_0) เป็นจริงแล้ว ตัวสถิติที่ใช้ทดสอบ χ^2 จะมีการแจกแจงแบบไคสแควร์ ที่มีองศาอิสระ (degree of freedom, df,) เท่ากับ $(r-1)(c-1)$ นั่นคือถ้า H_0 เป็นจริง แสดงว่าตัวแปรทั้งสองหรือคุณลักษณะทั้งสองไม่มีความสัมพันธ์กัน และค่า χ^2_c จะน้อยกว่าค่าจากตาราง Chi - Square ที่มีองศาอิสระ (degree of freedom) และระดับนัยสำคัญตามที่เรากำลังต้องการนั่นเอง

ในการทดสอบต้องการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ลักษณะ ดังนี้คือ

1. ความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการทัศนใจชื่อ
2. ความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการทัศนใจชื่อ
3. ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการทัศนใจชื่อ
4. ความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการทัศนใจชื่อ
5. ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการทัศนใจชื่อ
6. ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการทัศนใจชื่อ

จากการรวบรวมข้อมูลทั้งหมดพบว่า การทัศนใจชื่อนับว่าทัศนคติของตัวอย่างจำนวน 285 ตัวอย่างนี้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ กัน และปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการทัศนใจชื่อ 3 ลำดับแรก คือ

- ก. สิ่งแวดล้อม ร้อยละ 18.38
- ข. ความต้องการมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง ร้อยละ 17.76
- ค. ราคา ร้อยละ 16.09

ผู้วิจัยจะทำการทดสอบต่อไปว่ามีปัจจัยทั้งหมดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อนี้จะมีส่วนสัมพันธ์กับผู้บริโภคตามประเภทของเพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัวหรือไม่ โดยใช้แบบทดสอบความเป็นอิสระไคสแควร์หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ลักษณะ ดังกล่าว

ตารางที่ 4 ก. ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างเพศและปัจจัยทั้งสามชนิด

เพศ \ ปัจจัย	ปัจจัย			รวม
	ก	ข	ค	
ชาย	57	63	56	176
หญิง	96	85	78	259
รวม	153	148	134	435

H_0 : เพศและปัจจัยทั้งสาม ไม่มีส่วนสัมพันธ์กัน

H_a : อย่างน้อยที่สุดปัจจัยอย่างใดอย่างหนึ่งมีส่วนสัมพันธ์กับเพศ

$$\text{ค่า } \chi^2_c = 1.025$$

จากตาราง Chi-Square ณ ระดับองศาอิสระ = 2 ระดับนัยยะสำคัญ = .05 จะได้
ค่า $\chi^2 = 5.99$ ดังนั้นจากตารางที่ 4 ก. แสดงว่าในการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยนั้นเพศและ
ปัจจัยทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์กันเลย นั่นคือ ไม่ปฏิเสธ H_0 .

ตารางที่ 4 ข. ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับปัจจัยทั้งสามชนิด

อายุ \ ปัจจัย	ก	ข	ค	รวม
น้อยกว่า 20 ปี	16	10	7	33
21-25 ปี	31	25	25	81
26-30 ปี	24	36	28	88
31-40 ปี	47	39	37	123
41-50 ปี	25	25	26	76
มากกว่า 50 ปี	10	13	11	34
รวม	153	148	134	435

H_0 : อายุและปัจจัยทั้งสามไม่มีความสัมพันธ์กัน

H_a : อย่างน้อยที่สุดปัจจัยอย่างใดอย่างหนึ่งมีความสัมพันธ์กับอายุ

$$\chi^2_{C} = 8.008$$

จากตาราง Chi-Square ณ ระดับของเสรีภาพ = 10 ระดับนัยยะสำคัญ = .05 จะได้
ค่า $\chi^2 = 18.31$ ดังนั้นจากตารางที่ 4 ข. แสดงว่า ในการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัย
นั้นอายุและบุรุษทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์กันเลย นั่นคือ ไม่ปฏิเสธ H_0 .

ตารางที่ 4 ค. ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับปัจจัยทั้งสามชนิด

การศึกษา \ ปัจจัย	ปัจจัย			รวม
	ก	ข	ค	
ประถมศึกษา	5	6	8	19
มัธยมศึกษา	22	22	20	64
อาชีวศึกษา	26	34	33	93
ปริญญาตรี	82	72	57	211
สูงกว่าปริญญาตรี	18	14	16	48
รวม	153	148	134	435

H_0 : การศึกษาและปัจจัยทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์กัน

H_a : อย่างน้อยที่สุดปัจจัยอย่างใดอย่างหนึ่งมีส่วนสัมพันธ์กับการศึกษา

$$\text{ค่าของ } \chi^2_c = 5.785$$

จากตาราง Chi-Square ณ ระดับของศาสอิสระ = 8 ระดับนัยยะสำคัญ = 205 จะได้ค่า $\chi^2 = 15.51$ ดังนั้นจากตารางที่ 4 ค. แสดงว่า ในการทัศนใจชื้อบ้านพักอาศัยนั้น การศึกษา และปัจจัยทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์กัน นั่นคือ ไม่ปฏิเสธ H_0

ตารางที่ 4 ง. ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสกับปัจจัยทั้งสามชนิด

ปัจจัย สถานภาพ สมรส	ก	ข	ค	รวม
โสด	67	63	52	182
แต่งงาน	84	81	81	246
หย่าร้าง	2	4	1	7
รวม	153	148	134	435

H_0 : สถานภาพสมรสและปัจจัยทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์กัน

H_a : อย่างน้อยที่สุดปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งมีส่วนสัมพันธ์กับสถานภาพสมรส

$$\text{ค่าของ } \chi^2_c = 2.697$$

จากตาราง Chi-Square ณ ระดับของศาสอิสระ = 4 ระดับนัยยะสำคัญ = .05 จะได้ค่า $\chi^2 = 9.49$ ดังนั้นจากตารางที่ 4 ง. แสดงว่า ในการทดสอบใจซื้อบ้านพักอาศัยนั้นสถานภาพสมรส และปัจจัยทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์กัน นั่นคือไม่ปฏิเสธ H_0 .

ตารางที่ 4 จ. ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับปัจจัยทั้งสามชนิด

อาชีพ \ ปัจจัย	ก	ข	ค	รวม
รับราชการ	41	34	35	110
ทำงานเอกชน	45	39	43	127
ธุรกิจส่วนตัว	16	19	11	46
แม่บ้าน	13	21	20	54
อื่น ๆ	38	35	35	98
รวม	153	138	134	435

H_0 : อาชีพและปัจจัยทั้งสามไม่มีความสัมพันธ์กัน

H_a : อย่างน้อยที่สุดปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งมีความสัมพันธ์กับอาชีพ

$$\text{ค่าของ } \chi^2_c = 6.998$$

จากการวาง Chi-Square ณ ระดับองศาอิสระ = 8 ระดับนัยยะสำคัญ = .05 จะได้ค่า $\chi^2 = 15.51$ ดังนั้นจากการวางที่ 4 จ. แสดงว่า ในการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยนั้น อาชีพและปัจจัยทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์กัน นั่นคือ ไม่ปฏิเสธ H_0 .

ตารางที่ 4 ฉ. ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ต่อเนื่องของครอบครัว
กับปัจจัยทั้งสามชนิด

รายได้ \ ปัจจัย	ปัจจัย			รวม
	ก	ข	ค	
น้อยกว่า 5,000 บาท	19	19	13	51
5,000 - 10,000	54	60	52	166
11,000 - 20,000	59	52	53	164
มากกว่า 20,000	21	17	16	54
รวม	153	148	134	435

H_0 : ระดับรายได้ของครอบครัวและปัจจัยทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์กัน

H_a : อย่างน้อยที่สุดปัจจัยใดปัจจัยหนึ่ง มีส่วนสัมพันธ์กับระดับรายได้ของครอบครัว

$$\text{ค่าของ } \chi^2_c = 1.996$$

จากตาราง Chi - square ณ ระดับองศาอิสระ = 6 ระดับนัยยะสำคัญ = .05
จะได้ค่า $\chi^2 = 12.96$ ดังนั้นจากตารางที่ 4 น. แสดงว่า ในการตัดสินใจซื้อบ้าน
พักอาศัยนั้น ระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัวและปัจจัยทั้งสามไม่มีส่วนสัมพันธ์ นั่นคือ
ไม่ปฏิเสธ H_0 .

5. การได้รับข่าวสารของผู้บริโภค

การรับทราบข่าวสารของผู้บริโภคเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยหลังปัจจุบันสามารถแบ่งได้ 3 วิธี คือ การรับทราบโดยการโฆษณา การรับทราบจากบุคคลอื่น และการที่ผู้บริโภคสนใจติดตามด้วยตนเอง ตารางที่ 4.3 แสดงให้ทราบถึงการแยกประเภทของผู้บริโภคและการรับทราบข่าวสารด้วยวิธีต่างๆ ดังกล่าว

การได้รับ ข่าวสาร ประเภทตัวอย่าง	การโฆษณา	ทราบจาก บุคคลอื่น	ติดตาม ด้วยตนเอง
<u>เพศ</u>			
ชาย	16	51	48
หญิง	27	68	75
	43	119	123
<u>อายุ</u>			
ต่ำกว่า 20 ปี	1	12	9
21 - 25 ปี	10	20	21
26 - 30 ปี	3	16	36
31 - 40 ปี	18	35	34
41 - 50 ปี	6	27	15
มากกว่า 50 ปี	5	9	8
	43	119	123

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

การได้รับ ข่าวสาร ประเภทตัวอย่าง	การโฆษณา	ทราบจาก บุคคลอื่น	ติดตาม ด้วยตนเอง
<u>การศึกษา</u>			
ประถมศึกษา	1	5	6
มัธยมศึกษา	8	15	18
อาชีวศึกษา	7	11	36
ปริญญาตรี	20	77	50
สูงกว่าปริญญาตรี	7	11	13
	43	119	123
<u>สถานภาพสมรส</u>			
โสด	13	47	54
แต่งงานแล้ว	29	70	66
หย่าร้าง	1	2	3
	43	119	123
<u>อาชีพ</u>			
รับราชการ	9	36	37
ทำงานเอกชน	14	30	30
ธุรกิจส่วนตัว	4	12	16
แม่บ้าน	7	15	15
อื่น ๆ	9	26	25
	43	119	123
<u>ระดับรายได้</u>			
น้อยกว่า 5,000 บาท	4	17	20
5,000-10,000 "	21	41	56
11,000-20,000 "	13	45	37
มากกว่า 20,000 "	5	16	10
	43	119	123

พิจารณาจากตารางที่ 4.3. จะเห็นว่าเมื่อแยกผู้บริโภคออกตามประเภทของเพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และระดับรายได้แล้ว การรับทราบข่าวสารโดยวิธี การโฆษณาจะมีจำนวนน้อยกว่าการรับทราบจากบุคคลอื่นและการสนใจติดตามด้วยตนเอง โดยมี อัตราส่วนคือ 43 : 119 : 123 หรือประมาณ 1 : 3 : 3 ผู้วิจัยต้องการทดสอบต่อไป ว่า การรับทราบข่าวสารของผู้บริโภคทั้งสามวิธีควรจะเป็นไปตามอัตราส่วน 1 : 3 : 3 หรือไม่ โดยใช้แบบทดสอบความเป็นอิสระไคแอสควร์

ตารางที่ 4.3.1 ทดสอบการรับทราบข่าวสารของผู้บริโภคทั้งสามวิธีว่าควรจะเป็นไปตามอัตราส่วน 1 : 3 : 3

วิธีการได้รับข่าวสาร	การโฆษณา (P ₁)	ทราบจาก บุคคลอื่น (P ₂)	ติดตาม ด้วยตนเอง (P ₃)
จำนวนตัวอย่าง	49	119	123

$$H_0 : P_1 : P_2 : P_3 = 1 : 3 : 3$$

$$H_a : P_1 : P_2 : P_3 \neq 1 : 3 : 3$$

$$\text{ค่าของ } \chi^2_c = 0.1802$$

จากตาราง Chi - Square ณ ระดับของเสรีภาพ = 2 ระดับนัยยะสำคัญ = .05
จะได้ค่า $\chi^2 = 5.99$ ดังนั้นจากตารางที่ 4.3.1 แสดงว่าในการรับทราบข่าวสารของ
ผู้บริโภคทั้ง 3 วิธี คือ โดยการโฆษณา รับทราบบุคคลอื่น และสนใจติดตามด้วยตนเองนั้น
จะเป็นไปตามอัตราส่วน 1 : 3 : 3 นั่นคือไม่ปฏิเสธ H_0 .