

การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก : กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม9 - รัชดา



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2557
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Behaviour among Small Residential Unit Dwellers: A Case Study of Lumpini Place
Rama 9 – Ratchada.

Mr. Puttawan Nuraj



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2014

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก	:
	กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม9 - รัชดา	
โดย	นายพชรวัน หนุราช	
สาขาวิชา	การพัฒนอสังหาริมทรัพย์	
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ยวดี ศิริ	

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจันธุติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ยวดี ศิริ)

.....กรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.ยศพร ลีลารัมย์)

พุทธวัน หนูราช : การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก : กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา (Behaviour among Small Residential Unit Dwellers: A Case Study of Lumpini Place Rama 9 – Ratchada.) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ยูวดี ศิริ, 129 หน้า.

บทบาทของที่อยู่อาศัยนั้นมีความสำคัญกับมนุษย์ทุกคนซึ่งล้วนมีที่อยู่อาศัยแตกต่างกันตามเหตุผลและปัจจัยที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับช่วงชีวิตหรือศักยภาพในขณะนั้น โดยวัฒนธรรมและความเป็นอยู่เป็นสิ่งหนึ่งที่ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันเพราะวิถีการการใช้ชีวิตไม่เหมือนกัน เช่น ในสังคมตะวันตกนั้นมีการย้ายที่อยู่อาศัยตามลักษณะการใช้สอยพื้นที่ เช่น เมื่อแต่งงานหรือมีบุตรก็ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มขึ้นจึงย้ายจากอพาร์ทเมนท์ไปอยู่ในบ้านเดี่ยวหรือในอพาร์ทเมนท์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น แต่ในสังคมไทยนั้นความจำเป็นเรื่องพื้นที่ใช้สอยมีหลากหลายลักษณะ ทั้งต่อเติม - ปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเดิมโดยไม่มีการย้ายออก หรือเช่าพักอาศัยโดยไม่ต้องการครอบครองเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

จากการใช้สอยพื้นที่ของสังคมที่ต่างกันข้างต้นดังกล่าว ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาลักษณะการอยู่อาศัยในพื้นที่ขนาดเล็ก ที่อาจจะมีแนวโน้มในการย้ายที่อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับลักษณะการดำเนินชีวิตว่าจะเกิดการวางแผนการย้ายหรือไม่ เมื่อไหร่และอย่างไร โดยวัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้จะศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ชีวิตของคนกลุ่มนี้ และเหตุผลกับปัจจัยที่ทำให้ต้องย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยรวมถึงความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในข้อมูลทางการตลาดเพื่อวางแผนจัดเตรียมและรองรับที่อยู่อาศัยสำหรับคนกลุ่มนี้

จากการศึกษาเรื่อง การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก : กรณีศึกษาลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา พบว่าคนที่อยู่อาศัยในอาคารชุดนี้ส่วนใหญ่ไม่ประสงค์จะย้ายที่อยู่อาศัย มีจำนวนร้อยละ 80.12 แม้ว่าจะมีพื้นที่ใช้สอยขนาดเล็ก ซึ่งพบว่าเหตุผลหลักเป็นเพราะคนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยอื่นอยู่แล้วร้อยละ 78.19 และอยู่อาศัยในโครงการเฉพาะวันจันทร์ - ศุกร์ เป็นร้อยละ 42.10 โดยเลือกอยู่ที่โครงการนี้เพราะมีการคมนาคมสะดวกและสภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดี เช่น มีห้างสรรพสินค้าสามารถจับจ่ายใช้สอยได้ง่าย มีจุดขึ้นลงทางด่วนสามารถเข้าออกนอกเมืองได้ไม่ยาก ห้องชุดนี้จึงเป็นเหมือนจุดพักที่ว่าจะไม่ต้องขับรถจากบ้านมาไกลเพื่อมาทำงานในเมือง โดยห้องชุดขนาดเล็กนี้มีผู้พักอาศัยที่อยู่นั้นเป็นครอบครัวคือคู่สมรสและคู่สมรสและบุตรเป็นส่วนใหญ่ หรืออาจจะเป็นไปได้ว่าห้องชุดขนาด 33 - 38 ตารางเมตรนั้นเพียงพอแล้วสำหรับการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวขนาดเล็กซึ่งต่างจากเมื่อก่อนที่ต้องอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวหากเริ่มมีบุตร ส่วนกลุ่มที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยมีเพียงร้อยละ 19.87 ซึ่งผลการศึกษาพบว่าคนกลุ่มนี้จะมีการวางแผนก่อนจะย้ายที่อยู่อาศัยประมาณ 1 - 2 ปีคิดเป็นร้อยละ 36.36 โดยจะเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันตามลักษณะความจำเป็น เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ทั้งนี้จะคำนึงถึงปัจจัยที่แตกต่างกันตามลักษณะข้อมูลทางเศรษฐกิจและสังคม

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิติ
.....

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก
.....

ปีการศึกษา 2557

5673337525 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: BEHAVIOUR,CONDOMINIUM,RELOCATE

PUTTAWAN NURAJ: Behaviour among Small Residential Unit Dwellers: A Case Study of Lumpini Place Rama 9 – Ratchada.. ADVISOR: ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 129 pp.

Accommodation is a basic necessity for humans but the type of accommodation varies according to age and financial potential. Culture and lifestyle can affect relocation differently according to the region. For example, in the West, a reason for relocation may result from a change in functional use; for instance, when someone gets married or when a couple has a child, they need more space so they move from an apartment to a detached house or a bigger apartment. In Thai society, however, if more space is needed, relocation or renting a housing unit without legal ownership may not be the preferred solution but rather extension or modification to the existing house may be made.

As the functional use varies, the researcher aims to investigate whether those who relocate to a small residential unit have a plan to do so – when and how – or not. The relocation is related to lifestyle. The objectives of this study were to examine the dwellers' lifestyles, factors affecting their relocation and the future need for accommodation. The findings will be useful for marketing strategies to launch suitable accommodation for this group of people.

It was found that 80.12% of those who live in Lumpini Place Rama 9 – Ratchada do not want to relocate even though their functional area is small. The main reasons are that 78.19% of them have another accommodation and 42.10% of them live there only from Monday to Friday. They chose this place because it is convenient for commuting and it is located in a good environment. It is close to a supermarket and close to the express way making it ideal for commuting. This place is like a parking lot for them so they do not to drive a long way to get to work in the city. A 33-38 -sq.m. unit can accommodate a small family – a couple with or without children that in the past may have lived in a detached house. Only 19.87 % of them would like to relocate and 36.36% of them plan to relocate within 1 – 2 years because they require more space. They generally plan to relocate to a detached house, a townhouse or a bigger condominium depending on economic and social factors.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature

Academic Year: 2014

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบผลสำเร็จลุล่วงด้วยดี ขอขอบพระคุณความเมตตา กรุณา จากคณาจารย์ผู้ประสาทวิชาความรู้ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยการศึกษาครั้งนี้ได้รับแรงบันดาลใจมาจาก รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ซึ่งให้คำปรึกษาและดูแลเอาใจใส่โดยตลอดจนประสบผลสำเร็จดังที่มุ่งหวังไว้

ขอขอบพระคุณกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ซึ่งประกอบไปด้วย รองศาสตราจารย์ สุปรียา ทิรัญโร, ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย, ผู้ช่วยศาสตราจารย์.ดร.เกษรา ัญญลักษณ์ภาคย์และดร.ยศพร ลีลาร์สมบัติ ที่ช่วยกันปรับปรุงแต่งวิทยานิพนธ์เล่มนี้ขึ้นมาให้สมบูรณ์แบบ

ขอขอบพระคุณความช่วยเหลือทุกอย่างจาก นิติบุคคล อาคารลุมพินีเพลส พระรามเก้า อาคารA ที่คอยช่วยเหลือ ให้ข้อมูลต่างๆ และเสียสละเวลาให้สัมภาษณ์ อำนวยความสะดวกในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณความช่วยเหลือจาก เพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ทุกคน ไม่ว่าจะ เป็นในมหาวิทยาลัย หรือ ในบริษัทที่ทำงาน ที่คอยแนะนำ ให้ข้อมูล สนับสนุน เอื้อเฟื้อเวลาและคอยให้กำลังใจเสมอมา

ท้ายที่สุดขอขอบพระคุณครอบครัวที่คอยให้ความช่วยเหลือทุกอย่างเสมอมา กำลังกาย กำลังใจ กำลังทรัพย์ จนทำให้ผู้วิจัยสามารถสำเร็จการศึกษาตอบแทนพระคุณพ่อแม่ ได้ดังที่ตั้งใจ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	1
สารบัญภาพ	4
บทที่ 1 บทนำ	7
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	7
1.2 วัตถุประสงค์	12
1.3 ข้อตกลงในงานวิจัย.....	12
1.4 กรอบงานวิจัย	15
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ	16
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	16
1.7 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	16
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	17
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับวงจรชีวิตครอบครัว.....	17
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย	21
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย	24
2.4 แนวคิดของการอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก	26
2.5 งานวิจัยลักษณะที่เกี่ยวข้อง.....	27
บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	29
3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล	29

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	30
3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	32
3.4 กลุ่มประชากรเป้าหมาย.....	34
3.5 ผังการดำเนินงานวิจัย.....	35
3.6 สรุปผล และเสนอแนะ	35
3.7 วิธีการนำเสนอข้อมูล.....	36
3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล	36
บทที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ลุ่มพินีเพลส พระราม9 – รัชดา(เฟส1).....	37
4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	37
4.2 ข้อมูลที่ตั้ง, การคมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวก	38
4.3 แนวคิดของโครงการ	42
4.4 ข้อมูลของห้องชุดขนาดเล็กที่จะทำการศึกษา.....	44
4.5 พื้นที่ส่วนบุคคลอยู่อาศัย ห้องชุดขนาด 37 ตารางเมตร.....	47
4.6 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ.....	50
4.7 พื้นที่ส่วนบริการของโครงการ.....	53
บทที่ 5 ผลการศึกษา.....	54
5.1 ข้อมูลทั่วไป	55
5.1.1 อายุ.....	55
5.1.2 อาชีพ.....	56
5.1.3 รายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือน.....	57
5.1.4 ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด.....	58
5.1.5 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุด.....	59
5.1.6 ทัศนคติในการถือครองห้องชุด.....	60

5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ชีวิตประจำวัน	61
5.2.1 สถานที่ทำงาน	61
5.2.2 การเดินทางไปทำงาน	62
5.2.3 การมีที่อยู่อาศัยอื่น	63
5.2.4 การอยู่อาศัยในห้องชุด.....	64
5.2.5 เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในห้องชุดนี้.....	65
5.2.6 การย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัย.....	66
5.2.7 เหตุผลในการเลือกย้ายที่อยู่อาศัย.....	67
5.2.8 ระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย	68
5.2.9 รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ.....	69
5.2.10 เหตุผลในการไม่ย้ายที่อยู่อาศัย	70
5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต	71
5.3.1 ทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	71
5.3.2 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	72
5.3.3 ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	73
5.3.4 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต	74
บทที่ 6 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์และสรุปผลงานวิจัย.....	75
6.1 ข้อมูลทั่วไป สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้พักอาศัยในห้องชุด.....	76
6.2 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยและเป็นเจ้าของห้องชุด.....	77
6.2.1 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับอายุ	77
6.2.2 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับอาชีพ.....	78
6.2.3 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับรายได้	79
6.2.4 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด.....	80

6.2.5 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาการอยู่อาศัย ในห้องชุด.....	81
6.2.6 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับสถานที่ทำงาน.....	82
6.2.7 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการเดินทางไปทำงาน	83
6.2.8 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น	84
6.2.9 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการพักอาศัยในโครงการ	85
6.3 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัย	86
6.3.1 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ.....	86
6.3.2 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ	87
6.3.3 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้	88
6.3.4 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัย ในห้องชุด.....	89
6.3.5 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับระยะเวลาใน การอยู่อาศัย.....	90
6.3.6 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน...	91
6.3.7 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน...	92
6.3.8 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับการมีที่อยู่ อาศัยอื่น.....	93
6.3.9 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับการพักอาศัยใน โครงการ.....	94
6.4 เหตุผลของการไม่ย้ายที่อยู่อาศัย	95
6.4.1 ความสัมพันธ์ของเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ	95
6.4.2 ความสัมพันธ์ของเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ	96
6.4.3 ความสัมพันธ์ของเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้.....	97

6.4.4 ความสัมพันธ์ของเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับการพักอาศัยในโครงการ.....	98
6.5 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรหลักคือ เหตุผลของการย้ายที่อยู่อาศัยกับ อายุ อาชีพ รายได้ ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด.....	99
6.5.1 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ.....	99
6.5.2 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ.....	100
6.5.3 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้.....	101
6.5.4 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด.....	102
6.5.5 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด.....	103
6.6 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต.....	104
6.6.1 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับอายุ.....	104
6.6.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับอาชีพ.....	105
6.6.3 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับรายได้.....	106
6.6.4 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด.....	107
6.7 สรุปลักษณะของผู้ที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยและเจ้าของห้องชุด.....	108
6.8 สรุปลักษณะโดยทั่วไปของผู้ที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัย.....	108
6.9 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต.....	110
6.10 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา.....	112
6.11 ข้อเสนอแนะเรื่องประเภทของอสังหาริมทรัพย์.....	112
6.12 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป.....	112
รายการอ้างอิง.....	113
ภาคผนวก.....	114
ภาคผนวก ก.....	115
ภาคผนวก ข.....	120

ภาคผนวก ค 122

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 129



สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม	55
ตารางที่ 2 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	56
ตารางที่ 3 รายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม	57
ตารางที่ 4 ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม	58
ตารางที่ 5 ระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	59
ตารางที่ 6 กรรมสิทธิ์ของผู้ตอบแบบสอบถาม	60
ตารางที่ 7 สถานที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม	61
ตารางที่ 8 การเดินทางไปทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม	62
ตารางที่ 9 การมีที่อยู่อาศัยอื่นนอกเหนือจากห้องชุดนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	63
ตารางที่ 10 การอยู่อาศัยในห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	64
ตารางที่ 11 เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในห้องชุดนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม	65
ตารางที่ 12 การย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	66
ตารางที่ 13 เหตุผลในการเลือกเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม	67
ตารางที่ 14 ระยะเวลาที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	68
ตารางที่ 15 ระยะเวลาที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	69
ตารางที่ 16 เหตุผลในการไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	70
ตารางที่ 17 ทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม	71
ตารางที่ 18 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม	72
ตารางที่ 19 ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม	73
ตารางที่ 20 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตของผู้ตอบแบบสอบถาม	74
ตารางที่ 21 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับอายุ.....	77
ตารางที่ 22 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับอาชีพ	78

ตารางที่ 23	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับรายได้	79
ตารางที่ 24	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด	80
ตารางที่ 25	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุด.....	81
ตารางที่ 26	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับสถานที่ทำงาน	82
ตารางที่ 27	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับการเดินทางไปทำงาน.....	83
ตารางที่ 28	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น	84
ตารางที่ 29	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับการพักอาศัยในโครงการ	85
ตารางที่ 30	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ	86
ตารางที่ 31	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ	87
ตารางที่ 32	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้	88
ตารางที่ 33	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด	89
ตารางที่ 34	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับระยะเวลาในการอยู่อาศัย.....	90
ตารางที่ 35	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน	91
ตารางที่ 36	ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับการเดินทางไปทำงาน	92

ตารางที่ 37 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่ อยู่อาศัยกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น.....	93
ตารางที่ 38 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่ อยู่อาศัยกับการพักอาศัยในโครงการ	94
ตารางที่ 39 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ	95
ตารางที่ 40 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ	96
ตารางที่ 41 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้.....	97
ตารางที่ 42 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับการพักอาศัยใน โครงการ	98
ตารางที่ 43 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ	99
ตารางที่ 44 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ.....	100
ตารางที่ 45 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้.....	101
ตารางที่ 46 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยใน ห้องชุด	102
ตารางที่ 47 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาที่ คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย	103
ตารางที่ 48 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับอายุ .	104
ตารางที่ 49 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับ อาชีพ.....	105
ตารางที่ 50 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับ รายได้.....	106
ตารางที่ 51 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับผู้ ร่วมพักอาศัยในห้องชุด	107

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1 แสดงการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตามช่วงอายุของคนไทย.....	10
ภาพที่ 2 การเลื่อนชั้นที่อยู่อาศัย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์).....	11
ภาพที่ 3 แสดงการขยับย้ายที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน	12
ภาพที่ 4 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	16
ภาพที่ 5 แสดงโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา (เฟส1).....	33
ภาพที่ 6 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา	34
ภาพที่ 7 แสดงผังการดำเนินการวิจัย.....	35
ภาพที่ 8 แสดงแผนผังการวิเคราะห์ข้อมูล	36
ภาพที่ 9 แสดงทางเข้าหน้าโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา(เฟส1).....	37
ภาพที่ 10 แสดงผังรวมของโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา.....	38
ภาพที่ 11 แสดงผังพื้นที่ 6 ของโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา	38
ภาพที่ 12 แสดงผังพื้นที่ 7-22 ของโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา(เฟส1).....	38
ภาพที่ 13 แสดงแผนที่ของโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา.....	39
ภาพที่ 14 แสดงส่วนทางเข้าด้านหน้าโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9	40
ภาพที่ 15 แสดงส่วนทางเข้าด้านหน้าและป้อมยามโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา.....	41
ภาพที่ 16 แสดงส่วนด้านหน้าอาคาร A โครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา.....	41
ภาพที่ 17 แสดงแนวความคิด LPN GREEN ของโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัชดา.....	43
ภาพที่ 18 แสดงผังห้องชุดขนาด 33.50 ตารางเมตรของโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัช ดา(เฟส1)	44
ภาพที่ 19 แสดงผังห้องชุดขนาด 37.00 ตารางเมตรของโครงการ ลุ่มพินิเพลส พระราม 9 - รัช ดา(เฟส1)	44
ภาพที่ 20 แสดงส่วนของชั้นวางทีวีด้านหน้าห้องพัก.....	45

ภาพที่ 21	แสดงส่วนของโซฟา Built-in มีที่เก็บของด้านล่าง	45
ภาพที่ 22	แสดงส่วนประตูปานเลื่อนกันห้องนอนและห้องนั่งเล่น.....	45
ภาพที่ 23	แสดงส่วนของห้องนอน	46
ภาพที่ 24	แสดงส่วนของอ่างล้างหน้าในห้องน้ำ	46
ภาพที่ 25	แสดงส่วนของที่อาบน้ำในห้องน้ำ.....	46
ภาพที่ 26	แสดงส่วนของพื้นที่ห้องนั่งเล่น	47
ภาพที่ 27	แสดงส่วนของพื้นที่โต๊ะทำงานที่เชื่อมต่อกับห้องนอน	47
ภาพที่ 28	แสดงส่วนของห้องน้ำ.....	48
ภาพที่ 29	แสดงส่วนของพื้นที่ครัวที่เชื่อมต่อกับระเบียง	48
ภาพที่ 30	แสดงส่วนของพื้นที่โต๊ะกินข้าวระหว่างห้องน้ำและห้องครัว	49
ภาพที่ 31	แสดงส่วนของห้องนอน.....	49
ภาพที่ 32	แสดงส่วนล็อบบี้ของอาคาร A และบรรยากาศภายในล็อบบี้.....	50
ภาพที่ 33	แสดงส่วนของห้องเอนกประสงค์ของโครงการและจุดจอดรถ รับ-ส่ง รถตู้บริการ	50
ภาพที่ 34	แสดงส่วนพื้นที่สนามเด็กเล่นของโครงการ	50
ภาพที่ 35	แสดงส่วนพื้นที่สระว่ายน้ำของโครงการและห้องออกกำลังกาย.....	51
ภาพที่ 36	แสดงส่วนพื้นที่ห้องซาวน่าและสตีมของโครงการ.....	51
ภาพที่ 37	แสดงพื้นที่สวนหย่อมบนชั้น 6 ของโครงการ.....	51
ภาพที่ 38	แสดงพื้นที่สวนหย่อมที่เชื่อมระหว่างอาคาร AB และ อาคาร CD.....	52
ภาพที่ 39	แสดงพื้นที่สวนหย่อมด้านหลังอาคาร CD และพื้นที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง.....	52
ภาพที่ 40	แสดงทางเข้า - ออก ด้านหลังของโครงการ	52
ภาพที่ 41	แสดงส่วนของร้านสะดวกซื้อและร้านอาหารของโครงการ	53
ภาพที่ 42	แสดงส่วนของร้านซัก อบ รีด จุดบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และตู้น้ำดื่มหยอด เหรียญของโครงการ	53
ภาพที่ 43	แสดงพื้นที่จอดรถยนต์และที่จอดรถมอเตอร์ไซด์ของอาคาร A และ B.....	53

ภาพที่ 44 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกรอบๆโครงการ..... 110



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับตั้งแต่ต้นปีถึงเดือน ต.ค. 2555 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมากกว่า 130 โครงการ รวมประมาณ 5.2 หมื่นหน่วย น่าสนใจอย่างยิ่งว่าจากจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปีนี้มีหน่วยที่มีขนาดเล็กกว่า 30 ตารางเมตรอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้วิจัยจะเรียกคอนโดมิเนียมขนาดเล็กนี้ว่า ห้องชุดขนาดเล็ก

เมื่อหลายปีที่แล้วหากเราพูดถึงคอนโดมิเนียมขนาดเล็กเรามักหมายถึงคอนโดมิเนียมแบบสตูดิโอหรือแบบหนึ่งห้องนอน ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 30-35 ตารางเมตร แต่มาในช่วง 2-3 ปีหลังคอนโดมิเนียมขนาดเล็กดังกล่าวเริ่มมีขนาดเล็กลงเรื่อยๆจาก 30 ตารางเมตร เล็กลงหรือต่ำกว่านั้นเป็น 28 ตารางเมตร 26 ตารางเมตร ไหล่จนเหลือ 22.5 ตารางเมตรและ 21 ตารางเมตร อันเนื่องมาจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของเมืองและต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ทำให้ราคาขายห้องคอนโดมิเนียมต่อตารางเมตรเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วยโดยราคาที่ถูกที่สุดในกรุงเทพฯและปริมณฑลเริ่มจะเป็นราคา 6-9 หมื่นบาทหรือแตะแสนกว่าบาทต่อตารางเมตร ทำให้ผู้ประกอบการซึ่งต้องการผลิตสินค้าราคาตามใจตลาดระดับกลางล่าง โดยให้มีราคาต่อหน่วยต่ำกว่า 2 ล้านบาทจึงต้องหดพื้นที่ของคอนโดมิเนียมที่มีขนาดเล็กอยู่แล้วให้เล็กลงกว่าเดิม

จากสถิติการเปิดหน่วยคอนโดมิเนียมใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในรอบ 3 ปีไตรมาสแรก ของปี 2555 พบว่ามีคอนโดมิเนียมขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร เปิดขายใหม่มากถึงประมาณ 2 ใน 3 ของหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ทั้งหมด โดยในจำนวนนี้สัดส่วนคอนโดมิเนียมที่มีขนาดเล็กต่ำกว่า 26 ตารางเมตรมีมากขึ้นเรื่อยๆโดยมีมากถึงเกือบ 2 หมื่นหน่วยโดยเฉพาะในเขตรอยต่อกับพื้นที่กรุงเทพฯชั้นในซึ่งราคาซื้อขายที่ดินแพงขึ้นมาก ในเมืองใหญ่ทั่วโลกที่มีประชากรหนาแน่นและราคาที่ดินแพงมากในต่างประเทศก็มีปรากฏการณ์เกิดขึ้นของคอนโดมิเนียมขนาดเล็กเช่นเดียวกัน โดยเฉพาะเมืองใหญ่ของสหรัฐและแคนาดาที่ตั้งอยู่ชายฝั่งมหาสมุทรแปซิฟิกหรือมหาสมุทร

แอตแลนติก ทำให้ไม่สามารถขยายพื้นที่ออกไปได้อีก เนื่องจากฟากหนึ่งติดทะเลและอีกฟากหนึ่งติดภูเขาหรือเมืองใหญ่อื่นๆ เช่น นิวยอร์ก ซานฟรานซิสโก แวนคูเวอร์ ฯลฯ พื้นที่เมืองเหล่านี้จะมีราคาที่ดินแพงมากขึ้นเรื่อยๆขนาดของที่อยู่อาศัยก็จะเล็กลงเรื่อยๆเช่นกัน

สถาบัน Urban Land Institute ในวอชิงตัน ได้ทำการสำรวจพบว่าคนอเมริกันรุ่นใหม่บางส่วนมองว่าทำเลที่ตั้งหรือ Location เป็นปัจจัยที่สำคัญกว่าเรื่องขนาดของบ้าน โดยคิดว่าบ้านเป็นสถานที่สำหรับ “Live out of” หรือเป็นฐานในการติดตัวตัวเองออกไปใช้ชีวิตภายนอกแทนที่จะเป็นสถานที่สำหรับ “Live in” หรือซื้ออยู่อาศัยและจะยอมแลกความอึดอัดของขนาดห้องคอนโดมิเนียมที่เล็กลงกับความสะดวกสบายในการเดินทางด้วยขนส่งมวลชนของเมือง

คนรุ่นใหม่เหล่านี้มีแบบแผนในการใช้ชีวิตหรือ Lifestyle สมัยใหม่แตกต่างจากคนรุ่นเดิมด้วย บางคนยังมองว่าการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมกลางใจเมืองเป็นการช่วยอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมด้วย เพราะไม่ต้องใช้วัสดุอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยมากเหมือนการอยู่ในบ้านขนาดใหญ่โตซึ่งใช้พื้นที่มาก คอนโดมิเนียมขนาดเล็กหรือห้องชุดขนาดเล็กจึงเป็นปรากฏการณ์ปัจจุบันและอนาคตของเมืองใหญ่ซึ่งที่ดินมีราคาแพงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยผู้ซื้อที่เน้นทำเลที่ตั้งของโครงการมากกว่าความสะดวกสบายภายในห้องและใช้เวลาในห้องน้อยลงเมื่อเทียบเวลาที่ใช้ออกนอกห้องเนื่องจากมีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่แตกต่างไปจากคนรุ่นก่อน บางทีในห้องพักอาศัยอาจจะมีแค่สิ่งจำเป็นในชีวิตมนุษย์เท่านั้น คือ ห้องน้ำและห้องนอน

ซึ่งจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยที่ผ่านมา มีเรื่องที่น่าสนใจซึ่งเกี่ยวกับสิ่งที่กล่าวมาข้างต้น ได้แก่ ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว : กรณีศึกษา หมู่บ้านอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ(พญา ตั้งไตรวัฒน์ 2545) ซึ่งได้สนใจในกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านนี้เนื่องจากเกิดขึ้นและมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยยาวนานถึง 40 ปี โดยได้พบว่ามีทั้งกลุ่มที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยเนื่องจากคนไทยนั้นค่อนข้างติดทำเล แต่จะมีการปรับเปลี่ยนหรือต่อเติมพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะกับการใช้งานและสมาชิกในครอบครัว

และในงานวิจัยเรื่อง “การวางแผนของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ในการเลือกเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ : กรณีศึกษา พื้นที่เขตห้วยขวาง” (ภัทรานิษฐ์ แสงรัฐกาญจนสิน 2555) ซึ่งสนใจในกลุ่มของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ที่เพิ่งเริ่มทำงานและยังไม่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นของตนเอง เพราะว่าผู้

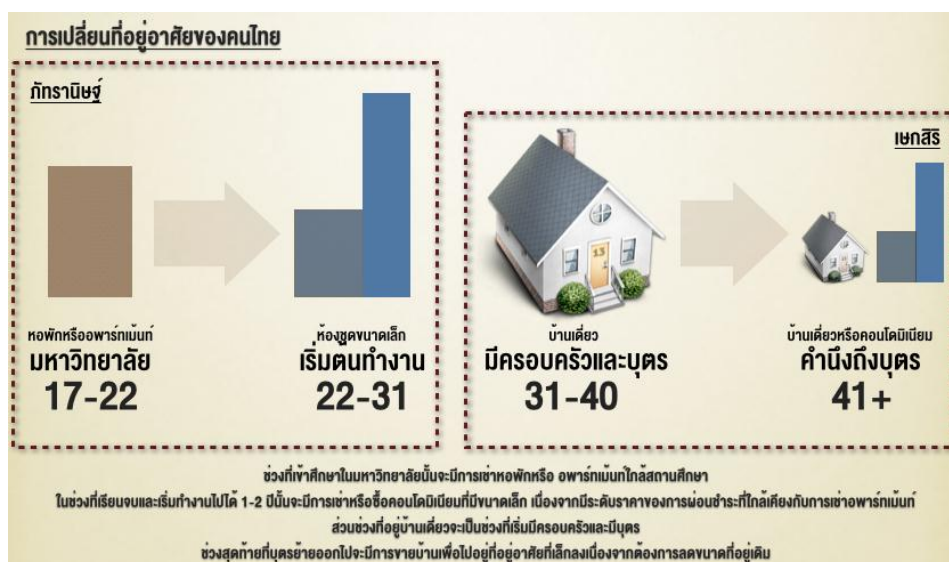
เช่าเหล่านี้เป็นกลุ่มเป้าหมายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปโดยพบว่าผู้เช่าที่มีการวางแผนจะซื้ออสังหาริมทรัพย์และไม่วางแผนจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ซึ่งการวางแผนนั้นแบ่งเป็น 3 กลุ่มคือ 1.ซื้อทันที 2.ระยะสั้น 3.ระยะยาว โดยลักษณะของผู้ที่จะซื้อนั้นเป็นผู้มีระดับรายได้มั่นคง หน้าที่การงานมั่นคง และมีผู้ร่วมผ่อนชำระเป็นคู่รักที่ยังไม่ได้แต่งงาน และสิ่งสำคัญในการเลือกซื้อคือ การเดินทางที่สะดวก สิ่งอำนวยความสะดวก และราคา ส่วนกลุ่มที่ไม่วางแผนจะซื้อนั้นเป็นผู้ที่มีรายได้ค่อนข้างน้อยและอาชีพที่ไม่มั่นคง และมีเหตุผลหลัก 3 ข้อคือ 1.คิดจะกลับภูมิลำเนา 2.ความไม่แน่นอนในอาชีพการงาน 3.คิดจะวางแผนหลังจากมีครอบครัวแล้ว

ซึ่งในงานวิจัยเรื่อง “ เหตุผลการฝากขายบ้านและรูปแบบบ้านใหม่ของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว : กรณีศึกษาผู้ฝากขายบ้านมือสองผ่านบริษัท บี.ซี.พี. เฮาส์ซิง จำกัด”(เชกสิริ ยางเดิม 2556) ศึกษาเรื่อง สาเหตุการขายบ้านของผู้ที่เคยครอบครองบ้านเดี่ยว ที่เชื่อว่าเมื่อมีที่อยู่อาศัยที่ดีและมีคุณภาพแล้วทำไมจึงจะขายเพื่อเปลี่ยนไปอยู่ที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งพบว่าคนไทยมีการขายบ้านเดี่ยวที่อยู่อาศัยมาได้ 3-10 ปี เนื่องจากค่านึงถึงบุตรในการเดินทางไปโรงเรียนจนกระทั่งจบการศึกษามหาวิทยาลัย และสาเหตุที่มาจากปัญหาทางสังคม เช่นการหย่าร้าง

จาก 3 งานวิจัยข้างต้นที่กล่าวมานั้นทำให้สามารถสรุปช่วงชีวิตของคนไทยออกมาได้ว่า แบ่งออกเป็น 4 ช่วง โดยแบ่งเป็น

- 1.ช่วงที่เข้าศึกษาในมหาวิทยาลัยนั้นเช่าหอพักหรืออพาร์ทเมนท์ใกล้สถานศึกษาโดยจะมีช่วงอายุอยู่ที่ 17-22 ปี
- 2.ช่วงที่เรียนจบและเริ่มทำงานจะมีการเช่าหรือซื้อห้องชุดในที่ที่มีขนาดเล็ก เนื่องจากระดับราคาใกล้เคียงกับการเช่า อพาร์ทเมนท์ ในช่วงนี้จะมีอายุที่ 22-31 ปี
- 3.ช่วงที่เริ่มแต่งงานมีครอบครัวและมีบุตรจะมีการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้นจากเดิม เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ห้องชุดที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิม ในช่วงนี้จะมีอายุอยู่ที่ 31-40 ปี

4. ช่วงสุดท้ายที่บุตรย้ายออกไปจะมีการขายบ้านหรือที่อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากอาจมีปัญหาคารหายาร้าง หรือ เพราะขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้นเนื่องจากสมาชิกลดลง และปัจจัยอื่น ๆ ที่มีการคำนึงถึงบุตรมากขึ้นในช่วงนี้จะมีอายุที่ 41 ปีขึ้นไป



ภาพที่ 1 แสดงการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตามช่วงอายุของคนไทย

จากข้อมูลดังกล่าวมาทั้งหมดทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจในช่วงที่อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก และ จะย้ายที่อยู่อาศัยในครั้งต่อไป เนื่องจากเป็นช่วงที่มีระดับรายได้เริ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ และ รูปแบบของที่อยู่อาศัยนั้นมีทางเลือกให้ค่อนข้างเยอะ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยต่างๆจะมาจากปัจจัยของผู้คนแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกันทั้งทางด้านสังคม เศรษฐกิจและเหตุผลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

โดยจากข้อมูลเกี่ยวกับการเลื่อนชั้นที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2548) มีข้อมูลว่าคนในทุกๆช่วงอายุจะมีการเปลี่ยนแปลงและขยายที่อยู่อาศัยไปตามการเปลี่ยนโครงสร้างของครอบครัวเพื่อตอบสนองความต้องการ โดยการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจะมีระดับที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆทั้งด้านราคา และขนาดของพื้นที่



ภาพที่ 2 การเลื่อนชั้นที่อยู่อาศัย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

ซึ่งจะทำให้ที่น่าสนใจมากที่สุดที่จะจับกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กมาวิเคราะห์ว่าสามารถใช้ชีวิตในห้องขนาดเล็กได้หรือไม่ อย่างไร รวมถึงความต้องการและเหตุผลต่างๆที่ทำให้ตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัย เพราะว่าในอนาคตคนกลุ่มนี้นั้นมีโอกาสที่จะย้ายที่อยู่อาศัยได้อีก ซึ่งจะกลายเป็นกลุ่มลูกค้าในอนาคตของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หากผู้ประกอบการสามารถเข้าถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจความต้องการรวมทั้งรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่คนกลุ่มนี้ต้องการได้ จะสามารถวางแผนในเรื่องของการตลาดและการผลิตสินค้าเพื่อนำมาตอบสนองให้กลุ่มผู้เป็นเจ้าของห้องชุดนี้กลายเป็นลูกค้าในอนาคตของผู้ประกอบการได้



ภาพที่ 3 แสดงการขยับย้ายที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน

1.2 วัตถุประสงค์

2.1 ศึกษาารูปแบบการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม9-รัชดา

2.2 ศึกษาเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม9 - รัชดา

2.3 ศึกษาระยะเวลาและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของผู้อยู่อาศัยใน ห้องชุดขนาดเล็ก กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม9 - รัชดา

1.3 ข้อตกลงในงานวิจัย

-ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

-เลือกโครงการเพื่อเป็นกรณีศึกษา โดยคัดเลือกจากเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในขอบเขตการวิจัย คือ ขนาดห้องพักอาศัยของคอนโดมิเนียม ระยะเวลาที่เปิดใช้งานของอาคาร เป็นต้น ซึ่งในการ คัดเลือกโครงการเพื่อเป็นกรณีศึกษานั้นมีขั้นตอนดังนี้

-คัดเลือกจากคอนโดมิเนียมที่มีการเปิดใช้งานมาแล้ว 3-5 ปีขึ้นไป เพื่อให้สอดคล้องกับสถิติ ของการเปลี่ยนมือคอนโดมิเนียมจากรถนาคและผลการศึกษาจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

-จากนั้นคัดเลือกจากขนาดห้องพักอาศัยที่มีขนาดเล็กจากเวลาเมื่อ 3-5 ปีที่แล้ว เพราะว่าในอดีตขนาดของห้องชุดขนาดเล็กนั้น ไม่ได้มีขนาดห้องพักอาศัยเท่าปัจจุบัน (ปัจจุบันจะมีขนาดเล็กกว่า) ขนาดห้องชุดจึงจะอยู่ในช่วง 30-38 ตารางเมตร

การศึกษาคั้งนี้ได้คัดเลือกอาคารชุดพักอาศัยของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากเป็นผู้นำและมีความเชี่ยวชาญในเรื่องของห้องชุดขนาดเล็กมากกว่าบริษัทอื่นๆ เนื่องจากเป็นผู้ริเริ่มการทำห้องชุดพักอาศัยในกลุ่มตลาดระดับกลาง-ล่าง ที่มีขนาดเล็กกว่าเจ้าอื่นๆจนได้รับการยอมรับจากผู้บริโภค ซึ่งสามารถเป็นเจ้าของห้องชุดได้ในทำเลที่ดีเพราะว่ามีพื้นที่ขนาดเล็ก ราคาจึงไม่สูงมากนักแต่ก็สามารถใช้ประโยชน์ใช้สอยได้อย่างครบครัน

จากนั้นจึงดูโครงการทั้งหมดที่ผ่านมาของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ซึ่งมีอยู่ทั้งหมด ณ ปัจจุบัน กว่า 57 โครงการ ในปี 2557 โดยจากโครงการทั้งหมด 57 โครงการ จะคัดเลือกเฉพาะโครงการที่เปิดใช้มาเป็นระยะเวลา 4-7 ปีแล้วเท่านั้นเนื่องจากข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยนั้น มักเกิดขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป 4-7 ปี จึงทำให้เหลือโครงการที่จะนำมาศึกษาทั้งหมดประมาณ 14 โครงการ

จากนั้นจึงคัดเลือกตามระดับของแบรนด์ต่างๆ ของ LPN ซึ่งห้องชุดขนาดเล็กที่ต้องการจะศึกษานั้น จากข้อมูลอ้างอิงผู้ที่อยู่อาศัยมักจะมีรายได้อยู่ในระดับปานกลาง กล่าวคือ จะเป็นผู้ที่เรียนจบการศึกษาจากมหาวิทยาลัยและเพิ่งเริ่มต้นทำงานได้ไม่นานนักจนถึงผู้ที่ทำงานมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งจะค่อนข้างตรงกับแนวคิดของแบรนด์ ลุมพินีเพลส เนื่องจากแบรนด์ ลุมพินีเพลสนั้นเป็นต้นแบบของซีดีคอนโดในพื้นที่จำกัดและมีราคาอยู่ในระดับกลางซึ่งตรงกับข้อมูลของกลุ่มประชากรที่ต้องการจะศึกษา

-ขอบเขตด้านเนื้อหา

การกำหนดตัวแปรที่ศึกษาแบ่งได้เป็น 3 ส่วน คือ

-ตัวแปรเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ชีวิตประกอบด้วย อายุ อาชีพ รายได้ การเดินทาง สถานภาพ สมาชิกในครอบครัว ภูมิสำเนา รูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย และระยะเวลาในการอยู่อาศัย

- ตัวแปรเกี่ยวกับเหตุผลที่ทำให้ย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย การเดินทาง ลักษณะครอบครัว ทำเล สิ่งอำนวยความสะดวก และสิ่งแวดล้อมโดยรอบ

- ตัวแปรด้านระยะเวลาและเหตุผลที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย รูปแบบของที่อยู่อาศัย ระดับราคา ทำเล ขนาดพื้นที่ใช้สอย และสิ่งอำนวยความสะดวก



1.4 กรอบงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปร	กลุ่มประชากร	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	การนำเสนองานวิจัย	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
ศึกษารูปแบบการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุในห้วงยุคขนาดเล็กลีก	อายุ รายได้ สถานภาพ สมชาติในครอบครัว ผู้มีฐานะ รูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัย การเดินทาง สถานะที่ทำงาน จำนวนวัน/สัปดาห์ที่ผู้สูงอายุในโครงการ	ผู้พักอาศัย	จากแบบสอบถาม	เชิงปริมาณด้วยวิธีแบบวิทยาศาสตร์ร่วมกับเชิงคุณภาพ	ข้อมูลของลักษณะการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุในห้วงยุคขนาดเล็กลีก ที่มีสถานะต่างกัน เพื่อนำไปวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลอื่น
ศึกษาเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุในห้วงยุคขนาดเล็กลีก	การเดินทาง ลักษณะครอบครัว ทัศนคติที่พึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก ความพึงพอใจ	ผู้พักอาศัย ที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย	จากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์เชิงลึก	เชิงปริมาณด้วยวิธีแบบวิทยาศาสตร์ร่วมกับเชิงคุณภาพ	เหตุผลของการย้ายที่อยู่อาศัยของแต่ละคน ที่ไม่เหมือนกัน ในแต่ละช่วงอายุ หรือสถานภาพและอื่นๆ
ศึกษาระยะเวลาและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของผู้สูงอายุในห้วงยุคขนาดเล็กลีก	ประเภทของที่อยู่อาศัย ราคาค่าเช่า ค่าใช้จ่าย ค่าเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย	ผู้พักอาศัย ที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย	จากแบบสัมภาษณ์เชิงลึก	เชิงคุณภาพด้วยการสัมภาษณ์ เหตุผลเชิงลึก	ผู้ประกอบการสามารถนำสินค้า มาเสนอได้อย่างแม่นยำ เพราะทราบถึง ระยะเวลาการเตรียมตัว และรูปแบบของ ที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

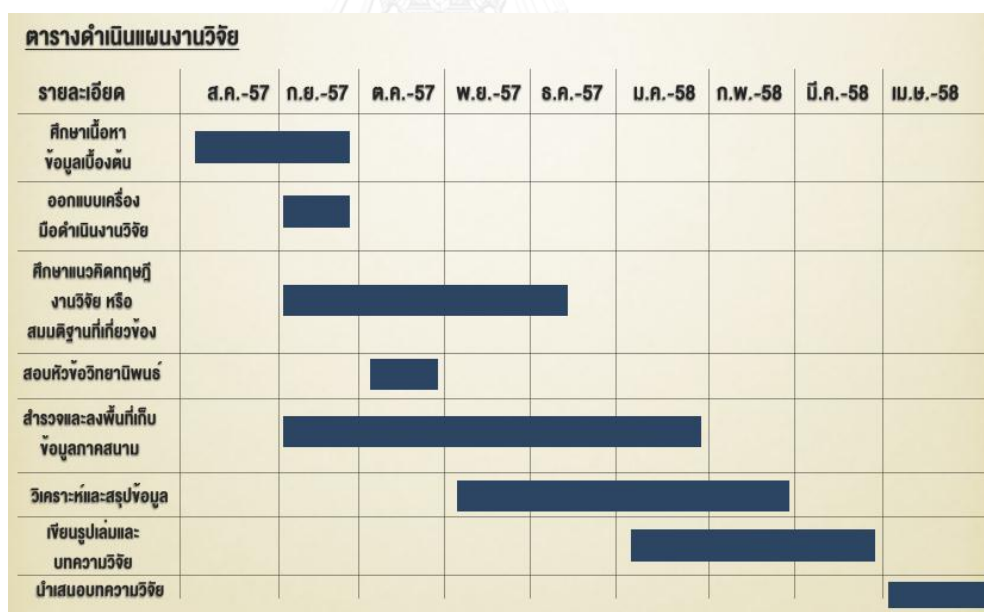
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.ห้องชุดขนาดเล็กจากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ หมายถึง ห้องชุดที่มีขนาดห้องพักอาศัย 30.00 - 38.00 ตารางเมตร เนื่องจากเป็นห้องชุดขนาดเล็กของตลาดที่อยู่อาศัยในอดีตเมื่อ 3-5 ปีที่แล้ว(ปัจจุบันจะเป็น 21.5 ตารางเมตรในปี 2557)

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.ผู้ประกอบการสามารถวางแผนการตลาดเพื่อผลิตสินค้าตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กในอนาคตได้

1.7 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย



ภาพที่ 4 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก : กรณีศึกษาลุมพินีเพลส พระราม9 - รัชดา เป็นการศึกษาภายใต้กรอบแนวความคิดในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย การเลือกที่อยู่อาศัยรวมถึงแนวความคิดของห้องชุดขนาดเล็กและรวมถึงการศึกษาจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับวงจรชีวิตครอบครัว

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย

2.4 แนวความคิดของการอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก

2.5 งานวิจัยลักษณะที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับวงจรชีวิตครอบครัว

จากแนวคิดเรื่องวงจรชีวิตของครอบครัวที่มีสมาชิก5คน(Life cycle of a five- person family) ของสถาบัน Pratt Institute school of Architecture สามารถสรุป ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยกับวงจรชีวิตครอบครัวในสังคมตะวันตก ซึ่งจากความสัมพันธ์ทางครอบครัวสามารถนำมาสู่การย้ายที่อยู่อาศัยของบุคคลได้ ดังนี้

ระยะที่ 1 คือ ระยะการเริ่มสร้างครอบครัวของสามี-ภรรยา ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของครอบครัว ซึ่งมีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ 5 ประเภท คือ พื้นที่สำหรับนอน พื้นที่สำหรับห้องน้ำและพื้นที่

ซักล้าง พื้นที่สำหรับครัว พื้นที่สำหรับรับประทานอาหาร และพื้นที่สำหรับนั่งเล่น ทั้งนี้ทั้ง 5 ส่วนอาจรวมอยู่ในห้องเดียว ซึ่งเป็นการเริ่มชีวิตแต่งงาน

ระยะที่ 2 คือ เมื่อมีบุตรเกิดขึ้นคนแรกซึ่งมีความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นมาคือพื้นที่สำหรับนอน

ระยะที่ 3 คือ เมื่อมีบุตรคนที่ 2 เริ่มมีความต้องการพื้นที่เพิ่มหลายส่วนและพื้นที่เก็บของ

ระยะที่ 4 คือ ระยะเมื่อบุตรคนที่ 3 เกิดขึ้น ความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นได้แก่ห้องนอน รวมไปถึงพื้นที่ห้องน้ำและพื้นที่ซักล้างที่ต้องขยายตาม

ระยะที่ 5 คือ ระยะเมื่อบุตรทั้ง 3 คนเติบโตแต่ยังอาศัยอยู่กับบิดา มารดาเป็นช่วงที่ ครอบครัวขยายตัวมากที่สุด ระยะนี้มีความต้องการพื้นที่พักผ่อนขยายเพิ่ม

ระยะที่ 6 เป็นระยะที่บุตรคนที่ 1 เติบโตและต้องออกไปใช้ชีวิตของตนเอง ไม่ว่าจะเรียนหนังสือ ทำงาน หรือมีครอบครัว ซึ่งปริมาณสมาชิกในครอบครัวลดลง พื้นที่ใช้สอยจึงลดลง สำหรับห้องนอนของบุตรคนแรกที่มีความจำเป็นลดลง

ระยะที่ 7 เป็นระยะที่บุตรคนที่ 2 ออกจากบ้านไปใช้ชีวิตของตนเอง สมาชิกในบ้านจะเหลือน้อยลงไปอีก พื้นที่ใช้สอยห้องนอนของบุตรคนที่ 2 จะว่าง

ระยะที่ 8 เป็นระยะที่บุตรคนที่ 3 ออกจากบ้านไปใช้ชีวิตของตนเอง สมาชิกในบ้านจะเหลือเพียงแค่ 2 คนเท่านั้นคือบิดาและมารดาพื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นสำหรับครอบครัวจะลดลงมากพื้นที่ที่ยังคงอยู่คือพื้นที่เก็บของที่มีความจำเป็น

ระยะที่ 9 เป็นระยะที่คู่สามี-ภรรยาคนใดคนหนึ่งเสียชีวิต ทำให้เหลือเพียงคนเดียว ความต้องการ ในการใช้พื้นที่ของคนคนเดียวจะน้อยกว่าช่วงชีวิตคู่ในระยะแรกเริ่ม(Arlene Harder)

Jay Haley กล่าวว่ารูปแบบวัฏจักรชีวิตครอบครัว 6 ระยะ ซึ่งมีความแตกต่างกันทางด้านอารมณ์และกระบวนการเปลี่ยนแปลงทางร่างกาย โดยสามารถจำแนกทั้ง 6 ระยะ ได้ดังนี้

1. ช่วงคนหนุ่มสาวแยกตัวออกมาจากครอบครัวย้ายออกจากบ้านช่วงนี้เป็นช่วงที่คนหนุ่มสาวเริ่มมีความคิดและตัดสินใจด้วยตนเอง ความคิดความเชื่อพฤติกรรมต่างๆ ของคนกลุ่มนี้จะไม่ ขึ้นอยู่กับผู้ปกครองอีกต่อไป และเริ่มมีอิสระทางการเงินของตนเอง

2. เข้าสู่การใช้ชีวิตคู่ ทั้งที่สมรสกันและอยู่อาศัยเป็นคู่แต่ยังไม่สมรส ช่วงนี้มีการปรับตัวเข้าสู่ภาวะการใช้ชีวิตคู่ของคน 2 คน มีการคำนึงถึงอนาคตและรับผิดชอบร่วมกัน มีกลุ่มสังคมทั้งเพื่อนและครอบครัวที่ขยายวงกว้างขึ้นจากทั้งสองฝ่าย

3. เป็นช่วงที่มีบุตรคนแรกและบุตรยังเล็ก ช่วงนี้ต้องเตรียมพื้นที่สำหรับสมาชิกที่เพิ่มขึ้นมา ต้องพร้อมทั้งด้านที่อยู่อาศัยและการเงินเพื่อรองรับสมาชิกที่เพิ่มขึ้นมา

4. เป็นช่วงที่ครอบครัวมีบุตรเข้าสู่วัยรุ่นและยังอาศัยอยู่กับครอบครัว ช่วงนี้เป็นระยะที่ครอบครัวต้องมีความยืดหยุ่นเพิ่มขึ้นในการอยู่อาศัยร่วมกัน เพราะวัยรุ่นมีอารมณ์และความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป และเริ่มมีความต้องการก้าวข้ามวัยเด็กที่อาศัยการตัดสินใจของพ่อแม่ ในขณะที่ผู้ปกครองจะให้ความสำคัญไปที่การใช้ชีวิตวัยกลางคน ซึ่งยังคงต้องเอาใจใส่ทั้งพ่อแม่ผู้สูงอายุของตนเองและเลี้ยงดูบุตรของตนเอง ช่วงนี้จึงเป็นช่วงที่คู่สมรสที่เป็นผู้ปกครองต้องรับภาระหนัก หรือเรียกอีกอย่างได้ว่าเป็น Sandwich Generation

5. เป็นช่วงที่บุตรแยกออกจากครอบครัวไปใช้ชีวิตของตนเอง ซึ่งชีวิตบุตรจะไปตรงกับช่วงระยะแรกของคนหนุ่มสาวที่กล่าวข้างต้น ครอบครัวผู้ปกครองภาระลดลง หรือหมดภาระบุตร

6. ช่วงวัยเกษียณและสูงอายุ ช่วงนี้อาจกลับเข้าสู่สถานะชีวิตคู่หรือชีวิตคู่สิ้นสุดลงจากการตายของอีกฝ่าย เตรียมพร้อมสำหรับชีวิตป็นปลายที่เหลืออยู่จนกระทั่งเสียชีวิต

ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงวัฏจักรชีวิตครอบครัวที่เกิดขึ้นแต่ละครอบครัวอาจไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกันทุกครอบครัว บางครอบครัวอาจเกิดระยะการเปลี่ยนแปลง 2 แบบในช่วงเวลาเดียวกัน เช่น บุตรคนแรกออกไปใช้ชีวิตของตนเองขณะที่ในเวลาเดียวกันบุตรอีกคนอย่างเข้าสู่วัยรุ่น

รศ. สุปัญญา ไชยชาญ กล่าวถึงวัฏจักรชีวิตครอบครัว (Life Cycle Family) ที่สอดคล้องกับทางการตลาด ตั้งแต่เริ่มต้นชีวิตครอบครัวจนกระทั่งสิ้นสุด วัฏจักรชีวิตครอบครัวแบ่งออกเป็น 5 ช่วง ซึ่งแต่ละช่วงมีพฤติกรรมที่แตกต่างกันออกไป ดังนี้

1. ช่วงหนุ่มสาวเป็นโสด ช่วงนี้มีข้อจำกัดด้านการใช้นิยมน้อยแม้ว่าเงินจะถูกจำกัดจำกัดก็ตาม มีความสนใจเรื่องแฟชั่น เสื้อผ้า การท่องเที่ยว งานสังคมต่างๆ มีความต้องการสินค้าเครื่องใช้ต่างๆ อย่างอิสระ

2. ช่วงแต่งงานมีครอบครัว(แต่ยังไม่มีบุตร) เป็นระยะของการสร้างฐานะทางครอบครัว ใช้จ่ายอย่างคุ่มค่ามากขึ้น โดยใช้ของที่ดูดีมีราคา มีการวางแผนอนาคต ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยวหรือคอนโดมิเนียม เป็นต้น

3. ช่วงมีบุตรและเลี้ยงดูบุตร ผู้บริโภคในช่วงนี้โดยทั่วไปจะมีฐานะทางการเงินและสังคมที่ดีขึ้น บางรายอาจต้องขยับขยายบ้านให้กว้างขวางขึ้น ซื้อรถคันใหม่ให้ใหญ่ขึ้นสำหรับทุกคนในครอบครัว ต้องจัดสรรเงินเป็นค่าใช้จ่ายของบุตรและเมื่อบุตรโตขึ้นแต่ยังอยู่ในบ้านเดียวกัน ค่าใช้จ่ายภายในบ้านจะเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะสินค้าอุปโภคบริโภค

4. ช่วงบุตรแยกออกไป ครอบครัวจะเหลือเพียงสามีภรรยาซึ่งถ้ายังไม่เกษียณอายุช่วงนี้จะเป็นช่วงที่ฐานะการเงินมั่นคงและอำนาจการซื้อสูงมาก เพราะไม่มีค่าใช้จ่ายเรื่องบุตร มีการหันไปสนใจงานอดิเรกด้านต่างๆ เช่น กีฬา ของสะสม นอกจากนี้อาจคำนึงถึงการนำเงินที่มีอยู่ไปลงทุน บริการด้านการเงินอาจเป็นสิ่งที่คนในช่วงชีวิตนี้ต้องการ

5. ช่วงสิ้นสุดชีวิตครอบครัว เป็นระยะที่ต้องกลับมาใช้ชีวิตคนเดียวอาจด้วยสาเหตุ การตายของคู่สมรสหรือการหย่าร้างก็ได้ ถ้ายังมีงานทำอยู่ชีวิตช่วงนี้จะมีความมั่นคงทางการเงินและอำนาจซื้อสูงอยู่ ลักษณะการอยู่อาศัยถ้าลูกหลานไม่ได้ย้ายกลับมาอยู่ด้วย ก็อาจขายบ้านหลังเดิมที่ใหญ่เกินไปแล้วไปซื้อหลังใหม่ที่เล็กลงหรือย้ายไปอยู่กับลูกหลานแทน

สรุปได้ว่า วงจรชีวิตของครอบครัวนั้นมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงและการเลือกที่อยู่อาศัยเป็นอย่างสูง ซึ่งตัวแปรที่สำคัญ คือ จำนวนสมาชิกของครอบครัวนั้นมีผลต่อการตัดสินใจอย่างมาก จะเห็นได้ว่าแต่ละช่วงของชีวิตครอบครัวนั้นมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันตามเหตุผลหรือความจำเป็นบางอย่างในขณะช่วงอายุนั้นๆ บางช่วงอาจต้องการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่เพื่อรองรับสมาชิกครอบครัว แต่บางช่วงอาจต้องการที่อยู่อาศัยที่เล็กลงเนื่องจากสมาชิกครอบครัวเช่นกัน รวมถึงเรื่องพฤติกรรมที่แตกต่างกันในแต่ละช่วงวัยทั้งด้านการใช้ชีวิต การใช้จ่าย ความชอบที่เปลี่ยนไปก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญของการเปลี่ยนแปลง และเรื่องสังคมกับวัฒนธรรมบางอย่างที่แตกต่างกันก็นำมาซึ่งการตัดสินใจเลือกหรือเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผลที่ไม่เหมือนกัน

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

(ศุภวัทย์ พลายน้อย และเนาวรัตน์ พลายน้อย) กล่าวว่า ทฤษฎีการตัดสินใจย้ายถิ่น ในระดับจุลภาค (Micro- level decision-making Framework) ใช้ปัจจัยทางสังคมและจิตวิทยา ประชากร ในการอธิบาย คือ การย้ายถิ่นนั้นขึ้นอยู่กับผลที่บุคคลคาดว่าจะได้รับจากการย้ายซึ่งอยู่กับ ปัจจัย 2 ประการ ได้แก่ คุณค่าและเป้าหมายที่จะได้รับ ตัวอย่างเช่น ความสะดวกสบาย ความเป็น ตัวเอง ความมั่งคั่งทางสังคม ซึ่งถ้าหากผลที่จะได้รับอยู่ในระดับสูงก็จะส่งผลให้เกิดแนวโน้มการย้าย มากขึ้น เช่นกัน การย้ายลักษณะนี้เรียกว่า Instrumental Behavior การย้ายถิ่นจะนำมาซึ่งที่ที่บุคคล ประสงค์

Davanzo & Morrision กล่าวว่า ตามปกติการย้ายถิ่นจะเกิดขึ้นโดยการเปรียบเทียบ “Location Specific Capital” ระหว่างต้นทางและปลายทาง เช่น ผู้ที่มีชื่อเสียง มีทรัพย์สินมากก็ มักจะไม่ย้ายไปจากที่อยู่เดิม ถ้าหากจำเป็นต้องย้ายไปก็มักจะย้ายกลับมา เพราะหากย้ายไปอยู่ที่อื่น นานๆ สิ่งต่างๆ ที่มีอยู่เดิมก็จะเสื่อมค่าลง ส่วนผู้ที่มีสิ่งผูกพันอาจจะเป็นทรัพย์สินสมบัติ หรือความมีชื่อเสียงในถิ่นที่อยู่เดิมน้อย จะมีโอกาสย้ายถิ่นสูงกว่าผู้ที่มีสิ่งผูกพันดังกล่าวมากกว่า 11

แนวคิดการย้ายถิ่นของ Speare, Goldstein และ Frey ที่กล่าวไว้ว่าการย้ายถิ่นเป็นผลจาก กระบวนการพิจารณาอย่างต่อเนื่อง (Ongoing decision making process) ซึ่งสามารถ แบ่ง กระบวนการออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่

1. ความต้องการย้ายถิ่นที่อยู่ (desire to consider moving) ซึ่งเป็นผลมาจากความไม่พอใจที่มีต่อสิ่งต่างๆ ในที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัยเพื่อนบ้าน ความลำบากในการเดินทางตลอดจน สภาพแวดล้อมอื่นๆ โดยความไม่พอใจต่อสิ่งต่างๆ จนเกินขีดระดับความอดทนของบุคคล จึงทำให้เกิด การพิจารณาย้ายถิ่นเกิดขึ้น

2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (selection of an alternative location) เมื่อเกิดความไม่พอใจ ในที่อยู่อาศัยเดิม ผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ซึ่งอาจมีการพิจารณาที่อยู่ใหม่ มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยจะพิจารณาว่าแหล่งที่อยู่ใดสามารถตอบโจทย์ให้ประโยชน์มากที่สุด ทั้งนี้ การพิจารณาอาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้และการรับรู้ข่าวสารในท้องที่ใหม่ของแต่ละ บุคคล

3. การตัดสินใจย้ายอยู่ (decision to move or to stay) จะเกิดการพิจารณาผลประโยชน์เปรียบเทียบระหว่างที่อยู่ใหม่และที่อยู่เดิม ซึ่งเมื่อพิจารณาว่าประโยชน์ที่จะได้รับจากที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตมีมากกว่า จะเกิดการย้ายขึ้น¹²

(ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2547) ได้อธิบายถึงการย้ายที่อยู่อาศัยว่า ย่อมส่งผลต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัย การศึกษาการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่ของบุคคลมีประโยชน์ต่อการประเมินการตัดสินใจของบุคคลโดยสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลบางประการ เช่น ถูกไล่ที่
2. การปรับฐานะทางสังคม เช่น การแต่งงาน, ตาย, หย่าร้าง, เปลี่ยนแปลงงานหรือรายได้ครัวเรือนเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป เช่น มีสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น
4. เกิดแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมือง โดยจากเหตุผลที่ได้กล่าวมาสามารถจำแนกการย้ายออกเป็น 2 แบบ คือ ย้ายโดยถูกบังคับและย้ายโดยสมัครใจ ซึ่งจัดว่าเป็นแรงกระตุ้น 2 ประเภท คือ แรงกระตุ้นอันไม่พึงปรารถนาและ แรงกระตุ้นอันปรารถนา

1.แรงกระตุ้นที่พึงไม่ปรารถนาได้แก่

- 1.1 ขนาดของที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจเกิดขึ้นเมื่อมีบุตรหรือเมื่อแก่ชราที่มีผลต่อขนาดการใช้ พื้นที่ของสมาชิกภายในบ้าน จึงต้องปรับขนาดบ้านให้พอดี
- 1.2 ราคาของบ้าน การปรับขึ้นค่าเช่าอาจนำมาซึ่งความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือมีฐานะที่ขึ้นจึงต้องการที่อยู่อาศัยที่ยกระดับฐานะของตนเอง
- 1.3 สภาพบ้านและที่อยู่อาศัย เช่น ความสะอาด ปราศจากสิ่งรบกวน
- 1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง เช่น แหล่งที่ทำงาน การรับบริการต่างๆ โรงเรียน ซึ่งบางครั้งขึ้นอยู่กับความพึงพอใจและปัจจัยอื่นๆ เช่น ใกล้แหล่งงาน แต่อาจมีมลภาวะเป็นพิษจึงไม่เหมาะสมที่จะอยู่ใกล้หรือขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของบุคคลในการใช้บริการต่างๆ

2. แรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา ได้แก่

2.1 ความหวังในเรื่องกินดีอยู่ดีความสะดวกสบายในแง่ทำเลที่ตั้งเช่นคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ ที่ตอบสนองความต้องการหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตรได้ดี

2.2 ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะสภาพแวดล้อมเป็นสิ่งที่สำคัญมากสำหรับการเติบโตของเด็ก เป็นปัจจัยให้คนชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

2.3 ความหวังเกี่ยวกับชื่อเสียงทางสังคมเกี่ยวกับวิถีชีวิตและชุมชนที่อาศัยอยู่ เช่น ละแวกบ้าน ในบริเวณชานเมืองที่เป็นบ้านราคาแพง เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี สังคมระดับเดียวกัน วยเดียวกัน เป็นต้น

3. แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

บางครั้งถึงแม้จะมีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยมากเพียงใดก็ตามแต่ก็อาจทำให้เกิดการระงับหรือหยุดการเคลื่อนย้ายไว้ เพราะมีแรงต้านทานที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการย้ายที่สูง เมื่อเปรียบเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อย้ายบ้าน ซึ่งนอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องแก่

3.1 ลักษณะการถือครอง ผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านจะมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้ที่เช่าอยู่อาศัย

3.2 ระยะเวลาอาศัย การอยู่อาศัยในแหล่งใดนานๆ จะทำให้ลดแนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะเมื่ออยู่อาศัยที่ใดนานจะเกิดความเคยชินกับที่เก่า ไม่อยากปรับตัวเข้ากับที่ใหม่อีก¹³

สรุปได้ว่า การย้ายที่อยู่อาศัยนั้นเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญของช่วงชีวิต เนื่องจากจะทำให้เกิดผลกระทบต่อวิถีในการดำเนินชีวิตประจำวันมาก รวมถึงสภาพสังคมของผู้ย้ายโดยเฉพาะการก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายจำนวนมากในระยะสั้นและระยะยาว นักวิชาการหลายท่านได้กล่าวถึงความหมายและเหตุผลของการย้ายที่อยู่อาศัยไว้มากมาย โดยสามารถสรุปได้ว่า ผู้คนมักจะมีการย้ายที่อยู่อาศัยเนื่องจากความไม่พอใจบางอย่างในที่อยู่อาศัยเดิมรวมกับความต้องการที่จะให้มาตอบสนองนั้นมีมากขึ้น มีความหวังว่าจะมีผลประโยชน์และสิ่งที่ดีกว่าเกิดขึ้นในที่อยู่อาศัยใหม่ที่จะย้ายไปโดยมีการชั่งน้ำหนักกับสิ่งเดิมที่ผูกพันอยู่จากที่อยู่อาศัยเดิมหากปัจจัยดังกล่าวมีแนวโน้มไปในทางที่ดีขึ้นก็จะส่งผลให้เกิดแนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยมากขึ้น(ชยวีร์ คีตวรนาฏ 2547)

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย

Kotler กล่าวถึงแนวคิดปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย สาเหตุของการย้ายถิ่นนั้น มา จาก 2 สาเหตุ

1. ปัจจัยในการผลักดัน คือ ความไม่พึงพอใจที่มีต่อที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมเดิมของบ้าน โดยการย้ายบ้านนั้นมี ข้อสรุปที่แตกต่างกันสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ

1.1 การย้ายบ้านโดยสมัครใจ ได้แก่

-ขนาดของครอบครัวที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น มีสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อพื้นที่ใช้สอยภายในครอบครัวที่จำเป็นสำหรับแต่ละคน

- สภาพแวดล้อมและสังคมโดยรอบ เช่นอยู่ใกล้ที่ทิ้งขยะหรือแหล่งน้ำเสียอาจส่งผลให้มูลค่าบ้านลดลง

- ลักษณะการอยู่อาศัยเดิม เช่น การเช่าบ้าน การเช่าคอนโดมิเนียม

- สภาพของบ้านเสื่อมโทรมลง

- รูปแบบหรือฟังก์ชันการใช้งานตัวบ้านไม่เป็นที่พึงพอใจอีกต่อไป

2. ปัจจัยในการดึงดูด คือ ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งได้เป็น

2.1 ปัจจัยหลัก

- ทำเลที่ตั้ง

- การออกแบบพื้นที่การใช้งาน จำนวนห้อง พื้นที่ใช้สอย

- คุณภาพของบ้าน เช่น คุณภาพการก่อสร้าง วัสดุที่ใช้

- สภาพแวดล้อมโดยรอบ

- การคมนาคม การเข้าถึงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางไปทำงานหรือโรงเรียน ตลาด โรงพยาบาล เป็นต้น

2.2 ปัจจัยรอง

- สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในอาคารหรือโครงการ เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สวน พนักงานรักษาความปลอดภัย เครื่องออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น เป็นต้น
- การลงทุนเชิงกำไรหวังเพิ่มมูลค่าในอนาคต เช่น การซื้อไว้ปล่อยเช่า การซื้อที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าในอนาคตเพื่อขาย

Alonso กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมืองทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือ ระยะทางไกลราคาที่ดินถูกลงแต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

- 1.ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย
- 2.รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
- 3.ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงาน แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1.รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กัน กล่าวคือ โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน ทำเลที่ตั้ง และความพอใจในที่อยู่ที่ต้องการขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่ายเพื่อครอบครอง

2.การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดิน การติดต่อเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

3.สถานภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ตามจำนวนสมาชิกที่มาก ขึ้นนอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ ก็เป็นที่

ได้รับความสนใจจากครอบครัวเช่นกัน ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายซึ่งบริเวณในเมืองและน่าจะเป็นที่พึงพอใจมากกว่าถึงแม้จะเป็นที่อยู่อาศัยขนาดเล็กกว่าก็ตาม

4. ปัจจัยอื่นๆที่นอกจากรายได้และการเข้าถึงแหล่งงานก็มีส่วนสำคัญในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยได้เช่นกัน เช่น การแบ่งแยกสีผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

สรุปได้ว่า การเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับตัวเองนั้น มีหลายปัจจัยที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องในการตัดสินใจ ซึ่งโดยปกติแล้วทุกคนมักจะเลือกที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งเป็นหลัก และจะโดนเรื่องความสามารถในการจ่ายเข้ามาเป็นตัวกำหนดเรื่องราคาส่วนปัจจัยอื่นๆเช่น การใช้งาน ความสวยงาม ก็จะเป็นเรื่องรองลงมา และจะมีปัจจัยในด้านอื่นๆเข้ามาเกี่ยวข้องด้วยเช่น สภาพสังคมอาจเข้ามาเป็นตัวกำหนดขนาดและคุณภาพของที่อยู่อาศัยในบางครั้ง เพราะมีผลเกี่ยวกับสภาพหน้าตา ฐานะในสังคม ส่วนปัจจัยอีกตัวหนึ่งที่เข้ามามีผลคือด้านเศรษฐกิจ ในความคิดด้านที่มองว่าเป็นเรื่องการลงทุนไว้ในอนาคต หรือเป็นอาจมองว่าเป็นการเก็บออม

2.4 แนวคิดของการอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก

คอนโดมิเนียมขนาดเล็กนั้นเริ่มเกิดขึ้นมาเมื่อหลายปีที่ผ่านมาด้วยเหตุผลจากที่ดินเหลือน้อยลงทุกที และที่ดินในเมืองที่มีทำเลที่ดีก็จะมีราคาที่สูงมากจึงทำให้จำเป็นต้องลดขนาดตารางเมตรของห้องชุดเพื่อให้ราคาดังกล่าวไม่สูงมากจนเกินไปที่จะเจาะกลุ่มตลาดได้หลายกลุ่มมากกว่าเลือกจับที่เฉพาะระดับสูง ซึ่งผู้ซื้อในปัจจุบันเริ่มเน้นทำเลที่ตั้งของโครงการมากกว่าความสะดวกสบายภายในห้องและพยายามใช้เวลาในห้องให้น้อยลงเมื่อเทียบกับเวลาที่ช้อยอยู่นอกห้อง เนื่องจากมีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่แตกต่างไปจากคนรุ่นก่อนบางทีในห้องพักอาศัยอาจจะมีแค่สิ่งจำเป็นในชีวิตของมนุษย์เท่านั้นก็ได้คือ ห้องน้ำและห้องนอน

งานวิจัยของสถาบัน Urban Land Institute ในวอชิงตัน ดี.ซี. ได้ทำการสำรวจพบว่าคุณอเมริกาคนรุ่นใหม่เริ่มมองว่าทำเลที่ตั้งหรือ Location เป็นปัจจัยที่สำคัญกว่าเรื่อง ขนาดของบ้าน โดยคิดว่าบ้านเป็นสถานที่สำหรับ "Live out of" หรือเป็นฐานในการติดตัวออกไปใช้ชีวิตภายนอก แทนที่จะเป็นสถานที่สำหรับ "Live in" หรือใช้อยู่อาศัยและจะยอมแลกความอึดอัดของขนาดห้องชุดในคอนโดมิเนียมที่เล็กลงกับความสะดวกสบายในการเดินทางด้วยขนส่งมวลชนภายในเมือง

(คุณจรัล เกษร 2558) กรรมการผู้จัดการ บริษัท พรสันติ กล่าวไว้ในการบรรยายที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่า การใช้ชีวิตอยู่ในห้องชุดขนาดเล็กนั้นสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่

เนื่องจากห้องพักอาศัยสำหรับคนรุ่นใหม่เป็นเพียงสถานที่หลบนอนเพื่อตื่นขึ้นมาทำงานในวันถัดไป และการปรุงอาหารก็มักไม่ได้เกิดขึ้นในห้องชุด เป็นเพียงการซื้ออาหารมาอุ่นกินเท่านั้น ซึ่งคนรุ่นใหม่ มักไม่ชอบการเดินทางที่ไกลและใช้เวลานานจึงมักยอมแลกกับขนาดห้องที่เล็กหน่อยแต่ก็สามารถเดินทางไปที่ทำงานได้สะดวกมากขึ้น และรูปแบบการใช้ชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กมัก ไม่ได้อยู่อาศัยหรือทำกิจกรรมมากมายเหมือนอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวแต่หากต้องการทำกิจกรรมก็สามารถทำได้ โดยส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท LPN นั้นจัดเตรียมไว้ให้ สำหรับผู้คนที่อยู่อาศัยในห้องชุดสามารถมาใช้ได้ทุกคน เปรียบเสมือนเป็นบ้านหลังใหญ่ที่มีทั้ง สวน สระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อน ห้องออกกำลังกาย ทำให้การอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กนั้นเหมือนอยู่ในห้องนอนของบ้านหลังใหญ่ หากอยากออกมาเดินเล่นก็ออกมาที่พื้นที่ส่วนกลาง ทำให้ไม่รู้สึกรอติดอยู่ในห้อง

2.5 งานวิจัยลักษณะที่เกี่ยวข้อง

(คนธ์พงศ์ เลิศชัยทัศน์ 2550) เรื่อง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง : กรณีศึกษา อาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

ศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง และความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงในสถานภาพทางครอบครัวแต่ละช่วง โดยพบว่ารูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 1-2 ครั้งและพักอาศัยในห้องเช่าช่วงก่อนเริ่มทำงาน ปัจจัยสำคัญที่ทำให้เปลี่ยนแปลงคือ เรื่องหน้าที่การงาน ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการจ่าย (Affordability) ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ เลือกที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกทางการคมนาคม หรืออยู่ใกล้แหล่งงาน รูปแบบของที่อยู่อาศัยแต่ละช่วงเป็นการเช่าและซื้อตามสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่พักอาศัยเป็นระยะเวลา 3-5 ปีในแต่ละที่อยู่อาศัย

สถิติทางราชการออสเตรเลีย ปี 2007-2008 ในประเด็นทางสังคมเรื่อง การย้ายที่อยู่อาศัย โดยสำรวจจากกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุ 15 ปีขึ้นไป ได้ผลสรุปดังต่อไปนี้

พบว่าคนกลุ่ม Young households without children ซึ่งในที่นี้คือ กลุ่มผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 35 ปี อยู่อาศัยเพียงลำพังหรือเป็นคู่แต่ยังไม่มียุติพบว่ามีคนกลุ่มนี้มีการย้ายที่อยู่อาศัยอย่างน้อย 1 ครั้ง เป็นจำนวน 90% ของกลุ่มตัวอย่างนี้ จำนวน 2-5 ครั้งเป็นจำนวน 40% โดยครึ่งหนึ่งของผู้ที่ทำการย้ายให้เหตุผลว่า ย้ายเพราะได้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รองลงมาคือ ต้องการพื้นที่เพิ่มมากขึ้น และอีก 20% ทำการย้ายเพราะต้องการย้ายไปอาศัยอยู่กับคู่รักหรือแต่งงาน โดยกลุ่มตัวอย่างที่อายุ

15 – 24 ปี ส่วนใหญ่จะย้ายเพราะเหตุผลที่เกี่ยวกับครอบครัว คือ การย้ายออกมาใช้ชีวิตของตนเอง คนเดียวหรืออยู่กับคู่รัก ส่วนคนที่อายุ 25 – 35 ปีจะย้ายที่อยู่ด้วยเหตุผลทางกายภาพของที่อยู่อาศัยเป็นส่วนมาก

สำหรับกลุ่ม Parents in couple families with dependent children คนกลุ่มนี้คือ กลุ่มที่เป็นครอบครัวประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก โดยเหตุผลในการย้ายนั้น เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยและได้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งครอบครัวที่มีลูกคนโตอายุต่ำกว่า 5 ปี มีการย้ายที่อยู่อาศัยมากที่สุดคิดเป็น 72% รองลงมาเป็นครอบครัวที่มีบุตรอายุระหว่าง 5 – 14 ปี มีการย้ายที่อยู่อาศัย 46% สาเหตุที่คนกลุ่มนี้ทำการเคลื่อนย้ายลดลงเพราะครอบครัวมีความเสถียรแล้ว ทั้งหน้าที่การงานและจำนวนสมาชิกครอบครัว อีกทั้งไม่ยากให้เกิดผลกระทบกับการศึกษาของบุตร

สำหรับกลุ่ม Lone parents with dependent children คือกลุ่มที่ผู้ปกครองคนเดียว อาศัยอยู่กับบุตร โดย 21 % ของกลุ่มตัวอย่างทำการย้ายที่อยู่อาศัยเนื่องจากการหย่าร้าง

สำหรับ Older households without children คือกลุ่มผู้สูงอายุที่ไม่มีบุตรอาศัยอยู่ด้วย เป็นกลุ่มที่มีการย้ายที่อยู่น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มคนที่อายุยังน้อย โดยพบว่าการย้ายที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับขนาดของบ้านที่ใหญ่เกินไปสำหรับอยู่อาศัยคนเดียวหรือ 2 คน จึงทำการย้ายไปหาที่อยู่ขนาดเล็กลงคิดเป็น 23% ย้ายไปสู่ที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผลด้านสุขภาพหรือความเหมาะสมทางสังคมและสิ่งแวดล้อมคิดเป็น 23% เหตุผลด้านครอบครัว 20% และการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปคิดเป็น 20%(Australian Bureau of Statistics 2010 2010)

สามารถสรุปได้ว่า สถิติทางราชการของออสเตรเลียพบว่า ปัญหาทางกายภาพเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัยโดยในช่วงแรกจะเป็นปัญหาเรื่องขนาดของที่อยู่อาศัยและพื้นที่ใช้งานที่ไม่เพียงพอและความต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงนำมาซึ่งการย้ายที่อยู่อาศัยเพื่อแก้ไขปัญหาและตอบสนองความต้องการ ซึ่งสอดคล้องกับวงจรชีวิต ส่วนช่วงท้ายชีวิตถึงแม้จะไม่มี การเปลี่ยนแปลงที่อยู่บ่อยเท่าช่วงแรกของชีวิต แต่จะมีปัญหากับขนาดของที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่เกินไป สำหรับอยู่อาศัยคนเดียวหรือสองคน รวมถึงความเหมาะสมทางสังคมและสุขภาพเป็นหลักด้วย

บทที่ 3

วิธีดำเนินงานวิจัย

การวิจัยเรื่อง “การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก : กรณีศึกษาลุมพินีเพลส พระราม9 - รัชดา” เป็นการวิจัยเชิงปริมาณโดยใช้ข้อมูลจากแบบสอบถามร่วมกับการสำรวจ สังเกต และเชิงคุณภาพโดยใช้ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผล โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้ที่อยู่ในห้องชุดขนาดเล็ก ศึกษาเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยรวมทั้งศึกษาถึงระยะเวลาและปัจจัยต่างๆที่ผู้อยู่อาศัยใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตโดยมีรายละเอียดขั้นตอนในการวิจัยดังนี้

3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิเบื้องต้นโดยวิธีการ

1. การสอบถาม : โดยการใช้แบบสอบถามผู้พักอาศัย ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลด้านรูปแบบการใช้ชีวิต เหตุผลของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ระยะเวลาและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

2. การสำรวจ : โดยการลงเก็บข้อมูลภาคสนาม เพื่อรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น ทางกายภาพและการเข้าถึงจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน การเข้าถึงจากถนนหลัก ถนนรอง การเชื่อมต่อทางคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ บริบทและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

3. การสังเกต : โดยการถ่ายรูปและสังเกตลักษณะทางกายภาพของอาคารที่ศึกษารวมทั้งส่วนต่างๆของห้องชุดพักอาศัยที่เลือกมาศึกษา

4. การสัมภาษณ์ : โดยสัมภาษณ์เชิงลึกในเรื่องของเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ระยะเวลาและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

3.1.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิเบื้องต้นจากหนังสือ สิ่งพิมพ์ วารสาร เอกสารที่เกี่ยวข้อง ต่างๆ รวมทั้งข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

-ศึกษาแนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่เกี่ยวกับห้องชุดขนาดเล็ก จากวิทยานิพนธ์ หนังสือ วารสาร และจากอินเทอร์เน็ต

-สถิติและข้อมูลต่างๆเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง ลงที่อยู่อาศัยและแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ รวมทั้งเหตุผลจากการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเดิม

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถามที่ใช้เก็บข้อมูลเบื้องต้นเชิงปริมาณของกลุ่มตัวอย่าง เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกับแบบสัมภาษณ์ที่ใช้เก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยกำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และสร้างแบบสอบถามโดยแบ่งโครงสร้างออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ อายุ, อาชีพ, รายได้, สถานภาพ, สมาชิกในครอบครัว, ภูมิลำเนา, รูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย, ระยะเวลาในการอยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิต ได้แก่ สถานที่ทำงาน, การเดินทาง, จำนวนวัน/สัปดาห์ที่อยู่อาศัยในโครงการ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและรูปแบบที่ต้องการในอนาคต ได้แก่ เปลี่ยนหรือไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัย, รูปแบบที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องการและเหตุผลของการเปลี่ยนหรือไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัย รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ

จากนั้นคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยและไม่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะทำการสัมภาษณ์เชิงลึก เกี่ยวกับเหตุผลหรือปัญหาที่ทำให้เปลี่ยนแปลงและไม่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และระยะเวลาในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ โดยแบ่งออกตามประเภทที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องการ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุดที่ขนาดใหญ่ขึ้น และอื่นๆ โดยแบ่งโครงสร้างออกเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผลหรือปัญหาในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับระยะเวลาและปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่

โดยจัดเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งหมดโดยแบ่งเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลจากการสังเกต

- ข้อมูลของสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ เพื่อเป็นข้อมูลในการนำไปรวมกับข้อมูลอื่นในด้านเหตุผล

ส่วนที่ 2 ข้อมูลจากแบบสอบถาม

- ข้อมูลเบื้องต้นของผู้อยู่อาศัยภายในห้องชุดขนาดเล็ก เพื่อทราบข้อมูลพื้นฐานของการใช้ชีวิตของคนแต่ละประเภท ที่มีสถานะต่างกัน และมีทั้งผู้ที่จะย้ายและไม่ย้าย รวมทั้งใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเป็นแค่ที่พักอาศัย

- ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิต เพราะว่าเหตุผลของการย้ายที่อยู่อาศัยของแต่ละคนแต่ละช่วงอายุมีเหตุผลที่ไม่เหมือนกัน

- ข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต

ผู้ประกอบการสามารถนำสินค้ามาเสนอได้อย่างมั่นใจ เพราะทราบถึงรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการรวมทั้งปัจจัยและเหตุผล

ส่วนที่ 3 ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์เชิงลึก

- เหตุผลของการเปลี่ยนหรือไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัยในเชิงลึก
- ระยะเวลาการวางแผนและปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในเชิงลึก

ส่วนที่ 4 การศึกษาทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ทำการศึกษาในครั้งนี้คือ

3.3.1 ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัย โดยตั้งเงื่อนไขสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จะศึกษาดังนี้ คือ

ก. ศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่มีการเปิดใช้งานมาแล้วอย่างน้อย 3 ปีขึ้นไป เพราะจากข้อมูลของธนาคารต่างๆเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมักเกิดขึ้นที่ 3 - 5 ปี

ข. ศึกษาที่ห้องชุดขนาดเล็ก(ห้องชุดขนาดเล็กหมายถึงขนาด ของห้องชุดเมื่อ 4 ปีที่แล้ว) เนื่องจากงานวิจัยที่ทำการศึกษามา ห้องชุดขนาดเล็กมีโอกาสขยับขยายมากกว่าห้องชุดขนาดใหญ่

3.3.2 การคัดเลือกกลุ่มประชากร

เมื่อพูดถึงห้องชุดขนาดเล็กในอดีตเมื่อ 3-5 ปีที่แล้วนั้น ขนาดของห้องชุดจะไม่ได้มีขนาดเท่ากับในปัจจุบัน ซึ่งในปัจจุบันห้องชุดขนาดเล็กนั้นมีขนาดอยู่ในช่วง 22 - 25 ตารางเมตร แต่ว่าในอดีตนั้นห้องชุดขนาดเล็กนั้นมีขนาดอยู่ในช่วง 30 - 38 ตารางเมตร ซึ่งขนาดที่ลดลงมานั้นมาจากเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นเรื่อยๆ การจะทำห้องชุดให้ได้ราคาเหมาะกับกลุ่มตลาดที่ต้องการนั้นจึงจำเป็นต้องลดขนาดลงมา โดยการศึกษาครั้งนี้ได้คัดเลือกอาคารชุดพักอาศัยของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) เนื่องจากเป็นผู้นำและมีความเชี่ยวชาญในเรื่องของห้องชุดขนาดเล็กมากกว่าบริษัทอื่นๆ เนื่องจากเป็นผู้ริเริ่มการทำห้องชุดพักอาศัยในกลุ่มตลาดระดับกลาง-ล่าง ที่มีขนาดเล็ก

กว่าเจ้าอื่น ๆ จนได้รับการยอมรับจากผู้บริโภค ซึ่งสามารถเป็นเจ้าของห้องชุดได้ในทำเลที่ดีเพราะว่ามีพื้นที่ขนาดเล็กราคาจึงไม่สูงมากนักแต่ก็สามารถใช้ประโยชน์ใช้สอยได้อย่างครบครัน

จากนั้นจึงดูโครงการทั้งหมดที่ผ่านมาของบริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ซึ่งมีอยู่ทั้งหมด ณ ปัจจุบัน กว่า 57 โครงการ ในปี 2557 โดยจากโครงการทั้งหมด 57 โครงการ จะคัดเลือกเฉพาะโครงการที่เปิดเข้ามาเป็นระยะเวลา 3-5 ปีแล้ว เนื่องจากข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยนั้น มักเกิดขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป 3-5 ปี จึงทำให้เหลือโครงการที่จะนำมาศึกษาทั้งหมดประมาณ 14 โครงการ

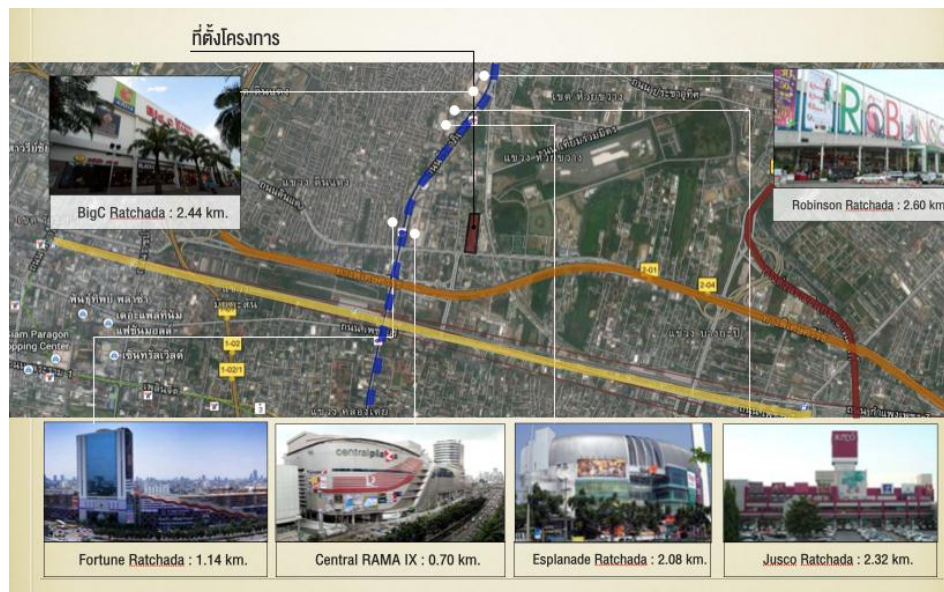
ต่อมาจึงคัดเลือกตามระดับของแบรนด์ต่างๆ ของ LPN ซึ่งห้องชุดขนาดเล็กที่ต้องการจะศึกษานั้น จากข้อมูลอ้างอิงผู้ที่อยู่อาศัยมักจะมีรายได้อยู่ในระดับปานกลาง กล่าวคือ จะเป็นผู้ที่เรียนจบการศึกษาจากมหาวิทยาลัยและเพิ่งเริ่มต้นทำงานได้ไม่นานนักจนถึงผู้ที่ทำงานมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งจะค่อนข้างตรงกับแนวคิดของแบรนด์ ลุมพินีเพลส เนื่องจากแบรนด์ ลุมพินีเพลสนั้นเป็นต้นแบบของ ซิตี้คอนโด ในพื้นที่จำกัด

โดยแบรนด์ลุมพินีเพลสนั้นมีแนวคิดคือ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลาง ถึงกลาง - บน (B – B+) โดยกำหนดราคาขายเฉลี่ยระหว่างตารางเมตรละ 45,000 – 60,000 บาท พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายใน และภายนอกโครงการซึ่งตรงกับข้อมูลของกลุ่มประชากรที่ต้องการจะศึกษา

จึงทำให้โครงการที่จะเลือกมาศึกษาครั้งนี้คือ ลุมพินีเพลส พระราม9 - รัชดา(เฟส1) อีกทั้งยังมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ค่อนข้างครบ ผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยที่โครงการนี้นั้น ส่วนใหญ่เป็นคนวัยเริ่มต้นทำงาน จึงเหมาะสมที่สุดที่จะนำมาวิจัยในครั้งนี้



ภาพที่ 5 แสดงโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา (เฟส1)



ภาพที่ 6 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา

3.4 กลุ่มประชากรเป้าหมาย

จากจำนวนของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งหมด 1,165 ห้องชุด แต่มีห้องชุดขนาดเล็ก (33.50-38 ตรม.) ซึ่งเป็นขนาดที่ต้องการจะศึกษาอยู่จำนวน 651 ห้องชุด โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

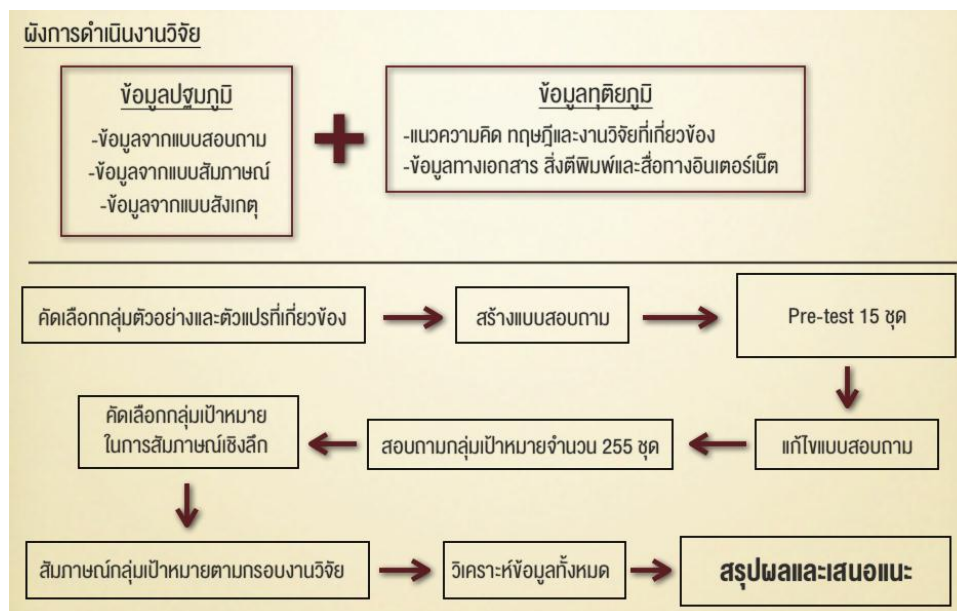
$$n = N/1 + Ne2$$

N = จำนวนประชากร หน่วย

e = ขนาดค่าความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ $\pm 5\%$

ดังนั้นจำนวนประชากรที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้มีจำนวนเท่ากับ 248 ตัวอย่าง

3.5 ผังการดำเนินงานวิจัย



ภาพที่ 7 แสดงผังการดำเนินการวิจัย

3.6 สรุปผล และเสนอแนะ

- สรุปผลการศึกษาจากแบบสอบถามโดยมีวิธีการคือ

1. นำเสนอเป็นร้อยละ เพื่อดูถึงภาพรวมของข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก
2. หาความสัมพันธ์ เพื่อให้ได้คำตอบเกี่ยวกับการเปลี่ยนและไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัย
3. นำความสัมพันธ์ไปคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง เพื่อนำไปสัมภาษณ์ถึงเหตุผลในเชิงลึกเพิ่มเติมเกี่ยวกับการย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัย

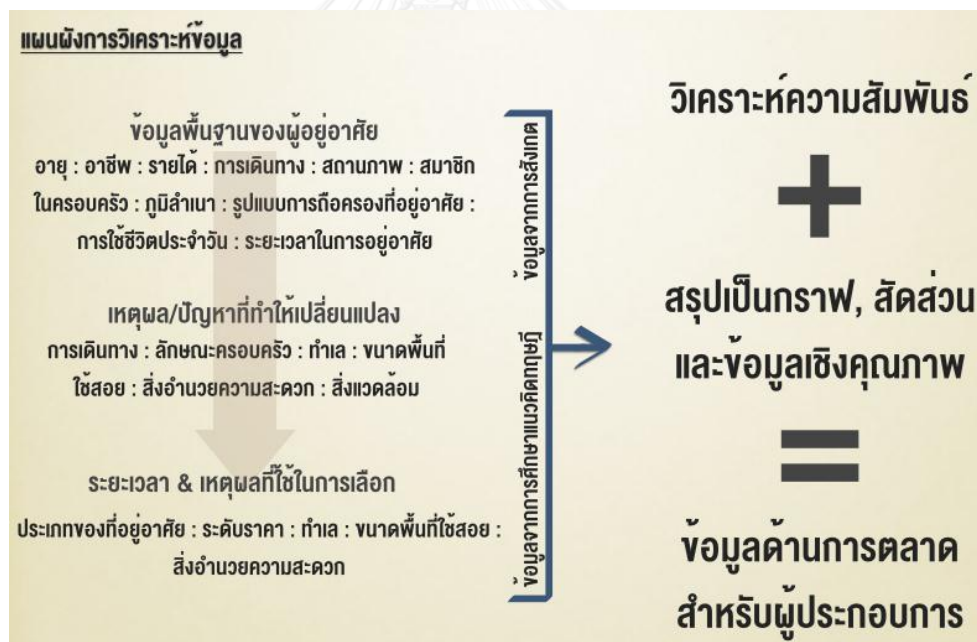
-สรุปผลการศึกษาจากแบบสัมภาษณ์เพื่อเป็นเหตุผลเชิงลึกในความสัมพันธ์ของข้อมูลต่างๆ เพื่อให้เห็นความสอดคล้องของข้อมูลในเชิงปริมาณที่เป็นเรื่องสถิติกับเชิงคุณภาพที่เกี่ยวกับเหตุผลเชิงลึก เพื่ออธิบายเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และไม่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น

3.7 วิธีการนำเสนอข้อมูล

อภิปรายคำตอบออกมาเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพโดยการบรรยายข้อมูลจากการวิเคราะห์คำตอบที่ได้ และอ้างอิงถึงแนวคิดของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของสังคมตะวันตกเปรียบเทียบกับของสังคมไทย สรุปผลโดยใช้ความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆกับเหตุผลประกอบมาเป็นตัวอธิบาย

3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาอธิบายเกี่ยวกับ รายละเอียด ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก ข้อมูลของห้องชุดขนาดเล็กที่ได้จากการสังเกตและเอกสาร เหตุผลในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย เหตุผลในการไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่แห่งใหม่ และวิธีการวางแผน พร้อมกับแสดงข้อมูลแผนที่ ภาพถ่าย ตารางที่เกี่ยวข้องกับ เหตุผลต่างๆ เพื่อจะเป็นข้อมูลทางการตลาดสำหรับผู้ประกอบการ



ภาพที่ 8 แสดงแผนผังการวิเคราะห์ข้อมูล

บทที่ 4

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม9 – รัชดา(เฟส1)



ภาพที่ 9 แสดงทางเข้าหน้าโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา(เฟส1)

4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

- เนื้อที่ทั้งหมดของโครงการประมาณ 15 ไร่ 1 งาน (รวม 2 เฟส)
- บริษัท แอล พี เอ็น จำกัด(มหาชน) ผู้พัฒนาโครงการ
- ตั้งอยู่บนถนนพระรา 9 ตัดกับ ถนนวัฒนธรรม
- คอนโด High Rise จำนวน 2 เฟส 4 อาคาร รวมทั้งหมด 2,365 ห้องชุด(รวมร้านค้า)
- ลักษณะห้องแบบ 1 ห้องนอนและ 2 ห้องนอน
- พื้นที่ใช้สอยต่อห้อง 33.50 - 70 ตารางเมตร
- พิกัด 13.756351,100.57110
- ค่าส่วนกลาง 35 บาท/เดือน/ตารางเมตร
- ค่ากองทุน 500 บาท/ตารางเมตร
- สระว่ายน้ำขนาด 8x24 เมตร ที่ชั้น 6 พร้อมห้องออกกำลังกาย, ลานเอนกประสงค์, สนามเด็กเล่น, สนาม Street Basketball



ภาพที่ 10 แสดงผังรวมของโครงการ ลุ่มพินเฟลส พระราม 9 – รัชดา



ภาพที่ 11 แสดงผังพื้นที่ชั้น 6 ของโครงการ ลุ่มพินเฟลส พระราม 9 – รัชดา



ภาพที่ 12 แสดงผังพื้นที่ชั้น 7-22 ของโครงการ ลุ่มพินเฟลส พระราม 9 - รัชดา(เฟลส1)

ที่ดินเป็นรูปแบบแนวยาว ด้านหน้าหันไปทางทิศใต้ซึ่งติดกับถนนพระราม และสะพานยกระดับ แนวการวางอาคารหันไปทาง ทิศตะวันออกและตะวันตก ทางเข้า - ออก ถนนหลัก พื้นที่ส่วนกลางและสวนภายในโครงการใช้ร่วมกันระหว่าง เฟลส1และเฟลส2

4.2 ข้อมูลที่ตั้ง, การคมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวก

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนพระราม9 (ถนนวัฒนธรรม) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ใกล้สี่แยก พระราม9 - อสมท. ซึ่งอยู่ติดถนนใหญ่พระราม 9-อสมท. สามารถเข้า - ออกได้ 2 ทาง จากถนนพระราม9 และ ถนนวัฒนธรรม และในส่วนของเฟลส 2 จะอยู่ใกล้ถนนวัฒนธรรม โดยทาง LPN ได้เข้าที่ของการรถไฟเพื่อใช้เป็นถนนเข้าออกโครงการและเป็นประโยชน์แก่ชุมชนด้านใน เป็นเวลา 30 ปี ซึ่งได้แจ้งแก่ลูกบ้านได้รับทราบแล้วเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้านี้ โดยหากพ้นกำหนดการเช่าไปแล้ว จะต่อสัญญาการเช่าต่อหรือไม่ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของนิติบุคคลโครงการ โดยค่าเช่าในอนาคตนั้นทางนิติบุคคลมีสิทธิ์ที่จะเก็บเพิ่มเติมจากทางลูกบ้านของโครงการได้

การเข้าถึงโครงการ :สามารถเข้าได้ทาง ดินแดง อโศก ทางด่วนพระราม 9 เพื่อมาทางถนนพระราม 9 หรือเข้าทางถนนวัฒนธรรมซึ่งตัดกับ ร่วมมิตร ที่เชื่อมต่อกับทางมอเตอร์เวย์และถนนเหม่งจ๋าย

การออกจากโครงการ :สามารถออกได้โดยใช้เส้นทางเดียวกับทางเข้านั่นก็คือ ถนนพระราม9 และถนนวัฒนธรรมซึ่งการเข้าไปในตัวเมืองสามารถไปเชื่อมต่อกับ ดินแดง อโศก แยกอสมท. หรือขึ้นทางด่วนได้อย่างสะดวก ส่วนการออกนอกเมืองสามารถเชื่อมต่อกับถนนพระราม9 และทางด่วนเพื่อไปยังถนนรามคำแหง หรือศรีนครินทร์นอกจากนั้นยังสามารถไปยังถนนรัชดาภิเษกได้เช่นกัน

ระบบขนส่งสาธารณะ :ใกล้กับสถานี MRT พระราม 9, สถานีศูนย์วัฒนธรรมแอร์พอร์ตลิงค์ สถานีมักกะสัน และจุดขึ้นลงทางด่วน

สิ่งอำนวยความสะดวก :ห้างสรรพสินค้า คาร์ฟูร์, โลตัส, โรบินสันรัชดา และเซ็นทรัลพระราม 9 โรงพยาบาลพระราม 9 อาคารฟอร์จูนทาวน์



ภาพที่ 13 แสดงแผนที่ของโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 – รัชดา

โครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ไกลจากใจกลางเมืองมากนักและมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่อยู่รอบๆ ทำให้มี ห้างสรรพสินค้า และห้างสะดวกซื้อขนาดใหญ่อยู่ในละแวกใกล้เคียงโครงการมากมาย ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถใช้รถขนส่งสาธารณะได้หลายทางเลือก คือ รถโดยสารประจำทางของ ขสมก. และรถร่วมบริการที่มาจากทาง ถนนรามคำแหง ถนนพระราม 9 และถนนอโศก โดยยังสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าใต้ดิน(MRT) สถานีพระราม 9 อีกทางเลือกหนึ่งคือ ใช้รถยนต์ส่วนตัวนั้นสามารถทำได้โดยใช้เส้นทางหน้าโครงการจาก ถนนพระราม 9 ซึ่งสามารถเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกได้



ภาพที่ 14 แสดงส่วนทางเข้าด้านหน้าโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9



ภาพที่ 15 แสดงส่วนทางเข้าด้านหน้าและป้อมยามโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา



ภาพที่ 16 แสดงส่วนด้านหน้าอาคาร A โครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา

4.3 แนวคิดของโครงการ

แนวคิดของโครงการ

L.P.N. GREEN เป็นกระบวนการในการพัฒนา อาคารชุดพักอาศัย ที่ผ่านมาการศึกษาวิจัย และพัฒนาอย่างต่อเนื่องมาตลอดกว่า 20 ปี โดยผนวกแนวความคิด ระหว่างความต้องการอย่างแท้จริง ของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ความยั่งยืน ทางระบบนิเวศวิทยา สังคม และเศรษฐกิจ ได้แก่ Green Design คือ การออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงการประหยัดพลังงานและลดผลกระทบจากสภาวะแวดล้อม Green Material & Equipment คือ การใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ประหยัดพลังงาน Green Energy คือ การใช้พลังงานทดแทน Green Community Management คือ การรักษามาตรฐานการบริหาร และการใช้ทรัพยากรให้คงสภาพเดิมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของทุกคนในชุมชน

แนวคิดหลักที่นำมาใช้ในโครงการ

Green Design การออกแบบที่พึ่งพาแสง และลมจากธรรมชาติ

Green Material & Equipment การใช้วัสดุ และอุปกรณ์ภายในอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

Green Energy การใช้พลังงานทดแทนในส่วนที่เหมาะสม

Green Community Management การบริหารชุมชนอย่างยั่งยืน

เป้าหมายของ L.P.N. Green คือการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้คนในชุมชนได้พักอาศัยในสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดี ภายใต้สังคมคุณภาพที่เป็นมิตรกับระบบนิเวศเพื่อสร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นกับชุมชนได้อย่างยาวนานที่สุด



ภาพที่ 17 แสดงแนวความคิด LPN GREEN ของโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 – รัชดา

4.4 ข้อมูลของห้องชุดขนาดเล็กที่จะทำการศึกษา

โครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา มีห้องชุดทั้งหมด 2 ประเภท คือ ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน และห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน โดยห้องชุดที่จะทำการศึกษานั้นเป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน ที่มีขนาด 33.50 ตารางเมตร - 37 ตารางเมตร โดยมีจำนวนทั้งหมดในเฟส 1 เป็นจำนวน 698 ห้อง



ภาพที่ 18 แสดงผังห้องชุดขนาด 33.50 ตารางเมตรของโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา



ภาพที่ 19 แสดงผังห้องชุดขนาด 37.00 ตารางเมตรของโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา

(เฟส 1)



ภาพที่ 20 แสดงส่วนของชั้นวางทีวีด้านหน้าห้องพัก



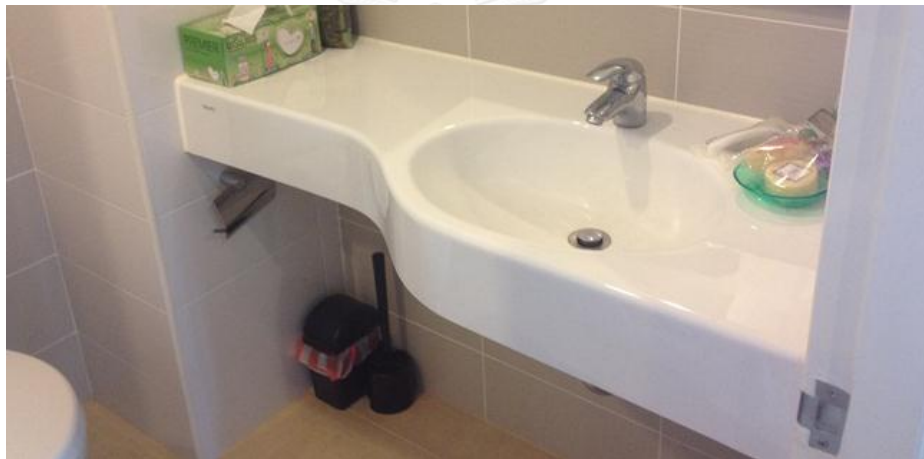
ภาพที่ 21 แสดงส่วนของโซฟา Built-in มีที่เก็บของด้านล่าง



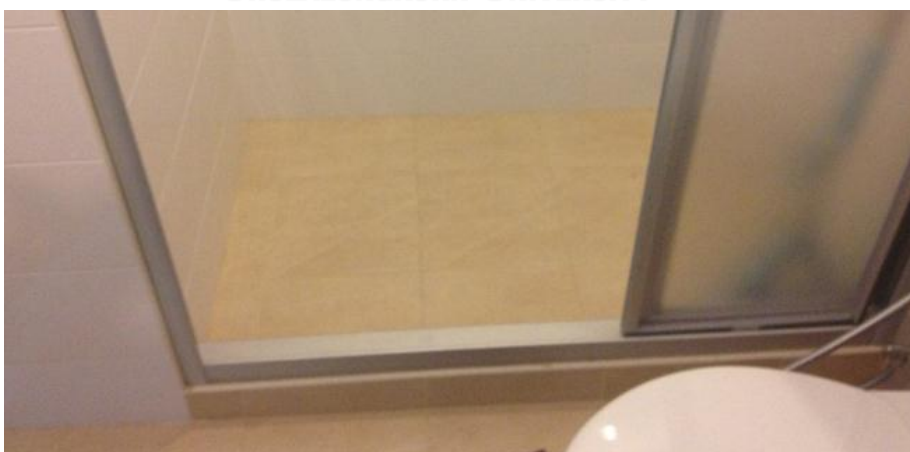
ภาพที่ 22 แสดงส่วนประตูบานเลื่อนกั้นห้องนอนและห้องนั่งเล่น



ภาพที่ 23 แสดงส่วนของห้องนอน



ภาพที่ 24 แสดงส่วนของอ่างล้างหน้าในห้องน้ำ



ภาพที่ 25 แสดงส่วนของที่อาบน้ำในห้องน้ำ

4.5 พื้นที่ส่วนบุคคลอยู่อาศัย ห้องชุดขนาด 37 ตารางเมตร



ภาพที่ 26 แสดงส่วนของพื้นที่ห้องนั่งเล่น



ภาพที่ 27 แสดงส่วนของพื้นที่โต๊ะทำงานที่เชื่อมต่อกับห้องนอน



ภาพที่ 28 แสดงส่วนของห้องน้ำ



ภาพที่ 29 แสดงส่วนของพื้นที่ครัวที่เชื่อมต่อกับระเบียง



ภาพที่ 30 แสดงส่วนของพื้นที่โต๊ะกินข้าวระหว่างห้องน้ำและห้องครัว



ภาพที่ 31 แสดงส่วนของห้องนอน

4.6 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ



ภาพที่ 32 แสดงส่วนล็อบบี้ของอาคาร A และบรรยากาศภายในล็อบบี้



ภาพที่ 33 แสดงส่วนของห้องเอนกประสงค์ของโครงการและจุดจอดรถ รับ-ส่ง รถตู้บริการ



ภาพที่ 34 แสดงส่วนพื้นที่สนามเด็กเล่นของโครงการ



ภาพที่ 35 แสดงส่วนพื้นที่สระว่ายน้ำของโครงการและห้องออกกำลังกาย



ภาพที่ 36 แสดงส่วนพื้นที่ห้องอาบน้ำและสติมของโครงการ



ภาพที่ 37 แสดงพื้นที่สวนหย่อมบนชั้น 6 ของโครงการ



ภาพที่ 38 แสดงพื้นที่สวนหย่อมที่เชื่อมระหว่างอาคาร AB และ อาคาร CD



ภาพที่ 39 แสดงพื้นที่สวนหย่อมด้านหลังอาคาร CD และพื้นที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง



ภาพที่ 40 แสดงทางเข้า - ออก ด้านหลังของโครงการ

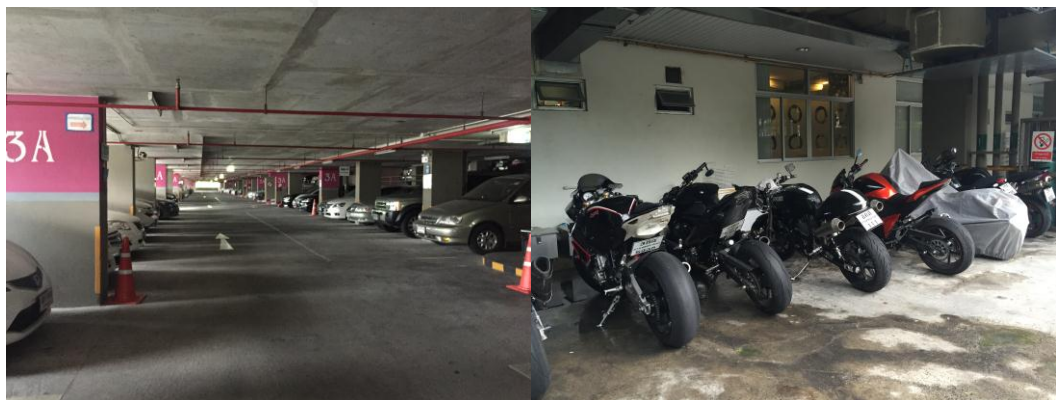
4.7 พื้นที่ส่วนบริการของโครงการ



ภาพที่ 41 แสดงส่วนของร้านสะดวกซื้อและร้านอาหารของโครงการ



ภาพที่ 42 แสดงส่วนของร้านซัก อบ รีด จุดบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญของโครงการ



ภาพที่ 43 แสดงพื้นที่จอดรถยนต์และที่จอดรถมอเตอร์ไซด์ของอาคาร A และ B

บทที่ 5

ผลการศึกษา

การศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก เป็นการวิเคราะห์ ข้อมูลที่ได้จากการแจกแบบสอบถามโดยมุ่งเน้นในการศึกษาถึงรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยใน ห้องชุดขนาดเล็ก ศึกษาเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก ศึกษาระยะเวลาและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก โดย โครงการที่นำมาศึกษาในครั้งนี้คือ โครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 - รัชดา โดยทำการรวบรวม ข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในห้องชุดที่มีขนาดเล็กของโครงการ เป็นกลุ่มประชากรตัวอย่าง จำนวน 248 คน และจะแสดงเป็นรายละเอียดโดยแบ่งเป็น 3 ส่วน คือส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จาก กลุ่มตัวอย่างของผู้อยู่อาศัย ส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้อยู่อาศัย และส่วนที่สามคือการสรุปวิเคราะห์

1. ข้อมูลทั่วไปประกอบด้วย อายุ อาชีพ ตำแหน่ง รายได้ครอบครัว ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุด รูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ของห้องชุด

2. รูปแบบการใช้ชีวิตประจำวันและเหตุผลของการเปลี่ยนหรือไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับ สถานที่ทำงาน การเดินทางไปทำงาน การมีที่อยู่อาศัยอื่น การอยู่อาศัย ในโครงการต่อสัปดาห์ เหตุผลของการเลือกอยู่อาศัยในห้องชุดนี้ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใน อนาคต ระยะเวลาที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

3. ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต ประกอบด้วยข้อมูลของ ทำเล ระดับราคา ขนาด พื้นที่ และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

จากกลุ่มประชากรทั้งหมดจำนวน 651 คนที่พักอาศัยอยู่ในห้องชุดขนาดเล็กของโครงการ โดยมีความเชื่อมั่นอยู่ที่ 95% ต้องใช้แบบสอบถามทั้งหมด 248 ชุดซึ่งจากการเก็บแบบสอบถามได้รับครบทั้งหมด 248 ชุด

5.1 ข้อมูลทั่วไป

5.1.1 อายุ

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 31 - 40 ปี จำนวน 119 คน คิดเป็นร้อยละ 47.98 รองลงมาคือ ช่วงอายุ 41-50 ปี จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 24.19 ส่วนช่วงอายุ 24-30 ปี จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 20.96 และช่วงอายุ 51 ปีขึ้นไป จำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 6.85 แสดงให้เห็นว่าอาคารชุดพักอาศัยนี้ตอบสนองโดยตรงกับกลุ่มคนที่เริ่มทำงานมาได้สักระยะหนึ่งแล้วได้ค่อนข้างตรงกลุ่มเป้าหมาย ส่วนในวัย 51 ปีขึ้นไปนั้น มีสัดส่วนน้อยอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งก็สอดคล้องกับแนวคิดของโครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยในเมืองและบริบทโดยรอบได้ชัดเจน

ตารางที่ 1 อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

ช่วงอายุ	จำนวน	ร้อยละ
24-30 ปี	52	20.96
31-40 ปี	119	47.98
41-50 ปี	60	24.19
51 ปีขึ้นไป	17	6.85
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.1.2 อาชีพ

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัท จำนวน 103 คน คิดเป็นร้อยละ 41.53 รองลงมาคือ ธุรกิจส่วนตัว จำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 41.12 ส่วนอาชีพรับราชการ จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 10.88 และพนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 6.45 เห็นได้ว่าอาชีพของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่นั้นจะเป็นธุรกิจส่วนตัว

ตารางที่ 2 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
พนักงานบริษัท	103	41.53
ธุรกิจส่วนตัว	102	41.12
รับราชการ	27	10.88
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	16	6.45
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.1.3 รายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือน

จากการสำรวจพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือ 25,001 - 50,000 บาท จำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 36.69 รองลงมาซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกันคือ 50,001 - 50,000 บาท จำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 35.88 ส่วนรายได้ 80,001 - 100,000 บาท จำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 16.53 และสุดท้ายคือต่ำกว่า 25,000 บาท จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 10.88 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 25,001 - 50,000 บาทมากที่สุด อาจกล่าวได้ว่าผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดในโครงการพักอาศัยระดับปานกลางนั้นจะมีรายได้อยู่ที่ประมาณ 25,001 - 50,000 บาท

ตารางที่ 3 รายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

รายได้ครอบครัวต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 25,000 บาท	27	36.69
25,001 - 50,000 บาท	91	35.88
50,001 - 80,000 บาท	89	16.53
80,001 - 100,000 บาท	41	10.88
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.1.4 ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดเป็นแบบ คู่สมรส จำนวน 106 คน คิดเป็นร้อยละ 42.7 รองลงมาคือคู่สมรสและบุตร จำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 26.20 ต่อมาคืออยู่คนเดียว จำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 25.80 และอยู่กับบิดา - มารดา จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 5.24 แสดงให้เห็นว่าผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเป็นคู่สมรมีสัดส่วนอยู่มากที่สุด รองลงมาคือ อาจกล่าวได้ว่าห้องชุดขนาดเล็กในโครงการนี้มีขนาดเพียงพอสำหรับการอาศัยอยู่กับคู่สมรส ไม่จำเป็นต้องอาศัยอยู่คนเดียว เหมือนห้องชุดในปัจจุบันที่มีขนาดค่อนข้างเล็กมากกว่าในอดีต

ตารางที่ 4 ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด	จำนวน	ร้อยละ
อยู่คนเดียว	64	28.80
บิดา -มารดา	13	5.24
คู่สมรส	106	42.74
คู่สมรสและบุตร	65	26.20
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.1.5 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุด

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุด อันดับแรกคือ 2 ปี จำนวน 119 คน คิดเป็นร้อยละ 47.98 รองลงมาคือ 3 ปี จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 23.38 ต่อมาคือ 1 ปี จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 15.32 และ 4 ปี จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 11.69 สุดท้ายคือ 5 ปี จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 1.61 แสดงให้เห็นว่าผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาดเล็กส่วนใหญ่อยู่อาศัยในห้องชุดมาเป็นเวลา 2 ปี ซึ่งผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เพิ่งย้ายมาได้ไม่นานนักกับที่อยู่อาศัยนี้

ตารางที่ 5 ระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุด	จำนวน	ร้อยละ
1 ปี	38	15.32
2 ปี	119	47.98
3 ปี	58	23.38
4 ปี	29	26.20
5 ปี	4	1.61
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.1.6 ทัศนคติในการถือครองห้องชุด

จากการสำรวจพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีทัศนคติในท้องชุดพักอาศัยนี้เป็นแบบเจ้าของห้องชุด จำนวน 166 คน คิดเป็นร้อยละ 66.93 และเป็นแบบเช่าพักอาศัย จำนวน 82 คน คิดเป็นร้อยละ 33.06 ซึ่งผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีการถือครองกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดมากกว่าการเช่าพักอาศัย สะท้อนให้เห็นว่าระดับรายได้ที่กล่าวไปข้างต้นสามารถเป็นเจ้าของห้องชุดได้โดยไม่ต้องเช่าพักอาศัยหรือการเช่าพักอาศัยอาจมีความจำเป็นบางอย่าง

ตารางที่ 6 ทัศนคติของผู้ตอบแบบสอบถาม

ทัศนคติในการถือครองห้องชุด	จำนวน	ร้อยละ
เช่าพักอาศัย	82	33.06
เจ้าของห้องชุด	166	66.93
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ชีวิตประจำวัน

5.2.1 สถานที่ทำงาน

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานที่ทำงานใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน จำนวน 221 คน คิดเป็นร้อยละ 89.11 และอยู่บริเวณชานเมืองหรือนอกเมือง จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 10.88 แสดงให้เห็นว่าโครงการห้องชุดพักอาศัยนี้สอดคล้องกับแนวคิดและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตรงตามความต้องการที่ตั้งอยู่ในเมือง

ตารางที่ 7 สถานที่ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
ใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน	221	89.11
อยู่บริเวณนอกเมืองหรือชานเมือง	27	10.88
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.2.2 การเดินทางไปทำงาน

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีรูปแบบการเดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว จำนวน 189 คน คิดเป็นร้อยละ 76.20 รองลงมาคือ รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน จำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 16.53 และ รถยนต์ส่วนตัวและรถไฟฟ้าหรือรถเมล์ จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 6.45 สุดท้ายคือรถเมล์ จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.80 แสดงให้เห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการเดินทางไปทำงานด้วยรถยนต์ส่วนตัวเป็นสัดส่วนเยอะที่สุด รองลงมาคือ รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ก็ยังติดความสะดวกสบายในการขับรถยนต์ไปทำงานแม้ว่าที่พักอาศัยและที่ทำงานจะมีการคมนาคมที่สะดวกรองรับแล้วก็ตาม หรืออาจมีความจำเป็นบางอย่างที่จะต้องขับรถไปทำงาน

ตารางที่ 8 การเดินทางไปทำงานของผู้ตอบแบบสอบถาม

การเดินทางไปทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
รถยนต์ส่วนตัว	189	76.20
รถไฟฟ้า/รถไฟใต้ดิน	41	16.53
รถเมล์	2	0.80
รถยนต์ส่วนตัว+รถไฟฟ้า หรือรถเมล์	16	6.45
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.2.3 การมีที่อยู่อาศัยอื่น

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีที่อยู่อาศัยอื่นอยู่แล้ว จำนวน 172 คน คิดเป็นร้อยละ 70.16 และไม่มีที่อยู่อาศัยอื่น จำนวน 76 คน คิดเป็นร้อยละ 30.64 ซึ่งสะท้อนออกมาว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่สอดคล้องกับแนวคิดพฤติกรรมของผู้เลือกซื้ออาคารชุดในเมืองเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 หรือบ้านสำหรับวันทำงาน

ตารางที่ 9 การมีที่อยู่อาศัยอื่นนอกเหนือจากห้องชุดนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม

การมีที่อยู่อาศัยอื่น	จำนวน	ร้อยละ
มี	172	69.35
ไม่มี	76	30.64
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.2.4 การอยู่อาศัยในห้องชุด

จากการสำรวจพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการอยู่อาศัยในห้องชุดทุกวัน จำนวน 141 คน คิดเป็นร้อยละ 56.85 รองลงมาคือ วันจันทร์ – วันศุกร์ จำนวน 103 คน คิดเป็นร้อยละ 41.53 และในวันเสาร์ – อาทิตย์ จำนวน 4 คนคิดเป็นร้อยละ 1.61 จะเห็นได้ว่าผู้พักอาศัยนั้นมีการพักอาศัยในโครงการส่วนใหญ่จะ ทุกวันต่อสัปดาห์ รองลงมาจะเป็นวันจันทร์ – วันศุกร์ ซึ่งก็สามารถแสดงได้ทั้ง 2 แบบคือเป็นที่อยู่อาศัยทุกวันและเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับวันทำงาน(จันทร์ – ศุกร์)

ตารางที่ 10 การอยู่อาศัยในห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม

การอยู่อาศัยในห้องชุด	จำนวน	ร้อยละ
จันทร์ - ศุกร์	103	41.53
เสาร์ - อาทิตย์	4	1.61
ทุกวัน	141	56.85
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.2.5 เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในห้องชุดนี้

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในห้องชุด อันดับแรกคือเรื่องความสะดวกในการเดินทาง จำนวน 210 คน คิดเป็นร้อยละ 84.67 อันดับ 2 คือ สภาพแวดล้อมรอบๆคอนโด จำนวน 168 คน คิดเป็นร้อยละ 67.74 อันดับ 3 คือ ใกล้สถานที่ทำงาน จำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 33.87 อันดับ 4 คือระดับราคาเหมาะสมกับรายได้ จำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 14.91 อันดับ 5 คือใกล้ครอบครัวหรือญาติพี่น้อง จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 4.43 ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้เหตุผลที่เลือกอยู่อาศัยในโครงการนี้ว่า มีความสะดวกในการเดินทาง มาเป็นอันดับแรก รองลงมาคือมีสภาพแวดล้อม รอบๆคอนโดที่ดี ถัดมาคือมีทำเลใกล้สถานที่ทำงานของตน และถัดไปคือมีระดับราคาที่เหมาะสมกับรายได้

ตารางที่ 11 เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในห้องชุดนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม

เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยใน ห้องชุด	จำนวน	ร้อยละ
ความสะดวกในการเดินทาง	210	84.67
ใกล้สถานที่ทำงาน	84	33.87
ระดับราคาเหมาะสมกับรายได้	37	14.91
ใกล้ครอบครัวหรือญาติ - พี่ น้อง	11	4.43
สภาพแวดล้อมรอบๆคอนโด	168	67.74

5.2.6 การย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัย จำนวน 190 คน คิดเป็นร้อยละ 76.61 และไม่ย้ายที่อยู่อาศัย จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 23.38

ตารางที่ 12 การย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

การย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ย้าย	58	23.38
ไม่ย้าย	190	76.61
รวมทั้งหมด	248	100.0

5.2.7 เหตุผลในการเลือกย้ายที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย มีเหตุผลในการเลือกย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 58 คน โดยเหตุผลอันดับแรกคือ ต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 62.06 อันดับ 2 คือ ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 55.17 อันดับ 3 ความสะดวกในการเดินทาง จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 20.68 ต่อมาคือ แต่งงาน/มีบุตร จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 20.68 ต่อมาคือ ใกล้สถานที่ทำงาน จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 17.24 สุดท้ายคือ ใกล้โรงเรียนบุตรหลาน จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 8.62 ซึ่งเห็นได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีเหตุผลส่วนใหญ่ดังนี้ คือ ต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม เป็นอันดับแรก รองลงมาคือ ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ตารางที่ 13 เหตุผลในการเลือกเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

เหตุผลในการเลือกย้ายที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง	32	55.17
ต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม	36	62.06
ความสะดวกในการเดินทาง	12	20.68
ใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน	5	8.62
ใกล้สถานที่ทำงาน	10	17.24
แต่งงาน/มีบุตร	12	20.68

5.2.8 ระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย มีระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลา 1 - 2 ปี จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 43.10 รองลงมาคือมากกว่า 2 ปี จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 31.03 ต่อมาคือ 6 เดือน - 1 ปี จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 4.83 และสุดท้ายคือภายใน 6 เดือน จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.20 แสดงให้เห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีการเตรียมตัวในระยะเวลาที่จะเปลี่ยนเป็นส่วนใหญ่ดังนี้ คือ ระยะเวลา 1 - 2 ปี รองลงมาคือมากกว่า 2 ปี และถัดไปคือระยะเวลา 6 เดือน - 1 ปี สุดท้ายคือภายในระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน

ตารางที่ 14 ระยะเวลาที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
6 เดือน	3	5.17
6 เดือน - 1 ปี	12	20.68
1 - 2 ปี	25	43.10
มากกว่า 2 ปี	18	31.03
รวมทั้งหมด	58	100.0

5.2.9 รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย ต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่เป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 64.13 รองลงมาคือ ห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 12.06 และทาวน์เฮาส์ จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 8.62 สุกท้ายคือ บ้านแฝด จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 5.17 จะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ได้เลือกบ้านเดี่ยวเป็นอันดับแรก รองลงมาคือ ห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ต่อมาคือทาวน์เฮาส์และสุกท้ายคือบ้านแฝด

ตารางที่ 15 ระยะเวลาที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	43	74.13
บ้านแฝด	3	5.17
ทาวน์เฮ้า	5	8.62
ห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น	7	12.06
รวมทั้งหมด	58	100.0

5.2.10 เหตุผลในการไม่ย้ายที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมด 190 คน มีเหตุผลอันดับแรกคือ ที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวก จำนวน 181 คน คิดเป็นร้อยละ 95.26 อันดับ 2 คือ ความไม่แน่นอนในอาชีพการงาน จำนวน 115 คน คิดเป็นร้อยละ 60.52 อันดับ 3 คือ ยังไม่มีสมาชิกครอบครัวเพิ่ม จำนวน 82 คน คิดเป็นร้อยละ 43.15 อันดับ 4 คือ ยังไม่สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยใหม่ได้ จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 17.89 อันดับ 5 คือ ที่อยู่ปัจจุบันสำหรับวันทำงาน จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 2.63 อันดับ 6 คือ จะย้ายไปอยู่กับครอบครัวหรือญาติ-พี่น้อง จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.05 แสดงให้เห็นว่าจากผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดให้เหตุผลว่าที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวกมาเป็นอันดับแรก รองลงมาคือ ความไม่แน่นอนในอาชีพการงาน ถัดมาคือยังไม่มีสมาชิกครอบครัวเพิ่ม ถัดมาคือยังไม่สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยใหม่ได้ ถัดมาคือจะย้ายไปอยู่กับครอบครัวหรือ ญาติพี่น้อง และมีบางส่วนให้เหตุผลว่าที่อยู่ปัจจุบันเป็นแค่สำหรับวันทำงาน

ตารางที่ 16 เหตุผลในการไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

เหตุผลในการไม่ย้ายที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ความไม่แน่นอนในอาชีพ การงาน	115	60.52
ยังไม่สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยใหม่ได้	34	17.89
ที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวก	181	95.26
ยังไม่มีสมาชิกครอบครัวเพิ่ม	82	43.15
จะย้ายไปอยู่กับครอบครัวหรือญาติ - พี่น้อง	2	1.05
ที่อยู่อาศัยปัจจุบันสำหรับวันทำงาน	5	2.63

5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

5.3.1 ทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น ต้องการทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน จำนวน - คน คิดเป็นร้อยละ 62.06 และอยู่บริเวณชานเมืองหรือนอกเมือง จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 37.93 ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นอยากได้ทำเลบริเวณชานเมืองหรือนอกเมืองเนื่องจากส่วนใหญ่เน้นต้องการบ้านเดี่ยว

ตารางที่ 17 ทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ใกล้สถานีรถไฟฟ้า หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน	36	62.06
บริเวณชานเมืองหรือนอกเมือง	22	37.93
รวมทั้งหมด	58	100.0

5.3.2 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

จากการสำรวจพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในระดับราคา ไม่เกิน 3 ล้านบาท เป็นอันดับแรกจำนวน 27 คนคิดเป็นร้อยละ 46.55 รองลงมาคือราคา 3.1 – 6 ล้านบาท จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 34.48 และ 6.1 – 10 ล้านบาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 12.06 สุดท้ายคือ 10 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 6.89

ตารางที่ 18 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระดับราคาของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 3 ล้านบาท	27	46.55
3.1 - 6 ล้านบาท	20	34.48
6.1 - 10 ล้านบาท	7	12.06
10 ล้านบาทขึ้นไป	4	6.89
รวมทั้งหมด	58	100.0

5.3.3 ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย ต้องการขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยใหม่อันดับแรกคือ ขนาด 50 - 99 ตารางเมตร จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 62.06 รองลงมาคือ 100 - 150 ตารางเมตร จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 25.86 และ 151 - 199 ตารางเมตร จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 10.24 สุดท้ายคือ 200 - 250 ตารางเมตร จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1.72

ตารางที่ 19 ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ขนาดของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
50 -99 ตารางเมตร	36	62.06
100 - 150 ตารางเมตร	15	25.86
151 - 199 ตารางเมตร	6	10.34
200 - 250 ตารางเมตร	1	1.72
รวมทั้งหมด	58	100.0

5.3.4 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย คำนึงถึงปัจจัยของการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ดังนี้ อันดับแรกคือ ราคา จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 80.70 อันดับ 2 คือ ทำเลที่ตั้ง จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 70.17 อันดับ 3 คือ ใกล้ที่ทำงาน จำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 57.89 อันดับ 4 คือ พื้นที่ใช้สอย จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 49.12 และใกล้ญาติ - พี่น้อง จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 15.78 จากผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่ คำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวกับ ราคาเป็นอันดับแรก อันดับถัดมาคือ ทำเลที่ตั้ง ต่อมาคือ สิ่งอำนวยความสะดวกและใกล้ที่ทำงาน ถัดไปคือ พื้นที่ใช้สอย และสุดท้ายคือ ความใกล้ญาติ-พี่น้อง

ตารางที่ 20 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต	จำนวน	ร้อยละ
ใกล้ที่ทำงาน	33	56.89
ราคา	46	48.27
พื้นที่ใช้สอย	28	95.26
สิ่งอำนวยความสะดวก	33	56.89
ใกล้ญาติ - พี่น้อง	9	15.51
ทำเลที่ตั้ง	40	68.96

บทที่ 6

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์และสรุปผลงานวิจัย

จากผลการศึกษา ผู้วิจัยได้ค้นพบข้อมูลที่น่าสนใจเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ซึ่งจะมีผลต่อการย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย ซึ่งน่าสนใจว่าในกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดและกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยนั้น เป็นใคร อย่างไรบ้าง และในกลุ่มที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยกับอีกกลุ่มที่ไม่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยที่มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ก็มีความน่าสนใจว่า เป็นใคร อย่างไร และมีเหตุผลในการย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยอย่างไรบ้าง โดยจะทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์และสรุปผลข้อมูลตามประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

6.1 ลักษณะความเป็นอยู่ในปัจจุบัน

- ข้อมูลทั่วไป สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้พักอาศัยในห้องชุด
- ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัยและการเดินทาง ของผู้พักอาศัยในห้องชุด

6.2 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยและเป็นเจ้าของห้องชุด

- ข้อมูลทั่วไป สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม
- ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัยและการเดินทาง

6.3 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยและไม่ย้ายที่อยู่อาศัย

- ข้อมูลทั่วไป สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม
- ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัยและการเดินทาง

6.4 ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับ อายุ อาชีพ รายได้

การพักอาศัยใน โครงการ และระยะเวลาการอยู่อาศัยในโครงการ

6.5 ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุผลที่จะย้ายที่อยู่อาศัยกับ อายุ อาชีพ รายได้ ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

- ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย

6.6 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

-ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรหลักคือ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับ อายุ อาชีพ รายได้ ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

6.7 สรุปลักษณะของผู้ที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยและเจ้าของห้องชุด

6.8 สรุปลักษณะของผู้ที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัย

6.9 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต

6.1 ข้อมูลทั่วไป สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้พักอาศัยในห้องชุด

จากการวิเคราะห์ผลจากแบบสอบถามเรื่องข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยมีอายุอยู่ในช่วง 31 – 40 ปี ร้อยละ 47.98 และอายุ 41 – 50 ปี ร้อยละ 24.19 อายุ 24 – 30 ปี ร้อยละ 20.96 และอายุ 51 ปีขึ้นไปร้อยละ 6.85 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท รองลงมาคือธุรกิจส่วนตัว โดยมีรายได้ครอบครัวเฉลี่ยอยู่ที่ 25,000 – 50,001 บาท รองลงมาคือรายได้ 50,001 – 80,000 บาท และมีผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดเป็นคู่สมรสมากที่สุด รองลงมาคืออยู่อาศัยกับคู่สมรสและบุตรและพักอาศัยคนเดียว ซึ่งผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ห้องชุดนี้มาแล้ว 2 ปี เป็นสัดส่วนมากที่สุด รองลงมาคือ 3 ปี โดยกรรมสิทธิ์ในการถือครองส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุดเอง โดยผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยอื่นอยู่แล้ว นอกเหนือจากห้องชุดนี้ และอยู่อาศัยในห้องชุดทุกวัน แต่จะมีอีกส่วนที่อยู่อาศัยในวันจันทร์ – ศุกร์ และบางส่วนที่อยู่อาศัยในวัน เสาร์ – อาทิตย์

ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานที่ใกล้รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินมากกว่าบริเวณชานเมืองหรือนอกเมือง แต่ว่าผู้พักอาศัยก็ยังขับรถส่วนตัวเป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงาน โดยสัดส่วนการใช้รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินนั้นมีสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยมากเมื่อเทียบกับการขับรถส่วนตัวไปทำงาน

6.2 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยและเป็นเจ้าของห้องชุด

- ข้อมูลทั่วไป สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม
- ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการพักอาศัยและการเดินทาง

6.2.1 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับอายุ

จากตารางที่ 21 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับอายุ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีอายุอยู่ในช่วง 31 – 40 ปี เป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 16.53 รองลงมาคือ ช่วงอายุ 24 – 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 14.11 และช่วงอายุ 41 – 50 ปี คิดเป็นร้อยละ 2.41 ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่ามีอายุอยู่ในช่วง 31 – 40 ปี เป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 46.98 อันดับต่อมาคือช่วงอายุ 41 – 50 ปี คิดเป็นร้อยละ 32.53 ต่อมาคือช่วงอายุ 24 – 30 ปี และ 51 ปีขึ้นไป ในสัดส่วนที่เท่ากันคิดเป็นร้อยละ 10.24

ตารางที่ 21 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับอายุ

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	อายุ				รวม
	24-30	31-40	41-50	51 ปีขึ้นไป	
เช่าพักอาศัย	35 (42.68)	41 (50.00)	6 (7.31)	0 (0.00)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	17 (10.24)	78 (46.98)	54 (32.53)	17 (10.24)	166 (100.00)

6.2.2 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับอาชีวะ

จากตารางที่ 22 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับอาชีวะ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีอาชีวะเป็นพนักงานบริษัทเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 65.85 รองลงมาคือ ธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 25.60 ต่อมาคืออาชีวะรับราชการ คิดเป็นร้อยละ 6.04 และสุดท้ายคือพนักงานรัฐวิสาหกิจ 2.43 ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่ามีอาชีวะธุรกิจส่วนตัว เป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 48.79 อันดับต่อมาคืออาชีวะพนักงานบริษัท คิดเป็นร้อยละ 29.51 ต่อมาคืออาชีวะรับราชการ คิดเป็นร้อยละ 15.06 และสุดท้ายคือ พนักงานรัฐวิสาหกิจคิดเป็นร้อยละ 6.62

ตารางที่ 22 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับอาชีวะ

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	อาชีวะ				รวม
	พนักงานบริษัท	ธุรกิจส่วนตัว	รับราชการ	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	
เช่าพักอาศัย	54 (65.85)	21 (25.60)	2 (2.43)	5 (6.09)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	49 (29.51)	81 (48.79)	25 (15.06)	11 (6.62)	166 (100.00)

6.2.3 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับรายได้

จากตารางที่ 23 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับรายได้ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีรายได้อยู่ในช่วง 25,001 – 50,000 บาทเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 57.31 รองลงมาคือช่วงต่ำกว่า 25,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 23.17 ต่อมาคือช่วงรายได้ 50,001 – 80,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.51 ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่ามีรายได้อยู่ในช่วง 50,001 – 80,000 บาทเป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 43.97 อันดับต่อมาคือช่วงรายได้ 25,001 – 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 26.50 ต่อมาคือช่วงรายได้ 80,001 – 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 24.69 และ สุดท้ายคือช่วงรายได้ต่ำกว่า 25,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 4.81

ตารางที่ 23 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับรายได้

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	รายได้				รวม
	ต่ำกว่า 25,000 บาท	25,001 – 50,000 บาท	50,001 – 80,000 บาท	80,001 – 100,000 บาท	
เช่าพักอาศัย	19 (23.17)	47 (57.31)	16 (19.51)	0 (0.00)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	8 (4.81)	44 (26.50)	73 (43.97)	41 (24.69)	166 (100.00)

6.2.4 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

จากตารางที่ 24 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีผู้ร่วมพักอาศัยแบบอยู่คนเดียวเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 52.43 รองลงมาคือแบบคู่สมรสคิดเป็นร้อยละ 41.46 ต่อมาคืออยู่อาศัยกับบิดา-มารดา คิดเป็นร้อยละ 3.65 และสุดท้ายพักอาศัยกับคู่สมรสและบุตรคิดเป็นร้อยละ 2.43 ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่ามีผู้ร่วมพักอาศัยแบบคู่สมรสเป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 43.37 อันดับต่อมาคือแบบคู่สมรสและบุตร คิดเป็นร้อยละ 37.95 ต่อมาคือแบบอยู่คนเดียว คิดเป็นร้อยละ 12.65 และสุดท้ายคือพักอาศัยกับบิดา - มารดาคิดเป็น ร้อยละ 6.02

ตารางที่ 24 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด				รวม
	อยู่คนเดียว	บิดา – มารดา	คู่สมรส	คู่สมรสและบุตร	
เช่าพักอาศัย	43 (52.43)	3 (3.65)	34 (41.46)	2 (2.43)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	21 (12.65)	10 (6.02)	72 (43.37)	63 (37.95)	166 (100.00)

6.2.5 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุด

จากตารางที่ 25 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุด เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุด 2 ปีเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 56.09 รองลงมาคือ 1 ปีคิดเป็นร้อยละ 40.24 ต่อมาคือ 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 3.65 ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่ามีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุด 2 ปีเป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 43.๓๓ อันดับต่อมาคือ 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 33.13 ต่อมาคือ 4 ปี คิดเป็นร้อยละ 17.46 ต่อมาคือ 1 ปีคิดเป็นร้อยละ 17.46 และสุดท้ายคือ 5 ปีคิดเป็นร้อยละ 2.40

ตารางที่ 25 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุด

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	ระยะเวลาในการอยู่อาศัย					รวม
	1 ปี	2 ปี	3 ปี	4 ปี	5 ปี	
เช่าพักอาศัย	33 (40.24)	46 (56.09)	3 (3.65)	0 (0.00)	0 (0.00)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	5 (3.01)	73 (43.97)	55 (33.13)	29 (17.46)	4 (2.40)	166 (100.00)

6.2.6 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับสถานที่ทำงาน

จากตารางที่ 26 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับสถานที่ทำงาน เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีสถานที่ทำงานใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินมากกว่าบริเวณนอกเมืองหรือชานเมือง คิดเป็นร้อยละ 95.12 และร้อยละ 4.87 ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่ามีสถานที่ทำงานใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินมากกว่าบริเวณนอกเมืองหรือชานเมือง คิดเป็นร้อยละ 86.14 และร้อยละ 13.85

ตารางที่ 26 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับสถานที่ทำงาน

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	สถานที่ทำงาน		รวม
	ใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน	อยู่บริเวณนอกเมืองหรือชานเมือง	
เช่าพักอาศัย	78 (95.12)	4 (4.87)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	143 (86.14)	23 (13.85)	166 (100.00)

6.2.7 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการเดินทางไปทำงาน

จากตารางที่ 27 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการเดินทางไปทำงาน เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีการเดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัวมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 52.43 ต่อมาคือ เดินทางโดยรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินคิดเป็นร้อยละ 39.02 และรถยนต์ส่วนตัว + รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินคิดเป็นร้อยละ 8.53 ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่าโดยรถยนต์ส่วนตัวมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 87.95 ต่อมาคือเดินทางโดยรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินคิดเป็นร้อยละ 5.42 และรถยนต์ส่วนตัว + รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินคิดเป็นร้อยละ 1.20

ตารางที่ 27 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับการเดินทางไปทำงาน

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	การเดินทางไปทำงาน				รวม
	รถยนต์ส่วนตัว	รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน	รถเมล์	รถยนต์ส่วนตัว+รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน	
เช่าพักอาศัย	43 (52.43)	32 (39.02)	0 (0.00)	7 (8.53)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	146 (87.95)	9 (5.42)	2 (1.20)	9 (5.42)	166 (100.00)

6.2.8 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น

จากตารางที่ 28 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีที่อยู่อาศัยอื่นมากกว่าไม่มี โดยคิดเป็นร้อยละ 53.65 และร้อยละ 46.34 ตามลำดับ ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่ามีที่อยู่อาศัยอื่นมากกว่าไม่มี โดยคิดเป็นร้อยละ 78.31 และร้อยละ 21.68 ตามลำดับ

ตารางที่ 28 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	การมีที่อยู่อาศัยอื่น		รวม
	มี	ไม่มี	
เช่าพักอาศัย	44 (53.65)	38 (46.34)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	130 (78.31)	36 (21.68)	166 (100.00)

6.2.9 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการพักอาศัยในโครงการ

จากตารางที่ 29 ความสัมพันธ์ของกรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัยในห้องชุดกับการพักอาศัยในโครงการ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวน 82 คน พบว่ามีผู้พักอาศัยในโครงการแบบทุกวันมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 60.97 ต่อมาคือวันจันทร์ – ศุกร์ คิดเป็นร้อยละ 39.02 ในส่วนของกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์แบบเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 166 คน พบว่ามีผู้พักอาศัยในโครงการแบบทุกวันมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 54.81 ต่อมาคือวันจันทร์ – ศุกร์ คิดเป็นร้อยละ 42.77 และพักอาศัยในวันเสาร์ – อาทิตย์คิดเป็นร้อยละ 2.40

ตารางที่ 29 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างกรรมสิทธิ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับการพักอาศัยในโครงการ

กรรมสิทธิ์ของผู้พักอาศัย	การพักอาศัยในโครงการ			รวม
	จันทร์ – ศุกร์	เสาร์ – อาทิตย์	ทุกวัน	
เช่าพักอาศัย	32 (39.02)	0 (0.00)	50 (60.97)	82 (100.00)
เจ้าของห้องชุด	71 (42.77)	4 (2.40)	91 (54.81)	166 (100.00)

6.3 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัย

-ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับ อายุ อาชีพ รายได้
ระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุด

6.3.1 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ

จากตารางที่ 30 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับอายุ เมื่อพิจารณาจากร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน พบว่ากลุ่มที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยมีอายุอยู่ในช่วง 31 – 40 ปีเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 45.45 รองลงมาคือ ช่วงอายุ 41 – 50 ปีคิดเป็นร้อยละ 33.33 และช่วงอายุ 51 ปีขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 12.12 และสุดท้ายคือ ช่วงอายุ 24 – 30 ปีคิดเป็นร้อยละ 9.09 ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ากลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยมีอายุอยู่ในช่วง 31 – 40 ปีเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 45.86 รองลงมาคือ ช่วงอายุ 41 – 50 ปีคิดเป็นร้อยละ 32.33 และช่วงอายุ 24 - 30 ปีคิดเป็นร้อยละ 10.52 และสุดท้ายคือช่วงอายุ 51 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 9.77

ตารางที่ 30 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ

การย้ายที่อยู่อาศัย	อายุ				รวม
	24-30	31-40	41-50	51 ปีขึ้นไป	
ย้าย	3 (9.09)	15 (45.45)	11 (33.33)	4 (12.12)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	14 (10.52)	61 (45.86)	43 (32.33)	13 (9.77)	133 (100.00)

6.3.2 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ

จากตารางที่ 31 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับอาชีพ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน มีอาชีพธุรกิจส่วนตัวเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 57.57 รองลงมาคือ อาชีพพนักงานบริษัทคิดเป็นร้อยละ 30.30 ต่อมาคือ รับราชการคิดเป็นร้อยละ 9.09 และพนักงานรัฐวิสาหกิจคิดเป็นร้อยละ 3.03 ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ากลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยมีอาชีพธุรกิจส่วนตัวเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 46.61 รองลงมาคือ อาชีพพนักงานบริษัทคิดเป็นร้อยละ 29.32 ต่อมาคือรับราชการคิดเป็นร้อยละ 16.54 และพนักงานรัฐวิสาหกิจคิดเป็นร้อยละ 7.51

ตารางที่ 31 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ

การย้ายที่อยู่อาศัย	อาชีพ				รวม
	พนักงานบริษัท	ธุรกิจส่วนตัว	รับราชการ	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	
ย้าย	10 (30.30)	19 (57.57)	3 (9.09)	1 (3.03)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	39 (29.32)	62 (46.61)	22 (16.54)	10 (7.51)	133 (100.00)

6.3.3 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้

จากตารางที่ 32 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับรายได้ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน มีรายได้อยู่ในช่วง 25,001 – 50,000 บาทเป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 51.51 รองลงมาคือช่วง 50,001 – 80,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 27.27 ต่อมาคือช่วง 80,001 – 100,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 18.18 และช่วงต่ำกว่า 25,000 บาทต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 3.03 ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ากลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยมีรายได้ในช่วง 50,001 – 80,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 26.31 ต่อมาคือช่วง 80,001 – 100,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 26.31 ต่อมาคือช่วง 25,001 – 50,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 20.30 และสุดท้ายคือช่วงต่ำกว่า 25,000 บาทต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 5.26

ตารางที่ 32 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้

การย้ายที่อยู่อาศัย	รายได้				รวม
	ต่ำกว่า 25,000 บาท	25,001 – 50,000 บาท	50,001 – 80,000 บาท	80,001 – 100,000 บาท	
ย้าย	1 (3.03)	17 (51.51)	9 (27.27)	6 (18.18)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	7 (5.26)	27 (20.30)	64 (48.12)	35 (26.31)	133 (100.00)

6.3.4 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

จากตารางที่ 33 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด เมื่อพิจารณาจากค่า ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน มีผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดแบบคู่สมรสเป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 63.63 รองลงมาอยู่คนเดียวคิดเป็นร้อยละ 15.15 และอยู่กับบิดา – มารดา คิดเป็นร้อยละ 12.12 สุดท้ายคืออยู่กับคู่สมรสและบุตรคิดเป็นร้อยละ 9.09 ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ามีผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดแบบคู่สมรสและบุตรมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 45.11 รองลงมาคือแบบคู่สมรสคิดเป็นร้อยละ 38.34 ถัดมาคืออยู่คนเดียวคิดเป็นร้อยละ 12.03 และสุดท้ายคืออยู่กับบิดา – มารดาคิดเป็นร้อยละ 4.51

ตารางที่ 33 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

การย้ายที่อยู่อาศัย	ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด				รวม
	อยู่คนเดียว	บิดา – มารดา	คู่สมรส	คู่สมรสและบุตร	
ย้าย	5 (15.15)	4 (12.12)	21 (63.63)	3 (9.09)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	16 (12.03)	6 (4.51)	51 (38.34)	60 (45.11)	133 (100.00)

6.3.5 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับระยะเวลาในการอยู่อาศัย

จากตารางที่ 34 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาในการอยู่อาศัย เมื่อพิจารณาจากค่า ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน พบว่ามีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุดนี้ 2 ปีเป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 39.39 รองลงมาคือ 4 ปี คิดเป็นร้อยละ 33.33 และ 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 21.21 สุดท้ายคือ 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 6.06 ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ามีระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ห้องชุดนี้ 2 ปีเป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 46.61 รองลงมาคือ 3 ปีคิดเป็นร้อยละ 36.09 ถัดมาคือ 4 ปีคิดเป็นร้อยละ 13.53 ต่อมาคือ 5 ปีคิดเป็นร้อยละ 3.00 และสุดท้ายคือ 1 ปีคิดเป็นร้อยละ 2.25

ตารางที่ 34 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับระยะเวลาในการอยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัย	ระยะเวลาในการอยู่อาศัย					รวม
	1 ปี	2 ปี	3 ปี	4 ปี	5 ปี	
ย้าย	2 (6.06)	13 (39.39)	7 (21.21)	11 (33.33)	0 (0.00)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	3 (2.25)	62 (46.61)	48 (36.09)	18 (13.53)	4 (3.00)	133 (100.00)

6.3.6 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน

จากตารางที่ 35 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับสถานที่ทำงาน เมื่อพิจารณาจากค่า ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน พบว่ามีสถานที่ทำงานใกล้รถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินมากกว่าบริเวณนอกเมืองหรือชานเมือง คิดเป็นร้อยละ 66.66 และ 33.33 ตามลำดับ ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ามีสถานที่ทำงานใกล้รถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินมากกว่าบริเวณนอกเมืองหรือชานเมือง คิดเป็นร้อยละ 90.97 และ 9.02

ตารางที่ 35 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน

การย้ายที่อยู่อาศัย	สถานที่ทำงาน		รวม
	ใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน	อยู่บริเวณนอกเมืองหรือชานเมือง	
ย้าย	22 (66.66)	11 (33.33)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	121 (90.97)	12 (9.02)	133 (100.00)

6.3.7 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน

จากตารางที่ 36 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับสถานที่ทำงาน เมื่อพิจารณาจากค่า ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน พบว่ามีการเดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัวคิดเป็นร้อยละ 81.81 รองลงมาคือ รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินคิดเป็นร้อยละ 9.09 ถัดมาคือรถเมล์คิดเป็นร้อยละ 6.06 สุดท้ายคือรถยนต์ส่วนตัว + รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินคิดเป็นร้อยละ 3.03 ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ามีการเดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัวเป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 89.47 รองลงมาคือรถยนต์ส่วนตัว + รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินคิดเป็นร้อยละ 6.01 และรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินคิดเป็นร้อยละ 4.51

ตารางที่ 36 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับการเดินทางไปทำงาน

การย้ายที่อยู่อาศัย	การเดินทางไปทำงาน				รวม
	รถยนต์ส่วนตัว	รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน	รถเมล์	รถยนต์ส่วนตัว+รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน	
ย้าย	27 (81.81)	3 (9.09)	2 (6.06)	1 (3.03)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	119 (89.47)	6 (4.51)	0 (0.00)	8 (6.01)	133 (100.00)

6.3.8 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น

จากตารางที่ 37 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น เมื่อพิจารณาจากค่า ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน พบว่ามีที่อยู่อาศัยอื่นอยู่แล้วมากกว่าไม่มีคิดเป็นร้อยละ 78.78 และร้อยละ 21.21 ตามลำดับ ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ามีที่อยู่อาศัยอื่นอยู่แล้วมากกว่าไม่มีคิดเป็นร้อยละ 78.19 และร้อยละ 21.80 ตามลำดับ

ตารางที่ 37 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับการมีที่อยู่อาศัยอื่น

การย้ายที่อยู่อาศัย	การมีที่อยู่อาศัยอื่น		รวม
	มี	ไม่มี	
ย้าย	26 (78.78)	7 (21.21)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	104 (78.19)	29 (21.80)	133 (100.00)

6.3.9 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับการพักอาศัยในโครงการ

จากตารางที่ 38 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับการพักอาศัยในโครงการ เมื่อพิจารณาจากค่า ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 33 คน พบว่ามีการพักอาศัยในโครงการทุกวันคิดเป็นร้อยละ 51.51 รองลงมาคือวันจันทร์ – ศุกร์คิดเป็นร้อยละ 45.45 สุดท้ายคือวันเสาร์ – อาทิตย์คิดเป็นร้อยละ 3.03 ในส่วนของกลุ่มที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 133 คน พบว่ามีการพักอาศัยในโครงการทุกวันคิดเป็นร้อยละ 55.63 รองลงมาคือวันจันทร์ – ศุกร์คิดเป็นร้อยละ 42.10 สุดท้ายคือเสาร์ – อาทิตย์ คิดเป็นร้อยละ 2.25

ตารางที่ 38 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับการพักอาศัยในโครงการ

การย้ายที่อยู่อาศัย	การพักอาศัยในโครงการ			รวม
	จันทร์ – ศุกร์	เสาร์ – อาทิตย์	ทุกวัน	
ย้าย	15 (45.45)	1 (3.03)	17 (51.51)	33 (100.00)
ไม่ย้าย	56 (42.10)	3 (2.25)	74 (55.63)	133 (100.00)

6.4 เหตุผลของการไม่ย้ายที่อยู่อาศัย

-ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับ อายุ อาชีพ รายได้ การพักอาศัยในโครงการ

6.4.1 ความสัมพันธ์ของเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ

จากตารางที่ 39 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 133 คน พบว่า ช่วงอายุ 31 – 40 ปีนั้นให้เหตุผลเรื่องที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวกมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 45.86

ตารางที่ 39 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ

เหตุผลที่ทำให้ ไม่ย้ายที่อยู่ อาศัย	อายุ				รวม
	24-30 ปี	31-40 ปี	41-50 ปี	51 ปีขึ้นไป	
ความไม่แน่นอน ในอาชีพ การ งาน	6 (4.51)	39 (29.32)	30 (22.55)	0 (0.00)	75 (56.39)
ยังไม่สามารถ ผ่อนชำระที่อยู่ อาศัยใหม่ได้	0 (0.00)	13 (9.77)	8 (6.01)	0 (0.00)	21 (15.78)
ที่อยู่ปัจจุบันมี ความสะดวก	13 (9.77)	61 (45.86)	41 (30.82)	13 (9.77)	128 (96.24)
ยังไม่มีสมาชิก ครอบครัวเพิ่ม	4 (3.00)	27 (20.30)	19 (14.28)	3 (2.25)	53 (39.84)
จะย้ายไปอยู่กับ ครอบครัวหรือ ญาติ - พี่น้อง	0 (0.00)	1 (0.75)	1 (0.75)	0 (0.00)	2 (1.50)
ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันสำหรับ วันทำงาน	0 (0.00)	0 (0.00)	1 (0.75)	2 (1.50)	3 (2.25)

6.4.2 ความสัมพันธ์ของเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ

จากตารางที่ 40 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 133 คน พบว่าอาชีพธุรกิจส่วนตัวนั้นให้เหตุผลเรื่องที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวกมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 47.36 รองลงมาคือเหตุผลเรื่อง ความไม่แน่นอนในอาชีพการงาน คิดเป็นร้อยละ 27.81 ตารางที่ 40 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ

เหตุผลที่ทำให้ ไม่ย้ายที่อยู่ อาศัย	อาชีพ				รวม
	พนักงาน บริษัท	ธุรกิจส่วนตัว	รับราชการ	พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	
ความไม่แน่นอน ในอาชีพ การ งาน	26 (19.54)	37 (27.81)	8 (6.01)	4 (3.00)	75 (56.39)
ยังไม่สามารถ ผ่อนชำระที่อยู่ อาศัยใหม่ได้	5 (3.75)	13 (9.77)	2 (1.50)	1 (0.75)	21 (15.78)
ที่อยู่ปัจจุบันมี ความสะดวก	36 (27.06)	63 (47.36)	21 (15.78)	8 (6.01)	128 (96.24)
ยังไม่มีสมาชิก ครอบครัวเพิ่ม	17 (12.78)	27 (20.30)	6 (4.51)	3 (2.25)	53 (39.84)
จะย้ายไปอยู่กับ ครอบครัวหรือ ญาติ - พี่น้อง	0 (0.00)	1 (0.75)	1 (0.75)	0 (0.00)	2 (1.50)
ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันสำหรับ วันทำงาน	0 (0.00)	0 (0.00)	2 (1.50)	1 (0.75)	3 (2.25)

6.4.3 ความสัมพันธ์ของเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้

จากตารางที่ 41 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้ เมื่อพิจารณาจากร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 133 คน พบว่าผู้ที่มีรายได้อยู่ในช่วง 50,001 – 80,000 บาทต่อเดือนมีสัดส่วนมากที่สุดด้วยเหตุผลอันดับแรกคือ ที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวกคิดเป็นร้อยละ 43.60

ตารางที่ 41 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้

เหตุผลที่ทำให้ ไม่ย้ายที่อยู่ อาศัย	รายได้				รวม
	ต่ำกว่า 25,000	25,001 - 50,000	50,001 - 80,000	80,001 - 100,000	
ความไม่แน่นอน ในอาชีพการ งาน	1 (0.75)	13 (9.77)	42 (31.57)	19 (14.28)	75 (56.39)
ยังไม่สามารถ ผ่อนชำระที่อยู่ อาศัยใหม่ได้	0 (0.00)	6 (4.51)	10 (7.51)	5 (3.75)	21 (15.78)
ที่อยู่ปัจจุบันมี ความสะดวก	7 (5.26)	28 (21.05)	58 (43.60)	35 (26.31)	128 (96.24)
ยังไม่มีสมาชิก ครอบครัวเพิ่ม	1 (0.75)	6 (4.51)	33 (24.81)	13 (9.77)	53 (39.84)
จะย้ายไปอยู่กับ ครอบครัวหรือ ญาติ - พี่น้อง	0 (0.00)	0 (0.00)	2 (1.50)	0 (0.00)	2 (1.50)
ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันสำหรับ วันทำงาน	0 (0.00)	0 (0.00)	3 (2.25)	0 (0.00)	3 (2.25)

6.4.4 ความสัมพันธ์ของเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับการพักอาศัยในโครงการ

จากตารางที่ 42 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยกับการพักอาศัยในโครงการ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 133 คน พบว่าผู้ที่พักอาศัยในโครงการทุกวันนี้ให้เหตุผลเรื่องที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวกมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.88

ตารางที่ 42 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยกับการพักอาศัยในโครงการ

เหตุผลที่ทำให้ ไม่ย้ายที่อยู่ อาศัย	รายได้				รวม
	ต่ำกว่า 25,000	25,001 - 50,000	50,001 - 80,000	80,001 - 100,000	
ความไม่แน่นอน ในอาชีพ การ งาน	1 (0.75)	13 (9.77)	42 (31.57)	19 (14.28)	75 (56.39)
ยังไม่สามารถ ผ่อนชำระที่อยู่ อาศัยใหม่ได้	0 (0.00)	6 (4.51)	10 (7.51)	5 (3.75)	21 (15.78)
ที่อยู่ปัจจุบันมี ความสะดวก	7 (5.26)	28 (21.05)	58 (43.60)	35 (26.31)	128 (96.24)
ยังไม่มีสมาชิก ครอบครัวเพิ่ม	1 (0.75)	6 (4.51)	33 (24.81)	13 (9.77)	53 (39.84)
จะย้ายไปอยู่กับ ครอบครัวหรือ ญาติ - พี่น้อง	0 (0.00)	0 (0.00)	2 (1.50)	0 (0.00)	2 (1.50)
ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันสำหรับ วันทำงาน	0 (0.00)	0 (0.00)	3 (2.25)	0 (0.00)	3 (2.25)

6.5 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรหลักคือ เหตุผลของการย้ายที่อยู่อาศัยกับ อายุ อาชีพ รายได้ ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

6.5.1 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ

จากตารางที่ 43 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ เมื่อพิจารณาจากคำร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นอยู่ในวัย 31 – 40 ปี ด้วยเหตุผลคือต้องการพื้นที่มากกว่าเดิมและมีสัดส่วนมากที่สุดในเรื่องของเหตุผลที่จะแต่งงาน/มีบุตร คิดเป็นร้อยละ 12.12

ตารางที่ 43 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอายุ

เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัย	อายุ				รวม
	24-30	31-40	41-50	51 ปีขึ้นไป	
ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง	1 (3.03)	6 (18.18)	5 (15.15)	0 (0.00)	12 (36.36)
ต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม	3 (9.09)	11 (33.33)	4 (12.12)	4 (12.12)	22 (66.66)
ความสะดวกในการเดินทาง	0 (0.00)	2 (6.06)	1 (3.03)	1 (3.03)	4 (12.12)
ใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน	0 (0.00)	3 (9.09)	1 (3.03)	1 (3.03)	5 (15.15)
ใกล้สถานที่ทำงาน	0 (0.00)	0 (0.00)	2 (6.06)	0 (0.00)	2 (6.06)
แต่งงาน/มีบุตร	0 (0.00)	4 (12.12)	2 (6.06)	0 (0.00)	6 (18.18)

6.5.2 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ

จากตารางที่ 44 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัวด้วยเหตุผลคือต้องการพื้นที่มากกว่าเดิมคิดเป็นร้อยละ 36.36

ตารางที่ 44 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับอาชีพ

เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัย	อาชีพ				รวม
	พนักงานบริษัท	ธุรกิจส่วนตัว	รับราชการ	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	
ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง	2 (6.06)	7 (21.21)	2 (6.06)	1 (3.03)	12 (36.36)
ต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม	7 (21.21)	12 (36.36)	1 (3.03)	1 (3.03)	22 (66.66)
ความสะดวกในการเดินทาง	0 (0.00)	4 (12.12)	0 (0.00)	0 (0.00)	4 (12.12)
ใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน	3 (9.09)	2 (6.06)	0 (0.00)	0 (0.00)	5 (15.15)
ใกล้สถานที่ทำงาน	0 (0.00)	2 (6.06)	0 (0.00)	0 (0.00)	2 (6.06)
แต่งงาน/มีบุตร	3 (9.09)	2 (6.06)	1 (3.03)	0 (0.00)	6 (18.18)

6.5.3 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้

จากตารางที่ 45 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีรายได้อยู่ในช่วง 25,001 – 50,000 บาท ด้วยเหตุผลคือต้องการพื้นที่มากกว่าเดิมคิดเป็นร้อยละ 30.30 ตารางที่ 45 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับรายได้

เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัย	รายได้				รวม
	ต่ำกว่า 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001 - 80,000 บาท	80,001 - 100,000 บาท	
ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง	1 (3.03)	6 (18.18)	3 (9.09)	2 (6.06)	12 (36.36)
ต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม	1 (3.03)	10 (30.30)	4 (12.12)	6 (18.18)	22 (66.66)
ความสะดวกในการเดินทาง	0 (0.00)	2 (6.06)	0 (0.00)	2 (6.06)	4 (12.12)
ใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน	0 (0.00)	2 (6.06)	1 (3.03)	2 (6.06)	5 (15.15)
ใกล้สถานที่ทำงาน	0 (0.00)	0 (0.00)	2 (6.06)	0 (0.00)	2 (6.06)
แต่งงาน/มีบุตร	0 (0.00)	3 (9.09)	1 (3.03)	2 (6.06)	6 (18.18)

6.5.4 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

จากตารางที่ 46 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีรายได้อยู่ในช่วง 25,001 – 50,000 บาท ด้วยเหตุผลคือต้องการพื้นที่มากกว่าเดิมคิดเป็นร้อยละ 30.30

ตารางที่ 46 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัย	ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด				รวม
	อยู่คนเดียว	บิดา - มารดา	คู่สมรส	คู่สมรสและบุตร	
ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง	2 (6.06)	3 (9.09)	6 (18.18)	1 (3.03)	12 (36.36)
ต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม	4 (12.12)	2 (6.06)	12 (36.36)	3 (9.09)	22 (66.66)
ความสะดวกในการเดินทาง	0 (0.00)	0 (0.00)	3 (9.09)	1 (3.03)	4 (12.12)
ใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน	0 (0.00)	1 (3.03)	2 (6.06)	2 (6.06)	5 (15.15)
ใกล้สถานที่ทำงาน	0 (0.00)	0 (0.00)	2 (6.06)	0 (0.00)	2 (6.06)
แต่งงาน/มีบุตร	1 (3.03)	0 (0.00)	4 (12.12)	1 (3.03)	6 (18.18)

-ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย

6.5.5 เหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

จากตารางที่ 47 ระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในห้องชุด 2 ปีมากที่สุดโดยคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยในเวลา 1-2 ปีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 24.24 ซึ่งก็ตรงกับข้อมูลเบื้องต้นที่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดจะย้ายที่อยู่อาศัยในระยะเวลาที่ผ่านไป 3-5 ปี

ตารางที่ 47 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุดกับระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย

ระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุด	ระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย				รวม
	6 เดือน	6 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 ปีขึ้นไป	
1 ปี	0 (0.00)	1 (3.03)	0 (0.00)	1 (3.03)	2 (6.06)
2 ปี	0 (0.00)	3 (9.09)	8 (24.24)	2 (6.06)	12 (36.36)
3 ปี	1 (3.03)	1 (3.03)	2 (6.06)	3 (9.09)	7 (21.21)
4 ปี	0 (0.00)	3 (9.09)	3 (9.09)	5 (15.15)	11 (33.33)

6.6 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

-ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรหลักคือ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับ อายุ อาชีพ รายได้ ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

6.6.1 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับอายุ

จากตารางที่ 48 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับอายุ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าอายุ 24 – 30 ปีคำนึงถึงปัจจัยในด้านราคาคิดเป็นร้อยละ 9.09 อายุ 31 – 40 ปีนั้นเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคาและสิ่งอำนวยความสะดวกคิดเป็นร้อยละ 30.30 และร้อยละ 24.24 อายุ 41-50 ปีนั้นคำนึงถึงปัจจัยในด้านราคาและใกล้ที่ทำงานคิดเป็นร้อยละ 30.30 และร้อยละ 27.27 ตามลำดับ สุดท้ายอายุ 51 ปีขึ้นไปเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคา พื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 12.12 และร้อยละ 6.06 ตามลำดับ

ตารางที่ 48 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับอายุ

ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต	อายุ				รวม
	24-30	31-40	41-50	51 ปีขึ้นไป	
ใกล้ที่ทำงาน	2 (6.06)	7 (21.21)	9 (27.27)	1 (3.03)	19 (57.57)
ราคา	3 (9.09)	8 (24.24)	10 (30.30)	2 (6.06)	23 (69.69)
พื้นที่ใช้สอย	0 (0.00)	7 (21.21)	4 (12.12)	2 (6.06)	13 (39.39)
สิ่งอำนวยความสะดวก	2 (6.06)	8 (24.24)	6 (18.18)	2 (6.06)	18 (54.54)
ใกล้ญาติ - พี่น้อง	0 (0.00)	4 (12.12)	1 (3.03)	0 (0.00)	5 (15.15)
ทำเลที่ตั้ง	2 (6.06)	10 (30.30)	6 (18.18)	4 (12.12)	22 (66.66)

6.6.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับอาชีพ

จากตารางที่ 49 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับอาชีพ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าพนักงานบริษัทนั้นคำนึงถึงปัจจัยเรื่อง ราคา และทำเลที่ตั้ง คิดเป็นร้อยละ 21.21 ส่วนผู้มีอาชีพธุรกิจส่วนตัวนั้นคำนึงถึงปัจจัยเรื่องราคา และความใกล้ชิดที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 45.45 และร้อยละ 42.42 ส่วนผู้ประกอบการ อาชีพรับราชการ คำนึงถึงปัจจัยเรื่อง พื้นที่ใช้สอยคิดเป็นร้อยละ 6.06 และสุดท้ายพนักงานรัฐวิสาหกิจ คำนึงถึงปัจจัยเรื่อง ทำเลที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 3.03

ตารางที่ 49 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับอาชีพ

ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต	อาชีพ				รวม
	พนักงานบริษัท	ธุรกิจส่วนตัว	รับราชการ	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	
ใกล้ที่ทำงาน	4 (12.12)	14 (42.42)	1 (3.03)	0 (0.00)	19 (57.57)
ราคา	7 (21.21)	15 (45.45)	1 (3.03)	0 (0.00)	23 (69.69)
พื้นที่ใช้สอย	4 (12.12)	7 (21.21)	2 (6.06)	0 (0.00)	13 (39.39)
สิ่งอำนวยความสะดวก	4 (12.12)	12 (36.36)	1 (3.03)	1 (3.03)	18 (54.54)
ใกล้ญาติ - พี่น้อง	2 (6.06)	3 (9.09)	0 (0.00)	0 (0.00)	5 (15.15)
ทำเลที่ตั้ง	7 (21.21)	13 (39.39)	1 (3.03)	1 (3.03)	22 (66.66)

6.6.3 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับรายได้

จากตารางที่ 50 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับรายได้ เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าในรายได้ช่วงต่ำกว่า 25,000 บาทนั้นค่านึงถึงปัจจัยเรื่อง ราคาและความใกล้ที่ทำงานคิดเป็นร้อยละ 3.03 ผู้ที่มีรายได้อยู่ในช่วง 25,001 - 50,000 บาทนั้นค่านึงถึงปัจจัยเรื่องราคาและความใกล้ที่ทำงานคิดเป็นร้อยละ 39.39 และร้อยละ 33.33 ผู้ที่มีรายได้ช่วง 50,001 -80,000 บาทนั้นเรื่อง ทำเลที่ตั้งและพื้นที่ใช้สอยคิดเป็นร้อยละ 21.21 และร้อยละ 15.15 สุดท้ายผู้มีรายได้ช่วง 80,001 -100,000 บาทนั้นค่านึงถึงปัจจัยเรื่อง สิ่งอำนวยความสะดวก และราคากับทำเลที่ตั้งคิดเป็นร้อยละ 18.18 และร้อยละ 15.15 ตารางที่ 50 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับรายได้

ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต	รายได้				รวม
	ต่ำกว่า 25,000	25,001 - 50,000	50,001 - 80,000	80,001- 100,000	
ใกล้ที่ทำงาน	0 (0.00)	11 (33.33)	4 (12.12)	4 (12.12)	19 (57.57)
ราคา	1 (3.03)	13 (39.39)	4 (12.12)	5 (15.15)	23 (69.69)
พื้นที่ใช้สอย	0 (0.00)	6 (18.18)	5 (15.15)	2 (6.06)	13 (39.39)
สิ่งอำนวยความสะดวก	0 (0.00)	8 (24.24)	4 (12.12)	6 (18.18)	18 (54.54)
ใกล้ญาติ - พี่น้อง	0 (0.00)	3 (9.09)	1 (3.03)	1 (3.03)	5 (15.15)
ทำเลที่ตั้ง	0 (0.00)	10 (30.30)	7 (21.21)	5 (15.15)	22 (66.66)

6.6.4 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

จากตารางที่ 51 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด เมื่อพิจารณาจากค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยจำนวน 33 คน พบว่าผู้พักอาศัยที่อยู่คนเดียวคำนึงถึงปัจจัยเรื่องความใกล้ที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกและทำเลที่ตั้ง คิดเป็นร้อยละ 12.12 ส่วนผู้ที่พักอาศัยอยู่กับ บิดา - มารดา คำนึงถึงปัจจัยเรื่อง ราคาและสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 12.12 และร้อยละ 9.09 ผู้ที่พักอาศัยอยู่กับคู่สมรสคำนึงถึงปัจจัยเรื่อง ทำเลที่ตั้งและราคาคิดเป็นร้อยละ 42.42 สุดท้ายผู้ที่พักอาศัยอยู่กับคู่สมรสและบุตร จะคำนึงถึงปัจจัยทั้งหมดในสัดส่วนที่เท่าๆกันคิดเป็นร้อยละ 6.06

ตารางที่ 51 ความสัมพันธ์แบบร้อยละระหว่างปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตกับผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด

ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต	ผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุด				รวม
	อยู่คนเดียว	บิดา - มารดา	คู่สมรส	คู่สมรสและบุตร	
ใกล้ที่ทำงาน	4 (12.12)	2 (6.06)	11 (33.33)	2 (6.06)	19 (57.57)
ราคา	3 (9.09)	4 (12.12)	14 (42.42)	2 (6.06)	23 (69.69)
พื้นที่ใช้สอย	2 (6.06)	0 (0.00)	9 (27.27)	2 (6.06)	13 (39.39)
สิ่งอำนวยความสะดวก	4 (12.12)	3 (9.09)	9 (27.27)	2 (6.06)	18 (54.54)
ใกล้ญาติ - พี่น้อง	1 (3.03)	0 (0.00)	3 (9.09)	1 (3.03)	5 (15.15)
ทำเลที่ตั้ง	4 (12.12)	2 (6.06)	14 (42.42)	2 (6.06)	22 (66.66)

6.7 สรุปลักษณะของผู้ที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยและเจ้าของห้องชุด

จากตารางที่ 21 – 29 พบว่าผู้ที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยจำนวนทั้งหมด 82 คนนั้นส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 31 – 40 ปีเป็นอันดับแรก รองลงมาคือ ช่วงอายุ 24 – 30 ปีและช่วงอายุ 41-50 ปี โดยส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทและธุรกิจส่วนตัว มีระดับรายได้อยู่ที่ช่วง 25,001 – 50,000 บาทและช่วงต่ำกว่า 25,000 บาทต่อเดือน และมีผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดแบบอยู่คนเดียวและคู่สมรสเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ห้องชุดนี้ 1 -2 ปี และมีสถานที่ทำงานใกล้รถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน โดยส่วนใหญ่เดินทางไปทำงานด้วยรถยนต์ส่วนตัวเป็นอันดับแรก และรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินและกลุ่มผู้พักอาศัยมีทั้งแบบที่มีที่อยู่อาศัยอื่นและไม่มีที่อยู่อาศัยอื่น นอกจากนี้ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งการอยู่อาศัยในโครงการนั้นจะพักอาศัยทุกวันมากที่สุด รองลงมาคือพักอาศัยในวันจันทร์ – ศุกร์

ในส่วนของผู้ที่มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 31 -40 ปีเช่นกัน รองลงมาคือ ช่วงอายุ 41 – 50 ปีต่อมาก็คือช่วงอายุ 24 – 30 ปีและ 51 ปีขึ้นไป โดยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัวและพนักงานบริษัท มีระดับรายได้อยู่ในช่วง 50,001 -80,000 บาทมากที่สุด รองลงมาคือ 80,000 – 100,000 บาทและ 25,001 -50,000 บาท โดยมีผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดส่วนใหญ่เป็นแบบคู่สมรสมากที่สุด และแบบคู่สมรสและบุตร โดยอยู่อาศัยที่ห้องชุดนี้เป็นระยะเวลา 2-4 ปีเป็นส่วนใหญ่ มีสถานที่ทำงานใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน แต่การเดินทางไปทำงานยังคงใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นหลัก ส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยมีที่อยู่อาศัยอื่นอยู่แล้วและพักอาศัยในโครงการทุกวันและวันจันทร์ – ศุกร์ แต่ก็มีบางส่วนที่พักอาศัยเฉพาะวันเสาร์ – อาทิตย์

6.8 สรุปลักษณะโดยทั่วไปของผู้ที่คิดจะย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัย

-ลักษณะโดยทั่วไปของผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคตและระยะเวลาในการย้าย

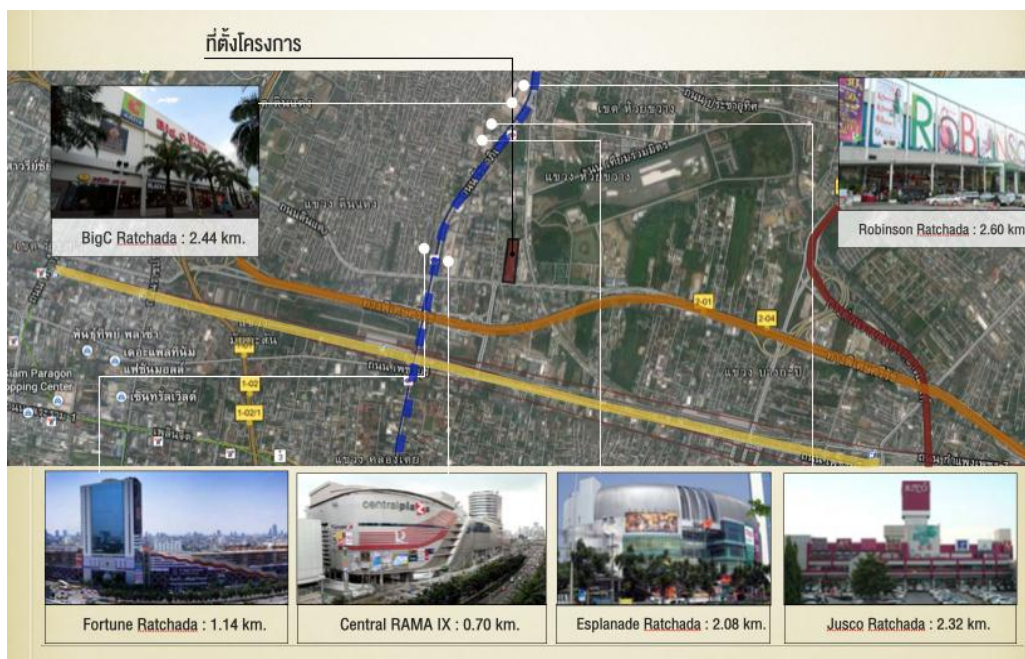
จากตารางที่ 30 – 38 พบว่าผู้ที่คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในอนาคตนั้น ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 31 - 40-ปีมากที่สุด ตามด้วยผู้อยู่อาศัยที่มีอายุ 24 – 30 ปี โดยเป็นผู้พักอาศัยที่มีรายได้อยู่ในช่วง 25,001 – 50,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพ ธุรกิจส่วนตัวและพนักงานบริษัท มีผู้ร่วมพักอาศัยคืออยู่กับคู่สมรส ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว มีที่อยู่อาศัยอื่นนอกเหนือจากห้องชุดนี้อยู่แล้ว แสดงให้เห็นว่ามีความพร้อมในเรื่องของรายได้และอาชีพ โดยเหตุผลที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นก็มาจากเหตุผลในเรื่องของความต้อการพื้นที่ที่มากกว่าเดิมซึ่งจะสอดคล้องกับเหตุผลอีกข้อหนึ่งคือ กำลังจะแต่งงานหรือมีบุตร จึงต้องการขยายและต้องการพื้นที่ที่มากขึ้น

เมื่อพิจารณาเพิ่มเติมในเรื่องของระยะเวลาที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น จากตารางที่ 30 – 38 และ 47 พบว่าในเรื่องของอายุนั้น ผู้ที่อยู่อาศัยในช่วงอายุ 31 – 40 ปีนั้น มีแนวโน้มจะย้ายที่อยู่อาศัย

มากที่สุดซึ่งก็ตรงกับงานวิจัยที่ผ่านมาของ เชกสิริ ยางเดิม ที่มีข้อมูลว่า ช่วงอายุ 30 -39 ปี ซึ่งเป็นช่วงที่คนไทยมักจะย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว และผู้ที่อยู่ในช่วงอายุนี้มีระยะเวลาในการตัดสินใจย้ายอยู่ที่ 6 เดือน - 2 ปี เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสัมพันธ์กับระยะเวลาการอยู่อาศัยในโครงการ 2 ปี จะเห็นได้ว่าข้อมูลนั้นออกมาตรงกับข้อมูลเบื้องต้นจากทางธนาคารที่บอกว่า การย้ายที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการห้องชุดนั้นมักจะเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ผ่านไป 3 - 5 ปี และยังคงแสดงให้เห็นว่าคนกลุ่มวัยนี้มีอำนาจและกำลังซื้อเพียงพอ มีความพร้อมในเรื่องของหน้าที่การงานและรายได้ที่มั่นคง เนื่องจากระยะเวลาในการเตรียมตัวที่จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยนั้นไม่ได้มีระยะเวลานานจนเกินไป เรียกว่าการวางแผนระยะสั้น

-ลักษณะโดยทั่วไปของผู้ที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต

จากตารางที่ 39 -42 พบว่าผู้ที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีอายุอยู่ในช่วง 31 - 40 ปี รองลงมาคือ อายุ 41 - 50 ปี ด้วยเหตุผลที่ว่า ที่อยู่ปัจจุบันนั้นมีความสะดวกและความไม่แน่นอนในอาชีพการงาน ซึ่งส่วนใหญ่มีอาชีพทำธุรกิจส่วนตัวและเป็นพนักงานบริษัท และพักอาศัยอยู่กับคู่สมรสและคู่สมรสและบุตรเป็นส่วนใหญ่ โดยมีรายได้ครอบครัวอยู่ในช่วง 50,001 - 80,000 บาทต่อเดือน เป็นสัดส่วนมากที่สุด คนกลุ่มนี้มีที่อยู่อาศัยอื่นอยู่แล้วนอกเหนือจากห้องชุดนี้ ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงลงไปจะพบว่า เหตุผลที่สำคัญในการไม่ย้ายที่อยู่อาศัยอีกข้อหนึ่งคือ เรื่องของการที่ยังไม่มีสมาชิกครอบครัวเพิ่ม โดนข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์เพิ่มเติมนั้น(คุณ F) พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกสบายในเรื่องของการเดินทาง จุดขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไม่ไกล และห้างสรรพสินค้าที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้โดยง่าย รวมถึงทำเลที่อยู่ไม่ห่างไกลจากตัวเมืองมากนักสามารถเดินทางเข้าออกได้โดยสะดวก จึงยังไม่เห็นความจำเป็นที่จะต้องย้ายที่อยู่อาศัยแม้ว่าจะอยู่อาศัยกับคู่สมรสและคู่สมรสและบุตรก็ตาม ห้องชุดนี้ก็ตอบสนองได้อย่างเพียงพอ



ภาพที่ 44 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกรอบๆโครงการ

6.9 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

จากตารางที่ 48 - 51 พบว่าปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมีสองปัจจัยหลักคือ ราคาและทำเลที่ตั้ง แต่ในช่วงอายุที่แตกต่างกันนั้นจะมีความคำนึงถึงปัจจัยที่แตกต่างกันออกไปคือ ช่วงอายุ 24 -30 ปีนั้นจะคำนึงถึงปัจจัยในด้านราคาและสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ส่วนช่วงอายุ 31 - 40 ปีนั้นคำนึงถึงปัจจัยในด้าน ทำเลที่ตั้งและราคา ช่วงอายุ 41 - 50 ปีนั้นคำนึงถึงปัจจัยในเรื่องราคาและความใกล้ที่ทำงานเป็นหลัก และในช่วงอายุ 51 ปีขึ้นไปนั้นจะคำนึงถึงปัจจัยในด้าน ทำเลที่ตั้ง ราคา พื้นที่ใช้สอย และสิ่งอำนวยความสะดวก แสดงให้เห็นว่าช่วงอายุที่น้อยนั้นจะมีความคำนึงถึงเรื่องราคาและสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าเรื่องทำเลที่ตั้ง และความใกล้สถานที่ทำงาน แต่เมื่ออายุเริ่มมากขึ้นปัจจัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกก็จะลดลง เนื่องจากจะต้องออกไปทำงานนอกบ้านอยู่ตลอดเวลา แต่จะกลับมาสนใจเรื่องทำเลที่ตั้งและความใกล้สถานที่ทำงานมากขึ้น และในช่วงอายุ 51 ปีขึ้นไปนั้นก็เริ่มกลับมาสนใจในสิ่งอำนวยความสะดวกอีกครั้ง

ในเรื่องของอาชีพกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น พนักงานบริษัทจะคำนึงถึงปัจจัยในเรื่องราคาและทำเลที่ตั้ง ส่วนผู้มีอาชีพธุรกิจส่วนตัวนั้นจะคำนึงถึงปัจจัยเรื่องราคาและความใกล้สถานที่ทำงานมากกว่า และผู้ประกอบการนั้นจะคำนึงถึงปัจจัยในเรื่อง พื้นที่ใช้สอยและทำเลที่ตั้ง และสุดท้ายพนักงานรัฐวิสาหกิจนั้น คำนึงถึงปัจจัยในเรื่อง ทำเลที่ตั้งและราคา

เมื่อพิจารณาเรื่องความสัมพันธ์ของรายได้กับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต(ตารางที่ 48 – 51)พบว่าผู้พักอาศัยที่มีรายได้อยู่ในช่วง ต่ำกว่า 25,000 บาทต่อเดือนนั้นคำนึงถึงปัจจัยในเรื่องราคา ส่วนผู้ที่มีรายได้อยู่ในช่วง 25,001 – 50,000 บาทนั้นคำนึงถึงเรื่องราคาและความสะดวกเป็นหลัก และรายได้ช่วง 50,001 -80,00 บาทนั้นคำนึงถึงปัจจัยเรื่อง พื้นที่ใช้สอยและทำเลที่ตั้งและสุดท้ายผู้ที่มีรายได้อยู่ในช่วง 80,001 -100,000 บาทนั้นคำนึงถึงปัจจัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกและราคา แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันไปนั้นก็ยังคำนึงถึงเรื่องราคาและทำเลที่ตั้งเป็นหลักสำคัญมากกว่าปัจจัยอื่นๆ แต่ก็ยังมีการคำนึงถึงปัจจัยเรื่องความใกล้สถานที่ทำงาน เนื่องจากคนไทยมีความติดเรื่องทำเลมาจากในอดีตและมีความคิดที่จะอยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงานหรือสถานที่ทำงานของตน เนื่องจากจะช่วยประหยัดทั้งเวลาในการเดินทางและค่าใช้จ่ายที่ลดลงเช่นกัน

ต่อมาเมื่อพิจารณาในเรื่องของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องชุดกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตนั้น(ตารางที่ 51) พบว่าผู้ที่พักอาศัยอยู่คนเดียวจะคำนึงถึงปัจจัยเรื่องราคาและสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนผู้ที่พักอาศัยอยู่กับบิดา – มารดา จะคำนึงถึงเรื่องราคา และสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนผู้ที่พักอาศัยอยู่กับคู่สมรสจะคำนึงถึงปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งและราคา สุดท้ายผู้ที่พักอาศัยอยู่กับคู่สมรสและบุตร จะคำนึงถึงปัจจัยทั้งหมดในสัดส่วนที่เท่าๆกัน จะเห็นได้ว่าผู้พักอาศัยทั้งหมดนั้นไม่ว่าจะพักอาศัยอยู่ในห้องชุดกับใคร จะมีความคำนึงถึงเรื่องของราคาทั้งหมดแต่สำหรับผู้ที่พักอาศัยอยู่กับคู่สมรสและบุตรจะคำนึงปัจจัยทุกอย่างในสัดส่วนที่เท่ากันเนื่องจากมีครอบครัวมีบุตรแล้วจะเริ่มคำนึงถึงความสำคัญในหลายๆด้านมากกว่าที่จะไปมองปัจจัยเป็นเรื่องๆไป

จากทฤษฎีของการเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับตัวเองนั้นมีหลายปัจจัยที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องในการตัดสินใจซึ่งโดยปกติแล้วทุกคนมักจะเลือกที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งเป็นหลักและจะโดนเรื่องความสามารถในการจ่ายเข้ามาเป็นตัวกำหนดเรื่องราคา ส่วนปัจจัยอื่นๆ เช่น การใช้งาน ความสวยงาม ก็จะเป็นเรื่องรองลงมา และจะมีปัจจัยในด้านอื่นๆเข้าเกี่ยวข้องด้วย เช่น สภาพสังคมอาจเข้ามาเป็นตัวกำหนดขนาดและคุณภาพของที่อยู่อาศัยในบางครั้งเพราะมีผลเกี่ยวกับสภาพหน้าตา ฐานะในสังคม ส่วนปัจจัยอีกตัวหนึ่งที่เข้ามามีผลคือด้านเศรษฐกิจในความคิดด้านที่มองว่าเป็นเรื่องการลงทุนไว้ในอนาคต หรือเป็นอาจมองว่าเป็นการเก็บออม

6.10 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา

จากผลการวิจัยพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดนี้มีการตัดสินใจไม่ย้ายที่อยู่อาศัยร้อยละ 80.12 และคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยร้อยละ 19.87 ซึ่งผู้ที่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีมากถึงร้อยละ 80.12 อาจจะเป็นไปได้ว่าห้องชุด 30 – 38 ตารางเมตรนั้นเพียงพอแล้วสำหรับการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวขนาดเล็ก ซึ่งต่างจากเมื่อก่อนที่ต้องอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวหากเริ่มมีบุตรและแสดงให้เห็นได้อีกอย่างว่า โครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 – รัชดา เป็นตัวอย่างของโครงการอาคารชุดระดับปานกลางที่ทำให้ออกมาได้ค่อนข้างเหมาะสมทั้งในด้านทำเล สิ่งอำนวยความสะดวกและแนวคิดต่างๆผู้ประกอบการอาจจะนำไปศึกษาเป็นตัวอย่างเพิ่มเติมได้

6.11 ข้อเสนอแนะเรื่องประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ยังคงเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริโภคนิยมและต้องการซื้อมากที่สุด ซึ่งหากผู้ประกอบการคิดจะทำที่อยู่อาศัยนั้นสามารถใช้สัดส่วนความต้องการจากผลการศึกษาไปพิจารณาเพิ่มเติมได้

6.12 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

งานวิจัยในครั้งนี้ได้ทำการศึกษาถึงเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยรวมถึงปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้อยู่อาศัยในเขตพระราม 9 และเป็นห้องชุดขนาดเล็กในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางเท่านั้น หากผู้ที่สนใจจะทำการศึกษาเพิ่มเติมเรื่องเหตุผลในการย้ายและไม่ย้ายที่อยู่อาศัยครั้งต่อไปควรเลือกศึกษาในทำเลบริเวณนอกเมืองหรือชานเมือง เพื่อให้ทราบถึงเหตุผลและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในทำเลที่ต่างกัน

รายการอ้างอิง

Arlene Harder "The Family Life Cycle."

Australian Bureau of Statistics 2010 (2010). "Moving House in Australian Social Trends December 2010."

คนธ์พงศ์ เลิศชัยทัศน์ (2550). การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง : กรณีศึกษา อาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร. เคาหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

คุณจรัล เกษร (2558). การใช้ชีวิตในห้องชุดขนาดเล็ก, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2547). กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย. เคาหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ชยวีร์ คีตวรนาถ (2547). การจัดเตรียมที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานบริษัท ทำอาภาศยานไทย จำกัด(มหาชน): กรณีศึกษา ทำอาภาศยานสุวรรณภูมิ. เคาหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2548). "การเลื่อนชั้นที่อยู่อาศัย." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์.

พิทยา ตั้งไตรวัฒน์ (2545). ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว : กรณีศึกษา หมู่บ้านอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ. เคาหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภัทรานิษฐ์ แสงรัฐกาญจนสิน (2555). การวางแผนของผู้เช่าพาร์ทเมนท์ในการเลือกเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ : กรณีศึกษา พื้นที่ เขตห้วยขวาง. เคาหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ศุภวัลย์ พลายน้อย และเนาวรัตน์ พลายน้อย "แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการย้ายถิ่น."

เชกสิริ ยางเดิม (2556). เหตุผลการฝากขายบ้านและรูปแบบบ้านใหม่ของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว : กรณีศึกษาผู้ฝากขายบ้านมือสองผ่านบริษัท บี.ซี.พี.เฮ้าส์ซิง จำกัด. เคาหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



5). ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่กับใครในห้องชุด

- [] อยู่คนเดียว [] บิดา มารดา
[] คู่สมรส [] คู่สมรสและบุตร

6). ระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ห้องชุด.....ปี

7). รูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ของห้องชุด [] เช่าพักอาศัย [] เจ้าของห้องชุด

ส่วนที่ 2 รูปแบบการใช้ชีวิตประจำวัน

9). สถานที่ทำงานในปัจจุบันของท่านอยู่ในทำเลใด

- [] ใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือสถานีรถไฟใต้ดินหรือแอร์พอร์ตเรลลิงค์
[] อยู่บริเวณชานเมืองหรือนอกเมือง

10). การเดินทางไปทำงาน [] รถยนต์ส่วนตัว [] รถไฟฟ้า/รถไฟใต้ดิน
[] รถเมล์ [] รถยนต์ส่วนตัว + รถไฟฟ้าหรือรถเมล์

11). การมีที่อยู่อาศัยอื่นนอกเหนือจากห้องชุดนี้ [] มี [] ไม่มี

11). การอยู่อาศัยในโครงการต่อสัปดาห์ [] จันทร์ - ศุกร์ [] เสาร์ - อาทิตย์
[] ทุกวัน

12). เหตุผลที่ท่านเลือกอยู่อาศัยในห้องชุดนี้คืออะไร(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- [] ความสะดวกในการเดินทาง [] ใกล้สถานที่ทำงาน
[] ระดับราคาเหมาะสมกับรายได้
[] อยู่ใกล้ครอบครัว หรือญาติ-พี่น้อง [] สภาพแวดล้อมรอบๆคอนโด
อื่นๆ.....

- 13). ท่านคิดจะเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในอนาคตหรือไม่ เปลี่ยน
 ไม่เปลี่ยน(หากตอบข้อนี้ให้ข้ามไปตอบข้อ 17 เพียงข้อเดียวและจบแบบสอบถาม)
- 14). เหตุผลในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของท่านคืออะไร(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง ต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม
 ความสะดวกในการเดินทาง ใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน
 ใกล้สถานที่ทำงาน แต่งงาน/มีบุตร
 อื่นๆ(โปรดระบุ).....
- 15). ระยะเวลาที่ท่านคิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย 6 เดือน 6 เดือน - 1 ปี
 1 - 2 ปี มากกว่า 2 ปี
- 16). รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ท่านต้องการ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
 ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น
- 17). เหตุผลที่ไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัย(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ความไม่แน่นอนในอาชีพการงาน
 ยังไม่สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยใหม่ได้
 ที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวก
 ยังไม่มีสมาชิกครอบครัวเพิ่ม
 จะย้ายไปอยู่กับครอบครัวหรือญาติ-พี่น้อง
 ที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นแค่ที่อยู่สำหรับวันทำงาน
 อื่นๆ(โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 3 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่

18). ทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ท่านต้องการ

ใกล้สถานีรถไฟหรือสถานีรถไฟใต้ดินหรือแอร์พอร์ตเรลลิงค์

อยู่บริเวณชานเมืองหรือนอกเมือง

19). ระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการเป็นเจ้าของ

ไม่เกิน 3 ล้านบาท

3 -5.5 ล้านบาท

5.6 - 8.5 ล้านบาท

10 ล้านบาทขึ้นไป

20). ขนาดของพื้นที่ใช้สอยที่ท่านต้องการเป็นเจ้าของ

50 - 99 ตารางเมตร

100 - 150 ตารางเมตร

151 - 199 ตารางเมตร

200 - 250 ตารางเมตร

21). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของท่าน(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ใกล้ที่ทำงาน

ราคา

พื้นที่ใช้สอย

สิ่งอำนวยความสะดวก

ใกล้ญาติ - พี่น้อง

ทำเลที่ตั้ง

อื่นๆ(โปรดระบุ)

หมายเลขห้อง.....เบอร์โทรศัพท์.....

-ขอขอบพระคุณทุกท่านในการให้ความร่วมมือตอบแบบสอบถามฉบับนี้-





แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ในหัวข้อ

“การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่นขนาดเล็ก : กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม9 - รัชดา” วิจัย
โดยนาย พุทธวัน หนูราช รหัสประจำตัวนิสิต 5673337525 ภาควิชาเคหการ การสาขาวิชาพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยผลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์
ของท่านจะนำไปใช้เป็นข้อมูลในการสรุปผลการศึกษาซึ่งข้อมูลของท่านทุกอย่างจะถูกปิดเป็น
ความลับจึงใคร่ขอความกรุณาและขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือใน การตอบแบบ
สัมภาษณ์

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ท่านเลือกจะย้ายไปอยู่ในอนาคต.....

เหตุผลที่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

.....

.....

.....

เหตุผลที่ไม่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

.....

.....

.....



ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เพิ่มเติม

A. ข้อมูลทั่วไป

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต : บ้านเดี่ยว

อายุ : 37 ปี

อาชีพ : ธุรกิจส่วนตัว

สถานภาพ : โสด กำลังจะสมรส

สมาชิกในครัวเรือน : 2 คน

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย : 2 ปี

พบว่าในเรื่องของเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัยนั้นผู้พักอาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดและอยู่อาศัยมา 2 ปีขึ้นไปนั้นต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตเนื่องจากกำลังจะแต่งงานและมีบุตรเป็นเหตุผลหลัก โดยรู้สึกว่ามีคามจำเป็นที่จะต้องขยายพื้นที่ของห้องพักอาศัยเพื่อรองรับสมาชิกครอบครัวที่จะเพิ่มขึ้น ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เป็นบ้านเดี่ยว เพราะว่ามีบริเวณที่กว้างขึ้นกว่าเดิมแต่ก็ยังอยากอยู่อาศัยในบริเวณที่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนห้องชุดเดิมที่เป็นอยู่ตอนนี้

B. ข้อมูลทั่วไป

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต : บ้านเดี่ยว

อายุ : 26 ปี

อาชีพ : พนักงานบริษัท

สถานภาพ : โสด

สมาชิกในครัวเรือน : 3 คน

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย : 2 ปี

ในส่วนของผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดเองแต่อยู่อาศัยร่วมกับ บิดา - มารดานั้น มีความต้องการที่จะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยแห่งใหม่เนื่องจากเหตุผลที่เกี่ยวกับการเดินทางไปทำงานในที่ทำงานใหม่ ซึ่งอยู่บริเวณชานเมืองไกลจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันตอนนี้ ซึ่งเมื่อก่อนเคยทำงานในเมืองโดยเดินทางด้วยรถไฟฟ้าใต้ดินแต่เมื่อเปลี่ยนที่ทำงานจึงจำเป็นต้องไปทำงานบริเวณชานเมืองจึงต้องการย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ใกล้ที่ทำงานและจะใช้รถยนต์ส่วนตัว เป็นพาหนะในการเดินทางไปทำงานจึงอยากได้บ้านเดี่ยวที่อยู่ในบริเวณใกล้ที่ทำงานใหม่โดยจะพิจารณาจากรีเอจราคาเป็นอันดับแรก

C. ข้อมูลทั่วไป

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต : ห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

อายุ : 35 ปี

อาชีพ : พนักงานบริษัท

สถานภาพ : โสด

สมาชิกในครัวเรือน : 2 คน

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย : 2 ปี

ผู้พักอาศัยที่ต้องการจะย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่ห้องชุดขนาดใหญ่ขึ้นนั้นให้เหตุผลว่า มีรายได้ที่เพิ่มมากขึ้นและมีหน้าที่การงานที่ค่อนข้างมั่นคงจึงอยากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และอยากขยับไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากกว่าเดิมโดยเลือกจะอยู่ในห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเนื่องจากติดใจในการใช้ชีวิตในเมืองที่สะดวกสบายทั้งการคมนาคมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีมากและทั้งตนกับคู่สมรสก็ทำงานกันตลอดทั้งวันไม่ค่อยได้มีเวลาดูแลที่อยู่อาศัยมากนักจึงคิดว่าหากต้องย้ายไปอยู่ในบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ค่อนข้างมากอาจจะไม่ค่อยมีเวลาดูแลบ้านมากนัก และทำเลของบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ก็นักจะอยู่บริเวณนอกเมืองหรือชานเมืองอีกด้วยจึงไม่อยากจะเดินทางไกลเข้ามาทำงานในเมืองแต่หากมีบุตรหรือสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้นก็อาจจะย้ายไปอยู่บ้านเดี่ยวบริเวณนอกเมืองก็เป็นไปได้

D. ข้อมูลทั่วไป

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต : ทาวน์เฮ้าส์

อายุ : 29 ปี

อาชีพ : ธุรกิจส่วนตัว

สถานภาพ : โสด

สมาชิกในครัวเรือน : 1 คน

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย : 2 ปี

ผู้พักอาศัยที่ต้องการจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยไปอยู่ในทาวน์เฮ้าส์นั้น ให้เหตุผลว่ามีธุรกิจส่วนตัวและอยากจะขยายขยายธุรกิจให้ใหญ่ขึ้นกว่าเดิม อยากมีหน้าร้านเพิ่มขึ้นเนื่องจากการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมนั้นไม่สามารถมีหน้าร้านในการขายของได้ จึงต้องการทาวน์เฮ้าส์ที่ยังอยู่ในบริเวณเดิมเนื่องจากติดทำเลที่อยู่อาศัยบริเวณนี้ซึ่งมีความสะดวกสบาย เดินทางสะดวก มีพื้นที่ไม่ต้องใหญ่มากนักเพราะอยู่คนเดียว อาจเป็นทาวน์เฮ้าส์หรือตึกแถวมือสองก็ได้

E. ข้อมูลทั่วไป

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต : ห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

อายุ : 44 ปี

อาชีพ : รับราชการ

สถานภาพ : โสด

สมาชิกในครัวเรือน : 1 คน

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย : 3 ปี

ส่วนของผู้อยู่อาศัยที่มีกรรมสิทธิ์แบบเช่าพักอาศัยนั้น ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย เนื่องจาก ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง และต้องการพื้นที่มากกว่าเดิม เนื่องจากระดับรายได้ที่มีความมั่นคงและเพียงพอต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้แล้วและต้องการเป็นเจ้าของห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเนื่องจากรู้สึกว่ามีความสะดวกสบายในการพักอาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบและการเดินทางที่สะดวก โดยจะพิจารณาจากปัจจัยเรื่อง ทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นหลัก

F. ข้อมูลทั่วไป

อายุ	: 48 ปี
อาชีพ	: ธุรกิจส่วนตัว
สถานภาพ	: แต่งงานมีบุตร
สมาชิกในครัวเรือน	: 3 คน
ระยะเวลาในการอยู่อาศัย	: 4 ปี

ผู้พักอาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดและไม่ได้คิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยนั้นให้เหตุผลว่า ถึงแม้จะมีรายได้ครอบครัวที่สูงถึง 80,001 - 100,000 บาทก็ตาม และแม้จะอยู่กันทั้ง คู่สมรสและบุตร รวม 3 คน อยู่อาศัยที่โครงการนี้มาแล้วถึง 4 ปี แต่ว่าเลือกที่จะอยู่โครงการนี้ต่อไปเพราะเหตุผลเรื่องความสะดวกในการเดินทางที่มีความสะดวกเนื่องจากอยู่ในเมืองโดยมีอาชีพเป็นเจ้าของธุรกิจส่วนตัว สามารถส่งสินค้าได้ง่ายเพราะว่ากลุ่มลูกค้าอยู่ในเมือง และที่อยู่อาศัยเดิมนี่ก็มีสภาพแวดล้อมรอบๆที่ตื้ออยู่แล้วคือ มีห้างสรรพสินค้าใกล้เคียงและมีจุดขึ้นลงทางด่วนที่ไม่ไกลจากโครงการมากนักสามารถเดินทางกลับบ้านที่อยู่ชานเมืองได้ไม่ยากนัก

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นายพุทธวัน หนูราช

เกิด 19 สิงหาคม 2530

ภูมิลำเนา อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

การศึกษา

ระดับประถมศึกษา โรงเรียนอัสสัมชัญศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ระดับอุดมศึกษา ปริญญาตรี

สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์หลัก

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

ปัจจุบันศึกษาต่อ ปริญญาโท

สาขาการพัฒนาสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เข้าศึกษาปี 2556

CHULALONGKORN UNIVERSITY