

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย
ในอาคารชุดที่ได้รับและไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
: กรณีศึกษา โครงการไพรม์เรียลตี้ งามคำแห่งกับโครงการอิศรา คอนโด
โครงการซีดีวิลล่ากับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

นาย วิรัตน์ จันทรรักษ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-638-093-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE SATISFACTORY COMPARISON OF RESIDENTS LIVING IN CONDOMINIUM
BETWEEN BOI. AND NON BOI. SUPPORTED PROJECTS
: CASE STUDY OF PRIME REALTY RAMKHAMHAENG PROJECT WITH ISARA CONDO PROJECT
CITY VILLA PROJECT WITH THEPLILA CONDOTOWN PROJECT

Mister Wirat Juntaratirapoj

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

Department of Housing Development

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic Year 1997

ISBN 974-638-093-1

วิรัตน์ จันทรรัตน์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ได้รับและไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน : กรณีศึกษา โครงการไพรม์เรียลตี้ รวมคำแห่งกับโครงการอิศรา คอนโด และโครงการซิติวิลล้ากับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ (THE SATISFACTORY COMPARISON OF RESIDENTS LIVING IN CONDOMINIUM BETWEEN BOI AND NON BOI SUPPORTED PROJECTS : CASE STUDY OF PRIME REALTY RAMKHAMHAENG PROJECT WITH ISARA CONDO PROJECT AND CITY VILLA PROJECT WITH THEPLILA CONDOTOWN PROJECT.)
 อ. ที่ปรึกษา : รศ. สุปรียา นีรัญโร, 266 หน้า. ISBN 974-638-093-1

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย ตลอดจนระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ โดยเปรียบเทียบระหว่างอาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งจะเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ผลการวิจัยพบว่า

1. ลักษณะทางกายภาพ

กลุ่มโครงการขนาด 100-300 หน่วย ในโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมคำแห่งซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน มีรูปแบบอาคารที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว, มีพื้นที่ห้องชุดมากกว่าซึ่งเป็นผลจากเงื่อนไขของ บีไอไอ. และพบว่าด้านระบบป้องกันอัคคีภัยโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมคำแห่งมีระบบเตือนเพลิงไหม้และตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ในขณะที่โครงการอิศรา คอนโดมีเพียงถังเคมีดับเพลิง

กลุ่มโครงการขนาดมากกว่า 1,000 หน่วย ในโครงการซิติวิลล้าซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน มีมาตรฐานในการวางผังโครงการที่สูงกว่าทั้งในด้านภาวเว้นพื้นที่ว่างในโครงการ สัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่โครงการ และความหนาแน่นในโครงการ, มีพื้นที่ห้องชุดที่มากกว่าซึ่งเป็นผลจากเงื่อนไขของ บีไอไอ. ด้านระบบป้องกันอัคคีภัย พบว่ามีระบบเตือนเพลิงไหม้และตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์มีเพียงถังเคมีดับเพลิง, ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ พบว่าโครงการซิติวิลล้า มีความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ คือสระว่ายน้ำและสวนหย่อมอยู่ในมาตรฐานที่สูงกว่าโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ รวมถึงด้านการบริหารอาคารชุดในโครงการซิติวิลล้า มี 1 นิติบุคคลอาคารชุด ต่อ 2 อาคาร ในขณะที่โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ มี 1 นิติบุคคลอาคารชุด ต่อ 5 อาคาร

2. สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 2 ประเภท มีลักษณะใกล้เคียงกัน คือกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีอายุระหว่าง 25-29 ปี สถานภาพโสด การศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพลูกจ้างบริษัทเอกชน รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 12,001-15,000 บาทเดือน(ในโครงการขนาด 100-300 หน่วย) จำนวนสมาชิกในห้องชุด 1-2 คน ผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของ ใช้รถโดยสารประจำทางเป็นพาหนะในการเดินทาง(ในโครงการขนาด 100-300 หน่วย) และใช้เวลาในการเดินทางไปทำงาน 30 นาที-1 ชั่วโมง

3. ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย พบว่าผู้พักอาศัยในโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมคำแห่งและโครงการซิติวิลล้าซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน มีระดับความพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการสูงกว่าผู้พักอาศัยในโครงการอิศรา คอนโด และโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ซึ่งเป็นโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเกือบทุกรายการ ในทุก ๆ ด้านอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ภาควิชา เคนหากร
 สาขาวิชา เคนหากร
 ปีการศึกษา 2540

ลายมือชื่อนิสิต
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C735701 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT DEPARTMENT
KEY WORD: RESIDENT 'S SATISFACTION/BOI.SUPPORTED/NON BOI.SUPPORTED

WIRAT JUNTARATIRAPOJ : THE SATISFACTORY COMPARISON OF RESIDENTS LIVING IN CONDOMINIUM BETWEEN BOI. AND NON BOI. SUPPORTED : CASE STUDY OF PRIME REALTY RAMKHAMHAENG PROJECT WITH ISARA CONDO PROJECT AND CITY VILLA PROJECT WITH THEPLILA CONDOTOWN PROJECT.
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SUPREECHA HIRANRO, 266 pp. ISBN 974-638-093-1.

The purpose of this research is to compare between BOI. supported and non BOI. supported condominium projects in the following domains : the physical feature of the projects, economy, society and living condition, include the satisfaction on the project factors of the residents which are the guidelines for developing the condominium project.

The results of this research found that ;

1. Physical feature of the project.

100-300 units group, in Prime Realty Ramkhamhaeng Project is BOI. supported project, there is a particular building design, the larger floor area of standard unit type which has got from the BOI. qualifications, and fire protection system in Prime Realty Ramkhamhaeng Project consists of fire alarm system and fire hose cabinets while Isara Condo Project has just dry chemical fire extinguishers.

More than 1,000 units group, in City Villa Project is BOI. supported project, there is the better standard of project planning include open space, floor area ratio, and unit density, the larger floor area of standard unit type which has got from the BOI. qualifications, fire protection system found that there is fire alarm system and fire hose cabinets in City Villa Project while Theplila Condotown Project has just dry chemical fire extinguishers , for the other facilities in City Villa Project has the better standard of swimming pool and landscape garden, include the management in condominium of City Villa Project has a juristic person for 2 buildings while Theplila Condotown Project has a juristic person for 5 buildings.

2. Economy, society and living condition of the person who live in BOI. supported and non BOI. supported projects, they are the similar features include most of all have the age among 25-29 years old, single in status, graduate on bachelor 's degree, employees in the private companies, families income are 12,001-15,000 bahts per month, member in condominium units are 1-2 persons, occupied by owner, a means of transportation are the bus and the times for going to works are among 30 minutes to an hour

3. Resident 's satisfaction in Prime Realty Ramkhamhaeng Project and City Villa Project which are BOI. supported projects have got the higher level of satisfaction in the most of all project factors than the residents in Isara Condo Project and Theplila Condotown Project which are non BOI. supported projects.

ภาควิชา..... เคนการ
สาขาวิชา..... เคนการ
ปีการศึกษา..... 2540

ลายมือชื่อนิติต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต หัวหน้าภาควิชาเคหการ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยครั้งนี้ มาด้วยดีตลอด

และด้วยความร่วมมือจากคุณอรัญญา ต้นพูน ผู้จัดการโครงการ และร.ต.ท.ประสิทธิ์ วุฒิ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไพรม์เรียลตี้ งามคำแหง คุณสุนทร อิศรานนท์ เจ้าของโครงการอิสรา คอนโด คุณภาวบุศย์ ศิริประภา ผู้จัดการฝ่ายขาย และคุณนิรชา นครศรี ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซีทีวิลล่า และคุณสุชัย อชวานันทกุล ผู้จัดการโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ ในการให้ข้อมูลในด้านต่าง ๆ ของโครงการที่จำเป็นต่อการวิจัย การอำนวยความสะดวกในการแจกและรวบรวมแบบสอบถาม รวมถึงผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน จึงขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ครูบาอาจารย์ และผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้กับผู้วิจัยทุกท่าน ที่ทำให้ผู้วิจัยมีโอกาสในการศึกษามาจนบัดนี้

วิรัตน์ จันทธีรพจน์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญแผนภูมิ	ฒ
สารบัญภาพ	ด
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย	4
กรอบแนวความคิด	6
สมมติฐานในการวิจัย	7
ข้อตกลงเบื้องต้น	7
คำนิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย	7
ข้อจำกัดของการวิจัย	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
บทที่ 2 หลักการ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
มาตรฐานโครงการอาคารชุด	10
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	18
การเลือกที่อยู่อาศัย	18
แนววิธีการวิจัยเชิงเปรียบเทียบ	20
งานวิจัยที่เกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย	22

	หน้า
บทที่ 3	
วิธีดำเนินการวิจัย	29
กลุ่มประชากรเป้าหมายและการสุ่มตัวอย่าง	29
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	33
การเก็บรวบรวมข้อมูล	39
การวิเคราะห์ข้อมูล	40
แหล่งที่มาของข้อมูล	43
บทที่ 4	
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและโครงการอาคารชุด ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร	45
1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติการลงทุน	46
2. วิเคราะห์ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนแยกตามเขตส่งเสริม การลงทุน	48
3. สถานการณ์การผลิตโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน	52
บทที่ 5	
สภาพทางกายภาพของโครงการที่นำมาศึกษา	59
กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย	59
1. อาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	59
2. อาคารชุดโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	71
การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย	82
กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย	93
1. อาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	93
2. อาคารชุดโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	106
การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย	121

	หน้า
บทที่ 6 ผลการวิจัย	133
ส่วนที่ 1 : เปรียบเทียบข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย	133
ข้อมูลส่วนตัว	133
ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน	139
ส่วนที่ 2 : เปรียบเทียบระดับความพึงพอใจต่อการพักอาศัยในอาคารชุด	158
การเปรียบเทียบความแตกต่างของระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อ	
องค์ประกอบต่าง ๆ ระหว่างอาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	
กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	210
บทที่ 7 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	225
สรุปผลการวิจัย	226
สรุปผลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	238
อภิปรายผลการวิจัย	240
ข้อเสนอแนะ	242
รายการอ้างอิง	246
ภาคผนวก	248
ก. หลักเกณฑ์ในการขออนุมัติการส่งเสริมการลงทุน	249
ข. ทักษะเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน	252
ค. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	257
ประวัติผู้เขียน	266

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจาก บีไอไอ. ระหว่างเดือน เมษายน 2536-เดือนกันยายน 2540	3
ตารางที่ 2.1 แสดงมาตรฐานการวางผังโครงการอาคารชุดโดยเฉลี่ย	10
ตารางที่ 2.2 แสดงขนาดโครงการจำแนกตามประเภทของอาคารชุด	11
ตารางที่ 2.3 แสดงขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยแยกตามลักษณะการจัดเตรียมพื้นที่ใช้สอย	12
ตารางที่ 2.4 แสดงขนาดห้องชุดในโครงการอาคารชุดระดับต่าง ๆ	12
ตารางที่ 2.5 แสดงมาตรฐานระบบรักษาความปลอดภัยในอาคารสูงทั่วไป	14
ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของกลุ่มประชากรแต่ละโครงการ ..	33
ตารางที่ 4.1 แสดงที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน ปี 2536(เม.ย.)-2539 ...	46
ตารางที่ 4.2 แสดงที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนระหว่างปี 2536-2539 ..	47
ตารางที่ 4.3 แสดงอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน..	48
ตารางที่ 4.4 แสดงโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 1 ปี 2536-2539 ...	49
ตารางที่ 4.5 แสดงโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 2 ปี 2536-2539 ...	50
ตารางที่ 4.6 แสดงโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในเขต 3 ปี 2536-2539 ...	51
ตารางที่ 4.7 แสดงสถานภาพโครงการที่ด้อยหรือรับการส่งเสริมการลงทุน ปี 2536-2539	52
ตารางที่ 4.8 แสดงโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้างปี 2539 .	53
ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จปี 2539	55
ตารางที่ 4.10 แสดงรายชื่ออาคารชุดโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ถึงปี 2540	56
ตารางที่ 4.11 แสดงรายชื่ออาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร	58
ตารางที่ 5.1 แสดงขนาดและจำนวนห้องชุดโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	63
ตารางที่ 5.2 แสดงการวางผังโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	63
ตารางที่ 5.3 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง ..	65
ตารางที่ 5.4 แสดงขนาดและจำนวนห้องชุดโครงการอิศรา คอนโด	74
ตารางที่ 5.5 แสดงการวางผังโครงการอิศรา คอนโด	74

	หน้า
ตารางที่ 5.6 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคารโครงการอิศรา คอนโด	76
ตารางที่ 5.7 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย	82
ตารางที่ 5.8 แสดงขนาดและจำนวนห้องชุดโครงการซีดีวิลล่า	96
ตารางที่ 5.9 แสดงการวางผังโครงการซีดีวิลล่า	96
ตารางที่ 5.10 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคารโครงการซีดีวิลล่า	98
ตารางที่ 5.11 แสดงขนาดและจำนวนห้องชุดโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	109
ตารางที่ 5.12 แสดงการวางผังโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	110
ตารางที่ 5.13 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคารโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	112
ตารางที่ 5.14 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย	121
ตารางที่ 6.1 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามอายุ	134
ตารางที่ 6.2 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามเพศ	135
ตารางที่ 6.3 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามสถานภาพ	135
ตารางที่ 6.4 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามระดับการศึกษา	136
ตารางที่ 6.5 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามอาชีพ	137
ตารางที่ 6.6 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามรายได้ครัวเรือน	138
ตารางที่ 6.7 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามชั้นที่พักอาศัย	139
ตารางที่ 6.8 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามจำนวนสมาชิกในห้องชุด	141
ตารางที่ 6.9 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามจำนวนสมาชิกใน ห้องชุดที่ทำงานแล้ว	141
ตารางที่ 6.10 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามจำนวนสมาชิกใน ห้องชุดที่กำลังศึกษาอยู่	142
ตารางที่ 6.11 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามลักษณะการ ครอบครองห้องชุด	143
ตารางที่ 6.12 เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามระยะเวลาของ การพักอาศัย	144

ตารางที่ 6.13	เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามเหตุที่เลือกพักอาศัยในโครงการนี้	146
ตารางที่ 6.14	เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามพาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน	147
ตารางที่ 6.15	เปรียบเทียบร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการจำแนกตามระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน	148
ตารางที่ 6.16	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เป็นเจ้าของกับอายุ ในแต่ละโครงการ	151
ตารางที่ 6.17	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เป็นเจ้าของกับอาชีพ ในแต่ละโครงการ	151
ตารางที่ 6.18	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เป็นเจ้าของกับรายได้ครัวเรือน ในแต่ละโครงการ	152
ตารางที่ 6.19	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เป็นเจ้าของกับอัตราการผ่อนชำระ ในแต่ละโครงการ	152
ตารางที่ 6.20	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เป็นเจ้าของกับระยะเวลาการผ่อนชำระ ในแต่ละโครงการ	153
ตารางที่ 6.21	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เช่า กับอายุ ในแต่ละโครงการ	155
ตารางที่ 6.22	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เช่ากับอาชีพ ในแต่ละโครงการ	156
ตารางที่ 6.23	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เช่ากับรายได้ครัวเรือน ในแต่ละโครงการ	156
ตารางที่ 6.24	เปรียบเทียบร้อยละความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด กรณีที่เช่ากับอัตราค่าเช่า ในแต่ละโครงการ	157
ตารางที่ 6.25	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อทำเลที่ตั้งโครงการ ในแต่ละโครงการ	159
ตารางที่ 6.26	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อองค์ประกอบของโครงการ ในแต่ละโครงการ	161
ตารางที่ 6.27	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค ในแต่ละโครงการ	163

	หน้า
ตารางที่ 6.28 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อระบบรักษาความปลอดภัย ในแต่ละโครงการ	167
ตารางที่ 6.29 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ในแต่ละโครงการ	168
ตารางที่ 6.30 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ในแต่ละโครงการ	170
ตารางที่ 6.31 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ในแต่ละโครงการ	172
ตารางที่ 6.32 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง ในแต่ละโครงการ	174
ตารางที่ 6.33 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อลักษณะสังคมภายในโครงการ ในแต่ละโครงการ	175
ตารางที่ 6.34 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเป็นเจ้าของต่อทำเลที่ตั้งโครงการ ในแต่ละโครงการ	177
ตารางที่ 6.35 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเป็นเจ้าของต่อองค์ประกอบของโครงการ ในแต่ละโครงการ	179
ตารางที่ 6.36 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเป็นเจ้าของต่อระบบสาธารณูปโภค ในแต่ละโครงการ	181
ตารางที่ 6.37 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเป็นเจ้าของต่อระบบรักษาความปลอดภัย ในแต่ละโครงการ	185
ตารางที่ 6.38 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเป็นเจ้าของต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ในแต่ละโครงการ	186
ตารางที่ 6.39 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเป็นเจ้าของต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ในแต่ละโครงการ	188
ตารางที่ 6.40 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการ เป็นเจ้าของต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ในแต่ละโครงการ	189
ตารางที่ 6.41 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเป็นเจ้าของต่อการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง ในแต่ละโครงการ	191

	หน้า
ตารางที่ 6.42 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเป็นเจ้าของต่อลักษณะสังคมภายในโครงการ ในแต่ละโครงการ	192
ตารางที่ 6.43 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อทำเลที่ตั้งโครงการ ในแต่ละโครงการ	194
ตารางที่ 6.44 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อองค์ประกอบของโครงการ ในแต่ละโครงการ	196
ตารางที่ 6.45 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อระบบสาธารณูปโภค ในแต่ละโครงการ	198
ตารางที่ 6.46 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อระบบรักษาความปลอดภัย ในแต่ละโครงการ	202
ตารางที่ 6.47 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ในแต่ละโครงการ	203
ตารางที่ 6.48 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ในแต่ละโครงการ	205
ตารางที่ 6.49 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ในแต่ละโครงการ ..	206
ตารางที่ 6.50 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง ในแต่ละโครงการ	208
ตารางที่ 6.51 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครอง โดยการเช่าต่อลักษณะสังคมภายในโครงการ ในแต่ละโครงการ	209
ตารางที่ 6.52 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ในกลุ่มโครงการที่มี จำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย	214
ตารางที่ 6.53 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ในกลุ่มโครงการที่มี จำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย	222
ตารางที่ 7.1 สรุปผลการวิจัยเปรียบเทียบลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่ อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับ โครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	232

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงขั้นตอนในการวิจัย	44
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงการบริหารอาคารชุดโครงการซีดีวิลล่า	105
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงการบริหารอาคารชุดโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	120
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อทำเลที่ตั้งโครงการ จำแนกตามโครงการ	160
แผนภูมิที่ 6.2 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อองค์ประกอบของโครงการ จำแนกตามโครงการ	162
แผนภูมิที่ 6.3 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค จำแนกตามโครงการ	165
แผนภูมิที่ 6.4 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อระบบรักษาความปลอดภัย จำแนกตามโครงการ	167
แผนภูมิที่ 6.5 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ จำแนกตามโครงการ	169
แผนภูมิที่ 6.6 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ จำแนกตามโครงการ	171
แผนภูมิที่ 6.7 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ จำแนกตามโครงการ	172
แผนภูมิที่ 6.8 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินกลาง จำแนกตามโครงการ	174
แผนภูมิที่ 6.9 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ จำแนกตามโครงการ ..	175
แผนภูมิที่ 6.10 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครองโดย การเป็นเจ้าของต่อทำเลที่ตั้งโครงการ จำแนกตามโครงการ	178
แผนภูมิที่ 6.11 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครองโดย การเป็นเจ้าของต่อองค์ประกอบของโครงการ จำแนกตามโครงการ	180
แผนภูมิที่ 6.12 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครองโดย การเป็นเจ้าของต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค จำแนก ตามโครงการ	183
แผนภูมิที่ 6.13 แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีลักษณะการครอบครองโดย การเป็นเจ้าของต่อระบบรักษาความปลอดภัย จำแนกตามโครงการ	185

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 แผนที่แสดงเขตส่งเสริมการลงทุน	2
ภาพที่ 3.1 แผนที่เขตบางกะปิแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่นำมาศึกษา	31
ภาพที่ 5.1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	62
ภาพที่ 5.2 แสดงการวางผังโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	64
ภาพที่ 5.3 ผังพื้นที่อาคารชุดโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง ชั้นที่ 1	66
ภาพที่ 5.4 ผังพื้นที่อาคารชุดโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง ชั้นที่ 2-8	66
ภาพที่ 5.5 ผังพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐานและห้องมุม พื้นที่ 32.00 ตารางเมตร	68
ภาพที่ 5.6 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการอิศรา คอนโด	73
ภาพที่ 5.7 แสดงการวางผังโครงการอิศรา คอนโด	75
ภาพที่ 5.8 ผังพื้นที่อาคารชุดโครงการอิศรา คอนโด ชั้นที่ 1	77
ภาพที่ 5.9 ผังพื้นที่อาคารชุดโครงการอิศรา คอนโด ชั้นที่ 2-8	77
ภาพที่ 5.10 ผังพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นที่ 25.40 ตารางเมตร	79
ภาพที่ 5.11 ผังพื้นที่ห้องชุดแบบห้องสูง พื้นที่ 46.00 ตารางเมตร	79
ภาพที่ 5.12 ภาพชุดแสดงสภาพเส้นทางการเข้าถึง เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด	85
ภาพที่ 5.13 ภาพชุดแสดงรูปแบบอาคารและห้องชุด เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด	86
ภาพที่ 5.14 ภาพชุดแสดงสาธารณูปโภค เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด	88
ภาพที่ 5.15 ภาพชุดแสดงระบบรักษาความปลอดภัย เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด	90
ภาพที่ 5.16 ภาพชุดแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด	91
ภาพที่ 5.17 ภาพชุดแสดงสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการ เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด	92
ภาพที่ 5.18 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการซีทีวิลล่า	95

	หน้า
ภาพที่ 5.19 แสดงการวางผังโครงการซีดีวิลล่า	97
ภาพที่ 5.20 ผังพื้นที่อาคารชุดโครงการซีดีวิลล่า ชั้นที่ 1	99
ภาพที่ 5.21 ผังพื้นที่อาคารชุดโครงการซีดีวิลล่า ชั้นที่ 2-8	99
ภาพที่ 5.22 ผังพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นที่ 34.00 ตารางเมตร	101
ภาพที่ 5.23 ผังพื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม พื้นที่ 34.00 ตารางเมตร	101
ภาพที่ 5.24 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	108
ภาพที่ 5.25 แสดงการวางผังโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	111
ภาพที่ 5.26 ผังพื้นที่อาคารชุดโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ ชั้นที่ 1	113
ภาพที่ 5.27 ผังพื้นที่อาคารชุดโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ ชั้นที่ 2-8	113
ภาพที่ 5.28 ผังพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นที่ 24.50 ตารางเมตร	117
ภาพที่ 5.29 ผังพื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม	117
ภาพที่ 5.30 ภาพชุดแสดงสภาพเส้นทางในการเข้าถึง เปรียบเทียบระหว่างโครงการ ซีดีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	125
ภาพที่ 5.31 ภาพชุดแสดงรูปแบบอาคารและห้องชุด เปรียบเทียบระหว่างโครงการ ซีดีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	126
ภาพที่ 5.32 ภาพชุดแสดงสาธารณูปโภค เปรียบเทียบระหว่างโครงการซีดีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	128
ภาพที่ 5.33 ภาพชุดแสดงระบบรักษาความปลอดภัย เปรียบเทียบระหว่างโครงการ ซีดีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	130
ภาพที่ 5.34 ภาพชุดแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เปรียบเทียบระหว่างโครงการ ซีดีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	131
ภาพที่ 5.35 ภาพชุดแสดงสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการ เปรียบเทียบระหว่างโครงการ ซีดีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์	132