

ปัจจัยการตัดสินใจซื้อ ทักษะคติและความพึงพอใจของผู้ใช้อาศัย  
อาคารชุดพักอาศัยราคาปานกลาง ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

นายกิตติพงษ์ ไตรสารวัฒนะ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-941-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTORS EFFECTING BUYING DECISION , ATTITUDE AND SATISFACTION RESIDENTS OF  
MEDIUM COST RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN CENTRAL BANGKOK.

MR. KITTIPOONG TRISARNWATHANA

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS  
FOR THE DEGREE OF MASTER OF HOUSING DEVELOPMENT  
DEPARTMENT OF HOUSING DEVELOPMENT  
GRADUATE SCHOOL  
CHULALONGKORN UNIVERSITY


1995

ISBN 974-632-941-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยการตัดสินใจซื้อ ทศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย  
อาคารชุดพักอาศัยราคาปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร  
โดย นายกิตติพงษ์ ไตรสารวัฒน์  
ภาควิชา เคหการ  
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล


---

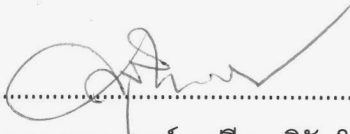
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

  
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อุสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปริษา หิรัญโร)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กิตติพงษ์ ไตรสารวัฒน์ : ปัจจัยการตัดสินใจซื้อ ทศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย  
 อาคารชุดพักอาศัยราคาปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร  
 (FACTORS EFFECTING BUYING DECISION, ATTITUDE AND SATISFACTION RESIDENTS OF  
 MEDIUM COST RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN CENTRAL BANGKOK.)  
 อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล, 106 หน้า. ISBN 974-632-941-3

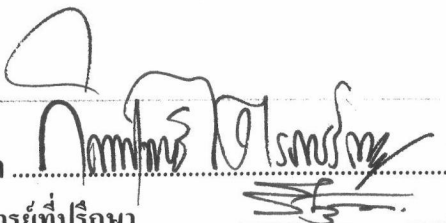
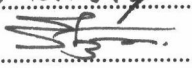
วิทยานิพนธ์นี้มีจุดประสงค์ เพื่อศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม ทศนคติและความพึงพอ  
 ใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาปานกลาง ตลอดจนปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดแบบ  
 Mid Rise - Low Density เปรียบเทียบกับ Mid Rise - High Density และ High Rise - High Density ใน  
 เขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยจำแนกเป็น 3 กลุ่ม ตามประเภทโครงการดังนี้คือ Mid Rise - Low  
 Density Mid Rise - High Density และ High Rise - High Density จำนวนตัวอย่างโครงการละ  
 123 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 369 ตัวอย่าง

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้ที่พักอาศัยในโครงการอาคารชุดราคาปานกลางคือคนในวัยหนุ่มสาว  
 ที่กำลังสร้างฐานะและต้องการแยกครอบครัวโดยมีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวประมาณ 20,000-40,000 บาท  
 ต่อเดือนและมีการศึกษาระดับปริญญาตรีเป็นสัดส่วนมากที่สุด ก่อนซื้ออาคารชุดส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับบิดา  
 มารดา และต้องการซื้อเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ส่วนในแง่ทศนคติและความพึงพอใจพบว่า กลุ่มผู้ที่พักอาศัยในโครงการอาคารชุดราคาปาน  
 กลางส่วนใหญ่ค่อนข้างพอใจ เพราะโครงการที่ตัดสินใจซื้อสามารถตอบสนองความต้องการเกี่ยวกับการ  
 การอยู่อาศัยได้ ส่วนสาเหตุที่ไม่พอใจคือเรื่องการบริหารสาธารณูปโภคไม่ดีหรือไม่เพียงพอ นอกจากนี้  
 ยังพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อมีลำดับความสำคัญแตกต่างกันออกไปในแต่ละประเภท  
 โครงการ กล่าวคือโครงการ Mid Rise-Low Density จะให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม ความปลอด  
 ภัยในพื้นที่โครงการ ส่วน Mid Rise-High Density และ High Rise-High Density จะให้ความสำคัญ  
 กับทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้ที่ทำงาน

ภาควิชา ..... เคทหาร  
 สาขาวิชา ..... เคทหาร  
 ปีการศึกษา ..... 2538

ลายมือชื่อนิสิต   
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา   
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม .....

## C535479 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD:

BUYING DECISION / ATTITUDE / SATISFACTION / MEDIUM COST /  
CENTRAL BANGKOK

MR. KITTIPONG TRISARNWATHANA : FACTORS EFFECTING BUYING  
DECISION, ATTITUDE AND SATISFACTION RESIDENTS OF MEDIUM COST  
RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN CENTRAL BANGKOK. THESIS ADVISOR :  
ASSO. PROF. DR. VIRA SACHAKUL, D. ARCH. 106 PP. ISBN 974-632-941-3

The objective of this thesis is to study the medium cost condominium buyer's socio-economic characteristics, housing experiences, and factors effecting their buying decision of medium income condominiums of different types in central area of bangkok metropolis. These are included mid rise-low density, mid rise-high density and high rise-high density.

The research sample groups are divided into three types; mid rise-low density, mid rise-high density and high rise-high density, 123 samples for each types, totalled 369 samples.

The findings from the study show that the majority of medium cost condominiums buyers are young couples who start their career and who need their own new houses. Their average family income are between Bath 20,000-40,000 per month. Most of these buyers graduated with bachelor's degree. It is also found that most of these buyers stayed with their parents before buying their new condominium.

Most buyers rated their condominium fairly satisfied simply because they serve their living purposes. For those who rated their condominium poorly, they thought that their condominium amenities and public facilities are inadequate. Various motivation for buying different types of medium cost condominium are found, for Mid rise-Low density projects, enviroment and security are most important while proximity to the source of employment is of least concern when it comes to buying in mid rise-high density and high rise-high density projects.

ภาควิชา.....เคหการ

สาขาวิชา.....เคหการ

2538

ปีการศึกษา.....

ลายมือชื่อนิติคน.....  


ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  


ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณา และความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ  
รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิด  
เห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ดร.พนิช สันข์เพชร ผู้ซึ่งให้ความกรุณาให้คำแนะนำ ตลอดจนถึง  
แลตรวจแก้งานวิจัยนี้ทุกขั้นตอน จนทำให้งานวิจัยนี้ประสบความสำเร็จอย่างดี

ตลอดระยะเวลาของการวิจัยผู้วิจัยได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากผู้ที่ตอบแบบสอบถาม  
ทุก ๆ ท่าน ตลอดจนท่านอื่นๆ ที่ไม่ว่าจะบุรุษได้ทั้งหมดที่ให้ความช่วยเหลือร่วมมือเป็นอย่างดี  
ดีมาโดยตลอด ซึ่งผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

นายกิตติพงษ์ ไตรสารวัฒน์

**สารบัญ**

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญตาราง..... ฉ

สารบัญแผนภูมิ..... ฉ

สารบัญแผนที่..... ฉ

สารบัญรูป..... ฉ

บทที่ 1 บทนำ ..... 1

    ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1

    วัตถุประสงค์ของการศึกษา ..... 5

    ขอบเขตของการศึกษา ..... 5

    ข้อตกลงเบื้องต้น ..... 6

    นิยามศัพท์สำคัญ..... 6

    ข้อจำกัดในการศึกษา..... 8

    ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ..... 8

บทที่ 2 วรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย ..... 9

    ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ..... 9

    กระบวนการตัดสินใจซื้อบ้าน ..... 11

    พฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัย..... 16

    การเปรียบเทียบข้อดี-เสียของอาคารชุดในด้านขนาดโครงการ ..... 19

    การเปรียบเทียบข้อดี-เสียของอาคารชุดในด้านความสูงของอาคาร ..... 21

    ความหนาแน่น ..... 22

    ผลของกฎหมายควบคุมอาคารต่ออาคารชุดในเมือง..... 23

บทที่ 3 วิธีการวิจัย..... 25

    ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง..... 25

    เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย..... 29

	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	30
	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	31
บทที่ 4	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล .....	51
	ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม .....	51
	ลักษณะการอยู่อาศัยในอดีต.....	57
	ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ .....	60
	พฤติกรรมและระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด.....	62
	ความคิดเห็นต่อองค์ประกอบโครงการ .....	67
	การประเมินอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน .....	70
	ความเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	73
	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร .....	78
บทที่ 5	สรุป อภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ .....	84
	สรุป อภิปรายผลการวิจัย .....	84
	ข้อเสนอแนะ .....	89
	รายการอ้างอิง.....	91
	ภาคผนวก.....	93
	ประวัติผู้เขียน.....	106



## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1-1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัด ปริมณฑล.....	1
ตารางที่ 2-1 วงจรชีวิตของครอบครัว.....	13
ตารางที่ 3-1 จำนวนกลุ่มตัวอย่างในแต่ละประเภทโครงการจำแนกตามโครงการ .....	28
ตารางที่ 4-1 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ .....	51
ตารางที่ 4-2 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ .....	52
ตารางที่ 4-3 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพสมรส .....	53
ตารางที่ 4-4 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา.....	54
ตารางที่ 4-5 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ.....	55
ตารางที่ 4-6 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามขนาดครอบครัว.....	55
ตารางที่ 4-7 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว .....	56
ตารางที่ 4-8 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน .....	57
ตารางที่ 4-9 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามบ้านเดิมก่อนมาอยู่อาคารชุด.....	58
ตารางที่ 4-10 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานะสภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิม .....	59
ตารางที่ 4-11 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสาเหตุการย้ายออกจากที่อยู่เดิม .....	60
ตารางที่ 4-12 ค่าดัชนีความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออาคารชุด.....	61
ตารางที่ 4-13 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน .....	62
ตารางที่ 4-14 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามยานพาหนะในการเดินทางไปทำงาน .....	63
ตารางที่ 4-15 ค่าเฉลี่ยของความรุนแรงของปัญหาในการใช้บริการส่วนกลาง.....	65
ตารางที่ 4-16 ความถี่ของการใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่อเดือน.....	67
ตารางที่ 4-17 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความเห็นต่อความหนาแน่นของห้องชุด	

ในแต่ละอาคาร .....	68
ตารางที่ 4-18 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความเห็นต่อความหนาแน่นของห้องชุด ทั้งโครงการ .....	68
ตารางที่ 4-19 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามผลของความสูงต่อการตัดสินใจซื้อ.....	69
ตารางที่ 4-20 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความเห็นต่อความเพียงพอของจำนวนที่จอดรถ70	
ตารางที่ 4-21 ร้อยละของประชากรจำแนกตามระดับความพอใจต่ออาคารชุดที่พักอาศัยอยู่.....	71
ตารางที่ 4-22 ค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก.....	72
ตารางที่ 4-23 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต .....	73
ตารางที่ 4-25 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามลักษณะห้องชุดอาคารชุดที่ต้องการ .....	75
ตารางที่ 4-26 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความต้องการส่วนประกอบอาคารอาคารชุดที่ ต้องการ.....	76
ตารางที่ 4-27 ค่าดัชนีความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดใน อนาคต.....	77
ตารางที่ 4-28 แสดงจำนวน(ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความหนาแน่นของจำนวนห้อง ชุดทั้งโครงการกับระดับรายได้.....	79
ตารางที่ 4-29 แสดงจำนวน(ร้อยละ)ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุและปัจจัยที่สำคัญอันดับ 1 81	
ตารางที่ 4-30 แสดงจำนวน(ร้อยละ)ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกความพอใจต่ออาคารชุดที่ซื้อและการ เลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	83

## สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1-1 เปรียบเทียบประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จตั้งแต่ปี 2530-2536 .....	2
แผนภูมิที่ 4-1 ค่าเฉลี่ยของความรุนแรงของปัญหาในการใช้บริการส่วนกลาง.....	66
แผนภูมิที่ 4-2 แสดงค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก.....	72

## สารบัญแผนที่

หน้า

แผนที่ 3-1 แสดงที่ตั้งอาคารชุดที่เลือกเก็บรวบรวมข้อมูล ..... 32

**สารบัญรูป**

หน้า

รูปที่ 1-1	โครงการประเภท LOW RISE .....	3
รูปที่ 1-2	โครงการประเภท MID RISE.....	3
รูปที่ 1-3	โครงการประเภท HIGH RISE.....	3
รูปที่ 3-1	แผนผังโครงการบ้านสวนธน.....	33
รูปที่ 3-2	แผนผังห้องชุดในอาคารโครงการบ้านสวนธน .....	34
รูปที่ 3-3	บริเวณถนนภายในโครงการบ้านสวนธน.....	35
รูปที่ 3-4	บริเวณสวนระหว่างอาคารโครงการบ้านสวนธน .....	35
รูปที่ 3-5	บริเวณที่จอดรถหน้าอาคารโครงการบ้านสวนธน .....	35
รูปที่ 3-6	สโมสรและสระว่ายน้ำโครงการบ้านสวนธน.....	36
รูปที่ 3-7	แผนผังโครงการบ้านสวนลลนา .....	37
รูปที่ 3-8	แผนผังห้องชุดในอาคารโครงการบ้านสวนลลนา.....	38
รูปที่ 3-9	บริเวณถนนภายในโครงการบ้านสวนลลนา.....	38
รูปที่ 3-10	สภาพภายนอกอาคารโครงการบ้านสวนลลนา .....	39
รูปที่ 3-11	สโมสรและสระว่ายน้ำโครงการบ้านสวนลลนา .....	39
รูปที่ 3-12	ด้านหน้าอาคารและบริเวณที่จอดรถโครงการบ้านสวนลลนา.....	39
รูปที่ 3-13	แผนผังห้องชุดในอาคารโครงการไฟกัส คอนโดมิเนียม .....	40
รูปที่ 3-14	ลักษณะอาคารโครงการไฟกัส คอนโดมิเนียม.....	41
รูปที่ 3-15	สระว่ายน้ำและที่จอดรถกลางแจ้งโครงการไฟกัส คอนโดมิเนียม .....	41
รูปที่ 3-16	ที่จอดรถใต้อาคารชั้น 1 โครงการไฟกัส คอนโดมิเนียม.....	41
รูปที่ 3-17	แผนผังโครงการ ศรีวารการ์เดิน คอนโดมิเนียม .....	42
รูปที่ 3-18	แผนผังห้องชุดในโครงการ ศรีวารการ์เดิน คอนโดมิเนียม.....	43

รูปที่ 3-19 สภาพอาคารทั่วไปในโครงการ ศิริวารการต์เดิน คอนโดมิเนียม.....	44
รูปที่ 3-20 บริเวณที่จอดรถด้านข้างและใต้อาคารโครงการ ศิริวารการต์เดิน คอนโดมิเนียม .....	44
รูปที่ 3-21 บริเวณสวนและสระว่ายน้ำโครงการ ศิริวารการต์เดิน คอนโดมิเนียม.....	44
รูปที่ 3-22 แผนผังโครงการไฟร์สตรีท แมนชั่น .....	45
รูปที่ 3-23 แผนผังห้องชุดโครงการไฟร์สตรีท แมนชั่น .....	46
รูปที่ 3-24 รูปอาคารโครงการไฟร์สตรีท แมนชั่น .....	46
รูปที่ 3-25 สระว่ายน้ำบริเวณชั้น 6 โครงการไฟร์สตรีท แมนชั่น.....	47
รูปที่ 3-26 ร้านขายอาหารบริเวณชั้น 1 โครงการไฟร์สตรีท แมนชั่น.....	47
รูปที่ 3-27 บริเวณที่จอดรถ โครงการไฟร์สตรีท แมนชั่น.....	47
รูปที่ 3-28 แผนผังห้องชุดโครงการรัชดาพาววิลเลียน.....	48
รูปที่ 3-29 รูปอาคารโครงการรัชดาพาววิลเลียน.....	49
รูปที่ 3-30 บริเวณสวนหน้าโครงการรัชดาพาววิลเลียน.....	49
รูปที่ 3-31 บริเวณทางเดินกลางโครงการรัชดาพาววิลเลียน .....	49
รูปที่ 3-32 บริเวณที่จอดรถในอาคารโครงการรัชดาพาววิลเลียน.....	50
รูปที่ 3-33 บริเวณสระว่ายน้ำโครงการรัชดาพาววิลเลียน .....	50
รูปที่ 3-34 ห้องออกกำลังกายโครงการรัชดาพาววิลเลียน.....	50