

อุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสื่อบบ เทศบาลเมืองสระบุรี



นายกิตติพงษ์ ตริรัสสพานิช

# สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

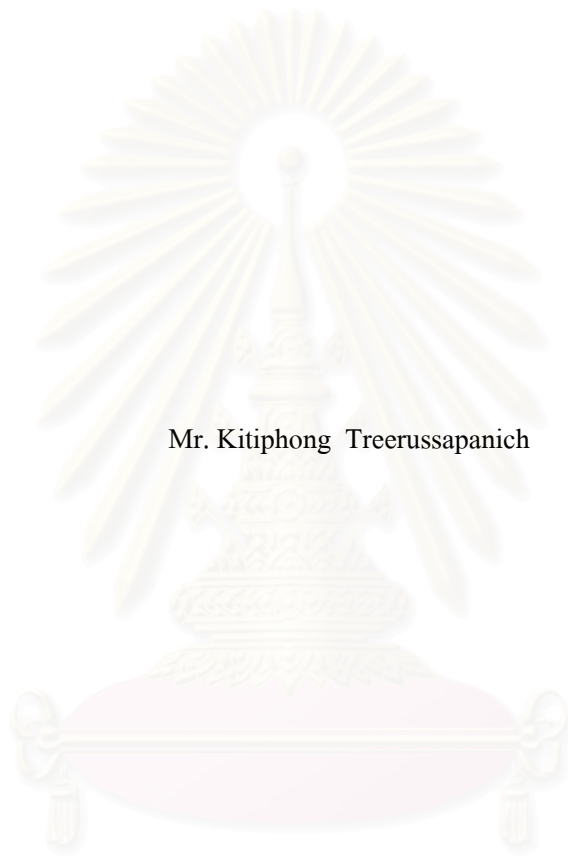
สาขาวิชาเลขาธิการ ภาควิชาเลขาธิการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

HOUSING DEMAND IN SUEA-KHOB COMMUNITY, MUANG SARABURI  
MUNICIPALITY.



Mr. Kitiphong Treerussapanich

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

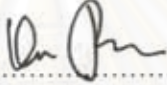
Chulalongkorn University

Academic Year 2007

Copyright of Chulalongkorn University

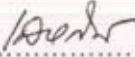
หัวข้อวิทยานิพนธ์                      อุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสียบบ เทศบาลเมือง  
 สระบุรี  
 โดย    นายกิตติพงษ์ ตรีรัตสพานิช  
 สาขาวิชา                                  เภษการ  
 อาจารย์ที่ปรึกษา                      ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
 เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

.....  ..... อนุมัติคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
 (ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....  ..... ประธานกรรมการ  
 (รองศาสตราจารย์ สุปริษา หิรัญโว)

.....  ..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย)

.....  ..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
 (นายไพบุลย์ บุรณสันติ)

.....  ..... กรรมการ  
 (รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ทิรินทร์ภาณุ)

.....  ..... กรรมการ  
 (รองศาสตราจารย์ มานพ พงศัต)

สภามหาวิทยาลัย  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิตติพนธ์ ตรีวิธสพานิช: อุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสือบ เทศบาลเมืองสระบุรี.  
(HOUSING DEMAND IN SUEA-KHOB COMMUNITY, MUANG SARABURI MUNICIPALITY.) อ.ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย, 143 หน้า.

พื้นที่เป้าหมายหนึ่งของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 เน้นการสร้างความสำเร็จแก่เมืองในภูมิภาคเพื่อรองรับการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมจากกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้กำหนดให้จังหวัดสระบุรีเป็นจุดเชื่อมโยงการพัฒนาภาคกลางตอนบนกับพื้นที่ชายฝั่งตะวันออกและเป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญส่งผลให้จังหวัดสระบุรีเป็นแหล่งงานที่สำคัญจังหวัดหนึ่ง โดยมีแรงงานอพยพเข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก ดังนั้นที่พักอาศัยที่จะรองรับกลุ่มผู้ใช้แรงงานเหล่านี้ส่วนใหญ่ก็คือที่พักอาศัยประเภทเช่า ซึ่งชุมชนเสือบเป็นชุมชนพักอาศัยประเภทเช่าเอกชนที่ใหญ่และมีความหนาแน่นที่สุดในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี ดังนั้นข้อมูลแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสือบจึงมีความสำคัญในการพัฒนาที่พักอาศัยที่ตอบสนองความต้องการและเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัย

การศึกษาวัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัย ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม และแนวโน้มอุปสงค์ในอนาคตของผู้ที่พักอาศัยในชุมชนเสือบ จังหวัดสระบุรี เพื่อเสนอแนะแนวทางในการจัดการด้านที่พักอาศัย ในการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ความเชื่อมั่น 95% ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 193 ตัวอย่างจากประชากร 372 หน่วย โดยผู้ศึกษาได้ใช้ระดับค่าเช่าเป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง สำหรับเครื่องมือในการศึกษาประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง แบบสำรวจกายภาพและ การบันทึกด้วยภาพถ่าย

จากการศึกษาสามารถจำแนกประเภทอาคารในพื้นที่ศึกษาได้เป็น 6 ประเภทคือ ทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 32.8, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 15.86, อพาร์ทเมนต์สองชั้นร้อยละ 23.4, อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นร้อยละ 16.7, บ้านเดี่ยวสองชั้นร้อยละ 7.3 และบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงร้อยละ 4.0 โดยมีลักษณะทางกายภาพดังนี้ ทาวน์เฮาส์สองชั้นส่วนใหญ่มี 2 ห้องนอน พื้นที่เฉลี่ย 73.3 ตร.ม. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวส่วนใหญ่เป็นแบบสตูดิโอ พื้นที่เฉลี่ย 32.2 ตร.ม. อพาร์ทเมนต์สองชั้นส่วนใหญ่เป็นแบบสตูดิโอ พื้นที่เฉลี่ย 39.7 ตร.ม. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นสองส่วนใหญ่เป็นแบบสตูดิโอ พื้นที่เฉลี่ย 25.2 ตร.ม. บ้านเดี่ยวสองชั้นส่วนใหญ่มี 2 ห้องนอน พื้นที่เฉลี่ย 72 ตร.ม. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงส่วนใหญ่มี 1 ห้องนอน พื้นที่เฉลี่ย 47.4 ตร.ม. โดยพื้นที่ใช้สอยต่อคนของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 10-19.99 ตารางเมตรร้อยละ 39.9 รองลงมาอยู่ในช่วง 20-29.99 ตารางเมตรร้อยละ 29 และที่พักอาศัยส่วนใหญ่มี 1 ห้องนอนร้อยละ 94.3

ลักษณะของกลุ่มที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้น, อายุ 26-35 ปี, จบการศึกษาระดับปวส.และปริญญาตรี, ทำงานโรงงาน, รายได้ครัวเรือนมากกว่า 15,000 บาท/เดือน, จ่ายค่าเช่ามากกว่า 1,500 บาท/เดือน และเงินออม2,501-5,000 บาท/เดือน ในขณะที่กลุ่มที่ต้องการเช่าส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว, อายุน้อยกว่า 26 ปี, จบการศึกษาระดับประถมศึกษา, อาชีพค้าขาย, รายได้น้อยกว่า 15,000 บาท/เดือน, เช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันน้อยกว่า 1,000 บาท/เดือน และไม่มีเงินออม

แนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยภายใน 3 ปี พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความต้องการซื้อที่พักอาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 21.2 และความต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 12.4 โดยเหตุผลหลักที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยคือต้องการมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ทำเลที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณเทศบาลเมืองสระบุรี ประเภทอาคารที่ต้องการซื้อส่วนใหญ่คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ราคา700,000-1,000,000 บาท สำหรับเหตุผลหลักที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่คือค่าเช่าในปัจจุบันแพง รองลงมาคือพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันคับแคบ ทำเลที่ต้องการเช่าส่วนใหญ่อยู่ในละแวกชุมชน โดยส่วนใหญ่ต้องการเช่าทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว แบบสตูดิโอ และมี 1 ห้องนอน ค่าเช่าไม่เกิน 1,000 บาท/เดือน

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ปีการศึกษา.....2550.....

## 4774194025 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : HOUSING DEMAND / DEMAND / COMMUNITY / SARABURI

KITIPHONG TREERUSSAPANICH: HOUSING DEMAND IN SUEA-KHOB COMMUNITY,  
MUANG SARABURI MUNICIPALITY. THESIS ADVISOR : ASST. PROF. SAOWALUCK  
LERTBUT SURAPOLCHAI, Ph.D., 143 pp.

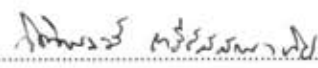

One of the areas targeted in the 7<sup>th</sup> National Social and Economic Development Plan to support the industrial expansion of Bangkok and its vicinity is Saraburi Province. The province is to be the point of connection for the development of the upper central region and the eastern seaboard and to be a centre of modernization. The province is thus an important source of labor with a large number of workers having moved into the province. The accommodation for most of these workers is of the rental type. Suea-khob community is the largest with the highest density of this type run by the private sector in Muang Saraburi Municipality. Information regarding the housing demands of inhabitants in the Suea-khob community is thus important in the development of housing which meets such demands and which provides good living quality for the inhabitants.

This research aims to study the physical characteristics of housing, the socio-economic nature and the future trends of the housing demands of the inhabitants in the Suea-khob community, Saraburi Province in order to find recommended approaches to housing management. The sampling group was determined at 95% reliability, with 193 sampling groups from 372 units of population. The researcher used the rental levels as criteria in selecting sample groups. Study tools include structured interviews, physical survey forms and photographic recording.

The research results reveal the following: Buildings in the study area comprise six categories: two-storey townhouses (32.8%), one-storey townhouses (15.86%), two-storey apartment buildings (23.4%), apartment buildings over two storeys high (16.7%) two-storey detached houses (7.3%) and stilted detached houses (4.0%). Regarding the physical characteristics of each category, the functional area of a two-storey townhouse is 73.3 square meters on average (most with two bedrooms); that of a one-storey townhouse is 32.2 sq.m. (mostly studio type); that of an apartment in two-storey apartment buildings is 39.7 sq.m. (mostly studio type), that of an apartment in apartment buildings over two storeys high is 25.2 sq.m. (mostly studio type); that of a two-storey detached house is 72 sq.m. (most with two bedrooms); that of a stilted detached house is 47.4 sq.m. (most with one bedroom). The functional area per person of most of the whole sampling (39.9%) ranges between 10-19.99 sq.m., followed by 20-29.99 sq.m. (29%). Most of the housing units (94.3%) include one bathroom.

Among those in the sampling groups expressing wishes to buy a housing unit, most live in two-storey townhouses, are 26-35 years of age, with a college degree or a vocational certificate, work in factories, with a household income of over 15,000 baht a month, paying over 1,500 baht in rent per month, and have savings of 2,501-5,000 baht a month. Meanwhile, among those in the sampling groups expressing wishes to rent a housing unit, most live in one-storey townhouses, are under 26 years of age, with primary school education, with an occupation as a vendor, with a household income of under 15,000 baht a month, paying less than 1,000 baht in rent per month, and have no monthly savings.

As for the trends of housing demand within three years, 21.2% of the sampling groups want to buy a new housing unit while 12.4% want to rent a new housing unit. The reasons of the former group are that they would like to have a place of their own and most would like to buy a unit in Muang Saraburi Municipality. Most look for a two-bedroom, two-bathroom detached house priced between 700,000 and 1,000,000 baht. The reasons of the latter group, preferring to rent, are that rent at present has become expensive. Also, the functional area is limited. Most would like to rent a unit in a community. Most look for a one-storey townhouse of the studio type with one bathroom and at less than 1,000-baht monthly rental.

Department :.....Housing..... Student's signature : .....  
Field of study :.....Housing..... Advisor's signature : .....  
Academic year :.....2007.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะไม่บังเกิดผลสำเร็จลุล่วงได้หากไม่ได้รับความเมตตาและความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย อาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์ เป็นผู้สละเวลาอันมีค่าคอยให้คำปรึกษาแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ตลอดการทำ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบคุณรองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร ประธานกรรมการสอบ วิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ คุณ ไพบุลย์ บุรณสันติ นักวิชาการพัฒนาชุมชน 8 ว หัวหน้าฝ่ายแผนงานและติดตามผล ศพช.เขต 1 ซึ่ง สละเวลาอันมีค่ามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และได้ให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัย นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้แก่ผู้วิจัยตลอด ระยะเวลาที่ศึกษา

ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณกุลวรงค์ สุวรรณกาศ ที่ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีในการจัดทำและปรับปรุงรูปเล่มวิทยานิพนธ์ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัว ที่ให้กำลังใจและให้การ สนับสนุนผู้วิจัยในทุกๆด้านเสมอมาจวบจนสำเร็จการศึกษา

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญแผนที่.....	ฒ
สารบัญภาพ.....	ณ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	4
1.4 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	6
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
1.7 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
<b>บทที่ 2 ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>11</b>
2.1 แนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์.....	11
2.2 ทฤษฎีความต้องการขั้นพื้นฐานในการใช้พื้นที่.....	13
2.3 มาตรฐานที่พักอาศัยขั้นต่ำของการเคหะแห่งชาติ .....	14
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่พักอาศัย.....	16
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่พักอาศัย.....	19
2.6 แนวคิดเกี่ยวกับจิตวิทยาในแต่ละช่วงชีวิต.....	21
2.7 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน.....	22
2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	22

	หน้า
<b>บทที่ 3</b> วิธีการดำเนินการวิจัย.....	<b>24</b>
3.1 การดำเนินการวิจัย.....	24
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	28
3.3 การเก็บข้อมูล.....	29
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	29
3.5 สรุปผลและเสนอแนะ.....	31
<b>บทที่ 4</b> ผลการศึกษาข้อมูล.....	<b>32</b>
4.1 ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่พักอาศัย.....	32
4.2 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ.....	46
4.3 ความต้องการและลักษณะที่พักอาศัยที่พึงพอใจ.....	63
<b>บทที่ 5</b> แนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัย.....	<b>81</b>
5.1 ความต้องการที่พักอาศัย.....	81
5.2 ความต้องการและลักษณะที่พักอาศัยที่พึงพอใจ.....	93
5.3 ความสามารถในการจ่าย.....	106
5.4 จำนวนและระยะเวลาที่ต้องการ.....	114
<b>บทที่ 6</b> สรุปผลและข้อเสนอแนะ.....	<b>117</b>
6.1 ลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยประเภทเช่า.....	117
6.2 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ.....	118
6.3 แนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัย.....	121
6.4 ข้อเสนอแนะ.....	125
รายการอ้างอิง.....	127
ภาคผนวก	129
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ความต้องการที่พักอาศัย.....	130
ภาคผนวก ข ข้อมูลที่พักอาศัยประเภทเช่าในชุมชนเสื่อขบ เทศบาลเมืองสระบุรี...	134
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	143



## สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 1.1	ประเภทอุตสาหกรรม จำนวนโรงงาน คนงาน จังหวัดสระบุรี พ.ศ.2543 และ พ.ศ.2548.....	2 3
ตารางที่ 1.2	รายชื่อชุมชนในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดสระบุรี.....	15
ตารางที่ 2.1	มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนมิดชิด....	
ตารางที่ 2.2	มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วน อเนกประสงค์.....	15 24
ตารางที่ 3.1	จำนวนที่พักอาศัยทั้งหมดในชุมชนเดี่ยว.....	27
ตารางที่ 3.2	กลุ่มตัวอย่างที่สัมพันธ์จำแนกตามระดับค่าเช่าและประเภทอาคาร.....	33
ตารางที่ 4.1	ประเภทอาคารที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	40
ตารางที่ 4.2	รูปแบบที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร.....	41
ตารางที่ 4.3	มิติและพื้นที่ของที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร.....	42
ตารางที่ 4.4	พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคนจำแนกตามประเภทอาคาร.....	43
ตารางที่ 4.5	จำนวนห้องน้ำจำแนกตามประเภทอาคาร.....	44
ตารางที่ 4.6	เครื่องสุขภัณฑ์จำแนกตามประเภทอาคาร.....	45
ตารางที่ 4.7	ปัญหาในการพักอาศัย.....	45
ตารางที่ 4.8	ปัญหาที่พบในการพักอาศัย.....	46
ตารางที่ 4.9	เพศของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ.....	47
ตารางที่ 4.10	สถานภาพจำแนกตามอายุ.....	48
ตารางที่ 4.11	ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	49
ตารางที่ 4.12	ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่าง.....	51
ตารางที่ 4.13	จำนวนผู้พักอาศัยในที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	53
ตารางที่ 4.14	ระยะเวลาที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร.....	54
ตารางที่ 4.15	อาชีพจำแนกตามแหล่งงาน.....	55
ตารางที่ 4.16	รายได้ครัวเรือนจำแนกตามอาชีพ.....	57
ตารางที่ 4.17	ประเภทอาคารของที่พักอาศัยจำแนกตามรายได้ครัวเรือน.....	58
ตารางที่ 4.18	ค่าเช่าที่พักอาศัยจำแนกตามรายได้ครัวเรือน.....	60
ตารางที่ 4.19	ค่าเช่าที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร.....	60
ตารางที่ 4.20	เงินออมกับรายได้ครัวเรือน.....	63
ตารางที่ 4.21	ความต้องการที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	

	หน้า
ตารางที่ 4.22	เหตุผลที่เช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่..... 64
ตารางที่ 4.23	เหตุผลที่เช่าที่พักอาศัยแห่งเดิมต่อไป..... 64
ตารางที่ 4.24	ทำเลที่พักอาศัยที่ต้องการ..... 65
ตารางที่ 4.25	ประเภทอาคารที่ต้องการ..... 66
ตารางที่ 4.26	จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ..... 67
ตารางที่ 4.27	จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ..... 68
ตารางที่ 4.28	ห้องครัวที่ต้องการ..... 69
ตารางที่ 4.29	ห้องเก็บของที่ต้องการ..... 70
ตารางที่ 4.30	พื้นที่จอดรถที่ต้องการ..... 71
ตารางที่ 4.31	วัสดุพื้นภายในที่ต้องการ..... 72
ตารางที่ 4.32	วัสดุผนังอาคารที่ต้องการ..... 73
ตารางที่ 4.33	ฝ้าเพดานที่ต้องการ..... 74
ตารางที่ 4.34	วัสดุผนังหลังคาที่ต้องการ..... 75
ตารางที่ 4.35	สุขภัณฑ์ที่ต้องการ..... 76
ตารางที่ 4.36	ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ..... 76
ตารางที่ 4.37	สีหลังคาที่ต้องการ..... 77
ตารางที่ 4.38	สีภายนอกที่ต้องการ..... 78
ตารางที่ 4.39	สีภายในที่ต้องการ..... 79
ตารางที่ 5.1	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตาม ประเภทอาคารในปัจจุบัน..... 86
ตารางที่ 5.2	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตามอายุ..... 87
ตารางที่ 5.3	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตาม ระดับการศึกษา..... 87
ตารางที่ 5.4	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตามอาชีพ..... 88
ตารางที่ 5.5	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตาม รายได้ครัวเรือน..... 89
ตารางที่ 5.6	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตาม ค่าเช่าที่พักอาศัย..... 90
ตารางที่ 5.7	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตามเงินออม..... 91

ตารางที่ 5.8	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อแห่งใหม่จำแนกตามประเภท อาคารที่พักอาศัยในปัจจุบัน.....	93
ตารางที่ 5.9	ประเภทอาคารที่ต้องการเช่าจำแนกตามประเภทอาคารที่พักอาศัย ในปัจจุบัน.....	94
ตารางที่ 5.10	จำนวนห้องนอนของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามรูปแบบ ที่พักอาศัยในปัจจุบัน.....	94
ตารางที่ 5.11	จำนวนห้องนอนของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตามรูปแบบ ที่พักอาศัยในปัจจุบัน.....	95
ตารางที่ 5.12	จำนวนห้องน้ำของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามจำนวน ห้องน้ำในปัจจุบัน.....	96
ตารางที่ 5.13	จำนวนห้องน้ำของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตาม จำนวนห้องน้ำในปัจจุบัน.....	96
ตารางที่ 5.14	วัสดุพื้นของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามวัสดุพื้นในปัจจุบัน.....	97
ตารางที่ 5.15	วัสดุพื้นของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตามวัสดุพื้นในปัจจุบัน.....	98
ตารางที่ 5.16	วัสดุผนังอาคารของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตาม วัสดุผนังในปัจจุบัน.....	99
ตารางที่ 5.17	วัสดุผนังอาคารของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตาม วัสดุผนังในปัจจุบัน.....	99
ตารางที่ 5.18	วัสดุฝ้าเพดานของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตาม วัสดุฝ้าเพดานในปัจจุบัน.....	100
ตารางที่ 5.19	วัสดุฝ้าเพดานของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตาม วัสดุฝ้าเพดานในปัจจุบัน.....	100
ตารางที่ 5.20	วัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตาม วัสดุผนังหลังคาในปัจจุบัน.....	101
ตารางที่ 5.21	วัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตาม วัสดุผนังหลังคาในปัจจุบัน.....	102
ตารางที่ 5.22	ลักษณะสุขภัณฑ์ของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตาม ลักษณะสุขภัณฑ์ในปัจจุบัน.....	102

	หน้า
ตารางที่ 5.23	ลักษณะสุขภัณฑ์ของที่พักออาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตาม ลักษณะสุขภัณฑ์ในปัจจุบัน..... 103
ตารางที่ 5.24	ส่วนอาบน้ำของที่พักออาศัยที่ต้องการจำแนกตามความต้องการ..... 103
ตารางที่ 5.25	สีหลังคา สีภายนอกและภายในของที่พักออาศัยที่ต้องการซื้อ..... 104
ตารางที่ 5.26	สีหลังคา สีภายนอกและภายในของที่พักออาศัยที่ต้องการเช่า..... 105
ตารางที่ 5.27	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามประเภทอาชีพ จังหวัด สระบุรี พ.ศ. 2547..... 106
ตารางที่ 5.28	ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปของจังหวัดสระบุรี..... 109
ตารางที่ 5.29	อัตราดอกเบี้ยพื้นฐาน..... 109
ตารางที่ 5.30	ราคาที่พักอาศัยสูงสุดที่ผู้ที่ต้องการซื้อสามารถจะเป็นเจ้าของได้..... 111
ตารางที่ 5.31	ค่าเช่าที่พักอาศัยที่สามารถจ่ายได้..... 112
ตารางที่ 5.32	จำนวนที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามทำเล ประเภทอาคาร และราคา ที่สามารถจ่ายได้..... 114
ตารางที่ 5.33	จำนวนที่พักแห่งใหม่ที่ต้องการเช่าจำแนกตามทำเล ประเภทอาคารและ ค่าเช่าที่สามารถจ่ายได้..... 115

## สารบัญแผนภูมิ

		หน้า
แผนภูมิที่ 1.1	การวิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผล.....	11
แผนภูมิที่ 4.1	แสดงประเภทอาคารของกลุ่มตัวอย่าง.....	33
แผนภูมิที่ 4.2	เพศของกลุ่มตัวอย่าง.....	46
แผนภูมิที่ 4.3	สถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง.....	47
แผนภูมิที่ 4.4	ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	49
แผนภูมิที่ 4.5	ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่าง.....	50
แผนภูมิที่ 4.6	จำนวนผู้พักอาศัย.....	52
แผนภูมิที่ 4.7	ความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย.....	52
แผนภูมิที่ 4.8	ระยะเวลาที่พักอาศัย.....	53
แผนภูมิที่ 4.9	อาชีพ.....	54
แผนภูมิที่ 4.10	แหล่งงาน.....	55
แผนภูมิที่ 4.11	รายได้ครัวเรือน.....	56
แผนภูมิที่ 4.12	ค่าเช่าที่พักอาศัย.....	59
แผนภูมิที่ 4.13	เงินออม.....	61
แผนภูมิที่ 4.14	ความต้องการที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	63
แผนภูมิที่ 4.15	ทำเลที่ต้องการ.....	65
แผนภูมิที่ 4.16	ประเภทอาคารที่ต้องการ.....	66
แผนภูมิที่ 4.17	จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ.....	68
แผนภูมิที่ 4.18	จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ.....	69
แผนภูมิที่ 4.19	ห้องครัวที่ต้องการ.....	70
แผนภูมิที่ 4.20	ห้องเก็บของที่ต้องการ.....	71
แผนภูมิที่ 4.21	พื้นที่จอดรถที่ต้องการ.....	72
แผนภูมิที่ 4.22	วัสดุพื้นภายในที่ต้องการ.....	73
แผนภูมิที่ 4.23	ผนังอาคารที่ต้องการ.....	74
แผนภูมิที่ 4.14	ฝ้าเพดานที่ต้องการ.....	74
แผนภูมิที่ 4.15	วัสดุผนังหลังคาที่ต้องการ.....	75
แผนภูมิที่ 4.16	สุขภัณฑ์ที่ต้องการ.....	76
แผนภูมิที่ 4.17	ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ.....	77
แผนภูมิที่ 4.18	สีหลังคาที่ต้องการ.....	78

	หน้า
แผนภูมิที่ 4.19 สี่ภายนอกที่ต้องการ.....	79
แผนภูมิที่ 4.20 สี่ภายในที่ต้องการ.....	80



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแนที่

		หน้า
แนที่ที่ 1.1	พื้นที่ศึกษา.....	5
แนที่ที่ 4.2	ประเภทอาคารของที่พัคอาศัยประเภทเช่าในพื้นที่ศึกษา.....	26



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญภาพ

		หน้า
ภาพที่ 4.1	ลักษณะของบ้านเดี่ยวสองชั้น.....	38
ภาพที่ 4.2	ลักษณะของบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง.....	39
ภาพที่ 4.3	ลักษณะของทาวน์เฮาส์สองชั้น.....	40
ภาพที่ 4.4	ลักษณะของทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว.....	41
ภาพที่ 4.5	ลักษณะของอพาร์ทเมนต์สองชั้น.....	42
ภาพที่ 4.6	ลักษณะของอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น.....	43



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาประเทศที่ผ่านมาภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่เริ่มมาตั้งแต่ปี 2505 ทำให้โครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศไทยเข้าสู่การผลิตภาคอุตสาหกรรมมากขึ้นทำให้เกิดการอพยพของแรงงานจากชนบทเข้าสู่เมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ต่อเนื่องมาถึงฉบับที่ 8 ได้ระบุประเด็นสำคัญในการพัฒนาเมืองไว้อย่างชัดเจน ภายใต้กรอบนโยบายหลักที่จะกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง โดยการพัฒนาความเจริญในส่วนภูมิภาคให้เป็นฐานทางด้านเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละภาค เพื่อให้สามารถรองรับการกระจายกิจกรรมด้านต่างๆ ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านอุตสาหกรรม การค้าและบริการ ตลอดจนการเพิ่มขีดความสามารถในการให้บริการพื้นฐานและบริการสังคม ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

การพัฒนาที่พ้ออาศัยในระยะที่ผ่านมาเป็นการพัฒนาในเชิงปริมาณที่มุ่งตอบสนอง อุปสงค์ด้านที่พ้ออาศัย (Housing Demand) เฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่ สำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยยังประสบปัญหาการขาดแคลนที่พ้ออาศัยและเป็นการขาดแคลนที่จำเป็นจะต้องมีที่พ้ออาศัย (Housing Needs) แต่สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยให้มีความสามารถในการจ่าย (Affordability) ที่จะจัดหาที่พ้ออาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตัวเองได้ ทั้งจากภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ราคาน้ำมัน ภาวะเงินเฟ้อ ดังนั้นที่พ้ออาศัยที่จะรองรับกลุ่มผู้ใช้แรงงานที่มีรายได้น้อยดังกล่าวก็คือที่พ้ออาศัยประเภทเช่า ซึ่งเป็นตลาดที่พ้ออาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดใหญ่ที่สุด (ทวีเกียรติ พิตรปรีชา, 2537: 6)

ภาคกลางตอนบนถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่เป้าหมายหนึ่งของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 เพื่อรองรับการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมจากกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยกำหนดให้จังหวัดสระบุรีเป็นจุดเชื่อมโยงการพัฒนาภาคกลางตอนบนกับพื้นที่ชายฝั่งตะวันออกและเป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญ ในการกระจายการพัฒนาเมืองและบริการพื้นฐานไปสู่เมืองบริวารโดยรอบอย่างเป็นระบบ (สุนิสา ธรรมรงค์, 2540: 1) จังหวัดสระบุรีจึงเป็นแหล่งแรงงานที่สำคัญ โดยมีแรงงานอพยพจากนอกพื้นที่เข้ามาหางานทำเป็นจำนวนมาก ซึ่งในช่วง พ.ศ.2543 ถึง พ.ศ. 2548 จังหวัดสระบุรีมีจำนวนโรงงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.97 โดยที่มีจำนวนแรงงานที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 55.6 ดังจะเห็นได้จากตารางที่ 1.1 จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและแรงงานในจังหวัดสระบุรี โดยแรงงานที่มี

การอพยพย้ายถิ่นนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยและมีความต้องการที่พักอาศัยเนื่องจากที่พักอาศัยเป็นความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ (a basic human need)

ตารางที่ 1.1 ประเภทอุตสาหกรรม จำนวนโรงงาน คนงาน จังหวัดสระบุรี พ.ศ.2543 และพ.ศ.2548

หมวดอุตสาหกรรม	พ.ศ.2543		พ.ศ.2548	
	จำนวน	แรงงาน	จำนวน	แรงงาน
	(โรงงาน)	(คน)	(โรงงาน)	(คน)
1. อุตสาหกรรมการเกษตร	118	1,260	121	922
2. อุตสาหกรรมก่อสร้าง	323	24,286	349	20,639
3. อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม	79	6,591	105	4,274
4. อุตสาหกรรมแปรรูปไม้	46	870	37	6,846
5. อุตสาหกรรมสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม	26	5,778	35	20,923
6. อุตสาหกรรมเคมีและพลาสติก	41	2,027	65	8,477
7. อุตสาหกรรมโลหะ	69	2,482	63	4,053
8. อุตสาหกรรมบริการ	195	3,673	80	5,745
9. อุตสาหกรรมอื่นๆ	33	3,194	177	6,167
<b>รวม</b>	<b>930</b>	<b>50,161</b>	<b>1,032</b>	<b>78,046</b>

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสระบุรี

จังหวัดสระบุรีมีชุมชนเมืองที่สำคัญ 4 แห่ง เป็นศูนย์กลางชุมชนของจังหวัดได้แก่ เทศบาลเมืองสระบุรี เทศบาลเมืองแก่งคอย เทศบาลเมืองหนองแค และเทศบาลเมืองพระพุทธบาท ทั้ง 4 ชุมชนทำหน้าที่ทำหน้าที่ให้บริการต่างๆแก่ประชาชนที่อยู่โดยรอบ โดยมีเทศบาลเมืองสระบุรีเป็นศูนย์กลางลำดับที่ 1 ของจังหวัด ซึ่งมีบทบาทเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรม การบริการ และการคมนาคมขนส่ง สำหรับแรงงานที่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองสระบุรีค่อนข้างมีความหลากหลาย ทั้งที่ทำงานในภาคบริการ/อุตสาหกรรม และ ทำงานในเขตชุมชนเมือง/นอกเขตชุมชนเมือง เนื่องจากสามารถเดินทางไปยังกับชุมชนสำคัญอื่น ๆ ภายในจังหวัดได้โดยสะดวก โดยชุมชนเมืองสระบุรี อยู่ห่างจากชุมชนแก่งคอย ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ประมาณ 12 กิโลเมตร ห่างจากชุมชนพระพุทธบาทไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ประมาณ 28 กิโลเมตร ห่างจากชุมชนหนองแค ไปทางทิศใต้ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ประมาณ 21 กิโลเมตร

ชุมชนในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี มีจำนวน 27 ชุมชน ดังที่แสดงในตารางที่ 1.2 ซึ่งสามารถจำแนกได้เป็น 4 ประเภทตามลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์คือ 1. ชุมชนถือครองกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย 2. ชุมชนพักอาศัยประเภทเช่าเอกชน 3. ชุมชนเช่าที่ดินของราชการหรือเอกชนเพื่อปลูกสร้างที่พักอาศัย 4. ชุมชนบุกรุกที่ดินของราชการหรือเอกชน ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นศึกษาเฉพาะที่พักอาศัยประเภทเช่า ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงเลือกชุมชนเสือบและพื้นที่ใกล้เคียง เป็นพื้นที่ศึกษาเนื่องจากชุมชนเสือบเป็นชุมชนพักอาศัยประเภทเช่าเอกชนที่ใหญ่และมีความหนาแน่นที่สุดในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี อีกทั้งยังเป็นชุมชนที่มีความหลากหลายในหลายๆด้านเช่น มีระดับค่าเช่าน้อยกว่า 1,000 ถึง 3,000 บาท/เดือน มีลักษณะรูปแบบทางกายภาพที่หลากหลาย และมีกลุ่มของผู้พักอาศัยที่หลากหลายอาชีพ (ทำงานในภาคอุตสาหกรรม ทำงานในภาคบริการ ประกอบอาชีพอิสระ รับจ้างทั่วไป ฯลฯ)

ตารางที่ 1.2 รายชื่อชุมชนในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดสระบุรี

1. ชุมชนเขายิงเป้า	2. ชุมชนดาวเรือง	3. ชุมชนบ้านบึง
4. ชุมชนวัดศรีบุรีรัตนาราม	5. ชุมชนหลัง บ.ข.ส.	6. ชุมชนแก่งขนุน
7. ชุมชนป่าสัก	8. ชุมชนประปา	9. ชุมชนหลังอาชีวะ
10. ชุมชนโรงน้ำปลา	11. ชุมชนเสือบ	12. ชุมชนเขาคูบา 1
13. ชุมชนเชิงเขา 1	14. ชุมชนหลังวัดทองพุ่มพวง	15. ชุมชนบ้านอ้อย 2
16. ชุมชนหมู่บ้านไทยสมุทร	17. ชุมชนเชิงเขา 2	18. ชุมชนหลังเกษมราษฎร์
19. ชุมชนซอยวินัส	20. ชุมชนดาวเสด็จ	21. ชุมชนหมู่บ้านการเคหะ
22. ชุมชนเขาคูบา 2	23. ชุมชนบ้านอ้อย 1	24. ชุมชน ม.พื้นที่ 11 รอ.
25. ชุมชนจังหวัดทหารบกสระบุรี	26. ชุมชนศูนย์การทหารม้า	27. ชุมชนกองเครื่องช่วยฝึก

ที่มา : เทศบาลเมืองสระบุรี

การศึกษาวิจัยนี้ดำเนินการค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางกายภาพของที่พักอาศัยประเภทเช่ากับปัจจัยด้านเศรษฐกิจสังคมของผู้พักอาศัยในชุมชนเสือบจังหวัดสระบุรี เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสือบจังหวัดสระบุรี พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางในการจัดการด้านที่พักอาศัย ที่จะสนองตอบอุปสงค์ด้านที่พักอาศัย โดยพิจารณาอ้างอิงมาตรฐานที่พักอาศัยและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยประเภทเช่าในเขตชุมชนแออัด จังหวัดสระบุรี
- 1.2.2 เพื่อศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของผู้ที่เช่าที่พักอาศัยในเขตชุมชนแออัด จังหวัดสระบุรี
- 1.2.3 เพื่อศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยในอนาคตของผู้ที่พักอาศัยในเขตชุมชนแออัด จังหวัดสระบุรี

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

### 1.3.1 เนื้อหาในการศึกษา

#### 1.3.1.1 ลักษณะทางกายภาพ จำแนกได้เป็น 4 ประเด็นคือ

- 1) ประเภทของอาคารที่ศึกษาแบ่งประเภทอาคารออกเป็น 6 ประเภทคือ บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง บ้านเดี่ยวสองชั้น ทาวน์เฮาส์สองชั้น ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว อพาร์ทเมนต์สองชั้น และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น
- 2) รูปแบบที่พักอาศัย ประกอบด้วย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และรูปแบบห้องครัว
- 3) มิติที่พักอาศัย ประกอบด้วย มิติทางกว้าง, มิติทางยาว, พื้นที่ใช้สอยของอาคาร และพื้นที่ใช้สอยต่อคน
- 4) ปัญหาที่พบในการพักอาศัย

#### 1.3.1.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของผู้พักอาศัย จำแนกเป็น 2 ประเด็นหลักคือ

- 1) ข้อมูลด้านสังคมของผู้พักอาศัย ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ ภูมิฐานะเดิม ระดับการศึกษา จำนวนผู้พักอาศัย ความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย และระยะเวลาที่พักอาศัย
- 2) ข้อมูลด้านเศรษฐกิจประกอบด้วย อาชีพ แหล่งงาน รายได้ครัวเรือน ค่าเช่าที่พักอาศัย และเงินออม

#### 1.3.1.3 ความต้องการและลักษณะที่ที่พักอาศัยที่พึงพอใจ จำแนกได้เป็น 5 ประเด็นหลักคือ

- 1) ความต้องการที่ที่พักอาศัย ประกอบด้วย ชื่อที่ที่พักอาศัย เช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ อยู่ที่เคยต่อไป สร้างบ้านใหม่บนที่ดินของตน และย้ายกลับบ้าน
- 2) ประเภทของอาคารที่ต้องการ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น ทาวน์เฮาส์สองชั้น ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว อพาร์ทเมนต์สองชั้น และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น

- 3) รูปแบบของพักอาศัยที่ต้องการ ประกอบด้วย จำนวนและขนาดห้องนอน, จำนวนห้องน้ำ, รูปแบบห้องครัว, ขนาดห้องเก็บของ และพื้นที่จอดรถ
- 4) วัสดุก่อสร้างที่ต้องการ ประกอบด้วย พื้น, ผนัง, ฝ้าเพดาน และวัสดุผนังหลังคา
- 5) ลักษณะทางกายภาพอื่นๆ ได้แก่ สุขภัณฑ์, ส่วนอาบน้ำ, สีหลังคา, สีภายนอก และสีภายใน

**1.3.2 พื้นที่ศึกษา** การศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นศึกษาเฉพาะที่พักอาศัยประเภทเช่า จึงเลือกพื้นที่บริเวณชุมชนเสื่อขบและบริเวณใกล้เคียงเป็นพื้นที่ศึกษาเนื่องจากเป็นชุมชนพักอาศัยประเภทเช่าเอกชนที่ใหญ่ที่สุดในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี อีกทั้งมีความหลากหลายทั้งในด้านของระดับราคาเช่า รูปแบบทางกายภาพ และมีกลุ่มของผู้พักอาศัยที่หลากหลายอาชีพ โดยพื้นที่ศึกษามีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จรด	แนวถนนเทศบาล 2
ทิศใต้	จรด	แนวถนนพหลโยธิน ซอย 11
ทิศตะวันออก	จรด	แนวถนนพหลโยธิน
ทิศตะวันตก	จรด	แนวถนนเทศบาล 2 ซอย 5

แผนที่ที่ 1.1 พื้นที่ศึกษา (ชุมชนเสื่อขบ เทศบาลเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี)



## 1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

ข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อเป็นตัวแทนในการศึกษาใช้วิธีสุ่มแบบตัวอย่างบังเอิญคัดเลือกที่พักอาศัยตามระดับค่าเช่า โดยกลุ่มตัวอย่างบางส่วนทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งมีการทำงานนอกเวลาทำให้ไม่สามารถเข้าสัมภาษณ์ผู้พักอาศัยบางหน่วยพักอาศัยบางระดับค่าเช่าได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้จึงจำเป็นต้องสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างในที่พักอาศัยในระดับค่าเช่าอื่นๆเพิ่มเติม เพื่อที่จะให้ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างเพียงพอตามที่กำหนดไว้

## 1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

**1.5.1 อุปสงค์ด้านที่พักอาศัย** หมายถึง ความต้องการของผู้พักอาศัยที่มีความประสงค์จะพักอาศัยโดยไม่มีการบังคับ เต็มใจและสามารถจ่ายค่าสินค้าและบริการด้านที่พักอาศัย ตามจำนวนที่ต้องการ ณ เวลานั้นๆ ได้ (เสาวลักษณ์ เลิศบุษย์ สุรพลชัย, 2549) ซึ่งสามารถจำแนกได้เป็น 5 องค์ประกอบคือ

- 1.5.1.1 มีความต้องการที่ที่พักอาศัย
- 1.5.1.2 มีความพึงพอใจหรือเต็มใจที่จะซื้อ/เช่า
- 1.5.1.3 มีความสามารถในการจ่าย
- 1.5.1.4 จำนวนที่ต้องการ
- 1.5.1.5 ระยะเวลาที่ต้องการ

**1.5.2 ชุมชน** หมายถึง สถานที่ซึ่งมีอาณาเขตชัดเจนที่ประชากรมาพักอาศัยร่วมกันเป็นกลุ่มและมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ซึ่งสามารถจำแนกตามลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัยได้เป็น 4 ประเภทคือ

1.5.2.1 ชุมชนที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย หมายถึง ชุมชนที่ครัวเรือนส่วนใหญ่ในชุมชนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ที่พักอาศัย หรือ ได้รับที่ที่พักอาศัยเป็นสวัสดิการเช่น บ้านพักข้าราชการ

1.5.2.2 ชุมชนพักอาศัยประเภทเช่าเอกชน หมายถึง ชุมชนที่ครัวเรือนส่วนใหญ่ในชุมชนเป็นผู้ที่เช่าที่ที่พักอาศัยที่ดำเนินงานโดยเอกชน

1.5.2.3 ชุมชนที่เช่าที่ดินของราชการหรือเอกชนเพื่อปลูกสร้างที่ที่พักอาศัย หมายถึง ชุมชนที่ครัวเรือนส่วนใหญ่ในชุมชนเป็นผู้ที่เช่าเฉพาะที่ดินของเอกชนหรือราชการเช่น การรถไฟ แล้วปลูกสร้างที่ที่พักอาศัยเอง

1.5.2.4 ชุมชนที่บุกรุกที่ดินของราชการหรือเอกชน หมายถึง ชุมชนที่ครัวเรือนส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ

**1.5.3 ประเภทอาคาร** หมายถึง ลักษณะที่พักอาศัยของแต่ละกลุ่มอาคารซึ่งสามารถจำแนกได้เป็น 6 ประเภทคือ

1.5.3.1 บ้านเดี่ยวได้ดูสูง หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยซึ่งมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคาร ที่มีความสูงสองชั้น โดยพื้นที่ชั้นล่างมีผนังก่อบางส่วนหรือไม่มี

1.5.3.2 บ้านเดี่ยวสองชั้น หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยซึ่งมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคาร ที่มีความสูงสองชั้น โดยพื้นที่ชั้นล่างมีผนังก่อโดยรอบ

1.5.3.3 ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงหนึ่งชั้น

1.5.3.4 ทาวน์เฮาส์สองชั้น หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงสองชั้น

1.5.3.5 อพาร์ทเมนต์สองชั้น หมายถึง อาคารซึ่งมีความสูงสองชั้น ที่ใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีทางเดินทางเข้าออก และทางขึ้นลงร่วมกัน

1.5.3.6 อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น หมายถึง อาคารซึ่งมีความสูงมากกว่าสองชั้น ที่ใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงร่วมกัน

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลการศึกษาเป็นข้อมูลแนวโน้มของอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสือบ จังหวัดสระบุรี และข้อเสนอแนะแนวทางในการจัดการด้านที่พักอาศัย เพื่อที่ผู้เกี่ยวข้องทั้งหน่วยงานราชการหรือภาคเอกชนจะนำไปใช้วางแผนการจัดการที่พักอาศัย

## 1.7 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา(Descriptive Research) โดยมุ่งเน้นศึกษาลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยประเภทเช่ากับลักษณะทางเศรษฐกิจสังเคราะห์รวมทั้งความต้องการและลักษณะที่ที่พักอาศัยที่พึงพอใจของผู้พักอาศัยในเขตชุมชนเสือบ จังหวัดสระบุรี โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยในในอนาคตโดยมีขั้นตอนวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

### 1.7.1 เก็บรวบรวมข้อมูล

1.7.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย ข้อมูลจากการรวบรวมข้อมูลสถิติ รายงานวารสาร และสิ่งตีพิมพ์ต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง

1.7.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วย ข้อมูลด้านลักษณะของที่พักอาศัยประเภทห้องเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในด้านลักษณะทางกายภาพ รวมทั้งสภาพเศรษฐกิจสังคม ตลอดจนความต้องการที่พักอาศัย โดยใช้วิธีการสังเกต จดบันทึก การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง และถ่ายภาพโดยละเอียด

### 1.7.2 การกำหนดกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นในด้านของประเภทอาคาร จำนวน และอัตราค่าเช่า โดยวิธีเดินสำรวจภาคสนามและถ่ายภาพประกอบ พบว่าสามารถจำแนกอาคารได้เป็น 6 ประเภทคือ บ้านเดี่ยวได้ทุนสูง บ้านเดี่ยวสองชั้น ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว ทาวน์เฮาส์สองชั้น อพาร์ทเมนต์สองชั้น และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระดับค่าเช่า	น้อยกว่า 1,001	บาท/เดือน	จำนวน	34	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	1,001 – 1,500	บาท/เดือน	จำนวน	67	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	1,501 – 2,000	บาท/เดือน	จำนวน	139	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	2,001 – 2,500	บาท/เดือน	จำนวน	94	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	2,501 – 3,000	บาท/เดือน	จำนวน	38	ตัวอย่าง

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ หัวหน้าครัวเรือนหรือผู้แทนหัวหน้าครัวเรือนที่พักอาศัยในที่พักอาศัยประเภทเช่าในเขตชุมชนเสื่อขบ จังหวัดสระบุรี โดยผู้วิจัยได้กำหนดสมมติฐานว่าหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย คือประชากร 1 หน่วย พบว่ามีห้องที่มีผู้พักอาศัยจำนวน 372 ห้อง ดังนั้นจึงมีจำนวนประชากร 372 หน่วย

ผู้ศึกษาได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาตามการกำหนดของ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % ความคลาดเคลื่อน 0.05 ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 193 ตัวอย่าง

ในการกำหนดกลุ่มตัวอย่างผู้วิจัยเลือกใช้การกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น (Stratified Random Sampling) โดยผู้วิจัยได้ใช้ระดับค่าเช่าเป็นเกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มตัวอย่างและกำหนดสัดส่วนของตัวอย่างตามสัดส่วนของระดับค่าเช่า ได้กลุ่มตัวอย่างดังนี้

ระดับค่าเช่า	น้อยกว่า 1,001	บาท/เดือน	จำนวน	17	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	1,000 – 1,500	บาท/เดือน	จำนวน	35	ตัวอย่าง



ระดับค่าเช่า	1,501 – 2,000	บาท/เดือน	จำนวน	72	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	2,001 – 2,500	บาท/เดือน	จำนวน	49	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	2,501 – 3,000	บาท/เดือน	จำนวน	20	ตัวอย่าง

### 1.7.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการสำรวจครั้งนี้ผู้ศึกษาใช้เครื่องมือการวิจัย ซึ่งจำแนกออกเป็น 3 ส่วนหลักคือ

1.7.3.1 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง มีเนื้อหาสาระครอบคลุมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัย โดยมีลักษณะเป็นคำถามปลายปิดและปลายเปิดบางส่วน ประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่เกี่ยวกับลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของผู้พักอาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่เกี่ยวกับความต้องการและลักษณะที่ที่พักอาศัยที่พึงพอใจ

1.7.3.2 แบบสำรวจกายภาพ โดยการวัดขนาดของหน่วยที่ที่พักอาศัยซึ่งประกอบด้วย มิติทางกว้าง และมิติทางยาว แล้วจัดบันทึกด้วยการ Sketch plan

1.7.3.3 การบันทึกด้วยภาพถ่าย โดยการบันทึกด้วยภาพถ่ายทั้งภายในและภายนอก

### 1.7.4 วิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผล

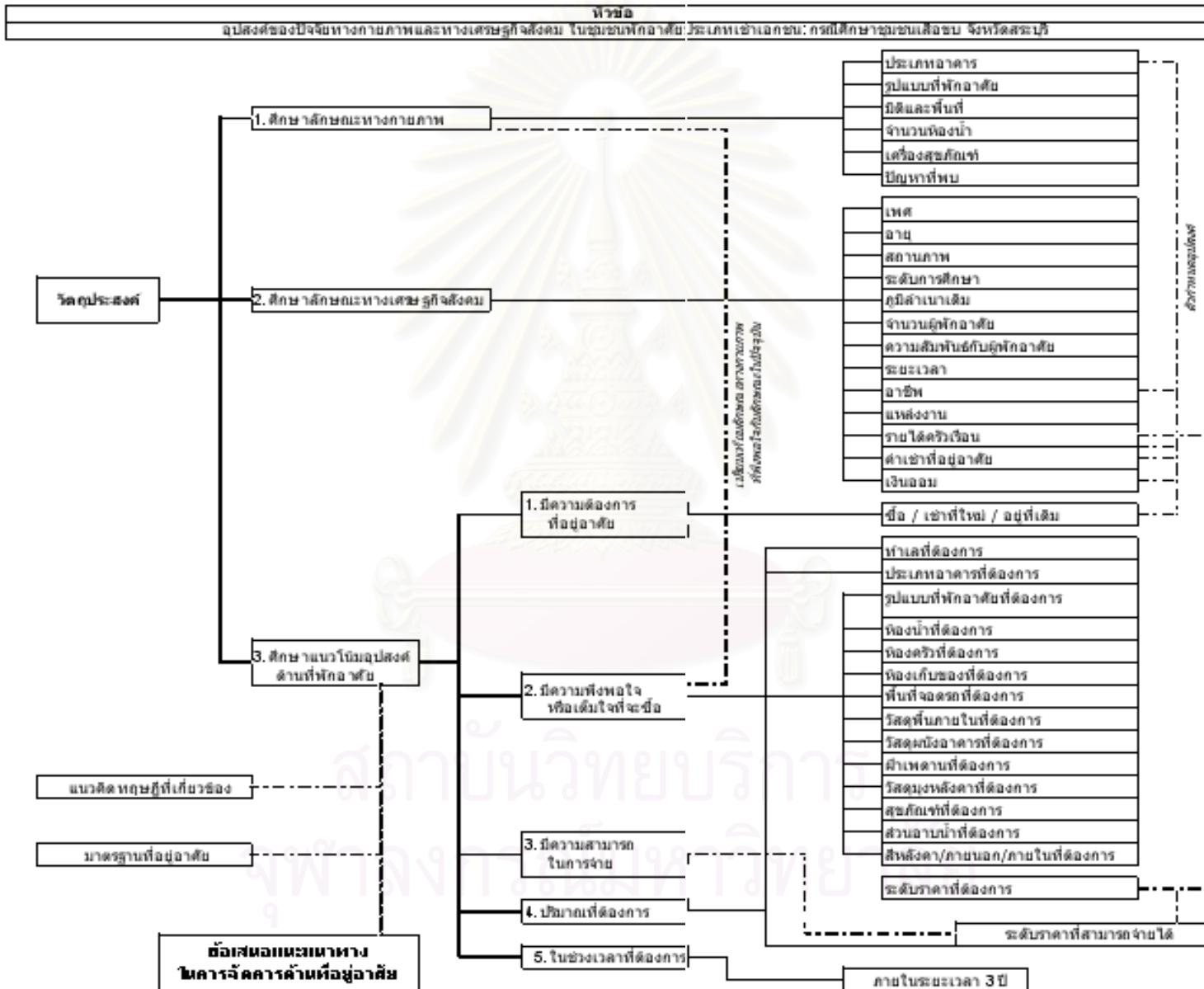
หลังจากเก็บข้อมูลเรียบร้อยแล้วตรวจสอบความถูกต้องของคำตอบที่ได้จากแบบสัมภาษณ์แล้วนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ตามโดยมีรายละเอียดดังนี้

1.7.4.1 เสนอข้อมูลสรุปลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยประเภทเช่า ในด้านประเภทของอาคาร มิติอาคาร และวัสดุก่อสร้าง เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลทางกายภาพ โดยการบรรยายประกอบกับแผนผังและภาพถ่าย

1.7.4.2 เสนอข้อมูลสรุปด้านเศรษฐกิจสังคม และข้อมูลความต้องการที่ที่พักอาศัย โดยจำแนกตามเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ฯลฯ นำเสนอข้อมูลเหล่านี้โดยใช้ อัตราร้อยละ ประกอบการบรรยาย และวิเคราะห์ในประเด็นสำคัญ

1.7.4.3 วิเคราะห์ข้อมูลจากองค์ประกอบด้านรูปแบบทางกายภาพ กับปัจจัยด้านลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมรวมทั้งความต้องการที่ที่พักอาศัย โดยนำตัวแปรมาหาความสัมพันธ์โดยใช้วิธี Crosstabulation และสรุปผลเป็นแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่ที่พักอาศัยในอนาคตของผู้พักอาศัยในชุมชนเสื่อขบ จังหวัดสระบุรี

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงการวิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผล



## บทที่ 2

### ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนแออัด เทศบาลเมืองสระบุรี ผู้ศึกษาได้ศึกษาทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องดังนี้ แนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ ทฤษฎีความต้องการขั้นพื้นฐานในการใช้พื้นที่ มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของการเคหะแห่งชาติ แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย แนวคิดเกี่ยวกับจิตวิทยาในแต่ละช่วงชีวิต แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน และงานวิจัยในลักษณะที่ใกล้เคียง

#### 2.1 แนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์

ในการศึกษาถึงอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยจะอาศัยทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาคที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, 2540: 23-26) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ดังนี้

##### 2.1.1 ความหมายของอุปสงค์

อุปสงค์สำหรับสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง หมายถึงจำนวนต่างๆ ของสินค้าหรือบริการชนิดนั้นๆ ที่ผู้บริโภคต้องการซื้อในระยะเวลาหนึ่ง ณ ระดับราคาต่างๆ ของสินค้าชนิดนั้น โดยคำว่า “ต้องการซื้อ” มิได้หมายถึงความต้องการธรรมดา (want) แต่เป็นความต้องการที่มีอำนาจซื้อ (purchasing power) กำกับอยู่ด้วย กล่าวคือ ผู้บริโภคต้องมีเงินเพียงพอและมีความเต็มใจ (ability and willingness) ที่จะจ่ายซื้อสินค้าหรือบริการนั้นๆ ด้วย เช่น นาย ก. ต้องการซื้อบ้าน 1 หลัง และมีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ความต้องการของนาย ก. นี้เป็นสิ่งที่สามารถทำให้เป็นจริงขึ้นได้ จึงเป็นอุปสงค์สัมฤทธิ์ผล (effective demand) ในกรณีตรงข้ามหากนาย ก. ไม่มีเงินที่จะจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ดังนั้นความต้องการที่ปราศจากอำนาจซื้อไม่ถือว่าเป็นอุปสงค์

##### 2.1.2 ตัวกำหนดอุปสงค์

จากกฎแห่งอุปสงค์ (law of demand) ระบุว่าปริมาณของสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่งของผู้บริโภคต้องการซื้อแปรผกผันกับระดับราคาสินค้าและบริการชนิดนั้น หมายความว่าเมื่อราคาสินค้าสูงขึ้น ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณน้อยลง และเมื่อราคาสินค้าลดลงผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณมากขึ้น อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีอิทธิพลต่อปริมาณสินค้าที่ผู้บริโภคปรารถนาที่จะซื้อ ซึ่งเรียกว่า ตัวกำหนดอุปสงค์ (demand determinants) ปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพล

ต่อปริมาณซื้อแตกต่างกันไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคน แต่ละเวลา ปัจจัยดังกล่าวอาจสรุปได้ดังนี้

2.1.2.1 ราคาสินค้าชนิดนั้น ตามปกติเมื่อราคาสินค้าเพิ่มสูงขึ้นปริมาณซื้อจะมีย่อย แต่ถ้าวราคาราคาสินค้าลดต่ำลง ปริมาณซื้อจะมีมาก

2.1.2.2 รสนิยมของผู้บริโภคและค่านิยมของคนส่วนใหญ่ในสังคมจะเกี่ยวข้องกับความรู้สึกนิยมชมชอบชั่วขณะหนึ่งซึ่งเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว เช่น แบบเสื้อ ภาพยนตร์ เทปเพลง แต่บางกรณีค่านิยมก็อยู่คงนาน เช่น รูปแบบสิ่งก่อสร้าง รถยนต์ เป็นต้น สิ่งที่กำหนดรสนิยมของผู้บริโภค ได้แก่ อายุ เพศ การศึกษา ความเชื่อ และอิทธิพลของการโฆษณา รสนิยมเป็นสิ่งที่ส่งผลต่อธุรกิจการค้า ดังนั้นหน่วยธุรกิจจึงยอมทุ่มเงินจำนวนมหาศาลในการโฆษณา เพื่อหวังผลในการเปลี่ยนแปลงรสนิยม

2.1.2.3 จำนวนประชากรตามปกติเมื่อประชากรเพิ่มขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เพราะประชากรจะต้องบริโภคและอุปโภคสินค้าและบริการ แต่การเพิ่มจำนวนประชากรเหล่านี้จะต้องมีอำนาจซื้อด้วย

2.1.2.4 รายได้เฉลี่ยของผู้บริโภค โดยทั่วไปเมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้น อำนาจซื้อ ก็จะเพิ่มขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเปลี่ยนไป เพราะสามารถซื้อสินค้าได้มากขึ้น นอกจากนั้นการมีรายได้สูงขึ้นอาจจะลดการบริโภคสินค้าราคาถูก ขณะเดียวกันอาจหันไปบริโภคสินค้าราคาแพงได้

2.1.2.5 ราคาของสินค้าอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามปกติความต้องการของผู้บริโภคอาจสนองได้ด้วยสินค้าหลายชนิด ถ้าสินค้าชนิดหนึ่งมีราคาสูงมาก ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าชนิดนั้นน้อยลง และหันไปซื้อสินค้าอีกชนิดหนึ่งใช้ทดแทนกันได้ หรืออาจเป็นกรณีของสินค้าที่ใช้ประกอบกัน

ซึ่งปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สำหรับสินค้าหรือบริการต่างๆ สามารถแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณซื้อที่กำหนดอุปสงค์ ด้วยฟังก์ชันอุปสงค์ดังนี้

$$Q_x = f(P_x, A_1, A_2, A_3, \dots)$$

เมื่อ  $Q_x$  คือ ปริมาณการซื้อสินค้าหรือบริการ X

$P_x$  คือ ราคาสินค้าหรือบริการ X

$A_x$  คือ ตัวแปรอิสระอื่นๆ,  $I=1,2,3,\dots$

กรณีอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกับอุปสงค์ของสินค้าและบริการอื่นๆ ก็จะต้องมีความต้องการเกิดขึ้น และต้องมีอำนาจซื้อ เมื่อครบสององค์ประกอบ จึงจะเรียกว่ามีอุปสงค์ ดังนี้

1) มีความต้องการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเป็นองค์ประกอบพื้นฐานสำคัญที่มนุษย์จะขาดเสียมิได้

แบ่งเป็นความต้องการทางกายภาพ และความต้องการทางจิตใจ โดยความต้องการทางกายภาพ เนื่องจากมนุษย์ต้องการความปลอดภัย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่ป้องกันอันตรายจากสัตว์ร้ายหรือคนร้าย และมนุษย์ยังต้องการความสะดวกสบาย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่นอนหลับพักผ่อนเจ็บป่วย ส่วนความต้องการทางจิตใจนั้น มนุษย์มีที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความมั่นคงในชีวิตเป็นหลักประกันในชีวิตของครอบครัว เป็นแหล่งรวมความรัก ความอบอุ่น ความเข้าใจในครอบครัว นอกจากนี้การมีที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นศักดิ์ศรี เพราะที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นราคาสูง ผู้เป็นเจ้าของเกิดความรู้สึกภาคภูมิใจเป็นที่ยอมรับของสังคม ไม่ต้องอาศัยผู้อื่น

2) ต้องมีอำนาจซื้อที่อยู่อาศัย เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสามารถจ่ายและเต็มใจจ่ายเพื่อซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่า รายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นตัวเพิ่มหรือลดอำนาจซื้อ ได้แก่ การคาดการณ์อัตราค่าเช่า ราคาวัสดุก่อสร้าง ระยะเวลา เป็นต้น

## 2.2 แนวคิดความต้องการขั้นพื้นฐานในการใช้พื้นที่

### 2.2.1 ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological Needs)

ด้านตัวมนุษย์ คือหน่วยที่อยู่อาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของมนุษย์ คือไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่เสียงดัง หรืออึดทึกเกินไป

ด้านกายภาพ คือหน่วยที่อยู่อาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย ความอ้วน หรือผอม ขนาด และ Space ในอริยาบถต่างๆ

กิจกรรมประจำวันในหน่วยพักอาศัย คือหน่วยที่อยู่อาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมนั้นๆ และกิจกรรมนั้นๆต้องการ Space องค์ประกอบ หรืออุปกรณ์ต่างๆอย่างใด เป็นต้น

จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอย (กว้าง ยาว สูง) ลักษณะของพื้นที่ (โปร่ง โล่ง ทึบ) และอุปกรณ์ที่จำเป็น (เฟอร์นิเจอร์ ไฟฟ้า ประปา)

### 2.2.2 ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological Needs)

เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่านอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่ไม่สามารถจับต้องได้ แต่เป็นความต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพว่าเหมาะสมอย่างไร (Wolfgang F.E. Preiser, 1978 อ้างถึงใน รัชชา พชรชลกร, 2547: 13) หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการทางด้านความปลอดภัยทั้งทางกาย และจิตใจ ความต้องการความมิดชิด พื้นที่แบ่งเป็นสัดส่วน และเป็นส่วนตัว ตลอดจนความต้องการความเป็นระเบียบ

### 2.2.3 ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs)

อาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน มีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้าง และตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ในระดับการติดต่อพื้นฐาน หน่วยพักอาศัยทั้งภายใน และภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสม ที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ ทั้งในระดับบุคคลต่อบุคคล และในระดับกลุ่ม ในขณะที่หน่วยพักอาศัยภายนอกควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมในระดับกลุ่มเป็นอย่างน้อย

#### 2.2.4 ความต้องการระยะห่างเว้นว่างระหว่างบุคคล

โดยทั่วไปบุคคลที่มีเพศต่างกัน อาศัยอยู่ร่วมกันมีแนวโน้มที่มีระยะห่างระหว่างบุคคลน้อยกว่าบุคคลเพศเดียวกัน กล่าวคือต่างเพศจะมีความใกล้ชิดมากกว่าเพศเดียวกันอาศัยอยู่ร่วมกัน และความสัมพันธ์ระหว่างเพศ และพฤติกรรมเว้นว่างส่วนบุคคล พบว่าระหว่างเพศหญิงกับเพศหญิงมีระยะห่างระหว่างบุคคลน้อยกว่าเพศชายกับเพศชาย กล่าวคือเพศหญิงที่อยู่อาศัยร่วมกับเพศหญิงด้วยกัน จะมีความใกล้ชิดมากกว่าเพศชายพักอาศัยร่วมกับเพศชาย (Sommer, 1959 อ้างถึงใน ฌ็องซา พรชชกร, 2547: 14)

#### 2.2.5 รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบันที่ส่งผลต่อความต้องการในการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยของคนในยุคปัจจุบัน ซึ่งจะช่วยให้เป็นแนวทางในการอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชน (ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, 2545)

บ้านสมัยใหม่จะมีขนาดเล็กลง สอดคล้องกับขนาดครอบครัวที่เล็กลง การจัดผังภายในห้องนอนนั้นขึ้นอยู่กับจำนวนผู้พักอาศัย และวัยของครอบครัว จากขนาดที่อยู่อาศัยที่เล็กลง จะมีการใช้เวลาในการดูแลที่อยู่อาศัยน้อยลง ดังนั้นจึงมีความนิยมในการเลือกพักอาศัยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ ห้องต่างๆจะมีลักษณะรวมกันภายใน 1 ห้อง ซึ่งรวมเอาห้องนอน, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่น และห้องรับประทานอาหารเป็นห้องเดียวกันเป็นห้องอเนกประสงค์ โดยส่วนใหญ่จะเน้นความสะดวกสบายมากกว่ารูปแบบความสวยงาม โดยมีการเน้นประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ การให้แสง และการระบายอากาศจะดีขึ้นโดยมีอุปกรณ์ช่วยเช่น พัดลมระบายอากาศ เป็นต้น

### 2.3 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของการเคหะแห่งชาติ (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

มาตรฐานสำหรับหน่วยที่อยู่อาศัยเป็นการกำหนดในเรื่องขนาดของเนื้อที่ขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย พื้นที่ห้องที่เล็กที่สุด ความสูงของเพดาน ปริมาตร แสงธรรมชาติ การระบายอากาศ ประตู และการจัดห้อง มาตรฐานที่ถูกกำหนดขึ้นมานี้จัดทำโดย คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

ความสะดวกสบาย และความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย โดยมาตรฐานเนื้อที่ และความกว้างต่ำสุดดังนี้

### 2.3.1 ส่วนมิดชิด ได้แก่ ห้องนอน และห้องน้ำ

ตารางที่ 2.1 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนมิดชิด

พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ		สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่ง ประเทศไทย	ข้อบัญญัติ กทม. ความคม อาคาร 2522	Office of Housing and Urban Development
	เนื้อที่ห้อง เล็กที่สุด (ตร.ม.)	ความกว้าง ต่ำสุด (เมตร)			
1. ห้องนอนแรก	8.64	2.40	8.97	9.00	9.30
2. ห้องนอนต่อไป (ชนิด 2 เตียง)	7.20	2.40	-	9.00	7.90
3. ห้องนอนต่อไป (ชนิด 1 เตียง)	5.76	2.40	-	9.00	7.00
4. ห้องน้ำ-ส้วม (ที่อาบน้ำ-อ่างล้าง หน้า-ส้วม)	2.88	1.80	-	-	-
5. ห้องน้ำส้วม(ที่อาบน้ำ-ส้วม-ซักผ้า)	2.16	1.20	2.16	1.50	3.20
6. ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44	1.20	-	0.90	1.80
7. ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08	1.20	-	-	2.20

ที่มา : สรุปสาระสำคัญเพื่อจัดทำร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย,  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539

### 2.3.2 ส่วนนอกประสงค์

ตารางที่ 2.2 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนนอกประสงค์

พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ		สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และ เทคโนโลยีแห่งประเทศไทย	ข้อบัญญัติ กทม. ความคม อาคาร 2522	Office of Housing and Urban Development Washington,
	เนื้อที่ห้อง เล็กที่สุด (ตร.ม.)	ความกว้าง ต่ำสุด (เมตร)			
1. พื้นที่รวมสำหรับรับแขกพักผ่อน รับประทานอาหารและเตรียมอาหาร	22.32	2.40	-	-	-
2. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร	18.00	2.40	13.81	18.00	18.00
3. พื้นที่รวมสำหรับรับประทานอาหาร และครัว	12.96	2.40	-	7.50	12.96

4. ห้องรับแขก พักผ่อน	14.40	2.40	-	11.20	14.40
5. ห้องรับประทานอาหาร	8.32	2.40	-	7.50	3.64
6. ห้องเตรียมอาหาร	4.32	1.80	-	-	-
7. ห้องครัวแยกเดี่ยว	5.67	2.10	-	5.40	4.32

ที่มา : สรุปสาระสำคัญเพื่อจัดทำร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539

## 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย

นักทฤษฎีหลายท่านได้ศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

### 2.4.1 ปัจจัยด้านการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่างๆ

Lodow Wingo (1969: 152 อ้างถึงใน อลงกรณ์ จันทรเกษม, 2547: 11) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้ศึกษาพบว่ามีการเวียนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก เพราะต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับ (Lean & Goodal, 1977 : 199-200 อ้างถึงใน อลงกรณ์ จันทรเกษม, 2547:12) ที่มีความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้สถาบันการศึกษา โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านการเข้ามาหาที่ที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ นอกจากนี้รายได้และสภาพของครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยด้วย

Barri Needham (1977: 101-107 อ้างถึงใน นันทนา วาณิชยพงศ์, 2547: 18) มีความเห็นว่า เหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยเกิดขึ้นจาก ประการแรก ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับบ้างซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัยจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษา ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยภายนอก (External Economics) การจับตัวดังกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการให้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

Kain (1975: 265 อ้างถึงใน นันทนา วาณิชยพงศ์, 2547: 17) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า มีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชาน



เมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

#### 2.4.2 ปัจจัยด้านฐานะทางสังคมเศรษฐกิจของครอบครัว

นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่าเพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยได้ให้แนวความคิดดังกล่าวนี้เช่น

Richard F. Muth (1969 อ้างถึงใน ต่อศักดิ์ มีสุข, 2547:7) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่นๆ และให้ความสนใจกับราคาของที่อยู่อาศัยมากกว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

W. Lean และ B.Goodal (1977: 199-200 อ้างถึงใน อลงกรณ์ จันทร์เกษม, 2547: 12) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่า ผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้อย่างรวดเร็ว โดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

#### 2.4.3 ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม

Berry and Horton (1970: 45 อ้างถึงใน สมศักดิ์ ศาสตร์ประสิทธิ์ 2545:22) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงาน กับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมายังแหล่งงานนั้น ๆ หรือตำแหน่งที่อยู่อาศัยผลการศึกษารูปได้ดังนี้ ในกรณีที่แหล่งงานบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมืองโดยรูปแบบของการจัดตัวของแหล่งที่มีของประชากรวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลัก หรือทางส่วนต่าง ๆ แต่ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจ การค้าของเมือง จะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน ส่วนแหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างของเขตใด แต่มีที่มาการกระจายกระจายจากเขตทั่วไป

ปัจจัยในการกำหนดรูปแบบของการเดินทางมี 3 ลักษณะ ดังนี้ คือ

- 1) เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดย สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทาง
- 2) อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุดและมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี
- 3) ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

JeZy Siegel (1977: 156 อ้างถึงใน เกลิมรตัน นราแก้ว, 2548: 11) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญ 3 ประการ คือ

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
- 2) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทาง บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
- 3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

#### 2.4.4 ปัจจัยด้านการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

W. Lean and B. Goodal (1977 : 151-161 อ้างถึงใน อลงกรณ์ จันทรเกษม, 2547:14) กล่าวว่าบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกันจะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และการบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆนี้จะเป็นตัวทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง

William H. Claire (1976 : 59-62 อ้างถึงใน อลงกรณ์ จันทรเกษม, 2547:14) มีความเห็นสนับสนุนว่าการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชนนอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดีและสะดวกในการเดินทางแล้ว

#### 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัย เป็นกระบวนการที่มีความสำคัญ เนื่องจากการย้ายที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตประจำวัน สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ย้าย โดยเฉพาะการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายจำนวนมากทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ได้มีนักวิชาการหลายท่านได้กล่าวถึงความหมายของการย้ายหรือไม่ถูกย้ายที่อยู่อาศัยไว้ เช่น

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527 : 110-112) ได้กล่าวถึง "กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย" ดังต่อไปนี้การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่งย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัย การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาย้ายที่อยู่ทำให้เข้าใจในพฤติกรรมบางอย่างของชนเมือง

### 2.5.1 สาเหตุของการย้ายที่อยู่

2.5.1.1 ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

2.5.1.2 เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง ที่เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดการเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป

2.5.1.3 ความต้องการในที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดครอบครัวใหญ่ขึ้น

2.5.1.4 เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชนเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรก เป็นการย้ายที่อยู่อาศัยแบบถูกบังคับ (FORCED MOVES) ส่วนสองประการหลัง เป็นการย้ายแบบสมัครใจ (VOLUNTARY MOVES)

### 2.5.2 แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวมๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อยๆ อีกก็ได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จัดเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคหสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

#### 2.5.2.1 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาประกอบด้วย

1) ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิก ครอบครัวเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกลดน้อยลง อาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ขึ้นอยู่กับสัญชาตญาณของเจ้าของบ้านเป็นใหญ่ว่ามองเนื้อที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนของห้องมีความเพียงพอกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด

2) ราคาบ้าน ปัญหาการขาดทรัพย์สิน คือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดิน อาจจะเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในรายที่เช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้าย ที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่ตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

3) สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษาความสะอาดและปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากจะทำที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกัน ถ้าหากที่อยู่อาศัยใกล้ใจกลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อนออกกำลังกาย และใกล้ที่ทำงาน ก็อาจไม่เหมาะอีก เพราะเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวนจากยานพาหนะ และกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจ หรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

5) ลักษณะสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป หมายถึง องค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกที่เปลี่ยนไป อาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ต่ำกว่ากว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสาธารณูปโภคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แยลง สภาพดังกล่าวที่ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยก่อนอาจพิจารณาปรับตัว ก็อาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2.5.2.2 แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ประกอบด้วยสาเหตุต่างๆกัน ตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ ผู้นั้นต้องการ หรือไม่ก็มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมุติว่าพบสิ่งที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่นๆ อาจมีดังนี้

1) ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองตอบความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ ที่ตั้งอยู่ใกล้กับความสะดวกสบายทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร

2) ความคาดหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปสังคมตะวันตกก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องก็มีราคาแพงและมักได้รับการดึงดูดโฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนกัน

3) ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเจริญเติบโตของเด็ก สนามหญ้าเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน

4) ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จ ถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกันในสังคมตะวันตก จะเห็นได้ชัดว่า กลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกัน จะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มฮิปปีหรือโปฮีเมียน และกลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

2.5.2.3 แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัย ผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าว อาจชะงักการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายที่อยู่อาศัยสูง เมื่อคิดเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทุนรอนในการย้ายอีกดังนี้

1) ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือกายภาพก็ตามที่โดยทั่วไป ผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

2) ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่า และไม่ยากที่จะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

3) พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่า การอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง แต่ในกลุ่มอายุอื่น ต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกัน แทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายที่อยู่ใหม่ อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

## 2.6 แนวคิดเกี่ยวกับจิตวิทยาในแต่ละช่วงชีวิต

ในแต่ละช่วงชีวิตของมนุษย์ จะมีแนวคิดและลักษณะการตัดสินใจในเรื่องต่างๆที่แตกต่างกันไป ดังที่ Brodzinsky, Gormly และ Amborn (1986: 375-376 อ้างถึงใน อลงกรณ์ จันทรเกษม, 2547:21) ได้ศึกษาชีวิตชายหญิงหลายร้อยคน จากการสังเกตทางคลินิก และจากแบบสอบถาม เขาได้เสนอขั้นตอนพัฒนาการ 7 ขั้นตอน วัยของคนที่เขาอธิบายเริ่มตั้งแต่ 16 ถึง 60 ปี 4 ขั้นตอนแรกอยู่ระหว่างอายุประมาณ 16-34 ปี 3 ขั้นตอนหลังอยู่ระหว่างอายุประมาณ 35-60 ปี ซึ่งล่วงเข้าไปในวัยกลางคน

สี่ขั้นตอนแรก เริ่มตั้งแต่อายุ 16-34 ปี มีพฤติกรรมที่กล่าวรวมๆ ได้ดังนี้ ขั้นต้นด้วยอยากออกไปให้พ้นการปกครองของพ่อแม่ เข้ากลุ่มเพื่อนร่วมรุ่นร่วมคิด พัฒนาความเป็นตัวเองเข้าสู่งานอาชีพ และมีเหย้าเรือน มองหาเป้าหมายของชีวิต ประเมินผลการมีเหย้าเรือนและการประกอบอาชีพ ตั้งแต่วัยรุ่นถึงเริ่มเข้าวัยกลางคน

ขั้นที่ 5 อายุราว 35 ถึง 43 ปี เริ่มตระหนักถึงชีวิตที่เริ่มสั้นเข้ามาทุกที สำรวจตรวจสอบเป้าหมายของชีวิตอีกครั้งหนึ่ง

ขั้นที่ 6 อายุราว 43 ถึง 53 ปี ตั้งหลักปักฐาน ยอมรับสภาพของชีวิตตามความเป็นจริง

ขั้นที่ 7 อายุราว 53 ถึง 60 ปี ยอมรับอดีตของชีวิตทั้งหมด มีขันติธรรมมากขึ้นประสบความสำเร็จชีวิตทำให้เฉลี่ยฉลาด และมีเมตตากรุณาเพิ่มมากขึ้น

## 2.7 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน(สุภวัฒน์ บางขวด, 2546: 10) พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินที่มีความแตกต่างกันออกไป การใช้ที่ดินแต่ละประเภทในฐานะที่เป็นตัวการให้เกิดการเคลื่อนที่ได้ มีดังนี้

2.7.1 เขตการค้า เขตการค้าก่อให้เกิดการเคลื่อนที่มากที่สุดทั้งขยวดยานและคน อัตราจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆตั้งแต่ตอนเช้า สูงสุดในตอนเที่ยง และหลังจากนี้อัตราจะลดลง บางเมืองในตอนค่ำจะมีการเดินทางเพิ่มมากขึ้น เพราะมีการเดินทางไปซื้อของในตอนค่ำ ตามศูนย์การค้ารอบๆชานเมือง

2.7.2 เขตอุตสาหกรรม มีส่วนทำให้เกิดการเดินทางน้อยกว่าเขตการค้า โดยในตอนเช้าพนักงานเดินทางไปทำงานจึงเกิดการเคลื่อนที่สูงสุด ส่วนขยวดยานขนส่งเข้าออกเขตอุตสาหกรรมตอนกลางวันที่เคลื่อนที่จะลดน้อยลง และจะเกิดการเคลื่อนที่มากขึ้นอีกครั้งในตอนบ่าย

2.7.3 เขตที่อยู่อาศัย การเดินทางจะผิดกันไปตามขนาดของเมือง และตามส่วนต่างๆของเมืองการเคลื่อนที่ส่วนมากจะไม่ปรากฏยอดสูงสุด ต่ำสุดในวันหนึ่งๆ

## 2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จักรภพ กาบทอง (2539) ได้ศึกษาเรื่อง แนวทางในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ใช้งานในโรงงานอุตสาหกรรม กรณีศึกษา นิคมอุตสาหกรรมนวนคร อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี พบว่าปัญหาที่อยู่อาศัยของแรงงาน คือปัญหาการถ่ายเทอากาศภายในห้อง จะมีเพียงประตูทางเข้าด้านหน้าและประตูด้านหลัง ซึ่งเป็นระเบียบหลังเท่านั้น ขนาดห้องพักจะมีเพียง 12 ตารางเมตร ส่วนห้องน้ำก็เล็กมาก 1.5 ตารางเมตร คับแคบมาก ปัญหาทางสังคม จะมีปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนที่อยู่

อาศัยอยู่ ได้แก่ ปัญหามีโจรผู้ร้ายและมีการลักขโมย รองลงมา การทะเลาะวิวาทชกต่อย ทำร้ายร่างกายซึ่งกันและกัน มีการมั่วสุมเล่นการพนัน มีการมั่วสุมเสพยาเสพติดต่างๆ มีอาชญากรรมทางเพศ เช่น ข่มขืนผู้หญิง จากปัญหาที่เกิดขึ้นส่วนแล้วปัญหาจะเกิดขึ้นกับทุกๆชุมชนที่มีแรงงานอาศัยอยู่

ศุภวดี อนันตฤทธิ์ (2545) ศึกษาเรื่อง สภาพที่อยู่อาศัย และการพักอาศัยของลูกจ้างแรงงานในกลุ่มโรงงานขนาดใหญ่ ในเขตอุตสาหกรรมสุรนารี จังหวัดนครราชสีมา พบว่าการที่บริษัทจัดสวัสดิการหอพักให้แก่ลูกจ้างแรงงาน เนื่องจากประเภทการผลิตของโรงงานที่ต้องใช้แรงงานที่มีฝีมือ จำนวนลูกจ้างแรงงานมากกว่า 1,000 คน โดยส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่นอกเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ส่วนบริษัทที่ไม่ได้จัดสวัสดิการหอพักเนื่องจากประเภทการผลิตของโรงงานที่ไม่ต้องใช้แรงงานที่มีฝีมือ ภูมิลำเนาของลูกจ้างอยู่ในเขตอำเภอเมือง ไม่ต้องการรับภาระในการดูแลสภาพหอพักภายหลังก่อสร้าง, การจัดบุคลากรควบคุมดูแล, ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ มีการจัดบริการรถรับ-ส่งถึงที่อยู่อาศัย โดยครอบคลุมเส้นทางมากที่สุด

ศุภวัฒน์ บางขวด (2546) ศึกษาเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษาเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์วังน้อย พบว่า ผู้บริหารหรือเจ้าของโรงงานจำนวนหนึ่ง พักอาศัยอยู่บริเวณชั้น 3 ของโรงงานและมีการสร้างเรือนแถวด้านหลังโรงงานสำหรับให้แรงงานอยู่เป็นสวัสดิการ ส่วนทาว์นเฮาส์จะมีทั้งผู้บริหารหรือเจ้าของโรงงานที่เป็นผู้ครอบครองและอยู่อาศัยเอง หรือแบ่งห้องให้แรงงานอยู่อาศัยเป็นสวัสดิการและยังมีบุคคลภายนอกเข้ามาอยู่อาศัยหรือลงทุนซื้อเพื่อจัดแบ่งให้แรงงานเช่า อีกทั้งพบว่าการดัดแปลงชั้นล่างเป็นร้านค้า ร้านอาหารและบริการต่างๆ สำหรับอาคารพาณิชย์พักอาศัยส่วนหนึ่งที่เจ้าของโรงงานเป็นผู้ครอบครอง ใช้เป็นพื้นที่ประกอบการเพิ่มเติมหรือจัดแบ่งห้องสำหรับให้แรงงานอยู่เป็นสวัสดิการ อีกส่วนหนึ่งบุคคลภายนอกเข้ามาลงทุนซื้อเพื่อแบ่งทำเป็นห้องเช่าให้ และจากการสอบถามผู้ที่ทำงานโดยเฉพาะแรงงาน พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้กับโรงงาน เนื่องจากประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่ที่อยู่อาศัยที่จัดเตรียมไว้แล้วนั้นยังไม่เหมาะสมและไม่เพียงพอ โดยเฉพาะการดัดแปลงทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์เป็นห้องเช่า จึงต้องจัดหาที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ ซึ่งพบว่ามีทั้งหอพัก ห้องเช่าและเพิงพักอาศัยเป็นจำนวนมาก

## บทที่ 3

### วิธีการดำเนินการวิจัย

#### 3.1 การดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) โดยมุ่งเน้นศึกษาลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบทางกายภาพของที่พักอาศัยประเภทเช่ากับลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมรวมทั้งความต้องการเกี่ยวกับที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในเขตชุมชนเสื่อขบ จังหวัดสระบุรี โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยในอนาคต โดยมีขั้นตอนวิธีดำเนินการศึกษาดังนี้

##### 3.1.1 กลุ่มประชากรในการศึกษา

ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นในด้านของประเภทอาคาร จำนวน และอัตราค่าเช่า โดยวิธีเดินสำรวจภาคสนามและถ่ายภาพประกอบ พบว่าสามารถจำแนกอาคารได้เป็น 6 ประเภทคือ บ้านเดี่ยวสองชั้น, บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว, ทาวน์เฮาส์สองชั้น, อพาร์ทเมนต์สองชั้น และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3.1 จำนวนที่พักอาศัยทั้งหมดในชุมชนเสื่อขบ

กลุ่มอาคาร	ประเภทอาคาร	จำนวนที่ พักอาศัย (หน่วย)	จำนวนที่ พักอาศัยที่มี ผู้พักอาศัย (หน่วย)	รูปแบบที่พัก อาศัย	พื้นที่ใช้ สอย (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท/เดือน)
1	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	36	35	สตูดิโอ	40	2,000
2	บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	2	2	นอน 2 ห้อง	38.8	2,500
3	บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	1	1	มากกว่า 2 ห้อง	54	3,000
4	บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	9	9	นอน 1 ห้อง	49.2	2,000
5	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	6	6	สตูดิโอ	42	1,500 - 1,750
6	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	13	13	สตูดิโอ	34.4	1,800
7	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	8	8	สตูดิโอ	15	1,200
8	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	35	34	สตูดิโอ	24	2,500 - 3,000
9	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	9	9	สตูดิโอ	33.25	2,000
10	บ้านเดี่ยวสองชั้น	8	4	นอน 2 ห้อง	84.8	2,000
11	บ้านเดี่ยวสองชั้น	8	8	มากกว่า 2 ห้อง	78	1,700

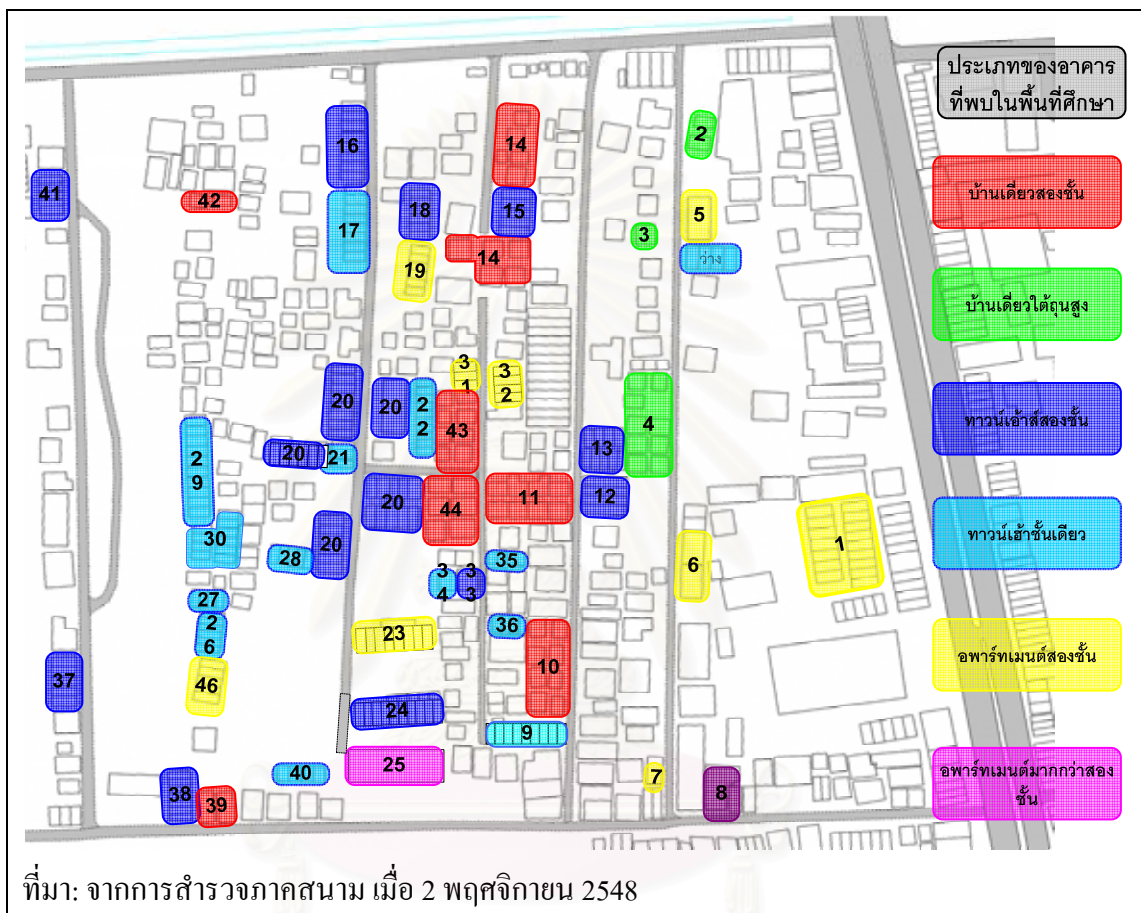


12	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	4	4	นอน 2 ห้อง	112	2,500
13	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	10	10	นอน 2 ห้อง	58.24	2,000 - 2,200
14	บ้านเดี่ยวสองชั้น	9	9	นอน 2 ห้อง	75.94	2,500
15	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	5	5	นอน 2 ห้อง	94	3,000
16	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	9	9	นอน 2 ห้อง	117.5	1,500 - 1,800
17	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7	7	นอน 1 ห้อง	48	800 - 1,300
18	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	5	5	สตูดิโอ	50	1,200
19	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	10	10	สตูดิโอ	51.2	2,000
20	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	30	30	นอน 2 ห้อง	84	2,300 - 2,500
21	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	3	3	นอน 1 ห้อง	48	800
22	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	8	8	สตูดิโอ	21	800
23	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	14	14	สตูดิโอ	44	2,050 - 2,250
24	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	10	10	นอน 2 ห้อง	80	2,350 - 2,650
25	อพาร์ทเมนต์>สองชั้น	30	26	สตูดิโอ	27.36	1,900
26	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	6	6	สตูดิโอ	37.5	1,000-1,200
27	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	สตูดิโอ	37.5	1,300
28	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	5	5	สตูดิโอ	30	1,000-1,200
29	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	10	10	สตูดิโอ	21	900
30	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	10	10	สตูดิโอ	30	1,000-1,200
31	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	นอน 1 ห้อง	64	2,000
32	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	3	3	นอน 2 ห้อง	64	2,500
33	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	3	3	นอน 1 ห้อง	27	750 - 800
34	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	2	2	สตูดิโอ	28.5	1,000
35	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	สตูดิโอ	30	1,300
36	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	สตูดิโอ	22.4	1,200 - 1,300
37	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	5	5	นอน 1 ห้อง	52.5	1,500
38	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	7	7	นอน 1 ห้อง	52.5	1,500
39	บ้านเดี่ยวสองชั้น	4	4	นอน 1 ห้อง	49.1	1,800
40	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	สตูดิโอ	16.8	1,300
41	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	4	4	นอน 2 ห้อง	81	2,400 - 2,500
42	บ้านเดี่ยวสองชั้น	2	2	นอน 2 ห้อง	75.94	1,000
43	บ้านเดี่ยวสองชั้น	8	7	นอน 2 ห้อง	84.8	2,000
44	บ้านเดี่ยวสองชั้น	6	6	นอน 2 ห้อง	78	1,800 - 2,000

45	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	0	สตูดิโอ	-	-
46	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	10	9	สตูดิโอ	40	1,800
รวม		405	372			

ที่มา: จากการสำรวจ

แผนที่ที่ 3.1 ประเภทอาคารของที่พักอาศัยประเภทเช่าในพื้นที่ศึกษา



ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม เมื่อ 2 พฤศจิกายน 2548

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ หัวหน้าครัวเรือนหรือผู้แทนหัวหน้าครัวเรือนที่พักอาศัยในที่พักอาศัยประเภทเช่าในเขตชุมชนเสื่อขบ จังหวัดสระบุรี โดยผู้ศึกษาได้กำหนดสมมติฐานว่าที่พักอาศัย 1 หน่วย คือประชากร 1 หน่วย พบว่ามีที่พักอาศัยที่มีผู้พักอาศัยจำนวน 372 หน่วย ดังนั้นจึงมีจำนวนประชากร 372 หน่วย

### 3.1.2 กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาผู้ศึกษาได้กำหนดวิธีการสุ่มตัวอย่าง โดยใช้สูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างพอดีของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95 % มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$N_{Op} = \frac{N}{1+NE^2}$$

- โดยที่  $N_{Op}$  คือขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับประชากร  $N$   
 $N$  คือจำนวนประชากร 372  
 $E$  คือขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้ศึกษายอมรับได้ ในที่นี้คือ  $\pm 5\%$

เมื่อแทนค่าลงในสูตร จะได้

$$N_{Op} = \frac{372}{1 + [(372) \times (0.05)^2]}$$

$$= 193 \quad \text{ตัวอย่าง}$$

ในการกำหนดกลุ่มตัวอย่างผู้ศึกษาเลือกใช้วิธี การกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น (Stratified Random Sampling) โดยผู้ศึกษาได้ใช้ระดับค่าเช่าเป็นเกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มตัวอย่างและกำหนดสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนของระดับค่าเช่า

ระดับค่าเช่า	น้อยกว่า 1,000	บาท/เดือน	จำนวน	17	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	1,000 – 1,500	บาท/เดือน	จำนวน	35	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	1,501 – 2,000	บาท/เดือน	จำนวน	72	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	2,001 – 2,500	บาท/เดือน	จำนวน	49	ตัวอย่าง
ระดับค่าเช่า	2,501 – 3,000	บาท/เดือน	จำนวน	19	ตัวอย่าง

ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยการลงสำรวจโดยใช้วิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยใช้เกณฑ์ด้านระดับค่าเช่าเป็นหลัก แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลทำให้บางระดับค่าเช่าไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ครบตามจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องเก็บข้อมูลของระดับค่าเช่าอื่นๆเพื่อให้ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างครบตามเป้าหมายการศึกษา ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ได้คัดเลือกมีดังนี้

ตารางที่ 3.2 กลุ่มตัวอย่างที่ได้สัมภาษณ์จำแนกตามระดับค่าเช่าและประเภทอาคาร

		ระดับค่าเช่า(บาท/เดือน)					รวม
		<1,001	1,001-1,500	1,501-2,000	2,001-2,500	2,501-3,000	
1. บ้านเดี่ยว สองชั้น	จำนวนประชากร	2	0	16	8	1	27
	กลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์	1	0	10	6	1	18

2. บ้านเดี่ยว ใต้ถุนสูง	จำนวนประชากร	3	0	9	2	1	15
	กลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์	3	0	7	1	1	12
3. ทาวน์เฮาส์ สองชั้น	จำนวนประชากร	29	12	18	48	15	122
	กลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์	23	10	11	27	9	80
4. ทาวน์เฮาส์ ชั้นเดียว	จำนวนประชากร	0	47	4	8	0	59
	กลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์	0	18	2	2	0	22
5. อพาร์ทเมนต์ สองชั้น	กลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์	0	8	65	14	0	87
	จำนวนประชากร	0	5	26	6	0	37
6. อพาร์ทเมนต์ >สองชั้น	จำนวนประชากร	0	0	27	14	21	62
	กลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์	0	0	9	7	8	24
รวม	จำนวนประชากร	34	67	139	94	38	372
	กลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์	27	33	65	49	19	193
	กลุ่มตัวอย่างตามทฤษฎี	17	35	72	49	20	193

ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม เมื่อ วันที่ 4 ถึง 22 กุมภาพันธ์ 2549

จากตารางที่ 3.2 กลุ่มตัวอย่างที่จ่ายค่าเช่าที่พักอาศัย 1,501-2,000 บาท/เดือนและกลุ่มตัวอย่างที่จ่ายค่าเช่าที่พักอาศัย 1,501-2,000 บาท/เดือน ผู้ศึกษาไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ตามจำนวนที่กำหนดไว้คือ 72 และ 35 ตัวอย่างตามลำดับ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่จ่ายค่าเช่าที่พักอาศัย น้อยกว่า 1,000 บาท/เดือน เพื่อให้ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างครบตามจำนวนจำนวนที่ได้กำหนดไว้คือ 193 ตัวอย่าง

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการสำรวจครั้งนี้ผู้ศึกษาใช้เครื่องมือการวิจัย ซึ่งจำแนกออกเป็น 3 ส่วนหลัก คือ

**3.2.1 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง** มีเนื้อหาสาระครอบคลุมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัย โดยมีลักษณะเป็นคำถามปลายปิดและปลายเปิดบางส่วน ประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่เกี่ยวกับลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของผู้พักอาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่เกี่ยวกับความต้องการและลักษณะที่ที่พักอาศัยอาศัยที่พึงพอใจ

**3.2.2 แบบสำรวจกายภาพ** โดยการวัดขนาดของที่พักอาศัยซึ่งประกอบด้วย มิติทางกว้างและมิติทางยาว แล้วจดบันทึกด้วยการ Sketch plan

**3.2.3 การบันทึกภาพถ่าย** โดยถ่ายภาพทั้งภายในและภายนอก

### 3.3 การเก็บข้อมูล

ผู้ศึกษาได้เก็บข้อมูลด้วยแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ตั้งแต่วันที่ 4 ถึงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2549 โดยเข้าไปสัมภาษณ์หัวหน้าครอบครัวหรือผู้แทนหัวหน้าครอบครัว วัดขนาดของที่พักอาศัย และขออนุญาตถ่ายภาพภายในที่พักอาศัย ซึ่งในการเลือกที่พักอาศัยเพื่อศึกษาใช้วิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยพยายามเก็บข้อมูลในแต่ละระดับค่าเช่าให้ได้ ตามเป้าหมายการศึกษา

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากมีการรวบรวมข้อมูลภาคสนามโดยอาศัยเครื่องมือจากการสัมภาษณ์ และสังเกตการณ์ ของประชากรที่พักอาศัยในชุมชนพักอาศัยประเภทเช่า ผู้ศึกษาได้วิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

#### แบบจำลองในการศึกษา

ในการศึกษาอุปสงค์ของปัจจัยทางกายภาพและทางเศรษฐกิจสังคมครั้งนี้ได้สร้างแบบจำลองขึ้นมา เพื่ออธิบายถึงตัวกำหนดอุปสงค์ (demand determinants) ด้านที่พักอาศัย

ความต้องการที่พักอาศัยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ โดยมีแบบจำลอง ดังนี้

$$Q_d = f(X_1, X_2, X_3, \dots, X_{16})$$

โดย  $Q_d$  คือ ความต้องการที่พักอาศัย จำแนกเป็น ชื่อที่พักอาศัย เช่าที่พักแห่งใหม่ อยู่ที่เดิมต่อไป ย้ายกลับบ้านเดิม ปลูกบ้านบนที่ดินตน และไม่แน่ใจ

$X_1$  คือ ประเภทอาคารที่พักในปัจจุบัน

$X_2$  คือ รูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบัน

$X_3$  คือ พื้นที่ใช้สอยต่อคน

$X_4$  คือ เพศ

$X_5$  คือ อายุ

$X_6$  คือ สถานภาพ

$X_7$  คือ ระดับการศึกษา

$X_8$  คือ ภูมิภาคเดิม

$X_9$  คือ จำนวนผู้พักอาศัย

$X_{10}$  คือ ความสัมพันธ์

$X_{11}$  คือ ระยะเวลาที่พักอาศัย

$X_{12}$  คือ อาชีพ

$X_{13}$  คือ แหล่งงาน

$X_{14}$  คือ รายได้ครัวเรือน

$X_{15}$  คือ ค่าเช่าที่พักอาศัย

$X_{16}$  คือ เงินออม

### การวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัย

ด้วยการทดสอบโดยวิธีการไคสแควร์ (Chi-Square Test) ซึ่งจะใช้ข้อมูลจากแบบสอบถามทั้งหมด 193 ชุด เพื่อทดสอบว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัย โดยแบบทดสอบความเป็นอิสระด้วยไคสแควร์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

โดยที่  $N_{ij}$  เป็นค่าที่สังเกตได้ใน Category ที่  $ij$  หรือความถี่ที่สังเกตได้ (observed frequency)

$E(N_{ij})$  เป็นค่าที่สังเกตได้ใน Category ที่  $ij = \frac{N_{ri} \cdot N_{cj}}{N}$  หรือความถี่ที่ประมาณได้

$r, c$  เป็นจำนวนคุณลักษณะตามแกนนอนและแกนตั้งตามลำดับ

$i, j$  เป็นประเภทคุณลักษณะตามแกนนอนและแกนตั้งตามลำดับ

จากสูตรการคำนวณค่า  $\chi^2$  ข้างต้น ถ้าค่า  $\chi^2$  ที่คำนวณได้มีค่าน้อยกว่า  $\chi^2$  จากตารางไคสแควร์ที่เมืองศาอิสระ (degree of freedom, df) เท่ากับ  $(r-1)(c-1)$  นั่นคือ ขอมรับข้อสมมุติ  $H_0$  ว่าเป็นจริง แสดงว่าตัวแปรทั้งสองหรือคุณลักษณะทั้งสองไม่มีความสัมพันธ์กัน ถ้าค่า  $\chi^2$  ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าค่า  $\chi^2$  จากตารางไคสแควร์ (Chi-Square) แสดงว่าขอมรับข้อสมมุติฐาน  $H_1$  ว่าเป็นจริงคือปัจจัยทั้งสองมีความสัมพันธ์กัน ซึ่งในการวิจัยนี้ใช้ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขั้นตอนในการทดสอบดังนี้

เพื่อทดสอบว่า ปัจจัยทั้งสองนั้น มีความเป็นอิสระต่อกันหรือไม่ โดยมีข้อสมมุติฐานทางสถิติ ดังนี้

- 1) ตั้งสมมุติฐาน  $H_0$  : ปัจจัยทั้งสองเป็นอิสระต่อกัน  
 $H_1$  : ปัจจัยทั้งสองมีความสัมพันธ์กัน

2)  $\alpha = 0.05$

3) Degree of Freedom (d.f.) =  $(r-1)(c-1)$

คำนวณค่า  $\chi^2 =$  เท่าไหร่

4) Critical Region  $\chi^2_{d.f., 95} =$  เท่าไหร่

5) ถ้า  $\chi^2$  ที่คำนวณได้น้อยกว่า  $\chi^2_{d.f., 95}$  จึงขอมรับ  $H_0$  คือปัจจัยทั้งสองเป็นอิสระต่อกัน แต่ถ้า  $\chi^2$  มากกว่า  $\chi^2_{d.f., 95}$  จึงปฏิเสธ  $H_0$  และขอมรับ  $H_1$  คือ ปัจจัยทั้งสองมีความสัมพันธ์กัน

ในการทดสอบต้องการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัว จะพิจารณาเป็นกรณี ๆ ดังต่อไปนี้คือ ทดสอบความเป็นอิสระระหว่างความต้องการที่พักอาศัยกับประเภทอาคารที่พักในปัจจุบัน, รูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบัน, พื้นที่ใช้สอยต่อคน, เพศ, อายุ, สถานภาพ, ระดับการศึกษา, ภูมิลำเนาเดิม, จำนวนผู้พักอาศัย, ความสัมพันธ์, ระยะเวลาที่พักอาศัย, อาชีพ, แหล่งงาน, รายได้ครัวเรือน, ค่าเช่าที่พักอาศัย และเงินออม

**3.4.1 การเตรียมข้อมูล** นำข้อมูลพื้นฐานที่ได้มาจัดกลุ่มและนำเสนอให้อยู่ในรูปตาราง และแผนภูมิบอกถึงความถี่ ร้อยละ รวมทั้งบรรยายออกมาในเชิงคุณภาพ

### 3.4.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบ

3.4.2.1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบเนื้อหาทั่วไป โดยการบรรยายสภาพของตัวแปรต่าง ๆ

3.4.2.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบโดยอาศัยค่าทางสถิติทั่วไป

- 1) อธิบายข้อเท็จจริงจากค่าความถี่ ร้อยละ ค่าต่ำสุด ค่าเฉลี่ย
- 2) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ ที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัย
- 3) เปรียบเทียบค่าและดูความสัมพันธ์ของตัวแปร และอธิบายความเป็นเหตุเป็นผล

## 3.5 สรุปผลและเสนอแนะ

เป็นการสรุปข้อมูลต่างๆ ในการศึกษาครั้งนี้ และสรุปผลที่ได้จากการวิเคราะห์เป็นแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยโดยแยกเป็นประเด็นต่างๆ รวมทั้งเสนอแนะแนวทางในการจัดการด้านที่พักอาศัยที่จะสนองตอบต่ออุปสงค์ด้านที่พักอาศัย โดยอ้างอิงมาตรฐานที่พักอาศัยและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

## บทที่ 4

### ผลการศึกษาข้อมูล

ในการศึกษาเรื่องอุปสงค์ของพักอาศัยประเภทเช่าเอกชน ผู้ศึกษาได้เก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างในชุมชนเมืองบึงจังหวัดสระบุรี โดยจำแนกประเด็นการศึกษาออกเป็น 4 ประเด็นหลัก คือ

4.1 สภาพทางกายภาพของที่พักอาศัย ประกอบด้วย ประเภทอาคาร รูปแบบที่พักรายขนาดและพื้นที่ พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคน จำนวนห้องน้ำ และเครื่องสุขภัณฑ์

4.2 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ ภูมิลำเนาเดิม ระดับการศึกษา จำนวนของผู้พักอาศัย ความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย ระยะเวลาที่พักราย อาชีพ แหล่งงาน รายได้ครัวเรือน ค่าเช่าที่พักอาศัย และเงินออม

4.3 ความต้องการและลักษณะของที่พักอาศัยที่พึงพอใจ ประกอบด้วย ความต้องการ ทำเลที่ต้องการ ประเภทอาคารที่ต้องการ จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ ห้องครัวที่ต้องการ ห้องเก็บของที่ต้องการ พื้นที่จอดรถที่ต้องการ วัสดุพื้นภายในที่ต้องการ วัสดุผนังอาคารที่ต้องการ ฝ้าเพดานที่ต้องการ วัสดุผนังหลังคาที่ต้องการ สุขภัณฑ์ที่ต้องการ ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ สีหลังคาที่ต้องการ สีภายนอกที่ต้องการ สีภายในที่ต้องการ

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาพบจำนวนที่พักอาศัยทั้งหมด 372 หน่วย ซึ่งในการสัมภาษณ์สามารถเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างได้ 200 ตัวอย่าง โดยคัดแบบสัมภาษณ์ที่ไม่สมบูรณ์ออก คงเหลือ 193 ตัวอย่าง ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมที่ได้กำหนดไว้ตั้งแต่ต้น คือ สามารถคำนวณหาความเชื่อมั่นได้ที่ 95%

#### 4.1 ลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัย

##### 4.1.1 ประเภทอาคาร

ผู้ศึกษาได้จำแนกประเภทอาคารของที่พักอาศัยประเภทเช่าในพื้นที่ศึกษาออกเป็น 6 ประเภท คือ บ้านเดี่ยวสองชั้น, บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง, ทาวน์เฮาส์สองชั้น, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว, อพาร์ทเมนต์สองชั้น และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น โดยประเภทอาคารแต่ละประเภทมีจำนวนที่พักอาศัยดังนี้

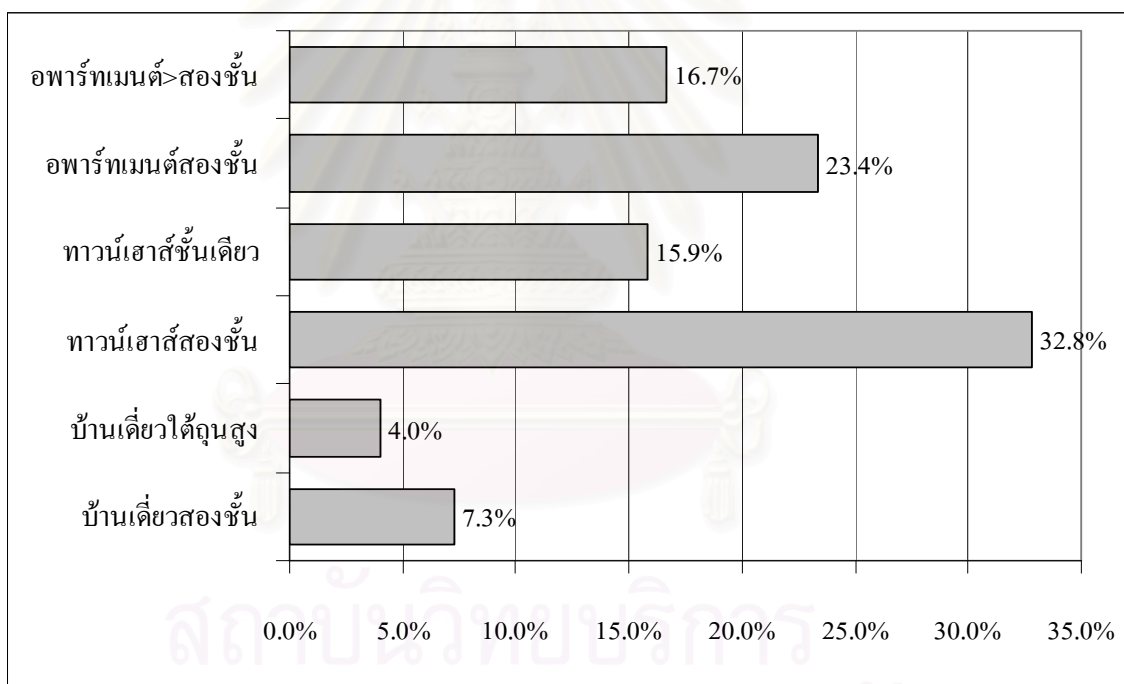


ตารางที่ 4.1 ประเภทอาคารของที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1. บ้านเดี่ยวสองชั้น	27	7.26%
2. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	15	4.03%
3. ทาวน์เฮาส์สองชั้น	122	32.80%
4. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	59	15.86%
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	87	23.39%
6. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น	62	16.67%
รวม	372	100.00%

ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงประเภทอาคารของของที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา



จากตารางที่ 4.1 ประเภทอาคารของที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 32.8 รองลงมาคือ อพาร์ทเมนต์สองชั้นร้อยละ 23.39, อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นร้อยละ 16.67, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 15.86, บ้านเดี่ยวสองชั้นร้อยละ 7.26 และบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงร้อยละ 4.03 ตามลำดับ โดยประเภทอาคารแต่ละประเภทมีลักษณะต่างๆดังนี้

### 4.1.1.1 บ้านเดี่ยวสองชั้น

ลักษณะบ้านเดี่ยวสองชั้น โดยส่วนใหญ่พื้นที่ชั้นล่างประกอบด้วย ห้องรับแขกและใช้เป็นพื้นที่เอนกประสงค์, ห้องครัว, ห้องน้ำ และพื้นที่ซักล้าง(สำหรับวางเครื่องซักผ้าและใช้เป็นทางออกหลังบ้าน) สำหรับพื้นที่ชั้นที่สองประกอบด้วย โถงทางเดิน, ห้องนอนแรก และห้องนอนที่สอง ดังแสดงในภาพที่ 4.1

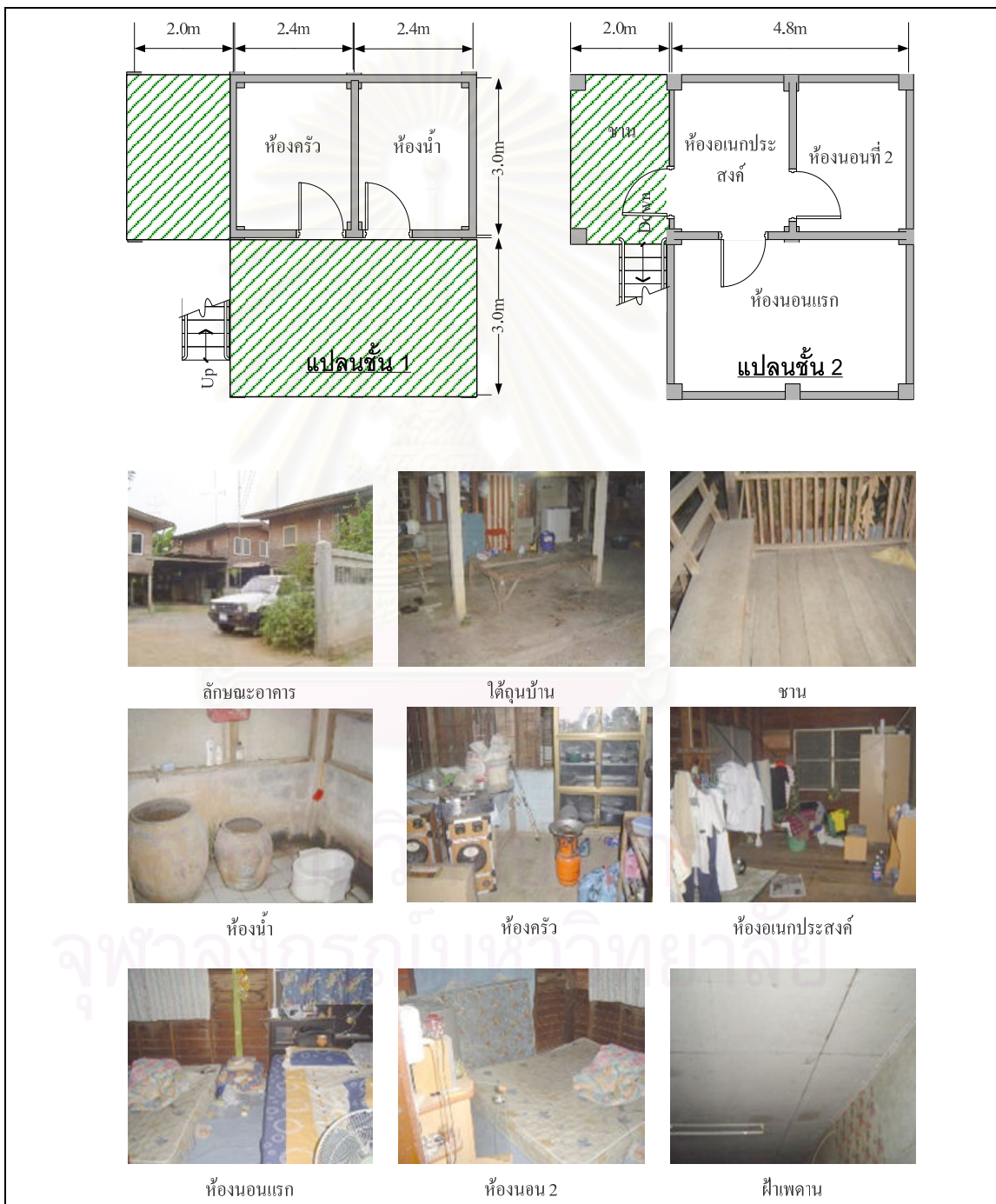
ภาพที่ 4.1 ลักษณะของบ้านเดี่ยวสองชั้น



### 4.1.1.2 บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง

ลักษณะบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง โดยส่วนใหญ่พื้นที่ชั้นล่างประกอบด้วย พื้นที่ว่างใต้ถุนบ้าน, ห้องครัว และห้องน้ำ สำหรับพื้นที่ชั้นที่สองประกอบด้วยชาน, ห้องเอนกประสงค์, ห้องนอนแรก และห้องนอนที่สอง ดังแสดงในภาพที่ 4.2

ภาพที่ 4.2 ลักษณะของบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง



### 4.1.1.3 ทาวน์เฮาส์สองชั้น

ลักษณะทาวน์เฮาส์สองชั้น โดยส่วนใหญ่พื้นที่ชั้นล่างประกอบด้วย พื้นที่เอนกประสงค์, ส่วนประกอบอาหาร, ห้องน้ำ และพื้นที่ซักล้าง สำหรับพื้นที่ชั้นที่สองประกอบด้วย โถงทางเดิน, ห้องนอนแรก และห้องนอนที่สอง ดังแสดงในภาพที่ 4.3

ภาพที่ 4.3 ลักษณะของทาวน์เฮาส์สองชั้น



ลักษณะอาคาร

ส่วนเอนกประสงค์

ส่วนประกอบอาหาร

ห้องน้ำ

ห้องนอน1

ห้องนอน2

ลานซักล้าง

### 4.1.1.4 ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว

ลักษณะทาวน์เฮาส์สองชั้น โดยส่วนใหญ่พื้นที่ชั้นล่างประกอบด้วย พื้นที่ส่วนนอนและส่วนเอนกประสงค์, ส่วนเอนกประสงค์, ส่วนปรุงอาหาร, ดังแสดงในภาพที่ 4.4

ภาพที่ 4.4 ลักษณะของทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว

Diagram showing the floor plan of a single-story townhouse with dimensions and room labels:

- Overall width: 11.4m (2.4m + 3.6m + 6.0m)
- Overall depth: 2.8m
- Rooms and areas:
  - ห้องน้ำ (Bathroom) - 1.2m wide
  - ส่วนปรุงอาหาร (Kitchen) - 2.4m wide
  - ส่วนเอนกประสงค์ (Living area) - 3.6m wide
  - ส่วนนอนและส่วนเอนกประสงค์ (Bedroom and living area) - 6.0m wide

Accompanying photographs showing the exterior and interior of the townhouse:

- ลักษณะอาคาร (Exterior view of the townhouse building)
- ส่วนนอนและส่วนเอนกประสงค์ (Bedroom and living area interior)
- ส่วนประกอบอาหาร (Kitchen area interior)
- ส่วนเอนกประสงค์ (Living area interior with motorcycle)
- ส่วนปรุงอาหาร (Kitchen area interior)
- ห้องน้ำ (Bathroom interior)
- ห้องน้ำ (Bathroom interior with orange cabinet)

### 4.1.1.5 อพาร์ทเมนต์สองชั้น

ลักษณะอพาร์ทเมนต์สองชั้น โดยห้องชั้นล่างส่วนใหญ่ประกอบด้วยพื้นที่ส่วนนอนและส่วนเอนกประสงค์, ห้องน้ำ, ส่วนปรุงอาหารและพื้นที่ซักล้าง สำหรับห้องในชั้นบนส่วนใหญ่จะไม่มีพื้นที่ซักล้าง ดังแสดงในภาพที่ 4.5

ภาพที่ 4.5 ลักษณะของอพาร์ทเมนต์สองชั้น

**แปลนชั้น 2**

ส่วนปรุงอาหาร  
ห้องน้ำ  
ส่วนนอนและส่วนเอนกประสงค์  
ลานซักล้าง

**แปลนชั้น 1**

ห้องน้ำ  
ส่วนนอนและส่วนเอนกประสงค์  
ลานซักล้าง

ลักษณะอาคาร

ลานหน้าห้องชั้น 1

ห้องน้ำ

ส่วนนอนและส่วนเอนกประสงค์

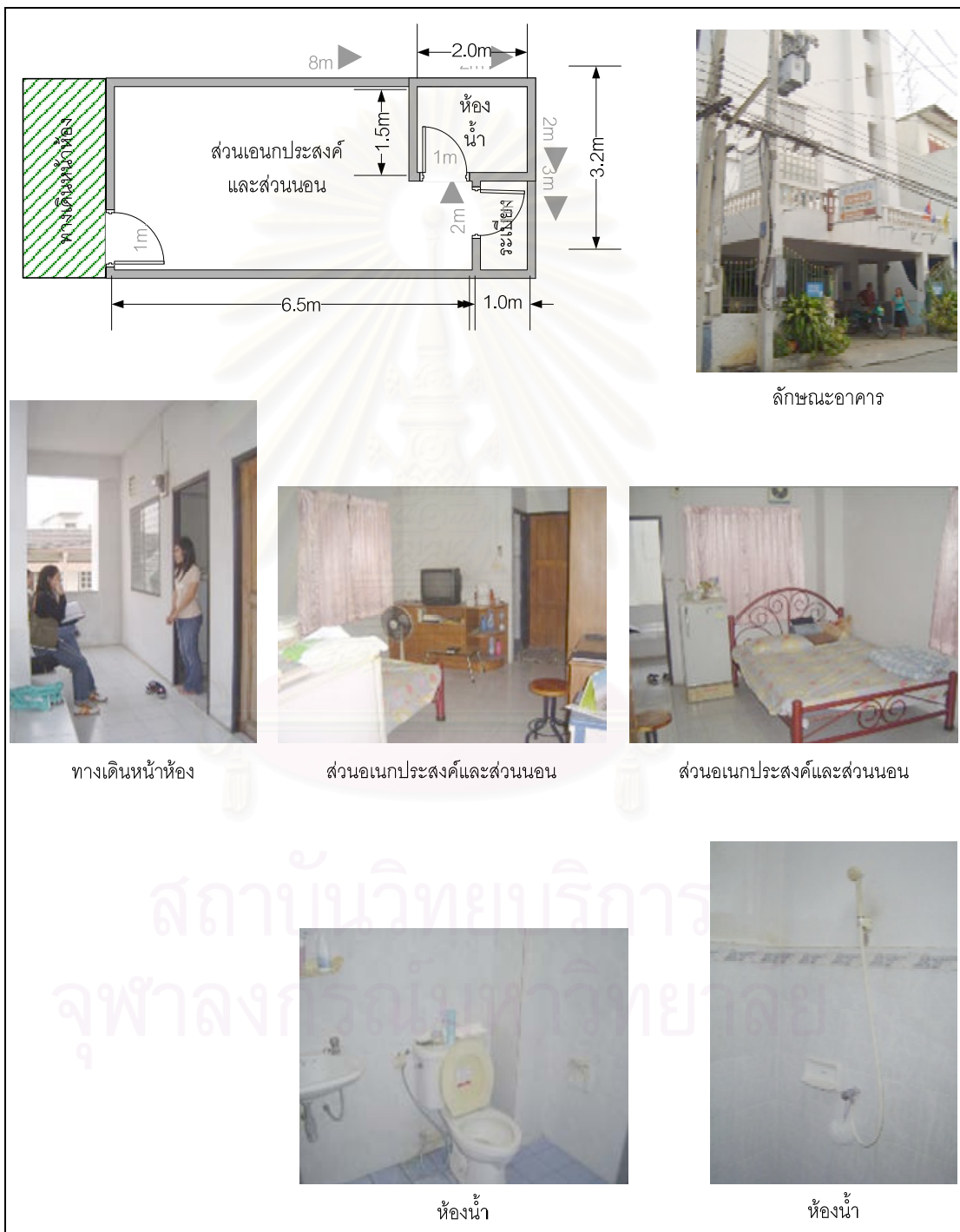
ส่วนปรุงอาหาร

ทางเดินหน้าห้องชั้น 2

### 4.1.1.6 อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น

ลักษณะอพาร์ทเมนต์สองชั้น โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนนอน และส่วนเอนกประสงค์, ห้องน้ำ และระเบียง ดังแสดงในภาพที่ 4.5

ภาพที่ 4.6 ลักษณะของอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น



ลักษณะอาคาร

ทางเดินหน้าห้อง

ส่วนเอนกประสงค์และส่วนนอน

ส่วนเอนกประสงค์และส่วนนอน

ห้องน้ำ

ห้องน้ำ

#### 4.1.2 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 4.2 รูปแบบที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร		รูปแบบที่พักอาศัย				รวม
		สตูดิโอ	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	> 2ห้องนอน	
1. บ้านเดี่ยวสองชั้น	จำนวน (หลัง)	0	4	13	1	18
	%ในแต่ละแถว	0.0%	22.2%	<b>72.2%</b>	5.6%	100%
2. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	จำนวน (หลัง)	0	6	3	0	9
	%ในแต่ละแถว	0.0%	<b>66.7%</b>	<b>33.3%</b>	0.0%	100.0%
3. ทาวน์เฮาส์สองชั้น	จำนวน (หลัง)	7	9	44	0	60
	%ในแต่ละแถว	11.7%	15.0%	<b>73.3%</b>	0.0%	100.0%
4. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	จำนวน (หลัง)	35	8	2	0	45
	%ในแต่ละแถว	<b>77.8%</b>	17.8%	4.4%	0.0%	100.0%
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	จำนวน (หลัง)	37	0	0	0	37
	%ในแต่ละแถว	<b>100.0%</b>	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
6. อพาร์ทเมนต์ มากกว่าสองชั้น	จำนวน (หลัง)	24	0	0	0	24
	%ในแต่ละแถว	<b>100.0%</b>	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
รวม	จำนวน (หลัง)	103	27	62	1	193
	%ในแต่ละแถว	<b>53.4%</b>	<b>14.0%</b>	<b>32.1%</b>	<b>0.5%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.2 รูปแบบที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทอาคาร พบว่าบ้านเดี่ยวสองชั้นเป็นแบบ 2 ห้องนอนร้อยละ 72.2 รองลงมาเป็นแบบ 1 ห้องนอนร้อยละ 22.2, บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงเป็นแบบ 1 ห้องนอนร้อยละ 66.7 รองลงมาเป็นแบบ 1 ห้องนอนร้อยละ 33.3, ทาวน์เฮาส์สองชั้นเป็นแบบ 2 ห้องนอนร้อยละ 73.3 รองลงมาเป็นแบบ 1 ห้องนอนร้อยละ 15.0, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวเป็นแบบสตูดิโอร้อยละ 77.8 รองลงมาเป็นแบบ 1 ห้องนอนร้อยละ 17.8, อพาร์ทเมนต์สองชั้นและอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นเป็นแบบสตูดิโอทั้งหมด



### 4.1.3 ขนาดและพื้นที่ของที่พักอาศัย

ตารางที่ 4.3 มิติและพื้นที่ของที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร		กว้าง(ม.)	ยาว(ม.)	พื้นที่(ตรม.)
1. บ้านเดี่ยวสองชั้น	ค่าสูงสุด	7.00	7.30	84.80
	ค่าต่ำสุด	4.80	5.50	49.10
	ค่าเฉลี่ย	6.06	6.78	71.98
	<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>6.00</b>	<b>7.00</b>	<b>75.94</b>
2. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	ค่าสูงสุด	8.00	8.80	54.00
	ค่าต่ำสุด	6.00	6.80	38.80
	ค่าเฉลี่ย	6.22	7.38	47.42
	<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>6.00</b>	<b>6.80</b>	<b>49.20</b>
3. ทาวน์เฮาส์สองชั้น	ค่าสูงสุด	5.00	13.00	117.50
	ค่าต่ำสุด	2.50	3.00	27.00
	ค่าเฉลี่ย	3.83	8.56	73.30
	<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>4.00</b>	<b>9.00</b>	<b>81.00</b>
4. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	ค่าสูงสุด	5.00	12.00	64.00
	ค่าต่ำสุด	3.20	4.20	16.80
	ค่าเฉลี่ย	3.90	7.74	32.21
	<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>4.00</b>	<b>7.50</b>	<b>30.00</b>
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	ค่าสูงสุด	4.30	12.80	51.20
	ค่าต่ำสุด	3.00	5.00	15.00
	ค่าเฉลี่ย	3.98	9.27	39.72
	<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>4.00</b>	<b>9.00</b>	<b>40.00</b>
6. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น	ค่าสูงสุด	3.80	7.50	27.36
	ค่าต่ำสุด	3.20	7.20	24.00
	ค่าเฉลี่ย	3.41	7.39	25.20
	<b>ค่ามัธยฐาน</b>	<b>3.20</b>	<b>7.50</b>	<b>24.00</b>

ที่มา: จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.3 ค่ามัธยฐานของมิติและพื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้ บ้านเดี่ยวสองชั้น กว้าง 6.00 เมตร ยาว 7.00 เมตร และพื้นที่ 75.94 ตารางเมตร, บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงกว้าง 6.00 เมตร ยาว 6.80 เมตร และพื้นที่ 49.20 ตารางเมตร, ทาวน์เฮาส์สองชั้น กว้าง 4.00 เมตร ยาว 9.00 เมตร และพื้นที่ 81.00 ตารางเมตร, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวกว้าง 4.00 เมตร ยาว 7.50 เมตร และพื้นที่ 30.00 ตารางเมตร, อพาร์ทเมนต์สองชั้นกว้าง 4.00 เมตร ยาว 9.00 เมตร และพื้นที่ 40.00 ตารางเมตร และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นกว้าง 3.20 เมตร ยาว 7.50 เมตร และพื้นที่ 24.00 ตารางเมตร

#### 4.1.4 พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคน

ตารางที่ 4.4 พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคนจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร		พื้นที่ใช้สอยต่อคน(ตรม.)						รวม
		< 10	10-19.99	20-29.99	30-39.99	40-49.99	>49.99	
1. บ้านเดี่ยวสองชั้น	จำนวน (หลัง)	1	10	4	2	0	1	18
	%ในแต่ละแถว	5.6%	55.6%	22.2%	11.1%	0.0%	5.6%	100.0%
2. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	จำนวน (หลัง)	4	1	4	0	0	0	9
	%ในแต่ละแถว	44.4%	11.1%	44.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
3. ทาวน์เฮาส์สองชั้น	จำนวน (หลัง)	7	15	17	5	10	6	60
	%ในแต่ละแถว	11.7%	25.0%	28.3%	8.3%	16.7%	10.0%	100.0%
4. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	จำนวน (หลัง)	8	23	11	2	1	0	45
	%ในแต่ละแถว	17.8%	51.1%	24.4%	4.4%	2.2%	0.0%	100.0%
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	จำนวน (หลัง)	5	18	9	0	5	0	37
	%ในแต่ละแถว	13.5%	48.6%	24.3%	0.0%	13.5%	0.0%	100.0%
6. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น	จำนวน (หลัง)	3	10	11	0	0	0	24
	%ในแต่ละแถว	12.5%	41.7%	45.8%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
รวม	จำนวน (หลัง)	28	77	56	9	16	7	193
	%ในแต่ละแถว	14.5%	39.9%	29.0%	4.7%	8.3%	3.6%	100.0%

ที่มา: จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.4 พื้นที่ใช้สอยต่อคนของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 10-19.99 ตารางเมตร ร้อยละ 39.9 รองลงมาอยู่ในช่วง 20-29.99 ตารางเมตร ร้อยละ 29 และน้อยกว่า 10 ตารางเมตร ร้อยละ 14.5

เมื่อพิจารณาพื้นที่ใช้สอยต่อคนจำแนกตามประเภทอาคารพบว่า พื้นที่ใช้สอยต่อคนของบ้านเดี่ยวสองชั้นอยู่ในช่วง 10-19.99 ตารางเมตร ร้อยละ 55.6, พื้นที่ใช้สอยต่อคนของบ้านเดี่ยวได้ถุนสูงน้อยกว่า 10 ตารางเมตรร้อยละ 44.4 และอยู่ในช่วง 20-29.99 ตารางเมตร ร้อยละ 44.4, พื้นที่ใช้สอยต่อคนของทาวน์เฮาส์สองชั้นอยู่ในช่วง 10-29.99 ตารางเมตรร้อยละ 53.3, พื้นที่ใช้สอยต่อคนของทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวอยู่ในช่วง 10-19.99 ตารางเมตรร้อยละ 51.1, พื้นที่ใช้สอยต่อคนของอพาร์ทเมนต์สองชั้นอยู่ในช่วง 10-19.99 ตารางเมตร ร้อยละ 48.6 และพื้นที่ใช้สอยต่อคนของอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นอยู่ในช่วง 10-29.99 ตารางเมตร ร้อยละ 87.5

#### 4.1.5 จำนวนห้องน้ำ

ตารางที่ 4.5 จำนวนห้องน้ำจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร		จำนวนห้องน้ำ			รวม
		1 ห้อง	2 ห้อง	ห้องน้ำรวม	
1. บ้านเดี่ยวสองชั้น	จำนวน (หลัง)	18	0	0	18
	%ในแต่ละแถว	100.0%	0.0%	0.0%	100%
2. บ้านเดี่ยวได้ถุนสูง	จำนวน (หลัง)	9	0	0	9
	%ในแต่ละแถว	100.0%	0.0%	0.0%	100%
3. ทาวน์เฮาส์สองชั้น	จำนวน (หลัง)	51	9	0	60
	%ในแต่ละแถว	85.0%	15.0%	0.0%	100%
4. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	จำนวน (หลัง)	43	0	2	45
	%ในแต่ละแถว	95.6%	0.0%	4.4%	100%
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	จำนวน (หลัง)	37	0	0	37
	%ในแต่ละแถว	100.0%	0.0%	0.0%	100%
6. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น	จำนวน (หลัง)	24	0	0	24
	%ในแต่ละแถว	100.0%	0.0%	0.0%	100%
รวม	จำนวน (หลัง)	182	9	2	193
	%ในแต่ละแถว	94.3%	4.7%	1.0%	100%

ที่มา: จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.5 จำนวนห้องน้ำของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทอาคารพบว่า บ้านเดี่ยวสองชั้นทั้งหมด, บ้านเดี่ยวได้ถุนสูงทั้งหมด, ทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 85.0, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 95.6, อพาร์ทเมนต์สองชั้นทั้งหมด และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นทั้งหมดมีห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง มีเพียงทาวน์เฮาส์สองชั้นบางส่วนเท่านั้นที่มี 2 ห้องน้ำ

#### 4.1.6 เครื่องสุขภัณฑ์

ตารางที่ 4.6 เครื่องสุขภัณฑ์จำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร		เครื่องสุขภัณฑ์		รวม
		โถนั่งยอง	โถนั่งราบ	
1. บ้านเดี่ยวสองชั้น	จำนวน (หลัง)	18	0	18
	%ในแต่ละแถว	<b>100.0%</b>	0.0%	100%
2. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	จำนวน (หลัง)	9	0	9
	%ในแต่ละแถว	<b>100.0%</b>	0.0%	100%
3. ทาวน์เฮาส์สองชั้น	จำนวน (หลัง)	53	7	60
	%ในแต่ละแถว	<b>88.3%</b>	11.7%	100%
4. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	จำนวน (หลัง)	45	0	45
	%ในแต่ละแถว	<b>100.0%</b>	0.0%	100%
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	จำนวน (หลัง)	8	29	37
	%ในแต่ละแถว	21.6%	<b>78.4%</b>	100%
6. อพาร์ทเมนต์ มากกว่าสองชั้น	จำนวน (หลัง)	0	24	24
	%ในแต่ละแถว	0.0%	<b>100.0%</b>	100%
รวม	จำนวน (หลัง)	133	60	<b>193</b>
	%ในแต่ละแถว	<b>68.9%</b>	<b>31.1%</b>	<b>100%</b>

ที่มา: จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.6 รูปแบบเครื่องสุขภัณฑ์ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทอาคารพบว่า รูปแบบเครื่องสุขภัณฑ์ส่วนใหญ่ของบ้านเดี่ยวสองชั้น, บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง และทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว เป็นแบบ โถนั่งยองทั้งหมด, ทาวน์เฮาส์สองชั้นเป็นแบบ โถนั่งยองร้อยละ 88.3, อพาร์ทเมนต์สองชั้น เป็นแบบ โถนั่งราบร้อยละ 78.4 และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นเป็นแบบ โถนั่งราบทั้งหมด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.1.7 ปัญหาที่พบในการพักอาศัย

ตารางที่ 4.7 ปัญหาในการพักอาศัย

ปัญหาในการพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
1. พบปัญหา	94	50.3%
2. ไม่พบปัญหา	93	49.7%
<b>รวม</b>	<b>187</b>	<b>100%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.7 กลุ่มตัวอย่างที่พบปัญหาในการพักอาศัยมีสัดส่วนใกล้เคียงกับกลุ่มที่ไม่พบปัญหา โดยร้อยละ 49.7 ไม่พบปัญหาในการพักอาศัย ขณะที่กลุ่มตัวอย่างอีกร้อยละ 50.3 พบปัญหาในการพักอาศัย

ตารางที่ 4.8 ปัญหาที่พบในการพักอาศัย

ปัญหาที่พบ	จำนวน	ร้อยละ
1. น้ำท่วม	23	15.2%
2. หลังคารั่ว	6	4.0%
3. การระบายอากาศ/ร้อน	16	10.6%
4. ระบบน้ำประปา	15	9.9%
5. ระบบไฟฟ้า	7	4.6%
6. สภาพเก่า/ทรุดโทรม	29	19.2%
7. สภาพแวดล้อม	10	6.6%
8. พื้นที่ใช้สอยคับแคบ	16	10.6%
9. ค่าเช่าแพง	19	12.6%
10. อื่นๆ	10	6.6%
<b>รวม</b>	<b>151</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

เมื่อพิจารณาปัญหาที่พบในการพักอาศัย จากตารางที่ 4.8 ปัญหาที่พบได้แก่ น้ำท่วม, หลังคารั่ว, การระบายอากาศ, ระบบน้ำประปา, ระบบไฟฟ้า, สภาพเก่าทรุดโทรม, สภาพแวดล้อม, พื้นที่ใช้สอยคับแคบ, ค่าเช่าแพง และปัญหาอื่นๆ โดยปัญหาที่พบส่วนใหญ่ คือ ที่พักอาศัยมีสภาพเก่าทรุดโทรมร้อยละ 19.2 รองลงมา คือ ปัญหาน้ำท่วมร้อยละ 15.2 และค่าเช่าแพงร้อยละ 12.6

## 4.2 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

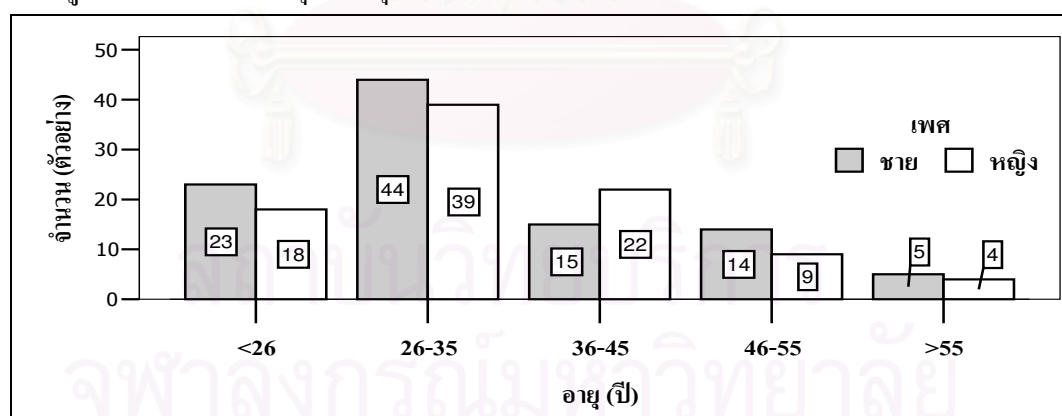
### 4.2.1 เพศและอายุ

ตารางที่ 4.9 เพศของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ

อายุ(ปี)		เพศ		รวม
		ชาย	หญิง	
1. น้อยกว่า 26	จำนวน (ตัวอย่าง)	23	18	41
	%ของทั้งหมด	11.9%	9.3%	<b>21.2%</b>
2. 26-35	จำนวน (ตัวอย่าง)	44	39	83
	%ของทั้งหมด	22.8%	20.2%	<b>43.0%</b>
3. 36-45	จำนวน (ตัวอย่าง)	15	22	37
	%ของทั้งหมด	7.8%	11.4%	<b>19.2%</b>
4. 46-55	จำนวน (ตัวอย่าง)	14	9	23
	%ของทั้งหมด	7.3%	4.7%	<b>11.9%</b>
5. มากกว่า 55	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	4	9
	%ของทั้งหมด	2.6%	2.1%	<b>4.7%</b>
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	101	92	<b>193</b>
	%ของทั้งหมด	<b>52.3%</b>	<b>47.7%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.2 เพศและอายุของกลุ่มตัวอย่าง



จากตารางที่ 4.9 กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วยเพศชายร้อยละ 52.3 และเพศหญิงร้อยละ 47.7 โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 26-35 ปี ร้อยละ 43.0 รองลงมาคืออายุน้อยกว่า 26 ปี ร้อยละ 21.2, อายุ 36-45 ปี ร้อยละ 19.2, อายุ 46-55 ปี ร้อยละ 11.9 และอายุมากกว่า 55 ปี ร้อยละ 4.7

เมื่อพิจารณาเพศของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ จะพบว่าในกลุ่มเพศชายส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 26-35 ปี ร้อยละ 22.8 ของตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ อายน้อยกว่า 26 ร้อยละ 11.9 ของ

ตัวอย่างทั้งหมด สำหรับในกลุ่มเพศหญิงส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 26-35 ปี ร้อยละ 20.2 ของตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ อายุตั้งแต่ 36-45 ร้อยละ 11.4 ของตัวอย่างทั้งหมด

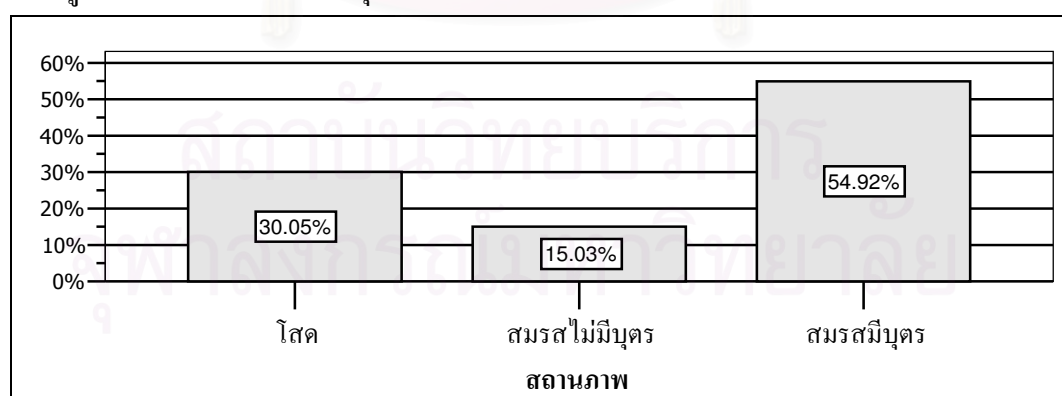
#### 4.2.2 สถานภาพ

ตารางที่ 4.10 สถานภาพจำแนกตามอายุ

อายุ(ปี)		สถานภาพ			รวม
		โสด	สมรสไม่มีบุตร	สมรสมีบุตร	
1. น้อยกว่า 26	จำนวน (ตัวอย่าง)	24	5	12	41
	%ในแต่ละคอลัมน์	41.4%	17.2%	11.3%	21.2%
2. 26-35	จำนวน (ตัวอย่าง)	24	22	37	83
	%ในแต่ละคอลัมน์	41.4%	75.9%	34.9%	43.0%
3. 36-45	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	1	31	37
	%ในแต่ละคอลัมน์	8.6%	3.4%	29.2%	19.2%
4. 46-55	จำนวน (ตัวอย่าง)	4	1	18	23
	%ในแต่ละคอลัมน์	6.9%	3.4%	17.0%	11.9%
5. มากกว่า 55	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	8	9
	%ในแต่ละคอลัมน์	1.7%	0.0%	7.5%	4.7%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	58	29	106	193
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.3 สถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง



จากแผนภูมิที่ 4.3 สถานภาพของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่สมรสมีบุตรร้อยละ 54.9 รองลงมาคือเป็นโสดร้อยละ 30.1 และสมรสไม่มีบุตรร้อยละ 15.0

โดยเมื่อพิจารณาสถานภาพของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุจากตารางที่ 4.10 จะพบว่าในกลุ่มของผู้ที่สมรสมีบุตรส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 26-35 ปี ร้อยละ 34.9 รองลงมาคืออายุตั้งแต่ 36-45 ปี

ร้อยละ 29.2 สำหรับในกลุ่มของผู้ที่เป็นโสดส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 35 ปี ร้อยละ 82.8 ในกลุ่มของผู้ที่สมรสไม่มีบุตรส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 26-35 ปี ร้อยละ 75.9

#### 4.2.3 ระดับการศึกษา

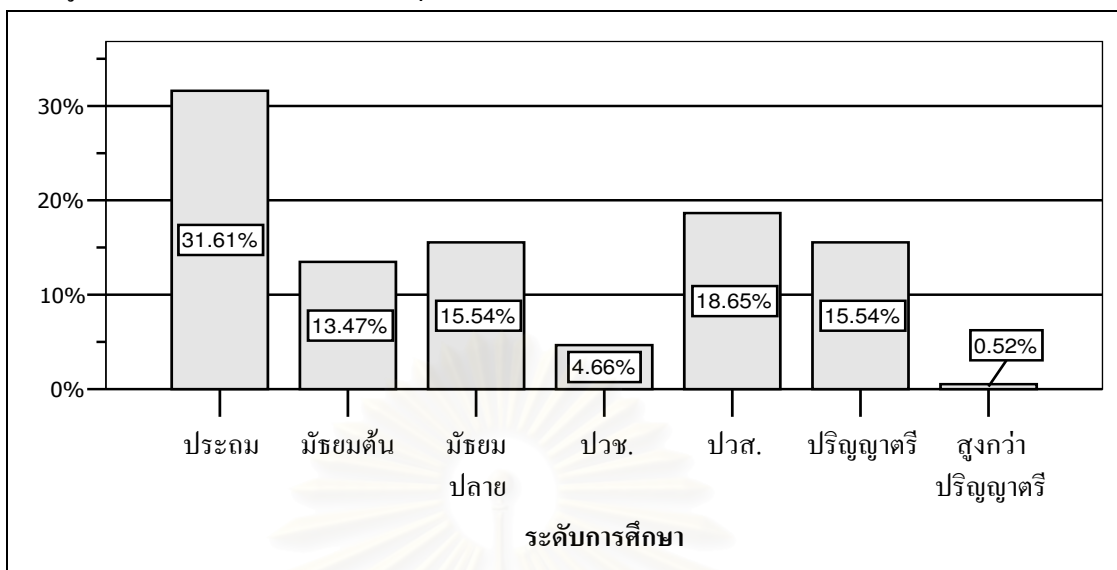
ตารางที่ 4.11 ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

อาชีพ		ระดับการศึกษา							รวม
		ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	ปวช.	ปวส.	ปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี	
1. รับจ้างทั่วไป	จำนวน (ตัวอย่าง)	10	6	1	1	0	0	0	18
	% ในแต่ละคอลัมน์	16.4%	23.1%	3.3%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	9.3%
2. ทำงานโรงงาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	6	3	7	3	23	11	0	53
	% ในแต่ละคอลัมน์	9.8%	11.5%	23.3%	33.3%	63.9%	36.7%	0.0%	27.5%
3. ลูกจ้างร้านค้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	8	4	5	0	0	0	0	17
	% ในแต่ละคอลัมน์	13.1%	15.4%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.8%
4. ค้าขาย	จำนวน (ตัวอย่าง)	28	6	8	0	3	6	0	51
	% ในแต่ละคอลัมน์	45.9%	23.1%	26.7%	0.0%	8.3%	20.0%	0.0%	26.4%
5. พนักงานบริษัท	จำนวน (ตัวอย่าง)	4	3	6	2	8	4	0	27
	% ในแต่ละคอลัมน์	6.6%	11.5%	20.0%	22.2%	22.2%	13.3%	0.0%	14.0%
6. รับราชการ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	1	0	6	1	8
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	20.0%	100.0%	4.1%
7. ลูกจ้างประจำ	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	1	1	0	0	0	0	4
	% ในแต่ละคอลัมน์	3.3%	3.8%	3.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
8. อื่นๆ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	3	2	2	2	2	0	11
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	11.5%	6.7%	22.2%	5.6%	6.7%	0.0%	5.7%
9. ว่างงาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	0	0	0	0	1	0	4
	% ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.3%	0.0%	2.1%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	61	26	30	9	36	30	1	193
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.4 ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง



จากแผนภูมิที่ 4.4 ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง ประกอบด้วย ระดับประถมศึกษา, ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น, ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย, ระดับ ปวช., ระดับ ปวส. และปริญญาตรี โดยส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับประถมศึกษาร้อยละ 31.6 รองลงมาเป็นระดับ ปวส. ร้อยละ 18.7, ระดับปริญญาตรีร้อยละ 15.0, ระดับมัธยมศึกษาตอนปลายร้อยละ 15.0, ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น ร้อยละ 13.5, ระดับ ปวช. ร้อยละ 4.7 และสูงกว่าปริญญาตรีร้อยละ 0.5

เมื่อพิจารณาระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ จากตารางที่ 4.11 พบว่าผู้ที่จบการศึกษาระดับประถมศึกษาส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายร้อยละ 45.9 , ผู้จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 23.1 เป็นสัดส่วนเดียวกับอาชีพค้าขาย, ผู้จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายร้อยละ 26.7 รองลงมาทำงานโรงงานร้อยละ 23.3, ผู้จบการศึกษาระดับ ปวช.ส่วนใหญ่ทำงานโรงงานร้อยละ 33.3 รองลงมาทำงานที่ออฟฟิศหรือห้างร้อยละ 22.2, ผู้จบการศึกษาระดับ ปวส.ส่วนใหญ่ทำงานโรงงานร้อยละ 63.9 รองลงมาทำงานที่ออฟฟิศหรือห้างร้อยละ 22.2, ผู้จบการศึกษาระดับปริญญาตรีส่วนใหญ่ทำงานโรงงานร้อยละ 36.7 และผู้สำเร็จการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรีทั้งหมดรับราชการ

#### 4.2.4 ภูมิลำเนาเดิม

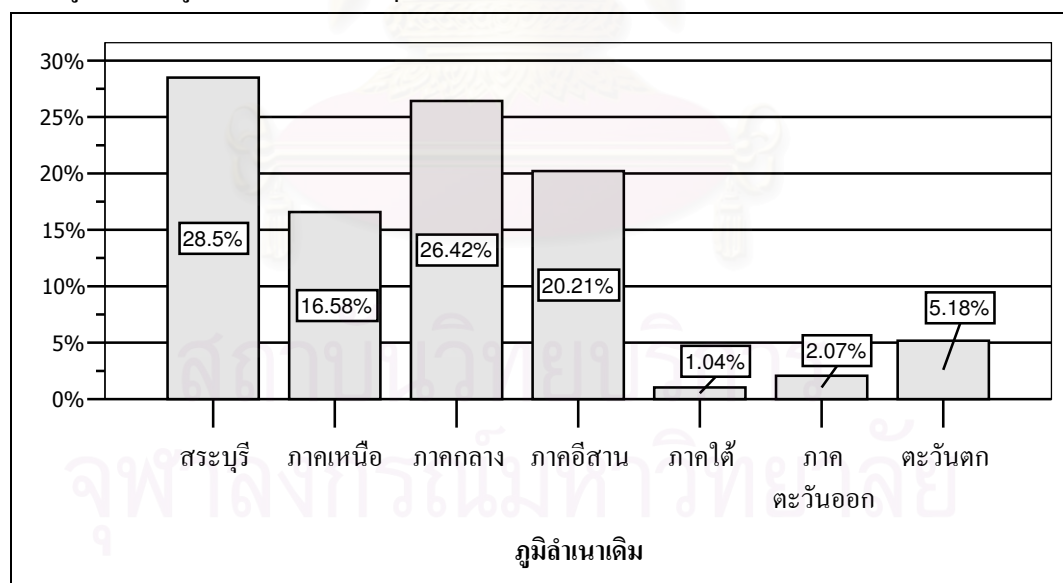
ตารางที่ 4.12 ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ		ภูมิลำเนาเดิม							รวม
		สระบุรี	ภาคเหนือ	ภาคกลาง	ภาคอีสาน	ภาคใต้	ภาคตะวันออก	ภาคตะวันตก	
1. รับจ้างทั่วไป	จำนวน (ตัวอย่าง)	11	3	1	3	0	0	0	18
	%ในแต่ละคอลัมน์	20.0%	9.4%	2.0%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	9.3%

2. ทำงานโรงงาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	10	7	25	11	0	0	0	53
	%ในแต่ละคอลัมน์	18.1%	21.9%	49.0%	28.2%	0.0%	0.0%	0.0%	27.4%
3. ลูกจ้างร้านค้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	0	4	3	0	0	5	17
	%ในแต่ละคอลัมน์	9.1%	0.0%	7.8%	7.7%	0.0%	0.0%	50.0%	8.8%
4. ค้าขาย	จำนวน (ตัวอย่าง)	13	9	9	13	0	2	5	51
	%ในแต่ละคอลัมน์	23.6%	28.1%	17.6%	33.3%	0.0%	50.0%	50.0%	26.4%
5. ออฟฟิศหรือห้าง	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	5	4	3	1	2	0	27
	%ในแต่ละคอลัมน์	21.8%	15.6%	7.8%	7.7%	50.0%	50.0%	0.0%	14.0%
6. รับราชการ	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	3	2	0	1	0	0	8
	%ในแต่ละคอลัมน์	3.6%	9.4%	3.9%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	4.1%
7. ลูกจ้างประจำ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	3	0	1	0	0	0	4
	%ในแต่ละคอลัมน์	0.2%	9.4%	0.0%	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
8. อื่นๆ	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	1	4	5	0	0	0	11
	%ในแต่ละคอลัมน์	1.8%	3.1%	7.8%	12.8%	0.0%	0.0%	0.0%	5.7%
9.ว่างงาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	1	2	0	0	0	0	4
	%ในแต่ละคอลัมน์	1.8%	3.1%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	55	32	51	39	2	4	10	193
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.5 ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่าง



จากแผนภูมิที่ 4.5 กลุ่มตัวอย่างมีภูมิลำเนาเดิมมาจากจังหวัดสระบุรี ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคอีสาน ภาคใต้ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตก โดยมีสัดส่วนเรียงตามลำดับ ดังนี้ ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่จังหวัดสระบุรีร้อยละ 28.5, ภาคกลางร้อยละ 26.4, ภาคอีสานร้อยละ

ละ 20.2, ภาคเหนือร้อยละ 16.6, ภาคตะวันตกร้อยละ 5.2, ภาคตะวันออกร้อยละ 2.1 และภาคใต้ร้อยละ 1.0

เมื่อพิจารณาภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ จากตารางที่ 4.12 พบว่าผู้มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่จังหวัดสระบุรีส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายร้อยละ 23.6, ทำงานออฟฟิศหรือห้างร้อยละ 21.8 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 20.0 ตามลำดับ

สำหรับผู้มีภูมิลำเนาเดิมมาจากภาคเหนือส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายร้อยละ 28.1 รองลงมาทำงานในโรงงานร้อยละ 21.9 ผู้มีภูมิลำเนาเดิมมาจากภาคกลางส่วนใหญ่ทำงานโรงงานร้อยละ 49.0 รองลงมาค้าขายร้อยละ 17.6 และผู้มีภูมิลำเนาเดิมมาจากภาคอีสาน ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายร้อยละ 33.3 รองลงมาทำงานในโรงงานร้อยละ 28.2

ขณะที่ผู้มีภูมิลำเนาเดิมมาจากภาคภาคตะวันตก, ภาคตะวันออก และภาคใต้ ซึ่งเป็นส่วนน้อยนั้น ส่วนใหญ่มีอาชีพ ดังนี้ ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมมาจากภาคตะวันตกทำงานเป็นลูกจ้างร้านค้าและค้าขาย, ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมมาจากภาคตะวันออกค้าขายและออฟฟิศหรือห้าง และผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมมาจากภาคใต้ทำงานออฟฟิศหรือห้าง และรับราชการ

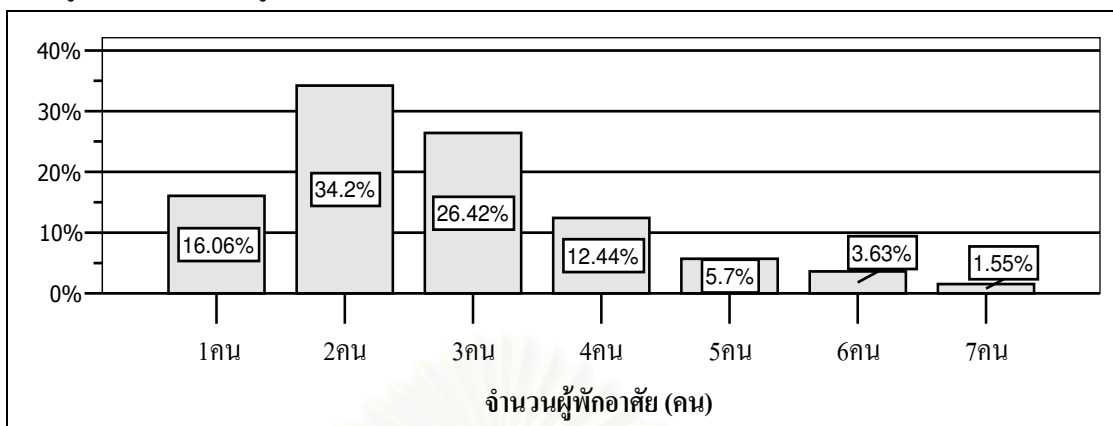
#### 4.2.5 จำนวนและความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย

ตารางที่ 4.13 จำนวนผู้พักอาศัยในที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

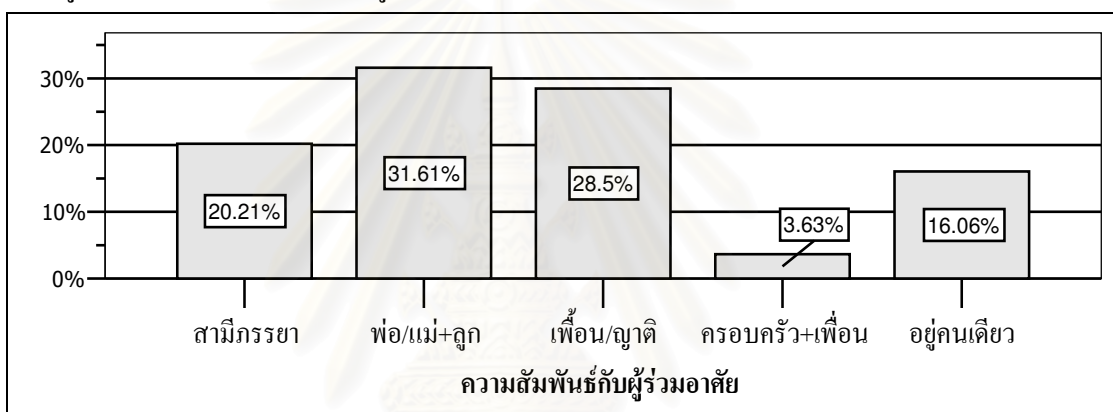
ความสัมพันธ์ กับผู้ร่วมอาศัย		จำนวนผู้พักอาศัย (คน)							รวม
		1คน	2คน	3คน	4คน	5คน	6คน	7คน	
1. สามี ภรรยา	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	38	0	1	0	0	0	39
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	57.6%	0.0%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	20.2%
2. พ่อ/แม่+ ลูก	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	10	38	12	1	0	0	61
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	15.2%	74.5%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	31.6%
3. เพื่อน/ ญาติ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	18	11	10	9	5	2	55
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	27.3%	21.6%	41.7%	81.8%	71.4%	66.7%	28.5%
4. ครอบครัว +เพื่อน	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	2	1	1	2	1	7
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	0.0%	3.9%	4.2%	9.1%	28.6%	33.3%	3.6%
5. อยู่คนเดียว	จำนวน (ตัวอย่าง)	31	0	0	0	0	0	0	31
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.1%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	31	66	51	24	11	7	3	193
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.6 จำนวนผู้พักอาศัย



แผนภูมิที่ 4.7 ความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย



จากแผนภูมิที่ 4.6 จำนวนผู้พักอาศัยในที่พักอาศัย ประกอบด้วย พักอาศัยจำนวน 2 คน ร้อยละ 34.2, จำนวน 3 คน ร้อยละ 26.4, จำนวน 1 คน ร้อยละ 16.1, จำนวน 4 คน ร้อยละ 12.4, จำนวน 5 คน ร้อยละ 5.7, จำนวน 6 คน ร้อยละ 3.6 และจำนวน 3 คน ร้อยละ 1.6

จากแผนภูมิที่ 4.7 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ร่วมอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ประกอบด้วย พ่อหรือแม่และลูก ร้อยละ 31.6, เพื่อนและญาติ ร้อยละ 28.5, สามภรรยา ร้อยละ 20.2, อยู่คนเดียว ร้อยละ 16.1 และ ครอบครัวและเพื่อน ร้อยละ 3.6

จากตารางที่ 4.13 เมื่อพิจารณาจำนวนผู้พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย พบว่าผู้พักอาศัยจำนวน 2 คนส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์เป็นสามภรรยา ร้อยละ 57.6 จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน ส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์เป็นพ่อแม่ลูก ร้อยละ 74.5, จำนวนผู้พักอาศัย 4 คน ส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์เป็นพ่อแม่ลูก ร้อยละ 50.0, จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์เป็นเพื่อนหรือญาติ

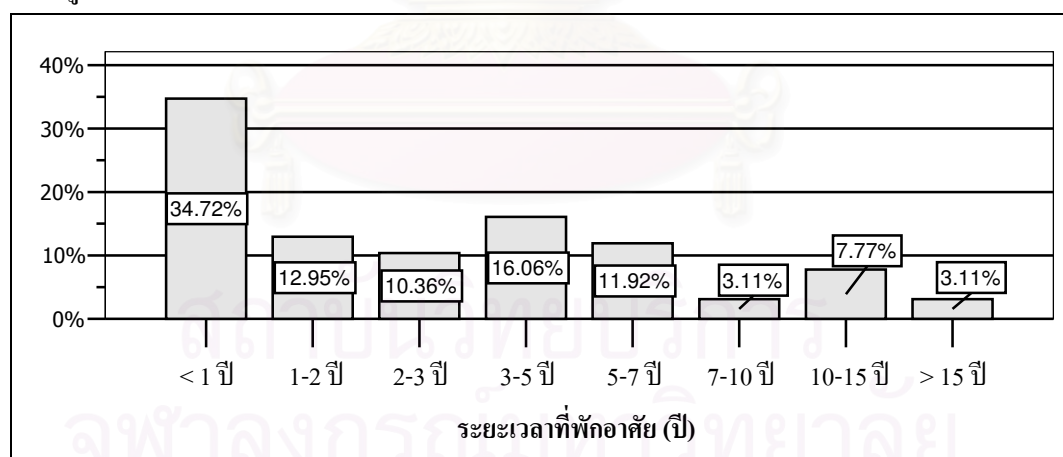
#### 4.2.6 ระยะเวลาที่พักอาศัย

ตารางที่ 4.14 ระยะเวลาที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร		ระยะเวลาที่พักอาศัย (ปี)								รวม
		< 1 ปี	1-2 ปี	2-3 ปี	3-5 ปี	5-7 ปี	7-10 ปี	10-15	> 15 ปี	
1. บ้านเดี่ยว สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	1	1	4	4	1	4	0	18
	% ในแต่ละคอลัมน์	4.5%	4.0%	5.0%	12.9%	17.4%	16.7%	26.7%	0.0%	9.3%
2. บ้านเดี่ยว ใต้ถุนสูง	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	2	0	5	1	0	0	0	9
	% ในแต่ละคอลัมน์	1.5%	8.0%	0.0%	16.1%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	4.7%
3. ทาวน์เฮาส์ สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	17	8	9	6	10	3	3	4	60
	% ในแต่ละคอลัมน์	25.4%	32.0%	45.0%	19.4%	43.5%	50.0%	20.0%	66.7%	31.1%
4. ทาวน์เฮาส์ ชั้นเดียว	จำนวน (ตัวอย่าง)	14	2	7	5	5	2	8	2	45
	% ในแต่ละคอลัมน์	20.9%	8.0%	35.0%	16.1%	21.7%	33.3%	53.3%	33.3%	23.3%
5. อพาร์ทเมนต์ สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	14	8	1	11	3	0	0	0	37.0
	% ในแต่ละคอลัมน์	20.9%	32.0%	5.0%	35.5%	13.0%	0.0%	0.0%	0.0%	19.2%
6. อพาร์ทเมนต์ มากกว่าสองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	18	4	2	0	0	0	0	0	24.0
	% ในแต่ละคอลัมน์	26.9%	16.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.4%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	67	25	20	31	23	6	15	6	193
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.8 ระยะเวลาที่พักอาศัย



จากแผนภูมิที่ 4.8 ช่วงระยะเวลาที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกเป็นช่วงๆ ดังนี้ พักอาศัยน้อยกว่า 1 ปี ร้อยละ 34.7 รองลงมาพักอาศัย 3-5 ปี ร้อยละ 16.1, 1-2 ปี ร้อยละ 13.0, 5-7 ปี ร้อยละ 11.9, 2-3 ปี ร้อยละ 10.4, 10-15 ปี ร้อยละ 7.8, 7-10 ปี ร้อยละ 3.1 และมากกว่า 15 ปี ร้อยละ 3.1

จากตารางที่ 4.14 ระยะเวลาที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทอาคาร พบว่าผู้ที่พักอาศัยน้อยกว่า 1 ปี ส่วนใหญ่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นร้อยละ 26.9 รองลงมา

พักอาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 25.4, ระยะเวลาพักอาศัย 1-2ปี ส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 32.0 และในอพาร์ทเมนต์สองชั้นร้อยละ 32.0, ระยะเวลาพักอาศัย 3-5ปี ส่วนใหญ่พักอาศัยใน อพาร์ทเมนต์สองชั้นร้อยละ 35.5 สำหรับระยะเวลาพักอาศัย 2-3ปี, 5-7 ปี, 7-10 ปี และมากกว่า 15 ปี ส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้น ร้อยละ45.0, ร้อยละ43.5, ร้อยละ 50 และร้อยละ 66.7 ตามลำดับ

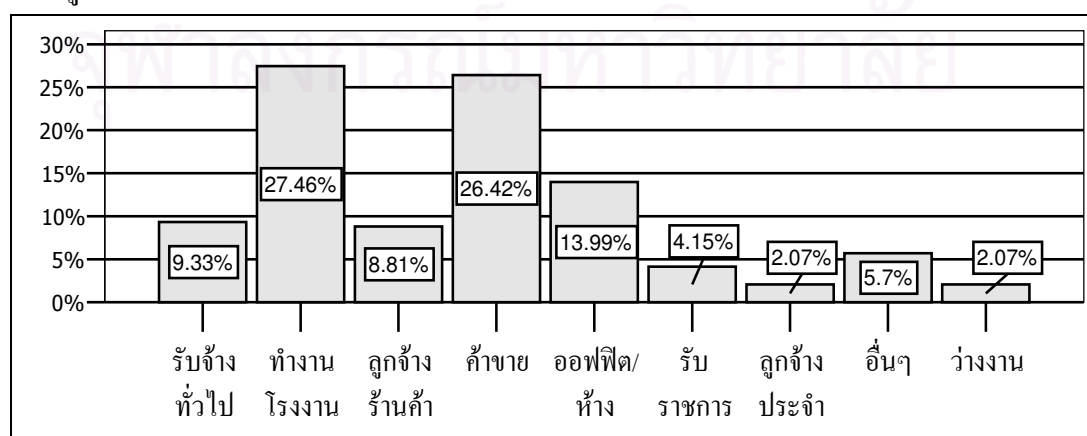
#### 4.2.7 อาชีพและแหล่งงาน

ตารางที่ 4.15 อาชีพจำแนกตามแหล่งงาน

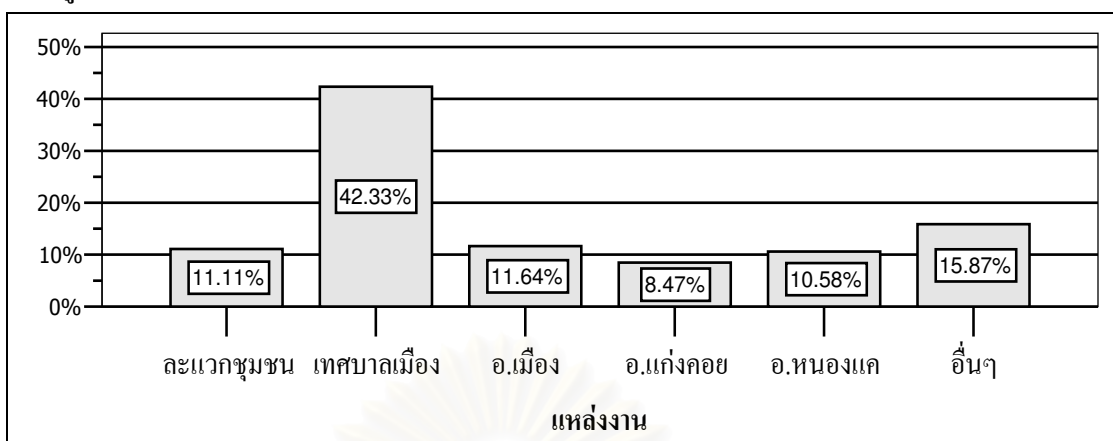
แหล่งงาน		อาชีพ								รวม
		รับจ้าง ทั่วไป	ทำงาน โรงงาน	ลูกจ้าง ร้านค้า	ค้าขาย	ออฟฟิศ/ ห้าง	รับ ราชการ	ลูกจ้าง ประจำ	อื่นๆ	
1. ละครวมชน	จำนวน (ตัวอย่าง)	6	1	2	8	0	0	1	3	21
	% ในแต่ละคอลัมน์	33.3%	1.9%	11.8%	15.7%	0.0%	0.0%	25.0%	27.3%	11.1%
2. เทศบาลเมือง	จำนวน (ตัวอย่าง)	8	0	15	29	14%	5	3	6	80
	% ในแต่ละคอลัมน์	44.4%	0.0%	88.2%	56.9%	51.9%	62.5%	75.0%	54.5%	42.3%
3. อำเภอเมือง	จำนวน (ตัวอย่าง)	4	6	0	7	4	0	0	1	22
	% ในแต่ละคอลัมน์	22.2%	11.3%	0.0%	13.7%	14.8%	0.0%	0.0%	9.1%	11.6%
4. อำเภอแก่งคอย	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	14	0	0	2	0	0	0	16
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	26.4%	0.0%	0.0%	7.4%	0.0%	0.0%	0.0%	8.5%
5. อำเภอหนองแค	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	15	0	2	3	0	0	0	20
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	28.3%	0.0%	3.9%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	10.6%
6. อื่นๆ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	17	0	5	4	3	0	1	30
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	32.1%	0.0%	9.8%	14.8%	37.5%	0.0%	9.1%	15.9%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	18	53	17	51	27	8	4	11	189
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.9 อาชีพ



แผนภูมิที่ 4.10 แหล่งงาน



จากแผนภูมิที่ 4.9 อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ทำงานโรงงานร้อยละ 27.46 รองลงมา ประกอบอาชีพค้าขายร้อยละ 26.42 และทำงานออฟฟิศหรือห้างสรรพสินค้าร้อยละ 13.99

จากแผนภูมิที่ 4.10 แหล่งงานของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองร้อยละ 42.33 รองลงมาอยู่นอกเขตจังหวัดสระบุรีร้อยละ 15.87

จากตารางที่ 4.15 เมื่อพิจารณาอาชีพของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามแหล่งงาน พบว่าผู้พักอาศัย ที่ทำงาน โรงงานส่วนใหญ่ทำงานอยู่นอกเขตจังหวัดสระบุรี ร้อยละ 32.1 รองลงมาคือ อำเภอแก่ง คอย ร้อยละ 28.3 และอำเภอหนองแคร้อยละ 26.4 สำหรับผู้พักอาศัยที่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ส่วนใหญ่ทำงานในเขตเทศบาลเมืองและละแวกชุมชนเกือบร้อยละ 77.8 สำหรับอาชีพที่เหลือ ส่วนใหญ่มีแหล่งงานอยู่ในเขตเทศบาลเมือง โดยมีรายละเอียดดังนี้ ผู้พักอาศัยที่เป็นลูกจ้างร้านค้า ร้อยละ 88.2, ประกอบอาชีพค้าขายร้อยละ 56.9 ทำงานออฟฟิศหรือห้างร้อยละ 51.9 รับราชการ ร้อยละ 62.5 ลูกจ้างประจำร้อยละ 75.0 และอาชีพอื่นๆร้อยละ 54.5

#### 4.2.8 รายได้ครัวเรือน

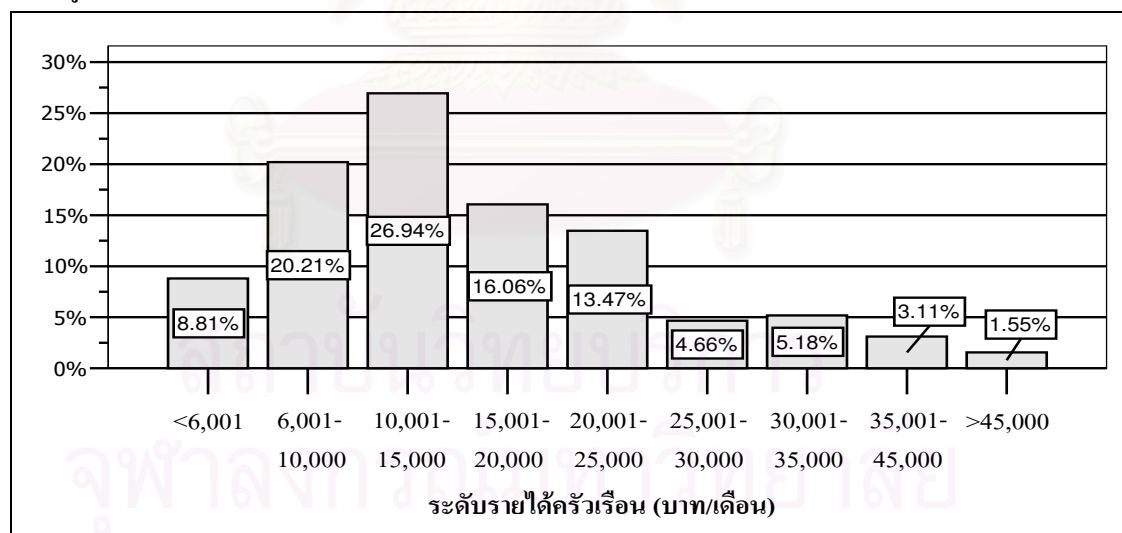
ตารางที่ 4.16 รายได้ครัวเรือนจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ		รายได้ครัวเรือน (บาท)									รวม
		< 6,001	6,001- 10,000	10,001- 15,000	15,001- 20,000	20,001- 25,000	25,001- 30,000	30,001- 35,000	35,001- 45,000	> 45,000	
1. รับจ้าง ทั่วไป	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	7	6	2	2	0	0	0	0	18
	% ในแต่ละคอลัมน์	5.9%	17.9%	11.5%	6.5%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.3%
2. ทำงาน โรงงาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	7	12	13	12	2	2	3	1	53
	% ในแต่ละคอลัมน์	5.9%	17.9%	23.1%	41.9%	46.2%	22.2%	20.0%	50.0%	33.3%	27.5%
3. ลูกจ้าง ร้านค้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	3	7	2	3	0	0	0	0	17
	% ในแต่ละคอลัมน์	11.8%	7.7%	13.5%	6.5%	11.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.8%

4. ค้าขาย	จำนวน (ตัวอย่าง)	7	13	14	6	3	2	2	2	2	51
	% ในแต่ละคอลัมน์	41.2%	33.3%	26.9%	19.4%	11.5%	22.2%	20.0%	33.3%	66.7%	26.4%
5. ออฟฟิศ/ห้าง	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	6	8	6	4	3	0	0	0	27
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	15.4%	15.4%	19.4%	15.4%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	14.0%
6. ทำงานราชการ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	0	1	1	6	0	0	8
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.8%	11.1%	60.0%	0.0%	0.0%	4.1%
7. ลูกจ้างประจำ	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	0	0	1	0	0	0	0	0	4
	% ในแต่ละคอลัมน์	17.6%	0.0%	0.0%	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
8. อื่นๆ	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	2	5	0	0	1	0	1	0	11
	% ในแต่ละคอลัมน์	11.8%	5.1%	9.6%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	16.7%	0.0%	5.7%
9.ว่างงาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	1	0	1	1	0	0	0	0	4
	% ในแต่ละคอลัมน์	5.9%	2.6%	0.0%	3.2%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	17	39	52	31	26	9	10	6	3	193
	% ในแต่ละคอลัมน์	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.11 รายได้ครัวเรือน



จากแผนภูมิที่ 4.11 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 6,001-20,000 บาท/เดือน จำแนกได้ดังนี้ ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 26.9 รองลงมา มีรายได้ 6,001-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 20.2 และรายได้ 15,001-20,000 บาท/เดือน ร้อยละ 16.1

จากตารางที่ 4.16 เมื่อพิจารณารายได้ครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพสามารถจำแนกอย่างชัดเจนได้ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มแรกคือ กลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 15,000 บาท/





จากตารางที่ 4.17 พิจารณาประเภทอาคารของที่พักอาศัยจำแนกตามรายได้ครัวเรือน มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวสองชั้นส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 6,001-15,000 บาท/เดือน แบ่งเป็นรายได้ครัวเรือน 6,001-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 38.9 และ 10,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 22.2

กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 20,001-25,000 บาท/เดือน ร้อยละ 33.3 และ 10,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 33.3 เช่นเดียวกัน รองลงมามีรายได้ครัวเรือน 6,001-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 22.2

กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้นส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 6,001-20,000 บาท/เดือน แบ่งเป็นรายได้ครัวเรือน 6,001-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 21.7 และรายได้ครัวเรือน 15,001-20,000 บาท/เดือน ร้อยละ 21.7 เช่นเดียวกัน รองลงมามีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 18.3

กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวส่วนใหญ่มีรายได้น้อยกว่า 15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 84.4 แบ่งเป็น รายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 35.6, 6,001-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 24.4 และน้อยกว่า 6,000 บาท/เดือน ร้อยละ 24.4 เช่นกัน

กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์สองชั้นส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 10,001-25,000 บาท/เดือน แบ่งเป็น รายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 27.0, 15,001-20,000 บาท/เดือน ร้อยละ 21.6 และ 20,001-25,000 บาท/เดือน ร้อยละ 13.5

กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 10,001-25,000 บาท/เดือน แบ่งเป็น รายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 33.3, 15,001-20,000 บาท/เดือน ร้อยละ 25.0 และ 20,001-25,000 บาท/เดือน ร้อยละ 25.0

#### 4.2.9 ค่าเช่าที่พักอาศัย

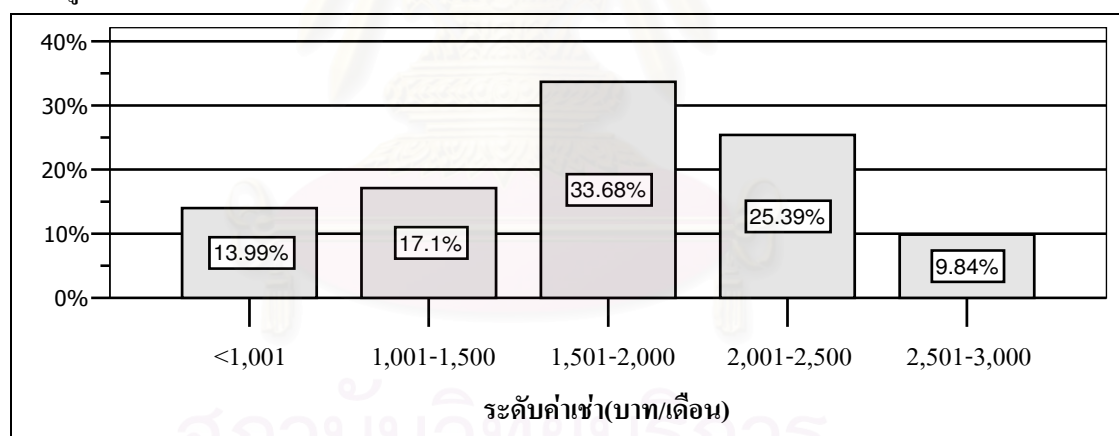
ตารางที่ 4.18 ค่าเช่าที่พักอาศัยจำแนกตามรายได้ครัวเรือน

รายได้ครัวเรือน (บาท)		ค่าเช่า (บาท)					รวม
		<1,001	1,001-1,500	1,501-2,000	2,001-2,500	2,501-3,000	
1. <6,001	จำนวน (ตัวอย่าง)	10	3	3	1	0	17
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>37.0%</b>	9.1%	4.6%	2.0%	0.0%	8.8%
2. 6,001-10,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	7	10	14	8	0	39
	% ในแต่ละคอลัมน์	25.9%	<b>30.3%</b>	21.5%	16.3%	0.0%	20.2%
3. 10,001-15,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	7	10	19	11	5	52
	% ในแต่ละคอลัมน์	25.9%	<b>30.3%</b>	<b>29.2%</b>	22.4%	<b>26.3%</b>	<b>26.9%</b>

4. 15,001-20,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	6	6	15	2	31
	% ในแต่ละคอลัมน์	7.4%	18.2%	9.2%	<b>30.6%</b>	10.5%	16.1%
5. 20,001-25,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	13	7	5	26
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	3.0%	20.0%	14.3%	<b>26.3%</b>	13.5%
6. 25,001-30,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	2	2	2	3	9
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	6.1%	3.1%	4.1%	15.8%	4.7%
7. 30,001-35,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	4	2	4	10
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	0.0%	6.2%	4.1%	21.1%	5.2%
8. 35,001-45,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	4	1	0	6
	% ในแต่ละคอลัมน์	3.7%	0.0%	6.2%	2.0%	0.0%	3.1%
9. >45,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	0	2	0	3
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	3.0%	0.0%	4.1%	0.0%	1.6%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	27	33	65	49	19	193
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.12 ค่าเช่าที่พักอาศัย



จากแผนภูมิที่ 4.12 ค่าเช่าส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในช่วง 1,501-2,000 บาท/เดือน ร้อยละ 33.68 รองลงมาอยู่ในช่วง 2,000-2,500 บาท/เดือน ร้อยละ 25.39

จากตารางที่ 4.18 เมื่อพิจารณาค่าเช่าที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้ครัวเรือนพบว่า รายจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ครัวเรือน ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างที่จ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยน้อยกว่า 1,001 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 6,001 บาท/เดือน, จ่ายค่าเช่า 1,001-1,500 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 6,001-15,000 บาท/เดือน, จ่ายค่าเช่า 1,501-2,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/

เดือน, จ่ายค่าเช่า 2,001-2,500 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 15,000-20,000 บาท/เดือน,  
จ่ายค่าเช่า 2,500-3,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-25,000 บาท/เดือน

ตารางที่ 4.19 ค่าเช่าที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร		ค่าเช่า (บาท)					รวม
		<1,001	1,001-1,500	1,501-2,000	2,001-2,500	2,501-3,000	
1. บ้านเดี่ยวสองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	10	6	1	18
	% ในแต่ละคอลัมน์	3.7%	0.0%	15.4%	12.2%	5.3%	9.3%
2. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	7	1	1	9
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	0.0%	10.8%	2.0%	5.3%	4.7%
3. ทาวน์เฮาส์สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	10	11	27	9	60
	% ในแต่ละคอลัมน์	11.1%	30.3%	16.9%	<b>55.1%</b>	<b>47.4%</b>	31.1%
4. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	จำนวน (ตัวอย่าง)	23	18	2	2	0	45
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>85.2%</b>	<b>54.5%</b>	3.1%	4.1%	0.0%	23.3%
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	5	26	6	0	37
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	15.2%	<b>40.0%</b>	12.2%	0.0%	19.2%
6. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	9	7	8	24
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	0.0%	13.8%	14.3%	42.1%	12.4%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>65</b>	<b>49</b>	<b>19</b>	<b>193</b>
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.19 เมื่อพิจารณาค่าเช่าที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทอาคารพบว่าค่าเช่าที่พักอาศัยน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน ส่วนใหญ่คือ ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว, ค่าเช่า 1,501-2,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่คือ อพาร์ทเมนต์สองชั้น และค่าเช่า 2,001-3,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่คือทาวน์เฮาส์สองชั้น

#### 4.2.10 เงินออม

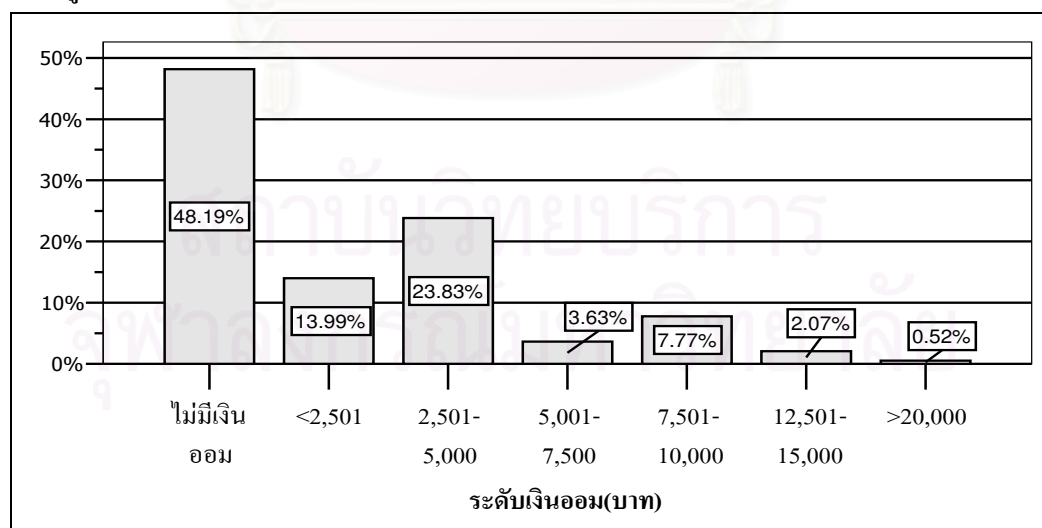
ตารางที่ 4.20 เงินออมจำแนกตามรายได้ครัวเรือน

รายได้ครัวเรือน (บาท)		เงินออม (บาท)						รวม	
		ไม่มี	<2,501	2,501-5,000	5,001-7,500	7,501-10,000	12,501-15,000		>20,000
1. < 6,001	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	4	1	0	0	0	0	17
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>12.9%</b>	14.8%	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.8%

2. 6,001- 10,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	24	9	6	0	0	0	0	39
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>25.8%</b>	<b>33.3%</b>	13.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.2%
3. 10,001- 15,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	29	6	13	2	2	0	0	52
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>31.2%</b>	22.2%	<b>28.3%</b>	28.6%	13.3%	0.0%	0.0%	26.9%
4. 15,001- 20,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	5	12	0	2	0	0	31
	% ในแต่ละคอลัมน์	12.9%	18.5%	26.1%	0.0%	13.3%	0.0%	0.0%	16.1%
5. 20,001- 25,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	6	3	10	3	4	0	0	26
	% ในแต่ละคอลัมน์	6.5%	11.1%	21.7%	<b>42.9%</b>	<b>26.7%</b>	0.0%	0.0%	13.5%
6. 25,001- 30,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	0	1	0	3	0	0	9
	% ในแต่ละคอลัมน์	5.4%	0.0%	2.2%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	4.7%
7. 30,001- 35,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	3	2	2	2	0	10
	% ในแต่ละคอลัมน์	1.1%	0.0%	6.5%	28.6%	13.3%	<b>50.0%</b>	0.0%	5.2%
8. 35,001- 45,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	0	0	0	2	2	0	6
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	13.3%	<b>50.0%</b>	0.0%	3.1%
9. > 45,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	0	0	0	0	0	1	3
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	<b>100.0%</b>	1.6%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	<b>93</b>	<b>27</b>	<b>46</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>193</b>
	% ในแต่ละคอลัมน์	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.13 เงินออม



จากแผนภูมิที่ 4.13 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีเงินออมร้อยละ 48.2 สำหรับกลุ่มที่มีเงินออมส่วนใหญ่มีเงินออม 2,501-5,000 บาท/เดือนร้อยละ 23.8 รองลงมามีเงินอมน้อยกว่า 2,501 บาท/เดือนร้อยละ 13.9

จากตารางที่ 4.20 เมื่อพิจารณาเงินออมของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้ครัวเรือนพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีเงินออมส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน น้อยกว่า 15,000 บาท/เดือน, กลุ่มตัวอย่างที่มีเงินอมน้อยกว่า 2,501 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 6,001-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 33.3, เงินออม 2,501-5,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 28.3, เงินออม 5,001-7,500 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 20,001-25,000 บาท/เดือน ร้อยละ 42.9, เงินออม 7,501-10,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 20,001-25,000 บาท/เดือน ร้อยละ 26.7, เงินออม 12,501-15,000 บาท/เดือน มีรายได้ครัวเรือน 30,001-45,000 บาท/เดือน, เงินออมมากกว่า 20,000 บาท/เดือน ทั้งหมดมีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 45,001 บาท/เดือน



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

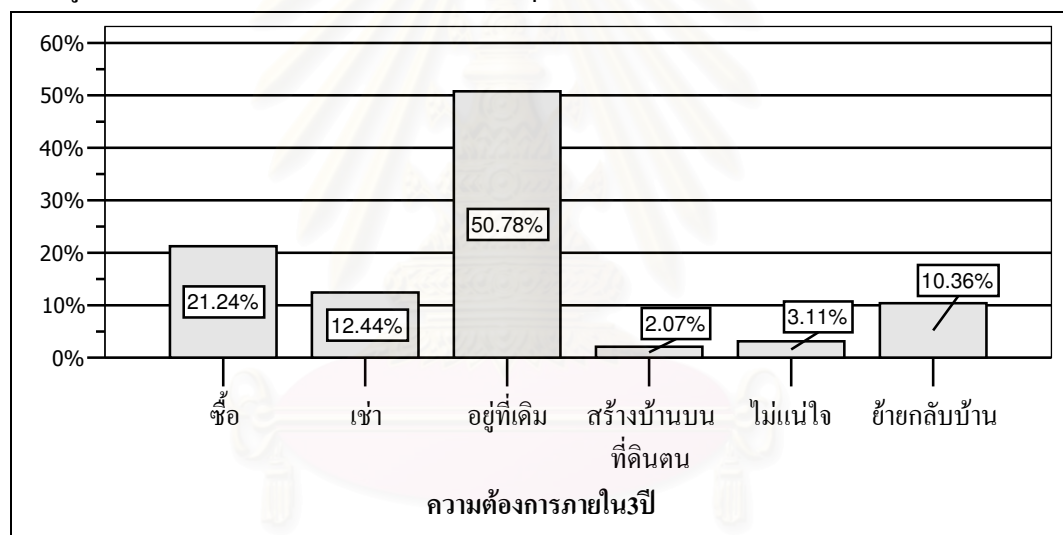
#### 4.3 ความต้องการและลักษณะที่พักอาศัยที่พึงพอใจ

ตารางที่ 4.21 ความต้องการที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ความต้องการ	จำนวน (ตัวอย่าง)	ร้อยละ
1. ซื้อที่พักอาศัย	41	21.1
2. เช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่	24	12.4
3. พักที่เดิมต่อไป	98	50.8
4. สร้างบ้านใหม่บนที่ดินตน	4	2.1
5. ไม่แน่ใจ	6	3.1
6. ย้ายกลับบ้าน	20	10.4
รวม	193	100.0

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.14 ความต้องการที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง



จากตารางที่ 4.21 ความต้องการที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างประกอบด้วย พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการพักที่เดิมร้อยละ 50.8 รองลงมาคือ ต้องการซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเองร้อยละ 21.2, ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 12.4, ย้ายกลับบ้านร้อยละ 10.4, ไม่แน่ใจร้อยละ 3.1 และสร้างบ้านใหม่บนที่ดินตนร้อยละ 2.1

ในการศึกษาส่วนนี้จะพิจารณาถึงความต้องการซื้อที่พักอาศัย และความต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่เป็นหลัก เพื่อที่จะนำข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อทราบถึงแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยในอนาคต

ตารางที่ 4.22 เหตุผลที่เช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่

	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง ที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ (24 ตัวอย่าง)	ร้อยละภายในกลุ่มเหตุผล ที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ค่าเช่าแพง	33.3	8	24.2
2. ครอบครัวขยาย/แต่งงาน	25.0	6	18.2
3. พื้นที่ใช้สอยคับแคบ	29.2	7	21.2
4. ย้ายที่อยู่	12.5	3	9.1
5. มีการก่อสร้างอาคารใหม่	25.0	6	18.2
6. อื่นๆ	12.5	3	9.1
<b>รวม</b>	<b>137.5</b>	<b>33</b>	<b>100.0</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.22 เหตุผลที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่คือ ค่าเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันแพงร้อยละ 33.3, พื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยในปัจจุบันคับแคบร้อยละ 29.2, แต่งาน/ครอบครัวขยายร้อยละ 25 และต้องย้ายออกเนื่องจากมีการก่อสร้างอาคารใหม่ร้อยละ 25

ตารางที่ 4.23 เหตุผลที่เช่าที่พักอาศัยแห่งเดิมต่อไป

	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง ที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยเดิม (98 ตัวอย่าง)	ร้อยละภายในกลุ่มเหตุผล ที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่	
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. เศรษฐกิจ/ไม่มีเงิน	17.3	17	13.2%
2. ใกล้เคียงอำนวยความสะดวก	38.8	38	29.5%
3. มีบ้านอยู่แล้ว	22.4	22	17.1%
4. ใกล้ที่ทำงาน	33.7	33	25.6%
5. ปลอดภัย/เพื่อนบ้านดี	3.1	3	2.3%
6. เงียบสงบ	9.2	9	7.0%
7. อื่นๆ	7.1	7	5.4%
<b>รวม</b>	<b>131.6</b>	<b>129</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์



จากตารางที่ 4.23 เหตุผลที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเช่าที่พักอาศัยเดิมต่อไปคือ ใกล้เคียงอำนวยความสะดวก เช่น มีรถรับส่งผ่าน, ใกล้ตลาด เป็นต้นร้อยละ 38.8, ใกล้ที่ทำงานร้อยละ 33.7, มีบ้านอยู่แล้วร้อยละ 22.4, เหตุผลด้านเศรษฐกิจหรือไม่มีเงินร้อยละ 17.3

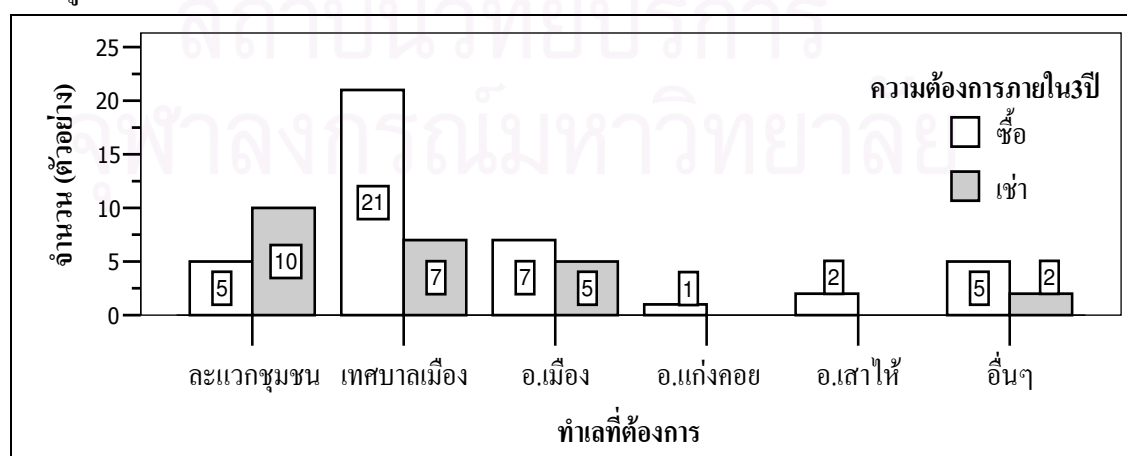
### 4.3.1 ทำเลที่ต้องการ

ตารางที่ 4.24 ทำเลที่ต้องการ

ทำเลที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. สะพานชุมชนเสือบ	จำนวน(ตัวอย่าง)	5	10	15
	%ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	41.7%	23.1%
2. เทศบาลเมือง	จำนวน(ตัวอย่าง)	21	7	28
	%ในแต่ละคอลัมน์	51.2%	29.2%	43.1%
3. อ.เมือง	จำนวน(ตัวอย่าง)	7	5	12
	%ในแต่ละคอลัมน์	17.1%	20.8%	18.5%
4. อ.แก่งคอย	จำนวน(ตัวอย่าง)	1	0	1
	%ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	0%	3.1%
5. อ.เสาไห้	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	0	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0%	3.1%
6. อื่นๆ	จำนวน(ตัวอย่าง)	5	2	7
	%ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	8.3%	10.8%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100%	100%	100%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.15 ทำเลที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.24 ทำเลที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการซื้อ ส่วนใหญ่อยู่บริเวณเขตเทศบาลเมืองร้อยละ 51.2 รองลงมาคือ เขตอำเภอเมืองจำนวนร้อยละ 17.1 สำหรับทำเลที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเช่า ส่วนใหญ่ต้องการเช่าบริเวณละแวกชุมชนเสื่อขบร้อยละ 41.7 รองลงมาคือเทศบาลเมืองร้อยละ 29.2 และอำเภอเมืองร้อยละ 20.8

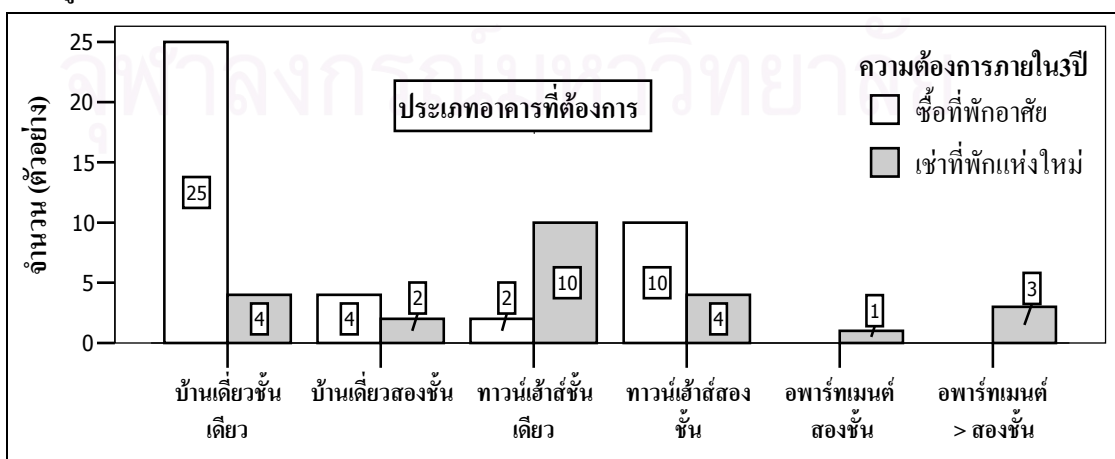
### 4.3.2 ประเภทอาคารที่ต้องการ

ตารางที่ 4.25 ประเภทอาคารที่ต้องการ

ประเภทอาคารที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	จำนวน(ตัวอย่าง)	25	4	29
	%ในแต่ละคอลัมน์	61.0%	16.7%	44.6%
2. บ้านเดี่ยวสองชั้น	จำนวน(ตัวอย่าง)	4	2	6
	%ในแต่ละคอลัมน์	9.8%	8.3%	9.2%
3. ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	10	12
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	41.7%	18.5%
4. ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น	จำนวน(ตัวอย่าง)	10	4	14
	%ในแต่ละคอลัมน์	24.4%	16.7%	21.5%
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	1	1
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	4.2%	1.5%
6. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	3	3
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	12.5%	4.6%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100%	100%	100%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.16 ประเภทอาคารที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.25 ประเภทอาคารที่กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการซื้อ ส่วนใหญ่ คือ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 61.0 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 24.4 และบ้านเดี่ยวสองชั้นร้อยละ 9.8 สำหรับ ประเภทอาคารที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเช่าส่วนใหญ่ คือ ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 41.7 รองลงมา คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว และทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 16.7

โดยรายละเอียดความต้องการและลักษณะที่พักอาศัยที่พึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยและเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่มีดังนี้

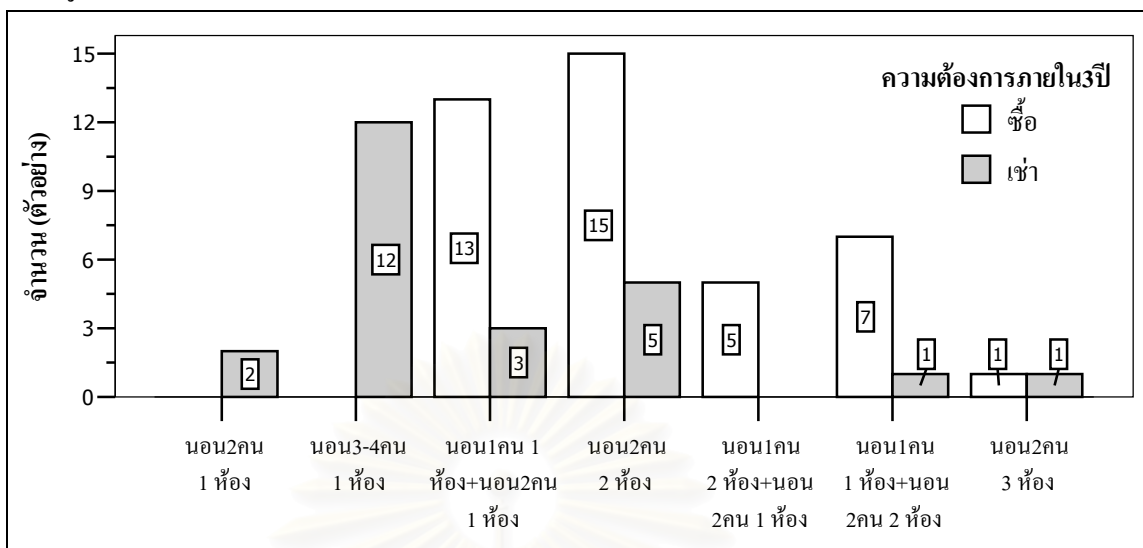
#### 4.3.3 จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ

ตารางที่ 4.26 จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ

จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. ขนาดนอน 2 คน 1 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	2	<b>2</b>
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	8.3%	3.1%
2. ขนาดนอน 3-4 คน 1 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	12	12
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	<b>50.0%</b>	18.5%
3. ขนาดนอน 1 คน 1 ห้อง+ ขนาดนอน 2 คน 1 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	13	3	16
	%ในแต่ละคอลัมน์	<b>31.7%</b>	12.5%	24.6%
4. ขนาดนอน 2 คน 2 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	15	5	20
	%ในแต่ละคอลัมน์	<b>36.6%</b>	<b>20.8%</b>	30.8%
5. ขนาดนอน 1 คน 2 ห้อง+ ขนาดนอน 2 คน 1 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	5	0	5
	%ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	0%	7.7%
6. ขนาดนอน 1 คน 1 ห้อง+ ขนาดนอน 2 คน 2 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	7	1	8
	%ในแต่ละคอลัมน์	17.1%	4.2%	12.3%
7. ขนาดนอน 2 คน 3 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	1	1	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	4.2%	3.1%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	<b>41</b>	<b>24</b>	<b>65</b>
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.17 จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.26 จำนวนห้องนอนที่กลุ่มตัวอย่างต้องการซื้อส่วนใหญ่ต้องการบ้าน 2 ห้องนอนร้อยละ 68.3 โดยแบ่งเป็น ห้องนอนขนาดนอนสองคน 2 ห้องร้อยละ 36.6 และห้องนอนขนาดนอนสองคน 1 ห้อง กับห้องนอนขนาดนอนหนึ่งคนอีก 1 ห้องร้อยละ 31.7 สำหรับผู้ที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการเช่าที่พักอาศัยที่มี 1 ห้องนอนขนาดห้องสามารถนอนสามถึงสี่คนร้อยละ 50.0 รองลงมาคือห้องนอนขนาดนอนสองคน 2 ห้อง ร้อยละ 20.8

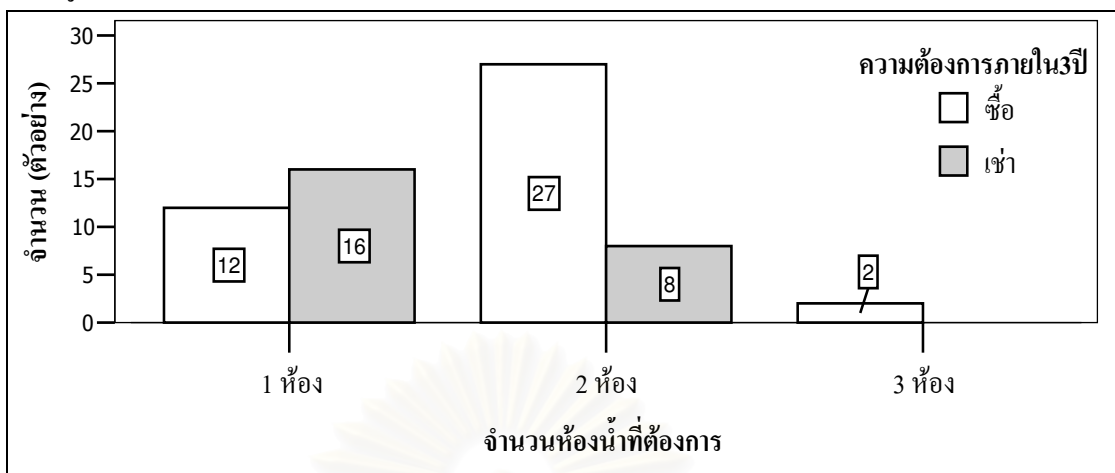
#### 4.3.4 จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ

ตารางที่ 4.27 จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ

จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. 1 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	12	16	28
	%ในแต่ละคอลัมน์	29.3%	66.7%	43.1%
2. 2 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	27	8	35
	%ในแต่ละคอลัมน์	65.9%	33.3%	53.8%
3. 3 ห้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	0	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0%	3.1%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.18 จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.27 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการห้องน้ำจำนวน 2 ห้องร้อยละ 65.9 รองลงมาคือ ห้องน้ำจำนวน 1 ห้องร้อยละ 29.3

สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการห้องน้ำจำนวน 1 ห้องร้อยละ 66.7 รองลงมาคือ ห้องน้ำจำนวน 2 ห้องร้อยละ 33.3

#### 4.3.5 ห้องครัวที่ต้องการ

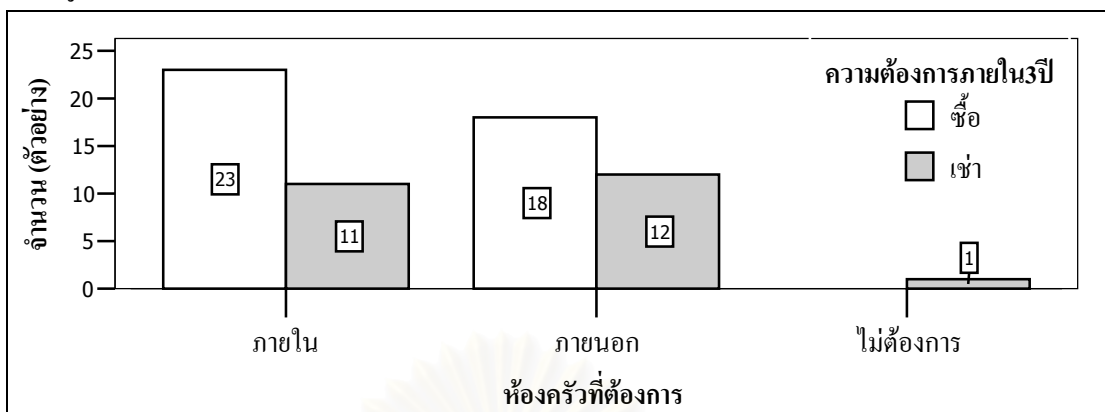
ตารางที่ 4.28 ห้องครัวที่ต้องการ

ห้องครัวที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. ภายใน	จำนวน(ตัวอย่าง)	23	11	34
	%ในแต่ละคอลัมน์	56.1%	45.8%	52.3%
2. ภายนอก	จำนวน(ตัวอย่าง)	18	12	30
	%ในแต่ละคอลัมน์	43.9%	50.0%	46.2%
3. ไม่ต้องการ	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	1	1
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	4.2%	1.5%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.28 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการห้องครัวภายใน ร้อยละ 56.1 และห้องครัวภายนอกร้อยละ 43.9 สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการห้องครัวภายนอกร้อยละ 50.0 และห้องครัวภายในร้อยละ 45.8

แผนภูมิที่ 4.19 ห้องครัวที่ต้องการ



#### 4.3.6 ห้องเก็บของที่ต้องการ

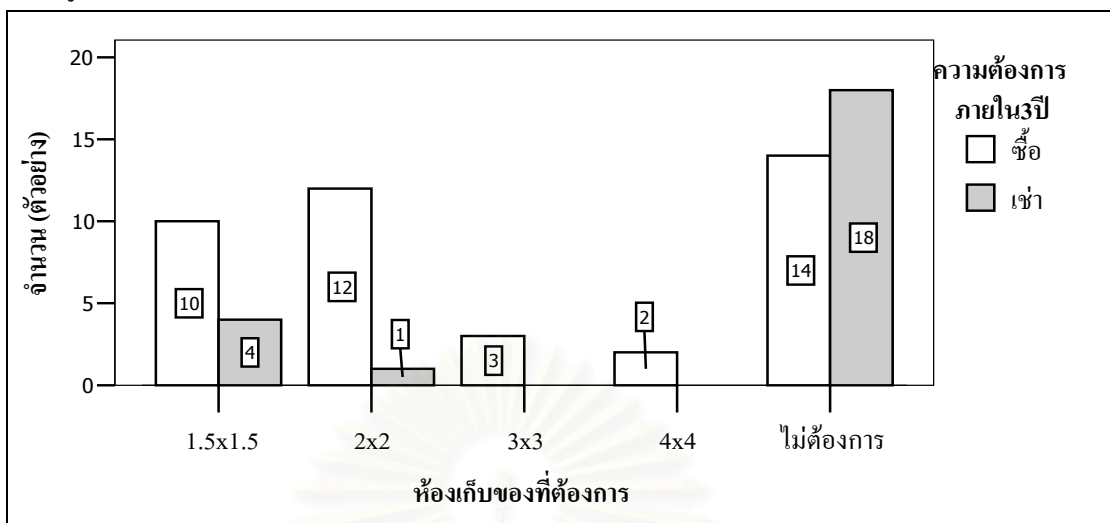
ตารางที่ 4.29 ห้องเก็บของที่ต้องการ

ห้องเก็บของที่ต้องการ (ม. x ม.)		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. 1.5x1.5	จำนวน(ตัวอย่าง)	10	4	14
	%ในแต่ละคอลัมน์	24.4%	17.4%	21.9%
2. 2x2	จำนวน(ตัวอย่าง)	12	1	13
	%ในแต่ละคอลัมน์	29.3%	4.3%	20.3%
3. 3x3	จำนวน(ตัวอย่าง)	3	0	3
	%ในแต่ละคอลัมน์	7.3%	0%	4.7%
4. 4x4	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	0	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0%	3.1%
5. ไม่ต้องการ	จำนวน(ตัวอย่าง)	14	18	32
	%ในแต่ละคอลัมน์	34.1%	78.3%	50.0%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	23	64
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.29 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการห้องเก็บของร้อยละ 65.9 โดยส่วนใหญ่ ต้องการห้องเก็บของขนาด 2x2 เมตร ร้อยละ 29.3 และขนาด 1.5x1.5 เมตร ร้อยละ 24.4 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ไม่ต้องการห้องเก็บของเท่ากับ ต้องการให้มีห้องเก็บของ โดยห้องเก็บของที่ต้องการมีขนาด 1.5x1.5 เมตร ร้อยละ 21.9 และขนาด 2x2 เมตร ร้อยละ 20.3

แผนภูมิที่ 4.20 ห้องเก็บของที่ต้องการ



#### 4.3.7 พื้นที่จอดรถที่ต้องการ

ตารางที่ 4.30 พื้นที่จอดรถที่ต้องการ

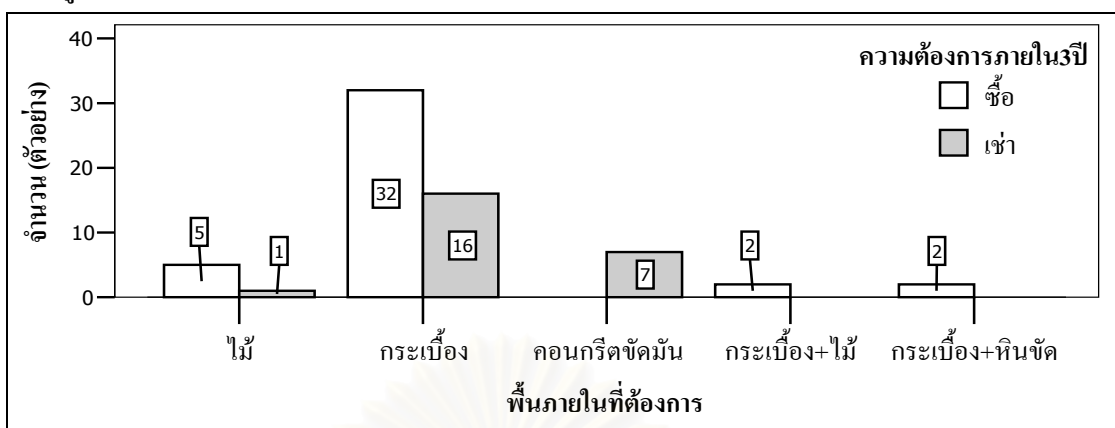
พื้นที่จอดรถที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักออาศัย	เช่าที่พักรั้วใหม่	
1. 1 คัน	จำนวน(ตัวอย่าง)	31	12	43
	%ในแต่ละคอลัมน์	75.6%	50.0%	66.2%
2. 2 คัน	จำนวน(ตัวอย่าง)	10	0	10
	%ในแต่ละคอลัมน์	24.4%	0%	15.4%
3. ไม่ต้องการ	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	12	12
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	50.0%	18.5%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.30 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักออาศัย ทุกคนต้องการที่จอดรถโดยส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่จอดรถจำนวน 1 คัน ร้อยละ 75.6

สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักรั้วใหม่ ต้องการให้มีพื้นที่จอดรถจำนวน 1 คัน ร้อยละ 50.0 เป็นสัดส่วนเท่ากับไม่ต้องการพื้นที่จอดรถ

แผนภูมิที่ 4.21 พื้นที่จอดรถที่ต้องการ



#### 4.3.8 วัสดุพื้นภายในที่ต้องการ

ตารางที่ 4.31 วัสดุพื้นภายในที่ต้องการ

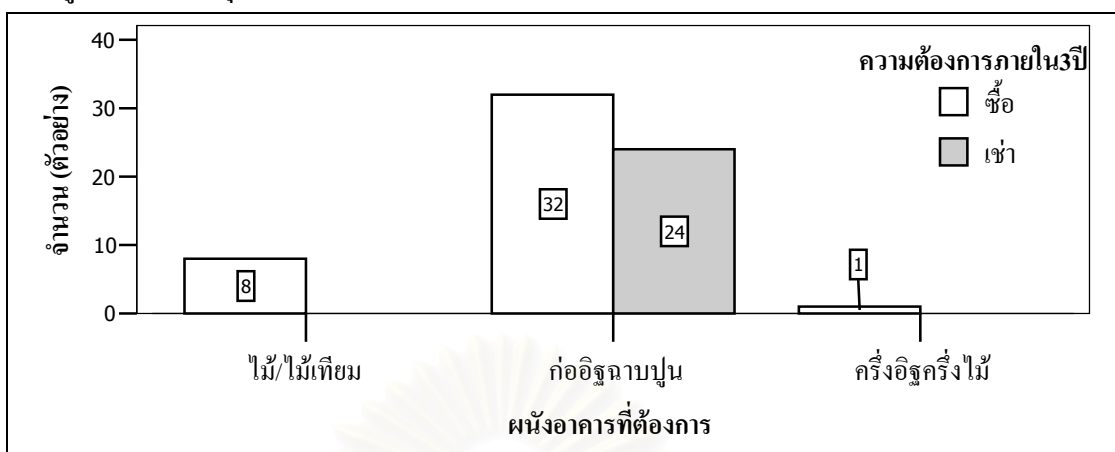
วัสดุพื้นภายในที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่פקอาศัย	เช่าที่פקแห่งใหม่	
1. ไม้	จำนวน(ตัวอย่าง)	5	1	6
	%ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	4.2%	9.2%
2. กระเบื้อง	จำนวน(ตัวอย่าง)	32	16	48
	%ในแต่ละคอลัมน์	<b>78.0%</b>	<b>66.7%</b>	73.8%
3. คอนกรีตขัดมัน	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	7	7
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	29.2%	10.8%
4. กระเบื้อง+ไม้	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	0	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0%	3.1%
5. กระเบื้อง+หินขัด	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	0	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0%	3.1%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	<b>41</b>	<b>24</b>	<b>65</b>
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.31 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่פקอาศัยไม่ต้องการพื้นคอนกรีตขัดมัน โดยส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่ภายในปูกระเบื้องร้อยละ 78.0 รองลงมาต้องการพื้นไม้ร้อยละ 12.2 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่פקอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่ภายในปูกระเบื้องร้อยละ 66.7 รองลงมาต้องการพื้นคอนกรีตขัดมันร้อยละ 29.2



แผนภูมิที่ 4.22 วัสดุพื้นภายในที่ต้องการ



### 4.3.9 วัสดุผนังอาคารที่ต้องการ

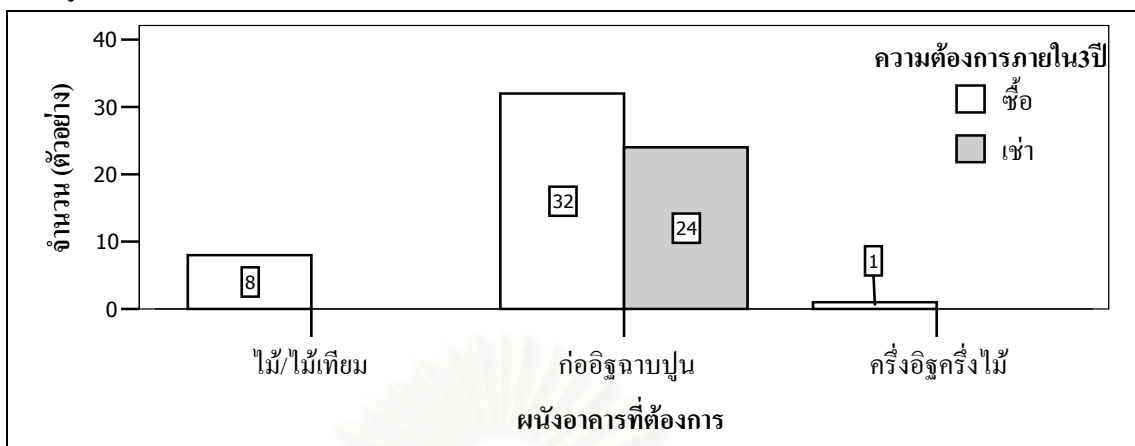
ตารางที่ 4.32 วัสดุผนังอาคารที่ต้องการ

วัสดุผนังอาคารที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื่อที่פקอาศัย	เซ้าที่פקแห่งใหม่	
1. ไม่/ไม่เทียบ	จำนวน(ตัวอย่าง)	8	0	8
	%ในแต่ละคอลัมน์	19.5%	0%	12.3%
2. ก่ออิฐฉาบปูน	จำนวน(ตัวอย่าง)	32	24	56
	%ในแต่ละคอลัมน์	78.0%	100.0%	86.2%
3. ครึ่งอิฐครึ่งไม้	จำนวน(ตัวอย่าง)	1	0	1
	%ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	0%	1.5%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.32 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื่อที่פקอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการผนังก่ออิฐฉาบปูน ร้อยละ 78 รองลงมาต้องการผนังไม่/ไม่เทียบ ร้อยละ 19.5 สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเซ้าที่פקอาศัยแห่งใหม่ ทั้งหมดต้องการผนังก่ออิฐฉาบปูน

แผนภูมิที่ 4.23 ผนังอาคารที่ต้องการ



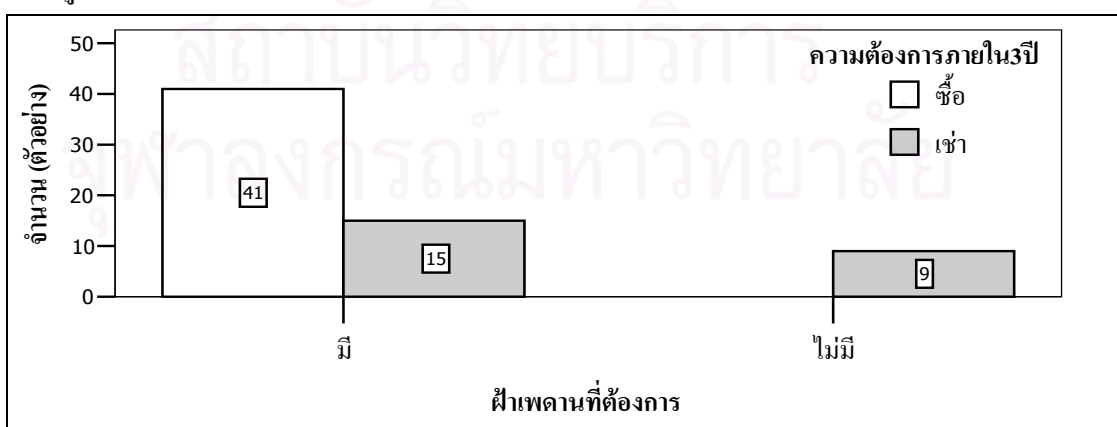
## 4.3.10 ฝ้าเพดานที่ต้องการ

ตารางที่ 4.33 ฝ้าเพดานที่ต้องการ

ฝ้าเพดานที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซ่อมที่ปกอาศัย	เช่าที่ปักแห่งใหม่	
1. มี	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	15	56
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	62.5%	86.2%
2. ไม่มี	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	9	9
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	37.5%	13.8%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.14 ฝ้าเพดานที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.33 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ทั้งหมดต้องการที่พักอาศัยที่มีฝ้าเพดานสำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการฝ้าเพดานร้อยละ 62.5 และไม่ต้องการร้อยละ 37.5

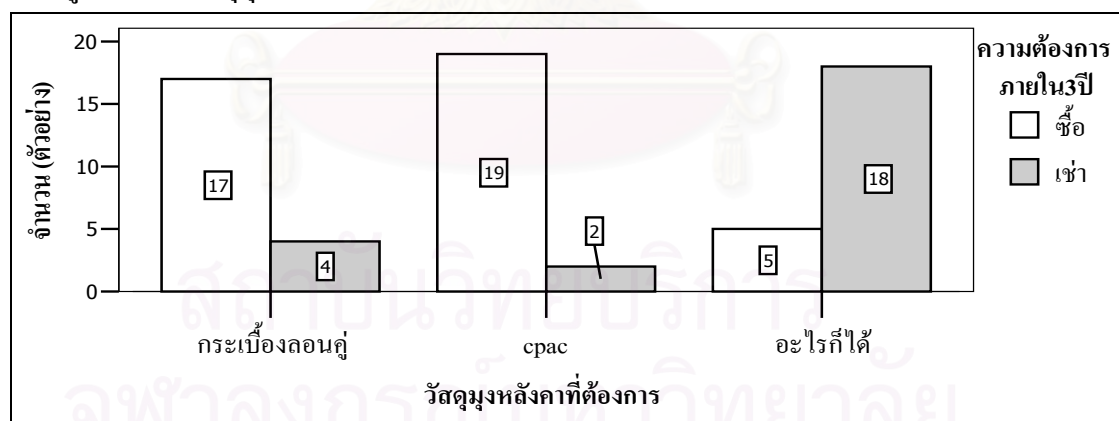
#### 4.3.11 วัสดุผนังหลังคาที่ต้องการ

ตารางที่ 4.34 วัสดุผนังหลังคาที่ต้องการ

วัสดุผนังหลังคาที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. กระเบื้องลอนคู่	จำนวน(ตัวอย่าง)	17	4	21
	%ในแต่ละคอลัมน์	41.5%	16.7%	32.3%
2. ซีแพค	จำนวน(ตัวอย่าง)	19	2	21
	%ในแต่ละคอลัมน์	46.3%	8.3%	32.3%
3. อะไร์ก็ได้	จำนวน(ตัวอย่าง)	5	18	23
	%ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	75.0%	35.4%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.15 วัสดุผนังหลังคาที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.34 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการหลังคามุงกระเบื้องซีแพคร้อยละ 46.3 รองลงมาต้องการหลังคามุงกระเบื้องลอนคู้อยู่ร้อยละ 41.5 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่คิดว่าวัสดุผนังหลังคาเป็นอะไร์ก็ได้ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ร้อยละ 75.0 รองลงมาต้องการหลังคามุงกระเบื้องลอนคู้อยู่ร้อยละ 16.7

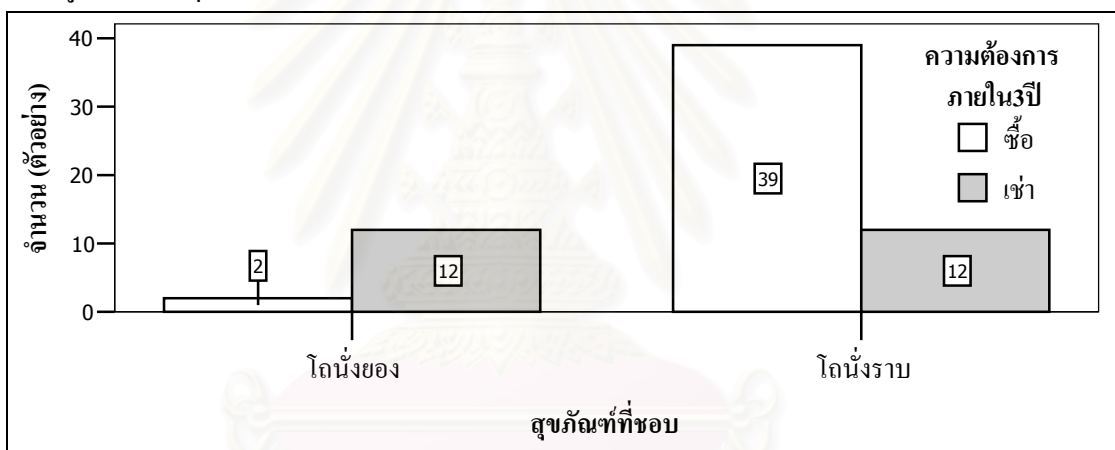
#### 4.3.12 สุขภัณฑ์ที่ต้องการ

ตารางที่ 4.35 สุขภัณฑ์ที่ต้องการ

สุขภัณฑ์ที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่פקอาศัย	เช่าที่פקแห่งใหม่	
1. โถนั่งยอง	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	12	14
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	50.0%	21.5%
2. โถนั่งราบ	จำนวน(ตัวอย่าง)	39	12	51
	%ในแต่ละคอลัมน์	95.1%	50.0%	78.5%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.16 สุขภัณฑ์ที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.35 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่פקอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการสุขภัณฑ์เป็น โถนั่งราบร้อยละ 95.1 และต้องการ โถนั่งยองร้อยละ 4.9 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่פקอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการสุขภัณฑ์เป็น โถนั่งราบเท่ากับต้องการสุขภัณฑ์เป็น โถนั่งยองร้อยละ 50.0

#### 4.3.13 ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ

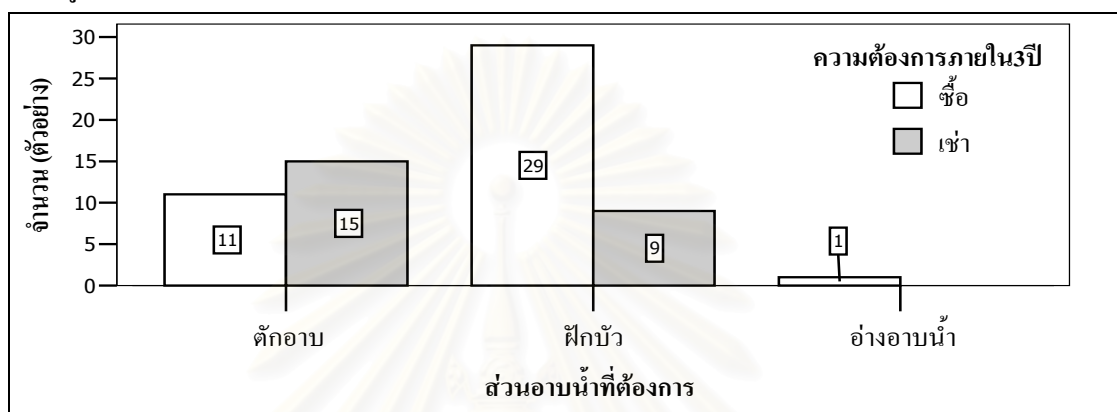
ตารางที่ 4.36 ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ

ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่פקอาศัย	เช่าที่פקแห่งใหม่	
1. ตักอาบ	จำนวน(ตัวอย่าง)	11	15	26
	%ในแต่ละคอลัมน์	26.8%	62.5%	40.0%
2. ฝักบัว	จำนวน(ตัวอย่าง)	29	9	38
	%ในแต่ละคอลัมน์	70.7%	37.5%	58.5%

3. อ่างอาบน้ำ	จำนวน(ตัวอย่าง)	1	0	1
	%ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	0%	1.5%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.17 ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.36 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่פקอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการส่วนอาบน้ำเป็นฝักบัวร้อยละ 70.0 รองลงมาต้องการแบบตักอาบร้อยละ 26.8 และต้องการอ่างอาบน้ำร้อยละ 2.4 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่פקอาศัยแห่งใหม่ไม่ต้องการส่วนอาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ โดยส่วนใหญ่ต้องการส่วนอาบน้ำแบบตักอาบร้อยละ 62.5

#### 4.3.14 สีหลังคาที่ต้องการ

ตารางที่ 4.37 สีหลังคาที่ต้องการ

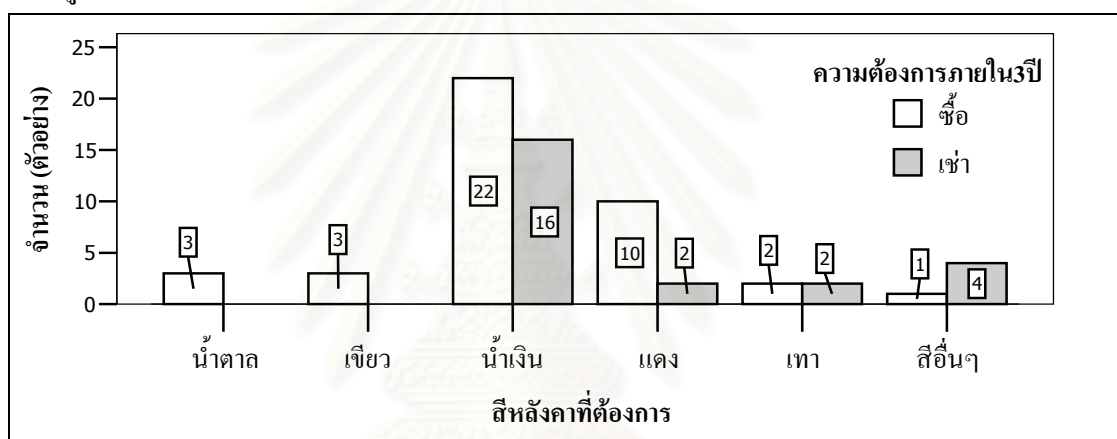
สีหลังคาที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่פקอาศัย	เช่าที่פקแห่งใหม่	
1. น้ำตาล	จำนวน(ตัวอย่าง)	3	0	3
	%ในแต่ละคอลัมน์	7.3%	0%	4.6%
2. เขียว	จำนวน(ตัวอย่าง)	3	0	3
	%ในแต่ละคอลัมน์	7.3%	0%	4.6%
3. น้ำเงิน	จำนวน(ตัวอย่าง)	22	16	38
	%ในแต่ละคอลัมน์	53.7%	66.7%	58.5%
4. แดง	จำนวน(ตัวอย่าง)	10	2	12
	%ในแต่ละคอลัมน์	22.4%	8.3%	18.5%
5. เทา	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	2	4
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	8.3%	6.2%

6. อื่นๆ	จำนวน(ตัวอย่าง)	1	4	5
	%ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	16.7%	7.7%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.37 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการหลังคาสีน้ำเงินร้อยละ 53.7 รองลงมาต้องการหลังคาสีแดงร้อยละ 24.4 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ส่วนใหญ่ต้องการหลังคาสีน้ำเงินร้อยละ 66.7

แผนภูมิที่ 4.18 สีหลังคาที่ต้องการ



#### 4.3.15 สีภายนอกที่ต้องการ

ตารางที่ 4.38 สีภายนอกที่ต้องการ

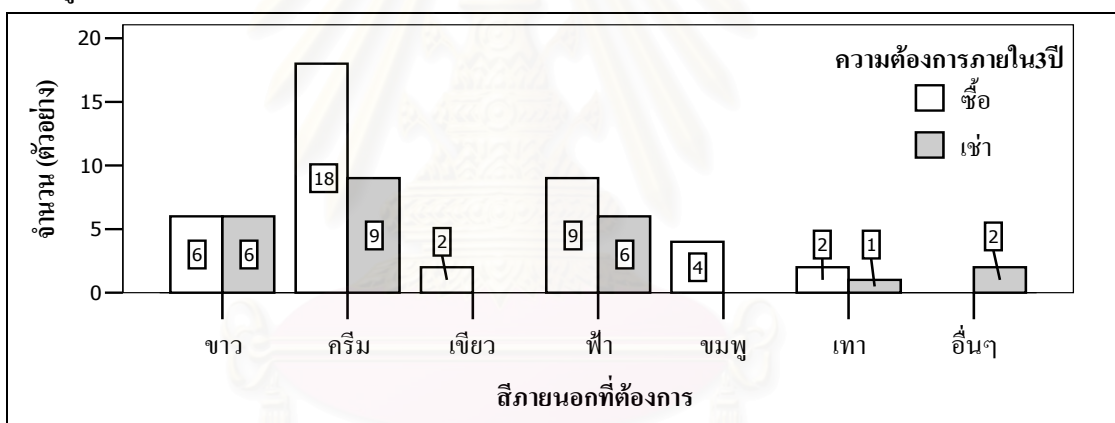
สีภายนอกที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. ขาว	จำนวน(ตัวอย่าง)	6	6	12
	%ในแต่ละคอลัมน์	14.6%	25.0%	18.5%
2. ครีมน้ำเงิน	จำนวน(ตัวอย่าง)	18	9	27
	%ในแต่ละคอลัมน์	43.9%	37.5%	41.5%
3. เขียว	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	0	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0%	3.1%
4. ฟ้า	จำนวน(ตัวอย่าง)	9	6	15
	%ในแต่ละคอลัมน์	22.0%	25.0%	23.1%
5. ชมพู	จำนวน(ตัวอย่าง)	4	0	4
	%ในแต่ละคอลัมน์	9.8%	0%	6.2%

6. เทา	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	1	3
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	4.2%	4.6%
7. อื่นๆ	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	2	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	8.3%	3.1%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	41	24	65
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.45 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการทาสีภายนอกสีครีมร้อยละ 37.5 รองลงมาต้องการทาสีฟ้าร้อยละ 22.0 และสีขาวร้อยละ 14.6 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการทาสีภายนอกสีครีมร้อยละ 43.9 รองลงมาต้องการทาสีฟ้าและสีขาวร้อยละ 25.0

แผนภูมิที่ 4.19 สีภายนอกที่ต้องการ



#### 4.3.16 สีภายในที่ต้องการ

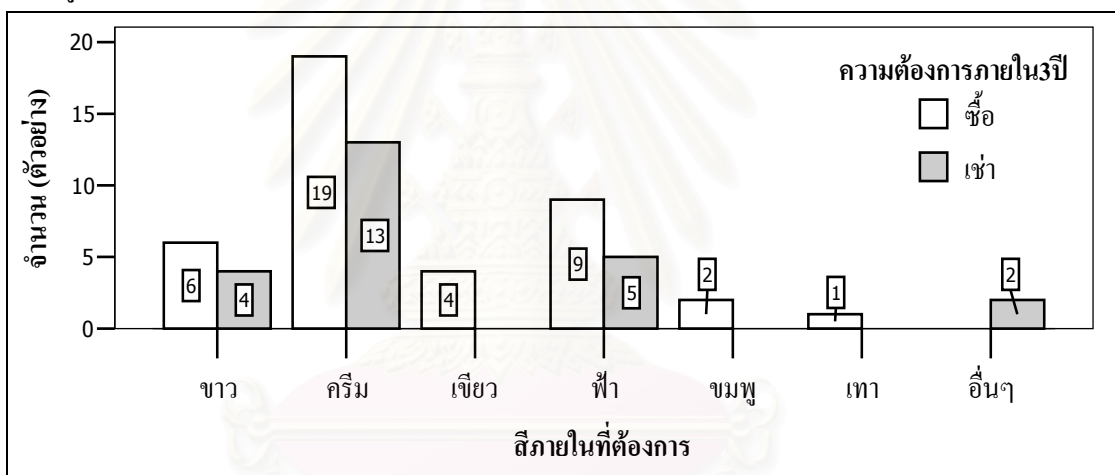
ตารางที่ 4.39 สีภายในที่ต้องการ

สีภายในที่ต้องการ		ความต้องการภายใน 3 ปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. ขาว	จำนวน(ตัวอย่าง)	6	4	10
	%ในแต่ละคอลัมน์	14.6%	16.7%	15.4%
2. ครีม	จำนวน(ตัวอย่าง)	19	13	32
	%ในแต่ละคอลัมน์	46.3%	54.2%	49.2%
3. เขียว	จำนวน(ตัวอย่าง)	4	0	4
	%ในแต่ละคอลัมน์	9.8%	0%	6.2%

4. ฟ้าย	จำนวน(ตัวอย่าง)	9	5	14
	%ในแต่ละคอลัมน์	<b>22.0%</b>	<b>20.8%</b>	21.5%
5. ชมพู	จำนวน(ตัวอย่าง)	2	0	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0%	3.1%
6. เทา	จำนวน(ตัวอย่าง)	1	0	1
	%ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	0%	1.5%
7. อื่นๆ	จำนวน(ตัวอย่าง)	0	2	2
	%ในแต่ละคอลัมน์	0%	8.3%	3.1%
รวม	จำนวน(ตัวอย่าง)	<b>41</b>	<b>24</b>	<b>65</b>
	%ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 4.20 สีภายในที่ต้องการ



จากตารางที่ 4.39 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการทาสีภายในสีครีม ร้อยละ 46.3 รองลงมาต้องการทาสีฟ้ายร้อยละ 22.0 และสีขาวร้อยละ 14.6 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการทาสีภายในสีครีมร้อยละ 54.2 รองลงมาต้องการทาสีฟ้ายร้อยละ 21.5 และสีขาวร้อยละ 15.4



## บทที่ 5

### แนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัย

อุปสงค์ด้านที่พักอาศัย หมายถึง ความต้องการของผู้พักอาศัยที่มีความประสงค์จะพักอาศัย โดยไม่มีการบังคับ เต็มใจและสามารถจ่ายค่าสินค้าและบริการด้านที่พักอาศัย ตามจำนวนที่ต้องการ ณ เวลานั้นๆ ได้ ซึ่งสามารถจำแนกได้เป็น 5 องค์ประกอบคือ มีความต้องการที่พักอาศัย, มีความพึงพอใจ, มีความสามารถในการจ่าย, จำนวนเท่าไรที่ต้องการ และระยะเวลาที่ต้องการ ซึ่งในบทนี้จะวิเคราะห์ดังนี้

5.1 ความต้องการที่พักอาศัย ประกอบด้วย ความต้องการซื้อที่พักอาศัยหรือเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่

5.2 มีความพึงพอใจหรือเต็มใจที่จะซื้อหรือเช่า ประกอบด้วย ทำเลที่ต้องการ ประเภทอาคารที่ต้องการ จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ ห้องครัวที่ต้องการ ห้องเก็บของที่ต้องการ พื้นที่จอดรถที่ต้องการ วัสดุพื้นภายในที่ต้องการ วัสดุผนังอาคารที่ต้องการ ฝ้าเพดานที่ต้องการ วัสดุมุงหลังคาที่ต้องการ สุขภัณฑ์ที่ต้องการ ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ สีหลังคาที่ต้องการ สีภายนอกที่ต้องการ และสีภายในที่ต้องการ

5.3 มีความสามารถในการจ่าย ประกอบด้วย ระดับราคาที่พักอาศัยที่ผู้ที่ต้องการจะซื้อที่พักอาศัยสามารถจ่ายได้ ระดับค่าเช่าที่ผู้ที่ต้องการจะเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่สามารถจ่ายได้

5.4 จำนวนต้องการภายในระยะเวลา 3 ปี ประกอบด้วย ทำเล ประเภทอาคาร และระดับราคา

#### 5.1. ความต้องการที่พักอาศัย

##### 5.1.1 ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่พักอาศัย

เพื่อทดสอบว่าปัจจัยทั้งสองนั้นมีความเป็นอิสระต่อกันหรือไม่ โดยมีข้อสมมุติฐานทางสถิติ ดังนี้

1) ตั้งสมมุติฐาน  $H_0$  : ปัจจัยทั้งสองไม่มีความสัมพันธ์ต่อกัน

$H_1$  : ปัจจัยทั้งสองมีความสัมพันธ์กัน

2)  $\alpha = 0.05$

3) Degree of Freedom (d.f.) = (r-1)(c-1)

คำนวณค่า  $\chi^2 =$  เท่าไร

4) Critical Region  $\chi^2$  d.f., 95 = เท่าไร

5) ถ้า Critical Region หรือ Asymp. Sig.(2-sided) ที่คำนวณได้น้อยกว่า 0.05 จึงยอมรับ  $H_0$  คือ ปัจจัยทั้งสองเป็นไม่มีความสัมพันธ์ต่อกัน แต่ถ้า Critical Region หรือ Asymp. Sig.(2-sided) มากกว่า  $\chi^2$  d.f.,95 จึงปฏิเสธ  $H_0$  และยอมรับ  $H_1$  คือ ปัจจัยทั้งสองมีความสัมพันธ์กัน

ในการทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัยจะพิจารณาเป็นกรณีๆ ดังต่อไปนี้

1) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างประเภทอาคารในปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัย

ประเภทอาคาร * ความต้องการภายใน3ปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	27.091	10	.003

ค่า Critical Region เท่ากับ 0.003 มีค่าน้อยกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่าปฏิเสธ  $H_0$  นั่นคือ ประเภทอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

2) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบหน่วยพักอาศัยและความต้องการที่พักอาศัย

รูปแบบหน่วยพักอาศัย * ความต้องการภายใน3ปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	13.422	6	.087

ค่า Critical Region เท่ากับ 0.087 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่าปฏิเสธ  $H_0$  นั่นคือรูปแบบหน่วยพักอาศัยไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

3) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยต่อคนและความต้องการที่พักอาศัย

พื้นที่ใช้สอยต่อคน (ตร.ม.) * ความต้องการภายใน3ปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	14.812	10	.139

ค่า Critical Region เท่ากับ 0.139 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่ายอมรับ  $H_0$  นั่นคือพื้นที่ใช้สอยต่อคนไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

4) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างเพศและความต้องการที่พักอาศัย

เพศ * ความต้องการภายใน3ปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2.364	2	.307

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.307 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่ายอมรับ  $H_0$  นั่นคือเพศไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

5) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุและความต้องการที่พักอาศัย

อายุ (ปี) * ความต้องการภายใน3ปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	26.705	8	.001

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.001 มีค่าน้อยกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่าปฏิเสธ  $H_0$  นั่นคืออายุมีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

6) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพและความต้องการที่พักอาศัย

สถานภาพ * ความต้องการภายใน3ปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.454	4	.485

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.485 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่ายอมรับ  $H_0$  นั่นคือสถานภาพไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

7) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาและความต้องการที่พักอาศัย

ระดับการศึกษา * ความต้องการภายใน3ปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	22.890	12	.029

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.029 มีค่าน้อยกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่าปฏิเสธ  $H_0$  นั่นคือระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

8) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างภูมิลำเนาเดิมและความต้องการที่พักอาศัย

ภูมิลำเนาเดิม * ความต้องการภายใน3ปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	16.079	12	.188

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.188 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่ายอมรับ  $H_0$  นั่นคือภูมิลำเนาเดิมไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

## 9) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้พักอาศัยและความต้องการที่พักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย (คน) * ความต้องการภายในปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	9.334	12	.674

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.674 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่ายอมรับ  $H_0$  นั่นคือจำนวนผู้พักอาศัยไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

## 10) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างความสัมพันธ์กับผู้ร่วมอาศัยและความต้องการที่พักอาศัย

ความสัมพันธ์กับผู้ร่วมอาศัย * ความต้องการภายในปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	7.958	8	.438

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.438 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่ายอมรับ  $H_0$  นั่นคือความสัมพันธ์กับผู้ร่วมอาศัยไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

## 11) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่พักอาศัยและความต้องการที่พักอาศัย

ระยะเวลาที่พักอาศัย (ปี) * ความต้องการภายในปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	22.664	14	.066

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.066 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่ายอมรับ  $H_0$  นั่นคือระยะเวลาที่พักอาศัยไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

## 12) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและความต้องการที่พักอาศัย

อาชีพ * ความต้องการภายในปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	28.412	16	.028

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.028 มีค่าน้อยกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่าปฏิเสธ  $H_0$  นั่นคืออาชีพมีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

## 13) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานและความต้องการที่พักอาศัย

แหล่งงาน * ความต้องการภายในปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	14.556	10	.149

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.149 มีค่ามากกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่ายอมรับ  $H_0$  นั่นคือแหล่งงานไม่มีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

## 14) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนและความต้องการที่พักอาศัย

รายได้ครัวเรือน (บาท) * ความต้องการภายในปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	63.203	16	.000

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.000 มีค่าน้อยกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่าปฏิเสธ  $H_0$  นั่นคือรายได้ครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

## 15) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าและความต้องการที่พักอาศัย

ค่าเช่า * ความต้องการภายในปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	30.654	8	.000

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.000 มีค่าน้อยกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่าปฏิเสธ  $H_0$  นั่นคือค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

## 16) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างเงินออมและความต้องการที่พักอาศัย

เงินออม (บาท) * ความต้องการภายในปี			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	53.940	12	.000

ค่าCritical Region เท่ากับ 0.000 มีค่าน้อยกว่า  $\alpha = 0.05$  แสดงว่าปฏิเสธ  $H_0$  นั่นคือเงินออมมีความสัมพันธ์กับความกับความต้องการที่พักอาศัย

### 5.1.2 ความต้องการที่พักออาศัย

การศึกษาในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์รายละเอียดของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อความต้องการซื้อที่พักออาศัยและเช่าที่พักออาศัยแห่งใหม่ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงลักษณะของผู้ที่ต้องการซื้อที่พักออาศัยหรือเช่าที่พักออาศัยแห่งใหม่

ตารางที่ 5.1 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักอแห่งใหม่จำแนกตามประเภทอาคารในปัจจุบัน

ประเภทอาคารของที่พักอในปัจจุบัน		ความต้องการภายใน3ปี			รวม
		ซื้อที่พักออาศัย	เช่าที่พักอแห่งใหม่	อยู่ที่เดิมต่อไป	
1. บ้านเดี่ยว สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	1	11	13
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	4.2%	11.2%	8%
2. บ้านเดี่ยว ใต้ถุนสูง	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	0	7	9
	% ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0%	7.1%	5.5%
3. ทาวน์เฮาส์ สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	18	4	25	47
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>43.9%</b>	16.7%	25.5%	28.8%
4. ทาวน์เฮาส์ ชั้นเดียว	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	10	31	42
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	<b>41.7%</b>	31.6%	25.8%
5. อพาร์ทเมนต์ สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	5	15	32
	% ในแต่ละคอลัมน์	29.3%	20.8%	15.3%	19.6%
6. อพาร์ทเมนต์ มากกว่าสองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	7	4	9	20
	% ในแต่ละคอลัมน์	17.1%	16.7%	9.2%	12.3%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	24	98	163
	% ในแต่ละคอลัมน์	100%	100%	100%	100%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.1 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักออาศัยส่วนใหญ่พักออาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 43.9 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักออาศัยแห่งใหม่ส่วนใหญ่พักออาศัยในทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 41.7

เมื่อพิจารณาประเภทอาคารของที่พักออาศัยในปัจจุบันจำแนกตามรายได้ครัวเรือน จากตารางที่ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่พักออาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้น ร้อยละ 56.7 มีรายได้มากกว่า 15,000 บาท/เดือน ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่พักออาศัยในทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 84.4 มีรายได้น้อยกว่า 15,000 บาท/เดือน

ตารางที่ 5.2 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตามอายุ

อายุ (ปี)		ความต้องการภายใน3ปี			รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	อยู่ที่เดิมต่อไป	
1. น้อยกว่า 26	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	12	19	36
	% ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	<b>50.0%</b>	19.4%	22.1%
2. 26-35	จำนวน (ตัวอย่าง)	23	6	37	66
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>56.1%</b>	25.0%	37.8%	40.5%
4. 36-45	จำนวน (ตัวอย่าง)	10	1	22	33
	% ในแต่ละคอลัมน์	24.4%	4.2%	22.4%	20.2%
5. 46-55	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	5	11	19
	% ในแต่ละคอลัมน์	7.3%	20.8%	11.2%	11.7%
6. มากกว่า 55	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	9	9
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	0.0%	9.2%	5.5%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	24	98	163
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.2 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 26-35 ปี ร้อยละ 56.1 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 26 ปี ร้อยละ 50.0 เมื่อพิจารณาสถานภาพจำแนกตามอายุ จากตารางที่ 4.17 พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุ 26-35 ปี ส่วนใหญ่สมรสมีบุตร ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุน้อยกว่า 26 ปี ส่วนใหญ่เป็นโสด

ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุอยู่ในช่วง 26-35 ปี เป็นวัยที่ต้องการสร้างครอบครัว จึงต้องการที่จะมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุน้อยกว่า 26 ปี เป็นช่วงที่เริ่มต้นการทำงาน ซึ่งจะมีการเปลี่ยนงานหรือมีการย้ายที่อยู่หรือมีปัจจัยอื่นๆที่ทำให้ต้องมีการย้ายที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.3 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา		ความต้องการภายใน3ปี			รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	อยู่ที่เดิมต่อไป	
1. ประถม	จำนวน (ตัวอย่าง)	6	8	34	48
	% ในแต่ละคอลัมน์	14.6%	<b>33.3%</b>	34.7%	29.4%
2. มัธยมต้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	4	16	25
	% ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	16.7%	16.3%	15.3%
3. มัธยมปลาย	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	0	16	21
	% ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	0.0%	16.3%	12.9%

4. ปวช.	จำนวน (ตัวอย่าง)	4	2	3	9
	% ในแต่ละคอลัมน์	9.8%	8.3%	3.1%	5.5%
5. ปวส.	จำนวน (ตัวอย่าง)	8	4	20	32
	% ในแต่ละคอลัมน์	19.5%	16.7%	20.4%	19.6%
6. ปริญญาตรี	จำนวน (ตัวอย่าง)	13	6	8	27
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>31.7%</b>	25.0%	8.2%	16.6%
7. สูงกว่า ปริญญาตรี	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	1	1
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	0.0%	1.0%	0.6%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	24	98	163
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.3 เมื่อพิจารณาความต้องการภายใน 3 ปี จำแนกตามระดับการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีร้อยละ 31.7 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับประถมศึกษาร้อยละ 33.3

ตารางที่ 5.4 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักระหว่างใหม่จำแนกตามอาชีพ

อาชีพ		ความต้องการภายใน 3 ปี			รวม
		ซื้อที่พักระหว่างใหม่	เช่าที่พักระหว่างใหม่	อยู่ที่เดิมต่อไป	
1. รับจ้างทั่วไป	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	2	10	17
	% ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	8.3%	10.2%	10.4%
2. ทำงานโรงงาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	14	5	26	45
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>34.1%</b>	20.8%	26.5%	27.6%
3. ลูกจ้างร้านค้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	1	15	17
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	4.2%	15.3%	10.4%
4. ค้าขาย	จำนวน (ตัวอย่าง)	11	8	25	44
	% ในแต่ละคอลัมน์	26.8%	<b>33.3%</b>	25.5%	27.0%
5. ออฟฟิศ/ห้าง	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	4	12	18
	% ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	16.7%	12.2%	11.0%
6. รับราชการ	จำนวน (ตัวอย่าง)	6	0	1	7
	% ในแต่ละคอลัมน์	14.6%	0.0%	1.0%	4.3%
7. ลูกจ้างประจำ	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	1	2
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	0.0%	1.0%	1.2%



8. อื่นๆ	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	3	5	9
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	12.5%	5.1%	5.5%
9. ว่างงาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	3	4
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	4.2%	3.1%	2.5%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	24	98	163
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.4 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่ทำงานโรงงานร้อยละ 34.1 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย ร้อยละ 33.3

เมื่อพิจารณาระดับรายได้จำแนกตามอาชีพ จากตารางที่ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ทำงานโรงงานส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,000-25,000 บาท/เดือน ซึ่งมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพค้าขายที่ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 15,000 บาท/เดือน

ตารางที่ 5.5 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตามรายได้ครัวเรือน

รายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)		ความต้องการภายใน3ปี			รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	อยู่ที่เดิมต่อไป	
1. น้อยกว่า 6,001	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	6	7	13
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	25.0%	7.1%	8.0%
2. 6,001-10,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	7	23	31
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	29.2%	23.5%	19.0%
3. 10,001-15,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	8	33	46
	% ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	<b>33.3%</b>	33.7%	28.2%
4. 15,001-20,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	11	0	11	22
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>26.8%</b>	0.0%	11.2%	13.5%
5. 20,001-25,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	9	2	15	26
	% ในแต่ละคอลัมน์	22.0%	8.3%	15.3%	16.0%
6. 25,001-30,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	0	4	6
	% ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0.0%	4.1%	3.7%
7. 30,001-35,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	9	0	1	10
	% ในแต่ละคอลัมน์	22.0%	0.0%	1.0%	6.1%
8. 35,001-45,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	0	3	6
	% ในแต่ละคอลัมน์	7.3%	0.0%	3.1%	3.7%

9. มากกว่า 45,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	1	1	3
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	4.2%	1.0%	1.8%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	24	98	163
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.5 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนสูงกว่า 15,000 บาท/เดือน ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า 15,000 บาท/เดือน ซึ่งจากการวิเคราะห์ในส่วนที่ผ่านมา ประเภทอาคาร ระดับการศึกษา และอาชีพล้วนสอดคล้องกับรายได้ครัวเรือน

ตารางที่ 5.6 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตามค่าเช่าที่พักอาศัย

ค่าเช่าที่พักอาศัย (บาท/เดือน)		ความต้องการภายใน3ปี			รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	อยู่ที่เดิมต่อไป	
1. น้อยกว่า 1,001	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	9	14	23
	% ในแต่ละคอลัมน์	0.0%	37.5%	14.3%	14.1%
2. 1,001-1,500	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	1%	21	25
	% ในแต่ละคอลัมน์	7.3%	4.2%	21.4%	15.3%
3. 1,501-2,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	15	8	33	56
	% ในแต่ละคอลัมน์	36.6%	33.3%	33.7%	34.4%
4. 2,001-2,500	จำนวน (ตัวอย่าง)	15	2	23	40
	% ในแต่ละคอลัมน์	36.6%	8.3%	23.5%	24.5%
5. 2,501-3,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	8	4	7	19
	% ในแต่ละคอลัมน์	19.5%	16.7%	7.1%	11.7%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	24	98	163
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.6 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่จ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันมากกว่า 1,500 บาท/เดือน ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 37.5 จ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันน้อยกว่า 1,000 บาท/เดือน รองลงมาร้อยละ 33.7 จ่ายค่าเช่า 1,501-2,000 บาท/เดือน

ทั้งนี้รายจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบัน ซึ่งจากการวิเคราะห์ในส่วนที่ผ่านมารายจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยมีความสอดคล้องกับรายได้ครัวเรือน และแสดงถึงความสามารถในการจ่ายเพื่อซื้อที่พักอาศัยในอนาคต โดยผู้ที่จ่ายค่าเช่ามากกว่าย่อมมีกำลังซื้อมากกว่าผู้ที่จ่ายค่าเช่าที่น้อย เนื่องจากหากเพิ่มรายจ่ายจากค่าเช่าในปัจจุบันอีกเพียงเล็กน้อย ก็สามารถผ่อนชำระเพื่อซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเองได้

ตารางที่ 5.7 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อและเช่าที่พักแห่งใหม่จำแนกตามเงินออม

เงินออม (บาท/เดือน)		ความต้องการภายใน3ปี			รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	อยู่ที่เดิมต่อไป	
1. ไม่มีเงินออม	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	13	59	77
	% ในแต่ละคอลัมน์	12.2%	<b>54.2%</b>	60.2%	47.2
2. น้อยกว่า 2,501	จำนวน (ตัวอย่าง)	7	1	16	24
	% ในแต่ละคอลัมน์	17.1%	4.2%	16.3%	14.7
3. 2,501-5,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	13	9	16	38
	% ในแต่ละคอลัมน์	<b>31.7%</b>	37.5%	16.3%	23.3
4. 5,001-7,500	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	0	5	7
	% ในแต่ละคอลัมน์	4.9%	0.0%	5.1%	4.3
5. 7,501-10,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	9	1	2	12
	% ในแต่ละคอลัมน์	22.0%	4.2%	2.0%	7.4
6. 12,501-15,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	4	0	0	4
	% ในแต่ละคอลัมน์	9.8%	0.0%	0.0%	2.5
7. มากกว่า 20,000	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	0	1
	% ในแต่ละคอลัมน์	2.4%	0.0%	0.0%	0.6
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	24	98	163
	% ในแต่ละคอลัมน์	100.0%	100.0%	100.0%	100.0

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.7 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่มีเงินออม 2,501-5,000 บาท/เดือน ร้อยละ 31.7 รองลงมามีเงินออม 7,501-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 22.0 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 54.2 ไม่มีเงินออม รองลงมามีเงินออม 2,501-5,000 บาท/เดือน ร้อยละ 37.5

ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ในส่วนที่ผ่านมา จากตารางที่ 4.20 พบว่าเงินออมมีความสอดคล้องกับรายได้ครัวเรือน และแสดงถึงกำลังซื้อของกลุ่มตัวอย่างในการซื้อที่พักอาศัยในอนาคต โดยกลุ่มที่มีเงินออมมากกว่าจะเป็นกลุ่มที่มีรายได้มากกว่ากลุ่มที่มีเงินอมน้อย ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างนี้จึงมีความสามารถในการจ่ายมากกว่าจึงมีความต้องการซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเอง สำหรับกลุ่มที่มีเงินอมน้อยส่วนใหญ่มีความต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่หรืออยู่ที่เดิมต่อไป



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 5.2 ความพึงพอใจ

การวิเคราะห์ความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในชุมชนเสือบในส่วนนี้จะมุ่งเน้นไปที่ความต้องการและความพึงพอใจในด้านรูปแบบทางกายภาพของที่พักอาศัยของผู้ที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยและผู้ที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ เปรียบเทียบกับรูปแบบทางกายภาพของที่พักอาศัยในปัจจุบัน

### 5.2.1 ประเภทอาคารของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.8 ประเภทอาคารที่ต้องการซื้อจำแนกตามประเภทอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบัน

ประเภทอาคารของที่พักอาศัยในปัจจุบัน		ประเภทอาคารของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ				รวม
		บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	บ้านเดี่ยว สองชั้น	ทาวน์เฮาส์ ชั้นเดียว	ทาวน์เฮาส์ สองชั้น	
1. บ้านเดี่ยวสองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	0	0	1
	% ในแต่ละแถว	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
2. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	2	2
	% ในแต่ละแถว	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
3. ทาวน์เฮาส์สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	11	2	0	5	18
	% ในแต่ละแถว	61.1%	11.1%	0.0%	27.8%	100.0%
4. ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	0	0	1
	% ในแต่ละแถว	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	7	1	2	2	12
	% ในแต่ละแถว	58.3%	8.3%	16.7%	16.7%	100.0%
6. อพาร์ทเมนต์>2ชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	1	0	1	7
	% ในแต่ละแถว	71.4	14.3	0.0	14.3	100.0
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	25	4	2	10	41
	% ในแต่ละแถว	61.0%	9.8%	4.9%	24.4%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.8 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ไม่พึงพอใจประเภทอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวชั้นเดียวย้อยละ 61 และเมื่อพิจารณา กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่เปรียบเทียบกับประเภทอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบัน พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวสองชั้นทั้งหมด, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวทั้งหมด, อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นร้อยละ 71.4, ทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 61.1 และอพาร์ทเมนต์สองชั้นร้อยละ 58.3 ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงทั้งหมด ต้องการซื้อทาวน์เฮาส์สองชั้น

ตารางที่ 5.9 ประเภทอาคารที่ต้องการเช่าจำแนกตามประเภทอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบัน

ประเภทอาคาร ของที่พักอาศัยในปัจจุบัน		ประเภทอาคารของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า						รวม
		บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	บ้านเดี่ยว สองชั้น	ทาวน์เฮาส์ ชั้นเดียว	ทาวน์เฮาส์ สองชั้น	อพาร์ทเมนต์ สองชั้น	อพาร์ทเมนต์ >2ชั้น	
1. บ้านเดี่ยว สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	0	0	1	1
	% ในแต่ละแถว	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	<b>100.0%</b>	100%
2. ทาวน์เฮาส์ สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	0	1	0	2	4
	% ในแต่ละแถว	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	<b>50.0%</b>	100%
3. ทาวน์เฮาส์ ชั้นเดียว	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	8	1	0	0	10
	% ในแต่ละแถว	10.0%	0.0%	<b>80.0%</b>	10.0%	0.0%	0.0%	100%
4. อพาร์ทเมนต์ สองชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	2	2	1	0	5
	% ในแต่ละแถว	0.0%	0.0%	<b>40.0%</b>	<b>40.0%</b>	20.0%	0.0%	100%
5. อพาร์ทเมนต์ >2ชั้น	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	2	0	0	0	0	4
	% ในแต่ละแถว	<b>50.0%</b>	<b>50.0%</b>	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	4	2	10	4	1	3	24%
	% ในแต่ละแถว	<b>16.7%</b>	<b>8.3%</b>	<b>41.7%</b>	<b>16.7%</b>	<b>4.2%</b>	<b>12.5%</b>	<b>100%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.9 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ไม่พึงพอใจประเภทอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการเช่าทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 41.7 และเมื่อพิจารณากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่เปรียบเทียบกับประเภทอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบันพบว่า ผู้ที่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวสองชั้นทั้งหมด และทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 50 ต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น ผู้ที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์สองชั้นต้องการเช่าทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 40 และทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 40 ผู้ที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นต้องการเช่าบ้านเดี่ยวชั้นเดียวร้อยละ 50 และต้องการเช่าบ้านเดี่ยวสองชั้นร้อยละ 50 สำหรับผู้ที่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวส่วนใหญ่ยังคงต้องการเช่าที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์เช่นเดิม

### 5.2.2 จำนวนและขนาดห้องนอนของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.10 จำนวนห้องนอนที่ต้องการซื้อจำแนกตามรูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบัน

รูปแบบที่พักอาศัย ในปัจจุบัน		จำนวนและขนาดห้องนอนของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ					รวม
		นอน1คน 1ห้อง +นอน2คน1ห้อง	นอน2คน 2 ห้อง	นอน1คน 2 ห้อง นอน2คน1ห้อง	+นอน1คน 1 ห้อง+ นอน2คน2ห้อง	นอน2คน 3ห้อง	
1. สตูดิโอ	จำนวน (ตัวอย่าง)	7	9	1	4	0	21
	% ในแต่ละแถว	33.3%	<b>42.9%</b>	4.8%	19.0%	0.0%	100.0%
2. 1ห้องนอน	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	0	0	0	1	3
	% ในแต่ละแถว	<b>66.7%</b>	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	100.0%

3. 2ห้องนอน	จำนวน (ตัวอย่าง)	4	6	4	3	0	17
	% ในแต่ละแถว	23.5%	35.3%	23.5%	17.6%	0.0%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	13	15	5	7	1	41
	% ในแต่ละแถว	31.7%	36.6%	12.2%	17.1%	2.4%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.10 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ต้องการจำนวนห้องนอนมากขึ้นกว่าในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการซื้อที่พักอาศัยขนาดสองห้องนอน และเมื่อพิจารณากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่เปรียบเทียบกับรูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบันพบว่าผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยประเภทสตูดิโอร้อยละ 42.9 ต้องการห้องนอนขนาดนอนสองคน 2 ห้อง ผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยประเภทหนึ่งห้องนอนต้องการห้องนอนขนาดนอนหนึ่งคน 1 ห้อง และขนาดนอนสองคน 1 ห้อง สำหรับผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยประเภทสองห้องนอนต้องการห้องนอนขนาดนอนสองคน 2ห้อง

ตารางที่ 5.11 จำนวนห้องนอนที่ต้องการเช่าจำแนกตามรูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบัน

รูปแบบของ ที่พักอาศัย ในปัจจุบัน		จำนวนห้องนอนของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า					รวม
		ขนาดนอน 3-4คน 1ห้อง	ขนาดนอน1 คน 1ห้อง+ 2คน 1 ห้อง	ขนาดนอน 2คน 2 ห้อง	ขนาดนอน 1คน 1ห้อง+ 2คน 2ห้อง	ขนาดนอน 2คน 3 ห้อง	
1. สตูดิโอ	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	2	5	1	0	20
	% ในแต่ละแถว	60.0%	10.0%	25.0%	5.0%	0.0%	100.0%
2. 1ห้องนอน	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	0	0	0	1
	% ในแต่ละแถว	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
3. 2ห้องนอน	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	2	0	1	3
	% ในแต่ละแถว	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	33.3%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	3	7	1	1	24
	% ในแต่ละแถว	50.0%	12.5%	20.8%	4.2%	4.2%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.11 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่พึงพอใจรูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการเช่าที่พักอาศัยขนาดหนึ่งห้องนอนใหญ่ และเมื่อพิจารณากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่เปรียบเทียบกับรูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบันพบว่าผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยประเภทสตูดิโอร้อยละ 60 ต้องการห้องนอนขนาดนอน3-4 คน 1 ห้อง ผู้ที่พัก

อาศัยในที่พักอาศัยประเภทหนึ่งห้องนอนทั้งหมดต้องการห้องนอนขนาดนอนหนึ่งคน 1ห้องและขนาดนอนสองคน 1 ห้อง สำหรับผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยประเภทสองห้องนอนร้อยละ 66.7 ต้องการห้องนอนขนาดนอนสองคน 2ห้อง

### 5.2.3 จำนวนห้องน้ำของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.12 จำนวนห้องน้ำของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามจำนวนห้องน้ำในปัจจุบัน

จำนวนห้องน้ำ ของที่พักอาศัยในปัจจุบัน		จำนวนห้องน้ำของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ			รวม
		1 ห้อง	2 ห้อง	3 ห้อง	
1. 1ห้อง	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	24	0	36
	% ในแต่ละแถว	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%
2. 2ห้อง	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	3	2	5
	% ในแต่ละแถว	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	27	2	41
	% ในแต่ละแถว	29.3%	65.9%	4.9%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.12 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ต้องการห้องน้ำจำนวนสองห้องร้อยละ 65.9 โดยเมื่อพิจารณากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่เปรียบเทียบกับรูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบัน พบว่าผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยที่มีห้องน้ำจำนวนหนึ่งห้อง ส่วนใหญ่ต้องการห้องน้ำจำนวนสองห้องร้อยละ 66.7 และผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยที่มีห้องน้ำจำนวนสองห้อง ส่วนใหญ่ยังคงต้องการห้องน้ำสองห้องเช่นเดิม

ตารางที่ 5.13 จำนวนห้องน้ำของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตามจำนวนห้องน้ำในปัจจุบัน

จำนวนห้องน้ำของ ที่พักอาศัย ในปัจจุบัน		จำนวนห้องน้ำของ ที่พักอาศัย แห่งใหม่ที่ต้องการเช่า		รวม
		1 ห้อง	2 ห้อง	
1. 1ห้อง	จำนวน (ตัวอย่าง)	15	8	23
	% ในแต่ละแถว	65.2%	34.8%	100.0%
2. 2ห้อง	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	1
	% ในแต่ละแถว	100.0%	0.0%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	16	8	24
	% ในแต่ละแถว	66.7%	33.3%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์



จากตารางที่ 5.13 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่พึงพอใจจำนวนห้องน้ำของที่พักอาศัยในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการเช่าที่พักอาศัยที่มีห้องน้ำจำนวนหนึ่งห้อง ร้อยละ 66.7 และเมื่อพิจารณากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่เปรียบเทียบกับรูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบัน พบว่าผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยที่มีห้องน้ำจำนวนหนึ่งห้อง ส่วนใหญ่ต้องการห้องน้ำจำนวนหนึ่งห้องร้อยละ 65.2 และผู้ที่พักอาศัยในที่พักอาศัยที่มีห้องน้ำจำนวนสองห้อง ทั้งหมดต้องการห้องน้ำจำนวนหนึ่งห้อง

#### 5.2.4 ลักษณะห้องครัวของที่พักอาศัย

จากหัวข้อที่ 4.3.5 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยทั้งหมดต้องการให้ที่พักอาศัยมีห้องครัวเป็นสัดส่วน โดยส่วนใหญ่ต้องการห้องครัวภายในร้อยละ 56.1 และห้องครัวภายนอกร้อยละ 43.9 สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการห้องครัวภายนอก ร้อยละ 50.0 และห้องครัวภายในร้อยละ 45.8

#### 5.2.5 ห้องเก็บของของที่พักอาศัย

จากหัวข้อที่ 4.3.6 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ส่วนใหญ่ต้องการห้องเก็บของร้อยละ 65.9 โดยส่วนใหญ่ ต้องการห้องเก็บของขนาด 2x2 เมตร ร้อยละ 29.3 และขนาด 1.5x1.5 เมตร ร้อยละ 24.4 สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ไม่ต้องการห้องเก็บของเท่ากับ ต้องการให้มีห้องเก็บของ โดยห้องเก็บของที่ต้องการมีขนาด 1.5x1.5 เมตร ร้อยละ 21.9 และขนาด 2x2 เมตร ร้อยละ 20.3

#### 5.2.6 พื้นที่จอดรถของที่พักอาศัย

จากหัวข้อที่ 4.3.6 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัย ทุกคนต้องการที่จอดรถโดยส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่จอดรถจำนวน 1 คัน ร้อยละ 75.6 สำหรับกลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ต้องการให้มีพื้นที่จอดรถจำนวน 1 คันร้อยละ 50.0 เป็นสัดส่วนเท่ากับไม่ต้องการพื้นที่จอดรถ

#### 5.2.7 วัสดุพื้นภายในของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.14 วัสดุพื้นภายในของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามวัสดุพื้นในปัจจุบัน

วัสดุพื้นของ หน่วย พักอาศัยในปัจจุบัน		วัสดุพื้นของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ				รวม
		ไม้	กระเบื้อง	กระเบื้อง + ไม้	กระเบื้อง + หินขัด	
1. กระเบื้อง	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	20	2	2	26
	% ในแต่ละแถว	7.7%	76.9%	7.7%	7.7%	100.0%

2. คอนกรีต ขัดมัน	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	12	0	0	15
	% ในแต่ละแถว	20.0%	<b>80.0%</b>	0.0%	0.0%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	32	2	2	41
	% ในแต่ละแถว	<b>12.2%</b>	<b>78.0%</b>	<b>4.9%</b>	<b>4.9%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.14 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ต้องการซื้อที่พักอาศัยที่ใช้วัสดุปูพื้นเป็นกระเบื้องร้อยละ 78.0, รองลงมาคือ ปูพื้นเป็นไม้ ร้อยละ 12.2 โดยเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับรูปแบบที่พักอาศัยในปัจจุบัน พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีวัสดุพื้นของที่พักอาศัยในปัจจุบันเป็นกระเบื้องร้อยละ 79.9 และคอนกรีตขัดมันร้อยละ 80.0 ต้องการซื้อที่พักอาศัยที่ใช้วัสดุพื้นเป็นกระเบื้อง

ตารางที่ 5.15 วัสดุพื้นของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตามวัสดุพื้นในปัจจุบัน

วัสดุพื้นของที่พักอาศัยในปัจจุบัน		วัสดุพื้นของ ที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า			รวม
		ไม้	กระเบื้อง	คอนกรีตขัดมัน	
1. ไม้	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	0	1
	% ในแต่ละแถว	0.0%	<b>100.0%</b>	0.0%	100.0%
2. กระเบื้อง	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	10	2	12
	% ในแต่ละแถว	0.0%	<b>83.3%</b>	16.7%	100.0%
3. คอนกรีต ขัดมัน	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	5	5	11
	% ในแต่ละแถว	9.1%	<b>45.5%</b>	<b>45.5%</b>	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	16	7	24
	% ในแต่ละแถว	<b>4.2%</b>	<b>66.7%</b>	<b>29.2%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.15 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ไม่พึงพอใจวัสดุพื้นของที่พักอาศัยในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ใช้วัสดุพื้นเป็นกระเบื้องร้อยละ 66.7 รองลงมาเป็นคอนกรีตขัดมันร้อยละ 29.2 และไม้ร้อยละ 4.2 และเมื่อพิจารณาวัสดุพื้นของที่พักอาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับวัสดุพื้นของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า พบว่ากลุ่มที่เดิมมีวัสดุพื้นเป็นไม้ทั้งหมด, กระเบื้องร้อยละ 83.31 และคอนกรีตขัดมันร้อยละ 45.5 ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ใช้วัสดุพื้นเป็นกระเบื้อง โดยกลุ่มตัวอย่างที่ที่พักอาศัยเดิมมีวัสดุพื้นเป็น

คอนกรีตขัดมันที่เหล็กร้อยละ 45.5 ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ใช้วัสดุพื้นเป็นคอนกรีตขัดมัน เช่นเดิม

### 5.2.8 วัสดุผนังอาคารของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.16 วัสดุผนังอาคารของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามวัสดุผนังในปัจจุบัน

วัสดุผนังของ ที่พักอาศัยในปัจจุบัน		วัสดุผนังของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ			รวม
		ไม้/ไม้เทียม	ก่ออิฐฉาบปูน	ครึ่งอิฐครึ่งไม้	
1. ไม้	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	2	0	2
	% ในแต่ละแถว	0.0%	<b>100.0%</b>	0.0%	100.0%
2. ก่ออิฐ	จำนวน (ตัวอย่าง)	8	29	1	38
	% ในแต่ละแถว	21.1%	<b>76.3%</b>	2.6%	100.0%
3. ครึ่งอิฐครึ่งไม้	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	0	1
	% ในแต่ละแถว	0.0%	<b>100.0%</b>	0.0%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	8	32	1	41
	% ในแต่ละแถว	<b>19.5%</b>	<b>78.0%</b>	<b>2.4%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.16 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ไม่พึงพอใจวัสดุผนังของที่พักอาศัยในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการผนังก่ออิฐฉาบปูนร้อยละ 78, รองลงมาต้องการผนังไม้หรือไม้เทียมร้อยละ 19.5 และผนังครึ่งอิฐครึ่งไม้ร้อยละ 2.4

เมื่อพิจารณาวัสดุผนังของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อเปรียบเทียบกับวัสดุผนังของที่พักอาศัยในปัจจุบัน พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เดิมวัสดุผนังเป็น ไม้และผนังครึ่งอิฐครึ่งไม้ ทั้งหมดต้องการที่พักอาศัยที่มีผนังก่ออิฐฉาบปูน สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่เดิมวัสดุผนังก่ออิฐ ส่วนใหญ่ต้องการซื้อที่พักอาศัยที่มีผนังก่ออิฐฉาบปูนเช่นเดิมน้อยกว่าร้อยละ 76.3

ตารางที่ 5.17 วัสดุผนังของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตามวัสดุผนังในปัจจุบัน

วัสดุผนังของหน่วย พักอาศัยในปัจจุบัน		วัสดุผนังของที่พักอาศัย แห่งใหม่ที่ต้องการเช่า	รวม
		ก่ออิฐฉาบปูน	
1. ไม้	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	3
	% ในแต่ละแถว	<b>100.0%</b>	100.0%
2. ก่ออิฐ	จำนวน (ตัวอย่าง)	20	20
	% ในแต่ละแถว	<b>100.0%</b>	100.0%

3. ครึ่งอิฐครึ่งไม้	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	1
	% ในแต่ละแถว	100.0%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	24	24
	% ในแต่ละแถว	100.0%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.17 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่ทั้งหมดต้องการเช่าที่พักอาศัยที่มีผนังก่ออิฐฉาบปูน

### 5.2.9 ฝ้าเพดานของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.18 วัสดุฝ้าเพดานของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามวัสดุฝ้าเพดานในปัจจุบัน

วัสดุฝ้าเพดานของที่พักอาศัยในปัจจุบัน		ฝ้าเพดานของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ	
		ต้องการให้มีฝ้าเพดาน	
1. ยิปซัม	จำนวน (ตัวอย่าง)	29	
	% ในแต่ละแถว	100.0%	
2. ปล่อยโล่ง	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	
	% ในแต่ละแถว	100.0%	
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	
	% ในแต่ละแถว	100.0%	

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.18 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่ทั้งหมดต้องการซื้อที่พักอาศัยที่มีฝ้าเพดาน

ตารางที่ 5.19 วัสดุฝ้าเพดานของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตามวัสดุฝ้าเพดานในปัจจุบัน

วัสดุฝ้าเพดานของที่พักอาศัยในปัจจุบัน		ฝ้าเพดานของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า		รวม
		มี	ไม่จำเป็น	
1. ยิปซัม	จำนวน (ตัวอย่าง)	5	1	6
	% ในแต่ละแถว	83.3%	16.7%	100.0%
2. ไม้	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	1
	% ในแต่ละแถว	100.0%	0.0%	100.0%
3. ปล่อยโล่ง	จำนวน (ตัวอย่าง)	9	8	17
	% ในแต่ละแถว	52.9%	47.1%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	15	9	24
	% ในแต่ละแถว	62.5%	37.5%	100.0%

จากตารางที่ 5.19 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ต้องการที่พักอาศัยที่มีฝ้าเพดานร้อยละ 62.5 และไม่ต้องการฝ้าเพดานร้อยละ 37.5

เมื่อพิจารณาวัสดุฝ้าเพดานของที่พักอาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับความต้องการฝ้าเพดานของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่วัสดุฝ้าเพดานของที่พักอาศัยในปัจจุบันเป็นยิปซัมร้อยละ 83.3, วัสดุฝ้าเพดานเป็นไม้ทั้งหมด และไม่มีฝ้าเพดานร้อยละ 52.9 ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่มีฝ้าเพดาน สำหรับกลุ่มที่ปัจจุบันไม่มีฝ้าเพดานที่เหลือร้อยละ 47.1 ฝ้าเพดานไม่จำเป็น

### 5.2.10 วัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.20 วัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามวัสดุผนังหลังคาในปัจจุบัน

วัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยปัจจุบัน		วัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ			รวม
		กระเบื้องลอนคู่	ซีแพค	อะโรกี้ได้	
1. กระเบื้องลอนคู่	จำนวน (ตัวอย่าง)	15	16	3	34
	% ในแต่ละแถว	44.1%	<b>47.1%</b>	8.8%	100.0%
2. ฝ้าเพดาน	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	3	1	6
	% ในแต่ละแถว	33.3%	<b>50.0%</b>	16.7%	100.0%
3. สังกะสี	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	1	1
	% ในแต่ละแถว	0.0%	0.0%	<b>100.0%</b>	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	17	19	5	41
	% ในแต่ละแถว	<b>41.5%</b>	<b>46.3%</b>	<b>12.2%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.20 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ไม่เพียงพอใจวัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการวัสดุผนังหลังคาเป็นซีแพค(กระเบื้องคอนกรีต) ร้อยละ 46.3 รองลงมาต้องการเป็นกระเบื้องลอนคู่อ้อยละ 41.5 และเมื่อพิจารณาวัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับวัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการซื้อ พบว่ากลุ่มที่วัสดุผนังหลังคาของที่พักอาศัยปัจจุบันเป็นกระเบื้องลอนคู่อ้อยละ 47.1 และฝ้าเพดานร้อยละ 50 ส่วนใหญ่ต้องการวัสดุผนังหลังคาเป็นซีแพค และกลุ่มที่ที่พักอาศัยปัจจุบันหลังคามุงสังกะสี วัสดุผนังหลังคาไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยแห่งใหม่

ตารางที่ 5.21 วัสดุถุงหลังคาของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจำแนกตามวัสดุถุงหลังคาในปัจจุบัน

วัสดุถุงหลังคาของ ที่พักอาศัยในปัจจุบัน		วัสดุถุงหลังคาของ ที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า			รวม
		กระเบื้องลอนคู่	ซีแพค	อะไรรีก็ได้	
1. กระเบื้องลอนคู่	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	0	16	19
	% ในแต่ละแถว	15.8%	0.0%	<b>84.2%</b>	100.0%
2. าดคไฟ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	2	2	4
	% ในแต่ละแถว	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
3. สังกะสี	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	0	1
	% ในแต่ละแถว	<b>100.0%</b>	0.0%	0.0%	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	4	2	18	24
	% ในแต่ละแถว	<b>16.7%</b>	<b>8.3%</b>	<b>75.0%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.21 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าร้อยละ 75 วัสดุถุงหลังคาของที่พักอาศัยไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า เมื่อพิจารณาวัสดุถุงหลังคาของที่พักอาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับวัสดุถุงหลังคาของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า พบว่ากลุ่มที่วัสดุถุงหลังคาของที่พักอาศัยปัจจุบันเป็นกระเบื้องลอนคู่ร้อยละ 84.2 วัสดุถุงหลังคาของที่พักอาศัยไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าที่ที่พักอาศัยแห่งใหม่ กลุ่มที่ที่ที่พักอาศัยปัจจุบันหลังคาเป็นาดคไฟร้อยละ 50 วัสดุถุงหลังคาไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ เท่ากับต้องการวัสดุถุงหลังคาเป็นซีแพค และกลุ่มที่ที่ที่พักอาศัยปัจจุบันหลังคาเป็นสังกะสีทั้งหมดต้องการหลังคามุงกระเบื้อง

### 5.2.11 สุขภัณฑ์ของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.22 สุขภัณฑ์ของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามสุขภัณฑ์ในปัจจุบัน

สุขภัณฑ์ของหน่วยพักในปัจจุบัน		สุขภัณฑ์ของ ที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ		รวม
		โถนั่งยอง	โถนั่งราบ	
1. โถนั่งยอง	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	20	22
	% ในแต่ละแถว	9.1%	<b>90.9%</b>	100.0%
2. โถนั่งราบ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	19	19
	% ในแต่ละแถว	0.0%	<b>100.0%</b>	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	39	41
	% ในแต่ละแถว	4.9%	<b>95.1%</b>	<b>100.0%</b>

จากตารางที่ 5.22 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยใหม่ส่วนใหญ่ต้องการสุขภัณฑ์แบบโถนั่งราบร้อยละ 95.1 และเมื่อพิจารณาสุขภัณฑ์ของที่พักอาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับสุขภัณฑ์ของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการซื้อ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ปัจจุบันใช้โถนั่งของส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านที่มีสุขภัณฑ์โถนั่งราบ ร้อยละ 90.9 สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ปัจจุบันใช้นั่งราบทั้งหมดต้องการซื้อบ้านที่มีสุขภัณฑ์โถนั่งราบ

ตารางที่ 5.23 สุขภัณฑ์ของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจําแนกตามสุขภัณฑ์ในปัจจุบัน

สุขภัณฑ์ของที่พักอาศัย ในปัจจุบัน		สุขภัณฑ์ของที่พักอาศัย แห่งใหม่ที่ต้องการเช่า		รวม
		โถนั่งยอง	โถนั่งราบ	
1. โถนั่งยอง	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	3	15
	% ในแต่ละแถว	<b>80.0%</b>	20.0%	100.0%
2. โถนั่งราบ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	9	9
	% ในแต่ละแถว	0.0%	<b>100.0%</b>	100.0%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	12	12	24
	% ในแต่ละแถว	<b>50.0%</b>	<b>50.0%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.23 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยใหม่มีความพึงพอใจลักษณะสุขภัณฑ์ของที่พักอาศัยในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ต้องการสุขภัณฑ์แบบโถนั่งยองร้อยละ 50 และโถนั่งราบร้อยละ 50 และ เมื่อพิจารณาลักษณะสุขภัณฑ์ของที่พักอาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับลักษณะสุขภัณฑ์ของที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่าพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ปัจจุบันผู้ใช้โถนั่งยองส่วนใหญ่ต้องการเช่าบ้านที่มีสุขภัณฑ์แบบโถนั่งยองเช่นเดิม ร้อยละ 80.0 สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ปัจจุบันใช้สุขภัณฑ์โถนั่งราบทั้งหมดต้องการเช่าบ้านที่มีสุขภัณฑ์โถนั่งราบ

### 5.2.12 ส่วนอาบน้ำของที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.24 ส่วนอาบน้ำของที่พักอาศัยที่ต้องการ

ส่วนอาบน้ำ ของที่พักอาศัยที่ต้องการ		ความต้องการภายในปี		รวม
		ซื้อที่พักอาศัย	เช่าที่พักแห่งใหม่	
1. ตักอาบ	จำนวน (ตัวอย่าง)	11	15	26
	% ของทั้งหมด	16.9%	<b>23.1%</b>	40.0%
2. ฝักบัว	จำนวน (ตัวอย่าง)	29	9	38
	% ของทั้งหมด	<b>44.6%</b>	13.8%	58.5%

3. อ่างอาบน้ำ	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	1
	% ของทั้งหมด	1.5%	0.0%	1.5%
รวม	จำนวน (ตัวอย่าง)	41	24	65
	% ของทั้งหมด	63.1%	36.9%	100.0%

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.24 ความต้องการภายใน 3 ปี ประกอบด้วย ความต้องการซื้อที่พักออาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 63.1 และความต้องการเช่าที่พักออาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 36.9 โดยกลุ่มตัวอย่างต้องการซื้อที่พักออาศัยส่วนใหญ่ต้องการส่วนอาบน้ำเป็นแบบฝักบัว สำหรับกลุ่มตัวอย่างต้องการเช่าที่พักออาศัยส่วนใหญ่ต้องการส่วนอาบน้ำเป็นแบบตักอาบ

### 5.2.13 สีหลังคา สีภายนอกและภายในของที่พักออาศัย

ตารางที่ 5.25 สีหลังคา สีภายนอกและภายในของที่พักออาศัยที่ต้องการซื้อ

สีหลังคา	สีภายนอก		สีภายใน						รวม
			ขาว	ครีม	เขียว	ฟ้า	ชมพู	เทา	
1. น้ำตาล	ขาว	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	0	0	0	0	1
	ครีม	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	1	0	0	0	0	2
2. เขียว	ครีม	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	2	0	0	0	3
3. น้ำเงิน	ขาว	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	0	0	0	0	1
	ครีม	จำนวน (ตัวอย่าง)	2	7	0	1	0	0	10
	เขียว	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	2	0	0	2
	ฟ้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	2	2	2	0	0	7
	ชมพู	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	0	1	0	1
4. แดง	เทา	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	0	0	0	0	1
	ขาว	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	3	0	2	0	0	5
	ครีม	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	0	0	0	0	1
	ฟ้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	2	0	0	0	0	2
5. เทา	ชมพู	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	2	1	0	3
	ครีม	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	0	0	0	0	1
5. เทา	เทา	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	0	0	1	1
	เทา	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	0	0	1	1

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.37 ,4.38 และ4.39 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักออาศัยส่วนใหญ่ต้องการหลังคาสีน้ำเงิน รองลงมาหลังคาสีแดง, สีภายนอกส่วนใหญ่ต้องการสีครีม รองลงมาคือสีฟ้า และสี



ภายในส่วนใหญ่ต้องการสีครีม รองลงมาคือสีฟ้า และเมื่อพิจารณาสีหลังคา สีภายนอกและภายใน ของที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจากรายที่ 5.25 พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการที่พักอาศัยหลังคาสีน้ำเงิน สีภายนอกสีครีม และสีภายในสีครีม รองลงมาหลังคาสีน้ำเงิน สีภายนอกสีฟ้า และสีภายในสีฟ้า รองลงมาหลังคาสีแดง สีภายนอกสีเขียว และสีภายในสีครีม

ตารางที่ 5.26 สีหลังคา สีภายนอกและภายในของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่า

สีหลังคา	สีภายนอก		สีภายในที่ต้องการ				รวม
			ขาว	ครีม	ฟ้า	อื่นๆ	
น้ำเงิน	ขาว	จำนวน (ตัวอย่าง)	3	2	0	0	5
	ครีม	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	8	0	0	8
	ฟ้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	2	1	0	3
แดง	ครีม	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	1	0	1
	ฟ้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	1	0	1
เทา	ขาว	จำนวน (ตัวอย่าง)	1	0	0	0	1
	เทา	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	1	0	0	1
อื่นๆ	ฟ้า	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	2	0	2
	อื่นๆ	จำนวน (ตัวอย่าง)	0	0	0	2	2

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากรายที่ 4.37 ,4.38 และ4.39 กลุ่มที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ส่วนใหญ่ต้องการหลังคาสีน้ำเงิน, สีภายนอกสีครีม รองลงมาสีฟ้า, สีภายในสีครีม รองลงมาสีฟ้า และเมื่อพิจารณาสีหลังคา สีภายนอกและภายในของที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าจากรายที่ 5.26 พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ส่วนใหญ่ต้องการที่พักอาศัยหลังคาสีน้ำเงิน สีภายนอกสีครีม และสีภายในสีครีม รองลงมาหลังคาสีน้ำเงิน สีภายนอกสีฟ้า และสีภายในสีฟ้า รองลงมาหลังคาน้ำเงิน สีภายนอกสีเขียว และสีภายในขาว

### 5.3 ความสามารถในการจ่าย

ในการวิเคราะห์หาความสามารถในการจ่ายหรือกำลังซื้อด้านที่พักอาศัย ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์โดยใช้รายได้ครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างหักออกด้วยรายจ่ายของครัวเรือนซึ่งไม่นับรวมค่าเช่าที่พักอาศัยหรือการประเมินค่าเช่าบ้านที่เป็นครัวเรือนเป็นเจ้าของ(จากข้อมูลค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน) ซึ่งจะได้จำนวนเงินที่สามารถนำไปใช้เพื่อซื้อที่พักอาศัยได้ จากนั้นจะนำเงินจำนวนนี้เป็นเงินงวดที่จะต้องผ่อนชำระค่าเงินกู้ในแต่ละเดือน เพื่อคำนวณหาราคาที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างนั้นๆสามารถเป็นเจ้าของได้โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ข้อตกลงเบื้องต้นในการคำนวณราคาที่พักอาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้

- 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระ ซึ่งในการคำนวณครั้งนี้กำหนดอัตราดอกเบี้ยคือ อัตราดอกเบี้ย MRR + 2% (ค่าประมาณที่อัตราดอกเบี้ยอาจจะสูงขึ้นในอนาคต)
- 2) ผู้ที่กู้เงินจะผ่อนชำระได้ไม่เกินอายุ 55 ปี
- 3) เงินงวดที่จะต้องผ่อนชำระค่าเงินกู้ในแต่ละเดือนคงที่ตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระ
- 4) จำนวนเงินต้นที่คำนวณได้จะเป็นจำนวนสูงสุดที่สามารถขอกู้จากธนาคารได้

#### 5.3.1 จำนวนเงินที่สามารถจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่พักอาศัยในแต่ละเดือน

ตารางที่ 5.27 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนจังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2547

(หน่วย: บาท/เดือน)

ประเภทของค่าใช้จ่าย	ครัวเรือน ทั้งสิ้น	ผู้ถือครอง ทำ การเกษตร	ผู้ดำเนิน ธุรกิจ ของตนเอง ที่ไม่ใช่ การเกษตร	ผู้ปฏิบัติงาน วิชาชีพ นักบริหาร และเสมียน พนักงาน	ผู้ปฏิบัติงาน ในกระบวน การผลิตและ คนงานทั่วไป	ผู้ไม่ได้ ปฏิบัติงาน เชิง เศรษฐกิจ
1. อัตราร้อยละของครัวเรือน	100.00	8.55	20.97	27.01	31.61	11.84
2. ขนาดของครัวเรือนเฉลี่ย	3.57	3.85	3.76	3.45	3.84	2.59
3. รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อเดือน	13,492.04	9,688.83	14,485.90	16,132.38	12,718.52	10,521.32
4. ค่าใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค	12,626.97	9,150.64	13,669.46	14,948.90	11,860.88	10,040.48
5. อาหารและเครื่องดื่ม	3,696.22	3,428.27	3,755.27	4,234.11	3,621.01	2,759.08
อาหารปรุงที่บ้าน	2,341.39	2,815.14	2,330.41	2,419.47	2,290.55	1,976.28
ข้าวและอาหารที่ทำจากแป้ง	317.17	369.08	317.58	282.89	349.32	271.37

เนื้อสัตว์และสัตว์ปีก	395.73	662.66	353.85	399.56	360.83	361.49
ปลาและสัตว์น้ำอื่น ๆ	237.36	294.94	216.89	241.75	233.36	232.73
นม เนยแข็ง และไข่	343.88	341.29	337.31	378.30	346.24	272.61
น้ำมันและไขมัน	74.43	95.53	67.44	66.25	83.98	64.76
ผลไม้และถั่วเปลือกแข็ง	321.63	346.01	334.89	398.04	273.79	233.93
ผัก	175.51	283.49	173.94	160.65	169.85	149.34
น้ำตาลและขนมหวาน	106.21	109.38	124.86	112.14	100.90	71.49
เครื่องปรุงรสและเครื่องเทศ						
กาแฟ ชา ฯลฯ	202.41	243.38	211.85	200.08	200.75	165.81
เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์	167.01	69.33	191.75	179.77	171.49	152.71
<b>อาหารสำเร็จรูป</b>	<b>1,354.82</b>	<b>613.12</b>	<b>1,424.85</b>	<b>1,814.64</b>	<b>1,330.45</b>	<b>782.80</b>
ซื้อมาบริโภคที่บ้าน	501.65	154.19	730.04	609.84	406.71	354.82
อาหารบริโภคนอกบ้าน	853.17	458.93	694.81	1,204.79	923.74	427.97
<b>เครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์</b>	<b>355.97</b>	<b>255.58</b>	<b>290.07</b>	<b>428.92</b>	<b>452.74</b>	<b>120.55</b>
ดื่มที่บ้าน	193.80	153.02	222.01	223.67	222.92	27.46
ดื่มนอกบ้าน	162.17	102.55	68.06	205.24	229.81	93.09
<b>6. ยาสูบ หมาก ยาสูบอัด ฯลฯ</b>	<b>135.96</b>	<b>126.82</b>	<b>152.93</b>	<b>170.11</b>	<b>134.02</b>	<b>39.79</b>
<b>7. เครื่องนุ่งห่มและรองเท้า</b>	<b>478.85</b>	<b>435.04</b>	<b>485.51</b>	<b>556.97</b>	<b>367.12</b>	<b>618.75</b>
ผ้าและเสื้อผ้า	405.29	412.41	397.88	483.75	286.93	550.26
รองเท้า	73.55	22.63	87.63	73.21	80.19	68.48
<b>8. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย</b>	<b>3,059.92</b>	<b>2,670.53</b>	<b>3,298.14</b>	<b>3,218.12</b>	<b>2,743.74</b>	<b>3,402.35</b>
ค่าเช่า/ประเมินค่าเช่าบ้านที่เป็น						
ครัวเรือนเป็นเจ้าของ *	2,142.12 *	2,039.51	2,081.65	2,249.15	1,959.04	2,567.83
เชื้อเพลิง แสงสว่างและน้ำ	642.29	425.28	815.16	688.60	540.75	658.29
สิ่งทอสำหรับใช้ในบ้าน	19.63	-	43.50	24.32	10.25	5.91
เครื่องใช้เบ็ดเตล็ดในบ้าน	5.50	3.56	1.56	4.54	11.52	-
เครื่องแต่งบ้านและบริภัณฑ์อื่น ๆ	62.04	29.71	104.00	65.23	51.84	31.01
ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด	182.57	172.44	228.95	186.26	170.31	132.05
คนรับใช้ในบ้าน	5.74	-	23.28	-	-	7.23
<b>9. ค่าตรวจรักษาพยาบาลและค่ายา</b>	<b>222.00</b>	<b>133.51</b>	<b>220.90</b>	<b>197.37</b>	<b>206.37</b>	<b>385.74</b>
ยาและเวชภัณฑ์ต่าง ๆ	40.61	28.42	86.77	29.54	27.72	27.29
บริการรักษาพยาบาล (คนไข้นอก)	101.24	99.13	73.87	78.91	84.26	247.49
บริการรักษาพยาบาล (คนไข้ใน)	80.14	5.94	60.25	88.91	94.38	110.95
<b>10. รายจ่ายส่วนบุคคล</b>	<b>374.84</b>	<b>270.52</b>	<b>369.84</b>	<b>445.55</b>	<b>375.90</b>	<b>294.95</b>
ของใช้ส่วนบุคคล	320.35	228.74	312.54	375.77	332.06	242.66
บริการส่วนบุคคล	54.49	41.78	57.30	69.78	43.83	52.29

<b>11. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะและค่าบริการสื่อสาร</b>	<b>3,568.25</b>	<b>1,541.47</b>	<b>4,249.31</b>	<b>4,711.08</b>	<b>3,286.35</b>	<b>1,971.80</b>
ค่าเดินทางในท้องถิ่น	363.15	154.57	171.27	434.31	567.58	145.64
ค่าเดินทางออกนอกท้องถิ่น	222.39	28.36	315.78	346.45	143.49	124.83
ค่าบำรุงรักษายานพาหนะ	1,101.33	709.91	1,217.32	1,412.81	1,061.92	573.40
ค่าชื้อยานพาหนะ	1,259.55	288.66	1,785.02	1,723.23	958.69	775.65
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการสื่อสาร	608.11	359.95	757.28	772.46	531.71	352.27
ค่าอุปกรณ์การสื่อสาร	13.68	-	2.60	21.80	22.93	-
<b>12. การบันเทิงและการอ่าน</b>	<b>308.31</b>	<b>124.68</b>	<b>337.16</b>	<b>366.87</b>	<b>311.10</b>	<b>248.85</b>
บัตรผ่านประตูและค่าธรรมเนียม	3.49	-	3.94	5.05	2.78	3.59
อุปกรณ์การศึกษา เครื่องเล่น สัตว์เลี้ยงและไม้ประดับ	93.57	23.87	86.95	136.54	101.63	36.13
อุปกรณ์การบันเทิง	73.93	63.87	44.75	75.00	112.48	27.56
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการอ่าน	40.10	9.67	69.28	52.17	26.08	20.26
กิจกรรมทางศาสนาและ ลัทธิความเชื่ออื่น	97.20	27.26	132.22	98.08	68.12	161.29
<b>13. การศึกษา</b>	<b>251.64</b>	<b>141.33</b>	<b>226.33</b>	<b>400.62</b>	<b>194.04</b>	<b>190.09</b>
<b>14. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด</b>	<b>174.96</b>	<b>22.84</b>	<b>283.95</b>	<b>219.13</b>	<b>168.44</b>	<b>8.48</b>
<b>15. ค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภค</b>	<b>865.06</b>	<b>538.18</b>	<b>816.43</b>	<b>1,183.48</b>	<b>857.63</b>	<b>480.84</b>
ภาษี	60.60	-	49.42	169.79	13.23	1.62
ของขวัญและเงินบริจาค	274.25	240.75	357.83	289.38	234.79	221.21
เบี้ยประกันภัย	167.14	200.72	195.57	202.59	116.58	146.60
สลากกินแบ่ง/การพนันอื่น ๆ	112.21	64.00	154.68	117.23	98.72	96.37
ดอกเบี้ยเงินกู้/ดอกเบี้ยแชร์	0.91	-	0.13	0.27	2.55	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	249.93	32.71	58.78	404.20	391.73	15.01

ที่มา : รายงานผลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2547 จังหวัดสระบุรี

จากตารางที่ 5.27 ผู้ที่พักอาศัยในจังหวัดสระบุรีเมื่อปี พ.ศ. 2547 มีรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน ประกอบด้วย ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 3,696.22 บาท ค่ายาสูบ หมาก ยานัตถ์ ฯลฯ 135.96 บาท เครื่องนุ่งห่มและรองเท้า 478.85 บาท ค่าตรวจรักษาพยาบาลและค่ายา 222.00 บาท รายจ่ายส่วนบุคคล 374.84 บาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะและค่าบริการสื่อสาร 3,568.25 บาท การบันเทิงและการอ่าน 308.31 บาท การศึกษา 251.64 บาท ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 174.96 บาท ค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภค 865.06 บาท และค่าน้ำประปา, ไฟฟ้า, เครื่องแต่งบ้าน และอื่น ๆ 917.77 บาท ซึ่งเมื่อรวมค่าใช้จ่ายด้านอื่น ๆ ทั้งหมดโดยไม่ได้รวมค่าเช่าและการประเมินค่าเช่ากรณี ที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของที่พักอาศัย ผู้ที่พักอาศัยในสระบุรีมีรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยเดือนละ 11,349.92

บาท โดยผู้พักอาศัยในจังหวัดสระบุรีมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ย 3.57 คน ดังนั้นผู้พักอาศัยในจังหวัดสระบุรีมีรายจ่ายครัวเรือน โดยไม่ได้รวมค่าเช่าและการประเมินค่าเช่ากรณีที่ดินครัวเรือนเป็นเจ้าของที่พักอาศัย เมื่อ พ.ศ. 2547 คิดเป็น 3,179.25 บาท/เดือน/คน

ตารางที่ 5.28 ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปของจังหวัดสระบุรี

ค่าเฉลี่ย จากแต่ละเดือน	ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปของจังหวัดสระบุรี					
	2545	2546	2547	2548	2549	2550
	100	102	107.8	115	123	123.9

ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กันยายน 2550

จากตารางที่ 5.28 ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปของจังหวัดสระบุรี เมื่อ พ.ศ.2550 เท่ากับ 123.9 ในขณะที่เมื่อ พ.ศ. 2547 เท่ากับ 107.8 (ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป พ.ศ. 2545 คือปีฐานเท่ากับ 100) แสดงว่าราคาสินค้าโดยทั่วไปในจังหวัดสระบุรีพ.ศ.2550 สูงขึ้นกว่า พ.ศ. 2547 ร้อยละ 14.94

ดังนั้นในปัจจุบันผู้พักอาศัยในจังหวัดสระบุรีมีรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ย(ไม่ได้รวมค่าเช่าและการประเมินค่าเช่ากรณีที่ดินครัวเรือนเป็นเจ้าของที่พักอาศัย) เมื่อ พ.ศ. 2550 คิดเป็น 3,654.23 บาท/เดือน/คน

### 5.3.2 อัตราดอกเบี้ย

ตารางที่ 5.29 อัตราดอกเบี้ยพื้นฐาน

อัตราดอกเบี้ยพื้นฐาน ประกาศ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2550	ร้อยละ
MRR ใช้กับลูกค้ารายย่อยทั่วไป	7.5
MLR ใช้กับผู้ประกอบการทั่วไป และผู้ก่อสร้างแฟลต	8
MOR ใช้กับผู้ประกอบการที่ใช้เงินกู้เงินบัญชี	10

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตารางที่ 5.29 อัตราดอกเบี้ยพื้นฐานที่ใช้กับลูกค้ารายย่อยทั่วไปเท่ากับ ร้อยละ 7.5 และแต่เนื่องจากในการผ่อนชำระเงินกู้ด้านที่พักอาศัยจะมีระยะเวลาในการผ่อนชำระที่ยาวนาน ซึ่งในการคำนวณครั้งนี้จึงได้เพิ่มอัตราดอกเบี้ยอีกร้อยละ 2 เพื่อชดเชยอัตราดอกเบี้ยในอนาคตที่อาจมีการปรับตัวสูงขึ้น ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคำนวณคือ ร้อยละ 9.5 ต่อปี

### 5.3.3 การคำนวณราคาที่พักอาศัยที่สามารถจ่ายได้

#### 5.3.3.1 การคำนวณราคาที่พักอาศัยสูงสุดที่สามารถเป็นเจ้าของได้

สูตรการคิดเงินต้นจากการผ่อนชำระเงินกู้รายเดือน

จากธนาคารอาคารสงเคราะห์

$$P = \{ (1-V) / I \} \times R$$

$$I = (r/100) \times (1/12) = (r/1200)$$

$$V = \{ 1 / (1+I) \}^t$$

- P** หมายถึง จำนวนเงินต้นที่สามารถขอกู้จากธนาคาร
- R** หมายถึง เงินงวดที่จะต้องผ่อนชำระค่าเงินกู้ในแต่ละเดือน
- r** หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามประกาศของธนาคารแต่ละช่วงเงินกู้ที่ขอกู้
- t** หมายถึง ระยะเวลาที่เป็นเดือน (1 ปีมี 12 เดือน)
- I, V** หมายถึง ตัวแปรของกลุ่มค่าที่ใช้คำนวณ เพื่อให้ง่ายต่อการเข้าใจเพราะถ้าใช้ค่าของ r และ t เข้ามาแทนที่ในสูตรจะทำให้สับสนเรื่องเครื่องหมายต่างๆ

ตัวอย่างการคำนวณ จากข้อมูลลำดับที่ 1

R : จำนวนเงินที่สามารถจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่พักอาศัย ซึ่งก็คือเงินงวดที่จะต้องผ่อนชำระค่าเงินกู้ในแต่ละเดือน = 17,692 บาท/เดือน

r : อัตราดอกเบี้ย 7.50 % + 2% = 9.5%

t : ระยะเวลา 26 ปี (12 x 26 = 312 เดือน)

$$I = (9.5/100) \times (1/12) = (9.5/1200) = 0.007916667$$

$$V = \{ 1 / (1+0.007916667) \}^{312} = 0.0854115$$

$$P = \{ (1 - 0.0854115) / 0.00791667 \} \times 17,692$$

$$= 2,043,850 \text{ บาท}$$

ตารางที่ 5.30 ราคาที่พักอาศัยสูงสุดที่ผู้ที่ต้องการซื้อสามารถจะเป็นเจ้าของได้

ลำดับ ที่	จำนวน ผู้พักอาศัย (คน)	อายุ (ปี)	รายได้ ครัวเรือน (บาท/เดือน)	ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	จำนวนเงินที่ สามารถจ่าย เพื่อเป็น เจ้าของที่พัก อาศัย (บาท/เดือน)	ระยะเวลา ที่สามารถ ผ่อนชำระ ได้ (ปี)	ราคา ที่พักอาศัย ที่ต้องการ (บาท)	ราคา ที่พักอาศัย ที่สามารถ จะเป็น เจ้าของได้ (บาท)
1	2	29	25,000	7,308	17,692	26	920,000	2,043,850
2	2	28	32,000	7,308	24,692	27	600,000	2,876,591
3	2	29	24,000	7,308	16,692	26	920,000	1,928,323
4	2	30	32,000	7,308	24,692	25	800,000	2,826,100
5	2	28	24,000	7,308	16,692	27	600,000	1,944,582
6	2	28	22,000	7,308	14,692	27	600,000	1,711,580
7	1	33	20,000	3,654	16,346	22	1,200,000	1,807,238
8	1	29	20,000	3,654	16,346	26	1,500,000	1,888,377
9	2	40	20,000	7,308	12,692	15	800,000	1,215,403
10	1	35	35,000	3,654	31,346	20	1,200,000	3,362,807
11	1	34	35,000	3,654	31,346	21	1,500,000	3,416,677
12	3	25	40,000	10,963	29,037	30	1,300,000	3,453,311
13	3	27	40,000	10,963	29,037	28	1,800,000	3,408,609
14	7	30	45,000	25,580	19,420	25	1,000,000	2,222,785
15	1	41	35,000	3,654	31,346	14	1,000,000	2,906,779
16	2	32	35,000	7,308	27,692	23	1,000,000	3,101,046
17	1	41	34,000	3,654	30,346	14	1,000,000	2,814,046
18	2	32	35,000	7,308	27,692	23	1,200,000	3,101,046
19	4	38	29,000	14,617	14,383	17	600,000	1,453,159
20	3	55	15,000	10,963	4,037	-	<b>1,000,000</b>	-
21	2	29	25,000	7,308	17,692	26	1,200,000	2,043,850
22	3	55	14,000	10,963	3,037	-	<b>800,000</b>	-
23	3	40	7,000	10,963	- 3,963	15	<b>300,000</b>	- 379,486
24	4	31	28,000	14,617	13,383	24	500,000	1,516,025
25	5	30	20,000	18,271	1,729	25	<b>500,000</b>	197,878
26	3	36	160,000	10,963	149,037	19	1,200,000	15,707,323

27	3	34	12,000	10,963	1,037	21	<b>500,000</b>	113,067
28	3	30	17,000	10,963	6,037	25	600,000	691,008
29	3	25	16,000	10,963	5,037	30	500,000	599,071
30	4	25	20,000	14,617	5,383	30	<b>700,000</b>	<b>640,192</b>
31	3	31	15,000	10,963	4,037	24	<b>550,000</b>	<b>457,343</b>
32	4	48	32,000	14,617	17,383	7	650,000	1,063,577
33	3	31	15,000	10,963	4,037	24	600,000	457,343
34	2	43	25,000	7,308	17,692	12	500,000	1,516,799
35	2	41	20,000	7,308	12,692	14	600,000	1,176,921
36	2	43	24,000	7,308	16,692	12	600,000	1,431,064
37	2	35	20,000	7,308	12,692	20	850,000	1,361,562
38	3	28	21,000	10,963	10,037	27	300,000	1,169,357
39	2	35	20,000	7,308	12,692	20	800,000	1,361,562
40	3	40	25,000	10,963	14,037	15	400,000	1,344,281
41	6	21	20,000	21,925	- 1,925	34	<b>600,000</b>	- 233,462

จากตารางที่ 5.30 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยจำนวน 41 ตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 80.49 หรือ 33 ตัวอย่างมีความสามารถในการจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่พักอาศัยในระดับราคาที่ตนเองต้องการ แต่กลุ่มตัวอย่างอีกร้อยละ 14.63 หรือ 6 ตัวอย่างไม่มีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่จะเป็นเจ้าของที่พักอาศัยได้ ในขณะที่อีกร้อยละ 4.88 หรือ 2 ตัวอย่างมีความสามารถในการจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่พักอาศัยได้ใกล้เคียงกับระดับราคาที่พักอาศัยที่ตนเองต้องการคือต้องการที่พักอาศัยราคา 700,000 บาทแต่มีความสามารถในการจ่าย 640,192 บาท และต้องการที่พักอาศัยราคา 550,000 บาทแต่มีความสามารถในการจ่าย 457,343 บาท ดังนั้นจึงต้องลดราคาที่พักอาศัยที่ต้องการลงเพื่อที่จะสามารถเป็นเจ้าของได้

### 5.3.3.2 ค่าเช่าที่พักอาศัยที่สามารถจ่ายได้

ตารางที่ 5.31 ค่าเช่าที่พักอาศัยที่สามารถจ่ายได้

ลำดับที่	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)	รายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย (บาท/เดือน)	เงินที่เหลือสำหรับจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท/เดือน)	ค่าเช่าในปัจจุบัน (บาท/เดือน)	ค่าเช่าที่ต้องการ (บาท/เดือน)
1	2	15000	7,308	7,692	2000	2500
2	2	15000	7,308	7,692	2000	2500



3	2	3000	7,308	-	<b>4,308</b>	1750	<b>1200</b>
4	3	9000	10,963	-	<b>1,963</b>	1800	<b>1200</b>
5	3	9000	10,963	-	<b>1,963</b>	1800	<b>1500</b>
6	1	12000	3,654		8,346	3000	4000
7	2	25000	7,308		17,692	3000	3000
8	1	12000	3,654		8,346	3000	3500
9	2	25000	7,308		17,692	3000	3000
10	1	6500	3,654		2,846	2000	1500
11	1	6500	3,654		2,846	2000	1500
12	2	15000	7,308		7,692	2500	2000
13	1	5000	3,654		1,346	1000	2500
14	5	60000	18,271		41,729	2500	2500
15	3	10000	10,963	-	<b>963</b>	800	<b>800</b>
16	2	15000	7,308		7,692	800	800
17	2	12000	7,308		4,692	900	1000
18	3	3000	10,963	-	<b>7,963</b>	900	<b>900</b>
19	2	6000	7,308	-	<b>1,308</b>	900	<b>1000</b>
20	2	5000	7,308	-	<b>2,308</b>	900	<b>1000</b>
21	2	12000	7,308		4,692	900	1000
22	3	3000	10,963	-	<b>7,963</b>	900	<b>800</b>
23	3	7200	10,963	-	<b>3,763</b>	1200	<b>1200</b>
24	2	8500	7,308		1,192	2000	2000

จากตารางที่ 5.31 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ทั้งหมดมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ตนเองต้องการเช่า โดยค่าเช่าที่ต้องการส่วนใหญ่น้อยกว่า 1,501 บาท/เดือน และเมื่อเปรียบเทียบค่าเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเปรียบเทียบกับค่าเช่าในปัจจุบัน สามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มคือต้องการที่พักรออาศัยแห่งใหม่ที่ค่าเช่าสูงกว่าแห่งเดิมร้อยละ 46.7 ต้องการจ่ายค่าเช่าเท่าเดิมร้อยละ 33.3 และต้องการจ่ายค่าเช่าลดลงร้อยละ 20.0

โดยกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 62.5 หรือ 15 ตัวอย่างมีความสามารถจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการได้เนื่องจากเมื่อหักค่าใช้จ่ายเฉลี่ยด้านต่างๆของผู้ที่พักอาศัยในจังหวัดสระบุรียกเว้นค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่าที่พักอาศัยยังคงเหลือเงินมากกว่าค่าเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างอีกร้อยละ 37.5 หรือ 9 ตัวอย่างมีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่าค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือนของผู้ที่พักอาศัยในจังหวัดสระบุรี ดังนั้นจึงต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ค่าเช่าถูกลงกว่าเดิม เพื่อให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของตนเอง

#### 5.4 จำนวนและระยะเวลาที่ต้องการ

จากการสัมภาษณ์ถึงความต้องการด้านที่พักอาศัยภายใน 3 ปีของกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในชุมชนเสื่อขบ จังหวัดสระบุรี โดยการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นตามระดับค่าเช่าจำนวน 193 ตัวอย่าง ซึ่งพบว่ามีกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเอง 41 ตัวอย่างหรือร้อยละ 21.2 ซึ่งในจำนวนนี้มีความสามารถในการจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่พักอาศัย 35 ตัวอย่างหรือร้อยละ 18.13 และต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ 24 ตัวอย่างหรือร้อยละ 12.4 และในจำนวนนี้สามารถจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยที่ตนเองต้องการได้ทั้งหมด

ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงกลุ่มประชากรทั้งหมดซึ่งคือที่พักอาศัยที่มีผู้พักอาศัยทั้งหมดในชุมชนเสื่อขบจำนวน 372 หน่วย โดยอ้างอิงจากกลุ่มตัวอย่างที่ได้เก็บข้อมูลตามแผนการสุ่มตัวอย่าง พบว่ามีความต้องการซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเองและมีความสามารถในการจ่าย(อุปสงค์สัมฤทธิ์ผล) 70 หน่วยและในจำนวนนี้ และมีความต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่และมีความสามารถในการจ่าย(อุปสงค์สัมฤทธิ์ผล) 48 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 5.4.1 จำนวนที่พักอาศัยที่มีต้องการซื้อภายใน 3 ปี

ตารางที่ 5.32 จำนวนที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามทำเล ประเภทอาคาร และราคาที่สามารถจ่ายได้

ทำเลที่ต้องการซื้อ	ราคาที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อ (บาท)	ประเภทอาคารที่ต้องการซื้อ			
		บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวสองชั้น	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	ทาวน์เฮาส์สองชั้น
1. ละแวกชุมชน	300,000 - 499,999	2			2
	700,000 - 999,999				4
	1,000,000-1,199,999				2
2. เทศบาลเมือง	<300,000				2
	300,000 - 499,999	6			
	500,000 - 699,999	4			2
	700,000 - 999,999	10			
	1,000,000-1,199,999	2			
	1,200,000-1,499,999	2	2		
	>1,500,000	2			
3. อ.เมือง	<300,000				2
	300,000 - 499,999	2			
	500,000 - 699,999	2		2	
	700,000 - 999,999	2			2

4. อ.แก่งคอย	700,000 - 999,999	2			
5. อ.เสาไห้	500,001-700,000				4
6. อื่นๆ	500,000 - 699,999	2			
	700,000 - 999,999		2		
	1,000,000-1,199,999	2	2		
	1,200,000-1,499,999	2			

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.32 จำนวนที่พักอาศัยของผู้ที่พักอาศัยในชุมชนเสือบที่ความต้องการซื้อภายใน 3 ปีและมีความสามารถในการจ่ายมีจำนวนทั้งหมด 70 หน่วย โดยทำเล ประเภทอาคารและระดับราคาที่สูงที่สุดคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวอยู่ในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี ที่มีระดับราคา 700,000 - 999,999บาท จำนวน 10 หน่วย,ระดับราคา 300,000 - 499,999 บาท จำนวน 6 หน่วย ,ระดับราคา 500,000 - 699,999 บาท จำนวน 4 หน่วย รองลงมาต้องการซื้อทาวน์เฮาส์สองชั้นอยู่ในละแวกชุมชนเสือบที่มีระดับราคา 700,000 - 999,999 บาทจำนวน 4 หน่วย และทาวน์เฮาส์สองชั้นอยู่ในเขตอำเภอเสาไห้ที่มีระดับราคา 500,000 - 699,999 บาทจำนวน 4 หน่วย

#### 5.4.2 จำนวนที่พักอาศัยที่มีต้องการเช่าภายใน 3 ปี

ตารางที่ 5.33 จำนวนที่พักแห่งใหม่ที่ต้องการเช่าจำแนกตามทำเล ประเภทอาคารและค่าเช่าที่สามารถจ่ายได้

ทำเลที่ ต้องการเช่า	ค่าเช่าที่ ต้องการ (บาท/เดือน)	ประเภทอาคารแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า					
		บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	บ้านเดี่ยว สองชั้น	ทาวน์เฮาส์ ชั้นเดียว	ทาวน์เฮาส์ สองชั้น	อพาร์ทเมนต์ สองชั้น	อพาร์ทเมนต์ >สองชั้น
ละแวก ชุมชน	<1,001			16			
	1,001-1,500					2	
	1,501-2,000						2
เทศบาล เมืองสระบุรี	1,001-1,500			4			4
	2,001-2,500				6		
อ.เมือง	1,501-2,000	2					
	2,501-3,000	4					
	>3,000		4				
อื่นๆ	1,001-1,500	2					
	2,001-2,500				2		

ที่มา: จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 5.33 จำนวนที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ผู้พักอาศัยในชุมชนเสียบที่มีความต้องการเช่าภายใน 3 ปีและมีความสามารถในการจ่ายมีจำนวนทั้งหมด 48 หน่วย โดยทำเล ประเภทอาคาร และระดับราคาที่สูงที่สุดต้องการเช่าคือทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวอยู่ในละแวกชุมชนที่มีค่าเช่าไม่เกิน 1,000 บาท/เดือน จำนวน 16 หน่วย, ทาวน์เฮาส์สองชั้นอยู่ในเขตเทศบาลเมืองสระบุรีที่มีค่าเช่า 2,001-2,500บาท/เดือน จำนวน 6 หน่วย, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวที่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี ที่มีค่าเช่า 1,001-1,500บาท/เดือนจำนวน 4 หน่วย, อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นที่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองสระบุรีที่มีค่าเช่า 1,001-1,500บาท/เดือนจำนวน 4 หน่วย, บ้านเดี่ยวชั้นเดียวอยู่ในเขตอ.เมืองที่มีค่าเช่า 2,501-3,000 บาท/เดือนจำนวน 4 หน่วย และบ้านเดี่ยวสองชั้นอยู่ในเขตอ.เมืองที่มีค่าเช่ามากกว่า 3,000 บาท/เดือนจำนวน 4 หน่วย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 6

### สรุปผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัย ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม และแนวโน้มอุปสงค์ในอนาคต ของผู้ที่พักอาศัยในชุมชนเสียบ จังหวัดสระบุรี เพื่อเสนอแนะแนวทางในการจัดการด้านที่พักอาศัย โดยเครื่องมือในการศึกษาประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง แบบสำรวจกายภาพ และการบันทึกภาพถ่าย จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 193 ตัวอย่างโดยมุ่งเน้นศึกษาลักษณะ ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบทางกายภาพของที่พักอาศัยประเภทเช่ากับลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมรวมทั้งความต้องการและลักษณะที่ที่พักอาศัยที่พึงพอของผู้เช่าที่พักอาศัยในเขตชุมชนเสียบ จังหวัดสระบุรี โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยในอนาคต

ผลการศึกษาที่ได้จากการศึกษาวิจัยนี้สอดคล้องกับแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้ง ที่พักอาศัยแนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่ที่พักอาศัย แนวคิดเกี่ยวกับจิตวิทยาในแต่ละช่วงชีวิต แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน และงานวิจัยในลักษณะที่ใกล้เคียง

#### 6.1 ข้อสรุปด้านรูปแบบทางกายภาพของที่พักอาศัยประเภทเช่า

จากผลการศึกษา พบว่าประเภทอาคารของที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็น ทาวน์เฮาส์สองชั้นร้อยละ 32.8 รองลงมาคือ อพาร์ทเมนต์สองชั้นร้อยละ 23.39, อพาร์ทเมนต์ มากกว่าสองชั้นร้อยละ 16.67, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 15.86, บ้านเดี่ยวสองชั้นร้อยละ 7.26 และ บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงร้อยละ 4.03 ตามลำดับ โดยสามารถสรุปลักษณะทางกายภาพส่วนใหญ่ของ อาคารแต่ละประเภท ได้ดังนี้

##### 6.1.1 ลักษณะทางกายภาพของบ้านเดี่ยวสองชั้น

รูปแบบที่ที่พักอาศัยส่วนใหญ่ของบ้านเดี่ยวสองชั้นเป็นแบบ 2 ห้องนอน ทั้งหมดมี ห้องน้ำจำนวน 1 ห้องและมีรูปแบบเครื่องสุขภัณฑ์เป็นแบบ โถนั่งของทั้งหมด

##### 6.1.2 ลักษณะทางกายภาพของบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง

รูปแบบที่ที่พักอาศัยส่วนใหญ่ของบ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงเป็นแบบ 1 ห้องนอน ทั้งหมดมี ห้องน้ำจำนวน 1 ห้องและมีรูปแบบเครื่องสุขภัณฑ์เป็นแบบ โถนั่งของทั้งหมด

### 6.1.3 ลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮาส์สองชั้น

รูปแบบที่พักอาศัยส่วนใหญ่ของทาวน์เฮาส์สองชั้นเป็นแบบ 2 ห้องนอน มีห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และมีรูปแบบเครื่องสุขภัณฑ์ส่วนใหญ่เป็นแบบ โถนั่งยอง

### 6.1.4 ลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว

รูปแบบที่พักอาศัยส่วนใหญ่ของทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวเป็นแบบสตูดิโอ มีห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และมีรูปแบบเครื่องสุขภัณฑ์เป็นแบบ โถนั่งยองทั้งหมด

### 6.1.5 ลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์สองชั้น

รูปแบบที่พักอาศัยของอพาร์ทเมนต์สองชั้นเป็นแบบสตูดิโอทั้งหมด มีห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และมีรูปแบบเครื่องสุขภัณฑ์ส่วนใหญ่เป็นแบบ โถนั่งราบ

### 6.1.6 ลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น

รูปแบบที่พักอาศัยของอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นทั้งหมดเป็นแบบสตูดิโอมีห้องน้ำจำนวน 1 ห้อง และมีรูปแบบเครื่องสุขภัณฑ์เป็นแบบ โถนั่งราบ

### 6.1.7 ปัญหาที่พบในการพักอาศัย

กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 50.3 มีปัญหาในการพักอาศัย โดยปัญหาที่พบส่วนใหญ่ คือ ที่พักอาศัยมีสภาพเก่าร้อยละ 29.6 รองลงมา คือน้ำท่วมร้อยละ 23.5 และค่าเช่าแพงร้อยละ 19.4 ซึ่งประเภทอาคารที่กลุ่มตัวอย่างพบปัญหาในการพักอาศัยมากคือบ้านเดี่ยวสองชั้นและทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว

## 6.2 ข้อสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้พักอาศัย

### 6.2.1 ลักษณะทางสังคม

ลักษณะสังคมของผู้พักอาศัยประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ ภูมิลำเนาเดิม ระดับการศึกษา จำนวนผู้พักอาศัย ความสัมพันธ์ผู้พักอาศัย และระยะเวลาพักอาศัย

6.2.1.1 เพศและอายุ จากการศึกษาศักดิ์ส่วนของกลุ่มตัวอย่างเป็นเพศชายใกล้เคียงกับเพศหญิง โดยส่วนใหญ่มีอายุ 26-35 ปี

6.2.1.2 สถานภาพ ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรสมีบุตร โดยกลุ่มผู้สมรสมีบุตรส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 26-45 ปี สำหรับสถานภาพโสด ส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 35 ปี

6.2.1.3 ภูมิลำเนาเดิมและอาชีพ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นชาวจังหวัดสระบุรี รองลงมาคือภาคกลาง โดยผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่จังหวัดสระบุรีส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย

พนักงานบริษัท และอาชีพรับจ้างทั่วไป สำหรับผู้ที่มาจากต่างถิ่นส่วนใหญ่ทำงานโรงงานและค้าขาย

6.2.1.4 ระดับการศึกษา พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับประถมศึกษา รองลงมาเป็นระดับ ปวส., ระดับปริญญาตรี และระดับมัธยมศึกษาตอนปลายซึ่งเมื่อวิเคราะห์ระดับการศึกษาและอาชีพ พบว่าผู้จบการศึกษายาสามัญส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายและรับจ้างทั่วไป โดยผู้จบการศึกษาระดับประถมศึกษาส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย, ระดับมัธยมศึกษาตอนต้นส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปและค้าขาย, ระดับมัธยมศึกษาตอนปลายส่วนใหญ่ค้าขาย สำหรับผู้ที่จบการศึกษายาอาชีพ (ปวช.และปวส.) และระดับปริญญาตรีส่วนใหญ่ทำงานโรงงาน

เมื่อเปรียบเทียบการศึกษายาชีพระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ ปวช. และ ปวส. กับ การศึกษายาสามัญระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย พบว่า ผู้ที่จบยาชีพจะมีความรู้เฉพาะทางในการประกอบอาชีพมากกว่าผู้ที่จบยาสามัญระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย โดยในส่วนนี้มีผลต่ออาชีพและรายได้ ซึ่งจะวิเคราะห์ในส่วนต่อไป

6.2.1.5 จำนวนและความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย ส่วนใหญ่พักอาศัยจำนวน 2 คน โดยมากมีความสัมพันธ์เป็นสามีภรรยา รองลงมาพักอาศัยจำนวน 3 คนซึ่งส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์เป็นพ่อแม่ลูก

6.2.1.6 ช่วงระยะเวลาที่พักอาศัย ส่วนใหญ่พักอาศัยน้อยกว่า 1ปี ร้อยละ 34.7 โดยส่วนใหญ่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น และทาวน์เฮาส์สองชั้น รองลงมาพักอาศัย 3-5 ปี โดยส่วนใหญ่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์สองชั้น และผู้ที่พักอาศัย 1-2 ปี ส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้นเท่ากับที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์สองชั้น

## 6.2.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

ข้อมูลทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย อาชีพ แหล่งงาน รายได้ครัวเรือน ค่าเช่าที่พักอาศัยและเงินออม

6.2.2.1 อาชีพและแหล่งงาน พบว่าส่วนใหญ่ทำงานโรงงาน รองลงมาประกอบอาชีพค้าขาย และพนักงานบริษัท โดยแหล่งงานส่วนใหญ่ของผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขาย พนักงานบริษัท ลูกจ้างร้านค้าคือเขตเทศบาลเมือง สำหรับแหล่งงานส่วนใหญ่ของผู้ที่ทำงานโรงงานคือ อ.แก่งคอย อ.หนองแค อ.มวกเหล็ก และจ.อยุธยา ซึ่งโรงงานส่วนใหญ่จะมีรถรับส่งของบริษัททำให้ไปทำงานสะดวก

6.2.2.2 รายได้ครัวเรือนและอาชีพ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน รองลงมามีรายได้ 6,001-10,000 บาท/เดือน และรายได้ 15,001-20,000 บาท/เดือน เมื่อพิจารณารายได้ครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มี

อาชีพค้าขายซึ่งเป็นอาชีพที่มีสัดส่วนมากที่สุดจะมีรายได้ครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 6,001-15,000 บาท/เดือน ส่วนอาชีพที่มีสัดส่วนรองลงมา คือ ทำงานโรงงานจะมีรายได้ครัวเรือนมากกว่าอาชีพค้าขาย โดยมีรายได้ครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 15,001-25,000 บาท/เดือน

6.2.2.3 ประเภทอาคารของที่พักอาศัยจำแนกตามรายได้ครัวเรือน พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในบ้านเดี่ยวสองชั้นส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 6,001-15,000 บาท/เดือน, บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูงส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน และ 20,001-25,000 บาท/เดือน, ทาวน์เฮาส์สองชั้นส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 15,000 บาท/เดือน, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวส่วนใหญ่มีรายได้น้อยกว่า 15,000 บาท/เดือน, อพาร์ทเมนต์สองชั้นส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 10,001-25,000 บาท/เดือน และอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 10,001-25,000 บาท/เดือน

จากผลการศึกษาข้างต้น พบว่าส่วนใหญ่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น โดยสภาพของที่พักอาศัยทั้งสองประเภทดังกล่าวมีสภาพเก่าและทรุดโทรมซึ่งสอดคล้องกับหัวข้อ 2.4.2 ปัจจัยด้านฐานะทางสังคมเศรษฐกิจของครอบครัวประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่นๆ และให้ความสนใจกับราคาของที่พักอาศัยมากกว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูงขึ้นมาส่วนใหญ่พักอาศัยใน อพาร์ทเมนต์สองชั้น, อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น และทาวน์เฮาส์สองชั้นตามลำดับ ทั้งนี้มีปัจจัยที่เกี่ยวข้อง คือ ค่าเช่า ซึ่งจะพิจารณาดังไป

6.2.2.4 ค่าเช่าที่พักอาศัยจำแนกตามรายได้ครัวเรือน พบว่ารายจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ครัวเรือน โดยส่วนใหญ่ค่าเช่าที่พักอาศัยอยู่ในช่วง 1,501-2,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน รองลงมาค่าเช่าอยู่ในช่วง 2,000-2,500 บาท/เดือน ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 15,000-20,000 บาท/เดือน

6.2.2.5 ค่าเช่าที่พักอาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร พบว่า ค่าเช่าที่พักอาศัยน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว, ค่าเช่า 1,501-2,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเมนต์สองชั้น และค่าเช่า 2,001-3,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์สองชั้นและอพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น

6.2.2.6 เงินออมและรายได้ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีเงินออม สำหรับกลุ่มที่มีเงินออมส่วนใหญ่มีเงินออม 2,501-5,000 บาท/เดือน รองลงมาเงินออมน้อยกว่า 2,501 บาท/เดือน และเงินออม 7,501-10,000 บาท/เดือน

เมื่อพิจารณาเงินออมของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้ครัวเรือนพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีเงินอมน้อยกว่า 2,501 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 6,001-10,000 บาท/เดือน, มีเงินออม 2,501-5,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท/เดือน, มีเงิน



ออม 5,001-7,500 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 20,001-25,000 บาท/เดือน, มีเงินออม 7,501-10,000 บาท/เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 20,001-25,000 บาท/เดือน

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า รายได้ เงินออม ค่าเช่า และประเภทอาคารของที่พักอาศัย จะแปรผันในทิศทางเดียวกัน โดยผู้มีรายได้น้อย จะมีรายจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยและเงินอมน้อยกว่าผู้มีรายได้น้อยกว่า

### 6.3 แนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัย

#### 6.3.1 ความต้องการที่พักอาศัย

จากผลการศึกษา พบว่าความต้องการที่พักอาศัยของผู้ที่พักอาศัยในเขตชุมชนเสื่อ ขบ จังหวัดสระบุรี ประกอบด้วย ความต้องการซื้อที่พักอาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 21.2 และความต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 12.4 นอกจากนี้ต้องการอยู่ที่เดิมร้อยละ 50.8, สร้างบ้านใหม่บนที่ดินตนร้อยละ 2.1, ไม่แน่ใจร้อยละ 3.1 และย้ายกลับบ้านร้อยละ 10.4

เหตุผลส่วนใหญ่ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่คือ ค่าเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันแพง พื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยในปัจจุบันคับแคบ ครอบครัวขยาย/แต่งงาน และต้องย้ายออกเนื่องจากมีการก่อสร้างอาคารใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับหัวข้อ 2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่พักอาศัยที่ว่าสาเหตุของการย้ายที่พักอาศัยเกิดจากแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาที่ทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ขนาดของเคหสถาน ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา ราคาบ้านปัญหาหาราคาทรัพย์สิน คือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดิน อาจจะเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในรายที่เช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อยๆ สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่พักอาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษาความสะอาดและปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน

เหตุผลส่วนใหญ่ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเช่าที่พักอาศัยเดิมต่อไป คือ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น มีรถรับส่งผ่าน ใกล้ตลาด เป็นต้น, ใกล้ที่ทำงาน, มีบ้านอยู่แล้ว ซึ่งเหตุผลดังกล่าวสอดคล้องกับหัวข้อ 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่พักอาศัยที่อธิบายว่าเหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยเกิดขึ้นจาก ประการแรก ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้พักอาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัยจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษา ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยภายนอก (External Economics) การรวมตัวของย่านพักอาศัยดังกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัยหรือตัวกำหนดอุปสงค์ (demand determinants) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงลักษณะของผู้ที่ต้องการจะซื้อหรือเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ ประกอบด้วย ประเภทอาคาร, อายุ, ระดับการศึกษา, อาชีพ, รายได้ครัวเรือน, ค่าเช่า และเงินออม

ลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์สองชั้น, อายุอยู่ในช่วง 26-35 ปี, จบการศึกษาระดับปริญญาตรี, อาชีพทำงานโรงงาน, รายได้ครัวเรือนสูงกว่า 15,000 บาท/เดือน, จ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันมากกว่า 1,500 บาท/เดือน และส่วนใหญ่มีเงินออมมากกว่า 2,500 บาท/เดือน

ลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว, มีอายุน้อยกว่า 26 ปี, จบการศึกษาระดับประถมศึกษา, ประกอบอาชีพค้าขาย, รายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 15,000 บาท/เดือน, จ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันน้อยกว่า 1,000 บาท/เดือน รองลงมาจ่ายค่าเช่า 1,501-2,000 บาท/เดือน และ ส่วนใหญ่ไม่มีเงินออม

### 6.3.2 ความต้องการและลักษณะที่ที่พักอาศัยที่พึงพอใจ

การศึกษาความพึงพอใจด้านที่ที่พักอาศัย หรือความเต็มใจที่จะซื้อหรือเช่า ใน การศึกษานี้ได้ศึกษาทำเลที่ที่พักอาศัยที่ต้องการ ประเภทอาคารที่ต้องการ รูปแบบที่ที่พักอาศัยที่ต้องการ วัสดุก่อสร้างที่ต้องการ และลักษณะที่กายภาพอื่นๆ เช่น สุขภัณฑ์ ส่วนอาบน้ำ สีภายนอก สีภายใน สีหลังคา เป็นต้น

#### 6.3.2.1 ลักษณะที่ที่พักอาศัยที่พึงพอใจที่ต้องการซื้อ

จากผลการศึกษา พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการซื้อที่พักอาศัยบริเวณเขตเทศบาลเมืองร้อยละ 51.2 โดยประเภทอาคารที่ต้องการซื้อส่วนใหญ่ คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวร้อยละ 61.0 โดยรูปแบบที่ที่พักอาศัยที่ต้องการ มีดังนี้

1) ขนาดบ้านที่ต้องการซื้อส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านขนาด 2 ห้องนอน ร้อยละ 68.3 โดยแบ่งเป็น ห้องนอนขนาดนอนสองคน 2ห้องร้อยละ 36.6 และห้องนอนขนาดนอนสองคน 1 ห้อง กับห้องนอนขนาดนอนหนึ่งคนอีก 1 ห้องร้อยละ 31.7

2) จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ ได้แก่ ห้องน้ำจำนวน 2 ห้องร้อยละ 65.9 รองลงมาคือ ห้องน้ำจำนวน 1 ห้องร้อยละ 29.3 โดยส่วนใหญ่ต้องการสุขภัณฑ์แบบโถนั่งราบร้อยละ 95.1 และส่วนอาบน้ำเป็นฝักบัวร้อยละ 70.0

3) รูปแบบห้องครัวที่ต้องการ ได้แก่ ห้องครัวภายในร้อยละ 56.1 และห้องครัวภายนอกร้อยละ 43.9

4) ห้องเก็บของที่ต้องการ กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการห้องเก็บของร้อยละ 65.9 โดยส่วนใหญ่ ต้องการห้องเก็บของขนาด 2x2 เมตร ร้อยละ 29.3 และขนาด 1.5x1.5 เมตร ร้อยละ 24.4

5) พื้นที่จอดรถที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่จอดรถจำนวน 1 คัน ร้อยละ 75.6

สำหรับวัสดุก่อสร้างและลักษณะบ้านที่กลุ่มตัวอย่างต้องการซื้อ มีดังนี้ กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่ปูกระเบื้องร้อยละ 78.0, ผนังก่ออิฐฉาบปูนร้อยละ 78, มีฝ้าเพดาน, ส่วนใหญ่ต้องการหลังคาซีแพคร้อยละ 46.3 และหลังคากระเบื้องลอนคู่ร้อยละ 41.5 สีของบ้านที่ต้องการซื้อ ได้แก่ ส่วนใหญ่ต้องการหลังคาสีน้ำเงินร้อยละ 53.7, ทาสีภายนอกสีครีมร้อยละ 37.5 และทาสีฟ้าร้อยละ 22.0 และทาสีภายในสีครีมร้อยละ 46.3 รองลงมาต้องการทาสีฟ้าร้อยละ 22.0

### 6.3.2.2 ลักษณะที่พักอาศัยที่พึงพอใจที่ต้องการเช่า

จากผลการศึกษา พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่บริเวณละแวกชุมชนร้อยละ 41.7 รองลงมาคือ เทศบาลเมืองร้อยละ 29.2 และอำเภอเมืองร้อยละ 20.8 โดยประเภทอาคารที่ต้องการซื้อส่วนใหญ่ คือ ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวร้อยละ 41.7 โดยรูปแบบที่พักอาศัยที่ต้องการมีดังนี้

1) ขนาดที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า คือ ที่พักอาศัยที่มีขนาดห้องสามารถนอนสามถึงสี่คนจำนวน 1 ห้องนอนร้อยละ 50.0 รองลงมาคือห้องนอนขนาดนอนสองคน 2 ห้อง ร้อยละ 20.8

2) จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการห้องน้ำจำนวน 1 ห้องร้อยละ 66.7 โดยต้องการสุขภัณฑ์เป็นแบบโถนั่งราบร้อยละ 50 เช่นเดียวกับสุขภัณฑ์แบบโถนั่งยอง และต้องการส่วนอาบน้ำแบบตักอาบร้อยละ 62.5

3) รูปแบบห้องครัวที่ต้องการ คือ ห้องครัวภายนอกร้อยละ 50.0 และห้องครัวภายในร้อยละ 45.8

4) กลุ่มตัวอย่างต้องการห้องเก็บของร้อยละ 50 โดยห้องเก็บของที่ต้องการมีขนาด 1.5x1.5 เมตร ร้อยละ 21.9 และขนาด 2x2 เมตร ร้อยละ 20.3

5) ต้องการให้มีพื้นที่จอดรถจำนวน 1 คันร้อยละ 50

สำหรับวัสดุก่อสร้างและลักษณะบ้านที่กลุ่มตัวอย่างต้องการซื้อ มีดังนี้ส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่ปูกระเบื้องร้อยละ 66.7, ทั้งหมดต้องการผนังก่ออิฐฉาบปูน, ต้องการฝ้าเพดานร้อยละ 62.5, วัสดุผนังหลังคาเป็นอะไรก็ได้ไม่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า ร้อยละ 75.0 รองลงมาต้องการหลังคามุงกระเบื้องลอนคู่ร้อยละ 16.7 สีของบ้านที่ต้องการเช่า ได้แก่ สีหลังคาสีน้ำเงินร้อยละ 66.7, ทาสีภายนอกสีครีมร้อยละ 43.9, ทาสีภายในสีครีมร้อยละ 54.2 รองลงมาต้องการทาสีฟ้าร้อยละ 21.5

### 6.3.3 ความสามารถในการจ่าย

จากตารางที่ 5.30 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยจำนวน 41 ตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 80.49 หรือ 33 ตัวอย่างมีความสามารถในการจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่พักอาศัยในระดับราคาที่ตนเองต้องการ แต่กลุ่มตัวอย่างอีกร้อยละ 14.63 หรือ 6 ตัวอย่างไม่มีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่จะเป็นเจ้าของที่พักอาศัยได้ ในขณะที่อีกร้อยละ 4.88 หรือ 2 ตัวอย่างมีความสามารถในการจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่พักอาศัยใกล้เคียงกับระดับราคาที่พักอาศัยที่ตนเองต้องการคือต้องการที่พักอาศัยราคา 700,000 บาทแต่มีความสามารถในการจ่าย 640,192 บาท และต้องการที่พักอาศัยราคา 550,000 บาทแต่มีความสามารถในการจ่าย 457,343 บาท ดังนั้นจึงต้องลดราคาที่พักอาศัยที่ต้องการลงเพื่อที่จะสามารถเป็นเจ้าของได้

จากตารางที่ 5.31 กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ทั้งหมดมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ตนเองต้องการเช่า โดยค่าเช่าที่ต้องการส่วนใหญ่ร้อยละ 1,501 บาท/เดือน และเมื่อเปรียบเทียบค่าเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเปรียบเทียบกับค่าเช่าในปัจจุบัน สามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มคือต้องการที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ค่าเช่าสูงกว่าแห่งเดิมร้อยละ 46.7 ต้องการจ่ายค่าเช่าเท่าเดิมร้อยละ 33.3 และต้องการจ่ายค่าเช่าลดลงร้อยละ 20.0

โดยกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ร้อยละ 62.5 หรือ 15 ตัวอย่างมีความสามารถจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการได้เนื่องจากเมื่อหักค่าใช้จ่ายเฉลี่ยด้านต่างๆของผู้ที่พักอาศัยในจังหวัดสระบุรียกเว้นค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่าที่พักอาศัยยังคงเหลือเงินมากกว่าค่าเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ต้องการเช่า ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างอีกร้อยละ 37.5 หรือ 9 ตัวอย่างมีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่าค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือนของผู้พักอาศัยในจังหวัดสระบุรี ดังนั้นจึงต้องการเช่าที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ค่าเช่าถูกลงกว่าเดิม เพื่อให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของตนเอง

### 6.3.4 จำนวนและระยะเวลาที่ต้องการ

#### 6.3.4.1 จำนวนที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อภายใน 3 ปี

จากตารางที่ 5.32 จำนวนที่พักอาศัยของผู้ที่พักอาศัยในชุมชนเสือบขที่ความต้องการซื้อภายใน 3 ปีและมีความสามารถในการจ่ายมีจำนวนทั้งหมด 70 หน่วย โดยทำเลประเภทอาคารและระดับราคาที่สูงที่สุดต้องการซื้อคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวอยู่ในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี ที่มีระดับราคา 700,000 - 999,999 บาท จำนวน 10 หน่วย, ระดับราคา 300,000 - 499,999 บาท จำนวน 6 หน่วย, ระดับราคา 500,000 - 699,999 บาท จำนวน 4 หน่วย รองลงมาต้องการซื้อทาวน์เฮาส์สองชั้นอยู่ในละแวกชุมชนเสือบขที่มีระดับราคา 700,000 - 999,999 บาทจำนวน 4 หน่วย และทาวน์เฮาส์สองชั้นอยู่ในเขตอำเภอเสนาให้ที่มีระดับราคา 500,000 - 699,999 บาทจำนวน 4 หน่วย

### 6.3.4.2 จำนวนที่พักอาศัยที่ต้องการเช่าภายใน 3 ปี

จากตารางที่ 5.33 จำนวนที่พักอาศัยแห่งใหม่ที่ผู้พักอาศัยในชุมชนเสือบที่มีความต้องการเช่าภายใน 3 ปีและมีความสามารถในการจ่ายมีจำนวนทั้งหมด 48 หน่วย โดยทำเลประเภทอาคารและระดับราคาที่สูงส่วนใหญ่ต้องการเช่าคือทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวอยู่ในละแวกชุมชนที่มีค่าเช่าไม่เกิน 1,000 บาท/เดือน จำนวน 16 หน่วย, ทาวน์เฮาส์สองชั้นอยู่ในเขตเทศบาลเมืองสระบุรีที่มีค่าเช่า 2,001-2,500 บาท/เดือน จำนวน 6 หน่วย, ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวที่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองสระบุรี ที่มีค่าเช่า 1,001-1,500 บาท/เดือนจำนวน 4 หน่วย, อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้นที่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองสระบุรีที่มีค่าเช่า 1,001-1,500 บาท/เดือนจำนวน 4 หน่วย, บ้านเดี่ยวชั้นเดียวอยู่ในเขตอ.เมืองที่มีค่าเช่า 2,501-3,000 บาท/เดือนจำนวน 4 หน่วย และบ้านเดี่ยวสองชั้นอยู่ในเขตอ.เมืองที่มีค่าเช่ามากกว่า 3,000 บาท/เดือนจำนวน 4 หน่วย

## 6.4 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

ปัญหาที่พบจากการศึกษาวิจัยคือ อุปสงค์ด้านที่พักอาศัยบางส่วนไม่สอดคล้องกับอุปทานด้านที่พักอาศัยในปัจจุบันเช่น จากตารางที่ 5.32 จำนวนที่พักอาศัยที่ต้องการซื้อจำแนกตามทำเลประเภทอาคาร และราคาที่สามารถจ่ายได้พบว่า ผู้ที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยบางส่วนต้องการซื้อบ้านเดี่ยวชั้นเดียว โดยทำเลที่ต้องการซื้อส่วนใหญ่อยู่ในเขตเทศบาลเมือง รongลงมาอยู่ในละแวกชุมชนเสือบและเขตอำเภอเมือง ที่มีราคาไม่เกิน 500,000 บาท จำนวน 10 หน่วย ผู้ที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยบางส่วนต้องการซื้อทาวน์เฮาส์สองชั้นอยู่ในเขตอำเภอเมือง ที่มีราคาไม่เกิน 300,000 บาท จำนวน 2 หน่วย ซึ่งความต้องการซื้อที่พักอาศัยของผู้ที่ต้องการซื้อในลักษณะนี้ไม่สอดคล้องกับระดับราคาที่พักอาศัยในปัจจุบัน

จากการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยสามารถเสนอแนะแนวทางในการจัดการด้านที่พักอาศัยเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัยได้ดังนี้

6.4.1 การเลือกทำเลที่ตั้งในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยควรคำนึงถึงแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่พักอาศัย

6.4.2 การออกแบบที่พักอาศัยควรนำผลการศึกษาวิจัยนี้มาปรับใช้ประโยชน์ในการออกแบบและจัดองค์ประกอบที่พักอาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้พักอาศัยจะเกิดประโยชน์อย่างมากโดยขนาดของเนื้อที่ขององค์ประกอบหน่วยที่พักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่ที่พักอาศัยขั้นต่ำของการเคหะแห่งชาติเพื่อที่จะได้ที่พักอาศัยที่มีความสะดวกสบายและตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

6.4.3 ผู้ที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยบางส่วนที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยซึ่งไม่สอดคล้องกับระดับราคาที่พักอาศัยในปัจจุบัน ควรที่จะมีการพัฒนาโครงการโดยใช้แนวคิดของการต่อเติมในอนาคตมาใช้ในการออกแบบเพื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยสามารถบรรลุความต้องการในระยะ

ชาวได้เช่น ต้องการบ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 1 ห้องรับแขก แต่ในช่วงแรก อาจจะมีเพียงส่วนนอกประสงคร่วมกับส่วนนอน และห้องน้ำ(มีการออกแบบเพื่อไว้สำหรับการต่อเติมในอนาคต) และเมื่อผู้พักอาศัยมีความพร้อมด้านการเงินก็ค่อยสร้างห้องนอนและห้องน้ำเพิ่มเติม เพื่อให้ในเบื้องต้นสามารถมีที่พักอาศัยเป็นเจ้าของตนเองได้ตามความสามารถในการจ่ายโดยไม่ ต้องมีภาระกับการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัยในอัตราที่สูงเกินความสามารถในการจ่ายของคุณ

6.4.3 ภาครัฐพยายามลดต้นทุนในการก่อสร้างที่พักอาศัยเช่น ส่งเสริมการพัฒนา เทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อให้ได้ที่พักอาศัยที่มีคุณภาพและมีราคาที่ถูกลง



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. การใช้ที่ดินทางด้านอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ:

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

เฉลิมรัตน์ นราแก้ว. ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง

: กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าถนนประชาสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร.

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล. การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก : กรณีศึกษา

โครงการสีนักษณาแมนชั้น(ถนนนวมินทร์) กรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ปริญญา

มหาบัณฑิต.

ณัฐชา พชรชกร. ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ:กรณีศึกษา

โครงการออกคิด อพาร์ทเมนต์ ซอยสวนพลู กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา

มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

ต่อศักดิ์ มีสุข. ผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบ

รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

นันทนา วาณิชยพงศ์. ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน : กรณีศึกษาผู้ที่ซื้อ ที่อยู่

อาศัยในเขตจังหวัดปทุมธานี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของการเคหะ

แห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร, 2539.

ราชัย บรรพพงศ์. การกำหนดขนาดเริ่มต้นที่เล็กที่สุดของที่อยู่อาศัยโดยการมีส่วนร่วมของคน

ในชุมชนศิริอามาตย์ เขตพระนคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต,

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544.

วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. เศรษฐศาสตร์เบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.

วัลลภ เทอดเกียรติสกุล. การศึกษาพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมภายนอกอาคารของ

ชุมชนบ้านพักหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างการศึกษาชุมชนมักกะสัน. วิทยานิพนธ์ปริญญา

มหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

- ศุภวัฒน์ บางขวด. สภาพการอยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา  
เขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- สมชาย เดชะพรหมพันธุ์. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร ศิลปาครบรรณาการ, 2522.
- สมลักษณ์ ศาสตร์ประสิทธิ์. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอกการ  
ขาย: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอกการขาย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์.  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2545.
- สุภาวดี อนันตฤทธิ. สภาพที่พักอาศัย และการพักอาศัยของลูกจ้างแรงงานในกลุ่มโรงงานขนาด  
ใหญ่ในเขตอุตสาหกรรมสุนารี จังหวัดนครราชสีมา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. รายงานผลเบื้องต้น ตามะโนประชากรและเคหะ พ.ศ.2543.  
กรุงเทพมหานคร, 2543. แหล่งที่มา : <http://www.bma.go.th>
- อลงกรณ์ จันทร์เกษม. ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม  
: กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี.  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2547.





ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์ความต้องการที่พักอาศัย  
ของผู้เช่าที่พักอาศัยบริเวณชุมชนเสื่อขบ เทศบาลสระบุรี

แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำขึ้น เพื่อใช้ประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่อง “อุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในชุมชนเสื่อขบ เทศบาลเมืองสระบุรี” หลักสูตรเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามฉบับนี้ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1: ข้อมูลด้านกายภาพของที่พักอาศัย

ส่วนที่ 2: ข้อมูลด้านเศรษฐกิจสังคม

ส่วนที่ 3: ข้อมูลด้านความต้องการที่พักอาศัย

ส่วนที่ 4: ผังแสดงมิติของพื้นที่ใช้สอยและหน่วยที่พักอาศัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านกายภาพของที่พักอาศัย

1. ประเภทอาคารที่ท่านพักอาศัย

1. บ้านเดี่ยวสองชั้น  2. บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง  3. ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น  4. ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว  
 5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น  6. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น

2. รูปแบบที่พักอาศัย

1. สตูดิโอ  2. ห้องนอน 1 ห้อง  3. ห้องนอน 2 ห้อง  4. ห้องนอนมากกว่า 2 ห้อง

3. ขนาดและพื้นที่ที่ที่พักอาศัย

กว้าง..... เมตร ยาว..... เมตร พื้นที่ใช้สอยรวม..... ตารางเมตร

4. จำนวนห้องน้ำ ..... ห้อง

5. ลักษณะเครื่องสุขภัณฑ์

1. โถนั่งยอง  2. โถนั่งราบ

6. ปัญหาที่พบ

1. น้ำท่วม  2. หลังคารั่ว  3. ร้อน/ระบายอากาศ  4. ระบบน้ำ  5. ระบบไฟฟ้า  6. สภาพเก่า  
 7. สภาพแวดล้อม  8. คับแคบ  9. ค่าเช่าแพง  10. อื่นๆ  11. ไม่มี

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจสังคม

1. เพศ  1. ชาย  2. หญิง

2. อายุ..... ปี

3. สถานภาพ  1. โสด  2. สมรสมีบุตร  3. สมรสไม่มีบุตร

4. ภูมิลำเนาเดิมของท่าน  
 1. สระบุรี  2. ภาคเหนือ  3. ภาคกลาง  4. ภาคอีสาน  5. ภาคตะวันออก  6. ภาคใต้
5. ระดับการศึกษาของท่าน  
 1. ประถมศึกษา  2. มัธยมต้น  3. มัธยมปลาย  4. ปวช.  5. ปวส.  6. ปริญญาตรี  
 7. สูงกว่าปริญญาตรี
6. จำนวนผู้พักอาศัยในที่พักอาศัยปัจจุบัน รวมทั้งหมด ..... คน
7. ผู้พักอาศัยร่วมเป็นอะไรกับท่าน  
 1. คู่สมรส  2. พ่อ/แม่และบุตร  3.ญาติและเพื่อน  4. ครอบครัวและเพื่อน  5. อยู่คนเดียว
8. ท่านพักอาศัยในที่พักอาศัยปัจจุบันมาแล้ว..... ปี ..... เดือน
9. ท่านประกอบอาชีพอะไร  
 1. รับจ้างทั่วไป  2. ทำงานในโรงงาน  3. ลูกจ้างร้านค้า  4. ค้าขาย  5. ทำงานออฟฟิศ/ห้าง  
 6. รับราชการ  7. ลูกจ้างประจำ
10. แหล่งงานของท่าน  
 1. ละแวกชุมชน  2. เทศบาลเมือง  3. อำเภอเมือง  4. อำเภอแก่งคอย  5. อำเภอหนองแค  
 6. อื่นๆ
11. รายได้ครัวเรือน/เดือน (บาท)  
 1) < 6,000  2) 6,000 - 10,000  3) 10,001-15,000  4) 15,001-20,000  5) 20,001-25,000  
 6) 25,001-30,000  7) 30,001-35,000  8) 35,001-45,000  9) >45,000
12. ค่าเช่าที่พักอาศัย/เดือน (บาท)  
 1) < 1,001  2) 1,001-1,500  3) 1,501-2,000  4) 2,001-2,500  5) 2,501-3,000
13. เงินออม/เดือน (บาท)  
 1) ไม่มีเงินออม  2) < 2,500  3) 2,501-5,000  4) 5,001-7,500  5) 7,501-10,000  
 6) 10,001-15,000  7) > 15,000

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านความต้องการที่พักอาศัย

1. ความต้องการที่พักอาศัยภายใน 3 ปี  
 1. ซื้อ  2. เช่า  3. อยู่ที่เดิม  4. สร้างบ้านใหม่บนที่ดินตน  5. ไม่แน่ใจ  6. ย้ายกลับบ้าน
2. เหตุผลที่เช่าที่ใหม่ .....
3. เหตุผลที่อยู่ที่เดิม.....
4. จำนวนผู้ที่คาดว่าจะพักอาศัย  
 1) 1 คน  2) 2 คน  3) 3 คน  4) 4 คน  5) 5 คน  6) 6 คน
5. ทำเลที่ต้องการ  
 1. ละแวกชุมชน  2. เทศบาลเมือง  3. อำเภอเมือง  4. อำเภอแก่งคอย  5. อำเภอเสนาให้  
 6. อื่นๆ.....
6. ราคาบ้านที่ต้องการ.....
7. ค่าเช่าที่ต้องการ.....

## 8. ประเภทอาคารที่ต้องการ

1. บ้านเดี่ยวสองชั้น  2. บ้านเดี่ยวได้ถุนสูง  3. ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น  4. ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว  
 5. อพาร์ทเมนต์สองชั้น  6. อพาร์ทเมนต์มากกว่าสองชั้น

## 9. จำนวนและขนาดห้องนอนที่ต้องการ

1. นอน 2 คน 1 ห้อง  2. นอน 3-4 คน 1 ห้อง  3. นอน 2 คน 1 ห้อง และนอน 1 คน 1 ห้อง  
 4. นอน 2 คน 2 ห้อง  5. นอน 2 คน 1 ห้อง นอน 1 คน 2 ห้อง  
 6. นอน 2 คน 2 ห้อง และนอน 1 คน 1 ห้อง  7. นอน 2 คน 3 ห้อง

## 10. จำนวนห้องน้ำที่ต้องการ

1. ห้องน้ำ 1 ห้อง  2. ห้องน้ำ 2 ห้อง  3. ห้องน้ำ 3 ห้อง

## 11. ลักษณะห้องครัวที่ต้องการ

1. มีภายใน  2. มีภายนอก  3. ไม่ต้องการ

## 12. ขนาดห้องเก็บของที่ต้องการ

1. ขนาด 1.5x1.5  2. ขนาด 2x2  3. ขนาด 3x3  4. อื่นๆ  5. ไม่ต้องการ

## 13. พื้นที่ที่จอดรถที่ต้องการ

1. พื้นที่จอดรถ 1 คัน  2. พื้นที่จอดรถ 2 คัน  3. ไม่ต้องการ

## 14. วัสดุของพื้นภายในที่ต้องการ

1. ไม้  2. กระเบื้อง  3. กระเบื้องและไม้  4. กระเบื้องและหินขัด  
 5. คอนกรีตขัดมัน  6. อื่นๆ

## 15. วัสดุของผนังอาคารที่ต้องการ

1. ผนังก่ออิฐ  2. ผนังครึ่งอิฐครึ่งไม้  3. ผนังไม้/ไม้เทียม  4. อื่นๆ

## 11. ฝ้าเพดานที่ต้องการ

1. มี  2. ไม่มี

## 12. วัสดุผนังหลังคาที่ต้องการ

1. กระเบื้องลอนคู่  2. กระเบื้องซีแพค  3. อะไรก็ได้

## 13. ลักษณะเครื่องสุขภัณฑ์ที่ต้องการ

1. โถนั่งยอง  2. โถนั่งราบ

## 14. ส่วนอาบน้ำที่ต้องการ

1. ตักอาบน้ำ  2. ฝักบัว  3. อ่างอาบน้ำ

## 15. สีหลังคาที่ต้องการ

1. ขาว  2. น้ำตาล  3. เขียว  4. น้ำเงิน  5. แดง  6. เทา  6. อื่นๆ

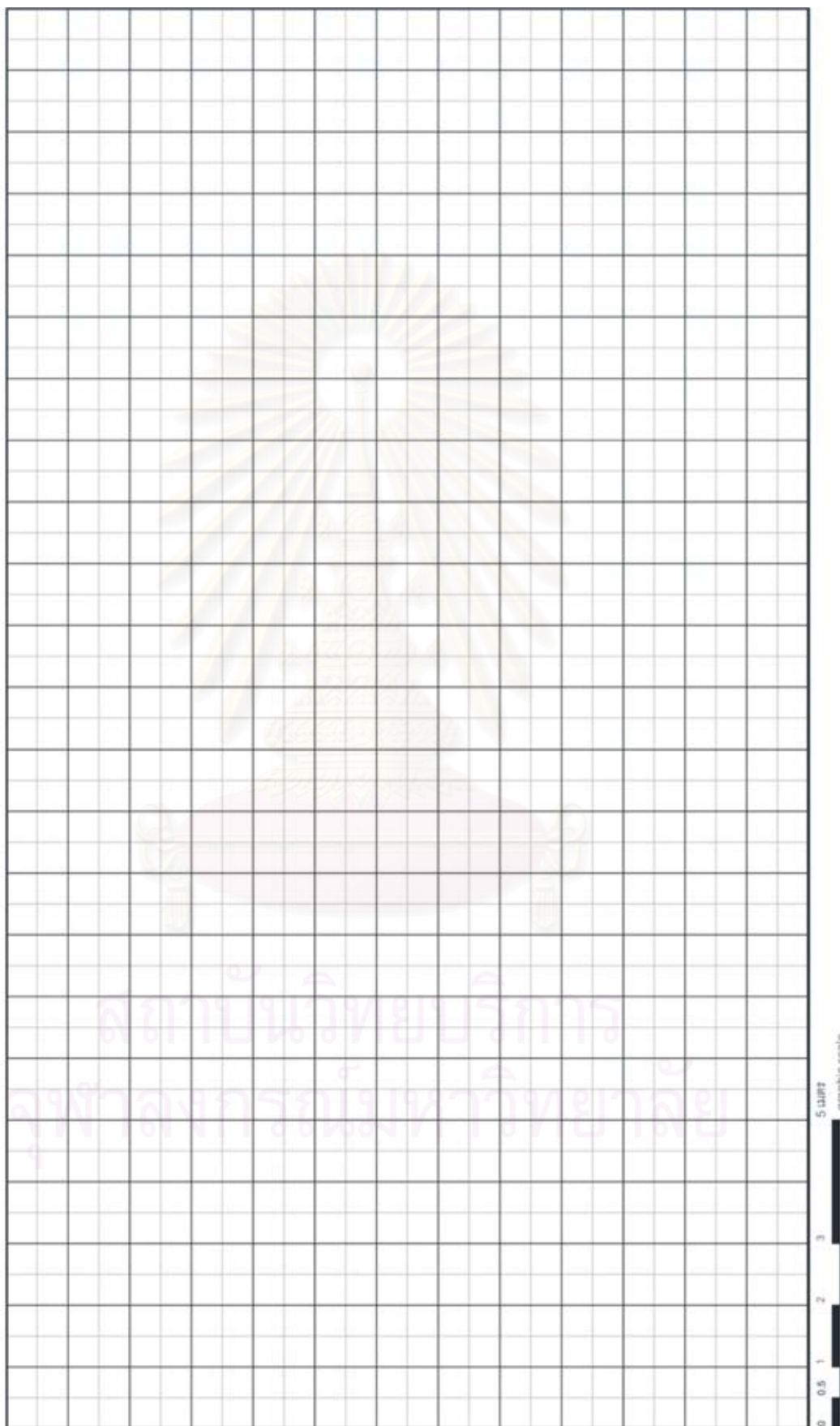
## 16. สีภายนอกที่ต้องการ

1. ขาว  2. ครีมน้ำตาล  3. เขียว  4. ฟ้า  5. ชมพู  6. เทา  6. อื่นๆ

## 17. สีภายในที่ต้องการ

1. ขาว  2. ครีมน้ำตาล  3. เขียว  4. ฟ้า  5. ชมพู  6. เทา  6. อื่นๆ

ส่วนที่ 4: ผังแสดงมิติของพื้นที่ใช้สอยและหน่วยที่พักอาศัย



## ภาคผนวก ข

ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ศึกษาในด้านลักษณะและสภาพภายนอกของที่พักอาศัย จำนวนที่พักอาศัย พื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัย และค่าเช่าที่พักอาศัย โดยวิธีเดินสำรวจภาคสนามและถ่ายภาพประกอบ (สำหรับข้อมูลทางด้านประเภทอาคาร รูปแบบที่พักอาศัย อัตราค่าเช่า และพื้นที่ใช้สอย อยู่ในหัวข้อ 3.1.1 กลุ่มประชากรในการศึกษา) ซึ่งในการนำเสนอจะจำแนกออกเป็น 3 ส่วนหลักคือ ลักษณะและสภาพภายนอกของอาคารและจำนวนที่พักอาศัย, แผนที่แสดงที่ตั้งของที่พักอาศัยทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา และแบบแปลนพื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัย

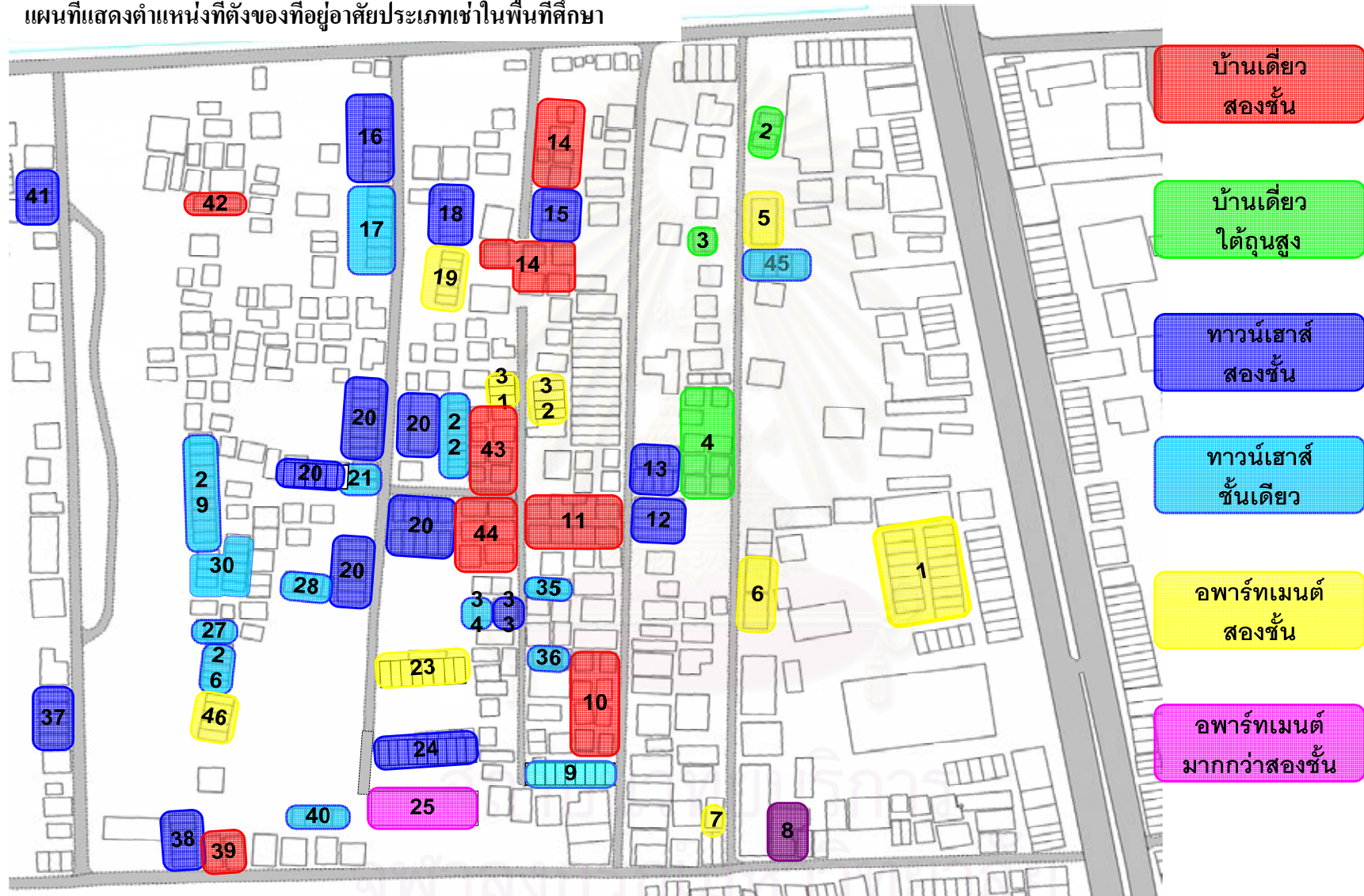
ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในชุมชนเสื่อขบ เทศบาลเมืองสระบุรี

กลุ่มอาคาร	ประเภทอาคาร	จำนวนที่ พักอาศัย (หน่วย)	จำนวนที่มี ผู้พักอาศัย (หน่วย)	รูปแบบหน่วย พักอาศัย	พื้นที่ใช้ สอย (ตร.ม.)	ค่าเช่า (บาท/เดือน)
1	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	36	35	สตูดิโอ	40	2,000
2	บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	2	2	นอน 2 ห้อง	38.8	2,500
3	บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	1	1	มากกว่า 2 ห้อง	54	3,000
4	บ้านเดี่ยวใต้ถุนสูง	9	9	นอน 1 ห้อง	49.2	2,000
5	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	6	6	สตูดิโอ	42	1,500 - 1,750
6	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	13	13	สตูดิโอ	34.4	1,800
7	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	8	8	สตูดิโอ	15	1,200
8	อพาร์ทเมนต์>สองชั้น	35	34	สตูดิโอ	24	2,500 - 3,000
9	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	9	9	สตูดิโอ	33.25	2,000
10	บ้านเดี่ยวสองชั้น	8	4	นอน 2 ห้อง	84.8	2,000
11	บ้านเดี่ยวสองชั้น	8	8	มากกว่า 2 ห้อง	78	1,700
12	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	4	4	นอน 2 ห้อง	112	2,500
13	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	10	10	นอน 2 ห้อง	58.24	2,000 - 2,200
14	บ้านเดี่ยวสองชั้น	9	9	นอน 2 ห้อง	75.94	2,500
15	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	5	5	นอน 2 ห้อง	94	3,000
16	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	9	9	นอน 2 ห้อง	117.5	1,500 - 1,800
17	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7	7	นอน 1 ห้อง	48	800 - 1,300
18	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	5	5	สตูดิโอ	50	1,200
19	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	10	10	สตูดิโอ	51.2	2,000

20	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	30	30	นอน 2 ห้อง	84	2,300 - 2,500
21	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	3	3	นอน 1 ห้อง	48	800
22	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	8	8	สตูดิโอ	21	800
23	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	14	14	สตูดิโอ	44	2,050 - 2,250
24	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	10	10	นอน 2 ห้อง	80	2,350 - 2,650
25	อพาร์ทเมนต์>สองชั้น	30	26	สตูดิโอ	27.36	1,900
26	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	6	6	สตูดิโอ	37.5	1,000-1,200
27	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	สตูดิโอ	37.5	1,300
28	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	5	5	สตูดิโอ	30	1,000-1,200
29	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	10	10	สตูดิโอ	21	900
30	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	10	10	สตูดิโอ	30	1,000-1,200
31	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	นอน 1 ห้อง	64	2,000
32	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	3	3	นอน 2 ห้อง	64	2,500
33	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	3	3	นอน 1 ห้อง	27	750 - 800
34	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	2	2	สตูดิโอ	28.5	1,000
35	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	สตูดิโอ	30	1,300
36	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	สตูดิโอ	22.4	1,200 - 1,300
37	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	5	5	นอน 1 ห้อง	52.5	1,500
38	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	7	7	นอน 1 ห้อง	52.5	1,500
39	บ้านเดี่ยวสองชั้น	4	4	นอน 1 ห้อง	49.1	1,800
40	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	4	สตูดิโอ	16.8	1,300
41	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	4	4	นอน 2 ห้อง	81	2,400 - 2,500
42	บ้านเดี่ยวสองชั้น	2	2	นอน 2 ห้อง	75.94	1,000
43	บ้านเดี่ยวสองชั้น	8	7	นอน 2 ห้อง	84.8	2,000
44	บ้านเดี่ยวสองชั้น	6	6	นอน 2 ห้อง	78	1,800 – 2,000
45	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	4	0	สตูดิโอ	-	-
46	อพาร์ทเมนต์สองชั้น	10	9	สตูดิโอ	40	1,800
<b>รวม</b>		<b>405</b>	<b>372</b>			

ที่มา: จากการสำรวจ

แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในพื้นที่ศึกษา





ลักษณะภายนอกของที่พักรอในชุมชนเมืองเทศบาลเมืองสระบุรี



กลุ่มอาคารที่ 1 จำนวนที่พักรอ 36 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 2 จำนวนที่พักรอ 2 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 3 จำนวนที่พักรอ 1 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 4 จำนวนที่พักรอ 9 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 5 จำนวนที่พักรอ 6 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 6 จำนวนที่พักรอ 13 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 7 จำนวนที่พักรอ 8 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 8 จำนวนที่พักรอ 35 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 9 จำนวนที่พักอาศัย 9 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 10 จำนวนที่พักอาศัย 8 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 11 จำนวนที่พักอาศัย 8 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 12 จำนวนที่พักอาศัย 5 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 13 จำนวนที่พักอาศัย 10 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 14 จำนวนที่พักอาศัย 9 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 15 จำนวนที่พักอาศัย 5 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 16 จำนวนที่พักอาศัย 9 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 17 จำนวนที่พักอาศัย 7 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 18 จำนวนที่พักอาศัย 5 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 19 จำนวนที่พักอาศัย 10 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 20 จำนวนที่พักอาศัย 30 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 21 จำนวนที่พักอาศัย 3 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 22 จำนวนที่พักอาศัย 8 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 23 จำนวนที่พักอาศัย 14 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 24 จำนวนที่พักอาศัย 10 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 25 จำนวนที่พักอาศัย 30 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 26 จำนวนที่พักอาศัย 6 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 27 จำนวนที่พักอาศัย 4 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 28 จำนวนที่พักอาศัย 5 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 29 จำนวนที่พักอาศัย 10 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 30 จำนวนที่พักอาศัย 14 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 31 จำนวนที่พักอาศัย 4 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 32 จำนวนที่พักอาศัย 8 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 33 และ 34 จำนวนที่พักอาศัย 8 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 35 จำนวนที่พักอาศัย 4 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 36 จำนวนที่พักอาศัย 4 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 37 จำนวนที่พักอาศัย 5 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 38 จำนวนที่พักอาศัย 7 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 39 จำนวนที่พักอาศัย 4 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 40 จำนวนที่พักอาศัย 4 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 41 จำนวนที่พักอาศัย 4 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 42 จำนวนที่พักอาศัย 2 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 43 จำนวนที่พักอาศัย 8 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 44 จำนวนที่พักอาศัย 6 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 45 จำนวนที่พักอาศัย 4 หน่วย



กลุ่มอาคารที่ 46 จำนวนที่พักอาศัย 10 หน่วย

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายกิตติพงษ์ ตริรัศสพานิช เกิดวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ.2524 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2546 และได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2547



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย