

ปัจจัยการซื้อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร: กรณีศึกษาจังหวัดกาญจนบุรี



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2558  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTORS IN HOUSING PURCHASE: A CASE STUDY OF HOUSING ESTATES IN

KANCHANABURI PROVINCE

Mr. Supapol Boonthong



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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2015

Copyright of Chulalongkorn University



ศุภพล บุญทอง : ปัจจัยการซื้อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร: กรณีศึกษาจังหวัดกาญจนบุรี (FACTORS IN HOUSING PURCHASE: A CASE STUDY OF HOUSING ESTATES IN KANCHANABURI PROVINCE) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ศ. ดร. บัณฑิต จุลาสัย, 107 หน้า.

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์จะศึกษา ปัจจัยการซื้อที่อยู่อาศัย ในจังหวัดกาญจนบุรีโดยการสอบถามผู้อยู่อาศัย ในหมู่บ้านจัดสรร และทำการคำนวณโดยใช้สูตรความเชื่อมั่นของทาโร ยามาเน่ โดยมีความคลาดเคลื่อนที่  $\pm 5\%$

พื้นที่จังหวัดกาญจนบุรีเกือบทั้งหมดเป็นป่าเขา และพื้นที่เกษตรกรรม รวมทั้งเป็นที่ตั้งของ หน่วยงานทหาร ชุมชนจะกระจุกตัวอยู่ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี ซึ่งมีทั้งที่อยู่อาศัย ร้านค้า และสถานที่ราชการต่างๆ ส่วนอำเภอท่าม่วงจะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่งจึงมีทางหลวงพาดผ่านสองอำเภอนี้ ได้แก่หมายเลข 323 หรือถนนแสงชูโต และหมายเลข 367 หรือถนนเลียงเมือง และหมายเลข 324 หรือถนนอุทอง

จากการศึกษา หมู่บ้านจัดสรร 6 โครงการที่อยู่ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี และ 3 โครงการที่อยู่ในอำเภอท่าม่วง 1 นั้นพบว่าเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย ถือเป็น การลงทุน ให้ลูกให้หลาน และมีฐานะดีขึ้นตามลำดับ ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดกาญจนบุรี จบปริญญาตรี ใช้รถยนต์ส่วนบุคคลในการเดินทางไปทำงาน โดยใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 15-30 นาที ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ทำงานมานานกว่า 10 ปี จะพักร่วมกับกับคู่สมรส แฟน หรือเพื่อนที่มีรายได้ประจำ จึงทำให้มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 25,001-50,000 บาทต่อเดือน

สำหรับข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวก ในด้านทำเลที่ตั้ง จะให้ความสำคัญกับถนนสายหลัก คือถนนแสงชูโต ในด้านรูปแบบโครงการจะให้ความสำคัญกับเรื่องน้ำท่วม และในด้านรูปแบบบ้านนั้น ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับวัสดุ และการก่อสร้าง จึงเข้าใจได้ว่า เมื่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต้องการอยู่อาศัยใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก จึงพบหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอเมือง ที่เป็นที่ตั้งของร้านค้า และสถานที่ราชการต่างๆ หรือในอำเภอท่าม่วงที่เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งทั้งสองอำเภอ ยังอยู่ในเส้นทางคมนาคมหลัก ที่เชื่อมต่อทั้งภายใน และภายนอกจังหวัด

การศึกษาครั้งนี้พบประเด็นที่น่าสนใจที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับเรื่องน้ำท่วมมาก ทั้งๆที่พื้นที่จังหวัดกาญจนบุรีนั้นเป็นป่าเขาและไม่เคยมีประวัติประสบปัญหาอุทกภัยมาก่อน จึงเป็นเรื่องที่น่าจะมีการศึกษาเชิงลึกต่อไป

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิติดี .....

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัย

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2558

# # 5673580625 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEYWORDS: FACTORS / HOUSING / DECISION MAKING / HOUSING DEVELOPMENT / KANCHANABURI

SUPAPOL BOONTHONG: FACTORS IN HOUSING PURCHASE: A CASE STUDY OF HOUSING ESTATES IN KANCHANABURI PROVINCE. ADVISOR: PROF. BUNDIT CHULASAI, 107 pp.

The main purpose of this study was to investigate the factors that influenced customers to buy houses in Kanchanaburi Province. The participants living in Real Estate Housing were interviewed. Taro Yamane's reliability formula was used to analyze the data and the errors were  $\pm 5\%$ .

Most of the hilly areas of Kanchanaburi Province are covered with forests and agricultural patches. Organizations, military bases and communities cluster in Kanchanaburi District while Tha Muang District accommodates factories. Highway 323 or Sang Chu To road, Highway 367 or Bypass Road and Highway 324 or U-thong Road run through these two districts.

The findings revealed that, based on the data obtained from the residents living in the Real Estate Housing Project 6 in Kanchanaburi District and those in Project 3 in Tha Muang District, investment was the main factor in purchasing a house, followed by inheritance and more earnings. Most residents were born in this province, graduated with a Bachelor's degree and commuted by passenger car which takes about 15-30 minutes to commute. They had been working for more than 10 years and lived as a couple or with their partner or friend. Both had regular income and their earnings were between 25,001 baht and 50,000 baht a month.

As for the surrounding location was ranked first. The projects were on Sang Chu To Road, a main road and in terms of the project, it is revealed that the customers are concerned about flooding. Regarding the floor plan, materials and construction work came first.

Since customers consider the facilities as top priorities, most real estate housing projects are located in Muang District because there are shops and government offices or in Tha Muang District where many factories are situated. In addition, there are some main roads running through these two districts so they can serve as meeting points for the local residents and those from other provinces.

An interesting point worth mentioning in this study is that the customers place flooding as a major factor even though Kanchanaburi Province has never experienced floods. This point should therefore be further explored.

Department: Housing

Student's Signature .....

Field of Study: Housing Development

Advisor's Signature .....

Academic Year: 2015

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยความกรุณาอย่างยิ่ง จากอาจารย์ที่ปรึกษา  
วิทยานิพนธ์ ศ. ดร.บัณฑิต จุลาสัย ที่คอยชี้แนะแนวทาง ให้คำแนะนำ ตลอดจนข้อคิดเห็นต่างๆ  
ในการทำการศึกษารวมทั้งคอยติดตามความคืบหน้าในการทำวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด ผู้วิจัยต้อง  
ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณอาจารย์ยุวดี ศิริ ที่คอยชี้แนะแนวทางในการแก้ไขเล่ม จนสำเร็จลุล่วงใน  
ที่สุด

อีกทั้งขอขอบคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ได้แก่ รองศาสตราจารย์ ดร.  
เสรีชัย โชติพานิช รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พีรตร แก้วลาย ที่  
ให้ความรู้ คำชี้แนะที่เป็นประโยชน์ต่อการทำการศึกษาและความเมตตาแก่นิสิตที่สำเร็จการเขียน  
วิทยานิพนธ์เล่มนี้

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ครอบครัว และกัลยาณมิตรทุกท่าน  
สำหรับคำชี้แนะ ความช่วยเหลือ และกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์เป็นอย่างดีเสมอมา

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญรูปภาพ.....	ฉ
สารบัญแผนภูมิ.....	ช
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ .....	14
1.3 ขอบเขตด้านการศึกษา .....	14
1.4 วิธีดำเนินการวิจัย .....	16
1.5 ขั้นตอนในการวิจัย .....	17
1.6 กลุ่มประชากร.....	19
1.7 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	20
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	20
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	21
2.1 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค .....	21
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย.....	24
2.3 ทฤษฎีการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย.....	26
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	28
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของจังหวัดกาญจนบุรี.....	32

3.1 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ .....	32
3.2 สภาพภูมิศาสตร์ .....	34
3.3 การปกครอง .....	34
3.4 ประชากร.....	36
3.5 การคมนาคม.....	37
3.6 ประเภทการใช้ที่ดิน .....	52
3.7 การประกอบอาชีพ .....	54
3.8 ฝั่งพัฒนาจังหวัดกาญจนบุรี.....	59
บทที่ 4 ผลการวิจัย.....	60
4.1 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย .....	62
4.2 ข้อพิจารณาในการซื้อที่อยู่อาศัย .....	68
4.3 ข้อมูลด้านสังคมเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย .....	73
4.4 ความสัมพันธ์ (Crosstab).....	76
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย.....	84
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	84
รายการอ้างอิง .....	89
ภาคผนวก.....	91
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม .....	92
ภาคผนวก ข รายละเอียดโครงการหมู่บ้านที่ทำการสำรวจ .....	96
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	107



## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1.1	รายชื่อหมู่บ้านปีที่เปิดขายในจังหวัดกาญจนบุรีในปี 2555 .....	12
ตารางที่ 1.2	รายชื่อหมู่บ้านปีที่เปิดขายในจังหวัดกาญจนบุรีในปี 2556 .....	12
ตารางที่ 1.3	รายชื่อหมู่บ้าน, จำนวนหน่วยและยอดขายรวมที่เปิดตั้งแต่ปี 2555 .....	19
ตารางที่ 3.1	ข้อมูลประชากรย้อนหลัง 5 ปีตั้งแต่ปี 2553-2557 ของจังหวัดกาญจนบุรี .....	36
ตารางที่ 3.2	ร้อยละของผู้มีงานทำจำแนกตามอาชีพและเพศ พ.ศ.2553-2556.....	54
ตารางที่ 3.3	จำนวนกิจการโรงงานอุตสาหกรรมที่ลงทะเบียน (แห่ง).....	55
ตารางที่ 4.1	ร้อยละจำแนกตามโครงการหมู่บ้าน .....	62
ตารางที่ 4.2	ร้อยละจำแนกตามรูปแบบบ้าน .....	63
ตารางที่ 4.3	ร้อยละจำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย .....	63
ตารางที่ 4.4	ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย.....	64
ตารางที่ 4.5	ร้อยละจำแนกตามระดับการศึกษา .....	64
ตารางที่ 4.6	ร้อยละจำแนกตามประสบการณ์ทำงาน .....	65
ตารางที่ 4.7	ร้อยละจำแนกตามจังหวัดสถานที่ทำงาน.....	65
ตารางที่ 4.8	ร้อยละจำแนกตามอำเภอสถานที่ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี .....	66
ตารางที่ 4.9	ร้อยละจำแนกตามวิธีเดินทางไปทำงาน.....	66
ตารางที่ 4.10	ร้อยละจำแนกตามระยะเวลาเดินทางไปทำงาน.....	67
ตารางที่ 4.11	ร้อยละจำแนกตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน .....	67
ตารางที่ 4.12	ลำดับความสำคัญของข้อมูลด้านข้อพิจารณาในการซื้อที่อยู่อาศัย.....	68
ตารางที่ 4.13	ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้านรูปแบบบ้าน .....	69
ตารางที่ 4.14	ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้านรูปแบบโครงการ .....	69

ตารางที่ 4.15	ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้ง .....	70
ตารางที่ 4.16	ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้านสังคมและสภาพแวดล้อม .....	71
ตารางที่ 4.17	เหตุผลการซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกเป็นร้อยละ .....	72
ตารางที่ 4.18	ร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนา.....	73
ตารางที่ 4.19	ร้อยละจำแนกตามทำเลที่อยู่อาศัยเดิม.....	73
ตารางที่ 4.20	ร้อยละจำแนกตามรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยเดิม.....	74
ตารางที่ 4.21	ร้อยละจำแนกตามลักษณะการครอบครอง .....	74
ตารางที่ 4.22	ร้อยละจำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย .....	75
ตารางที่ 4.23	ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัยที่อยู่อาศัยเดิม .....	75
ตารางที่ 4.25	รายได้ระยะเวลาเดินทางไปทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี.....	76
ตารางที่ 4.26	ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรีกับเหตุผล ในการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี.....	77
ตารางที่ 4.27	ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุผลซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีประสบการณ์ ทำงาน 10 ปีขึ้นไป .....	78
ตารางที่ 4.28	ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม และ รูปแบบบ้านเดิม.....	79
ตารางที่ 4.29	ร้อยละจำแนกตามเหตุผลซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เดิม.....	80
ตารางที่ 4.30	ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยเช่าที่อยู่อาศัยเดิม และ เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย .....	81
ตารางที่ 4.31	ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยพัก อาศัยอยู่บ้านบิดา-มารดา .....	82

## สารบัญรูปภาพ

รูปที่ 1.1 แสดงถึงที่ตั้งและอาณาเขตจังหวัดกาญจนบุรี .....	2
รูปที่ 1.2 แสดงที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกในจังหวัดกาญจนบุรี.....	3
รูปที่ 1.3 ห้างบิ๊กซี ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	4
รูปที่ 1.4 แสดงห้างบิ๊กซี ในจังหวัดกาญจนบุรี .....	4
รูปที่ 1.5 ห้างกนกกาญจน์ จังหวัดกาญจนบุรี.....	5
รูปที่ 1.6 ห้างโรบินสัน ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	5
รูปที่ 1.7 แสดงห้างโรบินสัน ในจังหวัดกาญจนบุรี .....	6
รูปที่ 1.8 แสดงห้างจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้านยงเฮ้าส์ ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	6
รูปที่ 1.9 สถานที่ตั้งของห้างจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้านไทวัสดุ ในจังหวัด กาญจนบุรี.....	7
รูปที่ 1.10 แสดงห้างจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้านไทวัสดุ ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	7
รูปที่ 1.11 ห้างเทสโก้โลตัส ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	8
รูปที่ 1.12 แสดงห้างเทสโก้โลตัส ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	8
รูปที่ 1.13 ห้างจำหน่ายสินค้าเกี่ยวกับการก่อสร้างและตกแต่งโฮมโปร ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	9
รูปที่ 1.14 แสดงห้างจำหน่ายสินค้าเกี่ยวกับการก่อสร้างและตกแต่งโฮมโปร ในจังหวัดกาญจนบุรี....	9
รูปที่ 1.15 ห้างแม็คโคร ในจังหวัดกาญจนบุรี .....	10
รูปที่ 1.16 แสดงห้างแม็คโคร ในจังหวัดกาญจนบุรี .....	10
รูปที่ 1.17 แสดงแผนที่ทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวก.....	16
รูปที่ 3.1 ที่ตั้งและอาณาเขตจังหวัดกาญจนบุรี.....	33
รูปที่ 3.2 ที่ตั้งและอาณาเขต อำเภอ ระยะทาง และระยะเวลาในการเดินทางจากอำเภอเมือง กาญจนบุรี ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	38
รูปที่ 3.3 แสดงถึงเส้นทางคมนาคมทางหลวงหลักทางบกในจังหวัดกาญจนบุรี .....	40

รูปที่ 3.4 แสดงถึงจุดเริ่มต้นของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 .....	41
รูปที่ 3.5 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	41
รูปที่ 3.6 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	42
รูปที่ 3.7 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	42
รูปที่ 3.8 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	43
รูปที่ 3.9 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	43
รูปที่ 3.10 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	44
รูปที่ 3.11 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	44
รูปที่ 3.12 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	45
รูปที่ 3.13 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	45
รูปที่ 3.14 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	46
รูปที่ 3.15 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	46
รูปที่ 3.16 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323.....	47
รูปที่ 3.17 แสดงจุดสิ้นสุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 .....	47
รูปที่ 3.18 แสดงจุดเริ่มต้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367 หรือ ถนนเลี่ยงเมืองกาญจนบุรี .....	48
รูปที่ 3.19 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367.....	48
รูปที่ 3.20 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367.....	49
รูปที่ 3.21 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367.....	49
รูปที่ 3.22 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324 สายกาญจนบุรี-จรเข้สามพัน หรือเรียกว่า ถนนอุทอง ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี .....	50
รูปที่ 3.23 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324.....	50
รูปที่ 3.24 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324.....	51
รูปที่ 3.25 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324.....	51
รูปที่ 3.26 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324.....	52

รูปที่ 3.27 โครงการหมู่บ้านจัดสรร สิ่งอำนวยความสะดวก ศาลากลางจังหวัดกาญจนบุรี  
โรงเรียน และ โรงพยาบาล ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี และ อำเภอท่าม่วง ..... 53

รูปที่ 3.28 แหล่งงานในอำเภอเมืองกาญจนบุรีและอำเภอท่าม่วง ..... 55

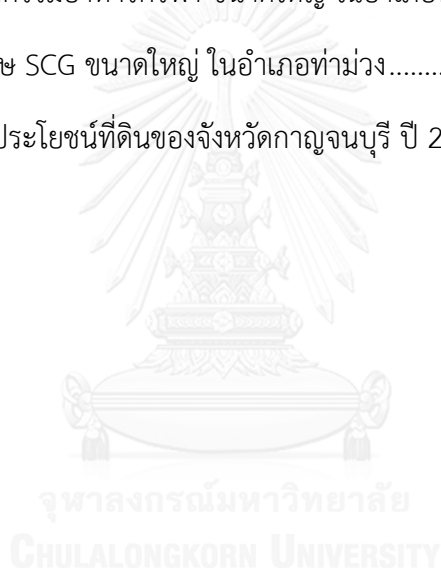
รูปที่ 3.29 ศาลากลางจังหวัดกาญจนบุรี เป็นศูนย์กลางของศูนย์ราชการต่างๆ ของจังหวัด  
กาญจนบุรี เป็นจุดศูนย์กลางที่ตั้งระหว่างอำเภอเมืองกาญจนบุรีและอำเภอท่าม่วง ตั้งอยู่บนทาง  
หลวงหมายเลข 323 (ถนนแสงชูโต) ..... 56

รูปที่ 3.30 แหล่งงานย่านธุรกิจของอำเภอเมืองกาญจนบุรี ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี ตั้งอยู่ติดกับ  
ทางหลวงหมายเลข 323 (ถนนแสงชูโต) และ ทางหลวงหมายเลข 324 (ถนนอุ้มทอง)..... 57

รูปที่ 3.31 โรงงานอุตสาหกรรมอาหารศรีฟ้า ขนาดใหญ่ ในอำเภอท่าม่วง ..... 57

รูปที่ 3.32 โรงงานกระดาษ SCG ขนาดใหญ่ ในอำเภอท่าม่วง ..... 58

รูปที่ 3.33 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดกาญจนบุรี ปี 2555 ..... 59



## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงปีที่เปิดขาย จำนวนหน่วยของบ้าน ในจังหวัดกาญจนบุรี.....	11
แผนภูมิที่ 1.2 จำนวนบ้านจากการทะเบียนอำเภอท่าม่วง .....	13
แผนภูมิที่ 1.3 จำนวนบ้านจากการทะเบียนอำเภอเมืองกาญจนบุรี.....	13
แผนภูมิที่ 2.1 กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค.....	21



# บทที่ 1

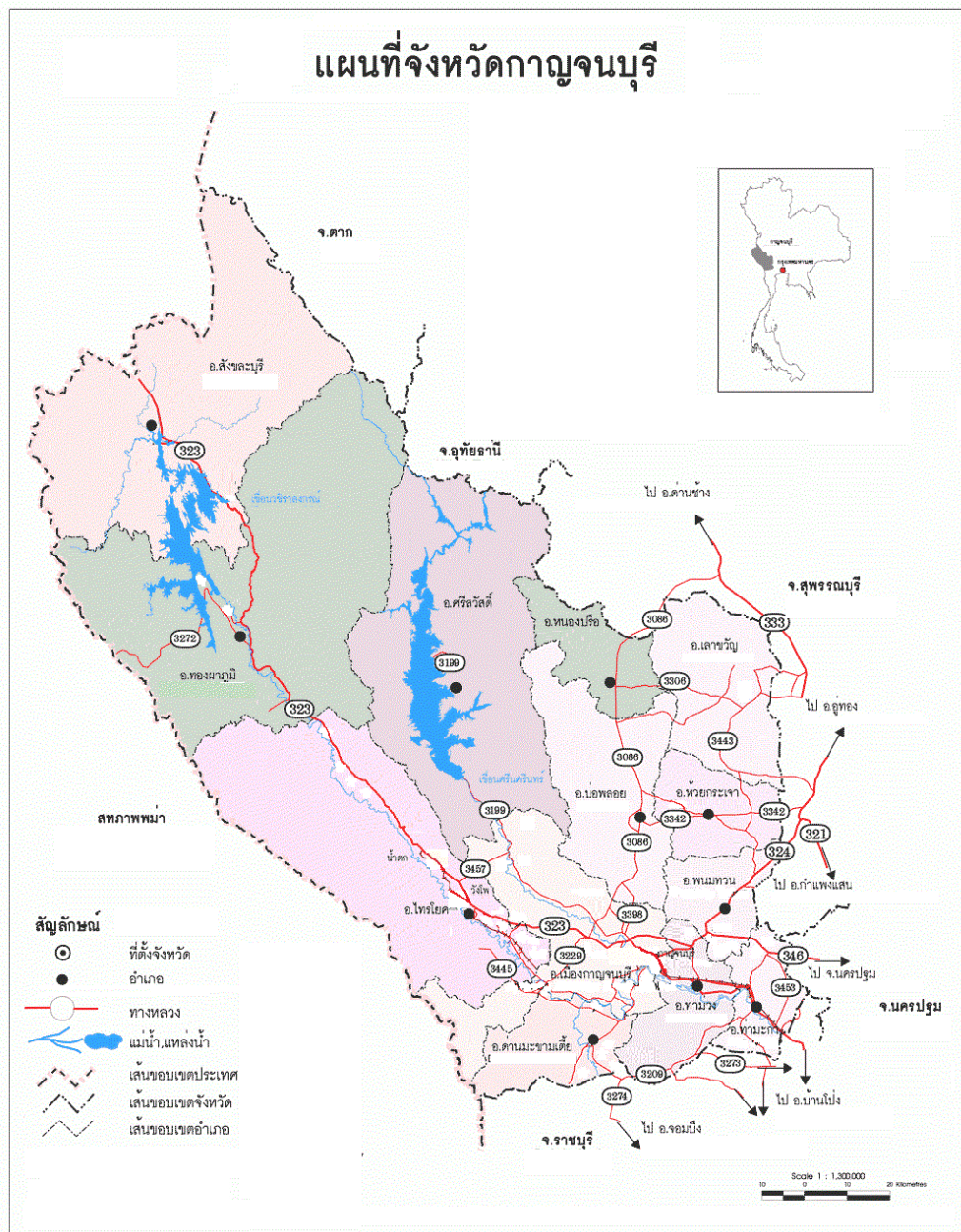
## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดกาญจนบุรีเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของประเทศไทย ติดชายแดนกับสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ทิศเหนือ จังหวัดตาก และจังหวัดอุทัยธานี ทิศใต้จังหวัดราชบุรี ทิศตะวันออกจังหวัดสุพรรณบุรีและนครปฐม ทิศตะวันตกสาธารณรัฐสหภาพพม่า มีระยะทางห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 129 กิโลเมตร โดยมีพื้นที่ 19,483.148 ตารางกิโลเมตร และมีลักษณะทางภูมิประเทศของจังหวัดกาญจนบุรี พื้นที่เกือบทั้งหมดเป็นป่าและภูเขาถึง 12,285.07 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 63.05 และอีกประมาณ 4,000 ตารางกิโลเมตรเป็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรม รวมทั้งเป็นที่ดินของหน่วยงานทหารมากมายเนื่องจากติดชายแดนกับสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา มีประชากร 848,198 คน และมีประชากรที่เข้ามาทำงานจากต่างถิ่นถึง 44,382 คนในปี 2555 และมีทางหลวงพาดผ่าน 3 สายหลัก ได้แก่หมายเลข 323 หรือถนนแสงชูโต และหมายเลข 367 หรือถนนเลี่ยงเมือง และหมายเลข 324 หรือถนนอุทอง

ในปี 2553 ทางรัฐบาลมีการกำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติร่วมกับกระทรวงมหาดไทยเป็นหน่วยงานหลักในการบูรณาการการพัฒนาจังหวัดกาญจนบุรีให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจภาคตะวันตก(กระทรวงพาณิชย์ 2557) เป็นจุดสร้างความมั่นใจให้กับภาคเอกชนมากขึ้น

หลังจากที่ได้มีความเคลื่อนไหวเรื่องการบูรณาการการพัฒนาจังหวัดกาญจนบุรีแล้วนั้นส่งผลให้จังหวัดกาญจนบุรีซึ่งเดิมเป็นจังหวัดที่ไม่ค่อยมีธุรกิจสังหาริมทรัพย์ได้รับอานิสงค์อย่างมากจากที่จังหวัดกาญจนบุรีมีศูนย์จำหน่ายสินค้าเทสโก้โลตัสโดยไม่มีคู่แข่งมาเป็นเวลานานกว่า 10 ปีนั้น แต่ในปี 2555-2556 เพียง 2 ปีนั้น มีศูนย์จำหน่ายสินค้าหลากหลายเพิ่มขึ้นมาเช่น โรบินสัน และ บิ๊กซี รวมไปถึงร้านขายวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้านขนาดใหญ่เช่น โฮมโปร ไทวัสดุ และ ยงเฮ้าส์ ซึ่งบ่งชี้ได้ว่าตลาดของจังหวัดกาญจนบุรีนั้นมีการเติบโตมากขึ้นในหลายๆด้าน เช่น ด้านประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมไปถึงประชากรที่เข้ามาทำงานจากต่างถิ่นที่มีถึง 44,382 คนในปี 2555(กรมการปกครอง 2556) กับการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัย และ เป็นการรองรับการเชื่อมต่อถนนจากประเทศไทยไปที่โครงการท่าเรือน้ำลึกทวายที่สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้เห็นถึงศักยภาพของจังหวัดกาญจนบุรี ที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ จะเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจภาคตะวันตก



รูปที่ 1.1 แสดงถึงที่ตั้งและอาณาเขตจังหวัดกาญจนบุรี

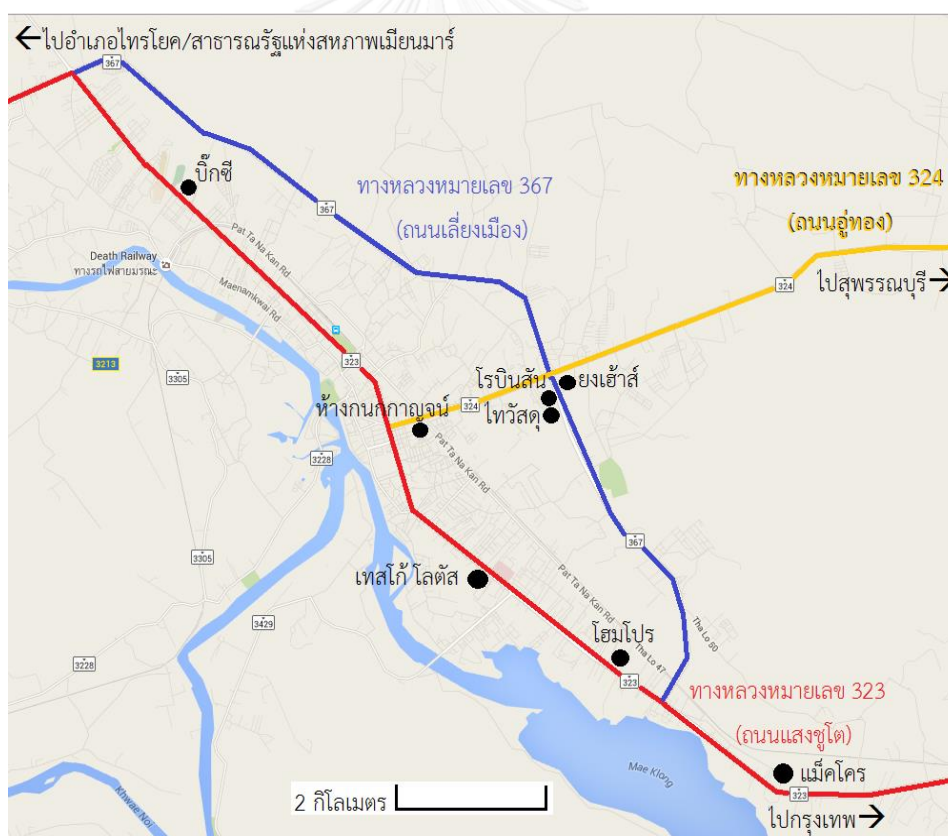
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จากการสำรวจพบว่าจังหวัดกาญจนบุรีนั้นมีศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่กระจายตัวในทั้งอำเภอเมืองกาญจนบุรี (รูปที่ 1.2) ซึ่งประกอบด้วยศูนย์จำหน่ายสินค้า บิ๊กซี ขนาด 1 ชั้น สามารถเข้าถึงได้โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 323 และ 367 (รูปที่ 1.3) ศูนย์จำหน่ายสินค้าประจำจังหวัด



กาญจนบุรีคือ ห้างกนกกาญจน์ ขนาด 5 ชั้น สามารถเข้าถึงได้โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 323 และ 324 (รูปที่ 1.5) ศูนย์จำหน่ายสินค้า โรบินสัน ขนาด 2 ชั้น สามารถเข้าถึงได้โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 324 และ 367 (รูปที่ 1.6) ศูนย์จำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้าน ยงเฮ้าส์ ขนาด 1 ชั้น สามารถเข้าถึงได้โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 324 และ 367 (รูปที่ 1.8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้าน ไทวัสดุ ขนาด 1 ชั้น สามารถเข้าถึงได้โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 324 และ 367 (รูปที่ 1.9) ศูนย์จำหน่ายสินค้า เทสโก้ โลตัส ขนาด 1 ชั้น สามารถเข้าถึงได้โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 323 (รูปที่ 1.11)

ในขณะที่ ศูนย์จำหน่ายสินค้าที่ตั้งอยู่ในอำเภอท่าม่วงคือ ศูนย์จำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้าน โฮมโปร ขนาด 1 ชั้น สามารถเข้าถึงได้โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 323 (รูปที่ 1.13) และ สุดท้าย ศูนย์จำหน่ายสินค้า แม็คโคร ขนาด 1 ชั้น สามารถเข้าถึงได้โดยใช้ทางหลวงหมายเลข 323 (รูปที่ 1.15)



รูปที่ 1.2 แสดงที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.3 ห้างบิ๊กซี ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.4 แสดงห้างบิ๊กซี ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.5 ห้างกนกกาญจน์ จังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.6 ห้างโรบินสัน ในจังหวัดกาญจนบุรี



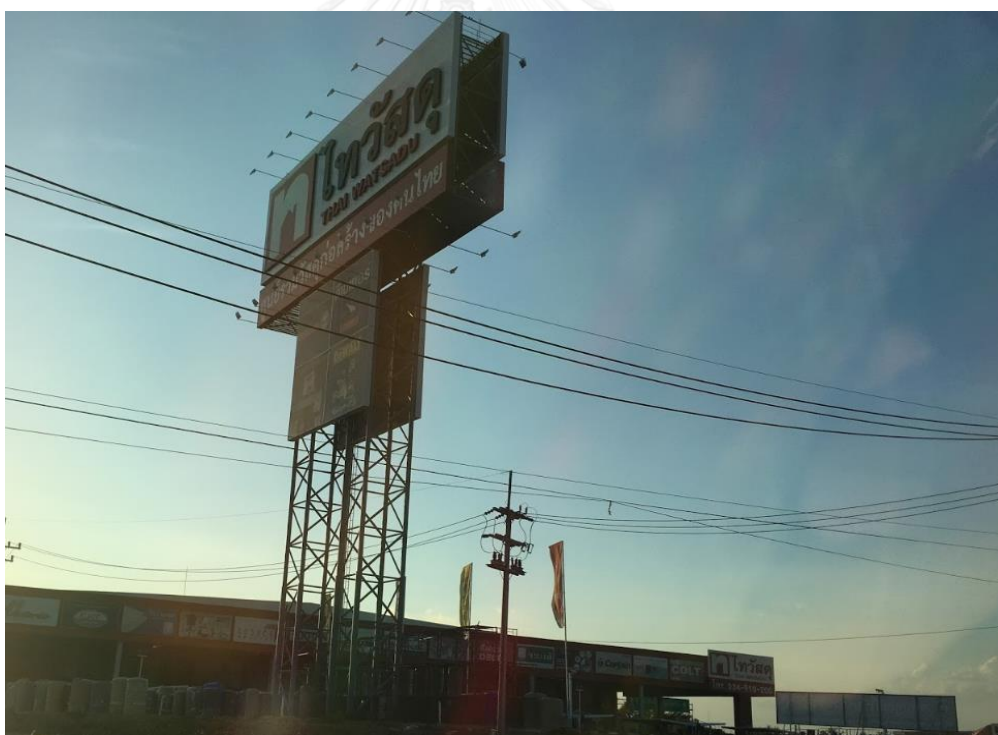
รูปที่ 1.7 แสดงห้างโรบินสัน ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.8 แสดงห้างจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้านยงเฮ้าส์ ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.9 สถานที่ตั้งของห้างจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้านไทวัสดุ ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.10 แสดงห้างจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่งบ้านไทวัสดุ ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.11 ห้างเทสโก้โลตัส ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.12 แสดงห้างเทสโก้โลตัส ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.13 ห้างจำหน่ายสินค้าเกี่ยวกับการก่อสร้างและตกแต่งโฮมโพร ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.14 แสดงห้างจำหน่ายสินค้าเกี่ยวกับการก่อสร้างและตกแต่งโฮมโพร ในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 1.15 ห้างแม็คโคร ในจังหวัดกาญจนบุรี



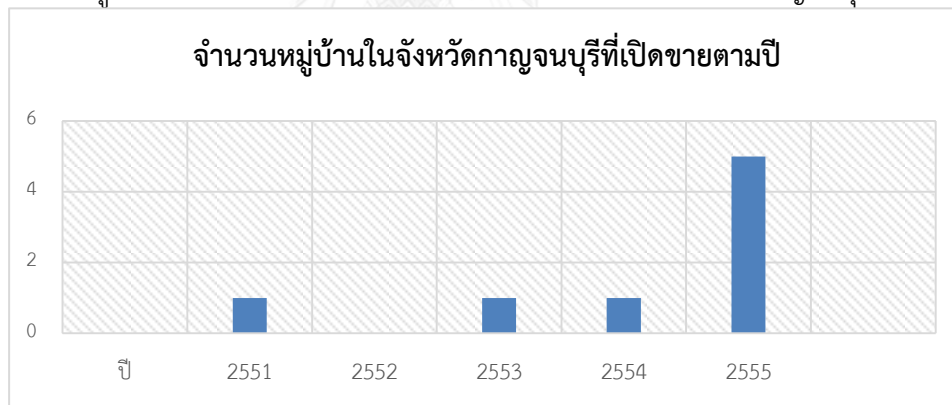
รูปที่ 1.16 แสดงห้างแม็คโคร ในจังหวัดกาญจนบุรี



ด้วยศักยภาพต่างๆ เหล่านี้จึงทำให้จังหวัดกาญจนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในเรื่องของ อสังหาริมทรัพย์ มีความเจริญเติบโตมากขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นตามลำดับ นอกจากนี้ยังส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ เปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มมากขึ้น ทำให้เห็นได้ว่าจังหวัดกาญจนบุรีจากเดิมเป็นจังหวัดที่ปิดเนื่องจากไม่ได้เป็นจังหวัดผ่านเพื่อไปจังหวัดอื่นๆ กลายเป็นจังหวัดที่เปิดโดยเชื่อมต่อกับสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ไปถึงจังหวัดอื่นๆ ในประเทศไทย

ตั้งแต่นั้นมาราคาของอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดกาญจนบุรีนั้นได้มีการปรับตัวของราคาอย่างรวดเร็วจากราคาไม่กี่แสนบาทต่อไร่เพิ่มเป็น 4-5 ล้านบาทต่อไร่ หรือเพิ่มขึ้น 5-6 เท่า(ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์: Real Estate Information Center 2557) และจากการที่ราคาของอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นนั้นเป็นที่น่าสนใจว่าได้มีจำนวนโครงการหมู่บ้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรีเพิ่มมากขึ้นจาก 1 โครงการต่อปีในปี 2551, 2553 และ 2554 และไม่มีโครงการเปิดตัวในปี 2552 กระโดดเป็น 5 โครงการในปี 2555 ซึ่งเป็นตัวเลขที่เพิ่มขึ้นมาถึง 5 เท่าซึ่ง เพียงในปี 2555 ปีเดียวมีมากถึง 459 หลัง

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงปีที่เปิดขาย จำนวนหน่วยของบ้าน ในจังหวัดกาญจนบุรี



ที่มา:ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ : Real Estate Information Center โครงการที่อยู่อาศัย

จังหวัดกาญจนบุรี ณ 3 ตุลาคม 2556

ตารางที่ 1.1 รายชื่อหมู่บ้านปีที่เปิดขายในจังหวัดกาญจนบุรีในปี 2555

ชื่อโครงการ	อำเภอ	จำนวนหน่วยรวม
เดอะ ริช กาญจน์	เมืองกาญจนบุรี	41
พฤษภากาญจน์ 10	เมืองกาญจนบุรี	90
ศิริชัย 8 (ศิริชัยวังสารภี)	เมืองกาญจนบุรี	170
แกรนด์วิลล์	เมืองกาญจนบุรี	129
บ้านกาญจน์สิริ	เมืองกาญจนบุรี	29
	รวม	459

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ : Real Estate Information Center โครงการที่อยู่อาศัย

จังหวัดกาญจนบุรี ณ 3 ตุลาคม 2556

นอกจากนั้นในปี 2556 ได้มีโครงการหมู่บ้านเพิ่มขึ้นมาอีก 4 โครงการ ซึ่ง 1 โครงการตั้งอยู่ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี และ อีก 3 โครงการตั้งอยู่ในอำเภotáม่วง ทำให้เป็นที่น่าสนใจว่าภายในปีเดียวกันมีโครงการหมู่บ้านเกิดขึ้นที่อำเภotáม่วงอำเภอเดียวถึง 3 โครงการ ทั้งๆที่ก่อนหน้านี้ไม่มีโครงการหมู่บ้าน จัดสรรเกิดขึ้นที่อำเภotáม่วงเลย

ทั้ง 9 โครงการหมู่บ้านที่ได้เปิดตัวในปี 2555-2556 เป็นผู้ประกอบการท้องถิ่น และยังไม่มีการพัฒนาของผู้ประกอบการแต่ละราย โดยไม่รู้พฤติกรรมของผู้ซื้อบ้าน ดังนั้นจึงมีความน่าสนใจเกี่ยวกับพฤติกรรมของการซื้อบ้านของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี

ตารางที่ 1.2 รายชื่อหมู่บ้านปีที่เปิดขายในจังหวัดกาญจนบุรีในปี 2556

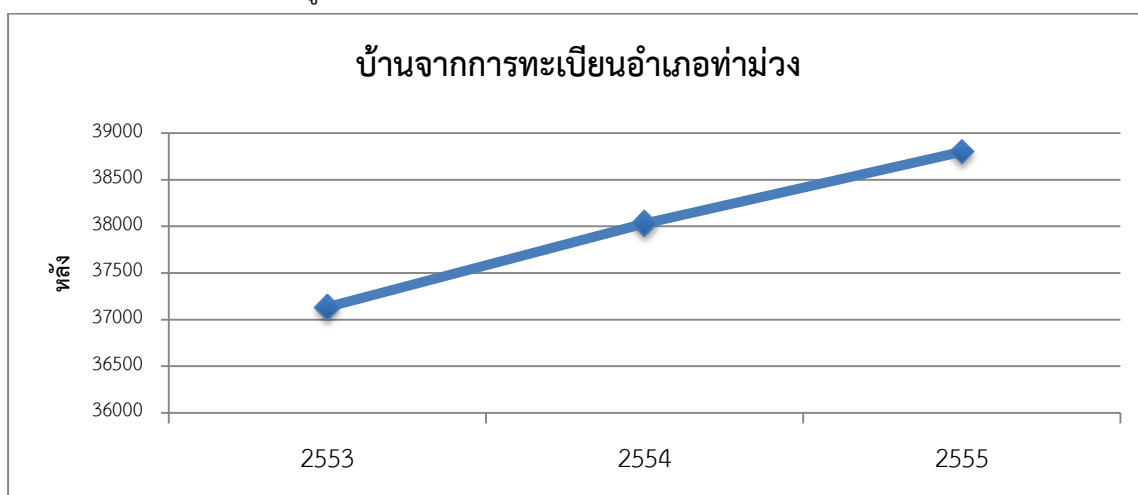
ชื่อโครงการ	อำเภอ	จำนวนหน่วยรวม
พฤษภากาญจน์ ทาวน์	เมือง	233
เขมรัฐ táม่วง	tám่วง	26
พีชีวิลเลจ	tám่วง	85
บ้านธนกุล	tám่วง	20
	อำเภอเมือง	233
	อำเภotáม่วง	131
	รวม	364

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ : Real Estate Information Center โครงการที่อยู่อาศัย

จังหวัดกาญจนบุรี ณ 3 ตุลาคม 2556

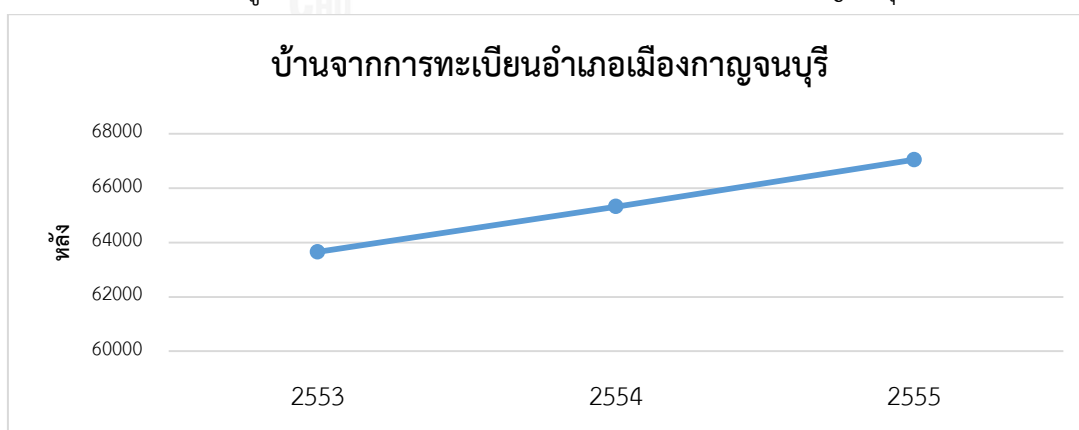
จากการศึกษาเบื้องต้นนั้นพบว่านอกเหนือจากการเติบโตของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอท่าม่วงนั้น จำนวนการจดทะเบียนบ้านในอำเภอท่าม่วงได้เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ (ตาราง 1.4) รวมไปถึงจำนวนการจดทะเบียนบ้านในอำเภอเมืองกาญจนบุรีเช่นกัน (ตาราง 1.5) และในเมื่อผู้ต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยนั้นมีตัวเลือกในการซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้นนั้นเป็นที่น่าสนใจว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยนั้นมีปัจจัยในการเลือกซื้ออย่างไร

แผนภูมิที่ 1.2 จำนวนบ้านจากการทะเบียนอำเภอท่าม่วง



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ, บ้านจากการทะเบียนเมืองกาญจนบุรี พ.ศ.2553-2555

แผนภูมิที่ 1.3 จำนวนบ้านจากการทะเบียนอำเภอเมืองกาญจนบุรี



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ, บ้านจากการทะเบียนเมืองกาญจนบุรี พ.ศ.2553-2555

อย่างไรก็ตามจากการที่มีการเจริญเติบโตของจังหวัดนั้นส่งผลต่อการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเป็นเรื่องสำคัญ ซึ่งทำให้เห็นว่าวิทยานิพนธ์หลายเล่มเกี่ยวกับปัจจัยการตัดสินใจซื้อแต่ทั้งหมดนั้นทำการวิจัยอยู่ใน กรุงเทพฯ

จากที่กล่าวมาการทำการศึกษาวิจัยวิทยานิพนธ์เกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา นั้นจะทำการศึกษาแต่ในกรุงเทพฯ หรือในจังหวัดใหญ่ๆ แต่ในขณะนี้ไม่ปรากฏงานวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งเป็นสิ่งที่น่าสนใจและเป็นประโยชน์เพื่อภาคเอกชนและผู้ประกอบการใช้เป็นแนวทางเป็นกรณีศึกษาไปต่อยอด โดยสามารถพิจารณาวางแผนได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงกำหนดวัตถุประสงค์ให้เป็นเกี่ยวกับปัจจัยการซื้อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษาจังหวัดกาญจนบุรี

## 1.2 วัตถุประสงค์

- 2.1 เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปสภาพเศรษฐกิจสังคมของกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี
- 2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี

## 1.3 ขอบเขตด้านการศึกษา

### ขอบเขตด้านเนื้อหา

1. ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยประกอบด้วย รูปแบบบ้าน จำนวนผู้พักอาศัย ความสัมพันธ์ ระหว่างผู้พักอาศัย จำนวนผู้พักอาศัยที่ทำงาน ระดับการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน สถานที่ทำงาน วิธีเดินทางไป-กลับที่ทำงาน ระยะเวลาเดินทางไป-กลับที่ทำงาน รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน
2. ข้อมูลด้านปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ข้อพิจารณาด้าน รูปแบบบ้าน ด้านรูปแบบ โครงการ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสังคมและสภาพแวดล้อม ด้านผู้ประกอบการ เหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย
3. ข้อมูลด้านสังคมเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ภูมิลำเนา ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม รูปแบบบ้าน ลักษณะการครอบครอง จำนวนผู้พักอาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน ในกรณีศึกษาที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดปทุมธานี (นันทนา วานิชยพงศ์ 2547) พบว่า ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะ

ให้ความสำคัญกับระยะเวลาในการเดินทางใกล้-ไกลจากที่อยู่อาศัยไปถึงแหล่งงาน เพื่อการเดินทางที่สะดวกยิ่งขึ้น แต่ในขณะเดียวกัน จากการศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี (ปิยพร พิเชษฐวัฒนา 2539) พบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนมากจะให้ความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยโดยปัจจัยในเรื่องทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งงาน ราคา และ สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนในวิทยานิพนธ์ของ กัมพล เกลื่อนถนอม เกี่ยวกับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไปในโรงงานอาหารและแปรรูปใน อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร(กัมพล เกลื่อนถนอม 2552) ได้วิเคราะห์เกี่ยวกับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวว่า ผู้ซื้อให้ความสำคัญกับการคมนาคมที่สะดวก ทำเลที่ตั้งของโครงการ ความเชื่อมั่นในผู้ประกอบการ ราคา วิธีการตลาดของโครงการ รูปแบบบ้าน และบริบทสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ จากข้อมูลเบื้องต้นนี้พบว่า ปัจจัยการซื้อที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดนั้นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับแหล่งงานเป็นลำดับแรก และปัจจัยที่ทำให้แต่ละโครงการมีความแตกต่างกันเนื่องจากปัจจัยทางด้านพื้นที่ ประชากรและสภาพบริบทแวดล้อมของแต่ละโครงการ

จากการศึกษาพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครพบว่า คนกรุงเทพฯส่วนใหญ่เลือกที่อยู่อาศัยที่อยู่ห่างจากที่ทำงาน เนื่องจากปัจจัยทางด้านสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางในเขตพื้นที่ชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร(ฉวีวรรณ เต่นไพบูลย์ 2536) และปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยคือ ปัจจัยทางการเงิน ซึ่งแตกต่างจากกลุ่มอื่นที่พิจารณาถึงเรื่องของการทำเลเป็นสำคัญ ปัจจัยรองลงมาที่ผู้ที่จะซื้อให้ความสำคัญคือปัจจัยในเรื่องของทางด้านทำเล ปัจจัยทางด้านที่ตั้ง ปัจจัยทางด้านสภาพบริบทแวดล้อมโดยรอบโครงการ ปัจจัยทางด้านรูปแบบกายภาพของโครงการ ปัจจัยทางด้านการตลาด และปัจจัยที่เกิดจากศักยภาพของผู้ประกอบการตามลำดับ(ทัศนีย์ นิลมงคล 2546) ในขณะที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด จะเป็นอย่างตรงกันข้ามคือเลือกที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน



อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรีเช่น ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ข้อมูลด้านปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และ ข้อมูลด้านสังคมเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในจังหวัดกาญจนบุรี

## 1.5 ขั้นตอนในการวิจัย

มีวิธีการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

1. ศึกษาข้อมูลเพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ในการทำการวิจัย โดยการศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและการปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
2. วิเคราะห์และพัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัยในการศึกษาผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี กำหนดเป็นแบบสอบถามอ้างอิงจากผลการวิจัยอื่นๆ มาเป็นแนวการเกณฑ์ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ แล้วนำไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ จากนั้นทำการทดสอบก่อนที่จะนำไปใช้งานจริง (Pre-test) เพื่อปรับแก้ไขคำถามในแบบสอบถามที่จะนำไปใช้ในการเก็บข้อมูล โดยในกลุ่มคำถามสามารถจำแนกโครงสร้างคำถามเป็น 3 หมวดหลัก ดังนี้
  - ข้อมูลทั่วไป
  - ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
  - ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิม
3. ทำการติดต่อประสานงาน โดยการส่งจดหมายขออนุญาตไปยังผู้จัดการหมู่บ้าน หรือนิติบุคคลของแต่ละหมู่บ้านที่ทำการคัดเลือกมาเป็นกลุ่มตัวอย่าง
4. ภายหลังจากได้รับการตอบรับจากโครงการหมู่บ้านแล้ว จึงดำเนินการลงพื้นที่เก็บข้อมูลข้อมูลรอบที่ 1 ทั้งนี้จากการลงพื้นที่ในเบื้องต้นพบว่า การส่งแบบสอบถามไปยังผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละบ้านด้วยวิธีการส่งผ่านกล่องจดหมาย ไม่เป็นที่ประสบความสำเร็จเนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้
  - แบบสอบถามที่ส่งไปส่วนมากจะไม่ได้รับคืน
  - ผลที่ได้รับจากการกระจายแบบสอบถาม ไม่ได้รับคำตอบที่แท้จริง
5. ดำเนินการลงพื้นที่เก็บข้อมูลข้อมูลรอบที่ 2 การนำแบบสอบถามเข้าไปสอบถามจากผู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง โดยวิธีการสุ่มเลือกกลุ่มตัวอย่าง (Random Sampling) โดยครั้งนี้ได้รับความร่วมมือจากผู้จัดการหมู่บ้านหรือนิติบุคคลของแต่ละหมู่บ้านที่เป็นคนกลางพาไปยังบ้านแต่ละหลังเพื่อทำการสอบถาม พบว่า วิธีการดังกล่าวมีความเหมาะสมมากกว่า

การที่ผู้วิจัยเดินเข้าไปเอง เพราะลูกบ้านของโครงการเหล่านั้นจะให้ความสนใจในการสนทนาและให้ความคิดเห็นผู้วิจัยได้มากกว่า

6. รวบรวมข้อมูล ทำการวิเคราะห์ผลที่ได้จากการเก็บข้อมูล และนำข้อมูลดังกล่าวไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ เพื่อกำหนดวิธีและแนวทางในการประเมินผลและสังเคราะห์ผลลัพธ์ที่ได้จากการวิจัย และทำการเก็บข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อให้ผลการสังเคราะห์ที่มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น
7. สังเคราะห์และสรุปผลการวิจัย





ตารางที่ 1.3 รายชื่อหมู่บ้าน, จำนวนหน่วยและยอดขายรวมที่เปิดตั้งแต่ปี 2555

ชื่อโครงการ	อำเภอ	ปีเปิดขาย	จำนวนรวม	ยอดขายรวม	ร้อยละ	จำนวนเป้าหมาย
เดอะ ริช กาญจน์	เมือง	2555	41	37	7.3	16
พฤษภากาญจน์ 10	เมือง	2555	90	78	15.4	34
ศิริชัย 8 (ศิริชัยวังสารภี)	เมือง	2555	170	170	33.7	75
แกรนด์วิลล์	เมือง	2555	129	39	7.8	17
บ้านกาญจน์สิริ	เมือง	2555	29	27	5.3	12
พฤษภากาญจน์ ทาวน์	เมือง	2556	233	126	25	56
เขมรัฐ ท่าม่วง	ท่า ม่วง	2556	26	2	0.4	1
พีซีวิลเลจ	ท่า ม่วง	2556	85	22	4.3	10
บ้านธนกุล	ท่า ม่วง	2556	20	4	0.8	2
	อำเภอเมือง		692	477	94.5	211
	อำเภอท่า ม่วง		131	28	5.5	12
	รวม		823	505	100	223

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ : Real Estate Information Center โครงการที่อยู่อาศัย

จังหวัดกาญจนบุรี ณ 3 ตุลาคม 2556

## 1.6 กลุ่มประชากร

จากการใช้วิธีการคำนวณของ ทาโร่ ยามาเน่ โดยมีความคลาดเคลื่อนที่  $\pm 5\%$  โดยใช้ข้อมูลจำนวนขายรวม 823 หลังตามนิยาม และใช้แบบสอบถาม ซึ่งจากการศึกษาเบื้องต้นนั้นจะพบว่ากลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแล้วซึ่งมีมากถึง 505 หลัง เป็นกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่จริง โดยคำนวณจากยอดขายรวมของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นไป และคำนวณจากยอดขายรวมในของแต่ละหมู่บ้านกระจายอยู่ตามโครงการต่างๆ 9 โครงการ จะต้องใช้แบบสอบถามตามเป้าหมายกลุ่ม

ประชากร 223 ชุด และ เก็บข้อมูลจริงได้ครบ 223 ชุด ดังนั้นจึงจะทำการวิจัยในเชิงปริมาณโดยนำ ข้อมูลการสอบถามมาวิเคราะห์ โดยใช้ค่าสถิติ ร้อยละ ตาราง จัดลำดับ อธิบาย โดยวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรและนำข้อมูลที่วิเคราะห์มาอภิปรายโดยนำทฤษฎีแนวคิด และ ผลการ วิจัยที่ผ่านมามาใช้

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

โดย  $n$  = ขนาดตัวอย่างที่คำนวณได้  
 $N$  = จำนวนประชากรที่ทราบค่า  
 $e$  = ค่าความคาดเคลื่อนที่จะยอมรับได้ (Allowable Error)

ถ้ากำหนดระดับความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 5% จะใช้ค่า 0.05 แทนค่าในสูตร

### 1.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณจากข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสอบถามโดยใช้การพรรณนาเชิงวิเคราะห์
2. วิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติจากข้อมูลการสำรวจและการสอบถาม
3. คำตอบจะถูกนำเสนอในเชิงข้อมูลและแผนภูมิที่แสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ

### 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผลการศึกษาครั้งนี้เพื่อทำความเข้าใจถึงเหตุผลของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในการซื้อที่อยู่อาศัย สำหรับในจังหวัดกาญจนบุรี
2. เพื่อเป็นแนวทางให้แก่ผู้มีความสนใจ นำผลวิจัยนี้ไปต่อยอดในอนาคต

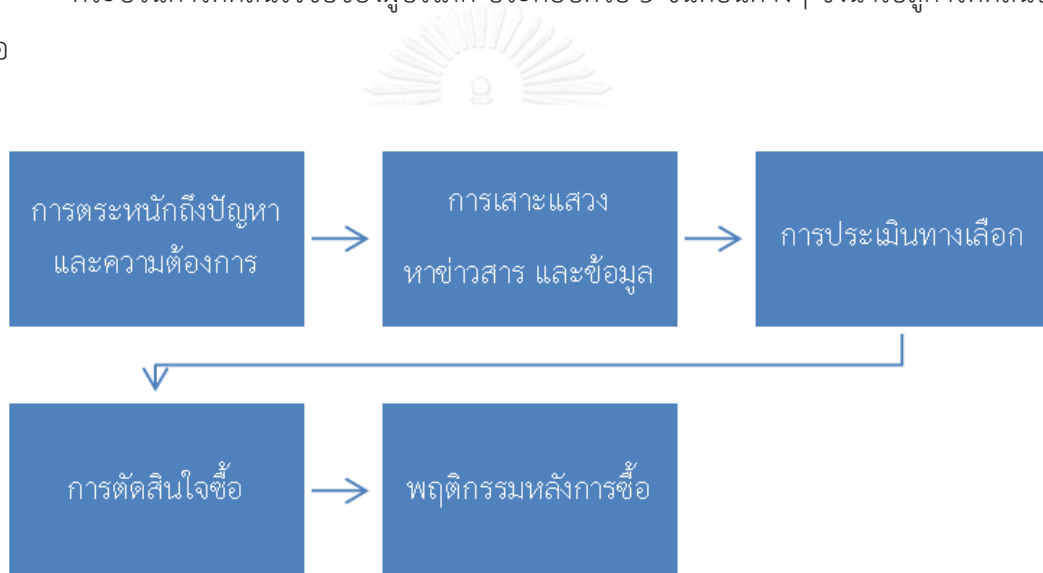
## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเรื่องปัจจัยการซื้อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร: กรณีศึกษาจังหวัดกาญจนบุรี ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด รวมไปถึงทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ มาเป็นแนวทางในการทำวิจัย ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 2.1 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค

กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ประกอบด้วย 5 ขั้นตอนต่างๆ ซึ่งนำไปสู่การตัดสินใจซื้อ



แผนภูมิที่ 2.1 กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

ที่มา: อุดลย์ จาตุรงค์กุล, 2543

1. การตระหนักถึงปัญหาและความต้องการ: เป็นจุดชนวนเริ่มต้นของกระบวนการซื้อซึ่งผู้ซื้อตระหนัก ทำให้ผู้ซื้อเปรียบเทียบสภาวะที่ผู้ซื้อเป็นอยู่จริงกับสภาวะที่ตนปรารถนา โดยการตระหนักถึงปัญหาและความต้องการนั้นจะถูกกระตุ้นโดยตัวกระตุ้นจากภายใน อย่างเช่น ความหิว ความกระหาย เป็นต้น หากถูกกระตุ้นสูงพอ จะกลายเป็นแรงขับเคลื่อนให้บรรลุสภาวะความต้องการของตน นอกจากตัวกระตุ้นจากภายในแล้ว ยังมีตัวกระตุ้นภายนอก เช่น เป็นสิ่งที่อยู่ภายนอกร่างกายที่ประสาทสัมผัสทั้ง 5 คือ ตา หู จมูก ลิ้น และ ผิวหนัง ที่สามารถสัมผัส และรับรู้ได้

2. การเสาะแสวงหาข่าวสาร และข้อมูล: หากผู้บริโภคนั้นถูกกระตุ้นสูงพอแล้ว หากสินค้าที่จะตอบสนองอยู่ใกล้แค่เอื้อม ผู้บริโภคมักจะทำการซื้อทันที แต่ในกรณีที่สินค้าไม่ได้อยู่ใกล้ตัว มีความเป็นไปได้ว่าผู้บริโภคจะเสาะแสวงหาข่าวสาร และข้อมูลมากขึ้นจากหลายแหล่ง เช่น แหล่งข่าวสารบุคคล ได้แก่ ครอบครัว เพื่อน เพื่อนบ้าน และ ผู้คุ้นเคย แหล่งพาณิชย์ ได้แก่ โฆษณา พนักงานขาย ตัวแทนจำหน่าย และการตั้งแสดงสินค้า แหล่งสาธารณะ ได้แก่ สื่อมวลชน องค์กรเพื่อผู้บริโภค แหล่งที่เกิดจากความชำนาญ ได้แก่ การจับถือ การตรวจสอบสินค้า และการใช้บริการ
3. การประเมินทางเลือก: หลังจากผู้บริโภคได้ข้อมูลจากขั้นตอนที่ 2 แล้ว ผู้บริโภคก็จะเปรียบเทียบกับทางเลือกอื่น โดยเปรียบเทียบข้อมูลเกี่ยวกับคุณสมบัติของแต่ละสินค้า และคัดสรรสินค้าที่เปรียบเทียบให้เหลือเพียงหนึ่งเดียว โดยการเปรียบเทียบนั้น นอกเหนือจากข้อมูลที่ได้มาจากแหล่งอื่นนั้น ผู้บริโภคอาจจะมีแนวโน้มศรัทธา และมีประสบการณ์กับสินค้านั้นๆ มาก่อน ทำให้การประเมินทางเลือกและตัดสินใจได้ง่ายขึ้น
4. การตัดสินใจซื้อ: หลังจากการประเมิน ผู้บริโภคจะจัดลำดับความชอบในแต่ละตัวเลือก ซึ่งจะทำให้สร้างความตั้งใจในการซื้อมากขึ้น ทั้งนี้สินค้าบางอย่างจะใช้เวลาการตัดสินใจที่แตกต่างกัน เช่นสินค้าบางอย่างต้องการข้อมูลมาก ทำให้ใช้ระยะเวลาการเปรียบเทียบนาน ในขณะที่สินค้าบางอย่างไม่ต้องการข้อมูล หรือระยะเวลาในการตัดสินใจ ทำให้การตัดสินใจซื้อง่ายกว่า
5. พฤติกรรมหลังการซื้อ: หากความคาดหวังของผู้บริโภคต่อการปฏิบัติการของสินค้านั้นดีเกินความคาดหวัง จะทำให้ผู้บริโภคปลื้มปิติยินดีกับสินค้ามาก ซึ่งมีผลกับการซื้อซ้ำของผู้บริโภค รวมไปถึงการแนะนำสินค้าให้กับคนรู้จักด้วย หากสินค้าตรงกับความคาดหวังของผู้บริโภค ผู้บริโภคก็จะพอใจ แต่หากความคาดหวังของผู้บริโภคนั้นสูงกว่าการปฏิบัติการของสินค้า จะทำให้ผู้บริโภคผิดหวังกับสินค้า สร้างความไม่พอใจในสินค้า ซึ่งจะทำให้ผู้บริโภคไม่ทำการซื้อครั้งต่อไป รวมไปถึงจะไม่แนะนำสินค้าให้กับคนรู้จักอีกด้วย

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มคือปัจจัยส่วนบุคคล คือ สิ่งที่เป็นเอกลักษณ์ของแต่ละบุคคล ได้แก่

1. รูปแบบการดำรงชีวิต: ความเป็นอยู่ของบุคคล ซึ่งแสดงออกมาในรูปกิจกรรม เช่น ความสนใจและความคิดเห็น รวมไปถึงวิถีทางที่บุคคลใช้เวลาทำกิจกรรมในแต่ละอย่าง การมีปฏิสัมพันธ์ กับบุคคลอื่น และรูปแบบทั่วไปของชีวิตและความเป็นอยู่

2. ลักษณะทางประชากรศาสตร์: ลักษณะของบุคคล เช่น รายได้ วงจรชีวิตของครอบครัว อาชีพ ลักษณะตรงนี้จะช่วยชี้ถึงบุคคลผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการตัดสินใจของครอบครัว ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อพฤติกรรมในแต่ละขั้นตอนของกระบวนการตัดสินใจ เช่น ขั้นตอนในการแสวงหาข้อมูล รายได้ และการงานของผู้บริโภคอาจมีผลกระทบต่อจำนวนและประเภทของแหล่งข้อมูลที่ใช้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาที่ใช้ในการหาข้อมูล
3. ปัจจัยสถานการณ์: อิทธิพลที่เป็นผลมาจากสถานการณ์ เวลา สิ่งแวดล้อม ซึ่งจะมีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค โดยแบ่งออกได้เป็นกลุ่ม ได้แก่
  - 3.1. สิ่งแวดล้อมกายภาพ: ทำเลที่ตั้ง บรรยากาศ และปัจจัยอื่นๆ ในสิ่งแวดล้อมทางกายภาพซึ่งกระบวนการตัดสินใจเกิดขึ้น
  - 3.2. สิ่งแวดล้อมทางสังคม: ลักษณะและการปฏิสัมพันธ์ของลูกค้านั้นๆ ซึ่งอยู่ด้วยเมื่อเกิดการตัดสินใจ ได้แก่ เพื่อนญาติ พนักงานขาย และลูกค้าอื่นๆ
  - 3.3. สถานะก่อนหน้า: อารมณ์ในขณะนั้น หรือภาวะในขณะนั้นมีผลกระทบต่อความสามารถของบุคคลและความปรารถนา
  - 3.4. เวลา: มีอิทธิพลต่อกระบวนการตัดสินใจในหลายทาง เช่น ระยะเวลาในการเรียนรู้เกี่ยวกับสินค้า
  - 3.5. ปัจจัยด้านสังคม: พฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภคจะมีแรงผลักดันจากสังคม โดยจะแบ่งได้ 4 กลุ่มดังต่อไปนี้ บทบาทของตน และครอบครัว กลุ่มอ้างอิงและผู้นำความคิด ชั้นทางสังคม วัฒนธรรมและวัฒนธรรมย่อย
  - 3.6. ปัจจัยด้านจิตวิทยา: ผู้บริโภคจะถูกกำหนดโดยด้านจิตวิทยา ทำให้มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมในการตัดสินใจซื้อ
  - 3.7. บุคลิกภาพ: ความคิด อารมณ์ และพฤติกรรมของบุคคล ซึ่งพื้นฐานและความคิดของผู้บริโภคแต่ละคนจะแตกต่างกันไป และจะตอบสนองในสถานการณ์แต่ละอย่างไม่เหมือนกัน
  - 3.8. แนวคิดเกี่ยวกับตนเอง: การรับรู้และประเมินค่าที่บุคคลมีต่อตนเอง รวมไปถึงการประเมินของบุคคลอื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้องด้วย โดยในการซื้อสินค้านั้นจะสะท้อนถึงตัวตนของผู้บริโภค
  - 3.9. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยตามที่ปรากฏอยู่โดยทั่วไป มีรูปแบบต่าง ๆ กัน มีทั้งที่ได้วางแผนจัดให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ดี และที่มีได้มีการวางแผน(วิชานัน ศุภจรรยา 2539) ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีหลายรูปแบบสำหรับชนิดที่มีการวางแผนอาจจำแนกเป็นรูปต่างๆได้ดังต่อไปนี้

1. บ้านเดี่ยว: เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยเอกเทศ ไม่มีผนังเชื่อมติดกันกับใคร ตัวอาคารสามารถเปิดหน้าต่างได้รอบทุกด้าน มีความสบายในการอยู่อาศัยมากที่สุด
2. บ้านแฝดหรือบ้านคู่: เป็นที่อยู่อาศัยที่มีด้านหนึ่งติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยข้างเคียงหรือกล่าวให้เข้าใจง่ายคือ นำบ้านเดี่ยวมาสร้างให้ผนังด้านหนึ่งติดกัน หรือจับเป็นคู่ๆ จึงเรียกว่าบ้านแฝดที่อยู่อาศัยแบบนี้จะไม่สามารถเปิดหน้าต่างด้านที่ติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยที่เป็นคู่อยู่ได้ จึงเปิดหน้าต่างได้ 3 ด้านมีความสะดวกสบายน้อยลง
3. บ้านแถวหรือเรือนแถว: เป็นที่อยู่อาศัยที่มีด้านข้าง 2 ด้านติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยอื่นหรือเรียกว่าจับเอาบ้านเดี่ยวมาเรียงต่อกันให้ยาวเป็นพืดเป็นแถว ที่อยู่อาศัยแบบนี้จะเปิดหน้าต่างได้เพียง 2 ด้าน และเปิดไม่ได้ 2 ด้านเนื่องจากติดกับหน่วยอาศัยอื่น จึงมีความสะดวกสบายน้อยกว่า 2 แบบแรก
4. อาคารชุด เรือนชุด ห้องชุด อพาร์ทเมนท์ หรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งซึ่งถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่อาจจัดให้มีความสะดวกสบายก็ได้ แม้ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการเฉลี่ยเอกสิทธิ์ที่ดินร่วมกันก็ตาม ที่อยู่อาศัยประเภทนี้หากจัดโดยไม่ประหยัดจนเกินไปสามารถทำเป็นที่อยู่อาศัยที่ดีได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเนื้อที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้ง และการจัดการสาธารณูปโภค เป็นต้น

## 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

ในการที่ประชากรย้ายที่อยู่อาศัยจากที่เก่าไปที่ใหม่นั้น ทำให้รูปแบบกิจกรรมประจำวันเปลี่ยนแปลงไป เช่นเนื่องจากการปรับของการเดินทาง ระยะเวลาในการเดินทาง รวมไปถึงในด้านของสังคม ในทางด้านกายภาพ และอื่นๆอีกมากมาย

ก่อนการย้ายที่อยู่อาศัยจากที่อยู่อาศัยเก่าไปที่อยู่อาศัยใหม่นั้นขึ้นอยู่กับค่านิยมของผู้อยู่อาศัยเอง รวมไปถึงวิถีการใช้ชีวิต ที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ทำเล ความสะดวกที่ต้องการ ทั้งนี้จะต้องมีกระบวนการความคิดในการค้นหาที่อยู่อาศัยใหม่ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2529) เนื่องจากมีเหตุผลที่จะย้ายที่อยู่อาศัยดังต่อไปนี้

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ภูเก็ตที่ ภูเก็ตออก ตลอดจนไม่สามารถเสียด่าเช่าได้

2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะสังคม เช่น แต่งงาน คนในครอบครัวเสียชีวิต หรือหย่าร้าง หรือ เปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูดทั้งนี้ในสาเหตุที่ 1 และ 2 นั้นจะเป็นการย้ายที่ถูกบังคับ ส่วนสาเหตุที่ 3 และ 4 นั้นจะเป็นการย้ายแบบสมัครใจ โดยจะมีแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา และ แรงกระตุ้นไม่พึงปรารถนาด้วย แรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา ได้แก่

1. ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี: เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสดหรือ คู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร
2. ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว: โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเจริญเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลาง ขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน
3. ความหวังชื่อเสียงทางสังคม และชุมชน: การมีหน้ามีตาในสังคม อยู่ในสังคมที่มีฐานะดีเท่าๆกัน และจะมีไลฟ์สไตล์ที่คล้ายกัน

แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

1. ขนาดของที่อยู่อาศัย: ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่าซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวสมาชิกจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในขณะที่วัยชราสมาชิกจะลดน้อยลง จึงมีความจำเป็นที่ต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ
2. ราคาบ้าน: ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในขณะที่ผู้ที่มีฐานะดีก็อาจจะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นได้
3. สภาพตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย: ถ้าสภาพบ้านทรุดโทรม และสภาพแวดล้อมไม่น่าอยู่ ผู้อยู่อาศัยก็คงอยากจะหาที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้
4. ความสะดวกในการเข้าถึง: ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายอยู่ที่ใหม่

5. ลักษณะสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป: หากย่านที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปในทางที่ไม่ดี เช่น ผู้อยู่อาศัยที่ใหม่มีสถานะทางสังคมไม่เท่ากับผู้ที่อยู่ก่อน หรือ สาธารณูปโภคอยู่ในสภาพที่ไม่ได้รับการดูแล ซึ่งมีโอกาสที่ผู้อยู่อาศัยพิจารณาในการย้ายที่อยู่อาศัยได้

#### แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

ถึงแม้ว่าจะมีการกระตุ้นทั้งภายนอกและภายในในการย้ายที่อยู่อาศัยนั้นไม่ได้หมายความว่าผู้อยู่อาศัยจะสามารถย้ายได้ เนื่องจากมีแรงต้านทานในการย้ายที่อยู่อาศัย เช่นค่าใช้จ่ายในการย้ายไปที่ใหม่สูง

1. ลักษณะการถือครอง: โอกาสที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านจะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น จะเกิดขึ้นได้ยากกว่าผู้ที่เช่าอยู่อาศัย
2. ระยะเวลาในการอาศัย: หากผู้อยู่อาศัยนั้นอาศัยอยู่ในที่หนึ่งเป็นเวลานาน จะทำให้โอกาสที่จะทำการย้ายที่อยู่อาศัยน้อยลง อาจเนื่องจากเกิดความเคยชินกับที่อยู่เก่า และไม่ต้องการที่จะปรับตัวเข้ากับที่ใหม่
3. พลังทางสังคม: ในอดีต ผู้อยู่อาศัยเคยมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยใกล้กับญาติพี่น้องและเพื่อนฝูงเนื่องจากสามารถติดต่อสื่อสารได้ง่าย และเดินทางสะดวก แต่ในปัจจุบันรูปแบบการอยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนไป ผู้อยู่อาศัยสามารถไปมาหาสู่กันได้ง่ายขึ้นเนื่องจากการพัฒนาระบบพื้นฐานการคมนาคมและช่องทางการติดต่อสื่อสาร ทั้งนี้อาจจะมีบางกรณีเป็นข้อยกเว้น เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ

### 2.3 ทฤษฎีการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

ในการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบแนวคิด ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีการตัดสินใจที่ได้ศึกษานั้นครอบคลุมความหมายของการตัดสินใจ กระบวนการตัดสินใจ เกณฑ์การตัดสินใจ พฤติกรรมทั่วไปในการตัดสินใจของมนุษย์ ตัวแปรที่สำคัญในการวัด และรูปแบบพื้นฐานของกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภคดังนี้

ความต้องการของผู้บริโภคทางด้านที่อยู่อาศัย

(มานพ พงศทัต 2538) หากมองที่อยู่อาศัยในแง่เศรษฐศาสตร์แล้วจะเห็นว่า ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้า ซื้อขายได้ และมีราคาเป็นตัวเชื่อม โดยทำหน้าที่ 2 ประการพร้อมๆกัน คือ



1. เป็นสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Product) ใช้แล้วหมดไป หรือใช้แล้วเสื่อมไป
2. เป็นสินค้าลงทุนและทรัพย์สิน (Investment Product/Capital Goods) ซื้อแล้วได้มูลค่าสูงขึ้น กำไรมากขึ้น เช่นเดียวกับการซื้อที่ดิน ที่อยู่อาศัย เมื่อขายจะได้ราคาที่สูงขึ้น

นอกเหนือจากนั้น ความต้องการในที่อยู่อาศัยนั้นสามารถแบ่งออกมาเป็น 2 ประการคือ

1. ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need) เป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการด้านปัจจัย 4 ของมนุษย์ และเมื่อขนาดของครอบครัวที่ขยายใหญ่ขึ้น หรือที่อยู่เก่าไม่ได้มาตรฐานขั้นต่ำ (Minimum Standard) ทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นและเป็นพวกที่ต้องการอยู่อย่างจริงจัง
2. ความต้องการฉาบฉวย (Housing Want) เป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตราค่าเช่าได้ แต่ยังคงต้องการจะเพิ่มมาตรฐานที่อยู่อาศัยของตนเองให้สูงขึ้นไปอีก เช่น เศรษฐกิจที่อยู่อาศัยอยู่ในห้องแถวในตัวเมืองทำการค้าขายมานานต้องการบ้านชั้นดีตามชานเมือง ผู้อยู่อาศัยที่มีความเป็นอยู่สูงกว่ามาตรฐานขั้นต่ำแล้ว แต่ต้องการเพิ่มมาตรฐานให้ตัวเอง ที่อยู่อาศัยจากรัฐบาลปลูกอาจต้องการย้ายไปซื้อบ้านจัดสรรที่มีบริเวณกว้างขึ้น กลุ่มคนรายได้ชั้นกลางที่อาศัยบ้านของพ่อแม่ ต้องการบ้านที่กว้างขึ้น และสะดวกขึ้น ผู้ซื้อที่เข้ามาในตลาดเพื่อการค้ากำไร (Speculator) กลุ่มนี้จะเป็นพวกที่มีที่อยู่อาศัยของตนเองอยู่แล้ว แต่เข้ามาซื้อเพื่อที่จะขายต่อในราคาที่สูง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ดังนั้นที่อยู่อาศัยที่กล่าวข้างต้นมีด้วยกัน 2 ประการคือ

1. ที่อยู่อาศัยเกี่ยวข้องกับชีวิตของทุกคนในหลายด้าน อาทิ เป็นศูนย์กลางกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นสัญลักษณ์ของความสำเร็จและการยอมรับในสังคม เป็นส่วนประกอบของชุมชนและการกระจายรายได้ ปัจจัยที่ก่อให้เกิดการตัดสินใจซื้อ ฯลฯ
2. ความต้องการในที่อยู่อาศัยหรือแนวทางแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย ที่เป็นระบบ (System) ประกอบด้วยหลายๆองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน และมีอิทธิพลต่อกัน อาทิ ปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางวัฒนธรรม ปัจจัยทางสังคม ปัจจัยทางจิตวิทยา เป็นต้น

ดังนั้นการศึกษาปัจจัยในการซื้อที่อยู่อาศัย จึงมีความซับซ้อนมากกว่าการตัดสินใจซื้อสินค้าหรือบริการอื่นๆ

## 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 1. วิทยานิพนธ์ของปิยพร พิเชษฐวัฒนา

เรื่อง ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ที่อยู่ในเขตเทศบาลนั้นจะมีภูมิลำเนาที่อยู่ในเขตเทศบาล อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี โดยส่วนใหญ่ รองลงมาคือภูมิลำเนาอยู่จังหวัดใกล้เคียง เนื่องจากพื้นที่การศึกษานั้น อยู่ในเขตเทศบาล ซึ่งเป็นศูนย์กลางของจังหวัดจันทบุรี ทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพ รัฐวิสาหกิจและรับราชการ รองลงมาจะเป็นเจ้าของกิจการ และค้าขาย ที่ต้องการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในด้านของปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ทำการศึกษพบว่าส่วนใหญ่จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง ราคา และสิ่งอำนวยความสะดวก

### 2. วิทยานิพนธ์ของธิดารัตน์ ใจเที่ยง

เรื่อง ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ

ผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ส่วนใหญ่จะมีอาชีพพนักงานเอกชน ส่วนใหญ่มาจากต่างจังหวัดจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยจะเคยอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว หรือเคยเช่ามาก่อน และย้ายมาทำงานที่จังหวัดสมุทรปราการ ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยนั้นจะเป็นคนตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยที่อยู่ปัจจุบันเอง และจะอาศัยอยู่ด้วยกัน 2-4 คน ใช้เวลาเดินทางไปทำงาน 16-30 นาที ระยะทาง 5-10 กิโลเมตร โดยใช้รถจักรยานยนต์

นอกจากนั้นยังพบว่า อาชีพ และรายได้มีความสัมพันธ์กับระยะเวลาการเดินทาง และปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในภาพรวมจะพบว่า ปัจจัยด้านราคามีผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด มีเงื่อนไขทางการเงินที่สามารถผ่อนดาวน์ต่ำ และผ่อนได้ในระยะเวลานาน แต่หากแยกหัวข้อมาแล้วจะพบว่าการมีสภาพแวดล้อมที่ดี ใกล้ที่ทำงาน แต่มีโรงงานอุตสาหกรรมน้อย เป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือ ความต้องการมาตรฐานความปลอดภัยโดยมียามรักษาความปลอดภัย และสุดท้ายคือความมั่นคงของรายได้

### 3. วิทยานิพนธ์ของกัมพล เกลิออนนอม

เรื่องปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไปในโรงงานอุตสาหกรรมอาหารและแปรรูปอาหารในอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

ผลการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะซื้อที่อยู่อาศัยไม่ไกลจากที่ทำงาน ระยะเวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที ด้วยรถยนต์ส่วนตัว และซื้อที่อยู่อาศัยเป็นหลังแรก และเป็นหลังใหม่จากโครงการหมู่บ้าน โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว และรองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์

หากเรียงความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จะพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านที่ตั้ง ด้านทำเล ด้านโครงการที่อยู่อาศัย และผู้ประกอบการ ด้านการเงิน ด้านสภาพแวดล้อม ด้านการตลาด ด้านรูปแบบบ้าน และด้านเพื่อนบ้าน ตามลำดับ

ในด้านของสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับ ด้านการพักผ่อนหย่อนใจ ด้านการสาธารณสุขปลอดภัย และบริการโครงการ ด้านการออกกำลังกาย ด้านการศึกษา ด้านพาณิชยกรรม และสุดท้ายด้านศาสนา

ทั้งนี้ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นควรตั้งอยู่ระหว่างสมุทรสาครกับกรุงเทพฯ มีการคมนาคมที่สะดวก โดยมีระยะเวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที หรือ 10 กิโลเมตร และตั้งอยู่ในสถานที่สภาพแวดล้อมดี น้ำไม่ท่วม นอกเหนือจากนั้นผู้ซื้อที่อยู่อาศัยยังให้ความสำคัญกับการก่อสร้างที่ดี ในด้านรูปแบบบ้าน ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ส่วนในด้านรูปแบบโครงการ ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญในเรื่องของระบบสาธารณสุขปลอดภัยและสาธารณูปการ และด้านผู้ประกอบการมีแบรนด์ มีสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือสนับสนุน

#### 4. วิทยานิพนธ์ของ อลงกรณ์ จันทรเกษม

เรื่อง ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม : กรณีศึกษาโรงงานขนาดใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี

ผลการศึกษาพบว่าที่พักอาศัยจะตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรม โดยส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพักอาศัยรวม แต่ทั้งนี้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีสภาพเก่า ทรุดโทรม แออัด และไม่เป็นระเบียบ จึงทำให้บริเวณนั้นรู้สึกไม่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน ทำให้มีปัญหาในการพักอาศัย และเนื่องจากพื้นที่แออัดทำให้พื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ และไม่เป็นส่วนตัว ทำให้ต้องเลือกที่อยู่อาศัยภายนอกเขตอุตสาหกรรม

ในเรื่องของปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยนั้นพบว่า ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอและเป็นส่วนตัว แต่ทว่าด้วยความที่ผู้อยู่อาศัย ทำงานในโรงงานได้ไม่นาน ทำให้มีรายได้ไม่เพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัย จึงต้องเลือกอยู่อาศัยด้วยการเช่าห้องพักในอาคารพักอาศัยรวม

จากการสำรวจสภาพที่อยู่อาศัยภายนอกเขตอุตสาหกรรม พบว่ามีที่อยู่อาศัยทั้งประเภทเช่าและเช่าซื้อมากมาย ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแถว ห้องชุดพักอาศัย และห้องแบ่งเช่า และสามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวกและประหยัด เนื่องจากโรงงานส่วนใหญ่มีสวัสดิการรถรับ-ส่งที่ครอบคลุมหลายเส้นทาง จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยมีตัวเลือกในการอยู่อาศัยได้มากขึ้น

ในส่วนของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยภายนอกเขตอุตสาหกรรม นั้นจะมีสถานภาพสมรสหรือมีครอบครัว มีประสบการณ์ทำงานมานาน ทำให้มีมีรายได้รวมของครอบครัวพอเพียง จึงสรุปได้ว่า ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในอุตสาหกรรม คือ ความมั่นคงหรือระยะเวลาการทำงาน รายได้ประจำที่พอเพียง และสถานภาพของครอบครัว ทั้งนี้การเลือกที่อยู่อาศัยในอุตสาหกรรม จะเป็นการเช่า ส่วนที่อยู่อาศัยนอกอุตสาหกรรม มีทั้งการเช่าและเป็นเจ้าของ ส่วนทำเลที่พักอาศัยในหรือนอกอุตสาหกรรม ไม่มีนัยสำคัญ เนื่องจากการเดินทางในปัจจุบันสะดวก และประหยัดเพราะมีสวัสดิการรถรับ-ส่งของโรงงาน

##### 5. วิชยานิพนธ์ของนันทนา วาณิชยพงศ์

เรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน กรณีศึกษาผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดปทุมธานี

ผลการศึกษามุ่บ้าน 3 โครงการในจังหวัดปทุมธานีพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้ง 3 โครงการ ทำงานในพื้นที่จังหวัด ปทุมธานีมากถึงร้อยละ 77.1 และส่วนใหญ่ทำงานในภาคเอกชน โดยพักอาศัยอยู่เป็นครอบครัวใหญ่ มีบุตรหลานและพ่อแม่อาศัยอยู่ด้วย ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะใช้ระยะเวลา 30 นาทีโดยการเดินทางไปทำงานด้วยรถจักรยานยนต์ส่วนตัว และ รถโดยสารประจำทาง และ ก่อนที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะเข้ามาพักอาศัยในที่พักอาศัยปัจจุบันพบว่าสถานที่ทำงานและที่พักอาศัยเดิมนั้นอยู่ไกลกัน ทำให้การเดินทางไปทำงานมีความลำบาก และสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย

สำหรับผู้ทำงานนอกพื้นที่จังหวัดปทุมธานีนั้นพบว่า ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน ทำงานอยู่จังหวัดที่ตั้งติดกับจังหวัดปทุมธานี ตามแนวถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต

จากผลการศึกษาครั้งนี้ทำให้เห็นได้ชัดระหว่างความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน ทำให้ที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีนั้นจะอยู่ใกล้แหล่งงานเป็นสำคัญ และมีความสะดวกในการเดินทาง

โดยเฉพาะระบบขนส่งสาธารณะ ทั้งนี้ความใกล้เคียงไม่ได้หมายความว่าถึงระยะทางเท่านั้น หากหมายรวมถึงความสะดวก ค่าใช้จ่าย ระยะเวลา และระบบขนส่งสาธารณะที่ให้บริการ



### บทที่ 3

## สภาพทั่วไปของจังหวัดกาญจนบุรี

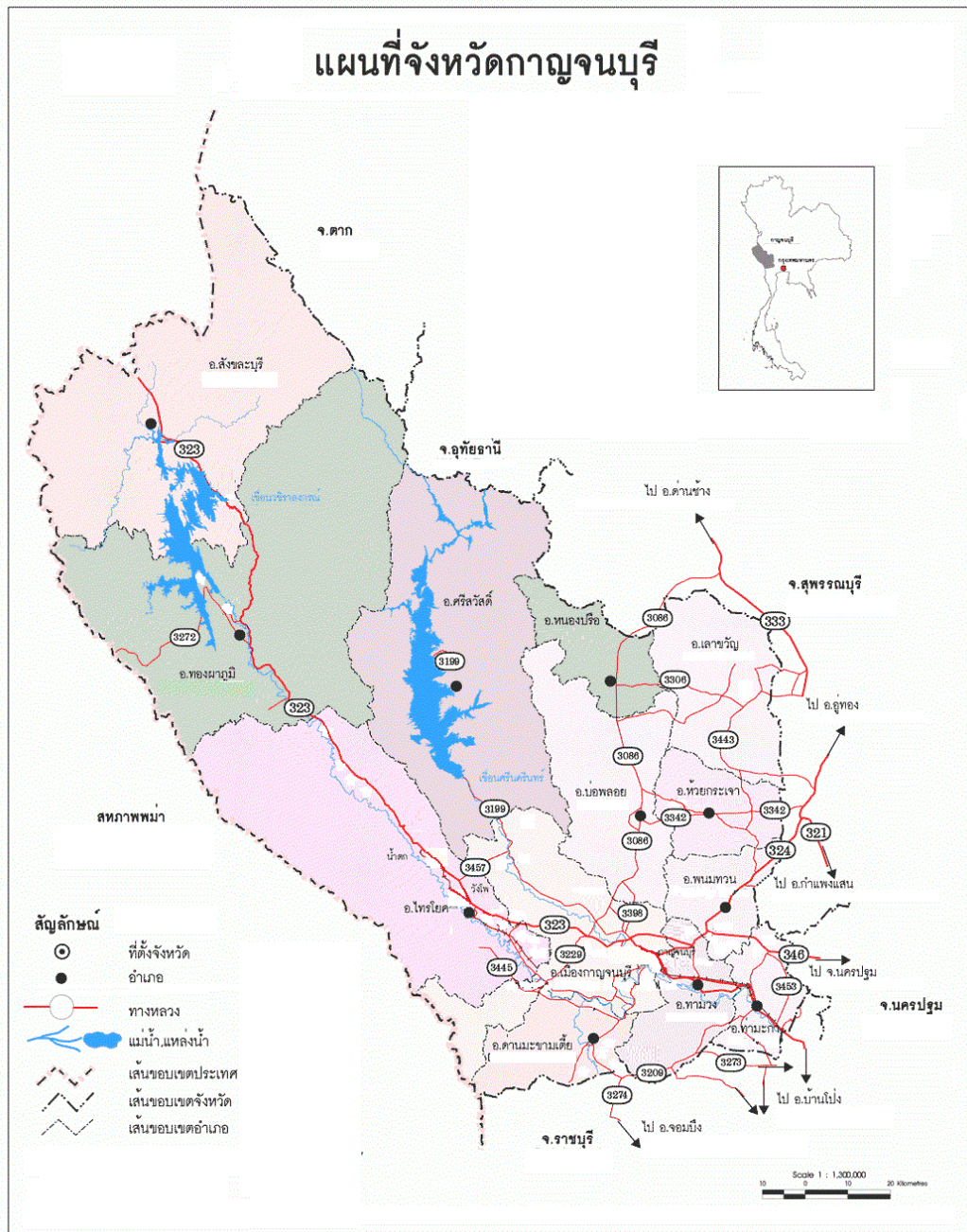
#### 3.1 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ

จังหวัดกาญจนบุรีเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตก ของประเทศไทย ห่างจากกรุงเทพฯ ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 129 กิโลเมตร โดยมีพื้นที่ 19,483.148 ตารางกิโลเมตร และมีลักษณะทางภูมิประเทศของจังหวัดกาญจนบุรีมีพื้นที่เกือบทั้งหมดเป็นป่าและภูเขาถึง 12,285.07 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 63.05 และอีกประมาณ 4,000 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 20.55 เป็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรม เหลือ 3,198.078 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 16.42% เป็นที่ดินของหน่วยงานทหารและอื่นๆเนื่องจากติดชายแดนกับสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา

#### อาณาเขตติดต่อ

จังหวัดกาญจนบุรี มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดและประเทศใกล้เคียงตามรูปที่ 3.1 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	จังหวัดตาก และจังหวัดอุทัยธานี
ทิศใต้	ติดต่อกับ	จังหวัดราชบุรี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	จังหวัดสุพรรณบุรี และนครปฐม
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ประเทศสาธารณรัฐสหภาพพม่า



รูปที่ 3.1 ที่ตั้งและอาณาเขตจังหวัดกาญจนบุรี

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

### 3.2 สภาพภูมิศาสตร์

ลักษณะภูมิประเทศจังหวัดกาญจนบุรี แบ่งออกได้ 3 ลักษณะดังนี้

1. เขตภูเขาและที่สูง พื้นที่ทางด้านทิศเหนือของจังหวัด ได้แก่บริเวณอำเภอสังขละบุรี อำเภอทองผาภูมิ อำเภอศรีสวัสดิ์และอำเภอไทรโยค มีลักษณะเป็นเทือกเขาต่อเนื่องมาจากเทือกเขาถนนธงชัย ถัดไปทางด้านตะวันตกของจังหวัด เทือกเขาตะนาวศรีซึ่งกั้นพรมแดนระหว่างไทยกับประเทศเมียนมาร์ทอดยาวลงไปทางด้านใต้ บริเวณนี้จะเป็นแหล่งกำเนิดต้นน้ำที่สำคัญของจังหวัด คือ แม่น้ำแควใหญ่ และแควน้อย
2. เขตที่ราบลูกฟูก ได้แก่พื้นที่ตะวันออกเฉียงเหนือของจังหวัด มีลักษณะเป็นที่ราบเชิงเขาสลับกับเนินเขาเตี้ย ๆ อยู่บริเวณอำเภอเลาขวัญ อำเภอบ่อพลอยและบางส่วนของอำเภอพนมทวน
3. เขตที่ราบลุ่มน้ำ ได้แก่พื้นที่ทางด้านใต้ของจังหวัด ลักษณะเป็นที่ราบ ดินมีความอุดมสมบูรณ์ อยู่บริเวณอำเภอท่ามะกา อำเภอท่าม่วงและบางส่วนของอำเภอพนมทวน และอำเภอเมืองกาญจนบุรี

### 3.3 การปกครอง

ที่จังหวัดกาญจนบุรีประกอบด้วยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น 122 แห่ง แบ่งตามประเภทและอำนาจบริหารจัดการภายในท้องที่ได้เป็น องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาล 46 แห่ง และองค์การบริหารส่วนตำบล 75 แห่ง การจัดองค์กรราชการบริหารส่วนภูมิภาค มีหน่วยราชการที่อยู่ในความควบคุมดูแลของผู้ว่าราชการจังหวัด คือ ส่วนราชการต่าง ๆ ในระดับจังหวัด อำเภอ ตำบล และหมู่บ้าน ส่วนราชการในระดับจังหวัดจำแนกเป็น 2 ลักษณะ คือ หน่วยราชการบริหารส่วนภูมิภาค และหน่วยราชการบริหารส่วนกลางในจังหวัด (ที่ขึ้นตรงต่อส่วนกลาง) หน่วยราชการบริหารส่วนภูมิภาคในจังหวัดกาญจนบุรี มีทั้งสิ้น 32 หน่วยงาน สังกัดกระทรวงมหาดไทย 9 หน่วยงาน และสังกัดกระทรวง ทบวง กรมอื่นๆ อีก 23 หน่วยงาน ส่วนหน่วยราชการบริหารส่วนกลางในจังหวัดมีทั้งสิ้น 20 หน่วยงาน เป็นหน่วยงานที่สังกัดกระทรวง ทบวง กรมอื่นๆ รวม 14 หน่วยงาน หน่วยงานในสังกัดกระทรวงมหาดไทย 3 หน่วยงาน และหน่วยงานอิสระ 3 หน่วยงาน ส่วนการจัดองค์กรราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มี 4 รูปแบบ คือ องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล สุขาภิบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล



(ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์: Real Estate Information Center 2557) จังหวัดกาญจนบุรีมีทั้งหมด

13 อำเภอ คือ

1. อำเภอเมืองกาญจนบุรี
2. อำเภอท่าม่วง
3. อำเภอพนมทวน
4. อำเภอท่ามะกา
5. อำเภอด่านมะขามเตี้ย
6. อำเภอบ่อพลอย
7. อำเภอไทรโยค
8. อำเภอห้วยกระเจา
9. อำเภอหนองปรือ
10. อำเภอเลาขวัญ
11. อำเภอศรีสวัสดิ์
12. อำเภอทองผาภูมิ
13. อำเภอสังขละบุรี



### 3.4 ประชากร

ในปี 2557 จังหวัดกาญจนบุรีมีประชากรทั้งสิ้น 848,198 คน อัตราเพิ่มของประชากรสูงคือ ร้อยละ 0.63 ในปี 2557 (ตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1 ข้อมูลประชากรย้อนหลัง 5 ปีตั้งแต่ปี 2553-2557 ของจังหวัดกาญจนบุรี

อำเภอ	ประชากร					อัตราการเปลี่ยนแปลง			
	2553	2554	2555	2556	2557	2554	2555	2556	2557
รวมยอด	839,776	838,914	838,269	842,882	848,198	-0.10	-0.08	0.55	0.63
เมืองกาญจนบุรี	159,150	160,443	160,885	161,159	162,652	0.81	0.28	0.17	0.93
ไทรโยค	53,406	53,831	52,375	52,933	53,391	0.80	-2.70	1.07	0.87
บ่อพลอย	55,425	55,895	56,348	56,708	56,938	0.85	0.81	0.64	0.41
ศรีสวัสดิ์	24,606	24,671	24,862	25,278	25,465	0.26	0.77	1.67	0.74
ท่ามะกา	134,577	134,410	134,874	135,324	135,684	-0.12	0.35	0.33	0.27
ท่าม่วง	104,642	105,311	106,107	106,492	106,620	0.64	0.76	0.36	0.12
ทองผาภูมิ	62,975	57,485	57,754	58,334	58,908	-8.72	0.47	1.00	0.98
สังขละบุรี	40,374	40,882	37,957	38,395	38,971	1.26	-7.15	1.15	1.50
พนมทวน	52,155	52,411	52,734	52,945	53,251	0.49	0.62	0.40	0.58
เลาขวัญ	55,793	56,171	56,528	56,845	57,220	0.68	0.64	0.56	0.66
ด่านมะขามเตี้ย	32,972	33,141	33,274	33,542	33,827	0.51	0.40	0.81	0.85
หนองปรือ	30,373	30,599	30,754	30,986	31,118	0.74	0.51	0.75	0.43
ห้วยกระเจา	33,328	33,664	33,817	33,941	34,153	1.01	0.45	0.37	0.62

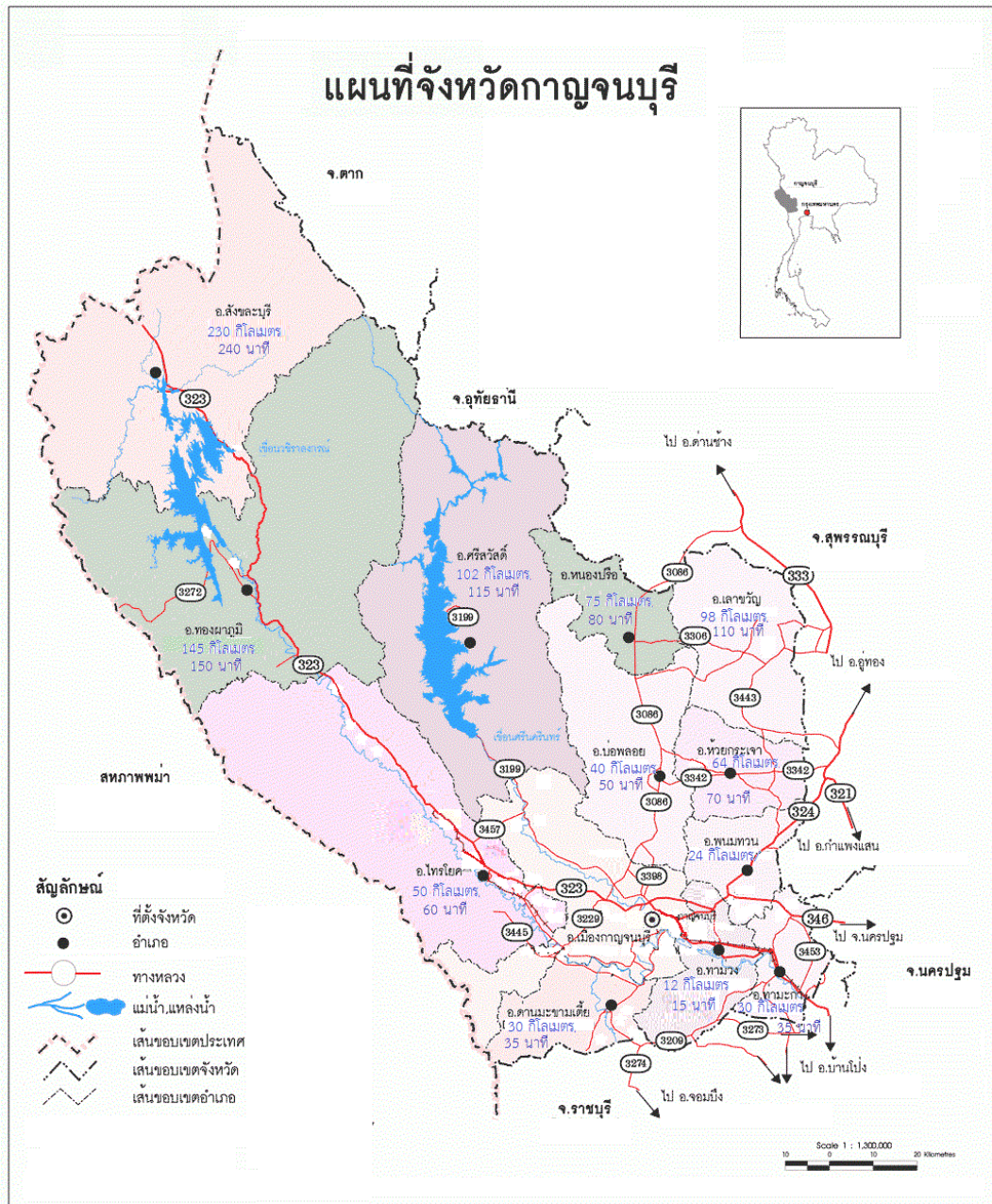
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

### 3.5 การคมนาคม

ระยะทางจากอำเภอเมืองกาญจนบุรีไปยังอำเภอต่างๆด้วยรถยนต์มีดังต่อไปนี้

1. อำเภอเมืองกาญจนบุรี - กิโลเมตร
2. อำเภอท่าม่วง 12 กิโลเมตร
3. อำเภอพนมทวน 24 กิโลเมตร
4. อำเภอท่ามะกา 30 กิโลเมตร
5. อำเภอด่านมะขามเตี้ย 30 กิโลเมตร
6. อำเภอบ่อพลอย 40 กิโลเมตร
7. อำเภอไทรโยค 50 กิโลเมตร
8. อำเภอห้วยกระเจา 64 กิโลเมตร
9. อำเภอหนองปรือ 75 กิโลเมตร
10. อำเภอเลาขวัญ 98 กิโลเมตร
11. อำเภอศรีสวัสดิ์ 102 กิโลเมตร
12. อำเภอทองผาภูมิ 145 กิโลเมตร
13. อำเภอสังขละบุรี 230 กิโลเมตร





รูปที่ 3.2 ที่ตั้งและอาณาเขต อำเภอ ระยะทาง และระยะเวลาในการเดินทางจากอำเภอเมืองกาญจนบุรี ในจังหวัดกาญจนบุรี  
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

### การคมนาคมทางรถยนต์ (รูปที่ 3.3)

จังหวัดกาญจนบุรีเป็นจังหวัดที่มีทางหลวงสายหลัก 3 สายคือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 สายหนองตะเภา - เจดีย์สามองค์ หรือเรียกว่า ถนนแสงชูโต หรือเรียกว่า ถนนบ้านโป่ง-กาญจนบุรี-ด่านเจดีย์สามองค์ เป็นถนนขนาด 2-8 ช่องจราจร (ช่วงเลี้ยวเมืองบ้านโป่งมีขนาด 8 ช่องจราจร) มีจุดเริ่มต้นจากถนนเพชรเกษม บริเวณทางแยกต่างระดับหนองตะเภา อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี (รูปที่ 3.4, รูปที่ 3.5) ผ่านอำเภอกำมะนา (รูปที่ 3.6, รูปที่ 3.7) อำเภอกำม่วง (รูปที่ 3.8, รูปที่ 3.9) อำเภอเมืองกาญจนบุรี (รูปที่ 3.10, รูปที่ 3.11, รูปที่ 3.12, รูปที่ 3.13) อำเภอไทรโยค (รูปที่ 3.14) อำเภอทองผาภูมิ (รูปที่ 3.15) และอำเภอสังขละบุรี (รูปที่ 3.16) สิ้นสุดที่ด่านเจดีย์สามองค์ อำเภอสังขละบุรี จังหวัดกาญจนบุรี (รูปที่ 3.17) รวมระยะทางทั้งหมด 276.99 กิโลเมตร

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367 หรือเรียกว่า ถนนเลี้ยวเมืองกาญจนบุรี เริ่มตั้งแต่สามแยกท่าล้อ ในอำเภอกำม่วง จังหวัดกาญจนบุรี (รูปที่ 3.18, รูปที่ 3.19, รูปที่ 3.20) สิ้นสุดที่สี่แยกแก่งเสี้ยน ในอำเภอเมือง จังหวัดกาญจนบุรี (รูปที่ 3.21) เพื่อใช้เป็นเส้นทางมุ่งหน้าไปยังอำเภอทองผาภูมิ อำเภอสังขละบุรี และพรมแดนสาธารณรัฐสหภาพพม่า ที่ช่องผ่านแดน บ้านพุน้ำร้อน โดยไม่ต้องเข้าตัวเมืองที่มีการจราจรหนาแน่น รวมระยะทางทั้งหมด 13.15 กิโลเมตร

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324 สายกาญจนบุรี-จรเข้สามพัน หรือเรียกว่า ถนนอุ้มทอง เป็นเส้นทางคมนาคมที่ใช้ เดินทางเชื่อมต่อระหว่างจังหวัดกาญจนบุรี และจังหวัดสุพรรณบุรี โดยเริ่มต้นจากแยกทางหลวง แผ่นดินหมายเลข 323 (ถนนแสงชูโต) ในเขตเทศบาลเมืองกาญจนบุรี อำเภอเมือง จังหวัดกาญจนบุรี (รูปที่ 3.22, รูปที่ 3.23) ขึ้นไปตามทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านอำเภอกำม่วง (รูปที่ 3.24) อำเภอพนมทวน (รูปที่ 3.25) เข้าเขตจังหวัดสุพรรณบุรี (รูปที่ 3.26) และสิ้นสุดที่ แยกจรเข้สามพัน โดยบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 321 (ถนนมาลัยแมน) ใน ตำบลจรเข้สามพัน อำเภออุ้มทอง จังหวัดสุพรรณบุรี รวมระยะทางทั้งหมด 48.63 กิโลเมตร



รูปที่ 3.3 แสดงถึงเส้นทางคมนาคมทางหลวงหลักทางบกในจังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 3.4 แสดงถึงจุดเริ่มต้นของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
สายหนองตะเภา – เจดีย์สามองค์ เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร



รูปที่ 3.5 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
ผ่านอำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี เป็นถนนขนาด 8 ช่องจราจร



รูปที่ 3.6 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
 เข้าอำเภอท่ามะกา จังหวัดกาญจนบุรี จากอำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี  
 เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร



รูปที่ 3.7 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
 อำเภอท่ามะกา จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร





รูปที่ 3.8 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323

ในอำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร โดยเชื่อมกับจุดเริ่มต้นของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367 หรือ ถนนเลียบเมืองกาญจนบุรี ทางขวา หรือเรียกกันว่าสามแยกท่าล้อ



รูปที่ 3.9 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323

ในอำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร



รูปที่ 3.10 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
ในอำเภอเมืองกาฬจนบุรี จังหวัดกาฬจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร



รูปที่ 3.11 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
ในอำเภอเมืองกาฬจนบุรี จังหวัดกาฬจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร โดยเชื่อมกับต่อกับทาง  
หลวงแผ่นดินหมายเลข 324 สายกาฬจนบุรี-จระเข้สามพัน หรือเรียกว่า ถนนอุทอง ทางขวา



รูปที่ 3.12 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323

ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร โดยเชื่อมกับจุดสิ้นสุดของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367 หรือ ถนนเลี้ยวเมืองกาญจนบุรี



รูปที่ 3.13 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323

ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร ต่อไปทางซ้าย โดยเชื่อมกับจุดสิ้นสุดของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367 หรือ ถนนเลี้ยวเมืองกาญจนบุรี ทางขวา และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3199 ทางตรง หรือเรียกกันว่าสี่แยกแก่งเสี้ยน



รูปที่ 3.14 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
ในอำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร



รูปที่ 3.15 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
ในอำเภอทองผาภูมิ จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร



รูปที่ 3.16 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
 ในอำเภอสังขละบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร



รูปที่ 3.17 แสดงจุดสิ้นสุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323  
 ในอำเภอสังขละบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร โดยเชื่อมกับสาธารณรัฐสหภาพ  
 พม่า ทางขวา หรือเรียกกันว่าด่านเจดีย์สามองค์



รูปที่ 3.18 แสดงจุดเริ่มต้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367 หรือ ถนนเลี้ยวเมืองกาญจนบุรี  
เริ่มตั้งแต่สามแยกท่าล้อ ในอำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี



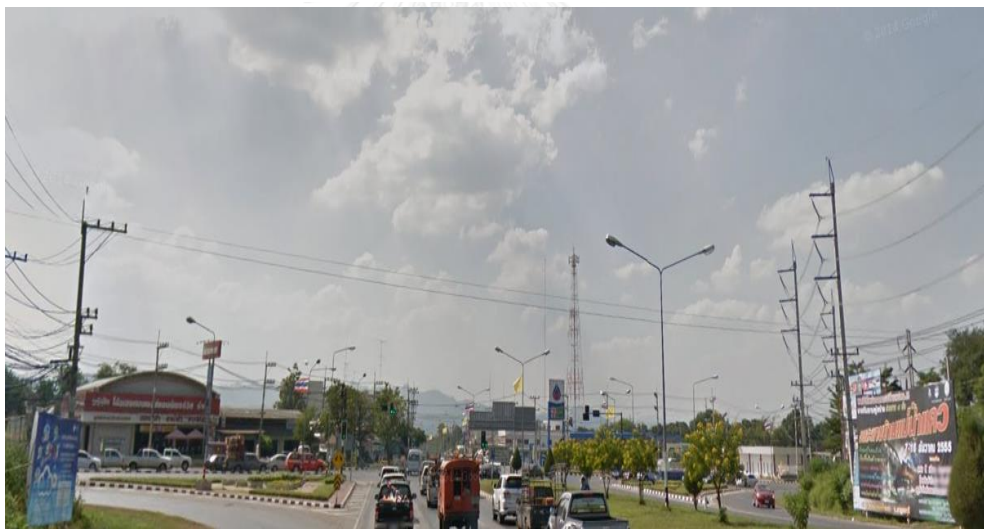
รูปที่ 3.19 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367

ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร (กำลังดำเนินการก่อสร้าง  
ขยายเป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร)



รูปที่ 3.20 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367

ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร (กำลังดำเนินการก่อสร้างขยายเป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร) โดยเชื่อมกับต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324 สายกาญจนบุรี-จรเข้มสามพัน หรือเรียกว่า ถนนอุทอง ทางซ้ายและขวา



รูปที่ 3.21 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367

ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร (กำลังดำเนินการก่อสร้างขยายเป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร) โดยเชื่อมกับต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3199 ทางขวา และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 323 ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี ทางซ้าย และทางตรง หรือเรียกกันว่าสี่แยกแก่งเสี้ยน



รูปที่ 3.22 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324 สายกาญจนบุรี-จระเข้สามพัน หรือเรียกว่า ถนนอุทอง ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี

เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร และเส้นทางคมนาคมที่ใช้ เดินทางเชื่อมต่อระหว่างจังหวัดกาญจนบุรี และจังหวัดสุพรรณบุรี โดยเริ่มต้นจากแยกทางหลวง แผ่นดินหมายเลข 323 (ถนนแสงชูโต) ในเขตเทศบาลเมืองกาญจนบุรี อำเภอเมือง จังหวัดกาญจนบุรี



รูปที่ 3.23 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324

ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร โดยเชื่อมกับต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 367 ทางขวา และ ซ้าย





รูปที่ 3.24 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324  
 ในอำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร



รูปที่ 3.25 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324  
 ในอำเภอพนมทวน จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร



รูปที่ 3.26 แสดงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324

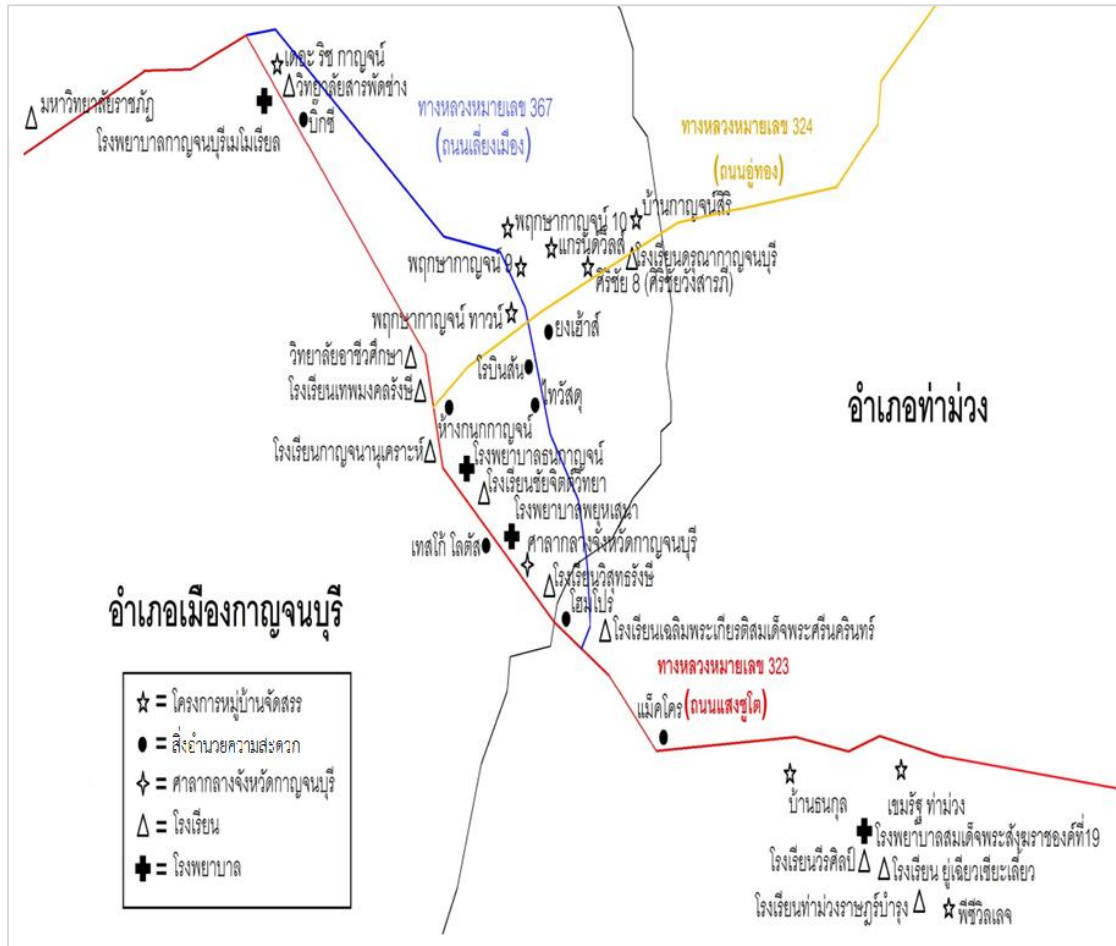
ในอำเภอพนมทวน จังหวัดกาญจนบุรี เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร โดยเชื่อมต่อกับอำเภออุ้มถ้อง จังหวัดสุพรรณบุรี

### 3.6 ประเภทการใช้ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในเขตผังเมืองรวมเมืองกาญจนบุรี มีรูปแบบการใช้ ที่ดินเป็นแบบผสมผสาน (Mix Land Use) สามารถจำแนกลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก ได้ดังนี้  
 ยานการคา เป็นบริเวณพาณิชย์กรรมของชุมชนที่สำคัญมี 4 บริเวณ คือ

1. บริเวณย่านการค้าถนนบวร ถนนประสิทธิ์สงคราม ถนนปากแพรก ถนนแสงชูโต และพื้นที่ตอนเหนือ ถนนไปอุ้มถ้อง บริเวณที่เป็นบริเวณการค้าตลาดชุกกะโดน และบริเวณการค้าตลาดและศูนย์การค้าบริเวณท่ารถขนส่ง
2. ย่านที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยรวมกลุ่มกันอยู่หนาแน่นบริเวณใจกลางเมือง แลว กระจายตัวออกโดยรอบ ซึ่งสวนใหญ่จะกระจายตัวไปตามแนวถนนแสงชูโต ทั้งทางแนวตะวันตก และแนวตะวันออก สวนพื้นที่ทางปากเหนือของทางรถไฟสายตะวันตก และพื้นที่ทางฝั่งใต้ของแม่น้ำแม่กลอง ยังมีการกระจายตัวที่เบาบางกว่า เนื่องจากขาดบริการทางดานสาธารณสุขโปโลก
3. ย่านศูนย์ราชการ บริเวณศูนย์ราชการอยู่ทางตอนใต้ของเมือง สวนใหญ่อยู่ บริเวณศาลากลาง และริมถนนแสงชูโตและบริเวณศูนย์ราชการใหม่

4. ย่านอุตสาหกรรม การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ไม่ปรากฏเปยานแดนชัด กระจายตัวอยู่ทั่วไปในเมือง อุตสาหกรรมสวนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องกับการเกษตร และ บริการ เช่น การถนอมอาหาร ซอมรถ และเจียรไนพลอย



รูปที่ 3.27 โครงการหมู่บ้านจัดสรร สิ่งอำนวยความสะดวก ศาลากลางจังหวัดกาญจนบุรี โรงเรียน และ โรงพยาบาล ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี และ อำเภอท่าม่วง

จากรูปที่ 3.27 แสดงถึงสถานที่สำคัญต่างๆ ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี และ อำเภอท่าม่วง ทำให้เข้าใจได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกจะตั้งอยู่ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี เช่น ห้างเทสโก้ โลตัส และ ห้างบิ๊กซี นั้นจะตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 323 (ถนนแสงชูโต) รวมไปถึงศาลากลางจังหวัดกาญจนบุรี โรงพยาบาล และ สถานศึกษาเช่นกัน ในขณะที่ ทางหลวงหมายเลข 324 (ถนนอุทุมทอง) จะเป็นที่ตั้งของ หมู่บ้าน เช่น หมู่บ้านพฤษภาภาภูจน 9 และ หมู่บ้านพฤษภาภาภูจน 10 รวมไปถึงห้างโรบินสัน และ ไทวัสดุ ส่วนทางหลวงหมายเลข 324 (ถนนอุทุมทอง) จะเป็นที่ตั้งของหมู่บ้านมากมาย

เช่น หมู่บ้านศิริชัย 8 และ หมู่บ้านกาญจน์สิริ ส่วนในอำเภอท่าม่วงนั้นจะ ไม่มีหมู่บ้านและสถานศึกษาที่ตั้งอยู่ตามแนวทางหลวง

### 3.7 การประกอบอาชีพ

จากการเก็บข้อมูลของสำนักงานสถิติจังหวัดกาญจนบุรี พบว่าประชากรจังหวัดกาญจนบุรีมีผู้ประกอบ อาชีพด้านการเกษตรและการประมงมากเป็นอันดับ 1 รองลงมาคือผู้ประกอบอาชีพทางด้านความสามารถ ทางฝีมือ และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง และผู้ประกอบอาชีพขั้นพื้นฐานต่างๆ ในด้านการขายและการให้บริการ

ตารางที่ 3.2 ร้อยละของผู้มีงานทำจำแนกตามอาชีพและเพศ พ.ศ.2553-2556

อาชีพ	2553		2554		2555		2556	
	รวม	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
ยอดรวม	483,002	100.0	488,490	100.0	501,805	100.0	510,009	100.0
1. ผู้บัญญัติกฎหมาย ข้าราชการระดับอาวุโสและผู้จัดการ	11,570	2.4	7,789	1.6	5,528	1.1	6,279	1.2
2. ผู้ประกอบวิชาชีพด้านต่างๆ	16,781	3.5	19,000	3.9	13,898	2.8	14,280	2.8
3. ผู้ประกอบวิชาชีพด้านเทคนิคสาขาต่างๆและอาชีพที่เกี่ยวข้อง	11,827	2.4	9,827	2.0	10,405	2.1	11,149	2.2
4. เสมียน	12,930	2.7	14,344	2.9	11,262	2.2	11,716	2.3
5. พนักงานบริการและพนักงานในร้านค้า และตลาด	89,259	18.5	82,896	17.0	75,927	15.1	80,232	15.7
6. ผู้ปฏิบัติงานที่มีฝีมือในด้านการเกษตรและการประมง	160,982	33.3	158,822	32.5	209,725	41.8	223,884	43.9
7. ผู้ปฏิบัติงานด้านความสามารถทางฝีมือและธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้อง	55,957	11.6	65,152	13.3	48,752	9.7	45,916	9.0
8. ผู้ปฏิบัติการโรงงานและเครื่องจักร และผู้ปฏิบัติงานด้านการประกอบ	28,066	5.8	35,754	7.3	27,595	5.5	26,819	5.3
9. อาชีพขั้นพื้นฐานต่างๆ ในด้านการขายและการให้บริการ	95,631	19.8	94,908	19.4	98,713	19.7	89,542	17.6

๖

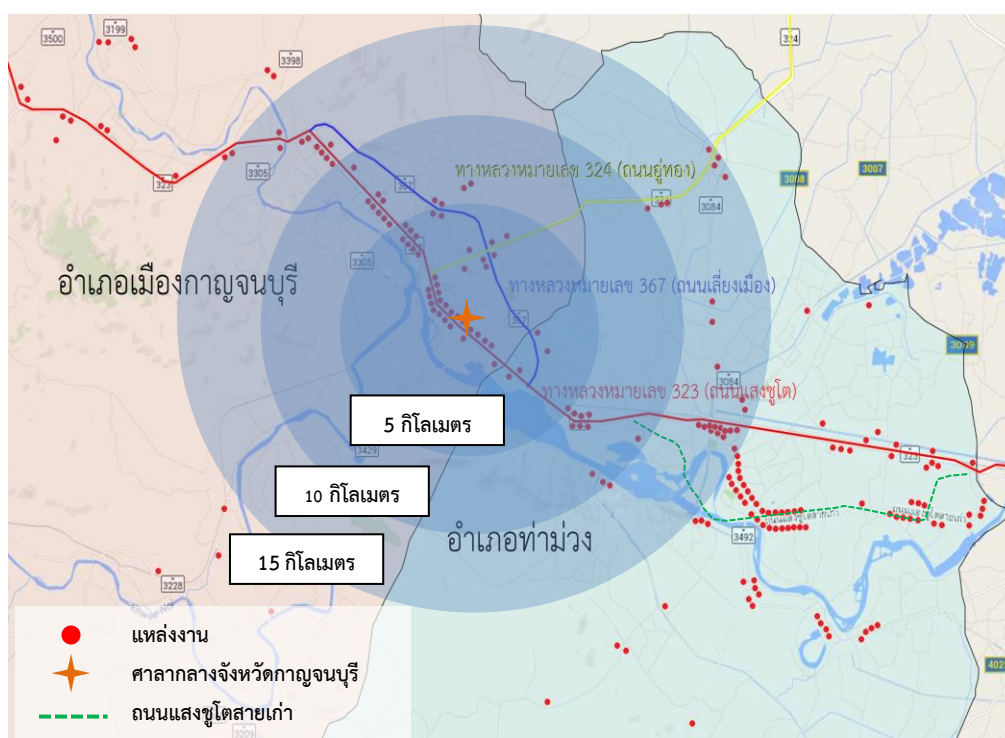
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2556

จากข้อมูลกรมโรงงานอุตสาหกรรม จังหวัดกาญจนบุรีทำให้เห็นว่าอำเภอท่าม่วงจะมีจำนวนกิจการโรงงานที่ทำการลงทะเบียน/ถึง 334 แห่ง ซึ่งมากกว่าอำเภอเมืองกาญจนบุรี ที่มี 257 แห่ง

ตารางที่ 3.3 จำนวนกิจการโรงงานอุตสาหกรรมที่ลงทะเบียน (แห่ง)

อำเภอท่าม่วง	อำเภอเมืองกาญจนบุรี	รวม
334	257	591

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2556



รูปที่ 3.28 แหล่งงานในอำเภอเมืองกาญจนบุรีและอำเภอท่าม่วง

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2556

จากรูปที่ 3.28 พบว่าการกระจายตัวของแหล่งงานในอำเภอเมืองกาญจนบุรีและอำเภอท่าม่วงมีความแตกต่างกัน โดยในส่วนของเขตพื้นที่อำเภอเมืองกาญจนบุรี จะเป็นแหล่งงานในรูปแบบที่ตอบสนองต่อการดำรงชีวิตประจำวันมากกว่าโรงงานอุตสาหกรรม อันได้แก่ ศูนย์ราชการที่เป็นศูนย์กลางของชุมชน ห้างสรรพสินค้า แหล่งอำนวยความสะดวก และตลาดของชุมชน ยกตัวอย่างเช่น ห้างบิ๊กซี ห้างโรบินสัน ห้างโฮมโปร ตลาดผาสุข และศาลากลางจังหวัดกาญจนบุรี แต่เบื้องต้นจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่า แหล่งงานดังกล่าวจะมีการวางตัวในท่าเลติดถนนหลัก 3 สาย ได้แก่ ทาง

หลวงหมายเลข 363 (ถนนแสงชูโต) ทางหลวงหมายเลข 324 (ถนนอุทอง) และ ทางหลวงหมายเลข 367 (ถนนเลี้ยวเมือง) และในส่วนของที่อยู่อาศัยก็พัฒนาในส่วนอำเภอเมืองกาญจนบุรีตามแหล่งงานดังกล่าว แต่ในขณะเดียวกันนั้น ในส่วนของอำเภอมำม่วงจะเป็นการพัฒนาแหล่งงานในรูปแบบอุตสาหกรรมมากกว่า โดยมีประเภทของอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องมือเครื่องใช้อุปโภคบริโภคเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็น โรงงานอุตสาหกรรมผลิตน้ำตาลทรายขาว โรงงานกระดาษของSCG โรงงานอาหารศรีฟ้า เป็นต้น โดยโรงงานเหล่านี้จะกระจายตัวตามถนนแสงชูโตเก่า มากกว่าถนนหลักของจังหวัดกาญจนบุรี อันได้แก่ ทางหลวงหมายเลข 323 (ถนนแสงชูโต)



รูปที่ 3.29 ศาลากลางจังหวัดกาญจนบุรี เป็นศูนย์รวมของศูนย์ราชการต่างๆ ของจังหวัดกาญจนบุรี เป็นจุดศูนย์กลางที่ตั้งระหว่างอำเภอเมืองกาญจนบุรีและอำเภอมำม่วง ตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 323 (ถนนแสงชูโต)



รูปที่ 3.30 แหล่งงานย่านธุรกิจของอำเภอเมืองกาญจนบุรี ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี ตั้งอยู่ติดกับทางหลวงหมายเลข 323 (ถนนแสงชูโต) และ ทางหลวงหมายเลข 324 (ถนนอุ่งทอง)



รูปที่ 3.31 โรงงานอุตสาหกรรมอาหารศรีฟ้า ขนาดใหญ่ ในอำเภอดำม่วง



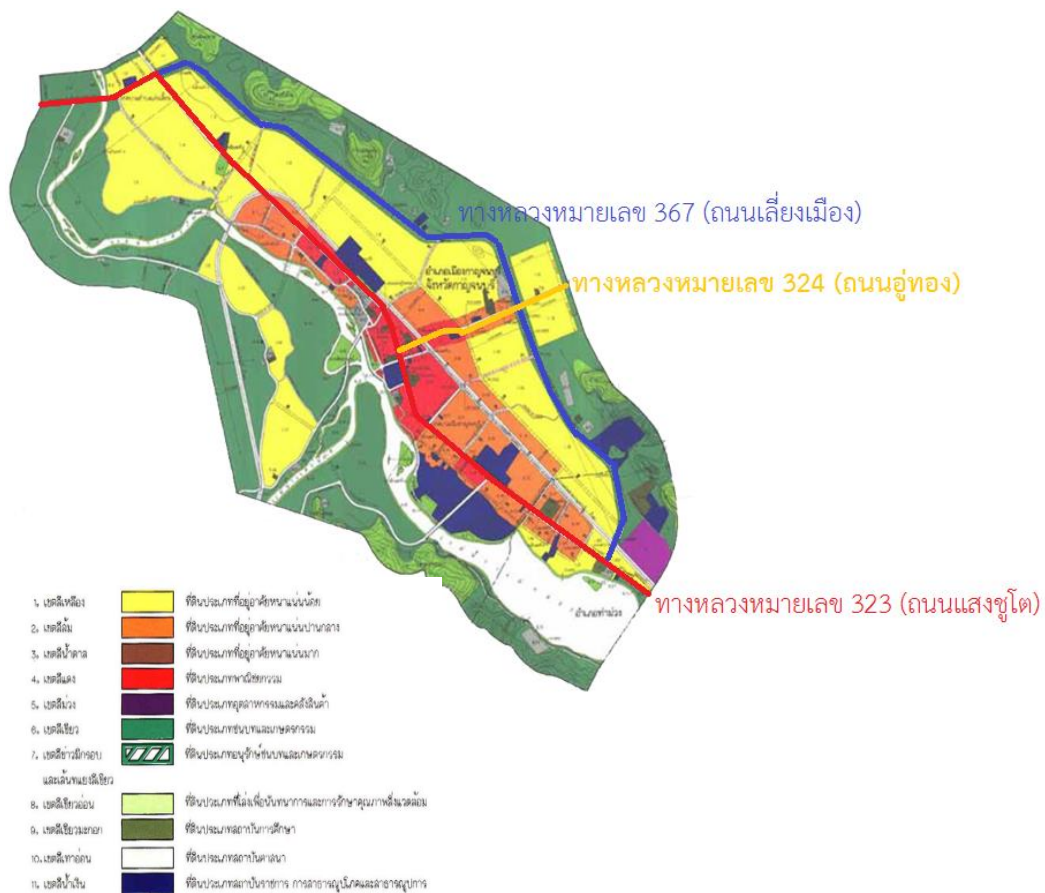
รูปที่ 3.32 โรงงานกระดาษ SCG ขนาดใหญ่ ในอำเภอท่าม่วง





### 3.8 ผังพัฒนาจังหวัดกาญจนบุรี

จากผังพัฒนาจังหวัดกาญจนบุรี พบว่า พื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ จะตั้งอยู่ตามแนวทางหลวงหมายเลข 323 โดยเริ่มต้นจากสามแยกท่าล้อ ในอำเภอท่าม่วง ในทิศใต้ ไปจนถึงบริเวณสี่แยกแก่งเสี้ยน โดยมีทางหลวงหมายเลข 324 และ ทางหลวงหมายเลข 367 ตัดผ่านอีกด้วย เนื่องจากในตัวอำเภอเมืองกาญจนบุรีนั้นมีการอยู่อาศัยที่แน่นมาก ทำให้ต้องขยายออกไปทางทิศเหนือและทิศตะวันออกเนื่องจากเชื่อมต่อกับทางหลวงหลักทั้ง 3 สาย ในขณะที่ทางทิศตะวันออกนั้นจะต้องข้ามแม่น้ำไป ทำให้สาธารณูปโภคขาดแคลนและทำการพัฒนาได้ไม่มาก อีกทั้งบริเวณนอกเหนือจากผังพัฒนานี้เป็นที่ดินของหน่วยงานทหาร จึงไม่สามารถทำการพัฒนาเพิ่มได้



รูปที่ 3.33 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดกาญจนบุรี ปี 2555

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

จากการศึกษา ปัจจัยการซื้อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอเมืองกาญจนบุรี และอำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ ของผู้ที่อาศัยอยู่ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี และอำเภอท่าม่วงในจังหวัดกาญจนบุรี ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยคัดจากจำนวนที่อยู่อาศัยที่ทำการขายแล้ว ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการขายในปี 2555-2556 โดยใช้วิธีสุ่มคำนวณกลุ่มตัวอย่างของทาโร ยามาเน่ ซึ่งได้กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยนี้ 223 คน และสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลออกได้เป็น 3 ส่วนดังต่อไปนี้

ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

1. โครงการหมู่บ้าน
2. รูปแบบบ้าน
3. จำนวนผู้พักอาศัย
4. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย
5. ระดับการศึกษา
6. ประสบการณ์ทำงาน
7. จังหวัดสถานที่ทำงาน
8. อำเภอสถานที่ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี
9. วิธีเดินทางไปทำงาน
10. ระยะเวลาเดินทางไปทำงาน
11. รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน

ข้อมูลด้านข้อพิจารณาปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

1. ด้านรูปแบบบ้าน
2. ด้านรูปแบบโครงการ
3. ด้านทำเลที่ตั้ง
4. ด้านสังคมและสภาพแวดล้อม
5. เหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย

ข้อมูลด้านสังคมเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

6. ภูมิลำเนา
7. ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม
8. รูปแบบบ้าน
9. ลักษณะการครอบครอง
10. จำนวนผู้พักอาศัย
11. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย

ความสัมพันธ์ (Crosstab)

1. ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาเดินทางไปทำงาน และ สถานที่ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี
2. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรีกับเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี
3. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีประสบการณ์ทำงาน 10 ปีขึ้นไปกับเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย
4. ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม และ รูปแบบบ้านเดิม
5. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเดิม และ เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย
6. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยเช่าที่อยู่อาศัยเดิม และ เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย
7. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยอยู่บ้านบิดา-มารดาเป็นที่อยู่อาศัยเดิม และ เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย

#### 4.1 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

##### 1. จำนวนแบบสอบถามที่แจกในแต่ละหมู่บ้าน

ตารางที่ 4.1 ร้อยละจำแนกตามโครงการหมู่บ้าน

โครงการหมู่บ้าน	ร้อยละ
เดอะ ริช กาญจน์	7.3
พฤษภากาญจน์ 10	15.4
ศิริชัย 8	33.6
แกรนด์วิลล์	7.7
บ้านกาญจน์ศิริ	5.4
พฤษภากาญจน์ ทาวน์	24.9
เขมรรัฐ ท่าม่วง	0.4
พีซีวิลเลจ	4.3
บ้านธนกุล	0.8

แบบสอบถามได้แจกให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านศิริชัยมากที่สุดที่ ร้อยละ 33.6 รองลงมาคือหมู่บ้านพฤษภากาญจน์ ทาวน์ที่ ร้อยละ 24.9 ตามมาด้วยหมู่บ้านพฤษภากาญจน์ 10 ที่ร้อยละ 15.4 หมู่บ้านแกรนด์วิลล์ที่ ร้อยละ 7.7 หมู่บ้านเดอะ ริช กาญจน์ที่ ร้อยละ 7.3 หมู่บ้านกาญจน์ศิริที่ ร้อยละ 5.4 หมู่บ้านพีซีวิลเลจที่ ร้อยละ 4.3 หมู่บ้านธนกุลที่ ร้อยละ 0.8 และสุดท้ายเขมรรัฐ ท่าม่วงที่ ร้อยละ 0.4

## 2. รูปแบบบ้าน

ตารางที่ 4.2 ร้อยละจำแนกตามรูปแบบบ้าน

รูปแบบบ้าน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	77.1
บ้านแฝด	14.3
ทาวน์เฮ้าส์	8.5

จากแบบสอบถามพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะซื้อที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุดที่ร้อยละ 77.1 รองลงมาคือบ้านแฝดที่ ร้อยละ 14.3 และสุดท้ายคือทาวน์เฮ้าส์ที่ ร้อยละ 8.5

## 3. จำนวนผู้พักอาศัย

ตารางที่ 4.3 ร้อยละจำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย	ร้อยละ
1 คน	5.8
2 คน	37.2
3 คน	31.4
4 คนขึ้นไป	25.6

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมีผู้พักอาศัยจำนวน 2 คนมากที่สุดที่ร้อยละ 37.2 รองลงมาคือจำนวน 3 คนที่ร้อยละ 31.4 ถัดมาคือจำนวน 4 คนขึ้นไปที่ร้อยละ 25.6 และสุดท้ายจำนวน 1 คนร้อยละ 5.8 ตามลำดับ

#### 4. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย

ตารางที่ 4.4 ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย	ร้อยละ
อยู่คนเดียว	5.8
คู่สมรส-แฟน-เพื่อน	45.5
บิดา-มารดา-บุตร	45.1
ญาติพี่น้อง	3.7

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะพักอาศัยด้วยกันกับ คู่สมรส-แฟน-เพื่อน ที่ร้อยละ 45.5 ตามมาด้วย อยู่กับบิดา-มารดา-บุตร ที่ร้อยละ 45.1 ต่อด้วย อยู่คนเดียว ที่ร้อยละ 5.8 และ สุดท้ายคืออยู่กับญาติพี่น้องร้อยละ 3.7

#### 5. ระดับการศึกษา

ตารางที่ 4.5 ร้อยละจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	16.6
ปริญญาตรี	65.9
สูงกว่าปริญญาตรี	17.5

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีการศึกษาปริญญาตรี ที่ร้อยละ 65.9 รองลงมา มีการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี ที่ร้อยละ 17.5 และ ส่วนน้อยจะมีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ที่ร้อยละ 16.6 ตามลำดับ

## 6. ประสบการณ์ทำงาน

ตารางที่ 4.6 ร้อยละจำแนกตามประสบการณ์ทำงาน

ประสบการณ์ทำงาน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5 ปี	14.3
5-10 ปี	41.3
10 ปีขึ้นไป	44.4

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีประสบการณ์ทำงาน 10 ปีขึ้นไปที่ร้อยละ 44.4 รองลงมามีประสบการณ์ทำงาน 5-10 ปี ที่ร้อยละ 41.3 และ ส่วนน้อยจะมีประสบการณ์ทำงานต่ำกว่า 5 ปี ที่ร้อยละ 14.3

## 7. จังหวัดสถานที่ทำงาน

ตารางที่ 4.7 ร้อยละจำแนกตามจังหวัดสถานที่ทำงาน

จังหวัดสถานที่ทำงาน	ร้อยละ
จังหวัดกาญจนบุรี	77.1
จังหวัดอื่นๆ	22.9

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะทำงานอยู่ในจังหวัดกาญจนบุรีถึงร้อยละ 77.1 โดยที่เหลือจะเป็นจังหวัดอื่นๆที่ ร้อยละ 22.9

## 8. อำเภอสถานที่ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี

ตารางที่ 4.8 ร้อยละจำแนกตามอำเภอสถานที่ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี

อำเภอสถานที่ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี	ร้อยละ
อำเภอเมืองกาญจนบุรี	46.4
อำเภอท่าม่วง	39.4
อำเภออื่นๆ	14.2

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะทำงานในอำเภอเมืองกาญจนบุรีร้อยละ 46.4 แต่เป็นที่น่าสนใจว่าอำเภอท่าม่วงนั้นเป็นอันดับสอง ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 39.4 ทำให้เข้าใจได้ว่าอำเภอท่าม่วงนั้นเป็นอำเภอที่มีแหล่งงานมาก

## 9. วิธีเดินทางไปทำงาน

ตารางที่ 4.9 ร้อยละจำแนกตามวิธีเดินทางไปทำงาน

วิธีเดินทางไปทำงาน	ร้อยละ
รถยนต์ส่วนบุคคล	93.7
รถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล	2.5
รถรับ-ส่งบริษัท	2.5
รถจักรยานยนต์รับจ้าง	0.8
รถโดยสารประจำทาง	0.4

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดนั้นจะใช้รถยนต์ส่วนบุคคลถึงร้อยละ 93.7 ในขณะที่รถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล ที่ร้อยละ 2.5 และ รถรับ-ส่งบริษัท ที่ร้อยละ 2.5 ตามด้วย รถจักรยานยนต์รับจ้าง ที่ร้อยละ 0.8 และผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะใช้รถโดยสารประจำทางน้อยที่สุด ที่ร้อยละ 0.4



## 10. ระยะเวลาเดินทางไปทำงาน

ตารางที่ 4.10 ร้อยละจำแนกตามระยะเวลาเดินทางไปที่ทำงาน

ระยะเวลาเดินทางไปที่ทำงาน	ร้อยละ
ไม่เกิน 15 นาที	13.7
15-30 นาที	49.1
30-60 นาที	22.2
มากกว่า 60 นาที	13.2

จะเห็นว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเกือบครึ่งหนึ่งนั้นจะใช้เวลาเดินทาง 15-30 นาที ถึงร้อยละ 49.1 ในขณะที่เดินทาง 30-60 นาที ที่ร้อยละ 22.2 ไม่เกิน 15 นาที ที่ร้อยละ 13.7 และส่วนน้อยจะเดินทางมากกว่า 60 นาที ที่ร้อยละ 13.2

## 11. รายได้ครอบครัวต่อเดือน

ตารางที่ 4.11 ร้อยละจำแนกตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน

รายได้ครอบครัวต่อเดือน	ร้อยละ
น้อยกว่า 15,000 บาท	2.2
15,001-25,000 บาท	20.6
25,001-50,000 บาท	48.0
50,001-75,000 บาท	18.4
75,001-100,000 บาท	5.8
มากกว่า 100,000 บาท	4.9

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีรายได้ครอบครัวระหว่าง 25,001-50,000 บาท ต่อเดือน ที่ร้อยละ 48 ตามมาด้วยรายได้ครอบครัวระหว่าง 15,001-25,000 บาทต่อเดือน ที่ร้อยละ 20.6 ถัดมารายได้ครอบครัวระหว่าง 50,001-75,000 บาทต่อเดือน ที่ร้อยละ 18.4 ต่อมาคือรายได้ครอบครัวระหว่าง 75,001-100,000 บาทต่อเดือน ที่ร้อยละ 5.8 และตามมามีด้วย

มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน ที่ร้อยละ 4.9 และ ส่วนน้อยที่สุดจะมีรายได้ครบครัวต่อเดือนน้อยกว่า 15,000 บาท ที่ร้อยละ 2.2

#### 4.2 ข้อพิจารณาในการซื้อที่อยู่อาศัย

ในแบบสอบถามมีข้อพิจารณาในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัย 4 ปัจจัย โดยแต่ละปัจจัยจะแยกเป็นรายละเอียดย่อยๆ โดยปัจจัยทั้ง 4 ปัจจัยคือดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยของด้านรูปแบบบ้าน
2. ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการ
3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
4. ปัจจัยด้านสังคมและสภาพแวดล้อม

โดยผู้ซื้อที่อยู่อาศัยสามารถให้คะแนนความสำคัญจากน้อยไปมาก โดย 1 คือให้ความสำคัญน้อยที่สุด 2 คือให้ความสำคัญน้อย 3 คือให้ความสำคัญปานกลาง 4 คือให้ความสำคัญมาก และ 5 คือให้ความสำคัญมากที่สุด

1. ลำดับความสำคัญของข้อมูลด้านข้อพิจารณาในการซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.12 ลำดับความสำคัญของข้อมูลด้านข้อพิจารณาในการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับความสำคัญของข้อมูล	ค่าเฉลี่ย
ด้านรูปแบบบ้าน	3.66
ด้านรูปแบบโครงการ	3.64
ด้านทำเลที่ตั้ง	3.57
ด้านสังคมและสภาพแวดล้อม	3.45

จากตารางที่ 4.12 จะพบว่า ปัจจัยด้านรูปแบบบ้าน ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ 3.66 ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการ ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ 3.64 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ 3.57 และสุดท้าย ปัจจัยด้านสังคมและสภาพแวดล้อม ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ 3.45

## 2. ด้านรูปแบบบ้าน

ตารางที่ 4.13 ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้านรูปแบบบ้าน

รายละเอียด	ค่าเฉลี่ย	ลำดับ
พื้นที่การใช้สอย	3.65	3
รูปแบบทันสมัย	3.65	3
วัสดุและการก่อสร้าง	3.69	1
บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย/บ้านพร้อมอยู่	3.67	2

ในด้านปัจจัยของด้านรูปแบบบ้านพบว่า ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับวัสดุและการก่อสร้างค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.69 บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย/บ้านพร้อมอยู่ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.67 ในขณะที่พื้นที่การใช้สอยและรูปแบบทันสมัย ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.65

## 3. ด้านรูปโครงการ

ตารางที่ 4.14 ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้านรูปแบบโครงการ

รายละเอียด	ค่าเฉลี่ย	ลำดับ
ขนาดถนน	3.58	4
ขนาดโครงการ	3.52	5
แผนผัง	3.34	7
พื้นที่ส่วนกลาง	3.52	5
ระบบรักษาความปลอดภัย	3.97	1
ระบบจัดเก็บขยะ	3.76	3
ระบบดูแลพื้นที่ส่วนกลาง	3.79	2

ในด้านปัจจัยรูปแบบโครงการนั้นจะเห็นได้ว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับระบบรักษาความปลอดภัยมากที่สุด ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.97 รองลงมาคือระบบจัดเก็บขยะ

ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.76 ขนาดถนน ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.58 ขนาดโครงการ ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.52 พื้นที่ส่วนกลาง ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.52 แผนผัง ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.34 และมีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ โดยรวมเป็นอันดับสามเท่ากับ 3.58

#### 4. ด้านทำเลที่ตั้ง

ตารางที่ 4.15 ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้ง

รายละเอียด	ค่าเฉลี่ย	ลำดับ
ใกล้ถนนหลักแสงชูโต	3.73	1
ใกล้ถนนบายพาส	3.7	2
มีทางออกได้หลายทาง	3.5	3
มีบริการรถสาธารณะ	3.36	4

ในด้านปัจจัยทำเลที่ตั้งผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับความใกล้ถนนหลังแสงชูโต ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.73 ใกล้ถนนบายพาส ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.7 มีทางออกได้หลายทาง ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.5 มีบริการรถสาธารณะ ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.36 และมีค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ โดยรวมเป็นอันดับสี่เท่ากับ 3.57

## 5. ด้านปัจจัยสังคมและสภาพแวดล้อม

ตารางที่ 4.16 ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้านสังคมและสภาพแวดล้อม

รายละเอียด	ค่าเฉลี่ย	ลำดับ
การจราจร	3.73	3
น้ำท่วม	3.99	1
ชุมชนโดยรอบ	3.64	4
ใกล้ที่อยู่ครอบครัว-ญาติ-พี่น้อง	2.94	6
ใกล้ที่อยู่เพื่อนร่วมงาน	2.88	7
ใกล้สถานที่ศึกษา	3.28	5
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ	3.74	2

ในด้านปัจจัยสังคมและสภาพแวดล้อมพบว่า ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะให้ความสำคัญกับเรื่อง น้ำท่วมมากที่สุด ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.99 ตามมาด้วย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.74 และ การจราจร ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.73 ชุมชนโดยรอบ ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.64 ใกล้สถานที่ศึกษา ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 3.28 ใกล้ที่อยู่ครอบครัว ญาติ และพี่น้อง ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 2.94 ส่วนความใกล้ ที่อยู่เพื่อนร่วมงาน ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะให้ความสำคัญน้อยที่สุด ค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญ เท่ากับ 2.88

## 6. เหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.17 เหตุผลการซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกเป็นร้อยละ

รายละเอียด	ร้อยละ	ลำดับ
เป็นทรัพย์สิน	77.6	1
เป็นการลงทุน	67.2	2
ฐานะการเงินดีขึ้น	55.2	4
ให้พ่อแม่	8.5	16
ให้ลูกหลาน	59.5	3
จะแต่งงาน	9	15
จะมีลูก	14.8	10
ลูกจะโต	12.1	12
เริ่มชราภาพ	5.4	14
บ้านหลังที่สอง	17.9	7
บ้านพักวันหยุด	16.6	8
บ้านพักวันทำงาน	14.8	10
ใกล้โรงเรียนลูก	15.7	9
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	54.5	5
ใกล้ที่ทำงาน	51.2	6
ย้ายที่ทำงาน	11.7	13
ย้ายภูมิลำเนา	13.5	11

จากในด้านของเหตุผลการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นทรัพย์สิน ที่ร้อยละ 77.6 ตามมาด้วย เป็นการลงทุนร้อยละ 67.2 ให้ลูกหลานร้อยละ 59.5 ฐานะการเงินดีขึ้นร้อยละ 55.2 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 54.5 ใกล้ที่ทำงานร้อยละ 51.2 บ้านหลังที่สองร้อยละ 17.9 บ้านพักวันหยุดร้อยละ 16.6 ใกล้โรงเรียนลูกร้อยละ 15.7 จะมีลูกร้อยละ 14.8 บ้านพักวันทำงานร้อยละ 14.8 ย้ายภูมิลำเนาร้อยละ 13.5 ลูกจะโตร้อยละ

12.1 ย้ายที่ทำงานร้อยละ 11.7 จะแต่งงานร้อยละ 9 ให้พ่อแม่ร้อยละ 8.5 ในขณะที่เริ่มซราภาพจะเป็นส่วนน้อยที่ร้อยละ 5.4 และ อื่นๆร้อยละ 1.8

#### 4.3 ข้อมูลด้านสังคมเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

##### 1. ภูมิลำเนา

ตารางที่ 4.18 ร้อยละจำแนกตามภูมิลำเนา

ภูมิลำเนา	ร้อยละ
จังหวัดกาญจนบุรี	90.6
จังหวัดอื่นๆ	9.4

ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจังหวัดกาญจนบุรี ที่ร้อยละ 90.6 และจังหวัดอื่นๆ ที่ร้อยละ 9.4

##### 2. ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม

ตารางที่ 4.19 ร้อยละจำแนกตามทำเลที่อยู่อาศัยเดิม

ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม	ร้อยละ
จังหวัดกาญจนบุรี	91.9
จังหวัดอื่นๆ	8.1

จะเห็นได้ว่าทำเลที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเดิมนั้นมีทำเลที่อยู่อาศัยเดิมนั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดกาญจนบุรีอยู่แล้วร้อยละ 91.9 และจังหวัดอื่นๆ ที่ร้อยละ 8.1

### 3. รูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยเดิม

ตารางที่ 4.20 ร้อยละจำแนกตามรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยเดิม

รูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยเดิม	ร้อยละ
อพาร์ทเมนท์/คอนโด/หอพัก	11.7
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแถว	24.2
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	57.0
อาคารพาณิชย์	7.2

จากตารางที่ 4.20 จะเห็นได้ว่าแบบบ้านที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่ เคยอาศัยในบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ร้อยละ 57 รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแถวร้อยละ 24.2 ตามมาด้วยอพาร์ทเมนท์ คอนโด หอพัก ที่ร้อยละ 11.7 และ ส่วนน้อยจะเคยอาศัย อยู่ในอาคารพาณิชย์ร้อยละ 7.2

### 4. ลักษณะการครอบครอง

ตารางที่ 4.21 ร้อยละจำแนกตามลักษณะการครอบครอง

ลักษณะการครอบครอง	ร้อยละ
เช่า	25.1
เป็นเจ้าของ	41.7
บ้านพักสวัสดิการ	12.6
บ้านเดิมของบิดามารดาญาติ	20.6

จะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่แล้วลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมของ ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของร้อยละ 41.7 ต่อมาคือการเช่าร้อยละ 25.1 เป็นบ้านเดิมของบิดา มารดาญาติร้อยละ 20.6 และส่วนน้อยจะเป็นบ้านพักสวัสดิการร้อยละ 12.6



## 5. จำนวนผู้พักอาศัย

ตารางที่ 4.22 ร้อยละจำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย

ลักษณะการครอบครอง	ร้อยละ
1 คน	6.7
2 คน	31.8
3 คน	20.2
4 คนขึ้นไป	41.3

จะเห็นได้ว่าจำนวนผู้พักอาศัยในที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะอยู่กัน 4 คนขึ้นไป ที่ร้อยละ 41.3 อยู่ 2 คนร้อยละ 31.8 อยู่ 3 คนร้อยละ 20.2 โดยส่วนน้อยจะอยู่อาศัย 1 คน ที่ร้อยละ 6.7

## 6. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัยที่อยู่อาศัยเดิม

ตารางที่ 4.23 ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัยที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะการครอบครอง	ร้อยละ
อยู่คนเดียว	8.1
คู่สมรส-แฟน-เพื่อน	39.0
บิดา-มารดา-บุตร-ญาติพี่น้อง	52.9

จากตารางที่ 4.23 จะเห็นได้ว่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัยที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่นั้นจะอยู่กับบิดา-มารดา-บุตร-ญาติพี่น้องร้อยละ 52.9 ตามมาด้วย คู่สมรส-แฟน-เพื่อนร้อยละ 39.0 และ ส่วนน้อยจะอยู่คนเดียว ที่ร้อยละ 8.1

#### 4.4 ความสัมพันธ์ (Crosstab)

1. ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาเดินทางไปทำงาน และ สถานที่ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี

ตารางที่ 4.24 รายได้ระยะเวลาเดินทางไปทำงานในจังหวัดกาญจนบุรี

ระยะเวลาเดินทาง	อำเภอที่ทำงาน ในจังหวัดกาญจนบุรี (ร้อยละ)		
	อำเภอเมืองกาญจนบุรี	อำเภotáมวง	อำเภออื่นๆ
ต่ำกว่า 15 นาที	7.6	3.5	-
15-30 นาที	39.0	36.0	1.7
30-60 นาที	-	-	8.7
มากกว่า 60 นาที	-	-	4.1

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ซื้อที่ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่นั้นจะทำงานอยู่ในอำเภอเมืองกาญจนบุรี โดยใช้เวลาเดินทาง 15-30 นาที ที่ร้อยละ 39.0 รองลงมาคือทำงานในอำเภotáมวง โดยใช้ระยะเวลา 15-30 นาที ที่ร้อยละ 36.0 ต่อมาคือเดินทางไปทำงานที่อำเภออื่นๆ ในจังหวัดกาญจนบุรี โดยใช้เวลาเดินทาง 30-60 นาที ที่ร้อยละ 8.7 ต่อมาคือเดินทางไปทำงานในอำเภอเมืองกาญจนบุรี โดยใช้เวลาเดินทาง ต่ำกว่า 15 นาที ที่ร้อยละ 7.6 ต่อมาคือเดินทางไปทำงานในอำเภออื่นๆ ในจังหวัดกาญจนบุรี โดยใช้เวลาเดินทางมากกว่า 60 นาที ที่ร้อยละ 4.1 ต่อมาคือเดินทางไปทำงานในอำเภotáมวง โดยใช้เวลาเดินทางต่ำกว่า 15 นาที ที่ร้อยละ 3.5 และ สุดท้ายคือ เดินทางไปทำงานในอำเภออื่นๆ ในจังหวัดกาญจนบุรี โดยใช้เวลาเดินทาง 15-30 นาที ที่ร้อยละ 1.7

2. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรีกับเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี

ตารางที่ 4.25 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรีกับเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี

เหตุผลซื้อที่อยู่อาศัย	ร้อยละ	ลำดับ
เป็นทรัพย์สิน	100	1
บ้านพักวันหยุด	75	2
เป็นการลงทุน	34.4	3
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	34.4	3
ให้ลูกหลาน	31.3	5
บ้านหลังที่สอง	28.1	6
ย้ายภูมิลำเนา	15.6	7
ย้ายงาน	12.5	8
บ้านพักวันทำงาน	12.5	8
ใกล้โรงเรียนลูก	12.5	8
จะมีลูก	12.5	8
เริ่มซราภาพ	9.4	12
ให้พ่อ-แม่	6.3	13
จะแต่งงาน	3.1	14

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรีนั้นมีเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัยคือเป็นทรัพย์สิน ร้อยละ 100 ต่อมาคือซื้อเป็นบ้านพักวันหยุดที่ร้อยละ 75 เป็นการลงทุน ร้อยละ 34.4 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 34.4 ให้ลูกหลาน ร้อยละ 31.3 บ้านหลังที่สอง ร้อยละ 28.1 ย้ายภูมิลำเนา ร้อยละ 15.6 ย้ายงาน ร้อยละ 12.5 บ้านพักวันทำงาน ร้อยละ 12.5 ใกล้โรงเรียนลูก ร้อยละ 12.5 จะมีลูก ร้อยละ 12.5 เริ่มซราภาพ ร้อยละ 9.4 ให้พ่อ-แม่ ร้อยละ 6.3 จะแต่งงาน ร้อยละ 3.1

3. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีประสบการณ์ทำงาน 10 ปีขึ้นไปกับเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.26 ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุผลซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีประสบการณ์ทำงาน 10 ปีขึ้นไป

เหตุผลซื้อที่อยู่อาศัย	ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีประสบการณ์ทำงาน 10 ปีขึ้นไป	ลำดับ
เป็นทรัพย์สิน	81.5	1
เป็นการลงทุน	13.0	13
ฐานะการเงินดีขึ้น	18.4	9
ให้พ่อแม่	6.5	16
ให้ลูกหลาน	54.3	6
จะแต่งงาน	5.4	17
จะมีลูก	14.1	12
ลูกจะโต	19.5	8
เริ่มซราภาพ	8.7	15
บ้านหลังที่สอง	75.0	2
บ้านพักวันหยุด	67.3	3
บ้านพักวันทำงาน	17.3	11
ใกล้โรงเรียนลูก	21.7	7
ใกล้ที่ทำงาน	63.0	4
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	63.0	4
ย้ายที่ทำงาน	13.0	13
ย้ายภูมิลำเนา	18.4	9
อื่นๆ	3.2	18

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีประสบการณ์ทำงาน 10 ปีขึ้นไปนั้นมีเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัยคือเป็นทรัพย์สิน ร้อยละ 81.5 ต่อมาคือซื้อเป็นบ้านหลังที่สอง ที่ร้อยละ 75.00 บ้านพักวันหยุด ที่ร้อยละ 67.39 ใกล้ที่ทำงาน ที่ร้อยละ 63.0 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ร้อยละ 63.0 ให้

ลูกหลาน ที่ร้อยละ 54.3 ใกล้โรงเรียนลูก ที่ร้อยละ 21.7 ลูกจะโต ที่ร้อยละ 19.57 ฐานะการเงินดีขึ้น ที่ร้อยละ 18.4 ย้ายภูมิลำเนา ที่ร้อยละ 18.4 บ้านพักวันทำงาน ที่ร้อยละ 17.3 จะมีลูก ที่ร้อยละ 14.1 เป็นการลงทุน ที่ร้อยละ 13.0 ย้ายที่ทำงาน ที่ร้อยละ 13.0 เริ่มชมรูปภาพ ที่ร้อยละ 8.7 ให้พ่อ-แม่ ที่ร้อยละ 6.5 จะแต่งงาน ที่ร้อยละ 5.4 และ สุกท้าย อื่นๆ ที่ร้อยละ 3.26

#### 4. ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม และ รูปแบบบ้านเดิม

ตารางที่ 4.27 ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม และ รูปแบบบ้านเดิม

รูปแบบ	1 คน	2 คน	3 คน	4 คน ขึ้นไป
อพาร์ทเมนท์/คอนโด/หอพัก	1.8	8.1	1.8	-
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแถว	1.8	7.6	7.6	7.2
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	3.1	14.8	10.3	28.7
อาคารพาณิชย์	-	1.3	0.4	5.4

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยอยู่อาศัยในรูปแบบบ้านที่เป็นบ้านเดี่ยว/บ้านแฝดนั้นจะ อาศัยอยู่ด้วยกันเป็นครอบครัวใหญ่ คือ มีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 4 คนขึ้นไป ถึงร้อยละ 28.7 รองลงมาคือบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 2 คน ที่ร้อยละ 14.8 ต่อมาคือบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 3 คน ที่ร้อยละ 10.3 ต่อมาคือ อยู่อาศัยในรูปแบบอพาร์ทเมนท์/คอนโด/หอพัก โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 2 คน ที่ร้อยละ 8.1 ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแถว โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 2 คน ที่ร้อยละ 7.6 ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแถว โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 3 คน ที่ร้อยละ 7.6 ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแถว โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 4 คน ที่ร้อยละ 7.2 อาคารพาณิชย์ โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 4 คน ที่ร้อยละ 5.4 บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 1 คน ที่ร้อยละ 3.1 อพาร์ทเมนท์/คอนโด/หอพัก โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 1 คน ที่ร้อยละ 1.8 อพาร์ทเมนท์/คอนโด/หอพัก โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 3 คน ที่ร้อยละ 1.8 ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแถว โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 1 คน ที่ร้อยละ 1.8 อาคารพาณิชย์ โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 2 คน ที่ร้อยละ 1.3 และ สุกท้าย อาคารพาณิชย์ โดยมีจำนวนผู้พักในที่อยู่อาศัยเดิม 3 คน ที่ร้อยละ 0.4

5. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเดิม และ เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.28 ร้อยละจำแนกตามเหตุผลซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเดิม

เหตุผลซื้อที่อยู่อาศัย	ร้อยละ	ลำดับ
เป็นทรัพย์สิน	30.0	2
เป็นการลงทุน	29.6	4
ฐานะการเงินดีขึ้น	4.9	10
ให้พ่อแม่	4.9	10
ให้ลูกหลาน	29.6	4
จะแต่งงาน	0.4	18
จะมีลูก	0.9	17
ลูกจะโต	4.5	12
เริ่มซราภาพ	4.0	14
บ้านหลังที่สอง	33.6	1
บ้านพักวันหยุด	26.5	6
บ้านพักวันทำงาน	2.7	15
ใกล้โรงเรียนลูก	6.7	8
ใกล้ที่ทำงาน	24.7	7
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	30.5	2
ย้ายที่ทำงาน	4.5	12
ย้ายภูมิลำเนา	6.3	9
อื่นๆ	1.8	16

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเดิมนั้นมีเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองเยอะที่สุด ที่ร้อยละ 33.6 ตามมาด้วย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ร้อยละ 30.5 เพื่อเป็นทรัพย์สิน ที่ร้อยละ 30.0 เป็นการลงทุน ที่ร้อยละ 29.6 ให้ลูกหลาน ที่ร้อยละ 29.6 บ้านพักวันหยุด ที่ร้อยละ 26.5 ใกล้ที่ทำงาน ที่ร้อยละ 24.7 ใกล้โรงเรียนลูก ที่ร้อยละ 6.7 ย้ายภูมิลำเนา ที่ร้อยละ 6.3 ฐานะการเงินดีขึ้น ที่ร้อยละ 4.9 ให้พ่อแม่ ที่ร้อยละ 4.9 ลูกจะโต ที่ร้อยละ

4.5 ย้ายที่ทำงาน ที่ร้อยละ 4.5 เริ่มชราภาพ ที่ร้อยละ 4.0 บ้านพักวันทำงาน ที่ร้อยละ 2.7 อื่นๆ ที่ร้อยละ 1.8 จะมีลูก 0.9 และสุดท้ายจะแต่งงาน ที่ร้อยละ 0.4

6. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยเช่าที่อยู่อาศัยเดิม และ เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.29 ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยเช่าที่อยู่อาศัยเดิม และ เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย

เหตุผลซื้อที่อยู่อาศัย	ร้อยละ	ลำดับ
เป็นทรัพย์สิน	21.5	1
เป็นการลงทุน	21.5	1
ฐานะการเงินดีขึ้น	5.8	10
ให้พ่อ-แม่	0.9	16
ให้ลูกหลาน	8.1	7
จะแต่งงาน	4.9	11
จะมีลูก	7.6	8
ลูกจะโต	4.5	13
เริ่มชราภาพ	0.9	16
บ้านหลังที่สอง	13.9	3
บ้านพักวันหยุด	10.3	6
บ้านพักวันทำงาน	7.2	9
ใกล้โรงเรียนลูก	4.5	13
ใกล้ที่ทำงาน	13.9	3
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	11.7	5
ย้ายที่ทำงาน	2.2	15
ย้ายภูมิลำเนา	4.9	11

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยเช่าที่อยู่อาศัยเดิม จะมีเหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย คือ เพื่อเป็นทรัพย์สิน และ เป็นการลงทุน มากที่สุด ที่ร้อยละ 21.5 รองลงมาคือใกล้ที่ทำงาน ที่ร้อยละ

ละ 13.9 และ บ้านหลังที่สอง ที่ร้อยละ 13.9 ไกล่สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ร้อยละ 11.7 บ้านพักวันหยุด ที่ร้อยละ 10.3 ให้อู่รถจักรยาน ที่ร้อยละ 8.1 จะมีลูก ที่ร้อยละ 7.6 บ้านพักวันทำงาน ที่ร้อยละ 7.2 ฐานะการเงินดีขึ้น ที่ร้อยละ 5.8 จะแต่งงาน ที่ร้อยละ 4.9 ย้ายภูมิลำเนา ที่ร้อยละ 4.9 ลูกจะโต ที่ร้อยละ 4.5 ใกล้โรงเรียนลูก ที่ร้อยละ 4.5 ย้ายที่ทำงาน ที่ร้อยละ 2.2 สุกท้าย ให้พ่อ-แม่ ที่ร้อยละ 0.9 และ เริ่มชราภาพ ที่ร้อยละ 0.9

7. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยอยู่บ้านบิดา-มารดาเป็นที่อยู่อาศัยเดิม และ เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.30 ร้อยละจำแนกตามความสัมพันธ์ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยพักอาศัยอยู่บ้านบิดา-มารดา

เหตุผลซื้อที่อยู่อาศัย	ร้อยละ	ลำดับ
เป็นทรัพย์สิน	16.1	1
เป็นการลงทุน	1.8	14
ฐานะการเงินดีขึ้น	3.6	9
ให้พ่อ-แม่	2.2	12
ให้อู่รถจักรยาน	11.2	3
จะแต่งงาน	1.3	15
จะมีลูก	4.0	8
ลูกจะโต	2.7	10
บ้านหลังที่สอง	14.3	2
บ้านพักวันหยุด	9.0	6
บ้านพักวันทำงาน	1.8	14
ใกล้โรงเรียนลูก	4.9	7
ใกล้ที่ทำงาน	10.3	5
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	11.2	3
ย้ายที่ทำงาน	2.7	10
ย้ายภูมิลำเนา	2.2	12



จากการวิเคราะห์พบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยอยู่บ้านบิดา-มารดาเป็นที่อยู่อาศัยเดิม จะมีให้ความสำคัญกับเหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ เพื่อเป็นทรัพย์สิน 16.1 ที่ร้อยละ บ้านหลังที่สอง ที่ร้อยละ 14.3 เป็นการลงทุน ที่ร้อยละ 14.3 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ร้อยละ ให้ลูกหลาน 11.2 ใกล้ที่ทำงาน ที่ร้อยละ 10.3 บ้านพักวันหยุด ที่ร้อยละ 9.0 ใกล้โรงเรียนลูก ที่ร้อยละ 4.9 จะมีลูก ที่ร้อยละ 4.0 ฐานะการเงินดีขึ้น ที่ร้อยละ 3.6 ย้ายที่ทำงาน ที่ร้อยละ 2.7 ลูกจะโต ที่ร้อยละ 2.7 ย้ายภูมิลำเนา ที่ร้อยละ 2.2 ให้พ่อแม่ ที่ร้อยละ 2.2 บ้านพักวันทำงาน ที่ร้อยละ 1.8 จะแต่งงาน ที่ร้อยละ 1.3



## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัย

#### 5.1 สรุปผลการวิจัย

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี โดยการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิได้แก่ศึกษาทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ได้จากบทความในหนังสือ เอกสาร วารสาร วิทยานิพนธ์ รายงาน เว็บไซต์ ฐานข้อมูล จากหน่วยงานต่างๆ เช่น ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ที่ทำการจังหวัดกาญจนบุรี และสำนักงานสถิติแห่งชาติ รวมทั้งข้อมูลปฐมภูมิ โดยการเก็บและรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม ได้แก่

ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยประกอบด้วย รูปแบบบ้าน จำนวนผู้พักอาศัย ความสัมพันธ์ ระหว่างผู้พักอาศัย จำนวนผู้พักอาศัยที่ทำงาน ระดับการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน สถานที่ทำงาน วิธีเดินทางไป-กลับที่ทำงาน ระยะเวลาเดินทางไป-กลับที่ทำงาน รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน

ข้อมูลด้านปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ข้อพิจารณาด้าน รูปแบบบ้าน ด้านรูปแบบโครงการ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสังคมและสภาพแวดล้อม ด้านผู้ประกอบการ เหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย

ข้อมูลด้านสังคมเดิมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ภูมิลำเนา ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม รูปแบบบ้าน ลักษณะการครอบครอง จำนวนผู้พักอาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยเช่าที่อยู่อาศัยเดิม ระหว่างผู้พักอาศัย โดยออกแบบสอบถามด้วยการคำนวณโดยใช้สูตรความเชื่อมั่น ของทาร์ยามานะ โดยมีความคลาดเคลื่อนที่  $\pm 5\%$

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า มีผู้ที่ได้ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยซื้อที่อยู่อาศัยมากมายในหลายจังหวัด อย่างเช่น ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานกรณีศึกษาผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดปทุมธานี ของ นันทนา วานิชยพงศ์ (2547) ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ของ ปิยพร พิเชษฐวัฒนา (2539) ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในโรงงานอุตสาหกรรมอาหารและแปรรูปอาหารในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร ของ กัมพล เกื้อถนอม (2552)

จังหวัดกาญจนบุรีเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตก ของประเทศไทย ติดชายแดนกับสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ ทิศเหนือ จังหวัดตาก และจังหวัดอุทัยธานี ทิศใต้จังหวัดราชบุรี ทิศตะวันออกจังหวัดสุพรรณบุรีและนครปฐม ทิศตะวันตก

สาธารณรัฐสหภาพพม่า มีระยะทางห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 129 กิโลเมตร โดยมีพื้นที่ 19,483.148 ตารางกิโลเมตร และมีลักษณะทางภูมิประเทศของจังหวัดกาญจนบุรี พื้นที่เกือบทั้งหมดเป็นป่าและภูเขาถึง 12,285.07 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 63.05 และอีกประมาณ 4,000 ตารางกิโลเมตรเป็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรม รวมทั้งเป็นที่ดินของหน่วยงานทหารมากมายเนื่องจากติดชายแดนกับสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา มีประชากร 848,198 คน และมีประชากรที่เข้ามาทำงานจากต่างถิ่นถึง 44,382 คนในปี 2555 และมีทางหลวงพาดผ่าน 3 สายหลัก ได้แก่หมายเลข 323 หรือถนนแสงชูโต และหมายเลข 367 หรือถนนเลียงเมือง และหมายเลข 324 หรือถนนอุ່ทอง

จังหวัดกาญจนบุรีมีทั้งหมด 13 อำเภอ คือ

1. อำเภอเมืองกาญจนบุรี
2. อำเภอท่าม่วง
3. อำเภอไทรโยค
4. อำเภอบ่อพลอย
5. อำเภอศรีสวัสดิ์
6. อำเภอท่ามะกา
7. อำเภอทองผาภูมิ
8. อำเภอสังขละบุรี
9. อำเภอพนมทวน
10. อำเภอเลาขวัญ
11. อำเภอด่านมะขามเตี้ย
12. อำเภอหนองปรือ
13. อำเภอห้วยกระเจา



ในอำเภอเมืองกาญจนบุรีมีตั้งที่อยู่อาศัย โครงการหมู่บ้านจัดสรร สถานที่ราชการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไปถึงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โดยเดิมมีแต่ซูเปอร์สโตร์เทสโก้โลตัส แต่ในปี 2555-2556 เพียง 2 ปีนั้นมีศูนย์จำหน่ายสินค้าหลากหลายเพิ่มขึ้นมาเช่นห้างสรรพสินค้า โรบินสัน และ บิ๊กซี รวมไปถึงร้านขายวัสดุก่อสร้าง และตกแต่งบ้านขนาดใหญ่ เช่นโฮมโปร ไทวัสดุ และยงเฮ้าส์

ส่วนอำเภอท่าม่วงจะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่งเช่นโรงงานผลิตน้ำตาลทราย โรงงานปุ๋ย และเป็นที่ตั้งของโรงงานในเครือสยามซีเมนต์กรุ๊ปอีกด้วย จึงมีทางหลวงพาดผ่านได้แก่หมายเลข 323 หรือ ถนนแสงชูโต และหมายเลข 367 หรือถนนเลียงเมือง

โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการขายตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นไปมี 6 โครงการในอำเภอเมืองกาญจนบุรี คือ

1. เดอะริชกาญจน์ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น มี 41 หลัง ขายแล้ว 37 หลัง
2. พลุกษากาญจน์ 10 เป็นบ้านแฝดชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น มี 90 หลัง ขายแล้ว 78 หลัง
3. ศิริชัย 8 เป็นบ้านแฝดชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น มี 170 หลัง ขายแล้ว 170 หลัง
4. แกรนด์วิลล์ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น มี 129 หลัง ขายแล้ว 39 หลัง
5. กาญจน์สิริ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว มี 29 หลัง ขายแล้ว 27 หลัง
6. พลุกษากาญจน์ ทาวน์ บ้านแฝดชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, ทาวน์เฮ้าส์ มี 233 หลัง ขายแล้ว 126 หลัง

และ 3 โครงการในอำเภอท่าม่วงคือ

1. บ้านเขมรัฐ ท่าม่วง เป็น บ้านเดี่ยวชั้นเดียว มี 26 หลัง ขายแล้ว 2 หลัง
2. พีซี วิลเลจ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น, ทาวน์เฮ้าส์ มี 85 หลัง ขายแล้ว 22 หลัง
3. บ้านธนกุล เป็นบ้านเดี่ยว มี 20 หลัง ขายแล้ว 4 หลัง

โดยรวมยอดขายทั้ง 9 โครงการนั้นได้ 505 หลัง

โดยคำนวณโดยใช้สูตรความเชื่อมั่นของทาโร่ ยามาเน่ โดยมีความคลาดเคลื่อนที่  $\pm 5\%$  ทำให้ต้องใช้แบบสอบถาม 223 ชุด โดยผลทำให้เข้าใจได้ว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่กัน 2 คน ร้อยละ 37.2 (ตารางที่ 4.3) โดยจะเป็นคู่ สมรส แฟน หรือเพื่อน ร้อยละ 45.5 (ตารางที่ 4.4) ระดับการศึกษาปริญญาตรี ร้อยละ 65.9 (ตารางที่ 4.5) มีประสบการณ์ทำงาน 10 ปีขึ้นไป ร้อยละ 44.4 (ตารางที่ 4.6) และ ทำงานอยู่ในจังหวัดกาญจนบุรี ร้อยละ 77.1 (ตารางที่ 4.7) และ ส่วนใหญ่ทำงานในอำเภอเมืองกาญจนบุรี ร้อยละ 46.4 (ตารางที่ 4.8) โดยเกือบทั้งหมดจะใช้รถยนต์ส่วนบุคคลไปทำงาน ร้อยละ 93.7 (ตารางที่ 4.9) โดยใช้ระยะเวลา 15-30 นาทีในการเดินทางไปทำงาน ร้อยละ 49.1 (ตารางที่ 4.10) มีรายได้ครอบครัว 25,001-50,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 48.0 (ตารางที่ 4.11) ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการลงทุน ให้ลูกให้หลาน และมีฐานะดีขึ้น ตามลำดับ (ตารางที่ 4.17) มีภูมิลำเนาในจังหวัดกาญจนบุรีอยู่แล้ว (ตารางที่ 4.18) ร้อยละ 90.6 และอาศัยอยู่ในจังหวัด

กาญจนบุรีมาก่อน ร้อยละ 91.9 (ตารางที่ 4.19) ในบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ร้อยละ 57.0 (ตารางที่ 4.20) ที่ตนเป็นเจ้าของ ร้อยละ 41.7 (ตารางที่ 4.21) ซึ่งพักอยู่อาศัยอยู่ด้วยกัน 4 คนขึ้นไป (ตารางที่ 4.22) กับบิดามารดา บุตร ญาติพี่น้องอยู่แล้ว ร้อยละ 41.3 (ตารางที่ 4.23) โดยจะพิจารณาการซื้อที่อยู่อาศัยโดยให้ความสำคัญกับวัสดุและการก่อสร้าง ค่าเฉลี่ย 3.69 เต็ม 5 (ตารางที่ 4.13) ระบบรักษาความปลอดภัย ค่าเฉลี่ย 3.97 เต็ม 5 (ตารางที่ 4.14) น้ำท่วม ค่าเฉลี่ย 3.99 เต็ม 5 (ตารางที่ 4.16) โดยคำนึงถึงความใกล้กับทางหลวงหลักหมายเลข 323 หรือถนนแสงชูโต ค่าเฉลี่ย 3.73 เต็ม 5 (ตารางที่ 4.15) เพื่อประกอบการตัดสินใจด้วย

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์พบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีรายได้ครอบครัว 25,001-50,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 15.2 โดยจะซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านพฤษภากาญจน์ ทาวน์ ที่มีราคา 9 แสน - 3.2 ล้านบาท (ตารางที่ 4.24) เดินทางไปทำงานในอำเภอเมืองกาญจนบุรี โดยใช้ระยะเวลา 15-30 นาที (ตารางที่ 4.25) และพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ทำงานในจังหวัดกาญจนบุรีมีเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรี คือเพื่อเป็นทรัพย์สิน ร้อยละ 100 และเป็นบ้านพักวันหยุด ร้อยละ 75 อีกด้วย (ตารางที่ 4.26) นอกจากนี้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีประสบการณ์ทำงานมากกว่า 10 ปี จะมีเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย คือเพื่อเป็นทรัพย์สิน ร้อยละ 81.5 และเป็นบ้านหลังที่สอง ร้อยละ 75 อีกด้วย (ตารางที่ 4.27) โดยเดิมจะเคยมีจำนวนผู้พักอาศัย 4 คน ขึ้นไป และพักอาศัยในบ้านเดี่ยว/บ้านแฝดมาก่อน นอกจากนี้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเดิมนั้นมีเหตุผลซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง (ตารางที่ 4.29) ในขณะที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยเช่าที่อยู่อาศัยเดิมนั้นจะมีเหตุผลซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการลงทุนมากที่สุด (ตารางที่ 4.30) ส่วนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เคยอยู่อาศัยบ้านบิดา-มารดา จะมีเหตุผลซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นทรัพย์สินมากที่สุด (ตารางที่ 4.31)

ข้อมูลจากวิทยานิพนธ์ที่กล่าวมานั้นมีความคล้ายคลึงกันในเรื่องของปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะให้ความสำคัญกับการใกล้ของแหล่งงาน ซึ่งปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกาญจนบุรีก็น่าจะเป็นเช่นเดียวกับจังหวัดอื่นๆ

ผู้วิจัยได้ผลการศึกษาดังนี้:

ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีความต้องการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยโดยซื้อที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานที่ราชการต่างๆ เป็นสาเหตุที่ทำให้พบโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากมายในอำเภอเมืองกาญจนบุรี (ตารางที่ 4.16) ในขณะที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะเดินทางไปทำงานด้วยรถยนต์ส่วนตัว (ตารางที่ 4.9) โดยใช้เวลาเดินทาง 15-30 นาที (ตารางที่ 4.10) ที่อำเภอท่าม่วง (ตารางที่ 4.8) ซึ่งเป็นแหล่งงานที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยมีทางหลวงหลัก 2

สายคือทางหลวง หมายเลข 323 หรือถนนแสงชูโต และทางหลวงหมายเลข 367 หรือถนนเลี่ยงเมือง เชื่อมกันเป็นเส้นทางคมนาคมหลักทั้งภายในและภายนอกจังหวัด ทำให้การเดินทางไป-กลับสะดวกสบายและใช้เวลาไม่นานในการเดินทาง ทำให้เห็นว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัย จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยไม่ไกลจากแหล่งงาน ในระยะทางไม่เกิน 20 กิโลเมตร ทำให้ในรัศมี มีโครงการหมู่บ้านเกิดขึ้น และทำให้เข้าใจได้ว่าแหล่งงานและระยะทางในการเดินทางไปแหล่งงานมีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้แล้วการศึกษาครั้งนี้พบประเด็นที่น่าสนใจที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับเรื่องน้ำท่วมมากที่สุด ค่าเฉลี่ยสูงถึง 3.99 เต็ม 5 ทั้งๆที่พื้นที่จังหวัดกาญจนบุรี นั้นมีสภาพเป็นป่าเขา และไม่เคยมีประวัติประสบปัญหาอุทกภัยมาก่อน



## รายการอ้างอิง

กรมการปกครอง. รายงานสถิติข้อมูลการย้ายเข้า ประจำปี พ.ศ.2555. ปทุมธานี: กระทรวงมหาดไทย, 2556.

กระทรวงพาณิชย์. การค้าชายแดนไทย-พม่า. [ออนไลน์]. 2557. แหล่งที่มา:

[http://www2.moc.go.th/ewt\\_news.php?nid=5506](http://www2.moc.go.th/ewt_news.php?nid=5506)

กัมพล เกื้อถนอม. ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไปในโรงงานอาหารและแปรรูปใน อ.เมือง จ.สมุทรสาคร. ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

ฉวีวรรณ เคนไพบูลย์. ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. การวิเคราะห์บทบาทหน้าที่ของเมืองในประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.

ทศณี นิลมงคล. ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านสภาพบ้านถาวร 3 และบ้านพัก 12. ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,, 2546.

นันทนา วานิชยพงศ์. ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานกรณีศึกษาผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดปทุมธานี. ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ปิยพร พิเชษฐวัฒนา. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี. ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

มานพ พงศทัต. แนวนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

วิชานัน ศุภจรรยา. การเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และหัวหิน. ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์: Real Estate Information Center. ปีนราคาที่ดินแพงทุกจังหวัดเหลือมล่ำ'รวย-จน'จ่อปะทุ! [ออนไลน์]. 2557. แหล่งที่มา:

[http://www.reic.or.th/News/Newspaper\\_Detail.aspx?newsid=44766](http://www.reic.or.th/News/Newspaper_Detail.aspx?newsid=44766)

[19 พฤศจิกายน 2557]







ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสอบถามเลขที่ \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

วิทยานิพนธ์เรื่อง ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในจังหวัดกาญจนบุรี  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ส่วนที่ 1** ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยและที่อยู่ปัจจุบัน

1. ชื่อหมู่บ้าน \_\_\_\_\_
2. ที่ตั้ง ตำบล \_\_\_\_\_
3. รูปแบบ  บ้านเดี่ยว  บ้านแฝด  ทาวน์เฮาส์
4. จำนวนผู้พักอาศัย  
 1 คน  2 คน  3 คน  4 คน ขึ้นไป
5. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 อยู่คนเดียว  คู่สมรส-แฟน-เพื่อน  บิดา-มารดา-บุตร ญาติพี่น้อง
6. จำนวนผู้พักอาศัยที่ทำงาน  
 1 คน  2 คน  3 คน  4 คน ขึ้นไป
7. ระดับการศึกษา  
 คนที่ 1  ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี  
 คนที่ 2  ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี  
 คนที่ 3  ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี  
 คนที่ 4  ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี
8. ประสบการณ์การทำงาน  
 คนที่ 1  ต่ำกว่า 5 ปี  5 - 10 ปี  10 ปีขึ้นไป  
 คนที่ 2  ต่ำกว่า 5 ปี  5 - 10 ปี  10 ปีขึ้นไป  
 คนที่ 3  ต่ำกว่า 5 ปี  5 - 10 ปี  10 ปีขึ้นไป  
 คนที่ 4  ต่ำกว่า 5 ปี  5 - 10 ปี  10 ปีขึ้นไป
9. สถานที่ทำงาน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 กาญจนบุรี ตำบล \_\_\_\_\_  
 อื่นๆ จังหวัด \_\_\_\_\_ ตำบล \_\_\_\_\_
10. วิธีเดินทางไป-กลับที่ทำงาน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 รถ รับ - ส่ง ของบริษัท  รถยนต์ส่วนบุคคล  รถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล  
 จักรยานยนต์รับจ้าง  รถโดยสารประจำทาง  อื่นๆ (โปรดระบุ) \_\_\_\_\_
11. ระยะเวลาเดินทางไป-กลับที่ทำงาน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 ไม่เกิน 15 นาที  15 - 30 นาที  30 - 60 นาที  มากกว่า 60 นาที
12. รายได้รวมครอบครัว (ต่อเดือน)  
 15,000 - 30,000  30,001 - 45,000  45,001 - 60,000  
 60,001 - 75,000  75,001 - 80,000  มากกว่า 80,000

## ข้อพิจารณาในการซื้อที่อยู่อาศัย

ข้อพิจารณาในการซื้อที่อยู่อาศัย	ระดับความสำคัญ				
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด
<b>1. ปัจจัยด้านรูปแบบบ้าน</b>					
1.1) พื้นที่ใช้สอย					
1.2) รูปแบบทันสมัย					
1.3) วัสดุและการก่อสร้าง					
1.4) บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย / บ้านพร้อมอยู่					
<b>2. ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการ</b>					
2.1) ชุมทางเข้า					
2.2) ขนาดถนน					
2.3) ขนาดโครงการ					
2.4) แพนผัง					
2.5) พื้นที่ส่วนกลาง					
2.6) การตกแต่ง					
2.7) ระบบรักษาความปลอดภัย					
2.8) ระบบการป้องกันน้ำท่วม					
2.9) ระบบจัดเก็บขยะ					
2.10) ระบบดูแลพื้นที่ส่วนกลาง					
<b>3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง</b>					
3.1) ใกล้ถนนหลักแสงชูโต					
3.2) ใกล้ถนนบายพาส					
3.3) มีทางออกได้หลายทาง					
3.4) มีบริการรถสาธารณะ					
<b>4. ปัจจัยด้านสังคมและสภาพแวดล้อม</b>					
4.1) การจราจร					
4.2) น้ำท่วม					
4.3) ชุมชนโดยรอบ					
4.4) ใกล้ที่อยู่ครอบครัวเดิม ญาติ และพี่น้อง					
4.5) ใกล้ที่อยู่เพื่อนร่วมงาน					
4.6) ใกล้สถานศึกษา					
4.7) ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ					
<b>5. ปัจจัยด้านผู้ประกอบการ</b>					
5.1) ผลงานโครงการที่ผ่านมา					
5.2) ผู้ประกอบการมีชื่อเสียง					

## 14. เหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> เป็นทรัพย์สิน   | <input type="checkbox"/> เป็นการลงทุน   | <input type="checkbox"/> ฐานะการเงินดีขึ้น      |
| <input type="checkbox"/> ให้พ่อแม่       | <input type="checkbox"/> ให้ลูกหลาน     | <input type="checkbox"/> จะแต่งงาน              |
| <input type="checkbox"/> จะมีลูก         | <input type="checkbox"/> ลูกจะโต        | <input type="checkbox"/> เริ่มขรภาพ             |
| <input type="checkbox"/> บ้านหลังที่สอง  | <input type="checkbox"/> บ้านพักวันหยุด | <input type="checkbox"/> บ้านพักวันทำงาน        |
| <input type="checkbox"/> ใกล้โรงเรียนลูก | <input type="checkbox"/> ใกล้ที่ทำงาน   | <input type="checkbox"/> ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก |
| <input type="checkbox"/> ย้ายที่ทำงาน    | <input type="checkbox"/> ย้ายภูมิลำเนา  | <input type="checkbox"/> อื่นๆ (โปรดระบุ) _____ |

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่เดิม

## 15. ภูมิลำเนา

- |                |   |
|----------------|---|
| <u>คนที่ 1</u> | <input type="checkbox"/> กาญจนบุรี ตำบล _____           |
|                | <input type="checkbox"/> อื่นๆ จังหวัด _____ ตำบล _____ |
| <u>คนที่ 2</u> | <input type="checkbox"/> กาญจนบุรี ตำบล _____           |
|                | <input type="checkbox"/> อื่นๆ จังหวัด _____ ตำบล _____ |
| <u>คนที่ 3</u> | <input type="checkbox"/> กาญจนบุรี ตำบล _____           |
|                | <input type="checkbox"/> อื่นๆ จังหวัด _____ ตำบล _____ |
| <u>คนที่ 4</u> | <input type="checkbox"/> กาญจนบุรี ตำบล _____           |
|                | <input type="checkbox"/> อื่นๆ จังหวัด _____ ตำบล _____ |

## 16. ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม ก่อนย้ายมาที่อยู่ปัจจุบัน

- |                |  |
|----------------|--|
| <u>คนที่ 1</u> | <input type="checkbox"/> กาญจนบุรี ตำบล _____  |
|                | <input type="checkbox"/> อื่นๆ จังหวัด _____ ตำบล _____                              |
| <u>คนที่ 2</u> | <input type="checkbox"/> เหมือนคนที่ 1 <input type="checkbox"/> กาญจนบุรี ตำบล _____ |
|                | <input type="checkbox"/> อื่นๆ จังหวัด _____ ตำบล _____                              |
| <u>คนที่ 3</u> | <input type="checkbox"/> เหมือนคนที่ 1 <input type="checkbox"/> กาญจนบุรี ตำบล _____ |
|                | <input type="checkbox"/> อื่นๆ จังหวัด _____ ตำบล _____                              |
| <u>คนที่ 4</u> | <input type="checkbox"/> เหมือนคนที่ 1 <input type="checkbox"/> กาญจนบุรี ตำบล _____ |

## 17. รูปแบบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- |  |   |   |                                       |
|--|---|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> อพาร์ตเมนต์/คอนโด/หอพัก | <input type="checkbox"/> ทาวน์เฮาส์/บ้านแถว | <input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | <input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์ |
|--|---|---|---------------------------------------|

## 18. ลักษณะการครอบครอง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- |                               |                                      |   |   |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> เช่า | <input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ | <input type="checkbox"/> บ้านพักสวัสดิการ | <input type="checkbox"/> บ้านเดิมของบิดา-มารดา-ญาติ |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|---|

## 19. จำนวนผู้พักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- |                               |                               |                               |                                      |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 คน | <input type="checkbox"/> 2 คน | <input type="checkbox"/> 3 คน | <input type="checkbox"/> 4 คน ขึ้นไป |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|

## 20. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- |                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> อยู่คนเดียว | <input type="checkbox"/> คู่สมรส-แฟน-เพื่อน | <input type="checkbox"/> บิดา-มารดา-บุตร-ญาติพี่น้อง |
|--------------------------------------|---|--|

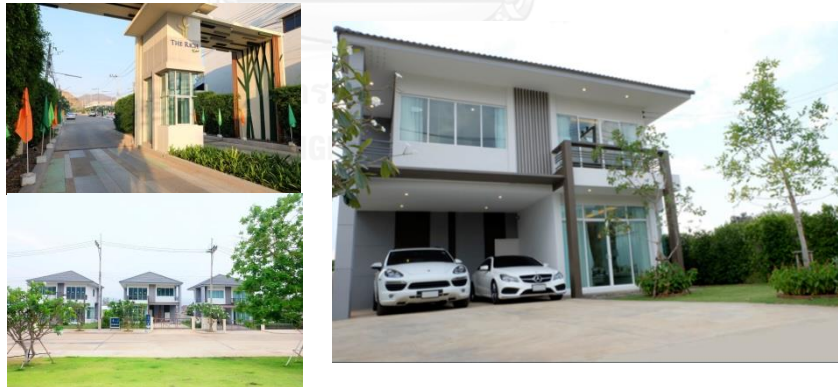


## 1. โครงการหมู่บ้านเดอะ ริช กาญจนบุรี

- ปีที่จดทะเบียน : พ.ศ. 2555
- เจ้าของ: บริษัท อัครวิเนเรียลเอสเตท จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 41 ยูนิต
- แบบบ้าน บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น



แผนผังขายโครงการหมู่บ้าน เดอะ ริช กาญจนบุรี



รูปชุ่มประตุ บรรยากาศ และบ้านลูกค้าโครงการหมู่บ้าน เดอะ ริช กาญจนบุรี

## 2. โครงการหมู่บ้านพุกษากาญจน์ 10

- ปีที่จดทะเบียน: พ.ศ. 2555
- เจ้าของ: บริษัท LHM Property จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 90 หน่วย
- แบบบ้าน: บ้านแฝดชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น



แผนผังขายโครงการหมู่บ้านพุกษากาญจน์ 10

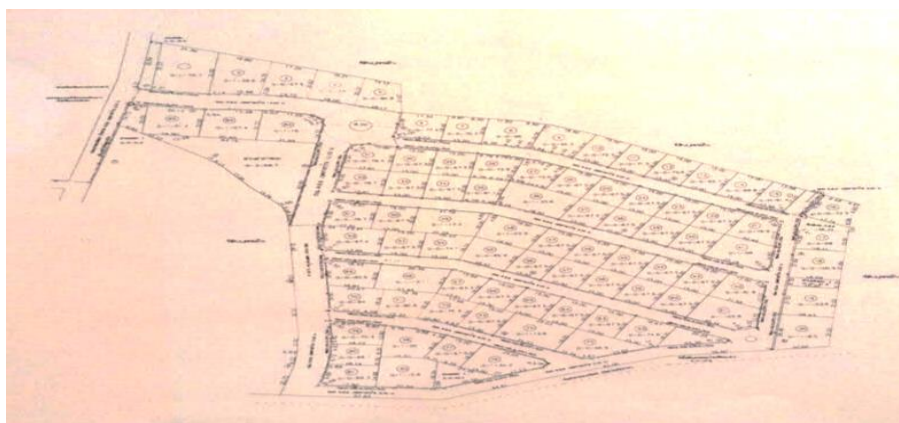


รูปชุมชนประตู และบ้านลูกค้ำโครงการหมู่บ้านพุกษากาญจน์ 10



### 3. โครงการหมู่บ้านศิริชัย 8

- ปีที่จดทะเบียน : พ.ศ. 2555
- เจ้าของ: บริษัท ศิริชัย จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 170 ยูนิต
- แบบบ้าน: บ้านแฝดชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น



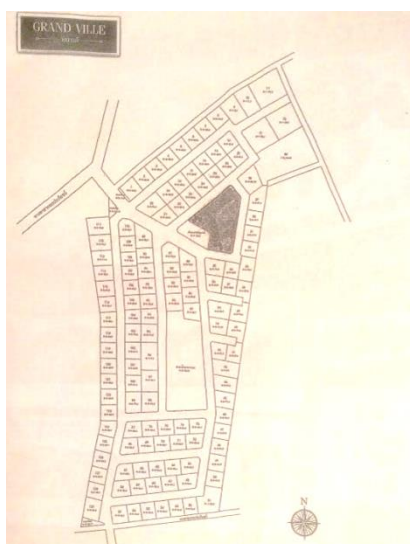
แผนผังขายโครงการหมู่บ้านศิริชัย 8



รูปซุ้มประตู และ บรรยากาศโครงการหมู่บ้านศิริชัย 8

#### 4. โครงการหมู่บ้านแกรนด์วิลล์

- ปีที่จดทะเบียน : พ.ศ. 2555
- เจ้าของ: บริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 129 หน่วย
- แบบบ้าน: บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น



แผนผังขายโครงการหมู่บ้านแกรนด์วิลล์



รูปซุ้มประตู และ บรรยากาศโครงการหมู่บ้านแกรนด์วิลล์

### 5. โครงการหมู่บ้านกาญจนสิริ

- ปีที่จดทะเบียน: พ.ศ. 2555
- เจ้าของ: บริษัท กาญจนสิริ แลนด์ แอนด์ โฮม จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 29 ยูนิต
- แบบบ้าน: บ้านเดี่ยวชั้นเดียว



แผนผังขายโครงการหมู่บ้านกาญจนสิริ



รูปทางเข้า และบ้านลูกค้ำโครงการหมู่บ้านกาญจนสิริ

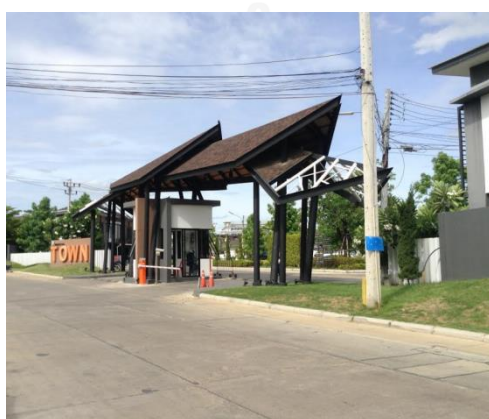
## 6. โครงการหมู่บ้านพฤษภากาญจน์ ทาวน์

- ปีที่จดทะเบียน: พ.ศ. 2556
- เจ้าของ: บริษัท LHM Property จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 233 ยูนิต
- แบบบ้าน: บ้านแฝดชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, ทาวน์เฮ้าส์

Completed 26-12-2013



แผนผังขายโครงการหมู่บ้านพฤษภากาญจน์ ทาวน์



รูปชุมชนประตู และบ้านลูกค้ำโครงการหมู่บ้านพฤษภากาญจน์ ทาวน์

## 7. โครงการหมู่บ้านเขมรัฐ ท่าม่วง

- ปีที่จดทะเบียน: พ.ศ. 2556
- เจ้าของ: บริษัท เขมรัฐ จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 26 ยูนิต
- แบบบ้าน: บ้านเดี่ยวชั้นเดียว

ก. แสงอาทิตย์ตกใหม่

ศูนย์กระจายสินค้า ที.เอ็ม.เค.

A1 47.3	A2 47.3	A3 47.3	A4 47.3	A5 47.3	A6 47.3	A7 47.3	A8 47.3	A9 47.4	A10 47.4	A11 47.4	A12 47.3	A13 47.4
ถนนกว้าง 8 เมตร												
B1 47.6	B2 47.4	B3 47.3	B4 47.3	B5 47.3	B6 48.0	B7 48.2	B8 48.5	B9 48.7	B10 48.9	B11 49.1	B12 49.4	B13 47.3

เขตลาดท่าม่วง

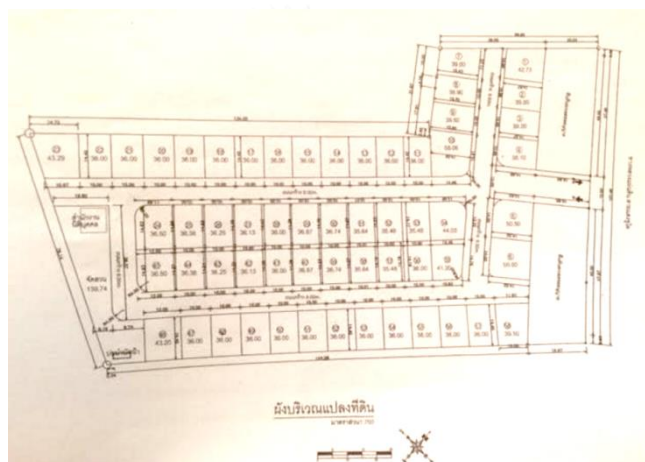
แผนผังขายโครงการหมู่บ้านเขมรัฐ ท่าม่วง



รูปบรรยากาศ และบ้านลูกค้าโครงการหมู่บ้านเขมรัฐ ท่าม่วง

## 8. โครงการหมู่บ้านพีซีวิลเลจ

- ปีที่จดทะเบียน: พ.ศ. 2556
- เจ้าของ: บริษัท พีซี วิลเลจ จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 85 หน่วย
- แบบบ้าน: บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น, ทาวน์เฮ้าส์



แผนผังขายโครงการหมู่บ้านพีซีวิลเลจ



รูป บรรยากาศ และบ้านลูกค้าโครงการหมู่บ้านพีซีวิลเลจ

### 9. โครงการหมู่บ้านธนกุล ท่าม่วง

- ปีที่จดทะเบียน: พ.ศ. 2556
- เจ้าของ: บริษัท วินนารา จำกัด
- ที่ตั้ง: อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี
- จำนวน: 20 ยูนิต
- แบบบ้าน: บ้านเดี่ยวชั้นเดียว



แผนผังขายโครงการหมู่บ้านธนกุล



รูปทางเข้า และบรรยากาศโครงการหมู่บ้านธนกุล





## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายศุภพล บุญทอง เกิดวันที่ 20 กันยายน 2528

สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจนานาชาติ ที่ Ritsumeikan Asia Pacific University ประเทศญี่ปุ่น เมื่อปี พ.ศ. 2550

ได้เข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษาหลักสูตรเคหพัฒนาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาที่อยู่อาศัย ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2556

