



บทที่ 1
บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับเป็น 1 ในปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ในปัจจุบัน การพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น และให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ และสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว นั้นเป็นปัญหาพื้นฐานประการหนึ่งของแต่ละสังคม โดยเฉพาะในประเทศกำลังพัฒนาซึ่งมีทรัพยากรจำกัดอย่างยิ่งเมื่อเทียบกับความต้องการในด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องพยายามให้การจัดสรรทรัพยากรเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อตอบสนองความต้องการของคนส่วนใหญ่ในสังคม

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยได้ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริหารประเทศและเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ทำให้อัตราการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานครขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว ความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวเพื่อการอยู่อาศัย การประกอบธุรกิจ ตลอดจนการแสวงหาแหล่งพักผ่อนก็มากขึ้นตามไปด้วย ประกอบกับที่ดินในเขตเมืองมีจำกัด เป็นผลให้ราคาที่ดินและสิ่งก่อสร้างพุ่งตัวขึ้นอย่างรวดเร็วควบคู่กับปัญหาความคับคั่งของการจราจร การเดินทางเพื่อปฏิบัติภารกิจประจำวันของคนกรุงเทพมหานคร ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงและสิ้นเปลืองเวลามาก เป็นแรงผลักดันให้ประชากรในเขตชานเมืองมีแนวโน้มที่จะหาที่อยู่อาศัยในเมืองมากขึ้น

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชุมชนเมืองได้มีการเจริญเติบโตสูงขึ้นเป็นลำดับ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งมีประชากรสูงถึงร้อยละ 70 ของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองทั่วประเทศหรือกว่า 8 ล้านคน เป็นตัวชี้ที่สำคัญถึงเงื่อนไขของสถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2532 กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ผลิตที่อยู่อาศัยสูงถึง 80,031 หน่วย¹ เพิ่มขึ้นกว่าปี 2531 ถึงร้อยละ 18.6 มูลเหตุจูงใจให้การผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลานั้น เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจยังอยู่ในระดับสูง รายได้ของประชาชนส่วนใหญ่ดีขึ้นทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยในลักษณะเงินออมยังเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนเพิ่ม

¹ คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล," รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532 (กรุงเทพมหานคร : บริษัท วิตตอรี ทาวเวอร์พอยท์ จำกัด, 2533), หน้า 11.

ชั้นนี้ ได้มีการเปลี่ยนแปลงทั้งรูปแบบและราคา อันเนื่องมาจากปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดิน เงินทุน วัสดุก่อสร้าง และแรงงานที่ผันแปรไปตามความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2527-2532

ปี	ปริมาณที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นในแต่ละปี (หน่วย)	เพิ่มขึ้น (%)
2527	43,672	34.9
2528	30,482	(-30.2)
2529	30,094	(-1.3)
2530	53,353	77.3
2531	67,451	26.4
2532	80,031	18.6

ที่มา: คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ

จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2532 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 และนับว่าเป็นการขยายตัวสูงที่สุดเท่าที่เคยปรากฏมา ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับเป้าหมายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (2530-2534) ซึ่งกำหนดให้มีที่อยู่อาศัยประมาณปีละ 50,000 หน่วยนั้น จะเห็นได้ว่าการก่อสร้างจริงสูงกว่าเป้าหมายมาก

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา ผู้มีฐานะปานกลางและสูงที่ต้องทำงานในเมืองนิยมที่จะซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวแถบชานเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงความแออัดและสิ่งแวดล้อมที่ไม่น่าอยู่กลางเมือง แต่การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในทางราบออกไปทั่วทุกแห่งนั้น ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ขึ้น เช่น ปัญหาการคมนาคม ปัญหาความพร้อมและการสิ้นเปลืองของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เป็นต้น ทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเปลี่ยนไปสู่รูปแบบใหม่ คือ การสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารแถว (Town-house) ซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยทางแนวราบ (Low-rise) อันเป็นภาพสะท้อนให้เห็นการเปลี่ยนแปลงความต้องการของประชาชนที่เริ่มตัดสินใจที่จะอยู่ใกล้ที่ทำงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตเมือง

เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มประชากรที่สูงมาก ได้ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสูงขึ้นทุก ๆ ปี และเนื่องจากราคาที่ดินในเขตเมืองสูงมากด้วย จึงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง

รูปแบบของลักษณะที่อยู่อาศัยจากการกระจายตัวในแนวราบ มาเป็นการขึ้นในทางสูง (High-rise) เพื่อการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดอย่างคุ้มค่ากับการลงทุนและเป็นการใช้ที่ดินอย่างประหยัด ลักษณะอาคารชุดแบบอาคารสูงจึงเริ่มเกิดขึ้นมากมายในกรุงเทพมหานครนับตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี 2522 เป็นต้นมา

การพักอาศัยที่จะต้องอยู่ร่วมกันในอาคารสูงนั้นเป็นสิ่งใหม่สำหรับคนไทย โดยที่ลักษณะนิสัยของคนไทยชอบที่จะอยู่อย่างเป็นส่วนตัว ชอบความเป็นอิสระและชอบความเป็นเจ้าของสถานที่พักอาศัย จึงค่อนข้างจะขัดกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดแบบอาคารสูง ซึ่งก็สอดคล้องกับที่ Hoffman² เคยทำการสำรวจเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงและอาคารน้อยชั้น ซึ่งพบว่าผู้ไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารสูงมากกว่าผู้ไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารน้อยชั้น สาเหตุหนึ่งเป็นเพราะการเข้าออกอาคารสูงต้องใช้ลิฟท์ ต้องพบปะผู้คนมากซึ่งอาจทำให้เกิดความรำคาญขึ้นได้

จากการสำรวจทัศนคติของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี 2530 ของหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจและบริษัท สยามเจเนล จำกัด พบว่าประชาชนส่วนใหญ่ยังนิยมอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรแบบอาคารแถวถึงร้อยละ 58 มีเพียงร้อยละ 9 เท่านั้นที่เลือกอยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งผลที่น่าสนใจจากการสำรวจในครั้งนี้คือ ไม่ว่าผู้ที่เลือกอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรหรืออาคารชุด และไม่ว่าจะเป็นผู้ที่สมรสแล้วหรือเป็นโสดจะนิยมการอยู่อาศัยที่เป็นอิสระ อันเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความเปลี่ยนแปลงของสังคมไทยที่มีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว (Nuclear Family) มากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามการจะตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดนั้น ระดับรายได้จะเป็นตัวบ่งชี้ที่มีบทบาทมากต่อผู้บริโภค กล่าวคือผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางระหว่าง 6,000 - 20,000 บาท เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อบ้านจัดสรร ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้สูงระหว่าง 20,001 - 30,000 บาท จะเลือกสร้างบ้านเดี่ยวหรือเลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดราคาสูง เพราะการเลือกปลูกบ้านเดี่ยวหรือการซื้อห้องชุดดังกล่าวจะต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับอาคารชุดที่อยู่ใจกลางเมือง³

จากอดีตจนถึงปัจจุบันจะพบว่า เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเมือง ประเด็นการเลือกอยู่ใกล้ที่ทำงานนับเป็นปัจจัยที่สำคัญ เพราะการพัฒนาความเป็นเมือง (Urbanization) มากขึ้นทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ซึ่งเป็นปัญหากับผู้ที่อยู่อาศัยในชานเมืองอย่างมาก การเลือกอาศัยอยู่ในอาคารชุดบริเวณใจกลางเมืองจึงกลายเป็นทางออกของผู้มีรายได้สูงที่ไม่อยากเดินทางเข้า-ออกชานเมือง ยิ่งในปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดแบบครบวงจรคือมีการสร้างอาคารอยู่อาศัย

² Robert Hoffman, Row houses and cluster house : An international survey, 3rd ed. (New York : Praeger, 1969), p. 137.

³ บรีสท์ กาลิเพลา และคณะ, ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร : เจริญวิทย์ การพิมพ์, 2533), หน้า 11.

อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าชั้นในบริเวณเดียวกันที่มุ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยมาขึ้น
ยังทำให้ธุรกิจอาคารชุดเติบโตมากขึ้นในช่วงปี 2531-2532

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยการเลือกอยู่ใกล้ที่ทำงานมิใช่เป็นปัจจัยสำคัญประการเดียวที่มีผลต่อการ
เลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในเขตใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะ
ศึกษาวิจัยถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีราย
ได้สูงในเขต
ชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยหรือเหตุผลในการพิจารณาเลือกพักอาศัย
ในอาคารชุดพักอาศัยและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีราย ได้สูง อันจะเป็นประโยชน์
ต่อวิชาการเคหะพัฒนาศาสตร์และแวดวงธุรกิจที่เกี่ยวข้องทั้งในปัจจุบันและอนาคต

วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อหาลักษณะทาง เศรษฐกิจสังคมของประชากรผู้มีราย ได้สูงที่ยังไม่ได้พักอาศัยอยู่
ในอาคารชุดเปรียบเทียบกับผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูง
2. เพื่อทราบถึงทัศนคติของประชากรทั้งสองกลุ่มที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัย
3. เพื่อทราบปัจจัยและเหตุผลของกลุ่มผู้มีราย ได้สูงที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุด ในการ
พิจารณาเลือกอาคารชุดพักอาศัย
4. เพื่อทราบปัจจัยที่มีผลกระทบต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ของกลุ่มประชากร
ผู้มีราย ได้สูงที่ไม่ได้อยู่อาศัย ในอาคารชุด

ขอบเขตของการศึกษา

การวิจัยได้จำกัดขอบเขตของการศึกษาไว้ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษานี้เป็น โครงการอาคารชุดราคาสูงที่มีระดับราคา
ปัจจุบันตั้งแต่ห้องชุดละ 2 ล้านบาทขึ้นไปจัดทำโดยภาคเอกชน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีราย ได้สูงที่อยู่
ในเขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานคร
2. กลุ่มประชากรที่เลือกศึกษา เป็นการสำรวจข้อมูลที่เลือกเฉพาะผู้ที่กำลังพักอาศัยหรือ
เคยอยู่ในอาคารชุดราคาสูง และกลุ่มผู้มีราย ได้สูง (มีราย ได้ต่อเดือนตั้งแต่ 25,000 บาทขึ้นไป)
ที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในอาคารชุดของผู้มีราย ได้สูงในปัจจุบัน
3. ขอบเขตของเวลา เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว
ตั้งแต่การศึกษาในครั้งนี้จึงจำกัดขอบเขตการวิจัยที่เสนอภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยสิ้นสุดในปี 2532 ส่วน
ทัศนคติของประชากรทั้งผู้มีราย ได้สูงที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในอาคารชุด และที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุด
พักอาศัยราคาสูง จะเป็นการสะท้อนทัศนคติที่อยู่ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสังคมปี 2533 ซึ่งเกิด
วิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่อาจส่งผลแตกต่างไปจากยุคทองของธุรกิจอาคารชุด
ที่ผ่านมา

4. ผลการวิจัยในส่วนของผู้มีรายได้น้อยที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูงนี้ เป็นการวิจัยด้วยการสุ่มตัวอย่างแบบมีวัตถุประสงค์ (Purposive Sampling) ดังนั้นในการอ้างอิงผลการวิจัยส่วนนี้จึงควรระบุให้ชัดเจนถึงประชากรกลุ่มนี้ ซึ่งมีไว้ตัวแทนความคิดเห็นของผู้พักอาศัยในอาคารชุดทั้งหมด

สมมติฐานการวิจัย

การวิจัยได้กำหนดสมมติฐานเบื้องต้นไว้ 3 ประการ เพื่อตอบประเด็นปัญหาที่สนใจศึกษาไว้ดังนี้ คือ

1. พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุด มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากบ้านไปสู่อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสะดวกสบายมากขึ้น
2. ผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีความต้องการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ
3. ผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดยังมีรายได้น้อยซึ่งมีแนวโน้มที่จะโยกย้ายที่อยู่อาศัยจาก เขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร เข้าสู่เขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานครมากขึ้น

ตัวแปรที่ใช้ในการพิสูจน์สมมติฐาน

ในการวิเคราะห์ผลการวิจัยเพื่อการพิสูจน์สมมติฐานกำหนดตัวแปรไว้ดังนี้

ตัวแปร X_1	ตัวแปร X_2
<u>สมมติฐานที่ 1</u> - ระดับรายได้ของผู้มีรายได้น้อย	- ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการจะย้ายไปอยู่
<u>สมมติฐานที่ 2</u> - ระดับรายได้ของผู้มีรายได้น้อย	- การเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ
<u>สมมติฐานที่ 3</u> - ระดับรายได้ของผู้มีรายได้น้อย	- การเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ

นิยามศัพท์สำคัญ

นิยามศัพท์สำหรับการศึกษาในเรื่องนี้มีคำสำคัญดังนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย จำแนกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- บ้านเดี่ยว
- ทาวน์เฮาส์ หรือบ้านแฝด
- อาคารชุด⁴

อาคารชุด

หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง⁴

ห้องชุด

หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล⁵

ผู้มีรายได้น้อย

หมายถึง ผู้มีรายได้น้อยต่อเดือนตั้งแต่ 25,000 บาทขึ้นไป

กรุงเทพมหานคร

หมายถึง เขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แก่

เขตชั้นกลาง

: ยานนาวา บางคอแหลม ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ บางกอกน้อย บางพลัด จตุจักร ดอนเมือง บางเขน ลาดพร้าว บางกะปิ บึงกุ่ม คลองเตย พระโขนง ประเวศ

เขตชั้นใน

: พระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก คลองสาน ธนบุรี ดุสิต บางซื่อ ญาไท ราชเทวี สาทร บางกอกใหญ่ ห้วยขวาง

การเลือกที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ หมายถึง การเลือกที่อยู่อาศัยใน

บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ช่วยเสริมสร้างสุขภาพกายและสุขภาพจิตที่ดีของผู้พักอาศัย อันเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตของประชาชน

การเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ หมายถึง การเลือกที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นเขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานคร

วิธีการศึกษา

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ซึ่งได้จัดทำแบบสอบถามเป็น 2 ชุด คือแบบสอบถาม อ.ช.1 (แบบสอบถามเกี่ยวกับอาคารชุดแบบที่ 1) ใช้เพื่อการสัมภาษณ์ผู้มีรายได้น้อยใน

⁴ วิชัย ตันตกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม) (กรุงเทพมหานคร : บริษัท ประชารงค์ จำกัด, 2532), หน้า 5.

⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 9.

เขตกรุงเทพมหานครที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด และแบบสอบถาม อ.ช.2 (แบบสอบถามเกี่ยวกับอาคารชุดแบบที่ 2) ใช้เพื่อการสัมภาษณ์ผู้มีราย ได้สูงใน เขตกรุงเทพมหานครที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง โดยมีวิธีการศึกษาดังนี้

1. การสุ่มตัวอย่างประชากร

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota Sampling) จากประชากรผู้มีราย ได้สูงใน เขตกรุงเทพมหานครจำนวนทั้งสิ้น 1,200 ตัวอย่าง โดยจำแนกตามลักษณะประชากรที่ศึกษาเป็น 2 กลุ่มคือ

1.1 กลุ่มที่หนึ่งผู้มีราย ได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด ประกอบด้วยประชากรผู้มีราย ได้ต่อเดือนตั้งแต่ 25,000 บาทขึ้นไป ซึ่ง ไม่ได้อาศัยอยู่ในอาคารชุดของผู้มีราย ได้สูงในปัจจุบัน สุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีกำหนดโควตาตามอาชีพ 4 กลุ่มอาชีพ⁶ คือ รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ ลูกจ้างเอกชน นักธุรกิจ ประกอบอาชีพอิสระ (เช่น แพทย์ หมายความ สถาปนิก วิศวกร) รวมประชากรตัวอย่างทั้งสิ้น 1,000 ตัวอย่าง จำแนกเป็น

- รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	จำนวน	100	ตัวอย่าง
- ลูกจ้างเอกชน	จำนวน	280	ตัวอย่าง
- นักธุรกิจ	จำนวน	400	ตัวอย่าง
- ประกอบอาชีพอิสระ	จำนวน	220	ตัวอย่าง

1.2 กลุ่มที่สองผู้มีราย ได้สูงที่พักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง ประกอบด้วยผู้ที่กำลังอาศัยหรือเคยอยู่ในอาคารชุดของผู้มีราย ได้สูงในปัจจุบันมีจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น 200 ตัวอย่าง ด้วยวิธีการกำหนดโควตาแบ่งจำนวนประชากรที่เก็บรวบรวมข้อมูลตามสัดส่วนของจำนวนห้องชุดในแต่ละอาคารชุดพักอาศัยที่ได้สุ่มตัวอย่างอาคารชุดด้วยวิธีสุ่มตัวอย่างแบบมีวัตถุประสงค์ (Purposive Sampling) จำนวน 16 อาคารชุด ซึ่งสุ่มจากรายชื่ออาคารชุดพักอาศัยของผู้มีราย ได้สูงใน เขตชั้นกลางและชั้น ในของกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 23 อาคารชุด⁷ สำหรับรายชื่อและสถานที่ตั้งอาคารชุดทั้ง 16 แห่งที่เลือกเก็บข้อมูลมีรายละเอียดดังนี้

⁶ สัดส่วนของกลุ่มอาชีพเหล่านี้ผู้ศึกษา ได้วิเคราะห์เบื้องต้นจากข้อมูลที่เก็บรวบรวมจากประชากรกลุ่มที่ 2 คือผู้ที่กำลังอยู่อาศัยในอาคารชุด ที่ได้จากการสัมภาษณ์ด้วยแบบสอบถาม อ.ช.2 ที่ใช้เก็บรวบรวมข้อมูลก่อน เพื่อนำสัดส่วนประชากรตามอาชีพไปวิเคราะห์ร่วมกับลักษณะอาชีพของลูกค้ำที่มาซื้ออาคารชุดราคาสูงจากบริษัทของผู้ศึกษาเอง และได้นำเสนอขอคำปรึกษาจากนักวิชาการและผู้ชำนาญการเกี่ยวกับเรื่องนี้หลายท่านซึ่งก็ได้รับคำยืนยันว่าเหมาะสมดีแล้ว

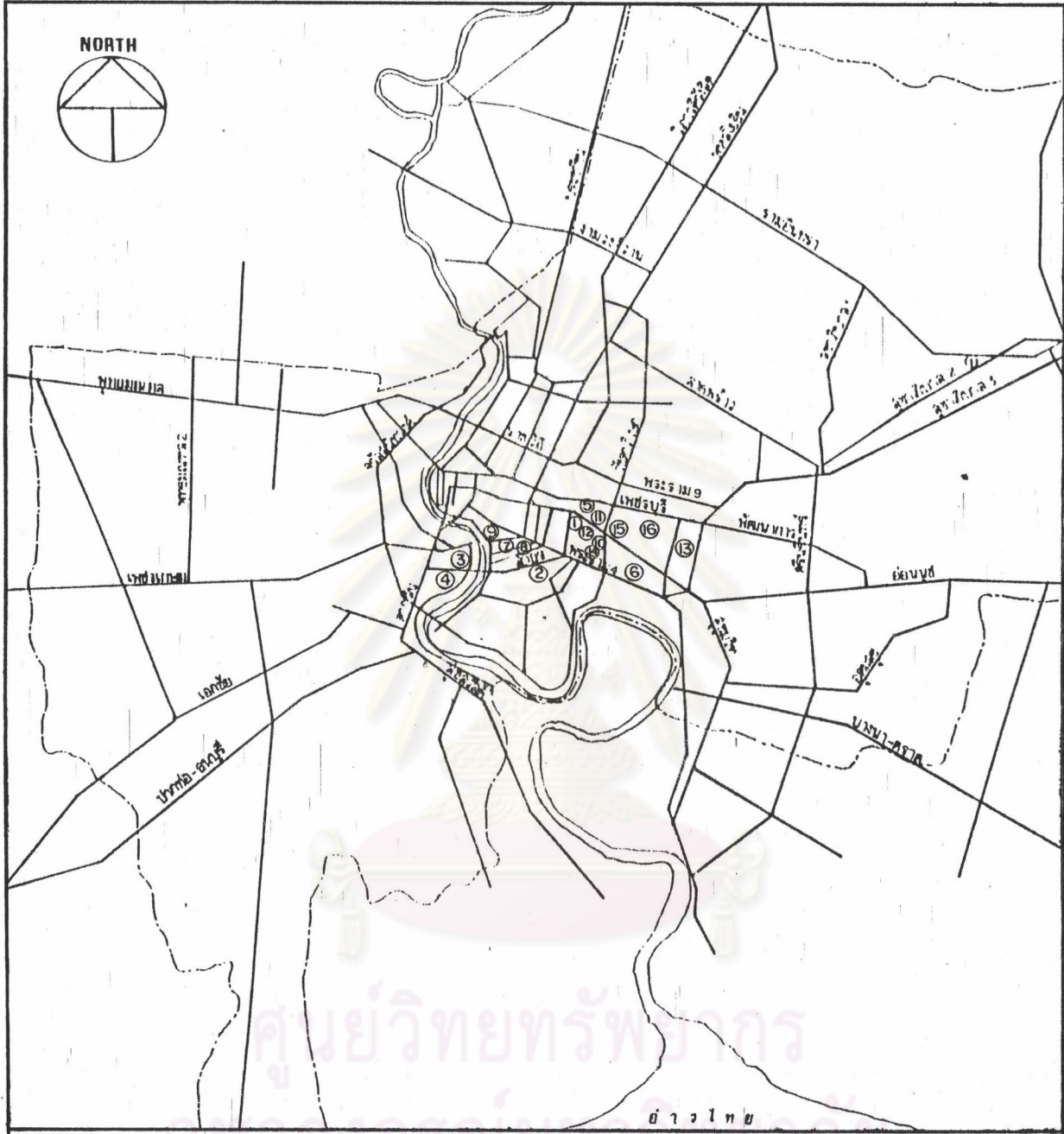
⁷ จากการสำรวจอาคารชุดของหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ เมื่อเดือนมีนาคม 2532

ตารางที่ 2 รายชื่อและสถานที่ตั้งอาคารชุดของผู้มีราย ได้สูงที่เลือกเก็บรวบรวมข้อมูล

ชื่ออาคารชุด	จำนวนห้องชุด	สถานที่ตั้ง
1. ร่วมฤดี เพนท์เฮ้าส์	7	ซอยร่วมฤดี ถนนวิทย์
2. สยามเพนท์เฮ้าส์ 2	38	ซอยอรรถการประสิทธิ์ ถนนสาทรใต้
3. ริเวอร์เฮ้าส์	54	ลาดหญ้า ถนนสมเด็จพระยา
4. ศุภาคาร	70	วิมแมน้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญนคร
5. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์	72	สุขุมวิท 17
6. พรีเมียมสุข	154	สุขุมวิท 26
7. ไดมอนด์ ทาวเวอร์	199	ซอยศิริจุลเสวก ถนนสีลม
8. เอสแอลดี คอนโดมิเนียม	21	ซอยศาลาแดง 1 ถนนพระราม 4
9. สิลม-สรวงศ์ คอนโดมิเนียม	403	ถนนเดโช
10. เฮอริเทจ	30	สุขุมวิท 8
11. อโศกทาวเวอร์	193	สุขุมวิท 21
12. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2	83	สุขุมวิท 4
13. ไทปิงทาวเวอร์	293	สุขุมวิท 63
14. สยามเพนท์เฮ้าส์ 1	56	สุขุมวิท 8
15. ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม	51	สุขุมวิท 23
16. ญาดา เรสซิเดนเชียล คอนโดมิเนียม	94	สุขุมวิท 39

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 1 แผนที่แสดงจุดที่ตั้งอาคารชุดของผู้มีรายได้น้อยที่เลือกเก็บรวบรวมข้อมูล



- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| 1. ร่วมฤดี เพนท์เฮ้าส์ | 9. สีส้ม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม |
| 2. สยามเพนท์เฮ้าส์ 2 | 10. เฮอริเทจ |
| 3. ริเวอร์เฮ้าส์ | 11. อโศกทาวเวอร์ |
| 4. ศุภาคาร | 12. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2 |
| 5. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ | 13. ไทปิงทาวเวอร์ |
| 6. พร็อมสุข | 14. สยามเพนท์เฮ้าส์ 1 |
| 7. โดมอนด์ ทาวเวอร์ | 15. ประสานมิตร คอนโดมิเนียม |
| 8. เอสแอลดี คอนโดมิเนียม | 16. ญาดา เรลชีเดนเซียล คอนโดมิเนียม |

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีสำรวจข้อมูลสนาม (Field Survey) ด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) โดยให้พนักงานสัมภาษณ์ (Interviewers) ที่ได้รับการฝึกอบรมจนเข้าใจแบบสอบถามเป็นอย่างดีรวมจำนวน 10 คน เข้าไปขอสัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่สุ่มตัวอย่างไว้ทั้ง 1,200 ตัวอย่าง ซึ่งใช้เวลาเก็บรวบรวมข้อมูลสนามประมาณ 3 เดือน สามารถสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างได้ 1,170 ตัวอย่าง แต่เมื่อนำมาตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบสอบถามแล้ว เหลือข้อมูลที่สามารถนำมาใช้วิเคราะห์ข้อมูลได้ทั้งสิ้น 1,158 ตัวอย่าง จำแนกเป็นประชากรกลุ่มที่หนึ่ง 991 ตัวอย่าง และประชากรกลุ่มที่สองอีก 167 ตัวอย่าง ทั้งนี้การเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากรกลุ่มที่สองได้ต่ำกว่าจำนวนที่สุ่มตัวอย่างไว้กล่าวคือ กำหนดกลุ่มตัวอย่างไว้ 200 ตัวอย่าง เก็บรวบรวมข้อมูลได้ 170 ตัวอย่างเป็นตัวอย่างที่สมบูรณ์ 167 ตัวอย่าง

3. การวางแผนวิเคราะห์ข้อมูล

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล โดยพื้นฐานการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามทั้ง 2 ชุดจะใช้ร้อยละ (Percentage) เป็นตัวอธิบายลักษณะการกระจายของข้อมูล แต่เพื่อให้ได้ผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่สามารถตอบวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้ชัดเจน จึงได้กำหนดวิธีการและขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลในประเด็นสำคัญ ๆ ไว้ดังนี้

3.1 การหาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประเภทที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง

3.1.1 หาร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งมีรายได้สูงที่คิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัยแน่นอนจนจำแนกตามสาเหตุสำคัญที่ย้าย ได้แก่

- บริเวณที่อยู่อาศัยเดิมคับแคบ
- ที่อยู่อาศัยเดิมเก่า
- มีผู้มาขอซื้อที่อยู่อาศัยเดิมในราคาสูง
- สิ่งแวดล้อมรอบ ๆ ที่อยู่อาศัยเดิมไม่สะดวก
- การจราจรติดขัด ไม่สะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือทำธุระส่วนตัว
- ที่อยู่อาศัยเดิมไกลจากที่ทำงาน
- น้ำท่วมที่อยู่อาศัยเดิม

ลำดับความสำคัญของสาเหตุที่ย้ายได้แก่ ลำดับ 1 ลำดับ 2 เรื่อยไป

ตามลำดับจนถึงลำดับ -7

3.1.2 หาลำดับความสำคัญเฉลี่ยของแต่ละสาเหตุที่ย้าย

3.1.3 เปรียบเทียบลำดับความสำคัญของแต่ละสาเหตุที่มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานครคิดจะย้ายหรือต้องการย้ายบ้านจากที่เดิม ไปอยู่ที่ใหม่ สาเหตุใดมีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยต่ำสุด แสดงว่าสาเหตุนี้มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประเภทที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงมากที่สุด ส่วน

สาเหตุใดที่มีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยมากขึ้น แสดงว่าสาเหตุนั้นมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประเภทที่อยู่อาศัยรองลงมาตามลำดับ

3.2 การหาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาซื้ออาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและการเข้าพักอาศัย

3.2.1 หาร้อยละของครอบครัวผู้มีรายได้อ่อนในกรุงเทพมหานครที่คิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่แน่นอน ไปอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงจำแนกตามปัจจัยที่ใช้พิจารณาเลือกอาคารชุด ได้แก่

- ทำเลที่ตั้ง
- ระยะทางไปยังที่ทำงาน
- ระยะเวลาในการเดินทาง
- แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น
- ราคาของห้องชุด
- ประเภทของอาคารชุด
- รูปแบบของอาคารชุด
- สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด
- ทีมงานผู้ลงทุนสร้างอาคารชุด
- ทีมงานสถาปนิกและวิศวกร
- สถาบันการเงินที่สนับสนุน

ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เลือก ได้แก่ลำดับ 1 ลำดับ 2 เรื่อยไป

ตามลำดับจนถึงลำดับ 11

3.2.2 หาลำดับความสำคัญเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยที่พิจารณา

3.2.3 เปรียบเทียบลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่ผู้มีรายได้อ่อนในกรุงเทพมหานครใช้พิจารณาในการซื้อหรือเข้าพักอาศัย ปัจจัยใดมีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยต่ำสุด แสดงว่าสาเหตุนั้นมีผลต่อการพิจารณาซื้อหรือเข้าพักอาศัยมากที่สุด ส่วนสาเหตุใดที่มีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยมากที่สุด แสดงว่าสาเหตุนั้นมีผลต่อการพิจารณาซื้อหรือเข้าพักอาศัยรองลงมาตามลำดับ

3.3 การวัดทัศนคติของผู้มีรายได้อ่อนที่มีต่อการพักอาศัยและการลงทุนในอาคารชุดและการวัดทัศนคติของผู้กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงที่มีต่อการพักอาศัย

การวัดทัศนคติดังกล่าวจะใช้มาตรฐานการวัดแบบกำหนดระดับ (Rating scale) ของ Likert โดยกำหนดค่าซึ่งเป็นตัวเลขที่ใช้แทนคำตอบซึ่งแสดงระดับความคิดเห็นในคุณสมบัติและคุณภาพของอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง ซึ่งมี 5 ระดับ คือ 5 4 3 2 และ 1 5 แทนระดับความคิดเห็นสูงสุด คือเห็นด้วยอย่างยิ่งและลดหลั่นลงไปตามลำดับ จนถึง 1 แทนระดับความคิดเห็นต่ำสุดคือไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

การวิเคราะห์คำถาม (Item analysis) เพื่อตัดคำถามบางข้อซึ่งใช้สอบถามผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดหรือผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง แต่ไม่สามารถนำมาวิเคราะห์ที่ทัศนคติได้ เนื่องจากเป็นคำถามซึ่งเป็นข้อเท็จจริงหรือไม่มีความสัมพันธ์กับคำถามอื่น ๆ โดยส่วนรวม ทำโดยวิธีหาค่าเฉลี่ยระหว่างผลรวมของค่าทัศนคติซึ่งตกอยู่ในควอไทล์ (Quartile) ที่ 1 และควอไทล์ที่ 4 ของคำถามที่ใช้วัดทัศนคติแต่ละข้อ ถ้าคำถามใดมีค่าเฉลี่ยของผลต่างดังกล่าวต่ำกว่า 1 จะถือว่าคำถามข้อนั้นไม่สามารถนำมาวิเคราะห์เกี่ยวกับทัศนคติได้

การวิเคราะห์คำถามเพื่อการวัดทัศนคติจะดำเนินการตามขั้นตอนที่สำคัญดังต่อไปนี้

3.3.1 หาค่าทัศนคติของผู้ตอบแต่ละคน โดยการรวมค่าคะแนนความคิดเห็นจากคำถามทุกข้อเข้าด้วยกัน

3.3.2 จัดเรียงค่าทัศนคติที่ได้จากข้อ 3.3.1 จากน้อยไปหามากแล้วแบ่งค่าความคิดเห็นของผู้ตอบที่เลือกมาเป็นตัวอย่างทั้งหมด สมมติว่ามี n ราย ออกเป็น 4 ส่วนเท่า ๆ กัน นั่นคือค่าความคิดเห็นของ $n/4$ รายแรก และ $n/4$ รายหลังจะอยู่ในควอไทล์ที่ 1 (Q_1) และควอไทล์ที่ 4 (Q_4) ตามลำดับ

3.3.3 หาผลรวมของค่าทัศนคติของข้อคำถามแต่ละข้อที่อยู่ในควอไทล์ที่ 1 (ΣQ_1) และควอไทล์ที่ 4 (ΣQ_4) แล้วหาผลต่างระหว่าง ΣQ_1 และ ΣQ_4 ของคำถามแต่ละข้อ

3.3.4 เฉลี่ยผลต่างในข้อ 3.3.3 โดยหารด้วย $n/4$ ซึ่งเป็นจำนวนค่าทัศนคติที่มีอยู่ในควอไทล์ที่ 1 หรือ ควอไทล์ที่ 4 ของคำถามแต่ละข้อ

3.3.5 คำถามใดมีค่าเฉลี่ยที่ได้จากข้อ 3.3.4 ต่ำกว่า 1 คำถามนั้นจะไม่นำมาวิเคราะห์เกี่ยวกับทัศนคติ

จากผลการวิเคราะห์คำถาม จะทำให้สามารถตัดคำถามที่ไม่ควรนำมาใช้ในการวิเคราะห์เกี่ยวกับทัศนคติออกไป นั่นคือจะต้องหาผลรวมของค่าทัศนคติของผู้ตอบคำถามแต่ละรายใหม่โดยไม่รวมค่าทัศนคติในคำถามที่ได้ตัดออกไปแล้ว

ในการพิจารณาว่าผู้ตอบรายใดมีทัศนคติที่ดีหรือไม่ดีต่ออาคารชุดนักอาศัยราคาสูง จะแบ่งช่วงของค่าทัศนคติออกเป็น 3 ช่วงเท่า ๆ กัน คือ ทัศนคติที่ไม่ดี ทัศนคติที่เป็นกลาง และทัศนคติที่ดี ซึ่งมีค่าทัศนคติในแต่ละช่วงดังต่อไปนี้

ทัศนคติ	ช่วงของค่าทัศนคติ
ไม่ดี	1.00 m ถึง 2.33 m
เป็นกลาง	2.34 m ถึง 3.67 m
ดี	3.68 m ถึง 5.00 m

เมื่อ ๓ แทนจำนวนข้อถามที่ใช้วัดทัศนคติได้

นอกจากจะพิจารณาว่าผู้ตอบรายใดมีทัศนคติที่ดีหรือไม่ดีดังกล่าวแล้วยังแบ่งความคิดเห็นของผู้ตอบอีก 7 ประการคือ

- ทำเลที่ตั้งของอาคารชุด
- การลงทุนในอาคารชุด
- ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย
- กรรมสิทธิ์การครอบครอง
- อันตรายในการพักอาศัย
- ความรำคาญที่อาจจะเกิดขึ้น
- ทัศนคติต่อเพื่อนบ้าน

3.4 การทราบลักษณะและปัญหาการใช้บริการต่าง ๆ ของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง

3.4.1 ทหาร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงจำแนกตามบริการที่ใช้ ได้แก่

- การรักษาความปลอดภัย / ยาม
- ที่จอดรถ
- สระว่ายน้ำ
- ห้องซักรีด
- ห้องกายบริหาร
- ห้องซาวน้ำ
- ห้องนวดตัว
- อ่างน้ำวน
- ห้องบริการทางธุรกิจ
- ห้องจัดเลี้ยง และห้องประชุม
- ห้องคลีนิก
- ห้องสนุกเกอร์และเกมส์
- สนามสควอช

- สนามเทนนิส
- สนามฟุตบอล
- สวนพักผ่อนและสนามเด็กเล่น
- สำนักงานอาคารชุด
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- เสาอากาศวิทยุโทรทัศน์
- ลิฟท์ขนของ
- ร้านค้าย่อย
- ร้านอาหาร
- ร้านเสริมสวย / ร้านตัดผม

ลักษณะการใช้บริการ ได้แก่ ไม่ใช่เลย ใช้น้อย ใช้งานกลาง และใช้มาก ซึ่งแทนด้วยค่า 0 1 2 และ 3 ตามลำดับ

3.4.2 หาค่าของลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยของแต่ละบริการ

3.4.3 เปรียบเทียบค่าของลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยของแต่ละบริการที่ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงใช้บริการ บริการใดที่มีค่าลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยสูงสุด แสดงว่าบริการนั้นเมื่อผู้ใช้มากที่สุด ส่วนบริการใดที่มีค่าลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยรองลงมา แสดงว่าบริการนั้นเมื่อผู้ใช้มากรองลงมาตามลำดับ

3.4.4 หาร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงจำแนกตามปัญหาในการใช้บริการส่วนกลาง ได้แก่

- ที่จอดรถ
- ลิฟท์
- ระบบโทรทัศน์ภายใน
- ระบบกำจัดน้ำเสีย
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบประปา
- ระบบเตือนอัคคีภัย
- ระบบดับเพลิง
- ระบบโทรสารและโทรนิมฟ์
- การใช้อุปกรณ์กีฬา

ระดับความรุนแรงของปัญหา ได้แก่ มาก ปานกลาง น้อย และไม่มีปัญหา ซึ่งแทนด้วยค่า 3 2 1 และ 0 ตามลำดับ

3.4.5 หาค่าระดับความรุนแรงเฉลี่ยของแต่ละปัญหา

3.4.6 เปรียบเทียบค่าระดับความรุนแรงเฉลี่ยของแต่ละปัญหา ปัญหาใดที่มีค่าระดับความรุนแรงเฉลี่ยสูงสุด แสดงว่าปัญหานั้นเมื่อมากที่สุดส่วนปัญหาใดมีค่าระดับความรุนแรงเฉลี่ยรองลงมา แสดงว่าปัญหานั้นเมื่อรองลงมาตามลำดับ

4. การพิสูจน์สมมติฐาน

ใช้วิธีการทดสอบความเป็นอิสระแก่กัน (Test Of Independent) ของตัวแปร X_1 และ X_2 ที่กล่าวแล้ว โดยใช้สถิติไคสแควร์ (Chi-Square) เมื่อ

$$X^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

โดยที่ O_i คือความถี่ที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล (Observed Frequency)
 E_i คือความถี่ตามทฤษฎีหรือที่ควรจะเป็น (Expected Frequency)
 k คือจำนวนกลุ่ม

การทดสอบด้วยสถิติไคสแควร์สามารถทดสอบด้วยค่านัยสำคัญของความเป็นอิสระแก่กันของความถี่ที่คาดหวังกับความถี่ที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลหรือความถี่ที่สังเกตได้

การวิเคราะห์ค่าวิกฤต (Critical Value) ของไคสแควร์ (X^2) ในการพิสูจน์สมมติฐานการวิจัยครั้งนี้ กำหนดค่าวิกฤตที่ระดับนัยสำคัญ (α) = 0.05 และขึ้นความเป็นอิสระ = $(R-1)(C-1) = (3-1)(3-1) = 4$ (เพราะเป็น 3 x 3 Contingency Table) ซึ่งเท่ากับ $X^2 = 9.488$ ดังนั้นถ้าค่า X^2 ที่คำนวณได้มากกว่าหรือเท่ากับ 9.488 เราจะปฏิเสธ H_0 (Null Hypothesis) และสามารถสรุปได้ว่าสองตัวแปรนั้นไม่เป็นอิสระต่อกัน

ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากรกลุ่มที่สอง มีอุปสรรคปัญหาหลายประการที่ทำให้ไม่สามารถเข้าสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างได้ครบ 200 ตัวอย่างตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ข้อจำกัดในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่สำคัญ 3 ประการคือ

1. ข้อห้ามของนิติบุคคลอาคารชุดในด้านการเข้าพบผู้พักอาศัย ซึ่งในการเก็บรวบรวมข้อมูลในแต่ละอาคารชุด พนักงานสัมภาษณ์จะต้องติดต่อกับฝ่ายการเจ้าหน้าที่ของอาคารชุด ส่วนใหญ่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อขอเข้าพบและสัมภาษณ์ผู้พักอาศัยในอาคารชุด การเก็บรวบรวมข้อมูลจึงทำได้ไม่คล่องตัว ในบางแห่งจะถูกปฏิเสธจากฝ่ายการเจ้าหน้าที่อาคารชุดโดยอ้างเรื่องการรักษาความปลอดภัยในอาคารเป็นประเด็นสำคัญ ในบางแห่งจึงต้องแก้ไขปัญหาด้วยการดักสัมภาษณ์อยู่นอกอาคารชุด แต่ก็ไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร จึงทำให้เก็บรวบรวมข้อมูลได้ต่ำกว่าเป้าหมาย

2. เนื่องจากกลุ่มประชากรตัวอย่างเป็นผู้พักอาศัยในอาคารชุดของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมักจะมีธุรกิจหรือกิจกรรมนอกเวลาทำงานปกติมาก เจ้าของห้องชุดจึงมักจะกลับในยามค่ำคืนและในวันหยุดสุดสัปดาห์ก็มักจะ ไม่อยู่พักผ่อนในห้องชุดอันเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการเข้าพบและขอสัมภาษณ์

3. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดต่าง ๆ ที่สุ่มตัวอย่างเข้าสัมภาษณ์นั้น ส่วนหนึ่งเป็นผู้พักอาศัยที่เป็นชาวต่างประเทศซึ่งเป็นผู้เช่ามิใช่เจ้าของห้องชุด จึงไม่เข้าข่ายเป็นประชากรตัวอย่างที่เลือกศึกษา

ข้อจำกัดที่สำคัญทั้ง 3 ประการนี้ ส่งผลกระทบต่อปัญหาการเก็บรวบรวมข้อมูลกับประชากรกลุ่มที่สอง ทำให้สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลได้เพียง 170 ตัวอย่าง และเป็นแบบสอบถามสมบูรณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้เพียง 167 ตัวอย่าง เท่านั้น

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นเอกสารทางวิชาการที่ผู้สนใจทั่วไปสามารถใช้อ้างอิง และทำการศึกษา รายละเอียดที่ต่อเนื่องเพิ่มเติมได้
2. เพื่อประโยชน์ต่อนักพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในการนำผลการวิจัยนี้ ไปประยุกต์กับการปรับปรุงแนวทางการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อหรือผู้เช่าพักอาศัย
3. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดปัจจัยในการขายให้สอดคล้องกับลำดับความสำคัญของปัจจัยที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย