



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันที่อยู่อาศัย นับว่ามีความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนทั่วไป เพราะเหตุว่าที่อยู่อาศัยมิได้เป็นเพียงสถานที่พักผ่อนหลับนอนเท่านั้น แต่เป็นศูนย์รวมของครอบครัว ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องกระตุ้นให้เกิดการออมทรัพย์ และเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป็นรากฐานของครอบครัว การพัฒนาที่อยู่อาศัย นอกจากเป็นการพัฒนาทางด้านสังคมสิ่งแวดล้อมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพแล้ว ยังมีส่วนช่วยเสริมสร้างและสนับสนุนกระบวนการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศก่อให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมการค้าก่อสร้าง การว่าจ้างแรงงาน การค้า และธุรกิจ ฯลฯ เป็นไปอย่างต่อเนื่อง¹

จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในเขตปริมณฑล จึงมีลักษณะทางการพัฒนาที่ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครโดยตรงจากมาตรการการพัฒนากรุงเทพมหานคร ได้แก่

1. การเร่งโยกย้ายและกระจายกิจการบางประเภทให้ออกไปอยู่ในส่วนภูมิภาค และจำกัดการขยายกิจกรรมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมหลัก ตลอดจนการลงทุนในโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ของรัฐ อาทิเช่น การลงทุนเพื่อการขยายสถาบันการศึกษาระดับมหาวิทยาลัยใน กรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นต้น

2. การสนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก เพื่อให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรมหลัก แหล่งใหม่ของประเทศและเป็นฐานรองรับทางด้านแรงงาน ตลอดจนกระจายการพัฒนาออกจากกรุงเทพมหานครอย่างเป็นระบบสอดคล้องกัน เพื่อกระจายแหล่งสร้างงานออกไปจากกรุงเทพมหานครและสามารถช่วยเบี่ยงเบนการอพยพของประชากรเข้ากรุงเทพฯ

3. การสนับสนุนให้มีการวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะให้แก่กรุงเทพมหานคร และชุมชนหลักในเขตปริมณฑล ซึ่งคลุมถึงบริเวณพื้นที่บางส่วนของจังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวซึ่งจะประกาศให้เป็นเขตเกษตรและเขตป้องกันน้ำท่วมล้อมรอบและจัดระบบการใช้ที่ดินเป็น 2 บริเวณ คือ เพื่อเป็นแนวทางในการขึ้นอาคารจัดบริการด้าน

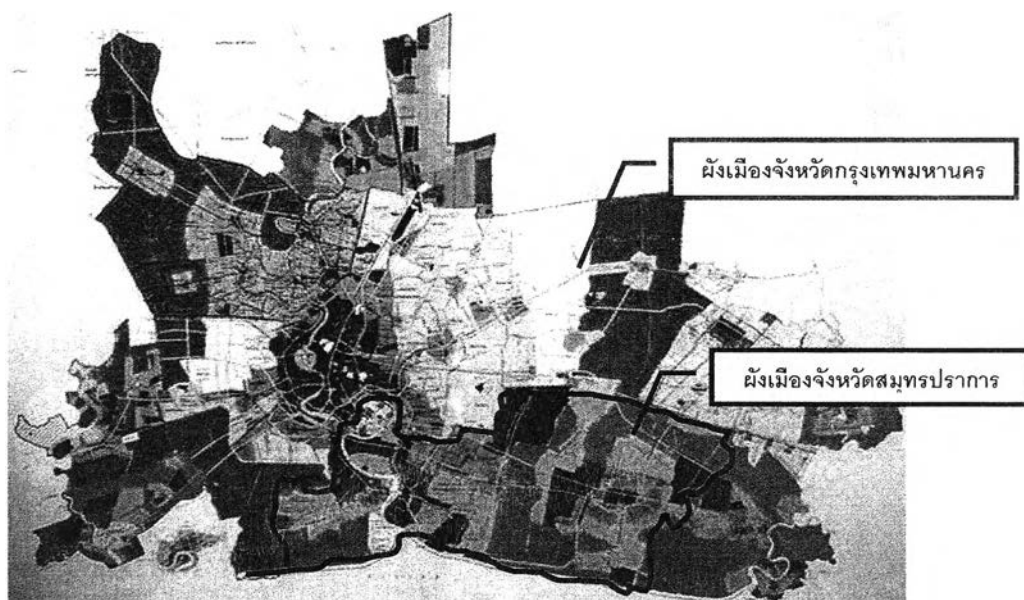
¹ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, มาตรการการพัฒนา [ออนไลน์]. แหล่งที่มา :

http://www.nesdb.go.th/Portals/0/news/plan/p5/M4_7.doc. [5 กรกฎาคม 2551]

สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้เป็นไปตามความต้องการของชุมชนและสอดคล้องกับการควบคุมการใช้ที่ดิน ตลอดจนกำหนดโครงข่ายระบบการระบายน้ำรอบเมืองเพื่อป้องกันน้ำท่วม และจัดระบบการจราจรสายหลักให้มีระบบขนส่งมวลชน ระบบถนนวงแหวนรอบเมือง ระบบเส้นทางรถไฟตอนล่าง และสถานีขนส่งสินค้าชานเมือง เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรที่แออัดคับคั่ง

4. จัดระบบขนส่งมวลชนในบริเวณศูนย์กลางชุมชนหนาแน่น เพื่อให้มีการจราจรคล่องตัว และประหยัดพลังงาน โดยพิจารณาถึงระบบขนส่งมวลชนระหว่างเมืองรอบนอกอื่นๆ ที่สัมพันธ์กับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะในภาคกลางและบริเวณชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกที่จะเป็นแหล่งอุตสาหกรรมหลักแห่งใหม่

5. การสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ เพื่อกระจายความเจริญออกไปสู่ส่วนภูมิภาค และการชะลอการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

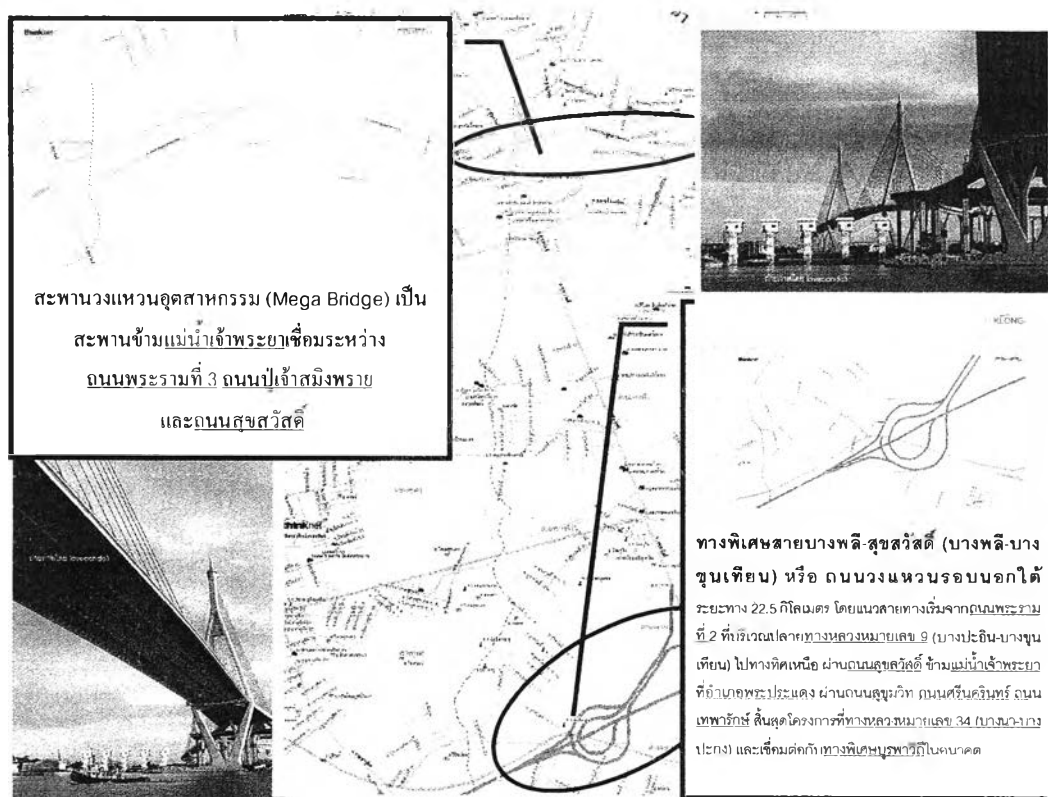


รูปที่ 1.1 แสดงการเชื่อมต่อของผังเมืองกรุงเทพมหานคร กับผังเมืองสมุทรปราการ

จากมาตรการพัฒนาดังกล่าว ส่งผลให้มีลักษณะการกระจายตัวออกจากชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ชั้นใน ไปสู่พื้นที่ชานเมืองและอาณาเขตรอบนอก พื้นที่เกษตรกรรมถูกพัฒนาเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวของธุรกิจการค้า โรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และกิจกรรมทางเศรษฐกิจอื่นๆ เชื่อมโยงกับกรุงเทพฯ จนกลายเป็นเขตเศรษฐกิจเดียวกัน ซึ่งจะเห็นได้จากบทสัมภาษณ์บางส่วน

ของ นายกำธร ถาวรสถิตย์ รองผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ² ถึงแนวโน้มผังเมืองใหม่ของ จังหวัดสมุทรปราการว่า

1. เน้นให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ที่ภาครัฐได้ลงทุนระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น โครงการถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ถนนวงแหวนด้านใต้ สนามบินสุวรรณภูมิ รถไฟฟ้าส่วนต่อขยายบีทีเอส สายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ และรถเมล์ด่วนพิเศษบีอาร์ที เป็นต้น ดังแสดงในรูปที่ 1.2



รูปที่ 1.2 แสดงการพัฒนาในพื้นที่ที่ภาครัฐได้ลงทุนระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน

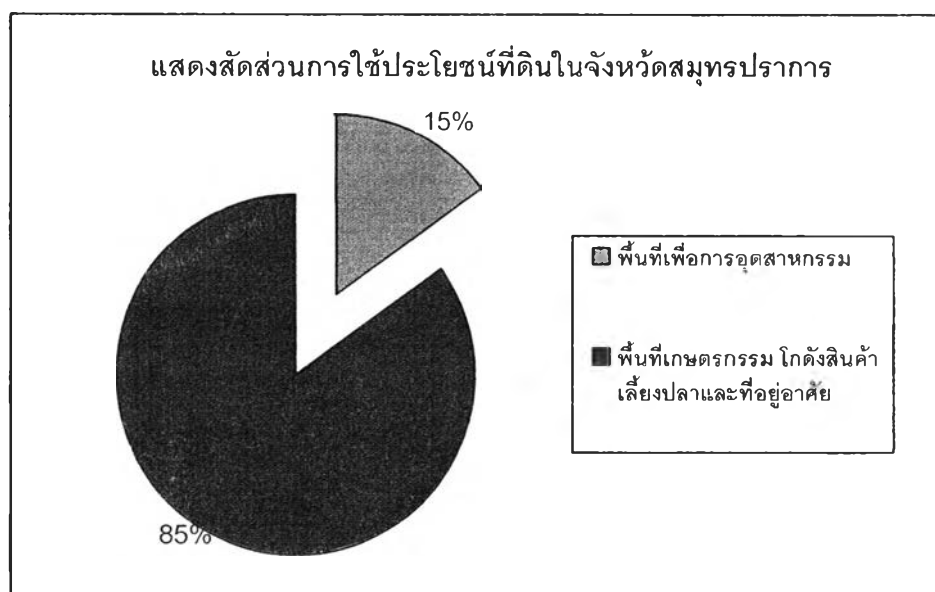
ซึ่งระบบสาธารณูปโภคที่มีผลทำให้เจริญเข้ามาสู่อำเภอพระสมุทรเจดีย์มากที่สุด คือ ถนนวงแหวนรอบนอกใต้ ทางพิเศษสายบางพลี-สุขสวัสดิ์ (บางพลี-บางขุนเทียน) ที่มีทางลงมาสู่อถนนสุขสวัสดิ์ ถนนสายหลักที่วิ่งเข้าสู่อำเภอพระสมุทรเจดีย์เพียง 5 นาที

² "ริ้วผังเมืองปากน้ำ รับรถไฟฟ้า แยกโซน จัดสรร-โรงงานอุตสาหกรรม." ประชาชาติธุรกิจ (26 พฤศจิกายน 2550).

2. ควบคุมการพัฒนาให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ ป้องกันการพัฒนาแบบไร้ทิศทาง โดยนำมาตราการบางส่วนที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมาปรับใช้และกำหนดไว้ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการฉบับใหม่ด้วย เนื่องจากในอนาคตเมื่อโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการ ทำให้โครงข่ายเชื่อมต่อบริเวณคมนาคมสมบูรณ์แบบมากขึ้น จะมีการถ่ายเทความเจริญจากกรุงเทพมหานครไปสู่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นเมืองรองมากขึ้น โลฟิสต์ไคส์คนก็จะเปลี่ยนไป คน กทม. และในพื้นที่ใกล้เคียงจะเข้าไปทำงานหรืออยู่อาศัยในสมุทรปราการมากขึ้นด้วย

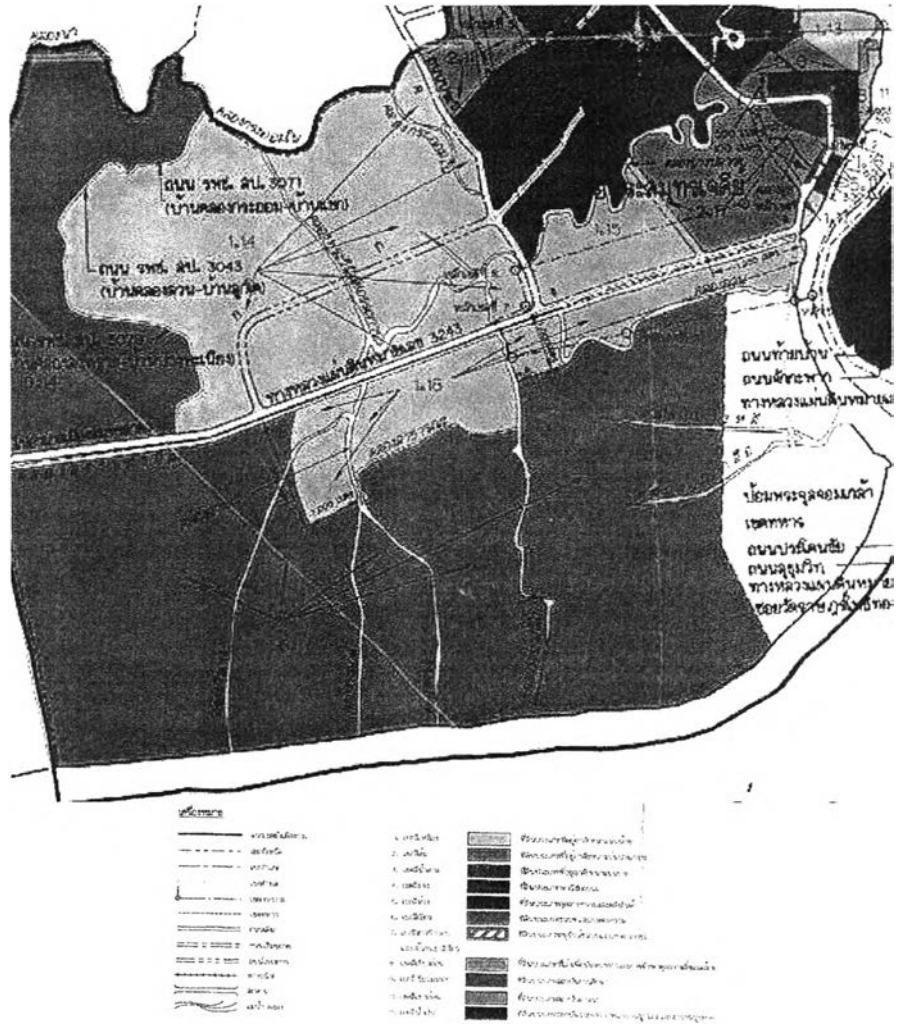
3. ต้องการที่จะเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เข้ามาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์กรรม เนื่องจากยังมีพื้นที่ว่างรอการพัฒนาอีกจำนวนมาก โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม

จากแนวโน้มผังเมืองใหม่ของจังหวัดสมุทรปราการดังกล่าว และสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดสมุทรปราการ (รูปที่ 1.3) จะเห็นได้ว่าที่ดินในจังหวัดสมุทรปราการส่วนใหญ่กว่า 80% ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรมโกดังสินค้า เลี้ยงปลาและที่อยู่อาศัย จึงเป็นโอกาสที่ดียิ่งที่จะส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ



รูปที่ 1.3 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดสมุทรปราการ

ที่มา : จังหวัดสมุทรปราการ พ.ย.50

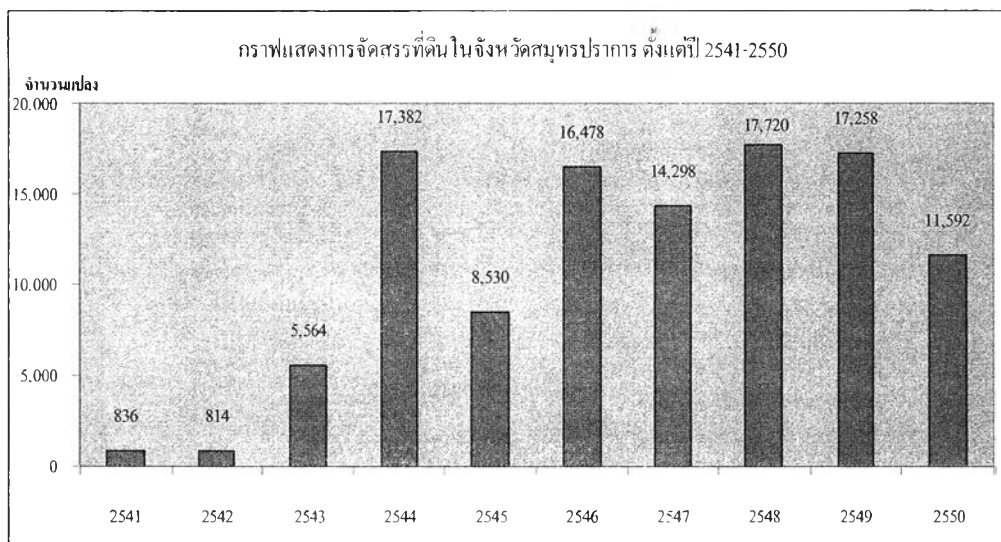


รูปที่ 1.4 แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของอำเภอพระสมุทรเจดีย์ในปี พ.ศ. 2544

เมื่อดูเฉพาะลักษณะแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของอำเภอพระสมุทรเจดีย์ในปี พ.ศ. 2544 แสดงให้เห็นว่าจากผังเมืองรวมได้กำหนดให้พื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมบังคับให้อยู่ในกรอบ ส่วนของพื้นที่ตอนบนของอำเภอพระสมุทรเจดีย์ โดยมีแนวสิ้นสุด คือ แนวคลองในคลองปลากด เป็นแนวกับการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม โดยจัดให้มีพื้นที่ประเภทที่พักอาศัยรอบๆ อีก ชั้นหนึ่ง เช่น พื้นที่สีเหลือง และสีส้ม ที่เป็นเขตพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยถึงปานกลาง และพื้นที่โดยรอบชั้นนอก สีเขียวที่เป็นพื้นที่ชนบท และเกษตรกรรม ซึ่งโดยถือได้ว่าใน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ยังมีพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้ และยังมีสภาพแวดล้อมที่ดีเป็นธรรมชาติ เพราะพื้นที่เหล่านั้นยังเป็นป่า บ่อทุ่ง วังทุ่ง และไม่อยู่ ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมด้วย โดยทิศทางการเจริญเติบโต และแนวพื้นที่ชุมชนมีแนวโน้มจาก ถนนเส้นสุขสวัสดิ์ และถนนประชาอุทิศ จัดว่าเป็นการวางระบบผังแบบ Concentric Theory

กล่าวคือ ให้แหล่งธุรกิจหลัก หรือกลุ่มอุตสาหกรรมอยู่กึ่งกลางที่พักอาศัย และเกษตรกรรมกระจายตัวออกโดยรอบลักษณะนี้ทำให้การควบคุมพื้นที่ใช้สอยเป็นไปได้โดยเด็ดขาด การวางระบบรองรับทั้งในด้านการคมนาคม สาธารณูปโภค สามารถกระทำได้ง่าย เพราะมีการพุ่งเป้าไปจุดเดียว ทำให้เกิดการแบ่งย่านชุมชนอย่างชัดเจน สำหรับการคมนาคมที่มาสนับสนุน เมื่อพิจารณาจากผังเมืองรวมแสดงให้เห็นถึงความพยายามในการให้เกิดถนนคู่เศรษฐกิจหลัก นั่นคือ ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนประชาอุทิศ โดยมีการวางระบบถนนในเชิงโครงตาข่ายหรือแนวเส้น Grid เพื่อเพิ่มทางเลือกในการสัญจรให้มากขึ้นในเขตพื้นที่โรงงาน และชุมชนโดยรอบให้เพียงพอต่อการรองรับการคมนาคมทั้งอำเภอทั้งในลักษณะของการขนส่งเพื่ออุตสาหกรรมและการสัญจรทั่วไป

จาก รูปที่ 1.5 จะเห็นได้ว่าการจัดสรรที่ดินในจังหวัดสมุทรปราการหลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ จำนวนแปลงการจัดสรรที่ดินลดลงอย่างมาก จนกระทั่งในปี 2544 เริ่มมีการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนจึงทำให้จำนวนแปลงการจัดสรรที่ดินเริ่มเพิ่มขึ้นในปีนั้น ส่งผลให้มีโครงการจัดสรรทั้งเก่าและใหม่เปิดขายกันมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

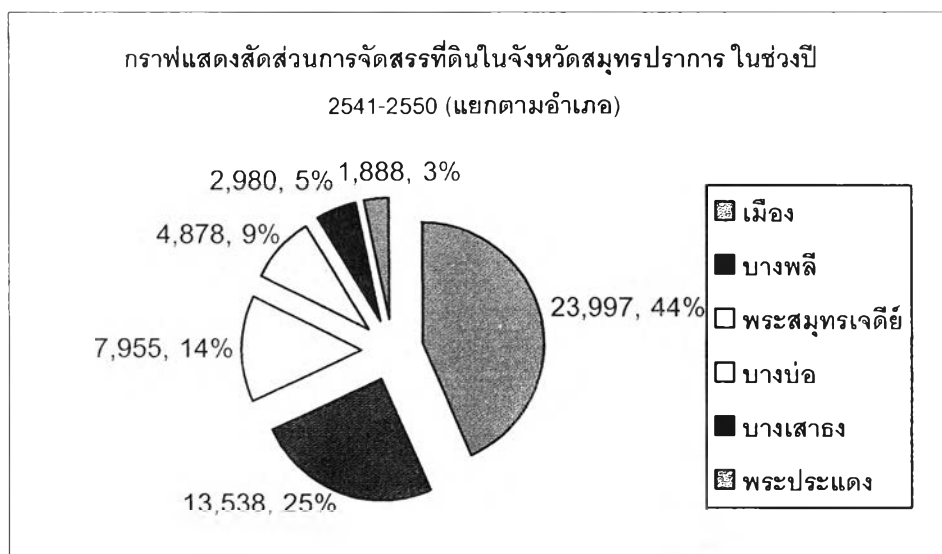


รูปที่ 1.5 แสดงกราฟการจัดสรรที่ดินในจังหวัดสมุทรปราการ ตั้งแต่ปี 2541-2550

ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

โดยพบว่าตั้งแต่ปี 2541-2550 อำเภอเมืองมีสัดส่วนการจัดสรรที่ดินมากที่สุด จำนวน 23,997 แปลง คิดเป็น 44% รองลงมาอำเภอบางพลี จำนวน 13,538 แปลง คิดเป็น 25% อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จำนวน 7,955 แปลง คิดเป็น 14% อำเภอบางบ่อ จำนวน 4,878 แปลง คิด

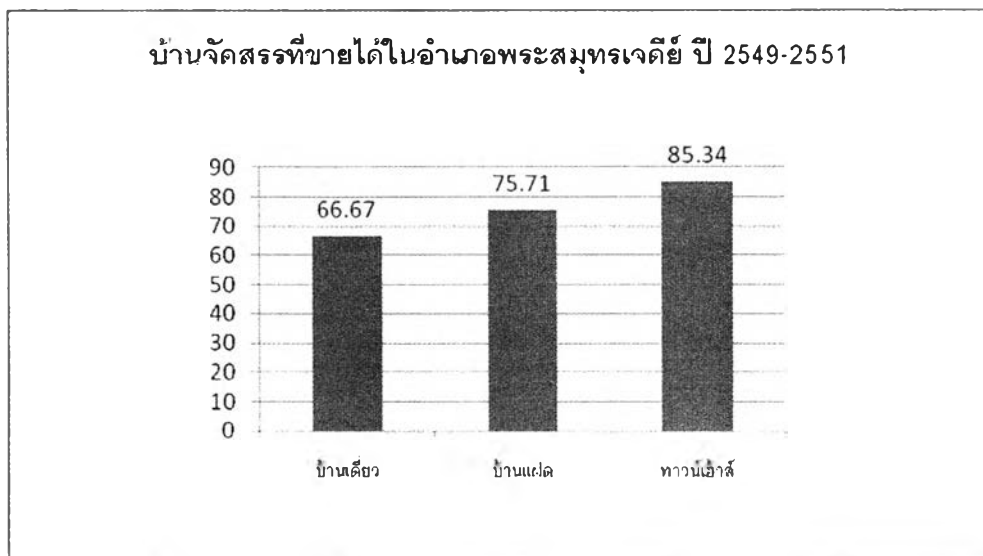
เป็น 9% อำเภอบางเสาธง จำนวน 2,980 แปลง คิดเป็น 5% และอำเภอพระประแดง 1,888 แปลง คิดเป็น 3% (ตามรูปที่ 1.6)



รูปที่ 1.6 แสดงสัดส่วนการจัดสรรที่ดินในจังหวัดสมุทรปราการ ตั้งแต่ปี 2541-2550 แยกตามอำเภอ

ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ซึ่งภาพรวมส่วนใหญ่การจัดสรรที่ดินปี 2550 ลดลงจากปี 2549 อย่างเห็นได้ชัดเจนเกือบทุกอำเภอ ยกเว้นเพียงอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ที่มีสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของการจัดสรรที่ดิน คิดเป็น 88.34% (ตารางที่ 1.1) และจากการสำรวจจำนวนบ้านจัดสรรที่ได้ในช่วงปี 2549-2551 พบว่า บ้านเดี่ยวขายได้ 66.67% บ้านแฝดขายได้ 75.71% และบ้านแถวขายได้ 85.34% (รูปที่ 1.8) ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนถึงการเปลี่ยนแปลงในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของอำเภอพระสมุทรเจดีย์ (ตามตารางที่ 1.1 และรูปที่ 1.7) ทั้งนี้มาจากการเกิดระบบสาธารณูปโภคที่มีผลทำให้เจริญเข้ามาสู่อำเภอพระสมุทรเจดีย์ คือ ถนนวงแหวนรอบนอกใต้ ที่มีทางลงเข้าสู่ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนสายหลักที่วิ่งเข้าสู่อำเภอพระสมุทรเจดีย์เพียง 5 นาที ทำให้เดินทางเข้ากรุงเทพฯ ได้ง่ายและสะดวกขึ้น และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ยังมีพื้นที่สีเหลือง พื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีพื้นที่ที่ยังสามารถพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้ พร้อมทั้งมีคนงานที่โยกย้ายเข้ามาจากต่างจังหวัด เข้ามาทำงานโรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอ และมีการขยายครอบครัวของคนในอำเภออยู่จำนวนหนึ่งที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัย



รูปที่ 1.8 แสดงสัดส่วนการบ้านจัดสรรที่ขายได้ในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งแต่ปี 2549-2551 แยกตามแบบบ้าน

ที่มา : จากการสำรวจวันที่ 4 มกราคม 2552

ดังนั้นการทราบปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการในอนาคตย่อมจะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและเป็นการวางแผนเตรียมการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของภาครัฐ และเอกชนให้เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนต่อไป

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุรพงศ์ อัครวานันท์ (2535) ศึกษาเรื่องรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยศึกษาสภาพสังคมของผู้ใช้แรงงานในแหล่งที่อยู่อาศัย ลักษณะทางกายภาพของอาคารบ้านเรือนที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยและศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมกับแหล่งงานที่ผู้ใช้แรงงานทำงานอยู่ ว่ามีความสัมพันธ์อย่างไร รวมทั้งศึกษาปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงาน³

³ สุรพงศ์ อัครวานันท์, "การศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535).

ชวลิต สัยเจริญ (2540) ศึกษาเรื่องแนวโน้มการขยายตัวโครงการที่อยู่อาศัยของพื้นที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยศึกษา สาเหตุที่ส่งผลต่อการขยายตัวโครงการที่อยู่อาศัยในอำเภอปากเกร็ด พฤติกรรมการอยู่อาศัย ได้แก่ ระยะเวลาและเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน รายได้ อาชีพ สถานที่ทำงาน ภูมิลำเนาเดิม รวมทั้งปัญหาที่พบเกี่ยวกับที่พักอาศัยในปัจจุบัน¹

ปรีดา เชาวิน (2542) ศึกษาเรื่องการวางแผนการจัดการด้านการขยายตัวของชุมชนเมืองอันเป็นผลมาจากการพัฒนาอุตสาหกรรมบริเวณจังหวัดปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ โดยศึกษาลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร และรูปแบบการขยายตัวของชุมชนเมืองอันเนื่องมาจากการพัฒนาอุตสาหกรรม ศึกษาลักษณะโครงสร้างการบริหารและการจัดการชุมชนเมืองอันเนื่องมาจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการ²

เดชะ บุญยะชัย (2530) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง และลักษณะโครงการ ด้านราคาและการชำระเงิน , สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ยามรักษาความปลอดภัย , ความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ เรื่องธนาคาร , การบริการพิเศษ มีบ้านตัวอย่างให้ชม และการส่งเสริมการขาย การต้อนรับของพนักงานขาย³

ทสณีนี นิลมงคล (2546) ศึกษาเรื่องปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านสภาพ 3 และบ้านพักตากอากาศ 12 โดยศึกษาลำดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจซื้อถึงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพเศรษฐกิจ สังคม กับระดับราคาและรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อสนใจ⁴

อลงกรณ์ จันทร์เกษม (2547) ศึกษา ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม: กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัด

¹ ชวลิต สัยเจริญ, "การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการขยายตัวโครงการที่อยู่อาศัยในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี,"

(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), บทคัดย่อ.

² ปรีดา เชาวิน, "การวางแผนการจัดการด้านการขยายตัวของชุมชนเมืองอันเป็นผลมาจากการพัฒนาอุตสาหกรรมบริเวณจังหวัดปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร . กรณีศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางแผนเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542), บทคัดย่อ.

³ เดชะ บุญยะชัย, "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร,"

(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530).

⁴ ทสณีนี นิลมงคล, "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านสภาพ 3 และบ้านพักตากอากาศ 12,"

(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546), บทคัดย่อ.

ปทุมธานี โดยศึกษา ประเภทบ้านที่พักอาศัยในนิคมอุตสาหกรรม ปัญหาที่พบเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ในนิคมอุตสาหกรรมด้าน สภาพแวดล้อม ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน พื้นที่ใช้สอย ปัจจัย การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ ความมั่นคงหรือระยะเวลา การทำงาน รายได้ประจำ และสถานภาพของครอบครัว⁸

ทฤษฎี พฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer Behavior)⁹ ประกอบด้วย 1)กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค 5 ขั้นตอน คือ การตระหนักถึงปัญหา การแสวงหาข้อมูล การประเมินทางเลือก การซื้อ การประเมินหลังการซื้อ 2) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มปัจจัยส่วนบุคคล คือ สิ่งที่เป็นเอกลักษณ์ของแต่ละบุคคล ได้แก่ ลักษณะทางประชากรศาสตร์ รูปแบบการดำรงชีวิต และอิทธิพลที่เป็นผลมาจากสถานการณ์ แวดล้อม เวลาและสถานการณ์ที่ซึ่งมีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค กลุ่มปัจจัยด้านจิตวิทยา ประกอบด้วย การรับรู้ แรงจูงใจ การเรียนรู้ ทักษะคิด บุคลิกภาพ แนวคิดเกี่ยวกับตนเอง และกลุ่มปัจจัยด้านสังคม ได้แก่ บทบาทและครอบครัว กลุ่มอ้างอิงและผู้นำความคิด ชั้นทางสังคม วัฒนธรรมและวัฒนธรรมย่อย

จากการศึกษางานวิจัยและทฤษฎีข้างต้น พบว่า งานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยส่วนใหญ่จะศึกษาเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม และปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ในพื้นที่อื่นๆ แต่ไม่มีผู้ใดศึกษาในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการเลย ทั้งๆที่ พื้นที่มีความน่าสนใจมาก ได้รับการพัฒนามาจากกรุงเทพมหานครทำให้เกิดที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาสภาพเศรษฐกิจ และสังคม และปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อาศัยอยู่ในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ

2. เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ

⁸ อลงกรณ์ จันทร์เกษม. "ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม : กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี." (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547), บทคัดย่อ.

⁹ ศิริวรรณ เสรีรัตน์. พฤติกรรมผู้บริโภค (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์พัฒนาศึกษา, 2538), หน้า 199

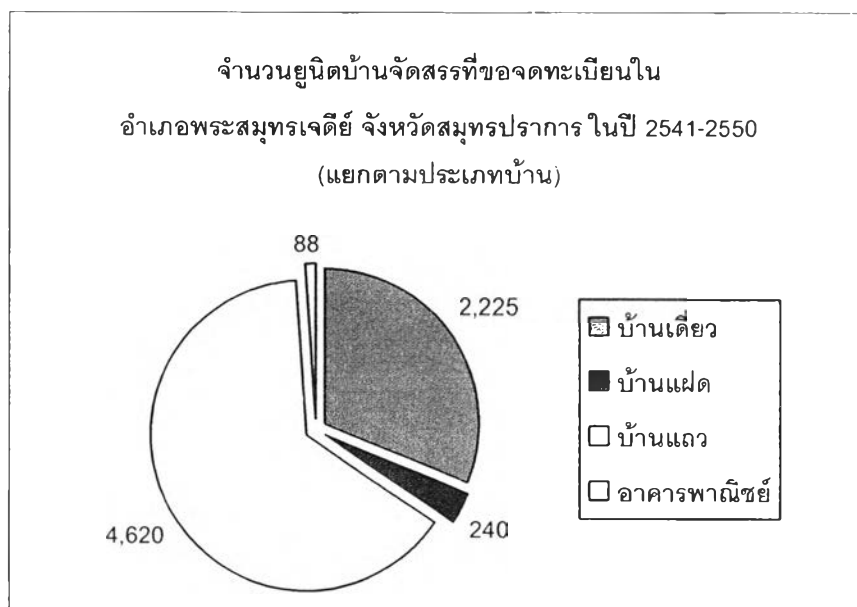
ขอบเขตงานวิจัย

เพื่อให้ผลการวิจัยเป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้างต้น จึงได้จำกัดขอบเขตการวิจัยไว้ ดังนี้

1. ขอบเขตของพื้นที่ อยู่ในเขตพื้นที่การปกครองของอำเภอพระสมุทรเจดีย์ทั้งหมด
2. ขอบเขตในการศึกษา

2.1 ระยะเวลาในการศึกษา ใช้เวลาในการศึกษา เก็บข้อมูล วิเคราะห์ผลการศึกษา และเขียนรายงานวิจัย เริ่มตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2551 ถึง เดือนมกราคม 2552

2.2 ประชากร คือ ผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการที่อยู่อาศัย และผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการบ้านแถว ซึ่งเป็นแบบบ้านที่มีการขออนุญาตจัดสรรมากที่สุดในทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อำเภอพระสมุทรเจดีย์ ดังรูปที่ 3.1 และระดับราคาบ้าน 500,000-1,000,000 บาท ที่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2549-2550 จำนวน 2,152 หลัง ดังตารางที่ 3.1



รูปที่ 1.9 แสดงกราฟการจัดสรรที่ดินในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งแต่ปี 2549-2550 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ตารางที่ 1.2 สถิติจำนวนการจัดสรรที่ดินในพื้นที่เขตอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ แยกตามระดับราคาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2549-2550

กลุ่มราคาบ้าน	จำนวนโครงการ	จำนวนบ้าน
ไม่เกิน 500,000 บาท	1	164
500,000-1,000,000 บาท	10	2,152
1,000,000 บาทขึ้นไป	4	427
รวม	15	2,743

ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ตารางที่ 1.3 สถิติรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินโครงการบ้านแถว ระดับราคาบ้าน 500,000-1,000,000 บาท ในทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2549-2550

ที่ตั้ง	ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ	จำนวนบ้าน
ในคลองบางปลากด	บริษัท เค.ซี.โมเดิร์นวิลล์ จำกัด	1	93
	บริษัท ปิยะมั่นคง จำกัด	1	197
	บริษัท คู่สร้างการเดินทิวลิป จำกัด	2	201
นาเกลือ	บริษัท พนาลีเอสเตท จำกัด	1	412
	บริษัท พุทธชาดเอสเตท จำกัด	1	407
คลองสวน	บริษัท ไทย - ลาติน คอนเนคชั่น จำกัด	1	114
	บริษัท ฟิงค์ วิลเลจ จำกัด	1	168
	บริษัท ดรีเทท เอสเตท จำกัด	1	213
	บริษัท ศรีสุขวิลล่า จำกัด	1	347
รวม		10	2,152

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

2.3 ตัวแปร ได้แก่

2.3.1 กลุ่มตัวแปรที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย เช่น ข้อมูลพื้นฐาน ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมและที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับระดับเหตุผลหรือปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย และข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นต้น

2.3.2 กลุ่มตัวแปรที่เกี่ยวกับผู้พัฒนาโครงการที่อยู่ ได้แก่ ข้อมูลผู้ประกอบการ และโครงการ เหตุผลที่ท่านเลือกทำโครงการ ปัจจัยใดที่ท่านคิดว่ามีอิทธิพลต่อการขยายตัวที่อยู่อาศัยในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ความคิดเห็นต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ และศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่อำเภอพระสมุทรเจดีย์ เป็นต้น

2.3.3 กลุ่มตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางภูมิประเทศ ได้แก่ สภาพทางกายภาพของพื้นดินในการก่อสร้างอาคาร สภาพพื้นที่น้ำท่วมถึงหรือที่ดอน สภาพดิน สภาพน้ำท่วม เป็นต้น

2.3.4 กลุ่มตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางสังคม ได้แก่ สภาพสังคมในชุมชนที่อยู่อาศัย เป็นต้น

2.3.5 กลุ่มตัวแปรที่เกี่ยวกับการดำเนินทางภาครัฐ ได้แก่ เส้นทางคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เป็นต้น

นิยามศัพท์เฉพาะ

ราคาปานกลาง หมายถึง กลุ่มราคาบ้าน 500,000-1,000,000 บาท ผู้ที่มีรายได้ 16,400-24,000 ประเภทเช่าซื้อ ในระดับกลุ่มรายได้น้อย-ปานกลาง¹⁰ โดยคิดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย คิดเป็น 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิ¹¹

ตารางที่ 1.4 การจำแนกระดับรายได้ครัวเรือนในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ระดับ	ประเภท	รายได้	ผ่อน/เดือน	วงเงินกู้	ราคาบ้าน
ต่ำ	ชุมชนแออัด	ต่ำกว่า 10,800	2,700	400,000	450,000
น้อย	ก. เช่า	10,801 – 16,400	3,600	600,000	670,000
น้อย-ปานกลาง	ก. เช่าซื้อ	16,400 – 24,000	5,500	800,000	900,000
ปานกลาง	ข. เช่าซื้อ	24,001 – 32,200	8,000	1,250,000	1,400,000
ปานกลาง-สูง	ค. เช่าซื้อ	32,201 – 42,400	11,000	1,750,000	2,000,000
สูง	ง. ขึ้นไป เช่าซื้อ	42,401 ขึ้นไป	14,000	2,000,000	2,300,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ ,2549 และธอส. MRR = 6.75 ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2552

¹⁰ การเคหะแห่งชาติ, การจำแนกระดับรายได้ครัวเรือนในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล. 2549.

¹¹ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, อัตราดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัย. 24 มกราคม 2552.

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เป็นข้อมูลในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน โดยสามารถวางแผนการผลิตที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชนได้
2. เป็นข้อมูลในการประสานงานจัดการที่อยู่อาศัยของภาครัฐระดับท้องถิ่นกับภาคเอกชน ในการวางแผน และแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย