

แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย  
ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กรณีศึกษาโครงการจัดสรร  
เขตอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2564  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

APPROACHES TO HANDLE THE ISSUE OF EXCEEDING SUPPLIES TO BE ALIGNED WITH  
THE DEMANDS FOR HOUSING OF THE EMPLOYEES IN AMATA NAKORN:  
A CASE STUDY OF A HOUSING PROJECT IN PANTHONG, CHONBURI.



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2021

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับอุป  
สงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ  
นคร กรณีศึกษาโครงการจัดสรร เขตอำเภอพานทอง  
จังหวัดชลบุรี

โดย

นายฉมาวิทย์ แสนเวียงจันทร์

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นายอิสระ บุญยัง)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร.กิตติพงษ์ ผลประยูร)

ฉมาวิทย์ แสนเวียงจันทร์ : แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับ  
อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กรณีศึกษา  
โครงการจัดสรร เขตอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี. ( APPROACHES TO HANDLE  
THE ISSUE OF EXCEEDING SUPPLIES TO BE ALIGNED WITH THE DEMANDS  
FOR HOUSING OF THE EMPLOYEES IN AMATA NAKORN: A CASE STUDY OF  
A HOUSING PROJECT IN PANTHONG, CHONBURI.) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ยุวดี ศิริ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาถึงอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยบริเวณนิคม  
อุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี และศึกษาถึงเหตุผลใน  
การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาอุปทานส่วนเกิน

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าในจังหวัดชลบุรีมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในปี 2562 เพิ่มขึ้น  
ถึง 28% และเพิ่มขึ้นทั้งในปี 2563 และ 2564 ในขณะที่เดียวกันสถานการณ์การแพร่ระบาดของ  
ของโรค COVID-19 ส่งผลให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมีปริมาณลดลงถึง -44.8%  
แต่ยังมีภาคอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงส์และได้รับผลกระทบน้อยด้วย ผู้วิจัยจึงศึกษาอุปสงค์  
ในประเภทอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงส์นี้ ถึงความต้องการที่อยู่อาศัยและมีปัญหาข้อจำกัดอย่างไร

ผลศึกษาข้างต้นจึงได้มาซึ่งผลการศึกษาถึงอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยบริเวณ  
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรีนี้ พบว่า มีปริมาณ  
หน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด 3,168 หน่วย มีระดับราคา 900,000-4,200,000 บาท ซึ่งม  
ีความสอดคล้องกับความสามารถในการกู้ของอุปสงค์ ทำเลที่ตั้งมีความสอดคล้องกับระยะเวลา  
การเดินทางไปทำงานของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และผลการศึกษาด้านอุปสงค์ พบว่า  
เป็นกลุ่มที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ มีความต้องการซื้อ  
ที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และกลุ่มที่มีความต้องการซื้อแต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจ  
โดยมีเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อส่วนใหญ่เป็นเหตุผลด้านการเงิน มีแนวทางข้อเสนอแนะ  
จากผู้เชี่ยวชาญ เช่น ปรับรูปแบบการจำหน่ายให้มีระบบผ่อนชำระตรงกับโครงการ การเสนอ  
โปรโมชั่น ส่วนลดพิเศษ และการกู้ร่วม เป็นต้น

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและ  
อสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อนิสิต .....

ปีการศึกษา 2564

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

# # 6372007925 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD:

Chamawit Saenwiangchan : APPROACHES TO HANDLE THE ISSUE OF EXCEEDING SUPPLIES TO BE ALIGNED WITH THE DEMANDS FOR HOUSING OF THE EMPLOYEES IN AMATA NAKORN: A CASE STUDY OF A HOUSING PROJECT IN PANTHONG, CHONBURI.. Advisor: Assoc. Prof. YUWADEE SIRI

The current thesis aimed to study the supply and demand of accommodation in Amata Nakorn Industrial Estate in Panthong, Chonburi, as well as study reasons of delayed purchasing decision of houses, in order to ultimately find approaches to handle the issue of exceeding supplies.

The research results revealed that in 2019, Chonburi had 28% more accommodation than the previous year and the figure also surged in 2020 and 2021, while the Covid-19 pandemic crisis was still ongoing, contributing to customers' loss of purchasing power by 44.8%. However, certain industries were not severely impacted by the incident. The researcher studied demands in the mentioned industries along with their demands for houses and their limitations.

The results mentioned earlier led to the study of supply and demand for residences in Amata Nakorn in Panthong, Chonburi, indicating that there were 3,168 units that had not been sold and the prices ranged from 900,000-4,200,000 Baht, which was consistent with the loaning abilities. The locations were also compatible with the transportation duration to work among the employees in Amata Nakorn. The results of studying demands illustrated that there were demands for residences, demand for housing could be divided into 2 groups. That is to immediately made the purchasing decision and demanded to purchase, but were delaying decisions their decision to buy houses for financial reasons. Experts suggested that there should be an installment system in which buyers directly pay installments to the housing project itself. Also, there could be some promotions, special discounts and joint loans allowed.

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature .....
Academic Year:	2021	Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์จาก รศ. ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์ ที่ได้สละเวลาอันมีค่า ให้คำแนะนำ ช่วยเหลือ และข้อเสนอแนะต่างๆ ตลอดจนแก้ไขปรับปรุง ให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณา จึงขอกราบขอบพระคุณ เป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณ รศ.ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ ดร.กิตติพงศ์ ผลประยูร และคุณอิสระ บุญยัง ที่กรุณาให้ความอนุเคราะห์เป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ตลอดจนให้คำแนะนำในการวิจัยครั้งนี้

ขอกราบขอบพระคุณ คณาจารย์ทุกท่านในภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ ที่ได้ประสาทวิชาความรู้ ตลอดจนถ่ายทอดประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้วิจัย

ขอขอบพระคุณ ดร.กิตติพงศ์ ผลประยูร คุณวัฒน์พล ผลชีวิน คุณมนตรี แสนเวียงจันทร์ คุณรุ่งทิwa สังกร คุณเรณู เอ็มเปีย ที่กรุณาให้คำปรึกษาและให้ข้อมูลเพื่อการวิจัยในครั้งนี้ ขอขอบคุณ ผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านที่กรุณาเสียสละเวลาในการตอบคำถาม และนางสาวณัฐฉิรินทร์ ชัยทอง ผู้ที่คอยเป็นกำลังใจ

สุดท้ายผู้วิจัยใคร่กราบขอบพระคุณมารดา นางรุ่งทิwa สังกร ที่ให้ความรัก ความห่วงใย เป็นกำลังใจ สนับสนุน ส่งเสริมในทุก ๆ ด้านมาโดยตลอด จนทำให้ผู้วิจัยสามารถจัดทำวิจัยฉบับนี้สำเร็จ ลุล่วงไปด้วยดี คุณประโยชน์ที่ได้รับจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณ ของ บิดา มารดา และครูอาจารย์ที่ได้อบรมสั่งสอน ชี้แนะแนวทางที่ดีและมีคุณค่าตลอดมา จนสำเร็จการศึกษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ฉมาวิทย์ แสนเวียงจันทร์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	14
1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	14
1.4 ขอบเขตงานวิจัย .....	14
1.5 การสร้างเครื่องมือ.....	16
1.6 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง .....	16
1.7 กระบวนการวิจัย.....	18
1.8 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	18
1.9 คำจำกัดความ .....	19
1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	19
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	22
2.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอุปสงค์ .....	22
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์.....	32
2.3 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย.....	32

2.4 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค.....	33
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีเกี่ยวอุปทาน (Supply Theory).....	37
2.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	39
2.7 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับ แหล่งงาน.....	39
2.8 บทบาทของอสังหาริมทรัพย์.....	40
2.9 ทรัพย์สินสิทธิ.....	41
2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	47
บทที่ 3 ลักษณะทั่วไปของพื้นที่กรณีศึกษา .....	50
3.1. ข้อมูลทั่วไปพื้นที่อำเภอพานทอง.....	50
3.2. สถานที่สำคัญในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง.....	61
3.3. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี.....	66
3.4. สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง .....	78
บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย.....	81
4.1 กระบวนการวิจัย.....	81
4.2 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	82
4.3 ขอบเขตงานวิจัย .....	83
4.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง .....	88
4.5 การสร้างเครื่องมือ.....	90
4.6 คำตอบในงานวิจัย.....	91
บทที่ 5 ผลการศึกษาข้อมูล.....	92
5.1 ผลการศึกษาเกี่ยวกับอุปทานด้านที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี .....	93
5.2 เปรียบเทียบผลการสำรวจข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัย กับข้อมูลจากศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี .....	116



5.3 ผลการศึกษาด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม .....	119
5.4 ผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมตะนคร....	126
5.5 ผลการศึกษาด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคม อุตสาหกรรมมตะนคร .....	126
บทที่ 6 วิเคราะห์ผลการวิจัย .....	129
6.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมตะ นคร จังหวัดชลบุรี .....	131
6.2 ผลการวิเคราะห์ด้านกำลังจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อหาโอกาสและความเป็นไปได้ในการ ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	145
6.3 ผลการวิเคราะห์ด้านระดับราคาอุปทานสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตพื้นที่ อำเภอพานทองจังหวัดชลบุรี .....	147
6.4 ผลการวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้งของอุปทานสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของ อุปสงค์ .....	154
6.5 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคม อุตสาหกรรมมตะนคร จังหวัดชลบุรี.....	156
6.6 ผลการวิเคราะห์ถึงความไม่สอดคล้องระหว่างอุปสงค์กับอุปทานที่มีในปัจจุบัน.....	165
6.7 ผลการวิเคราะห์กลุ่มอุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ถึงเหตุผล ในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย .....	166
บทที่ 7 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ .....	170
7.1 สรุปผลการวิจัย.....	170
7.2 แนวทางและข้อเสนอแนะในการแก้ไขการปัญหาอุปทานส่วนเกิน .....	179
7.3 ข้อค้นพบ .....	199
7.4 ข้อเสนอแนะ .....	199
บรรณานุกรม.....	203
ภาคผนวก.....	206
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม .....	207

ภาคผนวก ข แบบสำรวจ.....	212
ภาคผนวก ค แบบสัมภาษณ์เชิงลึก .....	214
ภาคผนวก ง ข้อมูลการสำรวจอุปทานในเขตพื้นที่ศึกษา อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี .....	217
ภาคผนวก จ ภาพถ่ายอุปทานในเขตพื้นที่ศึกษา อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี .....	231
ภาคผนวก ฉ ภาพถ่ายการเก็บข้อมูลแบบสอบถาม .....	233
ภาคผนวก ช ตารางคำนวณความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และการวิเคราะห์หาโอกาสและ ความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย .....	235
ประวัติผู้เขียน.....	237



## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรแยกตามอำเภอ ในเขตพื้นที่ระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ไตรมาส 1 ปี 2564 .....	9
ตารางที่ 1.2 แสดงความก้าวหน้าของแต่ละโครงการในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก.....	10
ตารางที่ 3.1 สรุปรูปข้อมูลพื้นฐานด้านประชากรในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง ประจำปี 2564 .....	54
ตารางที่ 3.2 แสดงระยะทาง และระยะเวลาไปยังสถานที่สำคัญ.....	68
ตารางที่ 3.3 แสดงพื้นที่เหลือขายของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564 .....	74
ตารางที่ 3.4 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง	78
ตารางที่ 3.5 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง .....	80
ตารางที่ 4.1 แสดงขอบเขตงานวิจัยด้านเนื้อหา .....	86
ตารางที่ 5.1 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง .....	94
ตารางที่ 5.2 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง .....	94
ตารางที่ 5.3 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า .....	96
ตารางที่ 5.4 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า .....	97
ตารางที่ 5.5 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง .....	99
ตารางที่ 5.6 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง .....	99
ตารางที่ 5.7 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ .....	101

ตารางที่ 5.8 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนอง กะทะ.....	102
ตารางที่ 5.9 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบล บางนาง.....	104
ตารางที่ 5.10 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบางนาง .....	104
ตารางที่ 5.11 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบล พานทอง.....	106
ตารางที่ 5.12 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง .....	107
ตารางที่ 5.13 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบล หนองหงส์.....	109
ตารางที่ 5.14 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนอง หงส์.....	109
ตารางที่ 5.15 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบล หน้าประตู.....	111
ตารางที่ 5.16 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหน้า ประตู.....	111
ตารางที่ 5.17 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามเขตพื้นที่ตำบลในเขตอำเภอพานทอง .....	113
ตารางที่ 5.18 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ อำเภอพานทอง.....	114
ตารางที่ 5.19 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพาน ทอง.....	115
ตารางที่ 5.20 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ อำเภอพานทอง.....	117
ตารางที่ 5.21 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัย ในเขต พื้นที่อำเภอพานทอง.....	119

ตารางที่ 5.22 แสดงข้อมูลด้านอายุ .....	120
ตารางที่ 5.23 แสดงข้อมูลด้านสถานภาพปัจจุบัน .....	120
ตารางที่ 5.24 แสดงข้อมูลด้านภูมิลำเนา.....	120
ตารางที่ 5.25แสดงข้อมูลประเภทอุตสาหกรรม.....	121
ตารางที่ 5.26 แสดงข้อมูลด้านระยะเวลาในการทำงาน.....	121
ตารางที่ 5.27แสดงข้อมูลด้านระดับรายได้ต่อเดือน.....	122
ตารางที่ 5.28 แสดงข้อมูลด้านระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน .....	122
ตารางที่ 5.29 แสดงข้อมูลด้านระดับภาระหนี้สินต่อเดือน .....	123
ตารางที่ 5.30 แสดงข้อมูลด้านระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน.....	123
ตารางที่ 5.31 แสดงข้อมูลด้านทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน .....	124
ตารางที่ 5.32 แสดงข้อมูลด้านลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย .....	125
ตารางที่ 5.33แสดงข้อมูลด้านสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย.....	125
ตารางที่ 5.34 แสดงข้อมูลด้านระยะเวลาการเดินทางจากทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันถึงที่ทำงาน	126
ตารางที่ 5.35 แสดงข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย .....	126
ตารางที่ 5.36 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลทั่วไป .....	127
ตารางที่ 5.37 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้ง.....	127
ตารางที่ 5.38 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านที่อยู่อาศัย.....	128
ตารางที่ 5.39 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลด้านการเงิน และเศรษฐกิจ.....	128
ตารางที่ 6.1 ผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร .....	130
ตารางที่ 6.2 ผลการวิเคราะห์ด้านข้อมูลด้านอายุของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดย ตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ .....	131
ตารางที่ 6.3 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานภาพของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย โดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ .....	132

ตารางที่ 6.4 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านภูมิลำเนาของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดย ตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ .....	133
ตารางที่ 6.5 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงานของอุปสงค์ที่มีความ ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการ ตัดสินใจ .....	134
ตารางที่ 6.6 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระยะเวลาในการทำงานของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ ที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ ..	135
ตารางที่ 6.7 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับรายได้ของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย โดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ .....	135
ตารางที่ 6.8 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับรายได้ครัวเรือนของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่ อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ.....	137
ตารางที่ 6.9แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับหนี้สินต่อเดือนของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่ อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ.....	138
ตารางที่ 6.10 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับหนี้สินครัวเรือนต่อเดือนของอุปสงค์ที่มีความ ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการ ตัดสินใจ .....	139
ตารางที่ 6.11 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านที่ตั้งสถานที่ทำงานของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่ อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ .....	140
ตารางที่ 6.12 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันของอุปสงค์ที่มี ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอ การตัดสินใจ .....	142
ตารางที่ 6.13 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านสมาชิกผู้ร่วมอาศัยปัจจุบันของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่ อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ.....	143
ตารางที่ 6.14 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานปัจจุบันของอุปสงค์ที่มี ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอ การตัดสินใจ .....	144
ตารางที่ 6.15แสดงจำนวนความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด ในกรณีไม่มีผู้ร่วม.....	146
ตารางที่ 6.16 แสดงจำนวนความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด ในกรณีที่มีผู้ร่วม.....	147
ตารางที่ 6.17 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง.....	148

ตารางที่ 6.18 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า.....	149
ตารางที่ 6.19 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลมาโป่ง.....	149
ตารางที่ 6.20 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ .....	150
ตารางที่ 6.21 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบางนาง.....	151
ตารางที่ 6.22 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลพานทอง .....	152
ตารางที่ 6.23 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ .....	152
ตารางที่ 6.24 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู.....	153
ตารางที่ 6.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของอุปทานสัมพันธ์กับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์ .....	154
ตารางที่ 6.26 แสดงโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อด้านทำเลที่ตั้ง ของกลุ่มอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยไม่สอดคล้องกับระดับราคาอุปทาน .....	165
ตารางที่ 6.27 แสดงระยะเวลาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย .....	166
ตารางที่ 6.28 แสดงร้อยละของเหตุการณ์ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลทั่วไป .....	167
ตารางที่ 6.29 แสดงร้อยละของเหตุการณ์ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย .....	167
ตารางที่ 6.30 แสดงร้อยละของเหตุการณ์ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย .....	168
ตารางที่ 6.31 แสดงร้อยละของเหตุการณ์ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านการเงิน.....	169
ตารางที่ 7.1 แสดงการสรุปโอกาสและความเป็นได้ของอุปทานที่มีอยู่จะสอดคล้องกับ .....	175
ตารางที่ 7.2 แสดงการคำนวณการผ่อนชำระโดยตรงกับโครงการ .....	189
ตารางที่ 7.3 แสดงแหล่งที่มาและสัดส่วนของต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย .....	192

## สารบัญรูปรูปภาพ

	หน้า
รูปภาพที่ 1.1 แผนภูมิแสดงรายได้ต่อประชากรของจังหวัดในภาคตะวันออก .....	3
รูปภาพที่ 1.2 แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย แยกตามภาค ณ สิ้นปีพ.ศ. 2562 .....	5
รูปภาพที่ 1.3 แผนภูมิแสดงสัดส่วนนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก .....	6
รูปภาพที่ 1.4 สัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดชลบุรี .....	7
รูปภาพที่ 1.5 โครงการในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ .....	8
รูปภาพที่ 1.6 แผนภูมิแสดงหน่วยเปิดขายใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูง .....	9
รูปภาพที่ 1.7 แผนภูมิแสดงดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมของประเทศไทย ม.ค. - ก.ย. 2563 .....	11
รูปภาพที่ 1.8 แผนภูมิแสดงปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสม .....	13
รูปภาพที่ 1.9 แผนผังแสดงขอบเขตด้านเนื้อหา .....	16
รูปภาพที่ 1.10 แผนผังแสดงกระบวนการวิจัย .....	18
รูปภาพที่ 2.1 กราฟแสดงตลาดที่อยู่อาศัย .....	31
รูปภาพที่ 2.2 ลักษณะทั่วไปของเส้นอุปทาน .....	38
รูปภาพที่ 3.1 แสดงที่ตั้งและอาณาเขตอำเภอพานทอง .....	52
รูปภาพที่ 3.2 แสดงโครงข่ายเส้นทางจราจรสำคัญของอำเภอพานทอง .....	55
รูปภาพที่ 3.3 แสดงเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315 (ถนนสุขประยูร) .....	55
รูปภาพที่ 3.4 แสดงเส้นทางหลวงชนบทหมายเลข ชบ.3022 (ถนนเทศบาล 2) .....	56
รูปภาพที่ 3.5 แสดงเส้นทางหลวงชนบทหมายเลข ชบ.3022 (ถนนบ้านไร่-หนองกาน้ำ) .....	56
รูปภาพที่ 3.6 แสดงเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3127 (ถนนบ้านไร่-พานทอง-หัวไผ่) .....	57
รูปภาพที่ 3.7 แสดงเส้นทางหลวงหมายเลข 3466 สายบ้านเก่า – อ.พานทอง ตอน 2 บรรจบทาง หลวงแผ่นดินหมายเลข 315 .....	57
รูปภาพที่ 3.8 แสดงเส้นทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง .....	58



รูปภาพที่ 3.9 แสดงเส้นทางพิเศษบูรพาวิถีมีแนวสายทางเริ่มที่บริเวณปลายทางพิเศษสายบางนา- อาจนรงค์ (ระบบทางด่วนชั้นที่ 3 สายใต้ตอน S1).....	59
รูปภาพที่ 3.10 แสดงเส้นทางการขนส่งทางรถไฟของจังหวัดชลบุรีอาศัยเส้นทางรถไฟสายตะวันออก โดยเริ่มต้นจากกรุงเทพฯ-ฉะเชิงเทรา-อำเภอสัตหีบ.....	60
รูปภาพที่ 3.11 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านสิ่งอำนวยความสะดวก .....	61
รูปภาพที่ 3.12 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านสถานศึกษา.....	62
รูปภาพที่ 3.13 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านสถานพยาบาล .....	63
รูปภาพที่ 3.14 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านสถานที่ทำการราชการ .....	64
รูปภาพที่ 3.15 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านศาสนสถาน .....	65
รูปภาพที่ 3.16 ที่ตั้งโครงการในกลุ่มอมตะ .....	66
รูปภาพที่ 3.17 แสดงรายละเอียดด้านขนาดพื้นที่ จำนวนพนักงาน และโรงงานอุตสาหกรรม ในนิคม อุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี.....	67
รูปภาพที่ 3.18 แผนผังแสดงพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร.....	68
รูปภาพที่ 3.19 แสดงทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี.....	69
รูปภาพที่ 3.20 แผนภาพแสดงสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ นคร ชลบุรี.....	70
รูปภาพที่ 3.21 โรงงานผลิตน้ำประปาและบำบัดน้ำเสีย .....	71
รูปภาพที่ 3.22 โรงไฟฟ้า.....	72
รูปภาพที่ 3.23 จัดหาก๊าซธรรมชาติให้กับโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ .....	72
รูปภาพที่ 4.1 แผนผังแสดงกระบวนการวิจัย.....	81
รูปภาพที่ 4.2 แสดงขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษาส่วนอุปทาน.....	84
รูปภาพที่ 4.3 แสดงขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษาส่วนอุปสงค์ .....	84
รูปภาพที่ 4.4 แผนผังแสดงขอบเขตกลุ่มประชากรตัวอย่าง .....	88
รูปภาพที่ 4.5 แผนผังแสดงการสร้างเครื่องมือในงานวิจัย.....	90
รูปภาพที่ 5.1 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง .....	95
รูปภาพที่ 5.2 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า .....	97

รูปภาพที่ 5.3 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง .....	100
รูปภาพที่ 5.4 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ.....	102
รูปภาพที่ 5.5 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลบางนาง .....	105
รูปภาพที่ 5.6 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลพานทอง .....	107
รูปภาพที่ 5.7 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์.....	110
รูปภาพที่ 5.8 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู.....	112
รูปภาพที่ 5.9 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่อำเภอพานทอง.....	115
รูปภาพที่ 6.1 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี.....	131
รูปภาพที่ 6.2 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ด้านความสามารถในจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของอุปสงค์ที่ชะลอการตัดสินใจซื้อ.....	145
รูปภาพที่ 6.3 แผนผังแสดงวิธีการคำนวณความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย .....	146
รูปภาพที่ 6.4 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ด้านระดับราคาอุปทานสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี .....	147
รูปภาพที่ 6.5 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้งของอุปทานสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์ .....	154
รูปภาพที่ 6.6 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี .....	156
รูปภาพที่ 6.7 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลิ่ง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ.....	157
รูปภาพที่ 6.8 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ.....	158
รูปภาพที่ 6.9 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ.....	159
รูปภาพที่ 6.10 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ .....	160

รูปภาพที่ 6.11 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองบางนาง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ .....	161
รูปภาพที่ 6.12 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ.....	162
รูปภาพที่ 6.13 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ.....	163
รูปภาพที่ 6.14 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหน้าประดู่ ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ.....	164
รูปภาพที่ 6.15 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี.....	166
รูปภาพที่ 7.1 แผนภูมิแสดงข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี .....	171
รูปภาพที่ 7.2 แผนภูมิแสดงข้อมูลด้าน อุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย .....	171
รูปภาพที่ 7.3 แผนภูมิแสดงข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง แบ่งตามระดับราคา .....	172
รูปภาพที่ 7.4 แสดงข้อมูลด้านอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี	173
รูปภาพที่ 7.5 แผนผังแสดงการสรุปข้อมูลด้านลักษณะของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม.....	173
รูปภาพที่ 7.6 แสดงระยะเวลาในการเดินทางจากทำเลที่ตั้งของอุปทานไปยังนิคมอมตะนคร .....	174
รูปภาพที่ 7.7 แสดงการสรุปโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อ ด้านความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับระดับราคาอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตอำเภอพานทอง.....	176
รูปภาพที่ 7.8 แผนภูมิแสดงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านเหตุผลทั่วไป .....	177
รูปภาพที่ 7.9 แผนภูมิแสดงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย .....	177
รูปภาพที่ 7.10 แสดงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย.....	178
รูปภาพที่ 7.11 แผนภูมิแสดงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านการเงิน.....	179

รูปภาพที่ 7.12 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านเหตุผลทั่วไป .....	180
รูปภาพที่ 7.13 แสดงเส้นทางการเดินรถรับ - ส่ง สวัสดิการของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร .....	181
รูปภาพที่ 7.14 แสดงบริการรถรับ-ส่ง สำหรับผู้อยู่อาศัยโครงการบริหารเนียบ สายไหม-คูคต สเตชัน	181
รูปภาพที่ 7.15 แสดงบริการรถรับ-ส่ง สำหรับผู้อยู่อาศัยไทรตัน คูคต สเตชัน .....	182
รูปภาพที่ 7.16 แสดงตัวอย่างการจัดโปรโมชั่นด้านยานพาหนะ ของโครงการไอลีน จังหวัดชลบุรี.	183
รูปภาพที่ 7.17 แสดงตัวอย่างการจัดโปรโมชั่นด้านยานพาหนะ ของโครงการธาดา ทาวน์ เคิร์ฟ จังหวัดชลบุรี .....	183
รูปภาพที่ 7.18 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านทำเลที่ตั้ง .....	184
รูปภาพที่ 7.19 แสดงตัวอย่างการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านในลักษณะเพิ่มพื้นที่โดยการต่อเติมชั้นลอย โครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี.....	185
รูปภาพที่ 7.20 แสดงตัวอย่างการเพิ่มฐานรากและโครงสร้างสำหรับรองรับการต่อเติมพื้นที่หลังบ้าน โครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี.....	186
รูปภาพที่ 7.21 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย.....	186
รูปภาพที่ 7.22 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นที่ช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย โครงการแสนมณี จังหวัดชลบุรี.....	187
รูปภาพที่ 7.23 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นที่ช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย โครงการกรูฟวี่ โลท์ จังหวัดชลบุรี.....	188
รูปภาพที่ 7.24 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นที่ช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย โครงการบ้านปันสุข (อมตะ-หนองตำลึง) จังหวัดชลบุรี.....	188
รูปภาพที่ 7.25 แผนผังแสดงกระบวนการจำหน่ายที่อยู่อาศัยระบบการผ่อนชำระโดยตรงกับโครงการ .....	189
รูปภาพที่ 7.26 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นส่วนลดพิเศษ โครงการปรีช บาย แสนมณี จังหวัดชลบุรี .....	190

รูปภาพที่ 7.27 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชันส่วนลดพิเศษ โครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัด  
 ชลบุรี ..... 190

รูปภาพที่ 7.28 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่  
 อยู่อาศัย ด้านการเงิน ..... 191

รูปภาพที่ 7.29 แสดงแนวทางการลดต้นทุนด้านที่ดินโดยการซื้อที่ดินหลายแปลง โครงการแสนมณี เน  
 เจอร์ จังหวัดชลบุรี ..... 193

รูปภาพที่ 7.30 แสดงแนวทางข้อเสนอแนะการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่มี  
 ความสามารถในการกู้ระดับ 900,000 บาท..... 196

รูปภาพที่ 7.31 แสดงแนวทางข้อเสนอแนะการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่มี  
 ความสามารถในการกู้ระดับ 1,500,000 – 1,800,000 บาท ..... 197

รูปภาพที่ 7.32 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาถึงความไม่สอดคล้องระหว่าง  
 อุปสงค์กับอุปทาน ..... 197

รูปภาพที่ 7.33 แผนผังแสดงข้อเสนอแนะการจำหน่ายที่อยู่อาศัยรูปแบบการเช่าระยะยาว ..... 200

รูปภาพที่ 7.34 แผนผังแสดงข้อเสนอแนะการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบทรัพย์สิน..... 201

รูปภาพที่ 7.35 แผนผังแสดงข้อเสนอแนะการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบการร่วมลงทุนกับ  
 เจ้าของที่ดิน ..... 201

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในอดีตภาคเกษตรกรรมนับมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยเป็นอย่างมาก ประชาชนส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเกษตรกรเพื่อหารายได้ยังชีพและเลี้ยงดูครอบครัว แต่ประชาชนยังคงมีรายได้น้อยและภาคเกษตรกรรมกลับมีสัดส่วนในมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศต่ำ มีอัตราการเติบโตช้าและเปราะบาง จนกระทั่งในสมัยสงครามโลกครั้งที่ 2 รัฐบาลได้มีการชักชวนให้มีการลงทุนในอุตสาหกรรม จึงส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมขยายตัวขึ้น และได้ก้าวเข้ามามีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย และมีบทบาทต่อโครงสร้างทางการค้าระหว่างประเทศ จนกระทั่งภาคอุตสาหกรรมมีบทบาทต่อการทดแทนผลิตภัณฑ์จากภาคเกษตรกรรม

ต่อมาผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของภาคอุตสาหกรรมมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในขณะที่ภาคเกษตรกรรมมีสัดส่วนลดลง ซึ่งเป็นไปตามที่ทางภาครัฐบาลได้วางนโยบายให้ความสำคัญแก่การพัฒนาภาคอุตสาหกรรมเพื่อพัฒนาประเทศไปสู่การเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (Newly Industrialized Countries; NICs) จากการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมเป็นผลให้มีโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นอย่างหนาแน่นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และมีการขยายตัวของชุมชนที่อยู่อาศัยตามมาอีกมากมาย เป็นสาเหตุให้พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเติบโตอย่างรวดเร็ว เกิดผลกระทบจากการพัฒนาความเป็นเมือง ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ที่สะสมและรุนแรงมากขึ้น ได้แก่ ปัญหาสถานะแวดล้อมเป็นพิษ ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาการเกิดชุมชนแออัด การขาดแคลนที่อยู่อาศัย และปัญหาอาชญากรรม เป็นต้น

#### แนวทางการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจและการพัฒนาการของภาคอุตสาหกรรมที่สำคัญในประเทศไทย

จากปัญหาที่ตามมาข้างต้น ทำให้รัฐบาลวางนโยบายในแผนพัฒนาเศรษฐกิจมาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2525)<sup>1</sup> โดยแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับนี้เน้นการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศที่ต้องเผชิญกับความผันผวนทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรงในแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 3 โดยในฉบับที่ 4 นี้ได้สนับสนุนให้มีการขยายความเจริญของภาคอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคต่าง ๆ เพื่อลดช่องว่างในสังคมที่เกิดขึ้นและเพื่อเร่งให้มีการกระจายรายได้และยกระดับฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของเกษตรกรไทยให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และที่สำคัญเพื่อลดความหนาแน่นของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจะสร้างความสมดุลให้เกิดขึ้นทั่วประเทศ โดยได้ลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในทุก ๆ ภาคของประเทศ เพื่อเป็นแรงจูงใจและสนับสนุนให้มีการกระจายความเจริญของภาคอุตสาหกรรมไปสู่พื้นที่ชนบท ซึ่งจะทำให้เกิดจ้างงานและกระจายรายได้สู่ท้องถิ่นต่าง ๆ หลังจากภาครัฐได้ดำเนินงานตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจมาเป็นเวลา 20 ปี พบว่าเศรษฐกิจเกิดการขยายตัวค่อนข้างสูง รายได้เฉลี่ยต่อหัวของคนไทยเพิ่มขึ้นและภาคการผลิตมีการกระจายตัวออกไปอย่างกว้างขวาง ทั้งภาคการเกษตร

<sup>1</sup> สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี, “แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524)”, สืบค้นเมื่อ 28 กรกฎาคม 2564

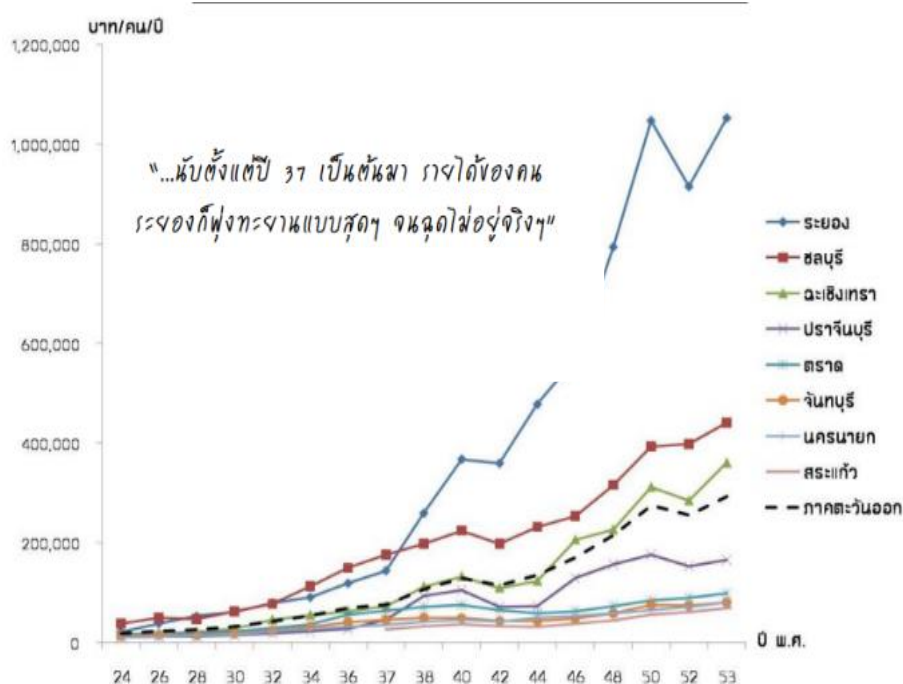
อุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม แต่ก็ยังพบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ โดยภาคเศรษฐกิจไม่สามารถปรับตัวได้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไป การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจจึงยังคงรวมอยู่หลักๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ภาคกลางเป็นส่วนใหญ่ จึงทำให้เกิดปัญหาความยากจนขึ้น จึงจำเป็นจะต้องมีการปรับปรุงแผนเศรษฐกิจเป็นแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 5-6 อย่างต่อเนื่อง<sup>2</sup> โดยเน้นการพัฒนาทั้งแบบเชิงรับ เชิงรุก โดยโครงการหลักที่เน้นพัฒนาในเชิงรุกคือโครงการพัฒนาบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard: ESB) โดยมีจุดประสงค์เพื่อต้องการให้พื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออกเป็นศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ และต้องการกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมต่าง ๆ ให้ไปตั้งอยู่ในส่วนภูมิภาคอย่างเป็นระบบ โดยกำหนดให้มีการพัฒนาเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมหลักและอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่น ๆ ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับแหล่งที่ตั้งอุตสาหกรรมรูปแบบต่าง ๆ ในอนาคต โดยไม่จำเป็นต้องไปตั้งในเขตกรุงเทพมหานครอีกต่อไป โดยโครงการนี้ได้กำหนดให้พื้นที่ที่มีบริเวณตั้งแต่ อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี จนถึงเขตเทศบาลเมืองระยอง ซึ่งมีเนื้อที่รวมกว่า 123,750 ไร่ โดยได้วางบทบาทให้พื้นที่มาบตาพุดเป็นแหล่งอุตสาหกรรมหลัก เช่น อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมแยกก๊าซ และได้มีการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกให้อยู่ติดกับเขตอุตสาหกรรม ทำให้สามารถขนถ่ายวัตถุดิบได้อย่างสะดวก พร้อมทั้งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ที่มีความจำเป็น เพื่อสร้างโอกาสในการลงทุนให้สามารถแข่งขันกับประเทศอื่นในภูมิภาคนี้ได้ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด การพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมและชุมชนมาบตาพุด การพัฒนาทางรถไฟสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ และการพัฒนาเคหะชุมชน ซึ่งพื้นที่มาบตาพุดได้ถูกพัฒนาอย่างต่อเนื่องมาจนถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7<sup>3</sup> (พ.ศ.2535-2539) และฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) โดยได้เพิ่มขีดความสามารถให้กับพื้นที่ดังกล่าวจนกลายเป็นประตูเศรษฐกิจของประเทศ และเพิ่มการพัฒนาศักยภาพของพื้นที่ให้สูงมากยิ่งขึ้นในด้านการลงทุนอุตสาหกรรมและกระตุ้นให้เกิดการลงทุนอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ ส่งผลให้ในปี พ.ศ.2553 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม (GPP) ของจังหวัดระยอง อยู่ที่ 749,878 ล้านบาท และประชากรในจังหวัดมีรายได้ต่อหัวของประชากรอยู่ที่ 1,052,575 บาท/คน/ปี<sup>4</sup>

CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>2</sup> สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี , “แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529)”, สืบค้นเมื่อ 29 กรกฎาคม 2564

<sup>3</sup> สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี , “แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)”, สืบค้นเมื่อ 29 กรกฎาคม 2564

<sup>4</sup> สำนักงานสถิติแห่งชาติ , “รายได้เฉลี่ยต่อหัวประชากร จำแนกตามภาคและจังหวัด พ.ศ. 2548 - 2557” , สืบค้นเมื่อ 29 สิงหาคม 2564



รูปภาพที่ 1.1 แผนภูมิแสดงรายได้ต่อประชากรของจังหวัดในภาคตะวันออก  
ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, “รายได้เฉลี่ยต่อหัวประชากร จำแนกตามภาคและจังหวัด พ.ศ. 2548 - 2557”

หลังจากนั้นในปี 2561 คณะรักษาความสงบแห่งชาติได้จัดตั้งโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor; EEC) ขึ้นมาและได้พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน, สนามบินอู่ตะเภา, ศูนย์ซ่อมอากาศยาน, ท่าเรือแหลมฉบัง-มาบตาพุด และรถไฟรางคู่เชื่อม 3 ท่าเรือ โดยมีจุดประสงค์เพื่อการรองรับและส่งเสริมอุตสาหกรรมทั้งแบบเดิมและแบบใหม่ ซึ่งโครงการนี้ซึ่งเป็นการลงทุนขนาดใหญ่เพื่อยกระดับการพัฒนาประเทศไปสู่ยุค “ไทยแลนด์ 4.0” และได้มีการกำหนดพื้นที่เป้าหมายไว้ 3 จังหวัดในพื้นที่ภาคตะวันออก ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง โดยโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor; EEC) เป็นโครงการต่อยอดมาจาก โครงการพัฒนาบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard: ESB) มีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาสามจังหวัดในภาคตะวันออกให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษและเป็นแกนนำในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นต้นแบบการพัฒนาเชิงพื้นที่ที่สมบูรณ์แบบช่วยผลักดันการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ภายใต้นโยบายไทยแลนด์ 4.0 และให้ประเทศไทยก้าวขึ้นสู่ระดับประเทศพัฒนาโดยเร็วที่สุด เพื่อเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจในอีก 20 ปีข้างหน้า แทนที่ Eastern Seaboard เดิม โครงการ EEC ก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน และการรองรับอุตสาหกรรมทั้งแบบเดิมและแบบใหม่ รวมถึงก่อให้เกิดการพิจารณาผังเมืองใหม่โดยแบ่งที่ดินตามลักษณะการใช้พื้นที่แต่ละประเภท โดยกำหนดให้เป็นพื้นที่เมือง 13.23% อุตสาหกรรม 5.12% เกษตรกรรม 58.51% อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 20.25% และเป็นพื้นที่อื่น



2.89% หากคิดเป็นเปอร์เซ็นต์เพิ่มขึ้น ชุมชนเมืองเพิ่มขึ้น 5% อุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น 3.42% และลดพื้นที่เกษตรกรรมลงไป 5% ทั้งนี้เพื่อสนับสนุนการพัฒนาและเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนต่างชาติ ในการเข้ามาลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อนำประเทศไทยเข้าสู่ Thailand 4.0 รัฐบาลจึงมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และระบบโลจิสติกส์ที่สนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมแห่งอนาคตเพื่อรองรับการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย ที่รัฐบาลเรียกว่า First S-curve และ New S-curve<sup>5</sup> ซึ่งประกอบด้วย 1. อุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต 2. อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ 3. อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ 4. อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหาร 5. อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว กลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ 6. อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ 7. อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ 8. อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร 9. อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ 10. อุตสาหกรรมดิจิทัล และต่อมามีมติให้เพิ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่ EEC จาก 10 เป็น 12 อุตสาหกรรม โดยอุตสาหกรรมที่เพิ่มเข้ามาใหม่เป็นลำดับที่ 11 คือ อุตสาหกรรมการป้องกันประเทศ และอุตสาหกรรมที่ 12 คือ อุตสาหกรรมพัฒนาคนและการศึกษา โดยคาดการณ์ว่าการลงทุนใน EEC จะกระตุ้นให้เศรษฐกิจขยายตัวเฉลี่ยราว 5% ต่อปี สร้างการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมและบริการ 100,000 อัตราต่อปี สร้างฐานภาษีใหม่ไม่ต่ำกว่า 1 แสนล้านบาทต่อปี ดึงดูดนักท่องเที่ยวกว่า 10 ล้านคนต่อปี และสร้างฐานรายได้เพิ่มไม่น้อยกว่า 4.5 แสนล้านบาทต่อปี จากนโยบายด้าน EEC ทำให้นักลงทุนทั้งในไทยและต่างชาติหันมาสนใจลงทุนในเขตพื้นที่พัฒนาพิเศษภาคตะวันออกมากขึ้น นักลงทุนส่วนใหญ่จึงเลือกที่จะลงทุนในจังหวัดชลบุรี เนื่องจากจังหวัดชลบุรีเป็นแหล่งคมนาคมที่ครบครัน ไม่ว่าจะเป็นสนามบิน, ท่าเรือ และมีนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และจากการสำรวจสัดส่วนของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย พบว่าพื้นที่ของภาคตะวันออกมีสัดส่วนมากที่สุดในประเทศไทย คิดเป็น 57%

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>5</sup> สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, “อีอีซี ข้อเท็จจริงที่ควรรู้” [ออนไลน์], สืบค้น 9 กันยายน 2564

### สัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ปี 2562



รูปภาพที่ 1.2 แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย แยกตามภาค ณ สิ้นปีพ.ศ. 2562

ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

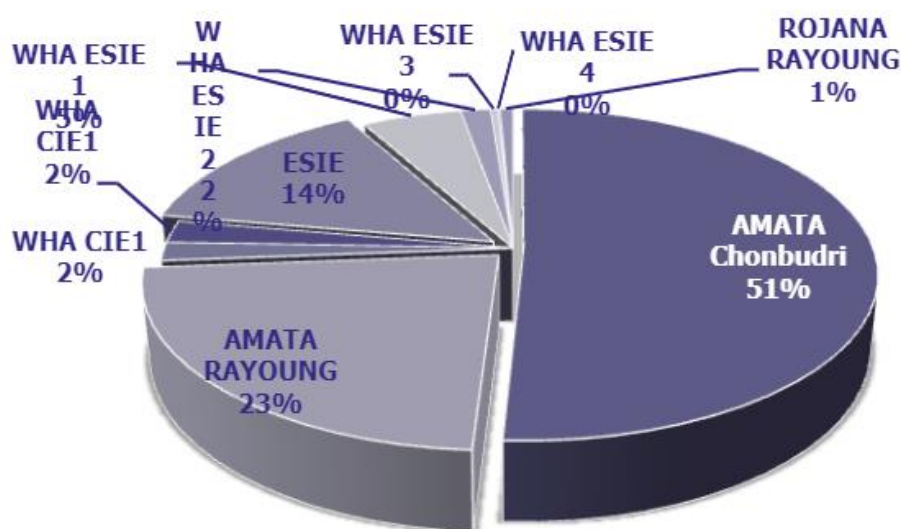
จากการศึกษาข้อมูลสัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทย พบว่าภาคตะวันออกมีสัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมากที่สุด จำนวน 57% โดยสามารถแบ่งจำนวนนิคมได้ ดังนี้

- 1.นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอระยอง
- 2.นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)
- 3.นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอตะวันออก (มาบตาพุด)
- 4.นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด
- 5.นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี
- 6.นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 2
- 7.นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 2
- 8.นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 3
- 9.นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 4
- 10.นิคมอุตสาหกรรม ซีพีจีซี
- 11.นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี
- 12.นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (โครงการ 2)
- 13.นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง
- 14.นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง
- 15.นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง)
- 16.นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)
- 17.นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 4)
- 18.นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 5)
- 19.นิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี 2

20.นิคมอุตสาหกรรมยามาโตะ อินดัสทรีส์

21.นิคมอุตสาหกรรม Smart Park

จากข้อมูลข้างต้นที่กล่าวมาทั้งหมดพบว่านิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี มีพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมมากที่สุดเป็นสัดส่วน 51% คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 26,042 ไร่ และมีสัดส่วนที่ขายแล้วมากถึง 71% พนักงานทั้งหมด 208,742 คน พื้นที่ดังกล่าวเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของโรงงาน และแรงงานภาคอุตสาหกรรมมากที่สุดในบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ขอบเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร มีพื้นที่กว่า 43.30 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดชลบุรีและฉะเชิงเทรา 5 อำเภอ 23 ตำบล ซึ่งมากที่สุดในบริเวณอำเภอพานทอง จึงทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษากลุ่มอุตสาหกรรมภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร



รูปภาพที่ 1.3 แผนภูมิแสดงสัดส่วนนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก

ที่มา : ทีมวิจัยข้อมูลอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคาร เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน), 23 มีนาคม 2564

แผนภาพรวมการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor; EEC)

โครงการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกมีจุดประสงค์เพื่อสร้างต้นแบบการพัฒนาเชิงพื้นที่สมบูรณ์แบบ ช่วยผลักดันการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมภายใต้นโยบายไทยแลนด์ 4.0 และให้ประเทศไทยก้าวขึ้นสู่ระดับประเทศพัฒนาโดยเร็วที่สุด โดยเป้าหมายในการพัฒนามีดังนี้

1. ส่งเสริมการพัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจ ที่ทันสมัยและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สะสมฐานเทคโนโลยี

2. เพื่อเพิ่มศักยภาพโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภคให้เชื่อมโยงอย่างเป็นระบบ สมบูรณ์ ประชาชนสามารถเข้าถึงได้สะดวก

3. พัฒนาเมืองให้น่าอยู่ มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน

4. เสริมสร้างบทบาทของประเทศไทยในฐานะประตูของภูมิภาคเอเชียในบริบทโลก โดยมี 6 ขั้นตอนในการพัฒนา คือ

1. การสร้างพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค
2. การพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีสูง
3. การพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยว
4. การพัฒนาบุคลากรทางการศึกษา การวิจัยและเทคโนโลยี
5. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัล
6. พัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะน่าอยู่ ศูนย์กลางทางการเงิน

จากการที่ภาครัฐส่งเสริมให้บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก เป็นบริเวณเศรษฐกิจใหม่ในการพัฒนาภาคอุตสาหกรรม จึงทำให้เกิดแหล่งงานอุตสาหกรรมขึ้นมากมายในบริเวณดังกล่าว ได้แก่ อมตะ ซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) เขตที่ตั้งอยู่โซนเมืองชลบุรี มีพื้นที่ 26,042 ไร่ ซึ่งขายไปแล้วกว่า 71% มีจำนวนโรงงานทั้งหมด 750 โรงงาน และมีพนักงานทั้งหมด 208,742 คน นิคมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เขตที่ตั้งอยู่โซนบ่อวิน มีเนื้อที่ 7,349 ไร่ ขายไปแล้ว 58% มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 11,155 คน และอมตะ ซิตี้ ระยอง เขตที่ตั้งอยู่โซนปลวกแดง มีพื้นที่ 40,527 ไร่ ขายไปแล้ว 63% มีจำนวนโรงงาน 314 โรงงาน และมีจำนวนพนักงานทั้งหมด 125,652 คน<sup>6</sup>จากข้อมูลทั้งหมดนี้ จึงทำให้บริเวณนี้กลายเป็นย่านอุตสาหกรรมหนาแน่น และมีการกระจุกตัวค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในบริการเขตพื้นที่อำเภอพานทอง อำเภอบ่อวิน และอำเภอปลวกแดง

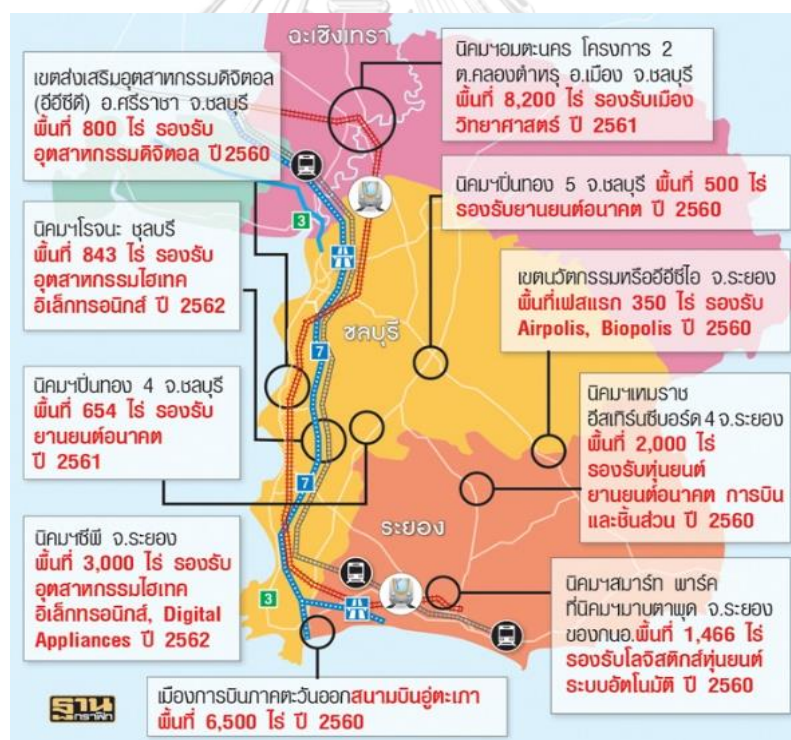


รูปภาพที่ 1.4 สัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

<sup>6</sup> ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) , “ผลกระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์ โซนนิคมอุตสาหกรรม ภาคตะวันออก (จาก covid-19) พื้นที่จังหวัดชลบุรี” ,10 เมษายน 2563

ที่มา : ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) , “ผลกระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์ โชนนิคม อุตสาหกรรมภาคตะวันออก (จาก covid-19) พื้นที่จังหวัดชลบุรี” ,10 เมษายน 2563

และในอนาคตยังมีแผนที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกค่อนข้างสูง โดยมีโครงการต่าง ๆ ที่มีการวางแผนจะก่อตั้งขึ้น<sup>7</sup> ได้แก่ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมดิจิทัล (อีอีซีดี) อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี พื้นที่ 800 ไร่ รองรับอุตสาหกรรมดิจิทัล ปี 2560 นิคมฯโรจนะ ชลบุรี พื้นที่ 843 ไร่ รองรับอุตสาหกรรมไฮเทค อิเล็กทรอนิกส์ ปี2562 นิคมฯปิ่นทอง4 จ.ชลบุรี พื้นที่ 654 ไร่ รองรับยานยนต์อนาคต ปี 2561 นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โครงการ2 ต.คลองตำหรุ อ.เมือง จ.ชลบุรี พื้นที่ 8,200 ไร่ รองรับเมืองวิทยาศาสตร์ ปี2561 นิคมฯปิ่นทอง 5 จ.ชลบุรี พื้นที่ 500 ไร่ รองรับยานยนต์อนาคต ปี 2560 เขตนวัตกรรมหรืออีอีซีไอ จ.ระยอง พื้นที่เฟสแรก 350 ไร่ รองรับ Airpolis, Biopolis ปี 2560 นิคมฯเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด 4 จ.ระยอง พื้นที่ 2,000 ไร่ รองรับหุ่นยนต์ยานยนต์อนาคต การบินและชิ้นส่วน ปี 2560 นิคมสมาร์ท พาร์คที่นิคมฯมาบตาพุด จ.ระยอง ของกนอ. พื้นที่ 1,466 ไร่ รองรับโลจิสติกส์ หุ่นยนต์ระบบอัตโนมัติ ปี 2560 และเมืองการบินภาคตะวันออกสนามบินอู่ตะเภา พื้นที่ 6,500 ไร่ ปี 2560 ซึ่งโครงการเหล่านี้สร้างแรงจูงใจในการเข้ามาทำงานค่อนข้างสูง จึงทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยตามมาด้วย ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการเข้ามาลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยในจำนวนมาก

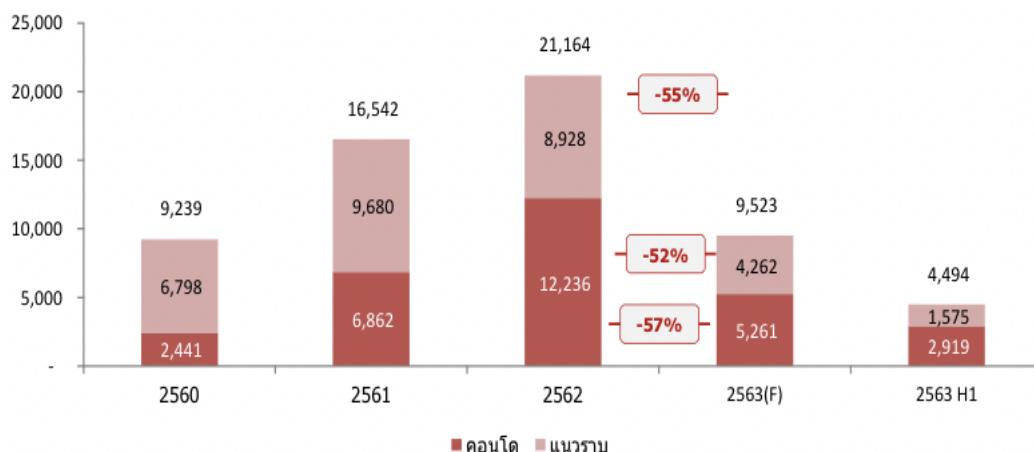


รูปภาพที่ 1.5 โครงการในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ

ที่มา : ฐานเศรษฐกิจ, สืบค้นเมื่อ 30 กรกฎาคม 2564

<sup>7</sup> ฐานเศรษฐกิจ, “ตั้งเขตส่งเสริม 7 นิคมฯ กนอ.เร่งออกหลักเกณฑ์-เงื่อนไขรื้อ 1.54 หมื่นไร่”, สืบค้นเมื่อ 30 กรกฎาคม 2564 ฐานเศรษฐกิจ. ตั้งเขตส่งเสริม 7 นิคมฯ กนอ. เร่งออกหลักเกณฑ์-เงื่อนไขรื้อ 1.54 หมื่นไร่. Retrieved 30 กรกฎาคม 2564 from <https://www.thansettakij.com/business/178185?hcb=1>

โดยในปี 2562 พบว่ามีโครงการเปิดใหม่ เพิ่มขึ้น 4,622 หน่วย (+28%) จากปี 2561



รูปภาพที่ 1.6 แผนภูมิแสดงหน่วยเปิดขายใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูง

ที่มา : ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ผลกระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์ โซนนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก (จาก covid-19) พื้นที่จังหวัดชลบุรี” ,10 เมษายน 2563

ซึ่งข้อมูลด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ในไตรมาส 1 ปี 2564 พื้นที่เขตอำเภอพานทองเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตมากที่สุดที่ ในเขตพื้นที่ระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) จำนวน 652 หน่วย

ตารางที่ 1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรแยกตามอำเภอ ในเขตพื้นที่ระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ไตรมาส 1 ปี 2564

ลำดับจังหวัด	อำเภอ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1		ชลบุรี	14	1,530	-	97	332	1,085	16	-46.6%	57.3%
2		ระยอง	15	916	6	405	158	347	-	-40.3%	34.3%
3		ฉะเชิงเทรา	5	223	-	67	14	122	20	-83.1%	8.4%
1	พานทอง	ชลบุรี	3	652	-	51	216	385	-	34.4%	24.4%
2	นิคมพัฒนา	ระยอง	4	421	-	231	82	108	-	N/A	15.8%
3	ศรีราชา	ชลบุรี	4	373	-	2	50	321	-	78.5%	14.0%
4	บ้านบึง	ชลบุรี	3	327	-	16	28	267	16	92.4%	12.3%
5	บ้านฉาง	ระยอง	4	305	3	55	20	227	-	156.3%	11.4%
6	แปลงยาว	ฉะเชิงเทรา	4	130	-	67	14	49	-	-57.2%	4.9%
7	เมืองชลบุรี	ชลบุรี	2	98	-	-	38	60	-	-85.8%	3.7%
8	บางปะกง	ฉะเชิงเทรา	1	93	-	-	-	73	20	-72.2%	3.5%
9	เมืองระยอง	ระยอง	4	87	-	67	16	4	-	-88.0%	3.3%
10	แกลง	ระยอง	2	52	3	41	-	8	-	N/A	1.9%
11	ปลวกแดง	ระยอง	1	51	-	11	40	-	-	-92.6%	1.9%
12	สัตหีบ	ชลบุรี	1	42	-	28	-	14	-	-55.8%	1.6%
13	บางละมุง	ชลบุรี	1	38	-	-	-	38	-	-96.3%	1.4%
รวม 3 จังหวัด EEC			34	2,669	6	569	504	1,554	36	-44.8%	100%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แต่เมื่อเวลาผ่านไปพบว่าแผนงานและความคืบหน้าโครงการสำคัญของโครงการ EEC มีความล่าช้า ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินที่มีกำหนดเปิดดำเนินการในปี พ.ศ.2566, โครงการสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก กำหนดเปิดดำเนินการปี พ.ศ.2566, โครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน อู่ตะเภา (TG MRO Campus) กำหนดเปิดดำเนินการปี พ.ศ. 2565, โครงการรถไฟทางคู่เชื่อม 3 ท่าเรือกำหนดเปิดดำเนินการปี พ.ศ.2568, โครงการท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 กำหนดเปิดดำเนินการปี พ.ศ.2566, โครงการท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 กำหนดเปิดดำเนินการปี พ.ศ.2568 และโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัล กำหนดเปิดดำเนินการปี พ.ศ.2565 ซึ่งในขณะนี้ปี พ.ศ.2564 พบว่าแผนงานทั้งหมดยังอยู่ในขั้นตอนการดำเนินงานตามตารางด้านล่าง<sup>8</sup>

ตารางที่ 1.2 แสดงความก้าวหน้าของแต่ละโครงการในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

โครงการ	หน่วยงานรับผิดชอบ	ระยะเวลา	วิธีดำเนินการ	ความก้าวหน้า
(1) รถไฟความเร็วสูงเชื่อมสาม สนามบิน	รฟท./ สก พ อ . / เอกชน	2 5 6 0 - 2566	PPP	อยู่ระหว่าง กระบวนการ PPP
(2) สนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก	ท ร . / ส ก พ อ . / เอกชน	2 5 6 0 - 2566	PPP	อยู่ระหว่าง การศึกษาโครงการ
(3) ศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน อู่ตะเภา (TG MRO Campus)	บกท./สก พ อ . / เอกชน	2 5 6 0 - 2564	PPP	อยู่ระหว่างการ ตรวจจับร่าง TOR
(4) รถไฟทางคู่เชื่อม 3 ท่าเรือ	รฟท./สก พ อ . / เอกชน	2 5 6 2 - 2570	รัฐลงทุน	อยู่ระหว่าง การศึกษาโครงการ
(5) ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3	กทท./สก พ อ . / เอกชน	2 5 6 0 - 2568	PPP	อยู่ระหว่าง การศึกษาโครงการ

<sup>8</sup> สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก , “รายงานสรุปผู้บริหาร แผนภาพรวมเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2560-2565” , สืบค้นเมื่อ 30 กรกฎาคม 2564

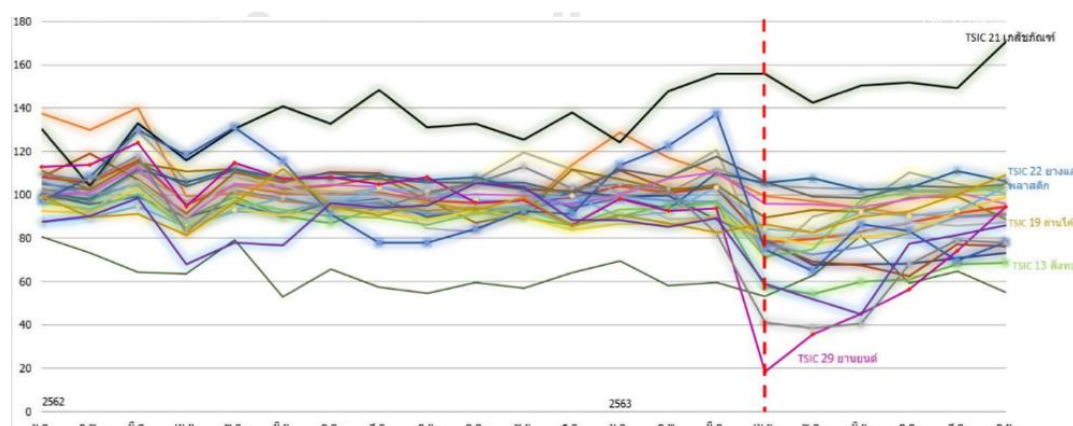
ตารางที่ 1.2 (ต่อ)

โครงการ	หน่วยงาน รับผิดชอบ	ระยะเวลา	วิธีดำเนินการ	ความก้าวหน้า
(6) ทำเรืออุตสาหกรรม มาบตาพุด ระยะที่ 3	กนอ./สก พ อ . / เอกชน	2 5 6 0 - 2567	PPP	อยู่ระหว่าง การศึกษา โครงการ
(7) เขต ส่ง เสริม อุตสาหกรรม และ นวัตกรรมดิจิทัล	ส ศ ต . / กสท./ สก พ อ . / เอกชน	2 5 6 0 - 2565	PPP	อยู่ระหว่าง การศึกษา โครงการ

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในโซนเมืองชลบุรี ซึ่งครอบคลุม ถนนบ้านเก่า ถนนสุขประยูร และ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ก็มีแนวโน้มไปทางเดียวกันกับภาพรวมทั้งจังหวัดชลบุรี มีอัตราการขายได้ลดลงไปถึง

-63.68% (2,125 หน่วย) ในปี 2563 เมื่อเทียบกับ ปี 2562 อีกทั้งแนวโน้มการเปิดตัวโครงการใหม่มีแนวโน้มลดลงไปด้วย

นอกจากแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานพิเศษภาคตะวันออกจะเกิดความล่าช้า ในปี 2562 ยังเกิดการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบต่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ทำให้ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมของประเทศไทยตั้งแต่เดือน ม.ค. ถึง ก.ย. 2563 ลดลงถึง -11.4% เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2562 ซึ่งอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบหลัก ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์และยางรถยนต์ -49.2% อุตสาหกรรมน้ำมันปิโตรเลียม -13.2% อุตสาหกรรมเหล็ก -13.6%<sup>9</sup>



รูปภาพที่ 1.7 แผนภูมิแสดงดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมของประเทศไทย ม.ค. - ก.ย. 2563

<sup>9</sup> ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม กองสารสนเทศและดัชนีเศรษฐกิจอุตสาหกรรม, 3 มีนาคม 2564,



แนวโน้มการลดลงของการขายอสังหาริมทรัพย์ในชลบุรี ปี 2563 เกิดจากแรงงานในจังหวัดชลบุรี ส่วนใหญ่ทำงานในอุตสาหกรรมการผลิต ร้อยละ 33.41 ซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี ประกอบธุรกิจผลิตยานยนต์เพื่อส่งออก ประสบภาวะขาดทุนและไม่สามารถทำการส่งออกได้ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้โรงงานหลายแห่งทำการเลิกจ้างแรงงาน, ลดโอที และลดวันทำงาน เพื่อให้โรงงานสามารถขับเคลื่อนต่อไปได้ โดยมีแรงงานการผลิตถูกเลิกจ้างถึง 748 คน คิดเป็นร้อยละ 46.22 จากแรงงานที่ถูกเลิกจ้างทั้งหมด 1,618 คน<sup>10</sup> สถานการณ์โควิด-19 ที่แพร่ระบาดยังทำให้เศรษฐกิจภายในประเทศชะงักงันเนื่องมาจากทิศทางเศรษฐกิจโลกผันผวน ทำให้แรงงานเกิดความวิตกกังวลถึงความมั่นคงในหน้าที่การงานและการเงินของตนเองและครอบครัว ส่งผลให้แรงงานส่วนใหญ่เลือกที่จะเก็บเงินไว้ใช้ในยามจำเป็น ไม่นำออกมาใช้จ่ายในสิ่งที่ไม่จำเป็น เป็นเหตุให้สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ซบเซา

จากการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ทางผู้วิจัยจึงเห็นแนวโน้มภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ปีพ.ศ. 2563 ชะลอตัวลงจากปี พ.ศ. 2562 เนื่องจากสถานการณ์ภาคธุรกิจส่งออกชะลอตัว โดยเฉพาะอุตสาหกรรมรถยนต์ ที่มีการเลิกจ้างแรงงาน และมีแนวโน้มทยอยปิดตัวโรงงานที่ส่วนใหญ่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยชะลอตัวตามไปด้วย โดยที่อยู่อาศัยที่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายระดับล่างรอบนิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี รองลงมาคือทำเลศรีราชา เพราะผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็จะไปสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมโดยรอบเช่นกัน จากข้อมูลพบว่ายอดขายของผู้ประกอบการที่มีที่อยู่อาศัยในย่านดังกล่าวลดลงไปไม่ต่ำกว่า 50%

จากข้อมูลทั้งหมดสามารถสรุปได้ว่าการที่รัฐบาลพยายามผลักดันโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor; EEC) แม้จะมีการอนุมัติงบประมาณในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ แล้ว แต่ทุกอย่างก็ยังไม่เป็นรูปธรรม ยังไม่มีความชัดเจนเกิดความล่าช้า อีกทั้งยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้การพัฒนาในด้านต่าง ๆ ไม่มีความสอดคล้องกัน เพราะในขณะที่รัฐบาลได้เริ่มวางนโยบาย EEC ในปี 2561 นักลงทุนก็ได้เริ่มเข้ามาลงทุน มีการเปิดจำนวนยูนิตเพิ่มขึ้นทำให้ปริมาณ Supply ในปี 2562 เพิ่มขึ้น +28% ส่งผลให้มีปริมาณเหลือขายสะสม 40,362 ยูนิต และในปี 2563 มีปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขาย 43,379 ยูนิต เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่ในขณะเดียวกัน พบว่าจำนวนของกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมีปริมาณลดลงถึง -44.8% ส่งผลให้ปริมาณที่อยู่อาศัยเกิดสถานะอุปทานล้นตลาด (Over Supply)

<sup>10</sup> สำนักงานแรงงานจังหวัดชลบุรี, รายงานสถานการณ์แรงงานไตรมาส3(จังหวัดชลบุรี), 3 มีนาคม 2564, หน้า 6



รูปภาพที่ 1.8 แผนภูมิแสดงปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสม

ที่มา : ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) , “สภาวะตลาดอสังหาฯ ชลบุรี ภาพรวมตลาดและสถานการณ์ขาย” ,10 เมษายน 2563

แต่จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ไม่ได้มีแค่ภาคอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบเพียงอย่างเดียว แต่ยังมีภาคอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงส์หรือได้รับผลกระทบน้อยจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อีกด้วย ซึ่งภาคอุตสาหกรรมเหล่านี้ส่วนมากเกิดมาจากความจำเป็นที่จะต้องใช้ในการอุปโภค-บริโภค ได้แก่ อุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ที่ใช้รักษาโรค เพิ่มขึ้น 17.5% อุตสาหกรรมอาหาร เพิ่มขึ้น 1.7% อุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้า เพิ่มขึ้น 1.67% อุตสาหกรรมถลุงมีดเพิ่มขึ้น 32.7% ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านี้ล้วนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงส์ ส่วนอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบน้อย ได้แก่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ลดลง -5.55% อุตสาหกรรมเครื่องดื่ม ลดลง - 7.3% อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ ลดลง -1.72% และอุตสาหกรรมกระดาษ ลดลง -4.4% จึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจศึกษาถึงอุปสงค์ของกลุ่มผู้ทำงานในประเภทอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงส์และที่ได้รับผลกระทบน้อยนี้

จากการศึกษาข้อมูลในครั้งนี้ผู้วิจัยพบว่าภาคอุตสาหกรรมมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและรายได้ของประชาชน รัฐบาลมีนโยบายพัฒนาภาคอุตสาหกรรมบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกอย่างต่อเนื่อง จึงเกิดการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นมากมาย แต่จากเหตุการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ทำให้เกิดการชะลอตัวของกำลังซื้อ (Demand) และความล่าช้าในการดำเนินการในโครงการ EEC ทำให้เกิดปัญหาการพัฒนาที่อยู่อาศัยกับความต้องการซื้อไม่สอดคล้องกัน จนทำให้เกิดภาวะอุปทานที่อยู่อาศัยล้นตลาด (Over Supply) ดังนั้นผู้วิจัยจึงจะศึกษาถึงอุปทานที่อยู่อาศัยบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี และศึกษาถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาอุปทานที่อยู่อาศัยล้นตลาดในปัจจุบัน

## 1.2. คำถามในงานวิจัย

1. อุปทานส่วนเกินด้านที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กระจายตัวอยู่ในบริเวณใดบ้าง และมีโอกาสที่จะถูกดูดซับด้วยอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครได้หรือไม่อย่างไร
2. เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจด้านอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอมตะนครที่มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจะมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาการชะลอตัวนั้นให้เกิดกำลังซื้อ มีแนวทางความเป็นได้อย่างไรบ้าง

## 1.3. วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงอุปทาน (Supply) ของที่อยู่อาศัยโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขต อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
2. เพื่อศึกษาถึงอุปสงค์ (Demand) ของที่อยู่อาศัยโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขต อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
3. เพื่อวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี
4. เสนอแนะแนวทางเพื่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครต้องการ

## 1.4. ขอบเขตงานวิจัย

### 1.4.1 ขอบเขตด้านกรณีศึกษา

#### 1.4.1.1. ขอบเขตกรณีศึกษาด้านอุปสงค์

ผู้ศึกษาได้กำหนดขอบเขตบริเวณพื้นที่ศึกษาอยู่ในบริเวณย่านอุตสาหกรรมอมตะนคร พื้นที่ดังกล่าวเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของโรงงาน และแรงงานภาคอุตสาหกรรมมากที่สุดในบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ขอบเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร มีพื้นที่กว่า 43.30 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดชลบุรี และฉะเชิงเทรา 5 อำเภอ 23 ตำบล ได้แก่ ตำบลบางนาง ตำบลหน้าประดู่ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง ตำบลหนองตำลึง และตำบลหนองกะขะ ซึ่งสัดส่วนมากที่สุดอยู่ในบริเวณอำเภอพานทอง ผู้ศึกษาจึงทำการศึกษาอุปทานบริเวณขอบเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

#### 1.4.1.2. ขอบเขตกรณีศึกษาด้านอุปทานที่อยู่ในบริเวณย่านอุตสาหกรรมอมตะนคร

โดยจะทำการศึกษาเรื่องความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร และจะศึกษาเฉพาะกรณีประเภทกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงส์หรือได้รับผลกระทบน้อย จากสถานการณ์ปัจจุบัน คือ สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

#### 1.4.2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

1.4.2.1. ศึกษาถึงอุปทาน (Supply) ของที่อยู่อาศัยโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประกอบไปด้วยข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยดังนี้ 1)ปริมาณหน่วยเหลือขาย 2)ทำเลที่ตั้ง 3)ระดับราคา 4)รูปแบบ 5)พื้นที่ใช้สอย

1.4.2.2. ศึกษาถึงอุปสงค์ (Demand) ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประกอบไปด้วยข้อมูลด้านอุปสงค์ดังนี้

1.4.2.2.1. ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม เช่น เพศ อายุสถานภาพปัจจุบัน ระดับการศึกษา ภูมิลำเนา

1.4.2.2.2. ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม เช่น

ประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงาน ระยะเวลาในการทำงาน ระดับรายได้ต่อเดือน รายได้ครัวเรือนต่อเดือน ภาระหนี้สินต่อเดือน รายได้คงเหลือสุทธิต่อเดือน สวัสดิการที่ได้รับ

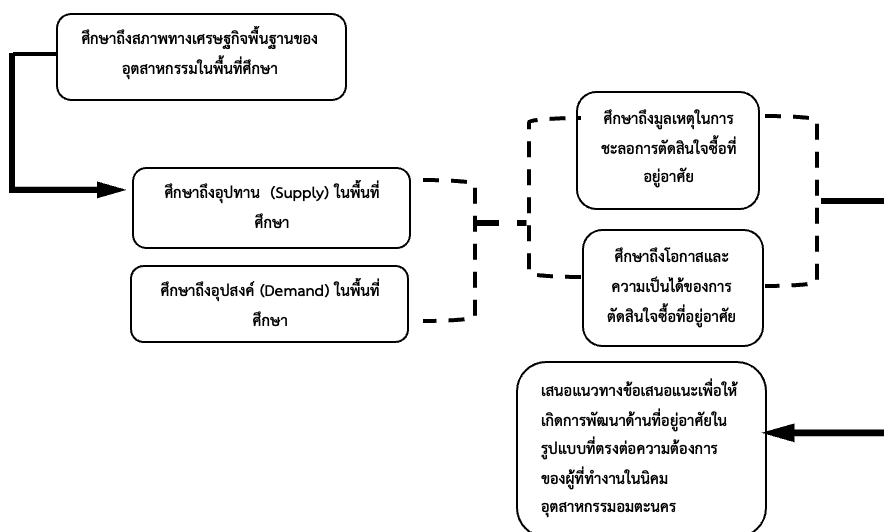
1.4.2.2.3. ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านทำเลที่ตั้งสถานที่ทำงาน เช่น นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 1-10

1.4.2.2.4. ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เช่น ลักษณะการครอบครอง ลักษณะที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย สมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย

1.4.2.2.4. ส่วนที่ 5 ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย เช่น ด้านเหตุผลทั่วไป ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการเงิน ด้านที่อยู่อาศัย ด้านลักษณะโครงการที่อยู่อาศัย ด้านสังคม และสภาพแวดล้อม

1.4.2.3. ศึกษาถึงโอกาสและความเป็นได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โดยการหาความสอดคล้องของอุปสงค์และอุปทาน นำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ร่วมกับบรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.4.2.4. ศึกษาแนวทางเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ตรงต่อต้องการผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โดยการสัมภาษณ์ถึงความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ ในประเด็นที่เป็นเหตุผลของการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เช่น เหตุผลด้านที่อยู่อาศัย เหตุผลด้านการเงิน เป็นต้น



รูปภาพที่ 1.9 แผนผังแสดงขอบเขตด้านเนื้อหา

## 1.5. การสร้างเครื่องมือ

- 1.5.1. การวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research)
- 1.5.2. แบบสำรวจ
- 1.5.3. แบบสอบถาม (Interview Form)
- 1.5.4. สัมภาษณ์เชิงลึก (Indepth Interview)

## 1.6. ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

### 1.6.1. ที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายมากที่สุดในพื้นที่อำเภอพานทอง

ผู้วิจัยได้กำหนดเป้าหมายในการศึกษาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะจังหวัดชลบุรี โดยจะทำการศึกษาปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

### 1.6.2. ผู้ที่ทำงานในอุตสาหกรรมที่ได้านิสงส์หรือได้รับผลกระทบน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19

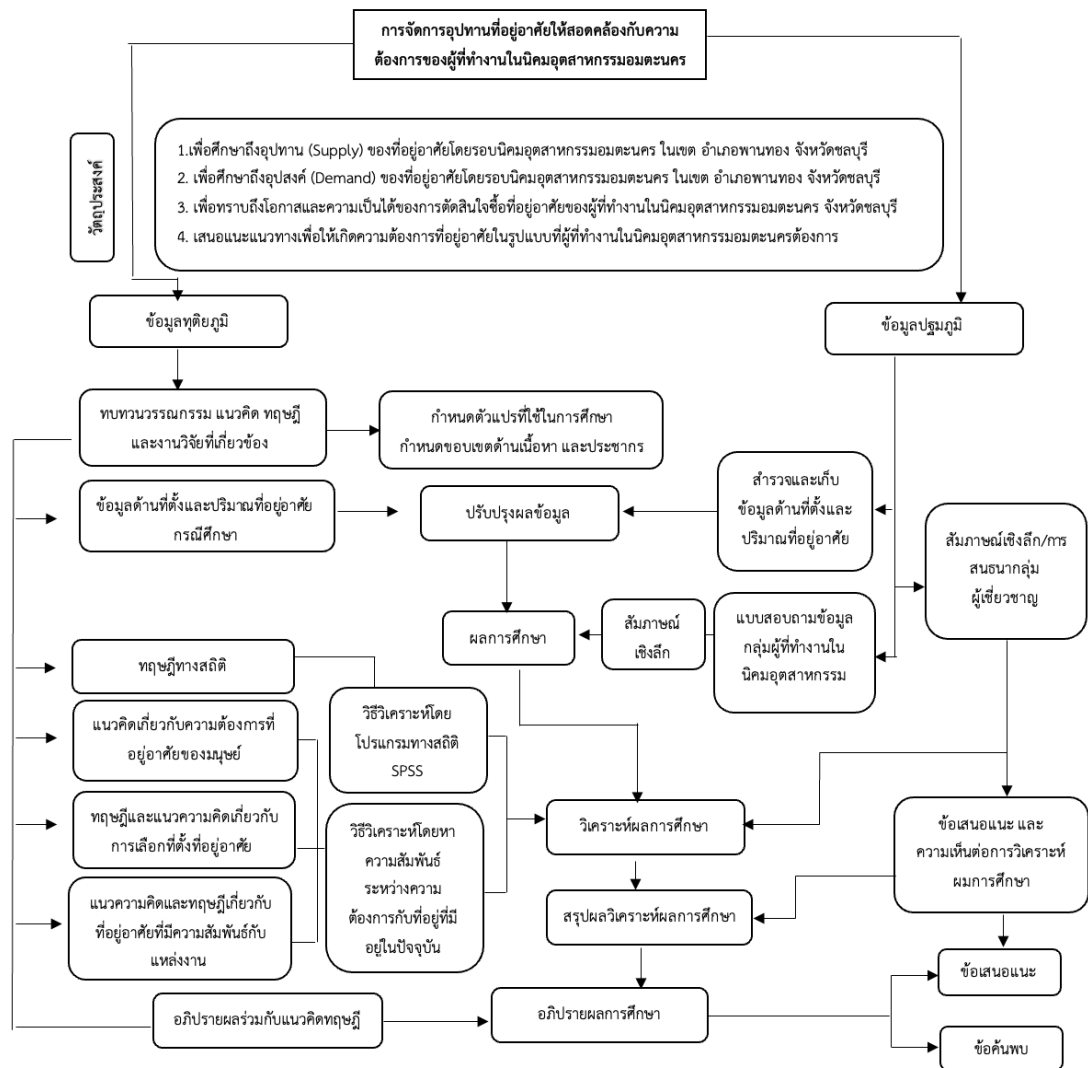
ผู้วิจัยมีความต้องการศึกษากลุ่มเป้าหมายที่ทำงานอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับานิสงส์หรือได้รับผลกระทบน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่ามีจำนวน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม ได้แก่ 1. อุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 19,698 คน 2. อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 38,674 คน 3. อุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 52,779 คน 4. อุตสาหกรรมกระดาษ มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 5,678 คน รวมจำนวนพนักงานทั้งหมดใน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม มีจำนวนเท่ากับ 116,829 คน ซึ่งคิดเป็น 55.96% เมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานทั้งหมดที่ปฏิบัติงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครจังหวัดชลบุรี และจากการใช้สูตรคำนวณ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% เพื่อหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากพนักงานใน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม

1.6.3. ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน ผู้เชี่ยวชาญด้าน  
อุตสาหกรรม

- 1.6.3.1. ผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์
- 1.6.3.2. ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่
- 1.6.3.3. ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน
- 1.6.3.4. ผู้เชี่ยวชาญด้านอื่น ๆ ที่มีความเชี่ยวชาญสอดคล้องกับลักษณะปัญหา



### 1.7. กระบวนการวิจัย



รูปภาพที่ 1.10 แผนผังแสดงกระบวนการวิจัย

### 1.8 ข้อจำกัดในการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ต้องประสบกับข้อจำกัดนานาประการที่เป็นอุปสรรค ซึ่งส่งผลให้ผลการวิเคราะห์วิจัยไม่สมบูรณ์ตามเป้าประสงค์ ข้อจำกัดต่าง ๆ มีดังนี้

1.8.1 ในด้านข้อมูลทุติยภูมิ ข้อมูลที่ได้จากหน่วยงานในส่วนกลางและภูมิภาคส่วนใหญ่ไม่ทันสมัย ไม่ตรงตามความเป็นจริง ข้อมูลจากหลาย ๆ แหล่งมีความไม่ตรงกัน และไม่ครบถ้วน โดยเฉพาะข้อมูลในด้านจำนวนแรงงาน

1.8.2 ในด้านกำลังคน เนื่องจากการทำวิทยานิพนธ์เฉพาะบุคคล ไม่ได้เป็นการทำงานกลุ่ม ดังนั้นจึงมีข้อจำกัดในด้านกำลังคนในการเก็บข้อมูล ซึ่งผู้ทำวิจัยต้องปฏิบัติงานโดยเอกเทศ จึงเป็นอุปสรรคให้ไม่สะดวกในการเข้าไปเก็บข้อมูลโดยลำพังในสถานที่บางแห่งที่อยู่ห่างไกล และไม่

สะดวกในการเดินทาง การเก็บข้อมูลเพียงลำพังทำให้ต้องใช้เวลานานในที่หนึ่ง ๆ ทำให้ช่วงเวลาในการเก็บข้อมูลขยายเวลาออกไปอีกจึงจะแล้วเสร็จ

1.8.3 ด้วยสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด -19 การเก็บข้อมูลภาคสนามมีข้อจำกัดในการเข้าถึงแหล่งข้อมูล ผู้วิจัยอาจจะต้องใช้วิธีการเก็บข้อมูลภาคสนามผ่านช่องทางออนไลน์ หรือผ่านคนกลางเพื่อเข้าไปข้อมูลภาคสนาม

## 1.9 คำจำกัดความ

กลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้านิสงส์จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด -19 หมายถึง อุตสาหกรรมที่มีดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด -19 สูงขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโควิด -19

## 1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.10.1 ทราบถึงโอกาสและความเป็นได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร เพื่อให้อุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดตรงต่อความต้องการ ลดจำนวนอุปทานด้านที่อยู่อาศัยที่ล้นตลาดให้ลดน้อยลง

1.10.2 เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ประกอบการ หรือหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค ที่จะทำให้จำนวนอุปทานของที่อยู่อาศัยที่เกินความต้องการลดน้อยลง

1.10.3 เพื่อให้เกิดการหมุนเวียนของระบบเศรษฐกิจในจังหวัดชลบุรี และในระดับประเทศ



## บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยในหัวข้อ แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กรณีศึกษาโครงการจัดสรร เขตอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี โดยทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยอ้างอิงกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ตลอดจนเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และอภิปรายผลการวิจัยอย่างเป็นระบบ ดังนี้

- 2.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอุปสงค์
- 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์
- 2.3 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย
- 2.4 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีเกี่ยวกับอุปทาน
- 2.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 2.7 แนวคิดเกี่ยวกับและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับแหล่งงาน
- 2.8 บทบาทอสังหาริมทรัพย์
- 2.9 ทรัพย์สินสิทธิ
- 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

#### **2.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอุปสงค์**

ในการศึกษาถึงอุปสงค์ด้านที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยจะอาศัยทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาคที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, 2540: 23-26) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ ดังนี้

##### **2.1.1. ความหมายของอุปสงค์**

อุปสงค์สำหรับสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง หมายถึงจำนวนของสินค้าและบริการ ชนิดนั้น ๆ ที่ผู้บริโภคต้องการซื้อในระยะเวลาหนึ่ง ณ ระดับราคาต่าง ๆ ของสินค้าชนิดนั้น โดยคำว่า “ต้องการ ซื้อ” มิได้หมายถึงความต้องการธรรมดา (want) แต่เป็นความต้องการที่มีอำนาจซื้อ (purchasing power) อยู่ด้วย กล่าวคือ ผู้บริโภคต้องมีเงินเพียงพอ และมีความเต็มใจ (ability and willingness) ที่จะจ่ายซื้อสินค้าหรือบริการนั้น ๆ ด้วย เช่น นาย ก. ต้องการซื้อบ้าน 1 หลัง และมีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ความต้องการของนาย ก. นี้เป็นสิ่งที่สามารถทำให้เป็นจริงขึ้นได้ จึงเป็นอุปสงค์สัมฤทธิ์ (effective demand) ในกรณีตรงข้ามหาก นาย ก. ไม่มีเงินที่จะจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ดังนั้นความต้องการที่ปราศจากอำนาจซื้อไม่ถือว่าเป็นอุปสงค์

### 2.1.2. ตัวกำหนดอุปสงค์

จากกฎแห่งอุปสงค์ (law of demand) ระบุว่าปริมาณของสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง ที่ผู้บริโภคต้องการซื้อย่อมแปรผกผันกับระดับราคาสินค้าและบริการชนิดนั้น หมายความว่าเมื่อราคาสินค้า สูงขึ้น ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณน้อยลง และเมื่อราคาสินค้าลดลง ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณมาก ขึ้น อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อปริมาณสินค้าที่ผู้บริโภคปรารถนาที่จะซื้อ ซึ่งเรียกว่า ตัวกำหนดอุปสงค์ (demand determinants ) ปัจจัยเหล่านี้อาจมีอิทธิพลต่อปริมาณซื้อที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคน แต่ละเวลา ปัจจัยดังกล่าวอาจสรุปได้ดังนี้

2.1.2.1. ราคาสินค้าชนิดนั้น ตามปกติเมื่อราคาสินค้าเพิ่มสูงขึ้นปริมาณซื้อจะมีน้อย แต่ถ้าราคาสินค้าลดต่ำลง ปริมาณซื้อจะมีมาก

2.1.2.2. รสนิยมของผู้บริโภคและค่านิยมของคนส่วนใหญ่ในสังคมจะเกี่ยวข้องกับความรู้สึก นิยมชมชอบชั่วขณะหนึ่ง ซึ่งเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว เช่น แฟชั่น ภาพยนตร์ เทป เพลง แต่บางกรณีค่านิยมก็คงอยู่นาน เช่น รูปแบบสิ่งก่อสร้าง รถยนต์ เป็นต้น สิ่งที่กำหนด รสนิยมของผู้บริโภค ได้แก่ อายุ เพศ การศึกษา ความเชื่อ และอิทธิพลของกระแสโฆษณา

รสนิยมเป็นสิ่งที่มียุทธจักรการค้า ดังนั้นหน่วยธุรกิจจึงยอมทุ่มเงินจำนวนมากในการโฆษณาเพื่อหวังผลในการเปลี่ยนแปลงรสนิยม

2.1.2.3. จำนวนประชากร ตามปกติเมื่อประชากรเพิ่มขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการ จะเพิ่มมากขึ้น เพราะประชากรจะต้องบริโภคและอุปโภคสินค้าและบริการ แต่การเพิ่มจำนวน ประชากร เหล่านี้จะต้องมีอำนาจซื้อด้วย

2.1.2.4. รายได้เฉลี่ยของผู้บริโภค โดยทั่วไปเมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้น อำนาจซื้อ ก็จะเพิ่มขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเปลี่ยนไป เพราะสามารถซื้อสินค้าได้มากขึ้น นอกจากนั้นการมีรายได้สูงขึ้นอาจจะลดการบริโภคสินค้าราคาถูก ขณะเดียวกันอาจหันไปบริโภค สินค้าราคาแพงได้

2.1.2.5. ราคาของสินค้าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามปกติความต้องการของผู้บริโภคอาจสนอง ได้ด้วยสินค้าหลายชนิด ถ้าสินค้าชนิดหนึ่งมีราคาสูงมาก ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าชนิดนั้น น้อยลงและ หันไปซื้อสินค้าอีกชนิดหนึ่งที่ใช้ทดแทนกันได้ หรืออาจเป็นกรณีของสินค้าที่ใช้ ประกอบกัน

ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ของสินค้าหรือบริการต่าง ๆ สามารถแสดงความสัมพันธ์ ระหว่างปริมาณซื้อกับตัวกำหนดอุปสงค์ ด้วยฟังก์ชันอุปสงค์ดังนี้

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

เมื่อ  $Q_x$  คือ ปริมาณการซื้อสินค้าหรือบริการ  $X$

$P_x$  คือ ราคาสินค้าหรือบริการ  $X$

$A_x$  คือ ตัวแปรอิสระอื่น ๆ ,  $l = 1, 2, 3, \dots$

### 2.1.3. อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

กรณีอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกับอุปสงค์ของสินค้าและบริการอื่น ๆ คือ จะต้องมี ความ ต้องการเกิดขึ้น และต้องมีอำนาจซื้อ เมื่อครบสององค์ประกอบ จึงจะเรียกว่า มีอุปสงค์ ดังนี้

2.1.3.1. มีความต้องการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์และเป็นองค์ประกอบพื้นฐานสำคัญที่มนุษย์จะขาดเสียมิได้ แบ่งเป็นความต้องการทางกายภาพและความต้องการทางจิตใจ โดยความต้องการทางกายภาพเนื่องจากมนุษย์ต้องการความปลอดภัย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่ป้องกันอันตรายจากสัตว์ร้ายหรือคนร้ายและมนุษย์ต้องการความสะดวกสบาย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่นอนหลับพักผ่อน เจ็บป่วย ส่วนความต้องการทางจิตใจนั้น มนุษย์ มีที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความมั่นคงในชีวิตเป็นหลักประกันในชีวิตของครอบครัว เป็นแหล่งรวมความรัก ความอบอุ่น ความเข้าใจในครอบครัว นอกจากนี้การมีที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นศักดิ์ศรี เพราะที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นราคาสูง ผู้เป็นเจ้าของรู้สึก ภาคภูมิใจเป็นที่ยอมรับของสังคม ไม่ต้องอาศัยผู้อื่น

2.1.3.2. ต้องมีอำนาจซื้อที่อยู่อาศัย เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสามารถจ่ายและเต็มใจ จ่ายเพื่อซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่า รายได้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นตัวเพิ่มหรือลดอำนาจซื้อ ได้แก่ การคาดการณ์อัตราค่าเช่า ราคาวัสดุ ก่อสร้าง ระยะเวลา เป็นต้น

สาเหตุของความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมาจากการเปลี่ยนแปลง ของอุปสงค์เป็นส่วนใหญ่ โดยเกิดจากปัจจัยหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงของ จำนวนประชากร ขนาดประชากรต่อบ้านที่เล็กลง รายได้ ราคาวัสดุ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย หรือ มาตรการของรัฐบาล เช่น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและภาษี เป็นต้น ในทางเศรษฐศาสตร์ ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น มักจะได้รับอิทธิพลจากตัวแปรสำคัญ 2 ตัว คือราคา เปรียบเทียบและรายได้ที่แท้จริง โดยจะแยกพิจารณากลุ่มผู้ซื้อเป็น 2 กลุ่ม คือ พฤติกรรมของ กลุ่ม ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ระดับรายได้สูง ซึ่งพบว่า รายได้ไม่ค่อยได้เป็นตัวกำหนดเท่าไรนัก หากแต่ เป็นคุณภาพของบ้าน รูปแบบ ตลอดจนความน่าเชื่อถือของโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่า นั่นคือ ผู้ซื้อจะเลือกเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยที่ตนไว้วางใจ โดยดูจากผู้เป็นเจ้าของโครงการที่เคยทำมาในอดีต (Brand Loyalty) ขณะที่ราคา มีความสำคัญต่อการตัดสินใจในลำดับรองลงมา

ถ้ากำหนดให้ปัจจัยด้านคุณภาพที่อยู่อาศัยไม่มีการเปลี่ยนแปลงแล้ว ราคาจะมีบทบาท ต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เมื่อเป็นลักษณะนี้ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อ ราคา ควรจะสูงกว่าค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ เพราะนั้นการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยจะ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมูลค่าการจำหน่ายหรือความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง มากกว่าการเปลี่ยนแปลง รายได้ ในทางตรงกันข้ามตัวกำหนดรายได้จะมีอิทธิพลสูงกว่าราคา ปัจจัยด้านรายได้มีความสำคัญต่อ การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย มากกว่ากลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ความสัมพันธ์ที่อาจผิดไปจากทฤษฎีอุปสงค์นั้นอาจเกิดจากปัจจัยอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ราคาเป็นตัวกำหนดความต้องการ โดยส่วนหนึ่งมาจาก

การเก็งกำไรและการคาดการณ์ในราคาของผู้ซื้อ แต่อย่างไรก็ตามความสัมพันธ์ ระหว่างราคา กับความต้องการที่อยู่อาศัยในทาง เศรษฐศาสตร์ของกลุ่มมีรายได้ต่ำ จะไม่มีทางเกิดขึ้น นั่น แสดงว่าปัจจัยกำหนดความต้องการระหว่างราคาและรายได้ในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำนั้น ปัจจัย ประการหลังมีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่า

โดยปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากราคาและรายได้ ดังกล่าวข้างต้น ประกอบด้วย

1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทุกครัวเรือนปรารถนาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่มีงบประมาณ จำกัด ขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าราคาสูง ปัญหาการเงินจึงเป็นเงื่อนไขหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย คือ การอุดหนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินในด้านการให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจ ให้แก่ผู้ซื้อให้เข้ามาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการซื้อแบบเงินผ่อนรายเดือน เพราะฉะนั้น ความสามารถหาได้ของสินเชื่อจะกระทบความต้องการที่อยู่อาศัย

2) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะกระทบ ต่ออำนาจซื้อของประชากรในภาวะเศรษฐกิจมีสภาพคล่องทางการเงินสูง อัตราดอกเบี้ยจะต่ำ หรือถ้าสถาบันการเงินเพิ่มระยะเวลาผ่อนชำระเงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัยให้ยาวนานขึ้น ก็จะทำให้ ภาระในการซื้อบ้านต่ำลง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแท้จริงสูงขึ้น ในทางตรงกันข้ามเมื่อเศรษฐกิจประสบกับวิกฤตการณ์ทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น หรือการลดระยะเวลาผ่อนชำระให้สั้นลง ก็จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากผู้ซื้อจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่ อยู่อาศัยออกไปก่อน โดยกำหนดให้เงื่อนไขปัจจัยอื่นคงที่

3) นโยบายรัฐบาล ความเฟื่องฟูหรือความซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยมักจะขึ้นอยู่กับ นโยบาย ของรัฐเป็นสำคัญ เช่นเดียวกับตลาดสินค้าอื่น ๆ จึงต้องนับนโยบายของรัฐเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย ดังนี้

3.1) วิธีการจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ประกอบการทุกรายต้องเสียภาษีดังกล่าวในอัตราที่เท่ากันจากกำไรในการดำเนินงานจัดเก็บภาษีสูงจะทำให้ ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงขึ้นจากปกติ และทำให้ผู้ประกอบการต้องหาหนทางลดต้นทุนที่เกิดขึ้นด้วยการผลักภาระภาษีไปยังผู้ซื้อในรูป ของการตั้งราคาสินค้า จะมีผลทำให้มูลค่าการจำหน่ายที่อยู่อาศัยลดลง

3.2) การอนุญาตให้สามารถนำรายจ่ายค่าดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อการเคหะมาเป็น ค่าใช้จ่ายในการคิดคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ซื้อ ที่อยู่อาศัย

3.3) การจัดสรรวงเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยให้มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า อัตรา ดอกเบี้ยทั่วไปเพื่อสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

3.4) การส่งเสริมการลงทุนในกิจการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยที่หากได้รับการส่งเสริมการ

ลงทุน ผู้ประกอบการจะได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง อันเป็นการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อบ้านได้ โดยทั่วไปแล้ว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่อยู่อาศัยก็อยู่ในธุรกิจนี้มักถูกมองว่าเป็นธุรกิจที่มี ความเสี่ยงสูง ทั้งนี้เพราะทั้งอุปสงค์และอุปทานของการก่อสร้างนั้นต้องพึ่งเงินกู้จากสถาบันการเงินค่อนข้างสูง จึงทำให้ค่อนข้างจะอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยสูงมาก นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย มักจะใช้มาตรการสินเชื่อเฉพาะด้านในการแก้ไขปัญหาความไร้เสถียรภาพ ทางเศรษฐกิจ และมักจะจัดให้ธุรกิจทางด้านนี้รวมอยู่ในกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดผลผลิตนั้น ก็ยิ่งทำให้ธุรกิจได้รับ ผลกระทบจากการดำเนินนโยบายการเงินแบบรัดตัวมากกว่าธุรกิจอื่น ๆ ไป

การเปลี่ยนแปลงด้านประชากรที่สำคัญ ได้แก่ จำนวนประชากร โครงสร้างอายุ สถานภาพ การสมรส และจำนวนสมาชิกต่อบ้าน เป็นต้น จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเกิดจาก 2 ทาง คือการเพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติ และการอพยพย้ายถิ่นของแรงงานเข้าสู่เมือง ซึ่งจำนวนประชากรใน ประเภท หลังกับโครงสร้างอายุของประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป และมีครอบครัวแล้ว น่าจะเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในระยะที่ผ่านมาส่วนใหญ่มักใช้จำนวนประชากรเป็นตัวแทนการศึกษา โดยใช้จำนวนสมาชิกต่อบ้านมา เป็นฐาน สำหรับการคำนวณหาความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเราสามารถเขียนสมการแสดงความสัมพันธ์ ระหว่างความต้องการที่อยู่อาศัย และขนาดสมาชิกบ้าน ได้ดังนี้

1. ความต้องการที่อยู่อาศัย = (จำนวนประชากร X อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรต่อ ปี) จำนวน สมาชิกต่อบ้าน

2. การย้ายถิ่น จำนวนประชากรและรายได้มีบทบาทอย่างมากต่อความต้องการที่อยู่อาศัย แต่การอพยพของประชากรจากพื้นที่ชนบทเข้าสู่เมืองก็เป็นปัจจัยที่กระทบต่อความต้องการที่อยู่ อาศัยด้วย การย้ายถิ่นมีแรงกดดันขึ้นพื้นฐานจากปัญหาด้านเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากปัจจัยด้าน การจ้างงาน

3. รสนิยมและทำเลที่ตั้ง การตัดสินใจของผู้ซื้อจะพิจารณาว่าราคาสมเหตุสมผลกับความ สะดวกสบายและเงื่อนไขของบ้านที่มีราคาสูงขึ้น อันเนื่องจากคุณภาพของบ้านสูงกว่ามาตรฐาน จึงทำให้ต้นทุนสูงขึ้นหรือไม่ ตลอดจนพื้นที่ใช้สอยของบ้านก็ถือเป็นปัจจัยอันหนึ่งของรสนิยมของครัวเรือน ทำเลที่ตั้งที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่โครงการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในชุมชนรอบ ๆ เมืองใหญ่นั้น เหมาะสมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีความหนาแน่นน้อยกว่า มลภาวะอากาศและเสียงเป็นพิษต่ำกว่า จึงดึงดูดครัวเรือนที่ต้องการพักอาศัยในสถานที่ที่มีความสงบ ร่มรื่น แต่ในปัจจุบัน ปัญหาการจราจรได้เข้ามามีบทบาทต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้อง เสียเวลามากเพื่อจะเดินทางเข้ามาในเขตเมืองชั้นใน รสนิยมจึงอาจเปลี่ยนแปลงจากการทำงานที่หนึ่ง และที่อยู่แต่ละแห่งกัน มาเป็นที่เดียวกันหรืออยู่ใกล้กันมากขึ้นเพื่อประหยัดเวลาการเดินทางอันเนื่องจากปัญหาการจราจรที่ทวี ความรุนแรงขึ้นทุกที

4. สภาพทางสังคมและการเมือง ผลกระทบของความเจริญจากตะวันตกได้เข้ามามีบทบาทสำคัญต่อสังคมไทย เนื่องจากวัฒนธรรมของประเทศตะวันตกนั้นคู่สมรสใหม่มีแนวโน้มแยกออกไปอยู่เองเนื่องจากเป็นค่านิยมของสังคม ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น รวมทั้งความไม่แน่นอนของสถานการณ์การเมืองของประเทศเพื่อนบ้านและความไม่เสถียรภาพของรัฐบาลไทยก็จะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เพราะประชากรจะชะลอการตัดสินใจที่จะนำเงินมาลงทุนระยะยาว การซื้อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

#### 2.1.4 ทฤษฎีความยืดหยุ่นของอุปสงค์

ความยืดหยุ่น (Elasticity) หมายถึง ขนาดของการตอบสนองหรือความอ่อนไหวของตัวแปรตาม ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดหรือมีอิทธิพลต่อ ตัวแปรตามนั้น กล่าวคือ ถ้าต้องการทราบถึงความยืดหยุ่นของสิ่งใด หมายความว่าเรากำลังดูว่าสิ่งนั้น เปลี่ยนแปลงไปอย่างไร เมื่อกำหนดอุปสงค์ตัวใดตัวหนึ่งหรือมากกว่าเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เช่น ราคาของสินค้าชนิดนั้นเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม การวัดความยืดหยุ่นแบบเป็น 2 วิธีคือ การวัดความ ยืดหยุ่นแบบจุด (point elasticity) และการวัดความยืดหยุ่นแบบช่วง (arc elasticity)

การวัดค่าความยืดหยุ่นแบบช่วงนี้เป็นการพิจารณาการตอบสนองของตัวแปร หนึ่งเมื่อตัวแปรอิสระได้เปลี่ยนแปลงไปในช่วงหรือระหว่างค่าหนึ่งกับอีกค่าหนึ่ง ไม่ใช่ค่าใดค่าหนึ่งหรือที่จุดใดจุดหนึ่งซึ่งเป็นจุดเริ่มต้น กล่าวคือ เป็นการหาค่าเฉลี่ยระหว่างจุดสองจุดหรือตลอดช่วง นั้นเองขนาดของความยืดหยุ่นแบ่งได้เป็น 5 ระดับตั้งแต่มากที่สุดจนถึงน้อยที่สุด ดังนี้

ยืดหยุ่นอย่างสมบูรณ์ (perfectly elastic) ตัวแปรมีความอ่อนไหวต่อตัวแปร อิสระอย่างสมบูรณ์ แม้ว่าตัวแปรอิสระจะเปลี่ยนแปลงไปเพียงเล็กน้อยก็ตาม ค่าของความยืดหยุ่นใน กรณีนี้เท่ากับอนันต์ ( $E = \infty$ )

ยืดหยุ่นมาก (relatively elastic) ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงตัวแปรตาม มากกว่า ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระ ความยืดหยุ่นในกรณีนี้มีค่าสัมบูรณ์มากกว่า 1 แต่อย่างน้อยกว่าอนันต์ ( $\infty > E > 1$ )

ยืดหยุ่นเป็นหนึ่ง (unitary elastic) ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงตัวแปรตาม เท่ากับ ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระ ความยืดหยุ่นในกรณีนี้จะมีค่าสัมบูรณ์เท่ากับ 1 ( $E = 1$ )

ยืดหยุ่นน้อย (relatively elastic) ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงตัวแปรตามน้อยกว่า ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระ ความยืดหยุ่นมีค่าสัมบูรณ์น้อยกว่า 1 แต่ยังมีมากกว่า 0 ( $1 > E > 0$ )

ไม่ยืดหยุ่นอย่างสมบูรณ์ (perfectly inelastic) ตัวแปรตามไม่ตอบสนองหรือไม่ มีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระเลย ไม่ว่าจะตัวแปรอิสระจะเปลี่ยนแปลงไปเท่าไรก็ตาม ค่าตัวแปรตามจะยังคงเท่าเดิมเสมอ ( $E = 0$ )

การเปลี่ยนแปลงในปริมาณความต้องการซื้อสินค้าของผู้บริโภคอาจได้รับอิทธิพลจากปัจจัยหลายประการ เช่น ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาสินค้าอื่น หรือ ความยืดหยุ่นไขว้

### ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา (Price elasticity of demand)

ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาเป็นความอ่อนไหวในปริมาณความต้องการซื้อสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่งที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในราคาสินค้าหรือบริการนั้น การวัดความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาสามารถหาได้ดังนี้

$$\text{ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา (Ed)} = \frac{\text{ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในปริมาณซื้อ}}{\text{ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในราคา}}$$

ถ้าอัตราของการเปลี่ยนแปลงปริมาณซื้อสูงกว่าอัตราของการเปลี่ยนแปลงในราคา แสดงว่าอุปสงค์นั้นมีความยืดหยุ่นต่อราคามาก หรืออาจกล่าวได้ว่าราคาเปลี่ยนแปลงไปเพียงเล็กน้อยทำให้ปริมาณซื้อเปลี่ยนแปลงไปมาก

### ปัจจัยกำหนดความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา

สินค้าหรือบริการใดจะมีความยืดหยุ่นต่อราคามากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขที่สำคัญต่อไปนี้

#### 1. ความสามารถในการทดแทนกับสินค้าชนิดอื่น

ปัจจัยนี้ถือเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุดต่อการกำหนดค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา เนื่องจากอิทธิพลของปัจจัยนี้สามารถหักล้างอิทธิพลจากปัจจัยตัวอื่น ๆ ได้เสมอ สินค้าหรือบริการบางชนิดสามารถใช้ทดแทนสินค้าอื่นได้ง่าย แต่บางชนิดใช้ทดแทนสินค้าอื่นได้ยาก สินค้าหรือบริการชนิดใดก็ตามที่ทดแทนสินค้าอื่นได้ง่าย อุปสงค์ต่อราคาของสินค้าหรือบริการนั้นจะมีความยืดหยุ่นมาก ในทางตรงกันข้าม ถ้าหากสินค้าชนิดนั้นทดแทนกับสินค้าอื่นได้ยากหรือทดแทนกันไม่ได้เลย อุปสงค์ต่อราคาจะมีความยืดหยุ่นน้อย นอกจากนี้อุปสงค์สำหรับสินค้าชนิดเดียวกัน แต่อยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมหรือเงื่อนไขที่ต่างกันย่อมมีความยืดหยุ่นที่ต่างกันได้ เช่น อุปสงค์สำหรับสินค้าของผู้ผลิตที่มีคู่แข่งจำนวนมากย่อมมีความยืดหยุ่นมากกว่าสินค้าที่มีคู่แข่งจำนวนน้อย

#### 2. ความสำคัญต่อการตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐาน

คุณสมบัติที่สำคัญของสินค้าก็คือความสามารถในการตอบสนองความต้องการของมนุษย์ และระดับความสามารถในการตอบสนองของสินค้าแต่ละชนิดย่อมแตกต่างกันออกไป สินค้าที่สามารถตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้บริโภคเรียกว่า สินค้าจำเป็น เช่น ที่อยู่อาศัย อาหาร และยารักษาโรค เป็นต้น ย่อมมีความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาน้อยเมื่อเทียบกับ สินค้าที่ไม่จำเป็นต่อการดำรงชีพของมนุษย์ หรือที่เรียกว่า สินค้าฟุ่มเฟือย ทั้งนี้เพราะสำหรับสินค้าที่มีความจำเป็นถึงแม้ว่าราคาจะขยับสูงขึ้น ผู้บริโภคก็ยังจำเป็นต้องใช้ในการบริโภค ทำให้ลดการบริโภคลงได้น้อย

### 3. สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในสินค้านั้นต่อรายได้

สินค้าที่มีสัดส่วนของค่าใช้จ่ายสูงเมื่อเทียบกับรายได้ หรืองบประมาณทั้งหมด ของผู้บริโภคมักจะมีค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาสูงด้วย ในทางตรงกันข้าม ถ้าสัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายในสินค้านั้นต่ำเมื่อเทียบกับรายได้ทั้งหมด อุปสงค์ต่อราคาของสินค้านั้นมักจะมีค่าความ ยืดหยุ่นต่ำด้วย เนื่องจากสินค้าที่มี สัดส่วนของค่าใช้จ่ายสูงอยู่แล้ว เมื่อราคาสูงขึ้นจะยิ่งทำให้ค่าใช้จ่าย ในสินค้านั้นเพิ่ม มากขึ้น จึงกระทบกระเทือนต่องบประมาณของผู้บริโภคมาก ทำให้ผู้บริโภค พยายาม ลดการบริโภคลงเพื่อไม่ให้กระทบกระเทือนต่อค่าใช้จ่ายในสินค้าชนิดอื่น มากนัก

### 4. ระยะเวลา นับตั้งแต่ราคาเปลี่ยนแปลง

เมื่อราคามีการเปลี่ยนแปลง ผู้บริโภคจะเปลี่ยนแปลงปริมาณซื้อเล็กน้อย เพียงใด ขึ้นอยู่กับระยะเวลา นับตั้งแต่ราคาสินค้านั้นเริ่มเปลี่ยนแปลงด้วย ดังนั้นอุปสงค์ที่พิจารณาใน กรณีนี้แบ่งออกเป็นอุปสงค์ในระยะสั้น และอุปสงค์ในระยะยาว ซึ่งยิ่งระยะเวลา ยาวนานเท่าใดอุปสงค์ ต่อราคาของสินค้าชนิดนั้นจะยิ่งมีความ ยืดหยุ่นมากขึ้นเท่านั้น ทั้งนี้เกิดจากผล 2 ประการคือ ระยะเวลาช่วยให้ผู้บริโภค สามารถปรับนิสัย หรือพฤติกรรมกรบริโภคของตนเองได้ และระยะเวลา ช่วยให้ สามารถหาสินค้าอื่นที่มีราคาถูกกว่ามาทดแทนได้ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าอุปสงค์ในระยะ สั้นมีความ ยืดหยุ่นน้อยกว่าอุปสงค์ในระยะยาว

### ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ (Income Elasticity of demand)

รายได้ของผู้บริโภคเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อการกำหนดอุปสงค์ของสินค้าหรือ บริการ ดังนั้นเมื่อรายได้เปลี่ยนแปลง จะส่งผลให้ปริมาณซื้อสินค้าชนิดนั้นเปลี่ยนแปลงไปด้วย ขึ้นอยู่กับ ความอ่อนไหวของอุปสงค์สำหรับสินค้าหรือบริการที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในรายได้ ซึ่งเป็นการวัด ระดับการตอบสนองของอุปสงค์ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ของ ผู้บริโภค โดยการวัดค่าทำได้ ดังนี้

$$\text{ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ (E}_i\text{)} = \frac{\text{ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในปริมาณซื้อ}}{\text{ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้} \quad \text{ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในรายได้}}$$

อุปสงค์ต่อรายได้สามารถนำมาเป็นเกณฑ์ในการแยกลักษณะของสินค้า กล่าวคือ สินค้าบางประเภทเป็น สินค้าปกติ สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าจำเป็นหรือเป็นสินค้าด้อย

### ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาสินค้าอื่น

เนื่องจากสินค้าที่ผู้บริโภคกำลังวางแผนซื้ออยู่นั้นอาจมีความเกี่ยวข้องอยู่กับ สินค้า ชนิดอื่น ๆ ในลักษณะที่ใช้ทดแทนกันหรือใช้ประกอบกัน ดังนั้นราคาของสินค้าชนิดอื่นย่อมมี อิทธิพลต่อความเปลี่ยนแปลงความต้องการซื้อสินค้าที่กำลังพิจารณาอยู่ ความอ่อนไหวของ ปริมาณ ความต้องการซื้อสำหรับสินค้าหรือบริการชนิดหนึ่งที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในราคา ของสินค้าชนิดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องนี้เรียกว่า ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาสินค้าอื่น หรือ ความยืดหยุ่นไขว้ (Cross elasticity of demand) การวัดความยืดหยุ่นไขว้วัดได้จาก



เปรียบเทียบร้อยละของการเปลี่ยนแปลง ปริมาณการซื้อขายของราคาสินค้าที่พิจารณากับร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในราคาของสินค้าอื่นที่ เกี่ยวข้องดังสมการต่อไปนี้

$$\text{ความยืดหยุ่นไขว้ (EC)} = \frac{\text{ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงปริมาณซื้อของสินค้าที่พิจารณา}}{\text{ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในราคาของสินค้าที่เกี่ยวข้อง}}$$

ความยืดหยุ่นไขว้ของอุปสงค์สำหรับสินค้าชนิดหนึ่ง ๆ อาจมีค่าเป็นบวกหรือลบก็ได้ ขึ้นอยู่กับว่าสินค้านั้นกับสินค้าอื่นใช้ประกอบกันหรือทดแทนกัน ถ้าเป็นสินค้าที่ใช้ประกอบกันเมื่อ ราคาสินค้าอื่นเปลี่ยนแปลง อุปสงค์สำหรับสินค้าที่พิจารณาจะเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาสินค้าอื่น ค่าความยืดหยุ่นไขว้ของอุปสงค์จะมีค่าเป็นลบ แต่ถ้าเป็นสินค้าที่ใช้ ทดแทนกันอุปสงค์สำหรับสินค้าที่พิจารณาจะเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงใน ราคาของสินค้าอื่น ค่าความยืดหยุ่นไขว้จะมีค่าเป็นบวก

เนื่องจากการความยืดหยุ่นของอุปสงค์ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อสินค้าหรือบริการ กล่าวคือ การจะตัดสินใจซื้อหรือไม่ซื้อสินค้าไม่ได้ขึ้นอยู่กับความต้องการเพียงอย่างเดียวเท่านั้นยังต้อง คำนึงถึงความอ่อนไหวในด้านต่าง ๆ ด้วย เช่น ความอ่อนไหวของราคาต่อสินค้าหรือบริการ ความอ่อนไหวด้านรายได้ต่อสินค้าหรือบริการ และความอ่อนไหวของสินค้าหรือบริการที่สามารถใช้ทดแทน กันได้ สิ่งเหล่านี้ล้วนมีผลให้ความต้องการซื้อในสินค้าหรือบริการเปลี่ยนแปลงไป เราจึงต้องเข้าใจใน สิ่งเหล่านี้ สำหรับในงานวิจัยนี้ได้มีการเปรียบเทียบเกี่ยวกับความอ่อนไหวของสินค้าที่ทดแทนกันได้ กับราคาสินค้า ว่าถ้าหากราคาสินค้าประเภทหนึ่งสูงขึ้นมาก จะทำให้ความต้องการซื้อเปลี่ยนแปลงหรือไม่ สำหรับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และรายได้ส่งผลต่อความต้องการซื้อสินค้าอย่างไร

### 2.1.5 ทฤษฎีการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

การซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยถือเป็นการลงทุนรูปแบบหนึ่ง และ การลงทุนจะมีความเกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ย ดังนั้นความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์จะมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับอัตราผลตอบแทน ซึ่งจะมากหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับ อัตราค่าเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น และมูลค่าเพิ่มของทุน ดังนั้นผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถือ ครองคือ ผลประโยชน์ที่ได้รับหารด้วยราคาบ้าน ซึ่งได้สมการอัตราผลตอบแทนดังนี้

$$r_h = \frac{rt}{P_h} - \delta + \pi_{he}$$

$r_h$  คือ อัตราผลตอบแทนจากการซื้อบ้าน

$rt$  คือ ค่าเช่า

$P_h$  คือ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง

$\delta$

คือ ค่าเสื่อมราคา

$\Pi_{he}$  คือ มูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับ  
 สมการความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์

$$D_h = d(r_h^+, r^-)$$

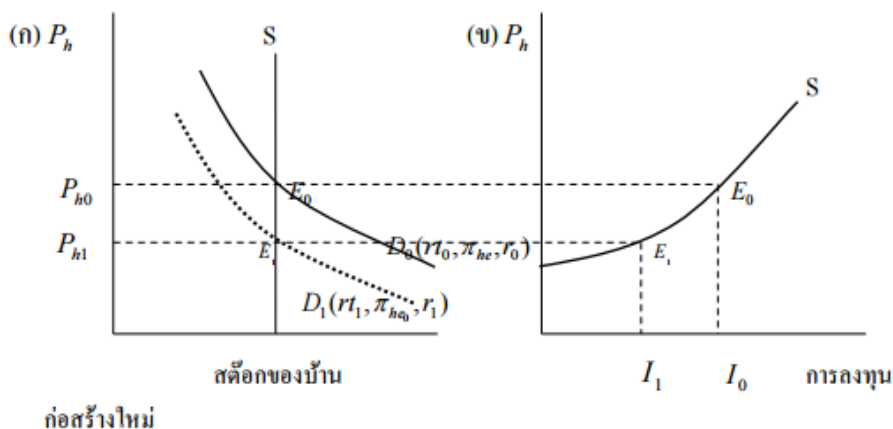
$D_h$  คือ ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์

$r$  คือ อัตราดอกเบี้ย

แทนค่าสมการอัตราผลตอบแทนในสมการความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ดังนี้

$$D_h = h(P_h^-, rt^+, \Pi_{he}^+, r^-)$$

จากสมการข้างต้นจะเห็นว่าความต้องการซื้อ ( $D_h$ ) เป็นฟังก์ชันส่วนกลับของ ราคาบ้าน ( $P_h$ ) และอัตราดอกเบี้ย ( $r$ ) หรือผลตอบแทนจากการถือสินทรัพย์ชนิดอื่น ในทางกลับกันก็มี ความสัมพันธ์เชิงบวกกับค่าเช่า ( $rt$ ) และมูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับ ( $\Pi^+$ ) คือ มีราคาสูงขึ้น



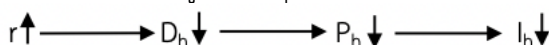
ก่อสร้างใหม่

รูปภาพที่ 2.1 กราฟแสดงตลาดที่อยู่อาศัย.

จาก ทฤษฎีการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย, โดย มณิศรี พันธุลาภ , 2538.

การวิเคราะห์ตลาดที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเชิงสต็อก จากภาพที่ 2.1 (ก) ลักษณะ ของเส้นอุปสงค์ที่มีต่อสต็อกของบ้านคือ  $D_0$  เมื่อกำหนดตัวแปรอื่นๆ ในสมการ (a) คงที่ยกเว้น  $P_h$  และเส้นอุปทานของบ้าน  $S$  จะเห็นว่าอุปสงค์ที่มีต่อสต็อกของบ้านจะเป็นตัวกำหนดราคาบ้าน  $P_h$  ณ ระดับราคาบ้าน  $P_{h0}$  จะมีการลงทุนสร้างบ้านใหม่ในรูป (ข) เท่ากับ  $I_0$  จำนวนบ้านที่ลงทุนใหม่จะ บวกเข้าไว้ในสต็อกของบ้านใหม่ในงวดถัดไป ซึ่งทำให้อุปสงค์ในรูป (ก) เคลื่อนออกไปทางขวามือ

ในกรณีที่ดอกเบี้ยสูงขึ้นจาก  $r_0$  เป็น  $r_1$  ความต้องการซื้อจะลดลงเส้นอุปสงค์จะเคลื่อนต่ำลงมาเป็น  $D_1$  ซึ่งทำให้ราคาของบ้านลดลงมาที่  $P_{h1}$  เช่นเดียวกัน ผลกระทบนี้จะส่งผลกระทบต่อ การลงทุนสร้างบ้านใหม่ในรูป (ข) จะลดลงจาก  $I_0$  เป็น  $I_1$  ผลของการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อ ตลาดที่อยู่อาศัยสรุปได้ดังนี้



เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์จะลดลงส่งผลต่อ ราคา ลดลงตามไปด้วยเมื่อราคาลดลงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็จะลดลงตามไปด้วย (มณิศรี พันธุ์ ลภ, 2538)

สำหรับทฤษฎีการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยที่จะ ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่ผู้วิจัยต้องการแสดงให้เห็นว่าเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ และต้องการทราบสัดส่วนของผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ที่พิจารณาว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุน

## 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งใน 4 ปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ อับราฮัม มาสโลว์ ได้วิจัยถึง ความต้องการในชีวิตของมนุษย์แต่ละคน โดยมนุษย์ทุกคนนั้นจะมีกระบวนการความต้องการ อย่างเป็นลำดับขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นที่ 1 ความต้องการทางร่างกาย (Physiological Needs) ได้แก่ ความต้องการอันเป็นพื้นฐาน ของการดำรงชีพ โดยทั่วไปส่วนนี้จะหมายถึงปัจจัย 4 ในการดำรงชีวิตประจำวัน เช่น อาหาร อากาศ การพักผ่อน และที่อยู่อาศัย โดยหมายถึงอะไรก็ตามที่ทำให้ร่างกายสามารถ ดำรงอยู่และมีภาวะปกติ

ขั้นที่ 2 ความต้องการด้านความมั่นคงและความปลอดภัย (Safety Needs) ได้แก่ ความปลอดภัยและความมั่นคงทั้งด้านชีวิต ทรัพย์สิน และการทำงานในส่วนนี้จะมีการขยายขอบเขตออกจาก ตัวเราออกมาในระดับที่ 1 รอบตัวเรา ได้แก่ อิทธิพลจากสภาพแวดล้อม รวมไปถึงสถานภาพทางฐานะ สภาพเศรษฐกิจของครอบครัว รวมไปถึงสภาพทางจิตใจของมนุษย์ เช่นกัน

ขั้นที่ 3 ความต้องการความรักจากรอบข้าง (Love Needs) ได้แก่ การได้รับความรัก และการเอา ใจใส่จากรอบข้าง จากคำพูดที่ว่า มนุษย์เป็นสัตว์สังคมที่ต้องการแสดงความรัก มนุษย์ คนอื่นและได้รับ ความรักตอบกลับคืน นับว่าเป็นความต้องการด้านสังคมของมนุษย์ที่อยู่บน ความเชื่อใจ ทำให้ชีวิตรู้สึกมี ความอบอุ่นและมั่นใจ

ขั้นที่ 4 ความต้องการอำนาจ เกียรติยศ และชื่อเสียง (Needs for Self-Esteem) หลังจากเป็นที่ รักแล้ว มนุษย์พัฒนาความต้องการมากขึ้นเพื่อที่จะเป็นที่หนึ่งและเป็นผู้นำ ของฝูง รักที่จะได้รับอำนาจ ความนับหน้าถือตาและการยกย่องจากคนรอบข้างและสังคม โดยรวม

ขั้นที่ 5 ความต้องการความสำเร็จสมหวังในชีวิต (Needs for Self-Actualization) นับว่า เป็นความต้องการขั้นสูงสุดของชีวิต เรียกว่า ความสมบูรณ์ของชีวิต

## 2.3 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย

Brain Goodal (Brain Goodal 1974:151-161) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาด ของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2. ลักษณะของชุมชน ผู้อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและ สังคม เหมือนกับตนเอง

3. ความสัมพันธ์ ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โครงการ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยัง แหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่า ปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้า ครอบครัวกับความ เป็นไปได้หลาย ๆ ด้าน ที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ซึ่งมีเด็ก มากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มี มาตรฐานด้านการศึกษาที่ตั้งอยู่จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย มากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงใจกลางเมือง และพอใจที่ จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมืองลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเล ที่ตั้ง

## 2.4 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การแสดงออกของแต่ละบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรง กับสินค้า และบริการทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงกระบวนการตัดสินใจที่มีผลต่อการแสดงออกของแต่ละ บุคคล ซึ่ง มีความแตกต่างกันออกไป

ชิฟแมน และคานุก (Schiffman and Kanuk, 1987) ได้ให้ความหมายของ พฤติกรรมของ ผู้บริโภคไว้ว่าเป็นพฤติกรรมที่ผู้บริโภคแสดงออกไม่ว่าจะเป็นการเสาะหา ซื้อ ใช้ ประเมินผล หรือการ บริโภคผลิตภัณฑ์ บริการ และแนวคิดต่างๆ ซึ่งผู้บริโภคคาดว่าจะสามารถ ตอบสนองความต้องการ ของตนได้เป็นการศึกษาการตัดสินใจของผู้บริโภคในการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ ทั้งเงิน เวลา และกำลัง เพื่อบริโภคสินค้าและบริการต่างๆ อันประกอบด้วย ซื้ออะไร ทำไมจึงซื้อ ซื้อ เมื่อไร อย่างไร ที่ไหน และบ่อยแค่ไหน

องค์ประกอบของพฤติกรรมของผู้บริโภคสามารถอธิบายได้ด้วย โมเดลพฤติกรรม ผู้บริโภค เป็นโมเดลที่แสดงถึงแรงจูงใจที่จะทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อสินค้า หรือบริการ โดยระบบจะ เริ่มจาก สิ่งเร้า หรือสิ่งกระตุ้น (Stimulus) ให้เกิดความต้องการ (Need) ในความรู้สึกนึกคิดของผู้ซื้อ ซึ่งส่งผล ให้เกิดการ ตอบสนอง (Buyer's response) หรือการตัดสินใจของผู้ซื้อ (Buyer's purchase decision) โดยสามารถเรียกโมเดลที่อธิบายระบบนี้ได้อีกอย่างว่า S-R Theory ประกอบด้วย 3 ส่วน สำคัญได้แก่

1. สิ่งกระตุ้น (Stimulus) ทั้งภายในและภายนอก นักการตลาดจะสนใจเน้น สร้าง สิ่งกระตุ้นทางการตลาดซึ่งสามารถควบคุมได้ และสิ่งกระตุ้นที่ควบคุมไม่ได้ สิ่งกระตุ้น ภายนอก ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ สิ่งกระตุ้นทางการตลาด (Marketing Stimulus) เป็นสิ่ง

กระตุ้นที่นักการตลาดสามารถ ควบคุมได้และจัดให้มีขึ้น เป็นสิ่งกระตุ้นที่เกี่ยวข้องกับส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix) ได้แก่

- สิ่งกระตุ้นด้านผลิตภัณฑ์ (Product) เพื่อกระตุ้นความต้องการ
- สิ่งกระตุ้นด้านราคา (Price) กำหนดให้เหมาะกับผลิตภัณฑ์โดยพิจารณาจาก กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- สิ่งกระตุ้นด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) จัดจำหน่ายให้ทั่วถึงเพื่อความสะดวกแก่ผู้บริโภค
- สิ่งกระตุ้นด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) ความพยายามของพนักงานขาย การโฆษณา โปรโมชันต่าง ๆ
- สิ่งกระตุ้นอื่น ๆ (Other Stimulus) เป็นสิ่งกระตุ้นความต้องการของผู้บริโภคที่ไม่สามารถ ควบคุมได้ ประกอบด้วย
  - สิ่งกระตุ้นทางเศรษฐกิจ (Economic)
  - สิ่งกระตุ้นทางเทคโนโลยี (Technology)
  - สิ่งกระตุ้นทางกฎหมาย (Law and Political) - สิ่งกระตุ้นทางวัฒนธรรม (Culture)

2. ลักษณะของผู้ซื้อ (Buyer's Characteristics) ลักษณะของผู้ซื้อที่ได้รับมาจากปัจจัยต่าง ๆ คือ ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรม ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยด้านจิตวิทยา

3. กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อ (Buyer Decision Process) ประกอบด้วย 5 ขั้นตอน คือ

- การรับรู้ปัญหา (Problem Recognition) ผู้บริโภคที่รู้ปัญหา จะทำให้ทราบความจำเป็นและความต้องการสินค้า
- การค้นหาข้อมูล (Information Search) เมื่อมีการรับรู้ถึงปัญหาก็จะมีความพยายามที่จะค้นหาข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ เช่น ครอบครัว เพื่อสื่อโฆษณาต่าง ๆ และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น
- ขั้นตอนประเมินผลทางเลือก (Evaluation of Alternatives) เป็นการพิจารณาเพื่อเปรียบเทียบข้อมูลจากขั้นการค้นหาข้อมูลเมื่อได้รับข้อมูลที่เพียงพอแล้ว ซึ่งจะทำให้การ เปรียบเทียบคุณสมบัติของแต่ละทางเลือก เพื่อตัดสินใจเลือกทางที่เหมาะสมที่สุด
- การตัดสินใจ (Purchase Decision) เมื่อได้ประเมินทางเลือกที่ดีที่สุดแล้ว ผู้บริโภคจะตัดสินใจซื้อสินค้าที่ชอบมากที่สุด และปฏิเสธสินค้าที่ไม่พอใจ
- พฤติกรรมหลังการซื้อ (Post-Purchase Behavior) เป็นความรู้สึกพอใจหรือไม่พอใจหลังจากซื้อสินค้านั้นไปแล้ว ความรู้สึกนี้ขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของผลิตภัณฑ์และความ คาดหวังของลูกค้า ถ้ามีคุณสมบัติตามที่คาดหวังก็จะเกิดผลทางบวกและมีแนวโน้มในการซื้อซ้ำ

### 2.4.1 รูปแบบพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภค

จอห์นเอ.เฮาว์วาร์ด (Howard, quoted in Boone and Kurtz, 1995:273) ได้เปรียบเทียบกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเหมือนกับกระบวนการตัดสินใจเพื่อแก้ปัญหาของคนที่ตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์จะสามารถตัดสินใจได้เร็วหรือช้าขึ้นอยู่กับความพยายามที่ต้องใช้เพื่อแก้ปัญหานั้น ดังนั้นรูปแบบการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค แบ่งตามระดับการแก้ปัญหา ตั้งแต่การใช้ความพยายามน้อยที่สุดจนกระทั่งใช้ความพยายามมากที่สุดแบ่งได้เป็น 3 รูปแบบ

1. พฤติกรรมการซื้อตามปกติ (routinized response behavior) เป็นพฤติกรรมการซื้อตามความเคยชิน ตามปกตินิสัยที่ผู้บริโภคซื้อสินค้าเป็นประจำเมื่อซื้อสินค้า ราคาถูกและต้องซื้อบ่อย ๆ การซื้อสินค้าประเภท นี้ผู้บริโภคใช้เวลาตัดสินใจซื้อน้อยมากเพราะรู้จักและคุ้นเคยกับผลิตภัณฑ์นั้น เป็นอย่างดี รู้ว่าตราไหนยี่ห้อไหนที่ควรซื้อและมักจะซื้อตามตราที่ตนเองชอบมากที่สุดเป็นประจำตัวอย่างเช่น การซื้อสบู่ ยาสีฟัน ผงซักฟอก หรือหนังสือพิมพ์ เป็นต้น การซื้อสินค้าดังกล่าวนี้จึงไม่จำเป็นต้องค้นหาข้อมูลมาก เพราะความเสี่ยงแทบจะไม่มีเลย

2. พฤติกรรมการซื้อที่ต้องแก้ปัญหาบางอย่าง (Limited problem solving) เป็นพฤติกรรมการซื้อที่เกิดขึ้นในสถานการณ์ที่ผู้ซื้อต้องเผชิญกับการซื้อผลิตภัณฑ์ใหม่ ยี่ห้อใหม่ แม้ว่าผู้บริโภคจะรู้จักผลิตภัณฑ์นั้นเป็นอย่างดี ตัวอย่างเช่น การซื้อยาสระผมยี่ห้อใหม่ การตัดสินใจซื้อจึงไม่สามารถกระทำได้ทันที เพราะยังไม่เคยใช้มาก่อน จึงจำเป็นต้องสอบถามค้นหาข้อมูลภายนอกเพิ่มเติม อาจถามพนักงานขาย ถามเพื่อนที่เคยใช้หรือคอยติดตามจากโฆษณาต่าง ๆ จะเห็นได้ว่าการซื้อในลักษณะนี้จึงเป็นพฤติกรรมการซื้อที่ต้องแก้ปัญหาบางอย่างก่อน ในฐานะนักการตลาด เนื่องจากผู้บริโภคไม่มีความมั่นใจในการซื้อ จึงหาทางลดความเสี่ยงด้วยการแสวงหาข้อมูลเพิ่มเติม ดังนั้นนักการตลาดควรจัดหาข้อมูลให้กับผู้บริโภคให้มากที่สุด ด้วยการจัด โปรแกรมการติดต่อสื่อสารและการประชาสัมพันธ์ที่ดี เพื่อสร้างความเข้าใจและเพื่อการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทด้วยความมั่นใจ

3. พฤติกรรมการซื้อที่ต้องแก้ปัญหาอย่างมาก (extended problem solving) เป็นพฤติกรรมการซื้อที่มีความสลับซับซ้อนมากที่สุดใน 3 รูปแบบของพฤติกรรมการซื้อเกิดขึ้นเมื่อผู้ซื้อต้องเผชิญกับการซื้อผลิตภัณฑ์ที่ไม่คุ้นเคยหรือเป็นการซื้อครั้งแรกและผลิตภัณฑ์นั้นราคาแพงและมีความเสี่ยงต่อความผิดพลาดสูง จึงจำเป็นต้องแสวงหาข้อมูลมาก พฤติกรรมการซื้อจึงผ่านกระบวนการทุกขั้นตอนดังกล่าวมาแล้วในตอนต้น

จากการศึกษารูปแบบพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภคทั้ง 3 รูปแบบ นับว่ามีประโยชน์อย่างมากต่อผู้สื่อสารการตลาด เพราะจะทำให้เข้าใจว่าผู้ซื้อมุ่งหวัง และมีวิธีการแสวงหาข้อมูลอย่างไรในการซื้อผลิตภัณฑ์แต่ละประเภท ทั้งนี้เพื่อจะได้ทำโปรแกรมการสื่อสารให้ข้อมูลความรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ได้สอดคล้องกัน

### 2.4.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจ (Factors Affecting the Process)

การตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์และบริการของผู้บริโภคได้มีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องด้วยปัจจัย ที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจ ได้แก่ ปัจจัยที่เกี่ยวกับลักษณะ

ประชากรศาสตร์ ปัจจัยทางสังคมและจิตวิทยา ปัจจัยเหล่านี้ได้แทรกซึมอยู่ในความรู้สึกนึกคิดของผู้บริโภค ซึ่งผู้บริโภคได้นำมาใช้ในกระบวนการตัดสินใจซื้อทุกขั้นตอน ปัจจัยเหล่านี้ไม่เพียงแต่มีประโยชน์สำหรับการตลาดในการปรับกลยุทธ์การตลาดให้สอดคล้องกับผู้บริโภคเท่านั้น แต่ยังช่วยให้กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคดีขึ้น มีผู้กล่าวถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจไว้ ดังนี้ (อคุลย์ จาตุรงค์กุล และดลยา จาตุรงค์กุล 2545 : 52)

### 1. ปัจจัยด้านลักษณะเฉพาะของบุคคล (Personal Factor)

บุคคลที่มีความแตกต่างในเรื่อง เพศ อายุ รายได้ สถานภาพของครอบครัว และอาชีพ จะมี ความต้องการความคิดเห็นต่าง ๆ แตกต่างไปตามปัจจัยเหล่านี้ ดังนั้นจึงต้องศึกษาพื้นฐานเฉพาะบุคคล ผู้มีอายุแตกต่างกันไม่ต้องการเป้าหมายในชีวิตเหมือนกันเด็ก ๆ ต้องการความสนุกสนาน วัยรุ่นต้องการให้เพื่อนฝูงยอมรับ ต้องการอิสระเสรีในการแสดงออก ผู้ใหญ่ต้องการประสบความสำเร็จในอาชีพและมีฐานะมั่นคง ผู้สูงอายุต้องการความสงบสุข ผู้มีรายได้น้อยต้องการสินค้าราคาพอสมควร คุณภาพพอใช้ได้ ปริมาณให้เพียงพอ แต่ผู้มีรายได้สูงต้องการสินค้าคุณภาพเยี่ยมราคาไม่เกี่ยง ปริมาณไม่ต้องมาก

ในสมัยก่อนเพศหญิงและชายจะแสดงออกถึงความแตกต่างที่แยกกันอย่างชัดเจน แต่ปัจจุบันนี้มีผลิตภัณฑ์หลายชนิดที่สามารถเสนอขายทั้งชายหญิงโดยไม่แยกเพศ เช่น เสื้อผ้าลำลอง รองเท้า ถุงเท้า บริการทำผม กีฬา กิจกรรมด้านบันเทิง รวมไปถึงการเลือกอาชีพ เป็นต้น

### 2. ปัจจัยด้านจิตวิทยา (Psychological Factors)

2.1 การจูงใจ (Motivation) เป็นพลังกระตุ้นหรือพลังผลักดันที่อยู่ภายในตัวบุคคล ซึ่งกระตุ้นให้บุคคลกระทำหรือดำเนินการให้ได้มาซึ่งเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยอาจจะเกิดจากภายในตัวบุคคล หรืออาจถูกกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น ส่วนประสมทางการตลาด (4 P's) วัฒนธรรมหรือชั้นทางสังคม

2.2 การรับรู้ (Perception) เป็นกระบวนการที่บุคคลทำการคัดเลือกจัดระเบียบและตีความหมายของข้อมูล เพื่อกำหนดเป็นภาพที่มีความหมายขึ้นมา มี 4 ขั้นตอน คือ 1. Selective Exposure การเลือกเปิดรับข้อมูล 2. Selective Attention การเลือกสนใจข้อมูล 3. Selective Distortion การเลือกตีความข้อมูล 4. Selective Retention การเลือกที่จะจดจำข้อมูล

2.3 ความเชื่อและทัศนคติ (Beliefs and Attitudes) ความเชื่อ (Beliefs) เป็นความรู้สึกนึกคิดที่บุคคลมีต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความคิดเห็น ทัศนคติ (Attitudes) เป็นการประเมินความพึงพอใจหรือไม่พึงพอใจของบุคคล ความรู้สึกด้านอารมณ์ และแนวโน้มการปฏิบัติ ต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งทั้งความเชื่อและทัศนคติจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อสินค้าและบริการของผู้บริโภค ซึ่งผู้บริโภคอาจมีความเชื่อและทัศนคติที่ไม่ถูกต้อง ดังนั้นหน้าที่ของนักการตลาดคือการสื่อสารเพื่อแก้ไขความเชื่อและทัศนคติเหล่านั้น

## 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีเกี่ยวอุปทาน (Supply Theory)

### 2.5.1. ความหมายของอุปทาน

อุปทาน (Supply) หมายถึงปริมาณความต้องการเสนอขายสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่งที่ผู้ผลิต หรือ ผู้ประกอบการมีความเต็มใจที่จะเสนอขายและสามารถจัดหาขายหรือให้บริการได้ในขณะใดขณะหนึ่ง ณ ระดับราคาต่าง ๆ ที่ตลาดกำหนดมาให้ซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วนสำคัญคือความเต็มใจที่จะเสนอขายหรือ ให้บริการ(Willingness) และความสามารถในการจัดหาเสนอขายหรือให้บริการ (Ability to sell)

### 2.5.2. ตัวกำหนดอุปทาน

ตัวกำหนดอุปทาน ตัวกำหนดอุปทาน (Supply determinant) คือปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อ การเปลี่ยนแปลงปริมาณการผลิตสินค้าหรือการบริการเช่นราคาตลาดของกลุ่มสินค้าที่ผลิตเป้าหมายของ ธุรกิจหรือผู้ผลิตการเปลี่ยนแปลงของเทคนิคการผลิตราคาปัจจัยที่ใช้การผลิตจำนวนผู้ผลิตหรือผู้ขาย ขึ้นอยู่กับราคาของสินค้าอื่นและการเก็งกำไรที่ผู้ผลิตจะนำสินค้าออกมาเสนอขายมากขึ้นน้อยเพียงใดนั้น นอกจากราคาของสินค้าชนิดจะเป็นปัจจัยที่กำหนดแล้วยังมีอีกหลายปัจจัยดังนี้

2.5.2.1. ต้นทุนการผลิตการตัดสินใจในปริมาณ การผลิตผู้ผลิตจะเปรียบเทียบระหว่าง รายได้ จากการขายสินค้ากับต้นทุนในการผลิตต้นทุนการผลิตมีผลต่อปริมาณการผลิตสินค้าโดยมี ความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม

2.5.2.2. ราคาของสินค้าชนิดอื่นที่เกี่ยวข้องการเปลี่ยนแปลงในราคาสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่ง ไต อาจมีผลกระทบกระเทือนต่อปริมาณเสนอขายสินค้าอีกชนิดหนึ่งได้ขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ของสินค้าเช่นสินค้าที่เป็นวัตถุดิบในการผลิตสินค้าเปลี่ยนแปลงจะส่งผลต่อการผลิตสินค้า เปลี่ยนแปลง ไปด้วย

2.5.2.3. สภาพดินฟ้าอากาศสภาพดินฟ้าอากาศมีผลกระทบต่อปริมาณการเสนอขาย สินค้า โดยเฉพาะสินค้าเกษตรสภาพดินฟ้าอากาศที่เอื้ออำนวยจะส่งผลให้อุปทานสินค้าเพิ่มขึ้น เป็นต้น

2.5.2.4. เทคโนโลยีในปัจจุบันความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีมีบทบาทต่อการผลิตมากการ นำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการผลิตจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตและปริมาณผลผลิตด้วย

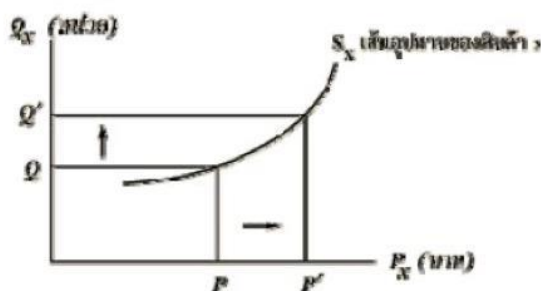
2.5.2.5. นโยบายรัฐบาลปริมาณเสนอขายสินค้าอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง นโยบายของรัฐเช่นถ้าจัดเก็บภาษีการค้าเพิ่มขึ้นผู้ผลิตอาจลดการผลิตลงเนื่องจากต้นทุนในการ ผลิตสูงขึ้น เป็นต้น

### 2.5.3 ฟังก์ชันของอุปทาน

กฎของอุปทาน (Law of Supply) จะอธิบายถึงพฤติกรรมของผู้ผลิตในการแสวงหากำไร สูงสุด กฎของอุปทานกล่าวว่า “ปริมาณสินค้าที่ผู้ผลิตเต็มใจจะนำออกขายในระยะเวลาหนึ่งขึ้นอยู่กับราคาสินค้านั้น ๆ ในทิศทางเดียวกัน” กล่าวคือเมื่อราคาสินค้าสูงขึ้นปริมาณอุปทานจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตมีความ ต้องการที่จะเสนอขายมากขึ้นเพราะ



คาดการณ์ว่าจะได้กำไรสูงขึ้นในทางกลับกันเมื่อราคาสินค้าลดลง ปริมาณอุปทานจะน้อยลง เนื่องจากคาดการณ์ว่ากำไรที่ได้จะลดลง ลักษณะทั่วไปของเส้นอุปทานจึงเป็น เส้นที่มีลักษณะที่ลากเฉียงขึ้นจากซ้ายไปขวาภายใต้ข้อสมมติ ว่าปัจจัยตัวอื่น ๆ ที่มีผลต่ออุปทานมีค่าคงที่



ราคาสินค้า  $x(P_x)^{14}$  ปริมาณอุปสงค์  $(Q_x)^{14}$   
 จุดที่ 1 หมายถึงการเพิ่มขึ้น  
 จุดที่ 2 หมายถึงการลดลง  
 $x$  นี้อาจหมายถึงบริการหรือสินค้าโภคภัณฑ์ (สินค้าปกติ)

รูปภาพที่ 2.2 ลักษณะทั่วไปของเส้นอุปทาน

โดยทั่วไปฟังก์ชันของอุปทาน (Supply Function) เป็นสมการที่แสดงความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปรตามคืออุปทานกับตัวแปรอิสระหรือตัวแปรที่กำหนดอุปทานตัวใดตัวหนึ่งหรือ หลายตัว สามารถเขียน ในรูปของฟังก์ชันได้ดังนี้

$$Q_d = f(P)$$

โดยที่  $Q_d$  เป็นจำนวนสินค้าหรือบริการเสนอขาย

$P$  เป็นราคาของสินค้าและบริการ

#### 2.5.4 ปัจจัยที่กำหนดการเปลี่ยนแปลงในอุปทาน

โดยสรุปจากการศึกษาของรัตนาสายคณิต (2539) นราทิพย์ชุตินวงศ์ (2549) และ จรินทร์ เทศวานิช (2550) ปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดการเปลี่ยนแปลงในอุปทานได้แก่

2.5.4.1 ราคาของสินค้าเมื่อราคาแพงขึ้นความต้องการขายก็มากขึ้นด้วย ราคาของปัจจัยการผลิต หรือต้นทุนการผลิตเช่นหากต้นทุนค่าขนส่งแพงขึ้นเพราะราคาน้ำมันแพงขึ้นแต่ราคาสินค้าที่นำไป วางขายไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้ผู้ผลิตอยากขายสินค้าในปริมาณที่น้อยลงเพราะได้กำไรน้อยลง

2.5.4.2 ราคาสินค้าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเช่นกรณีที่ราคาสินค้าอื่นแพงขึ้นอาจมีผลทำให้อุปทานของ สินค้าชนิดที่ผลิตอยู่ลดลงตัวอย่างที่เห็นได้ชัด เช่น เมื่อราคาข้าวโพดแพงขึ้นคนที่เคยปลูกมันสำปะหลังอยู่อาจหันไปปลูกข้าวโพดแทนและลด

การปลูกมันสำปะหลังซึ่งผลทำให้อุปทานของ มันสำปะหลัง สูงขึ้นขณะที่อุปทานของข้าวโพดลดลง เป็นต้น

2.5.4.3 เทคโนโลยีในการผลิตสินค้า เช่น หากมีการคิดค้นเทคโนโลยีในการผลิตให้ดีขึ้นทำให้ ผลิตได้ ปริมาณสินค้ามากขึ้นด้วยต้นทุนเท่าเดิมจะทำให้ปริมาณ การเสนอขายสินค้าเพิ่มขึ้นได้

2.5.4.4 การคาดการณ์ในอนาคต เช่น หากผู้ผลิตหรือผู้ขายคาดว่า เศรษฐกิจจะขยายตัวก็เสนอขาย สินค้าในปริมาณที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น

2.5.4.5 ปัจจัยอื่นเช่นฤดูกาลภาษีและเงินอุดหนุนจำนวนผู้ขายและ โครงสร้างตลาดสินค้า ฯลฯ

## 2.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หมายถึง ต้นทุนในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางตรงและต้นทุนทางอ้อมในการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสถานที่และสภาพพร้อมขาย ประเภทของต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ จากคำ นิยามของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาจจำแนกต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. ต้นทุนโครงการ (Project Cost) หมายถึงต้นทุนที่ระบุได้เฉพาะเจาะจงสำหรับ อสังหาริมทรัพย์หน่วยใดหน่วยหนึ่ง และสามารถนำมารวมเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยที่ขาย ได้ทันที เช่น ต้นทุนค่าซื้อที่ดิน สิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินหรือสิทธิการเช่า ค่า พัฒนาหรือถมที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง ค่าออกแบบ ค่าควบคุมโครงการ ค่านายหน้า ค่า ภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น

2. ต้นทุนทางอ้อม (Indirect Project Cost) หมายถึง ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หลายหน่วย เช่น ต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่สามารถบันทึกรวมเป็นต้นทุนของ สินทรัพย์ได้ ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ค่าทำถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อ ระบายน้ำ ค่าก่อสร้างสิ่ง อำนวยความสะดวก อาทิ สวนสาธารณะ สโมสร ที่จอดรถ เป็นต้น

## 2.7 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์ กับแหล่งงาน

นีทแฮม (Needham, 1977) ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ประเภท สำคัญๆ ว่า ในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บรรดาโรงงานที่ต้องการที่ตั้งใน บริเวณใกล้ กับ กลุ่มที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถดึงดูดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้สะดวก โดยเฉพาะโรงงาน อุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง

ส่วนในระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน พบว่า บรรดาพนักงานซึ่งมักจะมีฐานะความ เป็นอยู่ ในระดับ ที่ดี บางกลุ่มอาจอยู่อาศัยแยกออกจากบุคคลในระดับสังคมที่ต่ำกว่า และไม่สนใจว่าที่อยู่กับ สำนักงานต้องอยู่ ใกล้กันหรือสัมพันธ์ต่อกันในเชิงระยะทางเท่ากับโรงงานอุตสาหกรรม ในบางกรณี สำนักงานมักจะย้ายที่ตั้งเข้า ใกล้ ที่อยู่อาศัยของพนักงานของตน ซึ่งอย่างไรก็ตามการเคลื่อนย้ายของ กิจการประเภทสำนักงานดังกล่าว จะ เป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมืองหรือย่านการค้าเข้าสู่

บริเวณ ที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่ สั้นกว่าการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภท โรงงาน อุตสาหกรรมเข้าสู่บริเวณที่อยู่อาศัย เพราะกิจการประเภท สำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึง และสะดวกในการดำเนินกิจการมากกว่าในกิจการประเภท อุตสาหกรรม

วัลลภ เทตเกียรติสกุล (2544) ได้ศึกษาพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ นอก อาคาร ชุมชนบ้านพักอาศัยหนาแน่นในเมือง ตัวอย่างศึกษาชุมชนมักกะสัน ผลการวิจัยได้ กล่าวถึง ความสัมพันธ์ใน ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานว่า แม้ว่าสภาพที่อยู่อาศัยจะเป็นอย่างไรก็ตามแต่ผู้อยู่ อาศัยจะพอใจในที่อยู่ อาศัยของตนเองนั้น หากที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานหรืออยู่ในเขต กลางเมือง โดยต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้ดี มากกว่าที่จะย้ายออกไป

ซึ่งจะเห็นได้ว่าจากความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานที่มีต่อกันดังกล่าวนี้ จะมีความสัมพันธ์ต่อกันอย่างชัดเจน จากความสัมพันธ์ในการเดินทางที่ต้องเกิดขึ้น เพื่อเชื่อมโยงที่อยู่ อาศัย กับที่ ทำงาน ในปริมาณสูงสุดต่อวัน ส่วนแนวโน้มความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ ทำงานนั้น พบว่าสำหรับ ผู้มีรายได้น้อยหรือผู้ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งต้องเร่งรีบ ทำงานหรือ ทำงานนอกเวลาปกติจะมี แนวโน้มที่จะมีความสัมพันธ์ต่อกันมากกว่า รวมทั้งผู้อยู่อาศัย และผู้ประกอบการ กิจการเอง ต่างก็ต้องการให้ที่อยู่ อาศัยและที่ทำงานมีความสัมพันธ์ต่อกันหรืออยู่ ใกล้เคียงต่อกัน เพื่อประโยชน์ต่อกันทั้ง 2 ฝ่าย

แต่สำหรับผู้ที่ประกอบอาชีพสำนักงานหรือองค์กรต่าง ๆ ซึ่งมักเป็นผู้มีรายได้ดีหรือมีฐานะที่ ดีกว่า จะ ไม่สนใจการเดินทางจากที่อยู่อาศัยถึงที่ทำงานเท่ากับกลุ่มแรก เพราะมีความสามารถในการ เลือกที่อยู่อาศัยได้ อย่างเหมาะสม และสะดวกสบายต่อการเดินทางมากกว่าผู้ประกอบการอาชีพใน โรงงาน อุตสาหกรรมซึ่งมีรายได้ ต่ำกว่า ดังกล่าว

จะเห็นได้ว่าความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานซึ่งมีความสัมพันธ์ต่อกัน อย่าง ชัดเจนนั้น จะทำให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของแหล่งงาน หรือผู้อยู่อาศัยต่างได้รับประโยชน์ ด้วยกันทั้ง 2 ฝ่าย รวมทั้งจะเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมหรือเมืองอีกด้วย

## 2.8 บทบาทของอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่อาศัยมีบทบาทสำคัญกว่าอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยที่อยู่อาศัย มี 2 บทบาท ทั้งในฐานะ ชาติเป็นสินค้าอุปโภคบริโภค และในฐานะที่เป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตามการทำธุรกรรมที่ อยู่อาศัย ส่วนใหญ่นั้นมีจุดประสงค์เพื่อการอุปโภคบริโภคมากกว่าเพื่อการลงทุน เราสามารถจำแนก ลักษณะของธุรกรรมที่อยู่อาศัย ได้โดยใช้ต้นทุนธุรกรรมสูงและภาษีอสังหาริมทรัพย์สูงซึ่งผู้อยู่ อาศัยไม่มีข้อมูลมากพอที่จะเปรียบเทียบความแตกต่างของต้นทุนและภาษีทั้งสองชนิด ยิ่งไปกว่านั้น ความหลากหลายและการที่มีสภาพคล่องน้อยของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังทำให้การค้ำกำไรถูกจำกัด ดังนั้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จึงใช้ระยะเวลาสั้นกว่าสินทรัพย์อื่น เนื่องจากไม่สามารถซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาสั้น ๆ ได้ นักลงทุนบางกลุ่มจึงอดทนรอจนกระทั่งราคาของ อสังหาริมทรัพย์ ปรับสูงขึ้น Case & Shiller (1989) และ Cutler, Poterba & Summers (1991) ได้แย้งว่าการทำงานของตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีประสิทธิภาพ เนื่องด้วยอุปทานของ อสังหาริมทรัพย์นั้นตอบสนองต่อตลาดภายในประเทศเพียงอย่างเดียว การทำงานจึงเป็นไปอย่าง ล่าช้ากว่าตลาดอื่น ๆ และเพื่อสนับสนุนความคิดดังกล่าว Garmaise & Moskowitz พบหลักฐาน

สำคัญที่ว่าข้อมูลเกี่ยวกับเงื่อนไขตลาดภายในประเทศที่ไม่สอดคล้องกันนั้นมีบทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดทางเลือกทางการเงิน

ความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ สามารถส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ เนื่องจากการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เพียงแต่มีอิทธิพลต่อวัฏจักรทางธุรกิจที่มีผลกระทบต่อตรงต่อรายจ่ายทั้งหมด แต่ยังส่งผลกระทบต่อสมรรถภาพของระบบการเงินที่ผลกระทบต่อผลกำไร และความมั่นคงของสถาบันทางการเงิน ดังนั้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้เกิดจุดร่วมของรายจ่ายภายในครัวเรือน และความมั่งคั่งของประเทศ

## 2.9 ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

### 2.9.1 ความเป็นมาของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

โดยที่กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่เดิมนั้นจะบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ซึ่ง มีข้อจำกัดในหลายประการ เช่น ในประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน มีบทบัญญัติให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า โดยเมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าจะระงับ ห้ามมิให้ผู้เช่านำไปเช่าช่วงหรือห้ามโอนสิทธิการเช่า เว้นแต่จะได้ตกลงกันให้ทำได้ และห้ามมิให้ผู้เช่าทำการดัดแปลง ต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า นอกจากนี้สิทธิการเช่ายังไม่สามารถนำไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ด้วยการจำนองได้

สำหรับการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 แม้จะมีบทบัญญัติรองรับการนำสิทธิการเช่าไปใช้ประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ได้ ไม่ว่าจะเป็น การนำสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมฯ ไปจำนองได้ ให้เช่าช่วงได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า และให้สิทธิการเช่าตกทอดเป็นมรดกได้ ก็ตาม แต่ขอบเขตของพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมฯ นี้ใช้เฉพาะ เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น ไม่รวมถึงกรณีการเช่าที่อยู่อาศัยด้วย นอกจากนี้ ในกฎกระทรวง (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมฯ ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียน และกำหนดประเภทของพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมไว้ ซึ่งมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เป็นการสร้างข้อจำกัดให้มีการจดทะเบียนได้ยากขึ้นไปอีก ซึ่งตั้งแต่พระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมฯ มีผลใช้บังคับในปี พ.ศ. 2542 จนถึงปี พ.ศ. 2561 มีผู้มาจดทะเบียนการเช่าเพียง 6 รายเท่านั้น

นอกจากนี้ การเช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งเกิดขึ้นจาก แนวคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ได้วางบรรทัดฐานไว้ว่า คือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทน แก่ผู้ให้เช่านอกเหนือไปจากค่าเช่า เช่น ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่า การออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง หรือซ่อมแซม ปรับปรุงสถานที่เช่าอย่างถึงขนาดเป็นสัญญาต่างตอบแทน ยิ่งกว่าสัญญาเช่า

ธรรมดา ซึ่งผลของการเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา คือ การเช่านั้นไม่เป็นการเฉพาะตัวอีกต่อไป แต่โดยที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา นี้ คู่สัญญายังไม่อาจตกลงกันว่าจะใช้บังคับเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้เอง เนื่องจากศาลจะเป็นผู้กำหนดว่ากรณีใดที่จะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งศาลจะพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่แตกต่างกันในแต่ละเรื่องกรณีจึงมีความไม่ชัดเจนแน่นอน ด้วยเหตุนี้ข้อจำกัดทางกฎหมายต่าง ๆ ที่กล่าวมา กระทั่งการคลังซึ่งเป็นผู้เสนอร่างกฎหมาย จึงมีแนวความคิดที่จะสร้างทรัพย์สินประเภทใหม่ ที่เรียกว่า “ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์” ขึ้นเพื่อกำหนดให้การใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อจำกัดตามที่ได้กล่าวมา กระทั่งการคลังจึงได้ยกร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนไทยหรือเป็นการจูงใจให้นักลงทุนต่างชาตินำเงินมาลงทุน หรือเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศไทยได้โดยสามารถที่จะมีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากการมีกรรมสิทธิ์ หรือการมีสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์

## 2.9.2 ความหมายทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดมีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภท “ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน” “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน” และ “ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด” (มาตรา 3 แห่ง พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์) หลักการเรื่องทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นี้เป็นการกำหนดให้นำสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์มาแปลงให้เป็นทรัพย์สินชนิดใหม่ ซึ่งยังไม่เคยมีปรากฏในกฎหมายไทย เป็นหลักการที่ให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มากกว่า สิทธิการเช่า (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒) และไม่ใช่การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างผู้มกรรมสิทธิ์ แต่เป็น “ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์”

## 2.9.3 สาระสำคัญของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ในพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนนิติกรรมในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ความระงับ ของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมไว้

ทั้งนี้เมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินที่มีโฉนด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีโฉนด หรือห้องชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประสงค์ที่จะให้มี “ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์” บนอสังหาริมทรัพย์ของตน ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียน “ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์” ได้ โดยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นี้จะมีระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี และทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นี้สามารถโอนเปลี่ยนมือกันได้ ซึ่งบุคคลที่รับโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นี้จะเรียก กว่า “ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์” ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นี้สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ และสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

แต่อย่างไรก็ตาม ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัว นอกจากนี้ผู้ทรงทรัพย์สินยังสามารคนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ และทรัพย์สิน สิทธิสามารถตกทอดทางมรดกได้ สำหรับสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นี้ ผู้ทรงทรัพย์สินที่รับโอนหรือซื้อทรัพย์สินมาจากผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ได้ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น อาจนำมาปลูกสร้างอาคาร แล้วนำไปแบ่งเช่า เป็นต้น ซึ่งต่อมาผู้ทรงทรัพย์สินที่ปลูกสร้างอาคารนี้ สามารถที่จะโอน หรือขายอาคารที่สร้างขึ้นนี้ให้กับบุคคลอื่นได้ บุคคลที่มารับซื้อนี้ก็เรียกว่า “ผู้ทรงทรัพย์สิน” คนถัดไป ผู้ทรงทรัพย์สินก็สามารถที่จะโอนทรัพย์สินเปลี่ยนมือกันไปก็ทอดก็ได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินกำหนดไว้ แต่ต้องไม่เกิน 30 ปี ซึ่งเป็นการแก้ไขข้อจำกัด เรื่องการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

ทรัพย์สินเป็นสิ่งที่แยกออกมาจากกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เมื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ นำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินแล้ว เจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ของตนเองอยู่เช่นเดิม เมื่อมีผู้สนใจตกลงทำการจดทะเบียนทรัพย์สิน ผู้นั้นก็จะมีสถานะเป็นผู้ทรงทรัพย์สิน และผู้ทรงทรัพย์สินนั้นก็จะได้ไปซึ่งสิทธิในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เสมือนกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่มิใช่การใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินไปด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงอยู่กับเจ้าของผู้ก่อตั้งทรัพย์สิน ทั้งนี้สิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนี้จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัพย์สิน และตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองทรัพย์สินด้วย นอกจากนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินยังต้อง ดำเนินการตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายโรงงาน กฎหมายหอพัก กฎหมายสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ทรัพย์สินจึงเป็นทางเลือกสำหรับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า พระราชบัญญัติทรัพย์สิน เป็นกฎหมายที่กระทรวงการคลังเป็นผู้ร่างขึ้น และมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นรัฐมนตรีผู้รักษาการ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

### 2.9.3.1 การจดทะเบียนทรัพย์สิน

การจดทะเบียนทรัพย์สินสามารถแบ่งออกได้เป็นสองขั้นตอน ได้แก่ การจดทะเบียน ขอก่อตั้งทรัพย์สินโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินกับผู้ทรงทรัพย์สิน หรือระหว่างผู้ทรงทรัพย์สิน คนเดิมกับผู้ทรงทรัพย์สินคนใหม่โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตลอดจนผลของการจดทะเบียนสรุปได้ดังนี้

#### 2.9.3.1.1 การจดทะเบียนขอก่อตั้งทรัพย์สิน

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีความประสงค์จะนำอสังหาริมทรัพย์ของตนออกให้ ผู้อื่นใช้ประโยชน์สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนขอตั้งทรัพย์สินได้ฝ่ายเดียว โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน หลักการนี้เป็นการสะท้อนแนวความคิดของกระทรวงการคลังผู้

เสนอ ร่างกฎหมายที่ประสงค์จะทำให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นทรัพย์สินชนิดใหม่ ซึ่งเกิดขึ้นมาได้ทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีคู่สัญญาอีกฝ่ายมาเป็นผู้รับสัญญาก่อน ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจของสิทธิการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์โดยมีขั้นตอนการจดทะเบียนสรุปได้ดังนี้

1) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถก่อตั้งทรัพย์สินได้ โดยยื่นคำขอ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ในการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินต้องมีกำหนด ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี และจะก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ได้ (มาตรา 4)

2) เพื่อเป็นการคุ้มครอง “ผู้รับจำนอง” หรือ “ผู้รับหลักประกันตามกฎหมาย ว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ” หรือ “ผู้มีสิทธิใด ๆ” ที่ได้จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ จากผู้รับจำนอง ผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี (มาตรา 4)

3) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินแล้ว ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออก “หนังสือรับรองทรัพย์สิน” ด้วย ซึ่งหนังสือรับรองทรัพย์สินนี้จะทำเป็นคู่ฉบับรวม 2 ฉบับเพื่อมอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่งและอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน (มาตรา 5) ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ และให้หนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 7) สำหรับหนังสือรับรองทรัพย์สินนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้เพียงครั้งเดียว เมื่อมีการจดทะเบียนขอตั้งทรัพย์สิน ต่อมาหากมีการเปลี่ยนมือในทรัพย์สินและ มีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินต่อ ๆ มา พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดลงในสารบัญจดทะเบียนที่อยู่ ด้านหลังหนังสือรับรองทรัพย์สิน

### 2.9.3.2 การจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสามารถดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินได้ตามมาตรา 12 ในกรณีดังต่อไปนี้

1) การโอนทรัพย์สิน ทั้งกรณีการโอนทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทน เช่น การขาย และการโอนทรัพย์สินโดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น การให้

2) ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3) ตกทอดทางมรดก

นอกจากนี้ ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิสามารถทำนิติกรรมให้เข้าได้ โดยเป็นการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่งสำหรับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจนั้น สามารถทำได้โดยต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 กล่าวคือ เมื่อทรัพย์สินมีลักษณะ เป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น

#### 2.9.4 ข้อจำกัดเมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินจะแบ่งแยกมิได้ และที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้ (มาตรา 8) กล่าวคือ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหนึ่งฉบับจะก่อตั้งทรัพย์สินได้เพียงสิทธิเดียวไม่สามารถแบ่งแยกออกได้

#### 2.9.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สิน และผู้ทรงทรัพย์สิน

##### 2.9.5.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สิน

1) เมื่อมีการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์แล้ว ห้ามมิให้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ จากผู้ทรงทรัพย์สิน (มาตรา 9 วรรคหนึ่ง)

2) การก่อตั้งทรัพย์สินไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง หรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ (มาตรา 9 วรรคสอง)

3) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินจะยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาไม่ได้ หากการยกเลิกนั้นกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (มาตรา 14)

##### 2.9.5.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ทรงทรัพย์สิน

1) ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย (มาตรา 10)



2) ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลอื่น และใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งยังสามารถตกทอดทางมรดกได้ (มาตรา 12 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง)

3) ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์หนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งเหตุดังกล่าว ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน (มาตรา 11 วรรคหนึ่ง)

4) ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ระงับลง ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น (มาตรา 11 วรรคสอง) หลักการดังกล่าวนี้จะไม่ใช้กับกรณีของห้องชุด เนื่องจากการดัดแปลงหรือต่อเติมห้องชุดนั้นต้องพิจารณาบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เช่น เจ้าของห้องชุด จะกระทำการใดต่อห้องชุดของตนเองที่เป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างหรือความมั่นคงของตัวอาคาร หรือกระทำผิดข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมิได้ (มาตรา 13 วรรคสาม) นอกจากนี้หากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมห้องชุดเพียงเล็กน้อย และจะกำหนดผลให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ เหมือนเช่นกรณีของการดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ก็จะเป็นการไม่ถูกต้องและ ไม่เป็นธรรมกับเจ้าของห้องชุด รวมทั้งไม่สอดคล้องตามสภาพของการนำห้องชุดมาจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ด้วย

5) ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบ ถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (มาตรา 13)

#### 2.9.6 การคืนอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นให้แก่เจ้าของ

เมื่อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น โดยไม่ต้องทำให้กลับคืนสู่สภาพเดิม เว้นแต่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น (มาตรา 15)

#### 2.9.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือ การดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ และให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้ ทั้งนี้ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บ

หลังหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว เป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับบ่อสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น (มาตรา 16) ซึ่งเป็นหลักการเดียวกันกับพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 (มาตรา 23 (14) และมาตรา 25 (17))

## 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

**ถิรศุ ชุนทรัพย์โชติ (2558) เน้นศึกษาปัจจัยในการซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์** โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดชลบุรี ,เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดชลบุรี โดยจากการศึกษาพบว่า สถานที่ทำงานของผู้ซื้อบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์มีความแตกต่างกัน เช่น ผู้ซื้อบ้านเดี่ยวมักจะทำงานภายนอกนิคมอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ในขณะที่ผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์จะทำงานในนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้นกลุ่มผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์จึงเลือกที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งนิคมอุตสาหกรรม โดยผลการศึกษาที่ได้รวบรวมมานั้นสามารถตอบโจทย์ในการเลือกที่อยู่อาศัยตามเกณฑ์ในการพิจารณาของ Alonso ได้ทั้ง 3 ประเด็น คือ 1.ด้านราคาของที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับกำลังการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยทำการศึกษารายได้ของทั้งสองกลุ่ม พบว่ากลุ่ม ผู้ซื้อบ้านเดี่ยวสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป ในขณะที่ผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์จะสามารถซื้อได้ในราคา 1.5 - 3 ล้านบาท เนื่องจากมีฐานรายได้ครอบครัวอยู่ที่ 25,000 – 50,000 บาท 2.รูปแบบของที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวมีย่านสมาชิก 3 - 4 คนขึ้นไป ในขณะที่กลุ่มผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนสมาชิก 2 คน และเป็นกลุ่มเริ่มต้นครอบครัวจึงตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์เป็นบ้านหลังแรก และ 3.ด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะทางจากสถานที่ทำงาน กล่าวคือ ปัจจัยหลักในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย คือ ใกล้สถานที่ทำงาน ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของจังหวัดชลบุรีที่มีความเป็นแหล่งงาน มีนิคมอุตสาหกรรมและท่าเรือแหลมฉบังเพื่อรองรับการทำงาน จึงนำมาซึ่งความต้องการในที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของแหล่งอุตสาหกรรม

โดยงานวิจัยนี้มีความคล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้ศึกษาในด้านลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษานี้ ซึ่งมีพื้นที่มีระแวกใกล้เคียงกัน และตัวแปรด้านปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย มีบางตัวแปรที่นำมาใช้ในงานวิจัย ส่วนข้อแตกต่างงานวิจัยของ ถิรศุ ชุนทรัพย์โชติ จะศึกษากลุ่มประชากรที่ซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ส่วนงานวิจัยของผู้ศึกษา กลุ่มประชากรจะเป็นกลุ่มที่มีความต้องการหรือชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ในขณะนี้

**วิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ (2538) เน้นศึกษาด้านความสามารถในการจ่าย ของกลุ่มผู้ใช้แรงงานในนิคมฯ ลาดกระบังและวิเคราะห์ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพ (Effective Demand) ทั้งในรูปแบบเช่าและเช่าซื้อของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทเช่าและเช่าซื้อของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งศึกษาระดับรายได้และความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรม และศึกษาคุณภาพชีวิตในด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม โดยงานวิจัยนี้พบว่าในช่วง 5 ปีข้างหน้า**

ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) ของกลุ่มผู้ใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรม เป็นผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านเป็นของตนเองร้อยละ 52.3 และเป็นผู้ที่มีความต้องการเช่าบ้านร้อยละ 22 ของกลุ่มตัวอย่าง และเมื่อวิเคราะห์ถึงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพที่แท้จริง (Effective Demand) ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้าน สามารถสรุปหลักเกณฑ์ในการพิจารณาได้ดังนี้ 1. จะต้องเป็นผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้าน 2. จะต้องเป็นผู้ที่มีเงินเก็บ/เงินออมเพื่อค่าที่อยู่อาศัย 3. จะต้องมีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยเกินกว่า 3,000 บาท/เดือน และ 4. จะต้องเป็นผู้ที่เลือกแบบบ้านที่มีมูลค่าการผ่อนชำระตรงกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย/เดือน การหามูลค่าการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย/เดือนของราคาขายต่ำสุดของบ้านแต่ละแบบที่มีขายในท้องตลาดภายใต้เงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ เงินชำระล่วงหน้า (Down Payment) ร้อยละ 25 ของราคาที่อยู่อาศัย , อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี และระยะเวลาผ่อนชำระนาน 20 ปี ถ้าราคาต่ำสุดของที่อยู่อาศัยที่มีขายในตลาดปัจจุบัน คืออาคารชุด/คอนโดมิเนียมราคา ประมาณ 3 แสนกว่าบาท ดังนั้น ภายใต้หลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น มูลค่าการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย จะต้องชำระประมาณ 3,500 บาทต่อเดือน ซึ่งพบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพที่แท้จริงที่ก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์ในการครอบครองอาคารชุด/คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายต่ำสุดในท้องตลาด ที่ผู้ใช้แรงงานต้องการซื้อและมีความสามารถที่จะจ่ายได้มีจำนวนทั้งสิ้น 136 หน่วย หรือประมาณ 0.30% ของจำนวนแรงงานทั้งสิ้น ในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

โดยงานวิจัยนี้มีความคล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้ศึกษาในด้านลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจในกลุ่มผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และตัวแปรด้านความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัย มีบางตัวแปรที่นำมาใช้ในงานวิจัย ส่วนข้อแตกต่างระหว่างงานวิจัยของผู้ศึกษากับงานวิจัยของวิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ จะแตกต่างกันในด้านวัตถุประสงค์งานวิจัยของ โดยงานวิจัยของ วิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ เน้นศึกษาถึงด้านระดับรายได้และความสามารถในการจ่าย แต่ในงานวิจัยของผู้ศึกษา จะต่อยอดในด้านของทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย เพื่อหาความสัมพันธ์กับแหล่งงานร่วมด้วย

**ปณิฯ แสนคำเครือ (2551)** เน้นการศึกษาเกี่ยวกับกำลังซื้อของพนักงานที่มีระดับเงินเดือน 20,001 – 40,000 บาท และมีความพึงพอใจที่ระยะทางจากที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานห่างกัน 5 – 10 กิโลเมตร โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีการคาดการณ์ว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 3 ปี และมีความต้องการที่อยู่อาศัยขนาด 3 ห้องนอน เนื่องจากโดยส่วนใหญ่จะมีผู้อยู่อาศัยรวมกันประมาณ 4 คน นอกจากนี้ยังได้ศึกษาเกี่ยวกับปัญหาด้านการอยู่อาศัยของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย โดยพบว่าส่วนใหญ่มีปัญหาด้านการอยู่อาศัยในเรื่องพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 29.01 รองลงมาคือเรื่อง มาตรฐานระบบรักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 28.70 และเรื่องระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไป ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 23.77 ตามลำดับ และยังพบว่าปัญหาด้านการอยู่อาศัยปัจจุบันมีไม่มาก จนส่งผลต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ใหม่ โดยพนักงานกลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 67.59 มีความคิดว่าปัญหาด้านการอยู่อาศัยปัจจุบันไม่ก่อให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยใหม่

โดยงานวิจัยนี้มีความคล้ายคลึงกับงานวิจัยของผู้ศึกษาในด้านระดับรายได้ในกลุ่มผู้ที่ทำงาน และความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้งจากที่อยู่อาศัยถึงที่ทำงาน โดยจะมีบางตัวแปรที่นำมาใช้ร่วมในงานวิจัยได้ ส่วนข้อแตกต่างจะเป็นในด้านทำเลที่ตั้งในงานวิจัยของผู้ศึกษาจะใช้เรื่องระยะเวลาเดินทางในการกำหนดตัวแปร



### บทที่ 3 ลักษณะทั่วไปของพื้นที่การศึกษา

#### 3.1. ข้อมูลทั่วไปพื้นที่อำเภอพานทอง

อำเภอพานทอง เป็นอำเภอหนึ่งของจังหวัดชลบุรี มีพื้นที่ทั้งหมด 173.0 ตร.กม (66.8 ตร.ไมล์)

ได้รับการจัดตั้งขึ้นในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ ร.ศ.116 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2440 ในชื่ออำเภอท่าตะกูต

##### 3.1.1. ประวัติอำเภอพานทอง

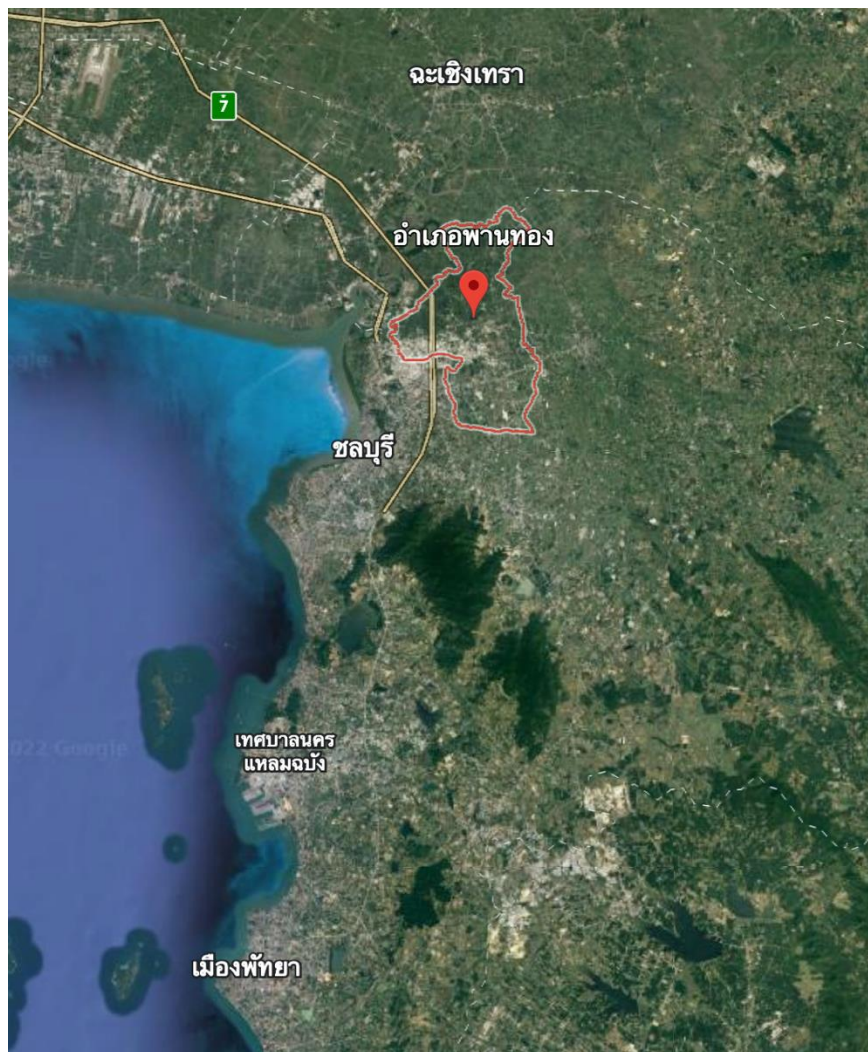
เมื่อกรุงศรีอยุธยาเสียแก่พม่า พระเจ้าตากสินได้นำทหารในบังคับบัญชาตีฝ่าวงล้อมทหารพม่าหลบหนีจากกรุงศรีอยุธยาได้ กวาดต้อนครัวเรือนร่ายทางมาตั้งเมือง และทหารชั่วคราวขึ้นที่ตำบลโป่งตามุข เรียกว่า ตำบลโป่งตามุข เป็นเมืองควบคุมหัวเมืองชายทะเล มีตัวเมืองตั้งอยู่บริเวณวัดโป่งตามุข ตำบลหนองหงส์ ในปัจจุบัน ในสมัยนั้นมีพรานป่าคนหนึ่งชื่อ “ ทอง “ เป็นชาวอยุธยาได้อพยพครอบครัว และญาติพี่น้องหนีพม่ามาตั้งภูมิลำเนาทำมาหากิน เลี้ยงชีพในทางล่าสัตว์ อยู่ที่หมู่บ้านเล็ก ๆ ริมคลองบางปะกง (ปัจจุบันเรียกคลองพานทอง) ตรงระหว่างตำบลบ้านเก่ากับตำบลบางนางปัจจุบัน และพร้อมกันนั้นนายพรานทองได้ทำหน้าที่เป็นจารชน สืบข่าวของข้าศึกถวายพระเจ้าตากสิน และได้รวบรวมกำลัง เข้าร่วมกับพระเจ้าตากสินกอบกู้อิสรภาพขับไล่พม่า จนกรุงศรีอยุธยาเป็นเอกราชตามเดิม เมื่อเสร็จศึกสงครามแล้วนายพรานทองจึงได้สร้างวัดขึ้นวัดหนึ่ง ณ ริมคลองสายเดียวกัน ให้ชื่อว่า “ วัดพรานทอง ” เพื่อเป็นการล้างบาปที่ตนเองมีอาชญากรรมในทางล่าสัตว์ และได้อพยพครอบครัวมาประกอบอาชีพเป็นหลักเป็นฐานอยู่ในบริเวณใกล้วัดพานทองนี้ ชาวบ้านจึงเรียกหมู่บ้านนี้ว่า “บ้านพรานทอง” และเรียกคลองซึ่งแยกจากคลองบางปะกงว่า ‘คลองพรานทอง’ แต่ด้วยเหตุที่ชาวบ้านออกเสียงควบกล้ำ ร และ ล ไม่ชัดเจน ฉะนั้นคำว่า “ วัดพรานทอง ” “ บ้านพรานทอง ” และ “ คลองพรานทอง ” จึงได้เพี้ยนเป็น “ วัดพานทอง ” “ บ้านพานทอง ” และ “ คลองพานทอง ” ดังที่เห็นในปัจจุบัน ต่อมาประชากรได้เพิ่มจำนวนหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งสภาพพื้นที่ของอำเภอพานทองในสมัยนั้น เป็นที่ราบลุ่มคล้ายท้องกระทะ เหมาะแก่การทำไร่นามีคลองธรรมชาติจากอำเภอพนัสนิคม ผ่านหมู่บ้านท่าตะกูต หมู่บ้านพานทอง หมู่บ้านเก่าถึงแม่น้ำบางปะกง ผลผลิตทางการเกษตร จากอำเภอพนัสนิคมจะถูกขนส่งมาทางเรือในฤดูน้ำหลาก มารวมจุดพักขนถ่ายและซื้อขายที่หมู่บ้านท่าตะกูต ส่วนหน้าแล้งประชาชนส่งผลผลิตทางการเกษตรมาทางล้อเลื่อน ซึ่งมีลักษณะคล้ายเกวียน ชาวบ้านเรียกว่า “ตะกูต”

และเรียกหมู่บ้านที่เป็นชุมชนการนี้ว่า “ท่าตะกูด” เมื่อมีประชากรมากขึ้นก็เริ่มมีโจรผู้ร้าย ระบาด ทำให้ประชาชนเดือดร้อนและมีความจำเป็น ที่จะต้องติดต่อราชการมากขึ้น ทาง ราชการจึงได้ตั้ง ที่ว่าการอำเภอขึ้นโดยอาศัยบ้าน นางเซย สุธังคะ บ้านพานทอง เป็นที่ว่าการ อำเภอชั่วคราวโดยทางราชการได้ปลูกสร้างเป็นโรงไม้ชั้นและเรียกชื่อว่า “อำเภอท่า ตะกูด” จนถึงปี 2451 จึงได้ปลูก สร้างที่ว่าการอำเภอถาวรหลังใหม่ขึ้น ณ ที่เดิม และได้ เปลี่ยนชื่ออำเภอใหม่จากท่าตะกูด เป็น “ อำเภอพานทอง” จนถึง พ.ศ. 2481 ทางราชการ เห็นว่า ที่ว่าการอำเภออยู่ไกลชุมชน ประกอบกับตัวอาคารทรุดโทรมมากและตั้งอยู่ในที่ลุ่ม น้ำท่วมขัง จึงได้ย้ายมาสร้างอาคารใหม่เป็นอาคารไม้สองชั้นในที่ดินของนายเพ็ญ ภัคดี ผู้อุทิศ ที่ดินให้แก่ทางราชการ หลังจากนั้นอีก 56 ปี ที่ว่าการอำเภอซึ่งเป็นอาคารไม้ได้ชำรุดทรุด โทรมไปตามกาลเวลา และคับแคบไม่สะดวกแก่การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ และ ประชาชนที่ติดต่อราชการ ในปี พ.ศ. 2537 นายปรีชา พรหมสุรินทร์ นายอำเภอพานทอง ได้รับงบประมาณ จากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย จึงได้สร้างที่ว่าการอำเภอหลัง ใหม่เป็นอาคารคอนกรีตสองชั้น ดังที่เห็นเช่นทุกวันนี้ ประชาชนในเขตอำเภอพานทองได้ ร่วมกันบริจาคเงินสร้างสนามคอนกรีต และปรับปรุงโดยรอบที่ว่าการอำเภอ รวมทั้งจัดซื้อ วัสดุ อุปกรณ์ต่าง ๆ และติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งหลังเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ ประชาชนได้อีกนานเท่านาน อาคารที่ว่าการอำเภอหลังปัจจุบันนี้ได้ทำพิธีวางศิลาฤกษ์เมื่อ วันที่ 21 ธันวาคม 2537 โดยนายกนก ยะสารวรรณ ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี เป็นประธาน ในพิธี อาคารได้สร้างเสร็จและเริ่มให้บริการประชาชน ตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2538 และได้ กระทำพิธีเปิดที่ว่าการอำเภอพานทอง ในวันที่ 23 กรกฎาคม 2539 โดยมี ดร.ชวงค์ ฉายะ บุตร อธิบดีกรมการปกครอง เป็นประธานในพิธี

### 3.1.2. ที่ตั้งและอาณาเขต

อำเภอพานทองตั้งอยู่ทางทิศเหนือของจังหวัด มีอาณาเขตติดต่อกับเขตการปกครองข้างเคียงดังต่อไปนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับอำเภอบางปะกงและอำเภอบ้านโพธิ์ (จังหวัดฉะเชิงเทรา)
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับอำเภอพนสนิมคม
- ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอบ้านบึง
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอเมืองชลบุรี



รูปภาพที่ 3.1 แสดงที่ตั้งและอาณาเขตอำเภอพานทอง  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 CHULALONGKORN UNIVERSITY

1. พานทอง (Phan Thong)	10 หมู่บ้าน	7. บ้านเก่า (Ban Kao)	7 หมู่บ้าน
2. นองตำลึง (Nong Tamlueng)	9 หมู่บ้าน	8. หน้าประตู (Na Pradu)	5 หมู่บ้าน
3. มาบโป่ง (Map Pong)	10 หมู่บ้าน	9. บางนาง (Bang Nang)	9 หมู่บ้าน
4. นองกะชะ (Nong Kakha)	5 หมู่บ้าน	10. เกาะลอย (Ko Loi)	6 หมู่บ้าน
5. นองหงส์ (Nong Hong)	6 หมู่บ้าน	11. บางหัก (Bang Hak)	4 หมู่บ้าน
6. โศกข์หนอน (Khok Khi Non)	5 หมู่บ้าน		

### 3.1.3. เขตการปกครอง

อำเภอพานทองแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 11 ตำบล 76 หมู่บ้าน ที่ตั้งที่อำเภอพานทองประกอบด้วยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น 10 แห่ง ได้แก่

3.1.3.1. เทศบาลตำบลพานทอง ครอบคลุมพื้นที่ตำบลพานทอง (เฉพาะหมู่ที่ 4, 6 และบางส่วนของหมู่ที่ 2 -3, 7-8, 10)

3.1.3.2. เทศบาลตำบลหนองตำลึง ครอบคลุมพื้นที่ตำบลหนองตำลึงทั้งตำบลตำบลมาบโป่ง (เฉพาะหมู่ที่ 6 และ 7) และตำบลหนองกะขะ (เฉพาะหมู่ที่ 1, 2 และ 4)

3.1.3.3. องค์การบริหารส่วนตำบลพานทองหนองกะขะ (องค์การบริหารส่วนตำบลพานทองเดิม) ครอบคลุมพื้นที่ตำบลพานทอง (เฉพาะหมู่ที่ 1, 5, 9 และ บางส่วนหมู่ที่ 2-3, 7-8, 10) และตำบลหนองกะขะ (เฉพาะหมู่ที่ 3, 5)

3.1.3.4. องค์การบริหารส่วนตำบลมาบโป่ง ครอบคลุมพื้นที่ตำบลมาบโป่ง (เฉพาะหมู่ที่ 1-5, 8-10)

3.1.3.5. องค์การบริหารส่วนตำบลหนองหงส์ ครอบคลุมพื้นที่ตำบลหนองหงส์ทั้งตำบล

3.1.3.6. องค์การบริหารส่วนตำบลโคกขี้หนอน ครอบคลุมพื้นที่ตำบลโคก ขี้หนอนทั้งตำบล

3.1.3.7. องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเก่า ครอบคลุมพื้นที่ตำบลบ้านเก่า

3.1.3.8. องค์การบริหารส่วนตำบลหน้าประตู ครอบคลุมพื้นที่ตำบลหน้าประตู

3.1.3.9. องค์การบริหารส่วนตำบลบางนาง ครอบคลุมพื้นที่ตำบลบางนาง

3.1.3.10. องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลอย ครอบคลุมพื้นที่ตำบลเกาะลอย และตำบลบางหัก

### 3.1.3. ด้านประชากร

จากการศึกษา พบว่า ข้อมูลด้านประชากรในเขตพื้นที่อำเภอพานจังหวัดชลบุรีมีจำนวนหลังคาเรือนทั้งหมด 55,491 หลังคาเรือน มีจำนวนประชากรทั้งหมด 136,973 คน โดยเป็นประชากร จำนวน 73,910 คน คิดเป็นร้อยละ 53.9 และประชากรแฝง จำนวน 63,063 คน คิดเป็นร้อยละ 46.04 โดยอาชีพประชากรจากการสำรวจทั้งหมด 15,367 คน เป็นอาชีพในภาคอุตสาหกรรม จำนวน 13,084 คน คิดเป็นร้อยละ 85.14 และอาชีพในภาคเกษตรกรรม จำนวน 2,283 คน คิดเป็นร้อยละ 14.85 รายละเอียดดังตารางที่ 3.1



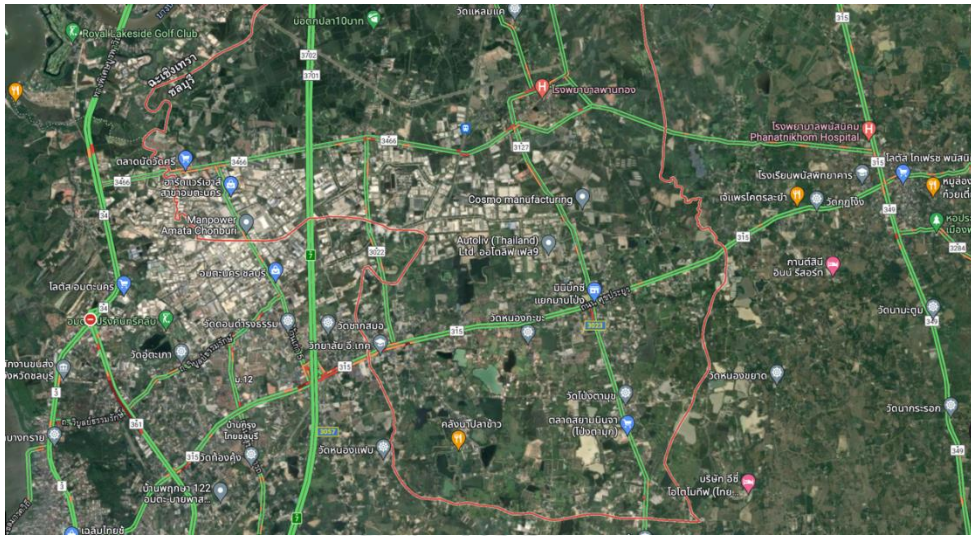
ตารางที่ 3.1 สรุปข้อมูลพื้นฐานด้านประชากรในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง ประจำปี 2564

ชื่อตำบล	หลังคา เรือน (แห่ง)	จำนวนประชากร		รวม จำนวน ประชากร (คน)	ความ หนาแน่น (คน/ตร. กม.)	อาชีพประชากร	
		ประชากร	ประชากร แฝง			เกษตรกรรม	อุตสาหกรรม
เทศบาลตำบลพานทอง	3,745	6,274	-	6,274	2,216.96	-	-
เทศบาลตำบลหนองตำลึง	16,219	21,094	30,000	51,094	2,085.47	-	-
อบต.เกาะลอยบางหัก	1,232	3,694	-	3,694	173.21	-	-
อบต.หน้าประตู	829	1,350	1,416	3,694	254.76	48	1,954
อบต.หนองกะขะ	6,575	8,850	-	8,850	363.23	22	-
อบต.บางนาง	4,162	7,641	1,400	9,041	379.55	260	3,708
อบต.บ้านเก่า	12,144	5,914	30,000	35,914	2,894.05	120	2,000
อบต.โคกขี้หนอน	779	3,189	200	3,389	248.43	550	700
อบต.มาบโป่ง	4,074	6,944	-	6,944	255.96	363	-
อบต.หนองหงส์	4,8332	7,544	51	7,595	303.02	920	4,722
<b>รวม</b>	<b>55,491</b>	<b>73,910</b>	<b>63,063</b>	<b>136,973</b>	<b>9,174.64</b>	<b>2,283</b>	<b>13,084</b>

### 3.1.4. ระบบบริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน

#### 3.1.4.1. การคมนาคมขนส่ง

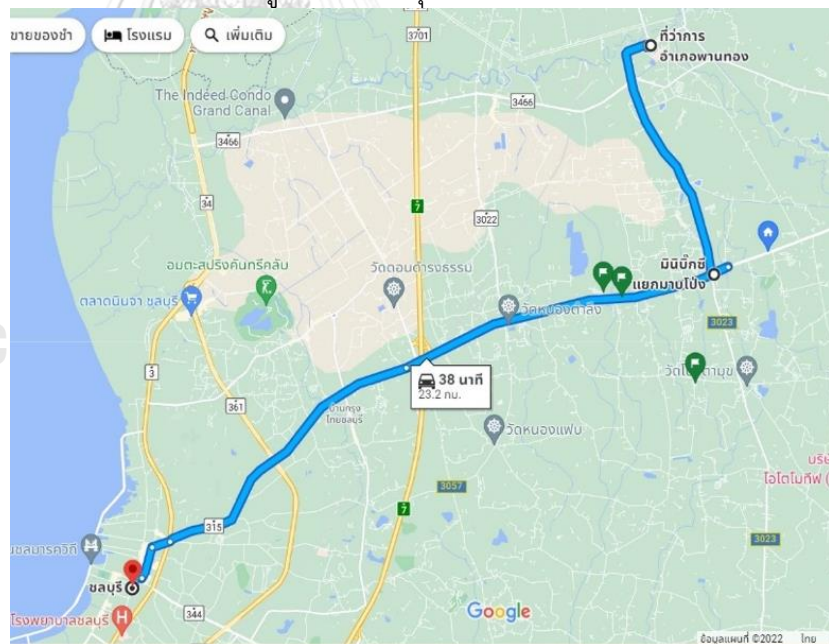
อำเภอพานทอง ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดชลบุรี อยู่ริมถนนทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 315 ห่างจากตัวเมืองชลบุรีประมาณ 12 กิโลเมตร



รูปภาพที่ 3.2 แสดงโครงข่ายเส้นทางจราจรสำคัญของอำเภอพานทอง

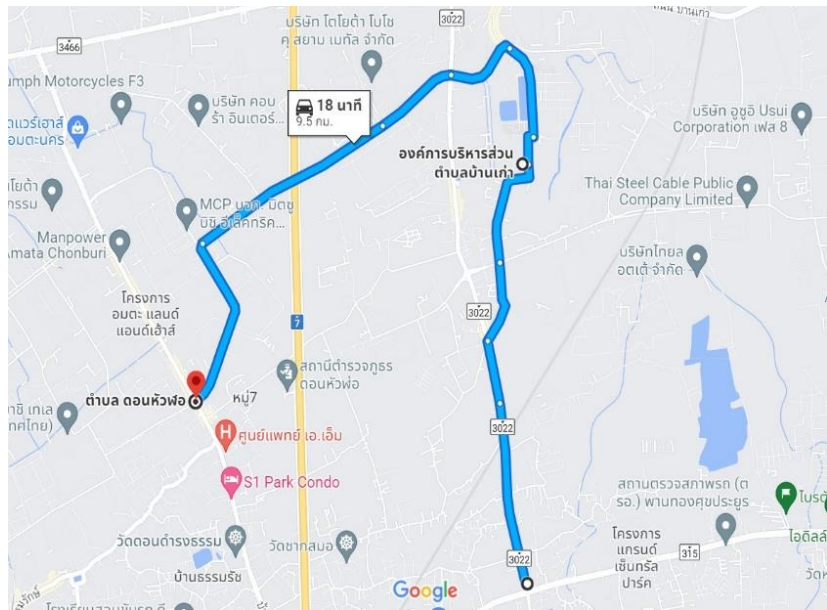
ถนนสายหลัก

3.1.4.1.1. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315 (ถนนสุขประยูร) เป็นเส้นทางหลักในการเข้าสู่ตัว เมืองชลบุรี หรือตัวอำเภอพานทอง



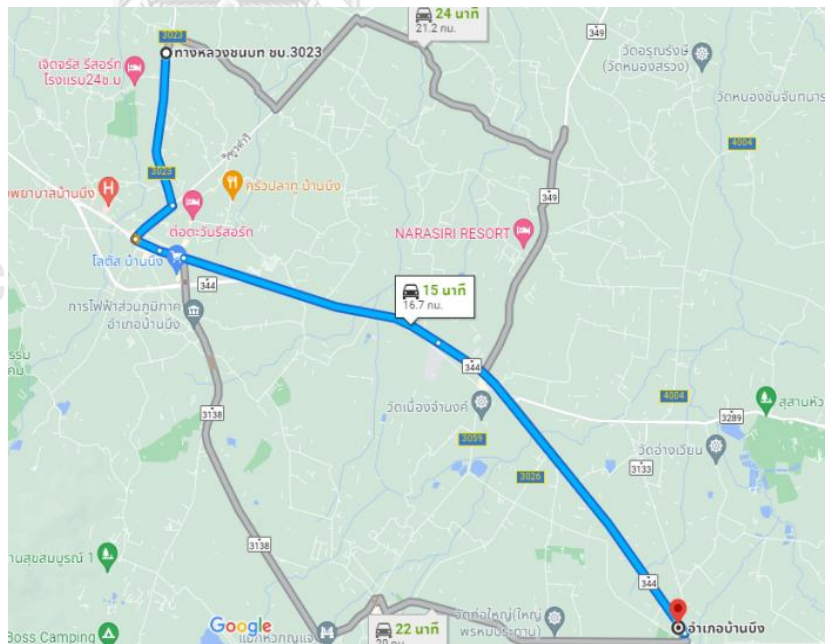
รูปภาพที่ 3.3 แสดงเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315 (ถนนสุขประยูร)

3.1.4.1.2. ทางหลวงชนบทหมายเลข ชบ.3022 (ถนนเทศบาล 2) เป็นเส้นทางเข้าสู่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (เฟส 6 - 9) และเข้าสู่ตำบลดอนหัวฬ่อ (บ้านมาบสามเกลียว) และตำบลบ้านเก่า



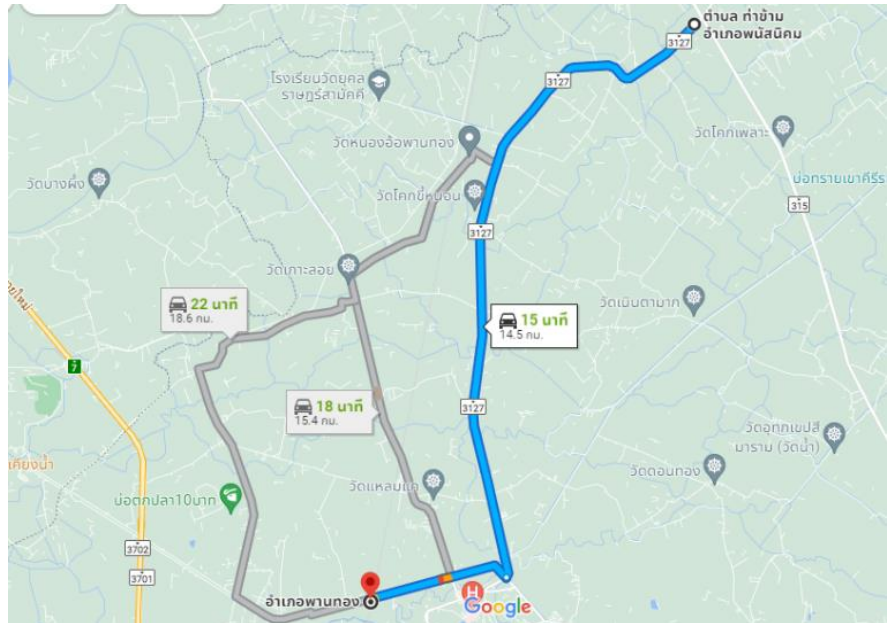
รูปภาพที่ 3.4 แสดงเส้นทางหลวงชนบทหมายเลข ชบ.3022 (ถนนเทศบาล 2)

3.1.4.1.3. ทางหลวงชนบทหมายเลข ชบ.3023 (ถนนบ้านไร่-หนองกาน้ำ) เป็นเส้นทางสู่อำเภอบ้านบึง



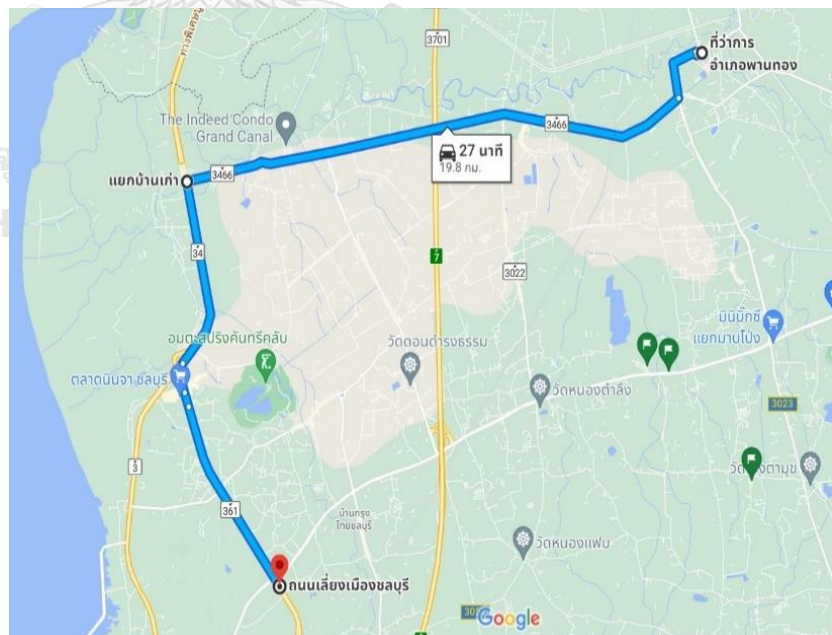
รูปภาพที่ 3.5 แสดงเส้นทางหลวงชนบทหมายเลข ชบ.3022 (ถนนบ้านไร่-หนองกาน้ำ)

3.1.4.1.4. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3127 (ถนนบ้านไร่-พานทอง-หัวไผ่) เป็นเส้นทางเข้าสู่ตัวอำเภopanทอง



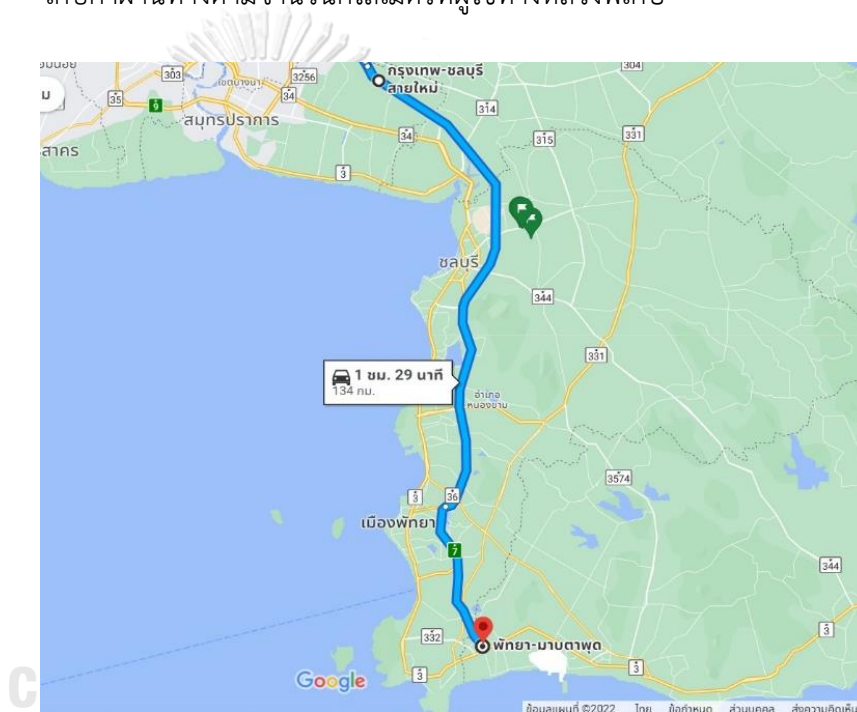
รูปภาพที่ 3.6 แสดงเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3127 (ถนนบ้านไร่-พานทอง-หัวไผ่)

3.1.4.1.5. ทางหลวงหมายเลข 3466 สายบ้านเก่า – อ.พานทอง  
 ตอน 2 บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315 เป็นเส้นทางหลักในการเข้าสู่  
 สุ์ตัว เมืองชลบุรี หรือตัวอำเภอพานทอง



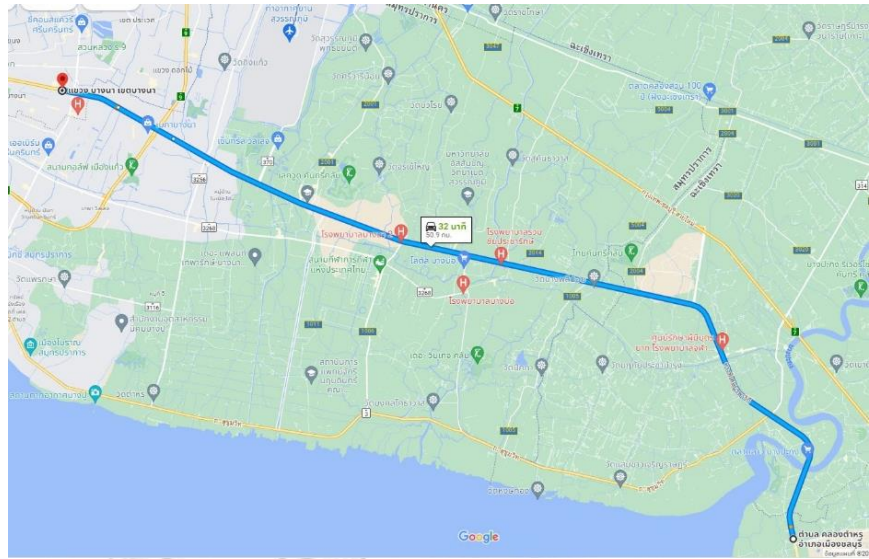
รูปภาพที่ 3.7 แสดงเส้นทางหลวงหมายเลข 3466 สายบ้านเก่า – อ.พานทอง  
 ตอน 2 บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315

3.1.4.1.6. ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง เป็นทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองสายแรกของประเทศไทย มีระยะทางยาว 125.865 กิโลเมตร ทางสายนี้เป็นโครงข่ายทางหลวงที่มีความสำคัญในการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งกับพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก แก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดคับคั่งในถนนสุขุมวิท และถนนเทพรัตน และเป็นทางเชื่อมเข้าสู่ท่าอากาศยานสากลแห่งใหม่ คือ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ถนนสายนี้ได้รับการกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของทางหลวงเอเชียสาย 19 และทางหลวงเอเชียสาย 123 ในปัจจุบัน ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ได้ใช้การเก็บค่าผ่านทางระบบปิด โดยจะมีการเก็บค่าผ่านทางตามจำนวนกิโลเมตรที่ผู้ใช้ทางหลวงพิเศษ



รูปภาพที่ 3.8 แสดงเส้นทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง

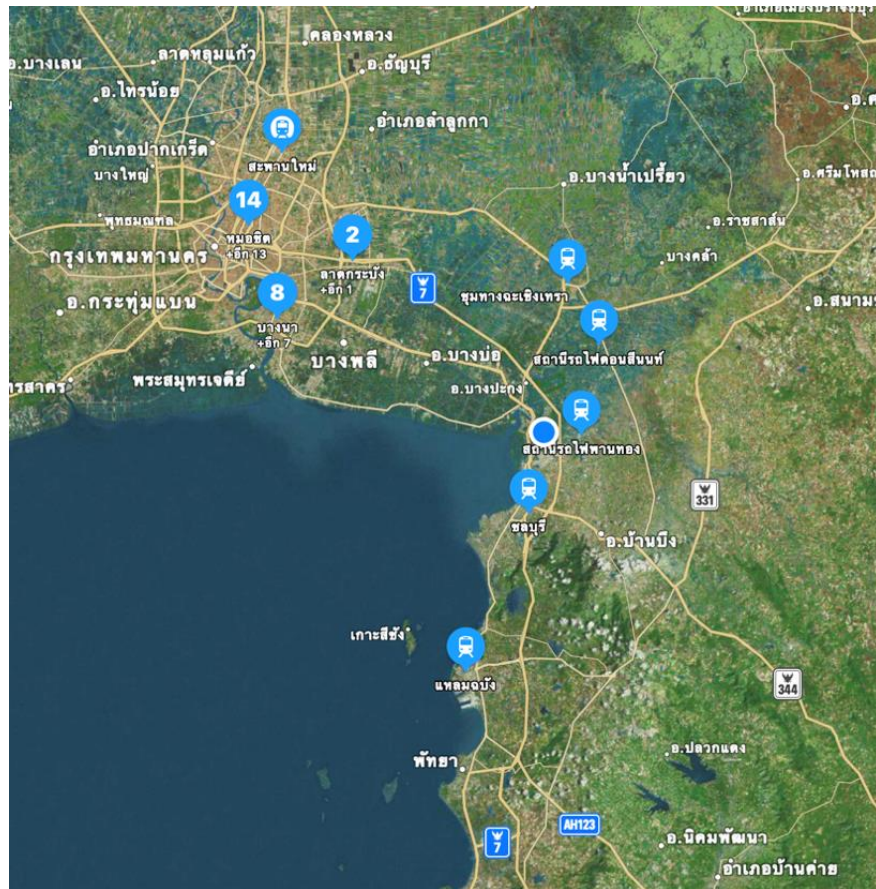
3.1.4.1.7. ทางพิเศษบูรพาวิถีมีแนวสายทางเริ่มที่บริเวณปลายทางพิเศษสายบางนา-อโศก (ระบบทางด่วนชั้นที่ 3 สายใต้ตอน S1) บริเวณเขตบางนา กรุงเทพมหานคร โดยใช้พื้นที่เกาะกลางถนนเทพรัตนมุ่งไปทางทิศตะวันออก เข้าสู่จังหวัดสมุทรปราการ ผ่านอำเภอบางพลี ตัดกับถนนกาญจนาพิเศษ ผ่านอำเภอบางเสาธง อำเภอบางปะอิน แล้วเข้าสู่จังหวัดฉะเชิงเทรา ผ่านอำเภอบางปะกง ชำแม่น้ำบางปะกง และสิ้นสุดที่อำเภอมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ระยะทางทั้งสิ้น 55 กิโลเมตร



รูปภาพที่ 3.9 แสดงเส้นทางพิเศษบูรพาวิถีมีแนวสายทางเริ่มที่บริเวณปลายทางพิเศษสายบางนา-อาจนรงค์ (ระบบทางด่วนชั้นที่ 3 สายใต้ตอน S1)

#### การขนส่งทางรถไฟ

3.1.4.1.8. การขนส่งทางรถไฟของจังหวัดชลบุรีอาศัยเส้นทางรถไฟสายตะวันออก โดยเริ่มต้นจากกรุงเทพฯ-ฉะเชิงเทรา-อำเภอศรีราชา เมื่อรัฐบาลมีโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก การรถไฟแห่งประเทศไทยจึงดำเนินการก่อสร้างทางรถไฟสายนี้ขึ้น เพื่อรองรับการขนส่งสินค้าจากท่าเรือน้ำลึกสัตหีบ ท่าเรือน้ำลึกนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และท่าเรือน้ำลึกนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด



รูปภาพที่ 3.10 แสดงเส้นทางการขนส่งทางรถไฟของจังหวัดชลบุรีอาศัยเส้นทางรถไฟสาย  
ตะวันออก โดยเริ่มต้นจากกรุงเทพฯ-ฉะเชิงเทรา-อำเภอสรีราชา

### 3.2. สถานที่สำคัญในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

#### 3.2.1. สถานที่สำคัญด้านสิ่งแวดล้อม

สิ่งแวดล้อมสำคัญในพื้นที่เขตอำเภอพานทองมีทั้งหมด 9 แห่ง ดังนี้

หมายเลข	สถานที่อำนวยความสะดวก
1	อมตะคาสเซิล อาคารทางสถาปัตยกรรม
2	อมตะสปริง คันทรีคลับ
3	ห้างสรรพสินค้า โลตัส พลัส อมตะนคร
4	ห้างสรรพสินค้า โรบินสัน ไลฟ์สไตล์
5	ดีมาร์เก็ต(อมตะเฟส10)
6	ตลาดเดอะวอล์ค พานทอง
7	โลตัส โกเฟรช พานทอง
8	อมาติโอ ซิลล์ ปาร์ค
9	ตลาดนินจา อมตะนคร

รูปภาพที่ 3.11 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านสิ่งแวดล้อม



### 3.2.2. สถานศึกษาในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

สถานศึกษาในพื้นที่เขตอำเภอพานทองมีทั้งหมด 25 แห่ง ประกอบด้วย มหาวิทยาลัยจำนวน 1 แห่ง โรงเรียนจำนวน 24 แห่ง ดังนี้

หมายเลข	สถานศึกษา
1	มหาวิทยาลัยศรีปทุม
2	โรงเรียนพานทอง
3	โรงเรียนพานทองสภามูลนิธิ
4	โรงเรียนชุมชนวัดหนองตำลึง
5	โรงเรียนบ้านเนินถาวร
6	โรงเรียนบ้านบางแสม
7	โรงเรียนบ้านบางหัก
8	โรงเรียนบ้านย่านซื่อ
9	โรงเรียนบ้านห้วยตากด้าย
10	โรงเรียนวัดเกาะลอย
11	โรงเรียนวัดโคกขี้หนอน
12	โรงเรียนวัดบางนาง
13	โรงเรียนวัดบ้านเก่า
14	โรงเรียนวัดบ้านจิว
15	โรงเรียนวัดบ้านไร่
16	โรงเรียนวัดโป่งตามุข
17	โรงเรียนวัดพานทอง
18	โรงเรียนวัดวรพรตสังฆवास
19	โรงเรียนวัดศรีประจักษ์
20	โรงเรียนวัดหนองกะขะ
21	โรงเรียนวัดหนองแข้แวน
22	โรงเรียนวัดห้วยยาง
23	โรงเรียนวัดแหลมแค
24	โรงเรียนอนุบาลพานทองวัดหนองกระทุ่ม
25	โรงเรียนอนุบาลวัดโคกท่าเจริญ

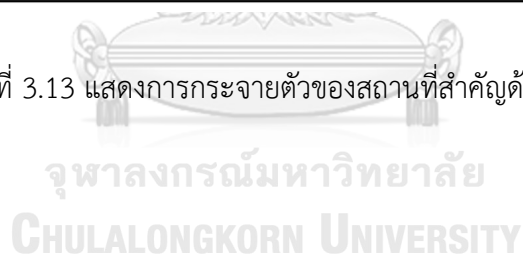
รูปภาพที่ 3.12 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านสถานศึกษา

### 3.2.4. สถานพยาบาล

สถานพยาบาลสำคัญในพื้นที่เขตอำเภอพานทองมีทั้งหมด 6 แห่ง ดังนี้

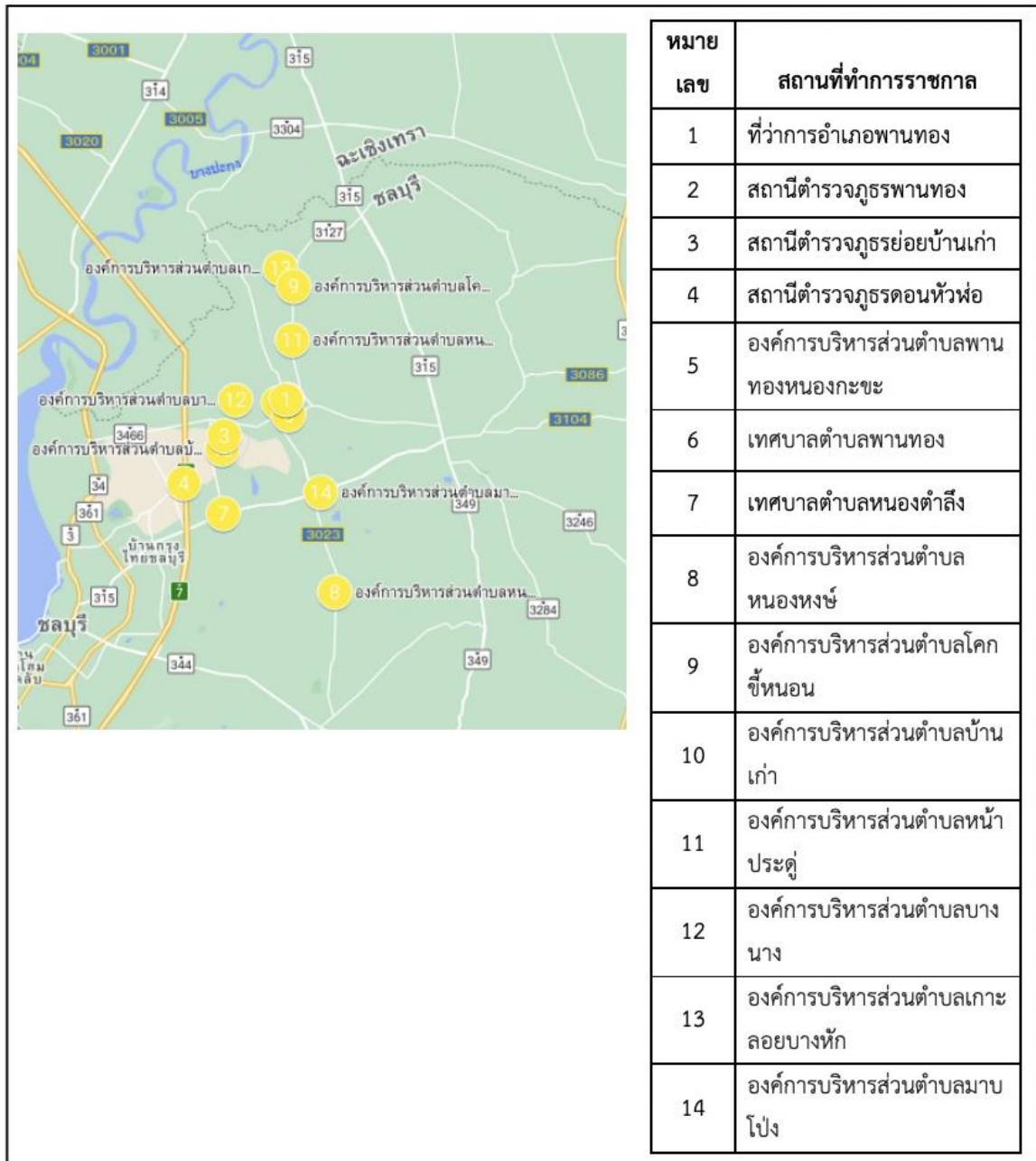
หมายเลข	สถานพยาบาล
1	โรงพยาบาลพานทอง
2	โรงพยาบาลวิการาม
3	โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านเก่า
4	โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพชุมชน ต.หนองกะขะ
5	โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลหนองหงส์
6	โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลโคกขี้หนอน

รูปภาพที่ 3.13 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านสถานพยาบาล



### 3.2.5. สถานที่ทำการราชการ

สถานที่ทำการราชการสำคัญในพื้นที่เขตอำเภอพานทองมีทั้งหมด 14 แห่ง ดังนี้



รูปภาพที่ 3.14 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านสถานที่ทำการราชการ

### 3.2.6. ศาสนสถาน

ศาสนสถานสำคัญในพื้นที่เขตอำเภอพานทองมีทั้งหมด 24 แห่ง ดังนี้

หมายเลข	ศาสนสถาน
1	วัดเกาะลอย ตำบลเกาะลอย
2	วัดยุคลราษฎร์สามัคคี ตำบลเกาะลอย
3	วัดหนองอ้อ ตำบลเกาะลอย
4	วัดโคกขี้หนอน ตำบลโคกขี้หนอน
5	วัดบางนาง ตำบลบางนาง
6	วัดชลธิษฐานาวาส ตำบลบางหัก
7	วัดบ้านเก่า ตำบลบ้านเก่า
8	วัดศรีประชาราม ตำบลบ้านเก่า
9	วัดโคกท่าเจริญ ตำบลพานทอง
10	วัดพานทอง ตำบลพานทอง
11	วัดท้ายเข็ด ตำบลมาบโป่ง
12	วัดบ้านไร่ ตำบลมาบโป่ง
13	วัดมาบโป่ง ตำบลมาบโป่ง
14	วัดหนองแซ่แวน ตำบลมาบโป่ง
15	วัดอ้อมแก้ว ตำบลมาบโป่ง
16	วัดบ้านจิว ตำบลหนองกะขะ
17	วัดหนองกระทุ่ม ตำบลหนองกะขะ
18	วัดหนองตำลึง ตำบลหนองตำลึง
19	วัดโป่งตามูข ตำบลหนองหงส์
20	วัดหนองกะขะ ตำบลหนองหงส์
21	วัดหนองกาน้ำ ตำบลหนองหงษ์
22	วัดห้วยยาง ตำบลหนองหงษ์
23	วัดแหลมแค ตำบลหน้าประดู่
24	วัดวรพรตสังฆาวาส ตำบลบางนาง

รูปภาพที่ 3.15 แสดงการกระจายตัวของสถานที่สำคัญด้านศาสนสถาน

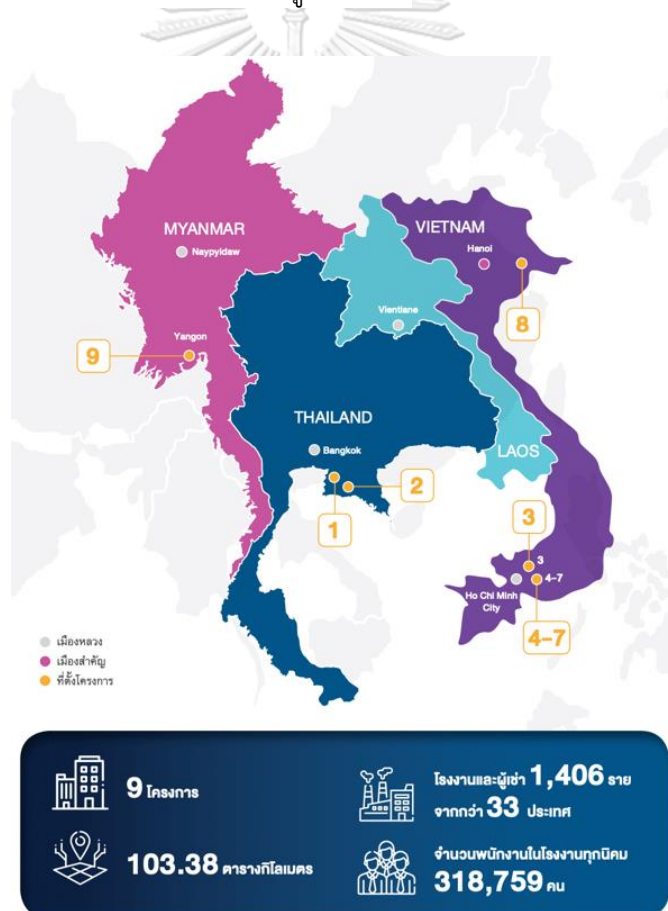
### 3.3. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

#### 3.3.1 ข้อมูลทั่วไป

คำว่า อมตะ เป็นภาษาสันสกฤต มีความหมายว่า “นิรันดร” หรือ “กาลปาวสาน” โดย คุณวิกรม กรมดิษฐ์ เป็นผู้ก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมอมตะ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2532 ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมอมตะ มีสำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่ที่กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย บริหารงานโดย คุณวิกรม กรมดิษฐ์ ประธานกรรมการ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540

ตั้งแต่เริ่มก่อตั้งบริษัท นิคมอุตสาหกรรมของอมตะสองแห่งในประเทศไทย คือ อมตะซิตี้ ชลบุรีและอมตะซิตี้ ระยอง ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่พัฒนาชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก หรือ อีสเทิร์น ซีบอร์ด ซึ่งธนาคารโลกยกให้เป็นหนึ่งในเขตพื้นที่พัฒนาทางอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่ประสบความสำเร็จอย่างสูงในเอเชีย



รูปภาพที่ 3.16 ที่ตั้งโครงการในกลุ่มอมตะ

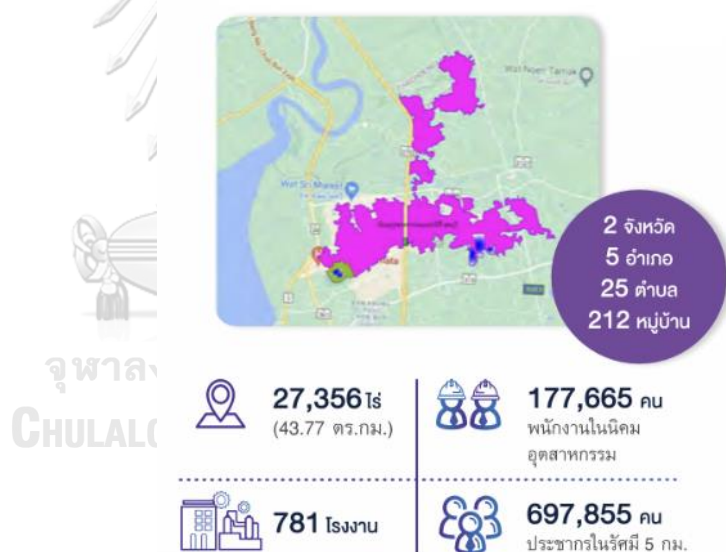
ที่มา : รายงานความยั่งยืน 2564 ของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบันอมตะเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะมีลูกค้าจากทั่วทุกมุมโลกจำนวนมากกว่า 1,000 ราย จึงมีส่วนสำคัญที่ช่วยทำให้ตัวเลข

ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศไทย (GDP) เติบโตขึ้นคิดเป็นอัตราเกือบร้อยละสิบ (10%) ลูกค้าน่าต่าง ๆ ของอมตะนั้นล้วนแต่เป็นบริษัทชั้นนำจัดอันดับของ Fortune 500 อาทิ Toyota, BMW, Sony Mobile, Bridgestone, Mitsubishi Electric, Colgate Palmolive, Kao, Daikin, Pepsi-Cola, CanadOil, Sumitomo Rubber และ Yokohama Tire Manufacturing

### 3.3.2 ข้อมูลทั่วไปนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครชลบุรีมีพื้นที่ที่ดำเนินกิจการอยู่ในปัจจุบันกว่า 43 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่ 5 อำเภอ 24 ตำบล ในจังหวัดชลบุรีและ ฉะเชิงเทรา มีชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมในระยะ 5 กิโลเมตรจากขอบพื้นที่โครงการ จำนวน 212 หมู่บ้าน บนพื้นที่กว่า 260 ตารางกิโลเมตร มีประชากรตามทะเบียนบ้านในชุมชนโดยรอบ ประมาณ 318,527 คน แต่มีประชากรทั้งหมดรวมประชากรแฝงซึ่งย้ายถิ่นฐานที่อยู่อาศัยมาเพื่อทำงานในพื้นที่นี้จำนวน 697,855 คน โดยพนักงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครชลบุรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวนกว่า 177,665 คน และจำนวนโรงงาน 781 โรงงาน



รูปภาพที่ 3.17 แสดงรายละเอียดด้านขนาดพื้นที่ จำนวนพนักงาน และโรงงานอุตสาหกรรม ในนิคม

อุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

ที่มา : รายงานความยั่งยืน 2564 ของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

โรงงานส่วนใหญ่เป็นบริษัทญี่ปุ่นหรือร่วมลงทุนกับญี่ปุ่น ประเภท อุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร อันดับหนึ่งคือธุรกิจยานยนต์คิดเป็น ร้อยละ 32.64, เหล็ก โลหะ พลาสติกร้อยละ 25.52, เครื่องใช้ไฟฟ้าร้อยละ 14.02, สินค้าอุปโภคบริโภคร้อยละ 10.25, เคมีภัณฑ์ร้อยละ 9.83, บริการและ สาธารณูปโภคร้อยละ 7.53 และอื่น ๆ อีกร้อยละ 0.2



รูปภาพที่ 3.18 แผนผังแสดงพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร  
ที่มา : การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

### 3.3.3 ด้านทำเลที่ตั้ง

นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ชลบุรี ตั้งอยู่บนถนนบางนา - ตราด กม. 57 อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ใจกลางของอีสเทิร์นซีบอร์ดที่เป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมการผลิตในภูมิภาคตะวันออก ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิ 42 กิโลเมตร ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 46 กิโลเมตร และกรุงเทพมหานคร 57 กิโลเมตร

ตารางที่ 3.2 แสดงระยะทาง และระยะเวลาไปยังสถานที่สำคัญ

สถานที่	ระยะทาง (กิโลเมตร)	ระยะเวลาในการ เดินทาง
กรุงเทพมหานคร	57	60 นาที
สนามบินสุวรรณภูมิ	55	50 นาที
สนามบินอู่ตะเภา	97	90 นาที
ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	52	50 นาที
ท่าเรือคลองเตย	66	1 ชั่วโมง 20 นาที
เมืองชลบุรี	11	10 นาที
อำเภอศรีราชา	33	40 นาที
เมืองพัทยา	67	1 ชั่วโมง 20 นาที



รูปภาพที่ 3.19 แสดงทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

### 3.3.4 ด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรม เช่น โรงไฟฟ้า, โรงงานผลิตน้ำประปา เพื่อใช้ในภาคอุตสาหกรรม, โรงบำบัดน้ำเสีย, เครือข่ายและสถานีควบคุมก๊าซธรรมชาติสำหรับนิคมอุตสาหกรรม, ธุรกิจก๊าซอุตสาหกรรม, โครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสง และธุรกิจพลังงานทางเลือก เป็นต้น





รูปภาพที่ 3.20 แผนภาพแสดงสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ชลบุรี

ที่มา : รายงานความยั่งยืน 2564 ของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

### 3.3.4.1 โรงงานผลิตน้ำประปาและบำบัดน้ำเสีย

ผลิตภัณฑ์น้ำทั้งหมดนั้นมีการบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีดำเนินงานการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการอย่างต่อเนื่องให้กับโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม โดยจัดหาแหล่งน้ำที่เพียงพอและยั่งยืน มีระบบทำน้ำบริสุทธิ์ และระบบบำบัดน้ำเสียโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โครงการนี้ครอบคลุมถึงการจัดการทรัพยากรน้ำ การบำบัดและการจัดหา ในขณะที่ยังมีการจัดเส้นทางทำให้บริสุทธิ์และการนำน้ำเสียกลับมาใช้ใหม่

น้ำที่ใช้ได้มีการผ่านกระบวนการขึ้นสูงหลายขั้นตอน น้ำดิบจากอ่างเก็บน้ำและทรัพยากรจะได้รับการบำบัดโดยใช้เทคโนโลยีระบบบำบัดน้ำเสียทั่วไปหรือการลอยตัวด้วยอากาศละลาย (dissolved air flotation) จากโรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม น้ำทิ้งจากโรงงานและท่อระบายน้ำผ่านท่อต่าง ๆ ทำให้อมตะสามารถส่งน้ำแต่ละประเภทไปยังระบบบำบัดที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดความยั่งยืนอย่างแท้จริง ต้องให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ เนื่องจากมีการผสมผสานวิธีการบำบัดขั้นสูง อมตะสามารถมั่นใจได้ว่าเกือบ 100 เปอร์เซ็นต์ของน้ำเสียถูกนำมารีไซเคิลและใช้ซ้ำได้

สำหรับสองในสามของน้ำเสียทั้งหมด อมตะใช้เครื่องปฏิกรณ์ระบบถังปฏิกรณ์สลับเป็นกะ (Sequencing Batch Reactor) ตามด้วยเทคโนโลยีการกรองแบบไม่มีถังตกตะกอน (Biological Aerated Filtration technology) ในขณะที่น้ำส่วนที่เหลืออยู่จะได้รับการบำบัดโดยระบบกระบวนการเอเอสแบบธรรมดา (Conventional Activated Sludge) จากที่นี่ 70 เปอร์เซ็นต์ของน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะเข้าสู่กระบวนการ ออสโมซิสผ้นกลับ (Reverse Osmosis) หรือ UF Membrane ที่โรงงานบำบัดน้ำเสียของอมตะ ก่อนจะถูกส่งต่อไปยังโรงงานใกล้เคียง ส่วนที่เหลืออีก 30 เปอร์เซ็นต์ของน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูกนำมาใช้ในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างพื้นที่สีเขียวส่วนกลางและสนามกอล์ฟและสำหรับกระบวนการระบายความร้อนที่โรงไฟฟ้าของบริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์



รูปภาพที่ 3.21 โรงงานผลิตน้ำประปาและบำบัดน้ำเสีย

### 3.3.4.2 โรงไฟฟ้า

แหล่งจ่ายพลังงานมาตรฐาน กำลังการผลิตไฟฟ้าอยู่ที่ 22 KV สำหรับนิคมอุตสาหกรรมโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA)

แหล่งพลังงานทางเลือก บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ ภายใต้โครงการผู้ผลิตพลังงานไฟฟ้าขนาดย่อมที่ใหญ่ที่สุดเป็นอันดับสองของประเทศในปี 2019 ด้วยกำลังการผลิตที่มากกว่า 2,100 เมกะวัตต์

ผลิตกระแสไฟฟ้าที่เชื่อถือได้และมีเสถียรภาพสูงสำหรับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.หรือ EGAT) นอกจากนี้ยังให้บริการ ใอน้ำ พลังงานไฟฟ้าและบริการที่เกี่ยวข้องแก่โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรีและอมตะ ซิตี้ ระยอง



รูปภาพที่ 3.22 โรงไฟฟ้า

### 3.3.4.3 ก๊าซธรรมชาติ

บริษัท อมตะ จัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด ก่อตั้งขึ้นในปี 2001 เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ปตท. จำกัด ก๊าซธรรมชาติ จำกัด และ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดหาก๊าซธรรมชาติให้กับโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรีและ อมตะ ซิตี้ ระยอง



รูปภาพที่ 3.23 จัดหาก๊าซธรรมชาติให้กับโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ

### 3.3.4.4 ก๊าซอุตสาหกรรม

บริษัท อมตะ บีไอจี อินดัสเทรียล แก๊ส จำกัด เป็นธุรกิจร่วมทุนใหม่ระหว่าง บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด (BIG) และบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ให้บริการก๊าซอุตสาหกรรมแก่อุตสาหกรรมในประเทศไทยตั้งแต่ปี 1987 และเป็นบริษัทในเครือของ แอร์โปรดักส์ แอนด์ เคมิคัลส์ อิงค์ ซึ่งเป็นบริษัทก๊าซอุตสาหกรรมชั้นนำของโลก BIG และอมตะสามารถสร้างทางเลือกการจ่ายก๊าซแบบพิเศษผ่านระบบเครือข่ายท่อส่งมอบให้กับลูกค้าด้วยความน่าเชื่อถือ

และความยืดหยุ่นที่เป็นเลิศ ลูกค้าจะได้รับประโยชน์จากก๊าซอุตสาหกรรมที่มีความน่าเชื่อถือสูง ยืดหยุ่นและประหยัดค่าใช้จ่าย

บริษัท อมตะ อินดัสเตรียล แก๊ส จำกัด จะดำเนินการจัดหาก๊าซอุตสาหกรรมที่หลากหลายซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญในการผลิตโลหะ อิเล็กทรอนิกส์ ปีโตรเคมี ปูนซีเมนต์ ยาและอื่น ๆ อีกมากมาย ผลิตภัณฑ์เหล่านี้จะถูกส่งผ่านโหมดการจ่ายก๊าซที่หลากหลายครบครัน ซึ่งทำให้สามารถส่งมอบได้ทุกวัน ตลอดเวลา (24/7) นอกเหนือจากที่มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพลังงานก๊าซแล้ว บริษัท อมตะ อินดัสเตรียล แก๊ส จำกัด ยังจะมีโครงข่ายระบบท่อส่งก๊าซที่มีคลังสำรองอยู่เป็นจำนวนมาก

### 3.3.5 การขายและเช่าที่ดินอุตสาหกรรม

อมตะเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมร่วมกับหน่วยงานรัฐบาลไทยที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กระทรวงอุตสาหกรรม การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.หรือ IEAT) นิคมอุตสาหกรรม (Industrial Estates) มีความแตกต่างจากสวนอุตสาหกรรม (Industrial Parks) เนื่องจากเป็นพันธมิตรกับ กนอ.(IEAT) นักลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมจึงได้รับสิทธิพิเศษด้านการลงทุนจาก กนอ. (IEAT) เช่น สิทธิในการเป็นเจ้าของที่ดินเพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมและอื่น ๆ อีกมากมาย กนอ. (IEAT) กำหนดกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง การใช้สาธารณูปโภค หรือการควบคุมการปล่อยมลพิษ

ที่ดินอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด มีระบบไฟฟ้า การสื่อสาร โทรคมนาคม น้ำและระบบบำบัดน้ำเสียจัดให้พร้อมในที่ดินแต่ละแปลง มีขนาดและรูปร่างที่ดินหลากหลาย หรือสามารถจัดทำรูปร่างตามความต้องการได้ จะเป็นการถือครองที่ดินหรือการเช่าระยะยาว

โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมดรวม 25,513.02 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 12,031.03 ไร่ พื้นที่ส่วนกลางและอื่น ๆ 4,947.34 ไร่ และพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคตจำนวน 8,534.65 ไร่

ตารางที่ 3.3 แสดงพื้นที่ที่เหลือขายของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564

รายการสินทรัพย์ พื้นที่โครงการ บิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	พื้นที่ที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2564 (ไร่)	มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์ที่คืน
โครงการระยะที่ 1 - 5	390.91	2,256.67	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการระยะที่ 6	591.34	3,413.71	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการระยะที่ 7	192.05	1,108.64	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการระยะที่ 8	241.48	1,394.00	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการระยะที่ 9	133.38	769.99	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการระยะที่ 10	452.93	2,614.70	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการอื่น ๆ	763.96	4,410.17	ไม่มีภาระผูกพัน
<b>รวม</b>	<b>2,766.05</b>	<b>15,967.88</b>	

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินจาก บริษัท เฮย์ริ แอปไพเรซัล จำกัด ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคต

ที่มา : รายงานความยั่งยืน 2564 ของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

#### 3.3.5.1 พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป

ที่ดินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตทั่วไป เป็นเขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบ อุตสาหกรรม และกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม

#### 3.3.5.2 พื้นที่เขตปลอดอากร

พื้นที่เขตปลอดอากรของกรมศุลกากรได้จัดตั้งขึ้นเพื่อกระตุ้นการเติบโตและการพัฒนาเศรษฐกิจในประเทศไทย โดยพิจารณาจากการขยายตลาดโลกที่มีการแข่งขันระหว่างประเทศเพิ่มมากขึ้นสำหรับงาน อุตสาหกรรมและเงินทุน โครงการพื้นที่เขตปลอดอากรส่งเสริมการดำเนินงานในประเทศไทยโดยมีการลดหย่อนเงื่อนไขบางประการที่เกี่ยวข้องกับการผลิตในประเทศไทย

โครงการพื้นที่เขตปลอดอากรช่วยแก้ไขปัญหาความไม่สมดุลนี้โดยการปฏิบัติต่อผลิตภัณฑ์ที่ทำขึ้นในเขตพื้นที่นี้ ให้มีการประเมินภาษีเหมือนกับเป็นสินค้าที่ผลิตในต่างประเทศ ในขณะเดียวกัน ประเทศไทยก็ได้รับประโยชน์เนื่องจากผู้ผลิตในพื้นที่เขตมีการใช้แรงงาน บริการและวัตถุดิบของไทย พื้นที่เขตปลอดอากรเป็นเขตที่กำหนดสำหรับการดำเนินงานอุตสาหกรรมหรือเชิงพาณิชย์หรือการดำเนินงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเติบโตและการพัฒนาทางเศรษฐกิจ

### 3.3.5.3 ดาด้าพาร์คเซ็นเตอร์

สถานที่ปลอดภัยและพร้อมที่จะเป็นศูนย์ข้อมูล การดำเนินธุรกิจในยุคปัจจุบันส่วนใหญ่ต้องการให้ทางบริษัทมีการจัดเก็บ ประมวลผล และ/หรือแจกจ่าย ข้อมูลคอมพิวเตอร์จำนวนมากจากระยะไกลเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินงาน และ ดาด้าเซ็นเตอร์พาร์คของอมตะก็เป็นสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการปฏิบัติงานที่สำคัญทั้งหมดเหล่านี้

สถานที่นั้นมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญสำหรับศูนย์ข้อมูล รวมทั้งความชื้นและความยืดหยุ่น เพื่อให้แน่ใจว่าข้อมูลการดำเนินการจะไม่ถูกทำลายหากมีบางส่วนใดล้มเหลว

### 3.3.5.4 โครงการเมืองวิทยาศาสตร์

อมตะจะเป็นส่วนวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีเอกชนแห่งแรกในประเทศไทย ที่ได้รับการออกแบบโดยมีเป้าหมายเพื่อเป็นศูนย์รวมของบริษัทที่ทันสมัยและเป็นผู้นำในภาคอุตสาหกรรมไฮเทคและวิทยาศาสตร์เพื่อชีวิต ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์วิจัยและพัฒนา ผู้ให้บริการรับทำวิจัยตามสัญญาและสตาร์ทอัพ

อมตะตระหนักถึงความต้องการอุตสาหกรรมของไทยในการเปลี่ยนจาก อุตสาหกรรมการผลิตไปเป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยและพัฒนา ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ต่อลูกค้าปัจจุบันของเราในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้ความช่วยเหลือใน ด้านการวิจัยและพัฒนา (R&D) ที่ไม่เป็นความลับและการพัฒนาทรัพยากรบุคคล

นอกจากนี้ยังมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างระบบนิเวศที่ส่งเสริมการปฏิสัมพันธ์ ระหว่างผู้คน (เช่น อุตสาหกรรม อาจารย์และนักศึกษามหาวิทยาลัย ผู้ประกอบการ นักลงทุนร่วม เป็นต้น) กระตุ้นการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านการวิจัยและพัฒนา จิตวิญญาณของนวัตกรรม เหตุการณ์และกิจกรรม

พื้นที่โดยรวมประมาณ 1,000 ไร่ (159 ha) ตั้งอยู่ที่อมตะนคร ชลบุรี แผนแม่บทกำหนดขอบเขตสี่โซน ได้แก่ โซนวิชาการ โซน R&D โซนนวัตกรรมและโซน วิถีชีวิตแบบอัจฉริยะ โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกจะได้รับการ ออกแบบภายใต้แนวคิดเมืองอัจฉริยะ

## 3.3.6 โรงงานให้เช่า

### 3.3.6.1 โรงงานสำเร็จรูปของอมตะ

อาคารโรงงานสำเร็จรูปของอมตะได้รับการออกแบบมาเพื่อให้พื้นที่การผลิตที่ยืดหยุ่นสำหรับอุตสาหกรรมที่หลากหลาย นอกเหนือจากการออกแบบที่มีประโยชน์ ความสวยงามของอาคารโรงงาน

โรงงานมีพื้นที่สำนักงาน สาธารณูปโภคและภูมิทัศน์ที่สมบูรณ์ แต่ละยูนิตมีพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้าที่มีที่กัน รั้ว ทางเดินรถ ป้อมรักษาความปลอดภัยและที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอยของโรงงานเหล่านี้มีขนาดตั้งแต่ 320 - 5,000 ตรม.

อาคารโรงงานสำเร็จรูปเป็นอสังหาริมทรัพย์ของอมตะที่มีสถานที่ตั้งที่เหมาะสมในประเทศไทย ซึ่งอยู่ใกล้กับมอเตอร์เวย์สายหลัก ทำเรือขนส่งสินค้า และสนามบินซึ่งหมายถึงข้อได้เปรียบที่สำคัญในด้านการขนส่งและลอจิสติกส์

3.3.6.2 โรงงานที่สร้างตามความต้องการ (Built-To-Suit Factory) โรงงานเหล่านี้จะสร้างขึ้นบนที่ดินที่ลูกค้าเลือกตามความต้องการ ของแต่ละราย

3.3.6.3 โรงงานขนาดเล็กสำหรับ SME ของญี่ปุ่น

โอตะ เทคโนโลยี พาร์ค (OTA Techno Park) ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2005 ภายใต้ความร่วมมือระหว่าง บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) กับองค์การส่งเสริมอุตสาหกรรมเมืองโอตะ (OTA) ประเทศญี่ปุ่น โครงการนี้ได้รับการพัฒนาขึ้นโดยเฉพาะสำหรับวิสาหกิจขนาดย่อมและขนาดกลางของญี่ปุ่น

บริหารจัดการโดย บริษัท อมตะ ซัมมิทเรดดี บิลท์ จำกัด ผู้เช่า OTP สามารถใช้อาคารและทรัพยากรที่ใช้ร่วมกันได้ เช่น โตะให้ความช่วยเหลือชาวญี่ปุ่นและพนักงานที่พูดภาษาญี่ปุ่น แผนกต้อนรับส่วนหน้าและพื้นที่ส่วนกลาง ห้องประชุมและห้องฝึกอบรม รวมถึงมุมแสดงสินค้า โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 15 ไร่ OTP เป็นส่วนหนึ่งของพันธกิจต่อเนื่องของอมตะในการปรับตัวและสร้างสรรค์นวัตกรรมตามความต้องการของอุตสาหกรรมสายการผลิตที่หลากหลายทั่วโลก

อาคารโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปพิเศษตั้งอยู่ที่ โอตะ เทคโนโลยี พาร์ค (OTA Techno Park - OTP) ในนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี โรงงานสำเร็จรูปเหล่านี้ได้รับการออกแบบมาเฉพาะสำหรับ SME ญี่ปุ่นที่มีความต้องการในการผลิตที่กะทัดรัด มีพื้นที่ให้เลือกระหว่าง 320, 640, 960 และ 1,280 ตารางเมตร เนื้อที่ทั้งหมด 15 ไร่แบ่งออกเป็น 3 ระยะและมี 25 โรงงาน

### 3.3.7 การบริการ

การบริการสนับสนุนการให้บริษัทต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมได้มีอาคารสถานที่สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

การสนับสนุนดังกล่าวมาจาก บริษัทย่อยของอมตะ บริษัทร่วมทุนและองค์กรที่ไม่หวังผลกำไรที่อมตะได้เชิญให้มาดำเนินการในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงธนาคาร ร้านอาหาร โรงเรียน ที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า สิ่งอำนวยความสะดวกทางการแพทย์ สถาบันเท็งและสิ่งที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด (AFS) เป็นบริษัทย่อยที่บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ 91% หน้าที่หลักคือการให้บริการบำรุงรักษาโดยอมตะได้รับการสนับสนุนค่าธรรมเนียมการบำรุงรักษาจากการเรียกเก็บเงินจากลูกค้า ส่วนใหญ่

AFS จะมีการดำเนินงานกิจกรรม 'นอกรั้ว' รอบ ๆ บริษัทของลูกค้า กิจกรรม 'ภายในรั้ว' AFS จะใช้ผู้รับเหมารายเดียวกันที่ทำงานที่นิคม ลูกค้าจำนวนมากพบว่าการใช้ผู้รับเหมา AFS ง่ายกว่าการทำด้วยตนเองและดีกว่าการว่าจ้างบริษัทที่ไม่รู้จักคุ้นเคยมาก่อน ลูกค้ามีความคุ้นเคยกับ AFS และบริษัทนั้นตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี

บริษัท อมตะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริหารจัดการด้านการขายและให้เช่าอาคารอพาร์ทเมนต์จำนวน 198 ยูนิต ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี อมตะแมนชั่น ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรมโดยสามารถเดินทางไปยังแหล่งขอปับัง การศึกษา การแพทย์และการธนาคารได้โดยง่าย อมตะแมนชั่นให้บริการห้องพักที่เรียบง่าย แต่สะดวกสบายสำหรับผู้บริหารระดับกลางสำหรับการเข้าพักระยะสั้นและระยะยาว

บริษัท อมตะ แมนชั่นเซอร์วิส จำกัด ดำเนินธุรกิจร้านอาหารไทย 'Green Grass' และให้บริการจัดเลี้ยง ร้านอาหารอยู่ไม่ไกลจากอมตะแมนชั่นและเปิดให้บริการทุกวันสำหรับมือกลางวันและมื้อค่ำ

บริษัท แวนเทค อมตะ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แวนเทค คอร์ปอเรชัน (ประเทศญี่ปุ่น) และบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้มีการก่อตั้งขึ้นมาในปี 2004 มีขอบข่ายการดำเนินการนอกเหนือจากนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี บริษัท แวนเทค อมตะ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้บริการด้านขนส่งให้แก่ลูกค้าในอุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น ชิ้นส่วนยานยนต์อิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์ วัสดุดิบและสินค้าอุปโภคบริโภค บริษัท แวนเทค อมตะ โลจิสติกส์ จำกัด มุ่งมั่นที่จะส่งมอบบริการขนส่งที่มีมูลค่าเพิ่ม คุณภาพสูงแก่ลูกค้าทุกราย

โรงพยาบาลวิภาราม อมตะนคร เป็นโรงพยาบาล ขนาด 9 ชั้น 141 เตียง ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ชลบุรี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท โรงพยาบาลวิภาราม จำกัด และบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้มีการก่อตั้งขึ้นมาในปี 2005

บริษัทร่วมทุนใหม่ระหว่างบริษัท โซเด็คซ์โซ่ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด ที่ก่อตั้งขึ้นในปี 2015 โซเด็คซ์โซ่กรุ๊ปได้รับการจัดอันดับเป็นหนึ่งใน 500 บริษัททั่วโลกโดยนิตยสารฟอร์บส ในด้านการบริหารจัดการอาคารโรงงานสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใหญ่ที่สุดในโลกจากประเทศฝรั่งเศส มีการจ้างงานกว่า 420,000 คนใน 80 ประเทศทั่วโลก

บริษัท โซเด็คซ์โซ่ อมตะ เซอร์วิสเชส จำกัดมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง โดยให้บริการด้านสาธารณูปโภคที่ช่วยปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น มีประสิทธิภาพรวมทั้งได้รับความน่าเชื่อถือในด้านคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานอีกด้วย

บริษัทร่วมทุนใหม่ระหว่างบริษัท คินเดอร์เวิลด์ เอ็ดยูเคชั่น กรุ๊ป จำกัด จากประเทศสิงคโปร์ และบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ที่ก่อตั้งขึ้นในปี 2015 บริษัท คิน



เดอร์เวิลด์ เอ็ดยูเคชั่น กรุ๊ป จำกัด ก่อตั้งขึ้นในปี 1986 ในประเทศสิงคโปร์และให้บริการหลักสูตรระดับการศึกษาที่หลากหลายทั้งในสิงคโปร์ เวียดนาม มาเลเซียและออสเตรเลีย

### 3.4. สถานะตลาดที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

จากการศึกษาจากข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี โดยข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ พบว่า ปริมาณที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จำนวน 7,225 หน่วย โดยสามารถจำแนกเป็นรายประเภทที่อยู่อาศัยได้ดังนี้ ปริมาณที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีจำนวน 558 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีจำนวน 1,039 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด มีจำนวน 1,697 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 3,846 หน่วย และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 85 หน่วย

ด้านปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขาย พบว่า ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมดในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จำนวน 2,989 หน่วย ประกอบด้วยปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทอาคารชุด มีจำนวน 255 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทบ้านเดี่ยว มีจำนวน 316 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทบ้านแฝด มีจำนวน 928 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภททาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 1,465 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 25 หน่วย

ตารางที่ 3.4 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

ประเภทที่อยู่อาศัย	ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์		
	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	558	303	255
บ้านเดี่ยว	1,039	623	316
บ้านแฝด	1,697	769	928
ทาวน์เฮ้าส์	3,846	2,381	1,465
อาคารพาณิชย์	85	60	25
รวม	7,225	4,236	2,989

ปริมาณที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคา พบว่า ที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท มีจำนวน 100 หน่วย ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท มีจำนวน 614 หน่วย ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท มีจำนวน 2,666 หน่วย ระดับราคา

2,000,001-3,000,000 บาท มีจำนวน 3,065 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท มีจำนวน 483 หน่วย ระดับราคา 5,000,001-7,000,000 บาท มีจำนวน 4 หน่วย ระดับราคา 7,000,001-10,000,000 บาท พบว่าไม่มีหน่วยที่อยู่อาศัยในระดับราคานี้ และระดับราคา 10,000,001-15,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 3 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์พบว่าไม่มีหน่วยที่อยู่อาศัยในระดับราคานี้ ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่ามีปริมาณมากกว่า 3 หน่วย

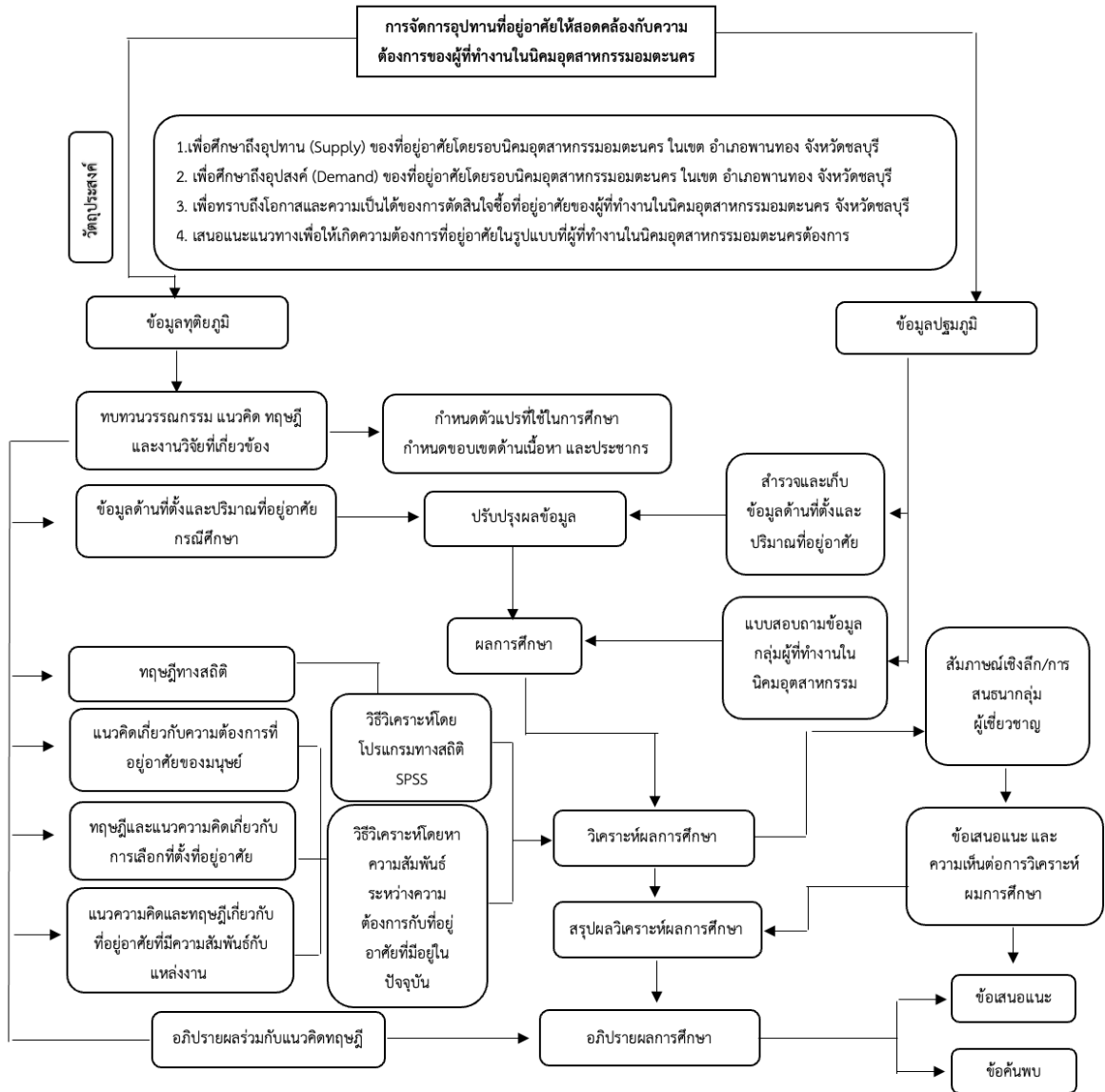
ด้านปริมาณหน่วยเหลือขาย พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 522 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 36 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่ามีปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 486 หน่วย ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 317 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 183 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่ามีปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 134 หน่วย ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 819 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 1,088 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์พบว่ามีปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 269 หน่วย ระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 1,399 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 1,388 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่ามีปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 11 หน่วย ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 111 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 293 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่ามีปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 182 หน่วย และที่อยู่อาศัยระดับราคา 5,000,001-7,000,000 บาท มีจำนวน 1 หน่วย

ตารางที่ 3.5 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่อำเภอ  
พานทอง

ระดับราคา	ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์		
	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
<1,000,000	100	64	36
1,000,001-1,500,000	614	431	183
1,500,001-2,000,000	2,666	1,578	1,088
2,000,001-3,000,000	3,065	1,677	1,388
3,000,001-5,000,000	776	483	293
5,000,001-7,000,000	4	3	1
<b>รวม</b>	<b>7,225</b>	<b>4,236</b>	<b>2,989</b>

## บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย

### 4.1 กระบวนการวิจัย



รูปภาพที่ 4.1 แผนผังแสดงกระบวนการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ใช้วิธีการศึกษาทางเอกสาร ( Documentary Research) และจากการเก็บข้อมูลในภาคสนาม (Field Research) โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ดังนี้

4.1.1 ศึกษาค้นคว้าแนวความคิดและทฤษฎี ผลงานวิจัยและงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

4.1.2 ศึกษารายละเอียดของพื้นที่ สภาพแวดล้อม และเศรษฐกิจที่เป็นแหล่งงานในนิคมอุตสาหกรรม

4.1.3 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิด้านทำเลที่ตั้ง และปริมาณ ที่อยู่อาศัย จากเอกสารของหน่วยงานราชการ และภาคเอกชน

4.1.4 ทำการแปลภาพถ่ายทางอากาศ และจัดเตรียมแผนที่ เพื่อใช้ประกอบการสำรวจหาบริเวณที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย การกระจายตัวและกระจุกตัวของที่อยู่อาศัย และบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

4.1.5 ทำการออกแบบสำรวจ เพื่อออกสำรวจสภาพการณ์และข้อเท็จจริงต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา สำรวจปริมาณหน่วยเฉลี่ยชาย ทำเลที่ตั้ง ระดับราคา รูปแบบ และขนาดพื้นที่ใช้สอย ของที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร บริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

4.1.6 แสดงข้อมูลในรูปของเอกสาร (Document) การพรรณนา ประกอบตาราง (Table) แผนที่ (Map) และแผนผัง

4.1.7 ทำการออกแบบสอบถาม เพื่อใช้สำหรับสอบถามผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

4.1.8 รวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมทางสถิติ SPSS เพื่อทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และมีเหตุผลใดที่ยังชะลอการตัดสินใจซื้ออยู่

4.1.9 รวบรวมข้อมูลที่ได้จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจในภาคสนาม (ข้อมูลปฐมภูมิ) มาทำการวิเคราะห์ห่อุปทานด้านที่อยู่อาศัย

4.1.10 นำผลการวิเคราะห์ไปสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มผู้เชี่ยวชาญเพื่อทราบถึงข้อเสนอแนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

4.1.11 แสดงการวิเคราะห์ในรูปของเอกสาร (Document) การพรรณนา ประกอบตาราง (Table) แผนที่ (Map) และแผนผัง

4.1.12 สรุปและอภิปรายผลการวิเคราะห์ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

4.1.13 นำเสนอข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

## 4.2 แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ สามารถจำแนกจากแหล่งที่มาได้ ดังนี้

4.2.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนามโดยใช้วิธีออกแบบสำรวจ เพื่อข้อมูลด้านที่ตั้งและปริมาณที่อยู่อาศัย และออกแบบสอบถามโดยวิธีสุ่มตัวอย่าง (Sampling) เพื่อข้อมูลด้านภูมิหลัง และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลจากการ

สัมภาษณ์เชิงลึก (Indepth Interview) ทั้งนี้เพื่อสอบถามความรู้สึก อารมณ์ ความคิดเห็น และประสบการณ์ต่าง ๆ จากกลุ่มดังกล่าว

4.2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้าผลงาน เอกสารที่มีผู้ทำไว้แล้วในอินเทอร์เน็ต ห้องสมุด และหน่วยงานต่าง ๆ ได้แก่ ข้อมูลเอกสาร สถิติ จากสถาบันราชการ และ เอกชนต่าง ๆ ดังนี้

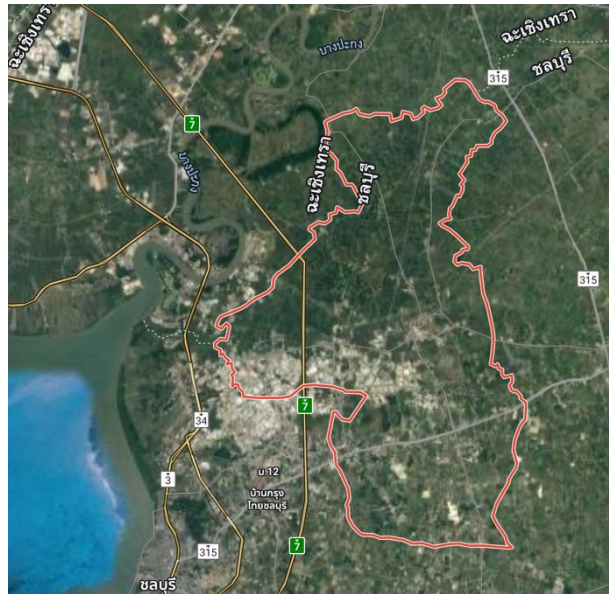
- กรมการผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ สำนักงานส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำนักงานกฤษฎีกา
- กรมโรงงานอุตสาหกรรม กรมส่งเสริมอุตสาหกรรม และกระทรวงอุตสาหกรรม
- การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กระทรวงอุตสาหกรรม
- สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดฉะเชิงเทรา และสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี กระทรวงอุตสาหกรรม
- สำนักงานผังเมืองจังหวัดชลบุรี และสำนักงานผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา
- สถาบันวิทยบริการ ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และห้องสมุดคณะต่าง ๆ และสถาบันวิจัยประชากร ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศูนย์ข้อมูลสิทธิทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (REIC)
- ศูนย์ข้อมูลเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร

### 4.3 ขอบเขตงานวิจัย

#### 4.3.1 ขอบเขตด้านกรณีศึกษา

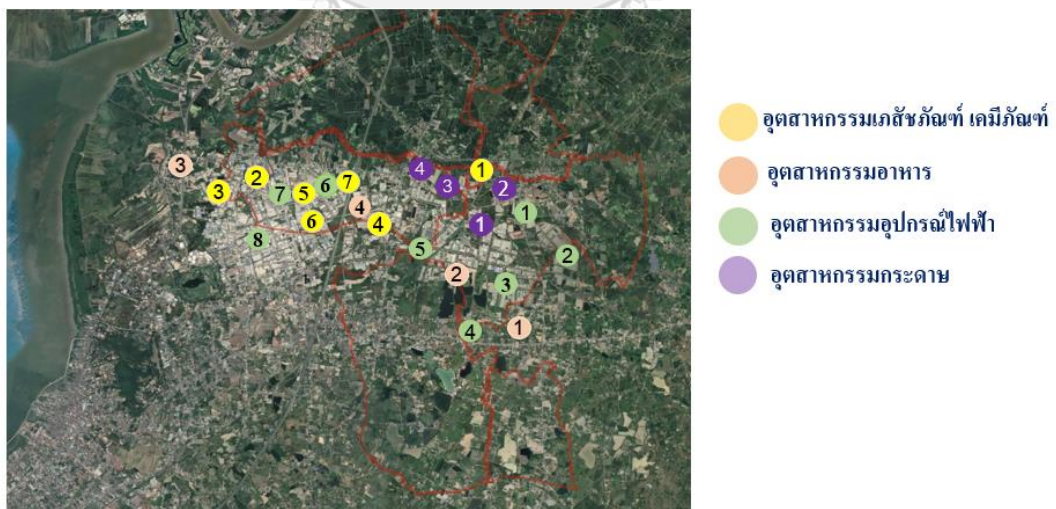
##### 4.3.1.1. ขอบเขตกรณีศึกษาด้านอุปทาน

ผู้ศึกษาได้กำหนดขอบเขตบริเวณพื้นที่ศึกษาอยู่ในบริเวณย่านอุตสาหกรรมอมตะนคร พื้นที่ดังกล่าวเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของโรงงาน และแรงงานภาคอุตสาหกรรมมากที่สุดในบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งสัดส่วนมากที่สุดอยู่ในบริเวณเขตพื้นที่อำเภอพานทอง ผู้ศึกษาจึงทำการศึกษาอุปทานบริเวณขอบเขตพื้นที่อำเภอพานทอง



รูปภาพที่ 4.2 แสดงขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษาส่วนอุปทาน

4.3.1.2. ขอบเขตกรณีศึกษาด้านอุปสงค์ที่อยู่ในบริเวณย่านอุตสาหกรรมอมตะนคร โดยจะทำการศึกษาเรื่องความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร และจะศึกษาเฉพาะกรณีประเภทกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติปัจจัยบวกหรือได้รับผลกระทบน้อย จากสถานการณ์ปัจจุบัน คือ สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19



รูปภาพที่ 4.3 แสดงขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษาส่วนอุปสงค์

#### 4.3.2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

4.3.2.1. ศึกษาถึงอุปทาน (Supply) ของที่อยู่อาศัยโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประกอบไปด้วยข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยดังนี้ 1)ทำเลที่ตั้ง 2)ปริมาณหน่วยเหลือขาย 3)ระดับราคา 4)รูปแบบ 5)พื้นที่ใช้สอย

4.3.2.2. ศึกษาถึงอุปสงค์ (Demand) ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประกอบไปด้วยข้อมูลด้านอุปสงค์ดังนี้

4.3.2.2.1. ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมดังนี้ 1) อายุ 2) สถานภาพปัจจุบัน 4) ภูมิลำเนา

4.3.2.2.2. ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมดังนี้

1) ประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงาน 2) ระยะเวลาในการทำงาน 3) ระดับรายได้ต่อเดือน 4) รายได้ครัวเรือนต่อเดือน 5) ภาระหนี้สินต่อเดือน

4.3.2.2.3. ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านทำเลที่ตั้งสถานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 1-10

4.3.2.2.4. ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบันดังนี้ 1) ลักษณะการครอบครอง 2)ลักษณะที่อยู่อาศัย 3) ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย 4) สมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย

4.3.2.2.5. ส่วนที่ 5 ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัยดังนี้ 1) ด้านเหตุผลทั่วไป 2)ด้านทำเลที่ตั้ง 3) ด้านการเงิน 4) ด้านที่อยู่อาศัย 5)ด้านลักษณะโครงการที่อยู่อาศัย 6)ด้านสังคม และสภาพแวดล้อม

4.3.2.6. ศึกษาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โดยการหาความสอดคล้องของอุปสงค์และอุปทาน นำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ร่วมกับบรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



ตารางที่ 4.1 แสดงขอบเขตงานวิจัยด้านเนื้อหา

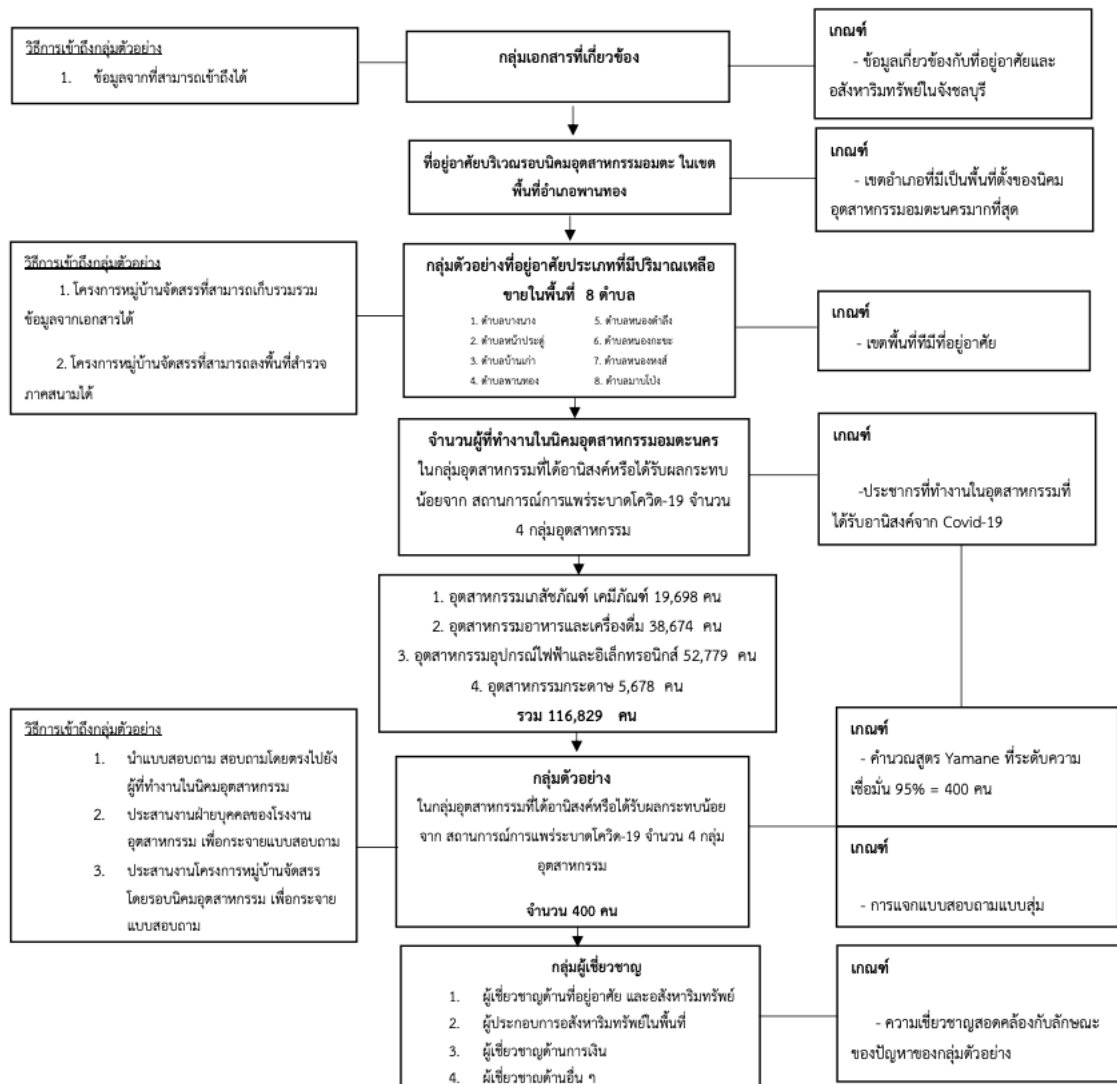
วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง
1. เพื่อศึกษาถึงอุปทาน (Supply) ของที่อยู่อาศัยโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี	<u>ส่วนที่ 1</u> ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย	1. ปริมาณหน่วยเหลือขาย 2. ตำแหน่งที่ตั้ง 3. ระดับราคา 4. รูปแบบ 5. พื้นที่ใช้สอย
2. เพื่อศึกษาถึงอุปสงค์ (Demand) ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี	<u>ส่วนที่ 1</u> ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม	1. อายุ 2. สถานภาพปัจจุบัน 3. ภูมิลำเนา
	<u>ส่วนที่ 2</u> ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม	6. ประเภทอุตสาหกรรม 7. ระยะเวลาในการทำงาน 8. ระดับรายได้ 9. รายได้ครัวเรือน 10. ภาระหนี้สินต่อเดือน
	<u>ส่วนที่ 3</u> ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย	11. ต้องการภายใน 1 ปี 12. ต้องการภายใน 1-2 ปี 13. ต้องการภายใน 3 ปี 14. ต้องการ ตัดสินใจทันที 15. ไม่ต้องการ

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง
3. เพื่อทราบถึงโอกาสและความเป็นได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี	<b>ส่วนที่ 1</b> ข้อมูลด้านทำเลที่ตั้ง สถานที่ทำงาน	16. นิคมอุตสาหกรรมอมตะ Phase 1-10
	<b>ส่วนที่ 2</b> ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย ปัจจุบัน	17. ลักษณะการครอบครอง 18. สมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย 19. ระยะเวลาในการเดินทางไป ไปที่ทำงาน
	<b>ส่วนที่ 3</b> ข้อมูลด้านเหตุผล ชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย	20. ด้านเหตุผลทั่วไป 21. ด้านทำเลที่ตั้ง 22. ด้านที่อยู่อาศัย 23. ด้านการเงิน
4. เสนอแนะแนวทางเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ตรงต่อต้องการผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	<b>ส่วนที่ 1</b> แนวทาง ข้อเสนอแนะ การแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัย การเงิน และอื่น ๆ ให้ สอดคล้องต่อความต้องการ	

4.3.2.7. ศึกษาแนวทางเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ตรงต่อต้องการผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โดยการสัมภาษณ์ถึงความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ ในประเด็นที่เป็นเหตุผลของการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เช่น เหตุผลด้านที่อยู่อาศัย เหตุผลด้านการเงิน เป็นต้น

#### 4.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง



รูปภาพที่ 4.4 แผนผังแสดงขอบเขตกลุ่มประชากรตัวอย่าง

จากแผนผังแสดงขอบเขตกลุ่มประชากร ผู้วิจัยได้ทำการสุ่มตัวอย่าง โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบหลายขั้นตอน (multi-stage sampling) ซึ่งเกณฑ์การสุ่มตัวอย่าง ได้ทำการสุ่มตัวอย่างจากกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

##### 4.4.1 ที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายในพื้นที่อำเภอพานทอง

ผู้วิจัยได้กำหนดเป้าหมายในการศึกษาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะ จังหวัดชลบุรี โดยจะทำการศึกษาประเภทของที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง โดยพบว่าตำแหน่งของที่อยู่อาศัยครอบคลุมทั้งหมด 8 ตำบล ได้แก่

1. ตำบลบางนาง
2. ตำบลหน้าประตู
3. ตำบลบ้านเก่า

4. ตำบลพานทอง
5. ตำบลหนองตำลึง
6. ตำบลหนองกะขะ
7. ตำบลหนองหงส์
8. ตำบลหน้าประตู

#### 4.4.2 ผู้ที่ทำงานในอุตสาหกรรมที่ได้アニสงส์หรือได้รับผลกระทบน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19

ผู้วิจัยมีความต้องการศึกษากลุ่มเป้าหมายที่ทำงานอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับอนิสงส์หรือได้รับผลกระทบน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่ามีจำนวน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม ได้แก่

1. อุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 19,698 คน
2. อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 38,674 คน
3. อุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 52,779 คน
4. อุตสาหกรรมกระดาษ มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 5,678 คน

รวมจำนวนพนักงานทั้งหมดใน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม มีจำนวนเท่ากับ 116,829 คน ซึ่งคิดเป็น 55.96% เมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานทั้งหมดที่ปฏิบัติงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี และจากการใช้สูตรคำนวณ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% เพื่อหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากพนักงานใน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม

ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้สูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างพอดีของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95 % มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

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

โดยที่  $N_{op}$  คือขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับประชากร N คน

N คือจำนวนประชากร 116,829 คน

E คือขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ ในที่นี้ คือ + - 5% เมื่อแทนค่าลงในสูตรจะได้

$$N_{op} = \frac{116829}{1+[(116829) \times (0.05)^2]}$$

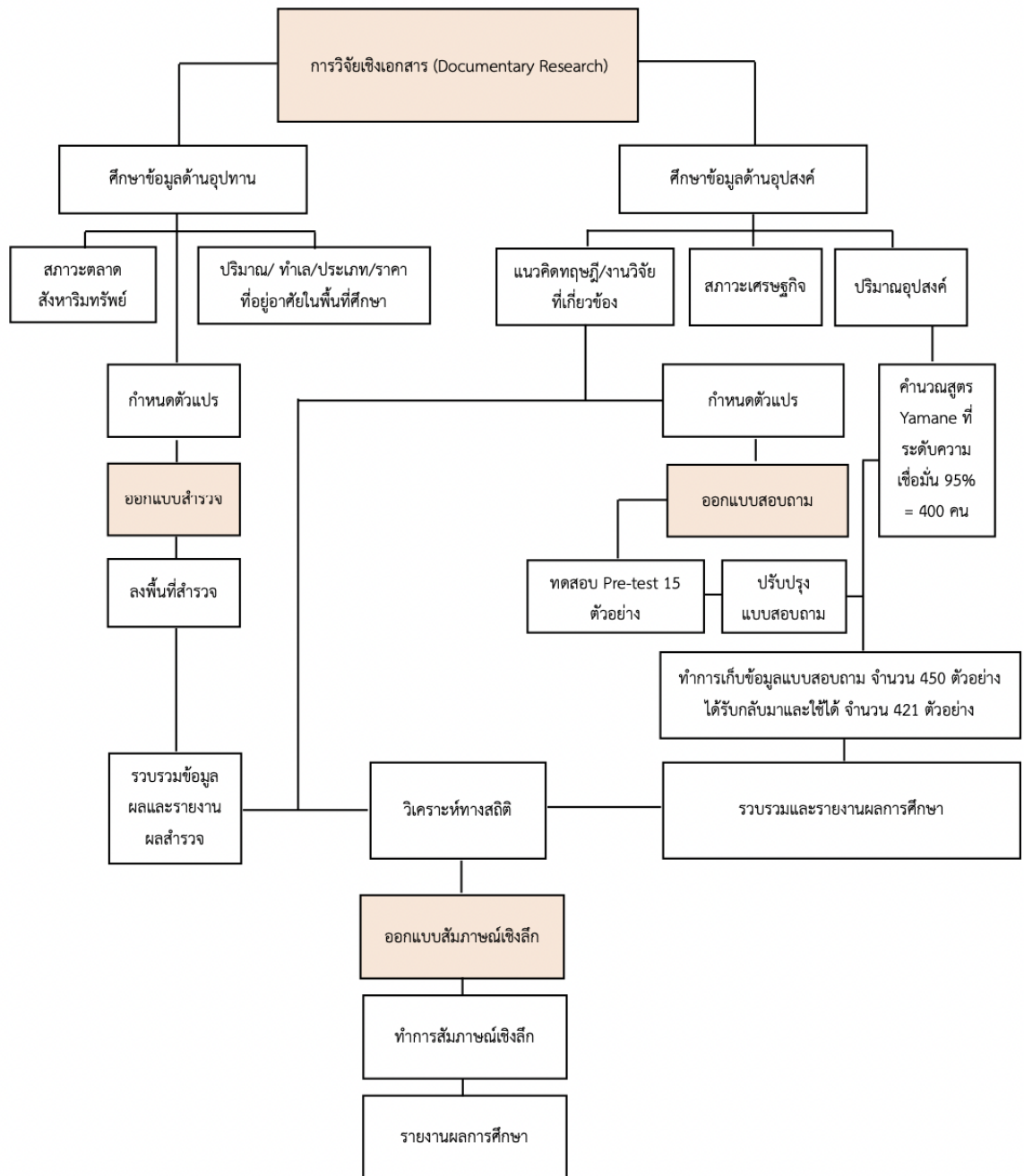
ผลคำนวณตามสูตรคำนวณ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จำนวนกลุ่มตัวอย่างสูงสุดเท่ากับ 400 คน

#### 4.4.3 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน ผู้เชี่ยวชาญด้านอุตสาหกรรม

- 1.6.3.1. ผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์

- 1.6.3.2. ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่
- 1.6.3.3. ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน
- 1.6.3.4. ผู้เชี่ยวชาญด้านอื่น ๆ ที่มีความเชี่ยวชาญสอดคล้องกับลักษณะปัญหา

#### 4.5 การสร้างเครื่องมือ



รูปภาพที่ 4.5 แผนผังแสดงการสร้างเครื่องมือในงานวิจัย

4.5.1 การวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) เพื่อให้เห็นถึงที่ตั้ง และปริมาณที่อยู่อาศัยในบริเวณเขตพื้นที่ศึกษา

4.5.2 แบบสำรวจ ออกแบบสำรวจเพื่อให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพที่อยู่อาศัยและโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่ตั้ง และปริมาณที่อยู่อาศัย เพื่อปรับปรุงข้อมูลจากการวิจัยเชิงเอกสารให้มีความทันสมัย ถูกต้องตามความเป็นจริงที่สุด

4.5.3 แบบสอบถาม (Interview Form) นำแบบสอบถามที่ได้จากการเปรียบเทียบจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยมาพัฒนา เพื่อให้ได้ข้อมูลด้านอุปสงค์ และเหตุผลของการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โดยใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามแบบเลือกตอบมากกว่า 1 ข้อ จากนั้นทำการ Pre-test เพื่อให้เห็นเหตุผลของตัวแปรในพื้นที่ทำการศึกษา เพื่อเห็นถึงประสิทธิภาพหรือข้อจำกัดของแบบสอบถาม จากการสัมภาษณ์กลุ่มประชากร เบื้องต้น 15 ราย ในเขตพื้นที่อุตสาหกรรมอมตะนคร จากนั้นนำแบบสอบถามปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จัดทำรหัสสำหรับติดตาม และทำการเก็บข้อมูลแบบสอบถามในกลุ่มตัวอย่าง โดยเลือกการสุ่มแบบบังเอิญ จำนวน 450 แบบสอบถาม ได้รับการมา จำนวน 421 แบบสอบถาม

4.5.4 สัมภาษณ์เชิงลึก (Indepth Interview) นำผลการวิเคราะห์ถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นำผลการวิเคราะห์ไปทำการสัมภาษณ์เชิงลึกในกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่สอดคล้องกับลักษณะของปัญหา เพื่อให้ทราบถึงแนวทาง ข้อเสนอแนะ ในการแก้ไขปัญหาอุปทานส่วนเกินด้านที่อยู่อาศัย และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ตรงต่อความต้องการของผู้บริโภค

#### 4.6 คำตอบในงานวิจัย

4.6.1 ผลจากการศึกษาอุปทานด้านที่อยู่อาศัยนำเสนอข้อมูลเป็นตาราง พรรณนาเชิงคุณภาพ และแผนที่

4.6.2 ผลการศึกษาจากด้านอุปสงค์นำผลการศึกษาที่ได้มาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมทางสถิติ SPSS เพื่อหาค่าร้อยละ และหาความสัมพันธ์ของตัวแปร นำเสนอข้อมูลเป็นตารางค่าร้อยละ

4.6.3 ผลการวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นได้ระหว่างอุปสงค์และอุปทาน โดยนำมาวิเคราะห์ร่วมกับแนวคิดทฤษฎี เพื่อหาถึงโอกาสที่สามารถสอดคล้องกัน นำเสนอโดยการพรรณนาเชิงคุณภาพ ประกอบตาราง แผนที่ และนำข้อมูลที่ได้ไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาแนวทางข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหา นำเสนอโดยการพรรณนาเชิงคุณภาพ

## บทที่ 5 ผลการศึกษาข้อมูล

ในการศึกษาได้รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลในเขตพื้นที่ศึกษา อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี และผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม โดยสรุปผลการศึกษาออกเป็นด้านอุปทานของที่อยู่อาศัย และด้านอุปสงค์ในที่อยู่อาศัย ตามรายละเอียดดังนี้

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับอุปทานด้านที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

- ข้อมูลด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัย
- ข้อมูลด้านลักษณะโครงการ
- ปริมาณหน่วยที่อยู่อาศัย
- ปริมาณหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขาย

### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

- ข้อมูลด้านอายุ
- ข้อมูลด้านสถานภาพปัจจุบัน
- ข้อมูลด้านภูมิลำเนา

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

- ข้อมูลด้านประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงานปัจจุบัน
- ข้อมูลด้านระยะเวลาในการทำงาน
- ข้อมูลด้านระดับรายได้
- ข้อมูลด้านภาระหนี้สิน

### ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านที่ตั้งสถานที่ทำงาน

### ส่วนที่ 5 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

- ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
- สมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัยปัจจุบัน
- ระยะเวลาการเดินทางจากทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันถึงที่ทำงาน

### ส่วนที่ 6 ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย

### ส่วนที่ 7 ข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

- เหตุผลทั่วไปในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
- เหตุผลการชะลอการตัดสินใจซื้อด้านที่อยู่อาศัย
- เหตุผลการชะลอการตัดสินใจด้านเศรษฐกิจและการเงิน

## 5.1 ผลการศึกษาเกี่ยวกับอุปทานด้านที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ อำเภอบางบาล จังหวัด ชลบุรี

การเก็บรวบรวมข้อมูลของอุปทานด้านที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ อำเภอบางบาล จังหวัดชลบุรี ได้มาจากการทำแบบสำรวจตามโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณเขตพื้นที่ศึกษา ทั้งหมด 8 ตำบล สามารถสรุปผลการศึกษาได้ ดังนี้

### 5.1.1. ผลการศึกษาข้อมูลด้านโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 3,223 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 2,298 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 71.30 รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 416 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.90 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 415 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.87 ประเภทคอนโดมิเนียม จำนวน 77 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.38 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 17 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.52

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแบ่งระดับราคา ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 1,747 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.20 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 682 คิดเป็นร้อยละ 21.16 ระดับราคา 2,000,001-3,000,000 จำนวน 652 คิดเป็นร้อยละ 20.22 ระดับราคา ต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 138 คิดเป็นร้อยละ 4.28 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3,000,001-5,000,000 จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.12

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด 413 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 386 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 93.46 รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด จำนวน 27 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.53 และพบว่า ที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายน้อยที่สุดคือ ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ จำนวน 0 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0

ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 264 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 63.92 20 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,000,001-1,500,000 จำนวน 72 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.43 ระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 62 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.41 ระดับราคา ต่ำกว่า 1,000,000 จำนวน 15 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.21 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3,000,001-5,000,000 พบว่าไม่มีจำนวนหน่วยเหลือขาย

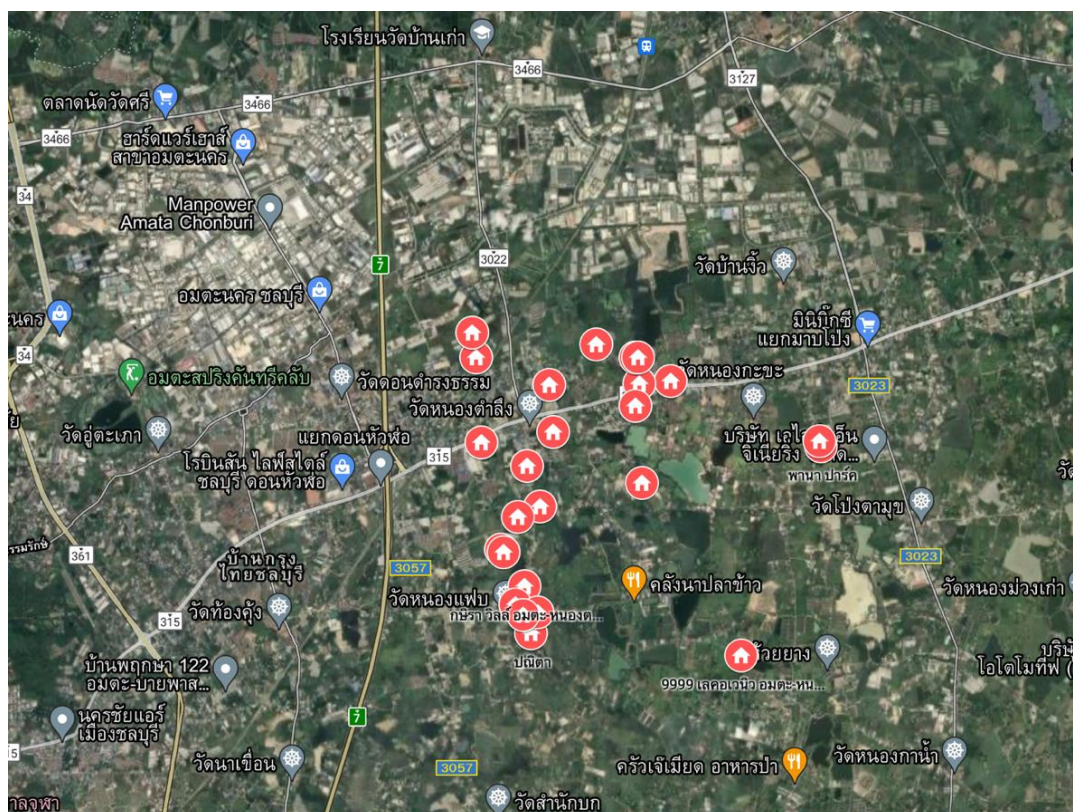


ตารางที่ 5.1 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	77	77	0
บ้านเดี่ยว	415	415	0
บ้านแฝด	416	389	27
ทาวน์เฮ้าส์	2,298	1,912	386
อาคารพาณิชย์	17	17	0
<b>รวม</b>	<b>3,223</b>	<b>2,810</b>	<b>413</b>

ตารางที่ 5.2 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
<1,000,000	138	123	15
1,000,001-1,500,000	682	610	72
1,500,001-2,000,000	1,747	1,483	264
2,000,001-3,000,000	652	590	62
3,000,001-5,000,000	4	4	0
<b>รวม</b>	<b>3,223</b>	<b>2,810</b>	<b>413</b>



รูปภาพที่ 5.1 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลิ่ง

### 5.1.2. ผลการศึกษาข้อมูลด้านโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า มีจำนวนทั้งหมด 1,841 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภทคอนโดมีเนียม จำนวน 1,344 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 73.00 รองลงมาเป็นประเภทประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 311 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.89 ประเภท อาคารพาณิชย์ จำนวน 134 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.27 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 52 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.82

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแบ่งระดับราคา ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา ต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 1,043 คิดเป็นร้อยละ 56.65 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 564 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.63 ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 100 คิดเป็นร้อยละ 5.43 ระดับราคา 2,000,001-3,000,000 จำนวน 73 คิดเป็นร้อยละ 3.96 ระดับราคา และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3,000,001-5,000,000 จำนวน 61 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.31

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด 483 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือประเภทอาคารชุด จำนวน 481

หน่วย คิดเป็นร้อยละ 99.5 รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 28 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.79 และพบว่า ที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายน้อยที่สุดเป็นประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย

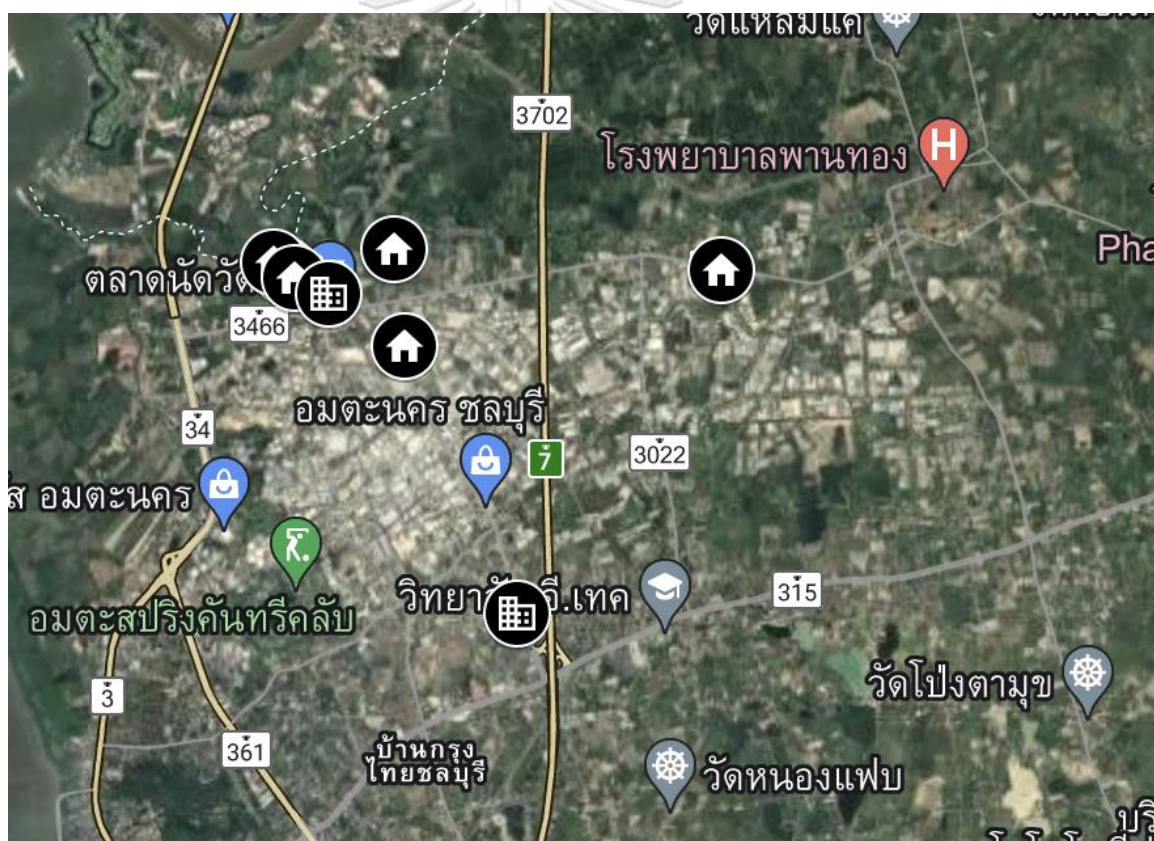
ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา ต่ำกว่า 1,000,000 จำนวน 481 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 99.50 รองลงมา เป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.41 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท และระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท พบว่าไม่มีจำนวนหน่วยเหลือขาย

ตารางที่ 5.3 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	1,344	863	481
บ้านเดี่ยว	52	52	0
บ้านแฝด	-	-	-
ทาวน์เฮ้าส์	311	309	2
อาคารพาณิชย์	134	134	0
<b>รวม</b>	<b>1,841</b>	<b>1,358</b>	<b>483</b>

ตารางที่ 5.4 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
<1,000,000	1,043	562	481
1,000,001-1,500,000	564	564	0
1,500,001-2,000,000	100	98	2
2,000,001-3,000,000	73	73	0
3,000,001-5,000,000	61	61	0
รวม	1,841	1,358	483



รูปภาพที่ 5.2 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า

### 5.1.3. ผลการศึกษาข้อมูลด้านโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง มีจำนวนทั้งหมด 1,217 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 593 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 48.72 รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 477 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 39.19 ประเภท ประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 86 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.06 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 61 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.01

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแบ่งระดับราคา ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 จำนวน 985 คิดเป็นร้อยละ 80.93 ระดับราคา รองลงมาเป็นระดับราคา 3,000,001-5,000,000 จำนวน 95 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.80 ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 78 คิดเป็นร้อยละ 6.40 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 61 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.01

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด 457 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือประเภทบ้านแฝด จำนวน 279 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.05 รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 178 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38.94 และพบว่า ที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย

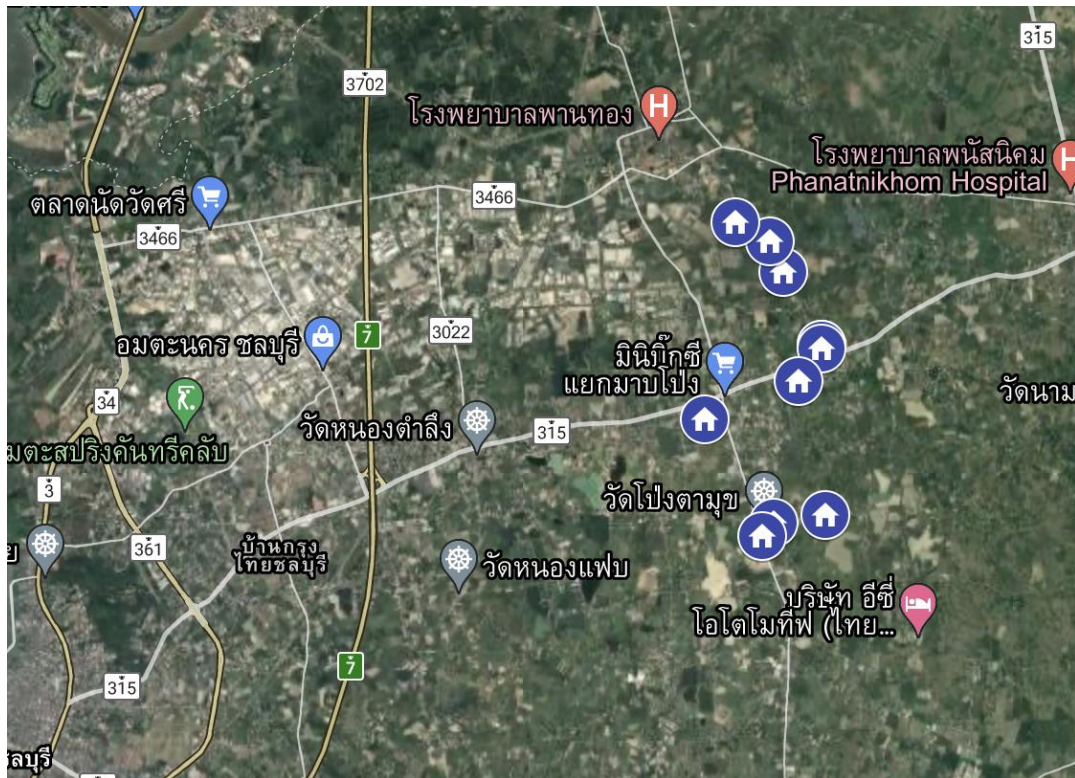
ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 446 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 97.59 รองลงมาเป็นระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 9 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.96 ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.43 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท พบว่าไม่มีจำนวนหน่วยเหลือขาย

ตารางที่ 5.5 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบล  
มาบโป่ง

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	-	-	-
บ้านเดี่ยว	593	415	178
บ้านแฝด	477	198	279
ทาวน์เฮ้าส์	61	61	0
อาคารพาณิชย์	86	86	0
<b>รวม</b>	<b>1,217</b>	<b>760</b>	<b>457</b>

ตารางที่ 5.6 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
1,000,001-1,500,000	61	61	0
1,500,001-2,000,000	76	74	2
2,000,001-3,000,000	985	539	446
3,000,001-5,000,000	95	86	9
<b>รวม</b>	<b>1,217</b>	<b>760</b>	<b>457</b>



รูปภาพที่ 5.3 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง

#### 5.1.4. ผลการศึกษาข้อมูลด้านโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ

จากการศึกษา พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ มีจำนวนทั้งหมด 1,884 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 1,685 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 89.43 รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 166 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.81 ประเภทประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 17 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.90 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 16 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.84

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแบ่งระดับราคา ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 864 คิดเป็นร้อยละ 6.40 ระดับราคา รองลงมาเป็นระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 543 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.82 ระดับราคา 2,000,001-3,000,000 จำนวน 437 คิดเป็นร้อยละ 23.19 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3,000,001-5,000,000 จำนวน 40 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.12

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด 567 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 535 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 94.35 รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด จำนวน 32 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.64 และพบว่า ที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายน้อยที่สุดคือ ประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย

ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 238 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 41.97 รองลงมาเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 210 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.03 ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 99 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.46 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 20 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.52

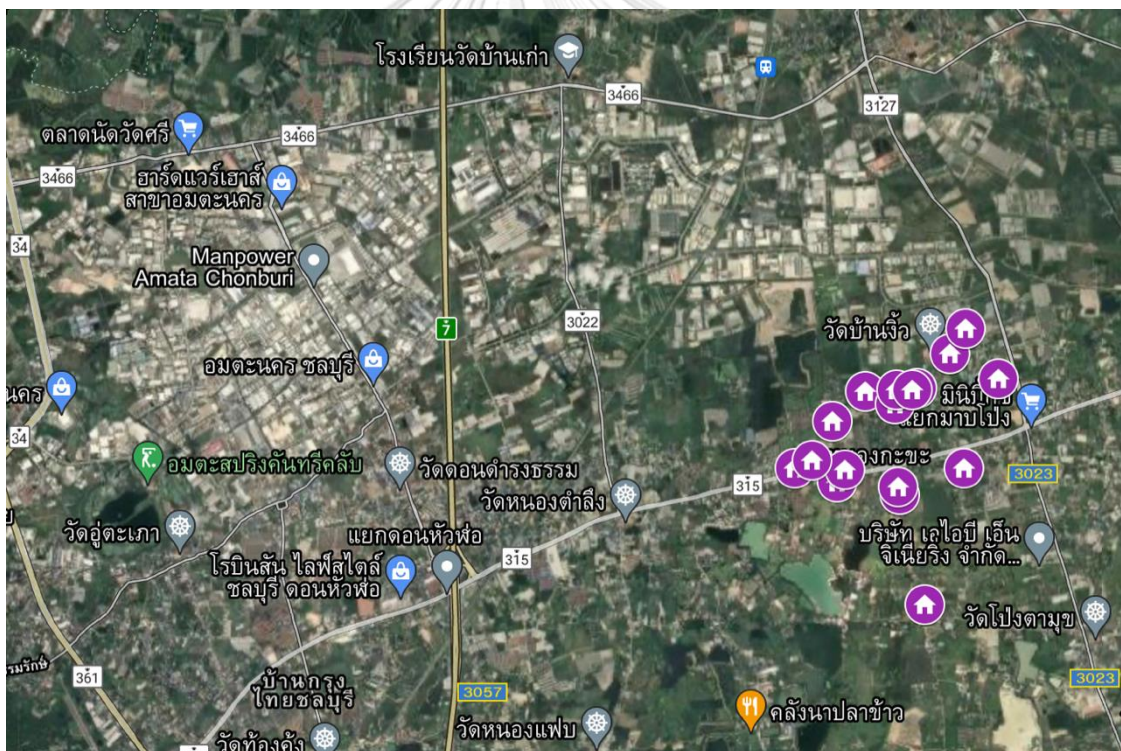
ตารางที่ 5.7 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	-	-	-
บ้านเดี่ยว	17	17	0
บ้านแฝด	166	134	32
ทาวน์เฮ้าส์	1,685	1,150	535
อาคารพาณิชย์	16	16	0
<b>รวม</b>	<b>1,884</b>	<b>1,317</b>	<b>567</b>



ตารางที่ 5.8 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
1,000,001-1,500,000	543	444	99
1,500,001-2,000,000	864	626	238
2,000,001-3,000,000	437	227	210
3,000,001-5,000,000	40	20	20
<b>รวม</b>	<b>1,884</b>	<b>1,317</b>	<b>567</b>



รูปภาพที่ 5.4 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ

#### 5.1.5. ผลการศึกษาข้อมูลด้านโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบางนาง

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบางนาง มีจำนวนทั้งหมด 3,595 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 2,643 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 73.51 รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 660 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.35 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 150 หน่วย คิดเป็นร้อยละ

4.17 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 142 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.94

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแบ่งระดับราคา ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 1,309 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 36.411 รองลงมาเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 1,279 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.57 ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 586 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.30 ระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 301 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.37 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 120 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.33

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด 905 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 685 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 75.69 รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด จำนวน 172 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 19.00 ประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 33 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.64 และพบว่าที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายน้อยที่สุดคือ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 15 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.65

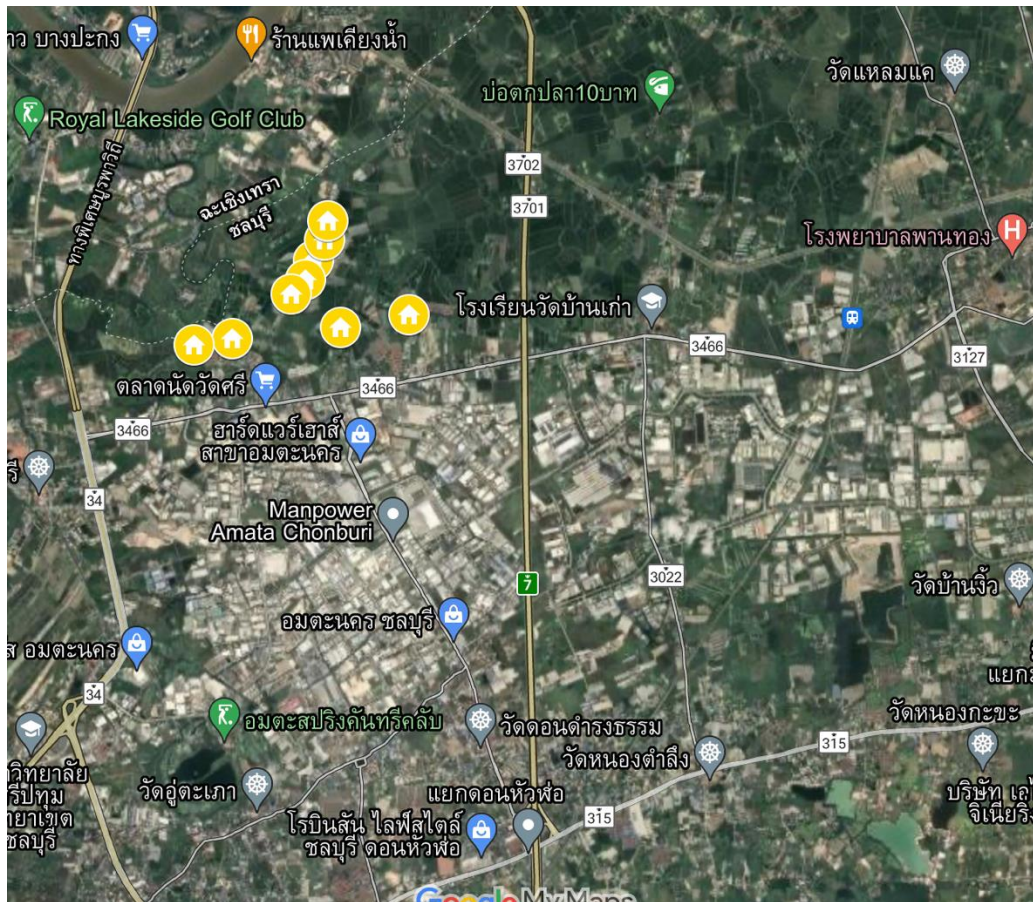
ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 567 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.65 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 227 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.08 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 72 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.95 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย

ตารางที่ 5.9 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบล  
บางนาง

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	-	-	-
บ้านเดี่ยว	150	135	15
บ้านแฝด	660	488	172
ทาวน์เฮ้าส์	2,643	1,958	685
อาคารพาณิชย์	142	109	33
<b>รวม</b>	<b>3,595</b>	<b>2,690</b>	<b>905</b>

ตารางที่ 5.10 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบางนาง

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
<1,000,000	301	301	0
1,000,001-1,500,000	586	547	39
1,500,001-2,000,000	1,309	1,082	227
2,000,001-3,000,000	1,279	712	567
3,000,001-5,000,000	120	48	72
<b>รวม</b>	<b>3,595</b>	<b>2,690</b>	<b>905</b>



รูปภาพที่ 5.5 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลบางนาง

#### 5.1.6. ผลการศึกษาข้อมูลด้านโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง มีจำนวนทั้งหมด 1,728 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 758 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 43.86 รองลงมาเป็นประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 486 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.12 ประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 308 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.82 ประเภทบ้านแฝด จำนวน 125 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.23 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จำนวน 51 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.95

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแบ่งระดับราคา ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 จำนวน 526 คิดเป็นร้อยละ 30.43 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 434 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.11 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 จำนวน 357 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.65 ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 343 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 19.80 ระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 51 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.95 ระดับราคา 7,000,000 – 10,000,000 บาท จำนวน 14 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.81

และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 10,000,001-15,000,000 จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.17

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด 85 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 64 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 75.29 รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 15 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.64 ประเภทบ้านแฝด จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.52 และอาคารพาณิชย์ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.52 และพบว่าที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายน้อยที่สุดเป็นประเภทอาคารชุด พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย

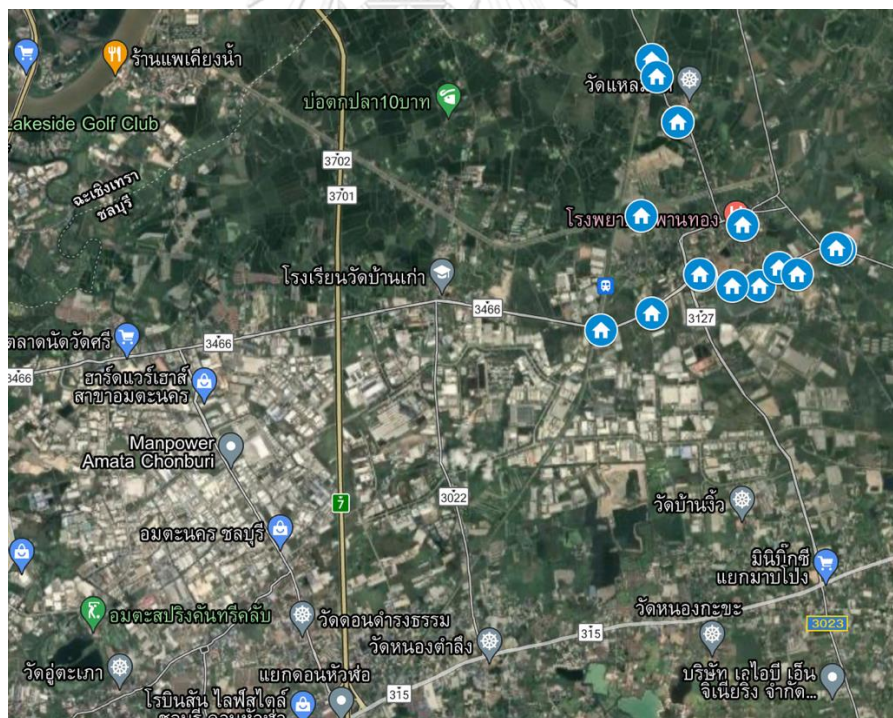
ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 53 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.35 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 26 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.58 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 6 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.05 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท ระดับราคา 7,000,000 – 10,000,000 บาท และระดับราคา 10,000,001-15,000,000 บาท พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย

ตารางที่ 5.11 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	51	51	0
บ้านเดี่ยว	486	471	15
บ้านแฝด	125	122	3
ทาวน์เฮ้าส์	758	694	64
อาคารพาณิชย์	308	305	3
<b>รวม</b>	<b>1,728</b>	<b>1,643</b>	<b>85</b>

ตารางที่ 5.12 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
<1,000,000	51	51	0
1,000,001-1,500,000	343	317	26
1,500,001-2,000,000	434	434	0
2,000,001-3,000,000	526	473	53
3,000,001-5,000,000	357	351	6
7,000,000 – 10,000,000	14	14	0
10,000,001-15,000,000	3	3	0
<b>รวม</b>	<b>1,728</b>	<b>1,643</b>	<b>85</b>



รูปภาพที่ 5.6 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลพานทอง

### 5.1.7. ผลการศึกษาข้อมูลด้านโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ มีจำนวนทั้งหมด 783 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 398 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.83 รองลงมาเป็นประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 162 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.68 ประเภทบ้านแฝด จำนวน 160 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.43 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 63 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.14

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแบ่งระดับราคา ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 398 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.83 รองลงมาเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 189 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.13 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 104 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.28 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 92 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.71

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด 196 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.03 ของปริมาณที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 107 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.59 รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด จำนวน 60 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.61 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 29 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.79 และพบว่าที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายน้อยที่สุดเป็นประเภทอาคารพาณิชย์ พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย

ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 107 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.59 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 51 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 26.02 ระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 34 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.34 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.04

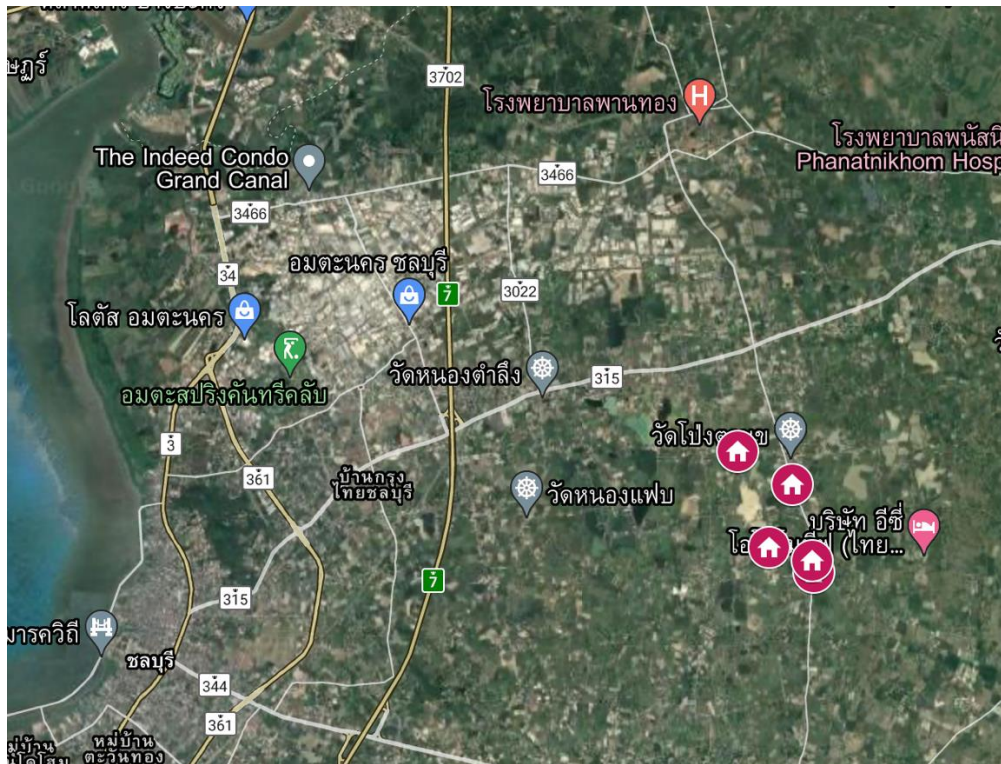
ตารางที่ 5.13 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	-	-	-
บ้านเดี่ยว	162	133	29
บ้านแฝด	160	100	60
ทาวน์เฮ้าส์	398	291	107
อาคารพาณิชย์	63	63	0
<b>รวม</b>	<b>783</b>	<b>587</b>	<b>196</b>

ตารางที่ 5.14 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
1,000,001-1,500,000	398	291	107
1,500,001-2,000,000	92	41	51
2,000,001-3,000,000	189	155	34
3,000,001-5,000,000	104	100	4
<b>รวม</b>	<b>783</b>	<b>587</b>	<b>196</b>





รูปภาพที่ 5.7 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์

#### 5.1.8. ผลการศึกษาข้อมูลด้านโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู มีจำนวนทั้งหมด 253 หน่วย ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 110 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 43.47 รองลงมาเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 65 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.69 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 42 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.60 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 36 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.22

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแบ่งระดับราคา ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 จำนวน 152 คิดเป็นร้อยละ 60.07 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 65 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.69 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัย ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 จำนวน 36 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.22

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด 62 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.50 ของปริมาณที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 35 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.45 รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด จำนวน 17 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.41 ประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.90 และพบว่าที่อยู่

อาศัยที่มีปริมาณเหลือขายน้อยที่สุดคือ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 2 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 3.22

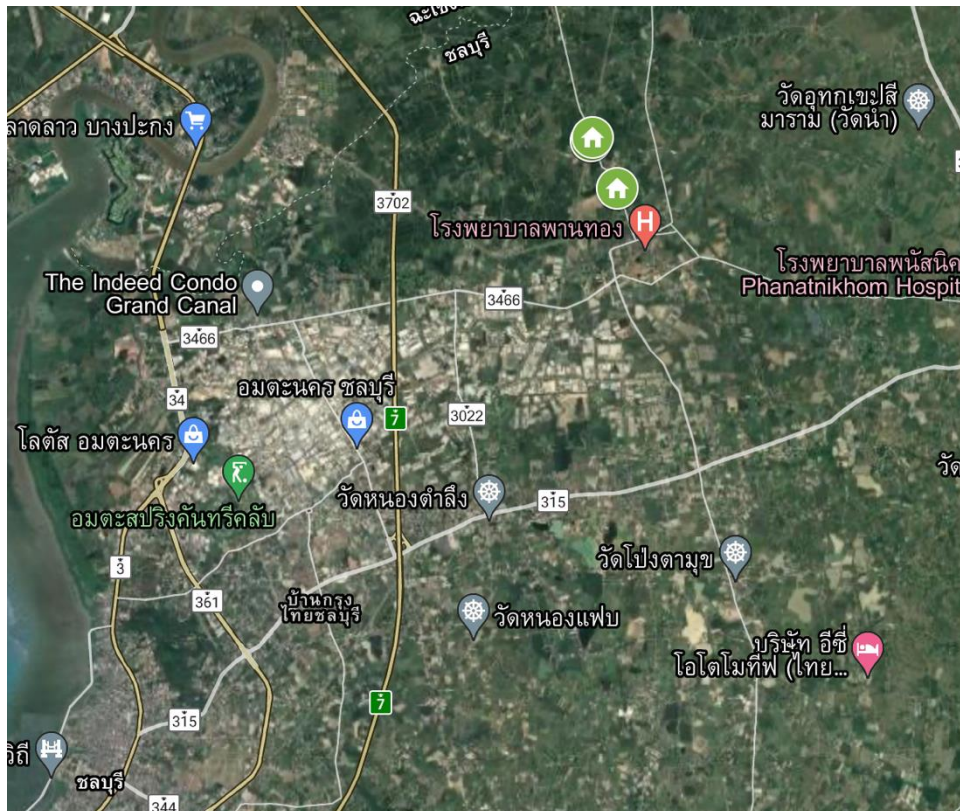
ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็น ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 35 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.45 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 27 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 43.54 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท พบว่าไม่หน่วยเหลือขาย

ตารางที่ 5.15 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบล  
หน้าประตู

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	-	-	-
บ้านเดี่ยว	42	40	2
บ้านแฝด	110	93	17
ทาวน์เฮ้าส์	65	30	35
อาคารพาณิชย์	36	28	8
<b>รวม</b>	<b>253</b>	<b>191</b>	<b>62</b>

ตารางที่ 5.16 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหน้า  
ประตู

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
1,500,001-2,000,000	65	30	35
2,000,001-3,000,000	152	125	27
3,000,001-5,000,000	36	36	0
<b>รวม</b>	<b>253</b>	<b>191</b>	<b>62</b>



รูปภาพที่ 5.8 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู

### 5.1.9 ผลการศึกษาข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนที่อยู่อาศัย 14,524 หน่วย โดยพบที่อยู่อาศัยมากที่สุดในเขตพื้นที่ตำบลบางนาง จำนวนที่อยู่อาศัย 3,595 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.75 รองลงมา ตำบลหนองตำลึง มีจำนวนที่อยู่อาศัย 3,223 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.19 ตำบลหนองกะขะ มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,884 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.97 ตำบลบ้านเก่า มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,841 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.67 ตำบลพานทอง มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,728 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.89 ตำบลมาบโป่ง มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,217 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.37 ตำบลหนองหงส์ มีจำนวนที่อยู่อาศัย 783 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.39 และน้อยที่สุดตำบลหน้าประตู มีจำนวนที่อยู่อาศัย 253 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.74

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนทั้งหมด 3,168 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 21.81 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยพบมากที่สุดในเขตพื้นที่ตำบลบางนาง จำนวน 905 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.56 รองลงมาเป็นเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ จำนวน 567 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.89 เขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า จำนวน 483 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.24 เขตพื้นที่ตำบลมาบ

โป่ง จำนวน 457 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.42 พื้นที่เขตตำบลหนองตำลึง จำนวน 413 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.03 เขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ จำนวน 196 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.18 ตำบลพานทอง จำนวน 85 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.68 และพบน้อยที่สุดเป็นเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู จำนวน 62 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.95

ตารางที่ 5.17 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามเขตพื้นที่ตำบลในเขตอำเภอพานทอง

ทำเลที่ตั้ง	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
หนองตำลึง	3,223	2,810	413
บ้านเก่า	1,841	1,358	483
มาบโป่ง	1,217	760	457
หนองกะขะ	1,884	1,317	567
บางนาง	3,595	2,690	905
พานทอง	1,728	1,643	85
หนองหงส์	783	587	196
หน้าประตู	253	191	62
<b>รวม</b>	<b>14,524</b>	<b>11,356</b>	<b>3,168</b>

ประเภทที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 8,219 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.58 รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 2,114 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.55 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 1,917 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.19 ประเภทอาคารชุด จำนวน 1,472 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.13 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 802 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.52

ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 4,687 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 32.27 รองลงมาเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 4,293 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.55 ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 3,014 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.75 ระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 1,696 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.67 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 817 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.62 ระดับราคา 7,000,000 – 10,000,000 บาท จำนวน 14 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.096 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 10,000,001-15,000,000 บาท จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.02

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนทั้งหมด 3,168 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 21.81 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยปริมาณหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 1,814 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.26 รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 590 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.62 ประเภทอาคารชุด จำนวน 481 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.18 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 239 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.54 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 44 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.38

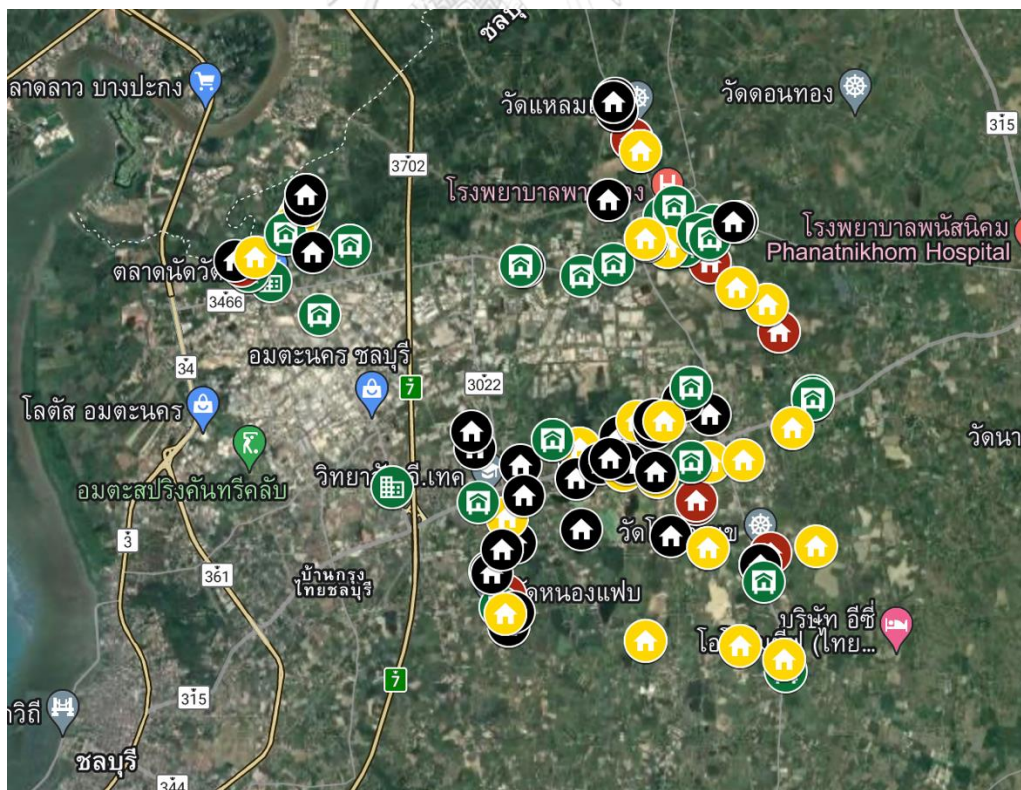
ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 1,399 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 44.16 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 819 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.85 ระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 522 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.47 ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 317 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.00 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 111 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.50 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 7,000,000 – 10,000,000 บาท และ 10,000,001-15,000,000 บาท พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย

ตารางที่ 5.18 แสดงผลการศึกษาด้านอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

ประเภทที่อยู่อาศัย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	1,472	991	481
บ้านเดี่ยว	1,917	1,678	239
บ้านแฝด	2,114	1,524	590
ทาวน์เฮ้าส์	8,219	6,405	1,814
อาคารพาณิชย์	802	758	44
<b>รวม</b>	<b>14,524</b>	<b>11,356</b>	<b>3,168</b>

ตารางที่ 5.19 แสดงข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

ระดับราคา	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
<1,000,000	1,696	1,174	522
1,000,001-1,500,000	3,014	2,697	317
1,500,001-2,000,000	4,687	3,868	819
2,000,001-3,000,000	4,293	2,894	1,399
3,000,001-5,000,000	817	706	111
7,000,000 – 10,000,000	14	14	0
10,000,001-15,000,000	3	3	0
<b>รวม</b>	<b>14,524</b>	<b>11,356</b>	<b>3,168</b>



รูปภาพที่ 5.9 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

จากผลการศึกษาอุปทานด้านที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง ที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม ผู้วิจัยได้นำผลการศึกษามาใช้ประกอบในแบบสอบถาม เพื่อศึกษาถึงอุปสงค์และเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี เพื่อให้ทราบถึงความต้องการและเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อ และหาแนวทางในการแก้ไขอุปทานส่วนเกินต่อไป

## 5.2 เปรียบเทียบผลการสำรวจข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัย กับข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

จากการนำผลการศึกษาจากข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี โดยข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากการลงพื้นที่สำรวจ พบว่า ปริมาณที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จากข้อมูลการลงสำรวจพื้นที่ พบปริมาณที่อยู่อาศัย จำนวน 14,524 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7,225 หน่วย โดยสามารถจำแนกเป็นรายประเภทที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้ ปริมาณที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 1,472 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 558 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีปริมาณมากกว่า 914 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 1,017 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 1,039 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีปริมาณมากกว่า 878 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 2,114 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 1,697 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีปริมาณมากกว่า 417 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 8,219 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 3,846 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีปริมาณมากกว่า 4,373 หน่วย และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 802 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 85 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีปริมาณมากกว่า 717 หน่วย

ด้านปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขาย พบว่า ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมดในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จากข้อมูลการลงสำรวจพื้นที่ พบปริมาณที่อยู่อาศัย จำนวน 3,168 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,989 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทอาคารชุด ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 481 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 255 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ พบปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 226 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทบ้านเดี่ยว ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 239 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 316 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 77 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทบ้านแฝด ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 590 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 928 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 338 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภททาวน์เฮ้าส์ ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 1,814 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 1,465 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ พบปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 349 หน่วย ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทอาคารพาณิชย์ ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ มีจำนวน 44 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 25 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ พบปริมาณหน่วยเหลือขายมากกว่า 19 หน่วย

ตารางที่ 5.20 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

ประเภทที่อยู่อาศัย	ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ			ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์		
	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
อาคารชุด	1,472	991	481	558	303	255
บ้านเดี่ยว	1,917	1,678	239	1,039	623	316
บ้านแฝด	2,114	1,524	590	1,697	769	928
ทาวน์เฮ้าส์	8,219	6,405	1,814	3,846	2,381	1,465
อาคารพาณิชย์	802	758	44	85	60	25
<b>รวม</b>	<b>14,524</b>	<b>11,356</b>	<b>3,168</b>	<b>7,225</b>	<b>4,236</b>	<b>2,989</b>

ปริมาณที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคา พบว่า ที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 1,696 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 100 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าปริมาณมากกว่า 1,596 หน่วย ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 3,014 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 614 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าปริมาณมากกว่า 2,400 หน่วย ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 4,687 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 2,666 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าปริมาณมากกว่า 2,021 หน่วย ระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 4,293 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 3,065 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าปริมาณมากกว่า 1,228 หน่วย ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจ จำนวน 817 หน่วย ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 483 หน่วย ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าปริมาณมากกว่า 334 หน่วย ระดับราคา 5,000,001-7,000,000 บาท ข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจพบว่าไม่มีหน่วยที่อยู่อยู่ในระดับราคา





ตารางที่ 5.21 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

ระดับราคา	ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ			ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์		
	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย	หน่วยทั้งหมด	หน่วยขายได้	หน่วยเหลือขาย
<1,000,000	1,696	1,174	522	100	64	36
1,000,001-1,500,000	3,014	2,697	317	614	431	183
1,500,001-2,000,000	4,687	3,868	819	2,666	1,578	1,088
2,000,001-3,000,000	4,293	2,894	1,399	3,065	1,677	1,388
3,000,001-5,000,000	817	706	111	776	483	293
5,000,001-7,000,000	-	-	-	4	3	1
7,000,001 - 10,000,000	14	14	0	-	-	-
10,000,001-15,000,000	3	3	0	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>14,524</b>	<b>11,356</b>	<b>3,168</b>	<b>7,225</b>	<b>4,236</b>	<b>2,989</b>

### 5.3 ผลการศึกษาด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

จากการศึกษาข้อมูลด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดบุรีรัมย์ โดยใช้เครื่องมือการแจกแบบสอบถาม จำนวน 421 ชุด สามารถแสดงรายละเอียดผลการศึกษาครั้งนี้ได้ดังนี้

#### 5.3.1. ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

5.3.1.1 ข้อมูลด้านอายุ จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ช่วงอายุที่พบมากที่สุดเป็น ช่วงอายุ 26-30 ปี จำนวน 164 คน คิดเป็นร้อยละ 39.0 รองลงมาเป็นช่วงอายุ 31-35 ปี จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 24.9 ช่วงอายุมากกว่า 35 ปี จำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 21.1 และพบน้อยที่สุดเป็นช่วงอายุต่ำกว่า 25 ปี จำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 15.0

ตารางที่ 5.22 แสดงข้อมูลด้านอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 25 ปี	63	15.0
26 – 30 ปี	164	39.0
31 – 35 ปี	105	24.9
มากกว่า 35 ปี	89	21.1
รวม	421	100.0

5.3.1.2 ข้อมูลด้านสถานภาพปัจจุบัน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า สถานภาพปัจจุบันที่พบมากที่สุดเป็น สถานภาพโสด จำนวน 262 คน คิดเป็นร้อยละ 62.2 รองลงมาเป็นสถานภาพสมรสจดทะเบียน จำนวน 145 คน คิดเป็นร้อยละ 34.4 และพบน้อยที่สุดเป็น สถานภาพหย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 14

ตารางที่ 5.23 แสดงข้อมูลด้านสถานภาพปัจจุบัน

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	262	62.2
สมรสจดทะเบียน	145	34.4
หย่าร้าง	14	3.3
รวม	421	100.0

5.3.1.3 ข้อมูลด้านภูมิลำเนา จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ภูมิลำเนาที่พบมากที่สุดเป็นภูมิลำเนาต่างจังหวัด(นอกเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี) จำนวน 286 คน คิดเป็นร้อยละ 67.9 และพบน้อยที่สุดเป็นภูมิลำเนาภายในจังหวัดชลบุรี จำนวน 135 คน คิดเป็นร้อยละ 32.1 คิดเป็นร้อยละ 32.1

ตารางที่ 5.24 แสดงข้อมูลด้านภูมิลำเนา

ภูมิลำเนา	จำนวน	ร้อยละ
ภายในจังหวัดชลบุรี	135	32.1
ต่างจังหวัด (นอกเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี)	286	67.9
รวม	421	100.0

### 5.3.2. ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

5.3.2.1 ข้อมูลด้านประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงานปัจจุบัน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ประเภทอุตสาหกรรมที่พบมากที่สุดเป็นอุตสาหกรรมไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 377 คน คิดเป็นร้อยละ 89.5 รองลงมาเป็นประเภทอุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ และเคมีภัณฑ์ จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 5.2 ประเภทอุตสาหกรรมอาหาร และเครื่องดื่ม จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 4.3 และพบน้อยที่สุดเป็นอุตสาหกรรมกระดาษ จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 1.0

ตารางที่ 5.25 แสดงข้อมูลประเภทอุตสาหกรรม

ประเภทอุตสาหกรรม	จำนวน	ร้อยละ
อุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ และเคมีภัณฑ์	22	5.2
อุตสาหกรรมอาหาร และเครื่องดื่ม	18	4.3
อุตสาหกรรมไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์	377	89.5
อุตสาหกรรมกระดาษ	4	1.0
รวม	421	100.0

5.3.2.2 ข้อมูลด้านระยะเวลาในการทำงาน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ระยะเวลาในการทำงานที่พบมากที่สุดเป็นระยะเวลาในการทำงาน 1-5 ปี จำนวน 234 คน คิดเป็นร้อยละ 55.6 รองลงมาเป็นระยะเวลาในการทำงาน 5 ปี ขึ้นไป จำนวน 118 คน คิดเป็นร้อยละ 28.0 และพบน้อยที่สุดเป็นระยะเวลาในการทำงานน้อยกว่า 1 ปี จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 16.4

ตารางที่ 5.26 แสดงข้อมูลด้านระยะเวลาในการทำงาน

ระยะเวลาในการทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี	69	16.4
1-5 ปี	234	55.6
5 ปี ขึ้นไป	118	28.0
รวม	421	100.0

5.3.2.3 ข้อมูลด้านระดับรายได้ต่อเดือน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ระดับรายได้ต่อเดือนที่พบมากที่สุดเป็นระดับรายได้ต่อเดือน 15,001-25,000 บาท จำนวน 180 คน คิดเป็นร้อยละ 42.8 รองลงมาเป็นระดับรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 15,000 บาท จำนวน 140 คน คิดเป็น

ร้อยละ 33.3 ระดับรายได้ต่อเดือน 25,001-35,000 บาท จำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 11.2 และพบน้อยที่สุดเป็นระดับรายได้ต่อเดือน 35,001-45,000 บาท จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 6.4 และระดับรายได้ต่อเดือน 45,001 บาท ขึ้นไป จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 6.4

ตารางที่ 5.27 แสดงข้อมูลด้านระดับรายได้ต่อเดือน

ระดับรายได้ต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 15,000 บาท	140	33.3
15,001 – 25,000 บาท	180	42.8
25,001 – 35,000 บาท	47	11.2
35,001 – 45,000 บาท	27	6.4
45,001 บาท ขึ้นไป	27	6.4
รวม	421	100.0

5.3.2.4 ข้อมูลด้านระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ระดับรายได้ต่อเดือนที่พบมากที่สุดเป็นระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนต่ำกว่า 30,000 บาท จำนวน 165 คน คิดเป็นร้อยละ 39.2 รองลงมาเป็นระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนต่ำกว่า 30,001-40,000 บาท จำนวน 142 คน คิดเป็นร้อยละ 33.7 ระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 60,001 บาท ขึ้นไป จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 12.1 ระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 40,001-50,000 บาท จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 9.5 และพบน้อยที่สุดเป็นระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 50,001-60,000 บาท จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 5.5

ตารางที่ 5.28 แสดงข้อมูลด้านระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

ระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30,000 บาท	165	39.2
30,001 – 40,000 บาท	142	33.7
40,001 – 50,000 บาท	40	9.5
50,001 – 60,000 บาท	23	5.5
60,001 บาท ขึ้นไป	51	12.1
รวม	421	100.0

5.3.2.5 ข้อมูลด้านระดับภาระหนี้สินต่อเดือน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ระดับหนี้สินต่อเดือนที่พบมากที่สุดเป็นต่ำกว่า 10,000 บาท จำนวน 194 คน คิดเป็นร้อยละ 46.1 รองลงมาเป็นระดับภาระหนี้สิน

ต่อเดือน 10,001-20,000 บาท จำนวน 143 คน คิดเป็นร้อยละ 34.0 ระดับภาระหนี้สินต่อเดือน 20,001-30,000 บาท จำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 11.2 ระดับภาระหนี้สินต่อเดือน 30,001-40,000 บาท จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 และพบน้อยที่สุดเป็นระดับรายภาระหนี้สินต่อเดือน 40,001 บาท จำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0

ตารางที่ 5.29 แสดงข้อมูลด้านระดับภาระหนี้สินต่อเดือน

ระดับภาระหนี้สิน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	194	46.1
10,001 – 20,000 บาท	143	34.0
20,001 – 30,000 บาท	47	11.2
30,001 – 40,000 บาท	20	4.8
40,001 บาท ขึ้นไป	17	4.0
<b>รวม</b>	<b>421</b>	<b>100.0</b>

5.3.2.6 ข้อมูลด้านระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ระดับรายได้ต่อเดือนที่พบมากที่สุดเป็นระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือนต่ำกว่า 30,000 บาท จำนวน 302 คน คิดเป็นร้อยละ 71.7 รองลงมาเป็นระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือนต่ำกว่า 30,001-40,000 บาท จำนวน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 15.7 ระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน 40,001-50,000 บาท จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 5.2 ระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน 50,001-60,000 บาท จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 4.3 และพบน้อยที่สุดเป็นระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน 60,001 บาท ขึ้นไป จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 3.1

ตารางที่ 5.30 แสดงข้อมูลด้านระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน

ระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30,000 บาท	302	71.7
30,001 – 40,000 บาท	66	15.7
40,001 – 50,000 บาท	22	5.2
50,001 – 60,000 บาท	18	4.3
60,001 บาท ขึ้นไป	13	3.1
<b>รวม</b>	<b>421</b>	<b>100.0</b>

### 5.3.3 ข้อมูลด้านที่ตั้งสถานที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

ข้อมูลด้านสถานที่ตั้งที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบมากที่สุดบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 2 จำนวน 241 คน คิดเป็นร้อยละ 57.2 รองลงมา เป็นนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 4 จำนวน 96 คน คิดเป็นร้อยละ 22.8 นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 3 จำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 15.2 นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 1 จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 2.9 นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 8 จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 0.7 นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 6 จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.2 นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 9 จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.2 และพบน้อยที่สุดเป็นบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 5 และ Phase 7 ไม่พบกลุ่มประชากรตัวอย่าง

ตารางที่ 5.31 แสดงข้อมูลด้านทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน

ทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 1	12	2.9
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 2	241	57.2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 3	64	15.2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 4	96	22.8
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 5	0	0.0
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 6	1	0.2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 7	0	0.0
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 8	3	0.7
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 9	1	0.2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร Phase 10	3	0.7
รวม	421	100.0

### 5.3.4 ผลการศึกษาข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

5.3.4.1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ผลการศึกษาด้านลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันที่พบมากที่สุดเป็นลักษณะเช่า จำนวน 302 คน คิดเป็นร้อยละ 71.7 รองลงมาเป็นลักษณะเช่าซื้อ จำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 15.0 ลักษณะร่วมอยู่อาศัย จำนวน 41 คน คิดเป็น

ร้อยละ 9.7 ลักษณะครอบครองกรรมสิทธิ์ จำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 9.7 และพบน้อยที่สุดเป็นลักษณะที่พักส้วตติการ จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 1.9

ตารางที่ 5.32 แสดงข้อมูลด้านลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
เช่า	268	63.7
เช่าซื้อ	63	15.0
ที่พักส้วตติการ	8	1.9
ร่วมอยู่อาศัย	41	9.7
ครอบครองกรรมสิทธิ์	41	9.7
<b>รวม</b>	<b>421</b>	<b>100.0</b>

5.3.4.2 ข้อมูลด้านสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัยปัจจุบัน ผลการศึกษาด้านสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัยปัจจุบัน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่าสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัยปัจจุบัน ที่พบมากที่สุดเป็นสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย 1-3 คน จำนวน 346 คน คิดเป็นร้อยละ 82.2 รองลงมาเป็นสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย 4-6 คน จำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 14.0 และพบน้อยที่สุดเป็นสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัยมากกว่า 6 คน ขึ้นไป จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 3.8

ตารางที่ 5.33 แสดงข้อมูลด้านสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย

สมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
1-3 คน	346	82.2
4-6 คน	59	14.0
มากกว่า 6 คน ขึ้นไป	16	3.8
<b>รวม</b>	<b>421</b>	<b>100.0</b>

5.3.4.3 ระยะเวลาการเดินทางจากทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันถึงที่ทำงานปัจจุบัน ผลการศึกษาด้านระยะเวลาการเดินทางจากทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันถึงที่ทำงาน จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ระยะเวลาการเดินทางจากทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันถึงที่ทำงาน ที่พบมากที่สุดเป็นระยะเวลา 15-20 นาที จำนวน 215 คน คิดเป็นร้อยละ 51.1 รองลงมาเป็นระยะเวลาการเดินทางมากกว่า 20 นาที ขึ้นไป จำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 33.0 และพบน้อยที่สุดเป็นระยะเวลาการเดินทางน้อยกว่า 15 นาที จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9



ตารางที่ 5.34 แสดงข้อมูลด้านระยะเวลาการเดินทางจากท่าเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันถึงที่ทำงาน

ระยะเวลาการเดินทางจากท่าเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันถึงที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 15 นาที	67	15.9
15 - 20 นาที	215	51.1
มากกว่า 20 นาที ขึ้นไป	139	33.0
รวม	421	100.0

#### 5.4 ผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

ผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัย จากกลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 คน พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อทันที จำนวน 197 คน คิดเป็นร้อยละ 46.8 รองลงมาเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อ 2 ปี ขึ้นไป จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 24.9 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อภายใน 1-2 ปี จำนวน 95 คน คิดเป็นร้อยละ 22.6 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อภายใน 1 ปี จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 5.0 และพบน้อยที่สุดเป็นความไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 0.7

ตารางที่ 5.35 แสดงข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย

ความต้องการที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ต้องการ ตัดสินใจซื้อภายใน 1 ปี	21	5.0
ต้องการ ตัดสินใจซื้อภายใน 1-2 ปี	95	22.6
ต้องการ ตัดสินใจซื้อมากกว่า 2 ปี ขึ้นไป	105	24.9
ต้องการ ตัดสินใจซื้อทันที	197	46.8
ไม่ต้องการ	3	0.7
รวม	421	100.0

#### 5.5 ผลการศึกษาด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

5.5.1 ผลการศึกษาด้านเหตุผลทั่วไป พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นเหตุผลด้านอยู่ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานภูมิลำเนา จำนวน 248 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 65.8 รองลงมาเป็นอย่างไม่มีแผนสร้างครอบครัว จำนวน 122

คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 32.4 และพบน้อยที่สุดเป็นยังต้องการพักอาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม จำนวน 7 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 1.9

ตารางที่ 5.36 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลทั่วไป

เหตุผลทั่วไป	จำนวน	ร้อยละ
อยู่ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานภูมิลำเนา	248	65.8
ยังไม่มีแผนสร้างครอบครัว	122	32.4
ยังต้องการพักอาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม	7	1.9
รวม	377	100.0

5.5.2 ผลการศึกษาด้านทำเลที่ตั้ง พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นเหตุผลด้านการเดินทางไปทำงานไม่สะดวก จำนวน 60 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 29.1 รองลงมาเป็นเหตุผลด้านสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ตรงต่อความต้องการ จำนวน 54 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 26.2 เหตุผลด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบ จำนวน 52 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 25.2 และพบน้อยที่สุดเป็นเหตุผลด้านที่อยู่อาศัยไม่อยู่ในเส้นทางรถรับส่งจำนวน 40 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 19.4

ตารางที่ 5.37 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้ง

เหตุผลด้านทำเลที่ตั้ง	จำนวน	ร้อยละ
การเดินทางไปที่ทำงานไม่สะดวก	60	29.1
ไม่อยู่ในเส้นทางรถรับส่ง	40	19.4
สภาพแวดล้อมโดยรอบ	52	25.2
สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ตรงต่อความต้องการ	54	26.2
รวม	206	100.0

5.5.3 ผลการศึกษาด้านที่อยู่อาศัย พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นเหตุผลด้านลักษณะที่อยู่อาศัยยังไม่ตรงต่อความต้องการ จำนวน 232 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 56.4 รองลงมาเป็นลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ จำนวน 133 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 32.4 และพบน้อยที่สุดเป็นลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ จำนวน 46 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 11.9

ตารางที่ 5.38 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านที่อยู่อาศัย

เหตุผลด้านที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ	232	56.4
ลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ	133	32.4
ลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ	46	11.9
รวม	411	100.0

5.5.4 ผลการศึกษาด้านการเงินและเศรษฐกิจ พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นเหตุผลด้านระดับรายได้ จำนวน 220 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 23.4 รองลงมาเป็นเหตุผลด้านภาระหนี้สิน จำนวน 179 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 19.0 เหตุผลด้านความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน จำนวน 158 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 16.8 เหตุผลด้านระดับราคาที่อยู่อาศัย จำนวน 112 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 11.9 เหตุผลด้านอายุการทำงาน จำนวน 89 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 9.4 เหตุผลด้านอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 80 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 8.5 เหตุผลด้านระยะเวลาในผ่อนชำระที่อยู่อาศัย จำนวน 75 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 8.0 และพบน้อยที่สุดเป็นค่าใช้จ่ายสาธารณสุขโรค และส่วนกลาง จำนวน 29 คำตอบ คิดเป็นร้อยละ 3.1

ตารางที่ 5.39 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลด้านการเงินและเศรษฐกิจ

เหตุผลด้านการเงินและเศรษฐกิจ	จำนวน	ร้อยละ
ความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน	158	16.8
ระดับรายได้	220	23.4
ภาระหนี้สิน	179	19.0
ระดับราคาที่อยู่อาศัย	112	11.9
อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย	80	8.5
ระยะเวลาในผ่อนชำระที่อยู่อาศัย	75	8.0
อายุการทำงาน	89	9.4
ค่าใช้จ่ายสาธารณสุขโรค และส่วนกลาง	29	3.1
รวม	942	100.0

## บทที่ 6 วิเคราะห์ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ได้รวบรวมนำเอาข้อมูลจากผลการศึกษาด้านอุปทาน และด้านอุปสงค์ มาทำการวิเคราะห์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**ส่วนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี**

- ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านทั่วไปของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย
- ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย
- ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านที่ตั้งสถานที่ทำงานของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย
- ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบันของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย

**ส่วนที่ 2 ผลวิเคราะห์ด้านกำลังจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อหาโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย**

**ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ด้านระดับราคาอุปทานสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยเหลือขาย ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี**

- ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้ง 8 ตำบล

**ส่วนที่ 4 ผลการวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้งอุปทานสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์**

- ผลการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของอุปทานที่มีอยู่สัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์

**ส่วนที่ 5 ผลการวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี**

- ผลการวิเคราะห์โอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้ง 8 ตำบล

**ส่วนที่ 6 ผลการวิเคราะห์ถึงความไม่สอดคล้องระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่มีในปัจจุบัน**

**ส่วนที่ 7 ผลการวิเคราะห์กลุ่มอุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย**

- ผลการวิเคราะห์เหตุผลด้านทั่วไป
- ผลการวิเคราะห์เหตุผลด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย
- ผลการวิเคราะห์เหตุผลด้านลักษณะที่อยู่อาศัย
- ผลการวิเคราะห์เหตุผลด้านการเงิน

จากผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัย จากแบบสอบถามที่ทำการสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 421 ตัวอย่าง

ตารางที่ 6.1 ผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

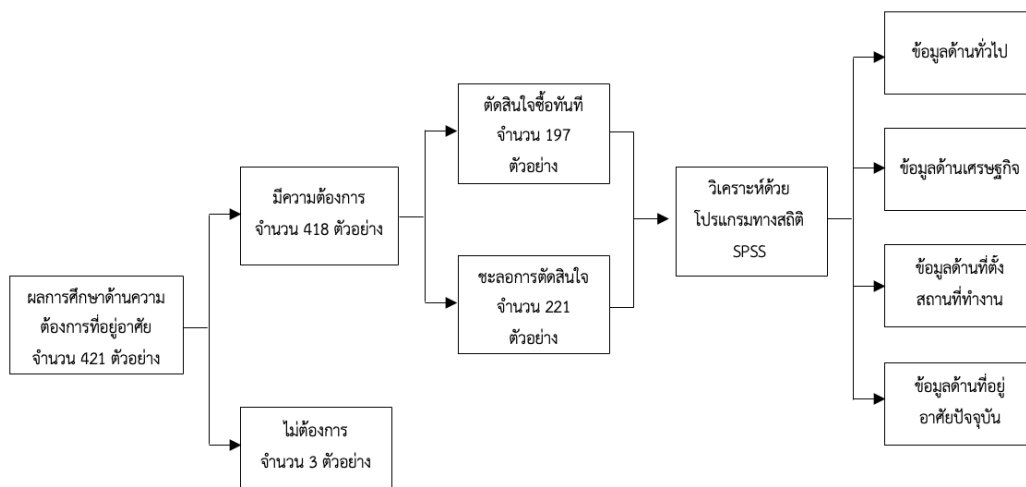
อมตะนคร

ความต้องการที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ต้องการ ตัดสินใจซื้อภายใน 1 ปี	21	5.0
ต้องการ ตัดสินใจซื้อภายใน 1-2 ปี	95	22.6
ต้องการ ตัดสินใจซื้อมากกว่า 2 ปี ขึ้นไป	105	24.9
ต้องการ ตัดสินใจซื้อทันที	197	46.8
ไม่ต้องการ	3	0.7
<b>รวม</b>	<b>421</b>	<b>100.0</b>

จากตารางที่ 6.1 พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อทันที จำนวน 197 คน คิดเป็นร้อยละ 46.8 รองลงมาเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อ 2 ปี ขึ้นไป จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 24.9 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อภายใน 1-2 ปี จำนวน 95 คน คิดเป็นร้อยละ 22.6 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อภายใน 1 ปี จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 5.0 และพบน้อยที่สุดเป็นความไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 0.7

โดยสรุปกลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที จำนวน 197 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 46.8 และกลุ่มที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจ จำนวน 221 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 52.2

ผู้วิจัยจึงนำกลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อทั้ง 2 กลุ่มนี้ มาวิเคราะห์เพื่อทราบถึงลักษณะด้านข้อมูลทั่วไป ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน วิเคราะห์โดยใช้การแจกแจงความถี่เป็นจำนวน ร้อยละ กรณีตารางทางเดียว เพื่อบรรยายถึงลักษณะของอุปสงค์ มีรายละเอียดดังนี้



รูปภาพที่ 6.1 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

### 6.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

#### 6.1.2 ผลการวิเคราะห์ด้านข้อมูลทั่วไปของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย

##### 6.1.2.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านอายุ

ตารางที่ 6.2 ผลการวิเคราะห์ด้านข้อมูลด้านอายุของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

อายุ	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 25 ปี	31	15.7	4
26-30 ปี	88	44.7	1
31-35 ปี	43	21.8	2
มากกว่า 35 ปี	35	17.8	3
รวม	197	100	

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)

อายุ	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 25 ปี	32	14.5	4
26-30 ปี	74	33.5	1
31-35 ปี	62	28.1	2
มากกว่า 35 ปี	53	24.0	3
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.2 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที มีช่วงอายุที่พบมากที่สุดเป็นอายุ 26 – 30 ปี จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 44.7 รองลงมาเป็น อายุ 31-35 ปี จำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 21.8 อายุมากกว่า 35 ปี ขึ้นไป จำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 17.8 และน้อยที่สุดเป็นอายุน้อยกว่า 25 ปี จำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 15.7 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ ช่วงอายุที่พบมากที่สุดเป็นอายุ 26-30 ปี จำนวน 74 คน คิดเป็นร้อยละ 33.5 รองลงมาเป็น อายุ 31-35 ปี จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 28.1 อายุมากกว่า 35 ปี ขึ้นไป จำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 24.0 และน้อยที่สุดเป็นอายุน้อยกว่า 25 ปี จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 14.5 ตามลำดับ

#### 6.1.2.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานภาพ

ตารางที่ 6.3 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานภาพของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

สถานภาพ	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
โสด	132	67.0	1
สมรสจดทะเบียน	57	28.9	2
หย่าร้าง	8	4.1	3
รวม	197	100	
สถานภาพ	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
โสด	129	58.4	1
สมรสจดทะเบียน	86	38.9	2
หย่าร้าง	6	2.7	3
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.3 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที ที่พบมากที่สุดเป็นสถานภาพโสด จำนวน 132 คน คิดเป็นร้อยละ 67.0 รองลงมาเป็นสถานภาพสมรสจดทะเบียน จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 28.9 และพบน้อยที่สุดเป็นสถานภาพหย่าร้าง จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 4.1 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ พบมากที่สุดเป็นสถานภาพโสด จำนวน 129 คน คิดเป็นร้อยละ 58.4 รองลงมาเป็นสถานภาพสมรสจดทะเบียน จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 38.9 และพบน้อยที่สุดเป็นสถานภาพหย่าร้าง จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 2.7 ตามลำดับ

### 6.1.2.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านภูมิลำเนา

ตารางที่ 6.4 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านภูมิลำเนาของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ภูมิลำเนา	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ภายในจังหวัดชลบุรี	48	24.4	2
ต่างจังหวัด	149	75.6	1
รวม	197	100	
ภูมิลำเนา	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ภายในจังหวัดชลบุรี	87	39.4	2
ต่างจังหวัด	134	60.6	1
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.4 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที ที่พบมากที่สุดมีภูมิลำเนาต่างจังหวัด จำนวน 149 คน คิดเป็นร้อยละ 75.6 และภูมิลำเนาในจังหวัดชลบุรี จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 24.4 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ ทันที ที่พบมากที่สุดมีภูมิลำเนาต่างจังหวัด จำนวน 134 คน คิดเป็นร้อยละ 60.6 และภูมิลำเนาในจังหวัดชลบุรี จำนวน 87 คน คิดเป็นร้อยละ 39.4 ตามลำดับ



### 6.1.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย

#### 6.1.3.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงาน

ตารางที่ 6.5 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงานของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ประเภทอุตสาหกรรม	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
เภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์	4	2	3
อาหารและเครื่องดื่ม	9	4.6	2
อุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์	182	92.4	1
กระดาษ	2	1	4
รวม	197	100	
ประเภทอุตสาหกรรม	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
เภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์	18	8.1	2
อาหารและเครื่องดื่ม	9	4.1	3
อุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์	192	86.9	1
กระดาษ	2	0.9	4
รวม	221	100	

จากตารางที่ 6.5 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที ที่พบมากที่สุดเป็นประเภทอุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 182 คน คิดเป็นร้อยละ 92.4 รองลงมาเป็นประเภทอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 4.6 ประเภทอุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 2.0 และพบน้อยที่สุดเป็นประเภทอุตสาหกรรมกระดาษ จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.0 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ พบมากที่สุดเป็นประเภทอุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 192 คน คิดเป็นร้อยละ 86.9 รองลงมาเป็นประเภทอุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 8.1 ประเภทอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 4.1 และพบน้อยที่สุดเป็นประเภทอุตสาหกรรมกระดาษ จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.9 ตามลำดับ

### 6.1.3.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระยะเวลาในการทำงาน

ตารางที่ 6.6 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระยะเวลาในการทำงานของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ระยะเวลาในการทำงาน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
น้อยกว่า 1 ปี	39	19.8	3
1-5 ปี	106	53.8	2
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	52	26.4	1
รวม	197	100	
ระยะเวลาในการทำงาน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
น้อยกว่า 1 ปี	29	13.1	2
1-5 ปี	127	57.5	3
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	65	29.4	1
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.6 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดเป็นระยะเวลาในการทำงาน 1-5 ปี จำนวน 106 คน คิดเป็นร้อยละ 53.8 รองลงมาเป็นมากกว่า 5 ปี ขึ้นไป จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 26.4 และน้อยกว่า 1 ปี จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 19.8 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ พบมากที่สุดเป็นระยะเวลาในการทำงาน 1-5 ปี จำนวน 127 คน คิดเป็นร้อยละ 57.5 รองลงมาเป็นมากกว่า 5 ปี ขึ้นไป จำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 29.4 และน้อยกว่า 1 ปี จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 13.1 ตามลำดับ

### 6.1.3.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับรายได้ต่อเดือน

ตารางที่ 6.7 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับรายได้ของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ระดับรายได้ต่อเดือน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 15,000 บาท	85	43.1	1
15,001-25,000 บาท	73	37.1	2
25,001-35,000 บาท	15	7.6	3
35,001-45,000 บาท	13	6.6	4
45,001 บาท ขึ้นไป	11	5.6	5
รวม	197	100	
ระดับรายได้ต่อเดือน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 15,000 บาท	54	24.4	2
15,001-25,000 บาท	106	48.0	1
25,001-35,000 บาท	32	14.5	3
35,001-45,000 บาท	13	5.9	5
45,001 บาท ขึ้นไป	16	7.2	4
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.7 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดเป็นระดับรายได้ ต่ำกว่า 15,000 บาทต่อเดือน จำนวน 85 คน คิดเป็นร้อยละ 43.1 รองลงมาเป็นระดับรายได้ 15,001-25,000 บาทต่อเดือน จำนวน 73 คน คิดเป็นร้อยละ 37.1 ระดับรายได้ 25,001-35,000 บาทต่อเดือน จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 7.6 ระดับรายได้ 35,001-45,000 บาทต่อเดือน จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 6.6. และระดับรายได้มากกว่า 45,001 บาท ขึ้นไป บาทต่อเดือน จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.6 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ พบมากที่สุดเป็นระดับรายได้ 15,001-25,000 บาทต่อเดือน จำนวน 106 คน คิดเป็นร้อยละ 48.0 รองลงมาเป็นระดับรายได้ ต่ำกว่า 15,000 บาทต่อเดือน จำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 24.4 ระดับรายได้ 25,001-35,000 บาทต่อเดือน จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 14.5 ระดับรายได้มากกว่า 45,001 บาท ขึ้นไป บาทต่อเดือน จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 7.2 และระดับรายได้ 35,001-45,000 บาทต่อเดือน จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 5.9 ตามลำดับ

### 6.1.3.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

ตารางที่ 6.8 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับรายได้ครัวเรือนของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 30,000 บาท	92	46.7	1
30,001-40,000 บาท	59	29.9	2
40,001-50,000 บาท	10	5.1	5
50,001-60,000 บาท	11	5.6	4
60,001 บาท ขึ้นไป	25	12.7	3
รวม	197	100	
ระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 30,000 บาท	72	32.6	2
30,001-40,000 บาท	82	37.1	1
40,001-50,000 บาท	30	13.6	3
50,001-60,000 บาท	12	5.4	5
60,001 บาท ขึ้นไป	25	11.3	4
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.8 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดเป็นระดับรายได้ครัวเรือน ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน จำนวน 92 คน คิดเป็นร้อยละ 46.7 รองลงมาเป็นระดับรายได้ครัวเรือน 30,001-40,000 บาทต่อเดือน จำนวน 59คน คิดเป็นร้อยละ 29.9 ระดับรายได้ครัวเรือนมากกว่า 60,001 บาท ขึ้นไปต่อเดือน จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 12.7 ระดับรายได้ครัวเรือน 50,001-60,000 บาทต่อเดือน จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.6 และระดับรายได้ครัวเรือน 40,001-50,000 บาทต่อเดือน จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 5.1 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจซื้อ พบมากที่สุดเป็นระดับรายได้ครัวเรือน 30,001-40,000 บาทต่อเดือน จำนวน 82 คน คิดเป็นร้อยละ 37.1 รองลงมาเป็นระดับรายได้ครัวเรือน ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน จำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 32.6 ระดับรายได้ครัวเรือน 40,001-50,000 บาทต่อเดือน จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 13.6 ตามลำดับ ระดับรายได้ครัวเรือน

มากกว่า 60,001 บาท ขึ้นไปต่อเดือน จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 11.3 และระดับรายได้ครัวเรือน 50,001-60,000 บาทต่อเดือน จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 5.4 ตามลำดับ

#### 6.1.3.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับหนี้สินต่อเดือน

ตารางที่ 6.9 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับหนี้สินต่อเดือนของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ระดับภาระหนี้สินต่อเดือน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	94	46.7	1
10,001-20,000 บาท	70	35.5	2
20,001-30,000 บาท	16	8.1	3
30,001-40,000 บาท	11	5.6	4
40,001 บาท ขึ้นไป	6	3.0	5
รวม	197	100	
ระดับภาระหนี้สินต่อเดือน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	100	45.2	1
10,001-20,000 บาท	71	32.1	2
20,001-30,000 บาท	30	13.6	3
30,001-40,000 บาท	9	4.1	5
40,001 บาท ขึ้นไป	11	5.0	4
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.9 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดเป็นระดับภาระหนี้สิน ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน จำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 46.7 รองลงมาเป็นระดับภาระหนี้สิน 10,001-20,000 บาทต่อเดือน จำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 35.5 ระดับภาระหนี้สิน 20,001-30,000 บาทต่อเดือน จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 8.1 ระดับภาระหนี้สิน 30,001-40,000 บาทต่อเดือน จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.6 และระดับภาระหนี้สิน 40,001 บาท บาทต่อเดือน ขึ้นไป จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 3.0 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจซื้อ พบมากที่สุดเป็นระดับภาระหนี้สิน ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน จำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 45.2 รองลงมาเป็นระดับภาระหนี้สิน 10,001-20,000 บาทต่อเดือน จำนวน 71 คน คิดเป็นร้อยละ 32.1 ระดับภาระหนี้สิน 20,001-30,000 บาทต่อเดือน จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 13.6 ระดับภาระหนี้สิน 40,001 บาท บาทต่อเดือน ขึ้นไป จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.0 และระดับภาระหนี้สิน 30,001-40,000 บาทต่อเดือน จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 4.1 ตามลำดับ

#### 6.1.3.5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน

ตารางที่ 6.10 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระดับหนี้สินครัวเรือนต่อเดือนของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 30,000 บาท	137	69.5	1
30,001-40,000 บาท	37	18.8	2
40,001-50,000 บาท	11	5.6	3
50,001-60,000 บาท	7	3.6	4
60,001 บาท ขึ้นไป	5	2.5	5
รวม	197	100	
ระดับภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ต่ำกว่า 30,000 บาท	163	73.8	1
30,001-40,000 บาท	29	13.1	2
40,001-50,000 บาท	10	4.5	4
50,001-60,000 บาท	11	5.0	3
60,001 บาท ขึ้นไป	8	3.6	5
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.10 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดเป็นระดับภาระหนี้สินครัวเรือน ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน จำนวน 137 คน คิดเป็นร้อยละ 69.5 รองลงมาเป็นระดับภาระหนี้สินครัวเรือน 30,001-40,000 บาทต่อเดือน จำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 18.8 ระดับภาระหนี้สินครัวเรือน 40,001-50,000 บาทต่อเดือน จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.6 ระดับภาระหนี้สินครัวเรือน 50,001-60,000 บาท บาทต่อเดือน จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.6 และระดับ

ภาระหนี้สินครัวเรือน 60,001 บาทต่อเดือนขึ้นไป จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 2.5 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจซื้อ พบมากที่สุดเป็นระดับภาระหนี้สินครัวเรือน ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน จำนวน 163 คน คิดเป็นร้อยละ 73.8 รองลงมาเป็นระดับภาระหนี้สินครัวเรือน 30,001-40,000 บาทต่อเดือน จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 13.1 ระดับภาระหนี้สินครัวเรือน 50,001-60,000 บาท บาทต่อเดือน จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.0 ระดับภาระหนี้สินครัวเรือน 40,001-50,000 บาทต่อเดือน จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5 และระดับภาระหนี้สินครัวเรือน 60,001 บาทต่อเดือนขึ้นไป จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 3.6 ตามลำดับ

#### 6.1.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านที่ตั้งสถานที่ทำงานของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.11 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านที่ตั้งสถานที่ทำงานของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ที่ตั้งสถานที่ทำงาน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
อมตะนคร Phase1	5	2.5	4
อมตะนคร Phase2	117	59.4	1
อมตะนคร Phase3	30	15.2	3
อมตะนคร Phase4	42	21.3	2
อมตะนคร Phase8	2	1.0	5
อมตะนคร Phase10	1	0.5	6
รวม	197	100	

ตารางที่ 6.10 (ต่อ)

ที่ตั้งสถานที่ทำงาน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
อมตะนคร Phase1	7	3.2	4
อมตะนคร Phase2	122	55.2	1
อมตะนคร Phase3	34	15.4	3
อมตะนคร Phase4	53	24.0	2
อมตะนคร Phase6	1	0.5	6
อมตะนคร Phase8	1	0.5	7
อมตะนคร Phase9	1	0.5	8
อมตะนคร Phase10	2	0.9	5
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.11 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดมีสถานที่ทำงานบริเวณนิคมอมตะนคร Phase2 จำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 59.4 รองลงมาเป็นบริเวณนิคมอมตะนคร Phase4 จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 21.3 บริเวณนิคมอมตะนคร Phase3 จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 15.2 บริเวณนิคมอมตะนคร Phase1 จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 2.5 บริเวณนิคมอมตะนคร Phase 8 จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.0 และบริเวณนิคมอมตะนคร Phase 10 จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.5 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจซื้อ พบมากที่สุดมีสถานที่ทำงานบริเวณนิคมอมตะนคร Phase2 จำนวน 122 คน คิดเป็นร้อยละ 55.2 รองลงมาเป็นบริเวณนิคมอมตะนคร Phase4 จำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 24.0 บริเวณนิคมอมตะนคร Phase3 จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 15.4 บริเวณนิคมอมตะนคร Phase1 จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.2 บริเวณนิคมอมตะนคร Phase 10 จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.9 และน้อยที่สุดเป็นบริเวณนิคมอมตะนคร Phase 6 จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.5 บริเวณนิคมอมตะนคร Phase 8 จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.5 บริเวณนิคมอมตะนคร Phase 9 จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.5 ตามลำดับ



### 6.1.5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบันของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย

#### 6.1.5.1 ผลการวิเคราะห์ด้านลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ตารางที่ 6.12 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
เช่า	136	69.0	1
เช่าซื้อ	16	8.1	4
ที่พักร่วมอาศัย	6	3.0	5
ร่วมอยู่อาศัย	20	10.2	2
เป็นเจ้าของ	19	9.6	3
รวม	197	100	
ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
เช่า	132	59.7	1
เช่าซื้อ	46	20.8	2
ที่พักร่วมอาศัย	2	0.9	5
ร่วมอยู่อาศัย	20	9.0	4
เป็นเจ้าของ	21	9.5	3
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.12 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นการเช่า จำนวน 136 คน คิดเป็นร้อยละ 69.0 รองลงมาเป็นร่วมอยู่อาศัย จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 10.2 ครอบครองกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ จำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 9.6 เช่าซื้อ จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 8.1 และที่พักร่วมอาศัย จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 3.0 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจซื้อ พบมากที่สุดมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นการเช่า จำนวน 132 คน คิดเป็นร้อยละ 59.7 รองลงมาเป็นเช่าซื้อ จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 20.8 ครอบครองกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 9.5 ร่วมอยู่อาศัย

จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 9.0 และที่พัทสวัสดิการ จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.9 ตามลำดับ

#### 6.1.5.2 ผลการวิเคราะห์ด้านสมาชิกผู้ร่วมอาศัยปัจจุบัน

ตารางที่ 6.13 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านสมาชิกผู้ร่วมอาศัยปัจจุบันของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

จำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัย	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
1-3 คน	165	83.8	1
4-6 คน	29	14.7	2
มากกว่า 6 คน ขึ้นไป	3	1.5	3
รวม	197	100	
จำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัย	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
1-3 คน	179	81.0	1
4-6 คน	29	13.1	2
มากกว่า 6 คน ขึ้นไป	13	5.9	3
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.13 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดมีจำนวนสมาชิกร่วมอาศัย 1-3 จำนวน 165 คน คิดเป็นร้อยละ 83.8 รองลงมาเป็น 3 - 6 คน จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 14.7 และมากกว่า 6 คน จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.5 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจซื้อ พบมากที่สุดมีจำนวนสมาชิกร่วมอาศัย 1-3 จำนวน 179 คน คิดเป็นร้อยละ 81.0 รองลงมาเป็น 3-6 คน จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 13.1 และมากกว่า 6 คน จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 5.9 ตามลำดับ

### 6.1.6 ผลการวิเคราะห์ด้านระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานปัจจุบัน

ตารางที่ 6.14 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานปัจจุบันของอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที และอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ

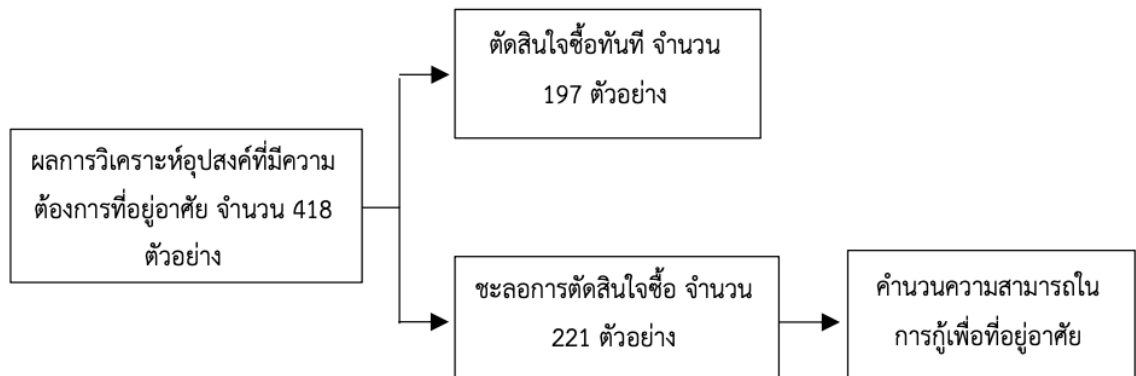
ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
น้อยกว่า 15 นาที	29	14.7	3
15 – 20 นาที	99	50.3	1
มากกว่า 20 นาที ขึ้นไป	69	35.0	2
รวม	197	100	
ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน	กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจ		
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
น้อยกว่า 15 นาที	38	17.2	3
15 – 20 นาที	116	52.5	1
มากกว่า 20 นาที ขึ้นไป	67	30.3	2
รวม	221	100	100

จากตารางที่ 6.14 พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที พบมากที่สุดใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน 15 – 20 นาที จำนวน 99 คน คิดเป็นร้อยละ 50.3 รองลงมามากกว่า 20 นาทีขึ้นไป จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 35.0 และน้อยกว่า 15 นาที จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 14.7 ตามลำดับ

อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจซื้อ พบมากที่สุดใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน 15 – 20 นาที จำนวน 116 คน คิดเป็นร้อยละ 52.5 รองลงมามากกว่า 20 นาทีขึ้นไป จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 30.3 และน้อยกว่า 15 นาที จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 17.2 ตามลำดับ

การวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นไปได้ที่อุปสงค์จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยวิเคราะห์กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย แต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจซื้อ จึงได้กลุ่มตัวอย่างในกลุ่มตัวอย่างอุปสงค์ดังกล่าว จำนวน 221 ตัวอย่าง โดยใช้หลักเกณฑ์ตามผลที่ได้จากการผลศึกษาใน 2 ประเด็น คือ ด้านราคาของที่อยู่อาศัยที่จะนำมาวิเคราะห์หาความสอดคล้องกับกำลังการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย และด้านระยะเวลาเดินทางไปสถานที่ทำงานวิเคราะห์หาความสอดคล้องกับด้านทำเลที่ตั้ง และวิเคราะห์ถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อ เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาคือ มีรายละเอียดการวิเคราะห์แต่ละด้านดังนี้

## 6.2. ผลการวิเคราะห์ด้านกำลังจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อหาโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย



รูปภาพที่ 6.2 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ด้านความสามารถในจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของอุปสงค์ที่ชะลอการตัดสินใจซื้อ

ผู้วิจัยนำกลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจ ซึ่งเป็นกลุ่มอุปสงค์ตามวัตถุประสงค์ในการวิจัยครั้งนี้ จำนวน 221 ตัวอย่าง มาวิเคราะห์ถึงความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้เกณฑ์การพิจารณาการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป จากธนาคารอาคารสงเคราะห์มาใช้ในการคำนวณความสามารถในการกู้สูงสุด เพื่อวิเคราะห์หาความสอดคล้องในด้านกำลังจ่ายของอุปสงค์ในครั้งนี้อยู่ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

### 1. เกณฑ์การพิจารณาทั่วไป

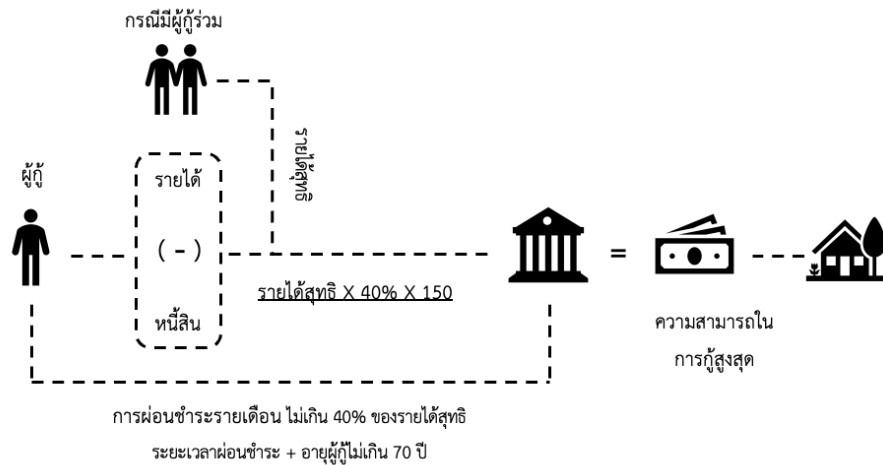
ผู้กู้จะต้องมีอายุ 20 ปี ขึ้นไป และเมื่อนำอายุของผู้กู้รวมกับระยะเวลาผ่อนชำระหนี้โดยปกติจะอยู่ที่ 30 ปี แล้วจะต้องไม่เกิน 70 ปี

### 2. เกณฑ์พิจารณาความสามารถในการกู้

การประเมินรายรับ กรณีนี้กลุ่มตัวอย่างมีรายรับประจำจากเงินเดือน ซึ่งทางธนาคารนั้นกำหนดอัตราการผ่อนชำระรายเดือนเบื้องต้น เฉลี่ยอยู่ที่ 40% ของรายรับในแต่ละเดือน เป็นเพราะต้องการให้อีก 60% เป็นรายได้ช่วยในการดำรงชีพ แต่ถ้าหากผู้ยื่นกู้มีหนี้สินจะต้องทำการหักรายจ่ายแล้วประเมินรายรับส่วนที่เหลือ ก็มีหน้าที่ทำให้วงเงินกู้ลดลง

### 3. วิธีคำนวณวงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด

เมื่อทราบวิธีการคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระรายเดือนแล้ว สามารถคำนวณ โดยการนำความสามารถในการผ่อนชำระรายเดือน ที่มาจากการประเมินรายรับแล้ว คือ รายได้สุทธิ คูณ 40% นำมาคูณกับ 150 ก็จะสามารถประมาณวงเงินกู้สูงสุด ในกรณีมีผู้กู้ร่วมกันนำรายได้สุทธิของผู้กู้ร่วมด้วยเข้ามาคำนวณในการประมาณวงเงินกู้สูงสุดด้วย



รูปภาพที่ 6.3 แผนผังแสดงวิธีการคำนวณความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย  
ที่มา : เกณฑ์การพิจารณาการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวบรวมโดย  
ผู้วิจัย

ผลการคำนวณความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด ของกลุ่มประชากร  
ตัวอย่างที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 221 ตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้  
ตารางที่ 6.15แสดงจำนวนความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด ในกรณีไม่มีผู้  
ร่วม

ความสามารถในการกู้ เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด (บาท)	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
900,000	36	26.7	2
1,500,000	65	48.1	1
2,100,000	18	13.3	3
2,700,000	7	5.2	5
3,300,000	9	6.7	4
รวม	135	100.00	

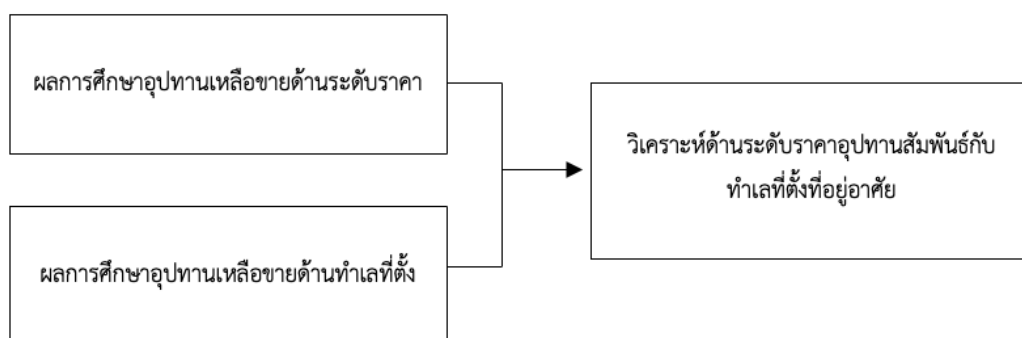
จากตารางที่ 6.15 พบว่า ความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด ที่มากที่สุดเป็นความสามารถในการกู้จำนวน 1,500,00 บาท จำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 48.1 รองลงมาเป็นความสามารถในการกู้จำนวน 900,000 บาท จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 26.7 ความสามารถในการกู้จำนวน 2,100,000 บาท จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 13.3 ความสามารถในการกู้จำนวน 3,300,000บาท จำนวน 9

คน คิดเป็นร้อยละ 5.2 และน้อยที่สุดเป็นความสามารถในการกู้จำนวน 2,700,000 บาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 6.7 ตามลำดับ ตารางที่ 6.16 แสดงจำนวนความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด ในกรณีที่มีผู้กู้รวม

ความสามารถในการกู้ เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด (บาท)	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
1,800,000	16	18.6	2
2,400,000	44	51.2	1
3,000,000	12	14.0	3
3,600,000	6	7.0	5
4,200,000	8	9.3	4
รวมผู้ที่มีสิทธิ์กู้รวม	86	39.0	
ผู้ที่ไม่มสิทธิ์กู้รวม	135	61.0	
รวม	221	100.00	

จากตารางที่ 6.16 พบว่า ความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด ที่มากที่สุดเป็นความสามารถในการกู้จำนวน 2,400,000 จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 51.2 รองลงมาเป็นความสามารถในการกู้จำนวน 1,800,000 บาท จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 18.6 ความสามารถในการกู้จำนวน 3,000,000 บาท จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 14.0 ความสามารถในการกู้จำนวน 4,200,000 บาท จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 9.3 และน้อยที่สุดเป็น ความสามารถในการกู้ จำนวน 3,600,000 บาท จำนวน 6 คน ร้อยละ 7.0 ตามลำดับ

### 6.3 ผลการวิเคราะห์ด้านระดับราคาอุปทานสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตพื้นที่อำเภอพานทองจังหวัดชลบุรี



รูปภาพที่ 6.4 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ด้านระดับราคาอุปทานสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

การวิเคราะห์ผู้วิจัยจะนำผลการศึกษาอุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง ด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยและด้านทำเลที่ตั้ง มาวิเคราะห์ด้านระดับราคาอุปทานสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย จำแนกออกเป็นรายตำบลเพื่อให้เห็นถึงระดับราคาที่อยู่อาศัยเหลือขายในแต่ละทำเลที่ตั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 6.3.1 ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง

ตารางที่ 6.17 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 17 นาที		
ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ระดับราคา
ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	45 - 90	900,000 - 1,500,000
		1,500,000 - 2,000,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	75 - 123	1,650,000 - 2,000,000
		2,000,000 - 2,500,000
บ้านแฝดชั้นเดียว	150	1,890,000 - 2,000,000
บ้านแฝด 2 ชั้น	130	2,900,000 - 3,000,000
อาคารพาณิชย์	120 - 144	1,890,000 - 2,000,000

จากตารางที่ 6.17 พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึงมีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 45 – 90 ตารางเมตร มีระดับราคา 900,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,000,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 75 – 123 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,650,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,500,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว ขนาดพื้นที่ใช้สอย 150 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,890,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 75 – 123 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,900,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 3,000,000 บาท และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 120 - 144 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,890,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,000,000 บาท โดยจากทำเลที่ตั้งในเขตตำบลหนองตำลึงนี้ จะใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 17 นาที ถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

### 6.3.2 ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า

ตารางที่ 6.18 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 10 นาที		
ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ระดับราคา
อาคารชุด	24	950,000 – 1,000,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	147	1,900,000 – 2,000,000

จากตารางที่ 6.19 พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตตำบลบ้านเก่า พบว่า มีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 24 ตารางเมตร มีระดับราคา 950,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 1,000,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 60 ตารางเมตร มีระดับราคา 750,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 800,000 บาท และที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 147 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,900,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,000,000 บาท โดยจากทำเลที่ตั้งในเขตตำบลบ้านเก่านี้ จะใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 10 นาที ถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

### 6.3.3 ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง

ตารางที่ 6.19 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 27 นาที		
ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ระดับราคา
บ้านแฝดชั้นเดียว	70 - 95	1,900,000 – 2,000,000
		2,000,001 – 2,500,000
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	110 - 120	2,100,000 – 2,500,000
		2,500,001 – 3,000,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	150	4,000,000 – 4,200,000

จากตารางที่ 6.19 พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตตำบลมาบโป่ง พบว่า พบว่า มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 70 - 95 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,900,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,500,000 บาท



ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 110 – 120 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,100,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 3,000,000 บาท และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 150 ตารางเมตร มีระดับราคา 4,000,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 4,200,000 บาท โดยจากทำเลที่ตั้งในเขตตำบลมาบโป่งนี้ จะใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 27 นาที ถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

#### 6.3.4 ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ

ตารางที่ 6.20 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 23 นาที		
ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ระดับราคา
ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	50 - 85	1,300,000 – 1,500,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	80 - 130	1,690,000 – 2,000,000
		2,000,000 – 2,500,000
		2,500,000 – 3,000,000
บ้านแฝดชั้นเดียว	90	1,990,000 – 2,000,000
บ้านแฝด 2 ชั้น	135 - 150	2,790,000 – 3,000,000

จากตารางที่ 6.20 พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตตำบลหนองกะขะ พบว่า มีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 50 - 85 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,300,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 1,500,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 80-130 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,300,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 1,500,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 90 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,990,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,000,000 บาท และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 135 - 150 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,790,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 3,000,000 บาท โดยจากทำเลที่ตั้งในเขตตำบลหนองกะขะนี้ จะใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 23 นาที ถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

#### 6.3.5 ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ

ตารางที่ 6.21 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบางนาง  
ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 14 นาที

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบางนาง ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 14 นาที		
ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ระดับราคา
ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	54 - 77	1,500,000 – 1,700,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	87 - 130	1,650,000 - 2,000,000
		2,000,001 - 2,500,000
บ้านแฝดชั้นเดียว	84 - 120	2,390,000 – 2,500,000
		2,500,001 - 3,000,000
บ้านแฝด 2 ชั้น	140 - 152	2,890,000 – 3,100,000
อาคารพาณิชย์	144 - 150	2,390,000 – 2,500,000

จากตารางที่ 6.21 พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตตำบลบางนางมีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 54 - 77 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,500,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 1,700,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 87-130 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,650,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,500,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียวขนาดพื้นที่ใช้สอย 84 - 120 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,390,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 3,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 140 - 152 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,890,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 3,100,000 บาท และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 144 - 150 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,390,000 บาท ไปจนถึงระดับราคา 2,500,000 บาท โดยจากทำเลที่ตั้งในเขตตำบลบางนางนี้ จะใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 14 นาที ถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

### 6.3.6 ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลพานทอง

ตารางที่ 6.22 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลพานทอง

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลพานทอง ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 18 นาที		
ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ช่วงระดับราคา
ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	60	1,290,000 – 1,300,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	155	2,900,000 – 3,000,000
บ้านแฝด 2 ชั้น	170	3,800,000 – 4,000,000
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	170	2,900,000 – 3,000,000
อาคารพาณิชย์	164 - 180	3,390,000 – 3,650,000

จากตารางที่ 6.22 พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตตำบลพานทองมีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 60 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,290,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 1,300,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 155 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,900,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 3,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 170 ตารางเมตร มีระดับราคา 3,800,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 4,000,000 บาท ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาดพื้นที่ใช้สอย 170 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,900,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 3,000,000 บาท ประเภทอาคารพาณิชย์ ขนาดพื้นที่ใช้สอย 164 - 180 ตารางเมตร มีระดับราคา 3,390,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 3,650,000 บาท โดยจากทำเลที่ตั้งในเขตตำบลพานทองนี้ จะใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 18 นาที ถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

### 6.3.7 ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์

ตารางที่ 6.23 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 26 นาที		
ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ระดับราคา
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	120	1,490,000 – 1,500,000
บ้านแฝดชั้นเดียว	70	1,975,001 – 2,000,000
บ้านแฝด 2 ชั้น	143	2,530,000 – 3,000,000
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	100 - 125	2,530,000 – 3,000,000

จากตารางที่ 6.23 พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตตำบลหนองหงส์มีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,490,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 1,500,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 70 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,975,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 2,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 143 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,530,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 3,000,000 บาท ประเภท และบ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 100 - 125 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,530,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 3,000,000 บาท โดยจากทำเลที่ตั้งในเขตตำบลหนองหงส์นี้ จะใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 26 นาที ถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

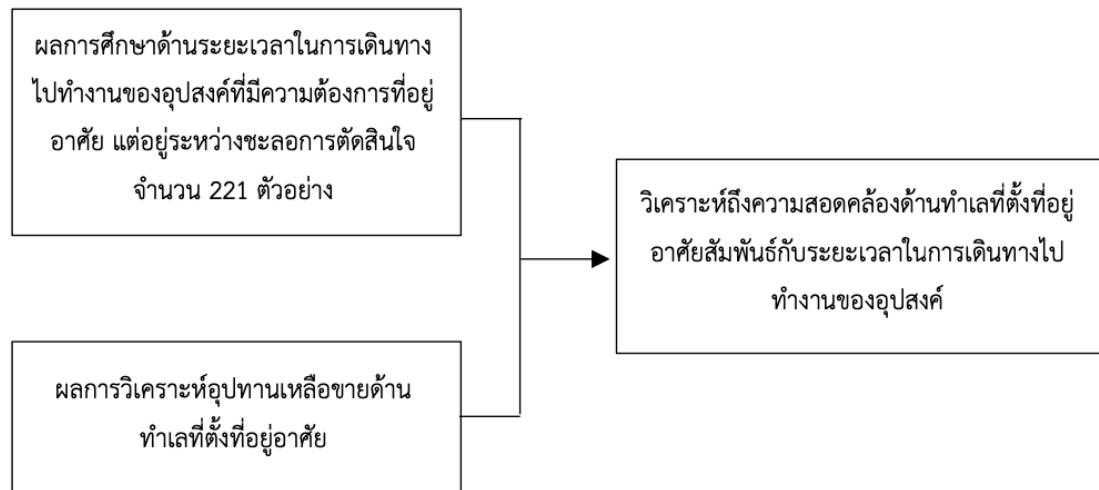
### 6.3.8 ผลการวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู

ตารางที่ 6.24 แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู ใช้ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรม 23 นาที		
ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	ระดับราคา
ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	60	1,400,000 – 1,500,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	95	1,900,000 – 2,000,000
บ้านแฝดชั้นเดียว	84	2,000,000 – 2,500,000
บ้านแฝด 2 ชั้น	152	2,800,000 – 3,000,000
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	120	2,100,000 – 2,500,000
อาคารพาณิชย์	144	2,350,000 – 2,500,000

จากตารางที่ 6.24 พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตตำบลหนองหงส์มีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 60 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,400,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 1,500,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 95 ตารางเมตร มีระดับราคา 1,900,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 2,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 84 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,000,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 2,500,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 152 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,800,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 3,000,000 บาท ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,100,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 2,500,000 บาท และประเภทอาคารพาณิชย์ มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 144 ตารางเมตร มีระดับราคา 2,350,000 บาท ไปจนถึง ระดับราคา 2,500,000 บาท โดยจากทำเลที่ตั้งในเขตตำบลหน้าประตูนี้ จะใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 23 นาที ถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

#### 6.4 ผลการวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้งของอุปทานสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์



รูปภาพที่ 6.5 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้งของอุปทานสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์

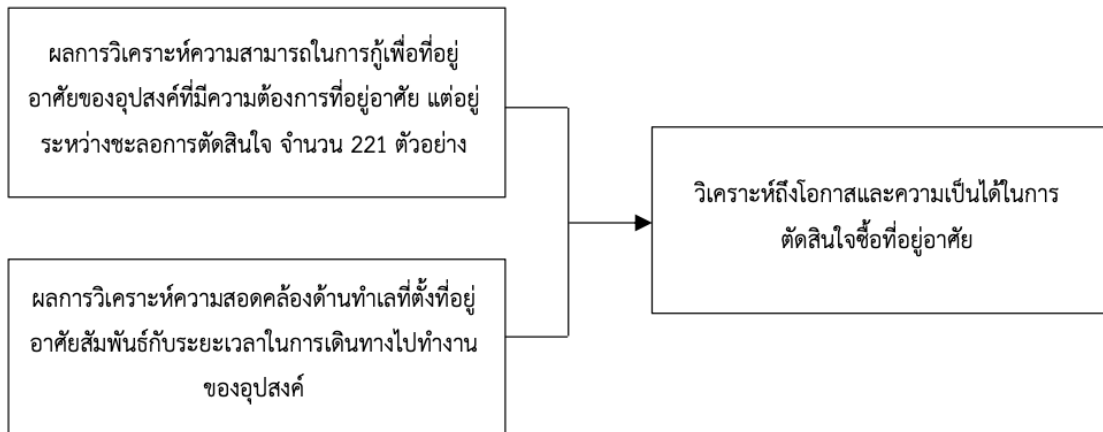
วิเคราะห์โดยการนำผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลด้านระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์ มาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งของอุปทาน มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 6.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของอุปทานสัมพันธ์กับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์

ทำเลที่ตั้งอุปทาน	ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ระยะเวลาเดินทางไปทำงานของอุปสงค์			
		น้อยกว่า 15 นาที	15-20 นาที	มากกว่า 20 นาที	รวม
ตำบลหนองตำลึง	17 นาที	0(0.0)	115(63.5)	66(36.5)	181
ตำบลบ้านเก่า	10 นาที	40(18.1)	115(52.0)	66(29.9)	221
ตำบลมาบโป่ง	27 นาที	0(0.0)	0(0.0)	66(100.0)	66
ตำบลหนองกะขะ	23 นาที	0(0.0)	0(0.0)	66(100.0)	66
ตำบลบางนาง	14 นาที	40(18.1)	115(52.0)	66(29.9)	221
ตำบลพานทอง	18 นาที	0(0.0)	115(63.5)	66(36.5)	181
ตำบลหนองหงส์	26 นาที	0(0.0)	0(0.0)	66(100.0)	66
ตำบลหน้าประตู	23 นาที	0(0.0)	0(0.0)	66(100.0)	66



## 6.5 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

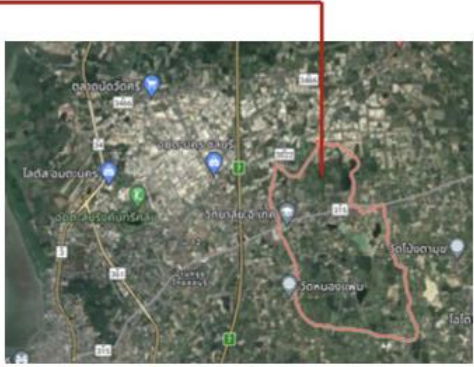


รูปภาพที่ 6.6 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

วิเคราะห์โดยนำผลการวิเคราะห์อุปทานในด้านระดับราคา และทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย มาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับอุปสงค์ในด้านความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาหาความสัมพันธ์กับอุปทานที่เหลือนายในปัจจุบัน และข้อมูลระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานปัจจุบันมาหาความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งของอุปทานเหลือนายในปัจจุบัน เพื่อวิเคราะห์โอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียดผลการวิเคราะห์ดังนี้

6.5.1 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือนายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง

ตำบลหนองตำลึง				
อุปสงค์		อุปทาน		
จำนวน	ความสามารถในการกู้ (ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	อาคารพาณิชย์
27	0.90	0.90 – 2.00 ล้านบาท		
51	1.50			
14	1.80			
14	2.1			
40	2.4		1.89 – 3.00 ล้านบาท	1.89 – 2.00 ล้านบาท
6	2.7			
5	3.0			
7	3.3			
5	3.6			
8	4.2			



รูปภาพที่ 6.7 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองตำลึง ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ

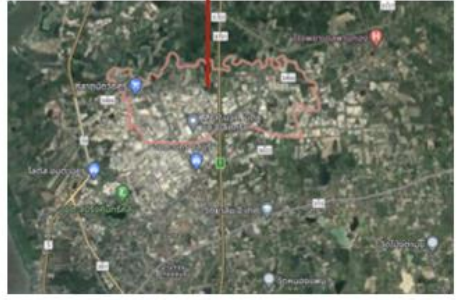
พบว่า อุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งตำบลหนองตำลึง มากที่สุดเป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระดับ 1,500,000 บาท จำนวน 51 คน รองลงมาเป็นระดับความสามารถในการกู้ 2,400,000 บาท จำนวน 40 คน ระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 27 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000 บาท จำนวน 14 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,100,000 บาท จำนวน 14 คน ระดับความสามารถในการกู้ 4,200,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,300,000 บาท จำนวน 7 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,700,000 บาท จำนวน 6 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,000,000 บาท จำนวน 5 คน และระดับความสามารถในการกู้ 3,600,000 บาท จำนวน 5 คน ตามลำดับ

อุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อ เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ระดับราคา 900,000-1,500,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ระดับราคา 1,650,000 – 2,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว ระดับราคา 1,890,000 – 2,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น ระดับราคา 2,900,000 – 3,000,000 บาท และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ระดับราคา 1,890,000 - 2,000,000 บาท



### 6.5.2 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า

ตำบลบ้านเก่า			
อุปสงค์		อุปทาน	
จำนวน	ความสามารถในการกู้ (ล้านบาท)	อาคารชุด	ทาวน์เฮ้าส์
36	0.90	0.95 – 1.00 ล้านบาท	1.90 – 2.00 ล้านบาท
65	1.50		
16	1.80		
18	2.1		
44	2.4		
7	2.7		
12	3.0		
9	3.3		
6	3.6		
8	4.2		



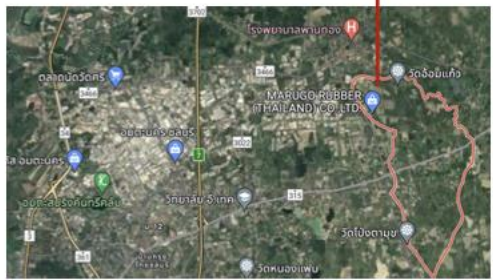
รูปภาพที่ 6.8 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ

พบว่า อุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งตำบลบ้านเก่า มากที่สุดเป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระดับ 1,500,000 บาท จำนวน 65 คน รองลงมาเป็นระดับความสามารถในการกู้ 2,400,000 บาท จำนวน 44 คน ระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 36 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,100,000 บาท จำนวน 18 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000 บาท จำนวน 16 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,000,000 บาท จำนวน 12 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,300,000 บาท จำนวน 9 คน ระดับความสามารถในการกู้ 4,200,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,700,000 บาท จำนวน 7 คน และระดับความสามารถในการกู้ 3,600,000 บาท จำนวน 6 คน ตามลำดับ

อุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ระดับราคา 950,000-1,000,000 บาท และที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ระดับราคา 1,900,000 - 2,000,000 บาท

### 6.5.3 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอุปทานที่ อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง

ตำบลมาบโป่ง			
อุปสงค์		อุปทาน	
จำนวน	ความสามารถ ในการกู้ (ล้านบาท)	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว
8	0.90		
16	1.50		
5	1.80		
14	2.1	1.90 - 2.50 ล้านบาท	2.10 - 3.00 ล้านบาท
31	2.4		
3	2.7		
10	3.0		
4	3.3		
3	3.6		
2	4.2		



รูปภาพที่ 6.9 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการ  
ตัดสินใจซื้อ

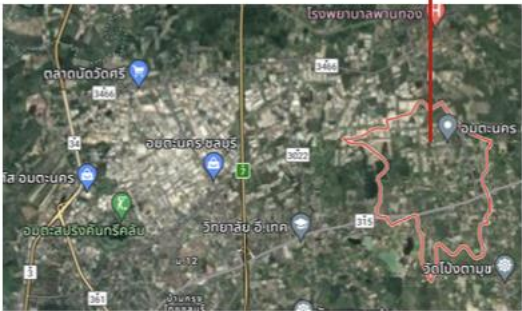
พบว่า อุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้ง  
ตำบลมาบโป่ง มากที่สุดเป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระดับ  
ความสามารถในการกู้ 2,400,000 บาท จำนวน 31 คน รองลงมาเป็นระดับความสามารถใน  
การกู้ 1,500,000 บาท จำนวน 16 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,100,000 บาท  
จำนวน 14 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,000,000 บาท จำนวน 10 คน ระดับ  
ความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000  
บาท จำนวน 5 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,300,000 บาท จำนวน 4 คน ระดับ  
ความสามารถในการกู้ 2,700,000 บาท จำนวน 3 คน ระดับความสามารถในการกู้  
3,600,000 บาท จำนวน 3 คน และระดับความสามารถในการกู้ 4,200,000 บาท จำนวน 2  
คน ตามลำดับ

อุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการ  
ตัดสินใจซื้อ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว ระดับราคา 1,900,000 – 2,000,000  
บาท และระดับราคา 2,000,000 – 2,500,000 บาท ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ระดับราคา

2,100,000 – 2,500,000 บาท และ ระดับราคา 2,500,000 - 3,000,000 บาท และ ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ระดับราคา 4,000,000 – 4,200,000

6.5.4 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ

ตำบลหนองกะขะ				
อุปสงค์		อุปทาน		
จำนวน	ความสามารถในการกู้ (ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	
8	0.90	1.30 - 3.00 ล้านบาท	1.99 - 3.00 ล้านบาท	
16	1.50			
5	1.80			
4	2.1			
13	2.4			
4	2.7			
2	3.0			
5	3.3			
3	3.6			
6	4.2			



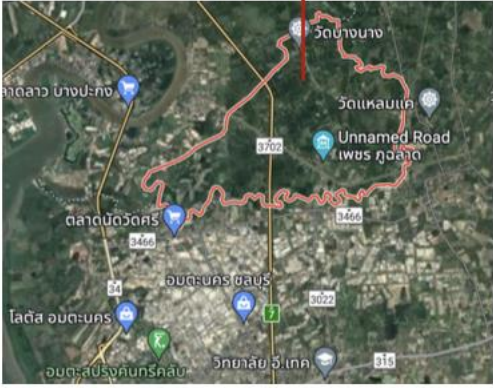
รูปภาพที่ 6.10 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ

พบว่า อุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งตำบลหนองกะขะ มากที่สุดเป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระดับความสามารถในการกู้ 1,500,000 บาท จำนวน 16 คน รองลงมาเป็นระดับความสามารถในการกู้ 2,400,000 บาท จำนวน 13 คน คน ระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 4,200,000 บาท จำนวน 6 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000 บาท จำนวน 5 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,300,000 บาท จำนวน 5 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,100,000 บาท จำนวน 4 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,700,000 บาท จำนวน 4 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,600,000 บาท จำนวน 3 คน และระดับความสามารถในการกู้ 3,000,000 บาท จำนวน 2 คน ตามลำดับ

อุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินซื้อ เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ระดับราคา 1,300,000 – 1,500,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ระดับราคา 1,690,000 – 2,000,000 บาท ระดับราคา 2,000,000 – 2,500,000 บาท ระดับราคา 2,500,000 – 3,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว ระดับราคา 1,990,000 – 2,000,000 บาท และระดับราคา 2,000,000 – 2,500,000 บาท และประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น ระดับราคา 2,790,000 – 3,000,000 บาท

#### 6.5.5 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลบางนาง

ตำบลบางนาง				
อุปสงค์		อุปทาน		
จำนวน	ความสามารถในการกู้ (ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	อาคารพาณิชย์
36	0.90	1.50 - 2.50 ล้านบาท	2.39 - 3.10 ล้านบาท	2.39 - 2.50 ล้านบาท
65	1.50			
16	1.80			
18	2.1			
43	2.4			
7	2.7			
12	3.0			
9	3.3			
6	3.6			
8	4.2			



รูปภาพที่ 6.11 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองบางนาง ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ

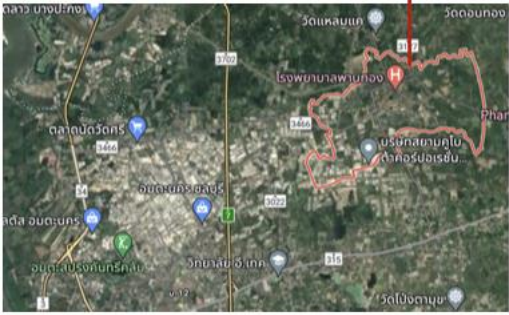
พบว่า อุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งตำบลบางนาง มากที่สุดเป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระดับความสามารถในการกู้ 1,500,000 บาท จำนวน 65 คน รองลงมาเป็นระดับความสามารถในการกู้ 2,400,000 บาท จำนวน 43 คน คน ระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 36 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,100,000 บาท จำนวน 18 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000 บาท จำนวน 16 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,000,000 บาท จำนวน 12 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,300,000 บาท จำนวน 9 คน ระดับความสามารถในการกู้ 4,200,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้

2,700,000 บาท จำนวน 7 คน และระดับความสามารถในการกู้ 3,600,000 บาท จำนวน 6 คน ตามลำดับ

อุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อ เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ระดับราคา 1,500,000 – 1,700,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ระดับราคา 1,650,000 – 2,000,000 บาท ระดับราคา 2,000,000 – 2,500,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว ระดับราคา 2,390,000 – 2,500,000 บาท และระดับราคา 2,500,000 – 3,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น ระดับราคา 2,890,000 – 3,100,000 บาท และประเภทอาคารพาณิชย์ ระดับราคา 2,390,000 – 2,500,000 บาท

#### 6.5.6 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลพานทอง

ตำบลพานทอง			
อุปสงค์		อุปทาน	
จำนวน	ความสามารถในการกู้ (ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว
27	0.90	1.29 - 3.00 ล้านบาท	
51	1.50		
14	1.80		
13	2.1		
41	2.4		
6	2.7		
9	3.0		
8	3.3		
5	3.6		
8	4.2		



รูปภาพที่ 6.12 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ

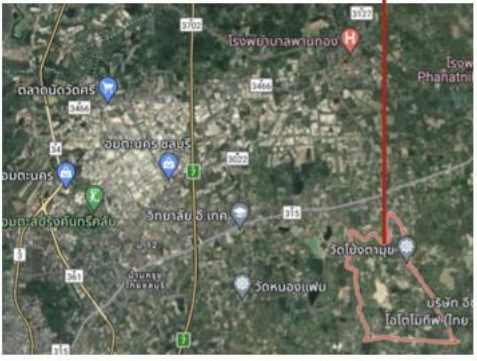
พบว่า อุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งตำบลพานทอง มากที่สุดเป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระดับความสามารถในการกู้ 1,500,000 บาท จำนวน 51 คน รองลงมาเป็นระดับความสามารถในการกู้ 2,400,000 บาท จำนวน 41 คน คน ระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 27 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000 บาท จำนวน 14 คน ระดับ

ความสามารถในการกู้ 2,100,000 บาท จำนวน 13 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,000,000 บาท จำนวน 9 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,300,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 4,200,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,700,000 บาท จำนวน 6 คน และระดับความสามารถในการกู้ 3,600,000 บาท จำนวน 5 คน ตามลำดับ

อุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่ตำบลพานทอง ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อ เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ระดับราคา 1,290,000 – 1,300,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ระดับราคา 2,900,000 – 3,000,000 บาท และประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ระดับราคา 2,900,000 – 3,000,000 บาท

#### 6.5.7 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์

ตำบลหนองหงส์				
อุปสงค์		อุปทาน		
จำนวน	ความสามารถในการกู้ (ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว
8	0.90	1.49 - 1.50 ล้านบาท	1.97 - 3.00 ล้านบาท	
16	1.50			
5	1.80			
4	2.1			
13	2.4			
4	2.7			
2	3.0			
5	3.3		2.53 - 3.00 ล้านบาท	
3	3.6			
6	4.2			



รูปภาพที่ 6.13 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการค้าตัดสินใจซื้อ

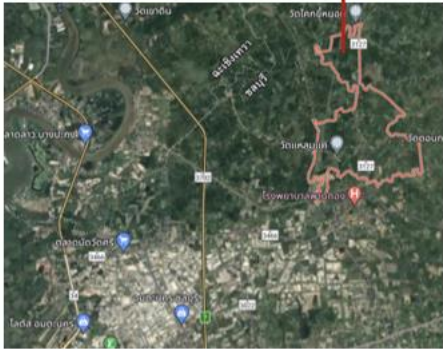
พบว่า พบว่า อุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งตำบลหนองหงส์ มากที่สุดเป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระดับความสามารถในการกู้ 1,500,000 บาท จำนวน 16 คน รองลงมาเป็นระดับความสามารถในการกู้ 2,400,000 บาท จำนวน 13 คน คน ระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 4,200,000 บาท จำนวน 6 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000 บาท จำนวน 5 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,300,000 บาท

จำนวน 5 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,100,000 บาท จำนวน 4 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,700,000 บาท จำนวน 4 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,600,000 บาท จำนวน 3 คน และระดับความสามารถในการกู้ 3,000,000 บาท จำนวน 2 คน ตามลำดับ

อุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อ เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ระดับราคา 1,490,000 – 1,500,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว ระดับราคา 1,975,000 – 2,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น ระดับราคา 2,530,000 – 3,000,000 บาท และประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ระดับราคา 2,530,000 – 3,000,000 บาท

#### 6.5.8 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู

ตำบลหน้าประตู					
อุปสงค์		อุปทาน			
จำนวน	ความสามารถในการกู้ (ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	อาคารพาณิชย์
8	0.90	1.40 - 2.00 ล้านบาท	2.00 - 3.00 ล้านบาท	2.10 - 2.50 ล้านบาท	2.35 - 2.50 ล้านบาท
16	1.50				
5	1.80				
4	2.1				
13	2.4				
4	2.7				
2	3.0				
5	3.3				
3	3.6				
6	4.2				



รูปภาพที่ 6.14 แสดงที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อ

พบว่า อุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งตำบลหน้าประตู มากที่สุดเป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยระดับความสามารถในการกู้ 1,500,000 บาท จำนวน 16 คน รองลงมาเป็นระดับความสามารถในการกู้ 2,400,000 บาท จำนวน 13 คน คน ระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท

จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 4,200,000 บาท จำนวน 6 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000 บาท จำนวน 5 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,300,000 บาท จำนวน 5 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,100,000 บาท จำนวน 4 คน ระดับความสามารถในการกู้ 2,700,000 บาท จำนวน 4 คน ระดับความสามารถในการกู้ 3,600,000 บาท จำนวน 3 คน และระดับความสามารถในการกู้ 3,000,000 บาท จำนวน 2 คน ตามลำดับ

อุปทานเหลือขายในเขตพื้นที่ตำบลหน้าประตู มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อ เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ระดับราคา 1,400,000 – 1,500,000 บาท ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ระดับราคา 1,900,000 – 2,000,000 บาท ประเภทบ้านแฝดชั้นเดียว ระดับราคา 2,000,000 – 2,500,000 บาท ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น ระดับราคา 2,800,000 – 3,000,000 บาท ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ระดับราคา 2,100,000 – 2,500,000 บาท และประเภทอาคารพาณิชย์ ระดับราคา 2,350,000 – 2,500,000 บาท

#### 6.6 ผลการวิเคราะห์ถึงความไม่สอดคล้องระหว่างอุปสงค์กับอุปทานที่มีในปัจจุบัน

ผลการวิเคราะห์กลุ่มอุปสงค์ในด้านความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยไม่สอดคล้องกับระดับราคาของอุปทานในแต่ละเขตพื้นที่ โดยมีรายละเอียดผลการวิเคราะห์ดังนี้

ตารางที่ 6.26 แสดงโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อด้านทำเลที่ตั้ง ของกลุ่มอุปสงค์ที่มี

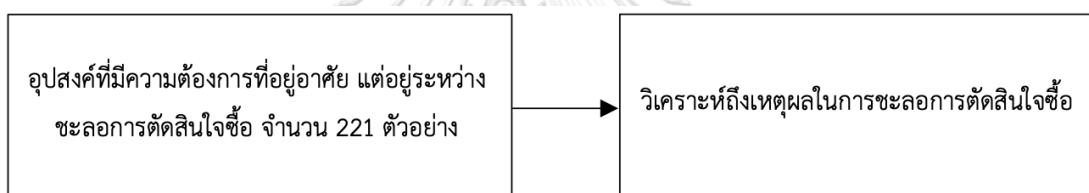
ความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยไม่สอดคล้องกับระดับราคาอุปทาน

ทำเลที่ตั้ง	ความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด (บาท)			รวม
	900,000	1,500,000	1,800,000	
ตำบลบ้านเก่า	36	0	0	36
	(29.26)	(0.00)	(0.00)	
ตำบลมาบโป่ง	8	16	5	29
	(6.50)	(19.75)	(100.00)	
ตำบลหนองกะขะ	8	0	0	8
	(6.50)	(0.00)	(0.00)	
ตำบลบางนาง	36	65	0	101
	(29.26)	(80.25)	(0.00)	
ตำบลพานทอง	27	0	0	27
	(21.95)	(0.00)	(0.00)	
ตำบลหนองหงส์	8	0	0	8
	(6.50)	(0.00)	(0.00)	
ตำบลหน้าประตู	8	0	0	8
	(6.50)	(0.00)	(0.00)	
รวม	123	81	5	209



จากตารางที่ 6.26 พบว่า ความสามารถในการกู้ของอุปสงค์ที่ไม่สอดคล้องกับระดับราคาของอุปทาน พบมากที่สุดในการทำเลต่าบลตำบลบางนาง จำนวน 101 คน โดยเป็นอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 36 คน และอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้ 1,500,000 บาท จำนวน 65 คน รองลงมาเป็นตำบลบ้านเก่าเป็นอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 36 คน ตำบลมาบโป่ง จำนวน 29 คน โดยเป็นอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 8 คน ระดับความสามารถในการกู้ 1,500,000 บาท จำนวน 16 คนและระดับความสามารถในการกู้ 1,800,000 บาท จำนวน 5 คน ตำบลพานทองเป็นอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 27 คน และน้อยที่สุดเป็นตำบลหนองกะขะเป็นอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 8 คนตำบลหนองหงส์เป็นอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 8 คน และตำบลหน้าพระดู่เป็นอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้ 900,000 บาท จำนวน 8 คนตามลำดับ

### 6.7 ผลการวิเคราะห์กลุ่มอุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย



รูปภาพที่ 6.15 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

จากผลการวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยจึงนำกลุ่มตัวอย่างที่มีโอกาสและความเป็นที่จะตัดสินใจซื้อ จำนวน 221 ตัวอย่าง มาแจกแจงความถี่เป็นจำนวนร้อยละ กรณิตารางทางเดียว เพื่อทราบถึงระยะเวลาที่ชะลอการตัดสินใจซื้อ ผลการวิเคราะห์มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 6.27 แสดงระยะเวลาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ชะลอการตัดสินใจซื้อ	จำนวน	ร้อยละ	อันดับ
อยู่ระหว่างการตัดสินใจซื้อภายใน 1 ปี	13	9	3
อยู่ระหว่างการตัดสินใจซื้อ 1- 2 ปี	75	51.7	1
อยู่ระหว่างการตัดสินใจซื้อมากกว่า 2 ปี ขึ้นไป	57	39.3	2
รวม	145	100	100

จากตารางที่ 6.27 พบว่า ระยะเวลาในการชะลอการตัดสินใจมากที่สุดเป็น อยู่ระหว่างการตัดสินใจ 1- 2 ปี ร้อยละ 51.70 รองลงมาเป็น อยู่ระหว่างการตัดสินใจซึ่มากกว่า 2 ปี ขึ้นไป ร้อยละ 39.3 และอยู่ระหว่างการตัดสินใจซึ่ภายใน 1 ปี ร้อยละ 9.00 ตามลำดับ

จากนั้นวิเคราะห์โดยใช้การแจกแจงความถี่เป็นจำนวน ร้อยละ กรณิตารางทางเดียว เพื่อบรรยายถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัย ในแต่ละด้าน ประกอบด้วย เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซึ่ด้านทั่วไป เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซึ่ด้านทำเลที่ตั้ง เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซึ่ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซึ่ด้านการเงิน จากกลุ่มตัวอย่างที่มีโอกาสสอดคล้องและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัย จำนวน 221 ตัวอย่าง โดยมีรายละเอียดผลการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

#### 6.7.1 ผลการวิเคราะห์เหตุผลการชะลอการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลทั่วไป

ตารางที่ 6.28 แสดงร้อยละของเหตุผลการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลทั่วไป

เหตุผลการชะลอการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลทั่วไป			
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
อยู่ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	122	66.3	1
ยังไม่มีแผนครอบครัว	59	32.1	2
ต้องการอยู่อาศัยที่เดิม	3	1.6	3
รวม	184	100.0	

จากตารางที่ 6.28 พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลทั่วไปมากที่สุดเป็นอันดับแรก เป็นเหตุผลอยู่ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน ร้อยละ 66.3 รองลงมาคือ ยังไม่มีแผนสร้างครอบครัว ร้อยละ 32.1 และต้องการอยู่อาศัยที่เดิม ร้อยละ 1.6 ตามลำดับ

#### 6.7.2. ผลการวิเคราะห์เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.29 แสดงร้อยละของเหตุผลการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

เหตุผลการชะลอการตัดสินใจซึ่ที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย			
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
การเดินทางไปทำงานไม่สะดวก	24	25.5	2
ไม่อยู่ในเส้นทางรถรับ - ส่งสวัสดิการ	22	23.4	3
สภาพแวดล้อมไม่ตรงต่อความต้องการ	26	27.7	1
สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบไม่ตรงต่อความต้องการ	22	23.4	4
รวม	94	100.00%	

จากตารางที่ 6.29 พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย มากที่สุดเป็นอันดับแรกเป็นเหตุผลสภาพแวดล้อมไม่ตรงต่อความต้องการ ร้อยละ 27.7 รองลงมาคือ การเดินทางไปทำงานไม่สะดวก ร้อยละ 25.5 ไม่อยู่ในเส้นทางรถรับ - ส่ง สวัสดิการ ร้อยละ 23.4 และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบไม่ตรงต่อความต้องการ ร้อยละ 23.4 ตามลำดับ

### 6.6.3 ผลการวิเคราะห์เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.30 แสดงร้อยละของเหตุผลการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย

เหตุผลการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย			
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
ลักษณะที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ	122	53.6	1
ลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ	72	34.4	2
การครอบครองกรรมสิทธิไม่ตรงต่อความต้องการ	25	12.0	3
รวม	209	100.00%	

จากตารางที่ 6.30 พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย พบว่า อาศัย อันดับแรกเป็นเหตุผลลักษณะที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ ร้อยละ 53.6 รองลงมาคือลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ ร้อยละ 34.4 และการครอบครองกรรมสิทธิไม่ตรงต่อความต้องการ ร้อยละ 12.0 ตามลำดับ

#### 6.7.4 ผลการวิเคราะห์เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านการเงิน

ตารางที่ 6.31 แสดงร้อยละของเหตุผลการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านการเงิน

เหตุผลการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านการเงิน			
	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับ
หน้าที่การงานไม่มั่นคง	62	14.6	3
ระดับรายได้	99	23.2	1
ระดับหนี้สิน	95	22.3	2
ระดับราคาที่อยู่อาศัย	49	11.5	4
อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย	34	8.0	6
ระยะเวลาการผ่อนชำระ	33	7.7	7
อายุการทำงาน	43	10.1	5
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่า ส่วนกลาง	11	2.6	8
รวม	302	100.00%	

จากตารางที่ 6.31 พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านการเงิน พบว่า อาศัย อันดับแรกเป็นเหตุผลระดับรายได้ ร้อยละ 23.2 รองลงมาคือ ระดับหนี้สิน ร้อยละ 22.3 หน้าที่การงานไม่มั่นคง ร้อยละ 14.6 ระดับราคาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 11.5 อายุการทำงาน ร้อยละ 10.1 อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย ร้อยละ 8.0 ระยะเวลาการผ่อนชำระ ร้อยละ 7.7 และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าส่วนกลาง ร้อยละ 2.6 ตามลำดับ

## บทที่ 7 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กรณีศึกษาโครงการจัดสรร เขตอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

การศึกษาค้นคว้านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึง อุปสงค์ อุปทานที่อยู่อาศัยบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี เพื่อหาโอกาสและความเป็นไปได้ในการเกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และศึกษาถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการสรุปดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ผลการวิจัยด้านอุปทาน

ส่วนที่ 2 ผลการวิจัยด้านอุปสงค์

ส่วนที่ 3 ผลการวิจัยด้านโอกาสและความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 4 เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 5 แนวทางข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

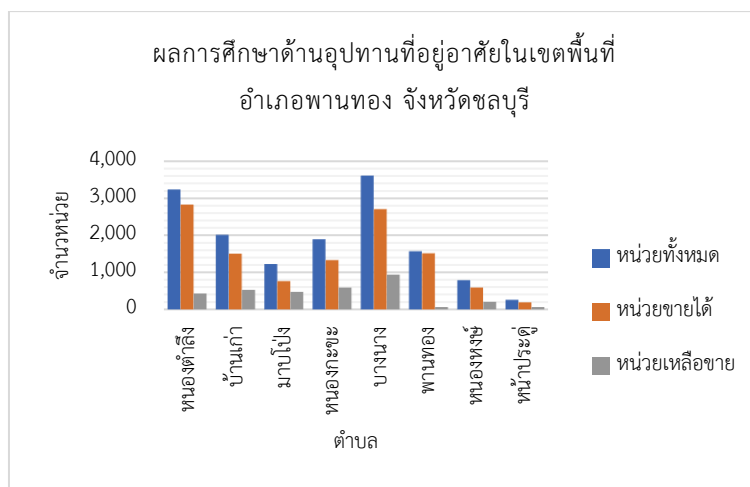
ส่วนที่ 6 ข้อค้นพบ

ส่วนที่ 7 ข้อเสนอแนะ

### 7.1 สรุปผลการวิจัย

#### 7.1.1 อุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

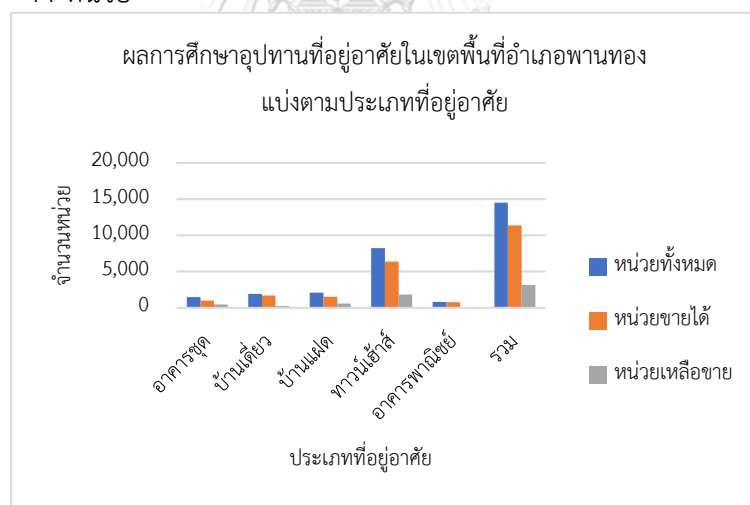
จากการสำรวจ (ตารางที่ 5.17 ประกอบ) พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนที่อยู่อาศัย 14,524 หน่วย โดยมีปริมาณหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนทั้งหมด 3,168 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 21.81 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยพบมากที่สุดในพื้นที่ตำบลบางนางจำนวน 905 หน่วย รองลงเป็นเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ จำนวน 567 เขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า จำนวน 483 เขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง จำนวน 457 หน่วย พื้นที่เขตตำบลหนองตำลึง จำนวน 413 หน่วย เขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ จำนวน 196 หน่วย ตำบลพานทอง จำนวน 85 หน่วย และพบน้อยที่สุดเป็นเขตพื้นที่ตำบลหน้าประดู่จำนวน 62 หน่วย



รูปภาพที่ 7.1 แผนภูมิแสดงข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากการลงสำรวจพื้นที่ (2564)

โดยปริมาณหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 5.18 ประกอบ) ที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 1,814 หน่วย รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 590 หน่วย ประเภทอาคารชุด จำนวน 481 หน่วย ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 239 หน่วย และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 44 หน่วย



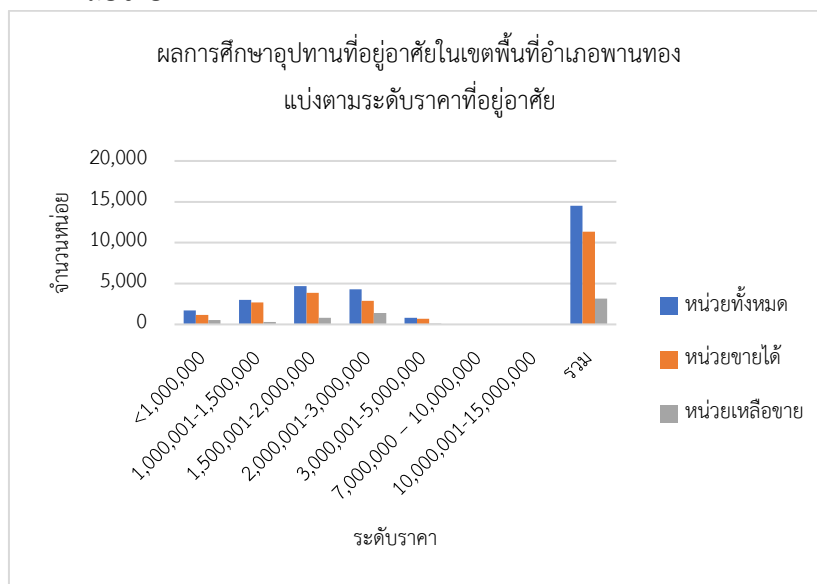
รูปภาพที่ 7.2 แผนภูมิแสดงข้อมูลด้าน อุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง แบ่งตาม

ประเภทที่อยู่อาศัย

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากการลงสำรวจพื้นที่ (2564)

ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา (ดูตารางที่ 5.19 ประกอบ) อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 1,399 หน่วย รองลงมาเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 819 หน่วย ระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 522 หน่วย ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 317 หน่วย ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท

จำนวน 111 หน่วย และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 7,000,000 – 10,000,000 บาท และ 10,000,001-15,000,000 บาท พบว่าไม่มีจำนวนหน่วยเหลือขาย



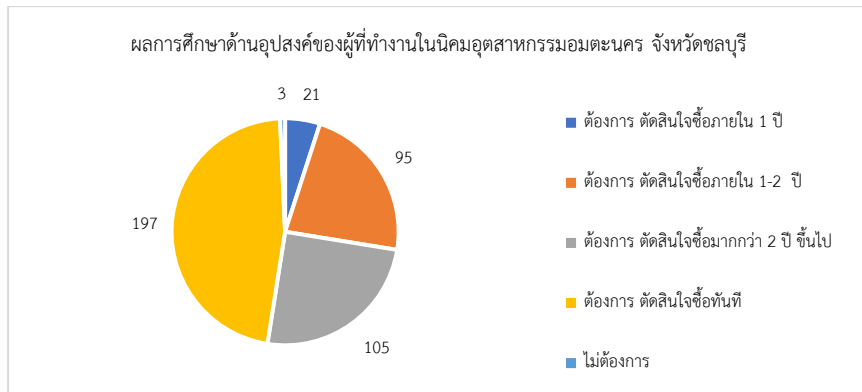
รูปภาพที่ 7.3 แผนภูมิแสดงข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง แบ่งตามระดับ

ราคา

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากการลงสำรวจพื้นที่ (2564)

### 7.1.2 อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

จากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 421 ตัวอย่าง พบความต้องการที่อยู่อาศัย โดยความต้องการที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที จำนวน 197 คน คิดเป็นร้อยละ 46.8 รองลงมาเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อ 2 ปี ขึ้นไป จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 24.9 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อภายใน 1-2 ปี จำนวน 95 คน คิดเป็นร้อยละ 22.6 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อภายใน 1 ปี จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 5.0 และพบน้อยที่สุดเป็นความไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 0.7 จึงได้กลุ่มตัวอย่างที่ตรงตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย แต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจซื้อ จำนวน 221 ตัวอย่าง



รูปภาพที่ 7.4 แสดงข้อมูลด้านอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากแบบสอบถาม (2564)

จากผลการวิจัยจะเห็นว่าผู้ทำงานผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครส่วนใหญ่ (ดูหัวข้อ 6.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ประกอบ) จะมีอายุ 26 - 30 ปี มีสถานภาพโสด และมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด โดยประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงานส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ทำงานมาแล้ว 1-5 ปี มีระดับรายได้ต่อเดือนอยู่ที่ประมาณ 15,001-25,000 บาท ที่อยู่อาศัยปัจจุบันจะเป็นลักษณะการเช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยมีสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย 1-3 คน ไปจนถึงมีสมาชิกร่วมอยู่อาศัย 4 - 6 คน และส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานปัจจุบันประมาณ 15-20 นาที



รูปภาพที่ 7.5 แผนผังแสดงการสรุปข้อมูลด้านลักษณะของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากแบบสอบถาม (2564)

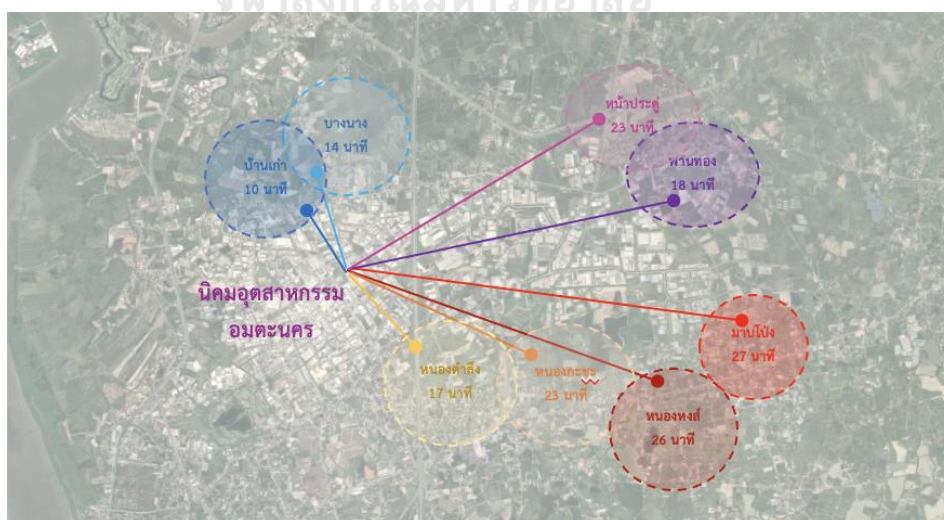
ด้านความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (ดูตารางที่ 6.15 ประกอบ) พบว่าในกรณีไม่มีผู้กู้ร่วมส่วนใหญ่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระดับ 900,000 - 1,500,000 บาท และในกรณีที่ผู้กู้ร่วม (ดูตารางที่ 6.16 ประกอบ) ส่วนใหญ่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระดับ 1,800,000 - 2,400,000 บาท ซึ่งเป็นระดับความสามารถที่สอดคล้องกับระดับราคาที่อยู่อาศัยที่เฉลี่ยขายเป็นส่วนใหญ่ จึงทำให้สามารถสรุปได้ว่าอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครมีความสามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยได้ สอดคล้องกับ (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, 2540: 23-26) ที่กล่าวถึงแนวคิดทฤษฎี



เกี่ยวกับอุปสงค์ อุปสงค์สำหรับสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง หมายถึงจำนวนของสินค้าและบริการ ชนิดนั้น ๆ ที่ผู้บริโภคต้องการซื้อในระยะเวลาหนึ่ง ณ ระดับราคาต่าง ๆ ของสินค้าชนิดนั้น โดยคำว่า “ต้องการ ซื้อ” มิได้หมายถึงความต้องการธรรมดา (want) แต่เป็นความต้องการที่มีอำนาจซื้อ (purchasing power) อยู่ด้วย กล่าวคือ ผู้บริโภคต้องมีเงินเพียงพอและมีความเต็มใจ (ability and willingness) ที่จะจ่าย ซื้อสินค้าหรือบริการนั้น ๆ ด้วย เช่น นาย ก. ต้องการซื้อบ้าน 1 หลัง และมีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ความต้องการของนาย ก. นี้เป็นสิ่งที่สามารถทำให้เป็นจริงขึ้นได้ จึงเป็นอุปสงค์สัมฤทธิ์ (effective demand)

### 7.1.3 โอกาสและความเป็นได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

จากผลการวิเคราะห์ พบว่า มีความสอดคล้องด้านทำเลที่ตั้งของอุปทานสัมพันธ์ระยะเวลาการเดินทางไปที่ทำงานของอุปสงค์ (ดูตารางที่ 6.26 ประกอบ) ในกลุ่มอุปสงค์ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปที่ทำงาน น้อยกว่า 15 นาที มีความเป็นไปได้ที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งในตำบลบ้านเก่าและตำบลบางนาง กลุ่มอุปสงค์ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปที่ทำงาน 15-20 นาที มีความเป็นไปได้ที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งในตำบลหนองตำลึง ตำบลบ้านเก่า ตำบลบางนาง และตำบลพานทอง และกลุ่มอุปสงค์ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปที่ทำงาน มากกว่า 20 นาที มีความเป็นไปได้ที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทุกทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง สอดคล้องกับ Brain Goodal (Brain Goodal 1974:151-161) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยไว้ว่า การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้าน ที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ



รูปภาพที่ 7.6 แสดงระยะเวลาในการเดินทางจากทำเลที่ตั้งของอุปทานไปยังนิคมอมตะนคร

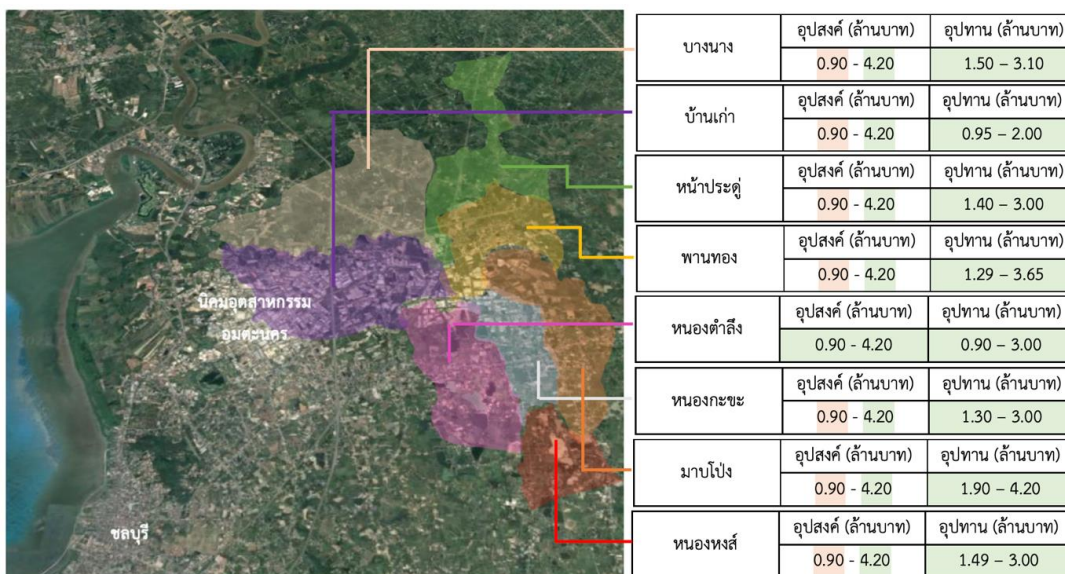
ตารางที่ 7.1 แสดงการสรุปโอกาสและความเป็นได้ของอุปทานที่มีอยู่จะสอดคล้องกับ

ทำเลที่ตั้ง	ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปทำงาน		
		น้อยกว่า 15 นาที	15-20 นาที	มากกว่า 20 นาที
ตำบลหนองตำลึง	17 นาที	✗	✓	✓
ตำบลบ้านเก่า	10 นาที	✓	✓	✓
ตำบลมาบโป่ง	27 นาที	✗	✗	✓
ตำบลหนองกะขะ	23 นาที	✗	✗	✓
ตำบลบางนาง	14 นาที	✓	✓	✓
ตำบลพานทอง	18 นาที	✗	✓	✓
ตำบลหนองหงส์	26 นาที	✗	✗	✓
ตำบลหน้าพระคู	23 นาที	✗	✗	✓

✓ = มีโอกาสสอดคล้องกับความต้องการ ✗ = มีโอกาสไม่สอดคล้องกับความต้องการ

ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันไปทำงานของอุปสงค์

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตอำเภอพานทอง ทั้ง 8 ตำบล ประกอบด้วย ตำบลหนองตำลึง ตำบลบ้านเก่า ตำบลมาบโป่ง ตำบลหนองกะขะ ตำบลบางนาง ตำบลพานทอง ตำบลหนองหงส์ และตำบลหน้าพระคู มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากมีความสอดคล้องกับด้านความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (ดูหัวข้อที่ 6.5 ผลการวิเคราะห์ด้านโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในบทที่ 6 หน้า 147 ประกอบ) ซึ่งสอดคล้องกับ (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, 2540: 23-26) ที่กล่าวถึงแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอุปสงค์ไว้ว่า ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น มักจะได้รับอิทธิพลจากตัวแปรสำคัญ 2 ตัว คือ ราคาเปรียบเทียบกับรายได้ และสอดคล้องกับเกณฑ์ในการพิจารณาของ Alonso ใน 2 ประเด็น คือ 1.ด้านราคาของที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับกำลังการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย 2.ด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับระยะทางจากสถานที่ทำงาน



รูปภาพที่ 7.7 แสดงการสรุปโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อ ด้านความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับระดับราคาอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตอำเภอพานทอง

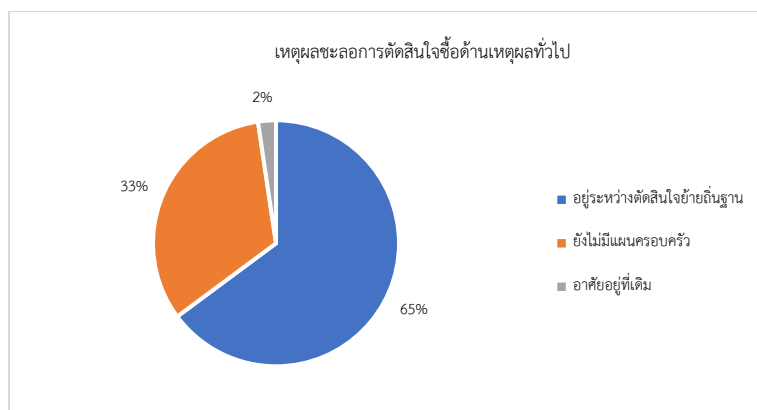
#### 7.1.4 ผลการวิเคราะห์ถึงความไม่สอดคล้องระหว่างอุปสงค์กับอุปทาน

ความสามารถในการกู้ของอุปสงค์ที่ไม่สอดคล้องกับระดับราคาของอุปทาน เนื่องจากระดับราคาที่อยู่อาศัยมีราคาที่สูงกว่าความสามารถในการกู้ของอุปสงค์ (ดูตารางที่ 6.27 ประกอบ) โดยกลุ่มอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย 900,000 บาท ไม่สอดคล้องกับด้านอุปทานใน 7 ตำบลที่ตั้ง ได้แก่ ตำบลบ้านเก่า ตำบลมาบโป่ง ตำบลบางนาง ตำบลพานทอง ตำบลหนองหงส์ ตำบลหนองกะขะ ตำบลหน้าประตู กลุ่มอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย 1,500,000 บาท ไม่สอดคล้องกับด้านอุปทานในทำเลตำบลมาบโป่ง และตำบลบางนาง และกลุ่มอุปสงค์ที่มีระดับความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย 1,800,000 บาท ไม่สอดคล้องกับด้านอุปทานในทำเลตำบลมาบโป่ง

#### 7.1.5 ผลการวิเคราะห์ถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

จากผลการวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ที่ผู้วิจัยได้นำกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย แต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจซื้อจำนวน 221 ตัวอย่างมาวิเคราะห์ถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่สำคัญในแต่ละด้าน

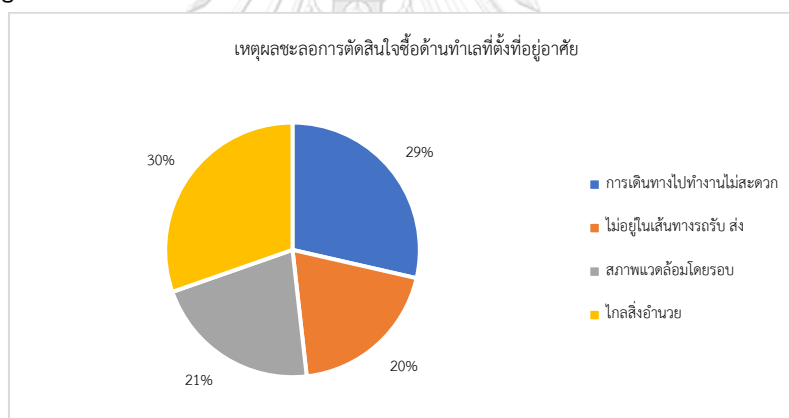
ผลการวิเคราะห์ พบว่า เหตุผลด้านทั่วไป (ดูตารางที่ 6.28 ประกอบ) ส่วนใหญ่จะเป็นเหตุผลอยู่ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน เนื่องจากผู้ที่ทำงานในนิคมอมตะส่วนใหญ่จะมีภูมิลำเนาเดิมมาจากต่างจังหวัด



รูปภาพที่ 7.8 แผนภูมิแสดงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านเหตุผลทั่วไป

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากแบบสอบถาม (2564)

เหตุผลด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย (ดูตารางที่ 6.29 ประกอบ) ส่วนใหญ่จะมีเหตุผลด้านสภาพแวดล้อมไม่ตรงต่อความต้องการ ด้านการเดินทางไปทำงานไม่สะดวก รวมไปถึงทำเลที่ตั้งไม่อยู่ในทางรถรับ-ส่งสวัสดิการ คาดเนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดินที่ติดถนนสายหลักนั้นมีราคาสูง ทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในซอยย่อยลึกเข้าไป

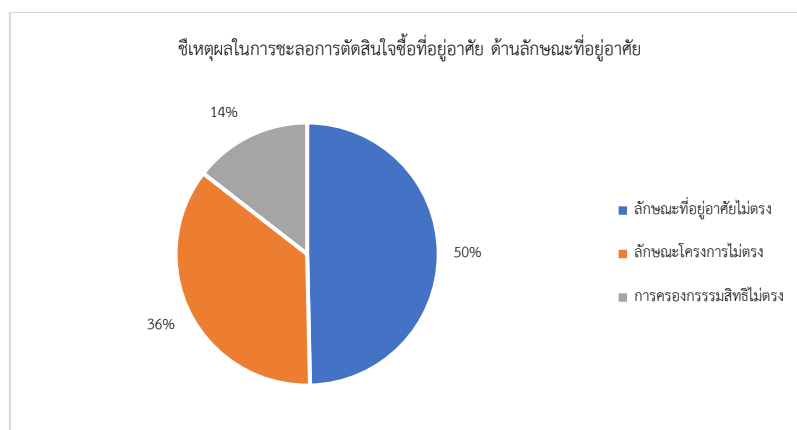


รูปภาพที่ 7.9 แผนภูมิแสดงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากแบบสอบถาม (2564)

เหตุผลด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย (ดูตารางที่ 6.30 ประกอบ) ส่วนใหญ่จะเป็นเหตุผลลักษณะที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ เนื่องจากส่วนใหญ่จะมีระดับความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดในระดับ 900,000 – 1,500,000 บาท ซึ่งจากอุปทานเหลือขายที่มีในตลาดจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และประเภททาวน์เฮ้าส์ในบางทำเลได้เท่านั้น โดยคาดว่ากลุ่มที่มีสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย 1-3 คน มีความกังวลต่อการขยายต่อเติมพื้นที่ใช้สอยเพื่อรองรับการใช้งานในอนาคตของประเภทที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่มีค่อนข้างจำกัดไปจนมีสมาชิกร่วมอยู่อาศัย 4 - 6 คน ที่ลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวไม่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย เหตุผลลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการและการครอบครองกรรมสิทธิ์ไม่ตรงต่อความต้องการ โดยส่วนใหญ่จะมีลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่

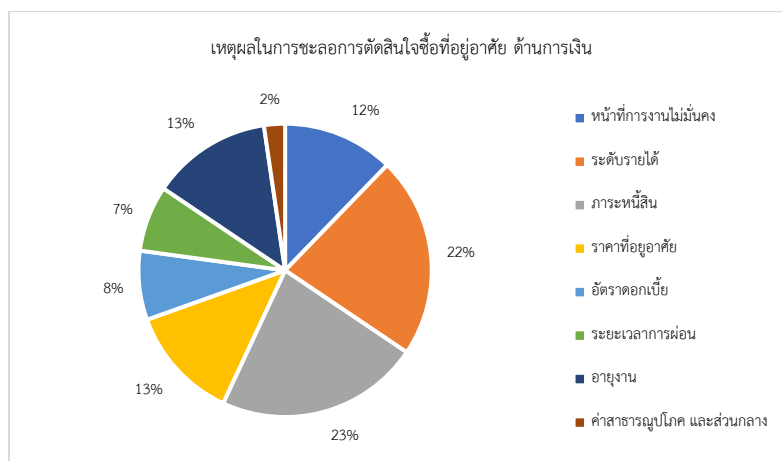
อาศัยปัจจุบันเป็นการเช่า และมีภูมิลำเนามาจากต่างจังหวัด โดยโครงการที่อยู่อาศัยที่มีในปัจจุบันจะมีลักษณะการจัดสรรที่ดิน และจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนใหญ่ จึงอาจจะส่งผลให้เกิดเป็นเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจนี้



รูปภาพที่ 7.10 แสดงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากแบบสอบถาม (2564)

เหตุผลด้านการเงิน (ดูตารางที่ 6.31 ประกอบ) ส่วนใหญ่จะเป็นเหตุผลด้านระดับหนี้สิน ระดับรายได้ อายุการทำงาน และระดับราคาที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่จะมีอายุการทำงานประมาณ 1 - 5 ปี มีระดับรายได้อยู่ที่ 15,001 - 25,000 บาท และระดับหนี้สินน้อยกว่า 10,000 - 20,000 บาท เมื่อคำนวณถึงความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแล้ว ทำให้สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคาที่ลดลง คาดว่าที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในตลาดปัจจุบันในระดับราคาที่อยู่อาศัยดังกล่าวยังไม่ตรงต่อความต้องการ หรือความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในระดับราคาดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งยังไม่สอดคล้องกับความต้องการ รวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตรงต่อความต้องการ แต่ประเภทที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงได้ยังไม่ตรงต่อความต้องการนัก จึงเป็นเหตุผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจในเหตุผลนี้ สอดคล้องทฤษฎีความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ (Income Elasticity of demand) กับรายได้ของผู้บริโภคเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อการกำหนดอุปสงค์ของสินค้าหรือบริการ ดังนั้นเมื่อรายได้เปลี่ยนแปลง จะส่งผลให้ปริมาณซื้อสินค้าชนิดนั้นเปลี่ยนแปลงไปด้วย



รูปภาพที่ 7.11 แผนภูมิแสดงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านการเงิน  
ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากแบบสอบถาม (2564)

## 7.2 แนวทางและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาอุปทานส่วนเกิน

แนวทางและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาอุปทานส่วนเกินนี้ ได้มาจากการที่ผู้วิจัยได้นำเหตุผลจากการวิเคราะห์ถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มอุปสงค์ที่มีโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และผลการวิเคราะห์ด้านอุปสงค์ที่ไม่สอดคล้องกับอุปทานที่มีในปัจจุบัน นำไปสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ เพื่อหาแนวทางและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยประกอบด้วย

ท่านที่ 1 คุณวัฒน์พล ผลชีวิน นายกสมาคอมสัฮาริมทรัพย์จังหวัดชลบุรี

ท่านที่ 2 คุณมนตรี แสนเวียงจันทร์ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่

ท่านที่ 3 คุณรุ่งทิวา สังกร ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่

ท่านที่ 4 ดร.กิตติพงศ์ ผลประยูร เลขาธิการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (อดีตเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ.2561 - พ.ศ.2564)

ท่านที่ 5 คุณธรรณู เอ็มเปีย ผู้จัดการธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาเซ็นทรัลชลบุรี

โดยผู้วิจัยจะผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 5 ท่าน เรียบเรียงและนำเสนอแนวทางข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหา

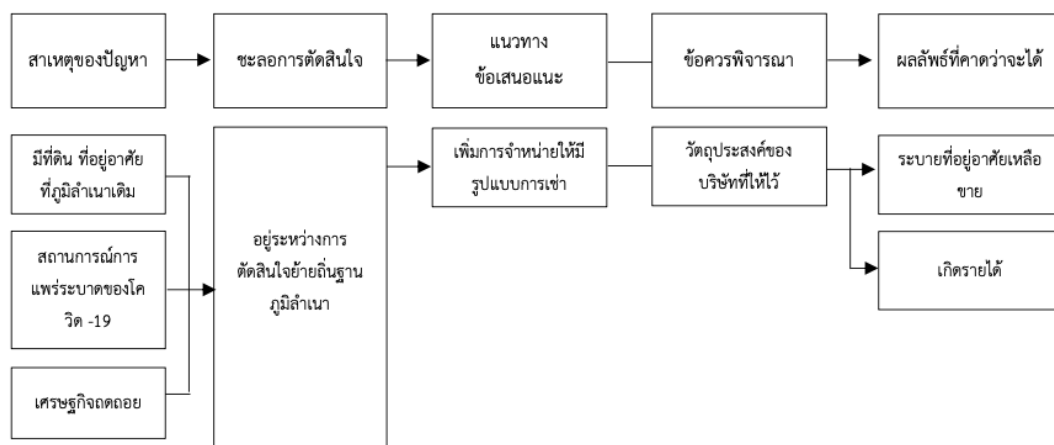
### 7.2.1 แนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

#### 7.2.1.1 แนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านเหตุผลทั่วไป

การจากสัมภาษณ์ กลุ่มอุปสงค์เหล่านี้ที่โดยปกติอาจจะมีที่ดินหรือที่อยู่อาศัยในภูมิลำเนาเดิมของตน หรือด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด -19 และปัญหาทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ที่ทำให้คนเกิดความวิตกกังวลเรื่องความเสี่ยงของงานประจำ จึงมีแนวความคิดที่จะหันไปประกอบอาชีพด้านเกษตรกรรมที่สามารถพึ่งพาตนเองได้มากขึ้น แต่คนกลุ่มนี้อาจจะยังไม่สามารถตัดสินใจย้ายกลับภูมิลำเนาโดยทันที อาจเกิดจากความพร้อมในด้านปัจจัยต่าง ๆ จึง

ยังคงทำงานในอุตสาหกรรมอยู่ จึงทำให้เกิดความกังวลในการซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสินค้ามีราคาสูง การที่จะซื้อส่วนใหญ่จะผ่านการกู้สินเชื่อจากธนาคารทำให้ภาระหนี้สินก้อนใหญ่ และใช้ระยะเวลานานในการผ่อนชำระ อีกทั้งสินค้าประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าที่มีสภาพคล่องต่ำ การขายต่อ หรือการแปลงเป็นเงินสดจึงทำได้ค่อนข้างช้า ดังนั้นแนวทางการแก้ปัญหาด้านนี้

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 1** ผู้ประกอบการสามารถปรับรูปแบบการจำหน่ายจากที่เคยขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรับเปลี่ยนเป็นการนำที่อยู่อาศัยเหลือขายบางหน่วยเป็นการให้เช่า โดยให้ผู้ประกอบการเพิ่มวัตถุประสงค์การรับรู้รายได้ของบริษัทให้ตรงกับรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่เพิ่มขึ้นมานี้ นอกจากนี้จะสามารถระบายอุปทานส่วนเกินได้ยังทำให้เกิดรายได้ประจำจากการให้เช่ามาเสริมสภาพคล่องทางธุรกิจได้



รูปภาพที่ 7.12 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่

อยู่อาศัย ด้านเหตุผลทั่วไป

### 7.2.1.2 แนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านทำเลที่ตั้ง

จากการสัมภาษณ์ โดยปกติผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมตะนครจะให้ความสำคัญกับเวลาในการเข้างาน – ออกงาน และใช้รถรับ – ส่ง สวัสดิการที่ทางโรงงานมีให้ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง และประหยัดเวลาในการเดินทาง แต่โครงการที่อยู่อาศัยมักจะมีทำเลที่ตั้งที่เข้าซอยลึกเข้าไป จึงทำให้เกิดความไม่สะดวกหรือต้องมีผู้ที่คอยรับ – ส่งในการออกมาใช้บริการรถรับ – ส่ง สวัสดิการ

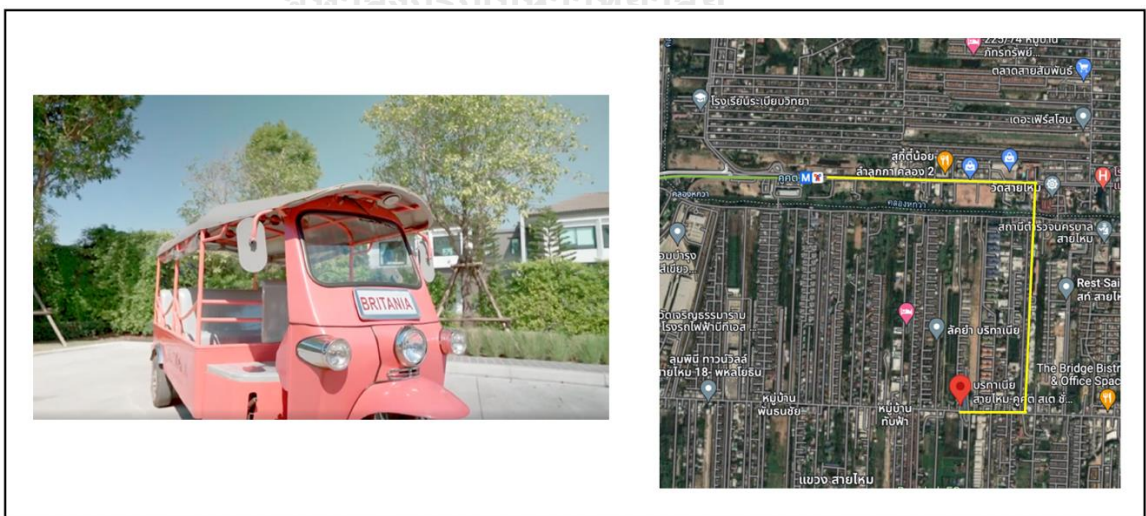


รูปภาพที่ 7.13 แสดงเส้นทางการเดินรถรับ - ส่ง สวัสดิการของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม

อมตะนคร

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 1** เสนอให้ทางโครงการที่อยู่อาศัยจัดให้มีรถรับ - ส่ง จากในซอยสู่ถนนสายหลัก หรือไปยังจุดเชื่อมต่อสำคัญในการเดินทาง หรือแหล่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ เพื่อเอื้ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้บริโภค ในช่วงเวลาที่สอดคล้องกับช่วงเวลาในการเข้างาน - ออกงาน โดยมีข้อเสนอแนะว่าอาจจะดำเนินการร่วมรถรับจ้างในพื้นที่ เพื่อที่จะลดภาระด้านต้นทุนและการดูแลในระยะยาวของผู้ประกอบ ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาในด้านทำเลที่ตั้งได้ แต่ผู้ประกอบการจะต้องมีความชัดเจนในด้านระยะเวลา ด้านความปลอดภัย และเงื่อนไขในการให้บริการดังกล่าวนี้

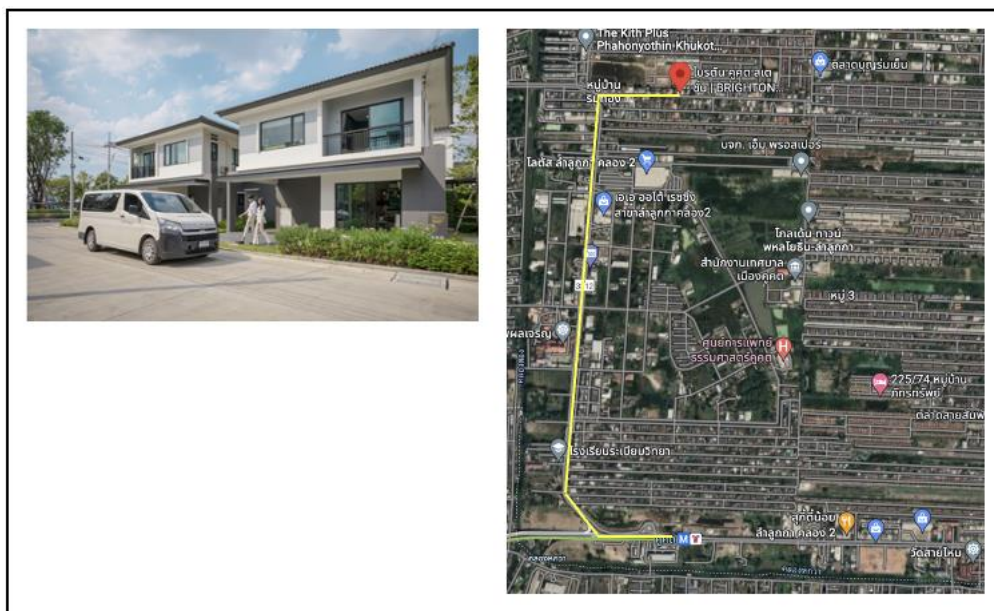
**ตัวอย่างกรณีศึกษาจากข้อเสนอแนะ** กรณีศึกษาโครงการบริทาเนีย สายไหม-คูคต สเตชั่น ที่มีบริการรถรับ - ส่ง สำหรับผู้อยู่อาศัยที่บริการรับ - ส่ง จากที่ตั้งโครงการไปยังสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินคูคต



รูปภาพที่ 7.14 แสดงบริการรถรับ-ส่ง สำหรับผู้อยู่อาศัยโครงการบริทาเนีย สายไหม-คูคต สเตชั่น



กรณีศึกษาโครงการไบริตัน ภูเก็ต สเตชั่น ที่มีบริการรถรับ – ส่ง สำหรับผู้อยู่อาศัยที่  
บริการรับ - ส่ง จากที่ตั้งโครงการไปยังสถานีรถไฟใต้ดินภูเก็ต



รูปภาพที่ 7.15 แสดงบริการรถรับ-ส่ง สำหรับผู้อยู่อาศัยไบริตัน ภูเก็ต สเตชั่น

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 2** จัดทำทางเลือกในด้านโปรโมชัน โดยมีการเสนอโปรโมชันแถมยานพาหนะในระดับเหมาะสม เช่น รถจักรยานยนต์ รถจักรยานยนต์ไฟฟ้าเพิ่มขึ้นเป็นอีกทางเลือกให้กับกลุ่มอุปสงค์นี้ โดยแนวทางดังกล่าวสามารถแก้ไขปัญหาในกรณีที่ผู้บริโภคมองหาเรื่องรถใช้ส่วนตัวที่ไม่เพียงพอ หรือช่วยลดภาระในการที่ผู้บริโภคมองหาจะต้องซื้อรถเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการเดินทางไปทำงาน

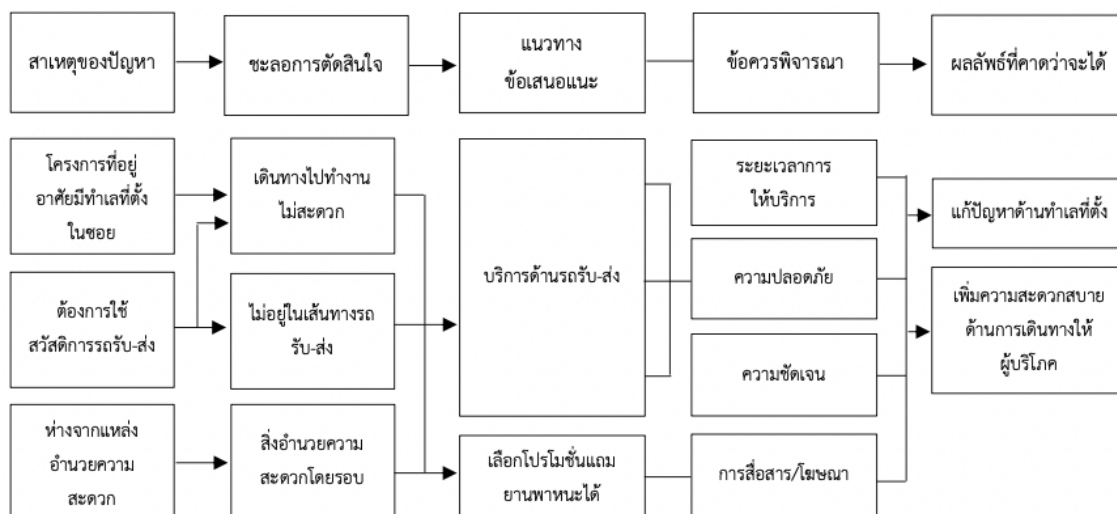
**ตัวอย่างกรณีศึกษาจากข้อเสนอแนะ** โปรโมชันปกติ เช่น แคมเปญใช้ไฟฟ้าเครื่องปรับอากาศ 2 เครื่อง = 44,000 บาท โปรโมชันทางเลือก โดยการแถมรถจักรยานยนต์ 1 คัน ประมาณการด้านต้นทุนในการเพิ่มโปรโมชันแถมรถจักรยานยนต์ 47,000 บาท หรือคิดเป็น 3.13% (จากราคากรณีราคาที่อยู่อาศัย 1,500,000 บาท)



รูปภาพที่ 7.16 แสดงตัวอย่างการจัดโปรโมชั่นด้านยานพาหนะ ของโครงการไอลิน จังหวัดชลบุรี



รูปภาพที่ 7.17 แสดงตัวอย่างการจัดโปรโมชั่นด้านยานพาหนะ ของโครงการธาดา ทาวน์ เคิร์ฟ จังหวัดชลบุรี



รูปภาพที่ 7.18 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านทำเลที่ตั้ง

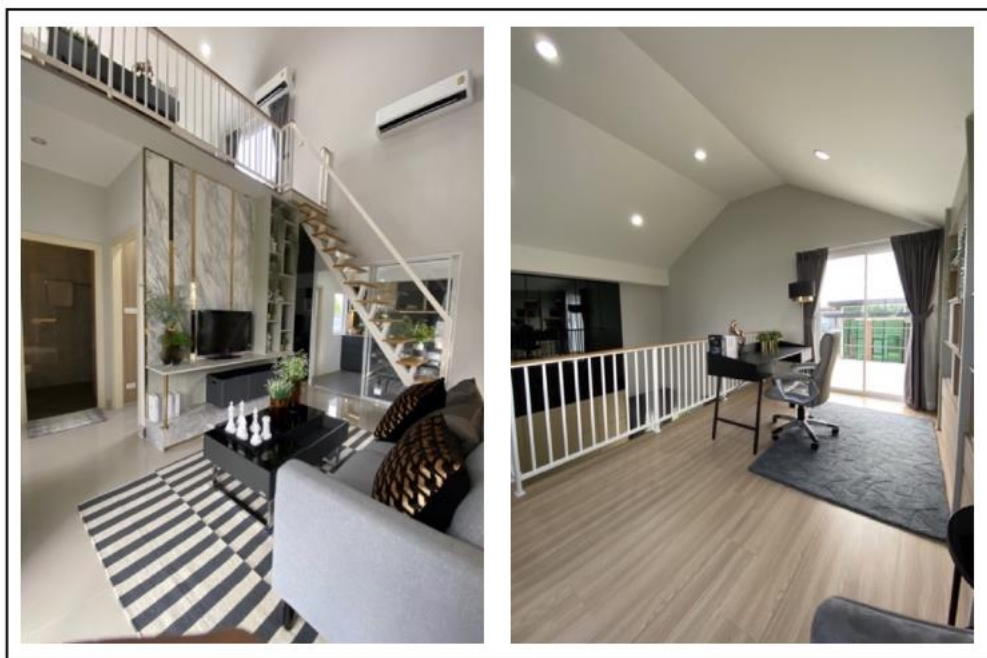
### 7.2.1.3 แนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย

จากการสัมภาษณ์ ปัญหานี้เกิดจากความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดข้อจำกัดในการเลือกซื้อประเภทที่อยู่อาศัยในทำเลที่ต้องการได้ โดยจะชะลอการตัดสินใจออกไปก่อนจนกระทั่งระดับรายได้เพิ่มขึ้น หรือภาระหนี้สินลดลง ทำให้ความสามารถในการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น จนกระทั่งสามารถซื้อที่อยู่อาศัยที่ตรงต่อความต้องการที่ตั้งใจไว้ได้ จึงจะก่อให้เกิดการตัดสินใจ

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 1** ผู้ประกอบการ หรือธนาคารผู้ให้สินเชื่อสามารถให้ความรู้ ให้คำแนะนำที่ถูกต้องกับผู้บริโภคได้ โดยปกติคนกลุ่มนี้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริง ๆ (Real Demand) มักจะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามคำแนะนำ ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาในการเกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยลดลงมา ทำให้เกิดการดูดซับอุปทานส่วนเกินได้เร็วขึ้น

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 2** เพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้าน ก่อสร้างโดยการทำฝ้าเพดานให้มีระดับความสูงที่มากกว่าปกติ และเพิ่มพื้นที่ในลักษณะแบ่งเป็นชั้นลอย มีบันไดทางขึ้นที่เหมาะสมใช้งานได้อย่างปลอดภัย ด้วยแนวทางนี้ทำให้ที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่จำกัดนั้นสามารถรองรับการอยู่อาศัยได้ถึง 4-5 คน

**ตัวอย่างกรณีศึกษาจากข้อเสนอแนะ** การเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านในลักษณะเพิ่มพื้นที่โดยการต่อเติมชั้นลอย กรณีศึกษาโครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี ประมาณการด้านต้นทุนในการก่อสร้าง 65,000 บาท หรือคิดเป็น 4.33% (จากราคาที่อยู่อาศัย 1,500,000 บาท)



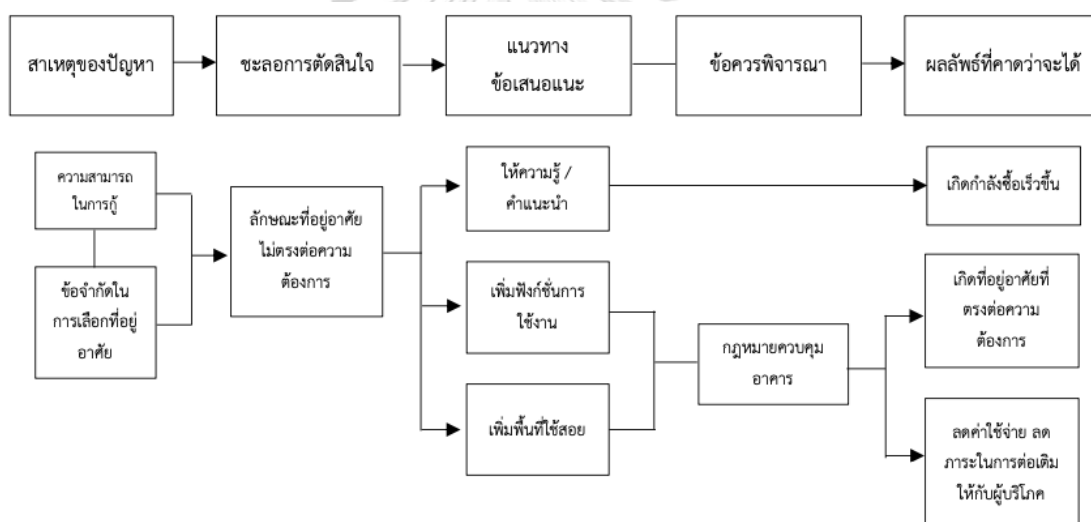
รูปภาพที่ 7.19 แสดงตัวอย่างการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านในลักษณะเพิ่มพื้นที่โดยการต่อเติม  
ชั้นลอย โครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 3** เพิ่มฐานรากและโครงสร้าง สำหรับรองรับการต่อเติม  
การใช้งานด้านพื้นที่ใช้สอยด้านหลังบ้านที่โดยปกติจะเหลือระยะประมาณ แนวลึก 2 – 2.5  
เมตร แนวกว้าง 4 - 5.6 เมตร ตามลักษณะหน้ากว้างของตัวบ้าน โดยแบ่งพื้นที่บางส่วนทำ  
การก่อสร้างฐานรากและโครงสร้างสำหรับรองรับการต่อเติมเป็นห้องขนาดเล็ก เพื่อใช้  
ประโยชน์เป็นห้องนอน หรือห้องอเนกประสงค์ได้ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการต่อเติมที่อยู่  
อาศัย ทำให้เกิดความสะดวกรบายแก่ผู้บริโภค และลดปัญหาจากการต่อเติมได้

**ตัวอย่างกรณีศึกษาจากข้อเสนอแนะ** การเพิ่มฐานรากและโครงสร้างสำหรับรองรับ  
การต่อเติมพื้นที่หลังบ้านให้เป็นห้องอเนกประสงค์ กรณีศึกษาโครงการแสนมณี เนเจอร์  
ต้นทุนค่าก่อสร้างประมาณ 80,000 บาท หรือคิดเป็น 5.33% (จากราคาที่อยู่อาศัย  
1,500,000 บาท)



รูปภาพที่ 7.20 แสดงตัวอย่างการเพิ่มฐานรากและโครงสร้างสำหรับรองรับการต่อเติมพื้นที่หลังบ้าน  
โครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี



รูปภาพที่ 7.21 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย

#### 7.2.1.4 แนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านการเงิน

จากการสัมภาษณ์ ผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครส่วนใหญ่จะมีรายได้ประจำเป็นเงินเดือน และรายได้จากการทำงานล่วงเวลาเป็นสำคัญ ซึ่งในช่วงที่เศรษฐกิจถดถอยรายได้จากการทำงานล่วงเวลาจะลดลงจากปกติ แต่ภาระหนี้สินที่มีอยู่ยังต้องชำระในทุก ๆ เดือน หากมีการซื้อที่อยู่อาศัยจะก่อให้เกิดภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นตามมา จึงทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจในข้อนี้สำคัญ

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 1** ผู้ประกอบการอาจจะเสนอโปรโมชั่นที่ช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของลูกค้าในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ที่ทำให้เกิดความรู้สึกไม่แบกรับภาระหนี้สินที่ต้องผ่อนในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ

**ตัวอย่างกรณีศึกษาจากข้อเสนอแนะ** กรณีศึกษาจากโครงการบริษัท บาย แสนมณี จังหวัดชลบุรี ที่มีการจัดทำโปรโมชั่นช่วยผ่อนนาน 24 เดือน เงื่อนไขช่วยผ่อนชำระ 5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นมูลค่า จำนวน 120,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.71 จากราคาที่อยู่อาศัย (คิดจากกรณีที่อยู่อาศัยระดับราคา 2,100,000 บาท) โดยโครงการจะชำระให้หลังจากโอนกรรมสิทธิ์เต็มทั้งจำนวนในครั้งเดียว



รูปภาพที่ 7.22 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นที่ช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย

โครงการแสนมณี จังหวัดชลบุรี

กรณีศึกษาจากโครงการกรูฟวี โลก จังหวัดชลบุรี ที่มีการจัดทำโปรโมชั่นช่วยผ่อนนาน 24 เดือน เงื่อนไขช่วยผ่อนชำระ 2,500 บาทต่อเดือน คิดเป็นมูลค่า จำนวน 60,000 บาท หรือคิดเป็น 3.75% จากราคาที่อยู่อาศัย (คิดจากกรณีที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,600,000 บาท) โดยโครงการจะชำระให้หลังจากโอนกรรมสิทธิ์เต็มทั้งจำนวนในครั้งเดียว

รูปภาพที่ 7.23 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นที่ช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย

#### โครงการกรูฟวี่ไลท์ จังหวัดชลบุรี

กรณีศึกษาจากโครงการบ้านปิ่นสุข (อมตะ-หนองตำลึง) จังหวัดชลบุรี ที่มีการจัดทำโปรโมชั่นอยู่ฟรี 2 ปี คิดเป็นมูลค่า จำนวน 96,000 บาท หรือคิดเป็น 6.0% จากราคาที่อยู่อาศัย (คิดจากกรณีที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,600,000 บาท) โดยโครงการจะผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยไปยังธนาคารผู้ให้สินเชื่อกับลูกค้า

รูปภาพที่ 7.24 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นที่ช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย

#### โครงการบ้านปิ่นสุข (อมตะ-หนองตำลึง) จังหวัดชลบุรี

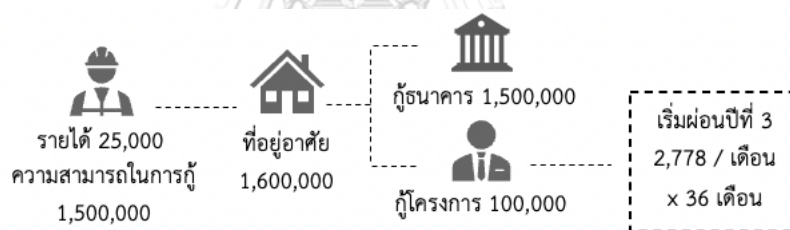
แนวทางข้อเสนอแนะที่ 2 ผู้ประกอบการสามารถปรับการจำหน่ายที่อยู่อาศัย เป็นการจำหน่ายทั้งระบบเงินสด และระบบการผ่อนชำระโดยตรงกับโครงการ สามารถทำได้ทั้งการให้ผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยเต็มทั้งจำนวน หรือให้ผ่อนชำระในส่วนกู้ได้ไม่ถึงยังขาดอยู่ หลังจากการขอสินเชื่อจากธนาคารแล้ว โดยมีการเสนออัตราดอกเบี้ยพิเศษแบบคงที่ การผ่อนชำระลดเงินต้นและดอกเบี้ย มีกำหนดระยะเวลาในการเริ่มต้นผ่อนชำระกับทางโครงการ ภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 2-3 ปี ให้รายได้ของอุปสงค์นั้นเพิ่มขึ้น หรือภาระหนี้สิน

ลดลง เพื่อไม่เป็นการให้ผู้บริโภคแบกรับภาระที่หนักจนเกินไป สามารถช่วยให้เกิดการตัดสินใจซื้อได้

**ตัวอย่างจากข้อเสนอแนะ** จากราคาที่อยู่อาศัย 1,600,000 บาท อุปสงค์ที่ต้องการที่อยู่อาศัยมีความสามารถในการกู้สูงสุดที่ 1,500,000 บาท ดังนั้นวงเงินในการผ่อนชำระตรงกับโครงการ คือ 100,000 บาท โดยกำหนดเงื่อนไขอายุสินเชื่อ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยพิเศษ 1.25% การปลอดชำระแบบลดทั้งเงินต้น และลดดอกเบี้ย

ตารางที่ 7.2 แสดงการคำนวณการผ่อนชำระโดยตรงกับโครงการ

งวดที่	อัตราดอกเบี้ย	ชำระเงินต้น	ชำระดอกเบี้ย	ยอดชำระ	ยอดหนี้คงเหลือ
1	1.25%	2,767.50	10.274	2,778	97,222.22
2	1.25%	2,767.79	9.989	2,778	94,444.44
งวดที่ 3 - 34					
35	1.25%	2,777.21	0.571	2,778	2,777.78
36	1.25%	2,777.49	0.285	2,778	0.00



รูปภาพที่ 7.25 แผนผังแสดงกระบวนการจำหน่ายที่อยู่อาศัยระบบการผ่อนชำระโดยตรงกับโครงการ

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 3** ให้ผู้ประกอบการ ทำส่วนลดพิเศษในบางหน่วยที่เหลือขาย โดยอาจจะมีการเหลือน้อยลงไปจากปกติบ้าง เพื่อระบายอุปทานส่วนเกิน ทำให้เกิดสภาพคล่องในธุรกิจ หรือสามารถนำไปลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะที่สอดคล้องกับอุปสงค์ได้

**ตัวอย่างกรณีศึกษาจากข้อเสนอแนะ** กรณีศึกษาจากโครงการบริษัท บาย แสนมณี จังหวัดชลบุรี ที่มีการจัดทำโปรโมชั่นส่วนลดพิเศษ จำนวน 200,000 บาท หรือคิดเป็น 12.5% จากราคาที่อยู่อาศัย (คิดจากกรณีที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,600,000 บาท)





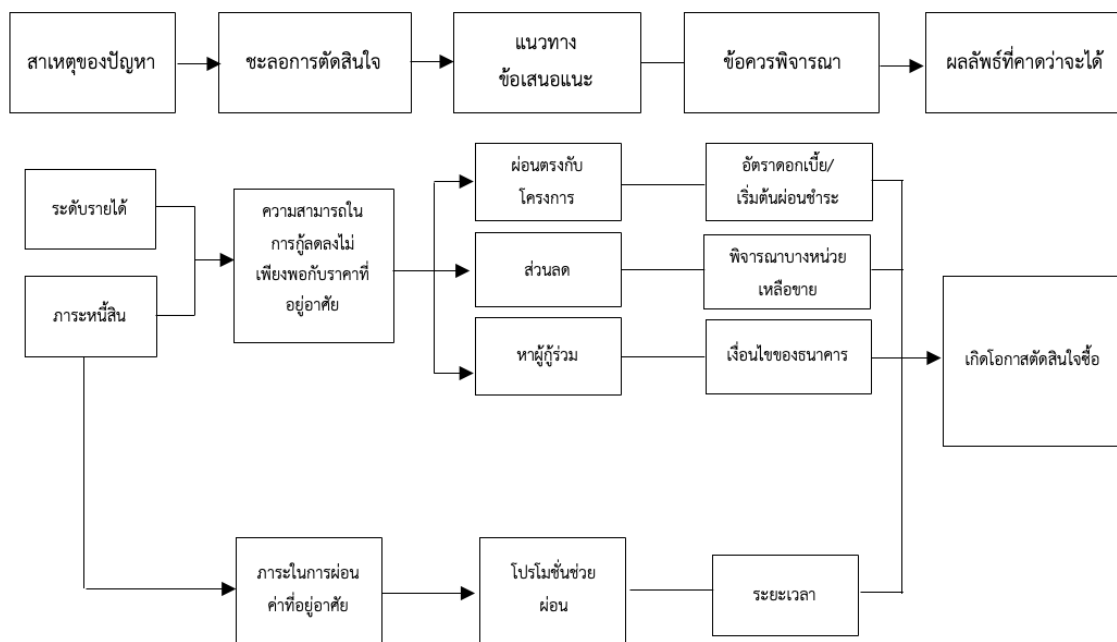
รูปภาพที่ 7.26 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นส่วนลดพิเศษ โครงการบรีซ บาย แสนมณี จังหวัด ชลบุรี

กรณีศึกษาจากโครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี ที่มีการจัดทำโปรโมชั่น ส่วนลดพิเศษ จำนวน 100,000 บาท หรือคิดเป็น 5.55% จากราคาที่อยู่อาศัย (คิดจากกรณี ที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,800,000 บาท)



รูปภาพที่ 7.27 แสดงตัวอย่างการเสนอโปรโมชั่นส่วนลดพิเศษ โครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี

**แนวทางข้อเสนอแนะที่ 4** เพิ่มความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยด้วยการกู้ร่วม สำหรับผู้ที่มีสถานภาพโสด หย่าร้าง หรือไม่ได้จดทะเบียนสมรสนั้น ก็สามารถขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยในกรณีกู้ร่วมได้ โดยทั่วไปผู้ที่สามารถกู้ร่วมได้ต้องมีความสัมพันธ์เป็นบิดา มารดา บุตร พี่น้อง และญาติ โดยเงื่อนไขของการกู้ร่วมจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของแต่ละธนาคาร และในบางธนาคารผู้กู้ร่วมสามารถมีสถานภาพเป็นเพื่อนก็สามารถกู้ร่วมได้



รูปภาพที่ 7.28 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านการเงิน

#### 7.2.1.5 แนวทางข้อเสนอแนะการลดต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

จากแนวทางข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาการชะลอการตัดสินใจซื้อพบว่า การแก้ไขปัญหา หรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของอุปสงค์นั้นนำมาซึ่งต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นให้กับผู้ประกอบการ ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึกถึงแนวทางในการลดต้นทุนโครงการ เพื่อเป็นแนวทางช่วยลดการแบกรับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นมาดังกล่าว โดยมีรายละเอียดจากการสัมภาษณ์เชิงลึกดังนี้

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงการที่อยู่อาศัย จะมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะประกอบด้วยต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ต้นทุนด้านดอกเบี้ย ต้นทุนทางภาษีและค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายดำเนินการโครงการ ค่าใช้จ่ายด้านการขายและการตลาด เป็นองค์ประกอบหลักสำคัญ โดยมีสัดส่วนของต้นทุนโครงการ รายละเอียดตามตารางที่ 7.3 ดังนี้

ตารางที่ 7.3 แสดงแหล่งที่มาและสัดส่วนของต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

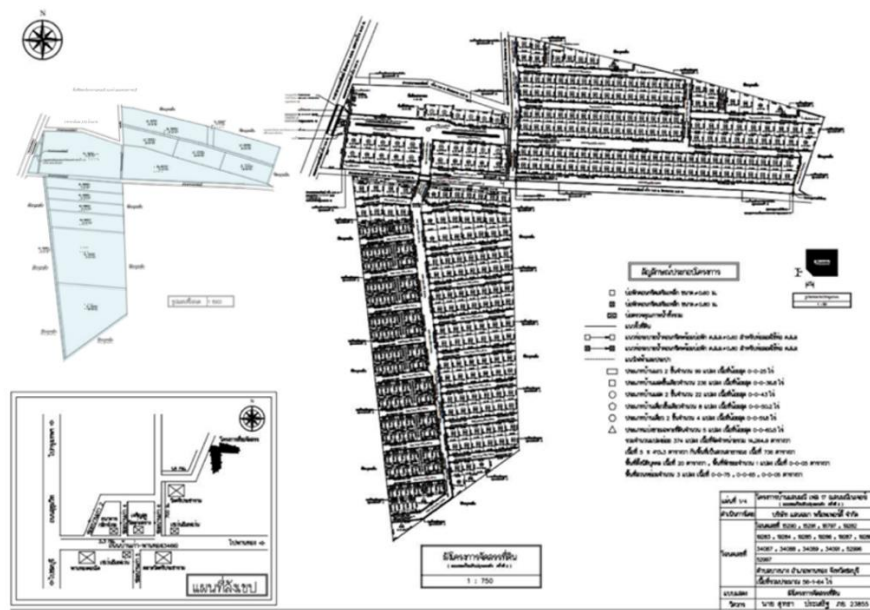
หมวด	สัดส่วนของต้นทุนโครงการ
1. ค่าที่ดิน (ค่าที่ดิน+ค่าถมดิน+ค่าพัฒนา)	30 - 35%
2. ค่าก่อสร้างอาคาร (ค่าวัสดุ+ค่าแรงงาน)	30 - 35%
3. ดอกเบี้ย	8 - 10%
4. ภาษี+ค่าธรรมเนียม	11 - 17%
5. ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	8 - 12%
6. ค่าใช้จ่ายการขาย การตลาด และส่งเสริมการขาย	3 - 8%
7. กำไร	10 - 20%

จากแหล่งที่มาของต้นทุนจะเห็นได้ว่ามีต้นทุนที่ไม่สามารถควบคุมหรือบริหารจัดการเพื่อลดต้นทุนได้ คือ ต้นทุนด้านภาษี และค่าธรรมเนียม ซึ่งจะขึ้นอยู่กับกฎหมาย และมาตรการจากทางภาครัฐบาล โดยในปัจจุบัน ณ ปี พ.ศ.2565 นี้ ได้มีมาตรการกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่กรมที่ดินได้ประกาศลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ จาก 2% เหลือ 0.01% ของราคาประเมินหรือราคาขายอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาสูงสุดในการคำนวณ ซึ่งถือว่าเป็นการช่วยลดต้นทุนในการพัฒนาโครงการได้ ส่วนต้นทุนด้านอื่น ๆ มีแนวทางข้อเสนอแนะในการบริหารจัดการเพื่อลดต้นทุนดังนี้

**แนวทางข้อเสนอแนะการลดต้นทุนค่าที่ดิน** สามารถทำได้โดยทำการเลือกซื้อที่ดินในลักษณะหลายแปลง เพื่อเป็นการเฉลี่ยค่าที่ดินระหว่างแปลงที่ดินที่ติดถนนสาธารณะที่โดยปกติมักจะมีราคาสูง กับที่ดินแปลงที่ดินที่มีลักษณะไม่ติดถนนสาธารณะที่มีราคาที่ดินลดลง มา แล้วนำที่ดินดังกล่าวทำการรวมโฉนดเป็นโฉนดเดียว จากนั้นจึงทำการจัดสรรแบ่งแปลงย่อยต่อไป เพื่อเป็นการเฉลี่ยต้นทุนค่าที่ดินรวมให้ลดลง

**ตัวอย่างกรณีศึกษาจากแนวทางข้อเสนอแนะ** การซื้อที่ดินในลักษณะหลายแปลงเพื่อเฉลี่ยต้นทุนค่าที่ดิน โครงการแสนมณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี โดยที่ดินตามโฉนดเลขที่ 15290,15291,19284,นส.3 ขนาดเนื้อที่รวม 6,993 ตารางวา ที่มีลักษณะติดถนนสาธารณะประโยชน์มีต้นทุนค่าที่ดินอยู่ที่ 55,680,000 บาท หรือ 7,962 บาทต่อตารางวา ต่อมาได้มีการซื้อที่ดินในลักษณะที่ไม่ติดถนนสาธารณะประโยชน์ตามโฉนดเลขที่ 19285,19286,19287,19288,19283,19282 ขนาดเนื้อที่รวม 9,815 ตารางวา มีต้นทุนค่าที่ดินอยู่ที่ 43,231,000 บาท หรือ 4,404 บาทต่อตารางวา และที่ดินตามโฉนดเลขที่ 34087,34088,34089,34091,18797 ขนาดเนื้อที่รวม 5,723 ตารางวา มีต้นทุนค่าที่ดินอยู่ที่ 22,892,000 บาท หรือ 4,000 บาทต่อตารางวา รวมเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ

22,531 ตารางวาหรือประมาณ 56 ไร่ ทำให้โครงการสามารถลดต้นทุนค่าที่ดินได้ โดยมี ต้นทุนค่าที่ดินอยู่ที่ 121,000,000 บาท หรือมีราคาเฉลี่ยต่อไร่อยู่ที่ 2,175,000 บาท ซึ่งมี ราคาเฉลี่ยต่ำกว่าราคาที่ดินในตลาดเวลานั้น ที่มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2,500,000 – 3,00,000 บาท



รูปภาพที่ 7.29 แสดงแนวทางการลดต้นทุนด้านที่ดินโดยการซื้อที่ดินหลายแปลง โครงการแสน มณี เนเจอร์ จังหวัดชลบุรี

**แนวทางข้อเสนอแนะการลดต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร** เทคนิคในการลดต้นทุนการก่อสร้างอาคารสามารถแบ่งออกเป็น 2 เทคนิคหลัก ๆ คือ การลดต้นทุนค่าก่อสร้างกับการเพิ่มประสิทธิภาพการก่อสร้าง

**การลดต้นทุนด้านค่าวัสดุก่อสร้าง** ทางโครงการสามารถจัดการซื้อวัสดุก่อสร้าง โดยตรงกับทางผู้จำหน่ายเอง โดยไม่ผ่านผู้รับเหมาเพื่อลดการค่าใช้จ่ายการดำเนินการ หรือ การบวกราคาวัสดุจากทางผู้รับเหมาก่อสร้าง และการจัดซื้อในปริมาณที่มากสามารถเจรจาต่อรองด้านราคาลดลงได้ อีกทั้งยังช่วยให้ทางโครงการสามารถควบคุมคุณภาพของวัสดุก่อสร้างได้ดีลดขั้นตอนในการควบคุมคุณภาพ และลดปัญหาที่อาจจะเกิดจากการใช้วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานได้อีกด้วย

**การลดต้นทุนค่าแรงงาน** ใช้เทคนิคการก่อสร้างระบบสำเร็จรูปมากขึ้นลดปัญหาการขาดแคลนแรงงาน และค่าแรงที่ปรับตัวสูงขึ้น และยังช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้างได้อีกด้วย

**การลดต้นทุนด้านผู้รับเหมาก่อสร้าง** ใช้แนวคิดการดูแลและการบริหารผู้รับเหมา รายย่อย เพื่อลดต้นทุนค่าดำเนินการและกำไรจากผู้รับเหมาก่อสร้าง

การเพิ่มประสิทธิภาพการก่อสร้าง โดยจะเน้นในเรื่องของการวางแผนเพื่อป้องกันความผิดพลาด การสูญเสีย หรือการกำจัดส่วนที่ไม่จำเป็นออกให้มากที่สุด ลดตัวแปรต่าง ๆ ที่เป็นปัญหาต่อกระบวนการเพื่อให้มี การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ (Workflow) และเป็นการจำกัดขั้นตอน การทำงานที่ไม่ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มในการผลิต (Non-Value Added) ลดขั้นตอนการทำงานซ้ำซ้อน ซึ่งทำให้สามารถลดต้นทุนในการแก้ไขปัญหาจากการก่อสร้างผิดพลาด ลดปัญหาความล่าช้าจากการก่อสร้าง และลดต้นทุนในการบริหารงานก่อสร้างที่ซ้ำซ้อนไม่จำเป็นลงได้ โดยขั้นตอนการทำงานนั้นช่างก่อสร้างจะต้องให้ความสำคัญในการวางแผน และการจัดกระบวนการให้มีความทำงานอย่างต่อเนื่อง ไม่หยุดชะงักในระหว่างก่อสร้าง เนื่องจากความต่อเนื่องของงานมีผลต่อประสิทธิภาพของงานก่อสร้าง โดยขั้นตอนการก่อสร้างนั้น ช่างก่อสร้างจะต้องปรับปรุงการวางแผนและกระบวนการทำงานดังต่อไปนี้

1. การวางแผนปฏิบัติการก่อสร้าง การวางแผนการทำงานไม่ใช่เป็นการกำหนดการทำงานตามระยะเวลาเท่านั้น แต่ยังเป็นการวางแผนการใช้ทรัพยากรให้ได้ประโยชน์สูงสุด การจัดลำดับขั้นตอนของงานทุกขั้นตอนให้ชัดเจนและเหมาะสมเพื่อป้องกันข้อผิดพลาดในการทำงาน นอกจากนั้นยังต้องมีการกำหนดวิธีการก่อสร้าง (Construction Methods) เพื่อให้ได้วิธีการทำงานที่เหมาะสมกับสภาพงานแล้ว และยังคงคำนึงถึงสภาพของหน่วยงานก่อสร้าง (Environment)

2. การใช้เครื่องมือเครื่องจักรเป็นปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพของงานก่อสร้าง การบริหารจัดการอุปกรณ์เครื่องจักรในแต่ละวันและชั่วโมงการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมถึงการใช้เครื่องมือและเครื่องจักรที่ไม่ได้มาตรฐาน ไม่มีคุณภาพ ขาดการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ การเตรียมเครื่องมือ และเครื่องจักรไม่เพียงพอต่อการใช้งาน หรือไม่มีการเตรียมการกรณีเสียหายในระหว่างการใช้งาน นอกจากนี้การใช้เครื่องมือ เครื่องจักรไม่ถูกต้องหรือไม่เหมาะสมกับงาน สิ่งเหล่านี้ทำให้สูญเสียประสิทธิภาพในการทำงานซึ่งมีผลต่อประสิทธิภาพของการก่อสร้าง

3. การใช้วัสดุก่อสร้าง การจัดหาและการเตรียมวัสดุก่อสร้างเป็นเรื่องสำคัญสำหรับงานก่อสร้าง จะต้องมีการจัดเตรียมวัสดุก่อสร้างให้เพียงพอต่อการใช้งานเพื่อไม่ให้เกิดการติดขัด เนื่องจากการขาดแคลนวัสดุการก่อสร้าง การวางแผนในการขนส่งวัสดุก็เป็นเรื่องสำคัญ

4. การใช้แรงงานก่อสร้าง ระดับความสามารถและฝีมือของแรงงานมีผลต่อประสิทธิภาพของการ ก่อสร้าง การเลือกแรงงานก่อสร้างจะต้องพิจารณาถึงความรู้ในการปฏิบัติงาน และขั้นตอนวิธีการทำงานเพื่อให้แน่ใจว่าแรงงานก่อสร้างสามารถทำงานได้เป็นไปตามมาตรฐานหรือทำงานได้ตรงความต้องการ

5. การควบคุมดูแลงาน เป็นสิ่งสำคัญและมีผลต่อประสิทธิภาพของการก่อสร้าง ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลงาน ในการควบคุมงานก่อสร้างนั้นผู้ควบคุมดูแลงานจะต้องควบคุมตารางเวลา (Schedule Control) เป็นการควบคุมและจัดการกำหนดการ เพื่อให้โครงการลุล่วงได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ การ

ควบคุมค่าใช้จ่าย (Cost Management) เป็นกระบวนการจัดสรรงบประมาณ ค่าใช้จ่ายให้กับกิจกรรมต่าง ๆ โดยใช้งบประมาณที่ได้อนุมัติไว้ และการควบคุมคุณภาพ (Perform Quality Control) เป็นกระบวนการติดตามผลของโครงการ เพื่อให้รับประกันว่าผลลัพธ์ของโครงการมีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนด เพื่อลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นในระหว่างการทำงาน

**แนวทางข้อเสนอแนะการลดต้นทุนการขายและการตลาด** ทำการวิเคราะห์ตลาด เพื่อนำผลจากการวิเคราะห์มาพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตรงต่อความต้องการที่มีอยู่ในตลาด ทำการพัฒนาออกแบบสินค้า จากนั้นทำการทดลองการขาย โดยใช้การขายจาก โมเดลจำลอง หรือภาพจำลองสามมิติ ก่อนสร้างที่อยู่เพื่อขายจริง เนื่องจากเป็นแนวทางการทดสอบด้านผลิตภัณฑ์ที่ใช้ต้นทุนต่ำและลดความเสี่ยงในการออกผลิตภัณฑ์ที่ไม่ตรงต่อความต้องการของตลาดได้ หากสินค้าได้รับผลตอบรับจากการทดลองที่ไม่ดีก็สามารถปรับปรุงแก้ไขก่อนการก่อสร้างจริงได้ ส่วนแนวทางการทำการตลาดควรลดช่องทางการตลาดที่ไม่สามารถสื่อสารไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ไม่สามารถวัดผลลัพธ์และควบคุมงบประมาณค่าใช้จ่ายได้ เช่น ป้ายโฆษณา แต่ควรเพิ่มช่องทางในการทำการตลาดเลือกที่สามารถสื่อสารไปยังกลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถวัดผล และควบคุมจัดสรรงบประมาณได้ตลอดเวลา เช่น การทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์ ที่ในปัจจุบันเป็นที่นิยมใช้งานกันอย่างแพร่หลาย ซึ่งการศึกษาทดลองตลาดก่อนขาย สามารถช่วยให้ลดข้อผิดพลาดด้านสินค้าไม่ตรงต่อความต้องการที่จะนำมาซึ่งสภาวะขายยากหรือขายช้า ทำให้สูญเสียต้นทุนด้านเวลา อีกทั้งต้นทุนในการเริ่มพัฒนาออกแบบก่อสร้างสินค้าใหม่ และการเลือกใช้ช่องทางในการทำการตลาดที่มีประสิทธิภาพช่วยให้สามารถลดต้นทุนด้านการตลาดที่ไม่จำเป็นลงไปได้

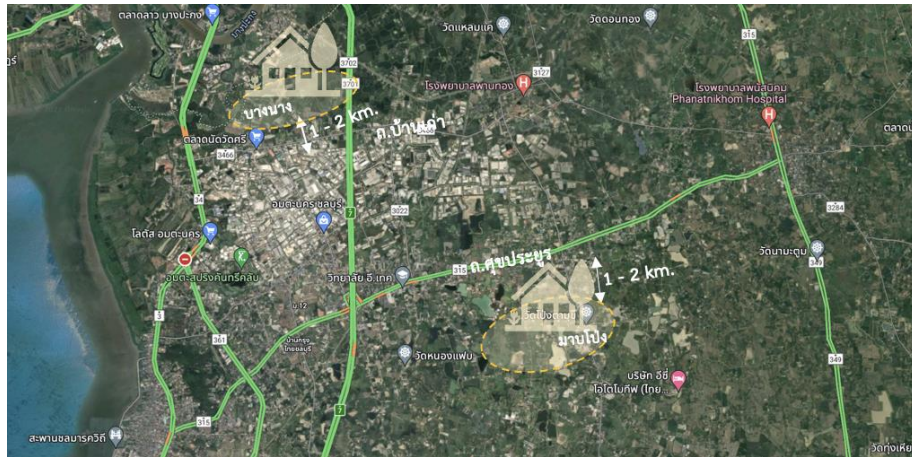
จากแนวทางข้อเสนอแนะด้านการขายและการตลาด ประกอบกับข้อเสนอแนะการก่อสร้างที่เน้นให้เทคนิคการก่อสร้างระบบสำเร็จรูป และการบริหารงานก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพนั้น ส่งผลให้ระยะเวลาในปิดโครงการสั้นลง ทำให้สามารถลดต้นทุนคงที่ อย่าง ต้นทุนการดำเนินการ และต้นทุนด้านดอกเบี้ยลดลงตามไปด้วย

## 7.2.2 แนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาถึงความไม่สอดคล้องระหว่างอุปสงค์กับ

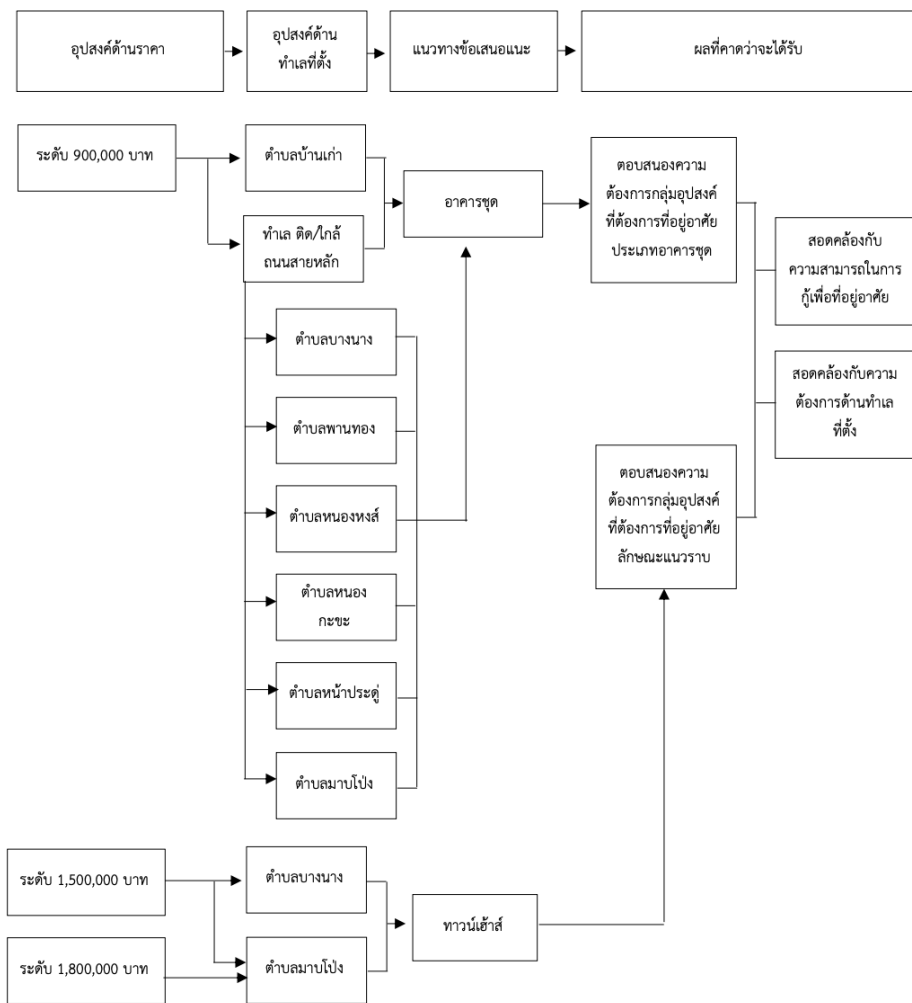
### อุปทาน

ผลการจากสัมภาษณ์ พบว่า ในทำเลตำบลบ้านเก่า ตำบลบางนาง ที่อุปสงค์กลุ่มที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระดับ 900,000 บาท ในทำเลที่มีความต้องการนั้น เป็นทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งงาน ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวก ประกอบกับการที่จะเกิดโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ด้วยแล้วยังกระตุ้นให้ราคาที่สูงขึ้น โดยราคาที่ดินที่ติดถนนสายหลักอย่างถนนสุขประยูร ถนนบ้านเก่า จะมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 16 - 25 ล้านบาทต่อไร่ ซึ่งยากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบให้มีระดับราคาที่ไม่สอดคล้องกับความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของอุปสงค์กลุ่มนี้ แต่หากเป็นลักษณะที่ดินที่ต้องเข้าซอยย่อย ลึกเข้าไปประมาณ 1 - 2 กิโลเมตร ราคาที่ดินก็จะลดลงมา โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ 5 - 6 ล้านบาทต่อไร่ ถือว่ายังพอนำมาการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้





รูปภาพที่ 7.31 แสดงแนวทางข้อเสนอแนะการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่มี  
 ความสามารถในการกู้ระดับ 1,500,000 – 1,800,000 บาท



รูปภาพที่ 7.32 แผนผังแสดงแนวทางและข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาถึงความไม่สอดคล้องระหว่าง  
 อุปสงค์กับอุปทาน



### 7.2.3 ข้อคิดเห็นถึงปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยระหว่างอุปสงค์ที่ตัดสินใจซื้อทันที กับอุปสงค์ที่ชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

จากผลการวิเคราะห์ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พบว่า อุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีความต้องการซื้อ โดยตัดสินใจซื้อทันที จำนวน 197 คน 46.8 % และกลุ่มที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจ จำนวน 221 คน 52.2% ผู้วิจัยจึงได้นำผลการวิเคราะห์ดังกล่าวทำการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้เชี่ยวชาญในด้านจิตวิทยา โดยผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกมีข้อคิดเห็นดังนี้

**ข้อคิดเห็นจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ** การตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคจะมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจใน 2 ลักษณะหลัก ๆ คือ ปัจจัยด้านลักษณะเฉพาะบุคคล ที่มีความแตกต่างในเรื่อง เพศ อายุ รายได้ สถานภาพของครอบครัวและอาชีพ จะมีความต้องการความคิดเห็นต่าง ๆ แตกต่างไปตามปัจจัยเหล่านี้ แต่จากผลการวิเคราะห์จะเห็นได้ว่า ข้อมูลในด้านลักษณะเฉพาะบุคคลของอุปสงค์ทั้ง 2 กลุ่ม มีความคล้ายคลึงกันจึงสามารถสรุปได้ว่าเหตุผลที่ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อได้ทันที และชะลอการตัดสินใจซื้อในอุปสงค์นั้นมีความเป็นไปได้ในด้านปัจจัยทางจิตวิทยา โดยมีปัจจัยสำคัญอย่างแรงจูงใจ การรับรู้ และทัศนคติ

**การจูงใจ** เป็นการกระตุ้นให้เกิดการความต้องการซื้อ อาจเกิดขึ้นได้จากตัวของผู้บริโภคเองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน หรือเพื่อความภาคภูมิใจ เพื่อเป็นมรดกตกทอด เพื่อความมั่นคงในชีวิต จึงส่งผลให้เกิดการตัดสินใจซื้อได้โดยทันที อีกประการเป็นแรงจูงใจที่เกิดจากการกระทบภายนอก เช่น ปัจจัยทางสังคมเมื่อบุคคลมีฐานะความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นย่อมต้องการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมทางสังคมที่มีระดับสูงขึ้น หรืออยู่ในระดับเดียวกับตนเอง จึงก่อให้เกิดความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยมีระดับราคาที่ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงได้ มีรูปแบบและทำเลที่ตั้งตรงต่อความต้องการ หรือทางโครงการ มีโปรโมชั่น มีการบริการที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้ จะก่อให้เกิดแรงจูงใจให้เกิดการตัดสินใจซื้อได้

**การรับรู้** เป็นกระบวนการที่นำไปสู่การตัดสินใจซื้อ โดยเริ่มจากการได้รับข้อมูล ที่อาจจะได้รับการโฆษณาของโครงการที่อยู่อาศัยผ่านสื่อต่าง ๆ เช่น โบชัวร์ ป้ายโฆษณา สื่อทางโทรทัศน์ หรือการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต ที่ทำให้เกิดการสนใจในข้อมูลนั้น ๆ จนกระทั่งทำให้เกิดการจดจำ ซึ่งทำให้กลุ่มอุปสงค์ที่เกิดกระบวนการรับรู้มีโอกาสเกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายหรือสามารถตัดสินใจได้ทันที ต่างจากกลุ่มอุปสงค์ที่ยังไม่เกิดกระบวนการรับรู้

**ทัศนคติ** เป็นความรู้สึกรู้สึกนึกคิดต่อการซื้อที่อยู่อาศัยบนความรู้ ความคิดเห็น โดยในกลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถตัดสินใจซื้อได้ทันที อาจจะมีทัศนคติต่อการซื้อที่อยู่อาศัยว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานด้านความมั่นคงในชีวิต มีทัศนคติต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น และเป็นทรัพย์สินในอนาคต ต่างจากการครอบครองที่

อยู่อาศัยในรูปแบบการเช่าที่ตนไม่ได้เป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้นการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นการสูญเสียเปล่าไม่ได้มาซึ่งการครอบครองทรัพย์สินที่เป็นของตน จากทัศนคติที่มีต่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มอุปสงค์นี้เกิดการตัดสินใจซื้อได้โดยทันที ต่างจากอุปสงค์ที่มีทัศนคติต่อการซื้อที่อยู่อาศัยว่าเป็นภาระหนี้สินที่ตนต้องแบกรับในระยะยาว การตัดสินใจซื้อจะเกิดขึ้นต่อเมื่อรู้สึกว่ามีสถานะทางเศรษฐกิจที่ดี ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อในกลุ่มอุปสงค์นี้

### 7.3 ข้อค้นพบ

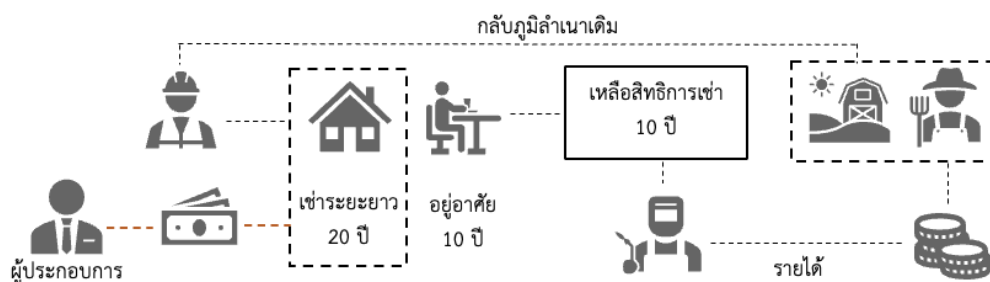
7.3.1 ข้อค้นพบจากการวิจัยด้านอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอมตะนคร ที่ผู้วิจัยได้กำหนดกลุ่มประชากรที่ทำการวิจัยครั้งนี้ เป็นกลุ่มที่ได้รับอานิสงส์ หรือได้รับผลกระทบน้อยการสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด -19 พบว่า ส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยตัดสินใจซื้อทันที และมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย แต่อยู่ระหว่างชะลอการตัดสินใจซื้อ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่ากลุ่มที่ได้รับอานิสงส์จากสถานการณ์โควิด-19 นี้ เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสอดคล้องกับระดับราคาที่อยู่อาศัย และมีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงในปัจจุบัน

7.3.2 ข้อค้นพบจากการวิจัยด้านความสอดคล้องระหว่างอุปทานกับอุปสงค์ พบว่า ในทำเลบางนาง และมาบโป่ง ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,500,000 บาท และระดับราคา 1,800,000 บาท แต่ไม่มีอุปทานในระดับราคดังกล่าว จึงเป็นโอกาสในการพิจารณาการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ตรงต่อความต้องการของอุปสงค์ให้ผู้ประกอบการได้

### 7.4 ข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยครั้งนี้ ที่ได้ทำการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมบริเวณชายฝั่งตะวันออก ด้านเศรษฐกิจ และด้านอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนได้ทำการศึกษาด้านอุปทานและอุปสงค์ในที่อยู่อาศัย และการวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร รวมถึงการที่ได้สัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

7.4.1 ลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มุ่งไปทางการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย หากมีการปรับเปลี่ยนให้มีการจำหน่ายที่อยู่อาศัยในรูปแบบการเช่าระยะยาว เข้ามาเป็นตัวเลือกในการตัดสินใจให้กับผู้บริโภคได้มีโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ต้องการ และทำเลที่ดีใกล้แหล่งงานปัจจุบันได้ง่ายขึ้น และสามารถตอบสนองความต้องการในกลุ่มที่ไม่ได้ต้องการอยู่อาศัยถาวร เพียงแต่เข้ามาทำงานเพียงระยะหนึ่งและมีแผนที่จะกลับภูมิลำเนาเดิมได้ ซึ่งรูปแบบการเช่าระยะยาวนี้ ผู้บริโภคสามารถนำสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ ไปจำหน่ายหรือทำการปล่อยเช่าที่อยู่อาศัยต่อจนครบในสิทธิดังกล่าวได้



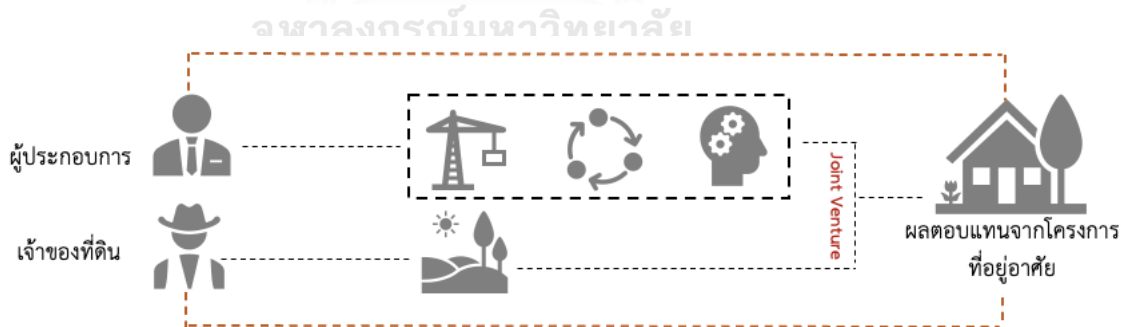
รูปภาพที่ 7.33 แผนผังแสดงข้อเสนอแนะการจำหน่ายที่อยู่อาศัยรูปแบบการเช่าระยะยาว

7.4.2 การเพิ่มรูปแบบการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรม ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 เป็นกฎหมายที่เพิ่มทางเลือกให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์แล้ว เจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของตนเองอยู่เช่นเดิม และเมื่อมีผู้สนใจตกลงทำการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ผู้นั้นก็จะมีสถานะเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยสามารถโอนให้แก่กัน และตราไว้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ เพื่อให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเสมือนกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ และสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ยังต้องดำเนินการตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายโรงงาน กฎหมายหอพัก กฎหมายสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นี้สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ และสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด เพื่อให้เกิดความคล่องตัว นอกจากนี้ ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถนำทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ และทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถตกทอดทางมรดกได้ สำหรับสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นี้ ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ที่รับโอนหรือซื้อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จากผู้ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นี้ ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ที่รับโอนหรือซื้อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จากผู้ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์ได้ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น อาจนำมาปลูกสร้างอาคาร แล้วนำไปแบ่งเช่า เป็นต้น ซึ่งต่อมาผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ปลูกสร้างอาคารนี้ สามารถที่จะโอน หรือขายอาคารที่สร้างขึ้นนี้ให้กับบุคคลอื่นได้ บุคคลที่มารับซื้อนี้จะเรียกว่า “ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์” คนถัดไป ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถที่จะโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนมือกันไปที่ทอดก็ได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์กำหนดไว้ ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทางเลือกสำหรับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นการแก้ไขข้อจำกัดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ด้วยรูปแบบการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นี้ ทำให้ผู้ประกอบการมีรูปแบบการจำหน่ายเพิ่มขึ้น สามารถดึงดูดความสนใจผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มอุปสงค์ที่มีต้องการอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนได้



รูปภาพที่ 7.34 แผนผังแสดงข้อเสนอแนะการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบทรัพย์สินสิทธิ

7.4.3 เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีปัจจัยที่สำคัญในด้านต้นทุนค่าที่ดิน โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดชลบุรีที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินค่อนข้างสูงจากนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) นั้น ทำให้ผู้ประกอบการมีข้อจำกัดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของอุปสงค์ หากมีการพัฒนาโครงการในรูปแบบการร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดิน (Joint Venture) ทำให้โครงการสามารถลดต้นทุนได้ เพราะเป็นโครงการที่ไม่มีการลงทุนซื้อที่ดิน ทำให้ต้นทุนของดอกเบี้ยไม่เกิดขึ้น เกิดความเป็นได้ที่จะได้ที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินในราคาที่ถูกลงกว่าโครงการจัดสรรทั่วไป ทำให้อุปสงค์มีโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับระดับความสามารถในการกู้ได้มากกว่า



รูปภาพที่ 7.35 แผนผังแสดงข้อเสนอแนะการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบการร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดิน

7.4.3 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

7.4.3.1 ควรศึกษาถึงแนวทางการเป็นไปได้ในการร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยระหว่างผู้ประกอบการกับเจ้าของโรงงานอุตสาหกรรม สำหรับจำหน่าย ให้เช่า หรือเป็นที่อยู่อาศัย สวัสดิการของผู้ที่ทำงานในอุตสาหกรรม มีแนวทางการเป็นไปได้อย่างไร

7.4.3.2 ควรศึกษาถึงอัตราดอกเบี้ย และเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (lone to value ratio : LTV) ที่มีการปรับเปลี่ยนในปี พ.ศ.2565 ส่งผลถึงความสามารถและโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของอุปสงค์อย่างไร



## บรรณานุกรม

- ฐานเศรษฐกิจ. ตั้งเขตส่งเสริม 7 นิคมฯ กนอ. (2564, 30 กรกฎาคม). *เร่งออกหลักเกณฑ์-เงื่อนไขนำร่อง 1.54 หมื่นไร่*. <https://www.thansettakij.com/business/178185?hcb=1>
- ดร. กิตติพงษ์ ผลประยูร เลขาธิการ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. *สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2565* [Interview].
- ถิรศุ ชุนทรัพย์โชติ. (2558). *ปัจจัยในการซื้อบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้านจัดสรร จังหวัดชลบุรี : กรณีศึกษาบริษัท ไลฟ์ แอนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด* จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].
- ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน). (2563). *ผลกระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์ โชนนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก (จาก covid-19) พื้นที่จังหวัดชลบุรี*” หน้า 23, 26.
- ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน). (2563). *สภาวะตลาดอสังหาฯ ชลบุรี ภาพรวมตลาดและสถานการณ์ขาย*, หน้า 20.
- บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน). (2564, 3 มีนาคม). *รายงานความยั่งยืน 2562*. [amata.listedcompany.com/misc/flipbook/index.html?id=12918](http://amata.listedcompany.com/misc/flipbook/index.html?id=12918)
- ปณัฏ แสนคำเครือ. (2551). *อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย* [จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].
- ปรนาคินทร์ กัตัญญุตานนท์. (2565, 20 มิถุนายน). *พ.ศ. พ.ร.บ. ทรัพย์สินสิทธิช่องทางใหม่ในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์*. <http://www.fpojourn.com/rights-over-leasehold-asset-act/>
- พิมสิริ วิเศษโอรานนท์. (2565, 20 มิถุนายน). *ทรัพย์สินสิทธิทางเลือกใหม่สำหรับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์*. <http://web.krisdika.go.th/pdfPage.jsp?type=act&actCode=13787>
- มนตรี แสนเวียงจันทร์ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ประธานกรรมการ บริษัท แสนมณี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด. *สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2565* [Interview].
- รุ่งทิศา สังกร ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ กรรมการ บริษัท แสนฉมา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด. *สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2565* [Interview].
- เรณู เอมเปีย ผู้จัดการธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาเซ็นทรัลชลบุรี. *สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565* [Interview].
- โรงงานอุตสาหกรรมไทย. (2011). (2564, 2 มีนาคม) *นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ชลบุรี*. <http://thailandindustry.blogspot.com/2012/08/blog-post.html>
- วัฒนพล ผลชีวิน นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดชลบุรี. *สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565* [Interview].
- วิจัยกรุงศรี. (2564, 31 มกราคม). *แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมปี 2563-2565*. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/Industrial-Estate/IO/Industry-Outlook-Industrial-Estate>
- วิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ. (2538). *ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม*

ลาดกระบัง [จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].

- สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. (2564, 30 กรกฎาคม). รายงานสรุปผู้บริหาร แผนภาพรวมเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2560-2565. from [https://www.eeco.or.th/web-upload/filecenter/untitled%20folder/eec\\_001-1.pdf](https://www.eeco.or.th/web-upload/filecenter/untitled%20folder/eec_001-1.pdf)
- สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. (2564, 9 กันยายน). อีอีซี ข้อเท็จจริงที่ควรรู้. <https://eeco.or.th/th/filedownload/1720/file-อีอีซี-ข้อเท็จจริงที่ควรรู้>
- สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี. (2564, 28 กรกฎาคม). แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524). [https://www.nesdc.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=3779](https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3779)
- สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529). Retrieved 29 กรกฎาคม 2564 from [https://www.nesdc.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=3780](https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3780)
- สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี. (2564, 29 กรกฎาคม). แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534). [https://www.nesdc.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=3781](https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3781)
- สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี. (2564, 29 กรกฎาคม). แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539). [https://www.nesdc.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=3782](https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3782)
- สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี. (2564, 29 กรกฎาคม). แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544). [https://www.nesdc.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=3783](https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3783)
- สำนักงานจังหวัดชลบุรี. (2564, 2 มีนาคม). เขตการปกครอง. [http://www.chonburi.go.th/website/about\\_chonburi/about6](http://www.chonburi.go.th/website/about_chonburi/about6)
- สำนักงานแรงงานจังหวัดชลบุรี. (2564, 3 มีนาคม). รายงานสถานการณ์แรงงานไตรมาส 3 (จังหวัดชลบุรี). <https://chonburi.mol.go.th/news/รายงานสถานการณ์แรงงานไตรมาส-2-ปี-2564-เดือนเมษายน-มิถุนายน-2564>
- สำนักงานแรงงานจังหวัดชลบุรี. (2564). รายงานสถานการณ์แรงงานไตรมาส 3, หน้า 6.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2564, 29 สิงหาคม). ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ แบบปริมาณลูกโซ่ (อ้างอิงปี พ.ศ. 2545) จำแนกตามสาขาการผลิต พ.ศ. 2548 - 2557. <http://service.nso.go.th/nso/web/statseries/statseries15.html>
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2564, 29 สิงหาคม). รายได้เฉลี่ยต่อหัวประชากร จำแนกตามภาคและจังหวัด พ.ศ. 2548 - 2557. [http://service.nso.go.th/nso/web/statseries/statseries\\_15.html](http://service.nso.go.th/nso/web/statseries/statseries_15.html)
- องค์กรบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี. (2564, 20 พฤษภาคม). ข้อมูลพื้นฐานเพื่อการวางแผนพัฒนาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจังหวัดชลบุรี ประจำปี พ.ศ. 2564, สรุปข้อมูลพื้นฐานด้านประชากรในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง. <https://www.chon.go.th/cpao/uploads/2021-04-07/plan64-1.pdf>

อิสระ บุญยัง อดีตนายกรธุรกิจบ้านจัดสรร ประธานกลุ่มบริษัท กานดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด. *สัมภาษณ์*  
เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 [Interview].







ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



ภาคผนวก ก  
แบบสอบถาม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

แบบสอบถามเลขที่ ..... /.....

หน้าที่1/4

แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำขึ้น เพื่อใช้ประกอบการศึกษา

เรื่อง : แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่  
ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กรณีศึกษาโครงการจัดสรร เขตอำเภอพานทอง จังหวัด  
ชลบุรี

ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับและใช้เพื่อเขียนวิทยานิพนธ์เท่านั้น

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม (ข้อ1-3)

- 
1. อายุ  
 ต่ำกว่า 25 ปี       26-30 ปี       31-35 ปี       35  
 ปี ขึ้นไป
  2. สถานภาพ  
 โสด       สมรสจดทะเบียน       หย่าร้าง
  3. ภูมิลำเนา  
 ภายในจังหวัดชลบุรี       ต่างจังหวัด (นอกจังหวัดชลบุรี)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม (ข้อ4-9)

4. ประเภทอุตสาหกรรมที่ทำงาน  
 อุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์       อุตสาหกรรมอาหารและ  
 เครื่องดื่ม  
 อุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์       อุตสาหกรรมกระดาษ
5. ระยะเวลาในการทำงาน  
 น้อยกว่า 1 ปี       1-5 ปี       5 ปี ขึ้นไป

6. ระดับรายได้ต่อเดือน
- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 15,000 บาท | <input type="checkbox"/> 15,001-25,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 25,001-35,000 บาท  | <input type="checkbox"/> 35,001-45,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 45,001 บาท ขึ้นไป  |  |
7. รายได้ครัวเรือนต่อเดือน
- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 30,000 บาท | <input type="checkbox"/> 30,001-40,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 40,001-50,000 บาท  | <input type="checkbox"/> 50,001-60,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 60,001 บาท ขึ้นไป  |  |
8. ภาระหนี้สินต่อเดือน
- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 10,000 บาท | <input type="checkbox"/> 10,000-20,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 20,000-30,000 บาท  | <input type="checkbox"/> 30,000-40,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 40,000 บาท ขึ้นไป  |  |
9. ภาระหนี้สินครัวเรือนต่อเดือน
- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 30,000 บาท | <input type="checkbox"/> 30,001-40,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 40,001-50,000 บาท  | <input type="checkbox"/> 50,001-60,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 60,001 บาท ขึ้นไป  |  |

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านที่ตั้งสถานที่ทำงาน

10. ทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน



แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งสถานที่ทำงาน

- หมายเลข 1 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 1       หมายเลข 2 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 2  
 หมายเลข 3 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 3       หมายเลข 4 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 4  
 หมายเลข 5 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 5       หมายเลข 6 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 6  
 หมายเลข 7 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 7       หมายเลข 8 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 8  
 หมายเลข 9 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 9       หมายเลข 10 อุตสาหกรรมอมตะนคร phase 10

#### ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ข้อ 11-13)

11. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
- เช่า                                       เช่าซื้อ                                       ที่พักรั่วสวดิการ  
 ร่วมอยู่อาศัย                                       ครอบครองกรรมสิทธิ์ (เป็นเจ้าของ)
12. สมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัยปัจจุบัน
- 1-3 คน                                       4-6 คน                                       มากกว่า 6 คน ขึ้นไป
13. ระยะเวลาการเดินทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันถึงที่ทำงาน
- น้อยกว่า 15 นาที                                       15-20 นาที                                       มากกว่า 20 นาที ขึ้นไป

#### ส่วนที่ 5 ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย

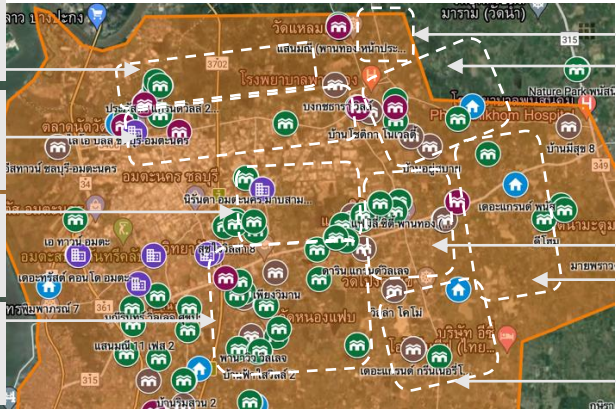
- ต้องการ  
 ตัดสินใจซื้อภายใน 1 ปี                                       ตัดสินใจซื้อภายใน 1-2 ปี                                       ตัดสินใจซื้อ  
 มากกว่า 2 ปี ขึ้นไป                                       ตัดสินใจซื้อทันที (จบการสอบถาม)  
 ไม่ต้องการ (จบการสอบถาม)

#### ส่วนที่ 6 เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย (ข้อ 14-17)

14. ด้านเหตุผลทั่วไป (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- อยู่ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานถาวรหรือกลับภูมิลำเนาเดิม  
 ยังไม่มีแผนสร้างครอบครัว  
 ยังต้องการอยู่อาศัยที่เดิม

15. เหตุผลการชะลอการตัดสินใจซื้อด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- โซนตำบลบางนาง  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.09-4.0 ล้านบาท
- โซนตำบลบ้านเก่า  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.09-4.0 ล้านบาท
- โซนตำบลหนองตำลึง อ.เทศบาลพนาทอง  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.4-6.0 ล้านบาท
- โซนตำบลหนองตำลึง อ.ศุขประยูร  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.4-6.0 ล้านบาท



แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

- โซนตำบลหน้าประตู  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.2-3.2 ล้านบาท
- โซนตำบลพนาทอง  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.4-3.2 ล้านบาท
- โซนตำบลหนองกะขะ  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.4-3.2 ล้านบาท
- โซนตำบลหนองมาบโป่ง  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.4-3.2 ล้านบาท
- โซนตำบลหนองหงษ์  
ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.4-2.9 ล้านบาท

- ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่มีในปัจจุบันตรงต่อความต้องการ (หากตรงต่อความต้องการให้ไปทำข้อ 16)
- ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่มีในปัจจุบันยังไม่ตรงต่อความต้องการ (โปรดระบุเหตุผล)
- การเดินทางไปที่ทำงานไม่สะดวก  ไม่อยู่ในเส้นทางรถรับ - ส่ง สวัสดิการ
- สภาพแวดล้อมโดยรอบ  สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ตรงต่อความต้องการ
- เหตุผลด้านอื่น ๆ โปรดระบุ.....
- ต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากที่มีในปัจจุบัน บริเวณใด โปรดระบุ.....

16. เหตุผลการชะลอการตัดสินใจซื้อด้านที่อยู่อาศัย (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ลักษณะที่อยู่อาศัยยังไม่ตรงต่อความต้องการ
- ลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ
- ลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ไม่ตรงต่อความต้องการ
- เหตุผลด้านอื่น ๆ โปรดระบุ.....

17. เหตุผลการชะลอการตัดสินใจด้านเศรษฐกิจและการเงิน (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน  ระบายรายได้
- ภาระหนี้สิน  ระดับราคาที่อยู่อาศัย
- อัตราดอกเบี้ยสินเชื่ที่อยู่อาศัย  ระยะเวลาการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย
- อายุการทำงาน  ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและส่วนกลาง
- เหตุผลด้านอื่น ๆ โปรดระบุ.....



ภาคผนวก ข  
แบบสำรวจ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

แบบสำรวจเลขที่ ..... /.....  
หน้าที่1/4

แบบสำรวจฉบับนี้จัดทำขึ้น เพื่อใช้ประกอบการศึกษา  
เรื่อง : แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่  
ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กรณีศึกษาโครงการจัดสรร เขตอำเภอพานทอง จังหวัด  
ชลบุรี

**ส่วนที่ 1** ข้อมูลด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัย

1. บริเวณเขตพื้นที่ตั้งโครงการ
2. เขตพื้นที่
3. ถนน
4. ซอย

**ส่วนที่ 2** ข้อมูลด้านลักษณะโครงการที่อยู่อาศัย

5. ชื่อโครงการ
6. ปีที่เปิดดำเนินการ
7. ประเภทที่อยู่อาศัย
8. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย

**ส่วนที่ 3** ปริมาณหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขาย

9. รูปแบบที่อยู่อาศัย
10. จำนวนหน่วยเหลือขาย





ภาคผนวก ค  
แบบสัมภาษณ์เชิงลึก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## แบบสัมภาษณ์เชิงลึก

### แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้จัดทำขึ้น เพื่อใช้ประกอบการศึกษา

เรื่อง : แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กรณีศึกษาโครงการจัดสรร เขตอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

จากการวิจัยครั้งนี้ ที่มุ่งเน้นหาแนวทางแก้ไขปัญหาอุปทานส่วนเกินที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง โดยมีคำถามในงานวิจัยว่า อุปทานส่วนเกินด้านที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กระจายตัวอยู่ในบริเวณใดบ้าง และมีโอกาสที่จะสอดคล้องกับอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครได้หรือไม่อย่างไร จากคำถามในงานวิจัยจึงมาซึ่งผลการวิเคราะห์ พบว่า อุปทานส่วนเกินหรือที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง มีการกระจายตัวอยู่ 8 ทำเลที่ตั้ง มีจำนวนทั้งหมด 3,168 หน่วย

ผลการศึกษาด้านอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครส่วนใหญ่จะมีอายุ 26 - 30 ปี มีสถานภาพโสด มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครมาแล้ว 1-5 ปี มีระดับรายได้ต่อเดือนอยู่ที่ประมาณ 15,001 - 25,000 บาท ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นลักษณะการเช่าอยู่อาศัย โดยมีสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย 1-3 คน ไปจนถึงมีสมาชิกร่วมอยู่อาศัย 4 - 6 คน และใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานประมาณ 15-20 นาที

จากผลการวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นไปได้ที่สอดคล้องกับอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับระดับรายได้ ด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับระยะเวลาการเดินทางไปทำงานของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม แต่อุปสงค์กลุ่มนี้ยังมีเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อ จึงได้มาซึ่งผลการวิเคราะห์ถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอมตะนคร จึงได้นำมาเรียบเรียงเป็นคำถามในการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวในครั้งนี้

#### คำถามส่วนที่ 1 แนวทางการแก้ไขปัญหาการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

เหตุผลด้านทั่วไปส่วนใหญ่จะเป็นเหตุผลอยู่ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน เนื่องจากผู้ที่ทำงานในนิคมอมตะส่วนใหญ่จะมีภูมิลำเนาเดิมมาจากต่างจังหวัด

เหตุผลด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะมีเหตุผลด้านการเดินทางไปทำงานไม่สะดวก รวมไปถึงทำเลที่ตั้งไม่อยู่ในทางรถรับ-ส่งสวัสดิการ คาดเนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดินที่ติดถนนสายหลักนั้นมีราคาสูง ทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในซอยย่อยลึกเข้าไป

เหตุผลด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นเหตุผลลักษณะที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ เนื่องจากส่วนใหญ่จะมีระดับความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดในระดับ 900,000 - 1,500,000 บาท ซึ่งจากอุปทานเหลือขายที่มีในตลาดจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และประเภททาวน์เฮ้าส์ในบางทำเลได้เท่านั้น โดยคาดว่ากลุ่มที่มีสมาชิกผู้ร่วมอยู่อาศัย 1-3 คน มีความกังวลต่อการขยายต่อเติมพื้นที่ใช้สอยเพื่อรองรับการใช้

งานในอนาคตของประเภทที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่มีค่อนข้างจำกัด ไปจนมีสมาชิกร่วมอยู่อาศัย 4 - 6 คน ที่ลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวไม่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย เหตุผลลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการและการครอบครองกรรมสิทธิ์ไม่ตรงต่อความต้องการ โดยส่วนใหญ่ มีลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นการเช่า และมีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด โดยโครงการที่อยู่อาศัยที่มีในปัจจุบันจะมีลักษณะการจัดสรรที่ดิน และจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนใหญ่ จึงอาจจะส่งผลให้เกิดเป็นเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อ

เหตุผลด้านการเงิน ส่วนใหญ่จะเป็นเหตุผลด้านระดับหนี้สิน ระดับรายได้ อายุการทำงาน และระดับราคาที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่จะมีอายุการทำงานประมาณ 1 - 5 ปี มีระดับรายได้อยู่ที่ 15,001 - 25,000 บาท และระดับหนี้สินน้อยกว่า 10,000 - 20,000 บาท เมื่อคำนวณถึงความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแล้ว ทำให้สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคาลดต่ำลง คาดว่าที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในตลาดปัจจุบันในระดับราคาที่อยู่อาศัยดังกล่าวยังไม่ตรงต่อความต้องการ หรือความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในระดับราคาดังกล่าว และมีทำเลที่ตั้งยังไม่สอดคล้องกับความต้องการ รวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตรงต่อความต้องการ แต่ประเภทที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงได้ยังไม่ตรงต่อความต้องการ จากปัญหาดังกล่าวท่านมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาหรือมีข้อเสนอแนะอย่างไร

#### คำถามส่วนที่ 2 แนวทางการแก้ไขปัญหาอุปสงค์ที่ไม่สอดคล้องกับอุปทาน

ผลการวิเคราะห์ด้านอุปสงค์ที่ไม่สอดคล้องกับอุปทานที่มีในปัจจุบัน กลุ่มที่มีความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ในระดับ 900,000 บาท โดยอุปสงค์นี้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลบริเวณตำบลบ้านเก่า ตำบลมาบโป่ง ตำบลบางนาง ตำบลพานทอง ตำบลหนองหงส์ ตำบลหน้าประตู แต่ในปัจจุบันพบว่ายังไม่มีที่อยู่อาศัยระดับราคาที่สอดคล้องกับอุปสงค์ในทำเลที่ตั้งดังกล่าว

กลุ่มที่มีความสามารถในการกู้ระดับ 1,500,000 บาท โดยอุปสงค์นี้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลบริเวณตำบลมาบโป่ง และตำบลบางนาง แต่ในปัจจุบันพบว่ายังไม่มีที่อยู่อาศัยระดับราคาที่สอดคล้องกับอุปสงค์ในทำเลที่ตั้งดังกล่าวและกลุ่มที่มีความสามารถในการกู้ระดับ 1,800,000 บาท โดยอุปสงค์นี้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลบริเวณตำบลมาบโป่ง จากปัญหาดังกล่าวท่านมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาหรือมีข้อเสนอแนะอย่างไร

ภาคผนวก ง  
ข้อมูลการสำรวจอุปทานในเขตพื้นที่ศึกษา อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## ข้อมูลการสำรวจอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตรว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (จน)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-001	กรีนวิลล์ 2	3,764	บ้านเก่า	อาคารพาณิชย์	3.5	170	16.00	3.100	35,000	34	34	0
A-002	ลินดา เฮาส์	3,660	หนองต๋าลิ่ง	ทาวน์เฮาส์	2	92	16.00	1.050	16,000	227	227	0
A-003	ดอนเตร์วิลล่า ซ.4	1,200	หนองต๋าลิ่ง	ทาวน์เฮาส์	2	92	20.00	0.890	12,000	42	42	0
A-004	พานา ปาร์ค	6,300	หนองต๋าลิ่ง	บ้านเดี่ยว	1	132	60.00	1.590	15,000	53	53	0
A-004	พานา ปาร์ค	6,300	หนองต๋าลิ่ง	บ้านเดี่ยว	2	152	60.00	2.490	15,000	19	19	0
A-004	พานา ปาร์ค	6,300	หนองต๋าลิ่ง	บ้านเดี่ยว	2	152	60.00	1.690	15,000	110	110	0
A-005	บ้านศรีสุพรรณ (เฟส 2 )	9,650	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	2	164	60.00	3.100	20,000	50	50	0
A-005	บ้านศรีสุพรรณ (เฟส 1 )	9,650	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	2	189	60.00	2.950	20,000	55	55	0
A-006	กรีนเนอร์ โฮม	3,200	หนองกะขะ	บ้านเดี่ยว	2	189	57.80	1.994	16,000	7	7	0
A-006	กรีนเนอร์ โฮม	3,200	หนองกะขะ	บ้านเดี่ยว	1	130	54.00	2.809	16,000	10	10	0
A-006	กรีนเนอร์ โฮม	3,200	หนองกะขะ	บ้านแฝด	2	154	36.00	1.750	16,000	18	18	0
A-006	กรีนเนอร์ โฮม	3,200	หนองกะขะ	อาคารพาณิชย์	2.5	120	22.50	2.468	16,000	16	16	0
A-007	ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี (อมตะ-พานทอง)	1,6784	บางนาง	ทาวน์เฮาส์	1	72	20.00	0.899	10,000	259	259	0
A-007	ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี (อมตะ-พานทอง)	1,6784	บางนาง	ทาวน์เฮาส์	1	72	21.00	1.029	10,000	95	95	0
A-007	ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี (อมตะ-พานทอง)	1,6784	บางนาง	ทาวน์เฮาส์	2	132	20.00	1.295	10,000	106	106	0
A-007	ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี (อมตะ-พานทอง)	1,6784	บางนาง	บ้านเดี่ยว	1	110	50.00	1.790	12,000	25	25	0

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตรว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-007	ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี (อมตะ-พานทอง)	16784	บางนา	อ. ค. ร. พาณิชย	3.5	160	17.00	0.929	12,000	42	42	0
A-007	ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี (อมตะ-พานทอง)	16784	บางนา	ทวนฮั่วสี้	2	132	21.00	1.750	25,000	158	158	0
A-008	โชติกา โมเดิร์น นิต	25063	พานทอง	บ้านเดี่ยว	1	148	60.00	2.290	18,000	91	91	0
A-008	โชติกา โมเดิร์น นิต	25063	พานทอง	อ. ค. ร. พาณิชย	3.5	170	20.50	3.290	18,000	20	20	0
A-008	โชติกา โมเดิร์น นิต	25063	พานทอง	บ้านเดี่ยว	2	244	60.00	3.504	18,000	80	80	0
A-008	โชติกา โมเดิร์น นิต	25063	พานทอง	ทวนฮั่วสี้	2	120	22.50	1.697	18,000	120	120	0
A-009	บ้านแสนเมณี	5200	พานทอง	บ้านเดี่ยว	1	102	50.00	1.489	11,900	20	20	0
A-009	บ้านแสนเมณี	5200	พานทอง	บ้านแฝด	1	72	40.00	1.241	11,900	6	6	0
A-010	บ้านแสนเมณี เฟส 2	5200	พานทอง	บ้านเดี่ยว	1	102	50.00	1.899	11,900	39	39	0
A-011	พราทอน การ์เด็นโฮม	3,800	หนองหรั่ง	อ. ค. ร. พาณิชย	3	144	24.00	3.190	30,000	49	49	0
A-012	วันเพ็ญวิลเลจ	3,000	มาบปรัง	อ. ค. ร. พาณิชย	3	150	24.00	2.490	15,000	17	17	0
A-013	เดอะ พาร์กไดซ์ (พานทอง-บ้านบึง)	400	หนองหรั่ง	อ. ค. ร. พาณิชย	3	144	18.00	2.590	15,000	14	14	0
A-014	THE ONE VILLAGE	2,600	บ้านเก่า	อ. ค. ร. พาณิชย	3	233	29.00	4.100	30,000	17	17	0
A-014	THE ONE VILLAGE	2,600	บ้านเก่า	ทวนฮั่วสี้	2	147	20.00	1.960	20,000	60	58	2
A-015	สิริชธานี พานทอง	7,800	บ้านเก่า	อ. ค. ร. พาณิชย	3	220	20.00	2.790	20,000	24	24	0
A-015	สิริชธานี พานทอง	7,800	บ้านเก่า	ทวนฮั่วสี้	2	140	20.00	1.496	20,000	199	199	0
A-016	สิริชธานีโมดิซ	7,800	บ้านเก่า	อ. ค. ร. พาณิชย	3	220	20.00	2.804	20,000	15	15	0

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตรว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-017	ศิลากร ปาร์ควิลล์ เฟส 3	12,800	บ้านเก่า	บ้านเดี่ยว	1	90	50.00	1,295	12,000	52	52	0
A-017	ศิลากร ปาร์ควิลล์ เฟส 3	12,800	บ้านเก่า	ทาวน์เฮ้าส์	1	60	22.00	0.752	12,000	163	137	26
A-018	HOME IN TOWN	3,757	บ้านเก่า	ทาวน์เฮ้าส์	3	150	20.00	1.890	30,000	12	12	0
A-018	HOME IN TOWN	3,757	บ้านเก่า	อ. ค. 1 ร.พาณิชย์	3.5	164	20.00	2.600	30,000	34	34	0
A-018	HOME IN TOWN	3,757	บ้านเก่า	ทาวน์เฮ้าส์	2	100	20.00	1.496	30,000	40	40	0
A-019	บ้านอยู่สบาย (ทางเข้านิคมฯ อมตะ เฟส9)	12,000	พนาทอง	ทาวน์เฮ้าส์	1	60	27.00	1.090	18,000	27	27	0
A-019	บ้านอยู่สบาย (ทางเข้านิคมฯ อมตะ เฟส9)	12,000	พนาทอง	บ้านแฝด	1	80	36.00	1.450	18,000	73	73	0
A-019	บ้านอยู่สบาย (ทางเข้านิคมฯ อมตะ เฟส9)	12,000	พนาทอง	อ. ค. 1 ร.พาณิชย์	3	100	20.00	2.490	18,000	25	25	0
A-019	บ้านอยู่สบาย (ทางเข้านิคมฯ อมตะ เฟส9)	12,000	พนาทอง	บ้านเดี่ยว	1	90	50.00	1.802	18,000	46	46	0
A-020	ชนบุรี เรสซิเดนซ์	8,000	พนาทอง	อาคารชุด	4	37		0.793	21,437	51	51	0
A-020	ชนบุรี เรสซิเดนซ์	8,000	พนาทอง	บ้านเดี่ยว	1	140	67.00	1.990	15,000	18	18	0
A-020	ชนบุรี เรสซิเดนซ์	8,000	พนาทอง	บ้านเดี่ยว	2	190	63.00	2.790	15,000	10	10	0
A-020	ชนบุรี เรสซิเดนซ์	8,000	พนาทอง	บ้านเดี่ยว	2	238	72.00	3.790	15,000	9	9	0
A-020	ชนบุรี เรสซิเดนซ์	8,000	พนาทอง	ทาวน์เฮ้าส์	2	120	20.00	1.490	15,000	14	14	0
A-021	S1 Park(อาคาร A)	2,100	บ้านเก่า	อาคารชุด	8	21		0.970	46,184	240	240	0
A-021	S1 Park(อาคาร B)	2,100	บ้านเก่า	อาคารชุด	8	21		1.126	53,642	273	273	0
A-022	บ้านวันนิยามา-ศุขประยูร	2,800	พนาทอง	ทาวน์เฮ้าส์	2	92	16.00	1.196	25,000	49	49	0

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตร.ว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-022	บ้านวินัยประชาประยูร	2,800	หนองกะเซ	ทาวน์เฮ้าส์	2	102	21.20	1,497	25,000	30	30	0
A-023	รินรดา	4,505	หนองกะเซ	บ้านแฝด	1	100	43.50	1,597	18,000	54	54	0
A-024	เดอะแกรนด์ อมตะ	12,400	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	1	110	52.00	2,130	15,000	400	258	142
A-025	กานต์คินี่ วิลล์	1,050	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	1	120	50.00	2,190	19,000	15	15	0
A-026	อาคารพาณิชย์ซอยเทศบาล 10	1,150	พานทอง	อ า ค า รพาณิชย์	3	180	21.50	2,920	30,000	40	40	0
A-027	บ้านเอดิกา โนเวลตี้	15,500	พานทอง	บ้านเดี่ยว	1	140	50.00	2,650	27,000	52	52	0
A-027	บ้านเอดิกา โนเวลตี้	15,500	พานทอง	บ้านแฝด	2	194	38.00	2,890	27,000	8	8	0
A-027	บ้านเอดิกา โนเวลตี้	15,500	พานทอง	บ้านเดี่ยว	1	170	60.00	2,990	27,000	117	102	15
A-028	เมอริริเดียน พาร์ควิลล์ พานทอง	3,000	มาบโป่ง	บ้านแฝด	2	115	40.00	2,700	18,000	12	12	0
A-028	เมอริริเดียน พาร์ควิลล์ พานทอง	3,000	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	2	145	50.00	3,240	18,000	4	4	0
A-028	เมอริริเดียน พาร์ควิลล์ พานทอง	3,000	มาบโป่ง	อ า ค า รพาณิชย์	3	150	19.00	2,990	30,000	37	37	0
A-028	เมอริริเดียน พาร์ควิลล์ พานทอง	3,000	มาบโป่ง	ทาวน์เฮ้าส์	2	100	20.00	1,388	15,000	37	37	0
A-029	เดอะ โทม พาร์ค	7,437	พานทอง	อ า ค า รพาณิชย์	2	180	25.00	3,290	20,000	28	28	0
A-029	เดอะ โทม พาร์ค	7,437	พานทอง	ทาวน์เฮ้าส์	2	93	21.00	2,040	20,000	59	59	0
A-029	เดอะ โทม พาร์ค	7,437	พานทอง	อ า ค า รพาณิชย์	3	180	25.00	3,390	20,000	80	78	2
A-029	เดอะ โทม พาร์ค	7,437	พานทอง	ทาวน์เฮ้าส์	2	93	21.00	1,950	20,000	80	80	0
A-030	ดอนสตรีวิลล่าซอย 4 (เฟส 2)	3,400	หนองดง	ทาวน์เฮ้าส์	2	115	25.00	1,500	15,000	88	88	0



รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตรว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-030	บ้านอยู่สบาย ถนนเทศบาล ซอย 4	1,500	หนองต๋ำ	บ้านเดี่ยว	1	90	50.00	1,980	19,500	39	39	0
A-030	บ้านอยู่สบาย ถนนเทศบาล ซอย 4	1,500	หนองต๋ำ	บ้านแฝด	1	80	35.00	1,680	19,500	126	126	0
A-031	รินรดา เดอะไลฟ์	3,200	หนองกะขะ	บ้านแฝด	1	56	46.00	1,690	15,500	12	12	0
A-032	ทรัพย์ธานี	400	พานทอง	อาคารพาณิชย์	3	144	16.50	3,400	20,000	20	20	0
A-033	กษิรา วิลด์ อมตะ-หนองต๋ำ	6,400	หนองต๋ำ	บ้านเดี่ยว	1	120	50.63	2,420	20,000	82	82	0
A-034	ดี เอพริล (The April)	1,572	หนองต๋ำ	ทาวน์เฮ้าส์	1	60	21.80	1,009	15,000	38	38	0
A-034	ดี ไอคอลลู สุราษฎร์-หนองหงส์	6,000	หนองต๋ำ	บ้านแฝด	1	100	42.00	1,930	20,000	42	42	0
A-034	ดี ไอคอลลู สุราษฎร์-หนองหงส์	6,000	หนองต๋ำ	บ้านเดี่ยว	1	120	60.00	2,630	20,000	45	45	0
A-035	เดอะแกรนด์ กรีนเนอริโอม 2 (พานทอง-หนองหงษ์) กรีนเนอริโอม 2	13,600	หนองหงษ์	บ้านเดี่ยว	2	185	60.00	3,540	16,000	55	51	4
A-035	เดอะแกรนด์ กรีนเนอริโอม 2 (พานทอง-หนองหงษ์) กรีนเนอริโอม 2	13,600	หนองหงษ์	บ้านแฝด	2	143	37.50	2,530	15,000	44	35	9
A-035	เดอะแกรนด์ กรีนเนอริโอม 2 (พานทอง-หนองหงษ์) กรีนเนอริโอม 2	13,600	หนองหงษ์	บ้านเดี่ยว	1	125	60.00	2,530	15,000	73	52	21
A-036	อาคารพาณิชย์ ถนนบ้านเก่า	400	พานทอง	อาคารพาณิชย์	3	144	19.00	3,520	30,000	20	20	0
A-036	อาคารพาณิชย์ วัดหนองแปน	170	หนองต๋ำ	อาคารพาณิชย์	3	144	17.00	2,690	20,000	9	9	0
A-037	กานต์ลินวิล์ด Z(Lek Park)	2,800	หนองต๋ำ	ทาวน์เฮ้าส์	1	90	21.40	1,700	19,000	19	19	0
A-037	กานต์ลินวิล์ด Z(Lek Park)	2,800	หนองต๋ำ	ทาวน์เฮ้าส์	2	162	24.20	2,190	19,000	68	68	0

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตร.ว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตร.ม.)	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-038	เพียงวิมาน	2,604	หนองต่าเล็ง	บ้านเดี่ยว	2	160	59.00	3,990	30,000	4	4	0
A-038	เพียงวิมาน	2,604	หนองต่าเล็ง	บ้านแฝด	2	130	40.00	2,990	30,000	34	21	13
A-039	ปณิตา	2,200	หนองต่าเล็ง	บ้านแฝด	2	178	38.50	2,690	15,000	16	16	0
A-039	ปณิตา	2,200	หนองต่าเล็ง	ทาวน์เฮ้าส์	2	132	21.00	1,690	15,000	48	46	2
A-040	วันยูงา กรีนเพลส	10,400	หนองกะขะ	ทาวน์เฮ้าส์	2	80	16.00	1,759	30,000	324	288	36
A-040	วันยูงา กรีนเพลส	10,400	หนองกะขะ	ทาวน์เฮ้าส์	2	80	21.20	2,190	30,000	75	53	22
A-041	อรินสิริ ปาร์ค @ พานทอง	17,259	หนองพษ์	ทาวน์เฮ้าส์	2	120	20.00	1,490	35,000	398	291	107
A-041	อรินสิริ ปาร์ค @ พานทอง	17,259	หนองพษ์	บ้านแฝด	2	156	35.00	2,490	35,000	24	24	0
A-042	เอส 1 ทาวน์	3,000	หนองกะขะ	ทาวน์เฮ้าส์	2	110	16.00	1,450	22,000	99	99	0
A-042	แสนฉวี 6	18,930	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	1	63	20.00	1,360	23,000	47	47	0
A-043	แสนฉวี 6	18,930	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	2	108	20.00	1,790	23,000	20	20	0
A-043	แสนฉวี 6	18,930	บางนาง	บ้านเดี่ยว	1	120	50.00	2,560	23,000	8	8	0
A-043	แสนฉวี 6	18,930	บางนาง	บ้านแฝด	2	152	35.00	2,990	23,000	20	20	0
A-043	แสนฉวี 6	18,930	บางนาง	บ้านแฝด	1	84	35.00	1,890	23,000	212	212	0
A-043	แสนฉวี 6	18,930	บางนาง	อ. ค. ารพาณิชย์	2	144	30.00	2,390	23,000	64	35	29
A-044	แสนฉวี 8	7,450	บางนาง	บ้านเดี่ยว	1	120	50.00	2,590	23,000	90	90	0
A-044	แสนฉวี 8	7,450	บางนาง	บ้านเดี่ยว	2	194	50.00	3,990	23,000	6	4	2

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตรว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรร.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-045	แสนมณี (พานทอง-หน้าประตู) แสนมณี 10	1,670	หน้าประตู	อ. ค. ร. พาณิชย	2	144	30.00	2,350	23,000	16	16	0
A-045	แสนมณี (พานทอง-หน้าประตู) แสนมณี 10	1,670	หน้าประตู	ทวนเข้าส์	2	95	20.00	1,990	23,000	17	17	0
A-045	แสนมณี (พานทอง-หน้าประตู) แสนมณี 10	1,670	หน้าประตู	บ้านเดี่ยว	2	140	50.00	2,990	23,000	1	1	0
A-045	แสนมณี (พานทอง-หน้าประตู) แสนมณี 10	1,670	หน้าประตู	บ้านเดี่ยว	1	120	50.00	2,180	23,000	11	9	2
A-045	แสนมณี (พานทอง-หน้าประตู) แสนมณี 10	1,670	หน้าประตู	บ้านแฝด	2	152	35.00	2,890	23,000	4	2	2
A-045	แสนมณี (พานทอง-หน้าประตู) แสนมณี 10	1,670	หน้าประตู	บ้านแฝด	1	84	35.00	2,005	23,000	60	45	15
A-046	หมู่บ้านทวีทรัพย์	2,450	มาบโป่ง	บ้านแฝด	1	94	36.00	1,590	13,000	28	28	0
A-047	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง	1,380	บ้านเก่า	อ. ค. ร. พาณิชย	3.5	156	19.00	4,500	35,000	10	10	0
A-048	Preceo Plus One	17,860	หนองต๋าลิ่ง	ทวนเข้าส์	1	83	20.80	1,590	15,000	32	32	0
A-048	Preceo Plus One	17,860	หนองต๋าลิ่ง	ทวนเข้าส์	2	98	18.20	1,590	15,000	163	163	0
A-048	Preceo Plus One	17,860	หนองต๋าลิ่ง	ทวนเข้าส์	2	123	20.00	1,650	15,000	277	205	72
A-049	วี คอนโด	400	หนองต๋าลิ่ง	อาคารชุด	5	21		0,790	37,619	77	77	0
A-050	สมปรารถนา ทาวน์โฮม	700	หนองต๋าลิ่ง	ทวนเข้าส์	2	98	21.30	1,700	25,000	20	20	0
A-051	บ้านกุลธนา (วินเพ็ญ เวลเลจ อาคารพาณิชย์)	400	มาบโป่ง	อ. ค. ร. พาณิชย	3	288	24.00	3,500	17,000	16	16	0
A-052	เจนจูรี วิว ทนงกะชะ-หนองหงษ์	1,311	หนองกะชะ	ทวนเข้าส์	2	115	22.51	1,790	15,565	10	10	0
A-052	เจนจูรี วิว ทนงกะชะ-หนองหงษ์	1,311	หนองกะชะ	ทวนเข้าส์	2	115	22.50	1,690	14,695	26	26	0
A-053	บ้านโง่ตึกา พลัส	10,070	หน้าประตู	อ. ค. ร. พาณิชย	3	186	27.50	3,190	25,000	18	18	0

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตร.ว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-053	บ้านไอติกา พลัส	10,070	หน้าประตู	ทาวน์เฮ้าส์	2	133	21.80	1,690	25,000	48	48	0
A-053	บ้านไอติกา พลัส	10,070	หน้าประตู	บ้านเดี่ยว	2	299	60.00	4,290	25,000	18	18	0
A-053	บ้านไอติกา พลัส	10,070	หน้าประตู	บ้านเดี่ยว	1	183	50.00	2,790	25,000	12	12	0
A-053	บ้านไอติกา พลัส	10,070	หน้าประตู	บ้านแฝด	1	150	40.00	2,390	25,000	20	20	0
A-053	บ้านไอติกา พลัส	10,070	หน้าประตู	บ้านแฝด	2	206	40.00	2,890	25,000	26	26	0
A-054	เจริญสินธานี พานทอง	1,202	พานทอง	อ. ค. าร พณิชย	3	180	21.00	3,650	50,000	22	22	0
A-054	เจริญสินธานี พานทอง	1,202	พานทอง	อ. ค. าร พณิชย	3	360	40.00	8,600	50,000	14	14	0
A-054	เจริญสินธานี พานทอง	1,202	พานทอง	อ. ค. าร พณิชย	3	540	60.00	14,550	50,000	3	3	0
A-055	บ้านอยู่สบาย ริมอ่างเก็บน้ำ อมตะ เฟส 2	13,150	หนองต๋าลิ่ง	บ้านแฝด	1	48	35.00	1,950	21,500	122	122	0
A-055	บ้านอยู่สบาย ริมอ่างเก็บน้ำ อมตะ เฟส 2	13,150	หนองต๋าลิ่ง	บ้านเดี่ยว	1	72	50.00	2,300	21,500	63	63	0
A-055	บ้านอยู่สบาย ริมอ่างเก็บน้ำ อมตะ เฟส 2	13,150	หนองต๋าลิ่ง	อ. ค. าร พณิชย	2	120	27.20	2,640	21,500	8	8	0
A-056	เพชรธรา พานทอง-อมตะ	4,500	พานทอง	ทาวน์เฮ้าส์	2	72	16.00	1,690	30,000	74	74	0
A-056	เพชรธรา พานทอง-อมตะ	4,500	พานทอง	อ. ค. าร พณิชย	3	288	19.00	3,290	30,000	19	19	0
A-056	เพชรธรา พานทอง-อมตะ	4,500	พานทอง	ทาวน์เฮ้าส์	2	95	20.60	1,540	30,000	20	20	0
A-056	เพชรธรา พานทอง-อมตะ	4,500	พานทอง	ทาวน์เฮ้าส์	1	150	20.60	1,650	30,000	37	37	0
A-057	บ้านแสนมี 9	8,000	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	2	108	20.00	1,790	23,000	36	36	0
A-057	บ้านแสนมี 9	8,000	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	1	63	20.00	1,360	23,000	168	168	0

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตรว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-058	บ้านกุหลาบ	5,600	มาบปริง	ทาวน์เฮ้าส์	1	72	27.00	1,400	25,000	24	24	0
A-058	บ้านกุหลาบ	5,600	มาบปริง	บ้านเดี่ยว	1	100	50.00	2,500	25,000	10	10	0
A-058	บ้านกุหลาบ	5,600	มาบปริง	บ้านแฝด	1	95	35.00	1,900	25,000	48	46	2
A-058	บ้านกุหลาบ	5,600	มาบปริง	อพาร์ทเมนท์	3.5	168	18.00	3,500	25,000	16	16	0
A-059	ประภัสสร วิลล อมตะนคร หนองเต็ง	16,222	หนองเต็ง	ทาวน์เฮ้าส์	2	105	23.70	2,099	20,000	82	67	15
A-059	ประภัสสร วิลล อมตะนคร หนองเต็ง	16,222	หนองเต็ง	ทาวน์เฮ้าส์	2	75	18.00	1,850	20,000	96	83	13
A-059	ประภัสสร วิลล อมตะนคร หนองเต็ง	16,222	หนองเต็ง	ทาวน์เฮ้าส์	1	45	21.60	1,550	20,000	128	122	6
A-059	ประภัสสร วิลล อมตะนคร หนองเต็ง	16,222	หนองเต็ง	ทาวน์เฮ้าส์	2	102	28.70	2,390	20,000	72	72	0
A-060	บ้านแสนรัก 1	1,675	หนองกะขะ	ทาวน์เฮ้าส์	2	80	16.00	1,490	18,000	34	34	0
A-060	บ้านแสนรัก 1	1,675	หนองกะขะ	ทาวน์เฮ้าส์	2	108	24.00	1,790	18,000	48	48	0
A-061	กู้โตโฮม พานทอง	3,350	พานทอง	ทาวน์เฮ้าส์	2	134	20.00	2,300	20,000	54	54	0
A-061	กู้โตโฮม พานทอง	3,350	พานทอง	อพาร์ทเมนท์	3	164	16.00	3,650	20,000	17	16	1
A-062	บ้านประภามิตร 15	3,012	หนองเต็ง	ทาวน์เฮ้าส์	2	105	16.00	1,450	25,000	25	25	0
A-062	บ้านประภามิตร 15	3,012	หนองเต็ง	ทาวน์เฮ้าส์	1	60	24.00	1,190	25,000	19	19	0
A-062	บ้านประภามิตร 15	3,012	หนองเต็ง	ทาวน์เฮ้าส์	2	120	24.00	1,890	25,000	33	31	2
A-063	คิลากร ปาร์ควิว 7	1,600	พานทอง	ทาวน์เฮ้าส์	1	60	22.00	1,350	25,000	40	40	0
A-064	อนันตทานัน @ คอนทิวา	4,290	หนองเต็ง	ทาวน์เฮ้าส์	2	120	20.00	1,690	22,000	150	102	48

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตร.ว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตร.ม.)	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-065	คาริม แกมตันคิลเลจ	2,859	หนองกะเซ	บ้านแฝด	2	150	37.10	3,660	25,000	40	20	20
A-065	แสนเมณี สุภาณุ	30,900	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	1	120	50.00	2,715	28,000	8	1	7
A-065	แสนเมณี สุภาณุ	30,900	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	2	150	50.00	4,000	28,000	9	0	9
A-065	แสนเมณี สุภาณุ	30,900	มาบโป่ง	บ้านแฝด	1	80	42.00	2,340	28,000	222	20	202
A-066	มายกรีน @ อมตะ	5,378	บางนา	บ้านแฝด	1	68	36.22	2,250	25,000	82	82	0
A-067	โลโก้ บิลิส ซุปเปอร์-อมตะนคร	15,000	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์	2	105	17.60	1,790	25,000	412	395	17
A-067	โลโก้ บิลิส ซุปเปอร์-อมตะนคร	15,000	บางนา	บ้านแฝด	2	140	35.00	2,890	25,000	26	12	14
A-068	แสนเมณี นนเจอร์ โครงการ 17 (เฟส1)	20,500	บางนา	บ้านเดี่ยว	2	194	50.00	3,690	25,000	5	3	2
A-068	แสนเมณี นนเจอร์ โครงการ 17 (เฟส1)	20,500	บางนา	บ้านเดี่ยว	1	120	50.00	2,790	25,000	13	2	11
A-068	แสนเมณี นนเจอร์ โครงการ 17 (เฟส1)	20,500	บางนา	บ้านแฝด	2	152	35.00	3,100	25,000	74	6	68
A-068	แสนเมณี นนเจอร์ โครงการ 17 (เฟส1)	20,500	บางนา	บ้านแฝด	1	84	42.00	2,390	25,000	216	126	90
A-069	ไอทีลล์ พานทอง	28,000	หนองกะเซ	ทาวน์เฮ้าส์	1	85	21.30	1,310	30,000	56	33	23
A-069	ไอทีลล์ พานทอง	28,000	หนองกะเซ	ทาวน์เฮ้าส์	1	75	18.50	1,486	30,000	275	199	76
A-070	เดอะวัลเลย์ อมตะ-พานทอง	11,379	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์	2	110	21.40	2,070	25,000	99	74	25
A-070	เดอะวัลเลย์ อมตะ-พานทอง	11,379	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์	1	70	20.70	1,500	25,000	170	131	39
A-070	เดอะวัลเลย์ อมตะ-พานทอง	11,379	บางนา	อาคารพาณิชย์	2.5	150	18.00	2,500	25,000	4	0	4
A-071	เซ็นทรัลเฮ้าส์ อมตะ-หนองต่าลิง เฟส 4	800	หนองต่าลิง	บ้านแฝด	1	120	39.50	1,990	20,000	2	2	0

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตรว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	หน่วยขาย (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-071	เซ็นทรัลเวิลด์ อิมตะ-หนอง คำสิงห์ เฟส 4	800	หนองคำสิง	บ้านแฝด	1	150	43.50	2,390	20,000	2	2	0
A-071	เซ็นทรัลเวิลด์ อิมตะ-หนอง คำสิงห์ เฟส 4	800	หนองคำสิง	ทาวน์เฮ้าส์	2	115	22.90	2,190	20,000	4	4	0
A-072	บงกชธารา วิลล์	7,756	หนองคำสิง	ทาวน์เฮ้าส์	1	93	43.50	1,390	25,000	43	43	0
A-072	บงกชธารา วิลล์	7,756	หนองคำสิง	บ้านแฝด	1	124	43.50	2,500	25,000	56	56	0
A-073	บริษัท อิมตะ@วิคตอรีประชาราม ซอย 6	17,196	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	1	77	20.00	1,690	25,000	149	149	9
A-073	บริษัท อิมตะ@วิคตอรีประชาราม ซอย 6	17,196	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	2	130	20.00	2,390	25,000	263	35	228
A-074	ประกัสสร แกรนด์วิลล์ 23(เฟส 1)	12,924	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	2	87	18.00	2,100	25,000	148	84	64
A-074	ประกัสสร แกรนด์วิลล์ 23(เฟส 1)	12,924	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	2	110	25.20	2,430	25,000	125	49	76
A-075	ประกัสสร แกรนด์วิลล์ 24	9,875	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	2	87	16.00	1,650	25,000	198	79	119
A-075	ประกัสสร แกรนด์วิลล์ 24	9,875	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	2	110	25.60	2,390	25,000	91	65	26
A-075	ประกัสสร แกรนด์วิลล์ 24	9,875	บางนาง	บ้านเดี่ยว	2	150	50.00	3,900	25,000	3	3	0
A-075	ประกัสสร แกรนด์วิลล์ 24	9,875	บางนาง	บ้านแฝด	2	120	35.00	2,900	25,000	30	30	0
A-076	อมรินทร์	2,160	หนองคำสิง	ทาวน์เฮ้าส์	1	48	20.30	1,250	20,000	54	54	0
A-077	แสนรัก 5 (หนองคำสิง-ซาก สมอ)	8,200	หนองคำสิง	ทาวน์เฮ้าส์	2	110	16.20	1,980	25,000	248	149	99
A-078	แสนมณี 12 พานทอง-หน้า ประตู	3,100	บางนาง	ทาวน์เฮ้าส์	1	54	20.00	1,590	25,000	90	8	82
A-079	กุศลนา 2	2,216	หนองกะขะ	ทาวน์เฮ้าส์	2	80	16.00	1,690	25,000	52	14	38
A-080	กุศลนา 2	2,216	หนองกะขะ	ทาวน์เฮ้าส์	2	110	20.00	1,890	25,000	26	16	10

รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตร.จ.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตร.ม.)	ขนาดที่ดิน (ตร.จ.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	ขายแล้ว (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-081	ชัยศรีโฮม ท้องทะเล	3,200	หนองทะเล	บ้านแฝด	1	90	35.00	1,990	30,000	26	25	1
A-082	เดอะ ไฮด์ วิลล์	6,429	ทานทอง	ทาวน์เฮ้าส์	2	155	27.70	2,948	30,000	70	32	38
A-082	เดอะ ไฮด์ วิลล์	6,429	ทานทอง	บ้านเดี่ยว	2	190	50.50	3,990	30,000	4	4	0
A-082	เดอะ ไฮด์ วิลล์	6,429	ทานทอง	บ้านแฝด	2	170	38.50	3,804	30,000	38	35	3
A-083	แสนรัก 6		หนองทะเล	ทาวน์เฮ้าส์	2	80	16.00	2,100	25,000	97	75	22
A-084	นิรันดา พลัส สุขประยูร-ซอยเทศบาล 8	4,000	หนองทะเล	ทาวน์เฮ้าส์	2	80	16.00	1,790	25,000	99	52	47
A-085	วิลล่า โดโม	6,400	หนองทะเล	บ้านเดี่ยว	1	100	50.00	2,575	22,000	34	19	15
A-085	วิลล่า โดโม	6,400	หนองทะเล	บ้านแฝด	1	70	37.00	1,975	22,000	92	41	51
A-086	บ้านอยู่สบาย	7,985	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	1	100	50.00	2,780	24,000	17	17	0
A-086	บ้านอยู่สบาย	7,958	มาบโป่ง	บ้านแฝด	1	70	35.00	2,180	24,000	101	89	12
A-087	ดี อินดี๊ต เกรนด์ คาแนล	2,624	บ้านเก่า	อาคารชุด	8	24		0.959	40,786	663	252	411
A-087	ดี อินดี๊ต เกรนด์ คาแนล	2,624	บ้านเก่า	อาคารชุด	8	42		1.713	40,786	28	28	0
A-087	ดี อินดี๊ต เกรนด์ คาแนล	2,624	บ้านเก่า	อาคารชุด	8	24		0.959	40,786	140	70	70
A-088	แสนรัก 7		หนองทะเล	ทาวน์เฮ้าส์	2	100	18.00	1,790	25,000	149	47	102
A-088	แสนรัก 7		หนองทะเล	ทาวน์เฮ้าส์	1	50	20.00	1,550	25,000	13	9	4
A-089	ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร	12,008	หนองทะเล	ทาวน์เฮ้าส์	2	103	17.90	2,300	30,000	167	53	114
A-089	ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร	12,008	หนองทะเล	ทาวน์เฮ้าส์	2	130	25.00	3,000	30,000	56	15	41
A-090	บ้านอยู่สบาย คลองอ้อมแก้ว เฟส 2	6,250	มาบโป่ง	บ้านเดี่ยว	1	100	50.00	2,700	24,000	25	5	20



รหัส	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ (ตรว.)	ทำเล	ประเภท	สูง (ชั้น)	ขนาดอาคาร (ตรม.)	ขนาดที่ดิน (ตรว.)	ราคา (ลบ.)	ราคาที่ดิน	หน่วยขาย (หน่วย)	หน่วยขาย (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
A-090	บ้านอยู่สบาย คลองจ้อมแก้ว เฟส 2	6,250	มาบป๋อง	บ้านแฝด	1	70	35.00	2,280	24,000	66	3	63
A-091	แสนรัก 8	2,100	หนองต๋aling	ทาวนเฮ้าส์	2	117	22.00	2,390	25,000	92	58	34
A-092	บ้านเป็นสุข อมตะ-หนองต๋aling		หนองต๋aling	ทาวนเฮ้าส์	1	84	21	1,590	20,000	23	15	8
A-093	บ้านเข้ทริลเฮ้าส์ 10		หนองกะขะ	บ้านแฝด	2	135	36	2,790	25,000	16	5	11
A-094	9999 เลคเวนิว อมตะ-หนองต๋aling		หนองต๋aling	ทาวนเฮ้าส์	1	748	18.7	0,999	20,000	19	4	15
A-094	9999 เลคเวนิว อมตะ-หนองต๋aling		หนองต๋aling	ทาวนเฮ้าส์	1	90	22.5	1,200	20,000	66	24	42
A-094	9999 เลคเวนิว อมตะ-หนองต๋aling		หนองต๋aling	บ้านแฝด	1	150	37.5	1,890	20,000	16	2	14
A-095	แสนเมณี (พานทอง-หน้าประดู่) แสนเมณี 12	1,270	หน้าประดู่	ทาวนเฮ้าส์	1	60	20.00	1,400	23,000	35	5	30
A-095	แสนเมณี (พานทอง-หน้าประดู่) แสนเมณี 12	1,270	หน้าประดู่	ทาวนเฮ้าส์	1	95	20.00	1,900	23,000	6	1	5



ภาคผนวก จ  
ภาพถ่ายอุทยานในเขตพื้นที่ศึกษา อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY





ภาคผนวก ฉ  
ภาพถ่ายการเก็บข้อมูลแบบสอบถาม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY





ภาคผนวก ข  
ตารางคำนวณความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย  
และการวิเคราะห์หาโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

### ตารางคำนวณความสามารถในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและการวิเคราะห์หาโอกาสและความเป็นได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

	G	H	I	J	K	N	Q	S	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB
1	รายได้	รายเดือนรับ	หนี้	หักประกัน	หักประกัน	เงินต้น	เงินต้น	เงินต้น	พวงค่าง 17ก.	บาทค่า10ก.	บาทฝัง 27ก.	พวงค่าง23ก.	บาทวง 14ก.	พวงค่าง18ก.	พวงค่าง26ก.	บาทฝัง23ก.
2	15,000	40000	1000	20000	2	3	900,000	2,400,000	1	1	0	1	1	1	1	1
3	35,000	30000	20000	30000	2	2	2,100,000	1,800,000	1	1	0	0	0	1	0	0
4	25,000	30000	1000	20000	2	3	1,500,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
5	45,000	70000	20000	50000	3	3	2,700,000	4,200,000	1	1	1	1	1	1	1	1
6	35,000	40000	1000	30000	1	2	2,100,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	1	0
7	35,000	60000	20000	20000	4	3	2,100,000	3,600,000	1	1	1	1	1	1	1	1
8	45,000	60000	20000	30000	4	2	2,700,000	3,600,000	1	1	0	0	1	1	1	0
9	45,000	30000	10000	20000	4	3	2,700,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
10	35,000	60000	10000	50000	4	1	2,100,000	3,600,000	0	1	0	0	1	0	0	0
11	45,000	70000	1000	20000	4	2	2,700,000	4,200,000	1	1	0	0	1	1	1	0
12	55,000	50000	10000	20000	4	3	3,300,000	3,000,000	1	1	1	1	1	1	1	1
13	35,000	70000	20000	50000	4	3	2,100,000	4,200,000	1	1	1	1	1	1	1	1
14	35,000	60000	20000	20000	4	3	2,100,000	3,600,000	1	1	1	1	1	1	1	1
15	25,000	30000	1000	20000	4	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
16	35,000	50000	10000	30000	4	3	2,100,000	3,000,000	1	1	1	1	1	1	1	1
17	45,000	70000	1000	20000	4	3	2,700,000	4,200,000	1	1	1	1	1	1	1	1
18	35,000	60000	1000	20000	3	2	2,100,000	3,600,000	1	1	0	0	1	1	0	0
19	25,000	50000	10000	20000	4	3	1,500,000	3,000,000	1	1	1	1	1	1	1	1
20	45,000	70000	1000	20000	4	3	2,700,000	4,200,000	1	1	1	1	1	1	1	1
21	45,000	60000	1000	20000	4	3	2,700,000	3,600,000	1	1	1	1	1	1	1	1
22	55,000	70000	1000	20000	4	3	3,300,000	4,200,000	1	1	1	1	1	1	1	1
23	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
24	25,000	40000	20000	20000	2	1	1,500,000	2,400,000	0	1	0	0	1	0	0	0
25	25,000	30000	1000	20000	2	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
26	25,000	30000	1000	20000	2	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
27	25,000	40000	10000	20000	2	1	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	0	0	0
28	25,000	40000	1000	20000	2	3	1,500,000	2,400,000	1	1	1	1	1	1	1	1
29	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
30	25,000	40000	10000	20000	2	3	1,500,000	2,400,000	1	1	1	1	1	1	1	1
31	25,000	30000	10000	20000	2	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
32	25,000	40000	1000	20000	2	3	1,500,000	2,400,000	1	1	1	1	1	1	1	1
33	15,000	50000	10000	20000	2	2	900,000	3,000,000	1	1	0	0	1	1	0	0
34	25,000	30000	10000	20000	2	3	1,500,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
35	25,000	30000	1000	30000	2	3	1,500,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
36	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
37	15,000	30000	1000	20000	2	2	900,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
38	25,000	30000	1000	20000	2	3	1,500,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
39	25,000	50000	10000	20000	2	3	1,500,000	3,000,000	1	1	1	1	1	1	1	1
40	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
41	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
42	25,000	30000	1000	20000	2	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
43	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
44	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
45	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
46	25,000	40000	10000	20000	2	3	1,500,000	2,400,000	1	1	1	1	1	1	1	1
47	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
48	25,000	50000	20000	30000	4	2	1,500,000	3,000,000	1	1	0	0	1	1	0	0
49	35,000	50000	20000	40000	1	3	2,100,000	3,000,000	1	1	1	1	1	1	1	1
50	15,000	50000	10000	20000	2	2	900,000	3,000,000	1	1	0	0	1	1	0	0
51	25,000	30000	1000	20000	2	3	1,500,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
52	25,000	40000	20000	20000	2	3	1,500,000	2,400,000	1	1	1	1	1	1	1	1
53	25,000	30000	10000	30000	2	3	1,500,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
54	25,000	30000	1000	20000	4	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
55	35,000	70000	10000	20000	3	2	2,100,000	4,200,000	1	1	1	1	1	1	1	1
56	25,000	30000	10000	20000	2	3	1,500,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
57	25,000	30000	10000	30000	3	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
58	25,000	40000	1000	20000	2	1	1,500,000	2,400,000	0	1	0	0	1	0	0	0
59	25,000	40000	20000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
60	25,000	40000	10000	30000	2	3	1,500,000	2,400,000	1	1	1	1	1	1	1	1
61	25,000	40000	10000	20000	2	2	1,500,000	2,400,000	1	1	1	1	1	1	1	1
62	25,000	30000	10000	20000	2	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
63	25,000	10000	10000	40000	2	3	1,500,000	1,800,000	1	1	1	1	1	1	1	1
64	25,000	70000	1000	20000	3	2	1,500,000	4,200,000	1	1	0	0	1	1	0	0
65	25,000	30000	1000	20000	2	1	1,500,000	1,800,000	0	1	0	0	1	0	0	0
66	25,000	30000	10000	20000	4	2	1,500,000	1,800,000	1	1	0	0	1	1	0	0
67	35,000	40000	20000	40000	2	2	2,100,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
68	35,000	40000	10000	20000	4	2	2,100,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
69	35,000	40000	1000	30000	3	2	2,100,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
70	55,000	50000	1000	20000	4	2	3,300,000	3,000,000	1	1	0	0	1	1	0	0
71	55,000	50000	1000	20000	4	1	3,300,000	3,000,000	0	1	0	0	1	0	0	0
72	25,000	50000	10000	30000	10	3	1,500,000	3,000,000	1	1	1	1	1	1	1	1
73	35,000	70000	10000	60000	3	3	2,100,000	4,200,000	1	1	1	1	1	1	1	1
74	45,000	50000	30000	50000	4	3	2,700,000	3,000,000	1	1	1	1	1	1	1	1
75	35,000	40000	10000	20000	3	2	2,100,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
76	35,000	60000	30000	30000	1	3	2,100,000	3,600,000	1	1	1	1	1	1	1	1
77	55,000	70000	1000	20000	4	2	3,300,000	4,200,000	1	1	0	0	1	1	0	0
78	55,000	40000	1000	20000	4	3	3,300,000	2,400,000	1	1	1	1	1	1	1	1
79	45,000	50000	10000	20000	4	1	2,700,000	3,000,000	0	1	0	0	1	0	0	0
80	35,000	40000	1000	20000	4	2	2,100,000	2,400,000	1	1	0	0	1	1	0	0
81	35,000	30000	1000	20000	4	1	2,100,000	1,800,000	0	1	0	0	1	0	0	0
82	55,000	70000	1000	20000	4	3	3,300,000	4,200,000	1	1	1	1	1	1	1	1
83	45,000	50000	1000	20000	4	2	2,700,000	3,000,000	1	1	0	0	1	1	0	0
84	35,000	40000	1000	20000	4	1	2,100,000	2,400,000	1	1	0	0	1	0	0	0
85	45,000	60000	30000	60000	4	2	2,700,000	3,600,000	1	1	0	0	1	1	0	0
86	45,000	60000	10000	60000	4	3	2,700,000	3,600,000	1	1	1	1	1	1	1	1

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ฉมาวิทย์ แสนเวียงจันทร์
วัน เดือน ปี เกิด	24 มกราคม 2535
สถานที่เกิด	โรงพยาบาลอรัญประเทศ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี
ที่อยู่ปัจจุบัน	26/3 หมู่3 ตำบลหน้าประตู อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี 20160



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY