

59123

C.2

2503 625

ตำแหน่งปัญหาทางสังคม
Location Problem Seminar

2503 643

ภูมิทัศน์ชุมชนเมือง
Urban Landscape

2503 644

กระบวนการเปลี่ยนแปลงทางสังคม
Urbanization and Social Cha

2503 645

การบริหารชุมชน
Community Management

Problems and Guideline Solutions of Population Housing in the Area of Northern Bangkok

2506 701

ปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย
ของประชากรในพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ

การวิเคราะห์ปัญหาที่อยู่อาศัย
Housing Morphology Analysis

2506 854

ภวนิจชนกพร
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวางแผนสาธารณูปโภค
Infrastructure and Public Utilities

2506 663

Department of
Housing Development
Faculty of
Architecture
Chulalongkorn
University

เทคโนโลยีการก่อสร้างอาคาร
Housing Construction Technology

2506 661

ภาควิชาเคหกรรม

ศาสตราจารย์ ดร.ภวนิจชนกพร

รองศาสตราจารย์ ดร.ภวนิจชนกพร

การวางแผนผังเมือง
Facility Planning

2506 662

แบบประยุกต์ในการประยุกต์ใช้
Statistical Application for
Housing Research

2506 671

ปฏิบัติการแบบที่ 1
Housing Workshop I

2506 672

ปฏิบัติการแบบที่ 2
Housing Workshop II

2506 673

ปฏิบัติการแบบที่ 3
Housing Workshop III

2506 674

59123

C.2

ปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย
ของประชากรในพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ

ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"This document is the property of
Thailand Information Center (TIC),
Centers of Academic Resources and is to
be returned within two weeks to the
Thailand Information Center, Centers of
Academic Resources, Chulalongkorn
University"

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ท 15823441
i 19516502

ปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย
ของประชากรในพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ

โดย

รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย และคณะ

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พฤศจิกายน 2543

ความเป็นมา

เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่า สาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดความล้มเหลว ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา คือ การดำเนินโครงการของผู้ประกอบการ เป็นไปโดยปราศจาก ข้อมูล ทั้งในขั้นตอนการวางแผน ดำเนินการ และตัดสินใจ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่อาศัย ประสบการณ์ การคาดเดา โชค หรือโอกาสแล้วแต่กรณี ดังนั้นเมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ จึงเกิดปัญหาสร้างความเสียหาย อย่างรุนแรงดังที่ปรากฏ

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในฐานะหน่วยงานวิชาการทางด้านเคหพัฒนาศาสตร์ เล็งเห็นความสำคัญในเรื่องของข้อมูล จึงจัดการเรียน การสอน ที่เน้นความเข้าใจในเรื่องระบบฐานข้อมูล ตั้งแต่ลักษณะ ประเภทวิธีการจัดเก็บ การรวบรวม การวิเคราะห์ ไปจนถึงการอภิปรายผล เพื่อให้นิสิตได้เรียนรู้กระบวนการที่ถูกต้อง สามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อไป

ขณะเดียวกันข้อมูลบางส่วนที่นิสิตรวบรวมและวิเคราะห์ไว้แล้ว หากมีความถูกต้องและ น่าสนใจ ภาควิชาเคหการจะนำออกเผยแพร่ ดังเช่นรายงานฉบับนี้ มาจากผลการสำรวจ ปัญหาและแนวการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย ของประชากรในพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน และปัญหาที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล(ปทุมธานีและนนทบุรี) เฉพาะพื้นที่ตอนเหนือ
2. เพื่อศึกษาความคิดเห็นในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของกลุ่มประชากรตัวอย่าง

สมมุติฐานที่เกี่ยวข้อง

1. ที่อยู่อาศัยใหม่จะอยู่ในทิศทางเดียวกันหรือพื้นที่ใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยเดิม
2. ปัญหาการซื้อบ้านไม่ได้บ้านในอดีต ทำให้ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ให้ความสำคัญ กับความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการมากกว่าเรื่องอื่น

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ใช้วิธีการคัดเลือกโดยวิธีการแบ่งชั้น (Stratified Sampling) ตามเขต และ/หรืออำเภอ แยกตามความหนาแน่นของประชากร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ปทุมธานีและนนทบุรี) เฉพาะพื้นที่ตอนเหนือ อันได้แก่ เขตจตุจักร ลาดพร้าว บางเขน สายไหม ดอนเมือง หลักสี่ นนทบุรี ปากเกร็ด ลำลูกกา ปทุมธานี ธัญบุรี และสามโคก (แผนที่ 1) โดยกลุ่มประชากรตัวอย่างมีทั้งสิ้น 740 ตัวอย่าง กระจายทั่วไปในพื้นที่ศึกษา ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ค่าความเชื่อถือ 95% และตั้งค่าความคลาดเคลื่อนของงานวิจัยครั้งนี้ไว้ที่ 4%

เครื่องมือที่ใช้

แบบสอบถามที่ใช้ในการสอบถาม มีจำนวนคำถามรวม 17 ข้อ ทั้งนี้ไม่รวมรายละเอียดข้อมูลทั่วไป เพศ ประเภทที่อยู่อาศัย ลักษณะการครอบครอง และทำเลที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่

การเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล

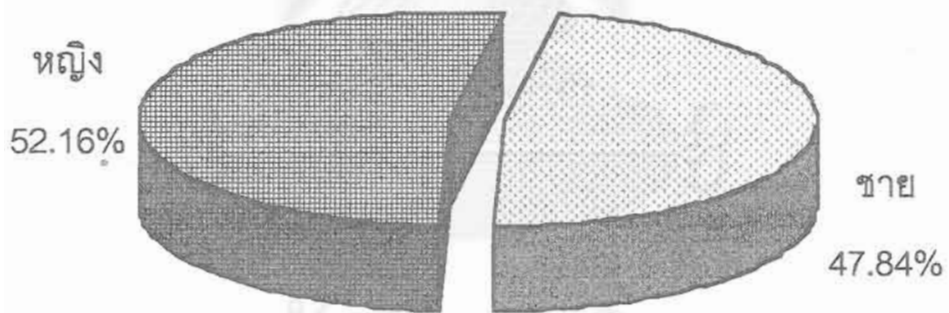
การเก็บข้อมูลครั้งนี้ ใช้สถิติปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 21 คน ออกเก็บข้อมูลตามที่อยู่อาศัยที่ได้รับคัดเลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง โดยการสัมภาษณ์ตามประเด็นในแบบสอบถาม ทั้งนี้ก่อนการออกภาคสนาม จะมีการอธิบาย และทำความเข้าใจ ในประเด็นคำถามและตัวเลือก ของแต่ละข้อคำถามเป็นอย่างดี ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลครั้งนี้ ใช้โปรแกรม SPSS/PC+Version 10.0.0 for Windows เพื่อหาร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามในแต่ละข้อคำถาม และมีการนำตัวแปรต่างที่สัมพันธ์กันมาเปรียบเทียบในประเด็นที่น่าสนใจ

ผลการศึกษา

1. สภาพทั่วไป

จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 740 ตัวอย่าง ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ เป็นเพศหญิง คือ ร้อยละ 52.2 เพศชายมีเพียงร้อยละ 47.8 (แผนภูมิที่ 1) ทั้งนี้สัดส่วน ดังกล่าวใกล้เคียงกับสัดส่วนประชากรหญิงและชาย ตามสถิติของสำนักทะเบียนราษฎร กระทรวงมหาดไทย (เฉพาะกรุงเทพฯ ปีพ.ศ. 2542 - 51.2 : 48.4)

แผนภูมิที่ 1 แสดงเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม



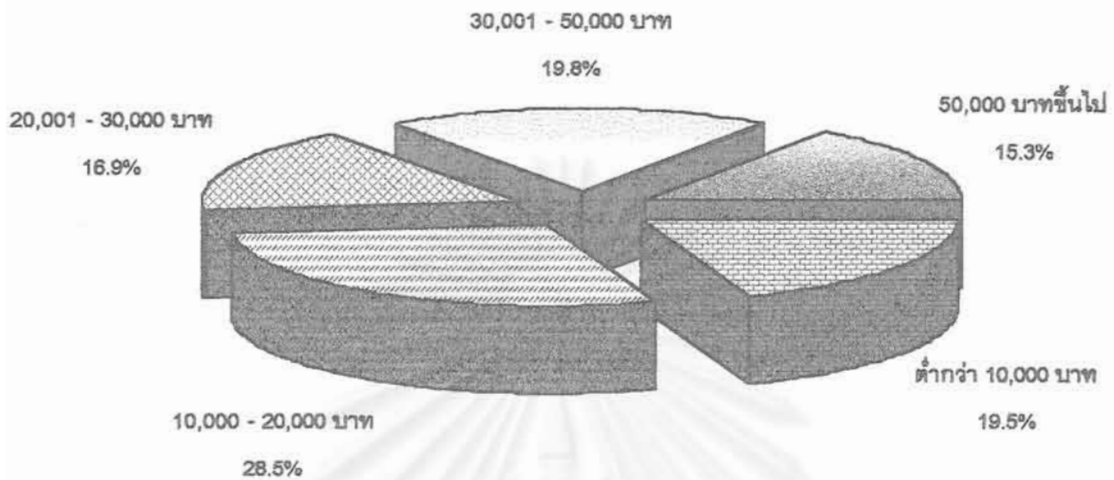
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างพักอาศัยในอาคารแถว ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ พักอาศัย คือร้อยละ 44.2 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว คือ ร้อยละ 39.6 และอาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต ร้อยละ 16.2 ซึ่งตัวเลขดังกล่าวแตกต่างไปจากสถิติสำมะโนประชากร และการเคหะของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปีพ.ศ. 2533 ในเขตกรุงเทพฯ คือ 45.4 , 43.5 และ 11.1 ความแตกต่างทางข้อมูลดังกล่าวอาจแสดงว่า มีการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัยในช่วงระยะเวลา ระหว่าง พ.ศ. 2533 พ.ศ. 2543 หรือมีความแตกต่าง ของประเภทที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ ตอนเหนือทางกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในด้านการครอบครองที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเองมีมากถึงร้อยละ 44.7 ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่กับบิดา-มารดา-ญาติ พี่น้อง มีอยู่ ร้อยละ 24.3 ขณะเดียวกันจำนวนผู้ที่เช่าที่อยู่อาศัย มีถึงร้อยละ 22.1 และอาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายหรืออยู่ฟรี อีกร้อยละ 8.9 (ตารางที่ 1) ในขณะที่สถิติสำมะโนประชากรของสำนักงานสถิติ แห่งชาติ ปี พ.ศ.2539 จะมีสัดส่วนเป็นเจ้าของ , เช่าอยู่ และอยู่ฟรี เท่ากับ 61.1 , 27.9 และ 11.0 อาจเป็นไปได้ว่า ด้วยสภาพเศรษฐกิจ ทำให้การครอบครองที่อยู่อาศัยลดลง ในขณะที่อาศัยอยู่การ ครอบครอง หรือบุคคลอื่น โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น

ในเรื่องของรายได้ต่อครัวเรือน พบว่า ประชากรที่มีรายได้ครัวเรือนทุกกลุ่มกระจายตัว เท่า ๆ กัน (ตารางที่ 1) หากรวมประชากรที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 10,000 – 50,000 บาท/เดือน จะมากถึง ร้อยละ 65.2 (แผนภูมิที่ 2) ทั้งนี้เป็นไปได้ว่า พื้นที่ศึกษา คือบริเวณตอนเหนือ ของกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ชุมชนใหม่เป็นส่วนใหญ่ มีผู้ย้ายถิ่นจากบริเวณอื่น ๆ อพยพเข้ามาอยู่ ในโครงการพัฒนาที่ดินจัดสรรหรือบ้านจัดสรร ในช่วงระยะเวลา 50 ปีที่ผ่านมา จึงเป็นผู้ที่มีรายได้ ประจำค่อนข้างสูงกว่าประชากรทั่วไป

อย่างไรก็ตามจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน โดยสำนักงานสถิติ แห่งชาติ พ.ศ. 2539 พบว่าตัวเลขเฉลี่ยรายได้ครัวเรือนของประชากรในกรุงเทพฯ คือ 21,947 บาท/เดือน/ครัวเรือน ในขณะที่จากการสำรวจครั้งนี้จะอยู่ประมาณ 20,000 บาท/เดือน/ครัวเรือน

แผนภูมิที่ 2 แสดงรายได้ครัวเรือน



สำหรับการพักอาศัยรวมกับผู้อื่นนั้น ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ พักอยู่กับครอบครัว คือ บิดา มารดา ญาติพี่น้อง หรือคู่สมรส ซึ่งเป็นลักษณะทั่วไปของครอบครัวไทย ที่น่าสนใจ คือ จำนวนผู้ที่พักอาศัยคนเดียวมีถึงร้อยละ 9.2 และพักอาศัยกับเพื่อนร้อยละ 6.6 เมื่อรวมกัน ทั้งสองกลุ่มเข้าด้วยกันจะมีมากถึงร้อยละ 15.8 แสดงให้เห็นว่า วัฒนธรรมการแยกครอบครัว หรือการพักอาศัยคนเดียว มีมากถึง 1 ใน 6 หรือ 7 ของประชากรโดยรวม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- ผู้ร่วมพักอาศัย

บิดา-มารดา-คู่สมรส-ญาติพี่น้อง	623	84.2
เพื่อน	49	6.6
อยู่คนเดียว	68	9.2
รวม	740	100

- รายได้ต่อครัวเรือน (บาท)

ต่ำกว่า 4,500	17	2.3
4,500-7,500	57	7.7
7,500-10,000	70	9.5
10,000-15,000	103	14.0
15,000-20,000	107	14.5
20,000-30,000	125	16.9
30,000-50,000	146	19.8
50,000-75,000	65	8.8
75,000-100,000	25	3.4
มากกว่า 100,000 บาทขึ้นไป	23	3.1
รวม	738	100

- ลักษณะการครอบครอง

เป็นเจ้าของ	330	44.7
อาศัยอยู่กับบิดา-มารดา	179	24.3
เช่าอยู่	163	22.1
อยู่ฟรี	66	8.9
รวม	738	100

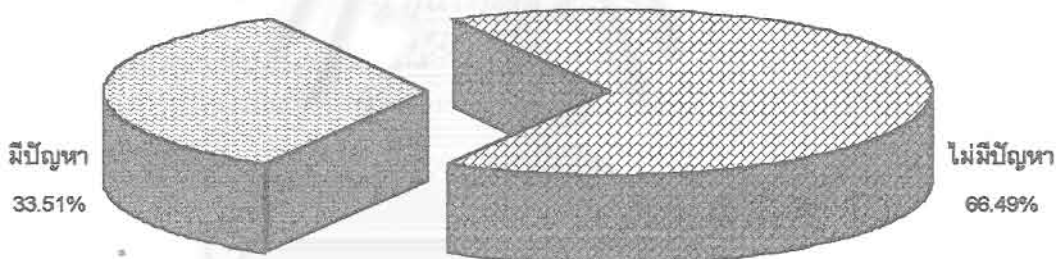
- รูปแบบที่อยู่อาศัย

บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด	293	39.6
ทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารพาณิชย์	327	44.2
อาคารชุด-อพาร์ทเมนท์-แฟลต	120	16.2
รวม	740	100

2. ปัญหาที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจครั้งนี้ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมากถึงร้อยละ 66.0 ไม่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ผู้ที่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยมีเพียงร้อยละ 34.0 (แผนภูมิที่ 3) ซึ่งสะท้อนให้เห็นสภาพการอยู่อาศัยของประชากร ในพื้นที่ศึกษาว่าส่วนใหญ่ เพิ่งย้ายเข้าอยู่บ้านจัดสรร จึงไม่ค่อยมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเหมือนพื้นที่อื่น ๆ เช่น การสำรวจภาวะการณ์มาจากที่อยู่อาศัยของประชากรกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่า ประชากรร้อยละ 84.5 มีปัญหาที่อยู่อาศัย (ภาควิชาเคหการ 2542) แผนภูมิที่ 3

แผนภูมิที่ 3 แสดงปัญหาที่อยู่อาศัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัญหาที่อยู่อาศัย ที่ผู้ตอบแบบสอบถามระบุมากที่สุดในการสำรวจครั้งนี้ คือ ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ ส่วนปัญหาสภาพแวดล้อมชุมชนไม่ดี มีปัญหาการเงินและเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นลำดับรองลงมา ที่น่าสนใจคือปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และห่างไกลสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัญหาลำดับต่ำสุด (ตารางที่ 2) ซึ่งตรงกับสภาพปัจจุบันของบริเวณพื้นที่ศึกษาที่มีของโครงข่ายคมนาคมดี และมีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม ได้แก่ ศูนย์การค้า สถานพยาบาล และสถานศึกษา

ตารางที่ 2 ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ปัญหา	จำนวนร้อยละ
1. ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ	46.4
2. สภาพแวดล้อมภายในชุมชนไม่ดี	35.9
3. มีปัญหาด้านการเงิน	34.3
4. เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง	33.9
5. ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	20.2
6. ห่างไกลสิ่งอำนวยความสะดวก	19.4

เคทหาร 2543

This document is the property of Thailand Information Center (TIC), Centers of Academic Resources and is to be returned within two weeks to the Thailand Information Center, Centers of Academic Resources, Chulalongkorn University"

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. วิธีการแก้ไขปัญหาคอขวด

หากพิจารณาเฉพาะกลุ่มผู้ที่มีปัญหาคอขวด พบว่า วิธีการแก้ปัญหา โดยการย้ายที่อยู่วัดใหม่ มีเพียงหนึ่งในสาม หรือร้อยละ 33.5 เท่านั้น ผู้ที่มีปัญหาคอขวดเลือกอยู่วัดอยู่ในที่อยู่วัดเดิมต่อไป มากที่สุดถึงร้อยละ 43.5 ในขณะที่จำนวนร้อยละ 19.4 คิดจะแก้ไขโดยการซ่อมแซมที่อยู่วัดเดิม และร้อยละ 3.6 ต้องการปลูกสร้างที่อยู่วัดใหม่ในที่เดิม (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 วิธีการแก้ไขปัญหาคอขวด

วิธีการ	ร้อยละ
อยู่วัดในที่เดิมต่อไป	43.5
ซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่วัดเดิม	19.4
ปลูกสร้างที่อยู่วัดใหม่ในที่เดิม	3.6
ย้ายที่อยู่วัดใหม่	33.5
รวม	100.0

เคหการ 2543

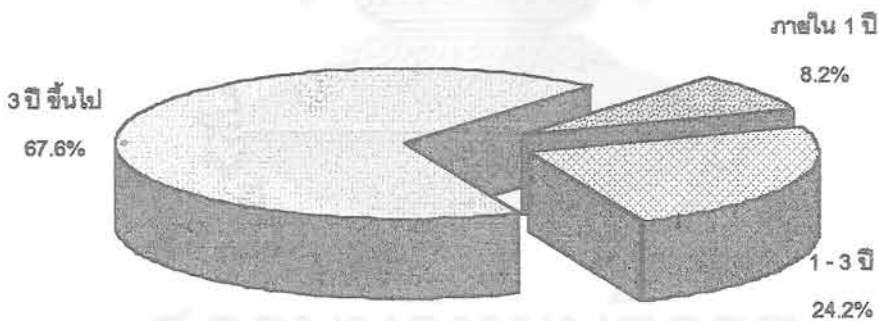
เป็นไปได้ว่าปัญหาทางด้านเศรษฐกิจในปัจจุบัน ทำให้ผู้ที่มีปัญหาคอขวด ไม่สามารถย้ายที่อยู่วัดหรือซื้อที่อยู่วัดใหม่ได้ ส่วนใหญ่จึงเลือกอยู่ในที่อยู่วัดเดิมต่อไป แต่ที่น่าสนใจ คือตัวเลขของผู้ที่คิดจะปลูกสร้างที่อยู่วัดใหม่ในที่เดิม แม้จะเป็นลำดับต่ำที่สุด แต่หากแปรเป็นจำนวนจริงจะพบว่า มีปริมาณไม่น้อยทีเดียว สำหรับตลาดรับสร้างบ้าน

"This document is the property of Thailand Information Center (TIC), Centers of Academic Resources and is to be returned within two weeks to the Thailand Information Center, Centers of Academic Resources, Chulalongkorn University"

4. ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่

เมื่อวิเคราะห์ลึกลงไปในส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และเลือกที่จะย้ายที่อยู่อาศัยแล้ว พบว่า ส่วนใหญ่คือจำนวน ร้อยละ 67.5 วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะเวลา มากกว่า 3 ปี รองลงมา จำนวนร้อยละ 24.2 ต้องการซื้อในระหว่างเวลา 1-3 ปี และมีเพียง ร้อยละ 8.2 เท่านั้น ที่คิดว่าจะตัดสินใจซื้อในระยะเวลา 1 ปี (แผนภูมิที่ 4) จึงเห็นได้ว่า ผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย แม้จะระบุว่า จะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ก็ตาม แต่ส่วนใหญ่ยังไม่ตัดสินใจซื้อทันที หากต้องรอเวลาอีกช่วงระยะหนึ่ง น่าจะอธิบายได้ว่า ประชากรยังมีปัญหาทางการเงินตามสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ทำให้ต้องยอมทนอยู่ที่อยู่อาศัยเดิมต่อไปอีกช่วงระยะหนึ่ง ผู้ที่ตัดสินใจซื้อภายในปีนี้ น่าจะเป็นกลุ่มที่กำลังมีปัญหาที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรง เช่น โฉนดที่ดินไม่ถูกต้อง อาคารทรุดพัง หรือมีปัญหาอื่น

แผนภูมิที่ 4 แสดงระยะเวลาในการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย



ในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ จากการสำรวจพบข้อสรุปชัดเจนว่า จำนวนผู้ที่ตัดสินใจ ทั้งผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยภายในปีนี้ และภายในสามปี เลือกซื้อบ้านใหม่มากกว่าบ้านมือสอง (ดูตารางที่ 4) จากข้อมูลเดียวกันยังแสดงให้เห็นว่า สัดส่วนของผู้ที่ตัดสินใจเลือกโครงการก่อสร้าง แล้วเสร็จ พร้อมเข้าอยู่อาศัย จะมากกว่าโครงการสร้างเสร็จบางส่วน หรือโครงการแบบเดิม ที่เริ่มก่อสร้าง เมื่อมีการชำระเงินดาวน์ หรือสร้างไปพร้อมๆกับการชำระงวดเงิน

ในขณะที่เดียวกันสำหรับบ้านมือสอง ที่ผู้มีปัญหาที่อยู่อาศัยต้องการเลือกซื้อนั้น พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามยังไม่นิยม หรือยังไม่คุ้นเคย กับระบบการซื้อขายผ่านการประมูลหรือผ่านบริษัท นายหน้า แต่จะเลือกซื้อจากเจ้าของบ้านเดิมโดยตรง ทั้งนี้คงจะมีเหตุผลเรื่องประวัติที่อยู่อาศัย และเจ้าของเดิม

ตารางที่ 4 ลำดับความสนใจของผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และคิดจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ที่อยู่อาศัยในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ลักษณะโครงการ	ลำดับ		รวม* (ร้อยละ)
	ภายใน 1 ปี	1-3 ปี	
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมเข้าอยู่อาศัยได้ในทันที	1	1	65.3
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้	2	2	28.0
โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยมีระยะเวลาในการผ่อนดาวน์	3	4	17.3
บ้านมือสองที่เจ้าของนำออกขายเอง	4	3	17.3
บ้านมือสองที่สถาบันการเงินนำออกประมูลขาย	4	5	6.7
บ้านมือสองที่ขายผ่านบริษัทนายหน้า	6	6	1.3

5. ทำเลที่ยู้อาศัยใหม่

ในด้านทำเลที่อยู่อาศัยนั้น จากการศึกษา พบว่า เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้ว่าในการโยกย้ายที่อยู่อาศัย ผู้ที่โยกย้ายจะอยู่เลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกัน ในทิศทางห่างออกไป หรือเข้าใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ คือ ผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และเลือกย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวนสองในสาม เลือกทำเลกรุงเทพมหานครตอนเหนือ ซึ่งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ลำดับรองลงมาอีกร้อยละ 13.5 เลือกกรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งหมายถึงการย้ายเข้าใกล้ศูนย์กลางมากขึ้น มีเพียงจำนวนเล็กน้อยที่เลือกบริเวณอื่นใกล้เคียง และไม่มีผู้เลือกทำเลกรุงเทพมหานครได้เลย (ตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 ลำดับทำเลที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และคิดจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ให้ความสนใจ

ทำเลที่อยู่อาศัยใหม่	ลำดับ		รวม (ร้อยละ)
	ภายใน 1 ปี	1-3 ปี	
กรุงเทพมหานครตอนเหนือ (จตุจักร ลาดพร้าว บางเขน สายไหม ดอนเมือง หลักสี่ นนทบุรี ปากเกร็ด ลำลูกกา ปทุมธานี มธธานี ธัญบุรี และสามโคก)	1	1	62.2
กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ(พระนคร สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบ ดุสิต บางซื่อ คลองสาม ธนบุรี บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย บางพลัด ปทุมวัน บางรัก สาทร ราชเทวี พญาไท ยานนาวา ห้วยขวาง คลองเตย บางคอแหลม และวัฒนา)	2	2	13.5
กรุงเทพฯตะวันตก(ตลิ่งชัน ภาษีเจริญ หนองแขม สามพราน นครชัยศรี บางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง ไทรน้อย ทวีวัฒนา และบางแค)	3	3	9.5
กรุงเทพฯตะวันออกเฉียงเหนือ(บางกะปิ บึงกุ่ม มีนบุรี วังทองหลาง คลองสามวา สะพานสูง ดินนายาว และหนองจอก)	-	3	8.1
กรุงเทพฯตะวันออก (พระโขนง ประเวศ ลาดกระบัง สมุทรปราการ บางพลี ปากน้ำ และบางนา)	-	4	6.8
กรุงเทพฯตอนใต้ (ราษฎร์บูรณะ จอมทอง บางขุนเทียน พระประแดง ช่อมน้อย สมุทรสาคร ทุ่งครุ และบางเขน)	-	-	0.0

6. ข้อพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย ระบุข้อพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ โดยให้ความสำคัญในเรื่อง สภาพแวดล้อมที่ดี ต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน และราคาเหมาะสม ในขณะที่เดียวกันไม่ให้ความสำคัญในเรื่อง การนำสัญญามาตรฐานมาใช้ในการทำสัญญา ผู้ประกอบการมีเงื่อนไขการขายที่ดี และการชำระเงิน และต้องการแยกครอบครัว (ตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 ลำดับในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่เฉพาะผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และคิดจะซื้อที่อยู่อาศัยในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

เหตุผล	ร้อยละ	อันดับ
ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี	64.0	1
ต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น	52.0	2
มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	50.7	3
ราคาเหมาะสม	50.7	3
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก(โรงพยาบาล,โรงเรียน, ฯลฯ)	44.0	5
รูปแบบสวยงาม	44.0	5
ใกล้ที่ทำงาน	42.7	7
ซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สิน	30.7	8
มีความมั่นคงทางฐานะการเงินมากขึ้น	24.0	9
สามารถใช้เพื่อกิจกรรมอื่น(ที่ทำงาน,ร้านค้า)	21.3	10
ผู้ประกอบการมีความน่าเชื่อถือ	21.3	10
ผู้ประกอบการมีการนำเอาสัญญามาตรฐานมาใช้	18.7	12
ผู้ประกอบการมีเงื่อนไขการขายที่ดี	16.0	13
ผู้ประกอบการมีเงื่อนไขการชำระเงินที่ดี	16.0	13
ต้องการแยกครอบครัว	14.7	15

สำหรับตัวโครงการนั้น (ตารางที่ 7) ความต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เป็นประเด็นสำคัญในการพิจารณา มากกว่า รูปแบบสวยงาม และสามารถให้พื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่น ซึ่งตัวเลขดังกล่าวมีนัยสำคัญแสดงว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นผู้ที่มีความจำเป็นต้องการที่อยู่อาศัยกว้างมากขึ้น สภาพแวดล้อมดีขึ้น ซึ่งตรงกับที่ได้ระบุปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไว้แล้ว ส่วนการซื้อเพื่อเป็นการลงทุน เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นลำดับรอง ส่วนการแยกครอบครัวจะเป็นปัจจัยสุดท้ายในการตัดสินใจ ซึ่งข้อมูลนี้ดูเหมือนว่าแตกต่างจากการศึกษาในเรื่องเดียวกันในยุคทองสบู่

ในส่วนของผู้ประกอบการ ความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ จะมีน้ำหนักมากกว่า สัญญามาตรฐาน เงื่อนไขการขาย และเงื่อนไขการชำระเงิน แสดงให้เห็นว่า ผู้ที่คิดจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ยังมีความรู้สึกที่ไม่ดีต่อผู้ประกอบการที่สร้างปัญหาในช่วงเวลาที่ผ่านมา ดังนั้นอาจสรุปได้ว่าความน่าเชื่อถือ ประสบการณ์ ประวัติการดำเนินงานในอดีต จะเป็นเรื่องสำคัญของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ตารางที่ 7 ลำดับในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่เฉพาะผู้ที่ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และคิดจะซื้อที่อยู่อาศัยในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ตัวโครงการ

เหตุผล	ร้อยละ
1. ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี	64.0
2. ต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น	52.0
3. มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	50.7
4. ราคาเหมาะสม	50.7
5. ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก(โรงพยาบาล,โรงเรียน)	44.0
6. รูปแบบสวยงาม	44.0
7. ใกล้ที่ทำงาน	42.7
8. สามารถใช้เพื่อกิจกรรมอื่น(ที่ทำงาน,ร้านค้า)	21.3

- ผู้ประกอบการ

1. ผู้ประกอบการมีความน่าเชื่อถือ	21.3
2. ผู้ประกอบการมีการนำเอาสัญญามาตรฐานมาใช้	18.7
3. ผู้ประกอบการมีเงื่อนไขการขายที่ดี	16.0
4. ผู้ประกอบการมีเงื่อนไขการชำระเงินที่ดี	16.0

- อื่น ๆ

1. ซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สิน	30.7
2. มีความมั่นคงทางฐานะการเงินมากขึ้น	24.0
3. ต้องการแยกครอบครัว	14.7

7. อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ

เพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนมากขึ้น การศึกษาครั้งนี้ได้นำตัวเลขต่าง ๆ มาวิเคราะห์และสรุปเป็นหน่วยของที่พักอาศัย เพื่อทราบถึงอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตอนเหนือกรุงเทพฯ

โดยมีข้อตกลงเบื้องต้น ดังนี้

1. ตัวเลขจากสำรวจครั้งนี้ มีความเชื่อถือได้

2. อนุมานตามตัวเลขของสำนักงานสถิติแห่งชาติว่าผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ จะใช้ค่าใช้จ่ายของรายได้ครัวเรือนต่อเดือนร้อยละ 22.6 ผ่อนชำระค้ำบ้าน

3. อ้างอิงราคาที่พักอาศัยและอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร 9.50% ในเงื่อนไขผ่อนชำระนาน 20 ปี ของบริษัท เอ็นซีกรุ๊ป จำกัด

ผลการวิเคราะห์

- จำนวนครัวเรือนในพื้นที่ตอนเหนือกรุงเทพฯ 962,755 หน่วย

- และร้อยละของครัวเรือนในพื้นที่ตอนเหนือกรุงเทพฯที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย 33.6 %

- ดังนั้นเทียบเป็นจำนวนครัวเรือนที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยเท่ากับ 323,485 หน่วย

- จากร้อยละของครัวเรือนในพื้นที่ตอนเหนือกรุงเทพฯที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ 33.5 %

- ดังนั้นจำนวนครัวเรือนในพื้นที่ตอนเหนือกรุงเทพฯ ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และคิดจะย้ายที่อยู่อาศัย 108,367 หน่วย

และยังพบว่ากลุ่มที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ มีความสนใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเพียง 87.2 %

ดังนั้นจำนวนครัวเรือนในพื้นที่ตอนเหนือกรุงเทพฯ มีความสนใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเท่ากับ 97,922 หน่วย

- สำหรับครัวเรือนในพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย จำนวนดังกล่าว (97,922 หน่วย) พบว่าร้อยละ 8.2 ต้องการจะย้ายที่อยู่อาศัยภายใน 1 ปี เทียบเป็นจำนวนครัวเรือนได้เท่ากับ 8,029 หน่วย

- และจากจำนวน 8,029 หน่วยนี้ เลือกที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่ตอนเหนือ 62.2 %

- ดังนั้นจำนวนครัวเรือนในพื้นที่ตอนเหนือกรุงเทพฯ ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ ภายในหนึ่งปี เลือกทำเลตอนเหนือกรุงเทพฯ 4,994 หน่วย

โดยสรุปได้ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ที่ประชากรในพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนเหนือ ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ ภายในหนึ่งปี และเลือกโครงการบ้านสร้างแล้วเสร็จพร้อมอยู่ จะเท่ากับ 4,994 หน่วย หรือประมาณ 5000 หน่วย

หากพิจารณาตามการกระจายตัวของกลุ่มประชากร ที่มีรายได้ครัวเรือนต่างกัน โดยยังคงพิจารณาเฉพาะผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ ภายในปีนี้ และเลือกบ้านพร้อมอยู่ จะพบว่า

กลุ่มประชากรที่มีรายได้ครัวเรือน ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจะสามารถผ่อนชำระห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียม หรือทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ราคาประมาณ 350,000 บาท โดยผ่อนชำระ 20 ปีเป็นรายเดือน ๆ ละ ไม่เกิน 2,500.- บาท จะมีอยู่ร้อยละ 6.7 เท่ากับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 334 หน่วย หรือประมาณ 350 หน่วย

กลุ่มประชากรที่มีรายได้ครัวเรือน ระหว่าง 10,001 – 20,000 บาทต่อหน่วย เป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนมากที่สุด คือ มีถึงร้อยละ 53.3 หรือครึ่งหนึ่งของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด จะสามารถผ่อนชำระบ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮ้าส์ ราคาประมาณ 700,000 บาท โดยมีความสามารถผ่อนชำระ ได้รายเดือน ๆ ละไม่เกิน 5,000.- บาท ช่วงระยะเวลา 20 ปี เท่ากับความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวน 2,661 หน่วย หรือประมาณ 2,800 หน่วย

กลุ่มประชากรที่มีรายได้ครัวเรือน ระหว่าง 20,001 – 30,000 บาทต่อเดือน มีอยู่ร้อยละ 13.3 จะสามารถผ่อนชำระ บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ ราคาประมาณ 1,000,000 บาท โดยมีความสามารถผ่อนชำระรายเดือน ๆ ละไม่เกิน 7,500 บาท ในระยะเวลา 20 ปี จำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องการจะเท่ากับ 664 หน่วย หรือประมาณ 700 หน่วย

สำหรับกลุ่มประชากรที่มีรายได้ครัวเรือน เกินกว่า 30,001 บาทต่อเดือนขึ้นไป ที่มีอยู่ร้อยละ 26.7 นั้น กลุ่มนี้สามารถหาซื้อที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวได้ ในระดับราคา 1,400,000 บาทขึ้นไป โดยมีอัตราผ่อนชำระรายเดือน ๆ ละมากกว่า 10,000 บาท ในระยะเวลา 20 ปี เท่ากับจำนวนที่อยู่อาศัย 1,333 หน่วย หรือประมาณ 1,500 หน่วย

บทสรุป

ตัวเลขสถิติและข้อสรุปที่ปรากฏในรายงานนี้ ดูจะมีสาระหลายประการที่น่าสนใจ ควรที่จะได้รับการพิจารณา ในขั้นการวางแผนหรือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มีข้อมูลหลายส่วนที่แสดงนัยสำคัญให้เห็นว่า ตลาดที่อยู่อาศัยนั้นแปรเปลี่ยนไปจากอดีตช่วงหลายปีที่ผ่านมา ไม่ว่าจะเป็นจำนวนอุปสงค์ของผู้ที่คิดจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ที่ลดลงอย่างมาก โดยเฉพาะผู้ที่ต้องตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปีนี้

อย่างไรก็ตามแม้ว่าจำนวนอุปสงค์ของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย มีจำนวนน้อย แต่เป็นผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย และจำเป็นต้องการย้ายที่อยู่ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมพื้นที่คับแคบ และมีปัญหาสภาพแวดล้อม ในขณะที่ผู้ที่คิดจะซื้อเพื่อการลงทุน หรือนักเก็งกำไรมีจำนวนน้อย ข้อมูลดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการต้องให้ความสนใจตลาดกลุ่มนี้ ทำอย่างไรจะส่งข่าวสารไปถึงตัวซึ่งส่วนหนึ่งคือผู้ที่เข้าชมโครงการ ที่สำคัญกิจกรรมการตลาด การส่งเสริมการขาย และเงื่อนไขในการชำระเงิน ที่เป็นกลยุทธ์เดิม จะไม่ใช่ประเด็นสำคัญเท่ากับ การสร้างความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ ซึ่งมาจากประวัติบริษัท และผลงานที่ผ่านมา รวมทั้งการก่อสร้างบ้านจนแล้วเสร็จพร้อมโอน เป็นสิ่งที่ผู้ซื้อต้องการมากที่สุด

"This document is the property of
Thailand Information Center (TIC),
Centers of Academic Resources and is to
be returned within two weeks to the
Thailand Information Center, Centers of
Academic Resources, Chulalongkorn
University"

สถาบัน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การประเมินสภาพแวดล้อมอาคาร
Evaluation of Building Environment

2501 646

การบริหารงานก่อสร้าง
Construction Management

2501 647

เทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัย
Appropriate Building Technology

2506 610

วิทยานิพนธ์
Thesis

2506 615

สถิติสังคมศาสตร์
Research Methods and Social Statistics

2506 621

เศรษฐศาสตร์เคหการ
Housing Economics

2506 622

เศรษฐศาสตร์ที่ดิน
Land Economics

ขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่
ภาควิชาสหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร (02) 218-4357
โทรสาร (02) 218-4358

2506 626

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Appraisal

2506 627

การประยุกต์คอมพิวเตอร์
Computer Application for Real Estate

366 631

ประเมินมูลค่าและโครงการ
Real Estate Finance and Project
Evaluation

2506 641

นโยบายและกฎหมาย
Housing Policy and Related Legislation

2506 642

บริหารอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Management

บริหารอสังหาริมทรัพย์
Marketing Management for
Real Estate