

บทที่ 1

บทนำ



## ความเป็นมาของปัญหา

วิถีการดำรงชีวิตของคนกรุงเทพมหานครได้เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม สภาพชีวิตความเป็นอยู่ตลอดจนรูปแบบที่อยู่อาศัย การประกอบอาชีพแล้วแต่ได้รับผลกระทบทั้งสิ้น วิถีความเป็นอยู่แบบใหม่ในอาคารสูง ๆ จึงเกิดขึ้นมาเนื่องจากราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยสูงขึ้นอย่างมาก ทำให้คนไทยต้องยอมรับวิถีการดำรงชีวิตแบบใหม่ในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารสูง ๆ หลายๆ ชั้นขึ้นไปทั้ง ๆ ที่คนไทยมีอุปนิสัยรักความเป็นเอกเทศ อิสระเสรีใช้ชีวิตที่สมถะเรียบง่าย ชอบธรรมชาติ จะยอมเปลี่ยนวิถีชีวิตไปอยู่ในอาคารสูง ๆ ร่วมกับคนอื่นอีกหลายสิบหลายร้อยครอบครัวภายใต้หลังคาเดียวกัน และยอมอยู่ภายใต้ระบบการควบคุมอัตโนมัติต่าง ๆ ตามกลไกของเทคโนโลยีสมัยใหม่เช่นนี้ได้

อาคารสูงที่เป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะแฟลต อาคารชุดพักอาศัย เป็นสภาพความเป็นอยู่ที่ต้องอยู่ใกล้ชิดกับผู้อยู่อาศัยคนอื่น ๆ อีกทั้งสภาพแวดล้อมต่าง ๆ มีอิทธิพลต่อความเป็นอยู่ในอาคารสูงเหล่านั้น ดังนั้นเพื่อเป็นการยกระดับความเป็นอยู่ที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพมีสภาพความเป็นอยู่ที่พักอาศัยที่เหมาะสม ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ได้เกิดขึ้นมากมาย และมีอิทธิพลในการกำหนดชีวิตความเป็นอยู่ ซึ่งหมายถึงการมีอิทธิพลต่อความรู้สึกนึกคิดของผู้อยู่อาศัย ทั้งที่เป็นสภาพแวดล้อมกายภาพของตัวอาคาร การออกแบบ ซึ่งมีผลกระทบต่อความรู้สึกของผู้อยู่อาศัย

ในภาวะเช่นนี้ ที่อยู่อาศัยราคาถูกได้ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อตอบสนองผู้มีรายได้น้อย แต่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีความสำคัญมากขึ้นสภาพที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์เป็นสิ่งที่มีความน่าดึงดูดสูง ผู้ที่มีรายได้น้อยไม่มีกำลังที่จะซื้อได้ อาคารชุดพักอาศัยราคาถูก จึงถูกสร้างขึ้นมาจาก

ความต้องการของตลาดที่ยังมีอีกเป็นจำนวนมาก แต่การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกมีจำนวนจำกัด อันเนื่องมาจากต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้างมีราคาสูงไม่คุ้มกับการทำโครงการลักษณะดังกล่าว

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในเขตชุมชนเมืองได้มีการเจริญเติบโตสูงขึ้นเป็นลำดับ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีประชากรสูงถึงร้อยละ 70 ของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองทั่วประเทศ หรือกว่า 8 ล้านคน เป็นตัวชี้ที่สำคัญถึงเงื่อนไขของสถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2532 กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ผลิตที่อยู่อาศัยสูงถึง 80,031 หน่วยเพิ่มกว่าปี 2531 ถึงร้อยละ 18.6 ( สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2532 ) มูลเหตุจูงใจให้การผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลานั้น เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจยังอยู่ในระดับสูงรายได้ของประชาชนส่วนใหญ่ดีขึ้น ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อาศัยและการลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยในลักษณะเงินออมยังเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า อย่างไรก็ตามที่อยู่ที่อาศัยที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นนี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงทั้งรูปแบบและราคาอันเนื่องมาจากปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดิน เงินทุน วัสดุก่อสร้าง และแรงงานที่ผันแปรไปตามความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมาผู้มีฐานะปานกลางและสูงที่ต้องทำงานในเมืองนิคมที่จะซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวแถบชานเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงความแออัดและสิ่งแวดล้อมที่ไม่น่าอยู่กลางเมือง แต่การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในทางราบออกไปทั่วทุกแห่งนั้นได้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ขึ้น เช่น ปัญหาการคมนาคม ปัญหาความพร้อมและการสิ้นเปลืองของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เป็นต้น ทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเปลี่ยนไปสู่รูปแบบใหม่ คือ การสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารแถว (Town-house) ซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยทางแนวราบ (Low-rise) อันเป็นภาพสะท้อนให้เห็นการเปลี่ยนแปลงความต้องการของประชาชนที่เริ่มตัดสินใจที่จะอยู่ใกล้ที่ทำงานซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตเมือง

เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มประชากรที่สูงมาก ได้ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสูงขึ้นทุก ๆ ปี และเนื่องจากราคาที่ดินในเขตเมืองสูงมากด้วย จึงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของลักษณะที่อยู่อาศัยจากการ

กระจายตัวในแนวราบ มาเป็นการขึ้นในทางสูง (High-rise) เพื่อการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดอย่างคุ้มค่ากับการลงทุน และเป็นการใช้ที่ดินอย่างประหยัด ลักษณะอาคารชุดแบบอาคารสูงจึงเริ่มเกิดขึ้นมากมายในกรุงเทพมหานครนับตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี 2522 เป็นต้นมา

การพักอาศัยที่จะต้องอยู่ร่วมกันในอาคารสูงนั้นเป็นสิ่งใหม่สำหรับคนไทย โดยที่ลักษณะนิสัยของคนไทยชอบที่จะอยู่อย่างเป็นส่วนตัว ชอบความเป็นอิสระและชอบความเป็นเจ้าของสถานที่พักอาศัย จึงค่อนข้างจะขัดกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดแบบอาคารสูง ซึ่งก็สอดคล้องกับที่ฮอฟแมน (Hoffman, 1969) เคยทำการสำรวจเปรียบเทียบ ความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงชั้นและอาคารน้อยชั้น ซึ่งพบว่าผู้ไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารสูงชั้นมากกว่าผู้ไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารน้อยชั้น สาเหตุหนึ่งเป็นเพราะ การเข้าออกอาคารสูงต้องใช้ลิฟต์ต้องพบปะผู้คนมาก ซึ่งอาจทำให้เกิดความรำคาญขึ้นได้

ดังนั้นการศึกษานี้จะเป็นแนวทางที่จะให้ทราบถึงความต้องการคอนโดมิเนียมพักอาศัยราคาถูกในตลาดของ กทม. ในเขตรอบนอก โดยวิธีการศึกษาจากการวิเคราะห์ถึงลักษณะของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมราคาถูก และสำรวจทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการอยู่อาศัยคอนโดมิเนียมราคาถูก โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยที่สำคัญคือ ประชากรผู้อยู่อาศัยในแง่ของขนาดของครอบครัว ประเภทของครอบครัว รายได้อาชีพ จะเป็นตัวกำหนดความต้องการพื้นที่ใช้สอยในการอยู่อาศัยให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายของตลาด ตลอดจนเป็นตัวแปรที่จะช่วยการออกแบบก่อสร้างของโครงการที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการทำโครงการที่พักอาศัยราคาถูกนี้ ได้แก่ การขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและการขึ้นราคาของวัสดุก่อสร้าง การปั่นราคาที่ดินจนราคาสูงชันมาก ทำให้ไม่สามารถนำที่ดินมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมราคาถูกได้

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพ และกิจกรรม ตลอดจนปัญหาของผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกลง
2. ศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และลักษณะของครัวเรือนของประชากรผู้พักอาศัย
3. ศึกษาทัศนคติของผู้อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกลงย่านชานกรุง เทพมหานคร
4. สรุปการวิจัยและหาข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทาง และข้อมูลพื้นฐานให้องค์กรที่สนใจ และเกี่ยวข้องกับเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย ราคาถูกให้แก่ผู้มีรายได้น้อยต่อไป

### ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยได้จำกัดขอบเขตของการศึกษาไว้ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษานี้เป็นโครงการอาคารชุดราคาถูกลงที่มีระดับราคา ปัจจุบันห้องชุดละประมาณ 4 แสนบาท ที่จัดทำโดยภาคเอกชน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ในเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร และเขตติดต่อกว้างเคียง
2. กลุ่มประชากรที่เลือกศึกษา เป็นการสำรวจข้อมูลที่เลือกเฉพาะผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาถูกลง และกลุ่มผู้มีรายได้น้อย (มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 6,500 บาท จนถึง 10,000 บาท)
3. ขอบเขตของเวลา เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จึงจำกัดขอบเขตการวิจัยโดยคัดเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกลงที่สร้างเสร็จในปี 2535 และมีผู้พักอาศัยอยู่ในปี 2536 ส่วนทัศนคติของประชากรที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกลง จะเป็นการสะท้อนทัศนคติที่อยู่ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสังคมปี 2536 ซึ่งเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่อาจส่งผลแตกต่างกันไป จากยุคทองของธุรกิจอาคารชุดที่ผ่านมา

4. ผลการวิจัยในส่วนของประชากรผู้อยู่อาศัยที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาถูกละ เป็นการศึกษาด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบมีวัตถุประสงค์ (Purposive Sampling) ดังนั้นในการอ้างอิงผลการวิจัยส่วนนี้จึงควรระบุให้ชัดเจนถึงประชากรกลุ่มนี้ ซึ่งมีใช้ตัวแทนความคิดเห็นของผู้พักอาศัยในอาคารชุดทั้งหมด

#### สมมติฐานการวิจัย

การวิจัยได้กำหนดสมมติฐานเบื้องต้นไว้ 2 ประการ เพื่อตอบประเด็นปัญหาที่สนใจศึกษาไว้ดังนี้คือ

1. ทิศนคติการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวไปสู่อาคารชุดพักอาศัยมากขึ้น
2. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทวมหานคร มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัย จากชานกรุงเทวมหานครเข้าสู่เขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทวมหานครมากขึ้น

#### ตัวแปรที่ใช้ในการพิสูจน์สมมติฐาน

ในการวิเคราะห์ผลการวิจัยเพื่อการพิสูจน์สมมติฐานกำหนดตัวแปรไว้ดังนี้

ตัวแปร $X_1$	ตัวแปร $X_2$
<u>สมมติฐานที่ 1</u> - ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก	- ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการจะย้ายไปอยู่ที่ดีกว่าเดิม
<u>สมมติฐานที่ 2</u> - ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก	- ทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยในเขตชั้นกลางและชั้นในของ กทม.

นิยามศัพท์สำคัญ

นิยามศัพท์สำหรับการศึกษาในเรื่องนี้มีค่าสำคัญดังนี้

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ( วิชัย ตันติกุลานันท์, 2532 )

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ( วิชัย ตันติกุลานันท์, 2532 )

ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงมากกว่า 3 ชั้น (ประมาณ 9.00 เมตรขึ้นไป) โดยผู้เข้าอยู่อาศัยอยู่ได้หลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวไม่จำเป็นต้องมีความสัมพันธ์ใด ๆ มาก่อน

ผู้มีรายได้ หมายถึง ผู้มีรายได้จากการทำงาน (Earners) ที่เป็นตัวเงินจากแหล่งต่าง ๆ โดยมีการแบ่งระดับรายได้ตามแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ดังนี้

รายได้ต่ำสุด ได้แก่ ผู้มีรายได้ต่อครอบครัวต่ำกว่า 5,000-7,500 บาท/เดือน

รายได้น้อย ได้แก่ ผู้มีรายได้ต่อครอบครัวตั้งแต่ 7,501-9,500 บาท/เดือน

รายได้ปานกลาง ได้แก่ ผู้มีรายได้ต่อครอบครัว 9,501-17,500 บาท/เดือน

รายได้สูง ได้แก่ ผู้มีรายได้ต่อครอบครัว 17,501-40,000 บาท/เดือน

หน่วยตัวอย่าง หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยราคาถูกที่นำมาเป็นกรณีศึกษาโดยวิธีเจาะจง (Selective Method) จากการคัดเลือกอาคารชุดที่มีลักษณะแตกต่างกันตามย่านชานกรุงเทวมหานคร โดยได้เลือกโครงการในย่านที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่น และเป็นที่อยู่อาศัยราคาถูก ซึ่งมีผู้เข้าอาศัยแล้ว

หน่วยข้อมูล หมายถึง หัวหน้าครัวเรือนที่เป็นหน่วยตัวอย่างที่ถูกคัดเลือกในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก เป็นผู้ให้ข้อมูลในแบบสอบถาม

ชานกรุงเทพมหานคร หมายถึง เขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แก่ หนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง บางขุนเทียน ดลิ่งชั้น หนองแขม จอมทอง รวมถึงเขตที่ติดต่อกับเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ รังสิต พระประแดง เทพารักษ์ บางพลุ

### วิธีการศึกษา

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ซึ่งได้จัดทำแบบสอบถามเป็น 3 ส่วน ในส่วนแรกเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปสำหรับผู้อยู่อาศัย ส่วนที่ 2 เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในอาคารชุด และส่วนที่ 3 เกี่ยวกับการบริการและจัดการดูแลภายในอาคารชุด โดยใช้แบบสอบถามนี้เพื่อการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทพมหานคร โดยมีวิธีการศึกษาดังนี้

#### 1. การสุ่มตัวอย่างประชากร

ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota Sampling) จากประชากรผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทุกกลุ่มอาชีพ ชานกรุงเทพมหานคร จำนวนทั้งสิ้น 1,200 ตัวอย่าง โดยจำแนกตามย่านที่อยู่อาศัยทั้ง 4 ทิศของชานกรุงเทพมหานคร ดังนี้

ทิศเหนือ ได้แก่ เขต รังสิต บางพลุ จำนวน 480 ตัวอย่าง  
 ทิศใต้ ได้แก่ เขต พระประแดง เทพารักษ์ จำนวน 260 ตัวอย่าง

ทิศตะวันออก ได้แก่ เขต ประเทศมีนบุรี ลาดกระบัง จำนวน 340 ตัวอย่าง

ทิศตะวันตก ได้แก่ เขต บางขุนเทียน จอมทอง 120 ตัวอย่าง

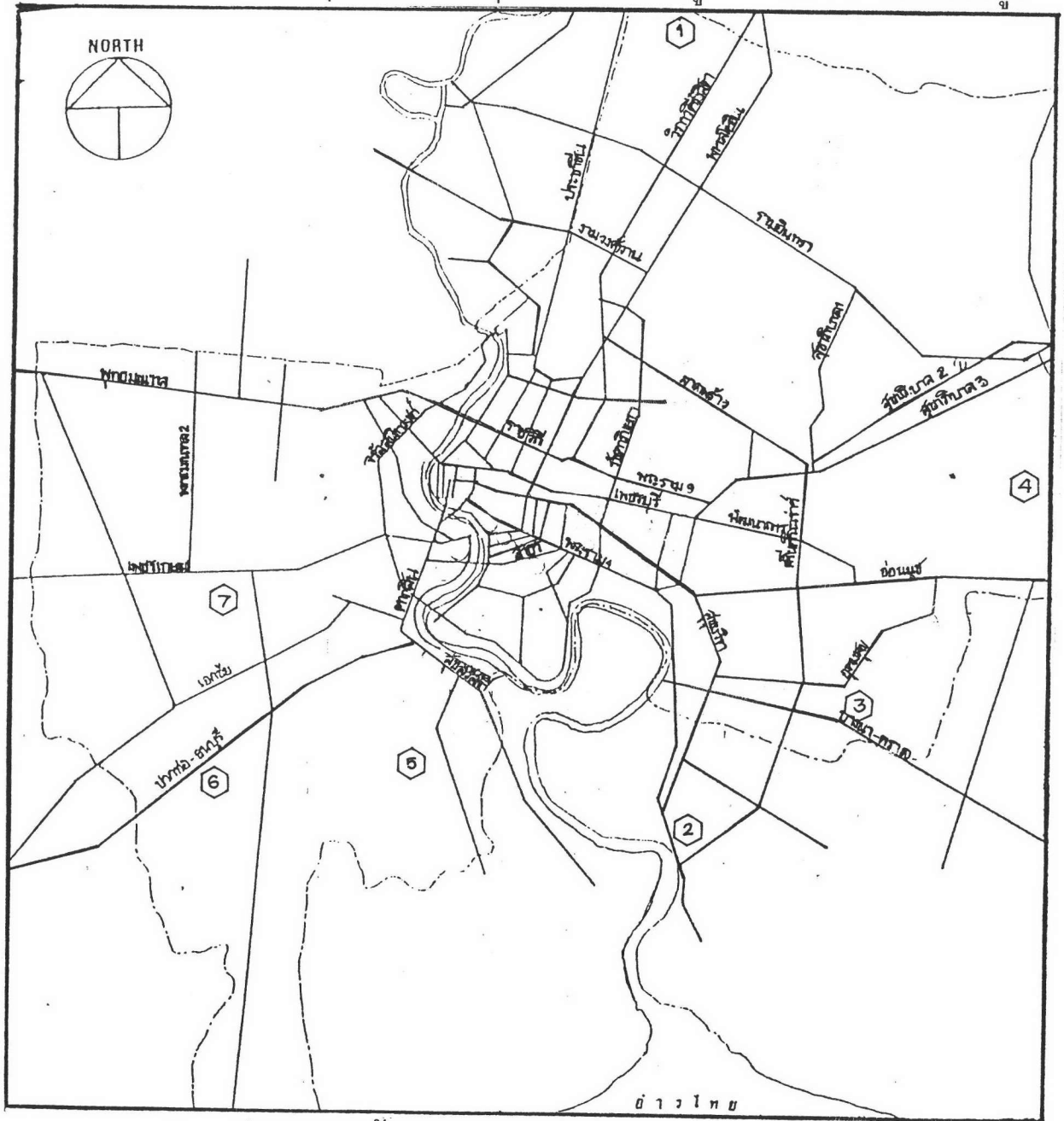
โดยประชากรที่เลือกมานี้ เป็นผู้ที่กำลังอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยที่ สุ่มตัวอย่าง แบบมีวัตถุประสงค์ (Purposive Sampling) โดยคัดเลือกจากรายชื่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทมหานคร ที่สร้างเสร็จแล้วในปี 2535 ทั้งสิ้น 35 อาคารชุด แล้วเลือกเฉพาะโครงการที่มีผู้อยู่อาศัยแล้วในปี 2536 จำนวน 7 โครงการ

ตารางที่ 1 รายชื่อและสถานที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกที่เลือกเก็บรวบรวมข้อมูล

ชื่ออาคารชุด/สถานที่ตั้ง	จำนวนห้องชุด	ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)
1. อาคารปลาทอง บางพูน ปทุมธานี	560	7,200-11,000
2. เทพารักษ์คอนโดทาวน์ ถ. เทพารักษ์	441	6,500-11,000
3. นิรันดร์ คอนโดมิเนียม 3 บางนา	254	6,500-8,500
4. ซื่อตรงคอนโดทาวน์ เขตมีนบุรี	368	7,000-8,500
5. บ้านสุขสวัสดิ์ เขตบางขุนเทียน	32	6,800-11,000
6. ไชยรัชแมนชั่น เขตบางขุนเทียน	78	7,000-11,000
7. ชลภิญ์คอนโดมิเนียม เขตบางขุนเทียน	89	7,500-10,000



ภาพที่ 1 แผนที่แสดงจุดที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกที่เลือกเก็บรวบรวมข้อมูล



1. ปลาทองการ์ต บางพูน
2. เทพารักษ์คอนโดทาว์น เทพารักษ์
3. นิรันดร์คอนโดมิเนียม บางนา
4. ช็อดตรงคอนโดทาว์น มินบุรี
5. บ้านสุขสวัสดิ์ บางขุนเทียน
6. ไชยรัช แมนชั่น บางขุนเทียน
7. ชลปัญญา คอนโดมิเนียม บางขุนเทียน



## 2. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีสำรวจข้อมูลสนาม (Field Survey) ด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) โดยให้พนักงานสัมภาษณ์ (Interviewers) ที่ได้รับการฝึกอบรมจนเข้าใจแบบสอบถามเป็นอย่างดีรวมจำนวน 10 คน เข้าไปขอสัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่สุ่มตัวอย่างไว้ทั้ง 1,200 ตัวอย่าง ซึ่งใช้เวลาเก็บรวบรวมข้อมูลสนามประมาณ 3 เดือน สามารถสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างได้ 1,169 ตัวอย่าง แต่เมื่อนำมาตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบสอบถามแล้ว เหลือข้อมูลที่สามารถนำมาใช้วิเคราะห์ข้อมูลได้ทั้งสิ้น 1,002 ตัวอย่าง

## 3. การวางแผนวิเคราะห์ข้อมูล

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล โดยพื้นฐานการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม จะใช้ร้อยละ (Percentage) เป็นตัวอธิบายลักษณะการกระจายของข้อมูล แต่เพื่อให้ได้ผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่สามารถตอบวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้ชัดเจน จึงได้กำหนดวิธีการและขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลในประเด็นสำคัญ ๆ ไว้ดังนี้

3.1 การหาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประเภทที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก

3.1.1 หาร้อยละของครอบครัวชาวกรุงเทพมหานครซึ่งอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน จำแนกตามสาเหตุสำคัญที่ย้าย ได้แก่

- แยกครอบครัว
- ย้ายไปอยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น
- หาที่อยู่ใหม่เป็นของตนเอง
- มีรายได้มากขึ้น ต้องการที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น
- เจ้าของบ้านจะต้องการคืนบ้าน
- การเดินทางลำบาก
- ไม่มีความปลอดภัย
- สิ่งอำนวยความสะดวกนอกบ้าน

- ไม่ชอบเพื่อนบ้าน
- ไม่ชอบอยู่ตัวบ้าน
- สิ่งแวดล้อมไม่ดี

ลำดับความสำคัญของสาเหตุที่ย้ายได้แก่ ลำดับ 1

ลำดับ 2 เรื่อยไป ตามลำดับจนถึงลำดับ 11

3.1.2 หาลำดับความสำคัญเฉลี่ยของแต่ละสาเหตุที่ย้าย

3.1.3 เปรียบเทียบลำดับความสำคัญของแต่ละสาเหตุที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครคิดจะย้ายหรือต้องการย้ายบ้านจากที่เดิมไปอยู่ที่ใหม่ สาเหตุใดมีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยต่ำสุด แสดงว่าสาเหตุนั้นมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประเภทที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนสาเหตุใดที่มีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยมากขึ้น แสดงว่าสาเหตุนั้นมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประเภทที่อยู่อาศัยรองลงมาตามลำดับ

3.2 การหาปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาซื้ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกและการเข้าพักอาศัย

3.2.1 หาร้อยละของครอบครัวผู้มีรายได้น้อย ย่านชานกรุง เทพมหานครที่อยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกจำแนกตามปัจจัยที่ใช้พิจารณาเลือกอาคารชุด ได้แก่

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

ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เลือก ได้แก่ ลำดับ 1

ลำดับ 2 เรื่อยไปตามลำดับจนถึงลำดับ 11

3.2.2 หาลำดับความสำคัญเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยที่พิจารณา

3.2.3 เปรียบเทียบลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยใช้พิจารณาในการซื้อหรือเข้าพักอาศัย ปัจจัยใดมีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยต่ำสุด แสดงว่าสาเหตุนั้นมีผลต่อการพิจารณาซื้อหรือเข้าพักอาศัยมากที่สุด ส่วนสาเหตุใดที่มีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยมากขึ้น แสดงว่าสาเหตุนั้นมีผลต่อการพิจารณาซื้อหรือเข้าพักอาศัยรองลงมาตามลำดับ

3.3 การวัดทัศนคติของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการพักอาศัยและการลงทุนในอาคารชุด

การวัดทัศนคติดังกล่าวจะใช้มาตรฐานการวัดแบบกำหนดระดับ (Rating scale) ของ Likert โดยกำหนดค่าซึ่งเป็นตัวเลขที่ใช้แทนคำตอบซึ่งแสดงระดับความคิดเห็นในคุณสมบัติและคุณภาพของอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ซึ่งมี 5 ระดับ คือ 5 4 3 2 และ 1 ระดับความคิดเห็นสูงสุด แทนด้วย 5 คือเห็นด้วยอย่างยิ่งและลดหลั่นลงไปตามลำดับ จนถึง 1 แทนระดับความคิดเห็นต่ำสุดคือไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

การวิเคราะห์ค่าถ้าม (Item analysis) เพื่อตัดค่าถ้ามบางข้อซึ่งใช้สอบถามผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาถูก แต่ไม่สามารถนำมาวิเคราะห์ทัศนคติได้ เนื่องจากเป็นค่าถ้ามซึ่งเป็นข้อเท็จจริงหรือไม่มีความสัมพันธ์กับค่าถ้ามอื่น ๆ โดยส่วนรวม ทำโดยวิธีหาค่าเฉลี่ยระหว่างผลรวมของค่าทัศนคติซึ่งตกอยู่ในควอไทล์ (Quartile) ที่ 1 และควอไทล์ที่ 4 ของค่าถ้ามที่ใช้วัดทัศนคติแต่ละข้อ ถ้าค่าถ้ามใดมีค่าเฉลี่ยของผลต่างดังกล่าวต่ำกว่า 1 จะถือว่าค่าถ้ามข้อนั้นไม่สามารถนำมาวิเคราะห์เกี่ยวกับทัศนคติได้

การวิเคราะห์ค่าถ้ามเพื่อการวัดทัศนคติจะดำเนินการตามขั้นตอนที่สำคัญดังต่อไปนี้

3.3.1 หาค่าทัศนคติของผู้ตอบแต่ละคน โดยการรวมค่าคะแนนความคิดเห็นจากค่าถ้ามทุกข้อเข้าด้วยกัน

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

3.3.3 หาผลรวมของค่าทัศนคติ ของข้อถามแต่ละข้อที่อยู่ใน คิวไฮล์ที่ 1 ( $EQ_1$ ) และคิวไฮล์ที่ 4 ( $EQ_4$ ) แล้วหาผลต่างระหว่าง  $EQ_1$  และ  $EQ_4$  ของค่าถามแต่ละข้อ

3.3.4 เฉลี่ยผลต่างในข้อ 3.3.3 โดยหารด้วย  $n/4$  ซึ่งเป็นจำนวนค่าทัศนคติที่มีอยู่ในคิวไฮล์ที่ 1 หรือคิวไฮล์ที่ 4 ของค่าถามแต่ละข้อ

3.3.5 ค่าถามใดมีค่าเฉลี่ยที่ได้จากข้อ 3.3.4 ต่ำกว่า 1 ค่าถามนั้นจะไม่นำมาวิเคราะห์เกี่ยวกับทัศนคติ

จากผลการวิเคราะห์ค่าถาม จะทำให้สามารถตัดค่าถามที่ไม่ควรนำมาใช้ในการวิเคราะห์เกี่ยวกับทัศนคติออกไป นั่นคือจะต้องหาผลรวมของค่าทัศนคติของผู้ตอบค่าถามแต่ละรายใหม่โดยไม่รวมค่าทัศนคติในค่าถามที่ได้ตัดออกไปแล้ว

ในการพิจารณาว่าผู้ตอบรายใดมีทัศนคติที่ดีหรือไม่ดีต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก จะแบ่งช่วงของค่าทัศนคติออกเป็น 3 ช่วงเท่า ๆ กัน คือ ทัศนคติที่ไม่ดี ทัศนคติที่เป็นกลาง และทัศนคติที่ดี ซึ่งมีค่าทัศนคติในแต่ละช่วงดังต่อไปนี้

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

เมื่อ  $m$  แทนจำนวนข้อถามที่ใช้วัดทัศนคติได้

นอกจากจะพิจารณาว่าผู้ตอบรายใดมีทัศนคติที่ดีหรือไม่ดีดังกล่าวแล้วยังแบ่งความคิดเห็นของผู้ตอบอีก 7 ประการคือ

- ทำเลที่ตั้งของอาคารชุด
- การลงทุนในอาคารชุด
- ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย
- กระบวนการจัดการครอบครอง
- ความปลอดภัยในการพักอาศัย
- ความเป็นส่วนตัว ความสงบในการพักอาศัย
- ทัศนคติต่อเพื่อนบ้าน

3.4 การทราบลักษณะและปัญหาการใช้บริการต่าง ๆ ของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก

3.4.1 หาร้อยละของผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก จำแนกตามบริการที่ใช้ได้แก่

- การรักษาความปลอดภัย/ขาม
- ที่จอดรถ
- ห้องซักรีด
- สวนพักผ่อนและสนามเด็กเล่น
- สำนักงานอาคารชุด
- ระบบโทรศัพท์
- เสออากาศวิทยุโทรทัศน์
- ลิฟท์ขนของ
- ร้านค้าย่อย
- ร้านอาหาร
- ร้านเสริมสวย/ร้านตัดผม

ลักษณะการใช้บริการ ได้แก่ ไม่ใช้เลย ใช้น้อย ใช้ปานกลาง และใช้มาก ซึ่งแทนด้วยค่า 0 1 2 และ 3 ตามลำดับ

3.4.2 หาค่าความถี่ของ การใช้บริการเฉลี่ย ของแต่ละบริการ

3.4.3 เปรียบเทียบค่าของลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยของแต่ละบริการที่ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกใช้บริการ บริการใดที่มีค่าลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยสูงสุด แสดงว่าบริการนั้นมีผู้ใช้มากที่สุด ส่วนบริการใดที่มีค่าลักษณะการใช้บริการเฉลี่ยรองลงมาแสดงว่า บริการนั้นมีผู้ใช้มากรองลงมาตามลำดับ

3.4.4 หาร้อยละของผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดราคาถูกจำแนกตามปัญหาในการใช้บริการส่วนกลาง ได้แก่

- ที่จอดรถ
- ลิฟท์
- ระบบโทรศัพท์
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบประปา

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

3.4.5 หาระดับความรุนแรงเฉลี่ยของแต่ละปัญหา

3.4.6 เปรียบเทียบค่าระดับความรุนแรงเฉลี่ยของแต่ละปัญหา ปัญหาใดที่มีค่าระดับความรุนแรงเฉลี่ยสูงสุด แสดงว่าปัญหานั้นมีมากที่สุด ส่วนปัญหาใดมีค่าระดับความรุนแรงเฉลี่ยรองลงมา แสดงว่าปัญหานั้นมีรองลงมาตามลำดับ



#### 4. การพิสูจน์สมมติฐาน

ใช้วิธีการทดสอบความเป็นอิสระแก่กัน (Test of Independent) ของตัวแปร  $X_1$  และ  $X_2$  ที่กล่าวแล้ว โดยใช้สถิติไคสแควร์ (Chi-Square)

$$\text{เมื่อ } X^2 = \sum_{1-1}^k \frac{(O - E_1)^2}{E_1}$$

โดยที่  $O$  คือความถี่ที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล (Observed Frequency)

$E_1$  คือความถี่ตามทฤษฎีหรือที่ควรจะเป็น (Expected Frequency)

$k$  คือจำนวนกลุ่ม

การทดสอบด้วยสถิติไคสแควร์สามารถทดสอบด้วยค่านัยสำคัญของความเป็นอิสระแก่กันของความถี่ที่คาดหวังกับความถี่ที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลหรือความถี่ที่สังเกตได้

การวิเคราะห์ค่าวิกฤต (Critical Value) ของไคสแควร์ ( $X^2$ ) ในการพิสูจน์สมมติฐานการวิจัยครั้งนี้ กำหนดค่าวิกฤตที่ระดับนัยสำคัญ ( $\alpha$ ) = 0.05 และชั้นความเป็นอิสระ =  $(R-1)(C-1) = (3-1)(3-1) = 4$  (เพราะเป็น 3x3 Contingency Table) ซึ่งเท่ากับ  $X^2 = 9.488$  ดังนั้นถ้าค่า  $X^2$  ที่คำนวณได้มากกว่าหรือเท่ากับ 9.488 เราจะปฏิเสธ  $H_0$  (Null Hypothesis) และสามารถสรุปได้ว่าสองตัวแปรนั้นไม่เป็นอิสระต่อกัน

## ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากรทั้งหมด มีอุปสรรคปัญหาหลายประการที่ทำให้ไม่สามารถเข้าสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างได้ครบ 1,200 ตัวอย่าง ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ข้อจำกัดในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่สำคัญ 3 ประการคือ

1. ข้อห้ามของนิติบุคคลอาคารชุดในด้านการเข้าพบผู้พักอาศัย ซึ่งในการเก็บรวบรวมข้อมูลในแต่ละอาคารชุด พนักงานสัมภาษณ์จะต้องติดต่อกับฝ่ายการเจ้าหน้าที่ของอาคารชุด ส่วนใหญ่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อขอเข้าพบและสัมภาษณ์ผู้พักอาศัยในอาคารชุด การเก็บรวบรวมข้อมูลจึงทำได้ไม่คล่องตัวในบางแห่งจะถูกปฏิเสธจากฝ่ายการเจ้าหน้าที่อาคารชุดโดยอ้างเรื่องการรักษาความปลอดภัยในอาคารเป็นประเด็นสำคัญ ในบางแห่งจึงต้องแก้ไขปัญหาด้วยการดักสัมภาษณ์อยู่นอกอาคารชุด แต่ก็ไม่ได้ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร จึงทำให้เก็บรวบรวมข้อมูลได้ต่ำกว่าเป้าหมาย

2. เนื่องจากกลุ่มประชากรตัวอย่างเป็นผู้พักอาศัยในอาคารชุดเป็นผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมักจะต้องทำงานหารายได้ตลอดเวลา หรือต้องทำงานล่วงเวลา เจ้าของห้องชุดจึงมักจะกลับในยามค่ำคืนและในวันหยุดสุดสัปดาห์ก็มักจะไม้อยู่พักผ่อนในห้องชุดอื่นเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการเข้าพบและขอสัมภาษณ์

3. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดต่าง ๆ ที่สุ่มตัวอย่างเข้าสัมภาษณ์นั้น ส่วนหนึ่งเป็นผู้พักอาศัยที่เป็นผู้เช่ามิใช่เจ้าของห้องชุด จึงไม่เข้าข่ายเป็นประชากรตัวอย่างที่เลือกศึกษา

ข้อจำกัดที่สำคัญทั้ง 3 ประการนี้ ส่งผลกระทบอย่างสำคัญต่อปัญหาการเก็บรวบรวมข้อมูลกับประชากร ทำให้สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลได้เพียง 1,169 ตัวอย่าง และเป็นแบบสอบถามสมบูรณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้เพียง 1,002 ตัวอย่างเท่านั้น

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึง ทศนคติความต้องการของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกเพื่อเป็นเอกสารทางวิชาการ ที่ผู้สนใจทั่วไปสามารถใช้อ้างอิงและทำการศึกษารายละเอียดที่ต่อเนื่องเพิ่มเติมได้

2. ช่วยให้การออกแบบรายละเอียดโครงการอื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายกันนี้ เป็นไปตามความต้องการของตลาดผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยที่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก เพื่อประโยชน์ต่อนักพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในการนำผลการวิจัยนี้ไปประยุกต์กับการปรับปรุงแนวทางการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อหรือผู้เช่าพักอาศัย

3. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดปัจจัยในการขายให้สอดคล้องกับลำดับความสำคัญของปัจจัยที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย