



บทที่ 1

บทนำ

ในบทนี้กล่าวถึง ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาที่ทำให้มีความสนใจศึกษาสภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด วัตถุประสงค์ กรอบแนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการวิจัย ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สมมติฐานในการวิจัย คำนิยมศัพท์และตัวแปรในการวิจัย ขอบเขตของการวิจัย วิธีดำเนินการวิจัย และประโยชน์ของการศึกษา ดังต่อไปนี้

#### 1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับแต่ทศวรรษที่ผ่านมากรุงเทพฯ ขยายตัวทาง เศรษฐกิจและประชากรอย่างรวดเร็ว ราคาที่ดินไม่เฉพาะแต่เขตชั้นในของกรุงเทพฯ เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ในบริเวณรอบนอกก็มีการขยายศูนย์กลางของธุรกิจการค้า บริการ หน่วยราชการเพิ่มขึ้น ปัญหาที่อยู่อาศัยที่ต้องรองรับประชากรที่สูงขึ้น เกือบเท่าตัวทำให้กรุงเทพฯ อยู่ในระหว่างการปรับตัวการเกิดลักษณะที่อยู่อาศัยอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อนในรูปแบบของการใช้ที่ดินน้อยลง การเกิดอาคารชุดควบคู่กับบ้านจัดสรรกลายเป็นแนวโน้มของแบบที่อยู่อาศัยนอกชุมชนแออัดของกรุงเทพฯมหานคร

ประชากรของกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ในปัจจุบันที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจำเป็นต้องไปซื้อที่อยู่อาศัยใน เขตชั้นกลางและชั้นนอก เพราะราคาที่ดินใน เขตทั้งสองยังมีราคาไม่สูงเกินไป เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินใน เขตชั้นในและพื้นที่ดินใน เขตชั้นในของกรุงเทพฯ ก็ได้กลายเป็นย่านธุรกิจการค้า เป็นที่ต้องการของนักธุรกิจ บริษัท ธนาคารพาณิชย์ ราคาที่ดินใน เขตชั้นในจึงมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ถ้าเป็นผู้ไม่มีฐานะ เศรษฐกิจสูงแล้วหรือไม่มีที่ดินที่เป็นมรดกจากบรรพบุรุษก็ยากที่จะมีโอกาสปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น สีลม สุขุมวิท บางรัก ปทุมวัน หรือเยาวราช ได้อย่างไรก็ตามพื้นที่ใน เขต เมืองชั้นในบางส่วนที่เป็นที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรก็มีราคาสูงและผู้ที่จะซื้ออยู่อาศัยก็ต้อง เป็นผู้ที่มีฐานะ เศรษฐกิจสูงด้วย

ปัญหาการเดินทางเข้าสู่เขตใจกลางเมืองของผู้ที่อาศัยในเขตชั้นกลางและชั้นนอกในช่วงโมงเร่งรีบ (Rush - hours) ทำให้ต้องสิ้นเปลืองเวลาในการเดินทางระหว่างที่อาศัยกับที่ทำงาน จากปัญหาเหล่านี้ได้มีที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดถูกสร้างขึ้นในเขตใจกลางเมือง เพื่อที่จะแก้ปัญหาดังกล่าวเข้าสู่ใจกลางเมือง แต่ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดนี้ผู้อยู่อาศัยทุกคนจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด สนามหญ้า ทางสัญจร ผนังตัวคิก ลานจอดรถ ลิฟท์ บันได เป็นต้น ผู้อยู่อาศัยจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลเฉพาะห้องชุดที่ตนถือครองเท่านั้น ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจึงต้องมีความรับผิดชอบร่วมกันในระเบียบแบบแผนในการอาศัย การอาศัยในอาคารชุดนี้เป็นการเปลี่ยนรูปแบบการอาศัยจากบ้านเดี่ยวบนพื้นที่ดินที่มีอาณาบริเวณโดยรอบมาเป็นการอาศัยในอาคารสูงหลาย ๆ ชั้น ชีวิตความเป็นอยู่จะเปลี่ยนแม้ว่าชีวิตส่วนตัวถูกจำกัดอยู่ในบริเวณภายในห้องชุด สิ่งประกอบอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ต้องใช้ร่วมกับผู้อื่น เช่น ทางสัญจร ลิฟท์ สนามหญ้า ที่ทิ้งขยะจะเกิดขึ้น เป็นการเปลี่ยนรูปแบบการอาศัยที่จะต้องรับผิดชอบต่อกลุ่ม สิ่งอาจขัดกับนิสัยของคนไทยโดยทั่วไปที่ยึดถือความสะดวกสบายของตัวเองเป็นหลัก รักความเป็นอิสระ ไม่ชอบการอยู่ใต้กฎเกณฑ์ใด ๆ ในขณะที่การอาศัยในบ้านจัดสรรจะมีกรรมสิทธิ์ของตัวเองไม่ต้องมีความรับผิดชอบร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าของหมู่บ้านจัดสรร ผู้อยู่อาศัยจึงไม่จำเป็นต้องอยู่ใต้กฎเกณฑ์ของการอาศัยร่วมกันเหมือนอาคารชุด แต่เมื่อพิจารณาถึงข้อจำกัดของเมืองในปัญหาการเดินทางเข้าสู่จุดกลางของเมือง แล้วทำให้รูปแบบของการอาศัยในอาคารชุดในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ได้รับความนิยมเพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทางไปประกอบกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยได้อย่างคล่องตัว แม้ว่าจะต้องอาศัยในที่อยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้อาคารเดียวกันหลายร้อยครอบครัว

การเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรกรุงเทพฯ จึงมีแนวโน้มที่เป็นการเลือกอาศัยในบ้านจัดสรรกับอาคารชุดซึ่งขึ้นกับเหตุผลที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องเลือกอาศัย โดยมีปัจจัยที่ทำให้เลือกอาศัย เช่น ระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน หรือความต้องการบ้านอาศัยที่มีอาณาบริเวณชอบเขตของตัวเอง





## 2. วัตถุประสงค์

- 2.1 เพื่อศึกษา สภาพการอยู่อาศัยของประชากรกรุงเทพมหานครที่มีอยู่ในชุมชนแออัด
- 2.2 เพื่อศึกษา ทศนคติต่อการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด
- 2.3 เพื่อเปรียบเทียบ สถานภาพทางสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด

## 3. กรอบแนวคิดและทฤษฎี

William Alonso (Raymond E. Murphy; ed. 1966 : 436) กล่าวว่า บังคับพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยคือ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมของชุมชน <sup>1</sup>

Brain Goodall (1972 : 92) กล่าวว่า ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุดจะเป็นเครื่องตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น ๆ คือ เป็นบริเวณที่อยู่ใกล้สถานที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิต เช่น ความสะดวกในการเข้าถึงถนนสายสำคัญ ๆ หรือ สถานีรถไฟทำให้มีความได้เปรียบในการเข้าถึงมากกว่าที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ห่างไกลจากสิ่งเหล่านี้ <sup>2</sup>

Norcross (1973 : 9) กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและสถานที่ตั้งของที่ทำงาน <sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Raymond E. Murphy, The American City : An Urban Geography, ed. (New York : Mc-Grano Hill, 1966), P. 436

<sup>2</sup>Brain Goodall, The Economic of Urban Areas. (London : The Estate Gazette Limited, 1972), P. 92

<sup>3</sup>Norcross, Carl, Townhouse and Condominium : Residents' Likes and Dislikes. (Washington, D.C. : The Urban Land Institute, 1973) P. 9

Barrie Needham (1977 : 103) กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร ผู้อาศัยต้องการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่บริเวณที่สะดวกในการเดินทางไปทำงาน สถานที่ศึกษา การจับจ่าย ชื้อของ และการติดต่อธุรกิจ <sup>4</sup>

Yeh (Yeh and Lee, in Yeh; ed. 1975 : 27) ได้เสนอว่า ความใกล้ชิดของ สถานที่ต่าง ๆ ในการดำเนินชีวิต เช่น โรงเรียน สถานที่ทำงาน มีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร <sup>5</sup>

แนวความคิดดังกล่าวข้างต้นต่างก็กล่าวว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของ ประชากร ฉะนั้นการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรกรุงเทพมหานครที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยแบบบ้าน จัดสรรก็ควรจะ เลือกที่อยู่อาศัย เพราะว่ามีค่าถึงสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยและผู้อาศัยอยู่ในที่อยู่ อาศัยแบบอาคารชุดควรจะ เลือกที่อยู่อาศัย เพราะว่ามีค่าถึงสถานที่ตั้งของอาคารชุดว่าใกล้ที่ตั้ง ของสถานที่ทำงานและสถานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิต เนื่องจากที่ตั้งของบ้านจัดสรรในกรุงเทพ มหานครส่วนใหญ่ตั้งอยู่ เขตชั้นกลางและชั้นนอกและอาคารชุดส่วนใหญ่ตั้งอยู่ เขตชั้นใน

Wood (1961) กล่าวว่า การอาศัยในอาคารสูง ๆ ผู้อยู่อาศัยสามารถที่จะประกอบ กิจกรรมต่าง ๆ เช่น การออกกำลังกาย การจับจ่ายซื้อของ การพบปะสังสรรค์กับผู้อยู่อาศัยด้วยกัน และการเดินทางไปประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันได้อย่างสะดวกสบาย เพราะว่าการอาศัยอยู่ในอาคารชุดมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้อย่างครบครัน <sup>6</sup> ฉะนั้นการที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

---

<sup>4</sup>Needham, Barrie, How Cities Works. (Pergamon, 1977) P. 103

<sup>5</sup>Yeh, Stephen H.K.; and Lee, Tan Soo, "Satisfaction with Living Conditions," Public Housing in Singapore A Multi-Disciplinary Study, Edited by Stephen H.K. Yeh (Singapore : Singapore University Press, 1975), P. 27)

<sup>6</sup>Taylor, Lee, Urbanized Society. (Good year Publishing Company, Inc., University of Texas, Arlington, 1980), P. 180



นั้นปัจจัยสถานที่ตั้งของอาคารชุดควรจะเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในกรุงเทพมหานครคำนึงถึง เนื่องจากสภาพปัญหาการจราจรในเขตชั้นในโดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งรีบ การอาศัยอยู่ในอาคารชุดจึงสามารถให้ความคล่องตัวในการเดินทางระหว่างที่อาศัยกับที่ทำงาน

Pawley (1971) กล่าวว่า การอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยวหรืออพาร์ทเมนต์ ผู้อยู่อาศัยต่างก็ต้องการความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย<sup>7</sup> ฉะนั้นการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรกรุงเทพมหานครที่อาศัยอยู่ในบ้านจัดสรรควรมีเหตุผลของความต้องการ ความเป็นส่วนตัวมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เนื่องจากสภาพของที่ตั้งและลักษณะของการอยู่อาศัยของอาคารชุดอยู่ในย่านใกล้สถานที่ตั้งของธุรกิจการค้าหลักและที่ตั้งของสถาบันการเงินต่าง ๆ ในใจกลางเมือง และการอาศัยอยู่ร่วมกันหลายร้อยครัวเรือนในอาคารชุดทำให้มีกฎระเบียบของการอาศัยอยู่ร่วมกัน

Bredemier และ Stephenson (1962) เสนอว่า ความไม่เท่าเทียมกันทางเศรษฐกิจและสังคมทำให้บุคคลมีความแตกต่างในเรื่องทัศนคติ ค่านิยม และการดำเนินชีวิตที่ต่างกัน ซึ่งมองเห็นได้จากแบบแผนการบริโภค เป็นต้น<sup>8</sup> ฉะนั้นการที่ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุดมีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยโดยมีปัจจัยของการเลือกต่างกันนั้น ค่านิยมที่มีต่อความเป็นเจ้าของในสิ่งของเครื่องใช้อำนวยความสะดวกก็น่าจะต่างกันด้วย

#### 4. ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ซิกม่า แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรกรุงเทพมหานคร<sup>9</sup> ผลปรากฏว่า ถ้าประชากรมีโอกาสที่จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของประชากร

<sup>7</sup>Taylor, Lee, Urbanized Society. (Goodyear Publishing Company, Inc., University of Texas, Arlington, 1980), P. 182

<sup>8</sup>H.C.Bredemeier and R.M.Stephenson, The Analysis of Social System (New York : Rinehart and Winston, 1962), PP. 318 - 321

<sup>9</sup>"ทัศนะเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย " วารสารวิชาการเพื่อการลงทุนและพัฒนาที่ดิน 1, 6

จะเลือกที่อยู่อาศัยโดยการสร้างเอง เป็นอันดับแรก รองลงมาคือจะเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว และเช่าพาร์ทเมนท์ ตามลำดับ

ผู้ที่เลือกอาศัยในคอนโดมิเนียมเน้นอิทธิพลที่มีต่อการตัดสินใจคือ สถานที่ตั้ง ราคา สิ่งอำนวยความสะดวก สถาปนิกและผู้รับเหมา ระบบการผ่อนชำระ และผู้สนับสนุนโครงการ ตามลำดับ และผู้ที่เลือกอาศัยในคอนโดมิเนียมมีความเห็นว่าที่ตั้งของอาคารชุด ถ้าตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ทำงานจะไม่ทำให้เสียเวลาในการเดินทางมากนักและประหยัดค่าใช้จ่าย

ผู้ที่เลือกอาศัยในบ้านจัดสรรอิทธิพลที่มีต่อการตัดสินใจคือ ใกล้เคียงสถานที่ทำงาน เป็นอันดับแรก รองลงมาคือ แบบบ้าน ราคา ขนาด เหมาะกับรสนิยมและรายได้ มีญาติพี่น้องหรือเพื่อนอยู่ที่นั่น เป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่มีทุกอย่างพร้อม เป็นชุมชนขนาดเล็กที่คุ้นเคยกับเพื่อนบ้านง่าย ชอบฝีมือการก่อสร้าง สะดวกสบาย ชื่อเสียงของผู้จัดทำโครงการและชอบแบบบ้านอย่างเดี่ยวโดยไม่พิจารณาอย่างอื่น เห็นได้ว่าการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรก่อนการเข้าอาศัยนั้นต้องมีปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจ

การศึกษาในกลุ่มประชากรที่จะเลือกอาศัยในบ้านจัดสรร พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่กลุ่มคนเหล่านี้เลือกมีดังนี้ ระบบรักษาความปลอดภัยเป็นอันดับแรก รองลงมาคือ ตลาด โทรศัพทผ่านศูนย์ สถานีอนามัย โรงเรียน สนามเด็กเล่น รถสองแถว อาคารพาณิชย์ สระว่ายน้ำ ศูนย์การค้าและอื่น ๆ ตามลำดับ ในขณะที่ผู้ที่เลือกอาศัยในคอนโดมิเนียม เน้นต้องการความสะดวกสบายเกี่ยวกับที่จอดรถ ระบบป้องกันความปลอดภัย โทรศัพท ห้องซักผ้า และระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นอันดับแรก รองลงมาคือ ต้องการ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น คอฟฟี่ช็อป เซลล์คลับ ลิฟท์ ซูเปอร์มาเก็ต และโทรทัศน์วงจรปิด

การวิจัยโดยพิจารณาจากปริมาณสินเชื่อบนที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2524 - 2527 พบว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชน จากจำนวนทั้งหมดที่ประมาณการไว้ 144,180 หน่วย ส่วนใหญ่ออกมาในรูปแบบบ้านเดี่ยว เป็นอันดับแรก รองลงมาคือ บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์<sup>10</sup>

<sup>10</sup> "แนวโน้มที่อยู่อาศัยทางโค้งที่ต้องชิงชัย." คู่แข่ง (ฉบับแทรกพิเศษ) (ปลายเดือนสิงหาคม 2529) : 19



การวิจัยของเบคเคอร์ พบว่า ความเป็นส่วนตัว เป็นลักษณะทางกายภาพที่สำคัญต่อความพอใจ <sup>11</sup> และการวิจัยของเบคเคอร์ พบว่า ครอบครัวที่มีบุตรผู้อยู่อาศัยต้องการความเป็นส่วนตัวมาก <sup>12</sup> เช่นเดียวกับการวิจัยของ ไมเคิลสัน พบว่า ปัจจัยที่ทำให้บ้านเดี่ยวเป็นบ้านในอุดมคติของคนส่วนใหญ่ เพราะว่า ความเป็นส่วนตัว <sup>13</sup> ฉะนั้นผลการวิจัยที่กล่าวมาต่างสนับสนุนในแนวความคิดที่ว่าผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครควรมีปัจจัยมาจากความต้องการความเป็นส่วนตัว

การศึกษาของ ซิโต พบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง ๆ ในกลางเมืองนิวยอร์กมีความพอใจต่อการอาศัยในที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด เนื่องจากความสะดวกสบายในการอาศัย เพาะใกล้ที่ตั้งของสถานที่ต่าง ๆ และสะดวกสบายต่อการติดต่อกับส่วนต่าง ๆ ของเมือง <sup>14</sup> ฉะนั้นผลการวิจัยดังกล่าวมีส่วนสนับสนุนแนวความคิดที่ว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในกรุงเทพมหานครควรมีปัจจัยในการเลือกอาศัยในอาคารชุดมาจากที่ตั้งของอาคารชุดใกล้สถานที่ทำงาน

---

<sup>11</sup>Becker, Franklin D, Design for Living : The Residents' View of Multi - Family Housing. (New York : Cornell University, 1975), 238

<sup>12</sup>Back, J.Robert ; Rowan, Robert; and Teasdale, Pierree, " The Evaluation of Family Satisfaction with The Design of The Stacked Maisonette" Man Environment Interactions : Evaluations and Applications Part II. (Stroudsburg, Pennsylvania : Dowden, Hutchinson & Ross, Inc; 1974) P. 317

<sup>13</sup>Michelson, William, Analytic Sampling for Design Information : A Survey of Housing Experience. (Toronto : Department of Sociology, 1975) P.191

<sup>14</sup>Zito, T.M. "Anonimity and Neighboring in an Urban High-Rise Complex" Urban Life and Culture Vol.3 (October 1974) : 56 - 73.

การวิจัยของไมเคิลสัน ใช้ความตั้งใจจะย้ายที่อยู่อาศัยในการวัดความพอใจและพบว่า ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยตามแนวสูง (อาคารชุด) มีอัตราส่วนร้อยละของผู้ที่จะย้ายสูงที่สุดคือ ร้อยละ 60 ในที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮาส์มีร้อยละ 33 และผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวมีเพียงร้อยละ 18<sup>15</sup> ฉะนั้นผลการวิจัยดังกล่าวสนับสนุนในแนวความคิดที่ว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดควรมีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยสูงกว่าผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร และการวิจัยของกุดทลทิพย์ ในการศึกษาเปรียบเทียบความพอใจระหว่างผู้อยู่อาศัยในแฟลตกับ เรือนแถว กรณีโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 และพบว่า ผู้อยู่อาศัยในแฟลตมีแนวโน้มจะย้ายออกจากแฟลตเร็วกว่าผู้อยู่อาศัยในเรือนแถว เนื่องจากลักษณะทางกายภาพมีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องการย้าย<sup>16</sup> ฉะนั้นความคิดในการย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุดควรมีเหตุผลทางกายภาพ เกี่ยวกับขนาดที่อยู่อาศัยในการตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัย

#### 5. สมมติฐานในการวิจัย

- 5.1 ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรจะเป็นผู้มีฐานะ เศรษฐกิจอยู่ในระดับสูงกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด
- 5.2 ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรจะมีทัศนคติต่อการย้ายที่อยู่อาศัยต่ำกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด
- 5.3 ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรจะมีทัศนคติต่อความเป็นส่วนตัวสูงกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด
- 5.4 ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจะนิยมสิ่งของ เครื่องใช้อำนวยความสะดวกมากกว่าผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร

---

<sup>15</sup>Michelson, William, Analytic Sampling for Design Information: A Survey of Housing Experience. (Toronto : Department of Sociology, 1975) p. 190)

<sup>16</sup>กุดทลทิพย์ มาลากุล ณ อยุธยา, "การศึกษาเปรียบเทียบความพอใจระหว่างผู้อยู่อาศัยในแฟลตกับ เรือนแถว : กรณีโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2525) , หน้า ง





## 6. นิยามศัพท์

### 6.1 นิยามศัพท์

6.1.1 บ้านจัดสรร หมายถึง บ้านที่ตั้งอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรซึ่งดำเนินการโดยภาค เอกชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และเป็นบ้านเดี่ยว คือไม่รวมถึงบ้านในลักษณะทาวน์เฮาส์ ตึกแถว บ้านแฝด

6.1.2 อาคารชุด หมายถึง คอนโดมิเนียมแบบพักอาศัย ที่เป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารสูงหลาย ๆ ชั้น แต่ละชั้นแบ่งออกเป็นหลายหน่วย ซึ่งดำเนินการโดยภาค เอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร

6.1.3 เขตเมืองของกรุงเทพมหานคร หมายถึง เขตชั้นใน ชั้นกลาง และ ชั้นนอก ซึ่งมีทั้งหมด 24 เขต ตามการแบ่งเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครดังนี้

6.1.3.1 เขตชั้นใน มี 11 เขต ได้แก่ เขตบางรัก เขตพระนคร เขตปทุมวัน เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตพญาไท เขตธนบุรี เขตห้วยขวาง เขตคลองสาน เขตบางกอกใหญ่ และเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

6.1.3.2 เขตชั้นกลาง มี 7 เขต ได้แก่ เขตบางเขน เขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตยานนาวา เขตบางกอกน้อย เขตภาษีเจริญ และเขตราชบุรีบูรณะ

6.1.3.3 เขตชั้นนอก มี 6 เขต ได้แก่ เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน เขตคลองสาน และเขตหนองแขม

6.1.4 สถานภาพทางเศรษฐกิจ หมายถึง ระดับรายได้ประจำต่อเดือน

6.1.5 ทักษะคนดี หมายถึง ความรู้สึคนึกคิดที่มีต่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยและความต้องการเป็นส่วนตัว

6.1.5 คำนิยาม หมายถึง การเป็นเจ้าของของผู้อยู่อาศัย สิ่งของเครื่องใช้อำนวยความสะดวก ซึ่งสิ่งของเครื่องใช้อำนวยความสะดวกคือ สิ่งที่มีมองเห็น จับต้องสัมผัสได้ เช่น เครื่องซักผ้า เครื่องดูดฝุ่น หรือรถยนต์ เป็นต้น

### 6.2 ตัวแปร

6.2.1 ประเภทของอาชีพ ได้แก่ รับราชการ รัฐวิสาหกิจ ลูกจ้างบริษัทเอกชน กิจการส่วนตัว และค้าขาย

6.2.2 ระดับรายได้ประจำต่อเดือน ได้แก่ รายได้ประจำต่อเดือนน้อยกว่า 10,000 บาท, น้อยกว่า 20,000 - 10,000 บาท, น้อยกว่า 30,000 - 20,000 บาท, น้อยกว่า 50,000 - 30,000 บาท, น้อยกว่า 1,000,000 - 50,000 บาท และมากกว่า 100,000 บาท

6.2.3 ความคิดในการย้ายที่อยู่อาศัย หมายถึง ความคิดของผู้อยู่อาศัยที่จะอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยตลอดไปหรือมีความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย

6.2.4 ระยะเวลาในการอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัย ได้แก่ ระยะเวลาที่ผู้อยู่อาศัยอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยเป็นเวลา ต่ำกว่า 1 ปี, เป็นเวลา 1 ปี, เป็นเวลา 2 ปี หรืออาศัยอยู่เป็นเวลามากกว่า 2 ปี

6.2.5 กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย หรือเช่าอาศัย

6.2.6 สาเหตุที่เลือกอาศัยที่อยู่อาศัย หมายถึง สาเหตุที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกอาศัยในที่อยู่อาศัย ได้แก่ ต้องการความเป็นส่วนตัว, มีญาติ พี่น้อง หรือเพื่อนอาศัยอยู่, ใกล้สถานที่ทำงาน, การคมนาคมสะดวก, ใกล้สถานที่ศึกษา, ใกล้สถานที่ประกอบกิจการส่วนตัว สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย การสาธารณสุข การสาธารณสุขโรค และการรักษาความปลอดภัย

6.2.7 ปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความคิดที่จะอาศัยอยู่ตลอดไป ได้แก่ มีความมั่นคงแล้ว, เคยชิน ไปมาง่ายและใกล้สถานที่ทำงาน, สะดวกสบาย และน้ำ-ไฟฟ้าดี

6.2.8 ความนิยมในสิ่งของเครื่องใช้อำนวยความสะดวก ได้แก่ จำนวนสิ่งของเครื่องใช้อำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยมีไว้ในครอบครอง

## 7. ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษารุ่นนี้ เป็นการศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น (Exploratory Research) ถึงสภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร (Housing Subdivision) และอาคารชุด (Residential Condominium) ในกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาเปรียบเทียบถึงฐานะเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรกับอาคารชุด ทศนคติของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีต่อที่อยู่อาศัย และค่านิยมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีต่อการ เป็นเจ้าของสิ่งของเครื่องใช้อำนวยความสะดวก ซึ่งการศึกษารุ่นนี้ไม่รวมถึงผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮาส์ ตึกแถว บ้านเช่า คอนโดแฟลต อพาร์ทเมนท์ บ้านอาศัยที่ไม่ได้ตั้งอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร และที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรม



## 8. วิธีการดำเนินการวิจัย

8.1 หมู่บ้านจัดสรรที่เป็นตัวอย่างในการศึกษา สุ่มตัวอย่างจากหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด 39 โครงการ โดยการนำค่าเฉลี่ยของราคาบ้านจัดสรรต่อตารางวา มาหาค่าเฉลี่ย เลขคณิตของราคาบ้านจัดสรรต่อตารางวา จากการหาค่าเฉลี่ยดังกล่าวได้ค่าเฉลี่ย เลขคณิต เท่ากับ 10,461 บาท

หมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ ถนนสุขาภิบาล 1 มีราคาบ้านจัดสรรเฉลี่ยต่อตารางวา เท่ากับ 10,330 บาท ซึ่งมีความใกล้เคียงที่สุดกับค่าเฉลี่ยที่คำนวณได้ (ดูภาคผนวก ก.)

8.2 อาคารชุดที่เป็นตัวอย่างในการศึกษา สุ่มตัวอย่างจากอาคารชุดทั้งหมด 66 โครงการ โดยการนำค่าเฉลี่ยของราคาห้องชุดต่อตาราง เมตรมาหาค่าเฉลี่ย เลขคณิตของราคาห้องชุดต่อตาราง เมตร จากการหาค่าเฉลี่ยดังกล่าวได้ค่าเฉลี่ย เลขคณิต เท่ากับ 10,909 บาท

อาคารชุดสีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ซอยอนุমানราชชน ถนนเดโช มีราคาห้องชุดเฉลี่ยต่อตาราง เมตร เท่ากับ 10,991 บาท ซึ่งมีความใกล้เคียงที่สุดกับค่าเฉลี่ยที่คำนวณได้ (ดูภาคผนวก ก.)

### 8.3 ประชากรและวิธีการเลือกตัวอย่าง

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น โดยวิธีการสัมภาษณ์จากตัวอย่างที่ทำการสุ่มตัวอย่างจากครัวเรือนทั้งหมด ผู้ที่ให้คำสัมภาษณ์คือ หัวหน้าครัวเรือนหรือภรรยาหัวหน้าครัวเรือน

วิธีเลือกตัวอย่างประกอบด้วย 2 วิธีคือ

8.3.1 วิธีการกำหนดจำนวนตัวอย่างแบบเป็นอัตราส่วน โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนครัวเรือนทั้งหมดในหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด

8.3.1.1 ในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ มีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 321 ครัวเรือน จากการสุ่มตัวอย่างได้ตัวอย่างทั้งหมด 80 ตัวอย่างที่ทำการศึกษา

8.3.1.2 ในอาคารชุด สีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม มีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 325 ครัวเรือน จากการสุ่มตัวอย่างได้ตัวอย่างทั้งหมด 81 ตัวอย่างที่ทำการศึกษา

8.3.2 วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบระบบ หลังจากที่ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแล้ว  
ขั้นต่อไป เป็นการกำหนดบ้านและห้องชุด เพื่อทำการรวบรวมข้อมูลดังนี้

8.3.2.1 จากขนาดของตัวอย่างในหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติทั้งหมด 80 ตัวอย่าง  
บ้านที่อยู่ในขอบข่ายของการรวบรวมข้อมูลคือ บ้านหลังแรกของซอยพฤษชาติที่ 13 และหลังแรก  
ของซอยพฤษชาติที่ 18 และนับไปอีก 3 หลัง ของซอยพฤษชาติที่ 13 และ 18 บ้านหลังที่ 4 ก็ เป็น  
หลังที่ทำการศึกษาและนับไปทุก ๆ 3 ห้อง เช่นเดียวกันจนถึงซอยพฤษชาติที่ 29 และ 32 ได้ตัวอย่าง  
ครบ 80 ตัวอย่าง

8.3.2.2 จากขนาดของตัวอย่างในอาคารชุด สิลม-สุรวงศ์ คอนโดมีเนียม ทั้งหมด  
81 ตัวอย่าง ห้องชุดที่ทำการศึกษาคือ ห้องชุดห้องแรกของชั้นที่ 5 (ชั้นที่ 1-4 เป็นลานจอดรถ) และ  
นับไปทุก ๆ 3 ห้อง ดังนั้นห้องที่ 4 ก็ เป็นห้องที่ทำการศึกษา ทั้งนี้โดยพิจารณาจนถึงชั้นที่ 17 และ  
ได้ตัวอย่างครบ 81 ตัวอย่าง

#### 8.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น โดย เป็นการสัมภาษณ์หัวหน้าครัวเรือนจากแบบ  
สอบถามซึ่งแบ่ง เป็น 3 ส่วน ส่วนแรกเป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานทั่วไป ส่วนที่สองเป็นคำถาม  
เกี่ยวกับทัศนคติที่มีต่อที่อยู่อาศัย และส่วนที่สาม เป็นคำถาม เกี่ยวกับสิ่งของ เครื่องใช้อำนวยความสะดวก  
ที่อยู่อาศัยมีครอบครอง โดยก่อนการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้ทำการทดสอบแบบสอบถาม เพื่อตรวจ  
ความน่าเชื่อถือ (ดูภาคผนวก ข)

##### 8.4.1 ปัญหาการวิจัยในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติ มีดังนี้

8.4.1.1 ก่อนทำการสัมภาษณ์ตัวอย่างในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติได้ทำการ  
ทดสอบแบบสอบถามโดยการสัมภาษณ์ตัวอย่างในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอัมรินทร์นิเวศน์ 1 ถนนพหลโยธิน  
เขตบางเขน เพื่อตรวจสอบความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม ได้ทำการสัมภาษณ์ด้วยตัวเองและมีผู้ช่วย  
ในการวิจัย 1 คน ตัวอย่างที่ทำการสัมภาษณ์ด้วยตัวเองทั้งหมด 25 ตัวอย่าง และส่งแบบสอบถามให้  
ตอบแล้วมารับด้วยตัวเอง 25 ตัวอย่าง ปรากฏว่า ข้อมูลที่ได้จากการส่งแบบสอบถามได้กลับมาเพียง  
5 ฉบับ ส่วนที่สัมภาษณ์ด้วยตัวเองกับผู้ช่วยวิจัยไม่มีปัญหาเพราะผู้วิจัยสามารถที่จะใช้การพูดคุยด้วยตัวเอง  
โดยไม่ให้ผู้ที่ถูกสัมภาษณ์มีความรู้สึกว่าเป็นทางการมากเกินไปโดยไม่ให้ผู้ถูกสัมภาษณ์เห็นแบบสอบถาม  
แต่จะใช้วิธีการบันทึกหลังจากพูดคุยกับตัวอย่าง



8.4.1.2 ข้อบกพร่องที่ได้จากการทดลองส่งแบบสอบถามให้ตัวอย่างทำให้การเก็บข้อมูลในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติได้ใช้วิธีการสัมภาษณ์ตัวอย่างด้วยตัวเองและมีผู้ช่วยวิจัย 1 คน วิธีการที่ใช้เป็นการพูดคุยกับตัวอย่างทั้ง 80 ตัวอย่าง โดยไม่ให้ตัวอย่างเห็นแบบสอบถาม เพราะว่า จะเป็นการสัมภาษณ์ที่เป็นทางการตัวอย่างจะรู้สึกอึดอัดและคำตอบที่ได้อาจจะบิดเบือนได้ ผู้วิจัยและผู้ช่วยจึงใช้วิธีดังกล่าวและจดบันทึกหลังจากพูดคุยกับตัวอย่างตามแนวทางที่ใช้แบบสอบถามเป็นคำถามหลัก และผู้วิจัยกับผู้ช่วยมีการพูดคุยกัน เกี่ยวกับปัญหาที่ได้จากการพูดคุยกับตัวอย่าง เพื่อข้อมูลที่ได้นอกเหนือจากคำถามหลักอาจจะ เป็นข้อค้นพบที่สำคัญของการวิจัย

8.4.1.3 เวลาที่ใช้ในการเก็บข้อมูลในชุมชนแห่งนี้ผู้วิจัยใช้เวลา 1 เดือน ส่วนมากแล้วเป็นเวลาระหว่าง 17.00 - 18.00 น. ของวันจันทร์-เสาร์ และวันอาทิตย์ เวลา 10.00-16.00 น. วันจันทร์-เสาร์ ได้ตัวอย่างวันละ 3 ตัวอย่าง และวันอาทิตย์ได้ตัวอย่างประมาณ 10 ตัวอย่าง การสัมภาษณ์ใช้เวลาตัวอย่างละ 30 นาที

8.4.1.4 การสัมภาษณ์ตัวอย่างในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรพฤษชาติพบว่า ตัวอย่างให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ดีมาก ให้ความเป็นกันเองกับผู้วิจัยและส่วนใหญ่ครัวเรือนที่เป็นตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในซอยเดียวกันถ้าครัวเรือนหนึ่งทราบว่าครัวเรือนอื่น ๆ ให้สัมภาษณ์ก็จะให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ด้วยเป็นอย่างดี

8.4.2 ปัญหาการวิจัยในชุมชนอาคารชุด สีส้ม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม มีดังนี้

8.4.2.1 ก่อนทำการสัมภาษณ์ตัวอย่างในชุมชนอาคารชุด สีส้ม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ได้ทำการทดสอบแบบสอบถามโดยการสัมภาษณ์ตัวอย่างในชุมชนอาคารชุดปทุมวัน เฟลส ถนนพระราม 1 เพื่อตรวจสอบความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม ได้ทำการสัมภาษณ์ด้วยตัวเองทั้งหมด 25 ตัวอย่าง และส่งแบบสอบถามให้ตัวอย่างตอบและส่งกลับมาทั้งหมด 25 ตัวอย่าง ปรากฏว่า ข้อมูลที่ส่งกลับมาเพียง 6 ฉบับ และข้อมูลที่ได้จากการสอบถามด้วยตัวเองทั้งหมด 13 ฉบับ ได้รับความร่วมมืออย่างดี

8.4.2.2 ข้อบกพร่องที่ได้จากการทดลองส่งแบบสอบถามให้ตัวอย่างทำให้การเก็บข้อมูลในอาคารชุด สีส้ม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียมได้ใช้วิธีการสัมภาษณ์ตัวอย่างด้วยตัวเอง วิธีการที่ใช้เป็นการพูดคุยกับตัวอย่างทั้ง 81 ตัวอย่าง โดยไม่ให้ตัวอย่างเห็นแบบสอบถาม เพราะว่า เป็นการสัมภาษณ์ที่เป็นทางการตัวอย่างจะรู้สึกอึดอัดและคำตอบที่ได้อาจจะบิดเบือนได้ ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการดังกล่าวและจดบันทึกหลังจากพูดคุยกับตัวอย่างตามแนวทางที่ใช้แบบสอบถาม เป็นคำถามหลัก



8.4.2.3 การขออนุญาต เข้าทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดแห่งนี้ต้องขออนุญาต 2 ขั้นตอนคือ ขออนุญาตผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสีลม-สุรวงศ์ คอนโดมีเนียม และผู้จัดการอาคารชุด ดำเนินการขออนุญาตผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในที่ประชุมคณะกรรมการผู้บริหารอาคารชุดซึ่งประกอบด้วย ผู้แทนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดทั้งหมด 7 ท่าน โดยใช้เวลาในการขออนุญาตทั้งหมด 2 สัปดาห์

8.4.2.4 ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดยินยอมอนุญาตให้ เข้าทำการสัมภาษณ์ได้โดยกำหนด เวลาของการทำการเก็บข้อมูลได้ในเวลาดังแต่ 10.00-16.00 น. ของวันจันทร์-วันศุกร์ และ วันเสาร์ตั้งแต่เวลา 10.00-12.00 น. ส่วนวันอาทิตย์ไม่อนุญาตให้ทำการสัมภาษณ์

8.4.2.5 ในการทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในแต่ละครั้งผู้วิจัยต้องทำการ ขออนุญาตจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดล่วงหน้าเป็นเวลา 1 วัน เพื่อที่จะได้ทำการจัดยามรักษา ความปลอดภัยในการ เข้าไปทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุด

8.4.2.6 เวลาที่ใช้ในการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในท้องชุดแต่ละห้องใช้เวลาประมาณ 15 นาที ในแต่ละวันสามารถทำการสัมภาษณ์ตัวอย่างได้จำนวนไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับว่าผู้อยู่อาศัยในท้องชุด อยู่ในท้องชุดหรือไม่ วันจันทร์-วันศุกร์ โดยประมาณสามารถสัมภาษณ์ได้ 4-5 ตัวอย่าง และวันเสาร์ สามารถสัมภาษณ์ได้ประมาณ 3 ตัวอย่าง เวลาทั้งหมดที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในอาคารชุดใช้ เวลาถึง หนึ่งเดือนครึ่ง

8.4.2.7 ในการเก็บข้อมูลในอาคารชุดพบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่ให้ความ ร่วมมือเป็นอย่างดีในการให้คำสัมภาษณ์ มีส่วนน้อย เท่านั้นไม่ให้ความร่วมมือ เพราะเหตุผลจากการที่ ผู้อาศัยในอาคารชุดถูกรบกวนให้ทำการตอบแบบสอบถาม อยู่ เป็นประจำจากหน่วยงานวิจัยของ เอกชน ทำให้มีความรู้สึกอคติต่อการให้คำสัมภาษณ์

8.4.2.8 การควบคุมในด้านการรักษาความปลอดภัยของผู้บริหารอาคารชุดนี้ทำให้พบว่า การอยู่อาศัยในอาคารชุดแห่งนี้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกปลอดภัยในการอาศัยและไม่เคยปรากฏว่ามีการสูญหาย ของทรัพย์สินและอาชญากรรม



## ๑. ประโยชน์ของการศึกษา

๑.๑ เพื่อเป็นแนวทางนำไปปรับปรุงเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชากรกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาความสอดคล้องของประชากรกับเมืองในการขยายพื้นที่ศูนย์กลางของธุรกิจการค้าหน่วยราชการ และการบริการไปสู่เขตชั้นกลางและชั้นนอกมากขึ้น เพื่อให้ความแออัดหนาแน่นในเขตเมืองลดน้อยลง สถานที่ประกอบกิจกรรมของประชากรอยู่ใกล้สถานที่อยู่อาศัยทำให้การจราจรในใจกลางเมืองมีปัญหาลดลงและประหยัดค่าใช้จ่ายกับเวลาที่สูญเสียไปกับการเดินทางระหว่างที่อาศัยกับที่ทำงาน

๑.๒ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ที่ต้องการศึกษาถึงทัศนคติของประชากรที่อาศัยในอาคารชุดและบ้านจัดสรรว่ามีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงปัจจัยที่ทำให้เลือกที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน

๑.๓ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ที่ต้องการศึกษาถึงค่านิยมของประชากรที่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุดว่า มีความนิยมในการเป็นเจ้าของสิ่งของ เครื่องใช้อำนวยความสะดวก โดยมีปัจจัยของการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยทำให้ผู้อยู่อาศัยทั้งสองแบบมีความแตกต่างในค่านิยมในสิ่งของ เครื่องใช้อำนวยความสะดวกไม่เหมือนกัน