

## การศึกษาปัจจัยความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

กรณีศึกษาบุคลากรในงานก่อสร้าง ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม

The Study of the need for housing factors of the low-income persons

A case study of construction workers, Salaya, Phutthamonthon, Nakhonpathom

พีรวัฒน์ บรรจงเมือง\*, ณัฐภากร บุญคำภา, ภาณุ สุวรรณอาศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ 73170

\*E-mail: singsaga117@hotmail.com

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ศึกษาจากบุคลากรในงานก่อสร้าง 2) เพื่อทราบความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยและรายได้ต่อครัวเรือนของผู้มีรายได้น้อย ศึกษาจากบุคลากรในงานก่อสร้าง เป็นแนวทางให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์นำข้อมูลที่ได้มาประกอบการออกแบบที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองตามความต้องการของผู้มีรายได้น้อย จากการศึกษาได้แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยและข้อมูลปัจจัยในด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย แบบสอบถามถูกนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลจากบุคลากรในงานก่อสร้างที่มีรายได้น้อยในตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม จากนั้นนำข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลมาหาค่าทางสถิติ เพื่อนำมาพิจารณาเรียงลำดับความสำคัญในแต่ละด้านและวิเคราะห์ผล จากผลการศึกษาข้อมูลด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่เลือกที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน ราคาค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยระหว่าง 500,000-1,000,000 บาท และในส่วนของข้อมูลปัจจัยในด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย โดยพิจารณามากที่สุดในด้านคุณภาพเรื่องของบรรยากาศรอบๆ ที่อยู่อาศัย ก่อนที่จะตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

**คำสำคัญ:** ปัจจัย, ความต้องการ, ที่อยู่อาศัย, ผู้มีรายได้น้อย

### Abstract

The objective of this study was aimed to examine the need for housing factors of the low-income persons, a case study of the construction workers, Salaya, Phutthamonthon, Nakhonpathom Province, and 2) to understand the need for housing patterns and the household income of the low-income construction workers. The results are expected to be used as useful guide for the real estate entrepreneurs in meeting the housing need of the low-income persons. In this study, data was comprised of two parts; including; housing patterns and other factors influencing a selection of housing. The questionnaires were used as instrument to gather data. The sample included the low-income construction workers in Salaya, Phutthamonthon, Nakhonpathom Provinc. The data gathered was determined in the statistics and prioritized for each respect of

areas and then was put into analysis. Regarding the housing patterns, the results showed that most consumers selected 1-storey house, the location in proximity to workplace, housing price in range of 500,000-1,000,000Baht. Regarding other factors influencing the selection of housing, the respondents focused on the quality of the surrounding residence environment mostly prior to their decision to buy the house.

**Keywords:** Factors, demand, housing, low-income person

## 1. ที่มาและความสำคัญ

ที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญต่อการดำรงชีพของมนุษย์ เพราะชีวิตของมนุษย์ส่วนใหญ่ เวลาสองในสามของแต่ละวัน มักจะใช้ชีวิตอยู่ที่บ้านพักอาศัย ทั้งการพักผ่อนหลับนอน และการทำกิจกรรมต่างๆ ภายในครอบครัว ดังนั้น จึงนับว่าเป็นสิ่งจำเป็นที่ขาดไม่ได้ ซึ่งในปัจจุบันความต้องการด้านที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากรในประเทศ ซึ่งก็มีผู้ที่มีรายได้น้อยอยู่เป็นจำนวนมาก จึงส่งผลให้นักธุรกิจภาคเอกชนหันมาสนใจลงทุนด้านที่อยู่อาศัยและด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการด้านที่พักอาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัย

ในปัจจุบันประชากรที่มีรายได้น้อยก็มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งในนี้กลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยคือผู้ที่มีรายได้น้อยไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (สกุนตลา ปัญจกุล, 2550) หรือมีรายได้ของครอบครัวอยู่ระหว่าง 22,000 – 40,000 บาทต่อเดือน (คณินิจ ศรทอง, 2558) แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพราะนอกจากจะเป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ยังถือเป็นสิ่งที่ให้ความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และคุณภาพชีวิตที่ดี จึงทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งต่อการดำรงชีวิตเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จากแนวโน้มการเติบโตดังกล่าวจึงทำให้นักธุรกิจหลายรายมีแนวคิดที่จะประกอบธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเพิ่มมากขึ้น

จากปัญหาข้างต้น ผู้จัดทำโครงการ จึงมีแนวคิดที่จะทำการศึกษาเรื่อง “ปัจจัยความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาบุคลากรในงานก่อสร้าง ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม” เพื่อจะช่วยให้ทราบถึงปัจจัยความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งสามารถนำผลที่ได้จากการศึกษามาใช้เป็นแนวทางในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้มีรายได้น้อย และยังเป็นประโยชน์กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในด้านปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านช่องทางจัดจำหน่าย ด้านส่งเสริมการตลาด และด้านคุณภาพ ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างให้ตรงตามความต้องการของผู้มีรายได้น้อย

## 2. วัตถุประสงค์

2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ศึกษาจากบุคลากรในงานก่อสร้าง

2.2 เพื่อทราบความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยและรายได้ต่อครัวเรือนของผู้มีรายได้น้อย ศึกษาจากบุคลากรในงานก่อสร้าง เป็นแนวทางให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์นำข้อมูลที่ได้มาประกอบการออกแบบที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองตามความต้องการของผู้มีรายได้น้อย

### 3. ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 3.1 ทฤษฎี

##### 3.1.1 ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย

ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย (Housing Affordability) หมายถึง การที่ครัวเรือนสามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยได้ โดยยังมีรายได้เหลือพอสำหรับรายจ่ายอื่นๆ ตามมาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดี ซึ่งนิยามนี้ครอบคลุมทั้งผู้ที่กำลังผ่อนบ้าน ผู้ที่คิดจะซื้อบ้าน รวมถึงผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านเช่าด้วย ซึ่งกลุ่มหลังนี้มีอยู่เป็นจำนวนมาก ในประเทศด้อยพัฒนา และประเทศกำลังพัฒนา รวมทั้งประเทศไทย

สำหรับปัจจัยที่มีส่วนกำหนดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแบ่งได้เป็น 3 ด้าน ได้แก่

3.1.1.1 ด้านรายได้ หากประชาชนมีรายได้และเงินออมเพิ่มขึ้น จะทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ทั้งนี้ คนที่มีรายได้ประจำจะมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยสูงกว่าผู้มีรายได้อื่นๆ

3.1.1.2 ด้านราคาที่อยู่อาศัย หากการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จะทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับเดิมตามที่วางแผนไว้

3.1.1.3 ด้านการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยเกือบทั้งหมดจะมีการขอสินเชื่อจากธนาคาร เงื่อนไขในการให้สินเชื่อจึงกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย อาทิ วงเงินสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) ระยะเวลาของสัญญา และอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยจะเห็นได้จากสิ่งที่ผู้กู้ต้องการเมื่อไปติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร คือ “คาวนน้อย ผ่อนนาน ดอกเบี้ยต่ำ” เพราะเงื่อนไขเหล่านี้ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้นนั่นเอง (มาลินีร์ โรจนเมธาสุวรรณ, 2556)

3.1.2 บ้านหรือที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เนื่องจาก บ้าน อาคาร ที่อยู่อาศัย มีอยู่หลายประเภท แต่ละประเภทก็มีลักษณะเฉพาะตัวเหมาะสมกับการลงทุน แตกต่างกันไป ทั้งนี้บ้านที่มีอยู่ในปัจจุบันอาจแยกออกได้เป็น 8 ประเภท คือ

3.1.2.1 บ้านเดี่ยว (Single-Family Homes) เป็นแบบบ้านที่อยู่อาศัยที่มีคนนิยมมากที่สุด ลักษณะเป็นบ้านตั้งอยู่เดี่ยวๆ มีเนื้อที่กว้างขวางรั้วรอบขอบชิด ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้บรรยากาศของความเป็นส่วนตัว

3.1.2.2 อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว (Shop Houses) เป็นแบบบ้านอีกลักษณะหนึ่งที่มีความนิยมมากในแถบชุมชนเมือง เพราะนอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้แล้ว ยังสามารถดัดแปลงให้เป็นสถานที่ทำการค้าหรือ ธุรกิจได้ด้วย

3.1.2.3 ทาวน์เฮาส์ (Town house) เป็นบ้านที่มีลักษณะเหมือนตึกแถวบ้านประเภทนี้มักตั้งอยู่ในเมือง ต่างกับตึกแถว ตรงที่มีบริเวณหน้าบ้านจัดเป็นสวนขนาดเล็กและจอดรถได้ ทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่ มักเป็นแบบ 2-3 ชั้น ใช้เนื้อที่ค่อนข้างน้อย เนื่องจากเป็นที่ในเมืองและมีราคาแพง

3.1.2.4 แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ (Flat or Apartment) เป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ คือมีหลาย ๆ ชั้น แบ่งเป็นหลาย ยูนิต วัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ปกติแล้วที่อยู่อาศัยแบบนี้ ค่าเช่ามัก สูง เพราะตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัยครบ

3.1.2.5 คอนโดมิเนียม (Condominium) หรือ อาคารชุด เป็นอาคารที่มีหลายชั้น แต่ละชั้น แบ่งเป็นห้องชุดจำนวนมาก ซึ่งภายในห้องประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องนำ ฯลฯ อาคารชุดแต่ละแห่งมักมี สิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน โดยทั่วไปแล้วอาคารชุดจะตั้งอยู่ในกลางเมือง หรือใน ที่ชุมชนที่มีการคมนาคม สะดวก อาคารชุดมีหลายประเภท ทั้งประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Condominium) และประเภทสำนักงาน (Office Condominium) ผู้ซื้ออาคารชุดจะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคารชุดของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลาง อันได้แก่ ห้องโถง ที่จอดรถ ลิฟต์ สนาม และทางเดิน เป็นต้น ดังนั้นค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วน กลาง ผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดจึงต้องร่วมกันรับผิดชอบ

3.1.2.6 สหกรณ์เคหสถาน (Cooperative Housing) เป็นที่อยู่อาศัยแบบสหกรณ์ ลักษณะเป็น อพาร์ทเมนต์เพเล็กซ์ คล้ายคอนโดมิเนียม ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ เกิดขึ้นโดยผู้ต้องการที่อยู่อาศัยจะลงทุนซื้อหุ้นของ สหกรณ์และสหกรณ์จะนำเงินนั้นไปซื้อที่ดินและสร้างอาคารให้ สมาชิกได้เช่าอยู่ สมาชิกต้องช่วยกันออกค่าบำรุงรักษา ซ่อมแซม ค่าภาษีสมาชิกแต่ละหน่วย มีสิทธิออกเสียงได้หนึ่งเสียงในการเลือกตั้งกรรมการบริหาร

3.1.2.7 บ้านเคลื่อนที่ (Mobile Home) บ้าน ชนิดนี้ ในเมืองไทยมักไม่ค่อยคุ้นเคยกัน แต่ใน ต่างประเทศมีมานานแล้ว ลักษณะ เป็นบ้านที่สร้างสำเร็จรูปจากโรงงาน และย้ายมาติดตั้งในทำเลที่กำหนดให้เป็น พื้นที่ของบ้านเคลื่อนที่ ผู้ที่เริ่มตั้งครอบครัวใหม่นิยมอยู่บ้านเคลื่อนที่ เพราะราคาไม่แพงนัก บางคนก็ใช้บ้านเครื่องที่ เป็นสำนักงานเคลื่อนที่ เช่น ผู้รับเหมาเวลาไปรับเหมาก่อสร้างตามแหล่งรับเหมาต่าง ๆ บ้านแบบนี้สามารถขับเคลื่อน หรือพ่วงกับรถคันอื่นได้ ซึ่งจะตกตักแต่งภายในเหมือนบ้านอยู่อาศัย ขับไปท่องเที่ยวในที่ต่างๆ ได้ บ้านลักษณะนี้ เรียกว่า Motor Home นิยมใช้กันมากตามเมืองท่องเที่ยว และใช้มากในช่วงของฤดูกาลท่องเที่ยว ซึ่งผู้ใช้จะสามารถ ประหยัดค่าโรงแรมที่พักได้มาก เพราะไปกันได้หลายคน และใช้ได้ในช่วงเวลายาวนานอีกด้วย

3.1.2.8 บ้านที่แบ่งเวลาการพักอาศัย (Time-Share Homes) บ้านแบบนี้ ตามชื่อก็บอกลักษณะ ให้ทราบว่ามีการแบ่งเวลาหรือหมุนเวียนกันใช้ ประโยชน์ในบ้านพักอาศัยดังกล่าว ซึ่งส่วนใหญ่แล้วจะเป็นการใช้เพื่อ วัตถุประสงค์ในการพักผ่อน เช่น บ้านพัก หรือเรือนรับรอง ที่อยู่ตามชายหาด หรือแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ โดยมีบุคคล บริษัท หรือโครงการจัดสรรเป็นเจ้าของ ใครต้องการไปพักผ่อนในช่วงไหน ก็ขอเช่าใช้บ้านพักในช่วงนั้น ซึ่งจะมีการ แบ่งเวลากันในระหว่างผู้ต้องการใช้ ราคาเช่าก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น ระยะเวลาในการเช่า ขนาดของบ้าน ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนฤดูกาลของการเช่า พัก (PAUL&ESTHER REAL ESTATE, 2550)

### 3.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

(ศักดิ์ชัย ลิ้มปวีระกุล, 2549) ได้ทำการศึกษาเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ผลการศึกษา พบว่าตัวแปรอิสระต่างๆ มีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม คือ ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทย (HCR) ร้อยละ 95.84 และการทดสอบค่าอัตสหสัมพันธ์ (auto correlation) ผลปรากฏว่าค่า Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ

1.9834 ซึ่งอยู่ในช่วงที่ไม่เกิดปัญหาทางอัตราสัมพัทธ์ ส่วนผลการวิเคราะห์ตัวแปร พบว่า ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติเพิ่มขึ้น

(เจษฎา เสนารัตน์, 2553) ได้ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามนโยบายของรัฐบาล กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร ผลการศึกษาพบว่าการจัดบุคลากรในการทำงานมีความเหมาะสมเป็นปัจจัยที่สำคัญมาปัจจัยหนึ่ง ผู้ดำเนินโครงการจะต้องเข้าใจว่าการก่อสร้างให้ได้ผลผลิตอย่างเดียวนั้นไม่เพียงพอ ผลลัพธ์ที่ได้ต้องดีด้วยและต้องส่งมอบให้ลูกค้าได้ตามเป้าหมายและการจัดบุคลากรในการทำงานมีความเหมาะสมจะตอบวัตถุประสงค์ของโครงการได้ว่าอะไรคือผลลัพธ์หรือผลสำเร็จ (Definition) เราต้องการทำอะไร (Planning) เพื่ออะไร

(Lee, Tong Hun and Kong, Chang Min, 2006) ได้ทำการศึกษาเรื่องความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เพื่อศึกษาการยืดหยุ่นด้านอุปสงค์ของราคาและรายได้ของประชากรประเทศเกาหลีใต้ ในการเลือกที่อยู่อาศัย ผลจากการศึกษาพบว่าราคาและรายได้ที่จะเป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยและค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั้งต่อราคาและรายได้นั้นจะมีค่าต่ำกว่าหนึ่ง และมีค่าเป็นลบสำหรับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคา แต่ตัวแปรทางสังคมและลักษณะของประชากรกลับไม่มีนัยสำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ซึ่งเขาให้เหตุผลว่าอาจเป็นเพราะความไม่สมบูรณ์ของตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษามากกว่า

(Goodman Allen, 2008) ได้ทำการศึกษาเรื่องทฤษฎีและการประมาณค่าในทางเศรษฐกิจของความ ต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยการใช้ข้อมูลจาก (Annual Housing Survey : AHS) ผลการศึกษาพบว่านอกจากตัวแปรทางด้านราคาและรายได้แล้วยังได้ให้ความสำคัญกับตัวแปรทางประชากร โดยเฉพาะอายุของหัวหน้าครัวเรือนซึ่ง Goodman คิดว่ามีความสัมพันธ์ กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่าถ้าหัวหน้าครัวเรือนมีอายุมากขึ้นจะมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยน้อยลง แต่อย่างไรก็ตาม ราคาและรายได้ก็ยังมีผลค่อนข้างมากต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

#### 4. วิธีดำเนินการวิจัย

4.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง คือ บุคลากรในงานก่อสร้างที่มีเงินเดือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน ที่ทำงานอยู่ในสถานที่ก่อสร้างที่มีการขออนุญาตการปลูกสร้างจากเทศบาลตำบลศาลายา จำนวนทั้งหมด 45 ชุด

4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล แบบสอบถามในเรื่องของ ปัจจัยความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 เป็นแบบสอบถามข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตอนที่ 2 เป็นแบบสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัย

ตอนที่ 3 เป็นแบบสอบถามในส่วนของข้อมูลปัจจัยในด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

#### 4.3 สถิติที่ใช้ในการศึกษา

4.3.1 ค่าร้อยละ เป็นสถิติการเปรียบเทียบต่อร้อยละในการวิเคราะห์ข้อมูลระดับนามบัญญัติ (Nominal Scales) ซึ่งเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ ดังสูตรต่อไปนี้

$$p = \frac{f}{N} \times 100 \quad (1)$$

เมื่อ	p	แทน	ค่าร้อยละ
	f	แทน	ความถี่ของข้อมูลที่ต้องการแปลงให้เป็น
	N	แทน	จำนวนความถี่ของข้อมูลทั้งหมด

4.3.2 ค่าเฉลี่ย ใช้ในการหาค่าเฉลี่ยน้ำหนักของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง จากข้อคำถาม แบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) การหาค่าเฉลี่ยเลขคณิตสำหรับข้อมูลโดยใช้สูตรดังนี้

$$\bar{x} = \frac{\sum x}{n} \quad (2)$$

เมื่อ	$\bar{x}$	แทน	ค่าเฉลี่ย
	$\sum x$	แทน	ผลรวมของข้อมูลทั้งหมด
	n	แทน	จำนวนข้อมูลในกลุ่มตัวอย่าง

4.3.3 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ใช้วัดค่าการกระจายตัวของข้อมูลตัวอย่าง ที่สามารถแสดงผลลัพธ์สอดคล้องกับค่าระดับคะแนนและค่าเฉลี่ย

$$SD = \sqrt{\frac{n \sum x^2 - (\sum x)^2}{n(n-1)}} \quad (3)$$

เมื่อ	SD	แทน	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
	$\sum x^2$	แทน	ผลรวมของคะแนนแต่ละตัวยกกำลังสอง
	$(\sum x)^2$	แทน	ผลรวมของคะแนนทั้งหมดยกกำลังสอง
	n	แทน	จำนวนข้อมูลในกลุ่มตัวอย่าง

4.3.4 ตัวชี้ลำดับความสำคัญ ใช้เปรียบเทียบลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยใช้ตัวชี้ลำดับความสำคัญ จากสมการ ดังนี้

$$\text{ตัวชี้ลำดับความสำคัญ} = \frac{\text{ค่าเฉลี่ย}}{\text{ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน}} \quad (4)$$

4.4 การวิเคราะห์ข้อมูลและการประมวลผล ทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษาโดยโปรแกรม Microsoft Office Excel การวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนา (Description Statistics)

## 5. ผลและวิจารณ์

### 5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามโดยส่วนใหญ่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ ดังนี้ เพศ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เป็นเพศหญิง ร้อยละ 55.6, อายุ 20-29 ปี ร้อยละ 40.0, สถานภาพสมรส ร้อยละ 48.9, ระดับการศึกษาปริญญาตรี ร้อยละ 53.3, ประกอบอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 48.9, ตำแหน่งโพร์แมน ร้อยละ 20.0, มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 75.6, มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนระหว่าง 20,001-25,000 บาท ร้อยละ 28.9

### 5.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามโดยส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ร้อยละ 48.9, ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน ร้อยละ 62.2, ราคาค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย 500,000-1,000,000 บาท ร้อยละ 51.1, เลือกซื้อที่อยู่อาศัยทางอินเทอร์เน็ต ร้อยละ 57.7, เลือกธนาคารออมสินเป็นแหล่งเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 62.2

### 5.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ตอนที่ 3 ข้อมูลปัจจัยในด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

5.3.1 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย ด้านผลิตภัณฑ์โดยภาพรวมอยู่ในระดับ มาก ด้วยค่าเฉลี่ยรวม 3.94 พิจารณาข้อที่มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญมากที่สุด เรื่องของ คุณภาพของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญเท่ากับ 6.10

5.3.2 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย ด้านราคาโดยภาพรวมอยู่ในระดับ มาก ด้วยค่าเฉลี่ยรวม 3.98 พิจารณาข้อที่มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญมากที่สุด เรื่องของ ราคาเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้ง มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญเท่ากับ 6.07

5.3.3 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกโดยภาพรวมอยู่ในระดับ มาก ด้วยค่าเฉลี่ยรวม 3.91 พิจารณาข้อที่มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญมากที่สุด เรื่องของ ระบบการรักษาความปลอดภัย มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญเท่ากับ 6.90

5.3.4 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย ด้านช่องทางจัดจำหน่ายโดยภาพรวมอยู่ในระดับ มาก ด้วยค่าเฉลี่ยรวม 3.81 พิจารณาข้อที่มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญมากที่สุด เรื่องของ ทำเลที่ตั้งของสำนักงานขายในการติดต่อสะดวกในการเดินทาง มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญเท่ากับ 4.64

5.3.5 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย ด้านส่งเสริมการตลาดโดยภาพรวมอยู่ในระดับ มากที่สุด ด้วยค่าเฉลี่ยรวม 4.30 พิจารณาข้อที่มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญมากที่สุด เรื่องของ ฟรีค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญเท่ากับ 6.49

5.3.6 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย ด้านคุณภาพโดยภาพรวมอยู่ในระดับ มากที่สุด ด้วยค่าเฉลี่ยรวม 4.48 พิจารณาข้อที่มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญมากที่สุด เรื่องของ บรรยากาศรอบๆ ที่อยู่อาศัย มีค่าตัวชี้ลำดับความสำคัญเท่ากับ 9.09

## 6. สรุปผล

จากการศึกษาเรื่อง ปัจจัยความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาบุคลากรในงานก่อสร้าง ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม โดยมีประเด็นการศึกษา 2 ส่วน คือ ข้อมูลด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยและข้อมูลปัจจัยในด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า ข้อมูลด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน ราคาค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย 500,000-1,000,000 บาท เลือกซื้อที่อยู่อาศัยทางอินเทอร์เน็ต เลือกธนาคารออมสินเป็นแหล่งเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

นอกจากข้อมูลด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยแล้วยังมีข้อมูลปัจจัยในด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย มากที่สุดตามลำดับ คือ ปัจจัยด้านคุณภาพ ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบหลักในการตัดสินใจ ได้แก่ 1) บรรยากาศรอบๆ ที่อยู่อาศัย 2) มีแนวทางในการแก้ไขและป้องกันที่ดี และ3) การดูแลเอาใจใส่และตอบสนองข้อเรียกร้องของลูกค้า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบหลักในการตัดสินใจ ได้แก่ 1) คุณภาพของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย 2) พื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย และ3) การตกแต่งภายในที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านราคา ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบหลักในการตัดสินใจ ได้แก่ 1) ราคาเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้ง 2) ราคาขายของที่อยู่อาศัยมีความคุ้มค่า และ3) เงื่อนไขการผ่อนชำระของที่อยู่อาศัยมีความจริงใจ ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบหลักในการตัดสินใจ ได้แก่ 1) ฟรีค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ 2) ฟรีค่าส่วนกลาง 1 ปีแรก และ3) ฟรีค่าธรรมเนียมจดจำนอง ปัจจัยด้านช่องทางจัดจำหน่าย ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบหลักในการตัดสินใจ ได้แก่ 1) ทำเลที่ตั้งของสำนักงานขายในการติดต่อสะดวกในการเดินทาง 2) มีสื่อโฆษณาที่ดึงดูดความสนใจ และ3) ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ระบบขนส่ง เช่น ระบบขนส่งสาธารณะ รถไฟฟ้า รถไฟใต้ดิน เป็นต้น และปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งประกอบด้วย องค์ประกอบหลักในการตัดสินใจ ได้แก่ 1) ระบบการรักษาความปลอดภัย 2) อินเทอร์เน็ต และ3) ที่จอดรถ ซึ่งปัจจัยทั้ง 6 ด้านดังกล่าวนี้จะนำไปสู่การตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเรื่องของบรรยากาศรอบๆ ที่อยู่อาศัย

## 7. กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาโครงการเรื่อง การศึกษาปัจจัยความต้องการด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาบุคลากรในงานก่อสร้าง ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม โดยได้รับความช่วยเหลืออย่างยิ่งในการให้คำแนะนำและคำปรึกษา รวมถึงข้อคิดเห็นข้อเสนอแนะต่างๆ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ภาณุ สุวรรณอาสน์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาโครงการฉบับนี้ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ คำชี้แนะและให้คำปรึกษาตลอดจนให้ความช่วยเหลือ ในการแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ เพื่อให้โครงการฉบับนี้มีความสมบูรณ์ และสำเร็จลงด้วยดี ขอกราบขอบพระคุณต่อคณะกรรมการสอบโครงการทุกท่าน ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่กรุณาเสียเวลาให้ข้อมูล และแสดงความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อความถูกต้องสมบูรณ์ของโครงการนี้เป็นอย่างมาก รวมทั้งอาจารย์ทุกท่านในสาขาการจัดการงานก่อสร้างและอาจารย์สาขาอื่นที่แนะนำในการแก้ไขเพื่อให้โครงการฉบับนี้สมบูรณ์ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ เป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ครูบาอาจารย์ ที่คอยเป็นกำลังใจ ให้แก่ผู้



ศึกษาเสมอมา จนสำเร็จการศึกษา ประโยชน์และคุณค่าของโครงการฉบับนี้ ขอมอบเป็นกตัญญูบูชาบิดา มารดา ครูบาอาจารย์ และผู้ที่มีพระคุณทุกท่านเสมอมา

## 8. เอกสารอ้างอิง

- [1] คณิงนิจ ศรทอง. 2558. “โครงการบ้านยั่งยืน” เพื่อผู้มีรายได้น้อย. Radio-สถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย, กรุงเทพฯ.
- [2] เจษฎา เสนารัตน์. 2553. ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามนโยบายของรัฐบาล กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี, กรุงเทพฯ.
- [3] มาลินีร์ โรจนเมธาสุวรรณ. 2556. บทบาทองค์กรพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย:กรณีศึกษา มูลนิธิที่อยู่อาศัยประเทศไทย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- [4] ศักดิ์ชัย ลิ้มปรีระกุล. 2549. ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย. มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพฯ.
- [5] สกุนตลา ปัญจากุล. 2550. ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร. ฝ่ายวิจัย2 กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง, กรุงเทพฯ.
- [6] Goodman Allen. 2008. “An Econometric Model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing Demand”. Journal of Urban Economic, United States Of America.
- [7] Lee, Tong Hun and Kong, Chang Min. 2006. Elasticities of housing demand. Southern Economic Journal, Republic Of Korea.
- [8] PAUL&ESTHER REAL ESTATE. 2550. “บ้านหรือที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ”, [www.kiatnakin.co.th/knowledge-detail.php?id=12](http://www.kiatnakin.co.th/knowledge-detail.php?id=12) [20 มีนาคม 2559].