

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการซื้อบ้านจัดสรร
กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ในจังหวัดนนทบุรี

อทิตา เอกกฤตภัณฑ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

พ.ศ. 2549

ISBN 974-671-383-3

**An Analysis of the Relationship between Residential Needs
and Socio-Economic Factors in Nonthaburi Province**

ATITA AEKKRITKHAN

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Economics

Department of Economics

Graduate School, Dhurakij Pundit University

2006

ISBN 974-671-383-3

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้เสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความอนุเคราะห์เป็นอย่างยิ่งของอาจารย์ ดร.ชัยวัฒน์ คนจริง อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ ดร.สรชัย พิศาลบุตร ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่ได้ให้ความกรุณาตลอดเวลาอันมีค่าให้คำปรึกษาตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ตั้งแต่เริ่มต้นจนจบเล่มเป็นวิทยานิพนธ์ที่สมบูรณ์ นอกจากนี้ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธรรมนุญ พงษ์ศรีกูร ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.เรืองไร โตกฤษณะ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ได้กรุณาให้คำแนะนำเพื่อความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และในส่วนของ ABSTRACT นั้น ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เกศสุดา รัชฎาวิชิตกุล ที่กรุณาเรียบเรียงเป็นภาษาอังกฤษได้อย่างสละสลวย จึงต้องขอขอบพระคุณทุกท่านมา ณ ที่นี้

อีกทั้ง ขอขอบคุณอาจารย์ และพี่ๆ ในศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ที่อนุเคราะห์ข้อมูล และแนะนำการวิเคราะห์ข้อมูล รวมทั้งให้กำลังใจจนเป็นผลให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ผู้เป็นที่รักและเคารพยิ่ง ที่คอยให้กำลังใจและให้การสนับสนุนตลอดระยะเวลาการศึกษาที่ผ่านมา คุณค่าและประโยชน์จากวิทยานิพนธ์นี้ ผู้วิจัยขอมอบแด่คุณพ่อ คุณแม่ รวมทั้งคณาจารย์ และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ข้อบกพร่องที่พบประการใดนั้น ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้เพียงผู้เดียว

อทิตา เอกกฤตกัณฑ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ฅ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ซ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่	
1. บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์	1
1.3 ขอบเขตการศึกษา	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
2. แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	4
2.1 แนวคิดพฤติกรรมผู้บริโภค	4
2.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค.....	6
2.3 ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการตัดสินใจของผู้บริโภค	7
2.4 ทฤษฎีการจูงใจของมาสโลว์ (Maslow's theory of motivation)	9
2.5 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
3. ระเบียบวิธีวิจัย	17
3.1 วิธีการศึกษา	17
3.2 การทดสอบไคสแควร์ (Chi-square Test)	18
3.3 การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปร (Contingency Coefficient)	21
4. สถานการณ์ทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี	22
4.1 ลักษณะทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี	22
4.2 จำนวนประชากรและที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี	26
4.3 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	36

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.4 ลักษณะของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรและลักษณะ ของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ	41
5. ผลการศึกษา	49
5.1 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	49
5.2 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	53
5.3 สรุปลักษณะโดยรวมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรร กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	59
6. สรุปผลการศึกษา	60
6.1 สรุปผลการศึกษา	60
6.2 ข้อเสนอแนะ	61
6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อไป	64
บรรณานุกรม	65
ภาคผนวก	68
ก. ผลการเปรียบเทียบรูปแบบสมการเพื่อวิเคราะห์แนวโน้ม	69
ข. ผลการทดสอบไคสแควร์ (Chi-square test)	70
ค. ผลการแจกแจงค่าความถี่และร้อยละเฉพาะลักษณะที่สัมพันธ์กัน	85
ง. แบบสำรวจ	92

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 จำนวนประชากรและจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรีที่จดทะเบียน กับกระทรวงมหาดไทยระหว่างปี พ.ศ.2536 ถึง 2547	2
3.1 จำนวนการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรร 6 ลักษณะ และลักษณะของบ้านจัดสรร 5 ลักษณะ	19
3.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรร กับประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ	20
4.1 จำนวนเขตการปกครองของจังหวัดนนทบุรี	23
4.2 ระยะทางระหว่างอำเภอต่างๆ ทั้ง 5 อำเภอจากอำเภอเมือง	23
4.3 จำนวนประชากรรายปีของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 ถึง 2548	27
4.4 จำนวนประชากรจำแนกตามอำเภอ และเขตเทศบาล	28
4.5 ค่าประมาณจำนวนประชากรและค่า ape ที่คำนวณได้	30
4.6 ค่าประมาณจำนวนประชากรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2553	30
4.7 จำนวนบ้านรายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 ถึง พ.ศ. 2548	32
4.8 จำนวนบ้านจำแนกตามเขตอำเภอและเขตเทศบาลในจังหวัดนนทบุรี	33
4.9 ค่าประมาณจำนวนบ้านและค่า ape ที่คำนวณได้	34
4.10 ค่าประมาณจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึงปี พ.ศ. 2553	35
4.11 จำนวนประชากรต่อบ้าน 1 หลังในจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548	36
4.12 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรี	37
4.13 จำนวนหลังคาเรือนของบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัด นนทบุรีทั้งหมดจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548	39
4.14 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย	40

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.15 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 จำแนกตามอำเภอ	41
4.16 ค่าความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยทางเศรษฐกิจและ สังคมของผู้ต้องการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี	42
4.17 ค่าความถี่และร้อยละของผู้ที่ต้องการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในลักษณะต่างๆ ในเขตจังหวัดนนทบุรี	44
5.1 ค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มี ความต้องการจะซื้อบ้านในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีที่มีต่อลักษณะ ของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	49
5.2 ค่าสัมประสิทธิ์ของผลกระทบ (Contingency Coefficient) ของแต่ละปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อลักษณะของ บ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	53
5.3 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับประเภทที่อยู่อาศัย	54
5.4 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับขนาดที่ดิน	55
5.5 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ใช้สอย	56
5.6 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับ บริเวณที่ต้องการอยู่ในจังหวัดนนทบุรี	57
5.7 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับงบประมาณในการซื้อ	58
5.8 แสดงผลสรุปลักษณะของผู้ที่ต้องการบ้านจัดสรรแต่ละลักษณะ ของบ้านจัดสรรและลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ	59

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
4.1 แผนที่จังหวัดนนทบุรีแสดงถนนสายหลัก และเขตอำเภอ.....	25
4.2 เส้นทางการเดินรถไฟฟ้าสายสีม่วงซึ่งผ่านเขตจังหวัดนนทบุรี.....	26
4.3 จำนวนประชากรจังหวัดนนทบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 และแนวโน้มจำนวนประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2549 ถึง ปี พ.ศ. 2553.....	31
4.4 จำนวนบ้านของจังหวัดนนทบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 และแนวโน้มจำนวนบ้านระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง ปี พ.ศ. 2553.....	35
4.5 กราฟแสดงจำนวนโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548.....	38

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมในจังหวัดนนทบุรี

ชื่อผู้เขียน : อติดา เอกกฤตภัณฑ์

อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ ดร.ชัยวัฒน์ คนจริง

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : รองศาสตราจารย์ ดร.สรชัย พิศาลบุตร

สาขาวิชา : เศรษฐศาสตร์ (ธุรกิจ)

ปีการศึกษา : 2548

บทคัดย่อ

การศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์ความต้องการบ้านจัดสรรทั้งในด้านลักษณะของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรและลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการในเขตจังหวัดนนทบุรี โดยศึกษาพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรีจำนวน 972 ราย ประกอบกับการวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis) จำนวนบ้านและจำนวนประชากรของจังหวัดนนทบุรี และการทดสอบไคสแควร์ (Chi-square test) เพื่อวัดความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมในจังหวัดนนทบุรี

ผลการศึกษาพบว่าจากข้อมูลปี พ.ศ. 2547 จังหวัดนนทบุรีสามารถรองรับผู้ที่ต้องการอาศัยในบ้านจัดสรรได้ถึง 13,668 ครัวเรือน หรือ 41,004 คน ประเภทของบ้านจัดสรรที่คนมีความต้องการมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วงระหว่าง 40 ถึง 100 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ถึง 80 ตารางวา โดยมีความต้องการสูงในเขตพื้นที่บริเวณถนนประชาชื่น หรือถนนนครอินทร์ ซึ่งบ้านที่ต้องการซื้อมากที่สุดมีมูลค่าอยู่ในช่วง 1 ถึง 2.9 ล้านบาท ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรที่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะต่างๆ ของบ้านจัดสรร ได้แก่ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ของครอบครัว และสถานภาพสมรส ส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัวไม่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะต่างๆ ของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ โดยที่ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ รายได้ครอบครัวต่อเดือน รองลงมาคือ ระดับการศึกษา และอาชีพ ข้อมูลเหล่านี้สามารถเป็นแนวทางการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรรวมทั้งเป็นปัจจัยสำหรับการตัดสินใจก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรของผู้ประกอบการตลอดจนแผนการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของจังหวัดนนทบุรีในอนาคตต่อไป

Thesis Title	An Analysis of the Relationship between Residential Needs and Socio-Economic Factors in Nonthaburi Province
Author	Atita Aekkritkhan
Thesis Advisor	Dr.Chaiwat Konjing
Co-Thesis Advisor	Associate Professor Dr.Sorachai Bhisalbutra
Department	Economics
Academic Year	2005

ABSTRACT

This study aims at an analysis of the relationship between the residential needs and socio-economic factors in Nonthaburi Province, using the survey data of 972 samples. The analytical methodology employed included the trend analysis of the population and housing estates, and the Chi-square test of the housing characteristics against the associated socio-economic factors.

The results of the study revealed that in B.E. 2547, Nonthaburi Province was able to supply 41,004 people with 13,668 housing estates. Most wanted houses are single houses with living about area between 40 and 100 square meters, being built on 250 to 320 square meters, of land on Prachachuen Road or Nakorn –Intara Road and the price range of 1 to 2.9 million baht. The economic and social factors being significantly related to the features of housing estates included age, educational level, occupation, income and marital status. The family size has no relation to the types and features of housing estates that the buyers wanted to buy. The most important economic and social factors which are significantly related to the buyer's desire for housing are family income, education, and occupation, respectively. These serve as essential guidelines for choosing housing estates and planning of infrastructure in Nonthaburi Province.

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นผลเนื่องมาจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และการย้ายถิ่นของคนชนบทเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ ทำให้มีการขยายที่อยู่อาศัยในเขตตัวเมืองหลวงออกมารอบนอก ซึ่งส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในเขตปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตจังหวัดนนทบุรีซึ่งมีพื้นที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ ทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกทำให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรีกลายเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวของเมืองหลวงในทุกด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านที่อยู่อาศัย

จังหวัดนนทบุรีนับได้ว่าเป็นจังหวัดหนึ่งในเขตปริมณฑลที่มีศักยภาพเหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรีที่ได้มีแนวทางการพัฒนาให้จังหวัดนนทบุรี “เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ” โดยภายในจังหวัดมีการพัฒนาทางด้านสิ่งแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อการอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง มีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงสู่ใจกลางเมืองหลวงทั้งทางบกโดยถนนสายหลักและทางด่วน มีแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมโยงการคมนาคมทางน้ำจากกรุงเทพมหานครถึงจังหวัดนนทบุรี แล้วต่อไปยังจังหวัดปทุมธานี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงเส้นทางบางซื่อ (กรุงเทพฯ) ถึงบางใหญ่ (นนทบุรี) เกิดขึ้นซึ่งจะทำให้การคมนาคมจากจังหวัดนนทบุรีไปยังกรุงเทพมหานครสะดวกมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ภายในจังหวัดนนทบุรีก็เพียบพร้อมไปด้วยสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัย การลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์จากโครงการของรัฐ เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์ โครงการบ้านเอื้ออาทรบางกรวย-ไทรน้อย และโครงการบ้านเอื้ออาทรติวานนท์-ปากเกร็ดซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ทางด้านเอกชนก็มีการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก มีโครงการให้เลือกในหลากหลายทั้งด้านรูปแบบและราคา นอกจากนี้ทางจังหวัดได้มีการแบ่งผังเมืองเป็นเขตที่อยู่อาศัยเขตธุรกิจอุตสาหกรรมและเขตพื้นที่เกษตรกรรม ทำให้จังหวัดนนทบุรีเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เขตเศรษฐกิจ พร้อมทั้งยังคงสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติอยู่ได้อย่างลงตัว จะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของบ้านที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ.2536 ถึง 2547 ซึ่งเพิ่มขึ้นสูงจาก 244,651 ครัวเรือน ในปี

พ.ศ. 2536 เป็น 404,431 ครัวเรือนในปีพ.ศ. 2547 หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย ปีละ 14,982 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 5.12 ต่อปี

ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรและจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรีที่จดทะเบียนกับกระทรวงมหาดไทยระหว่างปี พ.ศ.2536 ถึงปี พ.ศ. 2547

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนบ้าน (หลัง)
2536	714,405	224,651
2537	740,565	253,921
2538	754,627	284,207
2539	783,584	320,003
2540	800,741	341,784
2541	826,464	352,265
2542	839,029	359,035
2543	859,607	363,786
2544	884,077	369,061
2545	905,197	377,222
2546	924,890	388,552
2547	942,292	404,431

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จากศักยภาพต่างๆ ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ทำให้จังหวัดนนทบุรีเป็นหนึ่งในทำเลที่ได้เปรียบในการสร้างที่อยู่อาศัย ทำให้มีการลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งจากทางภาครัฐและเอกชนในจังหวัดนนทบุรีค่อนข้างมาก เนื่องจากเพียบพร้อมด้วยสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคมที่สะดวก สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ นอกจากนี้ในด้านผังเมือง จังหวัดนนทบุรียังถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวซึ่งเหมาะแก่การอยู่อาศัย จึงถือเป็นทำเลที่น่าสนใจแห่งหนึ่งในการเลือกเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตปริมณฑล

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะหรือปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
3. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ซื้อที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ศึกษาสถานการณ์และแนวโน้มด้านที่อยู่อาศัยในภาพรวมของจังหวัดนนทบุรี
2. ศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนปัจจัยและลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่จะซื้อบ้านใหม่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีของประชาชนในจังหวัดนนทบุรี

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. แนวทางการตัดสินใจในการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีของภาครัฐและเอกชนที่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน
2. แนวทางในการพัฒนาและส่งเสริมให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรีให้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของประชาชน

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดพฤติกรรมผู้บริโภค

2.1.1 ความหมายของการบริโภค

การบริโภค คือ การใช้ประโยชน์จากสิ่งของและบริการเพื่อสนองความต้องการของมนุษย์โดยตรง เช่น การรับประทานอาหาร ดัดผม ดูภาพยนตร์ ซึ่งการบริโภคตามความหมายนี้มีทั้งการบริโภคสิ่งจำเป็นต่อการครองชีพได้แก่ อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย รวมทั้งยารักษาโรค อันเป็นปัจจัยสี่และการบริโภคสิ่งไม่จำเป็นต่อการครองชีพ เช่น สินค้าฟุ่มเฟือย เป็นต้น ดังนั้น การบริโภคโดยทั่วไปจึงเป็นไปเพื่อบำบัดความต้องการ และก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้บริโภคโดยตรง¹

จากคำกล่าวนี้ จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเป็นองค์ประกอบพื้นฐานสำคัญที่มนุษย์จะขาดเสียมิได้ แบ่งเป็นความต้องการทางกายภาพ และความต้องการทางจิตใจ โดยความต้องการทางกายภาพนั้น เนื่องจากมนุษย์ต้องการความปลอดภัย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่นอนหลับพักผ่อนเจ็บป่วย ส่วนด้านความต้องการทางจิตใจ มนุษย์มีที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความมั่นคงในชีวิต เป็นหลักประกันในชีวิตของครอบครัว เป็นศูนย์รวมความรัก ความอบอุ่น ความเข้าใจในครอบครัว นอกจากนี้การมีที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นศักดิ์ศรี เพราะที่อยู่อาศัยมีราคาค่อนข้างสูง ทำให้ผู้เป็นเจ้าของเกิดความรู้สึกภาคภูมิใจเป็นที่ยอมรับของสังคม

2.1.2 พฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภคเป็นสาขาวิชาเชิงประยุกต์แบบสหสาขาวิชาที่พัฒนาจากพื้นฐานของสาขาวิชาต่างๆ เช่น จิตวิทยา สังคมวิทยา มนุษยวิทยา ประชากรศาสตร์ และเศรษฐศาสตร์ ซึ่งจะมีความเกี่ยวข้องและเชื่อมโยงกันในการอธิบายพฤติกรรมของผู้บริโภค ทั้งในระดับชีวิตประจำวันและการวิเคราะห์ในระดับมหภาค

¹ จรินทร์ เทศวานิช (2531). หลักเศรษฐศาสตร์เบื้องต้น. หน้า 63.

เรื่องราวของพฤติกรรมผู้บริโภคเป็นส่วนหนึ่งของทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ นั่นคือ การวิเคราะห์เศรษฐศาสตร์ผู้บริโภค (Consumer economics) คือ การทราบถึงเรื่องราวของความต้องการในตลาดสำหรับสินค้าต่างๆ

การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคทางเศรษฐศาสตร์เพื่ออธิบายว่า

- 1) ผู้บริโภคจะเลือกซื้อสินค้าอย่างไร ภายใต้สถานการณ์หนึ่ง
- 2) ความเกี่ยวพันกันในตลาดจะมีผลถึงปริมาณของผลิตภัณฑ์ที่ขายได้รวมอย่างไรบ้าง

การวิเคราะห์เศรษฐศาสตร์การบริโภคจะเป็นการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคโดยเน้นหนักในด้านตัวผันแปรทางเศรษฐกิจ และช่วยให้เข้าใจว่าผู้บริโภคปฏิบัติอย่างไร (how consumer act) ในตลาด ช่วยให้นักการตลาดทราบถึงความต้องการของตลาดได้ แล้วนำมาใช้ประกอบการพยากรณ์การขายรวมทั้งประเมินผลการดำเนินการ จากการทราบความต้องการของตลาดนี้เอง สามารถนำมาวางแผนการผลิต ทั้งในด้านรูปแบบและประเภทสินค้าที่จะผลิต การจ้างคนงาน รวมทั้งประมาณค่าใช้จ่าย เป็นต้น

2.1.2 ความหมายของพฤติกรรมผู้บริโภค

David L. Loudon และ Albert J. Bitta (1993) กล่าวว่าไว้ว่า พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กระบวนการตัดสินใจ และกิจกรรมทางกายภาพที่บุคคลกระทำ เมื่อเขาทำการประเมิน (Evaluation) แสวงหาและครอบครอง (Acquiring) การใช้ (Using) หรือบริโภค (Consuming) สินค้าและบริการ

Leon G. Shiffman และ Leslie Lazr. Kanuk (1997) กล่าวว่าไว้ว่า พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง พฤติกรรมของบุคคลในการค้นหา (Searching) การซื้อ (Purchasing) การประเมิน (Evaluating) และการดำเนินการ (Disposing) เกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ โดยคาดหวังว่าสิ่งเหล่านั้นจะสามารถตอบสนองความต้องการของตนได้

สรุปได้ว่า พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กระบวนการหรือพฤติกรรมตัดสินใจ การซื้อ การใช้ และการประเมินผลการใช้สินค้าหรือบริการของบุคคล ซึ่งจะมีความสำคัญต่อการซื้อสินค้าและบริการทั้งในปัจจุบันและอนาคต จากความหมายข้างต้นมีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคคือ ความต้องการในสินค้าหรือบริการ (Need) อำนาจซื้อ (Purchasing power) พฤติกรรมในการซื้อ (Purchasing behavior) และพฤติกรรมในการใช้ (Using behavior)

2.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค

ผู้บริโภคแต่ละคนจะมีความแตกต่างกันในด้านต่างๆ ซึ่งมีผลมาจากความแตกต่างกันของลักษณะทางกายภาพและสภาพแวดล้อมของแต่ละบุคคล ทำให้การตัดสินใจของผู้บริโภคแตกต่างกัน ปัจจัยที่ทำให้เกิดความแตกต่างของพฤติกรรมผู้บริโภค มีดังนี้

1) **ปัจจัยทางวัฒนธรรม (Cultural factors)** ค่านิยมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในสังคม ปัจจุบันวัฒนธรรมไทยมีความเป็นสากลมากขึ้น ผู้บริโภคมีความใส่ใจเรื่องของสุขภาพมากกว่าแต่ก่อน

2) **ปัจจัยทางสังคม (Social factors)** เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวัน ได้แก่ ครอบครัว กลุ่มอ้างอิง สถานะและบทบาทของผู้ซื้อ เป็นต้น

3) **ปัจจัยส่วนบุคคล (Personal factors)** เกี่ยวข้องกับเรื่องส่วนตัวของแต่ละบุคคล ดังนี้

- **อายุ (Age)** อายุที่แตกต่างกัน จะมีความต้องการผลิตภัณฑ์ต่างกัน เช่น กลุ่มวัยรุ่นชอบทดลองสิ่งแปลกใหม่ ชอบสินค้าประเภทแฟชั่น และการพักผ่อนหย่อนใจ

- **ขั้นตอนวัฏจักรของชีวิตครอบครัว (Family life cycle)** เป็นขั้นตอนการดำรงชีวิตของบุคคลในลักษณะของครอบครัว การดำรงชีวิตในแต่ละขั้นตอนเป็นสิ่งที่มอิทธิพลต่อความต้องการ ทักษะ และค่านิยมของบุคคล ทำให้เกิดความต้องการในผลิตภัณฑ์และพฤติกรรมการซื้อที่แตกต่างกัน

- **อาชีพ (Occupation)** อาชีพที่แตกต่างกันของแต่ละบุคคลนำไปสู่ความจำเป็นและความต้องการสินค้าและบริการที่แตกต่างกัน เช่น นักธุรกิจต้องการอาคารชุดที่อยู่ใจกลางเมือง ลูกจ้างเอกชนต้องการบ้านขนาดเล็กอยู่เขตชานเมือง นักธุรกิจต้องการชุดสูทข้าราชการต้องการชุดผ้าไทย

- **โอกาสทางเศรษฐกิจ (Economic circumstances)** โอกาสทางเศรษฐกิจของบุคคลจะกระทบต่อสินค้าและบริการที่เข้าไปตัดสินใจซื้อ ประกอบด้วย รายได้จากการออมทรัพย์ อำนาจการซื้อ และทักษะเกี่ยวกับการจ่ายเงิน ถ้าภาวะเศรษฐกิจตกต่ำคนมีรายได้ต่ำกิจการต้องปรับปรุงด้านผลิตภัณฑ์ การจัดจำหน่าย การตั้งราคา ลดการผลิต สินค้าคงคลังและวิธีการต่างๆ เพื่อป้องกันการขาดแคลนเงินหมุนเวียน

- **การศึกษา (Education)** ผู้ที่มีการศึกษาสูงมีแนวโน้มจะบริโภคผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพดีกว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำ

- **รูปแบบการดำรงชีวิต (Life style)** รูปแบบการดำรงชีวิต ขึ้นอยู่กับวัฒนธรรมชั้นของสังคม และกลุ่มอาชีพของแต่ละบุคคล ตัวอย่างแบบการดำรงชีวิตที่เกี่ยวข้องกับการบริโภค

สินค้า ได้แก่ คนที่ชอบบริโภคอาหารนอกบ้าน ชอบไปเที่ยวแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ชอบการออกกำลังกาย เป็นต้น

4) ปัจจัยทางจิตวิทยา (Psychological factors) เป็นปัจจัยภายในตัวของผู้บริโภคเอง เช่น ความเชื่อส่วนบุคคล ความต้องการในระดับที่แตกต่างกัน การรับรู้ การเรียนรู้ ทักษะบุคลิกภาพ เป็นต้น

2.3 ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการตัดสินใจของผู้บริโภค

จากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภคดังกล่าว อาจแบ่งปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการตัดสินใจของผู้บริโภคออกเป็น ปัจจัยภายใน (ปัจจัยด้านจิตวิทยา) และปัจจัยภายนอก

1) ปัจจัยภายใน เป็นปัจจัยในด้านความคิดและการแสดงออก ซึ่งมีพื้นฐานมาจากสภาพแวดล้อมต่างๆ ประกอบด้วย ความจำเป็น ความต้องการ และความปรารถนา แรงจูงใจ บุคลิกภาพ ทักษะ การรับรู้ และการเรียนรู้

- ความจำเป็น (Needs) ความต้องการ (Wants) และความปรารถนา (Desires) ทั้งสามคำนี้จะใช้คำว่าความต้องการในการสื่อความเป็นส่วนใหญ่ โดยที่ความต้องการสิ่งหนึ่งสิ่งใดของบุคคลจะเป็นจุดเริ่มต้นของความต้องการในการใช้สินค้าหรือบริการ

- แรงจูงใจ (Motive) เมื่อบุคคลเกิดปัญหาทางกายหรือจิตใจ หากปัญหานั้นไม่รุนแรงเขาอาจจะปล่อยวาง ไม่คิด ไม่ใส่ใจ แต่หากปัญหานั้นๆ ขยายตัวหรือรุนแรงขึ้นเขาจะเกิดแรงจูงใจในการพยายามที่จะแก้ไขปัญหา เช่น ผู้หญิงคนหนึ่งพยายามใช้โทรศัพท์มือถือ แต่เธอก็คิดว่ายังไม่มีความจำเป็นมากนัก จึงยับยั้งการซื้อโทรศัพท์มือถือไว้ก่อน แต่ความจำเป็นเมื่อผู้หญิงคนนั้นต้องขับรถคนเดียวโดยเฉพาะในเวลากลางคืน ประกอบกับรูปลักษณ์ที่สวยงาม และภาพพจน์ของผู้ที่ใช้โทรศัพท์ จึงเป็นเหตุจูงใจที่เธอจะต้องใช้โทรศัพท์มือถือมีมากขึ้น จึงพยายามแก้ไขปัญหาคือหาซื้อโทรศัพท์มือถือมาใช้งาน

- บุคลิกภาพ (Personality) เป็นลักษณะนิสัยโดยรวมของบุคคลที่พัฒนามาจากความคิด ความเชื่อ อุปนิสัย และสิ่งจูงใจต่างๆ ซึ่งมีผลต่อการกำหนดรูปแบบในการสนอง (Reaction) ของแต่ละบุคคลแตกต่างกัน คนที่มีนิสัยต่างกันจะมีความพึงพอใจในสินค้าและบริการที่ต่างกัน เช่น คนละเอียดละออ จะพอใจสินค้าที่มีคุณภาพดีและราคาเหมาะสม คนที่มีความคิดสร้างสรรค์จะชอบเลือกทดลองใช้สินค้าใหม่

- ทักษะ (Attitude) เป็นการประเมินความรู้สึกหรือความคิดเห็นต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งของบุคคล โดยทักษะจะมีผลต่อพฤติกรรมต่างๆ ของบุคคล และเป็นสิ่งที่เปลี่ยนแปลงได้

ยากเนื่องจากถูกสร้างขึ้นในจิตใจ ดังนั้น การปรับตัวให้เข้ากับพฤติกรรมของผู้บริโภคย่อมกระทำได้ง่ายกว่าการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค

- **การรับรู้ (Perception)** เป็นกระบวนการของบุคคลในการยอมรับความคิดหรือการกระทำของบุคคลอื่น

- **การเรียนรู้ (Learning)** เป็นการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของบุคคลที่เกิดจากการรับรู้และประสบการณ์ของบุคคล ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงและคงอยู่ในระยะยาว ถ้าหากมีการรับรู้ แต่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม ก็ยังไม่ถือว่าเป็นการเรียนรู้ เช่น นักเรียนรู้ว่าถ้าไม่ทำการบ้านจะถูกลงโทษ แต่ก็ยังไม่ยอมทำการบ้าน

2) **ปัจจัยภายนอก** หมายถึง ปัจจัยที่เกิดจากสิ่งแวดล้อมรอบตัวของบุคคล ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อความคิดและพฤติกรรมของผู้บริโภค ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจ ครอบครัว สังคม การติดต่อธุรกิจ

- **สภาพเศรษฐกิจ (Economy)** เป็นสิ่งกำหนดอำนาจซื้อ (Purchasing Power) ของผู้บริโภคทั้งในรูปของตัวเงินและปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง

- **ครอบครัว (Family)** การเลี้ยงดูในสภาพครอบครัวที่แตกต่างกันส่งผลให้บุคคลมีความแตกต่างกัน ครอบครัวจะมีผลต่อพฤติกรรมของบุคคลได้สูงกว่าสถาบันอื่นๆ เนื่องจากบุคคลจะใช้ชีวิตในวัยเด็กซึ่งเป็นวัยที่ซึมซับและเรียนรู้ลักษณะอันจะก่อให้เกิดเป็นนิสัยประจำ (Habits) ของบุคคลไปตลอดชีวิต

- **สังคม (Social)** กลุ่มสังคมนั้นๆ ตัวของบุคคลมีผลต่อการปรับพฤติกรรมของบุคคลให้เป็นในทิศทางเดียวกันของสังคม เพื่อยอมรับเข้าเป็นส่วนหนึ่งของสังคม หรือที่เรียกว่ากระบวนการจัดเกลาทางสังคม (Socialization) ประกอบด้วยรูปแบบการดำรงชีวิต (Life styles) ค่านิยมของสังคม (Socialization) และความเชื่อ (Believes) รวมทั้ง บรรทัดฐาน (Norms) ที่สังคมกำหนด

- **การติดต่อธุรกิจ (Business contact)** หมายถึง โอกาสที่ผู้บริโภคจะได้พบเห็นสินค้าหรือบริการนั้นๆ สินค้าตัวใดที่ผู้บริโภคได้รู้จักและพบเห็นบ่อยๆ ก็จะมีคุณค่ามากขึ้น ทำให้มีความไว้วางใจและยินดีที่จะใช้สินค้านั้น ดังนั้น ธุรกิจควรเน้นในเรื่องตราสินค้า (Brand Contact) ให้ผู้บริโภคได้พบเห็น รู้จัก สัมผัส ได้ยิน ได้ฟังด้วยความถี่สูง การสร้างให้บุคคลเกิดการเปิดรับ (Exposure) มากเท่าใด ก็ยิ่งทำให้ได้ประโยชน์มากขึ้นเท่านั้น

- **สภาพแวดล้อม (Environment)** การเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทั่วไป เช่น ความแปรปรวนของสภาพอากาศ การขาดแคลนน้ำหรือเชื้อเพลิง เป็นต้น ส่งผลให้การตัดสินใจ

ชื่อของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน ตัวอย่างเช่น เมื่อเข้าสู่ฤดูร้อน ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อเครื่องปรับอากาศได้เร็วและง่ายขึ้น

2.4 ทฤษฎีการจูงใจของมาสโลว์ (maslow's theory of motivation)

ทฤษฎีการจูงใจของมาสโลว์ มีข้อสมมติฐาน ดังนี้

1. บุคคลมีความต้องการมากมายและไม่มีสิ้นสุด
2. สามารถจัดลำดับความต้องการเหล่านั้นตามความสำคัญได้เป็นขั้นๆ (Hierarchy of needs)
3. บุคคลจะแสวงหาความต้องการที่สำคัญที่สุดก่อน
4. ความต้องการใดได้รับการบำบัดแล้วจะไม่เป็นสิ่งจูงใจอีกต่อไป
5. เมื่อบุคคลได้รับการบำบัดความต้องการขั้นหนึ่งแล้ว จะเริ่มสนใจในความต้องการขั้นต่อไป

ความต้องการทั้ง 5 ประเภทนี้ ไม่จำเป็นต้องเกิดเป็นลำดับ สามารถสลับกันได้ เรียกว่ามีลักษณะเป็น Holistic Dynamics

ตามทฤษฎีของมาสโลว์ ความต้องการตามลำดับสามารถแบ่งได้ 5 ระดับจากต่ำไปสูงคือ

1. ความต้องการทางร่างกาย (Physiological need) เป็นความต้องการพื้นฐานที่มีความสำคัญต่อการอยู่รอด ซึ่งหมายถึง ความต้องการในปัจจุบันี่ ประกอบด้วย อาหาร น้ำ อากาศ และที่อยู่อาศัย นอกเหนือจากปัจจัย 4 แล้ว มนุษย์ยังมีความต้องการพักผ่อน และความต้องการทางเพศ

2. ความต้องการความมั่นคงปลอดภัย (Safety need) เป็นความต้องการด้านความมั่นคงในหน้าที่การงาน และความต้องการที่จะได้รับความคุ้มครองจากอันตรายที่จะมีต่อร่างกาย เช่น อุบัติเหตุ อาชญากรรม หรือโรคภัยไข้เจ็บต่างๆ เป็นต้น

3. ความต้องการความรักและการยอมรับ (Love and belongingness need) เป็นความต้องการที่จะได้รับการยอมรับจากกลุ่มทางสังคม เป็นบุคคลสำคัญสำหรับกลุ่มและได้รับความรักจากสมาชิกในกลุ่ม

4. ความต้องการความนับถือยกย่องและสถานะทางสังคม (Esteem and status need) ทั้งจากตนเอง และบุคคลอื่นในสังคม ต้องการมีชื่อเสียง มีฐานะทางสังคมที่ดี เป็นที่รู้จักในวงสังคมสินค้าที่แสดงให้เห็นถึงสถานะทางสังคมมักมีราคาแพง เช่น บ้าน รถยนต์ เครื่องประดับ เป็นต้น

5. ความต้องการประสบความสำเร็จสูงสุดในชีวิต (Self-actualization need) เป็นความต้องการขั้นสูงสุดของแต่ละบุคคลที่ต้องการได้รับการยกย่องเป็นพิเศษ หรือประสบความสำเร็จสูงสุดในการดำรงชีวิต เช่น เป็นนักกีฬาที่แข่งขันระดับทีมชาติ เป็นนักแสดงชื่อดังในวงการบันเทิง อยากสวยเหมือนนางสาวไทย เป็นต้น

ลำดับขั้นความต้องการจะกำหนดระดับความต้องการของมนุษย์ที่มีศักยภาพ ความต้องการในระดับสูงขึ้นจะเป็นแรงกระตุ้นพฤติกรรมของมนุษย์หลังจากความต้องการในระดับที่ต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว

บ้านก็เช่นเดียวกัน สามารถตอบสนองความต้องการทางด้านร่างกายซึ่งเป็นระดับของความ ต้องการอันดับแรกที่เป็นความต้องการพื้นฐาน เพื่อให้ชีวิตอยู่รอด เป็นศูนย์รวมของความรัก และยังนำไปสู่การได้รับการยอมรับในด้านสังคมว่าเป็นผู้มีฐานะมั่นคง

ในปัจจุบัน โลกได้ก้าวหน้าด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่ เรียกได้ว่าเป็นยุคของข้อมูลข่าวสาร (Information Age) ทำให้ผู้บริโภคได้รับข้อมูลข่าวสารได้อย่างรวดเร็ว เกิดการรับรู้ ซึ่งนำไปสู่การตัดสินใจในด้านต่างๆ รวมถึงการบริโภคทำให้พฤติกรรมของผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา พฤติกรรมผู้บริโภคจึงเป็นเรื่องที่สำคัญที่สุดทางธุรกิจ เพราะกิจกรรมทุกอย่างที่ดำเนินอยู่นั้น จะมีประสิทธิภาพได้จริงก็ต่อเมื่อสามารถผลิตสินค้าหรือบริการได้ สอดคล้องตรงกันกับพฤติกรรมของผู้บริโภค ซึ่งจะเป็นผู้ตัดสินใจซื้อในที่สุด

2.5 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นิภาพร แยมนาม (2542) ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทางเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ตั้งอยู่ในแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี โดยศึกษาสภาพทั่วไปและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทางเลือกซื้อบ้านจากข้อมูลปฐมภูมิใช้แบบสอบถามจำนวน 120 ชุด ทำการสุ่มตัวอย่างจำนวนประชากร 3,127 หลังคาเรือนจาก 12 หมู่บ้าน เพื่อหาค่าร้อยละ และวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงซ้อนในรูปแบบเส้นตรงด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด พบว่าเหตุผลที่ผู้ซื้อตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณดังกล่าว เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมดี ยังมีความเป็นธรรมชาติอยู่มาก ส่วนสื่อที่ทำให้ผู้ซื้อรู้จักโครงการที่เลือกซื้อมากที่สุดคือแผ่นป้าย และแผ่นพับ เนื่องจากเป็นสื่อที่เข้าถึงตัวผู้บริโภคได้ดีที่สุด และสิ่งที่ผู้ซื้อไม่พอใจในการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว ได้แก่ ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินซึ่งมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับขนาดของบ้านเดี่ยวที่ต้องการ ส่วนรายได้ของผู้ซื้อระยะทางจากบ้านไปถนนสายหลัก จำนวนสมาชิกในครอบครัวและอายุของผู้ซื้อที่มีความสัมพันธ์

เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับขนาดของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว สำหรับค่าความยืดหยุ่นต่อราคาขายบ้านพร้อมที่ดินของบ้านเดี่ยวทุกๆขนาด ส่วนใหญ่มีค่าความยืดหยุ่นต่ำ ฉะนั้นจึงกล่าวได้ว่าบ้านเดี่ยวถือเป็นสินค้าจำเป็น เนื่องจากที่อยู่อาศัย (โดยเฉพาะบ้านขนาดเล็กที่มีเนื้อที่ 100 ตารางวาลงมา) เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ และค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ของผู้ซื้อส่วนใหญ่มีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาต่ำกว่า แต่มีค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้สูงกว่า เนื่องจากกลุ่มอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจในตัวอย่างตัดสินใจเลือกบ้านที่มีขนาดเล็กกว่าและมีรายได้ไม่สูงนัก แต่มีรายได้คงที่

ข้อเสนอแนะในการศึกษาคือ ควรให้ผู้ประกอบการชะลอการลงทุน ควรปรับปรุงประสิทธิภาพของธุรกิจโดยการลดต้นทุนลง ปรับปรุงสาธารณูปโภคให้ดีขึ้นและเน้นกลุ่มเป้าหมายของผู้ซื้อให้ถูกต้องด้วยสื่อโฆษณาที่ใช้ได้ผลดีที่สุดคือ แผ่นป้ายและแผ่นพับ

เลิศชัย วัฒนาวัตถุ (2539) ศึกษาเรื่องปัจจัยและกลยุทธ์การตลาดในการสนองความต้องการของธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปัจจุบันภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทในการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยการผลิตที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านจัดสรร ซึ่งตอบสนองความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยจากการเพิ่มของจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล วัตถุประสงค์หลักในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทั้งนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ อีกที่มีผลต่อความต้องการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลพร้อมทั้งพยากรณ์แนวโน้มความต้องการบ้านจัดสรรในช่วงปี พ.ศ.2538- พ.ศ. 2542 โดยการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้กำหนดขอบเขตศึกษาเฉพาะบ้านเดี่ยว กับบ้านทาวน์เฮ้าส์ จากการศึกษาค้นพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการบ้านจัดสรรทั้งสองประเภท ได้แก่ ราคาที่ดินบ้านเดี่ยว นอกเหนือไปจากปัจจัยอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร นอกจากนี้เมื่อได้ทำการพยากรณ์บ้านจัดสรรในช่วงปี พ.ศ.2538-พ.ศ.2542 พบว่านโยบายการเงินของรัฐบาลผ่านการใช้อัตราดอกเบี้ยมีผลต่อความต้องการบ้านจัดสรร

กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พร้อมทั้งพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยช่วงปี 2535-2540 โดยศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิจากตัวแปรดังนี้ ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย โดยราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ขณะที่สามปัจจัยหลังเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในส่วนของการ

พยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงปี พ.ศ. 2535-2540 พบว่า แนวโน้มดังกล่าวมีลักษณะเพิ่มขึ้น และหากมีนโยบายรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย จะทำให้แนวโน้มอุปสงค์ยิ่งมีเพิ่มมากขึ้น

กฤษฎา เจริญกลกิจ (2536) ศึกษาการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย โดยประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ต่อปัจจัยต่างๆ ที่มากำหนดความต้องการได้แก่ ราคา รายได้ อัตราดอกเบี้ย ปริมาณสินเชื่อ โดยแบ่งการศึกษาออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกเป็นการศึกษาในระยะสั้น ซึ่งจะศึกษาผลกระทบของปัจจัยต่างๆ คือ ราคา ปริมาณสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยว่ามีผลกระทบต่อความต้องการอย่างไรในเชิงปริมาณ ส่วนที่สองเป็นการศึกษาในระยะยาว ซึ่งจะศึกษาผลกระทบของปัจจัยรายได้และอัตราดอกเบี้ยว่ามีผลกระทบต่อความต้องการอย่างไร โดยที่ปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องในระบบสมการมีการปรับตัวไปด้วยกัน

วิธีการศึกษาทำโดยประมาณค่าระบบสมการ โครงสร้างใช้วิธีการ three-stage least square และแปลงระบบสมการ โครงสร้างเป็นระบบสมการลดรูป โดยใช้ข้อมูลรายปีตั้งแต่ พ.ศ. 2525-2534

ผลการศึกษาในระยะสั้นพบว่า ปัจจัยที่มีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านประเภทต่างๆอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อมีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านเดี่ยวในทิศทางตรงข้าม แต่มีส่วนกำหนดความต้องการทาวน์เฮาส์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนปัจจัยด้านราคา ราคาบ้านแฝดและปัจจัยอื่นๆ มีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ก็มีส่วนกำหนดความต้องการบ้านแฝดในทิศทางตรงกันข้าม

ผลการศึกษาในระยะยาวพบว่า ปัจจัยรายได้มีผลในทางตรงข้ามกับความต้องการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด แต่มีผลในทิศทางเดียวกับความต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ส่วนปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อความต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในทิศทางเดียวกัน แต่จะมีผลในทิศทางตรงข้ามกับความต้องการบ้านแฝด

ข้อเสนอแนะในเชิงนโยบายคือในระยะสั้นต้องมีการเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่วนในระยะยาวต้องมีมาตรการเพิ่มรายได้ของประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนต้องมีการส่งเสริมให้มีการลงทุนในที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อมารองรับกับความต้องการที่เพิ่มขึ้นด้วย

สุนีย์ รัชชวิทย์ (2536) ศึกษาเรื่องตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing need) ปัจจัยที่มี

อิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประมาณค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเนื่องจากปัจจัยต่างๆและแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงระหว่างปี 2534-2543

ผลการศึกษพบว่าเมื่อใช้แบบจำลอง stock-flow แบบง่ายซึ่งใช้ข้อมูลการสำรวจสถานะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือนปี 2531 ในการประมาณจำนวนครัวเรือน และความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (Housing start) โดยการกำหนดให้อัตราส่วนหน้าครัวเรือนคงที่ตลอดช่วงเวลา ที่ศึกษานั้นประมาณ 9,000-10,000 ครัวเรือน/ปี โดยมีสัดส่วนครัวเรือนแต่ละประเภทเรียงตามลำดับคือ ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนและคู่สมรสอยู่ร่วมกัน ครอบครัวเดี่ยว ครัวเรือนประเภทอื่นๆ และครัวเรือนหม้าย ในช่วงระหว่างปี 2534-2543 ความต้องการบ้านใหม่จะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 1166,662 หน่วย/ปี ซึ่งแบ่งเป็นความต้องการที่เกิดจากประชากรเพิ่มขึ้นประมาณ 96,454 หน่วย/ปี และการรื้อถอนประมาณ 16,858 หน่วย/ปี

สำหรับผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยการใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ เมื่อกำหนดให้ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดทุนเป็นตลาดแข่งขันสมบูรณ์แต่อยู่ในดุลยภาพนั้น ปรากฏว่าการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับเปลี่ยนแปลงด้านรายได้มากกว่าด้านราคา พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไรในระหว่างปี 2530-2533 มีผลทำให้อุปสงค์เพิ่มขึ้น ขณะที่การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และนโยบายรัฐที่ส่งเสริมให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นไม่ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงมากนัก ผลการประมาณค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ต่อรายได้และราคาเท่ากับ 1.98 และ -1.85 ตามลำดับ ด้วยเหตุผลคือ เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทั้งจากผู้ที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว โดยการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพมากขึ้น และการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าคงทนถาวร (Durable goods) โดยที่เมื่อราคาลดลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

จากการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในอนาคตพบปัญหาอำนาจซื้อตามไม่ทันกับการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัย รัฐบาลอาจเข้าช่วยเหลือโดยการเพิ่มค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจซื้อและการสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำมากขึ้น โดยวิธีการสนับสนุนด้านระบบการเงินทั้งแก่ผู้ผลิตและผู้ซื้อ

ศรินทร์ทิพย์ ศาคร (2536) ศึกษาการเลือกที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ในเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา เขตมีนบุรี การศึกษาเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในเขตชั้นนอก ของกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึง

ลักษณะการตัดสินใจ และปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรี รวมทั้ง สาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อตัวอาคารพักอาศัย ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในหมู่บ้านจัดสรร และความพึงพอใจในการเดินทางไปยังจุดหมายต่างๆ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ประชากรศึกษาเป็น ประชากรในหมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี

การศึกษาดังกล่าวใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการสำรวจประชากรในหมู่บ้านตาม การสอบถาม ซึ่งผลการศึกษาพบว่าประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรีที่ย้ายมาจากบ้านเดิมในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่มีเหตุผลมาจากการแยกครัวเรือน รองลงมาเป็นผู้ที่ย้ายมาจากบ้านเดิมในต่างจังหวัดมีเหตุผล มาจากการได้งานทำ ในกรุงเทพมหานคร และประชากรอีกส่วนหนึ่งย้ายมาจากบ้านเดิมในกรุงเทพฯ โดยมีเหตุผลมาจากการที่ที่อยู่เดิมทรุดโทรมสภาพ แวดล้อมไม่ดี นอกจากนี้ยังพบว่าสถานภาพสมรสมีความสัมพันธ์กับเหตุผลในการย้ายออกจากภูมิลำเนาเดิม ในด้านการตัดสินใจใน การซื้อบ้านจัดสรร สมาชิกทุกคนในครัวเรือนร่วมกันตัดสินใจในการซื้อบ้านจัดสรร โดยประชากรศึกษา ให้ความสำคัญกับปัจจัย ราคาบ้าน เป็นปัจจัยอันดับที่ 1 และปัจจัยอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง และเพื่อน เป็นปัจจัยอันดับที่ 7 ในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ทั้งนี้ เพราะประชากรอาจจะถูกสถานะทางเศรษฐกิจในปัจจุบันบังคับให้เลือกราคาบ้านเป็นอันดับที่ 1 และวิถีชีวิตของประชากรในเมืองที่มีความสะดวกสบายต่างๆทำให้ประชากรมีความต้องการพึงพิงญาติพี่น้อง และเพื่อนลดลง จึงเลือกปัจจัยอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง และ เพื่อนเป็นอันดับที่ 7 ในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร

ส่วนความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยของประชากร พบว่าประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรในเขต มีนบุรีส่วนใหญ่มีความพึงพอใจปานกลางต่อตัวอาคารพักอาศัย และระบบ สาธารณูปโภคสาธารณูปการภายในหมู่บ้านจัดสรร และความพึงพอใจในด้านการเดินทางพบว่า ประชากรส่วนใหญ่พอใจในการเดินทาง ไปทำกิจกรรมต่างๆ โดยในการเดินทางไปทำงานของ ประชากร ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมีความสัมพันธ์กับระยะทางที่ใช้ในการ เดินทาง และระยะเวลา ระยะทาง อาชีพ มีความสัมพันธ์กับความพอใจในการ เดินทางไปทำงาน ส่วนในด้านการเดินทางไปซื้อของ อุปโภค บริโภคพบว่า ระยะทางที่ใช้ในการเดินทางมีความสัมพันธ์กับ ระยะเวลา ที่ใช้ในการเดินทางไปซื้อของอุปโภค บริโภค และระยะเวลา อายุสถาน ภาพสมรส มีความสัมพันธ์กับ ความพอใจในการเดินทางไปซื้อของอุปโภคบริโภค ส่วนในด้านการเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจ พบว่าระยะทางที่ใช้ในการเดินทาง มีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจ และระยะเวลา สถานภาพสมรส มีความสัมพันธ์กับความพอใจในการเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจ

ผลจากการศึกษานี้นำไปสู่ข้อเสนอแนะ ให้มีการศึกษาในรายละเอียดของราคาบ้าน ใ้ควรส่งเสริมให้มีการสร้างบ้านระดับราคาปานกลางในเมืองโดยรัฐบาลต้องมีนโยบายในการ

ดำเนินการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในเมือง เพื่อช่วยให้ประชากรได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งนี้ อาจจะทำให้การเคหะเป็นผู้ดำเนินการหรือให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ระดับราคาปานกลางในเมืองเพิ่มขึ้น และหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ในชานเมืองการจัดกิจกรรมทาง สังคมให้มากขึ้นทั้งนี้เพื่อจะได้สร้างสังคมชานเมืองให้มีความอบอุ่นมากขึ้น และรัฐบาลควร จัดสร้างสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในแถบชานเมืองเพิ่มขึ้น เช่นสนามกีฬา ฯลฯ ทั้งนี้เพราะประชากร จะได้ใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์มากขึ้น

รุ่งรัตน์ ขวัญอ่วม (2535) ศึกษาแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการ ขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี ชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีด้านฝั่งตะวันออกของ แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเขตชุมชนที่สำคัญในระดับภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีทำเลที่ตั้ง ใกล้ชิดสามารถติดต่อเชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครทำให้ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวด้าน เศรษฐกิจ สังคม ประชากร ตลอดจนการใช้พื้นที่ซึ่งมีแนวโน้มว่าอำเภอเมืองนนทบุรียังคงขยายตัว เติบโตต่อไป โดยการศึกษาครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดบทบาทที่เหมาะสมและจัดเตรียมการ รองรับการพัฒนาของชุมชนในด้านการใช้ที่ดินโดยใช้มาตรการทางผังเมืองและการวางแผน บริการขั้นพื้นฐานให้มีรูปแบบที่สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่น และขนาดประชากร ที่ตั้งของ กิจกรรมทางเศรษฐกิจพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ

จากการศึกษาพบว่า การขยายตัวของชุมชนเมืองนนทบุรีผ่านกระบวนการเป็นเมือง ใหม่มีการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมที่มีอยู่ แปรเปลี่ยนสภาพไปประกอบกับเศรษฐกิจสาขาอุตสาหกรรมมีอัตราการขยายตัวเติบโตไม่สัมพันธ์ กับการที่อำเภอเมืองนนทบุรีจะเป็นพื้นที่รองรับด้านที่อยู่อาศัย ประกอบกับชาวชนบทเดิมพร้อมที่จะ เป็นชาวเมืองเต็มที ดังนั้น แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาของพื้นที่ เมืองด้านที่อยู่อาศัยและการเป็นศูนย์ราชการและคงให้การค้าและบริการมีบทบาทรองลงมาเพื่อ ให้บริการที่เพียงพอแก่ผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดีควรอนุรักษ์พื้นที่เกษตรที่เหลือไว้ โดยให้มีการขยายตัวเต็มที่ได้เฉพาะภายในเขตเทศบาลเท่านั้น

จากการทบทวนวรรณกรรมที่ผ่านมา โดยส่วนมากจะเป็นการศึกษาภาพรวมของการ วิเคราะห์แนวโน้มความต้องการบ้านในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล วิเคราะห์ความยืดหยุ่นของ อุปสงค์ต่อปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวกำหนดความต้องการบ้าน รวมไปถึงการวิเคราะห์ปัจจัยด้าน การตลาด ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ส่วนการศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่ อาศัยเฉพาะในจังหวัดนนทบุรีนั้น มีผู้ศึกษาคือรุ่งรัตน์ ขวัญอ่วม ศึกษาโดยเจาะจงเฉพาะปัจจัยการ

เลือกซื้อบ้านเฉพาะบ้านเดี่ยวจำกัดเฉพาะในแนวเส้นถนน หรือศึกษาแนวทางวางแผนการใช้ที่ดิน ในอำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ดังนั้น การศึกษาการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการ ซื้อบ้านจัดสรรกับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมในจังหวัดนนทบุรีในครั้งนี้จึงแตกต่างจากที่ผ่านมา โดยศึกษาว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรปัจจัยใดที่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการ และลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย และผล จากปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรนี้ นำมาวิเคราะห์ว่า กลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการบ้านจัดสรรในลักษณะต่างๆไม่ว่าจะเป็นประเภทบ้านเดี่ยว หรือ ทาวน์เฮาส์ มีขนาดที่ดิน 50 ถึง 80 ตารางวา หรืออยู่ในทำเลใดของจังหวัดนนทบุรี เป็นต้น มี ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างไรเพื่อให้ทราบถึงลักษณะของกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการบ้าน จัดสรรในลักษณะต่างๆ ซึ่งจะเป็ประโยชน์ให้กับผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ทราบถึงลักษณะ ของกลุ่มเป้าหมาย และผู้ที่ต้องการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรีได้มีแนวทางในการ เลือกซื้อบ้านจัดสรร รวมทั้งเป็นประโยชน์แก่ส่วนราชการจังหวัดนนทบุรีให้มีแนวทางการพัฒนา จังหวัดให้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับด้วย

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 วิธีการศึกษา

การศึกษาแนวทางปัจจัยหรือลักษณะด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรที่มีผลกระทบต่อความตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี รวบรวมจากการสำรวจผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี จำนวน 972 ราย ซึ่งได้ดำเนินการเมื่อเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2548 โดยศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์
- 2) ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนประชากรและจำนวนบ้านในเขตจังหวัดนนทบุรี รวบรวมจากกองทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

3.1.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1.2.1 การวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)

วิเคราะห์ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี และพฤติกรรมการซื้อบ้านจัดสรร โดยการแจกแจงความถี่และหาค่าร้อยละ และวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis) จำนวนประชากรและจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรี

3.1.2.2 การวิเคราะห์ทางสถิติเชิงอ้างอิง (Inferential Statistics)

1) การทดสอบไคสแควร์ (Chi-square test) เป็นการทดสอบสมมติฐานสำหรับข้อมูลจำแนกแบบสองทาง โดยวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่จะซื้อบ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีของประชาชน โดยใช้ตัวแปรทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ซึ่งได้แก่ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ของครอบครัว สถานภาพสมรส และ จำนวนสมาชิกในครอบครัว กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ ซึ่งได้แก่ประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และงบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

2) การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปร (Contingency Coefficient) วิเคราะห์ระดับความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มเป้าหมายกับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อตามที่กล่าวข้างต้นสามารถนำไปสู่การจัดลำดับความสัมพันธ์ได้โดยการวิเคราะห์ที่เรียกว่า Contingency coefficient ของเพียร์สัน โดยการจัดลำดับความสัมพันธ์นั้น จะดูเฉพาะปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรร

3.2 การทดสอบไคสแควร์ (Chi-square Test)

สถิติทดสอบ

ใช้สถิติทดสอบไคสแควร์ เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ของข้อมูลที่จำแนกแบบสองทาง
ดังนี้

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

โดยกำหนดให้

χ^2 คือค่าสัมประสิทธิ์ไคสแควร์

O_{ij} แทนจำนวนความถี่สะสมของตัวแปรที่เกิดขึ้นจริง (Observed frequency)

E_{ij} แทนจำนวนความถี่ที่คาดคะเนไว้ (Expected frequency)

การทดสอบข้อสมมติฐานตามวิธีการทดสอบไคสแควร์เมื่อค่า χ^2 ที่คำนวณได้สูงกว่าค่า χ^2 จากตารางการแจกแจงแบบไคสแควร์ ที่องศาความเป็นอิสระ $(r-1)(c-1)$ ก็จะปฏิเสธข้อสมมติฐานที่ว่าตัวแปรต่าง ๆ มีความเป็นอิสระซึ่งกันและกัน โดยพิจารณาให้ r และ c แทนจำนวน

แถวและจำนวนสควมภ์ของตารางการแจกแจงสองทางระหว่างลักษณะของตัวแปรแต่ละชุดที่นำมาทดสอบ

สมมติฐานที่ต้องการทดสอบ

H_0 : ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อของแต่ละลักษณะเป็นอิสระหรือไม่มีความสัมพันธ์กับลักษณะปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรร

H_1 : ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อของแต่ละลักษณะไม่เป็นอิสระหรือมีความสัมพันธ์กับลักษณะปัจจัยเศรษฐกิจและสังคมของผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรร

ในที่นี้ การวิเคราะห์ความเป็นอิสระระหว่างลักษณะความต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนประกอบด้วยลักษณะของบ้านที่ต้องการจะซื้อ 5 ลักษณะและปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้าน 6 ปัจจัย เมื่อรวมคู่ระหว่างปัจจัยที่ต้องการทดสอบทั้งหมดแล้วจะมี 30 คู่ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 จำนวนการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรร 6 ลักษณะและลักษณะของบ้านจัดสรร 5 ลักษณะ ดังนี้

ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ				
	ประเภทที่อยู่อาศัย	ขนาดที่ดิน	ขนาดพื้นที่ใช้สอย	บริเวณที่ต้องการ	งบประมาณในการซื้อ
อายุ	1	2	3	4	5
ระดับการศึกษา	6	7	8	9	10
อาชีพ	11	12	13	14	15
รายได้ครอบครัวต่อเดือน	16	17	18	19	20
สถานภาพสมรส	21	22	23	24	25
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	26	27	28	29	30

หมายเหตุ ตัวเลข 1 2 3 ... 30 ในตารางข้างต้นแสดงลำดับคู่ของความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ เช่น คู่ที่ 1 ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับ

ประเภทที่อยู่อาศัย และคู่ที่ 14 เป็นการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับบริเวณที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

ตารางที่ 3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ

รายได้ของผู้ต้องการซื้อ บ้านจัดสรร (บาท/เดือน)	ประเภทของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ				รวม
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	อาคารชุด	
ต่ำกว่า 30,000	O_{11}	O_{12}	O_{13}	O_{14}	$\sum_{j=1}^4 O_{1j}$
30,000-49,999	O_{21}	O_{22}	O_{23}	O_{24}	$\sum_{j=1}^4 O_{2j}$
50,000-69,999	O_{31}	O_{32}	O_{33}	O_{34}	$\sum_{j=1}^4 O_{3j}$
70,000-99,999	O_{41}	O_{42}	O_{43}	O_{44}	$\sum_{j=1}^4 O_{4j}$
ตั้งแต่ 100,000 ขึ้นไป	O_{51}	O_{52}	O_{53}	O_{54}	$\sum_{j=1}^4 O_{5j}$
รวม	$\sum_{i=1}^5 O_{i1}$	$\sum_{i=1}^5 O_{i2}$	$\sum_{i=1}^5 O_{i3}$	$\sum_{i=1}^5 O_{i4}$	$n = \sum_{i=1}^5 \sum_{j=1}^4 O_{ij}$

สถิติทดสอบไคสแควร์

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

โดยกำหนดให้

χ^2 คือค่าสัมประสิทธิ์ไคสแควร์

O_{ij} แทนจำนวนความถี่ของความต้องการซื้อบ้านจัดสรรประเภทที่ j
ซึ่งมีรายได้ในกลุ่มที่ i

E_{ij} แทนจำนวนผู้มีรายได้ในกลุ่มที่ i ซึ่งคาดว่าจะซื้อบ้านประเภทที่ j

ตัวอย่างตารางการแจกแจงสองทาง (Contingency table) สำหรับนำมาใช้ในการทดสอบไคสแควร์ (χ^2) ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ โดยมีสมมติฐานดังนี้

สมมติฐานเพื่อการทดสอบความสัมพันธ์หรือความเป็นอิสระระหว่างรายได้ของผู้
ต้องการซื้อบ้านจัดสรรและประเภทของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ คือ

H_0 : ประเภทของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อเป็นอิสระกับรายได้ของผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรร

H_1 : ประเภทของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อไม่เป็นอิสระกับรายได้ของผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรร

3.3 การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปร (Contingency Coefficient)

ใช้วิธีวัดระดับความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสองชนิดของเพียร์สัน ซึ่งเป็นการวัดระดับ
ความสัมพันธ์โดยพิจารณาจากตัวสถิติ Contingency Coefficient ของเพียร์สันซึ่งมีสูตรการคำนวณ

$$C = \sqrt{\frac{\chi^2}{\chi^2 + n}}$$

โดยที่ C คือค่าระดับความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะสองลักษณะ

χ^2 คือค่าทดสอบไคสแควร์ระหว่าง 2 ตัวแปร โดยที่ C มีค่าระหว่าง 0 ถึง 1

n คือจำนวนตัวอย่างของตัวแปรที่ใช้ในการวัดความสัมพันธ์

การวัดระดับความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะสองลักษณะใดๆ พิจารณาจากค่า C ที่
คำนวณได้ถ้ามีค่าเข้าใกล้ 1 แสดงว่าลักษณะนั้นมีผลกระทบต่ออีกลักษณะหนึ่งในระดับสูง แต่ถ้า
 C มีค่าเข้าใกล้ 0 แสดงว่าลักษณะนั้นส่งผลกระทบต่ออีกลักษณะในระดับต่ำ ในกรณีที่มีการ
เปรียบเทียบระหว่างลักษณะหลายๆ ลักษณะนั้น ค่า C ที่คำนวณได้จะบ่งบอกถึงระดับความสำคัญ
ของแต่ละลักษณะที่ส่งผลกระทบต่ออีกลักษณะหนึ่ง เช่น ถ้าค่า C ระหว่างรายได้ของผู้บริโภค
กับประเภทบ้านจัดสรรที่ต้องการเท่ากับ 0.98 ค่า C ระหว่างอาชีพของผู้บริโภคกับประเภทบ้าน
จัดสรรที่ต้องการเท่ากับ 0.15 และค่า C ระหว่างจำนวนสมาชิกในครอบครัวของผู้บริโภคกับ
ประเภทบ้านจัดสรรที่ต้องการเท่ากับ 0.63 แสดงว่ารายได้ของผู้บริโภคส่งผลกระทบต่อประเภท
บ้านจัดสรรที่ผู้บริโภคต้องการมากที่สุดรองลงมาคือจำนวนสมาชิกในครอบครัวของผู้บริโภค
ส่วนอาชีพของผู้บริโภคส่งผลกระทบต่อประเภทบ้านจัดสรรที่ผู้บริโภคต้องการน้อยที่สุด

บทที่ 4

สถานการณ์ทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี

4.1 ลักษณะทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี

4.1.1 ข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรี เป็นหนึ่งในห้าจังหวัดปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร อันประกอบด้วย นนทบุรี สมุทรปราการ นครปฐม สมุทรสาคร และปทุมธานี จังหวัดนนทบุรีอยู่ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 20 กิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่ของนนทบุรีเป็นที่ราบลุ่ม โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแม่น้ำสายหลักที่ไหลผ่านในเขตจังหวัด ทำให้พื้นที่ของจังหวัดแบ่งออกเป็นสองส่วน คือ ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก มีที่คลองที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติและคลองที่ขุดขึ้นในอดีตเป็นจำนวนมาก คลองแต่ละสายเชื่อมต่อถึงกันสามารถใช้เป็นเส้นทางสัญจรไปมาหาสู่และติดต่อกันระหว่างหมู่บ้าน ตำบล และจังหวัด ทำให้เกิดเป็นย่านชุมชนหนาแน่นขึ้นตามริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและริมคลองสายต่างๆ

ปัจจุบันพื้นที่ของอำเภอต่างๆ ในจังหวัดนนทบุรีซึ่งเคยเป็นส่วนผลไม้ ได้เปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนที่ได้ย้ายถิ่นมาจากทุกภาคของประเทศ โดยเฉพาะเขตที่ติดต่อกับกรุงเทพฯ นอกจากนี้พื้นที่ในบางอำเภอของจังหวัดนนทบุรียังเป็นที่รองรับการขยายตัวในด้านอุตสาหกรรมและธุรกิจจากกรุงเทพฯ โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด บางกรวย บางใหญ่ และบางบัวทอง มีการจัดสรรพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมและธุรกิจเพิ่มขึ้นมาก จึงส่งผลให้จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่มีปริมาณการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจสูงอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศไทย

4.1.2 ลักษณะพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่ประมาณ 622.303 ตารางกิโลเมตร หรือ 388,939 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดข้างเคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับจังหวัดปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา
ทิศใต้	ติดต่อกับจังหวัดกรุงเทพมหานคร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับจังหวัดกรุงเทพมหานคร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับจังหวัดนครปฐม

4.1.3 เขตการปกครอง

จังหวัดนนทบุรีแบ่งการปกครองออกเป็น 6 อำเภอ 52 ตำบล 304 หมู่บ้าน 250 ชุมชน 10 เทศบาล (2 เทศบาลนคร 2 เทศบาลเมือง 6 เทศบาลตำบล) และ 36 องค์การบริหารส่วนตำบล เมื่อจำแนกรายละเอียดตามอำเภอ จะปรากฏดังตารางที่ 4 ดังนี้

ตารางที่ 4.1 จำนวนเขตการปกครองของจังหวัดนนทบุรี

อำเภอ	ตำบล	หมู่บ้าน	ชุมชน	เทศบาล	อบต.
เมืองนนทบุรี	10	26	94	3	3
ปากเกร็ด	12	51	38	1	7
บางบัวทอง	8	73	45	1	7
บางกรวย	9	26	47	2	6
บางใหญ่	6	65	22	2	6
ไทรน้อย	7	63	4	1	7
รวมทั้งจังหวัด	52	304	250	10	36

ที่มา : จังหวัดนนทบุรี

4.1.4 ระยะทางระหว่างอำเภอ

ระยะทางระหว่างอำเภอต่างๆ ทั้ง 5 อำเภอ จากอำเภอเมืองนนทบุรีเป็นดังนี้

ตารางที่ 4.2 ระยะทางระหว่างอำเภอต่างๆ ทั้ง 5 อำเภอ จากอำเภอเมืองนนทบุรี

อำเภอ	ระยะทางจากอำเภอเมืองนนทบุรี
ปากเกร็ด	10 กิโลเมตร
บางกรวย	15 กิโลเมตร
บางใหญ่	20 กิโลเมตร
บางบัวทอง	25 กิโลเมตร
ไทรน้อย	30 กิโลเมตร

ที่มา : จังหวัดนนทบุรี

4.1.5 การคมนาคม

1) การคมนาคมทางบก

การคมนาคมทางบกประกอบด้วยถนน 11 สาย ที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1) ถนนพิบูลสงคราม ระหว่างเชิงสะพานพระรามหกถึงสี่แยกโรงพยาบาลนครศรี
พรสวรรค์
- 1.2) ถนนประชาราษฎร์สาย 1 ระหว่างศาลากลางจังหวัด (หลังเดิม) ถึงสี่แยกโรง
ภาพยนตร์ศรีพรสวรรค์
- 1.3) ถนนติวานนท์ ระหว่างสามแยกวัดลานนาบุญถึงท่าน้ำปทุมธานี
- 1.4) ถนนงามวงศ์วาน ระหว่างสี่แยกเคลายถึงสี่แยกเกษตร
- 1.5) ถนนนนทบุรี 1 ระหว่างศาลากลาง (หลังเดิม) ถึงถนนติวานนท์
- 1.6) ถนนแจ้งวัฒนะ ระหว่างสี่แยกปากเกร็ดถึงสี่แยกหลักสี่
- 1.7) ถนนบางกรวยถึงไทรน้อย ระหว่างพระรามหกถึงอำเภอไทรน้อย
- 1.8) ถนนบางบัวทองถึงคลังชั้น ระหว่างแยกบางบัวทองถึงคลังชั้น
- 1.9) ถนนบางบัวทองถึงสุพรรณบุรี ระหว่างแยกบางบัวทองถึงสุพรรณบุรี
- 1.10) ถนนกรุงเทพฯ ถึงนนทบุรี ระหว่างสามแยกเตาปูนถึงสามแยกวัดลานนาบุญ
- 1.11) ถนนรัตนาธิเบศร์ ระหว่างสี่แยกเคลาย (ผ่านหน้าศาลากลางหลังใหม่) ถึง
ถนนบางบัวทอง - คลังชั้น



ภาพที่ 4.1 แผนที่จังหวัดนนทบุรีแสดงถนนสายหลัก และเขตอำเภอ
ที่มา : เว็บไซต์สถานีตำรวจภูธรนนทบุรี

2) การคมนาคมทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สำคัญมากทางหนึ่งในอดีต แต่ปัจจุบันลดความสำคัญลงบ้าง เนื่องจากความสะดวกและคล่องตัวในการคมนาคมขนส่งทางบกมีมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามในปัจจุบันยังมีการขนส่งทางน้ำติดต่อภายในจังหวัด และระหว่างจังหวัด โดยใช้เส้นทางแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองต่างๆ เช่น คลองบางขุนศรี คลองพระพิมล คลองบางใหญ่ และคลองมหาสวัสดิ์

4.1.6 ระบบขนส่งมวลชนในอนาคต

เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง เริ่มต้นจากสถานีบางซื่อ (กรุงเทพฯ) ถึง สถานีคลองบางไผ่ (นนทบุรี) และในระหว่างเส้นทางรถไฟฟ้างดกล่าวจะมีสถานีขึ้นลงรวมทั้งสิ้น 16 สถานี ได้แก่ สถานีเตาปูน บางบอน วงศ์สว่าง แยกติวานนท์ กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์ราชการนนทบุรี ศรี

พรสวรรค์ แยกถนนบุรี 1 สะพานพระนั่งเกล้า ไทรมา ทำอิฐ บางรักใหญ่ บางพลู สามแยกบางใหญ่ ตลาดบางใหญ่ คลองบางไผ่



ภาพที่ 4.2 เส้นทางเดินรถไฟสายสีม่วงซึ่งผ่านเขตจังหวัดนนทบุรี
ที่มา: การรถไฟแห่งประเทศไทย

4.2 จำนวนประชากรและที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี

ปัจจุบันผู้ที่อาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่เป็นคนไทยที่อพยพมาจากทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากนนทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีปริมาณการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง และด้วยเหตุที่เป็นหนึ่งในจังหวัดปริมณฑล ของกรุงเทพฯ ซึ่งนอกจากจะอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ แล้วที่ดินราคายังไม่ค่อแพงมากยังคงความเป็นสังคมเมืองกึ่งชนบทอยู่ จึงทำให้มีผู้เข้ามาพักอาศัยอยู่ที่จังหวัดนนทบุรีเพื่อความสะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานในกรุงเทพฯ ดังนั้นความพลุกพล่าน ตลอดจนความหนาแน่นทั้งของประชากรและบ้านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีจึงไม่ต่างจากกรุงเทพฯ มากนัก โดยเฉพาะอำเภอที่อยู่ติดกับกรุงเทพฯ เช่น อำเภอเมืองนนทบุรีและอำเภอปากเกร็ด

4.2.1 จำนวนประชากรและแนวโน้ม

จำนวนประชากรของจังหวัดนนทบุรีในรอบ 13 ปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากปี พ.ศ. 2536 จังหวัดนนทบุรีมีประชากรเพียง 717,405 คน แต่ในปี พ.ศ. 2548 จำนวนประชากรของจังหวัดนนทบุรีเพิ่มสูงขึ้นถึง 951,241 คน คือเพิ่มขึ้นถึง 233,836 คน ในช่วงเวลาเพียง 12 ปี หรือเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยปีละ 19,486 คน หรือร้อยละ 2.7 ต่อปีหรือระหว่างช่วงปี

รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนประชากรรายปีของจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง 2548 แสดงไว้ในตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 จำนวนประชากรรายปีของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 ถึง 2548

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร
2536	717,405
2537	740,565
2538	754,627
2539	783,584
2540	800,741
2541	826,464
2542	839,029
2543	859,607
2544	884,077
2545	905,197
2546	924,890
2547	942,292
2548	951,241

(จำนวนประชากร ณ สิ้นเดือนธันวาคมของแต่ละปี)

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

เมื่อจำแนกจำนวนประชากร ณ เดือนธันวาคม ปี พ.ศ. 2547 ตามอำเภอ 6 อำเภอ ของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางกรวย อำเภอไทรน้อย และเขตเทศบาล 10 เขต ได้แก่ เทศบาลตำบลบางกรวย เทศบาลนครปากเกร็ด เทศบาลเมืองบางบัวทอง เทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลตำบลบางศรีเมือง เทศบาลตำบลบางม่วง เทศบาลตำบลไทรน้อย เทศบาลตำบลบางใหญ่ เทศบาลตำบลปลายบาง เทศบาลตำบลไทรมา่ พบว่าเขต

เทศบาลเมืองนนทบุรีมีจำนวนประชากรมากที่สุด คือ 265,598 คน รองลงมาคือ เขตเทศบาลนครปากเกร็ด 162,187 คน และอำเภอบางบัวทอง 149,164 คน สำหรับเขตเทศบาลซึ่งมีประชาชนอาศัยอยู่ค่อนข้างน้อย คือ เทศบาลตำบลบางใหญ่ เทศบาลตำบลบางม่วง และเทศบาลตำบลไทรน้อย ซึ่งมีจำนวนประชากรอาศัยอยู่เพียง 7,191 4,951 และ 1,646 คน เท่านั้น รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนประชากรจำแนกตามอำเภอและเขตเทศบาลแสดงไว้ในตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 จำนวนประชากรจำแนกตามอำเภอ และเขตเทศบาล

อำเภอ/เทศบาล	จำนวนประชากร (คน)
อำเภอเมืองนนทบุรี	34,252
อำเภอปากเกร็ด	36,472
อำเภอบางใหญ่	61,909
อำเภอบางบัวทอง	149,640
อำเภอบางกรวย	25,907
อำเภอไทรน้อย	48,314
เทศบาลตำบลบางกรวย	41,664
เทศบาลนครปากเกร็ด	162,187
เทศบาลเมืองบางบัวทอง	38,083
เทศบาลนครนนทบุรี	265,598
เทศบาลตำบลบางศรีเมือง	27,629
เทศบาลตำบลบางม่วง	4,951
เทศบาลตำบลไทรน้อย	1,646
เทศบาลตำบลบางใหญ่	7,191
เทศบาลตำบลปลายบาง	20,596
เทศบาลตำบลไทรมา	16,253
รวมทั้งจังหวัด	942,292

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

สำหรับจำนวนประชากรในระยะ 5 ปีข้างหน้าที่ได้จากการพยากรณ์โดยใช้วิธีวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend analysis) กับข้อมูลจำนวนประชากรของจังหวัดนนทบุรีในช่วง 13 ปีที่ผ่านมา คือระหว่างปี พ.ศ.2536 ถึงปี พ.ศ. 2548 การเลือกรูปแบบสมการที่ใช้ในการพยากรณ์นั้น ใช้หลักการ

วิธีกำลังสองน้อยที่สุด กล่าวคือ พยายามทำให้ผลรวมของส่วนเบี่ยงเบนระหว่างค่าจริงและค่าประมาณของข้อมูลที่นำมาสร้างความสัมพันธ์เมื่อยกกำลังสองแล้วมีค่าน้อยที่สุด² และเลือกรูปแบบสมการที่มีค่าร้อยละของค่าความคลาดเคลื่อนสัมบูรณ์โดยเฉลี่ย (mean absolute percentage of error : mape) ต่ำสุด ซึ่งหมายความว่าสมการนั้นมีค่าพยากรณ์แตกต่างจากค่าจริงน้อยที่สุด และเป็นรูปแบบสมการที่เหมาะสมสำหรับการพยากรณ์ระยะสั้น หากค่า mape ยิ่งน้อยก็แสดงว่ามีค่าผิดพลาดจากการพยากรณ์น้อย

รูปแบบสมการที่เลือกมาพยากรณ์จำนวนประชากรนี้คือสมการกำลังสาม (Cubic) ซึ่งมีค่า mape ต่ำสุดเท่ากับ 0.354 เมื่อเทียบกับรูปแบบสมการอื่นๆ³ ได้แก่สมการเส้นตรง (Linear) สมการพาราโบลา (Parabola) และสมการเอ็กโปเนนเชียล (Exponential) จากสมการกำลังสามสามารถแสดงความสัมพันธ์ระหว่างค่าพยากรณ์จำนวนประชากร (Y) กับเวลา (T) ดังนี้

$$Y = 696,567 + 19,550.4T + 422.6 T^2 - 30.7T^3$$

(จุดเริ่มต้นอยู่ที่ปี พ.ศ. 2535 , T มีหน่วยเป็น 1 ปี, Y แทนจำนวนประชากรต่อปี)

² ทรายชัย พิศาลบุตร. (2544). *วิธีวิจัยเชิงปฏิบัติ*. หน้า 182.

³ ดูรายละเอียดผลการเปรียบเทียบสมการแบบต่างๆและค่า mape ของสมการแต่ละแบบในภาคผนวก ก.

ตารางที่ 4.5 ค่าประมาณจำนวนประชากรและค่า ape ที่คำนวณได้จากสมการกำลังสาม

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากรจริง	ค่าประมาณ	ร้อยละของค่าความคลาดเคลื่อนสัมบูรณ์ (ape)
2536	714,405	716,509	0.29
2537	740,565	737,113	0.47
2538	754,627	758,194	0.47
2539	783,584	779,568	0.51
2540	800,741	801,052	0.04
2541	826,464	822,462	0.48
2542	839,029	843,613	0.55
2543	859,607	864,321	0.55
2544	884,077	884,404	0.04
2545	905,197	903,677	0.17
2546	924,890	921,955	0.32
2547	942,292	939,056	0.34
2548	951,241	954,793	0.37

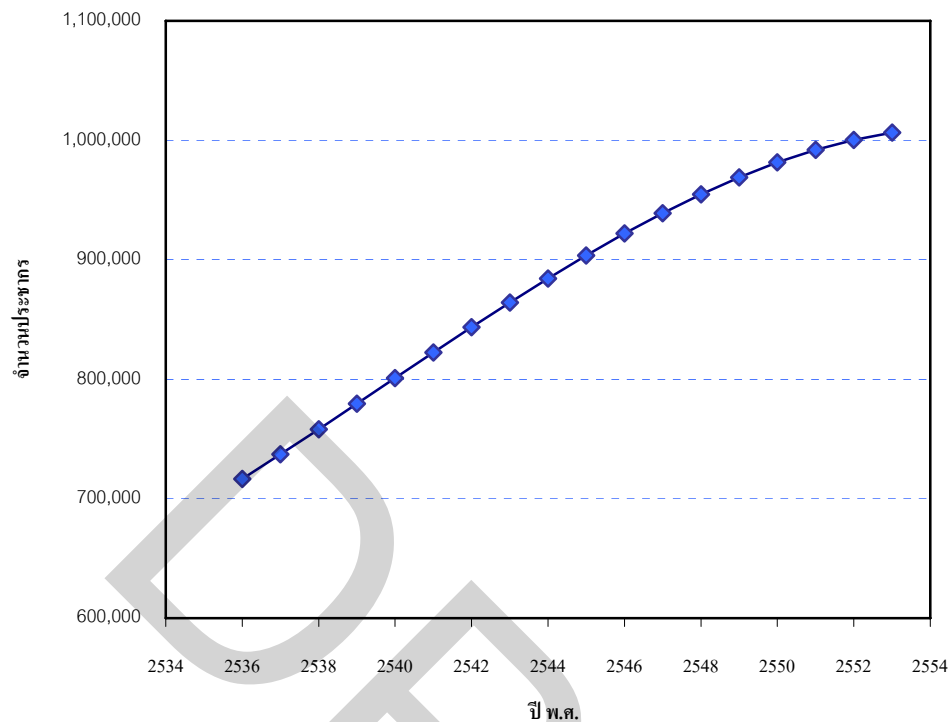
*ร้อยละของค่าความคลาดเคลื่อนสัมบูรณ์โดยเฉลี่ย = 0.354

ที่มา : จากการคำนวณจากตารางที่ 4.3

จากสมการดังกล่าวสามารถประมาณการจำนวนประชากรในจังหวัดนนทบุรีในช่วงปี พ.ศ. 2549 ถึง 2553 ได้ดังในตารางที่ 4.6 และ ภาพที่ 4.3 ดังนี้

ตารางที่ 4.6 ค่าประมาณจำนวนประชากรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึง 2553

ปี พ.ศ.	ค่าประมาณจำนวนประชากร (คน)
2549	968,986
2550	981,448
2551	991,997
2552	1,000,447
2553	1,006,617



ที่มา : ผลการคำนวณค่าประมาณจำนวนประชากรจากสมการกำลังสาม ตารางที่ 4.5

ภาพที่ 4.3 จำนวนประชากรจังหวัดนนทบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 และแนวโน้ม
จำนวนประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2549 ถึง ปี พ.ศ. 2553

ที่มา : ภาพจากค่าของตารางที่ 4.3 และ ตารางที่ 4.6

4.2.2 จำนวนที่อยู่อาศัยและแนวโน้ม

จำนวนที่อยู่อาศัยหรือบ้านในที่นี้เป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากกองทะเบียน
กรรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งไม่ได้จำแนกประเภทของบ้านว่าเป็นบ้านเดี่ยว
ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ หรืออื่นๆ และไม่ได้จำแนกว่าเป็นบ้านที่ก่อสร้างเองหรือจากโครงการ
บ้านจัดสรร แต่เป็นจำนวนบ้านที่จดทะเบียนกับกระทรวงมหาดไทยรวมทั้งหมดในเขตจังหวัด
นนทบุรี จำนวนบ้านในเขตจังหวัดนนทบุรีมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากในปี
พ.ศ. 2536 มีจำนวนบ้านเพียง 224,651 หลัง หลังจากนั้นอีก 13 ปี จำนวนบ้านเพิ่มขึ้นเป็น 408,265
หลัง คือเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยถึงปีละ 14,124 หลัง คิดเป็นร้อยละ 6.3 ต่อปี ซึ่งเมื่อเทียบกับจำนวน
ประชากรที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 ต่อปี จะเห็นได้ว่าสูงกว่าถึง 2.3 เท่า

รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนบ้านรายปีของจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548 แสดงไว้ในตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 จำนวนบ้านรายปีของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 ถึงปี พ.ศ. 2548

ปี พ.ศ.	จำนวนบ้าน (หลัง)
2536	224,651
2537	253,921
2538	284,207
2539	320,003
2540	341,784
2541	352,265
2542	359,035
2543	363,786
2544	369,061
2545	377,222
2546	388,552
2547	404,431
2548	408,265

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

เมื่อจำแนกจำนวนบ้าน ณ เดือนธันวาคม ปี พ.ศ. 2547 ตามอำเภอ 6 อำเภอ ของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางกรวย อำเภอไทรน้อย และเขตเทศบาล 10 เขต ได้แก่ เทศบาลตำบลบางกรวย เทศบาลนครปากเกร็ด เทศบาลเมืองบางบัวทอง เทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลตำบลบางศรีเมือง เทศบาลตำบลบางม่วง เทศบาลตำบลไทรน้อย เทศบาลตำบลบางใหญ่ เทศบาลตำบลปลายบาง เทศบาลตำบลไทรมา พบว่าเขตเทศบาลนครนนทบุรีมีจำนวนบ้านมากที่สุด คือ 100,118 หลัง รองลงมาคือเทศบาลนครปากเกร็ด 86,508 หลัง และ อำเภอบางบัวทอง 74,276 หลัง สำหรับเขตที่มีจำนวนบ้านน้อยที่สุดคือ เทศบาลตำบล

ไทรน้อย 563 หลัง รองลงมาคือ เทศบาลตำบลบางม่วง 1,487 หลัง และเทศบาลตำบลบางใหญ่ 2,102 หลัง ตามลำดับ

ตารางที่ 4.8 จำนวนบ้านจำแนกตามเขตอำเภอและเขตเทศบาลในจังหวัดนนทบุรี

อำเภอ/เทศบาล	จำนวนบ้าน (หลัง)
อำเภอเมืองนนทบุรี	12,922
อำเภอปากเกร็ด	11,165
อำเภอบางใหญ่	30,191
อำเภอบางบัวทอง	74,276
อำเภอบางกรวย	9,726
อำเภอไทรน้อย	18,716
เทศบาลตำบลบางกรวย	15,678
เทศบาลนครปากเกร็ด	86,508
เทศบาลเมืองบางบัวทอง	17,092
เทศบาลนครนนทบุรี	100,118
เทศบาลตำบลบางศรีเมือง	8,427
เทศบาลตำบลบางม่วง	1,487
เทศบาลตำบลไทรน้อย	563
เทศบาลตำบลบางใหญ่	2,102
เทศบาลตำบลปลายบาง	8,200
เทศบาลตำบลไทรมา	7,260
รวมทั้งจังหวัด	404,431

ที่มา : จังหวัดนนทบุรี

สำหรับจำนวนบ้านในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้าที่ได้จากการพยากรณ์โดยใช้วิธีวิเคราะห์แนวโน้มกับข้อมูลจำนวนบ้านของจังหวัดนนทบุรีในช่วง 13 ปี ที่ผ่านมา คือ ระหว่างปี พ.ศ. 2536

ถึง 2548 การเลือกรูปแบบสมการที่จะนำมาพยากรณ์จำนวนบ้านก็เช่นเดียวกับการเลือกรูปแบบที่จะสมการที่พยากรณ์จำนวนประชากร โดยรูปแบบสมการที่เลือกมาพยากรณ์จำนวนบ้านนี้คือสมการกำลังสาม (Cubic) ซึ่งมีค่า mape ต่ำสุด⁴ เท่ากับ 1.287 เมื่อเทียบกับรูปแบบสมการอื่นๆ ได้แก่ สมการเส้นตรง (Linear) สมการพาราโบลา (Parabola) และสมการเอ็กโปเนนเชียล (Exponential) จากสมการกำลังสาม สามารถแสดงความสัมพันธ์ระหว่างค่าพยากรณ์จำนวนบ้าน (Z) กับเวลา (T) ได้ดังนี้

$$Z = 169,089 + 55,542.7T - 5,484.4T^2 + 203.6T^3$$

(จุดเริ่มต้นอยู่ที่ปี พ.ศ. 2535 , T มีหน่วยเป็น 1 ปี , Z แทนจำนวนประชากรต่อปี)

ตารางที่ 4.9 ค่าประมาณจำนวนบ้านและค่า ape ที่คำนวณได้จากสมการกำลังสาม

ปี พ.ศ.	จำนวนบ้านจริง	ค่าประมาณ	ร้อยละของค่าความคลาดเคลื่อนสัมบูรณ์ (ape)
2536	224,651	219,351	2.36
2537	253,921	259,866	2.34
2538	284,207	291,856	2.69
2539	320,003	316,543	1.08
2540	341,784	335,148	1.94
2541	352,265	348,893	0.96
2542	359,035	359,001	0.01
2543	363,786	366,694	0.80
2544	369,061	373,192	1.12
2545	377,222	379,718	0.66
2546	388,552	387,495	0.27
2547	404,431	397,742	1.65
2548	408,265	411,684	0.84

*ร้อยละของค่าความคลาดเคลื่อนสัมบูรณ์โดยเฉลี่ย = 1.287

ที่มา : จากการคำนวณตารางที่ 4.7

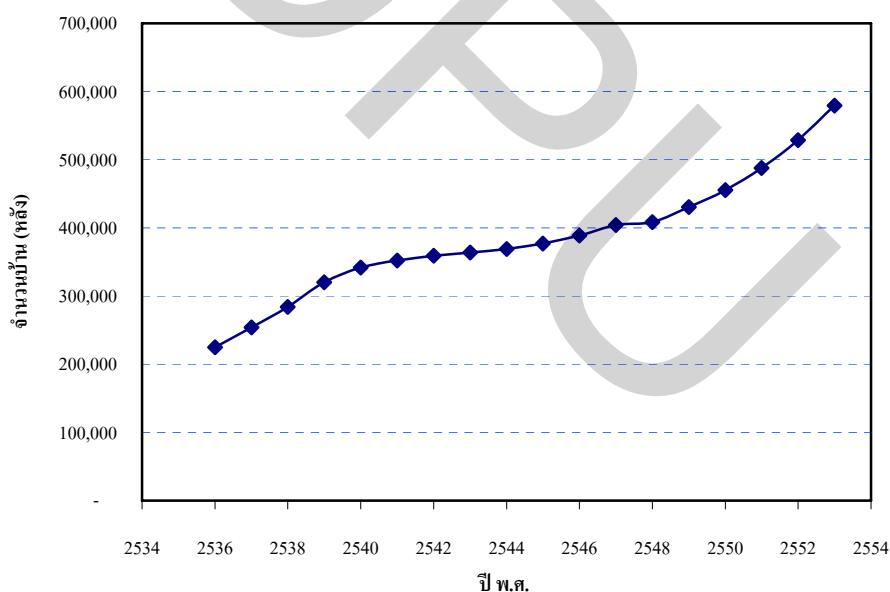
⁴ ดูรายละเอียดผลการเปรียบเทียบสมการแบบต่างๆและค่า mape ของสมการแต่ละแบบในภาคผนวก ก.

จากสมการดังกล่าวสามารถพยากรณ์จำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรีในช่วงปี พ.ศ. 2549 ถึง 2553 ได้ดังในตารางที่ 4.10 และ ภาพที่ 4.4 ดังนี้

ตารางที่ 4.10 ค่าพยากรณ์จำนวนบ้านในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึง ปี พ.ศ. 2553

ปี พ.ศ.	ค่าพยากรณ์จำนวนบ้าน (หลัง)
2549	430,546
2550	455,541
2551	487,896
2552	528,831
2553	579,570

ที่มา : ผลการคำนวณค่าประมาณจำนวนบ้านจากสมการกำลังสาม ตารางที่ 4.9



ภาพที่ 4.4 แสดงค่าพยากรณ์จำนวนบ้านของจังหวัดนนทบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548

และแนวโน้มจำนวนบ้านระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง ปี พ.ศ. 2553

ที่มา : ภาพจากค่าของตารางที่ 4.7 และตารางที่ 4.10

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรต่อบ้าน 1 หลัง ของจังหวัดนนทบุรี พบว่ามีแนวโน้มลดลงดังจะเห็นได้จากในปี พ.ศ. 2536 จังหวัดนนทบุรีมีจำนวนประชากรต่อบ้าน 1 หลัง ถึง 3.2 คน แต่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 เป็นต้นมา จำนวนประชากรต่อบ้าน 1 หลังเพียง 2.3 คนเท่านั้น รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนประชากรต่อบ้าน 1 หลัง ของจังหวัดนนทบุรี ระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548 แสดงไว้ในตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 จำนวนประชากรต่อบ้าน 1 หลังในจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ปีพ.ศ. 2536 ถึง พ.ศ.2548

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากรต่อบ้าน 1 หลัง (คน)
2536	3.2
2537	2.9
2538	2.7
2539	2.4
2540	2.3
2541	2.3
2542	2.3
2543	2.4
2544	2.4
2545	2.4
2546	2.4
2547	2.3
2548	2.3
เฉลี่ย	2.5

ที่มา : จากการคำนวณจำนวนประชากรตารางที่ 4.3 และจำนวนบ้านตารางที่ 4.7

4.3 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

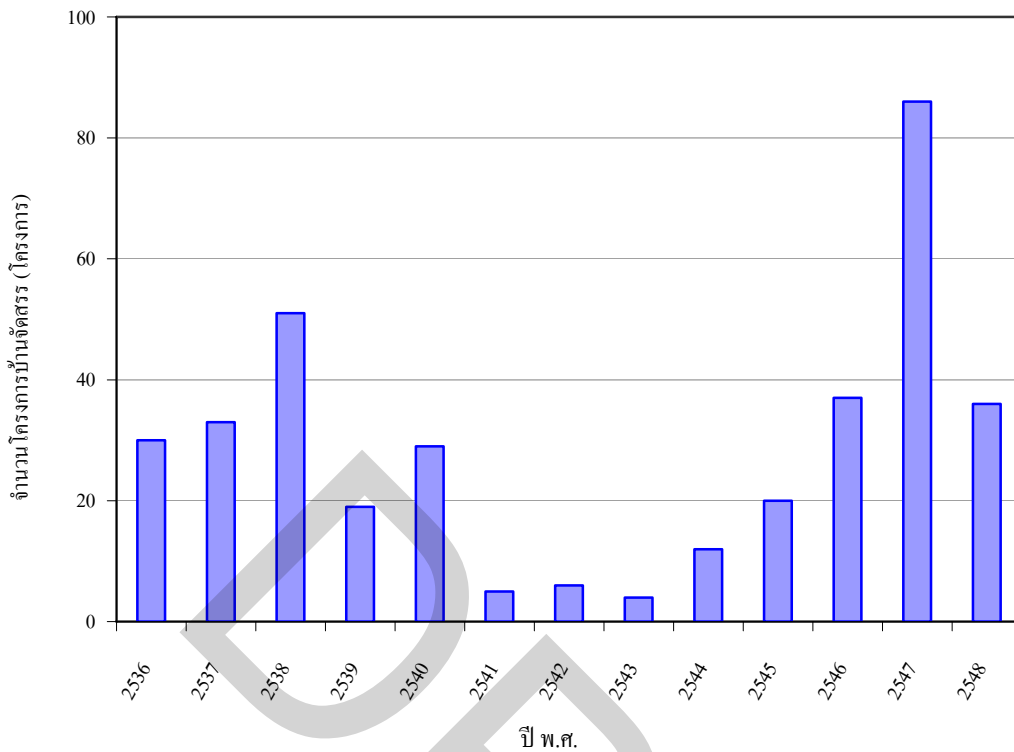
จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่เข้ามาลงทุนก่อสร้างในเขตจังหวัดนนทบุรีในแต่ละปีมีจำนวนมากขึ้นน้อยแตกต่างกันขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศเป็นสำคัญ ในจำนวนโครงการทั้งหมดที่มาลงทุนนี้มีทั้งโครงการขนาดย่อมจนถึงโครงการขนาดใหญ่มีรูปแบบบ้านหลากหลายทั้ง

บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ในระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548 มีโครงการบ้านจัดสรรที่มาลงทุนก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรี รวมทั้งหมด 368 โครงการ รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนโครงการบ้านจัดสรรมาลงทุนก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 ถึง 2548 แสดงไว้ในตารางที่ 4.12 ภาพที่ 4.5

ตารางที่ 4.12 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรรายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 ถึงปี พ.ศ. 2548

ปี พ.ศ.	จำนวนโครงการบ้านจัดสรร (โครงการ)
2536	30
2537	33
2538	51
2539	19
2540	29
2541	5
2542	6
2543	4
2544	12
2545	20
2546	37
2547	86
2548	36
รวม	368

ที่มา : ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์



ภาพที่ 4.5 กราฟแสดงจำนวนโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนันทบุรีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง 2548
ที่มา : ภาพจากค่าในตารางที่ 4.12

ธุรกิจบ้านจัดสรรที่มาลงทุนก่อสร้างในจังหวัดนันทบุรีได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจคือระหว่างปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2543 ในช่วง 3 ปีดังกล่าวจำนวนโครงการบ้านจัดสรรได้ลดจากปีก่อนหน้านั้นอย่างมาก ดังจะเห็นได้จากจำนวนโครงการบ้านจัดสรรได้ลงเหลือเพียง 5 6 และ 4 โครงการในปี พ.ศ.2541 2542 และ 2543 ตามลำดับ ซึ่งเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2540 ซึ่งมีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรถึง 29 โครงการ แต่หลังจากปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา แนวโน้มของจำนวนโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนันทบุรีได้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี พ.ศ. 2547 มีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาลงทุนในจังหวัดนันทบุรีรวมทั้งหมดถึง 86 โครงการ

จำนวนโครงการบ้านจัดสรรรวมทั้ง 13 ปี จาก 368 โครงการนั้น แบ่งเป็นจำนวนหลังคาเรือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด โดยทาวน์เฮาส์

มีจำนวนหลังคาเรือนที่ก่อสร้างมากที่สุด รองลงมาคือบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารชุด ดังแสดงไว้ในตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13 จำนวนหลังคาเรือนของบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหลังคาเรือน
บ้านเดี่ยว	24,382
ทาวน์เฮาส์	33,199
บ้านแฝด	1,363
อาคารชุด	751
รวม	73,498

ที่มา : ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา หากรวมจำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544 ถึง 2546 แล้วมีทั้งสิ้น 69 โครงการ คิดเป็น 11,038 หลังคาเรือน เมื่อเปรียบเทียบกับปีปัจจุบันจากข้อมูลปี พ.ศ. 2547 แล้ว มีจำนวนโครงการบ้านจัดสรร 86 โครงการ คิดเป็น 13,668 หลังคาเรือน จากจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อบ้าน 1 หลังในจังหวัดนนทบุรีเท่ากับ 3 คนตามตารางที่ 12 นั้น ช่วงระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544 ถึง 2546 จังหวัดนนทบุรีมีศักยภาพที่จะรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรได้ 33,114 คน และในปี พ.ศ. 2547 จังหวัดนนทบุรีจะสามารถรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรได้ 41,004 คน ดังนั้นในรอบ 4 ปีที่ผ่านมาจังหวัดนนทบุรีสามารถรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรได้ถึง 24,706 ครัวเรือน หรือ 74,118 คน

สำหรับโครงการบ้านจัดสรรทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ที่มีการลงทุนในจังหวัดนนทบุรีข้างต้น บางโครงการก็สร้างเฉพาะบ้านเดี่ยวบางโครงการก็สร้างเฉพาะทาวน์เฮาส์ บางโครงการก็สร้างทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ ในจำนวนโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดที่สร้างขึ้นนี้ โครงการบ้านจัดสรรนิยมสร้างบ้านเดี่ยวมากที่สุดคือบ้านเดี่ยว รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวคู่กับทาวน์เฮาส์ ตามลำดับ

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548 เมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย แสดงไว้ในตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนโครงการ (โครงการ)
บ้านเดี่ยว	154
ทาวน์เฮาส์	104
บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์	39
บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์	16
ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์	14
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์	13
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	8
บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์	6
อื่นๆ	14
รวม	368

ที่มา : ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

เมื่อจำแนกโครงการบ้านจัดสรรตามอำเภอของจังหวัดนนทบุรี พบว่าในช่วงระยะเวลา 13 ปีที่ผ่านมา อำเภอบางบัวทอง มีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรมาก่อสร้างมากที่สุดถึง 111 โครงการ รองลงมา คือ อำเภอเมืองนนทบุรี 83 โครงการ และอำเภอบางกรวย 61 โครงการ ตามลำดับ รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 จำแนกตามอำเภอ แสดงไว้ในตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548
จำแนกตามอำเภอ

อำเภอ	จำนวนโครงการบ้านจัดสรร (โครงการ)
บางบัวทอง	111
เมืองนนทบุรี	83
บางกรวย	61
ปากเกร็ด	48
บางใหญ่	48
ไทรน้อย	17
รวม	368

ที่มา : ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

4.4 ลักษณะของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรและลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ

จากข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี 972 ราย เมื่อได้นำมาแสดงค่าความถี่ และร้อยละ สำหรับแต่ละปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร และลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการ ทั้งนี้ จากจำนวนแบบสอบถาม 972 ตัวอย่าง มีบางหัวข้อที่มีผู้ตอบไม่ครบ การคำนวณค่าความถี่และค่าร้อยละจะจำกัดเฉพาะจำนวนแบบสำรวจที่ตอบคำถามในข้อนั้นครบถ้วนเท่านั้น

1) ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้าน

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้าน ได้แก่ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ของครอบครัว สถานภาพสมรส และจำนวนสมาชิกในครอบครัว ดังแสดงในตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ต้องการเลือก
 ที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม	ความถี่	ร้อยละ
อายุ (ปี)		
18-24	123	12.7
25-34	324	33.3
35-44	304	31.3
45-54	172	17.7
55-64	37	3.8
65 ขึ้นไป	12	1.2
รวม	972	100.0
ระดับการศึกษา		
ประถมศึกษาและต่ำกว่า	58	6.0
มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	228	23.5
ปริญญาตรี	585	60.2
สูงกว่าปริญญาตรี	101	10.4
รวม	972	100.0
อาชีพ		
ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	206	21.2
พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน	455	46.8
เจ้าของธุรกิจ	193	19.9
อื่นๆ	118	12.1
รวม	972	100.0
รายได้ (บาท)		
ต่ำกว่า 30,000	364	37.4
30,000-49,999	312	32.1
50,000-69,999	148	15.2
70,000-99,999	69	7.1
ตั้งแต่ 100,000 ขึ้นไป	79	8.1
รวม	972	100.0

ตารางที่ 4.16 (ต่อ)

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม	ความถี่	ร้อยละ
สถานภาพสมรส		
โสด	464	47.7
สมรส	488	50.2
อื่นๆ	20	2.1
รวม	972	100.0
จำนวนสมาชิกในครอบครัว (คน)		
1-3	422	43.4
4-6	495	50.9
7-9	42	4.3
ตั้งแต่ 10 ขึ้นไป	13	1.3
รวม	972	100.0

ที่มา : จากผลการสำรวจของศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

สรุปลักษณะของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรจากผลการสำรวจตามที่แสดงในตารางที่ 4.16 ดังนี้

จากข้อมูลของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรส่วนมากจะอยู่ในช่วงอายุ 25 ถึง 34 ปี มีจำนวนร้อยละ 33.3 และช่วงอายุ 35 ถึง 44 ปี มีจำนวนร้อยละ 31.3 ซึ่งจำนวนค่อนข้างใกล้เคียงกันมาก อาจเป็นเพราะช่วงอายุ 25 ถึง 44 ปี นั้น เป็นช่วงอายุที่อยู่ในวัยทำงานซึ่งกำลังสร้างฐานะและครอบครัวจึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อสร้างความมั่นคงให้กับชีวิต รองลงมาเป็นช่วงอายุ 45 ถึง 54 ปี

ในด้านระดับการศึกษา ส่วนมากมีการศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวนร้อยละ 60.2 รองลงมาเป็นช่วงการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา (ร้อยละ 23.5) และการศึกษาในระดับสูงกว่าปริญญาตรี (ร้อยละ 10.4)

ด้านอาชีพของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร ส่วนมากอยู่ในกลุ่มอาชีพพนักงาน/ลูกจ้างเอกชนมีจำนวนสูงถึงร้อยละ 46.8 รองลงมาคือ รองลงมาคือ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ มีจำนวนร้อยละ 21.2 และ เจ้าของธุรกิจมีจำนวนร้อยละ 19.9

ด้านรายได้ครอบครัวต่อเดือน ผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร ส่วนมากมีรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาท (ร้อยละ 37.4) และรายได้ช่วง 30,000 ถึง 49,999 บาท มีจำนวนร้อยละ 32.1 ทั้งนี้ พบว่ากลุ่มผู้ตอบแบบสำรวจจำนวนมากที่สุดมีอายุอยู่ในช่วง 25 ถึง 34 ปี ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าคนที่มีอายุอยู่ในช่วงนี้ยังมีรายได้ยังไม่สูงมากนักเนื่องจากเพิ่งทำงานมาได้ไม่นาน

สถานภาพสมรสของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร ผู้ที่สมรสมีความต้องการบ้านจัดสรรมากกว่าผู้ที่ยังโสด คือร้อยละ 50.2 ส่วนสถานภาพโสดก็มีความต้องการบ้านค่อนข้างมากใกล้เคียงกันค่าคือร้อยละ 47.7 ไม่ว่าจะอย่างไรก็ตามเนื่องจากบ้านถือเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับทุกคนเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและสร้างความรู้สึกร่มเย็น ความภาคภูมิใจให้กับผู้อยู่อาศัย ดังนั้นไม่ว่าจะมีสถานภาพใดทุกคนย่อมต้องการมีบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง แต่เมื่อนำข้อมูลมาจำแนกด้านสถานภาพสมรสกับประเภทบ้านจัดสรรที่ต้องการแล้วพบว่า ผู้ที่สมรสแล้วจะมีความต้องการบ้านประเภทบ้านเดี่ยวมากกว่าทาวน์เฮาส์ ส่วนผู้ที่ยังโสดจะมีความต้องการบ้านประเภททาวน์เฮาส์มากกว่าบ้านเดี่ยว

ลักษณะโดยรวมของกลุ่มผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร คือ ผู้ที่มีอายุอยู่ในช่วงระหว่าง 25 ถึง 44 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพพนักงานหรือลูกจ้างเอกชน มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนอยู่ในช่วงไม่เกิน 49,999 บาท มีสถานภาพสมรส

2) ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ

ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการ แบ่งเป็น 5 ลักษณะ ได้แก่ ประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอย ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย บริเวณที่ต้องการอยู่ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 แสดงค่าความถี่และร้อยละของผู้ที่ต้องการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในลักษณะต่างๆ ในเขตจังหวัดนนทบุรี

ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการ	ความถี่	ร้อยละ
ประเภทที่อยู่อาศัย		
บ้านเดี่ยว	727	75.8
ทาวน์เฮาส์	112	11.7
บ้านแฝด	18	1.9
อาคารชุด	23	2.4
แฟลต/อพาร์ทเมนต์	7	0.7
อาคารพาณิชย์	26	2.7
ที่ดินเปล่า	42	4.4
อื่นๆ	4	0.4
รวม	959	100.0

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการ	ความถี่	ร้อยละ
ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		
40-80	287	30.3
81-100	266	28.1
101-250	219	23.1
251-280	91	9.6
281-400	42	4.4
มากกว่า 400	42	4.4
รวม	947	100.0
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)		
15-20	50	5.2
21-30	127	13.1
31-50	215	22.3
51-80	251	26.0
81-100	149	15.4
มากกว่า 100	163	16.9
อื่นๆ	11	1.1
รวม	966	100.0

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

บริเวณที่ต้องการอยู่ (ถนน)		
พิบูลสงคราม	23	2.4
ประชาชื่น	119	12.4
ติวานนท์	105	11.0
งามวงศ์วาน	57	6.0
นนทบุรี 1 ศาลากลางถึงสนามบินน้ำ	22	3.4
แจ้งวัฒนะ	107	11.2
บางกรวย-ไทรน้อย	64	6.7
บางบัวทอง-คลังชัน	80	8.4
บางบัวทอง-สุพรรณบุรี	66	6.9
กรุงเทพฯ-นนทบุรี	34	3.6
รัตนาธิเบศร์	102	10.7
สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง	23	2.4
สะพานพระรามห้า-นครอินทร์	117	12.2
บริเวณอื่นๆ	27	2.8
รวม	959	100.0
งบประมาณในการซื้อ (ล้านบาท)		
ต่ำกว่า 0.5	54	5.7
5-9	184	19.3
1-1.9	251	26.3
2-2.9	194	20.3
3-3.9	116	12.2
4-4.9	38	4.0
5-5.9	52	5.5
6-6.9	19	2.0
7-7.9	13	1.4
ตั้งแต่ 8 ขึ้นไป	33	3.5
รวม	954	100.0

ที่มา : จากผลการสำรวจของศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

สรุปลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการจากผลการสำรวจตามที่แสดงในตารางที่ 4.17 ดังนี้

ประเภทของบ้านจัดสรรที่ต้องการมากที่สุด คือ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 75.8 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 11.7 ส่วนบ้านประเภทอื่นๆ ได้แก่ บ้านแฝด อาคารชุด อาคารพาณิชย์ หรือ อื่นๆ มีความต้องการเป็นส่วนน้อยในอัตราร้อยละที่ใกล้เคียงกัน

ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการมากที่สุด คือ 40 ถึง 80 ตารางเมตร ร้อยละ 30.3 รองลงมา คือ 81 ถึง 100 ตารางเมตร ร้อยละ 28.1 และ 101 ถึง 250 ตารางเมตร ร้อยละ 23.1 ส่วนขนาดที่ดิน ที่ต้องการมากที่สุด คือ 51 ถึง 80 ตารางวา ร้อยละ 26 ซึ่งขนาดที่ดินในระดับนี้สามารถรองรับการ ก่อสร้างบ้านเดี่ยวขนาดกลางได้อย่างเพียงพอซึ่งตรงกับกลุ่มที่ต้องการมากที่สุด รองลงมาคือ 31 ถึง 50 ตารางวา ร้อยละ 22.3 และขนาดที่ดิน 81 ถึง 100 ตารางวา มีความต้องการร้อยละ 15.4

บริเวณที่ต้องการอยู่ในจังหวัดนนทบุรี แบ่งเขตตามถนน 14 สายรอบจังหวัดนนทบุรี โดยถนนประชาชื่นมีผู้ต้องการอยู่บ้านจัดสรรบริเวณนี้มากที่สุด ร้อยละ 12.4 เนื่องจากถนนประชา ชื่นอยู่ในเขตที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครกับนนทบุรีโดยตรง บริเวณรอบๆนี้มีสถานที่ ราชการและสถานประกอบการเอกชนอยู่ค่อนข้างมาก รองลงมาคือ ถนนช่วงสะพานพระรามห้า หรือถนนนครอินทร์ถึงแยกวงแหวนรอบนอก มีความต้องการร้อยละ 12.2 ซึ่งถนนสายนี้เป็นถนน ตัดใหม่ มีผู้ประกอบการมาก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรค่อนข้างมาก ถนนสายนี้มีจุดเด่นคือสามารถ เชื่อมโยงถึงในเมืองกรุงเทพมหานคร และเชื่อมโยงถึงนอกเมืองด้านวงแหวนรอบนอกได้ด้วย รองลงมาคือ ถนนแจ้งวัฒนะ บริเวณรอบๆ มีลักษณะใกล้เคียงกับถนนประชาชื่นคือเป็นเขตติดต่อก ระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนนทบุรีเช่นกัน และมีสถานที่ราชการ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ อยู่ รวมทั้งสถานประกอบการเอกชนด้วย นอกจากนี้ ยังมีถนนติวานนท์ และถนนรัตนาธิเบศร์ ซึ่ง มีผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรอยู่บริเวณนี้ใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 11.0 และ 10.7 ตามลำดับ ถนนสอง สายนี้อยู่ถัดมาไม่มากนักจากถนนสายหลักที่เชื่อมโยงถึงกรุงเทพมหานครโดยตรง บริเวณสองข้าง ทางของถนนทั้งสองสายนี้มีผู้อยู่อาศัยอย่างหนาแน่น มีทั้งสถานที่ราชการและสถานประกอบการ เอกชนเช่นเดียวกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนรัตนาธิเบศร์มีศาลากลางจังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่ ซึ่งเป็น ศูนย์รวมของหน่วยงานราชการของจังหวัดนนทบุรี

งบประมาณในการซื้อบ้านจัดสรรส่วนมากจะอยู่ในช่วง 1 ถึง 1.9 ล้านบาท ร้อยละ 26.3 รองลงมาคือ 2 ถึง 2.9 ล้านบาท ร้อยละ 20.3 ในส่วนของงบประมาณนั้นบางครั้งไม่

จำเป็นต้องพอดีกับราคาบ้านจัดสรรโดยตรง ณ เวลาที่ทำสัญญาซื้อบ้านจัดสรร เนื่องจากทางโครงการบ้านจัดสรรมีการจัดสินเชื่อสำหรับเช่าซื้อบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อ

หากนำลักษณะของบ้านที่ประชาชนมีความต้องการมากที่สุดในจังหวัดนนทบุรีตามผลที่ได้สำรวจมานั้นจะเป็นบ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วงระหว่าง 40 ถึง 100 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ถึง 80 ตารางวา อยู่บริเวณถนนประชาชื่น หรือถนนนครอินทร์ และมีงบประมาณในการซื้ออยู่ในช่วงระหว่าง 1 ถึง 2.9 ล้านบาท

DPU

บทที่ 5

ผลการศึกษา

5.1 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรกับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการ

จากข้อมูลพฤติกรรมการณ์ซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี เมื่อนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีที่กล่าวไว้ในบทที่ 3 เพื่อหาปัจจัยทางเศรษฐกิจและ สังคม (อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ของครอบครัว สถานภาพสมรส และจำนวนสมาชิกในครอบครัว) ของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีที่มีต่อลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการ ได้แก่ ประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และงบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัย ผลการวิเคราะห์เชิงสถิติที่แสดงความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรที่มีต่อแต่ละลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อโดยการทดสอบไคสแควร์ เป็นดังที่แสดงไว้ในตารางที่ 21

ตารางที่ 5.1 แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านที่มีต่อลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ									
	ประเภทบ้าน		ขนาดที่ดิน		ขนาดพื้นที่ใช้สอย		บริเวณที่ต้องการอยู่ (ถนน)		งบประมาณในการซื้อ	
	Sig.	χ^2	Sig.	χ^2	Sig.	χ^2	Sig.	χ^2	Sig.	χ^2
อายุ	0.266	39.779	0.001	60.922	0.001	51.598	0.161	76.211	0.001	81.060
ระดับการศึกษา	0.007	40.249	0.000	56.806	0.000	62.625	0.000	85.414	0.000	155.518
อาชีพ	0.009	39.329	0.000	45.519	0.009	30.787	0.182	46.833	0.000	75.417
รายได้ครอบครัวต่อเดือน	0.001	58.429	0.000	148.250	0.000	135.086	0.329	55.962	0.000	245.636
สถานภาพสมรส	0.133	19.901	0.726	8.727	0.015	22.056	0.330	28.586	0.175	23.414
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	0.231	25.386	0.530	16.896	0.599	13.042	0.225	45.337	0.766	21.433

ที่มา: จากการคำนวณความสัมพันธ์ของข้อมูลที่จำแนกแบบสองทาง ตามตารางที่ 1 ถึง 30 ในภาคผนวก ข ผลการทดสอบไคสแควร์ (Chi-square test)

จากผลการวิเคราะห์เชิงสถิติจากตารางข้างต้น จะพิจารณาที่ระดับนัยสำคัญ (Sig.) 0.05 หากระดับนัยสำคัญที่คำนวณได้ตามตารางของปัจจัยคู่ใดน้อยกว่าหรือเท่ากับค่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดไว้ 0.05 แสดงว่าปัจจัยคู่นั้นมีความสัมพันธ์กัน และหากค่าระดับนัยสำคัญที่คำนวณได้มากกว่า 0.05 แสดงว่าปัจจัยคู่นั้นไม่มีความสัมพันธ์กัน รายละเอียดของผลการวิเคราะห์คู่ผลได้จากภาคผนวก ข. แสดงผลการทดสอบไคสแควร์ตารางที่ 1 ถึง 30

จากตารางที่ 5.1 เป็นการจำแนกสองทางระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร 6 ปัจจัย และลักษณะของบ้านจัดสรร 5 ลักษณะนั้น รวมความสัมพันธ์ทั้งหมดได้ 30 คู่ เมื่อพิจารณาจากค่าระดับนัยสำคัญที่ 0.05 แล้ว พบว่ามี 17 คู่ที่สัมพันธ์กัน เมื่อนำมาพิจารณาในรายละเอียดระหว่างความสัมพันธ์ของแต่ละคู่โดยดูจากตารางที่ 1 ถึง 17 ในภาคผนวก ก. สามารถสรุปความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมและแต่ละลักษณะของบ้านจัดสรร โดยแสดงระดับนัยสำคัญและความต้องการของผู้ซื้อส่วนใหญ่ ได้ดังต่อไปนี้

1) อายุสัมพันธ์กับขนาดที่ดิน มีค่าระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.001 โดยผู้ที่มีอายุ 25-54 ปี และ 65 ปีขึ้นไปส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีที่ดินขนาด 51 ถึง 80 ตารางวา สำหรับผู้ที่มีอายุ 55 ถึง 64 ปีส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีขนาดที่ดิน 81 ถึงมากกว่า 100 ตารางวา ส่วนผู้ที่มีอายุ 18 ถึง 24 ปี และ 65 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีขนาดที่ดิน มากกว่า 100 ตารางวา

2) อายุสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ใช้สอย มีค่าระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.001 โดยผู้ที่มีอายุ 18 ถึง 44 ปี และ 65 ปีขึ้นไปส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ถึง 80 ตารางเมตร สำหรับผู้ที่มีอายุ 45 ถึง 54 ปีส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 81 ถึง 100 ตารางเมตร ส่วนผู้ที่มีอายุ 55 ถึง 64 ปีส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 101 ถึง 250 ตารางเมตร

3) อายุสัมพันธ์กับงบประมาณในการซื้อ มีค่าระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.001 โดยผู้ที่มีอายุ 18 ถึง 34 ปี และ 45 ถึง 54 ปี ส่วนใหญ่มีงบประมาณในการซื้อบ้าน 1 ถึง 1.9 ล้านบาท สำหรับผู้ที่มีอายุ 35 ถึง 44 ปี และอายุ 65 ปีขึ้นไป มีงบประมาณในการซื้อบ้าน 2 ถึง 2.9 ล้านบาท ส่วนผู้ที่มีอายุ 55 ถึง 64 ปี มีงบประมาณในการซื้อบ้าน 3 ถึง 3.9 ล้านบาท

4) ระดับการศึกษากับประเภทที่อยู่อาศัยสัมพันธ์กัน มีค่าระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.007 โดยผู้ที่มีระดับการศึกษาทั้งประถมศึกษา มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา ปริญญาตรี และสูงกว่าปริญญาตรี ส่วนใหญ่เลือกประเภทบ้านจัดสรรเหมือนกันคือบ้านเดี่ยว

5) ระดับการศึกษากับขนาดที่ดิน มีค่าระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.000 โดยผู้ที่มีการศึกษาระดับตั้งแต่ต่ำกว่าประถมศึกษาถึงระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา ส่วนใหญ่เลือกขนาดที่ดินขนาด

31 ถึง 50 ตารางวา และสำหรับระดับการศึกษาปริญญาตรีถึงสูงกว่าปริญญาตรี ส่วนใหญ่เลือกขนาดที่ดินขนาด 51 ถึง 80 ตารางวา

6) ระดับการศึกษากับขนาดพื้นที่ใช้สอย มีค่าระดับนัยสำคัญ เท่ากับ 0.000 โดยผู้ที่มีการศึกษาระดับตั้งแต่ต่ำกว่าประถมศึกษาถึงระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา ส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ถึง 80 ตารางเมตร สำหรับผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 81 ถึง 100 ตารางเมตร ส่วนผู้ที่มีการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรีส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 101 ถึง 250 ตารางเมตร

7) ระดับการศึกษากับบริเวณที่ต้องการซื้อ มีค่าระดับนัยสำคัญ เท่ากับ 0.000 โดยผู้ที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษาและต่ำกว่า ส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่อยู่บริเวณถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี สำหรับผู้ที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา ส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่อยู่บริเวณถนนนครอินทร์ สะพานพระรามห้าถึงวงแหวนรอบนอก สำหรับผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีและสูงกว่า ส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่อยู่บริเวณถนนประชาชื่น

8) ระดับการศึกษากับงบประมาณในการซื้อ มีค่าระดับนัยสำคัญ เท่ากับ 0.000 โดยผู้ที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษาและต่ำกว่า มีงบประมาณในการซื้อตั้งแต่ต่ำกว่า 5 แสนบาทถึง 9 แสนบาท ผู้ที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษามีงบประมาณในการซื้อ 5 ถึง 9 แสนบาท ผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีมีงบประมาณในการซื้อ 1 ถึง 1.9 ล้านบาท ผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรีมีงบประมาณในการซื้อ 2 ถึง 2.9 ล้านบาท

9) อาชีพกับประเภทที่อยู่อาศัย มีค่า ระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.009 โดยผู้ที่มีอาชีพทุกอาชีพ คือ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน เจ้าของธุรกิจ รวมทั้งอาชีพส่วนตัวอื่นๆ ต้องการบ้านประเภทบ้านเดี่ยวเหมือนกัน

10) อาชีพกับขนาดที่ดิน มีค่า ระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.000 โดยผู้ที่มีอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน/ลูกจ้างเอกชนส่วนใหญ่ต้องการขนาดที่ดิน 51 ถึง 80 ตารางวา สำหรับผู้ที่เป็นเจ้าของธุรกิจส่วนใหญ่ต้องการขนาดที่ดิน มากกว่า 100 ตารางวาขึ้นไป ส่วนอาชีพส่วนตัวอื่นๆต้องการบ้านประเภท 31 ถึง 50 ตารางวา

11) อาชีพกับขนาดพื้นที่ใช้สอย มีค่า ระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.009 โดยผู้ที่มีอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน/ลูกจ้างเอกชนส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 81 ถึง 250 ตารางเมตร สำหรับอาชีพพนักงาน/ลูกจ้างเอกชนส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ถึง 100 ตารางเมตร ส่วนเจ้าของธุรกิจและอาชีพส่วนตัวอื่นๆ ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ถึง 80 ตารางเมตร

12) อาชีพกับงบประมาณในการซื้อ มีค่าระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.000 โดยทุกอาชีพทั้งข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน เจ้าของธุรกิจ และอาชีพส่วนตัวอื่นๆ มีงบประมาณในการซื้อ 1 ถึง 1.9 ล้านบาท

13) รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับประเภทที่อยู่อาศัย มีค่าระดับนัยสำคัญ เท่ากับ 0.001 โดยผู้ที่มีรายได้ทุกระดับตั้งแต่ต่ำกว่า 30,000 บาทจนถึงผู้ที่มีรายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป ส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

14) รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับขนาดที่ดิน มีค่าระดับนัยสำคัญ เท่ากับ 0.000 โดยผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนต่ำกว่า 30,000 บาท ส่วนใหญ่ต้องการขนาดที่ดิน 31 ถึง 50 ตารางวา ส่วนผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนตั้งแต่ 30,000 บาท จนถึง ตั้งแต่ 100,00 บาทขึ้นไป ส่วนใหญ่ต้องการขนาดที่ดิน 51 ถึง 80 ตารางวา

15) รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับขนาดพื้นที่ใช้สอย มีค่าระดับนัยสำคัญ เท่ากับ 0.000 โดยผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาท ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ถึง 80 ตารางเมตร สำหรับผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 30,000 ถึง 69,999 บาท ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 81 ถึง 100 ตารางเมตร ส่วนผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 70,000 บาท ถึงตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 101 ถึง 250 ตารางเมตร

16) รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับงบประมาณในการซื้อ มีค่าระดับนัยสำคัญ เท่ากับ 0.000 โดยผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน ส่วนใหญ่มีงบประมาณในการซื้อ 5 ถึง 9 แสนบาท สำหรับผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 30,000 บาท ถึง 69,999 บาท ส่วนใหญ่มีงบประมาณในการซื้อ 1 ถึง 1.9 ล้านบาท ผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 70,000 ถึง 99,999 บาท ส่วนใหญ่มีงบประมาณในการซื้อ 2 ถึง 2.9 ล้านบาท ส่วนผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป ส่วนใหญ่มีงบประมาณในการซื้อ 3 ถึง 3.9 ล้านบาท

17) สถานภาพสมรสกับขนาดพื้นที่ใช้สอย มีค่าระดับนัยสำคัญ เท่ากับ 0.015 โดยผู้ที่มีสถานภาพโสด ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ถึง 80 ตารางเมตร สำหรับผู้ที่สมรส ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 101 ถึง 250 ตารางเมตร ส่วนผู้ที่มีสถานภาพอื่นๆคือ หม้ายหรือหย่า ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ถึง 80 ตารางเมตร

เมื่อกล่าวโดยสรุป ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรแต่ละปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะต่างๆของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ ได้แก่ปัจจัยต่อไปนี้

- 1) อายุ มีความสัมพันธ์กับ ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย และงบประมาณในการซื้อ
- 2) ระดับการศึกษา มีความสัมพันธ์กับ ประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และงบประมาณในการซื้อ

- 3) อาชีพ มีความสัมพันธ์กับ ประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย และงบประมาณในการซื้อ
- 4) รายได้ครอบครัวต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับ ประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย และงบประมาณในการซื้อ
- 5) สถานภาพสมรส มีความสัมพันธ์กับ ขนาดพื้นที่ใช้สอย
- 6) จำนวนสมาชิกในครอบครัว ไม่มีความสัมพันธ์กับลักษณะต่างๆของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ

5.2 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะต่างๆ ของบ้านจัดสรรซึ่งเรียงตามลำดับความสำคัญจากมากไปน้อยโดยพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์ของความสัมพันธ์ (Contingency Coefficient) ของแต่ละปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ กล่าวคือ ปัจจัยที่มีค่าสัมประสิทธิ์ของความสัมพันธ์สูงกว่า จะส่งความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ มากกว่าปัจจัยที่มีค่าสัมประสิทธิ์ของความสัมพันธ์ต่ำกว่า รายละเอียดค่าสัมประสิทธิ์ของความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อแสดงไว้ในตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ									
	ประเภทบ้าน		ขนาดที่ดิน		ขนาดพื้นที่ใช้สอย		บริเวณที่ต้องการ (ถนน)		งบประมาณในการซื้อ	
	Sig.	Contingency Coefficient	Sig.	Contingency Coefficient	Sig.	Contingency Coefficient	Sig.	Contingency Coefficient	Sig.	Contingency Coefficient
อายุ	0.266	0.200	0.001	0.244	0.001	0.227	0.161	0.272	0.001	0.280
ระดับการศึกษา	0.007	0.201	0.000	0.236	0.000	0.249	0.000	0.286	0.000	0.374
อาชีพ	0.009	0.198	0.000	0.212	0.009	0.177	0.182	0.216	0.000	0.271
รายได้ครอบครัวต่อเดือน	0.001	0.240	0.000	0.365	0.000	0.353	0.329	0.235	0.000	0.453
สถานภาพสมรส	0.133	0.143	0.726	0.095	0.015	0.151	0.330	0.170	0.175	0.155
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	0.231	0.161	0.530	0.131	0.599	0.117	0.225	0.213	0.766	0.148

ที่มา: จากการคำนวณค่า Contingency Coefficient ในภาคผนวก ข. ตารางที่ 1 ถึง 30

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 5.2 นำมาวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคมที่มีความสัมพันธ์กับประเภทของบ้านจัดสรร จำแนกตามลักษณะของบ้านจัดสรร โดยพิจารณาลำดับความสำคัญเฉพาะปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ ได้ดังแสดงไว้ในตารางที่ 5.3 ถึง 5.7

ตารางที่ 5.3 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับประเภทที่อยู่อาศัย

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรร		ลำดับความสำคัญ
	ประเภทที่อยู่อาศัย		
	Sig.	Contingency Coefficient	
อายุ	-	-	
ระดับการศึกษา	0.007	0.201	2
อาชีพ	0.009	0.198	3
รายได้ครอบครัวต่อเดือน	0.001	0.240	1
สถานภาพสมรส	-	-	
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	-	-	

ที่มา: จากผลสรุปของตารางที่ 5.2

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับประเภทที่อยู่อาศัย เมื่อเรียงตามลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดคือ รายได้ครอบครัวต่อเดือน ระดับการศึกษา และอาชีพ

ตารางที่ 5.4 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่
ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับขนาดที่ดิน

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและ สังคมของผู้ที่มีความ ต้องการซื้อบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรร		ลำดับความสำคัญ
	ขนาดที่ดิน		
	Sig.	Contingency Coefficient	
อายุ	0.001	0.244	2
ระดับการศึกษา	0.000	0.236	3
อาชีพ	0.000	0.212	4
รายได้ครอบครัวต่อเดือน	0.000	0.365	1
สถานภาพสมรส	-	-	-
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	-	-	-

ที่มา: จากผลสรุปของตารางที่ 5.2

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับขนาดที่ดิน
เมื่อเรียงตามลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดคือ รายได้ครอบครัวต่อ
เดือน อายุ ระดับการศึกษา และอาชีพ

ตารางที่ 5.5 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ใช้สอย

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรร		ลำดับความสำคัญ
	ขนาดพื้นที่ใช้สอย		
	Sig.	Contingency Coefficient	
อายุ	0.001	0.227	3
ระดับการศึกษา	0.000	0.249	2
อาชีพ	0.009	0.177	4
รายได้ครอบครัวต่อเดือน	0.000	0.353	1
สถานภาพสมรส	0.015	0.151	5
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	-	-	

ที่มา: จากผลสรุปของตารางที่ 5.2

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ใช้สอย เมื่อเรียงตามลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดคือ รายได้ครอบครัวต่อเดือน ระดับการศึกษา อายุ อาชีพ และสถานภาพสมรส

ตารางที่ 5.6 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับบริเวณที่ต้องการอยู่ในจังหวัดนนทบุรี

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรร	
	บริเวณที่ต้องการ (ถนน)	
	Sig.	Contingency Coefficient
อายุ	-	-
ระดับการศึกษา	0.000	0.286
อาชีพ	-	-
รายได้ครอบครัวต่อเดือน	-	-
สถานภาพสมรส	-	-
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	-	-

ที่มา: จากผลสรุปของตารางที่ 5.2

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับบริเวณที่ต้องการอยู่ มีเพียง 1 ปัจจัย คือ ระดับการศึกษา

ตารางที่ 5.7 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับงบประมาณในการซื้อ

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรร		ลำดับความสำคัญ
	งบประมาณในการซื้อ		
	Sig.	Contingency Coefficient	
อายุ	0.001	0.280	3
ระดับการศึกษา	0.000	0.374	2
อาชีพ	0.000	0.271	4
รายได้ครอบครัวต่อเดือน	0.000	0.453	1
สถานภาพสมรส	-	-	
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	-	-	

ที่มา: จากผลสรุปของตารางที่ 5.2

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านมีความสัมพันธ์กับงบประมาณในการซื้อ เมื่อเรียงตามลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดคือ ได้แก่ รายได้ครอบครัวต่อเดือน ระดับการศึกษา อายุ และอาชีพ

จะเห็นได้ว่ารายได้เป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีความสำคัญที่สุดในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านซึ่งถือเป็นความสามารถในการใช้จ่าย (purchasing power) ถ้าหากขาดรายได้ ความต้องการซื้อก็จะเป็นผล รองลงมาคือระดับการศึกษาซึ่งมีส่วนในการกำหนดรายได้ของบุคคล ผู้ที่มีการศึกษาสูงย่อมมีความสามารถในการประกอบอาชีพที่สร้างรายได้ให้กับตนเองได้มาก ส่วนอายุแม้จะไม่ได้ส่งผลต่อรายได้โดยตรงแต่เมื่อมีอายุที่มากขึ้นก็ย่อมมีประสบการณ์ในการทำงานจึงสามารถมีรายได้ที่สูงขึ้นจากประสบการณ์ทำงานนั้น อาชีพก็มีส่วนที่กำหนดรายได้โดยตรง อาชีพที่แตกต่างกันย่อมมีรายได้จากอาชีพนั้นแตกต่างกันซึ่งทำให้ประชาชนมีอำนาจซื้อที่แตกต่างกันด้วย สถานภาพสมรสนั้นมีความสำคัญเป็นลำดับสุดท้ายเนื่องจากประชาชนถึงแม้จะมีสถานภาพใด สมรสหรือไม่ก็ย่อมต้องการบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ในส่วนของจำนวนสมาชิกในครอบครัวไม่ได้มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรลักษณะใดเลยจึงไม่นำมาจัดลำดับความสำคัญ ดังนั้น ความต้องการบ้านจัดสรรนั้นไม่ได้เกี่ยวข้องกับสถานภาพสมรสและจำนวน

สมาชิกในครอบครัวเนื่องจากเป็นลักษณะทางสังคมซึ่งมีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้าน แต่หากขาดปัจจัยทางเศรษฐกิจคือรายได้นั้นก็ไม่สามารถซื้อบ้านได้ จำนวนสมาชิกในครอบครัวจึงไม่สามารถเป็นปัจจัยที่กำหนดความต้องการบ้านได้ เพราะการที่จะมีบ้านได้ต้องมีอำนาจซื้อก่อนเป็นสิ่งสำคัญ ความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรรจึงเกี่ยวข้องกับลักษณะทางด้านเศรษฐกิจคือรายได้ ครอบครัวต่อเดือน ระดับการศึกษา อายุ และอาชีพ ดังที่กล่าวข้างต้น

5.3 สรุปลักษณะโดยรวมของผู้ที่ต้องการบ้านจัดสรร และลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ

ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมโดยรวมของผู้ที่ต้องการบ้านจัดสรร และลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ กล่าวคือ ลักษณะของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรจะเป็นกลุ่มที่มีอายุอยู่ในช่วงวัยทำงาน คืออายุระหว่าง 25 ถึง 44 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพที่มีความต้องการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกจ้างเอกชน มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนอยู่ระหว่างช่วงไม่เกิน 49,999 บาท และเป็นกลุ่มผู้ที่สมรสแล้ว ส่วนลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว มีขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 40 ถึง 100 ตารางเมตร มีขนาดที่ดินอยู่ระหว่าง 50 ถึง 80 ตารางวา เป็นโครงการบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณถนนประชาชื่น หรือถนนนครอินทร์ และมีงบประมาณในการซื้ออยู่ระหว่าง 1 ถึง 2.9 ล้านบาท ดังผลสรุปที่แสดงไว้ในตารางที่ 5.8

ตารางที่ 5.8 แสดงผลสรุปลักษณะของผู้ที่ต้องการบ้านจัดสรรและลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ

ลักษณะของผู้ที่ต้องการบ้านจัดสรร	ลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ
<ul style="list-style-type: none"> ● อายุ 25-44 ปี ● การศึกษาระดับปริญญาตรี ● อาชีพลูกจ้างเอกชน ● รายได้ครอบครัวต่อเดือน ในช่วงไม่เกิน 49,999 บาท ● สถานภาพสมรส 	<ul style="list-style-type: none"> ● บ้านเดี่ยว ● ขนาดพื้นที่ใช้สอย 40 ถึง 100 ตารางเมตร ● ขนาดที่ดิน 50 ถึง 80 ตารางวา ● บริเวณถนนประชาชื่น หรือ ถนนนครอินทร์ ● งบประมาณการซื้อ 1 ถึง 2.9 ล้านบาท

ที่มา: จากผลสรุปของตารางที่ 4.16 และ ตารางที่ 4.17 ในบทที่ 4

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร ทุกคนย่อมต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นที่พักพิงและสร้างครอบครัว นอกจากนี้ การมีบ้านยังนำไปสู่การยอมรับในสังคมว่าเป็นผู้มีฐานะมั่นคง ในปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรเป็นทางเลือกสำคัญสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านใหม่ เนื่องจากมีแบบบ้านให้เลือกซื้อหลากหลาย ซึ่งทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกซื้อได้ตรงกับความต้องการและฐานะเศรษฐกิจของตนเอง

การศึกษานี้ เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมในจังหวัดนนทบุรีว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมปัจจัยใดที่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะต่างๆของบ้านจัดสรรที่ต้องการ และจัดลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย และผลจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรนี้ นำมาวิเคราะห์ว่ากลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการบ้านจัดสรรในลักษณะต่างๆ มีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร เพื่อให้ทราบถึงลักษณะของกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการบ้านจัดสรรในลักษณะต่างๆ โดยใช้ข้อมูลพฤติกรรมการณ์ซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี จำนวน 972 ราย จากศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ และข้อมูลจำนวนประชากรและจำนวนบ้านในเขตจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 รวบรวมจากกองทะเบียน กระทรวงมหาดไทย โดยการวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอ้างอิง

6.1 สรุปผลการศึกษา

ผลการศึกษาพบว่าเขตอำเภอที่มีประชากรอยู่มากที่สุดในจังหวัดคือ อำเภอเมืองรองลงมาคือ อำเภอปากเกร็ดและอำเภอบางบัวทอง ค่าประมาณจำนวนประชากรในจังหวัดนนทบุรีปี พ.ศ. 2553 เท่ากับ 1,006,617 คน ค่าประมาณจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2553 เท่ากับ 579,570 หลังจำนวนประชากร เฉลี่ยต่อบ้าน 1 หลัง เท่ากับ 3 คน

จำนวนโครงการบ้านจัดสรร ในจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ พ.ศ. 2536 ถึง พ.ศ.2548 มีทั้งหมด 368 โครงการ โดยในเขตอำเภอบางบัวทองมีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรมาก่อสร้างมากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอเมือง และอำเภอบางกรวย จากจำนวนโครงการบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2547 มีโครงการบ้านจัดสรรมาก่อสร้างถึง 86 โครงการ แบ่งเป็น 13,668 หลังคาเรือน สามารถรองรับประชาชนที่ต้องการอาศัยอยู่ในโครงการบ้านจัดสรรได้ถึง 41,004 คน

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรที่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะต่างๆ ของบ้านจัดสรร ได้แก่ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ของครอบครัว และสถานภาพสมรส ส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัวไม่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะต่างๆ ของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ โดยที่ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ รายได้ ครัวครัวต่อเดือน รองลงมาคือ ระดับการศึกษา และอาชีพ

ประเภทของบ้านจัดสรรที่คนมีความต้องการมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วงระหว่าง 40 ถึง 100 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ถึง 80 ตารางวา โดยมีความต้องการสูงในเขตพื้นที่บริเวณถนนประชาชื่น หรือถนนนครอินทร์ ซึ่งบ้านที่ต้องการซื้อมากที่สุดมีมูลค่าอยู่ในช่วง 1 ถึง 2.9 ล้านบาท

ลักษณะโดยรวมของกลุ่มผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร คือ ผู้ที่มีอายุอยู่ในช่วงระหว่าง 25 ถึง 44 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพพนักงานหรือลูกจ้างเอกชน มีรายได้ ครัวครัวต่อเดือนอยู่ในช่วงไม่เกิน 49,999 บาท มีสถานภาพสมรส และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวอยู่ระหว่าง 4 ถึง 6 คน

6.2 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแบ่งออกเป็น 3 ส่วนข้อเสนอแนะสำหรับส่วนราชการจังหวัดนนทบุรี ข้อเสนอแนะสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการบ้านจัดสรร และข้อเสนอแนะสำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

1) ข้อเสนอแนะสำหรับส่วนราชการจังหวัดนนทบุรี

จำนวนประชากร จำนวนบ้าน ตลอดจนโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การพัฒนาในด้านต่างๆ หากทางส่วนราชการจังหวัดจึงมีข้อมูลที่เหมาะสมตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีจะทำให้สามารถกำหนดทิศทางการพัฒนาได้ดียิ่งขึ้น ทั้งทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จากข้อมูลที่ศึกษานี้ ในอำเภอเมือง อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง มีจำนวนประชากรมากเมื่อเทียบกับอำเภออื่นๆ ในจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเมื่อมีประชากรอยู่อย่างหนาแน่นมักทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหา

สิ่งแวดล้อม เป็นต้น ทางจังหวัดจำเป็นต้องดูแลการจัดการเพื่อพัฒนาจังหวัดให้รองรับการเจริญเติบโตในอนาคต บริเวณถนนพระราม 5 ถึงถนนนครินทร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชาชนเริ่มสนใจและต้องการซื้อบ้านจัดสรรบริเวณนี้มากขึ้น ควรมีการวางแผนการจัดการจราจรให้เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต อาจขยายถนน หรือสร้างสะพานข้ามแยกซึ่งจะช่วยบรรเทาปัญหาจราจรได้มาก ในอำเภอบางบัวทองมีโครงการบ้านจัดสรรอยู่มากที่สุด รวมทั้งในเขตเทศบาลหรืออำเภออื่นๆ ที่มีโครงการบ้านจัดสรรหรือบ้านอยู่หนาแน่น ควรมีการควบคุมผังเมืองที่แบ่งเป็นเขตเฉพาะที่อยู่อาศัยเพื่อป้องกันปัญหามลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ในอนาคต ในส่วนของถนนประชาชื่นซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชาชนต้องการซื้อบ้านจัดสรรเป็นลำดับแรกนั้น เป็นเขตที่ติดต่อกรุงเทพฯ มีความครบครันทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อยู่ใกล้เขตธุรกิจ ถือเป็นเขตที่มีศักยภาพสูงที่จะเป็นทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี แต่ปัจจุบันพบปัญหาน้ำท่วมและจราจรติดขัดมาก ทางส่วนราชการจังหวัดจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาซึ่งนับวันจะทวีความรุนแรงขึ้นนี้อย่างเร่งด่วน และส่งเสริมให้ในแต่ละท้องถิ่นดูแลความสะอาด อาจเริ่มจากรณรงค์ให้แต่ละบ้านดูแลรักษาความสะอาดบริเวณหน้าบ้านของตนเอง สร้างลานกีฬาเพื่อส่งเสริมด้านสุขภาพให้แก่ชุมชน รวมทั้งเป็นการป้องกันปัญหาอาชญากรรม ปัญหา ยาเสพติดได้พร้อมกัน

นอกจากนี้ ทางส่วนราชการควรมีการส่งเสริมให้มีผู้ประกอบการด้านธุรกิจต่างๆที่จำเป็นสำหรับชุมชนที่เกิดขึ้นในแต่ละลักษณะ เช่น ในเขตถนนประชาชื่น โครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ กลุ่มประชาชนที่มีรายได้สูงมาอาศัยอยู่มาก มีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่ต้องการความสะดวกสบายและค่อนข้างหรูหรา กลุ่มธุรกิจที่ควรมาลงทุน เช่น สนามไดร์กอล์ฟ ฟิตเนส เนอร์สเซอร์รี่ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อความสมบูรณ์แบบในการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัย ในบางบริเวณของจังหวัด เช่น อำเภอบางกรวยและอำเภอไทรน้อย ที่มีบ้านจัดสรรอยู่แต่ยังพอมิบริเวณเขตเกษตรกรรมดั้งเดิมของผู้ที่อาศัยอยู่มานานแล้ว มีการปลูกไม้ดอกไม้ประดับ รวมทั้งสวนผลไม้เป็นอาชีพนั้น ทางจังหวัดควรส่งเสริมให้เป็นธุรกิจของชาวชุมชนต่อไป เพื่อให้มีความเจริญทางด้านต่างๆ พร้อมกับยังคงวิถีชีวิตตามแบบของชาวนนทบุรีไว้คงอยู่คู่กัน

2) ข้อเสนอแนะสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

ในส่วนของผู้ประกอบการ รูปแบบบ้านจัดสรรที่โครงการบ้านจัดสรรควรสร้างให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมายคือ บ้านเดี่ยว เน้นตลาดระดับกลาง โดยควบคุมในส่วนต้นทุนราคาบ้าน ให้อยู่ในช่วง 1 ถึง 3 ล้านบาท เพื่อให้ได้บ้านเดี่ยวขนาดย่อมเยาที่เน้นประโยชน์ใช้สอย

มากกว่าการตกแต่งหรูหรา ราคาไม่สูงมากนัก โดยมีขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วงระหว่าง 40 ถึง 100 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ถึง 80 ตารางวา การตกแต่งให้มีความทันสมัย เหมาะกับกลุ่มผู้ต้องการคนทำงานรุ่นใหม่ ที่มีอายุอยู่ในช่วง 25 ถึง 44 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า มีการเปรียบเทียบข้อมูลของแต่ละโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งจะส่งผลถึงเส้นทางการเดินทางไปทำงานควรมีการคมนาคมที่สะดวกเข้าถึงสถานที่ทำงาน สถานที่ราชการ และสถานประกอบการต่างๆได้ง่าย โดยเฉพาะบริเวณถนนประชาชื่นซึ่งเป็นเขตติดต่อระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพฯ บริเวณนี้ราคาที่ดินและราคาบ้านจะค่อนข้างสูง กลุ่มผู้สนใจจะเป็นผู้ที่มีฐานะดี หรือถนนนครอินทร์-พระราม 5 ซึ่งเป็นถนนตัดใหม่เชื่อมโยงถึงเขตกรุงเทพฯ เช่นเดียวกัน ถือเป็นทำเลใหม่ในจังหวัดนนทบุรีที่มีกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรไปก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก มีศักยภาพที่จะขยายโครงการบ้านจัดสรรได้ต่อไป และตรงกับความต้องการของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในปัจจุบันด้วย แตกต่างจากเดิมที่ผ่านมาโครงการบ้านจัดสรรส่วนมากอยู่ในเขตบริเวณถนนรัตนาธิเบศร์หรืออำเภอบางบัวทอง

การประชาสัมพันธ์โครงการให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายนั้น ในส่วนของบริเวณที่ตั้งโครงการที่แตกต่างกันก็มีกลุ่มผู้ต้องการที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน คือ บริเวณถนนประชาชื่นส่วนมากเป็นผู้ที่มีรายได้สูง มีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าปริญญาตรี กลุ่มผู้ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณถนนนครอินทร์ส่วนมากเป็นผู้ที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษาถึงระดับปริญญาตรี กลุ่มผู้ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรีส่วนมากเป็นผู้ที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษาและต่ำกว่า

3) ข้อเสนอแนะสำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่ต้องการเลือกซื้อบ้านจากโครงการบ้านจัดสรร ควรพิจารณาจากข้อมูลหลายด้าน จากการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมนั้น ปัจจัยรายได้ครอบครัวต่อเดือนมีความสำคัญอันดับแรก ดังนั้นผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านต้องมีการวางแผนด้านการเงินที่ดีเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายจากการซื้อบ้านในอนาคต จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในแต่ละปีที่ผ่านมาพบว่ามีโครงการอยู่ในอำเภอบางบัวทองมากที่สุด ผู้ที่จะเลือกซื้อบ้านควรพิจารณาสภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันบริเวณเขตอำเภอบางบัวทองหรือบริเวณที่สนใจนั้นว่าเหมาะสมกับการดำเนินชีวิตประจำวันของตนหรือไม่

กลุ่มผู้ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณต่างๆ มีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมที่ต่างกันอย่าง ก่อร่างคือ ถนนประชาชื่นส่วนมากเป็นผู้ที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าปริญญาตรี กลุ่มผู้ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณถนนนครอินทร์ส่วนมากเป็นผู้ที่มี

การศึกษาระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษาถึงระดับปริญญาตรี กลุ่มผู้ที่ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณ ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรีส่วนมากเป็นผู้ที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษาและมีรายได้ไม่มากนัก ข้อมูลเหล่านี้ทำให้ทราบกลุ่มทางสังคมในบริเวณที่เลือกไปอยู่เพื่อให้สามารถเลือกทำเลที่อยู่อาศัยได้เหมาะสมกับสถานะทางสังคมของตน กล่าวคือ ในทำเลนั้นมีจำนวนประชากรและจำนวนบ้านจัดสรรอยู่หนาแน่นมากน้อยแค่ไหน มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรืออยู่ใกล้ย่านธุรกิจ สถานที่ราชการใดบ้าง เลือกคุณลักษณะบ้านจัดสรรได้ตรงกับความต้องการและงบประมาณของตนเองด้วย

การพัฒนาในด้านต่างๆตามที่กล่าวมานี้หากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นส่วนราชการจังหวัดนนทบุรี และผู้ประกอบการบ้านจัดสรร จะเป็นประโยชน์อย่างมากในการพัฒนาจังหวัดให้ตรงตามยุทธศาสตร์คือ นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษเกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อไป

จากการศึกษาครั้งนี้ ได้พยายามรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนบ้าน จำนวนประชากร รวมทั้งพฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรให้เพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ ซึ่งในการศึกษาครั้งต่อไปควรมีการปรับปรุงเพื่อให้ผลการศึกษามีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ดังนี้

1) ในการศึกษาครั้งนี้ ข้อมูลพฤติกรรมซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี ที่เก็บข้อมูลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง พ.ศ. 2548 นั้น เป็นข้อมูลจำนวนบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2548 ณ สิ้นเดือนมิถุนายน ยังขาดข้อมูลของปี พ.ศ. 2548 ในช่วงครึ่งปีหลัง นอกจากนั้นไม่สามารถหาข้อมูลหลังจากนั้นได้ การศึกษาครั้งต่อไปถ้าหากเก็บข้อมูลได้ครบตลอดปี จะทำให้เห็นภาพจำนวนบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรีได้ชัดเจนขึ้น

2) การศึกษาเกี่ยวกับเรื่องนี้ครั้งต่อไป ในส่วนของแนวโน้มจำนวนบ้านของจังหวัดนนทบุรีในระยะเวลา 5 ปีนั้น (พ.ศ. 2549-2553) ได้ใช้ข้อมูลจากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ช่วงปี พ.ศ. 2536-2548 ซึ่งไม่ได้แยกแยะว่าเป็นบ้านประเภทใด เป็นบ้านที่สร้างขึ้นเองหรือบ้านจัดสรร หรือลักษณะของบ้านเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด หรือลักษณะอื่นๆ ซึ่งข้อมูลนี้เป็นข้อมูลจำนวนบ้านที่จดทะเบียนทั้งหมดในจังหวัดนนทบุรี จึงแตกต่างจากวัตถุประสงค์ที่วิเคราะห์ลักษณะหรือปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร ข้อมูลในส่วนนี้จึงแสดงเฉพาะแนวโน้มจำนวนบ้านที่เพิ่มขึ้นในภาพรวมของจังหวัดนนทบุรี โดยมีได้แยกแยะประเภทและลักษณะของบ้านแต่อย่างใด ถ้าหากสามารถจำแนกประเภทข้อมูลเป็นจำนวนบ้านจัดสรรและบ้านที่สร้างขึ้นเองได้นั้น จะเป็นประโยชน์ในการประมาณการศักยภาพของบ้านจัดสรรในนนทบุรีที่จะสามารถรองรับความต้องการซื้อบ้านจัดสรร

Draft

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2546). การวิเคราะห์สถิติ : สถิติสำหรับการบริหารและวิจัย (พิมพ์ครั้งที่ 7).
กรุงเทพฯ: ภาควิชาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กุลวดี สายศรีหยุด. (2536). เศรษฐศาสตร์ผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- จรินทร์ เทศวานิช. (2531). หลักเศรษฐศาสตร์เบื้องต้น. กรุงเทพฯ: โอเดียนสโตร์.
- ฉัตรพร เสมอใจ และมัทนียา สมมิ. (2545). พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: เอ็กซ์เปอร์เน็ท.
- บุญเรียง ขจรศิลป์. (2547). การวิเคราะห์ข้อมูลและแปลความหมายข้อมูลในการวิจัยโดยใช้
โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows Version 10-12. กรุงเทพฯ: คณะศึกษาศาสตร์
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ภราดร ปรีดาศักดิ์. (2547). หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สรชัย พิศาลบุตร. (2544). วิธีวิจัยเชิงปฏิบัติ. กรุงเทพฯ: วิทยพัฒน์.
- สุวัฒน์ ศิรินิรันดร์ และภาวนา สายชู. (2548). MBA Hand book (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: บี
คิว ไอ คอนซัลแตนท์.
- ศิริลักษณ์ สุวรรณวงศ์. (2535). การวิเคราะห์อนุกรมเวลา. กรุงเทพฯ: ชมรมเด็ก.

วิทยานิพนธ์

- กฤษฎา เจริญกลกิจ. (2536). การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา
รายได้ และอัตราดอกเบี้ย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์.
กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. (2537). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกทม. และ
ปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ:
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

- นิภาพร เข้มนาม. (2542). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทางเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ตั้งอยู่ในแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- รุ่งรัตน์ ขวัญอ่วม. (2535). แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- เลิศชัย วัฒนาวิฑู. (2539). ปัจจัยและกลยุทธ์การตลาดในการสนองความต้องการของธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สุนีย์ รัชวิทย์. (2536). ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ศรินทร์ทิพย์ สาคร. (2536). การเลือกที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยใน เขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา เขตมีนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์. กรุงเทพฯ: สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

สารสนเทศจากอินเทอร์เน็ต

ข้อมูลจังหวัดนนทบุรี. สืบค้นเมื่อ มิถุนายน 2548, จาก [http://www.e-nonthaburi.com/Content/](http://www.e-nonthaburi.com/Content/Section.asp?SectionID=4)

[Section.asp?SectionID=4](http://www.e-nonthaburi.com/Content/Section.asp?SectionID=4)

ข้อมูลทั่วไปจังหวัดนนทบุรี. สืบค้นเมื่อ มิถุนายน 2548, จาก <http://www.nonthaburi.go.th/general.php>

ข้อมูลเทศบาล. สืบค้นเมื่อ มิถุนายน 2548, จาก <http://www.thaitambol.net/municipal/search.asp>

ภาพแผนที่จังหวัดนนทบุรีแสดงถนนสายหลัก และเขตอำเภอ สถานีตำรวจภูธรนนทบุรี สืบค้นเมื่อ

พฤศจิกายน 2548, จาก <http://nonthaburi.police.go.th/>

ข้อมูลจำนวนบ้านและประชากรจังหวัดนนทบุรี จากกรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย. จาก

<http://isc.dopa.go.th/>

Draft

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

ผลการเปรียบเทียบสมการแบบต่างๆที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์แนวโน้มจำนวนประชากรและจำนวนบ้าน

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบสมการที่ใช้พยากรณ์จำนวนประชากร

รูปแบบสมการ	สมการ	mape
Linear	$Y = 699,157 + 20,194.3T$	0.421
Parabola	$Y = 691,417 + 23,290.4T - 221.2T^2$	0.372
Cubic	$Y = 696,567 + 19,550.4T + 422.6T^2 - 30.7T^3$	0.354**
Exponential	$Y = 706,579 + 0.024T$	0.640

mape = mean absolute percentage of error (ร้อยละของค่าความคลาดเคลื่อนสัมบูรณ์โดยเฉลี่ย)

**ค่า mape ต่ำสุด

ตารางที่ 2 เปรียบเทียบสมการที่ใช้พยากรณ์จำนวนบ้าน

รูปแบบสมการ	สมการ	mape
Linear	$Z = 245,578 + 13,787.6T$	4.725
Parabola	$Z = 203,302 + 30,698T - 1,207.9T^2$	2.428
Cubic	$Z = 169,089 + 55,542.7T - 5,484.4T^2 + 203.6T^3$	1.287**
Exponential	$Z = 706,579 + 0.024T$	5.633

mape = mean absolute percentage of error (ร้อยละของค่าความคลาดเคลื่อนสัมบูรณ์โดยเฉลี่ย)

**ค่า mape ต่ำสุด

ภาคผนวก ข.

ผลการทดสอบไคสแควร์ (Chi-square test)

ตารางที่ 1 อายุ * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	39.779 ^a	35	.266
Likelihood Ratio	43.917	35	.143
Linear-by-Linear Association	.065	1	.799
N of Valid Cases	959		

a. 28 cells (58.3%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .05.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.200	.266
N of Valid Cases	959	

a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 2 อายุ * ขนาดที่ดิน

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	60.922 ^a	30	.001
Likelihood Ratio	64.515	30	.000
Linear-by-Linear Association	14.787	1	.000
N of Valid Cases	966		

a. 14 cells (33.3%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .14.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.244	.001
N of Valid Cases	966	

a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 3 อายุ * ขนาดพื้นที่ใช้สอย

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	51.598 ^a	25	.001
Likelihood Ratio	52.858	25	.001
Linear-by-Linear Association	15.580	1	.000
N of Valid Cases	947		

a. 9 cells (25.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .53.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.227	.001
N of Valid Cases	947	

- a. Not assuming the null hypothesis.
- b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 4 อายุ * บริเวณที่ต้องการอยู่ในจ.นนทบุรี

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	76.211 ^a	65	.161
Likelihood Ratio	74.778	65	.191
Linear-by-Linear Association	6.556	1	.010
N of Valid Cases	957		

a. 36 cells (42.9%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .29.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.272	.161
N of Valid Cases	957	

- a. Not assuming the null hypothesis.
- b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 5 อายุ * งบประมาณในการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	81.060 ^a	45	.001
Likelihood Ratio	78.985	45	.001
Linear-by-Linear Association	3.988	1	.046
N of Valid Cases	954		

- a. 25 cells (41.7%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .16.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.280	.001
N of Valid Cases	954	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 6 ระดับการศึกษา * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	40.249 ^a	21	.007
Likelihood Ratio	39.529	21	.008
Linear-by-Linear Association	.237	1	.626
N of Valid Cases	959		

- a. 17 cells (53.1%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .23.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.201	.007
N of Valid Cases	959	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 7 ระดับการศึกษา * ขนาดที่ดิน

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	56.806 ^a	18	.000
Likelihood Ratio	51.642	18	.000
Linear-by-Linear Association	32.940	1	.000
N of Valid Cases	966		

a. 4 cells (14.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .66.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.236	.000
N of Valid Cases	966	

- a. Not assuming the null hypothesis.
- b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 8 ระดับการศึกษา * ขนาดพื้นที่ใช้สอย

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	62.625 ^a	15	.000
Likelihood Ratio	60.163	15	.000
Linear-by-Linear Association	39.074	1	.000
N of Valid Cases	947		

a. 4 cells (16.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.44.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.249	.000
N of Valid Cases	947	

- a. Not assuming the null hypothesis.
- b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 9 ระดับการศึกษา * บริเวณที่ต้องการอยู่ในจ.นนทบุรี

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	85.414 ^a	39	.000
Likelihood Ratio	86.550	39	.000
Linear-by-Linear Association	6.229	1	.013
N of Valid Cases	957		

- a. 14 cells (25.0%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is 1.39.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.286	.000
N of Valid Cases	957	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 10 ระดับการศึกษา * งบประมาณในการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	155.518 ^a	27	.000
Likelihood Ratio	130.485	27	.000
Linear-by-Linear Association	49.918	1	.000
N of Valid Cases	954		

- a. 12 cells (30.0%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .78.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.374	.000
N of Valid Cases	954	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 11 อาชีพ * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	39.329 ^a	21	.009
Likelihood Ratio	42.320	21	.004
Linear-by-Linear Association	5.100	1	.024
N of Valid Cases	959		

a. 15 cells (46.9%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .48.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.198	.009
N of Valid Cases	959	

a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 12 อาชีพ * ขนาดที่ดิน

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	45.519 ^a	18	.000
Likelihood Ratio	46.580	18	.000
Linear-by-Linear Association	4.312	1	.038
N of Valid Cases	966		

a. 3 cells (10.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.33.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.212	.000
N of Valid Cases	966	

a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 13 อาชีพ * ขนาดพื้นที่ใช้สอย

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	30.787 ^a	15	.009
Likelihood Ratio	31.405	15	.008
Linear-by-Linear Association	1.199	1	.274
N of Valid Cases	947		

a. 2 cells (8.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4.97.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.177	.009
N of Valid Cases	947	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 14 อาชีพ * บริเวณที่ต้องการอยู่ในจ.นนทบุรี

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	46.833 ^a	39	.182
Likelihood Ratio	45.060	39	.233
Linear-by-Linear Association	2.530	1	.112
N of Valid Cases	957		

a. 9 cells (16.1%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.76.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.216	.182
N of Valid Cases	957	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 15 อาชีพ * งบประมาณในการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	75.417 ^a	27	.000
Likelihood Ratio	70.345	27	.000
Linear-by-Linear Association	14.906	1	.000
N of Valid Cases	954		

a. 8 cells (20.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.53.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.271	.000
N of Valid Cases	954	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 16 รายได้ * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	58.429 ^a	28	.001
Likelihood Ratio	55.720	28	.001
Linear-by-Linear Association	4.290	1	.038
N of Valid Cases	959		

a. 21 cells (52.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .28.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.240	.001
N of Valid Cases	959	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 17 รายได้ * ขนาดที่ดิน

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	148.250 ^a	24	.000
Likelihood Ratio	138.400	24	.000
Linear-by-Linear Association	91.992	1	.000
N of Valid Cases	966		

a. 7 cells (20.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .79.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.365	.000
N of Valid Cases	966	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 18 รายได้ * ขนาดพื้นที่ใช้สอย

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	135.086 ^a	20	.000
Likelihood Ratio	123.287	20	.000
Linear-by-Linear Association	82.809	1	.000
N of Valid Cases	947		

a. 4 cells (13.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.06.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.353	.000
N of Valid Cases	947	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 19 รายได้ * บริเวณที่ต้องการอยู่ในจ.นนทบุรี

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	55.962 ^a	52	.329
Likelihood Ratio	60.233	52	.202
Linear-by-Linear Association	.692	1	.405
N of Valid Cases	957		

- a. 17 cells (24.3%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is 1.66.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.235	.329
N of Valid Cases	957	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 20 รายได้ * งบประมาณในการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	245.636 ^a	36	.000
Likelihood Ratio	223.580	36	.000
Linear-by-Linear Association	150.843	1	.000
N of Valid Cases	954		

- a. 16 cells (32.0%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .93.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.453	.000
N of Valid Cases	954	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 21 สถานภาพสมรส * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	19.901 ^a	14	.133
Likelihood Ratio	22.945	14	.061
Linear-by-Linear Association	.157	1	.692
N of Valid Cases	959		

- a. 11 cells (45.8%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .08.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.143	.133
N of Valid Cases	959	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 22 สถานภาพสมรส * ขนาดที่ดิน

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	8.727 ^a	12	.726
Likelihood Ratio	8.929	12	.709
Linear-by-Linear Association	4.965	1	.026
N of Valid Cases	966		

- a. 6 cells (28.6%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .23.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.095	.726
N of Valid Cases	966	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 23 สถานภาพสมรส * ขนาดพื้นที่ใช้สอย

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	22.056 ^a	10	.015
Likelihood Ratio	21.748	10	.016
Linear-by-Linear Association	16.202	1	.000
N of Valid Cases	947		

a. 4 cells (22.2%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .89.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.151	.015
N of Valid Cases	947	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 24 สถานภาพสมรส * บริเวณที่ต้องการอยู่ในจ.นนทบุรี

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	28.586 ^a	26	.330
Likelihood Ratio	30.395	26	.252
Linear-by-Linear Association	.909	1	.340
N of Valid Cases	957		

a. 14 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .48.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.170	.330
N of Valid Cases	957	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 25 สถานภาพสมรส * งบประมาณในการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	23.414 ^a	18	.175
Likelihood Ratio	25.427	18	.114
Linear-by-Linear Association	1.034	1	.309
N of Valid Cases	954		

a. 9 cells (30.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .27.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.155	.175
N of Valid Cases	954	

- a. Not assuming the null hypothesis.
- b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 26 จำนวนสมาชิกในครอบครัว * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	25.386 ^a	21	.231
Likelihood Ratio	22.652	21	.363
Linear-by-Linear Association	.857	1	.355
N of Valid Cases	959		

a. 18 cells (56.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .05.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.161	.231
N of Valid Cases	959	

- a. Not assuming the null hypothesis.
- b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 27 จำนวนสมาชิกในครอบครัว * ขนาดที่ดิน

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	16.896 ^a	18	.530
Likelihood Ratio	19.953	18	.335
Linear-by-Linear Association	3.244	1	.072
N of Valid Cases	966		

a. 10 cells (35.7%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .15.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.131	.530
N of Valid Cases	966	

a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 28 จำนวนสมาชิกในครอบครัว * ขนาดพื้นที่ใช้สอย

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	13.042 ^a	15	.599
Likelihood Ratio	12.115	15	.670
Linear-by-Linear Association	2.114	1	.146
N of Valid Cases	947		

a. 9 cells (37.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .58.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.117	.599
N of Valid Cases	947	

a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 29 จำนวนสมาชิกในครอบครัว * บริเวณที่ต้องการอยู่ในจ.นนทบุรี

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	45.337 ^a	39	.225
Likelihood Ratio	41.849	39	.348
Linear-by-Linear Association	.375	1	.540
N of Valid Cases	957		

- a. 28 cells (50.0%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .29.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.213	.225
N of Valid Cases	957	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ตารางที่ 30 จำนวนสมาชิกในครอบครัว * งบประมาณในการซื้อ

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	21.433 ^a	27	.766
Likelihood Ratio	24.647	27	.594
Linear-by-Linear Association	.516	1	.472
N of Valid Cases	954		

- a. 17 cells (42.5%) have expected count less than 5.
The minimum expected count is .16.

Symmetric Measures

	Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.148	.766
N of Valid Cases	954	

- a. Not assuming the null hypothesis.
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

ภาคผนวก ค.

ตารางแสดงค่าความถี่ และร้อยละ ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม
ที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรร

ตารางที่ 1

อายุ * ขนาดที่ดิน Crosstabulation

			ขนาดที่ดิน							Total
			15 - 20 ตารางวา	21 - 30 ตารางวา	31 - 50 ตารางวา	51 - 80 ตารางวา	81 - 100 ตารางวา	มากกว่า 100 ตารางวา	อื่น ๆ	
อายุ 18 - 24 ปี	Count		10	16	27	23	16	29		121
	% within อายุ		8.3%	13.2%	22.3%	19.0%	13.2%	24.0%		100.0%
25 - 34 ปี	Count		23	50	74	91	50	29	6	323
	% within อายุ		7.1%	15.5%	22.9%	28.2%	15.5%	9.0%	1.9%	100.0%
35 - 44 ปี	Count		12	36	73	84	47	49	3	304
	% within อายุ		3.9%	11.8%	24.0%	27.6%	15.5%	16.1%	1.0%	100.0%
45 - 54 ปี	Count		3	23	33	42	26	43		170
	% within อายุ		1.8%	13.5%	19.4%	24.7%	15.3%	25.3%		100.0%
55 - 64 ปี	Count		1	2	6	7	9	9	2	36
	% within อายุ		2.8%	5.6%	16.7%	19.4%	25.0%	25.0%	5.6%	100.0%
65 ปีขึ้นไป	Count		1		2	4	1	4		12
	% within อายุ		8.3%		16.7%	33.3%	8.3%	33.3%		100.0%
Total	Count		50	127	215	251	149	163	11	966
	% within อายุ		5.2%	13.1%	22.3%	26.0%	15.4%	16.9%	1.1%	100.0%

ตารางที่ 2

อายุ * ขนาดพื้นที่ใช้สอย Crosstabulation

			ขนาดพื้นที่ใช้สอย					Total	
			40 - 80 ตารางเมตร	81 - 100 ตารางเมตร	101 - 250 ตารางเมตร	251 - 280 ตารางเมตร	281 - 400 ตารางเมตร		มากกว่า 400 ตารางเมตร
อายุ 18 - 24 ปี	Count		54	29	22	8	3	7	123
	% within อายุ		43.9%	23.6%	17.9%	6.5%	2.4%	5.7%	100.0%
25 - 34 ปี	Count		104	95	71	35	10	4	319
	% within อายุ		32.6%	29.8%	22.3%	11.0%	3.1%	1.3%	100.0%
35 - 44 ปี	Count		82	78	74	29	14	16	293
	% within อายุ		28.0%	26.6%	25.3%	9.9%	4.8%	5.5%	100.0%
45 - 54 ปี	Count		34	53	40	17	9	13	166
	% within อายุ		20.5%	31.9%	24.1%	10.2%	5.4%	7.8%	100.0%
55 - 64 ปี	Count		7	8	11	2	4	2	34
	% within อายุ		20.6%	23.5%	32.4%	5.9%	11.8%	5.9%	100.0%
65 ปีขึ้นไป	Count		6	3	1		2		12
	% within อายุ		50.0%	25.0%	8.3%		16.7%		100.0%
Total	Count		287	266	219	91	42	42	947
	% within อายุ		30.3%	28.1%	23.1%	9.6%	4.4%	4.4%	100.0%

ตารางที่ 3

อายุ * งบประมาณในการซื้อ Crosstabulation

อายุ		งบประมาณในการซื้อ										Total
		ต่ำกว่า 5 แสนบาท	5 - 9 แสนบาท	1 - 1.9 ล้านบาท	2.0 - 2.9 ล้านบาท	3 - 3.9 ล้านบาท	4 - 4.9 ล้านบาท	5 - 5.9 ล้านบาท	6 - 6.9 ล้านบาท	7 - 7.9 ล้านบาท	ตั้งแต่ 8 ล้านบาทขึ้นไป	
18 - 24 ปี	Count	8	27	30	18	12	8	3	8		8	122
	% within อายุ	6.6%	22.1%	24.6%	14.8%	9.8%	6.6%	2.5%	6.6%		6.6%	100.0%
25 - 34 ปี	Count	18	67	100	64	38	12	13	5	1	4	322
	% within อายุ	5.6%	20.8%	31.1%	19.9%	11.8%	3.7%	4.0%	1.6%	.3%	1.2%	100.0%
35 - 44 ปี	Count	17	58	67	71	35	10	17	2	7	13	297
	% within อายุ	5.7%	19.5%	22.6%	23.9%	11.8%	3.4%	5.7%	.7%	2.4%	4.4%	100.0%
45 - 54 ปี	Count	8	25	45	31	22	5	17	2	4	7	166
	% within อายุ	4.8%	15.1%	27.1%	18.7%	13.3%	3.0%	10.2%	1.2%	2.4%	4.2%	100.0%
55 - 64 ปี	Count	1	7	7	4	8	3	2	1	1	1	35
	% within อายุ	2.9%	20.0%	20.0%	11.4%	22.9%	8.6%	5.7%	2.9%	2.9%	2.9%	100.0%
65 ปีขึ้นไป	Count	2		2	6	1			1			12
	% within อายุ	16.7%		16.7%	50.0%	8.3%			8.3%			100.0%
Total	Count	54	184	251	194	116	38	52	19	13	33	954
	% within อายุ	5.7%	19.3%	26.3%	20.3%	12.2%	4.0%	5.5%	2.0%	1.4%	3.5%	100.0%

ตารางที่ 4

ระดับการศึกษา * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ Crosstabulation

ระดับการศึกษา		ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ								Total
		บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	บ้านแฝด	อาคารชุด	แฟลต/อพาร์ตเมนต์	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	
ประถมศึกษาและต่ำกว่า	Count	39	11					4	2	56
	% within ระดับการศึกษา	69.6%	19.6%					7.1%	3.6%	100.0%
มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	Count	159	38	3	2	2	9	11	1	225
	% within ระดับการศึกษา	70.7%	16.9%	1.3%	.9%	.9%	4.0%	4.9%	.4%	100.0%
ปริญญาตรี	Count	453	55	14	16	5	9	25	1	578
	% within ระดับการศึกษา	78.4%	9.5%	2.4%	2.8%	.9%	1.6%	4.3%	.2%	100.0%
สูงกว่าปริญญาตรี	Count	76	8	1	5	4	4	4	2	100
	% within ระดับการศึกษา	76.0%	8.0%	1.0%	5.0%	4.0%	4.0%	4.0%	2.0%	100.0%
Total	Count	727	112	18	23	7	26	42	4	959
	% within ระดับการศึกษา	75.8%	11.7%	1.9%	2.4%	.7%	2.7%	4.4%	.4%	100.0%

ตารางที่ 5

ระดับการศึกษา * ขนาดที่ดิน Crosstabulation

ระดับการศึกษา		ขนาดที่ดิน							Total
		15 - 20 ตารางวา	21 - 30 ตารางวา	31 - 50 ตารางวา	51 - 80 ตารางวา	81 - 100 ตารางวา	มากกว่า 100 ตารางวา	อื่น ๆ	
ประถมศึกษาและต่ำกว่า	Count	10	10	18	9	5	6		58
	% within ระดับการศึกษา	17.2%	17.2%	31.0%	15.5%	8.6%	10.3%		100.0%
มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	Count	13	46	50	51	27	38	1	226
	% within ระดับการศึกษา	5.8%	20.4%	22.1%	22.6%	11.9%	16.8%	.4%	100.0%
ปริญญาตรี	Count	24	66	128	162	100	94	7	581
	% within ระดับการศึกษา	4.1%	11.4%	22.0%	27.9%	17.2%	16.2%	1.2%	100.0%
สูงกว่าปริญญาตรี	Count	3	5	19	29	17	25	3	101
	% within ระดับการศึกษา	3.0%	5.0%	18.8%	28.7%	16.8%	24.8%	3.0%	100.0%
Total	Count	50	127	215	251	149	163	11	966
	% within ระดับการศึกษา	5.2%	13.1%	22.3%	26.0%	15.4%	16.9%	1.1%	100.0%

ตารางที่ 6

ระดับการศึกษา * ขนาดพื้นที่ใช้สอย Crosstabulation

ระดับการศึกษา	ประเภทการศึกษาและต่ำกว่า	Count	ขนาดพื้นที่ใช้สอย						Total
			40 - 80 ตารางเมตร	81 -100 ตารางเมตร	101 - 250 ตารางเมตร	251 - 280 ตารางเมตร	281 - 400 ตารางเมตร	มากกว่า 400 ตารางเมตร	
ระดับการศึกษา	ประเภทการศึกษาและต่ำกว่า	Count	29	15	6	2	1	2	55
		% within ระดับการศึกษา	52.7%	27.3%	10.9%	3.6%	1.8%	3.6%	100.0%
มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	Count	86	69	38	11	6	9	219
		% within ระดับการศึกษา	39.3%	31.5%	17.4%	5.0%	2.7%	4.1%	100.0%
ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	Count	150	164	147	64	29	19	573
		% within ระดับการศึกษา	26.2%	28.6%	25.7%	11.2%	5.1%	3.3%	100.0%
สูงกว่าปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี	Count	22	18	28	14	6	12	100
		% within ระดับการศึกษา	22.0%	18.0%	28.0%	14.0%	6.0%	12.0%	100.0%
Total	Count	287	266	219	91	42	42	947	
	% within ระดับการศึกษา	30.3%	28.1%	23.1%	9.6%	4.4%	4.4%	100.0%	

ตารางที่ 7

ระดับการศึกษา * บริเวณที่ต้องการอยู่ในจ.นนทบุรี Crosstabulation

ระดับการศึกษา	ประเภทการศึกษาและต่ำกว่า	Count	บริเวณที่ต้องการอยู่ในจ.นนทบุรี													Total
			บล.สงครามราชวชิรา	ระเขยใหญ่	ความงาม	วังม่วง	สวนหลวง	นนทบุรี 1	ท่าทราย	บางบัวทอง	บางบัวทอง	ทุ่งโพธิ์	นนทบุรี	ต.นาขาม	บางบัวทอง	
ระดับการศึกษา	ประเภทการศึกษาและต่ำกว่า	Count	1	2	8	1	3	7	9	11	2	4	5	5	58	
		% within ระดับการศึกษา	1.7%	3.4%	13.8%	1.7%	5.2%	12.1%	15.5%	19.0%	3.4%	6.9%	8.6%	8.6%	100.0%	
มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	Count	5	16	26	11	10	21	21	26	7	21	8	29	225	
		% within ระดับการศึกษา	2.2%	7.1%	11.6%	4.9%	4.4%	9.3%	6.7%	9.3%	11.6%	3.1%	9.3%	3.6%	12.9%	4.0%
ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	Count	17	83	60	36	17	72	38	43	26	23	66	9	573	
		% within ระดับการศึกษา	3.0%	14.5%	10.5%	6.3%	3.0%	12.6%	6.6%	7.5%	4.5%	4.0%	11.5%	1.6%	12.2%	2.3%
สูงกว่าปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี	Count	18	11	10	5	11	4	7	3	2	11	1	13	101	
		% within ระดับการศึกษา	17.8%	10.9%	9.9%	5.0%	10.9%	4.0%	6.9%	3.0%	2.0%	10.9%	1.0%	12.9%	5.0%	100.0%
Total	Count	23	119	105	57	33	107	64	80	66	34	102	23	117	957	
	% within ระดับการศึกษา	2.4%	12.4%	11.0%	6.0%	3.4%	11.2%	6.7%	8.4%	6.9%	3.6%	10.7%	2.4%	12.2%	2.8%	100.0%

ตารางที่ 8

ระดับการศึกษา * งบประมาณในการซื้อ Crosstabulation

ระดับการศึกษา	ประเภทการศึกษาและต่ำกว่า	Count	งบประมาณในการซื้อ										Total
			ต่ำกว่า 5 แสนบาท	5 - 9 แสนบาท	1 - 1.9 ล้านบาท	2.0 - 2.9 ล้านบาท	3 - 3.9 ล้านบาท	4 - 4.9 ล้านบาท	5 - 5.9 ล้านบาท	6 - 6.9 ล้านบาท	7 - 7.9 ล้านบาท	ตั้งแต่ 8 ล้านบาทขึ้นไป	
ระดับการศึกษา	ประเภทการศึกษาและต่ำกว่า	Count	15	15	9	6	3		2	3	2	2	57
		% within ระดับการศึกษา	26.3%	26.3%	15.8%	10.5%	5.3%		3.5%	5.3%	3.5%	3.5%	100%
มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา	Count	18	67	61	38	23	4	4	1	3	5	224
		% within ระดับการศึกษา	8.0%	29.9%	27.2%	17.0%	10.3%	1.8%	1.8%	.4%	1.3%	2.2%	100%
ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	Count	17	92	167	131	74	28	29	14	5	17	574
		% within ระดับการศึกษา	3.0%	16.0%	29.1%	22.8%	12.9%	4.9%	5.1%	2.4%	.9%	3.0%	100%
สูงกว่าปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี	Count	4	10	14	19	16	6	17	1	3	9	99
		% within ระดับการศึกษา	4.0%	10.1%	14.1%	19.2%	16.2%	6.1%	17.2%	1.0%	3.0%	9.1%	100%
Total	Count	54	184	251	194	116	38	52	19	13	33	954	
	% within ระดับการศึกษา	5.7%	19.3%	26.3%	20.3%	12.2%	4.0%	5.5%	2.0%	1.4%	3.5%	100%	

ตารางที่ 9

อาชีพ * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ Crosstabulation

			ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ							Total	
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	บ้านแฝด	อาคารชุด	แฟลต/อพาร์ตเมนต์	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า		อื่น ๆ
อาชีพ	ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	Count	165	18	8	4		1	5	1	202
		% within อาชีพ	81.7%	8.9%	4.0%	2.0%		.5%	2.5%	.5%	100.0%
	พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน	Count	334	63	8	13	4	11	17	1	451
		% within อาชีพ	74.1%	14.0%	1.8%	2.9%	.9%	2.4%	3.8%	.2%	100.0%
	เจ้าของธุรกิจ	Count	135	19	1	6	2	12	14	1	190
		% within อาชีพ	71.1%	10.0%	.5%	3.2%	1.1%	6.3%	7.4%	.5%	100.0%
	อื่น ๆ	Count	93	12	1		1	2	6	1	116
		% within อาชีพ	80.2%	10.3%	.9%		.9%	1.7%	5.2%	.9%	100.0%
Total	Count	727	112	18	23	7	26	42	4	959	
	% within อาชีพ		75.8%	11.7%	1.9%	2.4%	.7%	2.7%	4.4%	.4%	100.0%

ตารางที่ 10

อาชีพ * ขนาดที่ดิน Crosstabulation

			ขนาดที่ดิน						Total	
			15 - 20 ตารางวา	21 - 30 ตารางวา	31 - 50 ตารางวา	51 - 80 ตารางวา	81 - 100 ตารางวา	มากกว่า 100 ตารางวา		อื่น ๆ
อาชีพ	ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	Count	9	19	40	64	31	40	1	204
		% within อาชีพ	4.4%	9.3%	19.6%	31.4%	15.2%	19.6%	.5%	100%
	พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน	Count	32	70	115	120	62	49	5	453
		% within อาชีพ	7.1%	15.5%	25.4%	26.5%	13.7%	10.8%	1.1%	100%
	เจ้าของธุรกิจ	Count	5	26	32	42	36	48	3	192
		% within อาชีพ	2.6%	13.5%	16.7%	21.9%	18.8%	25.0%	1.6%	100%
	อื่น ๆ	Count	4	12	28	25	20	26	2	117
		% within อาชีพ	3.4%	10.3%	23.9%	21.4%	17.1%	22.2%	1.7%	100%
Total	Count	50	127	215	251	149	163	11	966	
	% within อาชีพ		5.2%	13.1%	22.3%	26.0%	15.4%	16.9%	1.1%	100%

ตารางที่ 11

อาชีพ * ขนาดพื้นที่ใช้สอย Crosstabulation

			ขนาดพื้นที่ใช้สอย					Total	
			40 - 80 ตารางเมตร	81 - 100 ตารางเมตร	101 - 250 ตารางเมตร	251 - 280 ตารางเมตร	281 - 400 ตารางเมตร		มากกว่า 400 ตารางเมตร
อาชีพ	ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	Count	42	61	61	16	11	9	200
		% within อาชีพ	21.0%	30.5%	30.5%	8.0%	5.5%	4.5%	100%
	พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน	Count	143	134	96	41	17	15	446
		% within อาชีพ	32.1%	30.0%	21.5%	9.2%	3.8%	3.4%	100%
	เจ้าของธุรกิจ	Count	56	41	47	24	9	12	189
		% within อาชีพ	29.6%	21.7%	24.9%	12.7%	4.8%	6.3%	100%
	อื่น ๆ	Count	46	30	15	10	5	6	112
		% within อาชีพ	41.1%	26.8%	13.4%	8.9%	4.5%	5.4%	100%
Total	Count	287	266	219	91	42	42	947	
	% within อาชีพ		30.3%	28.1%	23.1%	9.6%	4.4%	4.4%	100%

ตารางที่ 12

อาชีพ * งบประมาณในการซื้อ Crosstabulation

		งบประมาณในการซื้อ										Total
		ต่ำกว่า 5 แสนบาท	5 - 9 แสนบาท	1 - 1.9 ล้านบาท	2.0 - 2.9 ล้านบาท	3 - 3.9 ล้านบาท	4 - 4.9 ล้านบาท	5 - 5.9 ล้านบาท	6 - 6.9 ล้านบาท	7 - 7.9 ล้านบาท	ตั้งแต่ 8 ล้านบาทขึ้นไป	
อาชีพ	ข้าราชการ/พนักงาน รัฐ Count	12	38	56	48	23	5	10	3	4	2	201
	สาขา กิจ % within อาชีพ	6.0%	18.9%	27.9%	23.9%	11.4%	2.5%	5.0%	1.5%	2.0%	1.0%	100.0%
	พนักงาน/ลูกจ้าง เอกชน Count	30	95	133	91	53	13	17	8	2	9	451
	% within อาชีพ	6.7%	21.1%	29.5%	20.2%	11.8%	2.9%	3.8%	1.8%	.4%	2.0%	100.0%
	เจ้าของธุรกิจ Count	4	28	37	34	26	11	19	6	7	18	190
	% within อาชีพ	2.1%	14.7%	19.5%	17.9%	13.7%	5.8%	10.0%	3.2%	3.7%	9.5%	100.0%
	อื่น ๆ Count	8	23	25	21	14	9	6	2		4	112
	% within อาชีพ	7.1%	20.5%	22.3%	18.8%	12.5%	8.0%	5.4%	1.8%		3.6%	100.0%
Total	Count	54	184	251	194	116	38	52	19	13	33	954
	% within อาชีพ	5.7%	19.3%	26.3%	20.3%	12.2%	4.0%	5.5%	2.0%	1.4%	3.5%	100.0%

ตารางที่ 13

รายได้ * ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ Crosstabulation

		ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ								Total
		บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	บ้านแฝด	อาคารชุด	แฟลต/อพ าร์ตเมนต์	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	
รายได้	ต่ำกว่า 30,000 บาท Count	261	58	9	6	3	7	12	2	358
	% within รายได้	72.9%	16.2%	2.5%	1.7%	.8%	2.0%	3.4%	.6%	100.0%
	30,000 - 49,999 บาท Count	242	32	9	5	1	6	15		310
	% within รายได้	78.1%	10.3%	2.9%	1.6%	.3%	1.9%	4.8%		100.0%
	50,000 - 69,999 บาท Count	119	10		6	1	6	5		147
	% within รายได้	81.0%	6.8%		4.1%	.7%	4.1%	3.4%		100.0%
	70,000 - 99,999 บาท Count	50	4		2		2	7	2	67
	% within รายได้	74.6%	6.0%		3.0%		3.0%	10.4%	3.0%	100.0%
	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป Count	55	8		4	2	5	3		77
	% within รายได้	71.4%	10.4%		5.2%	2.6%	6.5%	3.9%		100.0%
Total	Count	727	112	18	23	7	26	42	4	959
	% within รายได้	75.8%	11.7%	1.9%	2.4%	.7%	2.7%	4.4%	.4%	100.0%

ตารางที่ 14

รายได้ * ขนาดที่ดิน Crosstabulation

		ขนาดที่ดิน							Total
		15 - 20 ตารางวา	21 - 30 ตารางวา	31 - 50 ตารางวา	51 - 80 ตารางวา	81 - 100 ตารางวา	มากกว่า 100 ตารางวา	อื่น ๆ	
รายได้ ต่ำกว่า 30,000 บาท	Count	37	67	87	79	44	44	2	360
	% within รายได้	10.3%	18.6%	24.2%	21.9%	12.2%	12.2%	.6%	100.0%
30,000 - 49,999 บาท	Count	7	43	78	85	57	42		312
	% within รายได้	2.2%	13.8%	25.0%	27.2%	18.3%	13.5%		100.0%
50,000 - 69,999 บาท	Count	4	11	35	51	22	20	4	147
	% within รายได้	2.7%	7.5%	23.8%	34.7%	15.0%	13.6%	2.7%	100.0%
70,000 - 99,999 บาท	Count	1	2	7	21	15	22	1	69
	% within รายได้	1.4%	2.9%	10.1%	30.4%	21.7%	31.9%	1.4%	100.0%
ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป	Count	1	4	8	15	11	35	4	78
	% within รายได้	1.3%	5.1%	10.3%	19.2%	14.1%	44.9%	5.1%	100.0%
Total	Count	50	127	215	251	149	163	11	966
	% within รายได้	5.2%	13.1%	22.3%	26.0%	15.4%	16.9%	1.1%	100.0%

ตารางที่ 15

รายได้ * ขนาดพื้นที่ใช้สอย Crosstabulation

		ขนาดพื้นที่ใช้สอย						Total
		40 - 80 ตารางเมตร	81 - 100 ตารางเมตร	101 - 250 ตารางเมตร	251 - 280 ตารางเมตร	281 - 400 ตารางเมตร	มากกว่า 400 ตารางเมตร	
รายได้ ต่ำกว่า 30,000 บาท	Count	158	95	67	15	11	7	353
	% within รายได้	44.8%	26.9%	19.0%	4.2%	3.1%	2.0%	100%
30,000 - 49,999 บาท	Count	73	99	71	35	9	18	305
	% within รายได้	23.9%	32.5%	23.3%	11.5%	3.0%	5.9%	100%
50,000 - 69,999 บาท	Count	34	45	44	16	4	2	145
	% within รายได้	23.4%	31.0%	30.3%	11.0%	2.8%	1.4%	100%
70,000 - 99,999 บาท	Count	11	17	19	11	8	3	69
	% within รายได้	15.9%	24.6%	27.5%	15.9%	11.6%	4.3%	100%
ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป	Count	11	10	18	14	10	12	75
	% within รายได้	14.7%	13.3%	24.0%	18.7%	13.3%	16.0%	100%
Total	Count	287	266	219	91	42	42	947
	% within รายได้	30.3%	28.1%	23.1%	9.6%	4.4%	4.4%	100%

ตารางที่ 16

รายได้ * งบประมาณในการซื้อ Crosstabulation

		งบประมาณในการซื้อ										Total
		ต่ำกว่า 5 แสนบาท	5 - 9 แสนบาท	1 - 1.9 ล้านบาท	2.0 - 2.9 ล้านบาท	3 - 3.9 ล้านบาท	4 - 4.9 ล้านบาท	5 - 5.9 ล้านบาท	6 - 6.9 ล้านบาท	7 - 7.9 ล้านบาท	ตั้งแต่ 8 ล้านบาทขึ้นไป	
รายได้ ต่ำกว่า 30,000 บาท	Count % within รายได้	40 11.1%	110 30.6%	104 28.9%	60 16.7%	25 6.9%	6 1.7%	4 1.1%	5 1.4%	1 .3%	5 1.4%	360 100.0%
30,000 - 49,999 บาท	Count % within รายได้	10 3.3%	47 15.4%	92 30.1%	69 22.5%	41 13.4%	9 2.9%	18 5.9%	6 2.0%	3 1.0%	11 3.6%	306 100.0%
50,000 - 69,999 บาท	Count % within รายได้	1 .7%	16 11.0%	41 28.3%	34 23.4%	22 15.2%	11 7.6%	14 9.7%	3 2.1%	2 1.4%	1 .7%	145 100.0%
70,000 - 99,999 บาท	Count % within รายได้	1 1.5%	7 10.3%	10 14.7%	18 26.5%	11 16.2%	7 10.3%	6 8.8%	1 1.5%	5 7.4%	2 2.9%	68 100.0%
ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป	Count % within รายได้	2 2.7%	4 5.3%	4 5.3%	13 17.3%	17 22.7%	5 6.7%	10 13.3%	4 5.3%	2 2.7%	14 18.7%	75 100.0%
Total	Count % within รายได้	54 5.7%	184 19.3%	251 26.3%	194 20.3%	116 12.2%	38 4.0%	52 5.5%	19 2.0%	13 1.4%	33 3.5%	954 100.0%

ตารางที่ 17

สถานภาพสมรส * ขนาดพื้นที่ใช้สอย Crosstabulation

		ขนาดพื้นที่ใช้สอย						Total
		40 - 80 ตารางเมตร	81 - 100 ตารางเมตร	101 - 250 ตารางเมตร	251 - 280 ตารางเมตร	281 - 400 ตารางเมตร	มากกว่า 400 ตารางเมตร	
สถานภาพ สมรส	Count % within สถานภาพสมรส	161 35.2%	139 30.3%	87 19.0%	40 8.7%	16 3.5%	15 3.3%	458 100.0%
สมรส	Count % within สถานภาพสมรส	121 25.8%	122 26.0%	128 27.3%	48 10.2%	25 5.3%	25 5.3%	469 100.0%
อื่น ๆ	Count % within สถานภาพสมรส	5 25.0%	5 25.0%	4 20.0%	3 15.0%	1 5.0%	2 10.0%	20 100.0%
Total	Count % within สถานภาพสมรส	287 30.3%	266 28.1%	219 23.1%	91 9.6%	42 4.4%	42 4.4%	947 100.0%

แบบสำรวจ

ความต้องการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี

1. อายุ

- (1) 18-24 ปี (2) 25-34 ปี (3) 35-44 ปี
 (4) 45-54 ปี (5) 55-64 ปี (3) 65 ปีขึ้นไป

2. ระดับการศึกษา

- (1) ประถมศึกษาและต่ำกว่า (2) มัธยมศึกษา/อาชีวศึกษา
 (3) ปริญญาตรี (4) สูงกว่าปริญญาตรี

3. อาชีพ

- (1) ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ (2) พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน
 (3) เจ้าของธุรกิจ (4) อื่นๆ (ระบุ)

4. สถานภาพสมรส

- (1) โสด (2) สมรส (3) อื่นๆ (ระบุ)

5. จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมตัวท่านเอง)

- (1) 1-3 คน (2) 4-6 คน (3) 7-9 คน (4) ตั้งแต่ 10 คนขึ้นไป

6. รายได้เฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน

- (1) ต่ำกว่า 30,000 บาท (2) 30,000-49,999 บาท (3) 50,000-69,999 บาท
 (4) 70,000-99,999 บาท (5) ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

7. ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อ

- (1) บ้านเดี่ยว (2) ทาวน์เฮาส์ (3) บ้านแฝด
 (4) อาคารชุด (5) แฟลต/อพาร์ทเมนต์ (6) อาคารพาณิชย์
 (7) อื่นๆ (ระบุ)

8. ขนาดที่ดินที่ต้องการ

- (1) 15-20 ตารางวา (2) 21-30 ตารางวา (3) 31-50 ตารางวา
 (4) 51-80 ตารางวา (5) 81-100 ตารางวา (6) มากกว่า 100 ตารางวา
 (7) อื่นๆ (ระบุ)

9. ขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการ

- (1) 40-80 ตารางเมตร (2) 81-100 ตารางเมตร (3) 101-250 ตารางเมตร
 (4) 251-280 ตารางเมตร (5) 281-400 ตารางเมตร (6) มากกว่า 400 ตารางเมตร

10. บริเวณที่ต้องการอยู่มากที่สุดในจังหวัดนนทบุรี

- (1) ถนนพิบูลสงคราม (2) ถนนประชาชื่น (3) ถนนติวานนท์
 (4) ถนนงามวงศ์วาน (5) สนามบินน้ำ (6) ถนนแจ้งวัฒนะ
 (7) ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (8) ถนนบางบัวทอง-ตลิ่งชัน
 (9) ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี (10) ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี
 (11) ถนนรัตนาธิเบศร์ (12) ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง
 (13) ถนนนครอินทร์ (14) บริเวณอื่นๆ

11. งบประมาณที่ตั้งใจจะซื้อบ้าน

- (1) ต่ำกว่า 5 แสนบาท (2) 5-9 แสนบาท (3) 1-1.9 ล้านบาท
 (4) 2-2.9 ล้านบาท (5) 3-3.9 ล้านบาท (6) 4-4.9 ล้านบาท
 (7) 5-5.9 ล้านบาท (8) 6-6.9 ล้านบาท (9) 7-7.9 ล้านบาท
 (10) ตั้งแต่ 8 ล้านบาทขึ้นไป