

## ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยแนวตั้งในกรุงเทพมหานคร

### Factors Affecting Satisfaction of occupants of vertical homes in Bangkok

นฤพนธ์ ไชยยศ

Narupol Chaiyot

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต หมู่บ้านเมืองเอก ถนนพหลโยธิน ตำบลหลักหก อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000

Architecture Faculty, Rangsit University, Muang-Ake, Phaholyothin Road, Lak-Hok, Muang, Pathumthani 12000

E mail: narupole@gmail.com

#### บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในบ้านแนวตั้งในกรุงเทพฯ ที่เรียกกันทั่วไปในประเทศไทยว่าคอนโดมิเนียม จุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อระดับความพึงพอใจของผู้อาศัยในบ้านแนวตั้งในกรุงเทพฯ โดยการเทียบตาม เพศ อายุ สถานภาพสมรส อาชีพและรายได้ กลุ่มตัวอย่างของผู้อยู่อาศัยจาก 12 โครงการในกรุงเทพมหานคร ที่มีจำนวนระหว่าง 60-80 หน่วย มีความสูงของอาคารในระหว่าง 12-23 เมตรและพื้นที่อาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ต่อโครงการ เครื่องมือที่ใช้เป็นแบบสอบถาม สถิติที่ใช้คือค่าร้อยละค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test และ F-test ผล การวิเคราะห์ปัจจัยการออกแบบที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจที่ใช้ในการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้หญิงร้อยละ 57.1 อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 25-35 ปีร้อยละ 60.5 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานภาพโสดจำนวนร้อยละ 54.3 มากกว่าครึ่งหนึ่งของกลุ่มตัวอย่างมีการศึกษาระดับปริญญาตรีและเป็นพนักงานใน บริษัท เอกชนร้อยละ 72.0 จำนวนร้อยละ 56.9 ของกลุ่มตัวอย่างมีรายได้ในช่วง 50,001-75,000 บาทต่อเดือน ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจคือการออกแบบสถาปัตยกรรมสถานที่ตั้ง และราคาต่อตารางเมตร นอกจากนี้จากการศึกษาพบว่าความพึงพอใจด้านความต้องการทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยนั้นเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอเช่น สวน ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ร้านค้า ร้านอาหารและที่จอดรถส่วนตัวทั้งใน โครงการคอนโดมิเนียมและในพื้นที่โดยรอบ ผลที่ได้จากการศึกษานี้มีความเกี่ยวข้องในการออกแบบก่อสร้างใหม่หรือปรับปรุง ในอนาคตเช่นเดียวกับการให้คำแนะนำเพื่อเพิ่มความพึงพอใจของผู้อาศัยในบ้านแนวตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร

คำสำคัญ: กรุงเทพมหานคร คอนโดมิเนียม การออกแบบสถาปัตยกรรม บ้านแนวตั้ง

## Abstract

Research factors that influence the satisfaction of occupants of vertical homes in Bangkok, commonly referred to in Thailand as condominium. The aim of the research was to study the factors that influence the level of satisfaction of occupants of vertical homes in Bangkok compared by gender, age, marital status, occupation and income. The sample group consisted of residents of 12 condominiums in Bangkok, each with a size of between 60-80 units, a height in between 12-23 meter and a building area of no more than 10,000 m<sup>2</sup> per project. The instrument used was a questionnaire. The statistics used were percentage, standard deviation, T-test and F-test. The analysis of the design factors that influence the satisfaction used multiple regression analysis. The sample group consisted mostly of women, in total 57.1 percent. In the last 25-35 years this figure was 30.5 percent. Most of the sample group were single, in total 54.3 percent. More than half of sample group, 56 percent, had a bachelor's degree and 72.0 percent were employees in private companies. Moreover, 26.9 percent of the sample had an income in the range of 50,001-75,000 Baht per month.

The study found that the dominating factors that influence satisfaction are the location, architectural design and price per m<sup>2</sup>. The study, furthermore, found that satisfaction was largely influenced by the physical needs of occupants. Occupants required adequate facilities such as gardens, fitness center, swimming pool, shops, restaurants and private parking not only inside the premises of the condominium but also in the immediate surrounding area. The results of this study are relevant for future real estate design as well as for providing guidance to maximize the satisfaction of occupants residing in vertical homes in Bangkok.

**Keywords:** Bangkok, Condominium, Architectural design, Vertical home

## 1. บทนำ

กรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลได้ประสบกับปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัยอันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว รวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพง โดยเฉพาะในย่านธุรกิจ ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้นเพื่อให้เกิดการใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่า ตามการเพิ่มปริมาณประชากรมนุษย์ (เซวี่ เพ็ชรราช และจิรวรรณทรัพย์เจริญ, 2556) อีกทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุดจึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดหรือ คอนโดมิเนียมมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย โดยได้กำหนดให้เป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. 2522 โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 จนถึงปัจจุบัน (กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2556)

ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยและความต้องการของประชาชนที่เปลี่ยนแปลงไป คือ ลักษณะเฉพาะของคอนโดมิเนียมที่สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตแบบใหม่ที่เน้นครอบครัวขนาดเล็ก มีพื้นที่พอเหมาะกับความต้องการ การดูแลรักษาไม่ยุ่งยาก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน (ศิริลักษณ์ อยู่ประเสริฐ, 2551) อีกทั้งทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ยังอยู่ในจุดที่เดินทางได้สะดวกด้วยระบบขนส่ง

มวลชนสมัยใหม่และปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่ทำให้ประชาชนตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยทางตั้งประเภท คอนโดมิเนียม คือ ระดับราคาขายที่ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยทางราบ (สร้อยศรี สุธรรมทวี, 2553) รวมถึงกรณีศึกษา การถือครองอาคารชุดสามารถทำได้เช่นเดียวกับ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ

การออกแบบสถาปัตยกรรมที่พักอาศัยทางตั้ง จึงได้พัฒนาขึ้น เพื่อบรรเทาปัญหาการพักอาศัยรวมของกลุ่มคน ทั้งนี้หลักการและสาระสำคัญของที่พักอาศัยทางตั้ง เป็นการจัดการสภาพแวดล้อม อาคารที่ด้อยค่าจนถึงองค์ประกอบหลักทั้ง 4 ส่วนได้แก่ ราคาต่อหน่วย (Price) สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อม/สถานที่ (Place) และ ประโยชน์ใช้สอย ที่ตอบสนองการอยู่อาศัย (Product) ทั้งองค์ประกอบทั้ง 4 จำเป็นจะต้องสอดคล้องสัมพันธ์กันอย่างเป็นองค์รวม (วิจิตรบุษยามารมย์, 2556) เป็นเหตุให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษา ปัจจัยการออกแบบที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยทางตั้งของประชาชน ในกรุงเทพมหานคร และ เปรียบเทียบข้อมูลส่วนบุคคล ของประชาชนต่อการความพึงพอใจในการออกแบบที่พักอาศัยทางตั้งกลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้ที่พักอาศัยระดับชนชั้นกลางที่มีรายได้ต่อครัวเรือนระหว่าง 50,001-75,000 บาท/เดือน ระดับราคาห้องพัก คอนโดมิเนียมต่อหน่วย 70,000 -120,000 บาทต่อตารางเมตร ในกรุงเทพมหานคร

## 2. วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้พักอาศัยชนชั้นกลางที่มีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัว 50,001-75,000 บาท/เดือน ประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพมหานครในย่านธุรกิจหนาแน่น

2. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยทางตั้งประเภทคอนโดมิเนียมในระดับราคาห้องพักต่อหน่วย 70,000 -120,000 บาทต่อตารางเมตร ความสูงตั้งแต่ 12 เมตร

แต่ไม่เกิน 23 เมตรหรือไม่เกิน 8 ชั้น และมีขนาดพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จำนวนระหว่าง 40-80 หน่วยต่อโครงการ รวมถึงความพึงพอใจในสภาพแวดล้อม/สถานที่/ทำเลที่ตั้ง

3. เพื่อเปรียบเทียบ เพศ อายุ สถานภาพสมรส อาชีพ รายได้ ของประชาชนต่อความพึงพอใจในการออกแบบที่อยู่อาศัยทางตั้งประเภทคอนโดมิเนียม

## 3. วิธีดำเนินการวิจัย

### 3.1 ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาค้างครั้งนี้คือ ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมภายในกรุงเทพมหานคร โดยคัดเลือกขนาดของคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 40-80 หน่วยจำนวน 12 โครงการ จากจำนวนอาคารคอนโดมิเนียม 109 หลัง จำนวนห้องทั้งหมด 30,674 ห้องที่มีการจดทะเบียนกับกรมที่ดินภายในปี 2556 (กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2556) โดยเป็นผู้พักอาศัยในช่วงระยะเวลาตั้งแต่เดือนมกราคม-ธันวาคม 2556 และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านของคอนโดมิเนียม

### 3.2 กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยในครั้งนี คือ ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่มีการจดทะเบียนกับกรมที่ดินภายในปี 2556 จำนวน 200 คน ซึ่งผู้วิจัยสุ่มตัวอย่างของคอนโดมิเนียม 12 โครงการจาก 480 โครงการในระดับราคาห้องพักต่อหน่วย 70,000 -120,000 บาทต่อตารางเมตร ความสูงตั้งแต่ 12 เมตรแต่ไม่เกิน 23 เมตรหรือไม่เกิน 8 ชั้น และมีขนาดพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จำนวนระหว่าง 40-80 หน่วยต่อโครงการ โดยผู้วิจัยต้องการสุ่มตัวอย่างคอนโดมิเนียมเป็นร้อยละ 0.25 จากโครงการทั้งหมดที่มีขนาดและปริมาณตามวัตถุประสงค์

### 3.3 ตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรต้น คือ ปัจจัยส่วนบุคคล ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพสมรส อาชีพ รายได้ และปัจจัยการออกแบบประกอบด้วย ปัจจัยด้านการใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวก ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

### 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษา เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการออกแบบที่อยู่อาศัยแนวตั้งในกรุงเทพมหานคร มีเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ แบบสอบถามปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในที่พักอาศัยทางตั้งประเภท คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ข้อมูลที่สอบถาม 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

ส่วนที่ 2 ความพึงพอใจในการออกแบบที่พักอาศัยทางตั้งประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ลักษณะของแบบสอบถามเป็นมาตราส่วนประมาณ 5 ค่า ระดับของ ลิเคิร์ต (Likert)

ส่วนที่ 3 ส่วนปัจจัยด้าน ราคา/สิ่งอำนวยความสะดวก/ทำเลที่ตั้ง ที่ผู้อาศัยคอนโดมิเนียมลักษณะของแบบสอบถามเป็นมาตราส่วนประมาณ 5 ค่าระดับของ ลิเคิร์ต (Likert)

มีการวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยใช้สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ การหาความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test และ F-test ดังนี้

1) วิเคราะห์ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ใช้ความถี่ และค่าร้อยละ (percentage)

2) วิเคราะห์ส่วนประสมความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม โดยใช้ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)

3) เปรียบเทียบค่าเฉลี่ย ของคะแนนส่วนประสมความพึงพอใจทางการออกแบบคอนโดมิเนียม จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคลโดยใช้ t-test และ F-test

4) ทำการทดสอบความแตกต่างของปัจจัยด้าน ราคา สภาพแวดล้อม และทำเลที่ตั้ง ที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยทางตั้งด้วยสถิติ Multiple Linear Regression

### 4. ผลการวิจัย

ผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นผู้หญิงร้อยละ 57.1 อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 25-35 ปี ร้อยละ 60.5 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด จำนวนร้อยละ 54.3 มากกว่าครึ่งหนึ่งของกลุ่มตัวอย่างมีการศึกษาระดับปริญญาตรีและเป็นพนักงานในบริษัท เอกชนร้อยละ 72.0 จำนวนร้อยละ 56.9 ของกลุ่มตัวอย่างมีรายได้ในช่วง 50,001-75,000 บาทต่อเดือน ด้านการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมพบว่าร้อยละ 90 เป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกพักอาศัยไม่เกิน 2 คน ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ (ร้อยละ 41.5) มีที่อยู่อาศัยเดิมเป็นห้องเช่า/บ้านเช่าและอพาร์ทเมนต์โดยมีสถานภาพการถือครองเป็นการเช่า (ร้อยละ 41.5) ซึ่งสัมพันธ์กับช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่ส่วนใหญ่เรียนจบเริ่มหางานทำได้สักระยะหนึ่งและมีส่วนที่มีที่อยู่บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม (ร้อยละ 50) ซึ่งสถานภาพการถือครองเป็นของบิดา/มารดา มีเพียงส่วนน้อย (ร้อยละ 8.9) ที่เคยอาศัยคอนโดมิเนียมมาก่อนเป็นการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างความคาดหวังในอยู่อาศัย 4 ด้านคือสภาพแวดล้อม/ราคา/สิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมรอบโครงการ โดยคะแนนความพึงพอใจมีความหมายการวิเคราะห์ความพึงพอใจเป็นการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างความคาดหวังในสิ่งที่จะได้รับจากการอยู่อาศัยโดยคะแนนความพึงพอใจมีค่าคะแนนเฉลี่ยมีเกณฑ์ดังนี้

คะแนนค่าเฉลี่ย 1.00-3.00 หมายถึงระดับความพึงพอใจ/ความคิดเห็นน้อยที่สุด

คะแนนค่าเฉลี่ย 3.01-3.50 หมายถึงระดับความพึงพอใจ/ความคิดเห็นน้อย

คะแนนค่าเฉลี่ย 3.51-4.00 หมายถึงระดับความพึงพอใจ/ความคิดเห็นปานกลาง

คะแนนค่าเฉลี่ย 4.01-4.50 หมายถึงระดับความพึงพอใจ/ความคิดเห็นมาก

คะแนนค่าเฉลี่ย 4.51-5.00 หมายถึงระดับความพึงพอใจ/ความคิดเห็นมากที่สุด

กรอบแนวคิดในการวิจัย ผู้วิจัยเลือกตัวแปรความพึงพอใจต่อการออกแบบ/ราคา/สิ่งอำนวยความสะดวก/สภาพแวดล้อม/ทำเลที่ตั้ง ซึ่งผู้วิจัยได้วิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติซึ่งมีรายละเอียด ทางด้านค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบน และ ระดับความพึงพอใจดังแสดงในตารางที่ 1-4

ตารางที่ 1 ความพึงพอใจในด้านสถาปัตยกรรม

หัวข้อประเมิน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน	ระดับความพึงพอใจ
-แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม	4.2	0.26	มาก
-การออกแบบห้อง/การจัดพื้นที่ใช้สอยลงตัว	4.7	0.12	มากที่สุด
-พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารมีความเหมาะสม	4.4	0.35	มากที่สุด
-คุณภาพและมาตรฐานของการก่อสร้าง	3.8	0.22	ปานกลาง
-ความสวยงามอาคาร/ภาพลักษณ์อาคาร	4.4	0.56	มาก
ภาพรวมด้านการออกแบบ	4.3	0.30	มาก

ผลการศึกษาพบว่าโดยรวมผู้ตอบแบบสอบถามพึงพอใจด้านออกแบบ (คะแนนเฉลี่ย 4.3) โดยพึงพอใจมากด้านการออกแบบห้อง / การจัดพื้นที่ใช้สอยลงตัวและพึงพอใจมากในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ความสวยงาม/ภาพลักษณ์อาคาร และแนวความคิดในการออกแบบโครงการเป็นไปตามที่ต้องการ ส่วนด้านคุณภาพและมาตรฐานมีความพึงพอใจปานกลาง

ตารางที่ 2 ความพึงพอใจในด้านราคา

หัวข้อประเมิน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน	ระดับความพึงพอใจ
-ความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบราคาขายกับขนาดของห้อง (70,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร)	3.5	0.31	ปานกลาง
-ความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบราคาขายกับวัสดุที่ใช้ก่อสร้างห้องชุด	3.7	0.22	ปานกลาง
-ความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบราคาขายกับพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	3.8	0.15	ปานกลาง
-การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.2	0.28	น้อย
-การจัดเก็บค่าสาธารณูปโภค	3.4	0.36	น้อย
ภาพรวมด้านราคา	3.52	0.15	ปานกลาง

ความพึงพอใจด้านราคามีระดับความพึงพอใจปานกลาง ทั้งในด้านความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบราคาขายกับขนาดของห้องราคาขายกับวัสดุที่ใช้ก่อสร้างห้องชุดราคาขายกับพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวก แต่มีระดับความพึงพอใจน้อยในด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและการจัดเก็บสาธารณูปโภค ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าราคาที่จัดเก็บไม่เหมาะสมสำหรับความพึงพอใจปานกลางเมื่อเปรียบเทียบความคุ้มค่าระหว่างราคาขายกับขนาดของห้องชุดและระหว่างราคาขายกับวัสดุที่ใช้ก่อสร้างห้องชุดอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากนักทั้งนี้อาจเป็นผลเนื่องมาจากคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนทำให้ต้นทุนด้านราคาที่ดินสูงขึ้นส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเพิ่มจำนวนห้องชุดเข้าไปและลดขนาดของห้องชุดลงเพื่อให้ได้มาซึ่งผลกำไรที่คุ้มกับการลงทุน

ตารางที่ 3 ความพึงพอใจในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

หัวข้อประเมิน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน	ระดับความพึงพอใจ
-อินเทอร์เน็ตไร้สาย	4.4	0.33	มาก
-สวนหย่อม / พื้นที่ส่วนกลาง	3.	0.02	น้อย
-สระว่ายน้ำ/สนามเด็กเล่น/ห้องออกกำลังกาย	3.8	0.51	ปานกลาง
-ร้านค้า/ร้านอาหาร/ส่วนบริการอื่น ๆ	4.2	0.18	มาก
-พื้นที่จอดรถ	3.4	0.37	น้อย
<b>ภาพรวมด้านสิ่งอำนวยความสะดวก</b>	<b>3.88</b>	<b>0.28</b>	<b>ปานกลาง</b>

ความพึงพอใจด้านสิ่งอำนวยความสะดวกมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีระดับความพึงพอใจน้อยด้านสวนหย่อม/พื้นที่ส่วนกลาง/พื้นที่จอดรถ มีระดับความพึงพอใจมากในด้านร้านค้าร้านอาหาร แต่มีระดับความพึงพอใจปานกลางในด้านสระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น/ห้องออกกำลังกาย ผู้พักอาศัยที่อยู่

ในช่วงวัยรุ่นมีความต้องการใช้บริการอินเทอร์เน็ตและเกมที่สามารถรับรู้ข่าวสารและบันเทิงได้อย่างครบถ้วน และผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีพฤติกรรมในการใช้บริการร้านค้าขนาดเล็กเพราะมีความสะดวกต่อการซื้อสินค้าทั้งอุปโภคและบริโภคที่จำเป็นในแต่ละวัน ผู้พักอาศัยต้องการมีสโมสรเพื่อการพบปะสังสรรค์ของกลุ่มต่าง ๆ ในชุมชน โครงการมีบริการร้านค้าปลีกที่สามารถรองรับเสื้อผ้าจำนวนมากได้และการจัดสถานที่ออกกำลังกายในร่มและผู้พักอาศัยต้องการพื้นที่ให้เพียงพอต่อการจอดรถโดยต้องไม่แออัดและไม่สร้างปัญหาเกี่ยวกับบริเวณใกล้เคียงโดยกำหนดสัดส่วนไว้ที่ 1 ห้องชุดต่อพื้นที่จอดรถจำนวน 1 คัน

ตารางที่ 4 ความพึงพอใจในด้านสภาพแวดล้อมรอบโครงการ

หัวข้อประเมิน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน	ระดับความพึงพอใจ
-ใกล้แหล่งงาน/สถานศึกษา/โรงพยาบาล	4.7	0.21	มากที่สุด
-ใกล้ห้างสรรพสินค้า/ตลาด/แหล่งท่องเที่ยว	4.5	0.14	มาก
-ระบบขนส่งมวลชน/คมนาคมสะดวก	3.7	0.24	ปานกลาง
-ภูมิทัศน์และทัศนียภาพโดยรอบโครงการ	4.0	0.32	มาก
-ความปลอดภัย/ห่างจากชุมชนแออัด/มลภาวะ	3.2	0.17	น้อย
<b>ภาพรวมด้านสภาพแวดล้อมรอบโครงการ</b>	<b>4.03</b>	<b>0.22</b>	<b>มาก</b>

ภาพรวมด้านสภาพแวดล้อมรอบโครงการมีค่าเฉลี่ย 4.03 มีระดับความพึงพอใจมาก ทั้งนี้มีระดับความพึงพอใจมากที่สุดด้านใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา และ โรงพยาบาล ส่วนระดับความพึงพอใจมากคือใกล้

ห้างสรรพสินค้า ตลาด แหล่งท่องเที่ยว ภูมิทัศน์และทัศนียภาพรอบโครงการส่วนความพึงพอใจปานกลางในด้านระบบขนส่งมวลชน และการคมนาคม ส่วนความพึงพอใจน้อยในด้านความปลอดภัยห่างไกลจากแหล่งชุมชนแออัด และมลภาวะ

จึงเห็นได้ว่าผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมให้ความสำคัญทางด้านความปลอดภัยรอบโครงการและการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็วเนื่องจากคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะสร้างให้อยู่ใกล้ ๆ กับเส้นทางคมนาคมสมัยใหม่เช่นรถไฟฟ้า นอกจากนี้คอนโดมิเนียมยังพยายามสร้างให้ใกล้กับศูนย์การค้าอีกด้วยซึ่งถือเป็นจุดขายของคอนโดมิเนียมดังนั้นเมื่อผู้ตัดสินใจซื้อเข้าไปอยู่อาศัยแล้วจึงส่งผลให้เกิดความพึงพอใจในสภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อการอยู่อาศัยความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานสำหรับสภาพแวดล้อมรอบโครงการที่ผู้อาศัยเห็นความสำคัญ คือภูมิทัศน์และทัศนียภาพโดยรอบใกล้ที่ทำงาน/โรงพยาบาล/สถานศึกษาของบุตรหลานความเป็นส่วนตัวเงียบสงบและการห่างไกลจากชุมชนแออัด

##### 5. การอภิปรายผล

ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยทางตั้งในกรุงเทพมหานครโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก สอดคล้องกับการศึกษาของ (ศิริลักษณ์ อยู่ประเสริฐ, 2551) ที่ระบุว่าปัจจุบัน กรุงเทพมหานคร เป็นเป็นศูนย์กลางการปกครอง การศึกษา การคมนาคมขนส่ง การเงินการธนาคาร การพาณิชย์ การสื่อสาร และเป็นแหล่งรวมความเจริญของประเทศ ดังนั้นคนในเมืองจะใช้ชีวิตประจำวันในที่พักอาศัยทางตั้งกลายเป็นทางเลือกอันดับแรก จากที่นิยมเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบ สำหรับความพึงพอใจของผู้อาศัยในกรุงเทพมหานครในรายด้านพบว่า ด้านการออกแบบ

สถาปัตยกรรมและทำเลที่ตั้งโดยรวมอยู่ในระดับมาก เพราะการใช้ชีวิตในเมืองหลวงถือว่าเป็นการเลือกที่ต้องพิจารณาอย่างละเอียดถี่ถ้วน ดังนั้นการเลือกจะต้องมีการเปรียบเทียบผลประโยชน์หรือความคุ้มค่าที่จะได้รับจากการพักอาศัย เช่น การขนส่งระยะทางประหยัดเวลา ระบบขนส่งมวลชน

นอกจากนี้ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยทางตั้งในกรุงเทพมหานคร ด้านราคาและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ (จิราพร กำจัดทุกข์, 2552) พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจหลังการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมมี 5 ปัจจัย ได้แก่ จำนวนคอนโดมิเนียมระยะเวลาที่ใช้เดินทางจากที่อยู่อาศัยเดิมไปสถานที่ทำงานปัจจุบัน การใช้อินเทอร์เน็ต ค่าใช้จ่ายของครอบครัวต่อเดือน ที่ขาดไม่ได้คือ การเปรียบเทียบราคาและคุณภาพของคอนโดมิเนียม

##### 6. บทสรุป

ความพึงพอใจของการอยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า ประเด็นราคา และสิ่งอำนวยความสะดวกมีความสำคัญระดับปานกลาง ส่วนตำแหน่งที่ตั้ง และพื้นที่การใช้งาน ที่ตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญเนื่องจากการอยู่อาศัยทางตั้งได้เอื้อประโยชน์สูงสุดต่อการใช้ชีวิตประจำวัน สอดคล้องกับงานวิจัยที่ระบุว่า โดยรวมแล้วที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมักมีราคาต่อหน่วยถูกกว่าบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด แต่ขณะเดียวกัน ตอบสนองต่อความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยโดยไม่จำเป็นต้องเดินทางไกล และรองรับกับการใช้ชีวิตประจำวัน ดังนั้นองค์ประกอบหลักทั้ง 4 ส่วนของที่พักอาศัยทางตั้ง กล่าวคือ การออกแบบสถาปัตยกรรมราคาต่อหน่วย สภาพแวดล้อม/ทำเลที่ตั้ง และ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองการอยู่อาศัย (ศูนย์วิจัยกสิกร



ไทย, 2551) จะต้องสอดคล้องสัมพันธ์กันอย่างเป็น  
องค์รวม

ข้อจำกัดในการวิจัย

ผู้วิจัยได้เก็บข้อมูลจากกรณีศึกษาอาคารชุด  
พักอาศัย ที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ครอบคลุม  
ประเด็น การออกแบบห้องพัก ระดับราคาขาย จำนวน  
ชั้น สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง ผลการ  
สำรวจข้อมูลด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างและโครงการส่วน  
ใหญ่ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลได้เนื่องจากเป็นความลับ  
ขององค์กร อาจไม่สะท้อนผลลัพธ์ตามวัตถุประสงค์  
ของการวิจัย และกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาเป็นเพียง  
ตัวอย่างหนึ่งของที่พักอาศัยทางตั้ง แต่ที่ที่พักอาศัยทางตั้ง  
ยังรวมไปถึง อพาร์ทเมนต์ แฟลต และที่พักอาศัยบาง  
ประเภท ทั้งหมดนี้ จึงจะสะท้อนภาพรวม  
อสังหาริมทรัพย์ของกรุงเทพมหานครได้อย่างแท้จริง  
ข้อเสนอแนะ

การพัฒนาที่ที่พักอาศัยทางตั้งของประเทศไทย  
นั้น ยังขาดความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และการมี  
ส่วนร่วมในการออกแบบของสถาปนิกกับผู้พัฒนา  
โครงการ ส่วนใหญ่มีความเข้าใจว่า นักการตลาดจะ  
เป็นผู้กำหนดการเขียนโครงการทางสถาปัตยกรรมแล้ว  
ให้ผู้ออกแบบนำเอาข้อกำหนดมาออกแบบโดยที่  
ผู้ออกแบบจำเป็นต้องออกแบบให้อยู่ในงบประมาณ  
ก่อสร้างที่ถูกลงและจำกัดเพื่อให้ได้ผลตอบแทน  
ทางการเงินมากที่สุดเท่านั้น แทนที่จะเป็นการวางแผน  
ร่วมกันระหว่าง ผู้ออกแบบ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
และนักการตลาด โดยกำหนดราคา ผลิตภัณฑ์ และ  
ทำเลที่ตั้งให้สอดคล้องและตอบสนองผู้พักอาศัยได้  
อย่างแท้จริง

## 7. กิตติกรรมประกาศ

การวิจัยครั้งนี้ได้รับทุนสนับสนุนการวิจัยจาก  
สำนักงานวิจัย มหาวิทยาลัยรังสิต ปีงบประมาณ  
พ.ศ. 2555

## 8. เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2556). ข้อมูลการจ  
ทะเบียนอาคารชุดประจำเดือนมกราคม-  
ตุลาคม 2556 [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา:  
<http://www.dol.go.th/dol/index.php>  
(20 พฤศจิกายน 2556).

กระทรวงมหาดไทย สำนักบริหารการทะเบียน  
กรมการปกครอง. (2556). รายงานสถิติ  
จำนวนประชากร และบ้านรายจังหวัด  
รายอำเภอ และรายตำบล ณ เดือน ธันวาคม  
พ.ศ.2556. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา:  
[http://stat.dopa.go.th/xstat/p5510\\_01.html](http://stat.dopa.go.th/xstat/p5510_01.html)  
(20 พฤศจิกายน 2556).

จิราพร กำจัดทุกข์. (2552). ความพึงพอใจหลังการ  
ตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียม ในเขต  
กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสถิติประยุกต์  
และเทคโนโลยีสารสนเทศ. บัณฑิตวิทยาลัย.  
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

เชาว์ เพ็ชรราช และจิรวรรณ ทรัพย์เจริญ. (2556). บทที่  
3 ประชากรมนุษย์. [ระบบออนไลน์].  
แหล่งที่มา : [http://human.uru.ac.th/  
Major\\_online/SOC/Envi\\_Home.htm](http://human.uru.ac.th/Major_online/SOC/Envi_Home.htm). ( 24  
ธันวาคม 2556).

วิจิตรบุษบา มารมย์. (2556). การตัดสินใจเรื่องอาคาร  
และการก่อสร้างของภาคเอกชน: การเพิ่ม  
การบริหารจัดการ และการเปลี่ยนถ่ายความ  
เสี่ยง: กรณีศึกษา ประเทศไทย. โครงการ:



รายงานการประเมินสากลของสหประชาชาติ  
2013 (UNISDR's Global Assessment Report  
2013)

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2551). แบบสำรวจการศึกษาถึง  
ทิศทางของตลาดและความต้องการที่อยู่อาศัย  
ในช่วงระยะเวลาที่เหลือของปี 2549-2551.  
[ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา: [http://www.  
newswit.coni/news/](http://www.newswit.coni/news/) (20 พฤศจิกายน 2556).

ศิริลักษณ์ อยู่ประเสริฐ. (2551). ปัจจัยการตลาดที่มีผล  
ต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของ  
ผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร.  
วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

สร้อยรัชนี สุธรรมทวี. (2553). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการ  
ตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภค:  
กรณีศึกษากรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์  
ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สาขาวิชา  
การประกอบการ) บัณฑิตวิทยาลัย  
มหาวิทยาลัยศิลปากร.