

ความสัมพันธ์ของเวลาที่ใช้ในการเดินทางประจำวันและระดับ
ความสนใจซื้อบ้าน: สู่การวิเคราะห์ทำเลและกลุ่มเป้าหมาย
ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
Correlation between Time Spending on Daily Transportation
and Interested Level of House Buying: for Potential Location
and Target Groups in Real Estate Project Development

เอกภรณ์ จีวะสุวรรณ¹

บทคัดย่อ

การเดินทางไปและกลับจากที่ทำงานเป็นกิจกรรมสำคัญที่ต่อเนื่องและสัมพันธ์กับการอยู่อาศัยในสถานพักอาศัย ในการวิจัยนี้ผู้วิจัยศึกษาในขอบเขตของระยะเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงานที่สัมพันธ์กับความสนใจซื้อบ้าน ซึ่งแบ่งตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 3 ประเภท คือ โครงการบ้านจัดสรร บ้านไม่จัดสรร และคอนโดมิเนียม การวิจัยนี้ใช้การวิจัยเชิงปริมาณเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากผู้สนใจซื้อบ้านในกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ. 2552 ถึง พ.ศ. 2554 จำนวน 405 ชุด ผลการวิจัยพบว่า ผู้ที่มีความสนใจซื้อบ้านส่วนใหญ่ ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานเฉลี่ย 42 นาที และใช้เวลาเดินทางกลับบ้านเฉลี่ย 50 นาที และหากใช้เวลาเดินทางมากขึ้น จะมีแนวโน้มสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรรมากขึ้นตามไปด้วย นับดังกล่าวนำไปสู่การเลือกทำเลพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ห่างจากแหล่งงานเมื่อเทียบตามระยะเวลาเดินทางอยู่ในช่วง 42 - 50 นาที และนำไปสู่การกำหนดกลุ่มลูกค้า

¹ อาจารย์ประจำ สาขาวิชาบัณฑิตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

เป้าหมายของโครงการที่อยู่ในเส้นทางที่สามารถเข้าถึงโครงการจากที่ทำงาน โดยใช้ระยะเวลาเดินทางอยู่ในช่วงนี้

คำสำคัญ: เวลาที่ใช้ในการเดินทาง ระดับความสนใจซื้อบ้าน ทำเล
กลุ่มเป้าหมาย การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

Abstract

Daily transportation from home to workplace is an important activity that relates and links with daily home living. This research emphasizes in scope of time spending on daily transportation and correlation between daily transportation time and interested level of house buying that are divided by real estate laws and regulations into 3 types: subdivision-land housing, unsubdivision-land housing, and condominium projects. This is quantitative research and collecting data by questionnaires from 405 samples who plan to buy a house in 2009-2011. the results point that people who plan to buy a house use around 42 minutes to go to workplace and around 50 minutes to go back home. If daily transportation time increases, interested level of buying in subdivision-land housing is also increase. The result leads to select location in real estate project development should far from urban workplace area around 42 – 50 minutes and also help developers know about target group area that they can access to project site from their workplace in this range of transportation time.

Keywords: time spending on daily transportation, interested level of house buying, location, target group, real estate project development

บทนำ

ปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการเลือกที่ซื้อที่อยู่อาศัย คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ทำเลที่ตั้งของโครงการนอกจากจะหมายถึง ใกล้สถานที่ทำงาน โรงเรียน และสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่างๆ แล้ว ยังหมายรวมถึงปัจจัยการเดินทางด้วย (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2553) การเดินทางไปและกลับจากที่ทำงานสู่สถานที่พักอาศัย จึงเป็นกิจกรรมที่จำเป็นต้องทำและมีความสัมพันธ์กับสถานที่พักอาศัย ซึ่งมีวิธีการเดินทางได้ในหลายรูปแบบทั้งรถยนต์ส่วนบุคคล และระบบขนส่งมวลชน ซึ่งสามารถวัดค่าได้ด้วยระยะทางและเวลาในการเดินทาง ซึ่งในการวิจัยนี้ผู้วิจัยศึกษาในขอบเขตของระยะเวลาในการเดินทาง โดยไม่ขึ้นอยู่กับวิธีการเดินทาง

ในด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบันมีอยู่หลายประเภท ซึ่งสามารถแบ่งตามข้อกำหนดและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้เป็น 3 ประเภท คือ โครงการบ้านจัดสรร บ้านไม่จัดสรร และคอนโดมิเนียม ซึ่งแต่ละประเภทมีข้อกำหนดและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน มีคุณสมบัติของบ้านหรือโครงการที่แตกต่างกัน ซึ่งในงานวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยศึกษาในประเด็นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีการซื้อไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ที่ทำรายได้จากการเช่า

ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาความสัมพันธ์ของเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปกลับจากที่ทำงานประจำวันและระดับความสนใจซื้อบ้านจัดสรร บ้านไม่จัดสรร และคอนโดมิเนียม เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท ในขอบเขตของระยะเวลาการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงาน ผลการวิจัยที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการทั้งภาครัฐและเอกชน ในการวิเคราะห์ทำเลในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท และการคาดการณ์บริเวณกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการจากระยะเวลาการเดินทาง

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. วิเคราะห์ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไป - กลับ จากที่ทำงานของผู้สนใจซื้อบ้านในขอบเขตของบ้านจัดสรร บ้านไม่จัดสรร และคอนโดมิเนียม
2. เพื่อศึกษาระดับความสนใจในการซื้อบ้าน 3 ประเภท คือ บ้านจัดสรร บ้านไม่จัดสรร และคอนโดมิเนียม
3. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่าง ระยะเวลาที่ผู้ต้องการซื้อบ้านใช้ในการเดินทางไป - กลับ ระหว่างบ้านกับที่ทำงานในปัจจุบัน กับ ระดับความสนใจในการซื้อบ้าน 3 ประเภท
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในวิเคราะห์ขอบเขตของทำเลและพื้นที่กลุ่มเป้าหมาย แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

สมมติฐานการวิจัย

ระดับความสนใจซื้อของผู้ซื้อบ้านจะมีความสัมพันธ์กับประเภทของบ้าน และระยะเวลาในการเดินทางประจำวัน โดยผู้สนใจซื้อที่มีระยะเวลาเดินทางมากจะมีความสนใจซื้อบ้านประเภทบ้านจัดสรร ส่วนผู้สนใจซื้อที่มีระยะเวลาในการเดินทางน้อย จะสนใจซื้อบ้านประเภทคอนโดมิเนียม

ระเบียบวิธีวิจัย

1. การศึกษาและสืบค้นเอกสารที่ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย ผู้วิจัยศึกษาข้อมูลจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 และพระราชบัญญัติคอนโดมิเนียม พ.ศ. 2522 เพื่อให้คำจำกัดความในการวิจัยดังที่แสดงในบทนำ โดยศึกษาในขอบเขตของการแบ่งประเภทของบ้านดังนี้ คือ บ้านจัดสรร บ้านไม่จัดสรร และคอนโดมิเนียม ดังนี้

โครงการบ้านจัดสรร หมายถึง โครงการบ้านที่อยู่ในโครงการที่มีการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป และพื้นที่ส่วนกลางที่เข้าขายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรที่มีการพัฒนาเพื่อขาย

นั้นมีหลายรูปแบบทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ (บ้านแถว) ที่มีการจัดพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ สโมสร สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ มีการจัดตั้งนิติบุคคลในการดูแล

โครงการบ้านไม่จัดสรร หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ (บ้านแถว) ที่อยู่บนที่ดินและตั้งอยู่บนถนนสาธารณะทั่วไป และมีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยไม่ถึง 10 แปลง ไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ สโมสร พนักงานรักษาความปลอดภัยและนิติบุคคลในการดูแล ซึ่งเป็นโครงการที่ไม่เข้าข่ายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

โครงการคอนโดมิเนียม หมายถึง โครงการที่เข้าข่ายพระราชบัญญัติคอนโดมิเนียม พ.ศ. 2522 ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมหรือคอนโดมิเนียมที่พัฒนาเพื่อขายนั้นมีลักษณะเป็นอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัวและแยกกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ครัว ห้องน้ำ เป็นอิสระ และมีทางเดิน บันไดหรือลิฟต์ใช้ร่วมกัน มีการจัดพื้นที่ส่วนกลางในอาคารหรือในโครงการ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ

ผู้วิจัยศึกษาบทความที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางและเวลาเดินทางที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ของ Goodall Brian (1972) Barrie Needham (1977) บัณฑิตชวรัตน์ไชยอนงค์ศักดิ์ (2544) วิฑิตานนท์ พิบูลนครินทร์ (2545) บัณฑิต จุลาสัย และยุวดี ศิริ (2545) เสาวรักษ์ อินทร์หา (2546) ผู้วิจัยสรุปได้ดังนี้

อิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจัยหนึ่งที่สำคัญ คือ ความสะดวกในการเข้าถึง ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายใช้สอยและติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณ คือข้างเส้นทางคมนาคมและกระจายอยู่รอบๆ ศูนย์ธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษานั้นๆ

การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ควรสามารถเข้าถึงองค์ประกอบของกิจกรรมต่างๆ ในเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพสามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนแบบสมัยใหม่และโครงข่ายระบบการคมนาคม แม้จะอยู่ไกลจากศูนย์กลางเมืองแต่สามารถเดินทางเข้าสู่เมืองได้โดยสะดวกและรวดเร็ว

กระจายตัวของประชากรตามแหล่งการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนที่บริการอื่นๆ ของเมือง มีความเชื่อมโยงซึ่งกันและกันระหว่างการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมการจ้างงานพื้นฐาน จะเป็นตัวกำหนดลักษณะของพื้นที่ และนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงจำนวนครัวเรือนในที่สุด ดังนั้นการกระจายตัวของแหล่งงาน และที่ตั้งของธุรกิจค้าปลีก และบริการอื่นๆ จึงเป็นปัจจัยสำคัญ โดยต้องพิจารณาการเดินทางไปทำงานได้สะดวก และการเดินทางไปซื้อของจากบ้านได้สะดวก

การตรวจสอบก่อนเลือกโครงการที่พักอาศัย ควรคำนึงถึงความสะดวกในการเดินทางโดยเฉพาะการให้บริการของรถโดยสารสาธารณะรวมถึงควรพิจารณาเวลาในการเดินทางไปทำงานและโรงเรียนลูก ทั้งเช้า และเย็น ผู้ซื้อบ้านควรทดลองเดินทางทั้งในช่วงเช้า ช่วงเย็น และช่วงเวลาเร่งด่วนเพื่อนำมาพิจารณาก่อนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้วย

2. ผู้วิจัยจึงได้สรุปตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยในประเด็นของเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงานได้ดังนี้

- 1) เวลาในการเดินทางไปทำงาน
- 2) เวลาในการเดินทางกลับจากที่ทำงาน

ในส่วนของระดับความสนใจซื้อบ้าน มีตัวแปรดังนี้

- 1) ระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรร
- 2) ระดับความสนใจซื้อบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร
- 3) ระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียม

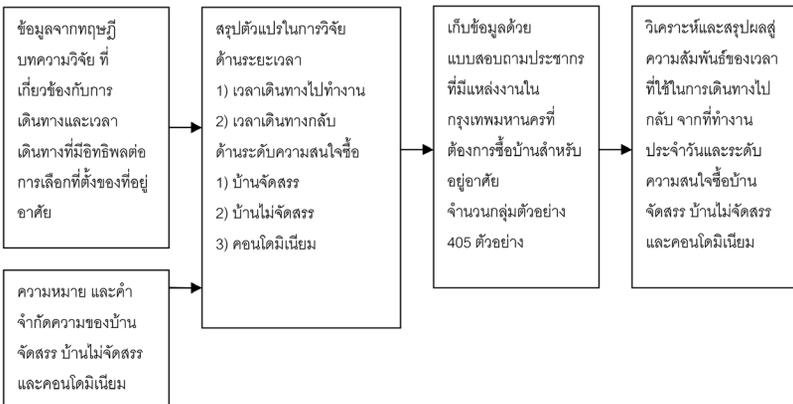
3. การศึกษาครั้งนี้ใช้ การวิจัยเชิงปริมาณ โดยการใช้เครื่องมือแบบสอบถามในการเก็บข้อมูล โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามให้ข้อมูลในส่วนของประสบการณ์ในด้านเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงานเป็นหน่วยนาที และวัดระดับความสนใจซื้อของตัวแปรในส่วนของระดับความสนใจซื้อบ้านที่สอดคล้องกับทัศนคติของผู้ตอบแบบสอบถามโดยแบ่งเป็น 5 ระดับ คือ 1 = น้อยที่สุด, 2 = น้อย, 3 = ปานกลาง, 4 = มาก และ 5 = มากที่สุด เพื่อนำมาวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย

4. การวิจัยครั้งนี้เก็บข้อมูลจากประชากรในกรุงเทพมหานครที่มีความสนใจซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี (ปี พ.ศ. 2552 -

2554) โดยในแบบสอบถามมีการสอบถามถึงความต้องการซื้อบ้านก่อนที่จะตอบแบบสอบถามในส่วนอื่นๆ จำนวนประชากรในการวิจัยเป็นแบบไม่แน่นอน และมากกว่า 100,000 คน โดยใช้การสุ่มอย่างง่าย ผู้วิจัยจึงเลือกให้ตารางกำหนดขนาดตัวอย่างของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ที่ระดับความคลาดเคลื่อน $\pm 5\%$ จะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 400 ตัวอย่าง ซึ่งผู้วิจัยได้แบบสอบถามจากการเก็บข้อมูล 405 ตัวอย่างในการสำรวจด้วยแบบสอบถามที่ได้ให้ข้อมูลว่าเป็นผู้มีความสนใจซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี

5. หลังจากรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

- 1) การวิเคราะห์ระยะเวลาในการเดินทางไป - กลับ ระหว่างบ้านกับที่ทำงาน
- 2) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ระยะเวลาในการเดินทางไป - กลับ ระหว่างบ้านกับที่ทำงานกับระดับความสนใจซื้อบ้าน ซึ่งแสดงดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 แสดงระเบียบวิธีวิจัย

6. สรุปผลและข้อเสนอแนะสู่การเสนอแนะแนวทางในวิเคราะห์
 ขอบเขตของทำเลและพื้นที่กลุ่มเป้าหมาย แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

ผลการวิจัย

จากแบบสอบถามที่เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างได้ทั้งหมด 405 ชุด ผู้สนใจซื้อบ้านจากกลุ่มตัวอย่างมีอายุเฉลี่ย 34 ปี มีสัดส่วนเพศชายมากกว่า เพศหญิงเล็กน้อย ส่วนใหญ่มีสถานะโสด และส่วนใหญ่จบการศึกษาปริญญาตรี ขึ้นไป แสดงให้เห็นถึงความสนใจซื้อบ้านสำหรับกลุ่มคนเริ่มทำงานที่ยังไม่แต่งงาน และมีการศึกษาที่ดี

ในส่วนที่ 1 ผู้วิจัยเก็บข้อมูลของระยะเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงาน จากกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้หน่วยของเวลาเป็นนาที ได้ผลดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 แสดงระยะเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงาน

ระยะเวลา	ค่าเฉลี่ย (Mean)	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน (SD.)	ฐานนิยม (Mode)
ระยะเวลาเดินทางไปทำงาน (นาที)	42.77	22.98	30.00
ระยะเวลาเดินทางกลับ (นาที)	49.89	27.06	60.00

จากตารางที่ 1 พบว่าผู้สนใจซื้อบ้านส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางไปทำงาน 30 ถึง 42.77 นาที และใช้เวลาเดินทางกลับบ้าน 49.89 ถึง 60.00 นาที แสดงให้ทราบว่าผู้สนใจซื้อบ้านส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางในการไปทำงานน้อยกว่าเวลาในการเดินทางกลับ

ในส่วนที่ 2 ผู้วิจัยได้วัดระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรร บ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร และคอนโดมิเนียม ของผู้ต้องการซื้อบ้าน โดยให้วัดระดับความสนใจที่จะซื้อบ้านในแต่ละประเภทเป็น 5 ระดับดังนี้

- 1) 1.00 ถึง 1.80 ระดับความสนใจซื้อ น้อยที่สุด
- 2) 1.81 ถึง 2.60 ระดับความสนใจซื้อ น้อย
- 3) 2.61 ถึง 3.40 ระดับความสนใจซื้อ ปานกลาง

- 4) 3.41 ถึง 4.20 ระดับความสนใจซื้อ มาก
- 5) 4.21 ถึง 5.00 ระดับความสนใจซื้อ มากที่สุด
 ได้ผลการวิจัยดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงระดับระดับความสนใจที่จะซื้อบ้านในแต่ละประเภทของผู้ต้องการซื้อบ้าน

ประเภท	ค่าเฉลี่ย (Mean)	ส่วนเบี่ยงเบน	
		มาตรฐาน (SD.)	ระดับ
ระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรร	3.75	1.06	มาก
ระดับความสนใจซื้อบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร	3.07	1.13	ปานกลาง
ระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียม	3.44	1.22	มาก

จากตารางที่ 2 พบว่าผู้ที่สนใจซื้อบ้านสนใจที่จะซื้อบ้านโครงการจัดสรรมากที่สุดเป็นอันดับ 1 (ค่าเฉลี่ย 3.75) โดยมีความสนใจซื้อคอนโดมิเนียมรองลงมาเป็นอันดับ 2 (ค่าเฉลี่ย 3.44) ทั้ง 2 ประเภทนี้มีระดับความสนใจซื้อบ้านส่วนบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรนั้นมีความสนใจซื้อในอันดับ 3 (ค่าเฉลี่ย 3.07) มีระดับความสนใจซื้ออยู่ในระดับปานกลาง

ในส่วนที่ 3 ผู้วิจัยวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรร บ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร คอนโดมิเนียมและปัจจัยส่วนบุคคล โดยใช้ การวิเคราะห์ด้วยวิธี Pearson Correlation ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 3 แสดงความสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางโดยใช้ Pearson Correlation

Pearson Correlation	ระดับความสนใจ ซื้อบ้านโครงการ จัดสรร	ระดับความสนใจ ซื้อบ้านที่ไม่ใช่ โครงการจัดสรร	ระดับ ความสนใจซื้อ คอนโดมิเนียม
ระดับความสนใจซื้อบ้าน โครงการจัดสรร	1.00	-0.02	-0.14**
ระดับความสนใจซื้อ บ้านที่ไม่ใช่โครงการ จัดสรร	-0.02	1.00	-0.14**
ระดับความสนใจ ซื้อคอนโดมิเนียม	-0.14**	-0.14**	1.00
ระยะเวลาในการ เดินทางไปทำงาน	0.18**	-0.07	-0.04
ระยะเวลาในการเดิน ทางกลับจากทำงาน	0.13**	-0.03	0.02

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

จากตารางที่ 3 ระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรร บ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร คอนโดมิเนียม และปัจจัยระยะเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงานมีความสัมพันธ์ดังนี้

1. ระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรร

ระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรร มีความสอดคล้องไปในทางเดียวกันกับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน ระยะเวลาในการเดินทางกลับจากทำงาน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 99%

ระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรร มีความสอดคล้องไปในทางตรงกันข้ามกับ ระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียม

2. ระดับความสนใจซื้อบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร

ระดับความสนใจซื้อบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร มีความสอดคล้องไปในทางตรงข้ามกับ ระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 99%

ระดับความสนใจซื้อบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรไม่มีความสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงาน แสดงให้เห็นว่าระยะเวลาการเดินทางไปและกลับไม่ส่งผลต่อระดับความสนใจซื้อบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร

3. ระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียม

ระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียม มีความสอดคล้องไปในทางตรงข้ามกับระดับการความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรรและระดับความสนใจซื้อบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 99%

ระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียมไม่มีความสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงาน แสดงให้เห็นว่าระยะเวลาการเดินทางไปและกลับไม่ส่งผลต่อระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียม

4. แสดงให้เห็นในภาพรวมว่าระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรรมีความสัมพันธ์สอดคล้องไปทางเดียวกันกับระยะเวลาเดินทางไป – กลับจากที่ทำงาน

ในประเด็นของความสัมพันธ์ที่สอดคล้องไปในทางเดียวกันของระยะเวลาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงานกับระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรรนั้น มีความใกล้เคียงกับแนวทางการตรวจสอบก่อนเลือกโครงการที่พักอาศัย ซึ่งควรคำนึงถึงความสะดวกในการเดินทางโดยเฉพาะการให้บริการของรถโดยสารสาธารณะรวมถึงควรพิจารณาเวลาในการเดินทางไปทำงานและโรงเรียนลูก ทั้งเช้า และเย็น ผู้ซื้อบ้านควรทดลองเดินทางทั้งในช่วงเช้าช่วงเย็น และช่วงเวลาเร่งด่วน (บัณฑิต จุลาลัย และยุวดี ศิริ, 2545)

สรุปผลและข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยข้างต้นผู้วิจัยสรุปผลได้ดังนี้

1. ผู้ที่มีความสนใจซื้อบ้านทั้ง 3 ประเภทส่วนใหญ่ ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานเฉลี่ย 42 นาที และใช้เวลาเดินทางกลับบ้านเฉลี่ย 50 นาที โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐและเอกชนจะมีกลุ่มเป้าหมายที่เทียบตามระยะเวลาเดินทางอยู่ในช่วงเวลา 42 ถึง 50 นาทีจากแหล่งงานที่สำคัญในบริเวณนั้น

2. เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปและกลับจากการทำงานนั้นมีความสัมพันธ์และสอดคล้องไปในทางเดียวกันกับระดับความสนใจซื้อโครงการบ้านจัดสรร ดังนั้นหากผู้ที่มีความสนใจซื้อบ้านมีประสบการณ์ในการใช้เวลาเดินทางไปและกลับจากที่ทำงานที่มากขึ้น จะมีแนวโน้มสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรรมากขึ้นตามไปด้วย ผู้พัฒนาโครงการสามารถเสนอขายที่อยู่อาศัยในโครงการให้แก่คนกลุ่มที่ใช้เวลาเดินทางมาก จะมีโอกาสในการซื้อมากกว่า

3. ระดับความสนใจซื้อคอนโดมิเนียมมีความสอดคล้องไปในทางตรงข้ามกับระดับความสนใจซื้อบ้านโครงการจัดสรรและระดับความสนใจซื้อบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร ดังนั้นหากผู้ที่มีความสนใจซื้อคอนโดมิเนียมมากจะมั่นใจในการตัดสินใจซื้อและโน้มเอียงไปสนใจซื้อบ้านจัดสรร และบ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรได้ยาก แสดงให้เห็นถึงความต้องการที่แบ่งกลุ่มกันชัดเจน

4. ปัจจัยประสบการณ์ในด้านเวลาที่ใช้เดินทางไปและกลับจากที่ทำงานไม่มีผลต่อระดับความสนใจซื้อบ้านไม่จัดสรร และคอนโดมิเนียม ผู้พัฒนาโครงการ 2 ประเภทนี้จึงไม่จำเป็นต้องให้ความสำคัญของระยะเวลาในการเดินทางไป – กลับจากที่ทำงานของผู้ที่สนใจซื้อ

5. ผู้วิจัยสนใจในประเด็นของระยะเวลาในการเดินทางเท่านั้น โดยไม่ขึ้นอยู่กับพาหนะที่ใช้เดินทาง ระบบขนส่งที่ใช้เดินทาง ผู้ประกอบการจึงควรพิจารณากลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการเป็นสำคัญว่าส่วนใหญ่เดินทางด้วยวิธีใด เช่น ถ้าผู้ประกอบการเอกชนทำโครงการโดยเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรถยนต์ส่วนตัว ทำเลหรือพื้นที่ทำโครงการที่เหมาะสมควรมีระยะทางเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดินทาง 42 ถึง 50 นาทีโดยรถยนต์ส่วนตัว ซึ่งจะแตกต่างจากโครงการ

ที่ภาครัฐพัฒนาขึ้นมาเพื่อรองรับผู้มีรายได้น้อย เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งกลุ่มเป้าหมายของโครงการส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยใช้ระบบขนส่งมวลชนที่เหมาะสมกับรายได้ เช่น รถเมล์เป็นหลัก พื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดินทาง 42 ถึง 50 นาที โดยขนส่งมวลชนจะแตกต่างกันออกไปเนื่องจากสายรถสาธารณะแต่ละสายวิ่งในเส้นทางที่ต่างกันและความเร็วของขนส่งมวลชน เช่น รถเมล์ หรือรถโดยสารอาจจะช้ากว่ารถส่วนบุคคล

จากข้อสรุปข้างต้นผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ปัจจัยด้านระยะเวลาเดินทางเป็นปัจจัยทางความรู้สึกและเป็นส่วนเสริมในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ซึ่งปัจจัยสำคัญยังคงเป็นเรื่องของ ทำเล และ ราคา เป็นหลัก (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2553) ผู้ประกอบการควรมองเรื่องเหล่านี้ประกอบด้วย

2. ผู้พัฒนาโครงการจะสามารถทราบพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งจะอยู่ในบริเวณรัศมีระยะเวลาเดินทาง 42 ถึง 50 นาที จากพื้นที่พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะบ้านจัดสรร โดยผู้พัฒนาโครงการจะสามารถพิจารณาแหล่งงานที่อยู่ในรัศมีของช่วงเวลาเดินทางนั้น เช่น พื้นที่ของบริเวณ พาณิชยกรรมที่ใกล้เคียง พื้นที่นันทนาการที่ใกล้เคียง เพื่อนำไปสู่การทำการตลาดให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่ถูกต้อง

เอกสารอ้างอิง

ฐิตานนท์ พิบูลนครินทร์. (2545). เอกสารข้อแนะนำการซื้อบ้าน จากงานสัมมนาซื้อบ้านอย่างรอบรู้ ครั้งที่ 6 วันที่ 2-3 กุมภาพันธ์ 2545 หัวข้อพิจารณาเจาะทำเลทอง: ซื้อบ้านที่เหน็ด. ค้นข้อมูลเมื่อ 30 กรกฎาคม 2552 จาก <http://www.thaiappraisal.org/Thai/buy/buy02.htm>.

บัณฑิต จุลลาสัย และ ยุวดี ศิริ. (2545). คู่มือเลือกซื้อบ้าน. กรุงเทพฯ: (ม.ป.พ.).
 บัณฑิต ชัยบอนงค์ศักดิ์. (2544). ปัจจัยที่มีผลในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านโครงการอสังหาริมทรัพย์. วิทยานิพนธ์ครุศาสตรบัณฑิตศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัย บัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

- ฝ่ายวิจัยธนาคารกสิกรไทย. (2553). การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุง. ค้นข้อมูลเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2553 จาก <http://www.positioningmag.com/prnews/prnews.aspx?id=85898#ixzz11TYsdrY>
- ราชกิจจานุเบกษา. (2543). พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. ค้นข้อมูลเมื่อ 30 กรกฎาคม 2552 จาก <http://www.krisdika.go.th/lawChar.jsp?head=3&item=3&process=displayLawList&id=2&group=ก>
- ราชกิจจานุเบกษา. (2543). พระราชบัญญัติคอนโดมิเนียม พ.ศ. 2522. ค้นข้อมูลเมื่อ 30 กรกฎาคม 2552 จาก <http://app-thca.krisdika.go.th/Naturesig/CheckSig?whichLaw=law2&folderName=%CD11&lawPath=%CD11-20-2534-A0001>
- เสาวรักษ์อินทร์หา. (2546). พฤติกรรมผู้บริโภคในการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- Brian, G. (1972). *The economic of urban area*. Oxford: Pergamon Press.
- Needham, B. (1977). *How city work*. London: Pergamon Press.