

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) และในระหว่างเส้นทางรถไฟฟ้างี้ดังกล่าวจะมีสถานีขึ้นลงรวมทั้งสิ้น 16 สถานี ได้แก่ สถานีเตาปูน บางบอน วงศ์สว่าง แยกติวานนท์ กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์ราชการนนทบุรี ศรี

พรสวรรค์ แยกถนนบุรี 1 สะพานพระนั่งเกล้า ไทรมา ทำอิฐ บางรักใหญ่ บางพลู สามแยกบางใหญ่ ตลาดบางใหญ่ คลองบางไผ่



ภาพที่ 4.2 เส้นทางการเดินทางไฟฟ้าสายสีม่วงซึ่งผ่านเขตจังหวัดนนทบุรี
ที่มา: การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

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 เทศบาลตำบลไทรมา 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) จากสมการกำลังสามสามารถแสดงความความสัมพันธ์ระหว่างค่าพยากรณ์จำนวนประชากร (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

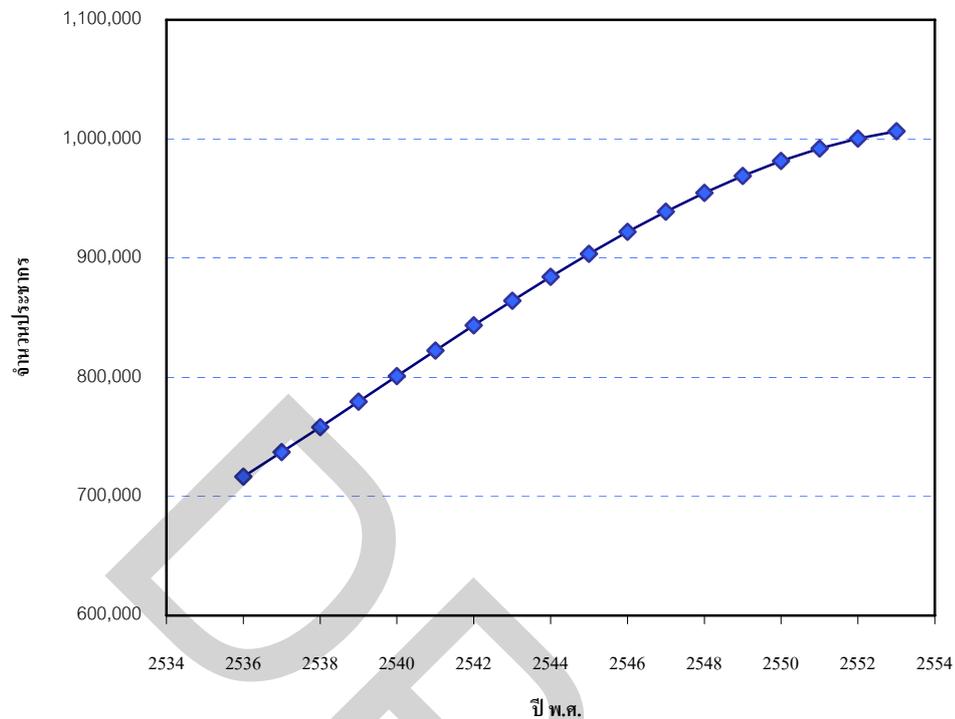
*ร้อยละของค่าความคลาดเคลื่อนสัมบูรณ์โดยเฉลี่ย = 0.354

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

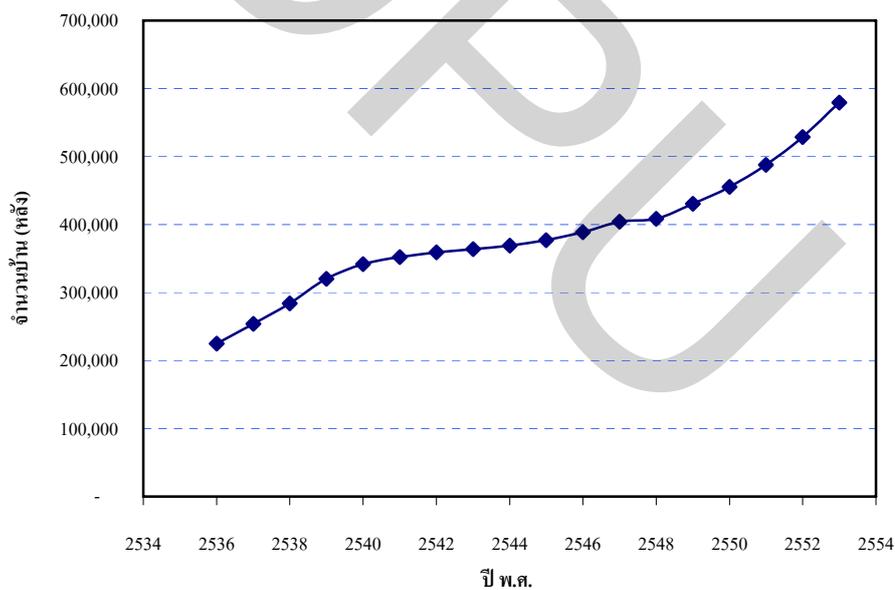
⁴ ดูรายละเอียดผลการเปรียบเทียบสมการแบบต่างๆและค่า mape ของสมการแต่ละแบบในภาคผนวก ก.

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

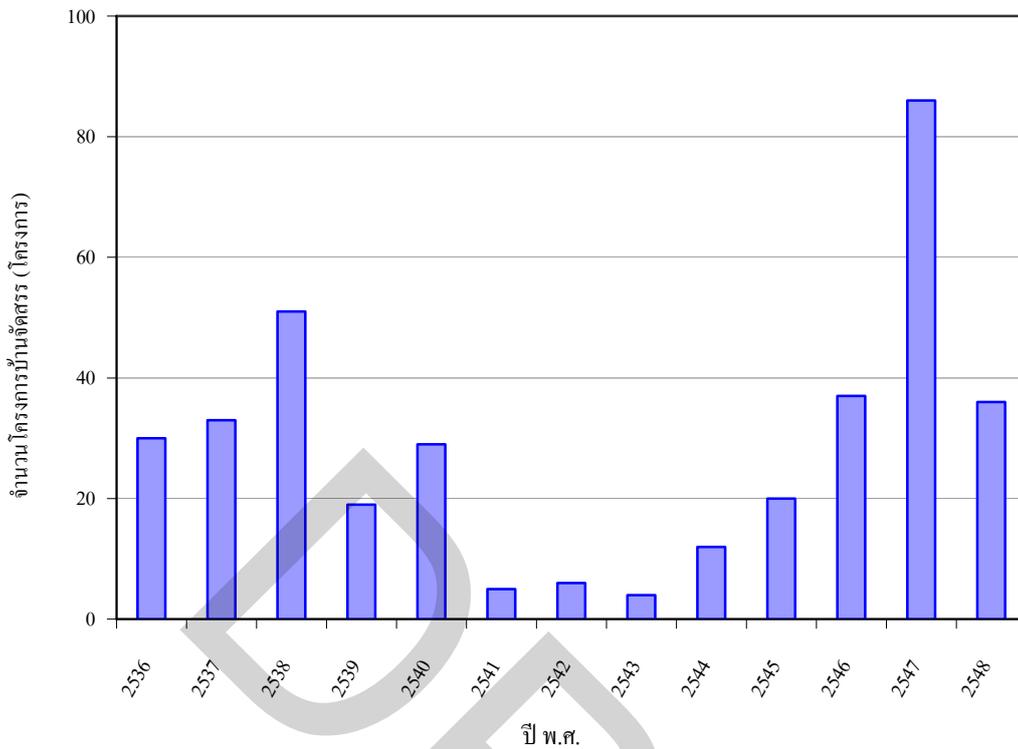
จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่เข้ามาลงทุนก่อสร้างในเขตจังหวัดนนทบุรีในแต่ละปีมีจำนวนมากขึ้นน้อยแตกต่างกันขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศเป็นสำคัญ ในจำนวนโครงการทั้งหมดที่เข้ามาลงทุนนี้มีทั้งโครงการขนาดย่อมจนถึงโครงการขนาดใหญ่มีรูปแบบบ้านหลากหลายทั้ง

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) และการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี (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