

บทที่ 6

สรุปและอภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ในส่วนแรกเป็นการศึกษาสภาพทำเลที่ตั้งและการกระจายตัวของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา ส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษากลุ่มตัวอย่างคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก โดยแบ่งประเด็นของการศึกษาได้แก่ ข้อมูลทั่วไป ลักษณะหน้าที่การงาน ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมและปัจจุบัน ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ และปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก โดยใช้แบบสอบถาม (คูภาคผนวก) จากคนชั้นกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานขนาด 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป จำนวน 321 คน สามารถสรุปผลได้ดังนี้

ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

อาคารสำนักงานที่ก่อสร้างขึ้นในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา ที่กำลังดำเนินการก่อสร้างและมีโครงการก่อสร้างในอนาคต ส่วนมากจะเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ในรูปแบบ Complex ประกอบด้วย สำนักงาน ศูนย์การค้า สถานบันเทิง และองค์ประกอบอื่น ๆ บางแห่งอาจมีโรงแรมหรืออาคารพักอาศัยอยู่ด้วย เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างมากและแนวโน้มของตลาดมีความต้องการอาคารสำนักงานที่มีความสะดวกครบวงจร

สำหรับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ค้าใหม่ของกรุงเทพมหานครที่กำลังเติบโต และมีบทบาททางด้านเศรษฐกิจ ในอนาคตอันใกล้นี้พื้นที่ย่านอโศก-รัชดาภิเษก จะมีโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งจะทำให้ศักยภาพของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกเหมาะแก่การลงทุนเป็นอย่างมาก แม้ว่าถนนสายนี้จะอยู่นอกเขตธุรกิจก็ตาม แต่ก็ไม่ไกลจากเขตธุรกิจชั้นในอย่างสุขุมวิท สีลม สาธรมากเกินไป ปัจจัยอีกประการหนึ่งที่เข้ามาเสริมเมืองธุรกิจแห่งใหม่ คือราคาที่ดินที่ถีบตัวสูงขึ้น และจากการประเมินราคาครั้งล่าสุดพบว่าที่ดินย่านรัชดาภิเษก ขณะนี้มีราคาสูงถึง 180,000-300,000 บาท จากเดิมที่มีราคาเพียง 20,000-40,000 บาท



การกระจายตัวของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

อาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกในพื้นที่ศึกษามีจำนวนทั้งสิ้น 38 อาคาร คิดเป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน 978,623 ตารางเมตร เป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วจำนวน 31 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นอาคารที่เริ่มเปิดดำเนินการ 7 อาคาร และเป็นอาคารที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวน 7 อาคาร

การกระจายตัวของอาคารสำนักงานในย่านอโศก ช่วงถนนสุขุมวิท - ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่จำนวน 13 อาคาร พื้นที่ 376,544 ตารางเมตร สำหรับถนนรัชดาภิเษกช่วงแรกระหว่างถนนพระราม 4-ถนนสุขุมวิท มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิท 3 อาคาร พื้นที่ 101,716 ตารางเมตร ส่วนถนนรัชดาภิเษกตอนบนระหว่างสี่แยก อ.ส.ม.ท.- ถนนลาดพร้าว มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่ทั้งสิ้นจำนวน 22 อาคาร มีพื้นที่อาคารสำนักงาน 500,363 ตารางเมตร ส่วนถนนรัชดาภิเษกช่วงสี่แยก อสมท.-ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (ถนนอโศก-ดินแดง) ไม่มีอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตรตั้งอยู่

อาคารสำนักงานย่านถนนอโศก เริ่มเปิดดำเนินการครั้งแรกในปี 2511 โดยมีอาคารไทยสมุทรและอาคารสยามธนาคาร 1 เป็นอาคารสำนักงานในช่วงแรก อาคารสำนักงานย่านอโศก เริ่มขยายตัวมากขึ้นในปี 2524-2530 และเมื่อมีการตัดถนนรัชดาภิเษก ทำให้ถนนอโศกเป็นส่วนหนึ่งของถนนวงแหวน การเข้าถึงพื้นที่จึงสะดวกขึ้น ส่งผลให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ขึ้นจำนวนมากตามแนวถนนอโศก-รัชดาภิเษก โดยเฉพาะย่านถนนรัชดาภิเษกแยกช่วงสี่แยก อ.ส.ม.ท.-ถนนลาดพร้าว ที่มีอาคารสำนักงานจำนวน 22 อาคารนั้น โดยเริ่มแรกในย่านนี้มีอาคารสำนักงานที่ผลเป็นอาคารรุ่นบุกเบิก เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2526 และในระยะแรกอาคารสำนักงานส่วนใหญ่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร อาคารสำนักงานในย่านนี้เริ่มขยายตัวอย่างมากหลังปี 2533 มาเรื่อยๆ เนื่องจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สมัย รสช. หลังการปฏิวัติในเดือนกุมภาพันธ์ 2534 ได้ออกกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และมีผลใช้บังคับตั้งแต่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 ทำให้มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อหลีกเลี่ยงกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว โดยมีโครงการที่กำหนดแล้วเสร็จในปี 2536-2537 ถึง 43 โครงการด้วยกัน ในจำนวนนี้ย่านรัชดาภิเษกเป็นย่านที่นักลงทุนให้ความสนใจเป็นพิเศษ เนื่องจากจะมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร และโครงการของ

ไฮปเวลล์เข้ามาในพื้นที่ อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นในระยะหลังนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่

ลักษณะทั่วไปของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก โดยการสัมภาษณ์ด้วยแบบสอบถาม (ดูภาคผนวก) จากคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก จำนวน 321 คน พบว่า ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 21-30 ปี โดยมีอายุเฉลี่ย 29 ปี ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรสเป็นโสด โดยเฉพาะเป็นคนโสดที่ยังไม่มีคู่รักทางด้านระดับการศึกษาส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี

ภูมิลำเนาเดิมของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนไม่เกิน 5 คน และไม่มีคนรับใช้ แสดงให้เห็นว่าคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก มีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว หรือยังเป็นโสดอยู่

การใช้บัตรเครดิตเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเห็นความจำเป็นของการมีบัตรเครดิตที่สามารถใช้แทนเงินสดได้ และปลอดภัยที่ไม่ต้องพกพาเงินจำนวนมาก ชนิดของบัตรเครดิตที่ใช้ นั้น ส่วนใหญ่จะใช้บัตร VISA และบัตรเครดิตของธนาคารภายในประเทศ สำหรับบัตรเบิกเงินสดของธนาคารที่ส่วนใหญ่เรียกกันว่า "บัตร ATM" ใช้กันเกือบทุกคน ทั้งนี้เพราะบริษัทส่วนใหญ่จะจ่ายเงินเดือนผ่านธนาคาร ทางด้านรถยนต์ส่วนตัว คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกส่วนใหญ่ไม่มีรถยนต์ส่วนตัว

การพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์เสาร์-อาทิตย์ ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่จะพักผ่อนที่บ้าน งานอดิเรกส่วนใหญ่สนใจเป็นพิเศษ ได้แก่ การฟังเพลง การอ่านหนังสือ ดูภาพยนตร์ ปลูกต้นไม้ การเล่นกีฬา ส่วนใหญ่นิยมว่ายน้ำ และ แบดมินตัน

ลักษณะหน้าที่การงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ลักษณะหน้าที่การงานของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน โดยคนชั้นกลางที่ทำงานในตำแหน่งระดับพนักงานมีสัดส่วนมากกว่าตำแหน่งบริหาร เป็นลักษณะปกติขององค์กรหรือบริษัทซึ่งมีลักษณะเป็นปิรามิด คือ จำนวนพนักงานระดับล่างมีจำนวนมากจะมีฐานกว้าง และค่อย ๆ แคบลงเมื่อมีระดับสูงขึ้น

ระดับรายได้ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะอยู่ในช่วงต่ำกว่า 20,000 บาท เช่นเดียวกับผู้ที่ทำงานในย่านสีลม เมื่อคิดเป็นรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อเดือนพบว่า มีรายได้เฉลี่ยเท่ากับ 15,560 บาทต่อเดือน รายได้เฉลี่ยของผู้บริหารระดับบนคือ 49,700 บาทต่อเดือน ผู้บริหารระดับล่าง 23,610 บาทต่อเดือน พนักงานระดับบน 16,040 บาทต่อเดือน พนักงานระดับล่าง 8,975 บาทต่อเดือน รายได้เฉลี่ยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกสูงกว่ารายได้เฉลี่ยต่อคนของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเท่ากับ 8,780 บาท แสดงให้เห็นว่า กลุ่มคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ทั้งนี้เพราะเป็นผู้ที่ทำงานในภาคเอกชนซึ่งมีอัตราค่าจ้างสูงอยู่แล้ว และส่วนใหญ่จะทำงานมานานพอสมควรคืออยู่ในช่วง 5 ปี

ทางด้านการเดินทางมาทำงานนั้น ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานและกลับบ้าน โดยรถประจำทาง และรถยนต์ส่วนตัว คนชั้นกลางที่ทำงานในระดับพนักงานจะเดินทางมาทำงานและกลับบ้านโดยรถประจำทางเป็นส่วนใหญ่ สำหรับระดับบริหารจะเดินทางมาทำงานและกลับบ้านโดยรถยนต์ส่วนตัว ส่วนระยะเวลาการเดินทางส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 31-60 นาที ทั้งการเดินทางมาทำงานและเดินทางกลับบ้าน ปัญหาการเดินทางที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกประสบมากที่สุดคือ การจราจรติดขัดโดยเฉพาะบริเวณสี่แยก อสมท. ทั้งช่วงเช้าและเย็น อีกปัญหาหนึ่งคือ บ้านและที่ทำงานอยู่ไกลกันทำให้ใช้เวลาในการเดินทางมาก

ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมมีความสะดวกในการเดินทางและอยู่อาศัยสะดวกสบายอยู่แล้ว การอยู่อาศัยชินกับที่แล้ว บางคนที่อยู่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทำให้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายยังไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนผู้ที่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เนื่องจากการต้องการมีบ้านเป็นของตนเองเพราะจะแต่งงาน แยกครอบครัวออกมา หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของแต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่ และเพื่ออยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้นเนื่องจากปัญหาการจราจรติดขัดทำให้เสียเวลาการเดินทางมาก การอยู่ใกล้ที่ทำงานทำให้มีเวลาว่างมากขึ้น ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Rossi (1955) ที่กล่าวว่าสาเหตุที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอัดอัดในครอบครัว หรืออาจมีปัญหาเกี่ยวกับผู้ให้เช่าในกรณีที่เช่าอาศัย และตรงกับแนวความคิดของ Richard Muth (1974) ที่อธิบายการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเมื่อประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้นและจะมีแนวโน้มต้องการขนาดที่พักอาศัยใหญ่กว่าและอยู่ในแหล่งพักอาศัยที่ดีกว่า มีการเข้าถึงสะดวกและมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

ผู้ที่ต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คิดที่จะซื้อบ้านจากโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากความสะดวกไม่ต้องยุ่งยากในการติดต่อส่วนราชการในการขออนุมัติแบบ ขอฟีฟ้าและน้ำประปาและการซื้อบ้านของโครงการสามารถเลือกซื้อจากโครงการที่มีทำเลที่ตั้งที่ต้องการ และสามารถเลือกแบบบ้านที่ชอบได้ ซึ่งตรงกับลักษณะการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในท้องตลาด พบว่าส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะจัดสรรถึงร้อยละ 77.7 ในขณะที่ที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 22.3 ในปี 2536 แต่สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่ต้องการสร้างเองของคนชั้นกลางในย่านนี้มีค่อนข้างสูง คือ ร้อยละ 39.6 เป็นเพราะสามารถสร้างบ้านได้ตามความต้องการและในปัจจุบันมีบริษัทรับสร้างบ้านจำนวนมากเป็นที่ยอมรับมากขึ้น และคุณภาพของบ้านก็ไม่ด้อยไปกว่าบ้านที่ซื้อจากโครงการ

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการมีลักษณะบ้านเดี่ยวเป็นอันดับแรก ทั้งนี้เนื่องจากมีความเป็นส่วนตัว มีบริเวณบ้าน และมีพื้นที่กว้างขวางเป็นสัดส่วนและไม่ต้องรวมอยู่กับผู้อื่นอย่างแออัด และคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านนี้เลือกที่อยู่อาศัยลักษณะทาวน์เฮ้าส์เป็นอันดับสองเมื่อเปรียบเทียบกับความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร พบว่า แนวโน้มการสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์เริ่มมีสัดส่วนน้อยลง เนื่องจากราคาที่ดิน

และระดับราคาค่อนข้างสูง ในขณะที่การปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัยมีสัดส่วนและจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยในปี 2536 สัดส่วนของอาคารชุดมีมากที่สุด คือ ร้อยละ 38 บ้านเดี่ยว ร้อยละ 35 และทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 27 แสดงว่าบ้านเดี่ยวซึ่งเป็นบ้านในอุดมคติยังคงเป็นที่ต้องการของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านนี้อยู่ ความต้องการบ้านเดี่ยวของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกนี้

สำหรับระยะเวลาที่ผู้ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกคาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่ในช่วงปี 2540 และหลังปี 2540 ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่คาดว่าจะมีส่วนใหญ่จะเลือกทำเลด้านเหนือ และด้านตะวันออกของกรุงเทพ โดยเฉพาะด้านตะวันออกย่านรามอินทรา สุขุมวิท 1, 2, 3 มีนบุรี หนองจอก ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร ย่านรังสิต ปทุมธานี ลำลูกกา สะพานใหม่คอนเมือง และย่านแจ้งวัฒนะ นนทบุรี ปากเกร็ด บางบัวทอง สำหรับบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ย่านสุขุมวิท อโศก-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของสำนักงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งนี้มากพอสมควร เนื่องจากต้องการพักอาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงาน

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในอนาคต พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณหรือย่านใดก็ยังคงเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณหรือย่านใด ก็ยังคงเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณเดิมหรือใกล้เคียงกับบริเวณเดิม ยกเว้นผู้ที่อยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD) ในย่านสัมพันธวงศ์ พระนครและบางรักที่ ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ที่บริเวณฝั่งธนบุรี ย่านพุทธมณฑล และเพชรเกษม ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Becker ที่กล่าวว่าความพอใจในปัจจุบันยังขึ้นอยู่กับประสบการณ์ในอดีตและเป็นความคาดหวังในอนาคตอีกด้วย จากความต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่ในย่านชานเมืองนี้ แสดงให้เห็นว่าคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก มักจะไม่คำนึงถึงระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะที่อยู่อาศัยในเขตกลางใจเมืองมีราคาแพง และส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งไม่เป็นที่คุ้นเคยต่อการพักอาศัยและบางคนที่รักการเลี้ยงสัตว์ไม่สามารถเลี้ยงสัตว์ที่ตนชอบ เช่น สุนัขและแมว ได้ จึงเลือกที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองที่สามารถเดินทางโดยรถประจำทาง หรืออาจมีโครงการตัดทางด่วนพิเศษ หรือโครงการรถไฟฟ้า ที่ทำให้การเดินทางสะดวกขึ้น แต่มีคนชั้นกลางบางกลุ่มที่เลือกที่อยู่อาศัยในย่านศูนย์กลางเมืองบริเวณสุขุมวิท อโศก-รัชดาภิเษก ซึ่งใกล้ที่ทำงาน เพื่อความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน

จุดประสงค์ของการที่มีอยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่ ต้องการเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัวและจะแต่งงาน ผู้ที่ต้องการเป็นบ้านหลังที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีบ้านอยู่บริเวณชานเมือง แต่เนื่องจากการจราจรที่แออัดจึงเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อใช้พักในช่วงวันทำงาน ส่วนวันหยุดก็จะกลับไปอยู่ที่บ้านที่อยู่ชานเมือง การรับรู้ข่าวสารในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่โดยทางหนังสือพิมพ์ เนื่องจากหนังสือพิมพ์เป็นสื่อที่สามารถรับรู้ได้กว้างขวาง และอีกทางหนึ่งคือ จากงานแสดงบ้านซึ่งมีการจัดรายการแสดงบ้าน โดยกลุ่มผู้ประกอบการรวมกลุ่มจัดงานแสดงลักษณะตลาดนัดบ้าน-คอนโดมิเนียม และสินค้าตกแต่งบ้าน ทำให้ผู้ซื้อสามารถเลือกสรรและเปรียบเทียบได้สะดวก สำหรับการจกรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แคม) พบว่ามีผลค่อนข้างน้อยถึงปานกลางต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกที่คาดว่าจะซื้อ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับราคาการคำนวณความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่ต้องการราคาที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่า 700,000 บาท คิดทำให้ทราบได้ว่าผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก เป็นกลุ่มที่มีกำลังการซื้อสูงกว่าการคาดการณ์ของรัฐ ซึ่งชี้ให้เห็นระดับรายได้ของคนกลุ่มนี้สูงกว่าระดับรายได้เฉลี่ยทั่วไปของประชากรกรุงเทพมหานคร แต่เมื่อพิจารณาถึงระดับรายได้ของแต่ละกลุ่ม พบว่า ความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไปตามระดับรายได้ เงื่อนไขการชำระเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการที่จะผ่อนชำระเป็นงวดมากกว่าซื้อเงินสด เนื่องจากการผ่อนชำระเป็นงวดไม่เป็นภาระหนักเกินไปในการหาเงินมาผ่อนชำระ และสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้เลยไม่ต้องรอสะสมเงินให้ครบ และแหล่งเงินที่จะใช้ซื้อส่วนใหญ่จะกู้จากสถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

ปัจจัยที่สำคัญที่มีส่วนทำให้คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก เลือกซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยทางการเงินซึ่งได้แก่ ระดับราคาของที่อยู่อาศัยและระดับรายได้ของผู้ซื้อ ปัจจัยนี้เป็นปัจจัยที่ได้รับการพิจารณาให้ความสำคัญที่สุด รองลงมาได้แก่ ทำเลที่ตั้ง-การคมนาคม ซึ่งหมายถึงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ ว่าอยู่ในย่านใด และมีการเข้าถึงได้สะดวกเพียงใด ทางด้านรูปแบบบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกของบ้านและของโครงการ ได้

รับการพิจารณาเป็นอันดับ 3 ปัจจัยด้านชื่อเสียงของโครงการรวมถึงเจ้าของโครงการ เป็นปัจจัยที่ 4 ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Becker (1977) ที่กล่าวว่าเหตุผลอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย นอกจากการประเมินที่อยู่อาศัยแบบในปัจจุบันของคนแล้ว ปัจจัยทางด้านของรายได้ของครอบครัวและราคาบ้าน ก็เป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

สิ่งอำนวยความสะดวกในที่อยู่อาศัยคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก ต้องการส่วนใหญ่ คือ การรักษาความปลอดภัย ทั้งนี้เนื่องจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสิ่งที่ทุกคนต้องการ ดังนั้นแทบทุกคนจึงต้องการให้มีการรักษาความปลอดภัยในที่อยู่อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการรองลงมา คือ การเก็บขยะ ที่จอดรถ โทรศัพท์สาธารณะ

ลักษณะที่อยู่อาศัยที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกต้องการแต่ละแบบ

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่คนชั้นกลาง ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ต้องการ แบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด โดยมีรายละเอียดความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละแบบดังนี้

1. บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 51-75 ตารางวา จำนวนห้องนอนและห้องน้ำ ส่วนใหญ่ต้องการ 3 ห้องนอน จำนวนห้องน้ำที่ต้องการคือ 2 ห้อง ต้องการห้องคนใช้ และห้องเก็บของ ลักษณะรูปแบบบ้าน ส่วนใหญ่ต้องการบ้านยกระดับ รูปแบบสมัยใหม่

2. ทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ 21-25 ตารางวา จำนวนชั้น 2 ชั้น จำนวนห้องนอน 3 ห้อง 2 ห้องน้ำ ต้องการที่จอดรถ 1 คัน ความต้องการคาดฟ้าและยกระดามีเพียงครึ่งหนึ่งเท่านั้นที่ต้องการ สำหรับรูปแบบทาวน์เฮ้าส์ที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการในลักษณะเดียวกับบ้านเดี่ยวคือ แบบสมัยใหม่

3. อาคารพาณิชย์ ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 26-30 ตารางวา ต้องการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 3 ห้องน้ำ และมีคาดฟ้าและชั้นลอย

4. อาคารชุด ส่วนใหญ่ขนาดอาคารชุดที่ต้องการ คือ ขนาด 41-60 ตารางเมตร ลักษณะห้องของอาคารชุดที่ต้องการ คือ มีห้องโถงและมีห้องนอน 2 ห้อง 1 ห้องน้ำ ตกแต่งพร้อมเข้าอยู่ได้เลย ต้องการที่จอดรถ 1 คันต่อ 1 ห้อง และทั้งหมดต้องการโทรศัพท์

สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกกับย่านสีลม

1. ลักษณะทั่วไป จะเห็นว่าในด้านลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่มนี้ มีลักษณะที่คล้ายกันมาก เช่น ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง และส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 26-30 ปี สถานภาพโสด ถึงประมาณ 70% ส่วนใหญ่จบปริญญาตรี มีภูมิลำเนาเดิมอยู่กรุงเทพฯ กีฬาส่วนใหญ่ก็จะชอบว่ายน้ำ

2. ลักษณะหน้าที่ทำงาน จะเห็นว่าสำหรับลักษณะหน้าที่การงานของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่มนี้ จะเริ่มมีความแตกต่างกันไปบ้างทั้งนี้ก็เนื่องมาจาก ผลการศึกษาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมนี้ได้เข้ามาเมื่อประมาณ ปี 2536 ซึ่งมีระยะเวลาห่างจากงานวิจัยผู้ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกอยู่เกือบ 2 ปี ดังนั้น ก็อาจทำให้มีลักษณะหน้าที่การงานแตกต่างกันไปบ้าง เช่น จำนวนของผู้ที่ทำงานในระยะเวลา 6-10 ปี และที่เห็นได้ชัดก็คือ การเดินทางมาทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะมีปัญหาการจราจรติดขัดมากกว่าย่านสีลมมากเพราะในปัจจุบันการจราจรบริเวณสี่แยก อสมท. นั้นติดขัดมาก

3. ลักษณะที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าทางด้านลักษณะที่อยู่อาศัยนี้ จะมีความคล้ายและมีความแตกต่างกันไปบ้าง ทั้งนี้สาเหตุหนึ่งก็เนื่องมาจากระยะเวลาที่ทำการศึกษาดังที่กล่าวมาแล้วในลักษณะหน้าที่การงาน ซึ่งมีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านที่อยู่อาศัยไปบ้าง ดังเช่น รูปแบบของที่อยู่ปัจจุบัน กลุ่มผู้ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะอยู่บ้านเดี่ยวน้อยกว่าผู้ทำงานย่านสีลม ซึ่งสาเหตุหนึ่งที่สามารถจะนำมาอธิบายได้ก็คือในปัจจุบันบ้านเดี่ยวมีราคาสูงขึ้นมากทำให้มีกำลังซื้อน้อยลง ในขณะที่ผู้ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก จะอยู่ทาวน์เฮ้าส์มากกว่าทั้งนี้ก็เพราะราคาที่ต่ำกว่านั่นเอง และที่เห็นได้ชัดก็คือผู้ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกนี้จะอยู่คอนโดฯ มากกว่าผู้ทำงานย่านสีลมเกือบเท่าตัว และเมื่อมาดูลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าผู้ทำงานในย่านสีลมจะมีที่อยู่เป็นของตนเองมากกว่า ในขณะที่ผู้ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก จะอาศัยอยู่กับ พ่อ-แม่ มากกว่า สาเหตุหนึ่งก็คือ ปัจจุบันบ้านแพง ดังนั้นจึงอยู่กับ พ่อ-แม่ ไปสักพักจะดีกว่า แต่อย่างไรก็ตามก็มีลักษณะหลายอย่างที่คล้ายกันก็คือส่วนใหญ่เคยย้ายที่อยู่มาแล้วและมีจำนวนไม่ถึงครึ่งก็มีความคิดที่จะย้ายที่อยู่อีก ในขณะที่มี ปัญหา ที่อยู่อาศัยคล้ายคลึงกันคือ ใกล้เคียง/โรงเรียนลูก, น้ำประปา-โทรศัพท์ ไม่พอ น้ำท่วม

4. ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ จะเห็นได้ว่าผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก จะมีความต้องการบ้านเดี่ยวมากกว่า และต้องการทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนน้อยกว่า แต่ความต้องการคอนโดมิเนียมมีจำนวนใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากความต้องการจริง ๆ คือบ้านเดี่ยว และปัจจุบันมีโครงการบ้านเดี่ยวเกิดขึ้นมากมาย และมีเงื่อนไขจูงใจหลายหลากในขณะที่เวลาที่ผ่านมายังไม่ค่อยมีบ้านเดี่ยวออกสู่ตลาดมากและสิ่งจูงใจไม่มากเท่าปัจจุบัน จึงทำให้มีความแตกต่างกันไปบ้าง และเมื่อมาคุณลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ที่ทำงาน ในย่านสีลมจะมีการซื้อจากโครงการมากกว่าอย่างเห็นได้ชัดเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากในปัจจุบันมีบริษัทรับสร้างบ้านเกิดขึ้นมาก สิ่งจูงใจหลากหลาย อีกทั้งยังสามารถปลูกได้ตามต้องการของผู้อยู่ได้ดีกว่าบ้านจัดสรร ต่างกับในอดีตที่มีบริษัทรับสร้างบ้านเพียงไม่กี่ราย และยังไม่ค่อยมีสิ่งจูงใจมากนัก สำหรับวัตถุประสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่นั้น จะเห็นว่าส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์คือ จะแต่งงาน-เป็นบ้านหลังแรก ทั้งนี้เมื่อดูจากช่วงอายุของทั้งสองกลุ่มจะเห็นว่าส่วนใหญ่อยู่ในช่วงวัยหนุ่มสาว ซึ่งกำลังเริ่มสร้างตัว-สร้างฐานะ มีการสร้างครอบครัว ในขณะที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 ก็มีบ้าง ส่วนใหญ่ก็จะเป็นกลุ่มที่มีบ้านอยู่แล้ว มีอายุสูงขึ้นมาอีก

ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก จะมีความต้องการคล้าย ๆ กันคือ การรักษาความปลอดภัย ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่สนใจจะอยู่ในช่วง 750,000-1,500,000 บาท ทั้ง 2 กลุ่ม ทั้งนี้เมื่อดูจากรายได้ของคนทั้ง 2 กลุ่ม ก็จะใกล้เคียงกันและเหมาะสมกับราคาในระดับนี้ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับทั้ง 2 กลุ่มก็จะพิจารณาถึงระดับราคาและทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ แสดงให้เห็นถึงการคำนึงถึงรายได้ของตนเอง และมีการใช้เหตุผลเข้ามาพิจารณามากขึ้น และเมื่อมาดูการรับรู้ข่าวสารในการเลือกซื้อนั้น อันดับแรกส่วนใหญ่จะทราบจากหนังสือพิมพ์ แต่ในอันดับที่สอง กลุ่มผู้ที่ทำงานในย่านสีลมจะทราบมาจากเพื่อน/คนรู้จัก ในขณะที่ผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก จะทราบจากงานแสดงบ้าน ทั้งนี้เนื่องมาจากในปัจจุบันมีงานแสดงที่อยู่อาศัยหลายครั้งในรอบ 1 ปี ในขณะที่เมื่อ 2 ปีที่แล้ว จะมีงานแสดงเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยน้อยครั้งกว่าในปัจจุบันมาก ทำให้เห็นว่าการแสดงที่อยู่อาศัยนั้นก็ช่วยให้ผู้ผลิตมาพบ ผู้บริโภคได้ดียิ่งขึ้น

ตารางที่ 6-1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก
กับผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านสีลม

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านอโศก-รัชดาภิเษก ร้อยละ	ย่านสีลม ร้อยละ
1. ลักษณะทั่วไป		
- เพศ		
หญิง	64.8	64.7
ชาย	35.2	35.3
- ช่วงอายุ		
21 - 25 ปี	32.7	33.8
26 - 30 ปี	35.5	37.4
- สถานภาพ		
โสด	70.7	72.2
- ระดับการศึกษา		
ปริญญาตรี	58.8	51.5
- ภูมิลำเนาเดิม		
กรุงเทพมหานคร	56.6	56.4
- สิ่งอำนวยความสะดวก		
รถยนต์ส่วนตัว	35.6	36.9
โทรศัพท์มือถือ	26.8	15.2
สมาชิกคลับ	15.4	13.4
- กีฬาที่เล่นประจำ		
ว่ายน้ำ	36.1	32.3
แบดมินตัน	27.0	19.9

ตารางที่ 6-1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาคณะบุคคลชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก
กับผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านสีลม

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านอโศก-รัชดาภิเษก ร้อยละ	ย่านสีลม ร้อยละ
2. ลักษณะหน้าที่การงาน		
- ตำแหน่ง		
ผู้บริหารกลาง-สูง	5.0	8.3
ผู้บริหารระดับล่าง	13.5	12.4
พนักงานระดับบน	35.8	46.9
พนักงานระดับล่าง	45.6	32.5
- ระดับรายได้ต่อเดือน		
ต่ำกว่า 20,000 บาท	80.2	80.7
- ระยะเวลาการทำงาน		
ต่ำกว่า 5 ปี	57.3	59.5
6 - 10 ปี	27.1	32.5
- การเดินทางมาทำงาน		
รถประจำทาง	43.8	49.0
รถยนต์ส่วนตัว	30.9	37.6
ปัญหาการจราจรติดขัด	82.6	61.6

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 6-1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาศึกษาของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก
กับผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านสีลม

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านอโศก-รัชดาภิเษก	ย่านสีลม
	ร้อยละ	ร้อยละ
3. ลักษณะที่อยู่อาศัย		
- เคยย้ายที่อยู่อาศัย	66.7	68.3
- เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	ชานเมือง 45.2	เขตชั้นกลาง 53.4
- เขตที่อยู่อาศัยใหม่		
ด้านเหนือของกทม.	32.8	-
ด้านตะวันออกของกทม.	25.6	-
ย่านอโศก-รัชดาภิเษก	13.3	-
- ลักษณะที่อยู่อาศัย		
บ้านเดี่ยว	36.2	42.8
ทาวน์เฮ้าส์	22.5	19.1
คอนโดมิเนียม	5.0	2.6
- การครอบครองที่อยู่อาศัย		
ของพ่อ-แม่	49.5	39.7
ของตนเอง	27.1	31.1
- สภาพปัญหาของที่อยู่อาศัย		
ไกลที่ทำงาน/โรงเรียนลูก	26.5	24.0
น้ำประปาไม่เพียงพอ	12.3	13.1
โทรศัพท์ไม่พอ	16.7	14.7
การเก็บขยะไม่เพียงพอ	16.7	14.7
น้ำท่วม	16.1	12.6
ขโมยขูดขุม	6.6	5.9
- ความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย	47.0	43.0

ตารางที่ 6-1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษารายของคณชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก
กับผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านสีลม

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านอโศก-รัชดาภิเษก ร้อยละ	ย่านสีลม ร้อยละ
<p>4. ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 70.3 ทาวน์เฮ้าส์ 19.7 คอนโดมิเนียม 6.9 - ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัย <ul style="list-style-type: none"> ซื้อจากโครงการ 59.8 ปลูกสร้างเอง 39.6 - วัตถุประสงค์ของการซื้อ <ul style="list-style-type: none"> จะแต่งงาน-เป็นบ้านหลังแรก 48.9 เป็นบ้านหลังที่ 2 23.8 - สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ต้องการมาก <ul style="list-style-type: none"> 1)การรักษาความปลอดภัย 2)การจัดเก็บขยะ 3)ที่จอดรถ 4)โทรศัพท์สาธารณะ 5)ร้านค้า - ระดับราคาที่น่าสนใจ 750,000 - 1,500,000 บาท - การรับรู้ข่าวสารในการเลือกซื้อ <ul style="list-style-type: none"> 1)หนังสือพิมพ์ 2)งานแสดงบ้าน - ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย <ul style="list-style-type: none"> 1)ระดับราคา 2)ทำเลที่ตั้ง/การคมนาคม 3)สิ่งอำนวยความสะดวก 	<ul style="list-style-type: none"> 1)การรักษาความปลอดภัย 2)สวน-สนามเด็กเล่น 3)คลินิก 4)ร้านค้า 5)สระว่ายน้ำ 750,000 - 1,500,000 บาท 1)หนังสือพิมพ์ 2)เพื่อน/คนรู้จัก 1)ระดับราคา 2)ทำเลที่ตั้ง 3)สิ่งอำนวยความสะดวก 	<ul style="list-style-type: none"> 62.8 23.8 6.1 75.8 22.4 59.1 25.0 1)การรักษาความปลอดภัย 2)สวน-สนามเด็กเล่น 3)คลินิก 4)ร้านค้า 5)สระว่ายน้ำ 750,000 - 1,500,000 บาท 1)หนังสือพิมพ์ 2)เพื่อน/คนรู้จัก 1)ระดับราคา 2)ทำเลที่ตั้ง 3)สิ่งอำนวยความสะดวก

ตารางที่ 6-1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาคณะคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก
กับผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านสีลม (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านอโศก-รัชดาภิเษก ร้อยละ	ย่านสีลม ร้อยละ
- บ้านเดี่ยว - ทาวน์เฮ้าส์ - อาคารชุด	50-75 ตารางวา 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 20-25 ตารางวา 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 40-60 ตารางเมตร 1 ห้องโถง 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	50-75 ตารางวา 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ไม่เกิน 20 ตารางวา 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 40-60 ตารางเมตร 1 ห้องโถง 2 ห้องนอน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อเสนอแนะ

จากข้อค้นพบที่ได้จากผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ สามารถนำเอาผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัยและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน รวมถึงลักษณะการดำเนินชีวิตประจำวันของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก มาใช้เพื่อการเสนอแนะแนวทาง เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการที่จะจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกต่อไป ดังนี้

จากข้อค้นพบด้านลักษณะทั่วไปและการดำเนินชีวิตประจำวันของผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก จะพบว่า ส่วนใหญ่จะเป็นคนหนุ่มสาว เป็นวัยกำลังสร้างครอบครัว-ฐานะชอบพักผ่อนช่วงเสาร์-อาทิตย์ที่บ้าน ชอบฟังเพลง อ่านหนังสือ ชอบว่ายน้ำ ชอบเลี้ยงสัตว์ มีการรับประทานอาหารเย็นนอกบ้านมากกว่าทานที่บ้าน ออกจากบ้านไปทำงานในช่วง 6.00 - 8.00 น. และกลับถึงบ้านระหว่าง 18.00-20.00 น. ดูโทรทัศน์หลัง 21.00 น. ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงาน 30-60 นาที ใช้เวลาในการเดินทางกลับบ้าน 30-60 นาที ชอบซื้อของตามห้างสรรพสินค้า ชอบใช้สถานพยาบาลของเอกชน เช่น โรงพยาบาลเอกชน คลินิก เดินทางไปทำงานด้วยรถประจำทาง สนใจกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย จากข้อค้นพบดังกล่าวทำให้เห็นว่าสภาวะแวดล้อมปัจจุบันมีผลต่อการดำเนินชีวิตของคนกลุ่มนี้เป็นอย่างมาก การจราจรที่ติดขัดในปัจจุบัน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางมากขึ้น มีเวลาอยู่บ้านน้อยลง กิจกรรมในบ้านส่วนใหญ่จะใช้ในช่วงเสาร์-อาทิตย์ การพักผ่อนก็เป็นแบบง่าย ๆ เนื่องจากเวลามีจำกัด ดังนั้นความสะดวกสบายจึงเป็นสิ่งจำเป็นมาก

ทางด้านข้อค้นพบทางด้านความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า คนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก มีความปรารถนาจะได้ บ้านเดี่ยว โดยส่วนใหญ่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง ต้องการบ้านมีบริเวณเป็นสัดส่วน ชอบบ้าน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ หรือถ้าเกินกำลังก็ขอเป็นทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งก็มีความเป็นส่วนตัว และมีบริเวณเหมือนกัน

ในด้านทำเลที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนหนึ่งยังมีความพอใจที่จะอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และคุ้นเคยอยู่ในย่านที่เคยอยู่ และอีกส่วนหนึ่งก็คำนึงถึงการจราจร ต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถเดินทางมาที่ทำงานสะดวก เช่น ใกล้ที่ทำงาน และที่สำคัญในการซื้อจะพิจารณาปัจจัยด้านการเงินก่อน

เมื่อพิจารณาข้อค้นพบดังกล่าวแล้ว ก็พอจะมองรูปแบบของที่อยู่อาศัยได้พอสังเขป คือ ที่อยู่อาศัยควรจะเป็นบ้านเดี่ยวหรือถ้ามีข้อจำกัด เช่น ราคาที่ดิน ต้นทุน ราคาขาย ซึ่งจะส่งผลต่อผู้บริโภคหน้าคุณสมบัติของบ้านเดี่ยวมาพิจารณา ซึ่งก็คือความเป็นส่วนตัว-สัดส่วน มีบริเวณ อาจออกมาในรูปของทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด หรือคอนโดมิเนียมก็ได้ แต่ควรจะมีคุณสมบัติดังที่กล่าวมากแล้ว ทั้งนี้เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีเป็นหลักสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควร จะให้ความสำคัญ เช่น สระว่ายน้ำควรจะมีและควรจะมีขนาดใหญ่ เพราะส่วนใหญ่ชอบว่ายน้ำ และเป็นการพักผ่อน-ออกกำลังกายที่สะดวกที่สุด ควรจัดให้มีร้านค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร เพื่อความสะดวกไม่ต้องทำอาหารรับประทานเองที่บ้าน ควรให้มี คลินิก บริการ 24 ชม. ทั้งนี้ เพราะการจราจรในปัจจุบันติดขัดมาก เมื่อยามเจ็บป่วยการเดินทาง ไปรักษาในโรงพยาบาลที่ ไกลออกไปจะเป็นการทรมานผู้ป่วยและถ้าไปไม่ทันอาจเกิดอันตรายได้ ต้องจัดให้มีการรักษา ความปลอดภัยให้ดีเยี่ยม จากการดำเนินชีวิตประจำวัน ออกจากบ้านแต่เช้าและกลับเข้าบ้านค่ำ ช่วงเวลากลางวันไม่มีคนอยู่บ้านเสี่ยงต่อการโจรกรรมเป็นอย่างยิ่ง อีกทั้งส่วนใหญ่จะใช้รถ ประจำทาง การเดินทางกลับบ้านในเวลาค่ำเป็นอันตราย โดยเฉพาะสุภาพสตรี ดังนั้นควรมีการจัดระบบรักษาความปลอดภัยให้ทั่วถึง ซึ่งไม่ได้หมายถึง การจัดหาการรักษาความปลอดภัยมาดูแลเป็นจุดเท่านั้น แต่ระบบรักษาความปลอดภัยควรจะได้ รับการเอาใจใส่ตั้งแต่การออกแบบวางผังโครงการ ถนนควรจะกว้างไม่ลึกลับซับซ้อน รวมถึงระบบการคมนาคมขนส่งภายในโครงการ ซึ่งควรจะมีเพราะจากที่กล่าวไปแล้วข้างต้น คือส่วนใหญ่จะใช้รถประจำทาง โครงการที่มีขนาดใหญ่ควรมีบริการขนส่งภายในโครงการด้วย สิ่งที่ต้องคำนึงอีกอย่างคือ ระบบการเก็บขยะ ซึ่ง จะเกี่ยวข้องโดยตรงกับสภาพแวดล้อมของโครงการ

ในด้านของทำเลที่ตั้งนั้น ส่วนใหญ่สนใจที่จะเลือกพื้นที่ตอนเหนือ-ตะวันออกของ กรุงเทพฯ มีความสนใจที่จะเข้ามาอยู่ใน CBD หรือใกล้ที่ทำงานไม่มาก เนื่องมาจากการจราจร ติดขัดและมลพิษที่มีอยู่เกินมาตรฐาน แต่ก็ต้องคำนึงถึงการเดินทางมาที่ทำงานได้โดยสะดวก โดยอาจพิจารณาถึงถนนสายหลัก ระบบการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ระบบทางด่วน หรือแม้กระทั่งถนนซอยที่ใช้เป็นทางลัดได้ ทั้งนี้ต้องมีสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นแหล่งชุมชน ใกล้ห้างสรรพสินค้า

ในด้านของการเงินนั้น ควรจะอยู่ในระดับราคาที่พอจะมีกำลังซื้อ และมีสิ่งจูงใจ เช่น ดอกเบี้ยต่ำ ผ่อนระยะยาว ควณน้อย ลดราคา แคมเปญพิเศษ ฯลฯ

ข้อเสนอแนะดังกล่าวข้างต้นก็เป็นเพียงข้อมูลพื้นฐานบางอย่างที่พอจะนำไปพิจารณา สำหรับการทำให้ที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกได้บ้าง ทั้งนี้เนื่องจาก ข้อจำกัดต่าง ๆ ของงานวิจัย ซึ่งได้กล่าวมาแล้วในบทต้น ๆ แต่อย่างไรก็ตาม การจัดทำที่อยู่อาศัยก็ควรที่จะดูความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภคเป็นหลัก ดังนั้นก็ควรที่จะทำการศึกษาในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยให้ละเอียดยิ่ง ๆ ขึ้นไป

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ซึ่งถือว่าเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งผลการศึกษาใกล้เคียงกับการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานย่านสีลม ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจกลางใจเมืองที่สำคัญของกรุงเทพมหานครและของประเทศ โดยเฉพาะทางด้านการเงินการธนาคาร ย่านอโศก-รัชดาภิเษกเป็นบริเวณที่อยู่ไม่ไกลจากย่านสีลมเท่าใดนัก ซึ่งถือว่าอยู่ในเขตตัวเมือง ดังนั้นจึงเป็นที่น่าสนใจที่จะทำการศึกษา ลักษณะความต้องการของผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานในย่านชานเมือง ย่านถนนบางนา-ตราด ซึ่งมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินทุก ประเภท มีอาคารสำนักงานเกิดขึ้นหลายโครงการ อีกทั้งในอนาคตอันใกล้จะมีสนามบินนานาชาติแห่งที่ 2 สร้างขึ้นที่หนองงูเห่า และยังมีโครงการก่อสร้างโครงข่ายถนนและทางด่วนอีกด้วย เพื่อศึกษาว่าความต้องการของผู้ที่ทำงานในย่านชานเมืองจะมีลักษณะเป็นอย่างไร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

	<p>การดำเนินชีวิตประจำวัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ชอบพักผ่อนที่บ้าน (ฟังเพลง, อ่านหนังสือ) - ชอบว่ายน้ำ - ชอบปิ้งย่างสรรพสินค้า - เลี้ยงสัตว์ - เข้าคลินิค-โรงพยาบาลเอกชน - รับประทานอาหารเย็นนอกบ้าน - ทำงาน วันจันทร์-วันศุกร์ (เสาร์) - ออกจากบ้าน เวลา 06.00-08.00 น. - กลับเข้าบ้าน เวลา 18.00-20.00 น. - เดินทางโดยรถโดยสารประจำทาง - เวลาในการเดินทางไปทำงาน 30-60 นาที - มีเงินเดือนประจำ 1 - ภูมิลำเนา - ผ่อนระยะยาว - ความสะดวกสบาย (สิ่งอำนวยความสะดวก)
--	--

<p>ข้อเสนอแนะ</p>	<p>สิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>สะพานน้ำ (ขนาดใหญ่)</p> <p>สวนในบ้าน</p> <p>ระบบรักษาความปลอดภัย</p> <p>ร้านอาหาร</p> <p>ระบบการเก็บขยะ</p> <p>ระบบขนส่ง</p> <p>คลินิค</p> <p>โรงเรียนอนุบาล-สถานเลี้ยงเด็ก</p> <p>การเงิน</p> <p>ผ่อนระยะยาว-ดาวน์น้อย</p> <p>ดอกเบี้ยต่ำ</p> <p>ราคาถูก</p> <p>ทำเลที่ตั้ง</p> <p>การเข้าถึงที่ทำงาน สะดวก</p> <p>สภาพแวดล้อมดี</p> <p>ความคุ้มค่า สะภาพแวดล้อมเดิม</p> <p>แหล่งชุมชน</p>
--------------------------	---

<p>ความต้องการที่อยู่อาศัย</p> <p>บ้านเดี่ยว</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขนาด 50-75 ตร.ว., 2 ชั้น - มีความเป็นส่วนตัว - เป็นบ้านหลังแรก-แยกครอบครัว - สนใจบ้านโครงการ - ราคา 750,000-1,500,000 บาท - ใกล้ที่ทำงาน <p>ทาวน์เฮ้าส์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขนาด 21-25 ตร.ว., - 2 ชั้น, 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ - เหมาะสมกับกำลังเงิน - ค่ายบ้านเดี่ยว <p>อาคารชุด</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขนาด 40-60 ตร.ม. - โถง 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ - ความจำเป็น - เก่งกำไร 	
--	--