

บทที่ 6

บทสรุป

จากการศึกษาพฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร ได้ข้อสรุปและข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

6.1 สรุปการศึกษา

6.1.1 บทสรุปคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองมหานครที่มีการขยายตัวของกาารایشที่ดินอย่างรวดเร็ว ความต้องการที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้มีการایشที่ดินในพื้นที่ชานเมืองลุกลามออกไปในแนวราบ ในขณะที่ที่ดินในเมืองที่มีอยู่อย่างจำกัดก็มีการขยายตัวของอาคารสูง ในลักษณะการขยายตัวของเมืองในแนวตั้ง โดยเฉพาะบริเวณใจกลางเมือง เช่น บริเวณถนนสีลม ถนนเพลินจิต ถนนสาทร ถนนวิฑู ถนนราชดำริ เป็นบริเวณที่เรียกได้ว่า ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง หรือแม้แต่บริเวณที่มีการขยายตัวเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่อย่างในบริเวณถนนอโศก ถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9

ปัญหาสำคัญของกรุงเทพมหานครในปัจจุบันก็คือ ปัญหาผังเมือง การกระจายตัวของพื้นที่เมืองออกไปสู่พื้นที่รอบนอกที่ขาดการวางแผนควบคุมดูแลที่เหมาะสม ทำให้เกิดปัญหาการบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการสำหรับพื้นที่ห่างไกล และจะเป็นการสิ้นเปลืองงบประมาณ การลงทุนอีกทั้งยังเป็นกาารایشที่ดินที่ไม่คุ้มค่า

ปัญหาที่ชี้ให้เห็นถึงการขาดประสิทธิภาพในการบริการก็คือ ปัญหาการจราจร ซึ่งปัญหาการจราจรภายในเมืองขนาดใหญ่เป็นปัญหาที่ตั้งระหว่างพื้นที่ 2 แห่งคือ ที่ตั้งของแหล่งงาน และที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ชุมชนแต่ละแห่งควรมีแหล่งงานแหล่งสาธารณูปการของตัวเอง เช่น โรงเรียน สถานพยาบาล แหล่งการค้า เพื่อที่จะสร้างประสิทธิภาพความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน กรุงเทพมหานครนั้นมีปัญหาการจราจรก็เนื่องจากบริเวณที่เป็นแหล่งงานสำคัญอยู่ใจกลางเมือง ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยมักจะถูกอยู่ห่างไกลออกไป การเดินทางของ

ประชาชนจากชานเมืองทั่วทุกทิศมากระจุกรวมกันบริเวณใจกลางเมืองในตอนเช้าและกระจายออกไปในตอนเย็น ทำให้สิ้นเปลืองเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

ปัญหาดังกล่าวทำให้ประชาชนบางส่วนหันมาให้ความสนใจที่อยู่อาศัยในเมืองมากขึ้น ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์จึงเกิดขึ้นที่นิยมอย่างกว้างขวาง วิวัฒนาการของการอยู่อาศัยในเมืองได้พัฒนาจนกลายมาเป็นคอนโดมิเนียม เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่เพิ่มมากขึ้นทุกขณะ จากสถานการณ์ที่อยู่อาศัยจนถึงปี พ.ศ. 2535 คอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ โดยมีสัดส่วนเป็นรองก็เพียงที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เท่านั้น ในขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวลดลงอย่างมาก ซึ่งแสดงให้เห็นแนวโน้มว่า ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจะเป็นที่อยู่อาศัยที่จะเข้ามามีส่วนในการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้มากยิ่งขึ้น

บริเวณที่ตั้งของคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานครสามารถพิจารณาได้เป็น 3 แห่งที่สำคัญ ได้แก่ 1. บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (ถนนสีลมและพื้นที่ใกล้เคียง) 2. บริเวณถนนสุขุมวิท ซึ่งได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วนคือ บริเวณถนนสุขุมวิทช่วงต้นจากถนนเพลินจิตไปจนถึงถนนโศภน และบริเวณถนนสุขุมวิทช่วงซอยประสานมิตรไปจนถึงถนนเอกมัย 3. บริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณที่มีคอนโดมิเนียมระดับสูงมากที่สุดจะอยู่ในบริเวณถนนสุขุมวิทช่วงต้น ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคอนโดมิเนียมระดับสูงในสมัยเริ่มแรก และมีการขยายออกไปสู่บริเวณถนนสุขุมวิทช่วงซอยประสานมิตรจนถึงถนนเอกมัยมากยิ่งขึ้น และในปัจจุบันบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา กำลังได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นและมีแนวโน้มที่จะเกิดโครงการใหม่ ๆ อีกเป็นจำนวนมาก

ในแต่ละบริเวณจะมีคุณลักษณะของที่ตั้งแตกต่างกันไป บริเวณถนนสุขุมวิทเป็นย่านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงที่มีความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทห้างสรรพสินค้า ร้านค้าจำนวนมาก และมีอาคารชุดสำนักงานเกิดขึ้นบริเวณถนนโศภนจนกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน นอกจากนี้ยังมีเป็นแหล่งที่ตั้งสถานทูต บริเวณถนนสีลมเป็นย่านธุรกิจ ศูนย์รวมธุรกิจการเงินการธนาคาร สำนักงานสายการบิน การโรงแรม การท่องเที่ยว ตลาดการค้าอัญมณี และแหล่งบันเทิง สำหรับพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นบริเวณที่มีศักยภาพทางด้านทัศนียภาพและสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย

6.1.2 พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง

ข้อมูลสถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

สภาพความเป็นอยู่ของครอบครัวที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง จากข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย แสดงให้เห็นว่า

ผู้ให้สัมภาษณ์มีช่วงอายุอยู่ ณวัยทำงานระหว่าง 26 - 35 ปี เป็นส่วนใหญ่ (ช่วงอายุ 26 - 30 ปี เป็นร้อยละ 29.9 และช่วงอายุ 31-35 ปี เป็นร้อยละ 27.6)

สถานภาพสมรสของผู้ให้สัมภาษณ์เป็นผู้ที่สมรสแล้ว (ร้อยละ 63.2)

เป็นผู้ที่มีการศึกษาสูง ส่วนใหญ่จบในระดับปริญญาตรีและระดับปริญญาโท กลุ่มนี้มีจำนวนรวมกันเป็นร้อยละ 89.7 (ระดับปริญญาตรี ร้อยละ 64.4 และระดับปริญญาโท ร้อยละ 25.3)

หัวหน้าครอบครัวและภรรยา ในครอบครัวผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ประกอบอาชีพการงานในกิจการธุรกิจของตนเอง (หัวหน้าครอบครัวประกอบอาชีพในกิจการธุรกิจของตนเอง ร้อยละ 57.1 และภรรยา ร้อยละ 36.7)

ระดับรายได้ต่อครอบครัว ส่วนใหญ่เป็นครอบครัวที่มีรายได้มากกว่าหนึ่งแสนบาทต่อเดือน (ร้อยละ 40.7)

ขนาดของครอบครัว มีสมาชิกในครอบครัวจำนวน 2 - 3 คน (จำนวนสมาชิกครอบครัว 2 คน ร้อยละ 39.1 และจำนวนสมาชิก 3 คน ร้อยละ 26.4) เนื่องจากผู้ที่มีรายได้สูงมักจะนิยมการมีบุตรเพียง 1 - 2 คน ซึ่งแสดงว่าครอบครัวผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยว ซึ่งมีสมาชิกประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก และยังประกอบผู้อยู่อาศัยในส่วนของคนไข้พักอาศัยอยู่ด้วย ซึ่งส่วนใหญ่มักจะมีคนไข้เพียงหนึ่งคนเท่านั้น (ร้อยละ 59.8)

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มิมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานครนี้เอง โดยพิจารณาได้เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมในเขตกรุงเทพมหานครเขตชั้นใน เป็นร้อยละ 27.3 และเขตชั้นนอก เป็นร้อยละ 45.7 สำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีภูมิลำเนาเดิมในต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 19.4 และต่างประเทศ คิดเป็นร้อยละ 6.9

เหตุผลสำคัญของการเลือกที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมคือ มีการรักษาความปลอดภัยดี และสภาพแวดล้อมของการพักอาศัยที่ดี เป็นคำตอบที่ผู้อยู่อาศัยจำนวนมากใช้เป็นเหตุผลในการตัดสินใจ

ข้อมูลจากแหล่งที่ตั้ง

เพื่อสนับสนุนเหตุผลของทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมที่มีความพร้อมด้วยกิจกรรมบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก และที่สำคัญยิ่งคือความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของที่พักอาศัยกับสถานที่ทำงานพบว่า ความสัมพันธ์ของแหล่งที่ตั้งที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับสูงในบริเวณถนนสุขุมวิท บริเวณศูนย์กลางเมือง หรือบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีความสัมพันธ์กับแหล่งงานของผู้อยู่อาศัย ดังนี้

1. สถานที่ทำงาน และสถานศึกษาของบุตร

สถานที่ทำงานของหัวหน้าครอบครัวส่วนใหญ่อยู่นานศูนย์กลางเมือง หมายถึง ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ หรือบริเวณใกล้เคียง (ร้อยละ 42.0) และบริเวณศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ บริเวณเพลินจิต - อโศก - รัชดาภิเษก หรือบริเวณใกล้เคียง (ร้อยละ 32.1) ด้วยระยะทางการเดินทาง 1 - 5 กิโลเมตร จากที่พักอาศัย (ร้อยละ 42.6) ซึ่งใช้ระยะเวลาในการเดินทางไม่เกิน 60 นาที (ระยะเวลาของการเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังที่ทำงานร้อยละ 24.1 ใช้เวลา 31 - 45 นาที และร้อยละ 24.1 ใช้เวลา 46 - 60 นาที) รับผิดชอบการเดินทางในช่วงเวลา 6.00 - 7.00 น. และเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ 98.9)

สำหรับกรณีของภรรยาที่เป็นลักษณะเดียวกันคือ สถานที่ทำงานอยู่นานศูนย์กลางเมือง (ร้อยละ 73.3) ระยะทาง 1 - 5 กิโลเมตร (ร้อยละ 42.6) ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไม่เกิน 60 นาที (ร้อยละ 58.3 ใช้เวลาเดินทาง 46 - 60 นาที) รับผิดชอบการเดินทางในช่วงเวลา 6.00 - 7.00 น. และ 7.00 - 8.00 น. เกินกว่าร้อยละ 80 ใช้รถยนต์ส่วนตัว เป็นพาหนะในการเดินทาง หรือในกรณีของบุตร สถานศึกษาของบุตรก็มีแหล่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านศูนย์กลางเมืองเช่นเดียวกัน (ร้อยละ 63.6) ด้วยระยะทาง 1 - 5 กิโลเมตร (ร้อยละ 50.0) ระยะเวลาในการเดินทางไม่เกิน 60 นาที (ร้อยละ 58.3 ใช้เวลา 46 - 60 นาที) รับผิดชอบออกจากบ้านในช่วงเวลาระหว่าง 6.00 - 8.00 น.

2. ห้างสรรพสินค้า-ร้านค้า และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

บริการสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ภายในบริเวณของแหล่งที่ตั้งคอนโดมิเนียมเป็นจุดที่สามารถเข้าถึงย่านการค้า บริการ ที่สะดวกต่อการเดินทางไปจับจ่ายใช้สอยสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็ว ร้อยละ 91.7 ของผู้ให้สัมภาษณ์เดินทางไปห้าง

สรรพสินค้าร้านค้าที่อยู่ ณ รัศมีจากพักอาศัย 1 - 5 กิโลเมตร ซึ่งใช้เวลาน้อยกว่า 15 นาทีและเป็นความสะดวกที่จะเดินทางไปเมื่อใดก็ได้ ทั้งนี้เพราะไม่จำเป็นต้องเผื่อเวลาเพื่อการเดินทาง โดยมีเวลาเพียงพอที่จะไปใช้บริการได้ทั้งในวันธรรมดา และวันหยุดสุดสัปดาห์ ซึ่งแล้วแต่ความสะดวก

ด้านพฤติกรรมของการพักผ่อนหย่อนใจ โดยทั่วไปครอบครัวส่วนใหญ่นิยมการพักผ่อนด้วยการเดินทางไปตากอากาศยังต่างจังหวัด (ร้อยละ 50.0) และกิจกรรมการออกกำลังกาย (ร้อยละ 27.8) เมื่อพิจารณาเฉพาะในส่วนของการพักผ่อนหย่อนใจภายในเมือง การย้ายเข้ามาอยู่ในใจกลางเมืองช่วยลดเวลาในการเดินทางลง ทำให้สมาชิกในครอบครัวมีเวลาสันทนาการมากขึ้น ช่วงเวลาของการพักผ่อนเป็นไปตามความสะดวก (ร้อยละ 46.9) สำหรับโดยส่วนตัวของการพักผ่อนของหัวหน้าครอบครัวนิยมการออกกำลังกาย (ร้อยละ 53.8) ช่วงเวลาของการพักผ่อนจะเป็นวันสุดสัปดาห์ (ร้อยละ 63.6) ซึ่งเดินทางออกไปเล่นกีฬาอีสปอร์ตและสถานที่ตั้งสนามอยู่ไกลจากที่พักอาศัย

ข้อมูลต่อการอยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อุปโภคบริโภคคือนิยมเป็นนามส่วนตัวและมีบ้านเพียงแห่งหนึ่งแห่งเดียว คิดเป็นร้อยละ 49.4 ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีบ้านในครอบครองอย่างน้อย 2 หลังขึ้นไป มีอยู่ร้อยละ 50.6

จากลักษณะการครอบครองและจำนวนบ้าน ผู้อยู่อาศัยที่เช่าเป็นที่พักอาศัยถาวรเป็นส่วนใหญ่นิยมคิดเป็นร้อยละ 62.1 และผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งเช่าเป็นที่พักอาศัยเพียงชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 37.9 ซึ่งหมายถึงการพักผ่อนในวันทำงานมีเป็นจำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 72.7 และในวันหยุดสุดสัปดาห์ มีอยู่ร้อยละ 15.2 หรืออาจพักผ่อนเป็นบางเวลาที่ใหม่แน่นนอนอีกร้อยละ 12.1

พฤติกรรมของการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมนอกจากการเช่าประโยชน์เพื่อการพักอาศัย ในบางครั้งผู้อยู่อาศัยก็มีความจำเป็นต้องเช่าประโยชน์เพื่อการติดต่อธุรกิจการงานบ้าง ร้อยละ 55.2 ส่วนผู้อยู่อาศัยที่เช่าเป็นทางานประจำมีเพียงร้อยละ 9.2 และเช่าเป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 35.6

คอนโดมิเนียมที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นขนาดพื้นที่ระหว่าง 251 - 300 ตารางเมตร (ร้อยละ 48.3) และขนาดพื้นที่ 200 - 250 ตารางเมตร (ร้อยละ 37.9) เพราะคอนโดมิเนียมที่สร้างในระยะแรกจะเป็นขนาดพื้นที่ 200 - 300 ตารางเมตร ส่วนห้องชุดที่มีขนาดใหญ่กว่ามีไม่มาก จะเป็นลักษณะพื้นที่เช่า ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ระหว่าง 3,500 - 4,000 บาทต่อเดือน

การเลือกห้องชุดมีเหตุผลสำคัญสำหรับการตัดสินใจคือ บริเวณที่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ได้ดี และบริเวณที่ไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอก สำหรับเหตุผลอื่น ๆ ได้แก่ บริเวณที่สามารถขึ้นลงได้สะดวก ความเป็นส่วนตัว ไม่มีแสงรบกวน และความปลอดภัย

ข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย

อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าสิ่งอำนวยความสะดวก ที่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการทำงานของผู้อยู่อาศัยซึ่งอยู่ในที่พักอาศัย เช่น แฟกซ์ (ร้อยละ 41.3) เครื่องถ่ายเอกสาร (ร้อยละ 28.7) โทรทัศน์มีจอสี (ร้อยละ 80.5) เครื่องคอมพิวเตอร์ (ร้อยละ 50.6)

อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าเพื่อการพักอาศัยที่มีความจำเป็นอย่างยิ่ง คือ เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าอื่น ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ตู้เย็น โทรทัศน์ วิทยุ เทป ซึ่งเป็นอุปกรณ์ความสะดวกสบายหรืออุปกรณ์ที่ให้ความบันเทิงในการพักผ่อนภายในบ้าน ผู้อยู่อาศัยมีเครื่องใช้ไฟฟ้าเหล่านี้แต่ละอุปกรณ์มากกว่า 1 เครื่องขึ้นไป เพราะเป็นเครื่องอำนวยความสะดวกส่วนตัวของแต่ละบุคคลในครอบครัว สำหรับเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครัวเรือนที่เป็นของใช้ส่วนรวม ได้แก่ เครื่องซักผ้า เตาอบไมโครเวฟ เตาไฟฟ้าหรือเตาแก๊ส มีอยู่เพียงเครื่องเดียวเป็นส่วนใหญ่ ส่วนจำนวนรถยนต์ส่วนตัวมีอยู่ 2 หรือ 3 คัน

ความคิดเห็นเกี่ยวกับขนาดพื้นที่ใช้สอยและการจัดแบ่ง

ผู้อยู่อาศัยได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอยและการจัดแบ่งบริเวณภายในที่พักอาศัยในแต่ละขนาดพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

ขนาดพื้นที่ 200 - 250 ตารางเมตร มีความต้องการห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 3 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ประกอบด้วย ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องทำงาน และลานซักล้าง โดยความสำคัญตามลำดับ

ขนาดพื้นที่ 251 - 300 ตารางเมตร มีความต้องการห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 4 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ประกอบด้วย ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องคนใช้ ห้องทำงาน ลานซักล้าง และระเบียงห้อง โดยความสำคัญตามลำดับ

ขนาดพื้นที่ 301 - 350 ตารางเมตร มีความต้องการห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 4 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ประกอบด้วย ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องทำงาน ห้องคนใช้ ระเบียงห้อง และลานซักล้าง

ขนาดพื้นที่ 351 - 400 ตารางเมตร มีความต้องการห้องนอน 5 ห้อง ห้องน้ำ 4 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ประกอบด้วย ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องทำงาน ห้องคนใช้ ระเบียงห้อง และลานซักล้าง

ขนาดพื้นที่มากกว่า 400 ตารางเมตร มีความต้องการห้องนอน 4-5 ห้อง ห้องน้ำ 4 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ประกอบด้วย ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องทำงาน ห้องคนใช้ ระเบียงห้อง และลานซักล้าง

ความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เป็นพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 - 350 ตารางเมตร เป็นขนาดที่ต้องการจัดห้องนอนไว้ 3 ห้อง แต่ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 251 ตารางเมตรขึ้นไป ผู้อยู่อาศัยจะต้องการจัดพื้นที่สำหรับห้องน้ำมากขึ้น ครอบครัวขนาดเล็กที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมมีจำนวนห้องนอนที่เพียงพอต่อสมาชิกในครอบครัว แต่ส่วนที่ต้องการเพิ่มเติมคือพื้นที่ห้องน้ำเพื่อให้สามารถจัดไว้เป็นส่วนตัวมากขึ้น สำหรับครอบครัวขนาดใหญ่ ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 351 ตารางเมตรขึ้นไป มีความต้องการจำนวนห้องนอนตั้งแต่ 4 ห้องขึ้นไป โดยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับการจัดห้องนอนไว้ 5 ห้อง สำหรับห้องน้ำให้มีไว้เพียง 4 ห้อง การایشประโยชน์การจัดแบ่งห้องนอนที่เพิ่มขึ้นก็เพื่อใช้ประโยชน์ในการขยายพื้นที่ หรือการایشประโยชน์เป็นห้องทำงาน

ความคิดเห็นต่อการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความจำเป็นโดยลำดับความสำคัญมีดังต่อไปนี้ ระบบป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์ โพรเซสส์ การรักษาความปลอดภัย ระบบกำจัดขยะ ระบบน้ำประปา ที่จอดรถ ระบบไฟฟ้าสำรอง การรักษาความสะอาด และการบำรุงรักษา

การให้บริการด้านการออกกำลังกายและการพักผ่อนโดยลำดับความสำคัญ มีดังต่อไปนี้ สนามแบดมินตัน สนามเทนนิส ห้องอบไอน้ำ ห้องเกมส์ สระว่ายน้ำ สนามสควอช ห้องสนุกเกอร์ สนามวิ่งออกกำลังกาย ห้องประชุม และสวนหย่อม

ความคิดเห็นต่อการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย เป็นการคำนึงถึงความต้องการที่มีใช้อยู่ในปัจจุบัน ความต้องการในสิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างเป็นสิ่งที่ยังไม่มีได้ให้ความสำคัญมากนัก เนื่องจากผู้อยู่อาศัยไปใช้สถานบริการออกกำลังกายที่อื่น ๆ ซึ่งเป็นสโมสร กลับ

6.2 ข้อค้นพบ

จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยข้างต้นทำให้สามารถพิจารณาประเด็นที่น่าสนใจได้ดังต่อไปนี้

1. สภาพทางสังคมของผู้อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักเป็นผู้ที่อายุเริ่มต้นของการทำงานอายุระหว่าง 25 - 35 ปี เป็นผู้ที่มีการศึกษาสูง และมีหน้าที่การงานที่สามารถจะซื้อหาที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมระดับสูงได้ โดยเฉพาะผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการ หรือผู้บริหารระดับสูง ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายทางการตลาดที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการโครงการคอนโดมิเนียมระดับสูง

2. ขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแสดงให้เห็นว่าเป็นลักษณะของครอบครัวเดี่ยวที่แยกครอบครัวออกจากครอบครัวใหญ่ สมาชิกของครอบครัวจึงประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก เป็นครอบครัวขนาดเล็กที่อาจจะต้องการพื้นที่พักอาศัยไม่มากนัก

3. เหตุผลสำคัญที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยก็คือ การที่มีบริการรักษาความปลอดภัย สำหรับเหตุผลอื่น ๆ ที่เป็นเหตุผลในการตัดสินใจได้แก่ ใกล้ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตร หรือย่านศูนย์การค้า และการมีบริการด้านการออกกำลังกายและสวนพักผ่อน

แต่เหตุผลสองประการนี้เป็นเหตุผลที่ยังไม่ชัดเจนนัก ส่วนเหตุผลที่ไม่เป็นข้อจูงใจงานการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมคือ เหตุผลเรื่องสภาพอากาศที่ดี ไม่มีเสียงรบกวน และเห็นทิวทัศน์ เนื่องจากบริเวณที่ตั้งคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่อยู่บริเวณใจกลางเมืองที่มีความแออัด มีปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อม เช่นในบริเวณถนนสุขุมวิทมีปัญหาเรื่องฝุ่นละออง อาคารสูงที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากทำให้ไม่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ของบริเวณโดยรอบได้ เหตุผลอีกประการหนึ่งคือเรื่องการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมไม่ทำให้การดูแลที่อยู่อาศัยน้อยลง หรือเหตุผลการประหยัดค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา หรือแม้แต่เหตุผลเรื่องการมีเพื่อนบ้านมากขึ้นก็ไม่อาจเป็นข้อจูงใจได้

4. เหตุผลด้านที่ตั้งคอนโดมิเนียมที่ได้เปรียบในด้านใกล้สถานที่ทำงาน ใกล้โรงเรียนของบุตร ยังเป็นเรื่องที่ไม่สอดคล้องกับสมมติฐานเกี่ยวกับที่ตั้งระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน เพราะถึงแม้ว่าจะมีแหล่งที่ตั้งที่ใกล้กันใจกลางเมือง แต่ข้อมูลได้แสดงให้เห็นว่าการเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังสถานที่ทำงานด้วยระยะทางเพียง 1 - 5 กิโลเมตร กลับต้องใช้เวลาถึงหนึ่งชั่วโมงจะเป็นสิ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมไม่ได้ประโยชน์ในด้านที่ตั้งอย่างแท้จริง

5. จากความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ในเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยและการจัดแบ่งพื้นที่พักอาศัย จะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยจำนวนมากให้ความสำคัญต่อการพักอาศัยขนาด 200 - 300 ตารางเมตร ที่ประกอบไปด้วย ห้องนอน 2 - 4 ห้องนอน และห้องน้ำ 2 - 4 ห้อง สำหรับพื้นที่ใช้สอยในส่วนอื่น ๆ ได้แก่ ห้องครัว ห้องรับแขก ลานซักล้าง ที่วางคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ

สำหรับสิ่งที่อาจพิจารณาเป็นข้อสังเกตก็คือ การที่มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจะทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องการพื้นที่ในส่วนต่าง ๆ เพิ่มเติม อาทิเช่น ห้องทำงาน ห้องเก็บของ ห้องคนาซี เป็นต้น ข้อมูลเหล่านี้อาจเป็นประโยชน์ต่อโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมระดับสูงในอนาคต

6.3 ข้อเสนอแนะต่อการศึกษา

จากการที่ได้ศึกษาข้อมูลปัญหา ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญต่อปัญหาสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัยเป็นอย่างยิ่ง ปัญหาสภาพแวดล้อมของแหล่งที่ตั้งคอนโดมิเนียมในเมืองแม้ว่าจะมีความได้เปรียบในเรื่องของการประหยัดการเดินทาง แต่ผู้อยู่อาศัยก็ให้ความสำคัญต่อปัญหาสภาพแวดล้อมในเมืองด้วยเช่นกัน ปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใจกลางเมืองที่สำคัญก็คือ ปัญหามลภาวะทางอากาศ

ทัศนียภาพ ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่เป็นจุดสนใจที่ผู้อยู่อาศัยตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ปัญหาเหล่านี้เป็นปัญหาของเมือง แนวทางการแก้ไขในเรื่องนี้ก็คือ การจัดวางแผนผังการایشที่ดิน ที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวมากพอที่จะส่งเสริมสภาพแวดล้อม ทั้งยังทำให้บริเวณนี้ทั้งบริเวณมีความสว่างและมีประสิทธิภาพมากขึ้นด้วย ซึ่งน่าจะได้มีการศึกษาในส่วนของ การออกแบบชุมชนเมืองในบริเวณใจกลางเมือง ที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมด้วย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย