

บทที่ 5

บทสรุป

เขตบางรักมีพื้นที่ทั้งสิ้น 5.536 ตารางกิโลเมตร หรือ 3,460 ไร่ ลักษณะภูมิประเทศของเขตบางรักเป็นพื้นที่ราบ ลักษณะโดยทั่วไปของเขตบางรัก เป็นพื้นที่ที่ถูกล้อมด้วยถนน 2 สาย คือ ถนนพระราม 4 และถนนสาทรเหนือ กับคลองผดุงกรุงเกษม และแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีถนนสายสำคัญ คือ ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ และถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนที่มีอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากบนสองฝั่งถนน

พื้นที่เขตบางรักเป็นพื้นที่ที่มีการติดต่อการค้ากับต่างประเทศมาเป็นเวลานาน ทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจการค้าในย่านนี้เป็นจำนวนมาก โดยในอดีตการใช้ที่ดินเพื่อการค้าธุรกิจจะอยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์ เมื่อธุรกิจมีการขยายตัวมากขึ้นและราคาที่ดินสูงขึ้น การก่อสร้างอาคารในลักษณะของอาคารพาณิชย์จึงไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ดังนั้นรูปแบบการใช้ที่ดินจึงได้เปลี่ยนไปเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งใช้พื้นที่ในการก่อสร้างน้อยแต่มีพื้นที่ใช้สอยประโยชน์จำนวนมากกว่า

อาคารสำนักงานที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วจนถึงปัจจุบัน พ.ศ.2536 มีจำนวนทั้งสิ้น 51 อาคาร และมีจำนวนพื้นที่ 622,175 ตารางเมตร โดยแยกอาคารสำนักงานรายถนนได้ดังนี้

1. ถนน สีลม	จำนวน 20 อาคาร
2. ถนน สุรวงศ์	จำนวน 10 อาคาร
3. ถนน พระราม 4	จำนวน 7 อาคาร
4. ถนน สาทรเหนือ	จำนวน 6 อาคาร
5. ถนน สุรศักดิ์	จำนวน 2 อาคาร
6. ถนน เจริญกรุง	จำนวน 1 อาคาร
7. ถนน คอนแวนต์	จำนวน 1 อาคาร
8. ถนน พินันท์	จำนวน 1 อาคาร
9. ถนน ทรนีย์	จำนวน 1 อาคาร
10. ถนน ปิ่น	จำนวน 1 อาคาร
11. ถนน นเรศ	จำนวน 1 อาคาร

เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนพื้นที่ของอาคารสำนักงานทั้งหมดระหว่างเขตบางรัก และ เขตกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ของอาคารสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 40.11 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และมีจำนวนของอาคารสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 44.74 ของจำนวนอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่า พื้นที่ของอาคารสำนักงาน และจำนวนของอาคารสำนักงานเกือบร้อยละ 50 กระจายตัวอยู่ในเขตบางรัก จึงทำให้พื้นที่เขตบางรักกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจใจในกรุงเทพมหานคร

อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก สามารถแยกช่วงเวลาของการก่อสร้างที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว ได้เป็น 3 ช่วง คือ

1. ช่วงแรกเริ่ม (ปี พ.ศ. 2505 - 2515)
2. ช่วงชลอตัว (ปี พ.ศ. 2516 - 2525)
3. ช่วงเศรษฐกิจเติบโต (ปี พ.ศ. 2526 - 2535)

ในปัจจุบันยังคงมีการก่อสร้างอาคารอยู่อีกจำนวน 15 อาคาร ซึ่งเป็นผลมาจากการที่เศรษฐกิจเติบโตในช่วงปี พ.ศ. 2531-2533 อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนสีลม พระราม 4 สุรวงศ์ และสาทรเหนือ ซึ่งอยู่ในเขตการปกครองแขวงสีลมและสุรวงศ์ ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางไปติดต่อได้สะดวก เพราะระบบการจราจรเป็นแบบ two-way คือมีการเดินทาง 2 ทางทั้งไปและมา อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะไม่ตั้งอยู่ในแขวงบางรัก ทั้งนี้เพราะการใช้ที่ดินในแขวงบางรักส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของโรงเรียน ซึ่งตั้งมาสมัยช่วงปี พ.ศ. 2428 และเป็นที่ตั้งของสถานทูต และโรงแรมชั้นหนึ่ง เนื่องจากเป็นทำเลที่เห็นวิวทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาที่สวยงาม ไม่เหมาะแก่การทำเป็นอาคารสำนักงาน

การกระจายตัวของอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ส่วนใหญ่กระจุกตัวในแขวงสีลม และสุรวงศ์ ทั้งนี้เนื่องจากแขวงสีลมและแขวงสุรวงศ์เป็นแขวงที่มีระบบการเดินถนนเป็นแบบสองทางเดินทางทำให้การติดต่อสะดวก และเป็นย่านที่มีการค้ามาตั้งแต่สมัยอดีตเมื่อมีการติดต่อกับชาวต่างชาติ ประกอบกับที่ดินที่อยู่ริมถนนสีลมทั้งสองแขวงนี้ในอดีตเคยเป็นที่ดินของเจ้านายมาก่อน ซึ่งเป็นที่ดินแปลงใหญ่ต่อมาได้มีการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยประมาณแปลงละ 1-3 ไร่ ซึ่งเป็นขนาดพอเหมาะแก่การสร้างเป็นอาคารสำนักงาน อีกทั้งรูปร่างของที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม ทำให้สามารถลงมือก่อสร้างได้เลยไม่ต้องเสียเวลาในการรวบรวมที่ดินให้ได้ตามจำนวนที่ต้องการ และอาจจะติดขัดกับเจ้าของที่ดินที่ไม่ยอมขาย

ในแขวงบางรักนั้นมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่เพียง 1 อาคารเท่านั้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเหมาะกับการสร้างเป็นโรงแรมมากกว่าเพราะสามารถเห็นทิวทัศน์อันสวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยา และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งเป็นที่ตั้งของสถานทูตและโรงเรียนอัสสัมชัญ โรงเรียนอัสสัมชัญคอนแวนต์ และโรงเรียนอัสสัมชัญศึกษา ซึ่งได้ก่อตั้งมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2428 และยังมีสถานที่ราชการตั้งอยู่ คือ สถานีดับเพลิง ที่ทำการไปรษณีย์กลาง(เก่า) และกรมการสื่อสารแห่งประเทศไทย

ส่วนในแขวงสุรวงศ์นั้น อาคารสำนักงานที่ตั้งขึ้นจะอยู่ด้านถนนสุรวงศ์เท่านั้น เพราะยังสามารถติดต่อกับถนนสีลมได้สะดวก และส่วนใหญ่เป็นอาคารที่ไม่สามารถจัดหาที่ในแขวงสีลมหรือแขวงสุรวงศ์ด้านถนนสีลมได้เนื่องจากราคาที่ดินสูง จึงต้องมาตั้งในแขวงสุรวงศ์แต่ยังคงตั้งริมถนนสุรวงศ์อยู่

สำหรับแขวงมหาพฤฒารามนั้นมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่ 2 อาคารเท่านั้น เนื่องจากเป็นพื้นที่การคมนาคมไม่สะดวกเพราะ ถนนสี่พระยา ถนนมหาพฤฒาราม และถนนเจริญกรุงที่เป็นขอบเขตของแขวงมหาพฤฒารามนั้นมีการเดินจราจรแบบทางเดียว ทำให้การติดต่อไม่สะดวก และการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ ไม่มีที่ดินแปลงใหญ่ที่เหมาะสมกับการก่อสร้างอาคารสำนักงาน

จำนวนพื้นที่ของอาคารสำนักงานในเขตบางรักในปัจจุบันปี พ.ศ. 2536 มีจำนวน 622,175 ตารางกิโลเมตร และกำลังก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2538 มีจำนวนพื้นที่ 537,660 ตารางเมตร ซึ่งการคำนวณผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานในเขตบางรักนี้ได้กำหนดเกณฑ์ 10 ตารางเมตร/คน นั่นคือ ปัจจุบันมีผู้ที่ทำงานในเขตบางรักประมาณ 66,217 คน และจะมีจำนวนผู้ที่ทำงานเพิ่มขึ้นภายในปี พ.ศ. 2538 จำนวน 53,766 คน ซึ่งเป็นการเพิ่มจำนวนของผู้ที่ทำงานในเขตบางรักอีกเกือบเท่าตัว

#### 5.1 ลักษณะของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ในการศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม โดยการสัมภาษณ์ตามแบบสอบถาม(ดูภาคผนวก) จากผู้ที่ทำงานในย่านสีลมจำนวน 461 คน พบว่า อายุของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมเฉลี่ยคือ 28 ปี สถานภาพสมรสส่วนใหญ่เป็นโสด ระดับการศึกษาส่วนใหญ่จะจบการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาวิชาที่จบส่วนใหญ่เป็นสาขาวิชาทางด้านบริหารธุรกิจและบัญชี สถาบันการศึกษาที่จบส่วนใหญ่เป็นสถาบัน

ในประเทศ สำหรับผู้ที่กำลังศึกษาต่อในปัจจุบันส่วนใหญ่กำลังศึกษาต่อในสาขาบริหารธุรกิจ การเข้ารับอบรมดูงานของพนักงานส่วนใหญ่จะเป็นโครงการเกี่ยวกับทางด้านธุรกิจ บัญชี การเงิน สินเชื่อ

ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมนี้ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่กับพ่อแม่ของตนเอง เนื่องจากส่วนใหญ่ยังมีสถานภาพสมรสเป็นโสดจึงยังคงอาศัยกับพ่อแม่อยู่

ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่ยังไม่นิยมใช้บัตรเครดิต แต่เมื่อพิจารณาในแต่ละระดับตำแหน่งหน้าที่การงาน พบว่า กลุ่มผู้บริหารระดับสูงถึงเจ้าหน้าที่ระดับล่างมีสัดส่วนของการใช้บัตรเครดิตที่ใกล้เคียงกัน ส่วนใหญ่ไม่มีโทรศัพท์มือถือและรถยนต์ส่วนตัว ส่วนใหญ่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมจะไม่ใช่สมาชิกของคลับต่าง ๆ เมื่อพิจารณาถึงระดับหน้าที่ จะพบว่า ผู้บริหารใช้โทรศัพท์มือถือ รถยนต์และเป็นสมาชิกคลับ เป็นสัดส่วนที่มากกว่าระดับพนักงาน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงลักษณะการเป็นคนเมืองรุ่นใหม่ตามแนวความคิดของ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมนั้น มีแนวโน้มที่จะเป็นกลุ่มผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่การงานในระดับผู้บริหารมากกว่าระดับพนักงาน

งานสะสมส่วนใหญ่นิยมสะสมแสตมป์ สำหรับการเล่นกีฬาส่วนใหญ่นิยมการว่ายน้ำ เนื่องจากการว่ายน้ำไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในด้านอุปกรณ์ใด ๆ เพียงแต่จ่ายค่าบริการสระว่ายน้ำเท่านั้น

ลักษณะหน้าที่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่จะเป็นพนักงานของบริษัท ส่วนตำแหน่งระดับผู้บริหารของบริษัทมีสัดส่วนน้อยกว่าตำแหน่งพนักงาน ซึ่งมีลักษณะเป็นปิรามิด คือ พนักงานระดับล่างจะมีฐานกว้างและค่อย ๆ แคบลงเมื่อมีระดับสูงขึ้น

รายได้ส่วนใหญ่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมจะอยู่ในช่วงต่ำกว่า 20,000 บาท เมื่อคิดเป็นรายได้เฉลี่ยต่อคน พบว่ารายได้เฉลี่ยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมเท่ากับ 13,780 บาท ต่อคนต่อเดือน ซึ่งสูงกว่ารายได้ต่อหัวของประชากรกรุงเทพมหานคร คือ 8,780 บาท แสดงให้เห็นว่า กลุ่มผู้ที่ทำงานในย่านสีลมนี้เป็นกลุ่มที่มีกำลังการซื้อสูงของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะทำงานอยู่ในช่วง 5 ปี การเดินทางมาทำงานผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่จะนั่งรถประจำทางมาทำงาน เนื่องจากผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ยังเป็นกลุ่มที่เพิ่งเริ่มทำงานยังไม่มีรถยนต์ส่วนตัว จึงยังต้องเดินทางมาทำงานโดย รถประจำทาง หรือรถรับจ้าง ระยะเวลาของการเดินทางมาทำงานส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 31-60 นาที ปัญหาการเดินทางมาทำงานผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่คือการจราจรติดขัด รอรถนาน

## 5.2 ลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม

ผู้ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่จะเคยย้ายบ้านมาก่อน ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่ของการย้ายบ้าน คือ บ้านหลังเก่าคับแคบ และสภาพแวดล้อมของบ้านไม่ดี ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง การย้ายที่อยู่อาศัยจะมีการย้ายไปยังเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นนอก เนื่องจากยังมีที่ว่างที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และราคาที่ดินยังสามารถลงทุนได้ ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่เป็นของพ่อแม่ ในปัจจุบันผู้ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และปัจจุบันที่ดินได้ถึงจุดอิ่มตัว ดังนั้นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงต้องมีการกระจายตัวออกไปยังเขตชั้นกลางถึงชั้นนอก และสาเหตุอีกประการหนึ่ง คือ การเดินทางมาทำงานยังไม่ไกลเกินไปนัก และบริการขนส่งมวลชน (รถประจำทาง) ยังมีพื้นที่บริการครอบคลุมถึง

ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่ยังคงมีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว เมื่อพิจารณาในกลุ่มผู้ที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน พบว่า ส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีลักษณะเดียวกันกับที่อยู่อาศัยเดิม ทั้งนี้เนื่องจากการเคยชินกับการอาศัยอยู่แบบเดิม แต่ในกลุ่มที่มีการย้ายไกลเข้ามาในเขตกลางใจเมือง พื้นที่ของที่อยู่อาศัยจะมีขนาดลดลง เนื่องจากราคาที่ดินสูงและมีพื้นที่จำกัด การครอบครองที่ดินในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นของพ่อแม่ สำหรับผู้ที่ผ่อนตาวบ้านอยู่ในปัจจุบัน จะผ่อนบ้านเฉลี่ยเดือนละ 11,340 บาท และผู้ที่เช่าที่อยู่อาศัยจะเสียค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 2,830 บาท ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลมนี้นับคิดเป็นร้อยละ 30.0 ซึ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ใกล้เคียงกับการประมาณค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ คือ ร้อยละ 30-40

การซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อบ้านที่สร้างใหม่ ทั้งนี้เนื่องจากการซื้อบ้านใหม่สามารถตกแต่งบ้านได้ตามความต้องการ เพราะการตกแต่งจากเจ้าของเดิมอาจไม่ถูกใจผู้ที่ซื้อต่อเนื่องจากรสนิยมที่ต่างต่างกัน และการซื้อบ้านต่อจากผู้อื่นตัวบ้านอาจจะโทรมเนื่องจากเจ้าของเก่าไม่ได้ดูแลรักษา ปัญหาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ได้แก่ อยู่ไกลจากที่ทำงานหรือโรงเรียน เนื่องจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ เพราะราคาที่ดินยังไม่สูงนักและยังสามารถหาที่ดินได้ ส่วนที่อยู่อาศัยที่อยู่ใจกลางเมืองจะมีลักษณะเป็นอาคารชุดและมีราคาแพง ซึ่งยังไม่เป็นที่ยอมรับของคนไทยมากนัก

### 5.3 ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ในเรื่องความคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่า ส่วนใหญ่ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมมีความสะดวกสบายอยู่แล้ว การอยู่อาศัยชินกับที่แล้ว บางคนที่อยู่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทำให้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายจึงไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนผู้ที่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการต้องการมีบ้านเป็นของตนเองเพราะจะแยกครอบครัวออกมาอยู่ หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของแต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่

ผู้ที่ต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คิดที่จะซื้อบ้านจากโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากความสะดวกไม่ต้องยุ่งยากในการติดต่อส่วนราชการในการขออนุมัติแบบ ขอฟ้าและน้ำประปา และการซื้อบ้านของโครงการสามารถเลือกซื้อจากโครงการที่มีทำเลที่ตั้งที่ต้องการ และสามารถเลือกแบบบ้านที่ชอบได้ ซึ่งตรงกับลักษณะการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในท้องตลาด พบว่า ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะจัดสรรถึงร้อยละ 80.5 ในขณะที่ที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 19.5

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการมีลักษณะบ้านเดี่ยว ทั้งนี้เนื่องจากการมีบ้านเดี่ยวทำให้สามารถมีสนามหญ้า และมีพื้นที่กว้างขวางเป็นสัดส่วนและไม่ต้องรวมอยู่กับผู้อื่นอย่างแออัด เมื่อเปรียบเทียบกับความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงสร้างมีการสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด ซึ่งความต้องการของกรุงเทพมหานครคล้ายกับความต้องการของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ กับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว ทั้งนี้เพราะบ้านเดี่ยวเป็นบ้านที่มีเนื้อที่กว้างขวาง เป็นสัดส่วนไม่ต้องอยู่ร่วมกันอย่างแออัดกับผู้อื่น ยกเว้นผู้ที่อาศัยในอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ยังคงต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เป็นอาคารพาณิชย์ ทั้งนี้เนื่องจากการอาศัยในอาคารพาณิชย์สามารถทำการค้า หรือให้เช่าเปิดเป็นสำนักงานทำให้มีรายได้พิเศษอีกทางหนึ่งและผู้ที่อาศัยในอาคารชุด ส่วนใหญ่ก็ยังคงต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นอาคารชุด ทั้งนี้เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวกสบาย เช่น ลิฟท์ สระว่ายน้ำ เป็นต้น และยังมีบริการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัย อีกทั้งการจราจรในเมืองที่ติดขัดจึงเลือกที่อยู่ในอาคารชุดเพราะสามารถเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้ทำงานได้มากกว่าการ อยู่บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคาที่ใกล้เคียงกัน

จุดประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานย่านสีลม ส่วนใหญ่ต้องการเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว ผู้ที่ต้องการเป็นบ้านหลังที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีบ้านอยู่บริเวณชานเมือง แต่เนื่องจากการจราจรที่แออัดจึงเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อใช้พักในช่วงวันทำงาน ส่วนวันหยุดก็จะกลับไปอยู่ที่บ้านที่อยู่ชานเมือง

ในช่วงระยะเวลาที่ผู้ทำงานในย่านสีลมคาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่ในช่วงปี 2540 ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่คาดว่าจะเลือกซื้อส่วนใหญ่เป็นเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก หรือย่านชานเมือง เนื่องจากในปัจจุบันที่อยู่อาศัยในเขตใจกลางเมืองมีราคาที่สูงมากและมักเป็นอาคารชุด ซึ่งเป็นลักษณะบ้านที่ยังใหม่สำหรับประเทศไทย ทำให้บางคนยังไม่ยอมรับบ้านลักษณะนี้ ส่วนใหญ่จึงเลือกที่จะอยู่บ้านที่ติดพื้นดิน ดังนั้นจึงเลือกซื้อบ้านที่อยู่ชานเมือง ซึ่งยังมีราคาไม่สูงเกินไปนัก จากความต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่ในย่านชานเมืองนี้ แสดงให้เห็นว่าผู้ทำงานในย่านสีลมมักจะไม่คำนึงถึงระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะสามารถเดินทางโดยรถประจำทาง หรืออาจมีโครงการตัดทางด่วนพิเศษ หรือ โครงการรถไฟฟ้า ที่ทำให้การเดินทางสะดวกขึ้น

การรับรู้ข่าวสารในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่โดยทางหนังสือพิมพ์ ทั้งนี้เนื่องจากหนังสือพิมพ์เป็นสื่อที่สามารถรับรู้ได้กว้างขวาง และเป็นสื่อที่มีราคาถูก ซึ่งทุกวันผู้คนต้องมีการอ่านข่าวสารจากหนังสือพิมพ์ และอีกทางหนึ่งคือ จากเพื่อนแสดงให้เห็นอิทธิพลของการกระจายข่าวสารที่มาในลักษณะของการถ่ายทอดทางคำพูดมีผลต่อการตัดสินใจ สำหรับการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แคม) พบว่า มีผลปานกลางต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่คือ การเลือกทำเลที่ตั้ง คือ การตั้งอยู่ทางด้านใดของกรุงเทพมหานคร มิใช่หมายถึงระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน และระดับราคาบ้าน ทั้งนี้เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยต้องดูระดับราคาที่สามารถจะซื้อได้ มิฉะนั้นอาจเกิดปัญหาในกรณีที่ไม่สามารถผ่อนชำระได้ตามเวลาที่กำหนดและอาจถูกยึดที่อยู่อาศัยคืน ซึ่งตรงกับแนวคิดของ Park, Burgess and Mc Kenzie ได้รายงานผลการศึกษายของเขาวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละคนจะมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการส่วนใหญ่ คือ การรักษาความปลอดภัย ทั้งนี้เนื่องจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสิ่งที่ทุกคนต้องการ ดังนั้นแทบทุกคนจึงต้องการ



ให้มีการรักษาความปลอดภัยในที่อยู่อาศัย, สนามเด็กเล่น-สวน เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ  
 ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมที่คาดว่าจะซื้อ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับ  
 ราคา 750,000-1,500,000 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับผลการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่  
 อาศัยของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่ต้องการราคาที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่า 700,000 บาท คิด  
 เป็นร้อยละ 76.58 ทำให้ทราบได้ว่าผู้ทำงานในย่านสีลมเป็นกลุ่มที่มีกำลังการซื้อสูงกว่า  
 การคาดการณ์ของรัฐ ซึ่งชี้ให้เห็นระดับรายได้ของคนกลุ่มนี้สูงกว่าระดับรายได้เฉลี่ยทั่วไป  
 ของประชากรกรุงเทพมหานคร แต่เมื่อพิจารณาถึงระดับรายได้ของแต่ละกลุ่ม พบว่า ความ  
 ต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไปตามระดับรายได้ เงื่อนไขการชำระเงินในการ  
 ซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการที่จะผ่อนชำระเป็นงวดมากกว่าซื้อเงินสด เนื่องจากการผ่อน  
 ชำระเป็นงวดไม่เป็นภาระหนักเกินไปในการหาเงินมาผ่อนชำระ และสามารถซื้อที่อยู่อาศัย  
 ได้เลยไม่ต้องรอสะสมเงินให้ครบ

การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลมนี้นสอดคล้องกับแนวคิดของ Brain  
 J.L. Berry and Frank E. Horton ได้เสนอว่า ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่  
 อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาที่อยู่อาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งที่พักอาศัย

และตรงกับสมมุติฐานข้อที่ 2 ซึ่งมีสมมุติฐานว่าในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับ

1. สถานภาพทางสังคม คือ การเลือกขนาดบ้านให้เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว
2. สถานภาพทางเศรษฐกิจ คือ การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาที่สามารถผ่อนชำระได้ ซึ่งต้องขึ้นกับรายได้ที่ได้รับ
3. สถานภาพทางกายภาพ คือ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตที่มีเส้นทางผ่านถนนสีลมนั้น พบว่า ส่วนใหญ่คิดว่ามีส่วนต่อการตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่จะซื้อใหม่ ทั้งนี้เพราะการเดินทางมาทำงานจะสามารถกำหนดเวลาการเดินทางได้ถูกต้องมากขึ้น



#### 5.4 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการแต่ละแบบ

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการซื้อ แบ่งออกได้เป็น 5 ลักษณะ ดังนี้ คือ บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด โดยที่อยู่อาศัยแต่ละแบบจะมีลักษณะ ดังนี้

##### 5.4.1 บ้านเดี่ยว

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว

- ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวที่มีขนาดพื้นที่ 51-75 ตารางวา
- มีชั้น 2 ชั้น
- ห้องนอน 3 ห้อง
- ห้องน้ำ 2 ห้อง
- ส่วนใหญ่ยังคงต้องการห้องคนใช้และต้องการห้องน้ำสำหรับคนใช้
- ต้องการบ้านยกกระดาน
- รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการแบบสมัยใหม่
- กลุ่มที่ต้องการบ้านเดี่ยว เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัวประมาณ 5-6 คน
- ระดับรายได้อยู่ในช่วงมากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป
- ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือเขตปริมณฑล
- ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่ระดับราคา 750,000-2,500,000 บาท
- มีเงินไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนได้

##### 5.4.2 บ้านแฝด

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านแฝด

- ส่วนใหญ่ต้องการบ้านแฝดที่มีขนาดพื้นที่ 56-65 ตารางวา
- มีชั้น 2 ชั้น
- ห้องนอน 2 ห้อง และ 3 ห้อง
- ห้องน้ำ 2 ห้อง
- ส่วนใหญ่ยังคงต้องการห้องคนใช้และห้องน้ำสำหรับคนใช้

- ส่วนใหญ่ไม่ต้องการบ้านยกกระดาน
- รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการแบบสมัยใหม่
- กลุ่มที่ต้องการบ้านแฝดเป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัวประมาณ 3-4 คน
- มีระดับรายได้ในช่วงมากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป
- ระดับราคาบ้านส่วนใหญ่ต้องการที่ระดับราคา 750,000-1,500,000

บาท

-มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนได้

#### 5.4.3 ทาวน์เฮ้าส์

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์

- ส่วนใหญ่ต้องการทาวน์เฮ้าส์ที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 20 ตารางวา
- มีชั้น 2 ชั้น
- ส่วนใหญ่ต้องการให้มีคอร์ตฟ้า
- สำหรับชั้นลอยส่วนใหญ่ไม่ต้องการ
- อยากให้บ้านมีการยกกระดาน
- รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการแบบทันสมัย
- กลุ่มที่ต้องการทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่มีขนาดครอบครัวประมาณ 2-3 คน
- ส่วนใหญ่มีระดับรายได้ในช่วงไม่เกิน 30,000 บาท
- ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือเขตปริมณฑล
- สาเหตุของการเลือกทาวน์เฮ้าส์เพราะราคาไม่สูงนักและต้องการบ้านที่มีเนื้อที่ไม่มากนักเพราะขนาดครอบครัวไม่ใหญ่
- ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการที่ระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท
- มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนได้

## 5.4.4 อาคารพาณิชย์

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์

- ส่วนใหญ่ต้องการอาคารพาณิชย์ที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 26 ตารางวาขึ้นไป
- มีจำนวนชั้น 3 ชั้น
- ส่วนใหญ่ต้องการให้มีชั้นลอยและคาดฟ้า
- ทุกคนต้องการที่จอดรถหน้าอาคารเพื่อให้สามารถจอดรถได้
- กลุ่มที่ต้องการอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัว 2-3 คน
- มีระดับรายได้ในช่วง 30,001-40,000 บาท
- ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง
- สาเหตุของการเลือกอาคารพาณิชย์สามารถทำการค้าหรือเป็นสำนักงานได้
- ระดับราคา 1,500,000-2,500,000 บาท
- มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนชำระได้

## 5.4.5 อาคารชุด

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

- ส่วนใหญ่ต้องการอาคารชุดที่มีขนาดพื้นที่ 41-60 ตารางเมตร
- ลักษณะของอาคารชุดที่ต้องการส่วนใหญ่มีลักษณะ มีห้องโถงและห้องนอน 2 ห้อง
- ส่วนใหญ่ต้องการที่จะการตกแต่งห้องด้วยตนเอง
- ต้องการที่จอดรถ 1 คัน/ 1 ห้อง
- การเลือกอาศัยส่วนใหญ่ต้องการที่จะอยู่ไม่เกินชั้น 10 ทั้งนี้เพราะหากเกิดลิฟต์เสียก็ยังสามารถเดินขึ้น-ลงโดยใช้บันไดได้ หรือหากเกิดเพลิงไหม้ระดับเพลิงก็ยังสามารถดับเพลิงได้ถึง
- กลุ่มที่ต้องการอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัว 1-2 คน
- มีระดับรายได้ในช่วงไม่เกิน 20,000 บาท
- ส่วนใหญ่ต้องการทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง
- สาเหตุของการเลือกอาคารชุด คือ ขนาดครอบครัวเล็กคืออยู่คนเดียวหรือ 2 คนเท่านั้น จึงไม่จำเป็นที่จะต้องมีบ้านที่มีเนื้อที่มากและสามารถเลือกทำเลที่ตั้ง

ที่ใกล้ใจกลางเมืองได้มากกว่า เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาเท่ากัน

-ระดับราคาที่สูงขึ้นต้องการอยู่ในระดับไม่เกิน 750,000 บาท

-มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนชำระได้