



บทที่ 4

การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัย
และที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดพื้นที่ทำการศึกษายู่ในย่านสีลม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่ง
ของเขตการปกครองเขตบางรัก โดยที่เขตบางรักมีพื้นที่ทั้งสิ้น 5.536 ตารางกิโลเมตร
หรือ 3,460 ไร่ ลักษณะภูมิประเทศของเขตบางรักเป็นพื้นที่ราบ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับ
พื้นที่อื่น ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ แขวงรองเมือง, แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ แขวงลุมพินี, แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน และแขวง
ทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ แขวงยานนาวา, แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

ทิศใต้ ติดต่อกับ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ และแม่น้ำเจ้าพระยา

ลักษณะโดยทั่วไปของเขตบางรัก เป็นพื้นที่ที่ถูกล้อมด้วยถนน 2 สาย คือ ถนน
พระราม 4 และถนนสาทรเหนือ กับคลองผดุงกรุงเกษม และแม่น้ำเจ้าพระยา
โดยมีถนนสายสำคัญในเขตนี้ คือ ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ และถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนที่มี
อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากบนสองฝั่งถนน ในเขตบางรักได้
แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 5 แขวง ตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงเขตการปกครองและจำนวนพื้นที่ในเขตบางรัก

แขวง	ตารางกิโลเมตร	ไร่
มหานฤพานาราม	0.889	555.625
สี่พระยา	1.064	665.000
สุรวงศ์	0.820	512.500
สีลม	2.074	1,296.250
บางรัก	0.689	430.630

4.1 อาคารสำนักงานที่ตั้งในเขตบางรัก

พื้นที่เขตบางรักเป็นพื้นที่ที่มีการติดต่อการค้ากับต่างประเทศมาเป็นเวลานาน ทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจการค้าในย่านนี้เป็นจำนวนมาก โดยในอดีตการใช้ที่ดินเพื่อการค้าธุรกิจจะอยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์ เมื่อธุรกิจมีการขยายตัวมากขึ้นและราคาที่ดินสูงขึ้น การก่อสร้างอาคารในลักษณะของอาคารพาณิชย์จึงไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ดังนั้นรูปแบบการใช้ที่ดินจึงได้เปลี่ยนไปเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งใช้พื้นที่ในการก่อสร้างน้อยแต่มีพื้นที่ใช้สอยประโยชน์จำนวนมากกว่า โดยอาคารสำนักงานหลังแรกได้เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2505 คือ อาคารห้วงหลี่สร้างบนถนนสุรวงศ์มีพื้นที่ใช้สอย 6,000 ตารางเมตร และได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ และได้ขยายตัวไปบนถนนสีลม จนกระทั่งในปัจจุบันมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่จำนวน 51 อาคาร และกำลังก่อสร้างอีก 15 อาคาร ตามตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 แสดงอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก ในปี พ.ศ. 2505 - 2535

ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)
ห้วงหลี่	สุรวงศ์	2505	6,000
จงกลณี	สุรวงศ์	2507	6,590
AIA	สุรวงศ์	2509	5,655
กรุงเทพประกันภัย	สีลม	2510	10,000
สำนักงานคฤหาสน์	พระราม 4	2511	12,800
TDI	สุรวงศ์	2511	8,000
เกษมกิจ	สีลม	2512	4,400
อาคเนย์ประกันภัย	สีลม	2513	9,000
ชินยะ	สีลม	2513	11,000
อคมวิทยา	พระราม 4	2513	6,300

ตารางที่ 4.2 แสดงอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก ในปี พ.ศ. 2505 - 2535 (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)
อ็อบจิวเลียง	พระราม 4	2513	18,000
สีวะดล	สีลม	2513	9,300
สิบุญเรือง	สีลม	2513	8,000
F.E. Zuellig	สีลม	2513	3,600
คาเชย์ทรัสต์	พระราม 4	2514	12,000
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้	สีลม	2514	5,500
กองบุญมา	สีลม	2515	5,600
บุญมิตร	สีลม	2517	21,040
ประภาวิทย์	สุรศักดิ์	2519	10,000
สิบุญเรือง 2	คอนแวนต์	2519	3,100
ลินเอเซีย	พระราม 4	2524	3,600
ญาติา	สีลม	2524	7,000
ไพล๊อต	สีลม	2524	2,000
C.C.T.	สุรวงศ์	2525	11,360
ซีตรอง	สุรวงศ์	2525	10,000
ธนาคารกรุงเทพ	สีลม	2525	31,510
ว่องไววิทย์	สาทรเหนือ	2526	3,450
ไทยสมุทรประกันภัย	สุรวงศ์	2526	20,000
ไทยประกันชีวิต	พระราม 4	2527	3,000
สิทธิวิรกิจ	สีลม	2527	4,830
ชาญอิสระ	พระราม 4	2528	15,000

ตารางที่ 4.2 แสดงอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก ในปี พ.ศ. 2505 - 2535 (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)
สาทรธานี	สาทรเหนือ	2528	20,500
สีลมเทรดเซ็นเตอร์	สีลม	2528	10,800
คาเธ่ย์เฮ้าส์	สาทรเหนือ	2529	4,550
เกษตรรุ่งเรือง	สาทรเหนือ	2529	9,000
วอลล์สตรีท	สุรวงศ์	2529	24,000
A.I.	สุรวงศ์	2529	17,000
สาทรธานี 2	สาทรเหนือ	2530	20,500
ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ	สุรศักดิ์	2530	21,000
C.P.	สีลม	2532	29,800
ธนิยะพลาซ่า	สีลม	2533	10,900
Q.HOUSE	คอนแวนต์	2534	14,250
เจ้าพระยา	เจริญกรุง	2534	7,000
สีลมคอมเพล็กซ์	สีลม	2535	32,000
บิสโก้	ทรัพย์สิน	2535	5,610
Jewelly Center	นเรศ	2535	30,650
เศรษฐีวรรณ	ปิ่น	2535	15,000
ปัญญาจิต	สาทรเหนือ	2535	12,500
สกุลไทย	สุรวงศ์	2535	18,200
กมลสุโกศล	สีลม	2535	7,300
ITF	สีลม	2535	24,000
หริณทร*	สาทรเหนือ	2536	25,150

ตารางที่ 4.2 แสดงอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก ในปี พ.ศ.2505 - 2535 (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)
GEM TOWER*	เจริญกรุง	2536	26,000
Bangkok Gem and Jewelry*	สุรวงศ์	2536	14,650
AIG*	สุรวงศ์	2536	27,400
T.K.*	สีลม	2536	18,000
ยูไนเต็ด*	สีลม	2536	49,370
G.D.*	สี่พระยา	2536	30,000
รามาลแลนด์*	พระราม 4	2537	15,000
DSPA*	ศาลาแดง	2537	46,000
สาทรทาวเวอร์*	สาทรเหนือ	2537	32,500
O-LAP*	สุรวงศ์	2537	10,000
S.T.*	สุรวงศ์	2537	14,030
Monarch Lee garden*	สีลม	2537	30,000
Jewell Trade Centre*	สุรศักดิ์	2538	41,300
สีลมพรีเซียมส์*	สีลม	2538	157,900

* ปัจจุบันกำลังก่อสร้างอยู่

ที่มา : American Appraisal, 1992.

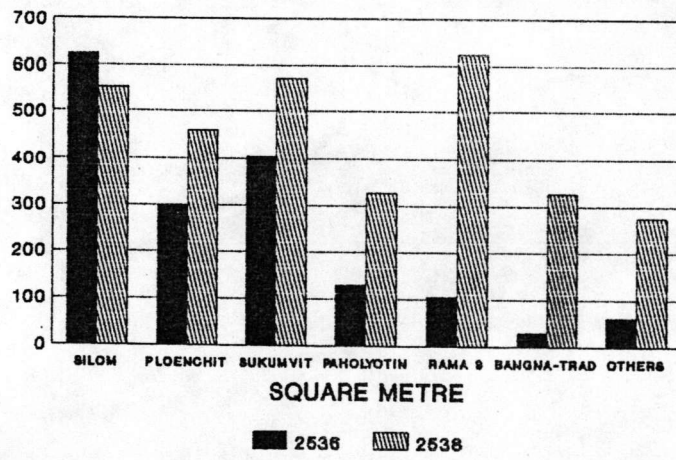
จากตารางที่ 4.2 พบว่า อาคารสำนักงานที่มีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วจนถึงปัจจุบัน พ.ศ.2535 มีจำนวนทั้งสิ้น 51 อาคาร และมีจำนวนพื้นที่ 622,175 ตารางเมตร โดยแยกอาคารสำนักงานรายถนนได้ดังนี้

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 ทวีป	จำนวน 1 อาคาร
10. ถนน ปิ่น	จำนวน 1 อาคาร
11. ถนน นเรศ	จำนวน 1 อาคาร

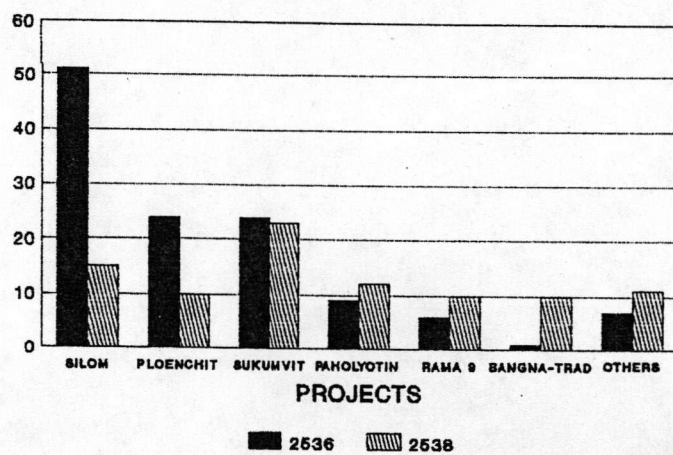
ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนอาคารสำนักงานและพื้นที่สำนักงานแต่ละพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร

พื้นที่	พ.ศ. 2536		พ.ศ. 2538	
	โครงการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)
สีลม-สุรวงศ์	51	622,175	15	552,660
เพลินจิต-วิทยุ	24	300,603	10	458,670
สุขุมวิท	24	403,645	23	571,870
พหลโยธิน	9	128,895	12	326,130
พระราม 9	6	103,590	10	622,130
บางนา-ตราด	1	29,120	10	326,100
อื่น ๆ	7	61,042	11	275,490

ที่มา : American Appraisal , 1992



แผนภูมิที่ 4.1 แสดงจำนวนพื้นที่สำนักงานแต่ละพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร



แผนภูมิที่ 4.2 แสดงจำนวนอาคารสำนักงานแต่ละพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร

เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนพื้นที่ของอาคารสำนักงานทั้งหมดระหว่างเขตบางรัก และ เขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีพื้นที่ของอาคารสำนักงานทั้งหมด 1,652,070 ตารางเมตร ส่วนในเขตบางรักมีพื้นที่อาคารสำนักงาน 622,175 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 37.66 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และเมื่อพิจารณาจำนวนของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวน 122 อาคาร ส่วนอาคารสำนักงานในเขตบางรักมีจำนวน 51 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 41.80 ของจำนวนอาคารสำนักงานทั้งหมดใน กรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานและจำนวนของอาคารสำนักงาน เกือบร้อยละ 50 กระจายตัวอยู่ในเขตบางรัก จึงทำให้พื้นที่เขตบางรักกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจในกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนอาคารที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันจำนวน 91 อาคาร มีอยู่ในเขตบางรักเพียง 15 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 16.48 ของอาคารที่กำลังก่อสร้างปัจจุบัน และเมื่อพิจารณาถึงพื้นที่ของอาคารสำนักงานจะมีจำนวน 3,133,530 ตารางเมตร ส่วนในเขตบางรักมีพื้นที่อาคารสำนักงาน 552,660 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.64 ของพื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างอยู่ จะเห็นได้ว่าทั้งจำนวนอาคารและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในเขตบางรักได้ลดลงเป็นจำนวนมาก เนื่องจากการที่ราคาที่ดินในเขตบางรักได้สูงขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะบริเวณริมถนนสีลม สุรวงศ์ และสาทรเหนือ ทำให้การลงทุนก่อสร้างต้องใช้ทุนสูง จึงทำให้ผู้ประกอบการหันไปลงทุนในเขตอื่นที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนักแทน

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)

1. ช่วงแรกเริ่ม (พ.ศ. 2505 - 2515)

ในช่วงนี้อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมถนนสีลม พระราม 4 และสุรวงศ์ เนื่องจากเป็นทำเลที่สามารถติดต่อกับได้สะดวก และราคาที่ดินยังไม่สูงนัก ส่วนใหญ่อาคารสำนักงานจะกระจุกตัวอยู่บริเวณปลายถนนสีลมในช่วงตัดกับถนนพระราม 4 ทั้งนี้การ

เดินทางมาติดต่อกันในย่านสีลม ส่วนใหญ่จะต้องผ่านถนนพระราม 4 ดังนั้นการก่อสร้างอาคารสำนักงานจึงยังอยู่ใกล้กับถนนพระราม 4 อยู่ ในช่วงแรกเริ่มนี้มีการก่อสร้างอาคารทั้งสิ้น 17 อาคาร มีเนื้อที่ 141,745 ตารางเมตร อาคารส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยจะได้พื้นที่ 8,340 ตารางเมตร/อาคาร

2. ช่วงชลอตัว (พ.ศ.2516 - 2525)

ในช่วงนี้ได้เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจโลกซบเซาลง ดังนั้นการก่อสร้างอาคารสำนักงานในช่วงนี้มีเพียง 9 อาคารเท่านั้น ซึ่งอาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะสร้างในตอนปลาย คือ ปี พ.ศ.2524 - 2525 ถึง 6 อาคาร จำนวนพื้นที่ของอาคารมีจำนวน 99,590 ตารางเมตร และคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยจะได้พื้นที่เป็น 11,065 ตารางเมตร/อาคาร อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ยังคงตั้งอยู่ริมถนนสีลมและสุรวงศ์

3. ช่วงเศรษฐกิจเติบโต (พ.ศ.2526-2535)

ในช่วงนี้เศรษฐกิจได้เริ่มมีการฟื้นตัว ทำให้เริ่มความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานเพื่อรองรับกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ.2531-2533 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศสูงที่สุด อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ยังคงตั้งอยู่บนถนนสีลมและสุรวงศ์ แต่ก็เริ่มมีการขยายตัวไปยังถนนอื่น คือ ถนนปิ่น ถนนนเรศ ถนนทรัพย์สิน ถนนเจริญกรุง ถนนพินันท์ และถนนคอนแวนต์ ซึ่งยังคงอยู่ในเขตบางรัก แต่เนื่องจากราคาที่ดินบนถนนสีลมและสุรวงศ์เพิ่มสูงขึ้นทำให้การลงทุนต้องเปลี่ยนทำเลที่ตั้งไปเป็นถนนอื่นแทน และในช่วงนี้ได้มีการสร้างอาคารสำนักงานบนถนนสาทรเหนือเนื่องจากการปรับปรุงก่อสร้างขยายถนนสาทรเหนือ-ใต้ให้มีความกว้างมากขึ้นและมีการสร้างสะพานสาทรเหนือเชื่อมไปยังพื้นที่ฝั่งธนบุรี เป็นการทำให้ถนนสาทรเหนือ-ใต้สามารถเดินทางติดต่อได้สะดวกขึ้น อาคารสำนักงานที่สร้างในช่วงนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 25 อาคาร มีพื้นที่จำนวน 380,840 ตารางเมตร และคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยพื้นที่เป็น 15,235 ตารางเมตร/อาคาร

ในปัจจุบันยังคงมีการก่อสร้างอาคารอยู่อีกจำนวน 15 อาคาร ซึ่งเป็นผลมาจากการที่เศรษฐกิจเติบโตในช่วงปี พ.ศ.2531-2533 โดยมีพื้นที่อาคาร 552,660 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยพื้นที่ 36,844 ตารางเมตร/อาคาร จะเห็นได้ว่าการก่อสร้างอาคารในแต่ละช่วงจะมีจำนวนพื้นที่/อาคารเพิ่มมากขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจมีการเติบโต

การศึกษาความคืบหน้าและการประเมินพื้นที่
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานเป็นบ้านเดี่ยว

แผนที่แสดง :

เส้นทางเดินรถทางเดียวใน เขตบางรัก

มาตราส่วน

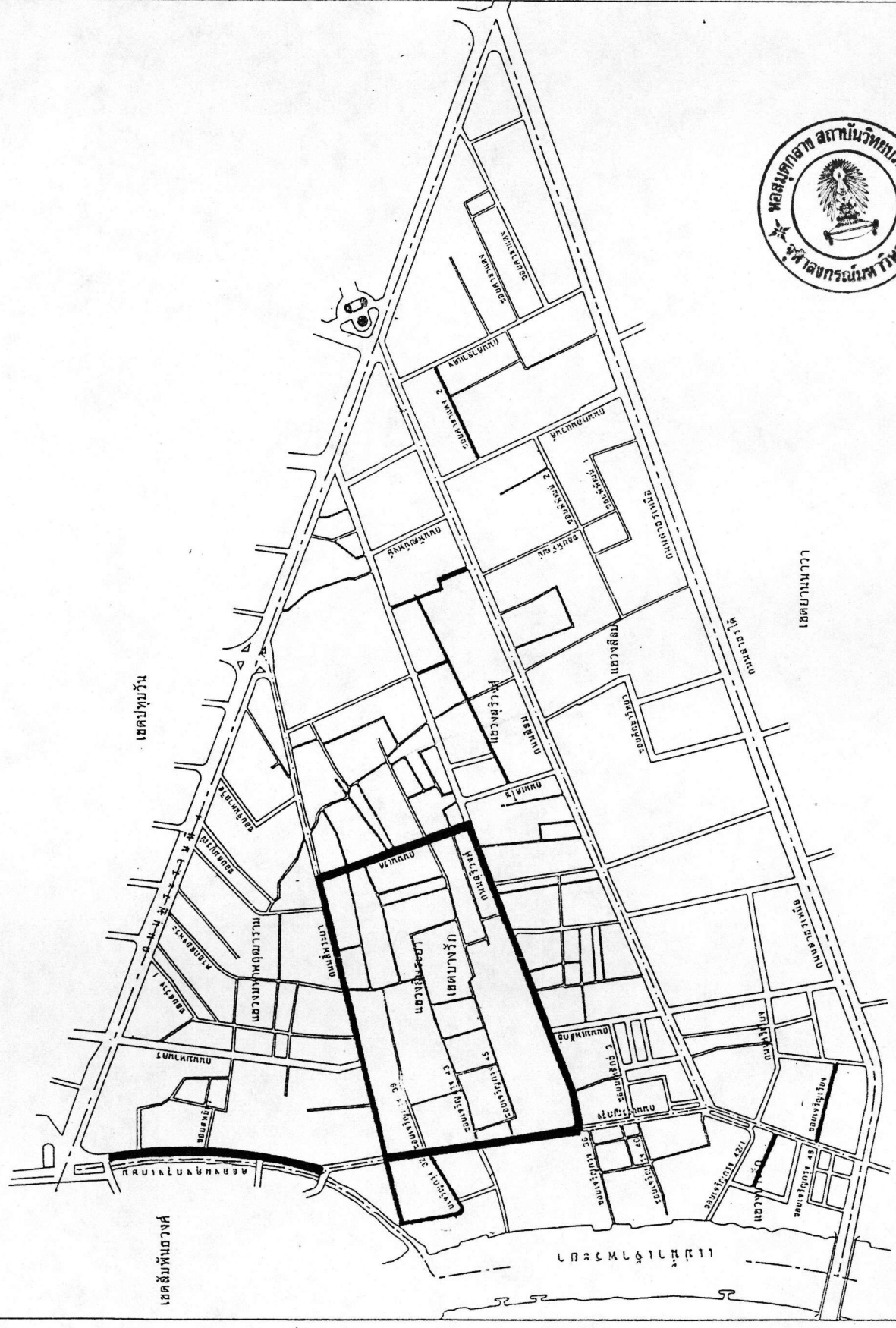


แผนที่

4.1

สัญลักษณ์

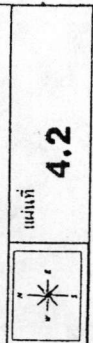
เส้นทางเดินรถทางเดียว



การศึกษาความต้องการและความคิดเห็น
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานในย่านเดิม

แผนที่แสดง :
โครงการพัฒนา ปี พ.ศ. 2505-2515

มาตราส่วน



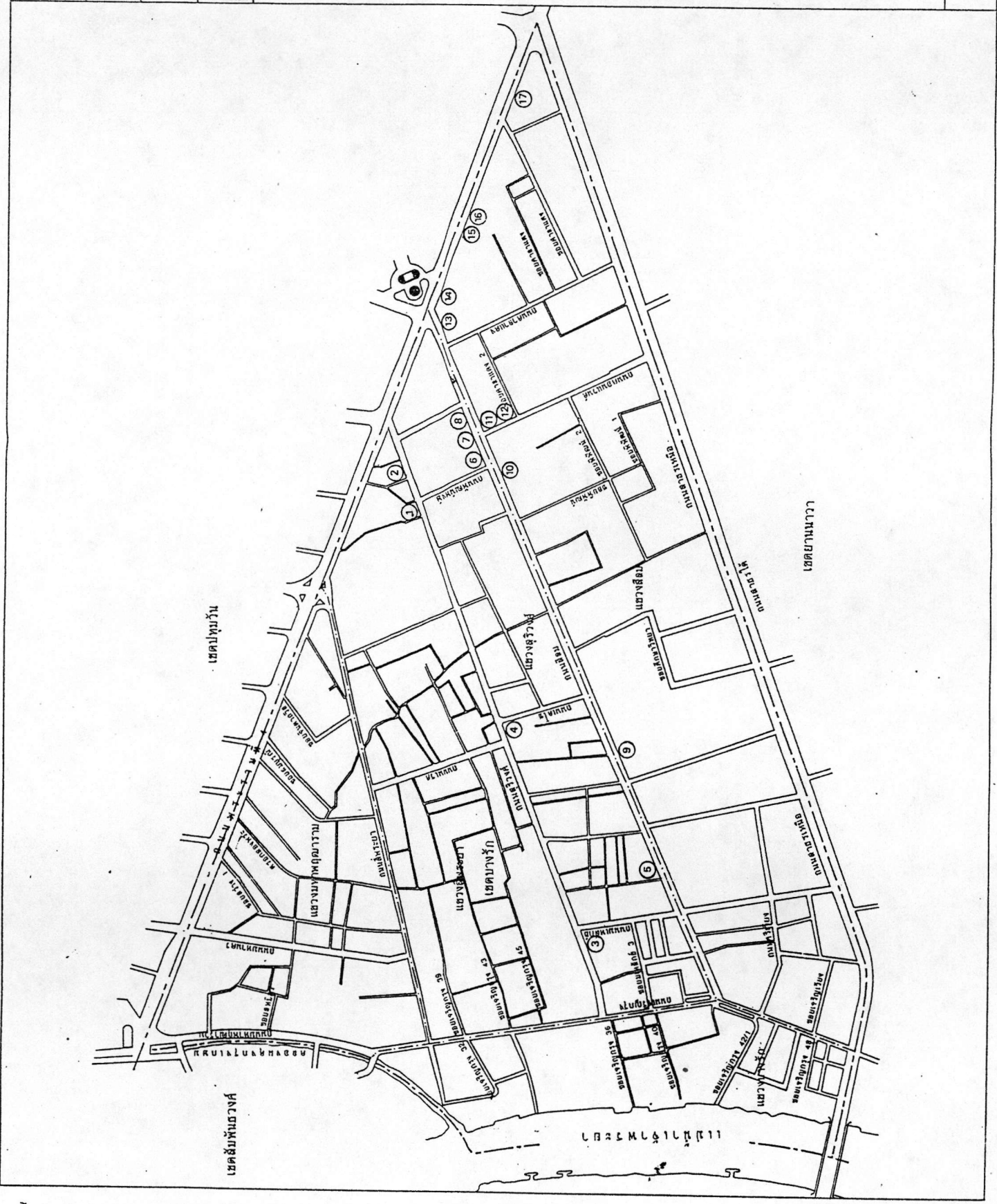
สัญลักษณ์

ชื่ออาคารสำนักงานในเขตบางรัก

1. จงกสิ
2. TDI
3. พังทลี
4. AIA
5. กรุงเทพรประกันภัย
6. เกษมกิจ
7. ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้
8. สนิษะ
9. กองธูมา
10. อาคารแปซิฟิกภัย
11. สิบเจ็ด 1
12. สิวะคิล
13. F. E. ZUELLIG
14. สำนักงานศิลปะ
15. อุทมิทยา
16. อีจีโอเฮลซิง
17. คาเซียร์สดี

AMERICAN APPRAISAL : 1992

กรมการช่าง
คณะกรรมการ
ผังเมืองกรุงเทพมหานคร



การศึกษาความคุ้มค่าและความสัมพันธ์
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานเป็นอาชีวะ

แผนที่แสดง :

ที่ตั้งอาคารสำนักงาน จ.ศ. 2805-2815

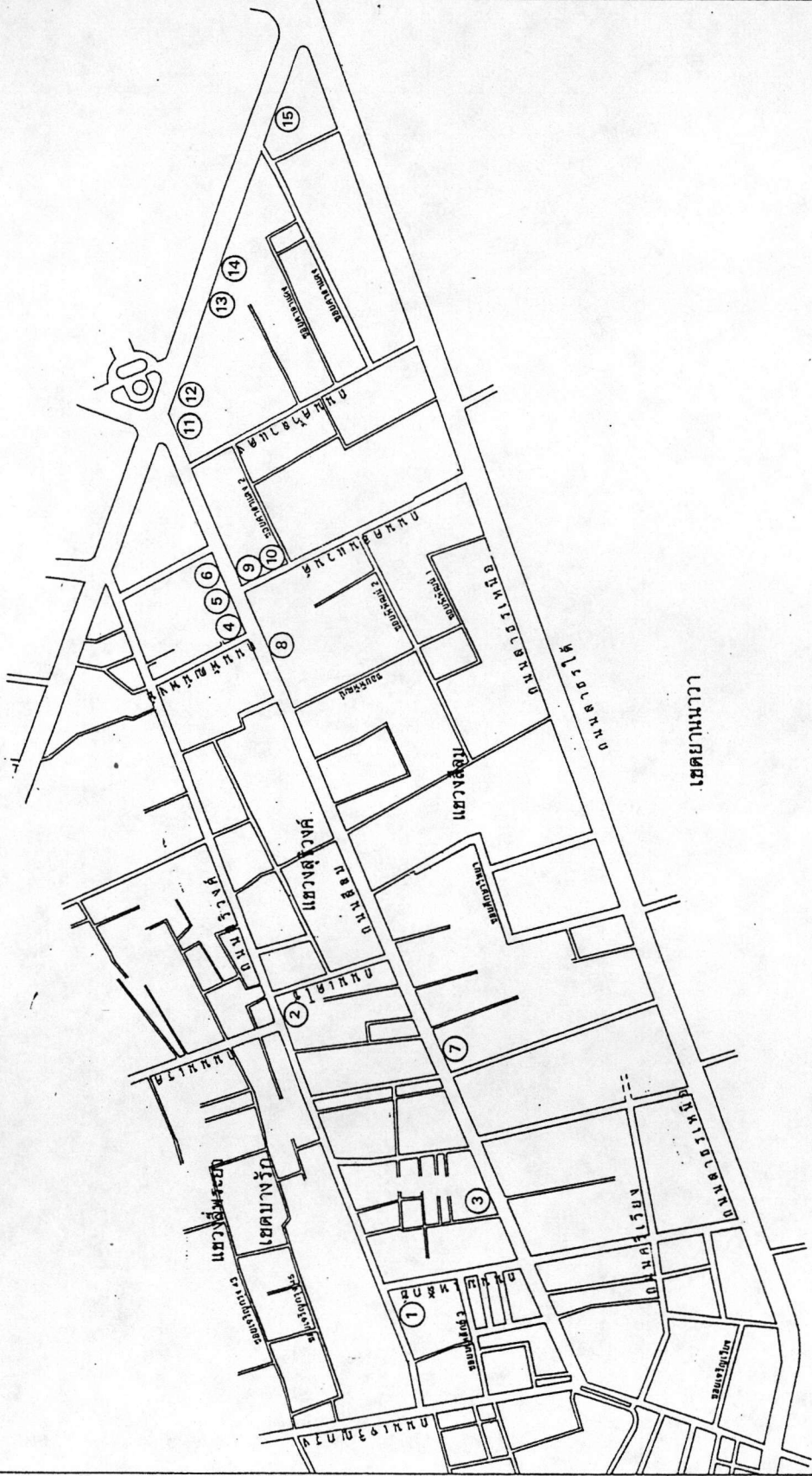
ภาคสนาม



สัญลักษณ์

ชื่ออาคาร

- 1. พวงหลี่
- 2. AIA
- 3. กรุงเทพมหานคร
- 4. เกษมกิจ
- 5. ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้
- 6. อีซีบี
- 7. กองचना
- 8. อาคารเนชั่นประกันภัย
- 9. สันนิเวียง
- 10. สิวะทล
- 11. F. E. Zuellich
- 12. สำนักงานคลัง
- 13. อณูวิทยา
- 14. อีอีเอส
- 15. คาเซทรีลา



วันที่ AMERICAN APPRAISAL : 1992
 บริษัท อเมริกัน แอปปริสัล
 จำกัด
 111 ถนนวิภาวดีรังสิต
 กรุงเทพมหานคร 10710

การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานในย่านเดิม

แผนที่แสดง :

ผังอาคารสำนักงาน ปี พ.ศ. 2516-2525

มาตราส่วน

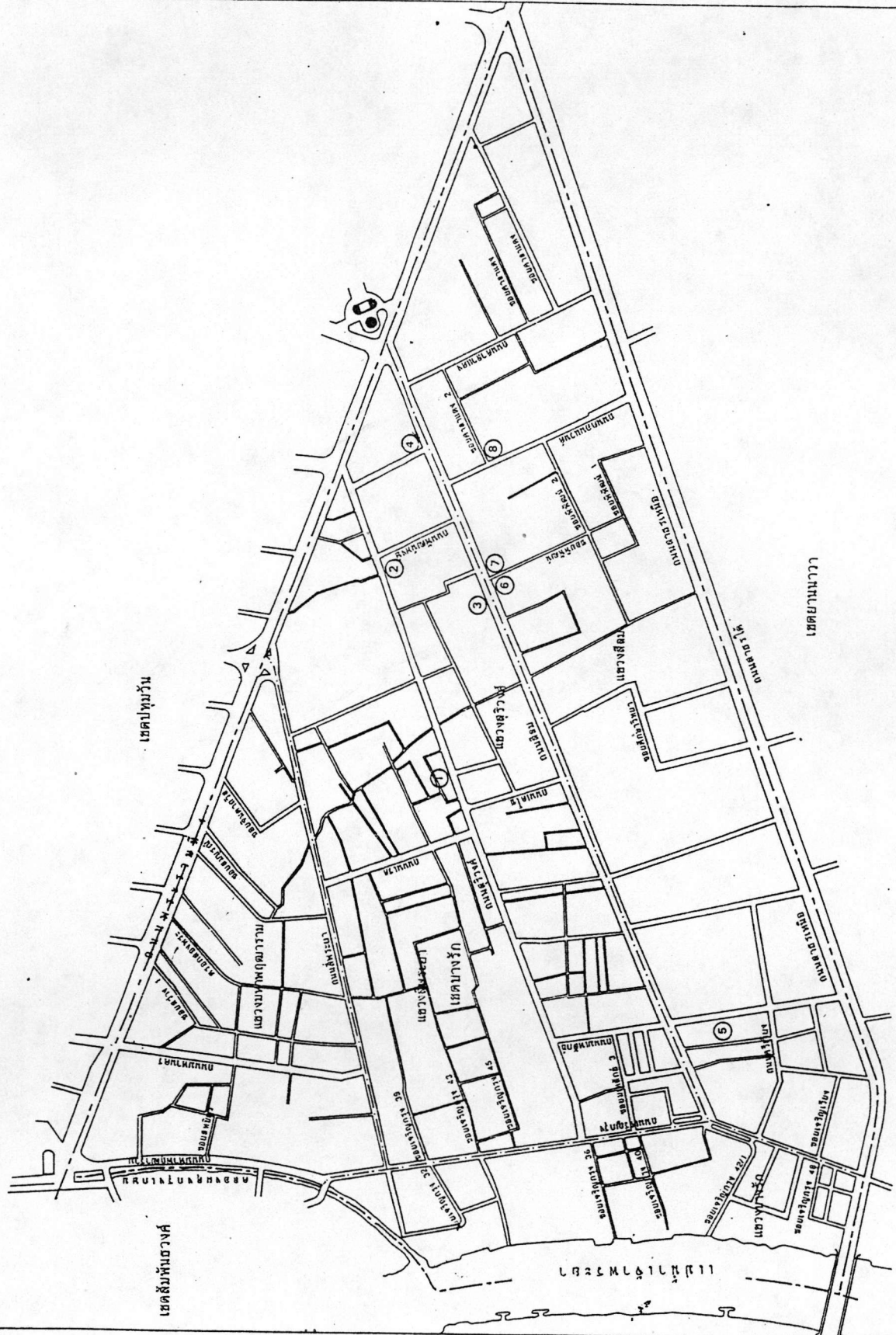


แผนที่ 4.4

สัญลักษณ์

ชื่ออาคารสำนักงานในเขตบางรัก

1. ชัตรอง
2. C. C. T.
3. นวัตกรรม
4. ดาวดา
5. ประภาวดี
6. ธนาคารกรุงเทพ
7. โพลีเทคนิค
8. สหนิเวียง 2



การศึกษาความต้องกาและความสัมพันธ์
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานในเขตนีลิม

แผนที่แสดง :

ที่ตั้งอาคารสำนักงาน ปี พ.ศ. 2516-2525

ขนาดส่วน



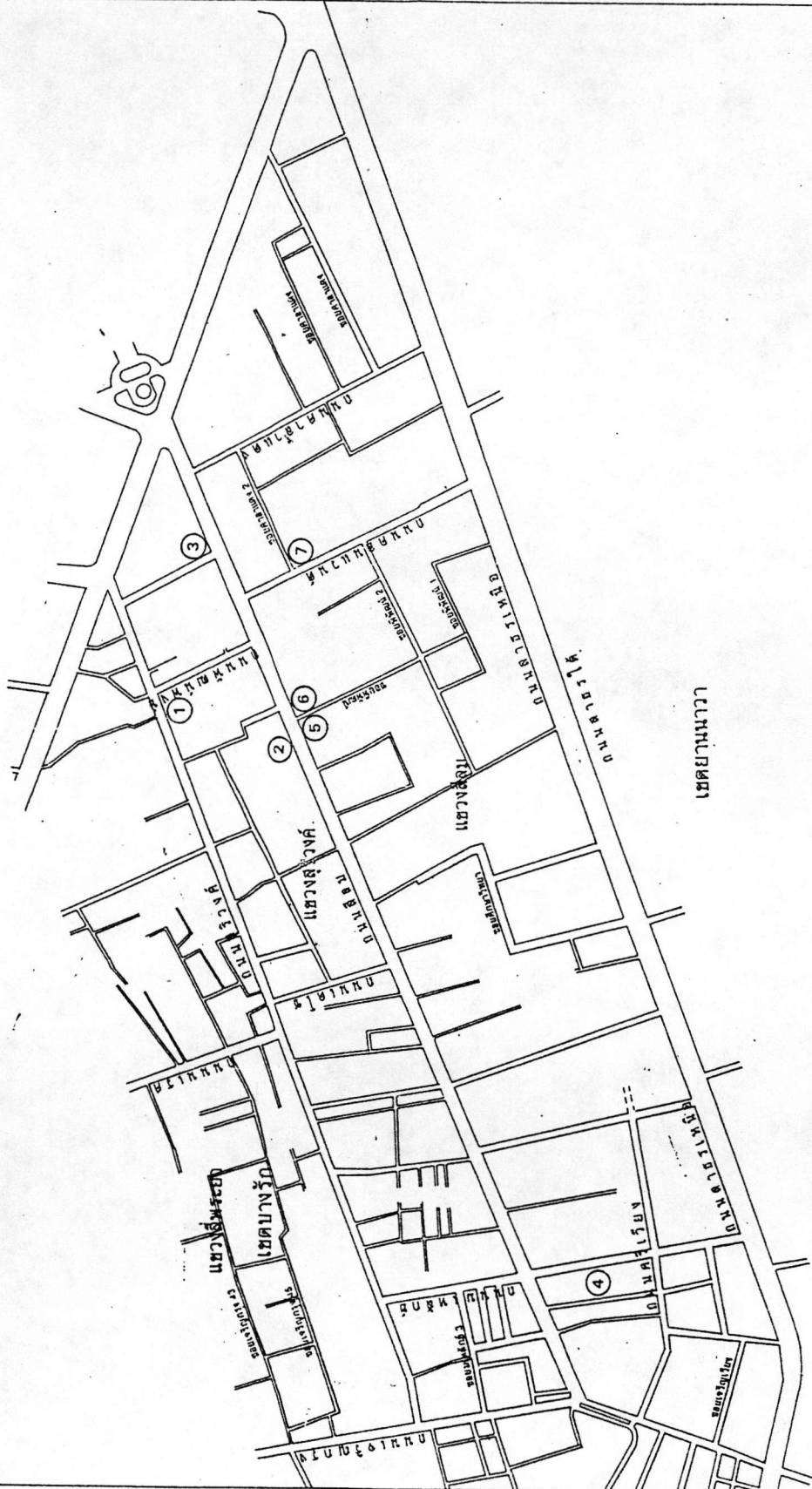
แผนที่

4.5

สัญลักษณ์

ชื่ออาคาร

- 1. C.C.T.
- 2. วิทยาลัย
- 3. อาคาร
- 4. พระอาทิตย์
- 5. ธนาคารกรุงเทพ
- 6. โพลิศ
- 7. สันนิเวศ 2



ที่มา : AMERICAN APPRAISAL : 1992

การสำรวจและการ
ประเมินค่าที่ดิน
ของกรมการที่ดิน
และกรมการโยธาธิการ

การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานในย่านเดิม

แผนที่แสดง :

ผังอาคารจำนวน 1 พ.ศ. 2526-2535

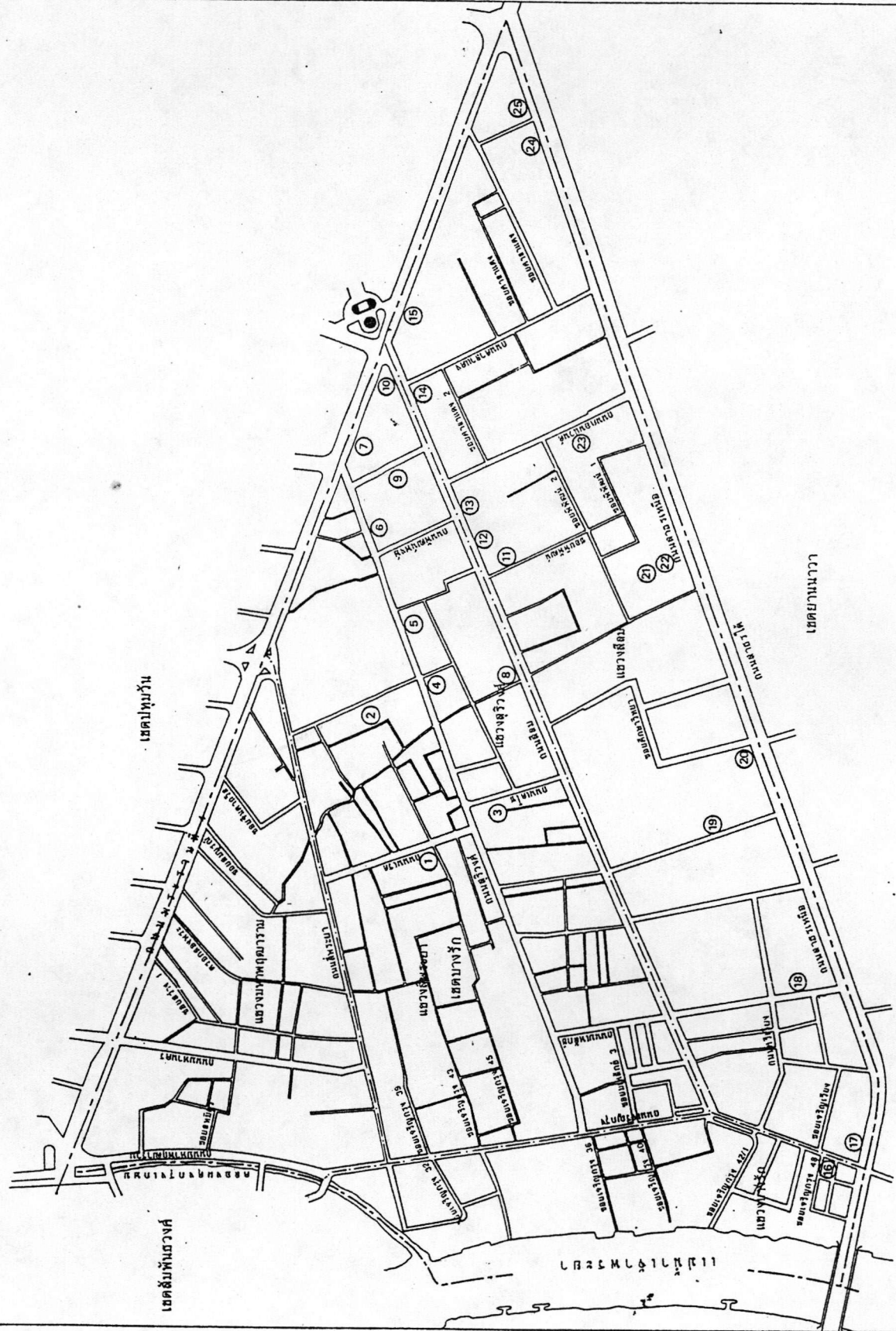
มาตราส่วน



สัญลักษณ์

ชื่ออาคารสำนักงานในเขตบางรัก

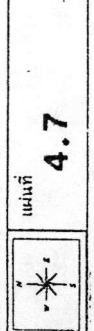
1. JEWELLY CENTER
2. บัดดี้
3. A.I.
4. ไทยสมุทรประกันภัย
5. สกลไทย
6. วอลดิลกรัท
7. ซาฮูอิลระ
8. ITF
9. ชัยยะพลาซ่า
10. สยามเทรคเซ็นเตอร์
11. ลิกซ์วิทัก
12. กมลโกศล
13. C.P.
14. สยามคอมเพล็กซ์
15. ไทยประจักษ์ชีวิต
16. เจ้าพระยา
17. วังไวฑูย
18. ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ
19. เศรษฐวิวัฒน์
20. เกษตรวังไฉอง
21. สาธารณ 1
22. สาธารณ 2
23. O. HOUSE CONVENT
24. อนุสรณ์
25. คาเซย์เฮ้าส์



การศึกษาความต้องกาและความสัมพันธ์
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานในย่านเสลม

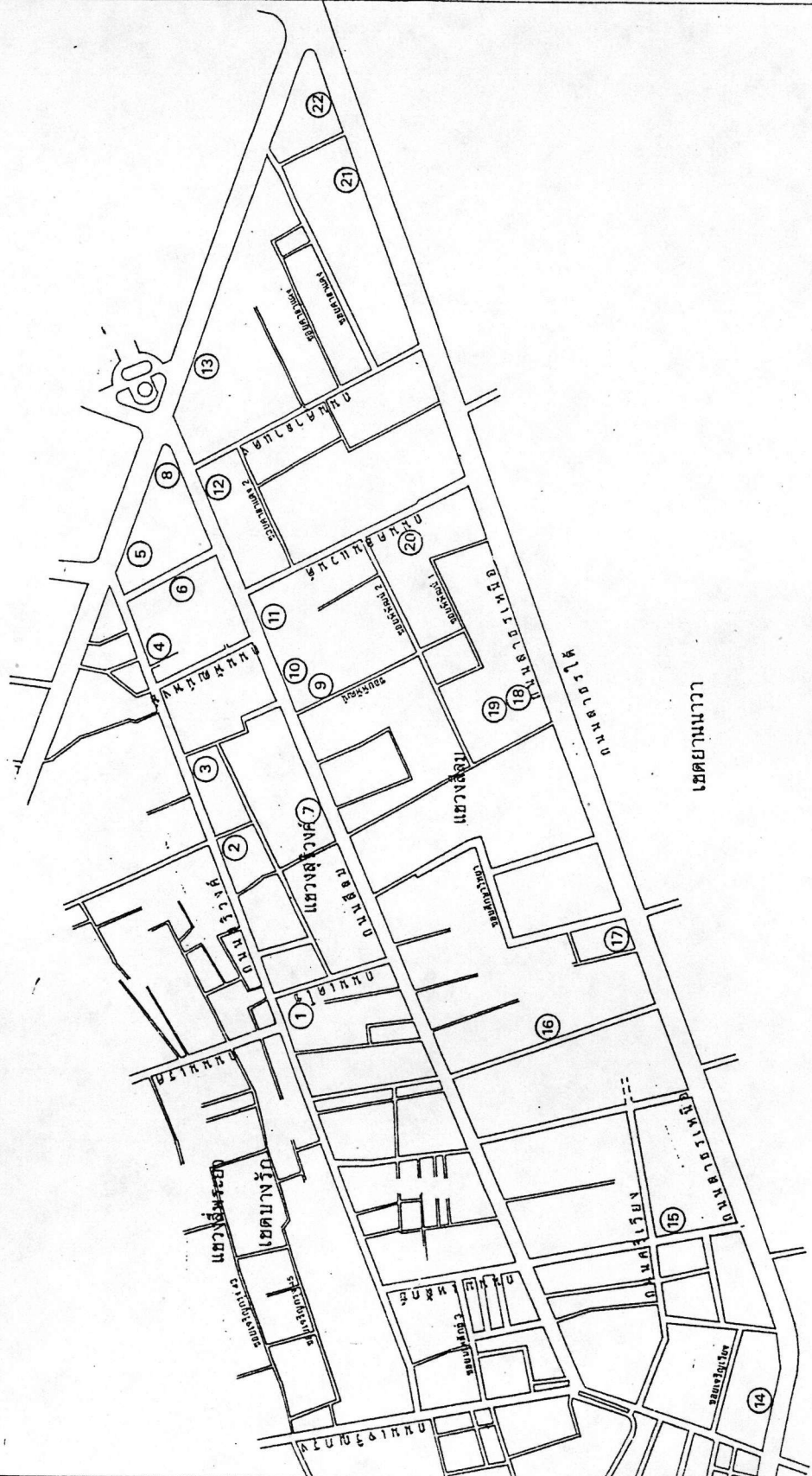
แผนที่แสดง :
พื้นที่อาคารพาณิชย์ ปี พ.ศ. 2526-2535

หน้าบ้าน



สัญลักษณ์

- ชื่ออาคาร
1. A.I.
 2. ไทยสมุทรประกันภัย
 3. สกลไทย
 4. วอลลิสวิท
 5. ซาอุดีสระ
 6. อิมเมทลาซ่า
 7. ITF
 8. ลีลมเทรค เซ็นเตอร์
 9. ลีชีวักัง
 10. กมลสโกล
 11. C.P.
 12. ลีลมคอมเพล็กซ์
 13. ไทยประกันชีวิต
 14. ว่องไวพิศ
 15. ธนาคารกรุงเทพรณชชการ
 16. เทรชัวร์รี
 17. เกษตรวังเวียง
 18. ลาชาธานี
 19. ลาชาธานี 2
 20. D.HOUSE
 21. นัญจิต
 22. คาเซยเจ้าสัว



การศึกษาความต่อเนื่องและการเชื่อมสัมพันธ์
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานในย่านเสียม

แผนที่แสดง :

ที่ตั้งอาคารสำนักงานที่ พ.ศ. 2536-2539

มาตราส่วน



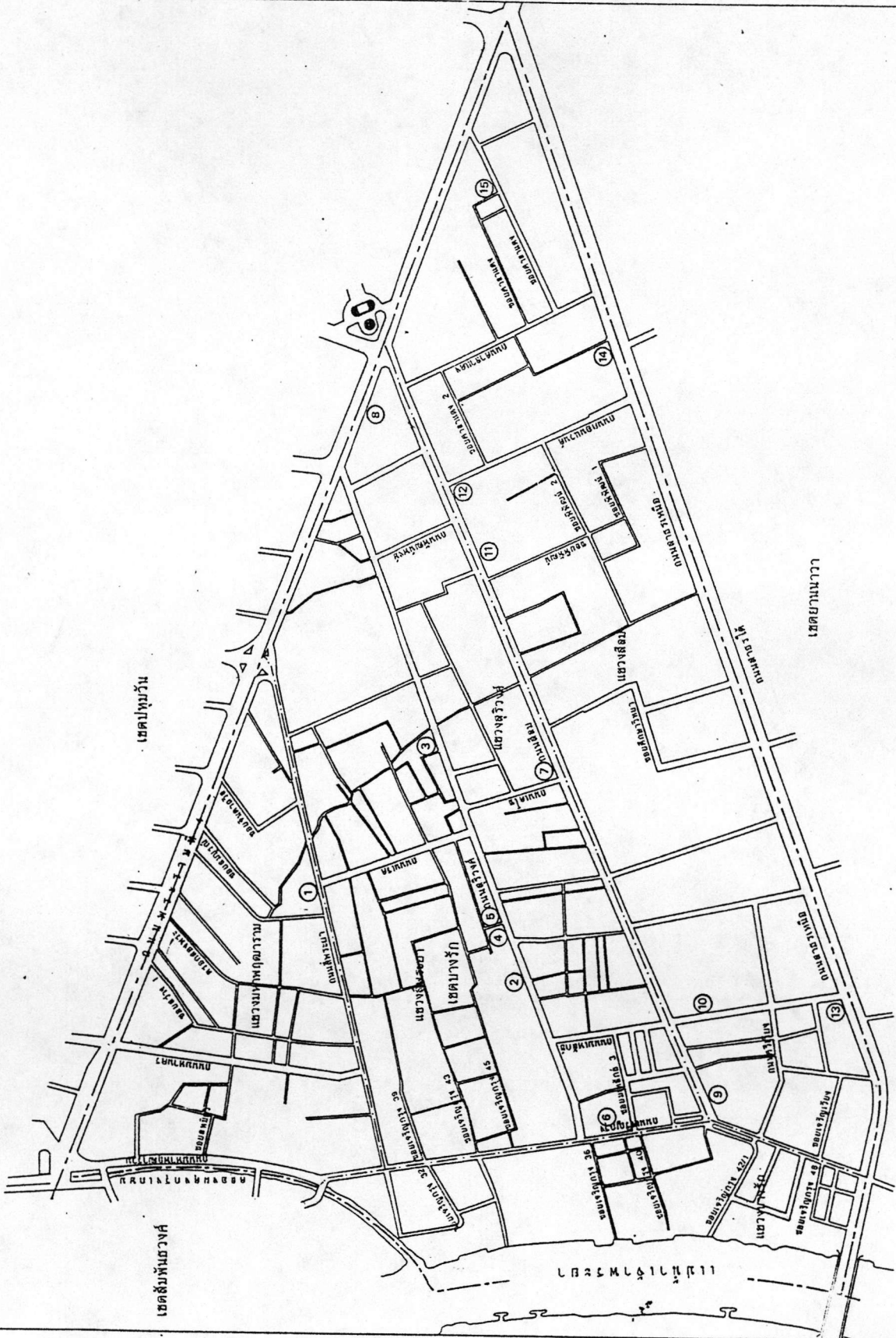
แผนที่

4.8

สัญลักษณ์

ชื่ออาคารสำนักงานในเขตบางรัก

1. G.P.
2. BANGKOK GEM AND JEWELLY TOWER
3. AIG
4. O-LAP
5. S.T.
6. GEM TOWER
7. MONARCH LEE GARDEN
8. รามานนาค
9. ลีแอมพรีเซอส์
10. JEWELLY TRADE CENTER
11. อู่เหล็ก
12. T.K.
13. ลีซอชทาวเวอร์
14. พรินซ์
15. DSPA



การศึกษาความต้องกาและความเป็นที่
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานในย่านเดิม

แผนที่แสดง :

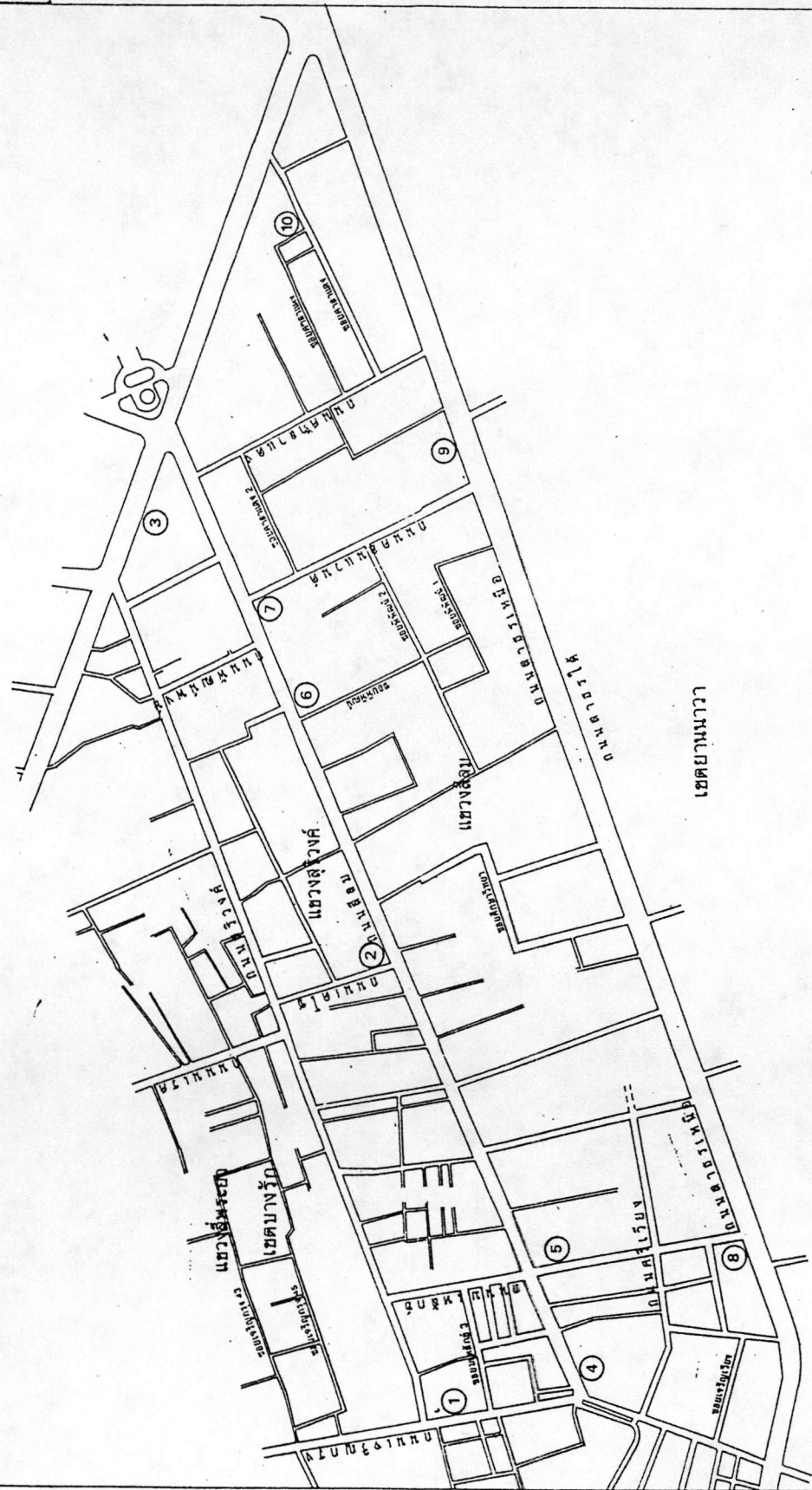
พื้นที่ศึกษาพื้นที่ที่ ๖ ก. ๒๕๓๖-๒๕๓๘

อาคาร



สัญลักษณ์

- ชื่ออาคาร
- 1. GEM TOWER
 - 2. MONARCH LEE GARDEN
 - 3. ทาวน์เฮาส์
 - 4. ลีมน้ำใจ
 - 5. JEWELL TRADE CENTER
 - 6. ยูนิค
 - 7. T. K.
 - 8. ลานจอดรถ
 - 9. ซุปเปอร์
 - 10. DSPA



ที่มา : AMERICAN APPRAISAL : 1992

การประเมินค่า
พื้นที่ที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

ขึ้นตลอด อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนสีลม พระราม 4 สُرรวงศ์ และสาทรเหนือ ซึ่งอยู่ในเขตการปกครองแขวงสีลมและสุรวงศ์ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางไปได้สะดวก เพราะระบบการจราจรเป็นแบบ two-way คือมีการเดินทาง 2 ทางทั้งไปและมา อีกทั้งอาคารส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณช่วงปลายถนนสีลมและสุรวงศ์ ซึ่งตัดกับถนนพระราม 4 เพราะเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับย่านอื่น ๆ เช่น ราชประสงค์ สุขุมวิท ญาไท ฯลฯ เป็นต้น หรืออาจจะอยู่บนถนนที่เชื่อมระหว่างถนนสีลมและสาทรเหนือ ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมไปสู่ฝั่งธนบุรี ส่วนในถนนสุรวงศ์ตอนกลางถึงตอนต้น (ช่วงตัดกับถนนเดโชไปจรดกับถนนเจริญกรุง) และถนนสีพระยาเป็นถนนที่มีการเดินทางเดียวทำให้การคมนาคมไม่สะดวก จึงยังไม่ค่อยมีอาคารสำนักงานตั้งมากนัก

อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะไม่ตั้งอยู่ในแขวงบางรัก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแนวยาว ทั้งนี้เพราะการใช้ที่ดินในแขวงบางรักส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของโรงเรียนซึ่งตั้งมาสมัยช่วงปี พ.ศ. 2428 และเป็นที่ตั้งของสถานทูต และโรงแรมชั้นหนึ่ง เนื่องจากเป็นทำเลที่เห็นวิวทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาที่สวยงาม ไม่เหมาะแก่การทำเป็นอาคารสำนักงาน

4.2 การกระจายตัวของอาคารสำนักงานในเขตบางรัก

ตารางที่ 4.4 แสดงการกระจายตัวของอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ปี พ.ศ. 2505-2538

เขต	2505-2515	2516-2525	2526-2535	2526-2538	รวม
มหานพการาม	-	1	-	1	2
สีพระยา	2	1	2	4	9
สุรวงศ์	5	3	8	3	19
สีลม	10	4	14	7	35
บางรัก	-	-	1	-	1

ที่มา : American Appraisal, 1992.

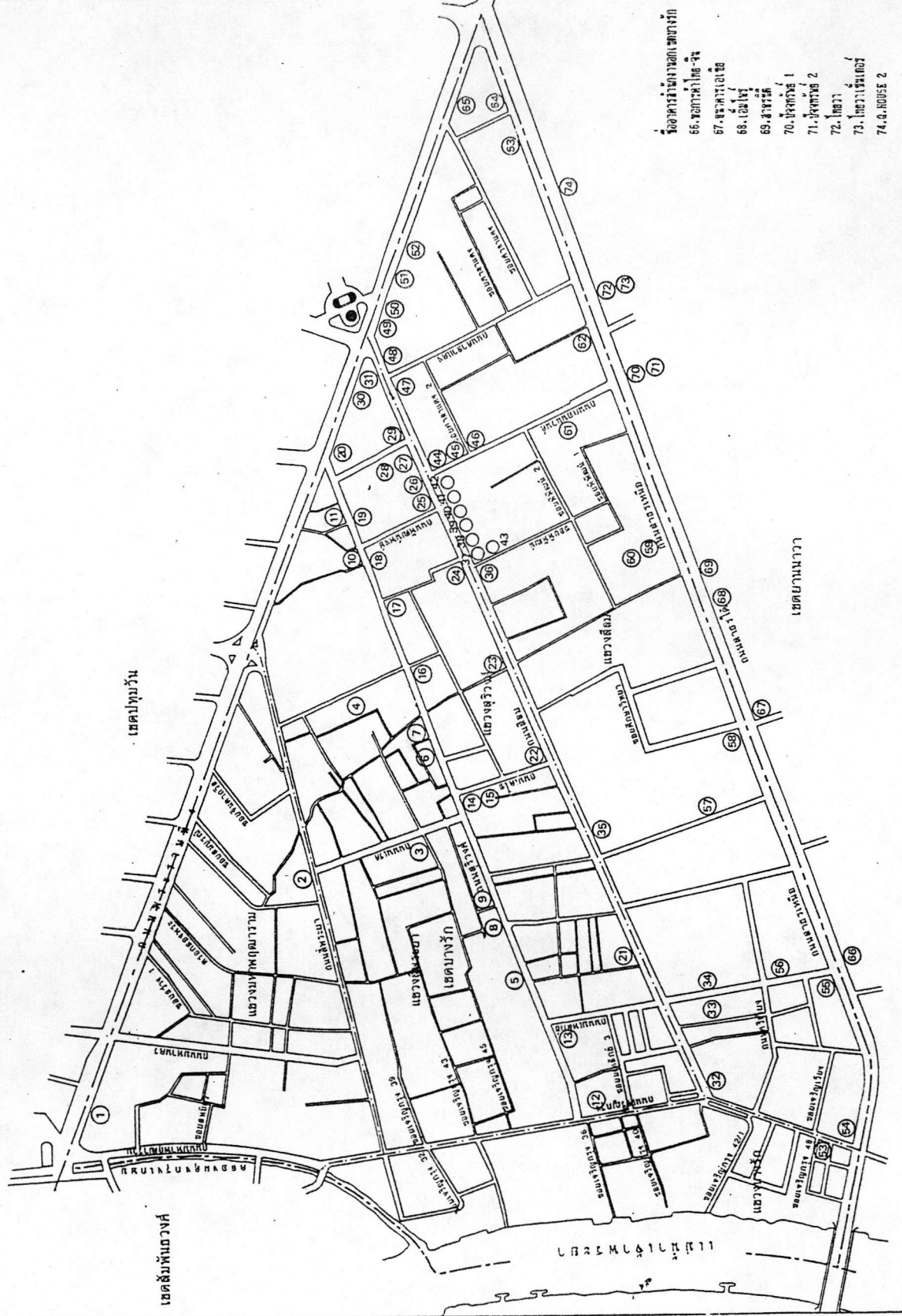
การศึกษาความชอบและความเหมาะสม
ระหว่างข้อข้อหาและที่ทำงาน
ของผู้ทำงานในอาคาร

แผนที่แสดง :
โครงการพัฒนา ปี พ.ศ. 2505-2508

อาคาร
4.10

- ชื่ออาคารที่พัฒนาไปข้างหน้า
1. ลีโอนิด
 2. G.O.
 3. JEWELLY CENTER
 4. บล็อก
 5. BANGKOK GEN AND JEWELLY TOWER
 6. ซันดา
 7. AIG
 8. O-LAP
 9. ST
 10. 3400
 11. TOI
 12. GEN TOWER
 13. 3710
 14. AIA
 15. A.I.
 16. โคมไฟประดับ
 17. 400 โคม
 18. C.C.T.
 19. 300 โคม
 20. 300 โคม
 21. โคมไฟประดับ
 22. MONARCH LEE GARDEN
 23. ITT
 24. 300 โคม
 25. 300 โคม
 26. อาคารจอดรถ 1
 27. 300 โคม
 28. 300 โคม
 29. 300 โคม
 30. 300 โคม
 31. 300 โคม
 32. 300 โคม
 33. 300 โคม
 34. JEWELLY TRADE CENTER
 35. 300 โคม
 36. 300 โคม
 37. 300 โคม
 38. 300 โคม
 39. 300 โคม
 40. 300 โคม
 41. C.P.
 42. T.A.
 43. 300 โคม
 44. 300 โคม 1
 45. 300 โคม
 46. 300 โคม 2
 47. 300 โคม
 48. F. E. WELLS
 49. 300 โคม
 50. 300 โคม
 51. 300 โคม
 52. 300 โคม
 53. 300 โคม
 54. 300 โคม
 55. 300 โคม
 56. 300 โคม
 57. 300 โคม
 58. 300 โคม
 59. 300 โคม 1
 60. 300 โคม 2
 61. O-HOUSE CONVENT
 62. 300 โคม
 63. 300 โคม
 64. 300 โคม
 65. 300 โคม

AMERICAN APPRAISAL : 1992
กรมการผังเมือง
กรมการช่างเทคนิค
กรมการช่างเทคนิค



- ชื่ออาคารที่พัฒนาไปข้างหน้า
66. 300 โคม
 67. 300 โคม
 68. 300 โคม
 69. 300 โคม
 70. 300 โคม 1
 71. 300 โคม 2
 72. 300 โคม
 73. 300 โคม
 74. O-HOUSE 2

การศึกษารายละเอียดสภาพและลักษณะพื้นที่
ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
ของผู้ที่ทำงานในเขตนคร

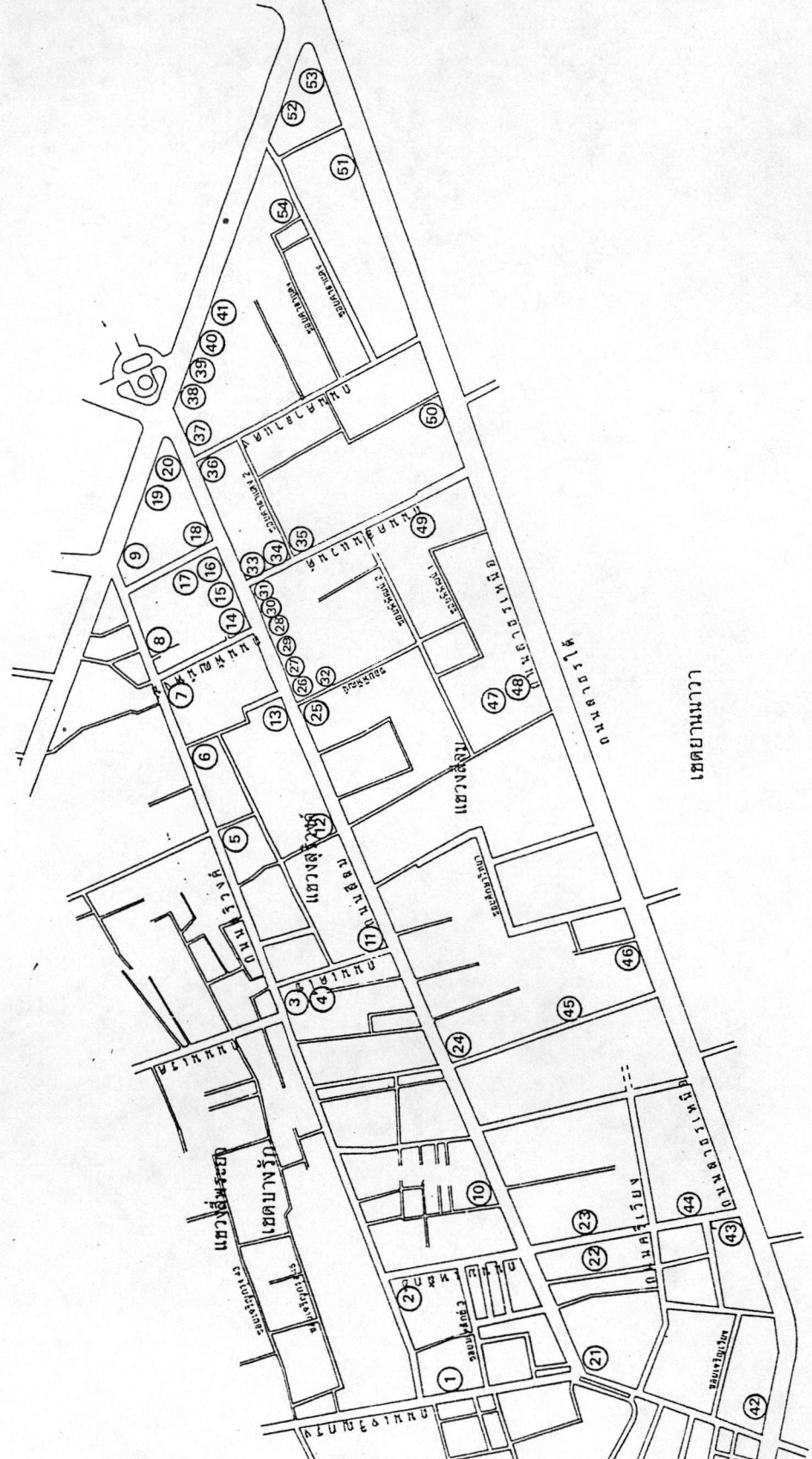
แผนที่แสดง :
ผังเมืองกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2505-2538

มาตราส่วน

แผนที่ 4.11

สัญลักษณ์

1. GEN TOWER	28. อาคารพาณิชย์
2. ฟังก์ชั่น	29. อาคารพาณิชย์
3. AIA	30. C.P.
4. A.I.	31. T.K.
5. อาคารพาณิชย์	32. อาคารพาณิชย์
6. อาคารพาณิชย์	33. อาคารพาณิชย์ 1
7. C.C.T.	34. อาคารพาณิชย์
8. อาคารพาณิชย์	35. อาคารพาณิชย์ 2
9. อาคารพาณิชย์	36. อาคารพาณิชย์
10. อาคารพาณิชย์	37. F.E. ZWELIG
11. MARCH LEE GARDEN	38. อาคารพาณิชย์
12. ITF	39. อาคารพาณิชย์
13. อาคารพาณิชย์	40. อาคารพาณิชย์
14. อาคารพาณิชย์	41. อาคารพาณิชย์
15. อาคารพาณิชย์	42. อาคารพาณิชย์
16. อาคารพาณิชย์	43. อาคารพาณิชย์
17. อาคารพาณิชย์	44. อาคารพาณิชย์
18. อาคารพาณิชย์	45. อาคารพาณิชย์
19. อาคารพาณิชย์	46. อาคารพาณิชย์
20. อาคารพาณิชย์	47. อาคารพาณิชย์ 2
21. อาคารพาณิชย์	48. อาคารพาณิชย์ 1
22. อาคารพาณิชย์	49. O. HOUSE CONVENT
23. JEWELLY TRADE CENTER	50. อาคารพาณิชย์
24. อาคารพาณิชย์	51. อาคารพาณิชย์
25. อาคารพาณิชย์	52. อาคารพาณิชย์
26. อาคารพาณิชย์	53. อาคารพาณิชย์
27. อาคารพาณิชย์	54. OSPA



ที่มา : AMERICAN APPRAISAL : 1992

กรมการผังเมือง กรุงเทพมหานคร
สำนักงานการผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากตารางที่ 4.4 พบว่าการกระจายตัวของอาคารสำนักงานในเขตบางรัก ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวในแขวงสีลมและสุรวงศ์ ทั้งนี้เนื่องจากแขวงสีลมและแขวงสุรวงศ์เป็นแขวงที่มีระบบการเดินถนนเป็นแบบสองทางเดินรถทำให้การติดต่อสะดวก และเป็นย่านที่มีการค้ามาตั้งแต่สมัยอดีตเมื่อมีการติดต่อกับชาวต่างชาติ ประกอบกับที่ดินที่อยู่ริมถนนสีลมทั้งสองแขวงนี้ ในอดีตเคยเป็นที่ดินของเจ้านายมาก่อน ซึ่งเป็นที่ดินแปลงใหญ่ต่อมาได้มีการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยประมาณแปลงละ 1-3 ไร่ เพื่อนำออกขายให้แก่ผู้สนใจ ซึ่งที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 1-3 ไร่ นั้นมีขนาดพอเหมาะแก่การสร้างเป็นอาคารสำนักงาน อีกทั้งรูปร่างของที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม ทำให้สามารถลงมือก่อสร้างได้เลยไม่ต้องเสียเวลาในการรวบรวมที่ดินให้ได้ตามจำนวนที่ต้องการและอาจจะติดขัดกับเจ้าของที่ดินที่ไม่ยอมขาย และอาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะกระจายตัวอย่างหนาแน่น ในช่วงบริเวณตั้งแต่ถนนสีลมด้านถนนพระราม 4 มาจนถึงบริเวณถนนพัฒนาพงศ์ ทั้งนี้เนื่องจากในช่วง พ.ศ.2493 ได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เข้าบริเวณถนนพัฒนาพงศ์นี้ ทำให้เกิดรวมตัวของอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นในภายหลังจึงมักอยู่ใกล้ ๆ กันในช่วงนี้ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่จึงยังคงอยู่ในแขวงสีลมและแขวงสุรวงศ์ด้านถนนสีลมจนถึงปัจจุบัน จำนวนอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ใน 2 แขวงนี้มีอยู่จำนวน 51 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 81.82 ของจำนวนอาคารทั้งหมดในเขตบางรัก ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้กำหนดของเขตการศึกษาครั้งนี้ คือ แขวงสีลม และแขวงสุรวงศ์ เพราะจำนวนอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่มีจำนวนมากพอที่จะทำการศึกษา

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 เนื่องจาก

เป็นพื้นที่การคมนาคมไม่สะดวก กล่าวคือ ถนนสี่พระยา และถนนเจริญกรุง ที่เป็นขอบเขตของแขวงมหาพฤฒารามนั้นมีการเดินจราจรแบบทางเดียว ทำให้การติดต่อไม่สะดวก และการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ โดยเฉพาะบริเวณถนนมหาพฤฒารามซึ่งเป็นย่านการค้าเครื่องสุบักซ์ที่ใหญ่แห่งหนึ่ง จึงไม่มีที่ดินแปลงใหญ่ที่เหมาะสมกับการก่อสร้างอาคารสำนักงาน

4.3 พื้นที่อาคารสำนักงานในเขตบางรัก

พื้นที่อาคารสำนักงานในเขตบางรัก ได้มีการเพิ่มขยายตัวอย่างต่อเนื่องในแต่ละช่วง ซึ่งได้แบ่งออกเป็น 4 ช่วง ตามตารางที่ 4.5

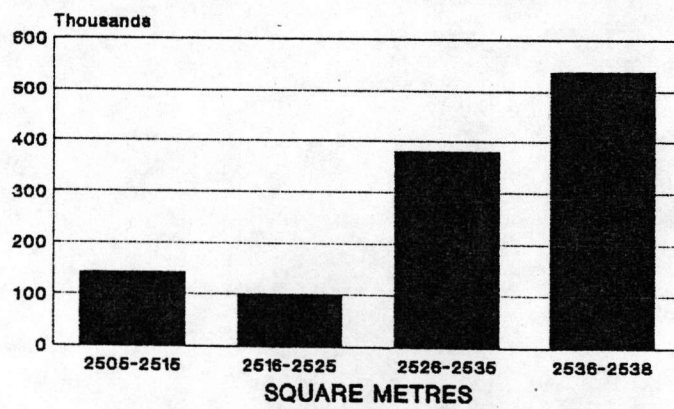
ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตบางรัก



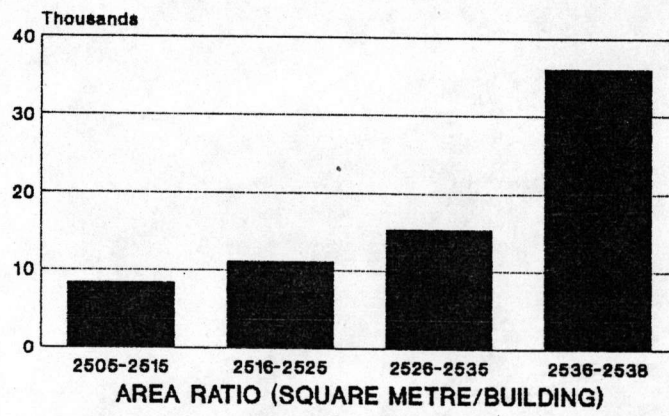
ช่วงปี พ.ศ.	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ (ตารางเมตร/อาคาร)
2505-2515	141,745	8,340
2516-2525	99,590	11,065
2526-2535	380,840	15,235
2536-2538	537,660	35,845

ที่มา : American Appraisal, 1992.

จากตารางที่ 4.5 พบว่า จำนวนพื้นที่ของอาคารสำนักงานในเขตบางรักได้ลดลงในช่วงปี พ.ศ. 2516-2525 ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจโลกตกต่ำ เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันราคาสูงขึ้นครั้งที่ 1 ทำให้การขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศไทยน้อยลง ซึ่งการเพิ่มจำนวนของพื้นที่สำนักงานในช่วงนี้เป็นการเพิ่มในช่วงปลาย คือ พ.ศ. 2524-2525 ถึง 65,450



แผนภูมิที่ 4.3 แสดงจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตบางรัก



แผนภูมิที่ 4.4 แสดงสัดส่วนพื้นที่ต่ออาคารสำนักงานในเขตบางรักแต่ละช่วงปี

ตารางเมตร พื้นที่อาคารสำนักงานในเขตบางรักได้มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2536-2538 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวในช่วงปี พ.ศ. 2531-2533 และอาคารสำนักงานที่เริ่มก่อสร้างในช่วงนั้นได้มาเสร็จสมบูรณ์ในช่วง พ.ศ. 2536-2538 โดยมีพื้นที่ของอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 537,660 ตารางเมตร และโดยเฉพาะอาคารสีลมฟรีเซ็สส์ซึ่งจะเสร็จสมบูรณ์ในปี พ.ศ. 2538 มีพื้นที่สำนักงานถึง 157,900 ตารางเมตร

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนพื้นที่สำนักงาน/อาคาร พบว่า ขนาดของจำนวนพื้นที่ในแต่ละช่วงได้มีการเพิ่มมากขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเติบโตของเศรษฐกิจที่มีการเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ โดยเฉพาะพื้นที่ของอาคารสำนักงานในช่วง พ.ศ. 2536-2538 มีถึง 35,845 ตารางเมตร/อาคาร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยในช่วงนี้มีการขยายตัวสูง

4.4 คักยภาพของเขตบางรัก

ความได้เปรียบในเรื่องที่ตั้งของเขตบางรัก ทำให้กลายเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร คือ

1. อยู่ใกล้กับทางด่วนโดยการผ่านถนนพระราม 4 ซึ่งเดินทางไปสู่ภาคตะวันออก ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันตก และภาคใต้ ได้สะดวก
2. มีโครงการทางด่วนขั้นที่ 2 (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ) ผ่านซึ่งทำให้การเดินทางจากทางเหนือของกรุงเทพมหานครเข้ามาสู่ย่านสีลมได้สะดวกขึ้น
3. อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟหัวลำโพงเป็นระบบขนส่งมวลชนที่สามารถขนส่งผู้โดยสารได้เป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ที่ทำงานในย่านนี้เดินทางได้สะดวก
4. การมีสะพานตากสิน ทำให้การเดินทางไปสู่เขตธนบุรีทำได้โดยสะดวกรวดเร็ว
5. สามารถเดินทางไปยังย่านที่อยู่อาศัยที่สำคัญ คือ สุขุมวิท ยานนาวา โดยผ่านถนนสาทรและถนนพระราม 4 และย่านที่พักอาศัยย่านลาดพร้าวได้สะดวกโดยทางด่วน
6. อยู่ใกล้กับย่านห้างสรรพสินค้าบริเวณย่านราชประสงค์ และสยามแสควร์
7. คักยภาพในตัวเอง คือ เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่าง ๆ ในด้านการเงิน การขนส่ง ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล แหล่งบันเทิง โรงแรม สถานศึกษา และสุสาน

จากความได้เปรียบในเรื่องของที่ตั้งได้ทำให้เขตบางรัก โดยเฉพาะในย่านสีลม-สุรวงศ์ ได้กลายเป็นย่านศูนย์กลางการค้า (C.B.D.) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

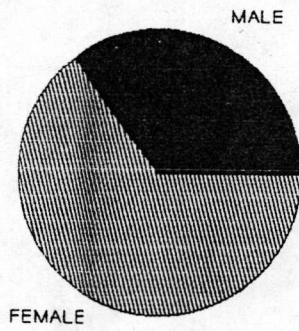
4.5 ลักษณะทั่วไปของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ในการศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม โดยการสัมภาษณ์ตามแบบสอบถาม(คูภาคผนวก) จากผู้ที่ทำงานในย่านสีลม จำนวน 461 คน พบว่า ผู้ถูกสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 64.7 ของผู้ที่ถูกสัมภาษณ์ทั้งหมด และเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 35.3 อายุส่วนใหญ่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมอยู่ในช่วง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 37.4 รองลงมาคืออายุอยู่ในช่วง 21-25 ปี, 31-35 ปี, ต่ำกว่า 20 ปี, 36-40 ปี และ มากกว่า 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 33.8, 17.0, 3.9, 3.9 และ 4.0 ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ที่ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่เป็นคนรุ่นใหม่ที่เข้ามาทำงานมากกว่าคนรุ่นเก่า สถานภาพสมรสส่วนใหญ่เป็นโสด คิดเป็นร้อยละ 72.2 รองลงมาคือมีสถานภาพแต่งงาน, เป็นหม้าย และแยกกันอยู่ คิดเป็นร้อยละ 25.8, 1.3 และ 0.8 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากส่วนใหญ่ผู้ที่มาทำงานยังอยู่ในช่วง 21-30 ปี จึงยังเป็นไม่คิดถึงการแต่งงาน เพราะเป็นช่วงของการสร้างหลักให้แก่ตนเอง

ตารางที่ 4.6 แสดงเพศของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

เพศ	ร้อยละ
ชาย	35.3
หญิง	64.7

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.5 แสดงเพศของผู้ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.7 แสดงช่วงอายุของผู้ทำงานในย่านสีลม

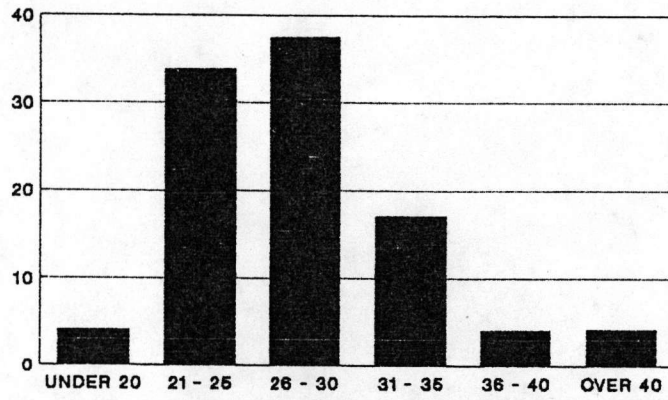
ช่วงอายุ	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20 ปี	3.9
21 - 25	33.8
26 - 30	37.4
31 - 35	17.0
36 - 40	3.9
มากกว่า 40 ปี	4.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

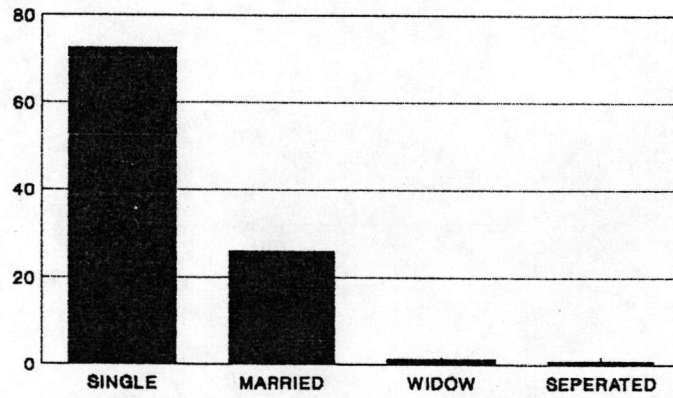
ตารางที่ 4.8 แสดงสถานภาพสมรสของผู้ทำงานในย่านสีลม

สถานภาพ	ร้อยละ
โสด	72.2
แต่งงาน	25.8
หม้าย	1.3
แยกกันอยู่	0.8

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.6 แสดงช่วงอายุของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม



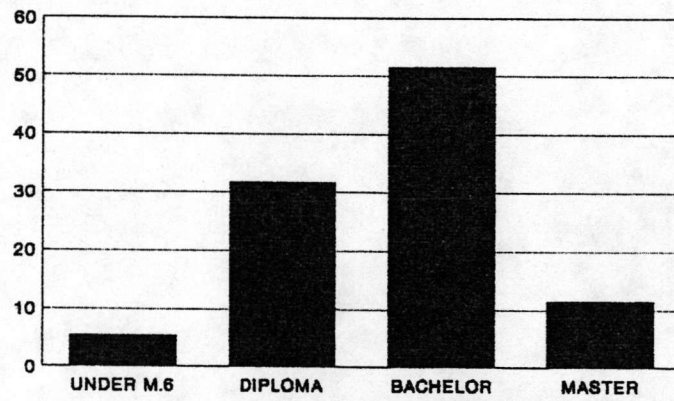
แผนภูมิที่ 4.7 แสดงสถานภาพสมรสของผู้ทำงานในย่านลีลม

ระดับการศึกษาส่วนใหญ่จะจบการศึกษาระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 51.5 รองลงมาเป็นการศึกษาระดับ ปวช. และ ปวส. ,ปริญญาโท, และต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 6 คิดเป็นร้อยละ 31.7, 11.4 และ 5.4 ตามลำดับ สาขาวิชาที่จบส่วนใหญ่เป็นสาขาวิชาทางด้านบริหารธุรกิจและบัญชี คิดเป็นร้อยละ 56.0 รองลงมาได้แก่สาขาวิชา สายสังคมศาสตร์, สาขาวิชาชีพเฉพาะด้าน และ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 15.5, 14.1 และ 14.4 ตามลำดับ สถาบันการศึกษาที่จบส่วนใหญ่เป็นสถาบันในประเทศคิดเป็นร้อยละ 82.6 สถาบันจากต่างประเทศคิดเป็นร้อยละ 17.4 แต่เมื่อดูตามระดับการศึกษาจะพบว่า ผู้ที่จบจากสถาบันต่างประเทศส่วนใหญ่จะมีระดับการศึกษาตั้งแต่ปริญญาโทขึ้นไป ส่วนผู้ที่มีระดับการศึกษาตั้งแต่ปริญญาตรีลงมาส่วนใหญ่จะจบจากสถาบันการศึกษาภายในประเทศ สำหรับผู้ที่กำลังศึกษาต่อในปัจจุบัน ส่วนใหญ่กำลังศึกษาต่อในสาขาบริหารธุรกิจโดยคิดเป็นร้อยละ 59.7 ของผู้ที่กำลังศึกษาต่อ การเข้ารับอบรมดูงานของพนักงานส่วนใหญ่จะเป็นโครงการเกี่ยวกับทางด้านธุรกิจ บัญชี การเงิน สินเชื่อ คิดเป็นร้อยละ 59.8 ของผู้ที่เข้ารับการอบรม รองลงมาได้แก่การอบรมในด้านการพัฒนาบุคคลิกภาพ คิดเป็นร้อยละ 24.4 และด้านอื่น ๆ ร้อยละ 15.8

ตารางที่ 4.9 แสดงระดับการศึกษาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ระดับการศึกษา	ร้อยละ
ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 6	5.4
ปวช. และ ปวส.	31.7
ปริญญาตรี	51.5
ปริญญาโท	11.4

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.8 แสดงระดับการศึกษาของผู้ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.10 แสดงสาขาวิชาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

สาขาวิชา	ร้อยละ
บริหารธุรกิจ	56.0
สังคมศาสตร์	15.5
วิชาชีพ	14.1
อื่น ๆ	14.4

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 4.11 แสดงสถานับการศึกษาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

สถานับ	ร้อยละ
ในประเทศ	82.6
ต่างประเทศ	17.4

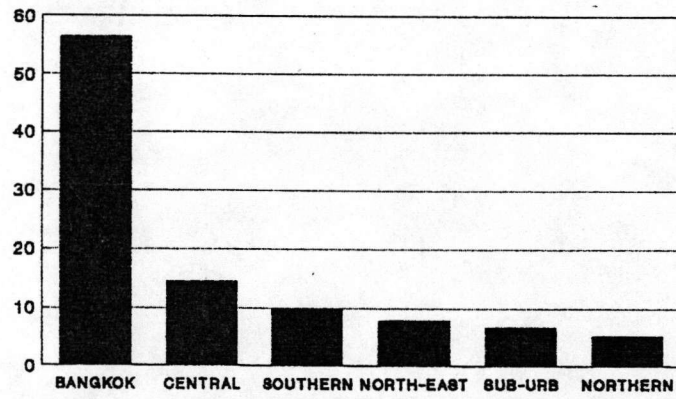
ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ผู้ที่ทำงานในย่านสลัมนี้ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 56.4 รองลงมาได้แก่ ภาคกลาง, ภาคใต้, ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ, ภาคปริมณฑล และ ภาคเหนือ คิดเป็นร้อยละ 14.4, 9.8, 7.7, 6.6 และ 5.2 ตามลำดับ ปัจจุบัน ส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่กับพ่อแม่ของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 46.7 รองลงมาได้แก่ อยู่กับครอบครัว, อยู่คนเดียว, อยู่กับญาติพี่น้อง และ นายจ้าง คิดเป็นร้อยละ 28.4, 12.9, 8.5 และ 3.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.12 แสดงภูมิลำเนาเดิมของผู้ที่ทำงานในย่านสลัม

สถาบัน	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	56.4
ภาคกลาง	14.4
ภาคใต้	9.8
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7.7
ภาคปริมณฑล	6.6
ภาคเหนือ	5.2

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.9 แสดงภูมิภาคของคนที่ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.13 แสดงการอาศัยอยู่กับใครของผู้ทำงานในย่านสีลม

อาศัยอยู่กับ	ร้อยละ
พ่อแม่	46.7
ครอบครัว	28.4
อยู่คนเดียว	12.9
ญาติพี่น้อง	8.5
นายจ้าง	3.5

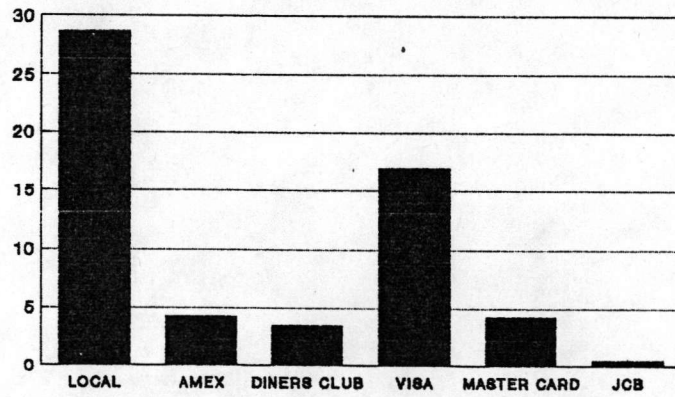
ที่มา : จากการสัมภาษณ์

4.6 ลักษณะส่วนตัวของผู้ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.14 แสดงการใช้บัตรเครดิตของผู้ทำงานในย่านสีลม

ชนิดของบัตร	ร้อยละ
ภายในประเทศ	28.6
AMERICAN EXPRESS	4.1
DINERS CLUB	3.4
VISA	17.0
MASTER CARD	4.1
JCB	0.5

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.10 แสดงการใช้บัตรเครดิตของผู้ทำงานในย่านสีลม

จากตารางที่ 4.14 พบว่า ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่จะไม่ใช้บัตรเครดิต ทั้งนี้เนื่องจากการขอใช้บัตรเครดิตจะต้องมีวงเงินเดือนอย่างต่ำเดือนละ 8,000 บาท หรือปีละ 96,000 บาท (ธนาคารไทยพาณิชย์) ซึ่งผู้ที่ใช้บัตรเครดิตส่วนใหญ่จะเป็นบัตรเครดิตที่ใช้ภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 28.6 ของผู้ที่ใช้บัตรเครดิต ส่วนบัตรเครดิตที่เป็นสากลส่วนใหญ่จะใช้บัตร VISA คิดเป็นร้อยละ 17.0 รองลงมาได้แก่ บัตร AMERICAN EXPRESS, MASTER CARD, DINERS CLUB และ JCB คิดเป็นร้อยละ 4.1, 4.1, 3.4 และ 0.5 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาที่ระดับเงินเดือนพบว่าผู้ที่ใช้บัตรเครดิตส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีระดับเงินเดือนตั้งแต่ 20,000 บาทขึ้นไป

ส่วนบัตรเบิกเงินสดของธนาคารที่ส่วนใหญ่เรียกกันว่า "บัตร ATM" ส่วนใหญ่จะใช้กันแทบทุกคน ทั้งนี้เพราะความปลอดภัยในการที่ไม่ต้องพกพาเงินสดจำนวนมาก และในปัจจุบัน ห้างสรรพสินค้าส่วนใหญ่จะมีตู้สำหรับให้เบิกเงิน และจะมีตู้เบิกเงินตามธนาคารแต่ละแห่ง ซึ่งมีอยู่ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงเป็นการสะดวกในการเบิกเงินสำหรับผู้ที่ต้องการใช้เงิน

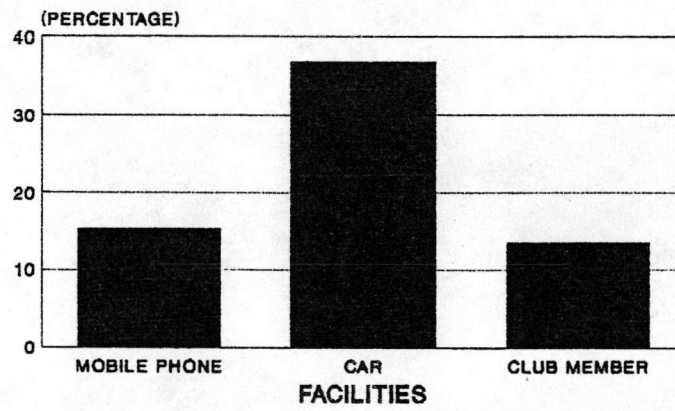
ตารางที่ 4.15 แสดงการใช้เครื่องอำนวยความสะดวกของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม



ชนิดของเครื่องอำนวยความสะดวก	มี	ไม่มี
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
โทรทัศน์มัลติจอ	15.2	84.8
รถยนต์ส่วนตัว	36.9	63.1
สมาชิกของคลับ	13.4	86.6

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.15 พบว่า ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมกับเครื่องอำนวยความสะดวกแต่ละชนิดเป็นดังนี้



แผนภูมิที่ 4.11 แสดงการใช้เครื่องอำนวยความสะดวกของผู้ทำงานในย่านสีลม

-โทรศัพท์มือถือ ส่วนใหญ่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมจะไม่ใช้โทรศัพท์มือถือ คิดเป็นร้อยละ 84.8 ของผู้ที่ถูกสัมภาษณ์ทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มผู้ที่ทำการศึกษาเป็นกลุ่มที่ทำงานโดยการนั่งที่โต๊ะทำงานไม่ค่อยมีการออกไปติดต่อกงานนอกบริษัทที่ทำงาน ดังนั้นการใช้โทรศัพท์มือถือจึงไม่ใช่เป็นสิ่งที่จำเป็นในการทำงาน

-รถยนต์ส่วนตัว ส่วนใหญ่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลม จะไม่มีรถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 63.1 ของผู้ที่ถูกสัมภาษณ์ทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่ถูกสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เริ่มทำงานได้ไม่นานดังนั้นจึงยังไม่มีเงินเก็บมากพอที่จะซื้อรถยนต์ส่วนตัวมาใช้

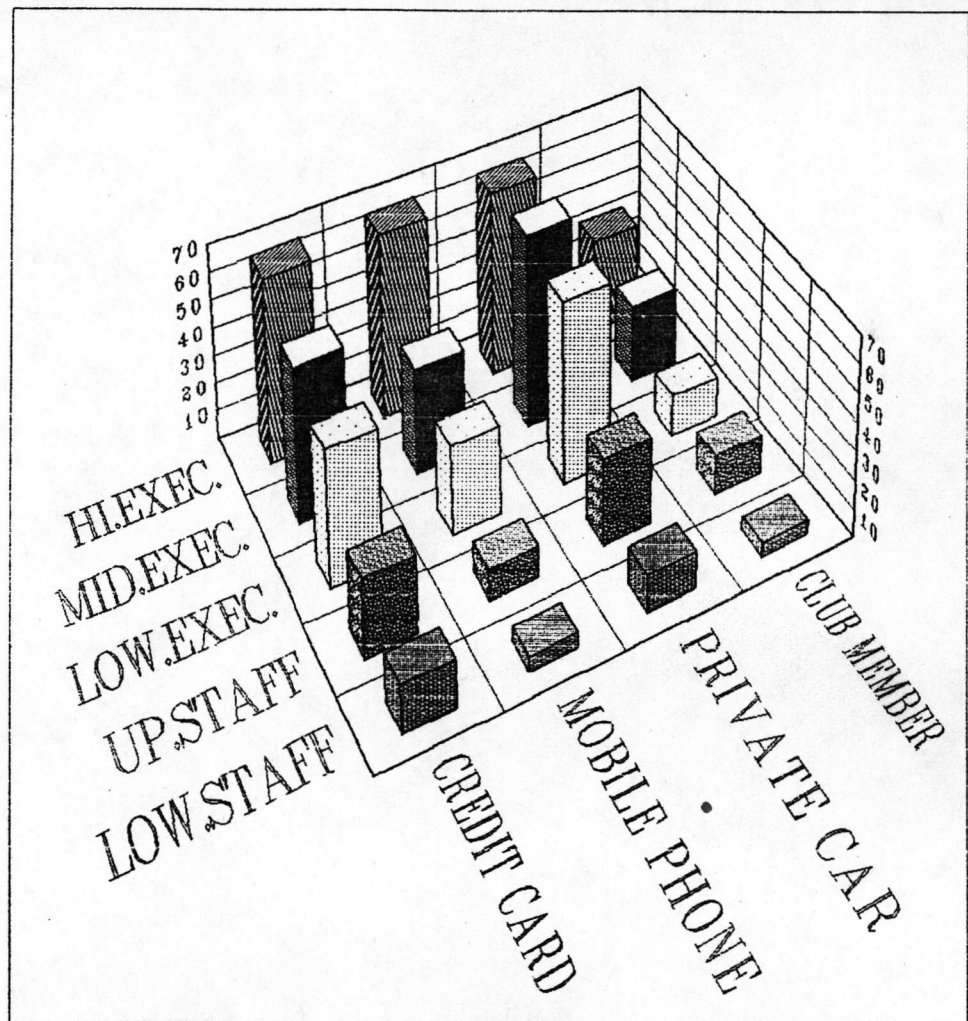
-สมาชิกของคลับ ส่วนใหญ่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลม จะไม่เป็นสมาชิกของคลับต่าง ๆ คิดเป็นร้อยละ 86.6 ของผู้ที่ถูกสัมภาษณ์ ทั้งนี้เนื่องจากการสมัครเป็นสมาชิกของคลับต่างๆ ยังไม่ใช่สิ่งจำเป็นสำหรับผู้ที่ทำงานในย่านสีลม เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นพนักงานที่ทำงานในบริษัท จึงไม่จำเป็นที่จะต้องสมัครเป็นสมาชิกของคลับ เพราะส่วนใหญ่การสมัครเป็นสมาชิกของคลับต่าง ๆ มักเป็นการสมัครเพื่อใช้เป็นสถานที่เลี้ยงรับรองแขกหรือลูกค้าของบริษัท ซึ่งมักเป็นหน้าที่ของเจ้าของกิจการหรือผู้บริหารระดับที่สูงขึ้นไป และอีกประการก็คือการสมัครเป็นสมาชิกค่าใช้จ่ายในการสมัครค่อนข้างสูงและยังต้องเสียค่าบริการรายเดือน (มีเป็นบางแห่งส่วนใหญ่เป็นคลับที่บริการการออกกำลังกาย) ซึ่งทำให้ผู้ที่ เป็นสมาชิกต้องเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้สูง เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างระดับหน้าที่การงาน และการใช้บัตรเครดิต การใช้โทรศัพท์มือถือ การมีรถยนต์ส่วนตัว และการเป็นสมาชิกคลับต่าง ๆ ตามตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่และการใช้เครื่องอำนวยความสะดวก

(หน่วย : ร้อยละ)

ตำแหน่งหน้าที่	บัตรเครดิต	โทรศัพท์มือถือ	รถยนต์ส่วนตัว	สมาชิกคลับ
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับสูง	66.7	66.7	66.7	33.3
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับกลาง	55.2	37.9	69.0	27.6
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับล่าง	47.9	31.3	64.2	14.6
เจ้าหน้าที่พนักงานระดับบน	27.1	11.0	30.2	13.5
เจ้าหน้าที่พนักงานระดับล่าง	16.3	4.9	13.0	4.9

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่และการใช้เครื่องอำนวยความสะดวก

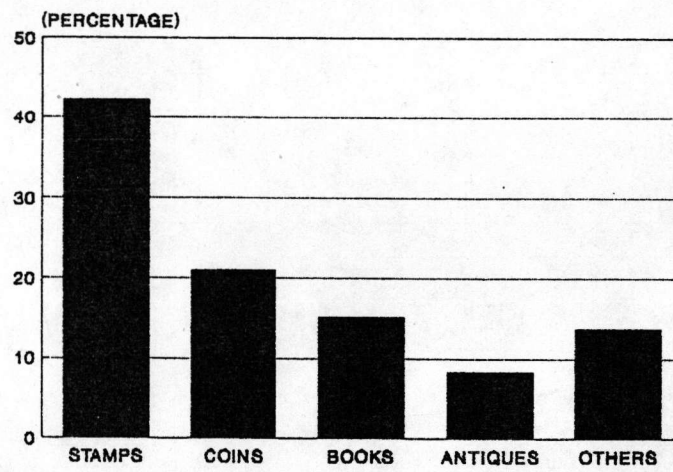
จากตารางที่ 4.16 พบว่า ความสัมพันธ์ระหว่างระดับหน้าที่การงานและการใช้บัตรเครดิต การใช้โทรศัพท์มือถือ การมีรถยนต์ส่วนตัว และการเป็นสมาชิกคลับต่าง ๆ ผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่การงานที่สูงมีการใช้บัตรเครดิต การใช้โทรศัพท์มือถือ การมีรถยนต์ส่วนตัว และการเป็นสมาชิกคลับต่าง ๆ มากกว่าผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่การงานที่ต่ำกว่า ซึ่งชี้ให้เห็นว่าลักษณะการเป็นคนเมืองรุ่นใหม่ นั้น จะขึ้นอยู่กับสถานภาพของการงานด้วย

ตารางที่ 4.17 แสดงชนิดของงานสะสมของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

งานสะสม	ร้อยละ
แสตมป์	42.2
เหรียญ	20.9
หนังสือ	15.1
ของเก่า	8.2
อื่น ๆ	13.6

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.17 พบว่า ผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่นิยมสะสมแสตมป์ คิดเป็นร้อยละ 42.2 ทั้งนี้เนื่องจากการสะสมแสตมป์เป็นที่นิยมกันทั่วไป และราคาค่าใช้จ่ายในการหาซื้อก็ไม่สูงมากนัก อีกทั้งรูปแบบของแสตมป์ก็มีสีสันที่งดงามชวนให้สะสมยิ่งนัก รองลงมาได้แก่ การสะสมเหรียญ, หนังสือ, ของเก่า และ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 20.9, 15.1, 8.2 และ 13.6 ตามลำดับ



แผนภูมิที่ 4.13 แสดงชนิดของงานสะสมของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.18 แสดงชนิดของงานอดิเรกของผู้ทำงานในย่านสีลม

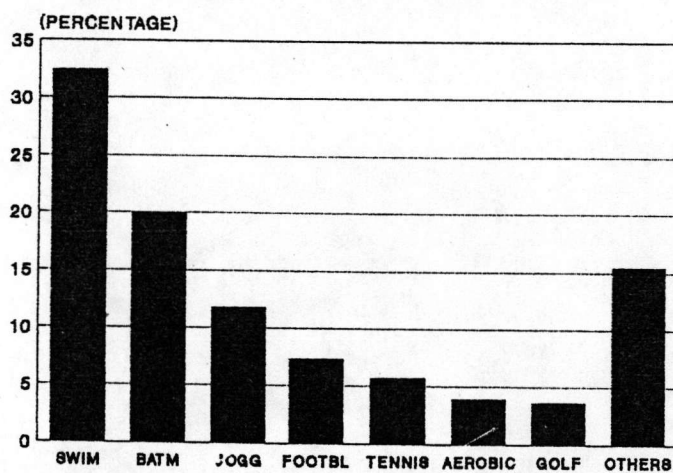
กีฬา	ร้อยละ
ว่ายน้ำ	32.3
แบดมินตัน	19.9
วิ่งออกกำลัง	11.8
ฟุตบอล	7.3
เทนนิส	5.7
แอโรบิค	3.9
กอล์ฟ	3.6
อื่น ๆ	15.5

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.18 พบว่า การเล่นกีฬาเล่นกีฬาประเภท ส่วนใหญ่นิยมการว่ายน้ำ คิดเป็นร้อยละ 32.3 เนื่องจากการว่ายน้ำไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในด้านอุปกรณ์ใด ๆ เพียงแต่จ่ายค่าบริการสระว่ายน้ำเท่านั้น และสามารถเล่นได้ทั้งผู้หญิงและผู้ชาย รองลงมา ได้แก่ แบดมินตัน, วิ่งออกกำลัง, ฟุตบอล, เทนนิส, แอโรบิค, กอล์ฟ และ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 19.9, 11.8, 7.3, 5.7, 3.9, 3.6 และ 15.5 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าผู้ที่ทำงานในสีลมนิยมเล่นกีฬาแบดมินตันและว่ายน้ำ เนื่องจากเป็นกีฬาที่หาสถานที่ออกกำลังกายได้ง่าย และค่าใช้จ่ายในการเล่นกีฬาแต่ละครั้งไม่สูงมากนัก

4.7 ลักษณะหน้าที่การงานของผู้ทำงานในย่านสีลม

ลักษณะหน้าที่ของผู้ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่จะเป็นพนักงานของบริษัท ส่วนตำแหน่งระดับผู้บริหารของบริษัทมีสัดส่วนน้อยกว่าตำแหน่งพนักงาน จากการสัมภาษณ์พบว่า ตำแหน่งต่าง ๆ ของผู้ทำงานในย่านสีลม มีลักษณะตามตารางที่ 4.19



แผนภูมิที่ 4.14 แสดงชนิดของกีฬาของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมนิยมเล่น

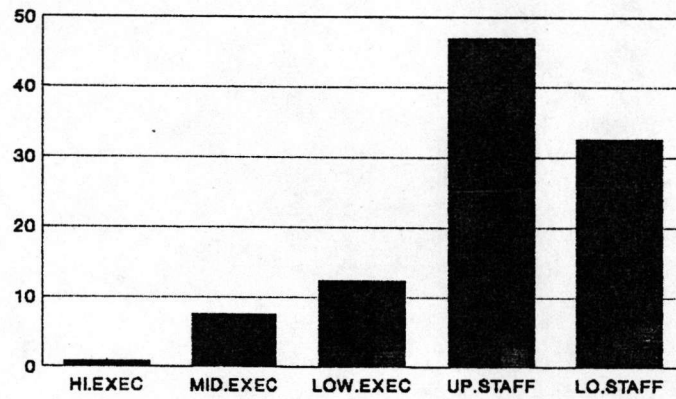
ตารางที่ 4.19 แสดงตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ตำแหน่ง	ร้อยละ
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับสูง	0.8
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับกลาง	7.5
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับล่าง	12.4
เจ้าหน้าที่พนักงานระดับบน	46.9
เจ้าหน้าที่พนักงานระดับล่าง	32.5

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.19 พบว่า ตำแหน่งส่วนใหญ่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมเป็นเจ้าหน้าที่พนักงานระดับบน ซึ่งส่วนใหญ่ ได้แก่ เจ้าหน้าที่แผนกบัญชี แผนกคอมพิวเตอร์ แผนกบุคคล คิดเป็นร้อยละ 46.9 รองลงมาได้แก่ เจ้าหน้าที่พนักงานระดับล่าง, เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับล่าง, เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับกลาง และเจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับบน คิดเป็นร้อยละ 32.5, 12.4, 7.5 และ 0.8 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาจากระดับการศึกษา พบว่าผู้ที่จบการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาโทส่วนใหญ่ จะมีตำแหน่งเป็นเจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป ส่วนผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี, ปวช. และ ปวส. ส่วนใหญ่จะมีตำแหน่งเป็นเจ้าหน้าที่พนักงานระดับบนลงมา

รายได้ส่วนใหญ่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมจะอยู่ในช่วงต่ำกว่า 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 80.7 รองลงมาได้แก่ 20,001-30,000 บาท, 30,001-40,000, 40,001-50,000 บาท และ มากกว่า 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.6, 3.9, 2.1 และ 1.8 ตามลำดับ เมื่อคิดเป็นรายได้เฉลี่ยต่อคน พบว่ารายได้เฉลี่ยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม (X) เท่ากับ 13,580 บาทต่อคน ซึ่งเป็นรายได้ที่สูงกว่ารายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรกรุงเทพมหานครเท่ากับ 8,780 บาท (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2532) แสดงให้เห็นว่าผู้ที่มาทำงานในย่านสีลมนี้นี้เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงกว่ากลุ่มอื่นในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ที่ทำงานในย่านสีลมยังมีการทำงานเพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 34.0



แผนภูมิที่ 4.15 แสดงตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.20 แสดงระดับรายได้ของผู้ทำงานในย่านสีลม

ระดับรายได้	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20,000 บาท	80.7
20,001-30,000 บาท	11.6
30,001-40,000 บาท	3.9
40,001-50,000 บาท	2.1
มากกว่า 50,000 บาท	1.8

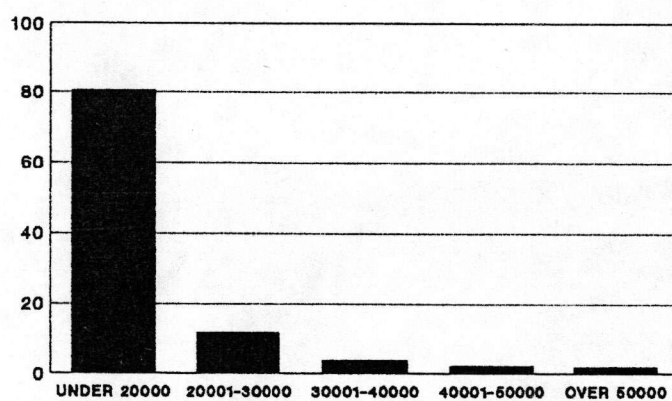
ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ผู้ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่จะทำงานอยู่ในช่วง 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 59.5 รองลงมา ได้แก่ 6-10 ปี และ มากกว่า 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 32.5 และ 8.0 ตามลำดับ ทั้งนี้ผู้ทำงานไปได้ช่วงระยะหนึ่ง เมื่อเริ่มมีประสบการณ์การทำงานมากขึ้นก็มักมีบริษัทอื่น ๆ มาชักชวนไปทำงาน หรือบางคนอาจจะออกไปประกอบกิจการของตนเอง

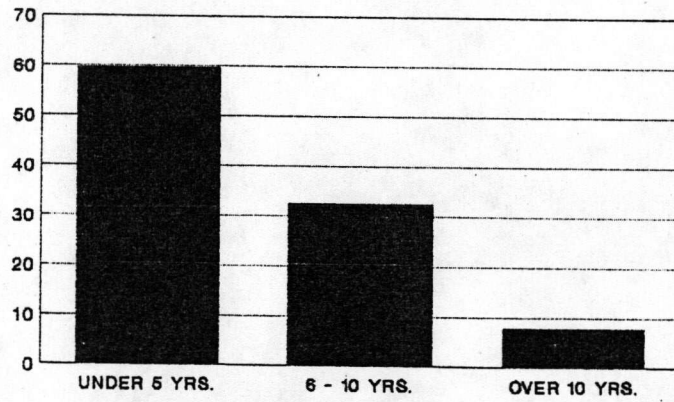
ตารางที่ 4.21 แสดงระยะเวลาการทำงานของผู้ทำงานในย่านสีลม

ระยะเวลา	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5 ปี	59.5
6 - 10 ปี	32.5
มากกว่า 10 ปี	8.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.16 แสดงระดับรายได้ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม



แผนภูมิที่ 4.17 แสดงระยะเวลาการทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

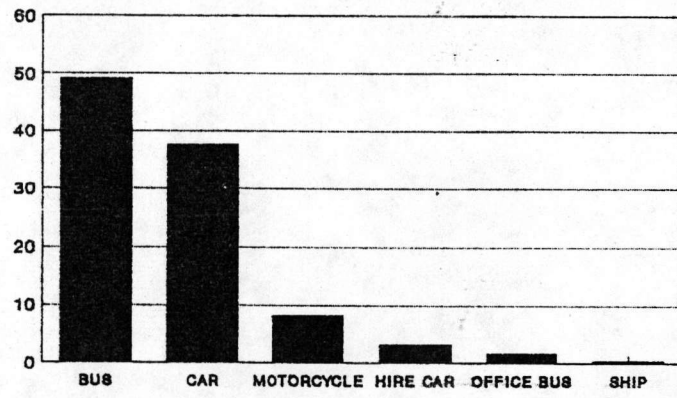
การเดินทางมาทำงานผู้ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่จะนั่งรถประจำทางมาทำงาน คิดเป็นร้อยละ 49.0 รองลงมา ได้แก่ รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว, รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว, รถรับจ้าง รถรับ-ส่งพนักงาน และ เรือ คิดเป็นร้อยละ 37.6, 8.0, 3.1, 1.8 และ 0.5 ตามลำดับ เนื่องจากผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ยังเป็นกลุ่มที่เพิ่งเริ่มทำงานยังไม่มีรถยนต์ส่วนตัว จึงยังต้องเดินทางมาทำงานโดย รถประจำทาง หรือ รถรับจ้าง ระยะเวลาของการเดินทางมาทำงานส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 31-60 นาที คิดเป็นร้อยละ 43.0 รองลงมา ได้แก่ ช่วงเวลา ไม่เกิน 30 นาที, 61-90 นาที, 91-120 นาที และ มากกว่า 120 นาที คิดเป็นร้อยละ 24.5, 17.8, 13.1 และ 1.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.22 แสดงวิธีการเดินทางมาทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

วิธีการเดินทาง	ร้อยละ
รถประจำทาง	49.0
รถยนต์ส่วนตัว	37.6
รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว	8.0
รถรับจ้าง	3.1
รถรับ-ส่งพนักงาน	1.8
เรือ	0.5

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

เมื่อพิจารณาการเดินทางมาทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม โดยพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างหน้าที่การงานและวิธีการเดินทาง ตามตารางที่ 4.23



แผนภูมิที่ 4.18 แสดงวิธีการเดินทางมาทำงานของผู้ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.23 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างหน้าที่การงานและวิธีการเดินทาง

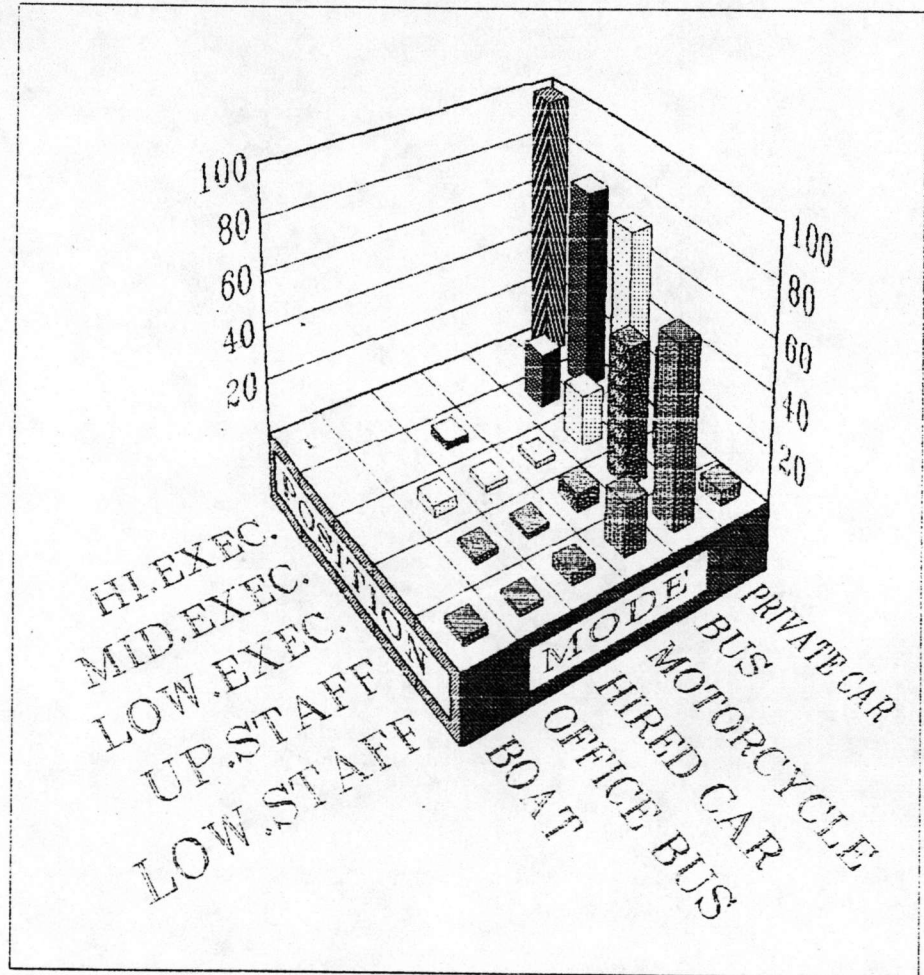
(หน่วย : ร้อยละ)

ตำแหน่งหน้าที่	รถยนต์ส่วนตัว	รถประจำทาง	มอเตอร์ไซค์ส่วนตัว	รถรับจ้าง	รถรับ-ส่งพนักงาน	เรือ
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับสูง	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับกลาง	75.8	20.7	0.0	3.5	0.0	0.0
เจ้าหน้าที่ผู้บริหารระดับล่าง	72.9	18.7	2.1	2.1	4.2	0.0
เจ้าหน้าที่พนักงานระดับบน	38.1	51.0	6.5	1.9	2.6	0.0
เจ้าหน้าที่พนักงานระดับล่าง	5.4	66.7	19.4	4.1	1.6	2.8

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.23 พบว่า ผู้ที่มีหน้าที่ในระดับผู้บริหารการเดินทางมาทำงาน ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว ซึ่งมีทั้งรถประจำตำแหน่งและรถยนต์ของตัวเอง ส่วนผู้ที่มีหน้าที่ในระดับพนักงานการเดินทางมาทำงานส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัวรถประจำทาง ส่วนการเป็นเจ้าของรถส่วนตัว พนักงานระดับบนจะเป็นเจ้าของรถยนต์มากกว่า ส่วนพนักงานระดับล่างจะเป็นเจ้าของมอเตอร์ไซค์มากกว่า

สำหรับปัญหาการเดินทางมาทำงานผู้ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่คือการจราจรติดขัด คิดเป็นร้อยละ 61.6 รองลงมา ได้แก่ รอรถนานและรถติด, รถประจำทางมีน้อย และอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 18.0, 1.5 และ 1.4 ตามลำดับ ผู้ที่นั่งรถประจำทางจะประสบปัญหาอีกอย่างหนึ่ง คือ การรอรถประจำทางเป็นเวลานาน เนื่องจากรถมีจำนวนไม่พอกับความต้องการในช่วงเวลาเร่งรีบ สำหรับผู้ที่มีครอบครัวและมีรถยนต์ส่วนตัว บางคนต้องเสียเวลาในการขับรถยนต์ไปส่งภรรยาที่ทำงานและส่งบุตรที่โรงเรียนก่อน ส่วนผู้ที่ไม่มีปัญหาในการเดินทางมาทำงาน มีอยู่ร้อยละ 17.5



แผนภูมิที่ 4.19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างหน้าที่การงานและวิธีการเดินทาง

ตารางที่ 4.24 แสดงปัญหาในการเดินทางมาทำงานของผู้ทำงานในย่านสีลม

ปัญหาการเดินทาง	ร้อยละ
ไม่มีปัญหาในการเดินทาง	17.5
การจราจรติดขัด	61.6
รอรถนานและรถติด	18.0
รถประจำทางมาน้อย	1.5
อื่น ๆ	1.4

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

4.8 ลักษณะของที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม

ผู้ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่จะเคยย้ายบ้านมาก่อน คิดเป็นร้อยละ 68.3 ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่ของการย้ายบ้าน คือ บ้านหลังเก่าคับแคบ คิดเป็นร้อยละ 31.5 รองลงมา ได้แก่ สภาพแวดล้อมของบ้านไม่ดี, ไกลจากที่ทำงานหรือโรงเรียน, บริการของรัฐไม่เพียงพอ, แต่งงานแล้วแยกบ้านออกมา, ไม่ปลอดภัย และ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 21.5, 15.9, 11.6, 8.4, 5.8 และ 5.3 ตามลำดับ ส่วนใหญ่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นกลาง คิดเป็นร้อยละ 49.3 รองลงมา ได้แก่ เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก, ต่างจังหวัด, เขตกรุงเทพมหานครชั้นในและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 33.7, 7.8, 6.0 และ 3.2 ตามลำดับ ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 44.2 รองลงมา ได้แก่ อาคารพาณิชย์, ทาวน์เฮ้าส์, อพาร์ทเมนท์หรือห้องเช่า, อาคารชุด, บ้านแฝด และ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 28.1, 11.2, 4.5, 2.6, 1.5 และ 7.9 ตามลำดับ การครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่เป็นของพ่อแม่ คิดเป็นร้อยละ 48.3 รองลงมาได้แก่ เช่าอาศัย, ญาติ, เป็นของตนเอง, เชิง , นายจ้างและ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 20.2, 13.5, 7.1, 5.6, 2.2 และ 3.1 ตามลำดับ

กรุงเทพมหานครชั้นใน ประกอบด้วย 13 เขต คือ เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตบางรัก เขตดุสิต เขตราชเทวี เขตปทุมวัน เขตพญาไท เขตห้วยขวาง เขตบางซื่อ เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี และเขตคลองสาน

กรุงเทพมหานครชั้นกลาง ประกอบด้วย 16 เขต คือ เขตสาทร เขตบางคอแหลม เขตยานนาวา เขตพระโขนง เขตคลองเตย เขตประเวศ เขตบางกะปิ เขตบึงกุ่ม เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตดอนเมือง เขตจตุจักร เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตภาษีเจริญ และเขตราษฎร์บูรณะ

กรุงเทพมหานครชั้นนอก ประกอบด้วย 7 เขต คือ เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก เขตคลองสามวา เขตหนองแขม เขตจอมทอง และเขตบางขุนเทียน

เขตปริมณฑล ประกอบด้วย 5 จังหวัด คือ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนครปฐม และจังหวัดสมุทรสาคร

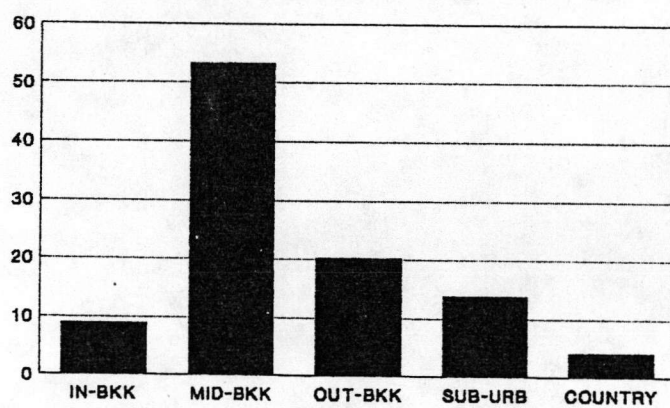
เขตต่างจังหวัด ได้แก่ จังหวัดที่นอกเหนือจากจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ตารางที่ 4.25 แสดงเขตที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมในปัจจุบัน

เขต	ร้อยละ
กรุงเทพมหานครชั้นใน	8.8
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	53.4
กรุงเทพมหานครชั้นนอก	20.1
ปริมณฑล	13.7
ต่างจังหวัด	4.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.25 พบว่า ในปัจจุบันผู้ที่ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง คิดเป็นร้อยละ 53.4 รองลงมา ได้แก่กรุงเทพมหานครชั้นนอก, ปริมณฑล, กรุงเทพมหานครชั้นใน และ ต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 20.1, 13.7, 8.8 และ 4.0 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และปัจจุบันที่ดินได้ถึงจุดอิ่มตัว ดังนั้นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงต้องมีการกระจายตัวออกไปยังเขตชั้นกลางถึงชั้นนอก และสาเหตุอีกประการหนึ่ง คือ การเดินทางมาทำงานยังไม่ไกลเกินไปนัก และบริการขนส่งมวลชน(รถประจำทาง)ยังมีพื้นที่บริการครอบคลุมถึง



แผนภูมิที่ 4.20 แสดงเขตที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม

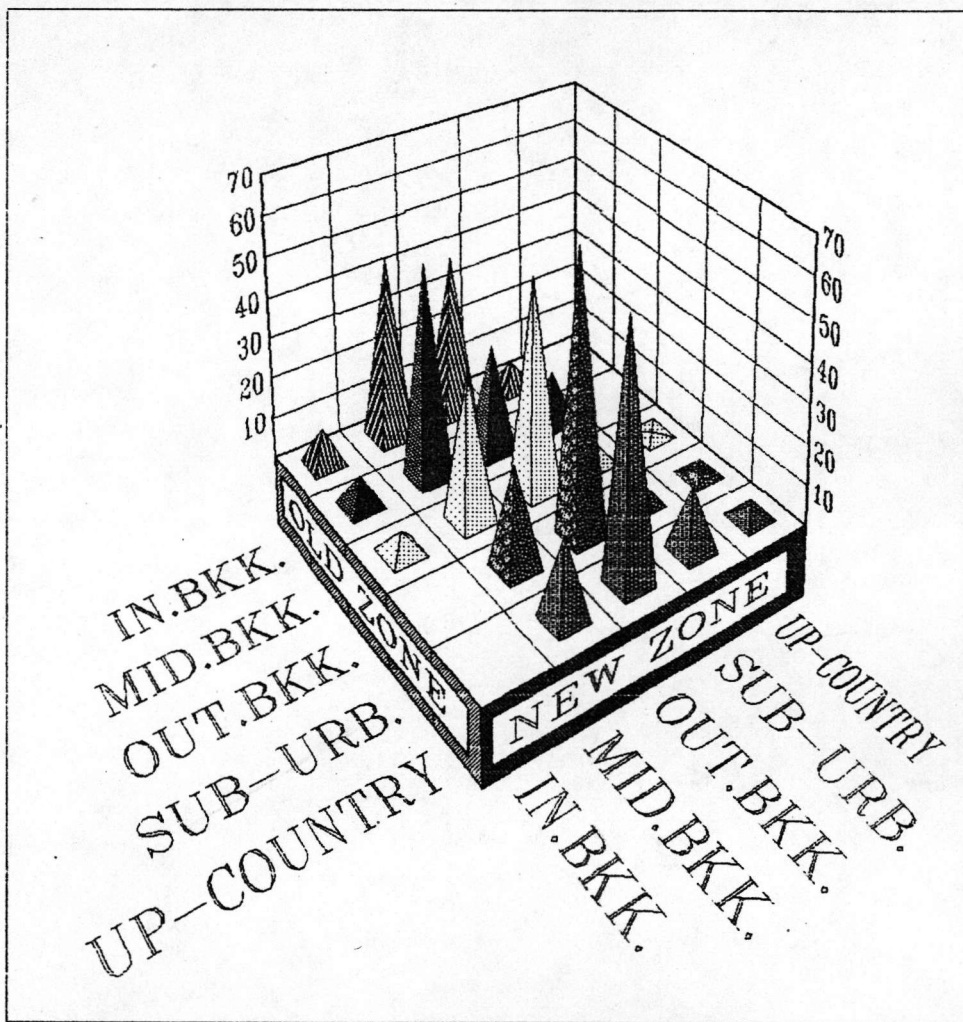
ตารางที่ 4.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่อยู่อาศัยเดิมและเขตที่อยู่อาศัยใหม่
ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมในปัจจุบัน

(หน่วย : ร้อยละ)

เขตเดิม	เขตใหม่	กรุงเทพมหานคร ชั้นใน	กรุงเทพมหานคร ชั้นกลาง	กรุงเทพมหานคร ชั้นนอก	ปริมณฑล	ต่างจังหวัด
กรุงเทพมหานครชั้นใน		8.8	45.4	39.6	6.2	0.0
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง		7.6	52.8	26.4	13.2	0.0
กรุงเทพมหานครชั้นนอก		5.2	36.1	52.6	5.1	1.0
ปริมณฑล		0.0	24.6	68.2	5.6	1.6
ต่างจังหวัด		0.0	19.2	62.3	15.4	3.1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.26 พบว่าการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ผู้ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง ส่วนใหญ่จะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ส่วนผู้ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครนอก ปริมณฑล และต่างจังหวัด ส่วนใหญ่จะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ทั้งนี้เนื่องจากในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ราคาที่ดินยังไม่สูง ทำให้ราคาบ้านไม่สูงมากนัก ซึ่งราคาบ้านส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 750,000 - 2,000,000 บาท และปัจจุบันการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่มีอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก เนื่องจากในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลางที่ดินราคาสูงและมีการใช้ที่ดินหนาแน่น จึงไม่สามารถที่จะสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกลงได้ ทำให้ผู้ประกอบการหันไปลงทุนก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกเป็นส่วนใหญ่ ส่วนในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและกลางเป็นการสร้างอาคารสำนักงานมากกว่าที่อยู่อาศัย



แผนภูมิที่ 4.21 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่อยู่อาศัยเดิมและเขตที่อยู่อาศัยใหม่
ของผูู้ทำงานในย่านสีลม

ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่ยังคงมีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 42.8 รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์, อพาร์ทเมนท์ หรือห้องเช่า, อาคารชุด, บ้านแฝด และ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 19.1, 17.8, 7.5, 2.6, 2.1 และ 8.2 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาในกลุ่มผู้ที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน พบว่าส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีลักษณะเดียวกันกับที่อยู่อาศัยเดิม ทั้งนี้เนื่องจากการเคยชินกับการอาศัยอยู่แบบเดิม แต่ในกลุ่มที่มีการย้ายไกลเข้ามาในเขตในกลางใจเมืองพื้นที่ของที่อยู่อาศัยจะมีขนาดลดลง เนื่องจากราคาที่ดินสูงและมีพื้นที่จำกัด

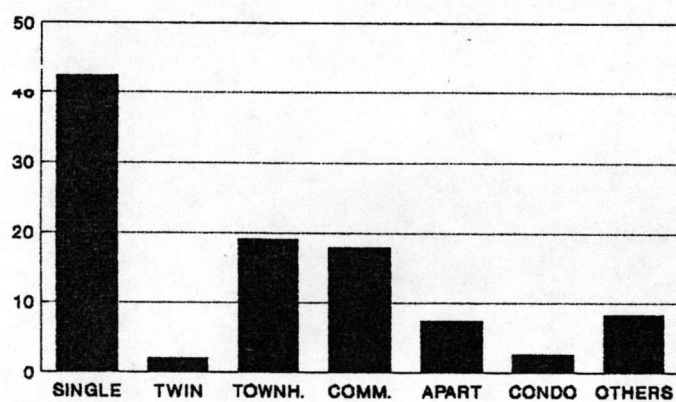
ตารางที่ 4.27 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม



ลักษณะที่อยู่อาศัย	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	42.8
บ้านแฝด	2.1
ทาวน์เฮ้าส์	19.1
อาคารพาณิชย์	17.8
อพาร์ทเมนท์	7.5
อาคารชุด	2.6
อื่น ๆ	8.2

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

การครอบครองที่ดินในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นของพ่อแม่ คิดเป็นร้อยละ 39.7 รองลงมา ได้แก่ ของตัวเอง, เช่าอาศัย, ญาติ, เชิง, นายจ้าง และ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 31.1, 13.9, 5.7, 3.6, 2.6 และ 3.4 ตามลำดับ สำหรับผู้ที่ผ่อนค่างานบ้านอยู่ในปัจจุบัน จะผ่อนบ้านเฉลี่ยเดือนละ 11,340 บาท และผู้ที่เช่าที่อยู่อาศัยจะเสียค่าเช่าเฉลี่ย



แผนภูมิที่ 4.22 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม

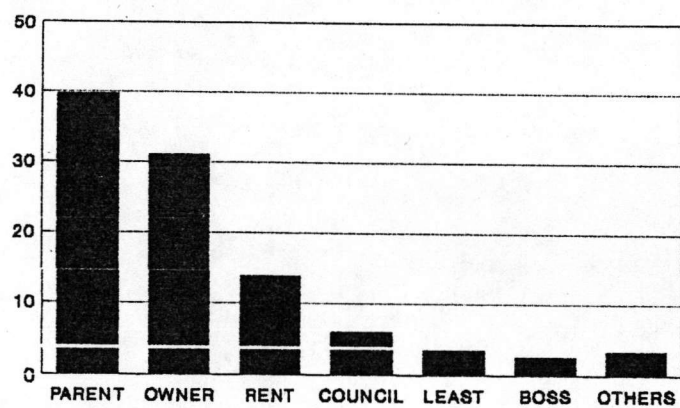
เดือนละ 2,830 บาท ซึ่งค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่าน
 สลิมนั้นคิดเป็นร้อยละ 30.0 (สำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารพาณิชย์ได้กำหนดไว้
 ร้อยละ 30-40 ของรายได้ครัวเรือน)

ตารางที่ 4.28 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสลิมน

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	ร้อยละ
พ่อแม่	39.7
ของตัวเอง	31.1
เช่าอาศัย	13.9
ญาติ	5.7
เช่า	3.6
นายจ้าง	2.6
อื่น ๆ	3.4

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

การซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อบ้านที่สร้างใหม่ คิดเป็นร้อยละ 71.8 ทั้งนี้
 เนื่องจากการซื้อบ้านใหม่สามารถตกแต่งบ้านได้ตามความต้องการ เพราะการตกแต่งจาก
 เจ้าของเดิมอาจไม่ถูกใจผู้ที่ซื้อต่อเนื่องจากรสนิยมที่แตกต่างกัน และการซื้อบ้านต่อจากผู้
 ครอบครองบ้านอาจจะโหมงเนื่องจากเจ้าของเก่าไม่ได้ดูแลรักษา



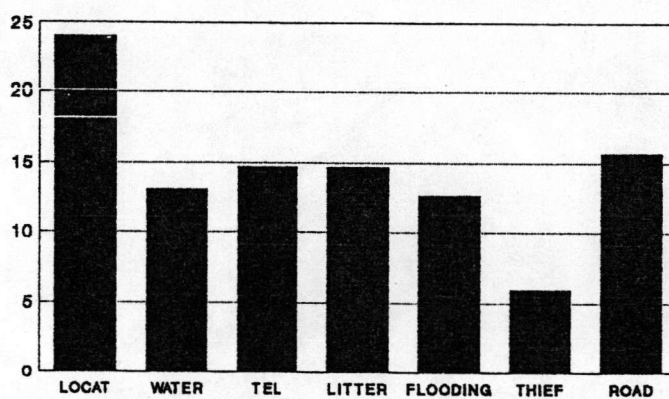
แผนภูมิที่ 4.23 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.29 แสดงปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ปัญหา	ร้อยละ
ไกลที่ทำงาน/โรงเรียน	24.0
น้ำประปาไม่พอ	13.1
โทรศัพท์ไม่พอ	14.7
การเก็บขยะไม่พอ	14.7
น้ำท่วม	12.6
ขโมยขลุขลุ	5.9
ถนนไม่ตี/คับแคบ	15.7

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.29 พบว่า ปัญหาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ได้แก่ อยู่ไกลจากที่ทำงานหรือโรงเรียน คิดเป็นร้อยละ 24.0 เนื่องจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ เพราะราคาที่ดินยังไม่สูงนักและยังสามารถหาที่ดินได้ ทำให้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะอยู่บริเวณชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ ส่วนที่อยู่อาศัยที่อยู่ใจกลางเมืองจะมีลักษณะเป็นอาคารชุดและมีราคาแพง ซึ่งยังไม่เป็นที่ยอมรับของคนไทยมากนัก ปัญหารองลงมา ได้แก่ ถนนไม่ตี/คับแคบ, โทรศัพท์ไม่พอ, การเก็บขยะไม่พอ, น้ำประปาไม่พอ, น้ำท่วม และ ขโมยขลุขลุ คิดเป็นร้อยละ 15.7, 14.7, 14.7, 13.1, 12.6 และ 5.9 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันในถนนซอยมักมีการจอดรถตลอดวันทำให้เสียพื้นที่ในการจราจรหรือในบางซอยที่มีโรงงานตั้งอยู่ รถบรรทุกที่บรรทุกสินค้าจะทำให้ถนนทรุดและไม่มีการซ่อมแซมถนน จึงทำให้ผิวจราจรขรุขระ สำหรับปัญหาการขาดแคลนโทรศัพท์นั้นกำลังเป็นปัญหาสำคัญ เพราะมีไม่เพียงพอกับความต้องการของผู้ใช้ ซึ่งขณะนี้กำลังอยู่ในช่วงของการขยายหมายเลขโทรศัพท์ 2 ล้านเลขหมายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



แผนภูมิที่ 4.24 แสดงปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

4.9 ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสลัม

จากการสัมภาษณ์ผู้ทำงานในย่านสลัม ในเรื่องความคิดเห็นเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 57.0 ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมมีความสะดวกสบายอยู่แล้ว การอยู่อาศัยชินกับที่แล้ว บางคนที่อยู่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทำให้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายจึงไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนผู้คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ มีอยู่ร้อยละ 43.0 ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการต้องการมีบ้านเป็นของตนเองเพราะจะแยกครอบครัวออกมาอยู่ หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของแต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่

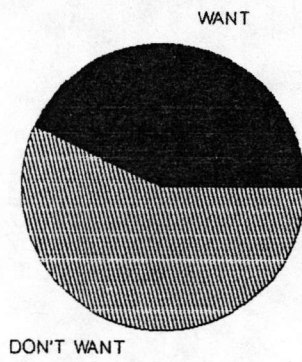
เมื่อนิยามตามตำแหน่งหน้าที่การงาน พบว่า ผู้บริหารระดับสูงไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ร้อยละ 100 ส่วนกลุ่มผู้บริหารระดับกลางและล่าง และเจ้าหน้าที่ระดับ มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่า ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากการเป็นกลุ่มที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองจึงต้องการที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง

ตารางที่ 4.30 แสดงการคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสลัม

ความคิดที่จะย้าย	ร้อยละ
คิด	43.0
ไม่คิด	57.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ผู้ที่ต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คิดที่จะซื้อบ้านจากโครงการ คิดเป็นร้อยละ 75.8 ทั้งนี้เนื่องจากความสะดวกไม่ต้องยุ่งยากในการติดต่อส่วนราชการในการขออนุมัติแบบ ขอไฟฟ้าและน้ำประปา และการซื้อบ้านของโครงการสามารถเลือกซื้อจากโครงการที่มีทำเลที่ตั้งที่ต้องการ และมีแบบบ้านที่ชอบ รองลงมา ได้แก่ การสร้างบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 22.4 เพราะเป็นกลุ่มที่มีที่ดินอยู่ก่อนแล้ว เมื่อจะมีที่อยู่ใหม่จึงสร้างบนที่ดินของตนเอง ส่วนผู้คิดจะซื้อบ้านต่อจากผู้อื่นมีเพียงร้อยละ 1.8 เนื่องจากการซื้อบ้านต่อจากผู้อื่นจะต้องเป็นบ้านที่มีทำเลที่ต้องการพอดี และรูปแบบบ้านเป็นที่ถูกใจ แต่ก็มีข้อดีคือ ราคาบ้านไม่สูงเกินไปเมื่อเทียบกับการซื้อบ้านใหม่



แผนภูมิที่ 4.25 แสดงความต้องการการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.31 แสดงการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ลักษณะการซื้อ	ร้อยละ
ซื้อจากโครงการ	75.8
สร้างเอง	22.4
ซื้อต่อจากผู้อื่น	1.8

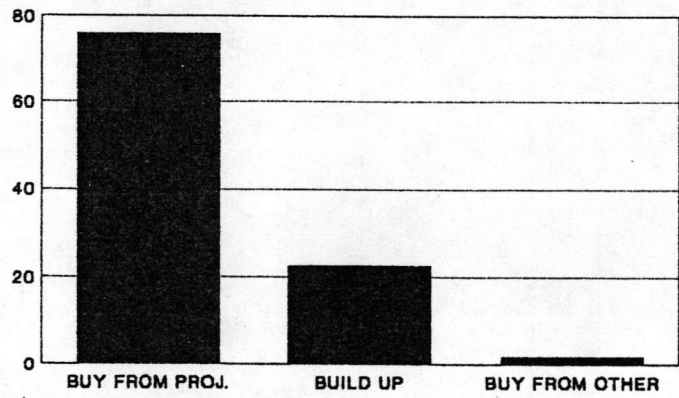
ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ส่วนลักษณะอยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมต้องการจะมีนั้น จากการสัมภาษณ์ พบว่ามีลักษณะตามตารางที่ 4.32

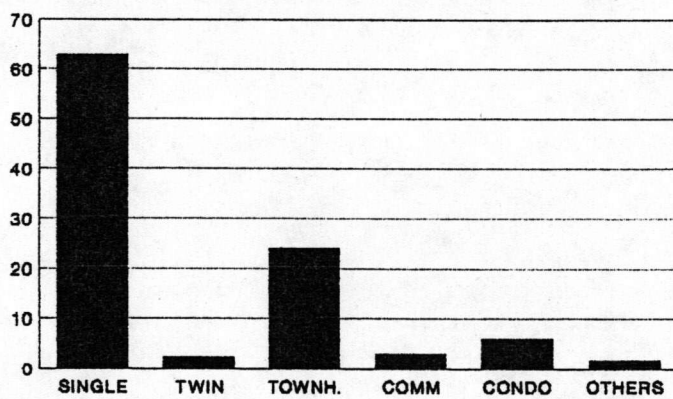
ตารางที่ 4.32 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมต้องการ

ลักษณะ	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	62.8
บ้านแฝด	2.4
ทาวน์เฮ้าส์	23.8
อาคารพาณิชย์	3.0
อาคารชุด	6.1
อื่น ๆ	1.8

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.26 แสดงลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม



แผนภูมิที่ 4.27 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการ

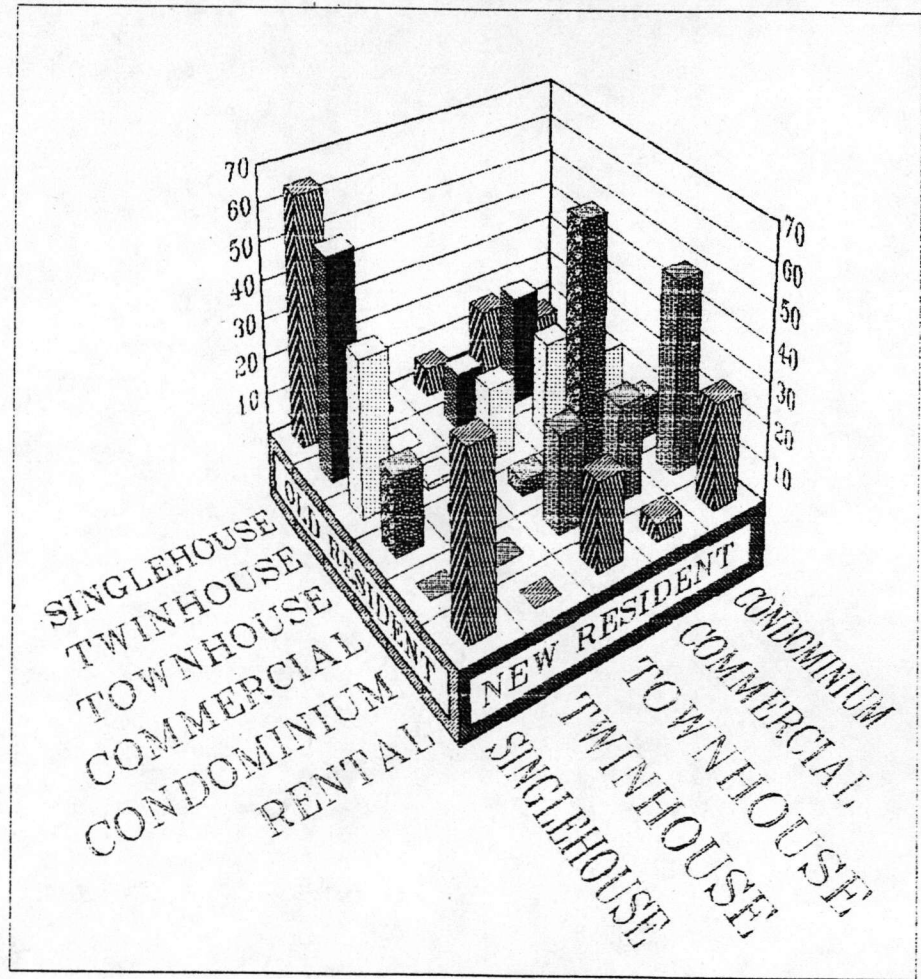
จากตารางที่ 4.32 พบว่า ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการมีลักษณะบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 62.8 รองลงมาได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์, อาคารชุด, อาคารพาณิชย์ และ บ้านแฝด คิดเป็นร้อยละ 23.8, 6.1, 3.0 และ 2.4 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากการมีบ้านเดี่ยวทำให้สามารถมีสนามหญ้า และมีพื้นที่กว้างขวาง เป็นสัดส่วนไม่ต้องรวมอยู่กับผู้อื่นอย่างแออัด ส่วนผู้ที่ต้องการอยู่ทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากบ้านเดี่ยวมีราคาสูงไม่สามารถซื้อได้ จึงต้องมาซื้อทาวน์เฮ้าส์แทน ส่วนผู้ที่ต้องการอยู่ในอาคารชุด เนื่องจากต้องการที่จะอยู่ใกล้ใจกลางเมือง แต่ไม่สามารถหาซื้อบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ได้เพราะมีราคาสูง จึงต้องมาซื้ออาคารชุดแทน โดยมีราคาใกล้เคียงกับทาวน์เฮ้าส์ที่ตั้งอยู่ชานเมือง สำหรับผู้ที่ต้องการอาคารพาณิชย์ เนื่องจากต้องการที่จะทำการค้าในที่อยู่อาศัยด้วยหรือให้ผู้อื่นเช่าต่อเพื่อเป็นการเพิ่มรายได้อีกทางหนึ่ง เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่กับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ตามตารางที่ 4.33

ตารางที่ 4.33 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่กับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

(หน่วย : ร้อยละ)

	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด
บ้านเดี่ยว	64.9	1.1	7.4	17.0	9.6
บ้านแฝด	57.1	0.0	14.3	28.6	0.0
ทาวน์เฮ้าส์	39.7	1.7	19.0	24.1	15.5
อาคารพาณิชย์	20.4	2.0	4.1	63.3	10.2
อาคารชุด	0.0	0.0	25.0	25.0	50.0
เช่าอาศัย	45.5	0.0	22.7	4.5	27.3

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่กับกับที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

จากตารางที่ 4.33 พบว่า ส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว ทั้งนี้เพราะบ้านเดี่ยวเป็นบ้านที่มีเนื้อที่กว้างขวาง เป็นสัดส่วนไม่ต้องอยู่ร่วมกัยอย่างแออัดกับผู้อื่น คือ

ผู้ที่เคยอยู่บ้านเดี่ยว ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 64.9 รองลงมา ได้แก่ อาคารพาณิชย์, อาคารชุด, ทาวน์เฮ้าส์ และ บ้านแฝด คิดเป็นร้อยละ 17.0, 9.6, 7.4 และ 1.1 ตามลำดับ

ผู้ที่เคยอยู่บ้านแฝด ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 57.1 รองลงมา ได้แก่ อาคารพาณิชย์ และ ทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 28.6 และ 14.3 ตามลำดับ

ผู้ที่เคยอยู่ทาวน์เฮ้าส์ ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 39.7 รองลงมา ได้แก่ อาคารพาณิชย์, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารชุด และ บ้านแฝด คิดเป็นร้อยละ 24.1, 19.0, 15.5 และ 1.7 ตามลำดับ

ผู้ที่เคยเช่าอาศัย ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 45.5 รองลงมา ได้แก่ อาคารชุด, ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 27.3, 22.7 และ 4.5 ตามลำดับ

สำหรับผู้ที่อาศัยในอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่ยังคงต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เป็นอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 63.3 ทั้งนี้เนื่องจากการอาศัยในอาคารพาณิชย์สามารถทำการค้าหรือให้เช่าเปิดเป็นสำนักงานทำให้มีรายได้พิเศษอีกทางหนึ่ง รองลงมา ได้แก่ บ้านเดี่ยว, อาคารชุด, ทาวน์เฮ้าส์ และ บ้านแฝด คิดเป็นร้อยละ 20.4, 10.2, 4.1 และ 2.0 ตามลำดับ

ผู้ที่อาศัยในอาคารชุด ส่วนใหญ่ก็ยังคงต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 50.0 ทั้งนี้เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวกสบาย เช่น ลิฟท์ สระว่ายน้ำ เป็นต้น และยังมีบริการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัย อีกทั้งเนื่องจากการจราจรในเมืองที่ติดขัดจึงเลือกที่อยู่ในอาคารชุด เพราะสามารถเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้ทำงานได้มากกว่าการอยู่บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคาที่ใกล้เคียงกัน รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 25.0 และ 25.0 ตามลำดับ

จุดประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานย่านสีลม ส่วนใหญ่ต้องการเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 59.1 รองลงมา ได้แก่ เป็นบ้านหลังที่ 2, ให้ลูก, เพื่อเป็นการลงทุนระยะยาว/เก็งกำไร, ใช้เป็นสำนักงาน และ อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ

25.0, 5.5, 3.0, 1.2 และ 6.1 ตามลำดับ ผู้ที่ต้องการเป็นบ้านหลังที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีบ้านอยู่บริเวณชานเมือง แต่เนื่องจากการจราจรที่แออัดจึงเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อใช้พักในช่วงวันทำงาน ส่วนวันหยุดก็จะกลับไปอยู่ที่บ้านที่อยู่ชานเมือง

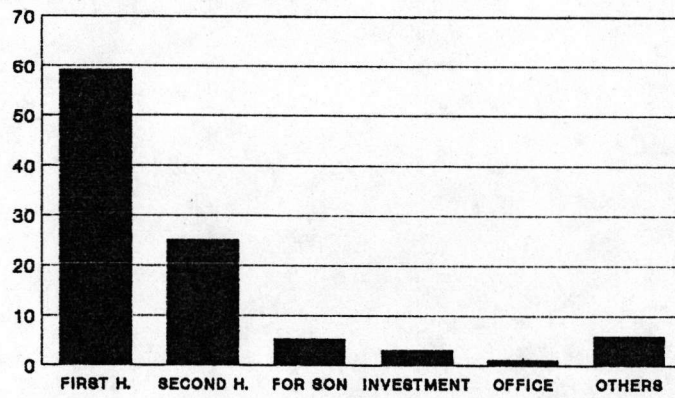
ตารางที่ 4.34 แสดงจุดประสงค์การซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ทำงานในย่านสีลม

จุดประสงค์การซื้อ	ร้อยละ
เป็นบ้านหลังแรก	59.1
เป็นบ้านหลังที่ 2	25.0
ให้ลูก	5.5
เพื่อการลงทุนระยะยาว	3.0
ใช้เป็นสำนักงานอาคารพาณิชย์	1.2
อื่น ๆ	6.1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ในช่วงระยะเวลาที่ผู้ทำงานในย่านสีลมคาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่ในช่วงปี 2540 คิดเป็นร้อยละ 49.3 รองลงมา ได้แก่ หลังปี 2540 และ ภายในปี 2536 คิดเป็นร้อยละ 26.8 และ 23.8 ตามลำดับ

ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่คาดว่าจะเลือกซื้อ ส่วนใหญ่เป็นเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นนอก หรือชานเมือง คิดเป็นร้อยละ 38.5 เนื่องจากในปัจจุบันที่อยู่อาศัยในเขตใจกลางเมืองมีราคาที่สูงมากและมักเป็นอาคารชุด ซึ่งเป็นลักษณะบ้านที่ยังใหม่สำหรับประเทศไทย ทำให้บางคนยังไม่ยอมรับบ้านลักษณะนี้ ส่วนใหญ่จึงเลือกที่จะอยู่บ้านที่ติดพื้นดินจึงเลือกซื้อบ้านที่อยู่ชานเมือง ซึ่งยังมีราคาไม่สูงเกินไปนัก รองลงมาได้แก่ เขตกรุงเทพมหานคร ชั้นกลาง, ปริมณฑล, เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน และ ต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 24.8, 24.8, 7.7 และ 4.3 ตามลำดับ ผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด ส่วนใหญ่มีเพื่อเป็นที่พักผ่อนตากอากาศในวันหยุด



แผนภูมิที่ 4.29 แสดงจุดประสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

ตารางที่ 4.35 แสดงทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการ

เขต	ร้อยละ
กรุงเทพมหานครชั้นใน	7.7
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	24.8
กรุงเทพมหานครชั้นนอก	38.5
ปริมณฑล	24.8
ต่างจังหวัด	4.3

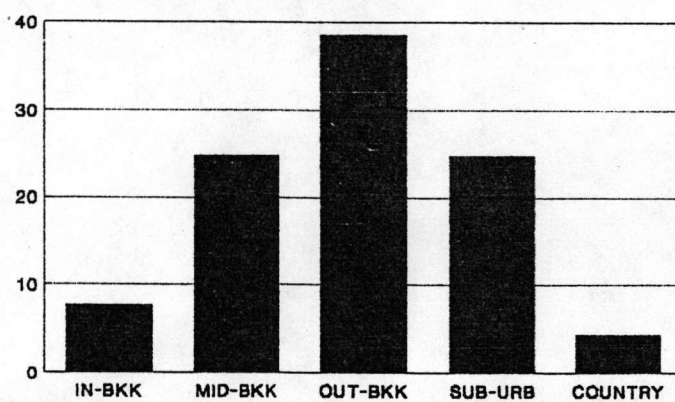
ที่มา : จากการสัมภาษณ์

การรับรู้ข่าวสารในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม พบว่าเป็นดัง
ตารางที่ 4.36

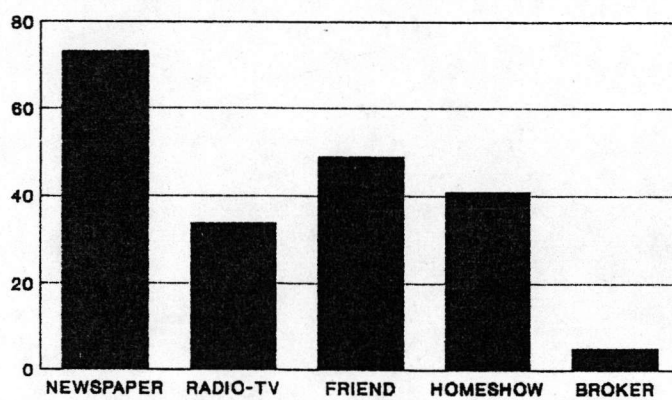
ตารางที่ 4.36 แสดงการรับรู้ข่าวสารในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่าน
สีลม

แหล่งข้อมูล	ร้อยละ
หนังสือพิมพ์	73.2
วิทยุโทรทัศน์	33.5
เพื่อน-คนรู้จัก	48.8
งานแสดงบ้าน	40.9
นายหน้า	4.9

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.30 แสดงทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการ



แผนภูมิที่ 4.31 แสดงการรับรู้ข่าวสารในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

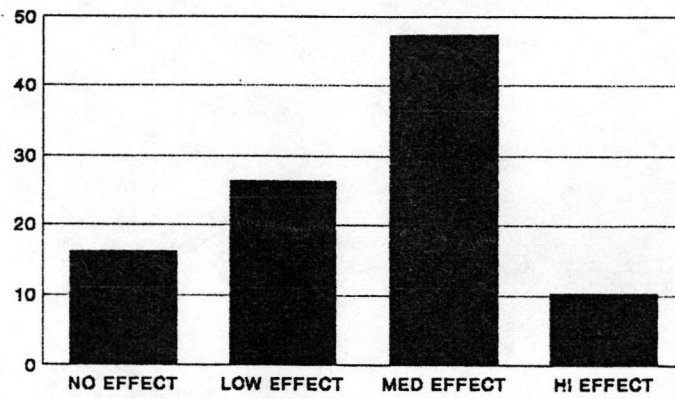
จากตารางที่ 4.36 พบว่า ผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ โดยทางหนังสือพิมพ์ คิดเป็นร้อยละ 73.2 ทั้งนี้เนื่องจากหนังสือพิมพ์เป็นสื่อที่สามารถรับรู้ได้กว้างขวาง และเป็นสื่อที่มีราคาถูกลง ซึ่งทุกวันผู้คนต้องมีการอ่านข่าวสารจากหนังสือพิมพ์ รองลงมา ได้แก่ เพื่อน-คนรู้จัก, งานแสดงบ้าน, วิทยุโทรทัศน์ และ นายหน้า คิดเป็นร้อยละ 48.8, 40.9, 33.5 และ 4.9 ตามลำดับ

สำหรับการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แถม) พบว่า มีผลปานกลางต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 47.1 รองลงมา ได้แก่ มีผลน้อย, ไม่มีผล และมีผลมาก คิดเป็นร้อยละ 26.5, 16.1 และ 10.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.37 แสดงผลของการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แถม) ที่มีต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานในย่าน สีลม

ผลกระทบ	ร้อยละ
ไม่มีผล	16.1
มีผลน้อย	26.5
มีผลปานกลาง	47.1
มีผลมาก	10.3

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.32 แสดงผลของการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แถม) ที่มีต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม

4.10 ปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม

ปัจจัยที่มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลมมีหลายปัจจัยที่มีส่วนสำคัญ ดังตารางที่ 4.38

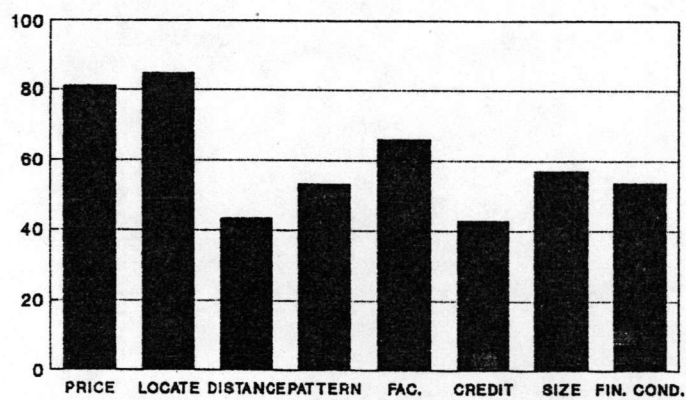
ตารางที่ 4.38 แสดงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ทำงานในย่านสีลม

ปัจจัย	ร้อยละ
ระดับราคา	80.9
ทำเลที่ตั้ง	84.6
การอยู่ใกล้ที่ทำงาน/โรงเรียน	43.2
รูปแบบบ้าน	53.1
สิ่งอำนวยความสะดวก	66.0
ชื่อเสียงของโครงการ	42.6
ขนาดของบ้าน	56.8
เงื่อนไขการชำระเงิน	53.7



ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.38 พบว่า ปัจจัยที่มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่คือ ทำเลที่ตั้ง คิดเป็นร้อยละ 84.6 ทั้งนี้เนื่องจากในปัจจุบันการจราจรในกรุงเทพมหานครมีความคับคั่งมาก ดังนั้นการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จึงจำเป็นต้องเลือกทำเลที่ตั้งที่เดินทางมาทำงานได้สะดวก และต้องมีบริการรถประจำทาง เพราะส่วนใหญ่ยังคงเดินทางมาทำงานโดยรถประจำทาง รองลงมา ได้แก่ ราคาบ้าน คิดเป็นร้อยละ 80.9 ทั้งนี้เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยต้องดูระดับราคาที่สามารถจะซื้อได้ มิฉะนั้นอาจเกิดปัญหาในกรณีที่ไม่สามารถผ่อนชำระได้ทัน และอาจถูกยึดที่อยู่อาศัยคืน



แผนภูมิที่ 4.33 แสดงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงาน
ในย่านสีลม

รองลงมาได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก, ขนาดของบ้าน, เงื่อนไขการชำระเงิน, รูปแบบบ้าน, อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือโรงเรียน และ ชื่อเสียงของโครงการ คิดเป็นร้อยละ 66.0, 56.8, 53.7, 53.1, 43.2 และ 42.6 ตามลำดับ

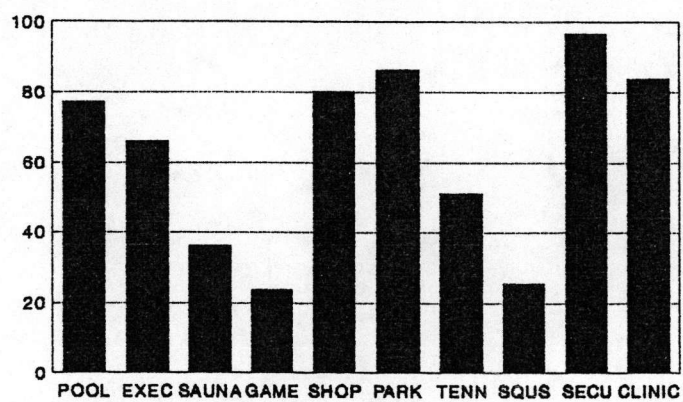
ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการ ดังตารางที่ 4.39

ตารางที่ 4.39 แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม

สิ่งอำนวยความสะดวก	ร้อยละ
สระว่ายน้ำ	77.2
ห้องออกกำลังกาย	66.0
ห้องอบไอน้ำ	36.4
ห้องเกมส์	23.5
ร้านค้าขายของ	80.2
สนามเด็กเล่น-สวน	86.4
สนามเทนนิส	51.2
สนามสควอช	25.3
การรักษาความปลอดภัย	96.7
โพลีคลินิค	84.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางที่ 4.39 พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการ ส่วนใหญ่คือ การรักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 96.7 ทั้งนี้เนื่อง



แผนภูมิที่ 4.34 แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน
ในย่านสีลม

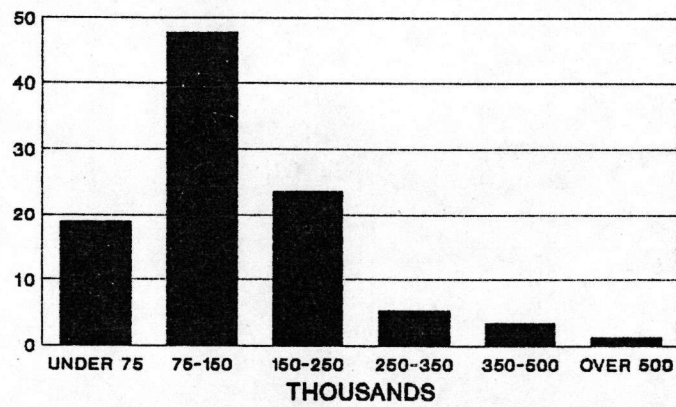
จากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสิ่งที่ทุกคนต้องการ ดังนั้นแทบทุกคนจึงต้องการให้มีการรักษาความปลอดภัยในที่อยู่อาศัย รองลงมา ได้แก่ สนามเด็กเล่น-สวน เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ, โพลีคลินิก เพื่อเวลาที่เจ็บไข้จะได้สามารถพบแพทย์ได้ทันเวลา, ร้านค้าขายของ เพื่อเวลาที่ของใช้ขาดแคลนจะได้สามารถซื้อได้ทันทีไม่ต้องเสียเวลาเดินทางออกไปซื้อ, สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, สนามเทนนิส, ห้องอบไอน้ำ, สนามสวอร์ช และ ห้องเกมส์ คิดเป็นร้อยละ 86.4, 80.2, 77.2, 66.0, 51.2, 36.4, 25.3 และ 23.5 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าความต้องการในด้านสนามออกกำลังกายที่ต้องมีอุปกรณ์ในการเล่นยังไม่เป็นที่ต้องการมากนัก ส่วนสระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกายไม่ต้องมีอุปกรณ์ใด ๆ ทำให้ค่าใช้จ่ายถูกคนจึงนิยมมากกว่า

ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมที่คาดว่าจะซื้อ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.7 รองลงมาได้แก่ 1,500,001-2,500,000 บาท, ต่ำกว่า 750,000 บาท, 2,500,001 - 3,500,000 บาท, 3,500,001 - 5,000,000 บาท และ มากกว่า 5,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.5, 18.8, 5.4, 3.4 และ 1.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.40 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมคาดว่าจะซื้อ

ระดับราคา	ร้อยละ
ต่ำกว่า 750,000 บาท	18.8
750,000-1,500,000 บาท	47.7
1,500,001-2,500,000 บาท	23.5
2,500,001-3,500,000 บาท	5.4
3,500,001-5,000,000 บาท	3.4
มากกว่า 5,000,000 บาท	1.3

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.95 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมคาดว่าจะซื้อ

เมื่อนิยามถึงระดับรายได้ของแต่ละกลุ่ม พบว่า ความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไปตามระดับรายได้ คือ

-กลุ่มที่มีรายได้ ต่ำกว่า 20,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 1,500,000 บาท

-กลุ่มที่มีรายได้ 20,001-30,000 บาทต่อเดือนส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,500,001-2,500,000 บาท

-กลุ่มที่มีรายได้ 30,001-40,000 บาทต่อเดือนส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,500,001-2,500,000 บาท

-กลุ่มที่มีรายได้ 40,001-50,000 บาทต่อเดือนส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,500,001-2,500,000 บาท

-กลุ่มที่มีรายได้ มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือนส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคามากกว่า 5,000,001 บาท

เงื่อนไขการชำระเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการที่จะผ่อนชำระเป็นงวดมากกว่าซื้อเงินสด คิดเป็นร้อยละ 88.7 และ 11.3 ตามลำดับ เนื่องจากการผ่อนชำระเป็นงวด ไม่เป็นภาระหนักเกินไปในการหาเงินมาผ่อนชำระ และสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้เลยไม่ต้องรอสะสมเงินให้ครบ

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตที่มีเส้นทางผ่านถนนสีลมนั้น พบว่า ส่วนใหญ่คิดว่ามีส่วนต่อการตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่จะซื้อใหม่ ร้อยละ 52.4 ส่วนที่คิดว่าการตัดสินใจจะไม่อิงกับเส้นทางเดินรถไฟฟ้า มีอยู่ร้อยละ 47.6

4.11 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านสีลมต้องการแต่ละแบบ

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

4.11.1 บ้านเดี่ยว

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวที่มีขนาดพื้นที่ 51-75 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 39.6 รองลงมา ได้แก่ บ้านที่มีขนาดไม่เกิน 50 ตารางวา, 76-100 ตารางวา, 101-150 ตารางวา และ ตั้งแต่ 150 ตารางวา ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 27.9, 15.3, 14.4 และ 2.7 ตามลำดับ ส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีชั้นจำนวน 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 80.6 รองลงมา ได้แก่ 3 ชั้น และ ชั้นเดียว คิดเป็นร้อยละ 10.7 และ 8.7 ตามลำดับ จำนวนห้องนอน 3 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 47.5 รองลงมา ได้แก่ 2 ห้อง และ 4 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 30.3 และ 22.2 ตามลำดับ จำนวนห้องน้ำ 2 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 54.8 รองลงมา ได้แก่ 3 ห้อง และ 4 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 32.1 และ 13.1 ตามลำดับ ส่วนใหญ่ยังคงต้องการห้องคนใช้ คิดเป็นร้อยละ 58.4 ไม่ต้องการห้องคนใช้ร้อยละ 41.6 และต้องการห้องน้ำสำหรับคนใช้ ร้อยละ 50.5 ไม่ต้องการร้อยละ 49.5 ต้องการบ้านยกกระดานร้อยละ 73.2 ไม่ต้องการบ้านยกกระดานร้อยละ 26.8 รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการ แบบสมัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 54.5 รองลงมา ได้แก่ แบบทั่วไป, แบบทรงโรมัน และ แบบทรงไทย คิดเป็นร้อยละ 21.8, 12.9 และ 10.9 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าการเลือกแบบบ้านส่วนใหญ่ไม่ต้องการบ้านที่มีรูปแบบเน้นไปทางใดทางหนึ่ง แต่ต้องการรูปแบบที่คู่แล้วทันกับยุคสมัย

เมื่อพิจารณาในแต่ละปัจจัย พบว่า

-กลุ่มที่ต้องการบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัวประมาณ 5-6 คน จึงต้องการบ้านที่มีเนื้อที่จะได้ไม่รู้สึกคับแคบ

-ระดับรายได้ในช่วงมากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป เพราะเป็นระดับเงินเดือนที่สามารถผ่อนชำระเงินได้

-ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือเขตปริมณฑล เนื่องจากราคาบ้านยังไม่สูงเกินไปมากนักพอที่จะซื้อได้

-สาเหตุของการเลือกบ้านเดี่ยวเพราะต้องการบ้านที่มีเนื้อที่จะได้ไม่รู้สึกคับแคบ เนื่องจากเป็นครอบครัวที่มีจำนวนสมาชิกหลายคน

-ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการบ้านระดับราคา 750,000-2,500,000 บาท

-เงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนได้

ตารางที่ 4.41 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของบ้านเดี่ยว

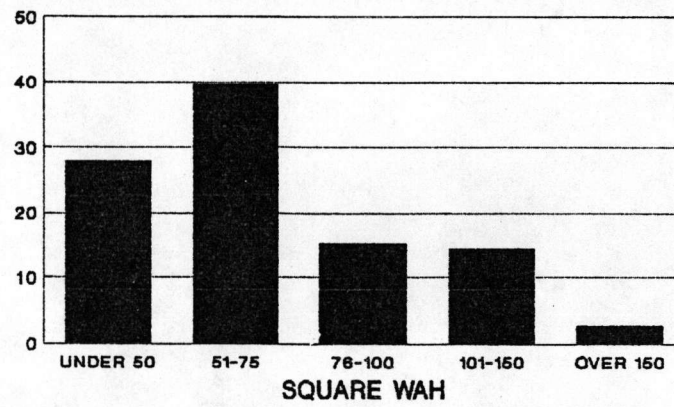
ขนาดพื้นที่	ร้อยละ
ไม่เกิน 50 ตารางวา	27.9
51 - 75 ตารางวา	39.6
76 - 100 ตารางวา	15.3
101 - 150 ตารางวา	14.4
มากกว่า 150 ตารางวา	2.7

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

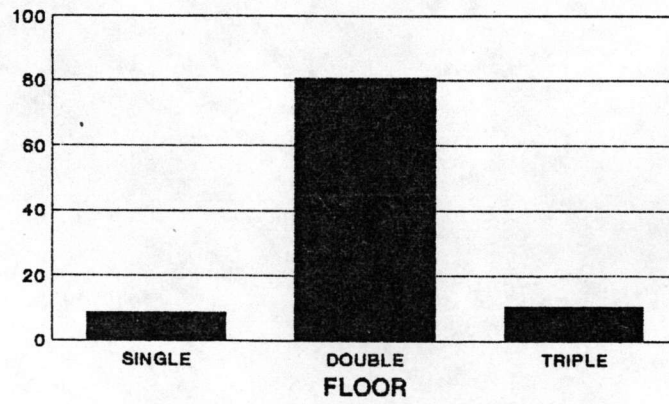
ตารางที่ 4.42 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของบ้านเดี่ยว

จำนวนชั้น	ร้อยละ
ชั้นเดียว	8.7
2 ชั้น	80.6
3 ชั้น	10.7

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.36 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของบ้านเดี่ยว



แผนภูมิที่ 4.37 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของบ้านเดี่ยว

ตารางที่ 4.43 แสดงความต้องการจำนวนห้องนอนของบ้านเดี่ยว

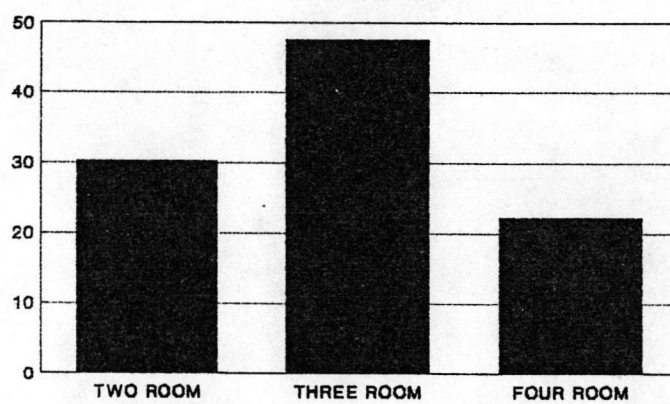
จำนวนห้องนอน	ร้อยละ
2 ห้อง	30.3
3 ห้อง	47.5
4 ห้อง	22.2

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

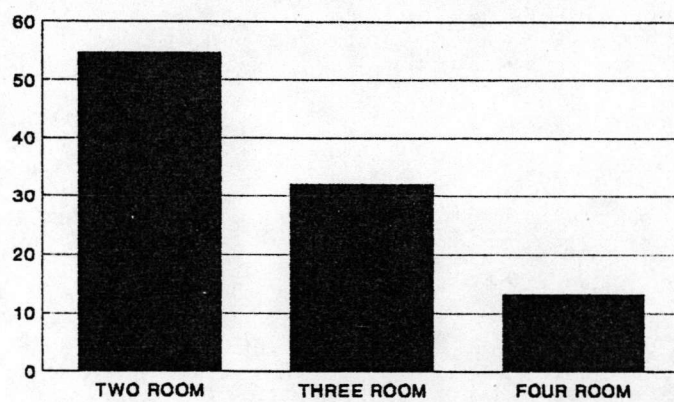
ตารางที่ 4.44 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของบ้านเดี่ยว

จำนวนห้องน้ำ	ร้อยละ
2 ห้อง	54.8
3 ห้อง	32.1
4 ห้อง	13.1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.38 แสดงความต้องการจำนวนห้องนอนของบ้านเดี่ยว



แผนภูมิที่ 4.39 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของบ้านเดี่ยว

ตารางที่ 4.45 แสดงความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ และบ้านยกระดับของบ้านเดี่ยว

(หน่วย : ร้อยละ)

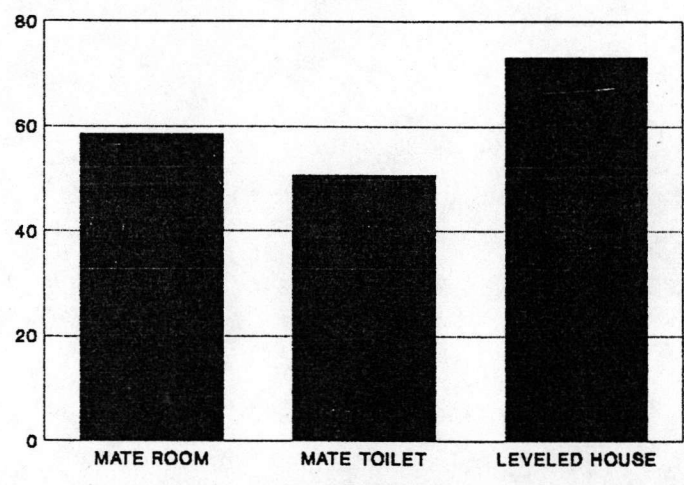
	ต้องการ	ไม่ต้องการ
ห้องคนใช้	58.4	41.6
ห้องน้ำคนใช้	50.5	49.5
บ้านยกระดับ	73.2	26.8

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

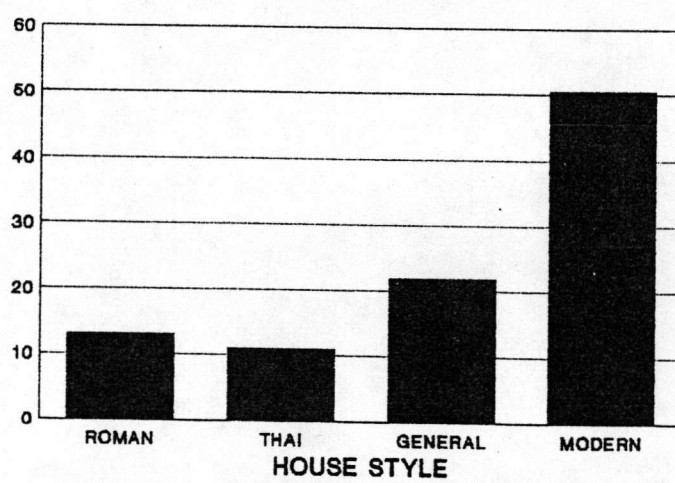
ตารางที่ 4.46 แสดงความต้องการรูปแบบของบ้านเดี่ยว

รูปแบบ	ร้อยละ
ทรงโรมัน	12.9
ทรงไทย	10.9
แบบทั่วไป	21.8
แบบสมัยใหม่	54.5

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.40 แสดงความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ และการยกระดับของบ้านเดี่ยว



แผนภูมิที่ 4.41 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของบ้านเดี่ยว

4.11.2 บ้านแฝด

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านแฝด ส่วนใหญ่ต้องการบ้านแฝดที่มีขนาดพื้นที่ 56-65 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 42.8 รองลงมา ได้แก่ 36-45 ตารางวา, ไม่เกิน 35 ตารางวา และ ตั้งแต่ 65 ตารางวาขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 28.6, 14.3 และ 14.3 ตามลำดับ ส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีชั้นจำนวน 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 50.0 รองลงมา ได้แก่ ชั้นเดียว และ 3 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 25.0 และ 25.0 ตามลำดับ จำนวนห้องนอน 2 ห้อง และ 3 ห้องเท่ากันคิดเป็นร้อยละ 50.0 จำนวนห้องน้ำ 2 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 75.0 และ 3 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 25.0 ส่วนใหญ่ยังคงต้องการห้องคนใช้คิดเป็นร้อยละ 75.0 ไม่ต้องการร้อยละ 25.0 ต้องการห้องน้ำสำหรับคนใช้ร้อยละ 75.0 ไม่ต้องการร้อยละ 25.0 ทุกคนไม่ต้องการบ้านยกกระดาน รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการแบบสมัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 66.7 และ แบบทรงไทยร้อยละ 33.3

เมื่อพิจารณาแต่ละปัจจัย พบว่า

-กลุ่มที่ต้องการบ้านแฝดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัวประมาณ 3-4 คน

-ระดับรายได้ในช่วงมากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป เพราะเป็นระดับเงินเดือนที่สามารถผ่อนชำระเงินได้

-ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือเขตปริมณฑล เนื่องจากราคาบ้านยังไม่สูงเกินไปมากนักพอที่จะซื้อได้ แต่ในปัจจุบันบ้านแฝดไม่เป็นที่นิยมสำหรับผู้ซื้อ จึงมีการก่อสร้างจำนวนน้อยมาก

-สาเหตุของการเลือกบ้านแฝด เพราะต้องการบ้านที่มีเนื้อที่จะได้ไม่รู้สึกคับแคบ

-ระดับราคาบ้านส่วนใหญ่ต้องการระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท

-เงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนได้

ตารางที่ 4.47 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของบ้านแฝด

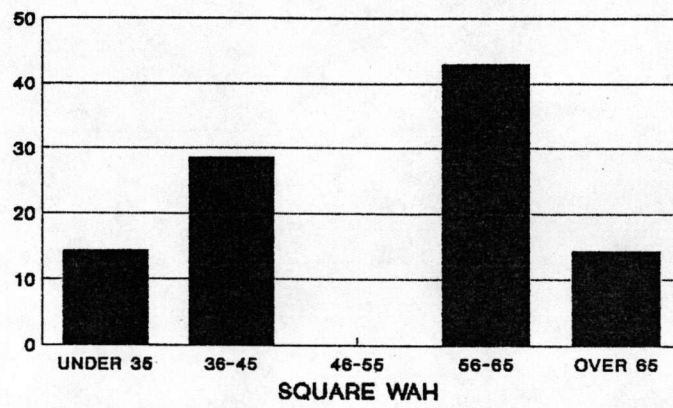
ขนาดพื้นที่	ร้อยละ
ไม่เกิน 35 ตารางวา	14.3
36 - 45 ตารางวา	28.6
46 - 55 ตารางวา	0.0
56 - 65 ตารางวา	42.8
มากกว่า 65 ตารางวา	14.3

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

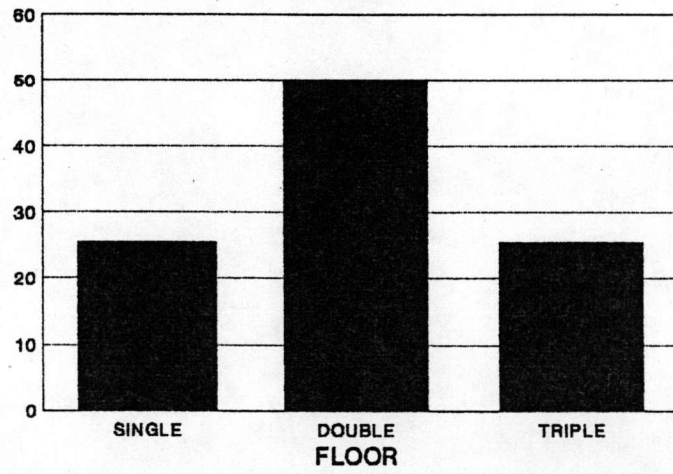
ตารางที่ 4.48 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของบ้านแฝด

จำนวนชั้น	ร้อยละ
ชั้นเดียว	25.5
2 ชั้น	50.0
3 ชั้น	25.5

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.42 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของบ้านแฝด



แผนภูมิที่ 4.43 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของบ้านแฝด

ตารางที่ 4.49 แสดงความต้องการจำนวนห้องนอนของบ้านแฝด

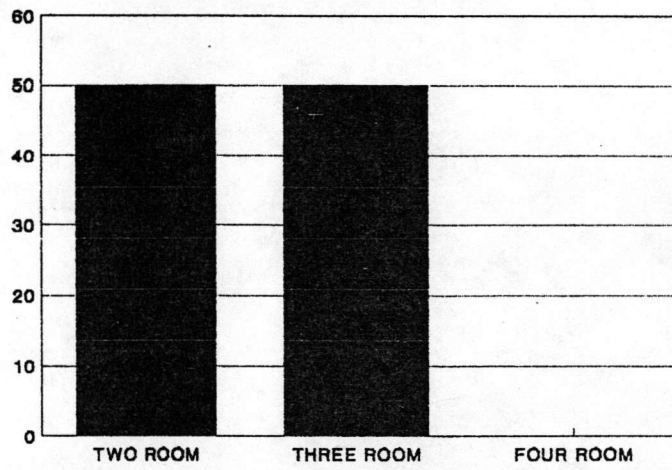
จำนวนห้องนอน	ร้อยละ
2 ห้อง	50.0
3 ห้อง	50.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

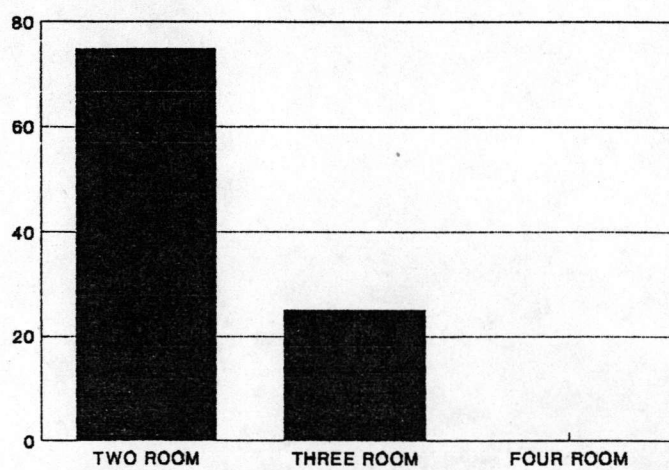
ตารางที่ 4.50 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของบ้านแฝด

จำนวนห้องน้ำ	ร้อยละ
2 ห้อง	75.0
3 ห้อง	25.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.44 แสดงความต้องการจำนวนห้องนอนของบ้านแฝด



แผนภูมิที่ 4.45 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของบ้านแฝด

ตารางที่ 4.51 แสดงความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ และบ้านยกระดับของบ้านแฝด

(หน่วย : ร้อยละ)

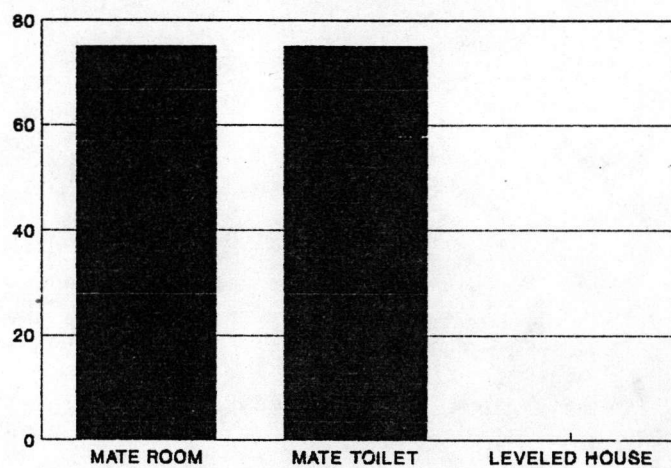
	ต้องการ	ไม่ต้องการ
ห้องคนใช้	75.0	25.0
ห้องน้ำคนใช้	75.0	25.0
บ้านยกระดับ	0.0	100.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

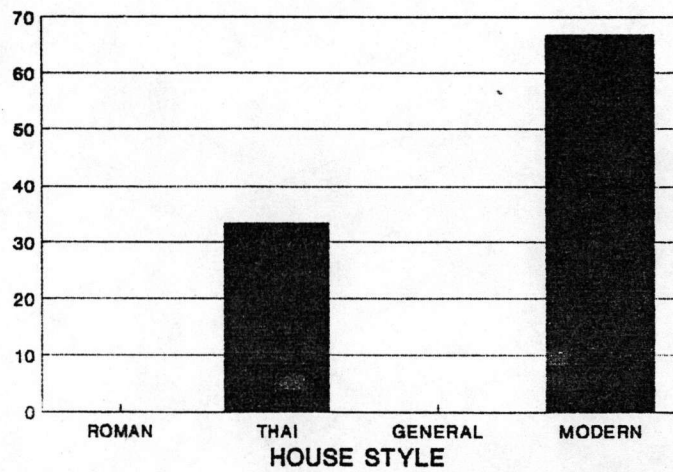
ตารางที่ 4.52 แสดงความต้องการรูปแบบของบ้านแฝด

รูปแบบ	ร้อยละ
ทรงโรมัน	0.0
ทรงไทย	33.3
แบบทั่วไป	0.0
แบบสมัยใหม่	66.7

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.46 แสดงความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ และการยกระดับของบ้านแฝด



แผนภูมิที่ 4.47 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของบ้านแฝด

4.11.3 ทาวน์เฮ้าส์

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่ต้องการทาวน์เฮ้าส์ที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 20 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 29.8 รองลงมาได้แก่ 21-25 ตารางวา, 26-30 ตารางวา, 31-35 ตารางวา และ ตั้งแต่ 36 ตารางวาขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 27.0, 27.0, 8.1 และ 8.1 ตามลำดับ ส่วนใหญ่ต้องการทาวน์เฮ้าส์ที่มีชั้นจำนวน 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 77.1 และ 3 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 22.9 ส่วนใหญ่ต้องการให้มีคาน้ำ ร้อยละ 58.3 สำหรับชั้นลอยส่วนใหญ่ไม่ต้องการ คิดเป็นร้อยละ 61.1 ส่วนใหญ่ต้องการให้ทาวน์เฮ้าส์ยกกระดาน ร้อยละ 55.6 รูปแบบทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ต้องการ แบบทันสมัย คิดเป็นร้อยละ 52.8 รองลงมา ได้แก่ แบบทั่วไป, แบบโรมัน และ ทรงไทย คิดเป็น ร้อยละ 30.6, 11.1 และ 5.6 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ พบว่า

-กลุ่มที่ต้องการทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่มีขนาดครอบครัวประมาณ 2-3 คน จึงไม่ต้องการบ้านที่มีขนาดใหญ่และสามารถดูแลได้ง่าย

-ส่วนใหญ่ที่ระดับรายได้ในช่วงไม่เกิน 30,000 บาท

-ระดับราคาทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ต้องการระดับราคา 750,000 - 1,500,000 บาท เพราะเป็นระดับราคาของทาวน์เฮ้าส์ยังไม่สูงมากนักสามารถผ่อนชำระเงินได้

-ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือเขตปริมณฑล

-สาเหตุของการเลือกทาวน์เฮ้าส์เพราะราคาไม่สูงนักและต้องการบ้านที่มีเนื้อที่ไม่มากนักเพราะขนาดครอบครัวไม่ใหญ่

-มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนได้

ตารางที่ 4.53 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของทาวน์เฮ้าส์

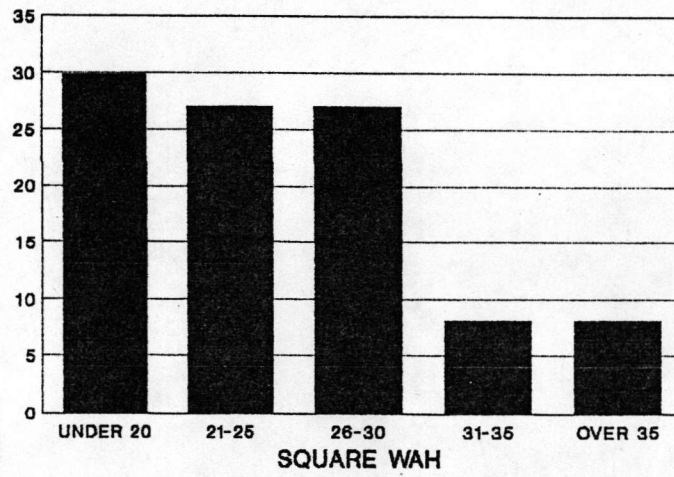
ขนาดพื้นที่	ร้อยละ
ไม่เกิน 20 ตารางวา	29.8
21 - 25 ตารางวา	27.0
26 - 30 ตารางวา	27.0
31 - 35 ตารางวา	8.1
มากกว่า 35 ตารางวา	8.1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

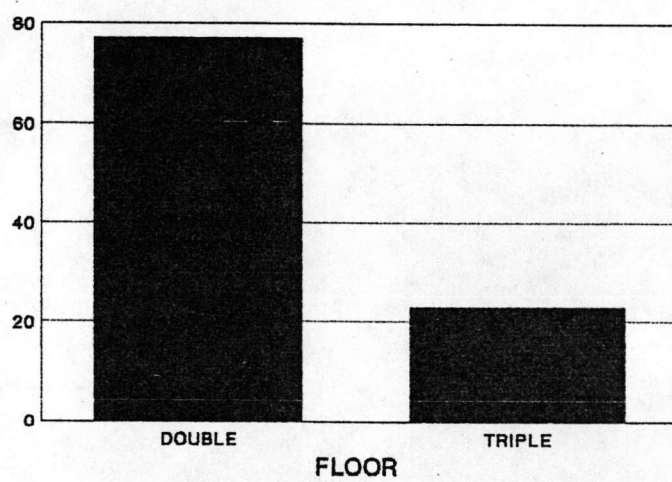
ตารางที่ 4.54 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์

จำนวนชั้น	ร้อยละ
2 ชั้น	77.1
3 ชั้น	22.9

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.48 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของทาวน์เฮ้าส์



แผนภูมิที่ 4.49 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของทาว์นเฮ้าส์

ตารางที่ 4.55 แสดงความต้องการคาคผ้า ชั้นลอย และบ้านยกกระดืบของทาวน์เฮ้าส์

(หน่วย : ร้อยละ)

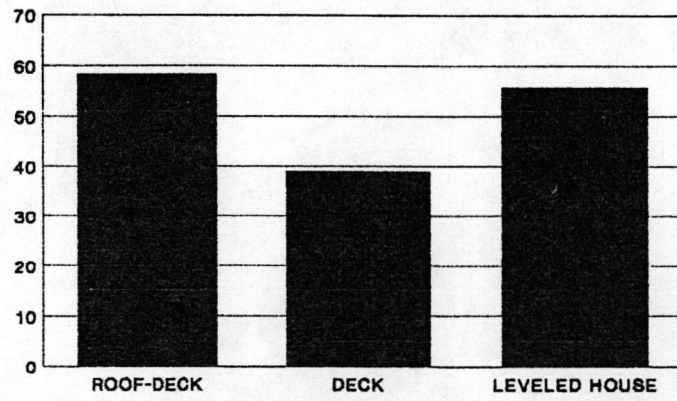
	ต้องการ	ไม่ต้องการ
คาคผ้า	58.3	41.7
ชั้นลอย	38.9	61.1
บ้านยกกระดืบ	55.6	44.4

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

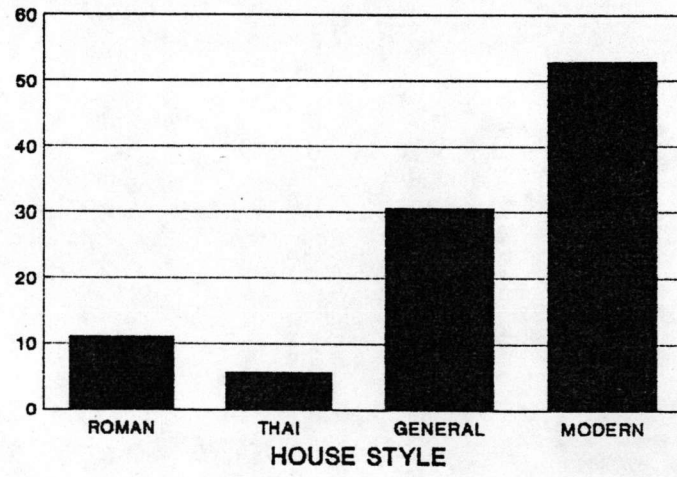
ตารางที่ 4.56 แสดงความต้องการรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์

รูปแบบ	ร้อยละ
ทรงโรมัน	11.1
ทรงไทย	5.6
แบบทั่วไป	30.6
แบบสมัยใหม่	52.8

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.50 แสดงความต้องการติดตั้งสายล่อฟ้า และการยกระดับของทาว์นเฮ้าส์



แผนภูมิที่ 4.51 แสดงความต้องการรูปแบบบ้านของทาว์นเฮ้าส์

4.11.4 อาคารพาณิชย์

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่ต้องการอาคารพาณิชย์ที่มีขนาดพื้นที่ 26-30 ตารางวา และ ตั้งแต่ 30 ตารางวาขึ้นไป เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 37.5 รองลงมาได้แก่ 21-25 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 25.0 ส่วนใหญ่ต้องการจำนวนชั้น 3 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 50.0 รองลงมาได้แก่ 4 ชั้น และ 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 37.5 และ 12.5 ตามลำดับ ส่วนใหญ่ต้องการให้มีชั้นลอยและคาน้ำคิดเป็นร้อยละ 75.0 เท่ากัน และทุกคนต้องการที่จอดรถหน้าอาคารเพื่อให้สามารถจอดรถได้

เมื่อพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ พบว่า

-กลุ่มที่ต้องการอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัว 2-3 คน และเคยอาศัยในอาคารพาณิชย์มาก่อน

-ระดับรายได้ในช่วง 30,001-40,000 บาท

-ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง

-สาเหตุของการเลือกอาคารพาณิชย์ก็เพราะสามารถทำการค้า หรือเป็นสำนักงานได้

-ระดับราคา 1,500,000-2,500,000 บาท

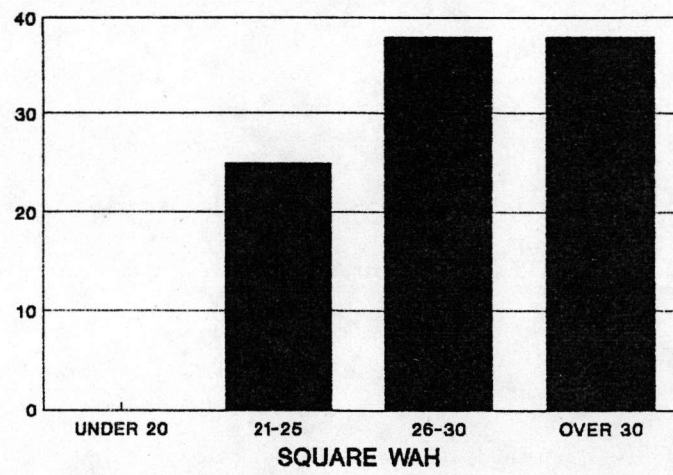
-มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนชำระได้

ตารางที่ 4.57 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของอาคารพาณิชย์



ขนาดพื้นที่	ร้อยละ
ไม่เกิน 20 ตารางวา	0.0
21 - 25 ตารางวา	25.0
26 - 30 ตารางวา	37.5
มากกว่า 30 ตารางวา	37.5

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.52 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของอาคารพาณิชย์

ตารางที่ 4.58 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์

จำนวนชั้น	ร้อยละ
2 ชั้น	12.5
3 ชั้น	50.0
4 ชั้น	37.5

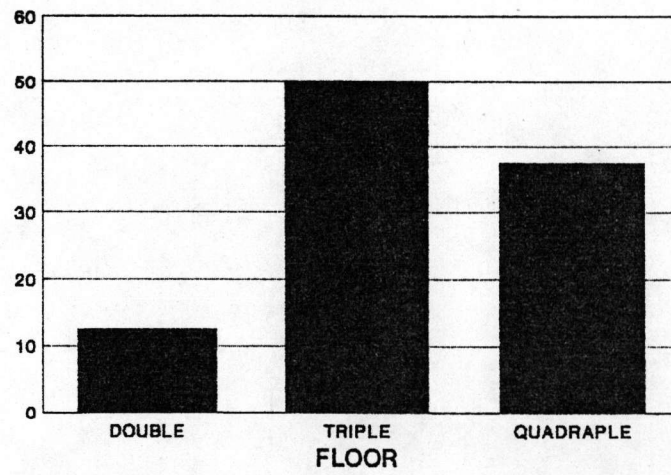
ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 4.59 แสดงความต้องการคาน้ำ ชั้นลอย และที่จอดรถของอาคารพาณิชย์

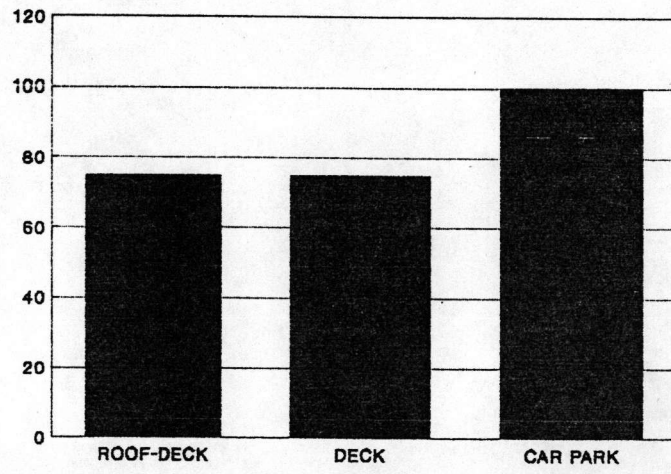
(หน่วย : ร้อยละ)

	ต้องการ	ไม่ต้องการ
คาน้ำ	75.0	25.0
ชั้นลอย	75.0	25.0
ที่จอดรถ	100.0	0.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.53 แสดงความต้องการจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์



แผนภูมิที่ 4.54 แสดงความต้องการคาน้ำ ชั้นลอย และที่จอดรถของอาคารพาณิชย์

4.11.5 อาคารชุด

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด ส่วนใหญ่ต้องการอาคารชุดที่มีขนาดพื้นที่ 41-60 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.3 รองลงมาได้แก่ 61-80 ตารางเมตร, 81-100 ตารางเมตร, ไม่เกิน 40 ตารางเมตร และ ตั้งแต่ 101 ตารางเมตรขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 22.2, 22.2, 11.1 และ 11.1 ตามลำดับ ลักษณะของอาคารชุดที่ต้องการส่วนใหญ่มีลักษณะ มีห้องโถงและห้องนอน 2 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 66.7 รองลงมา ได้แก่ ห้องเดี่ยวแต่มีกันห้องนอนต่างหาก 1 ห้อง, มีห้องโถงและห้องนอน 1 ห้อง และ มีห้องโถงและห้องนอน 3 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 11.1 เท่ากันทั้ง 3 ลักษณะ ส่วนใหญ่ต้องการห้องน้ำ 1 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 57.1 รองลงมา ได้แก่ 2 ห้อง และ 3 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 28.6 และ 14.3 ตามลำดับ ส่วนใหญ่ต้องการที่จะการตกแต่งห้องด้วยตนเองคิดเป็นร้อยละ 55.6 และส่วนใหญ่ต้องการที่จอดรถ 1 คัน/ 1 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 88.9 การเลือกอาศัยส่วนใหญ่ต้องการที่จะอยู่ไม่เกินชั้น 10 คิดเป็นร้อยละ 71.4 ทั้งนี้เพราะหากเกิดลิฟท์เสียก็จะสามารถเดินขึ้น-ลงบันไดได้ หรือหากเกิดเพลิงไหม้ระดับเพลิงก็ยังสามารถดับเพลิงได้ถึง

เมื่อพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ พบว่า

- กลุ่มที่ต้องการอาคารชุด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัว 1-2 คน
- มีระดับรายได้ในช่วงไม่เกิน 20,000 บาท
- ส่วนใหญ่ต้องการทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง
- สาเหตุของการเลือกอาคารชุด คือ ขนาดครอบครัวเล็กคืออยู่คนเดียวหรือ 2 คนเท่านั้นจึงไม่จำเป็นต้องมีบ้านที่มีเนื้อที่มาก และสามารถเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้ใจกลางเมืองได้มากกว่า เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาเท่ากัน
- ระดับราคาส่วนใหญ่ต้องการอยู่ในระดับไม่เกิน 750,000 บาท
- มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนชำระได้



ตารางที่ 4.60 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของอาคารชุด

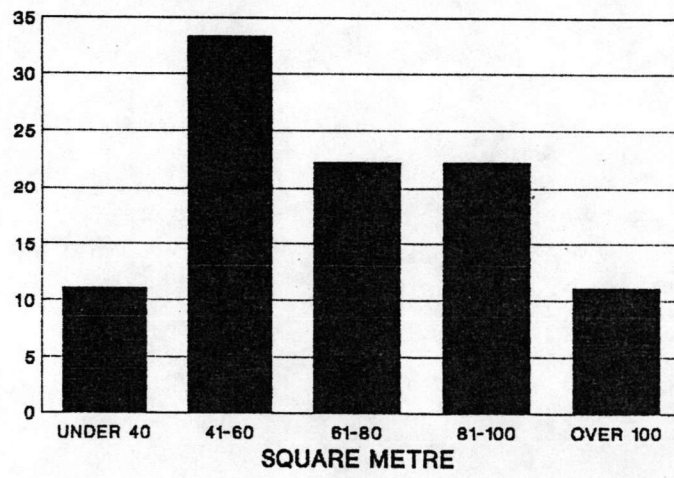
ขนาดพื้นที่	ร้อยละ
ไม่เกิน 40 ตารางเมตร	11.1
41 - 60 ตารางเมตร	33.3
61 - 80 ตารางเมตร	22.2
81 - 100 ตารางเมตร	22.2
มากกว่า 100 ตารางเมตร	11.1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

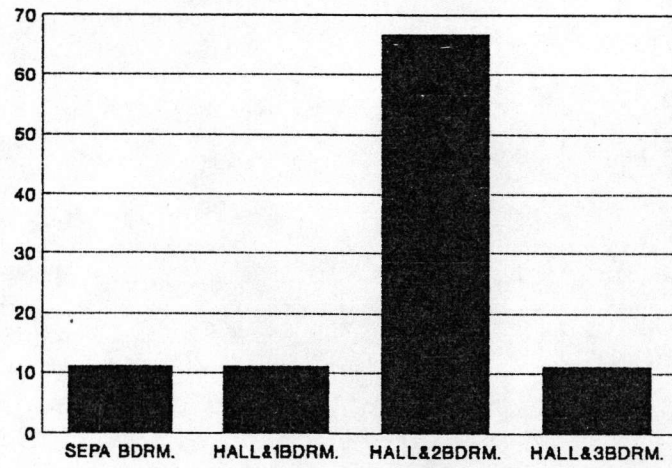
ตารางที่ 4.61 แสดงความต้องการลักษณะของอาคารชุด

ลักษณะ	ร้อยละ
ห้องเดี่ยวแต่มีกันห้องนอนต่างหาก 1 ห้อง	11.1
มีห้องโถงและห้องนอน 1 ห้อง	11.1
มีห้องโถงและห้องนอน 2 ห้อง	66.7
มีห้องโถงและห้องนอน 3 ห้อง	11.1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.55 แสดงความต้องการจำนวนขนาดพื้นที่ของอาคารชุด



แผนภูมิที่ 4.56 แสดงความต้องการลักษณะห้องของอาคารชุด

ตารางที่ 4.62 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำของอาคารชุด

จำนวนห้องน้ำ	ร้อยละ
1 ห้อง	57.1
2 ห้อง	28.6
3 ห้อง	14.3

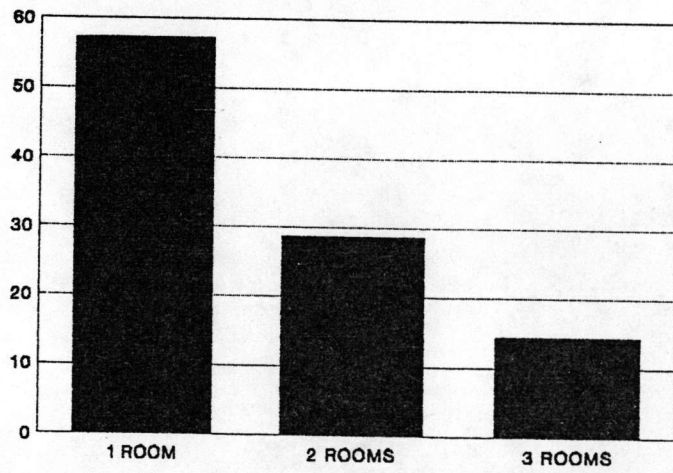
ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 4.63 แสดงความต้องการการตกแต่ง และที่จอดรถ 1 คัน/ 1 ห้องของอาคารชุด

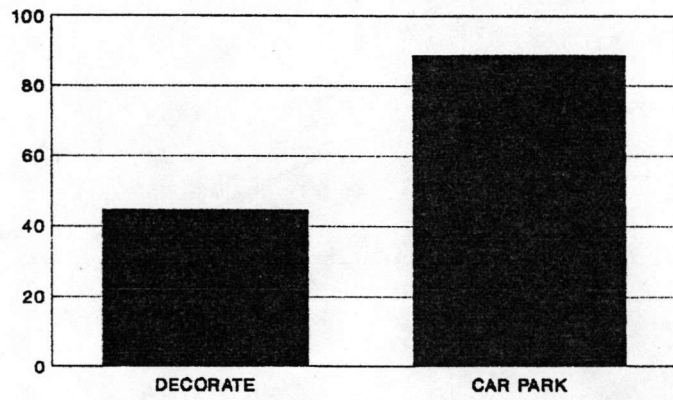
(หน่วย : ร้อยละ)

	ต้องการ	ไม่ต้องการ
การตกแต่ง	44.4	55.6
ที่จอดรถ	88.9	11.1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



แผนภูมิที่ 4.57 แสดงความต้องการจำนวนห้องน้ำอาคารชุด



แผนภูมิที่ 4.58 แสดงความต้องการการตกแต่ง และที่จอดรถ 1 คัน / 1 ห้องของอาคารชุด