

บทที่ 6

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนทำงานย่านถนนสาทรนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ วิถีการดำเนินชีวิต และการเดินทางไปทำงาน สภาพภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และปัญหาที่เกิดขึ้น และลักษณะความต้องการของที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนทำงานในย่านถนนสาทรต่อไป

ประชากรที่ศึกษา คือ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ย่านถนนสาทรที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป มี 21 อาคาร และมีจำนวนประชากรประมาณ 38,385 คน โดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาดำเนินการกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % และมีความผิดพลาดของความแม่นยำไม่เกิน 5% การสุ่มตัวอย่างเป็นแบบกำหนดสัดส่วนแบบสอบถามแต่ละอาคารตามสัดส่วนของผู้ทำงาน (Quota Sampling) การเก็บกลุ่มตัวอย่างเป็นการเก็บแบบสุ่มในอาคารโดยไม่เจาะจง (Accidental Sampling) โดยให้ครอบคลุมพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ทุกระดับ และมีกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยจำนวน 320 ตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ ใช้แบบสอบถามที่มีลักษณะแบบปลายเปิด และปลายปิดเป็นเครื่องมือในการวิจัย ซึ่งมีประเด็นสำคัญตามที่กำหนดไว้ในวัตถุประสงค์ คือสภาพทั่วไปทางสังคม เศรษฐกิจ วิถีการดำเนินชีวิต และการเดินทาง สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและปัญหาที่เกิดขึ้น และลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่

นำผลที่ได้จากแบบสอบถามมาวิเคราะห์ทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS/PC* เพื่อบรรยายความถี่ คำร้อยละ รวมทั้งการวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Crosstab)

สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานย่านถนนสาทร สรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ลักษณะทั่วไปของพนักงานย่านถนนสาทร

ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานย่านถนนสาทร จำนวน 320 คน พบว่าส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 26-30 ปี มีสถานภาพโสด ระดับการศึกษาส่วนใหญ่จบการศึกษา ระดับปริญญาตรี

ลักษณะหน้าที่การงานส่วนใหญ่เป็นพนักงานทั่วไป โดยทั่วไปทุกระดับหน้าที่การงานส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี มีช่วงรายได้ครอบครัวที่ 20,001-40,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งถือเป็นกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางขึ้นไป โดยส่วนใหญ่พนักงานทั่วไป มีรายได้ครอบครัว ต่ำกว่า 20,000 บาท และ 20,001-40,000 บาท ต่อเดือน พนักงานระดับบนมีรายได้ครอบครัว 20,001-40,000 บาทต่อเดือน ผู้บริหารทั่วไปมีรายได้ครอบครัว 40,001-60,000 บาท ต่อเดือน และผู้บริหารระดับบนมีรายได้ครอบครัว 80,001 บาท ขึ้นไป

2. วิธีการดำเนินชีวิต

คนที่ทำงานย่านถนนสาทรส่วนใหญ่ นิยมใช้บัตรเครดิต รถยนต์ และโทรศัพท์มือถือ ในทุกระดับตำแหน่งหน้าที่การงาน ส่วนใหญ่ไม่ค่อยนิยมเป็นสมาชิกของคลับต่าง ๆ รวมทั้งการติดตั้งงานรับสัญญาณดาวเทียม แต่นิยมติดตั้งเคเบิ้ลทีวีมากกว่า เช่นเดียวกับวิทยุติดตามตัว และคอมพิวเตอร์ ส่วนใหญ่ระดับผู้บริหารส่วนใหญ่มีใช้เป็นส่วนส่วนมากกว่าระดับพนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่ของ รศ.มานพ พงศทัต

การพักผ่อนที่บ้านส่วนใหญ่ของพนักงาน ย่านถนนสาทร เป็นการดูโทรทัศน์ และ วิดีโอ นิยมกีฬา วิ่งออกกำลังกาย ซึ่งเป็นกีฬาที่สามารถเล่นคนเดียว ไม่ต้องใช้อุปกรณ์ ไม่จำกัดสถานที่ และประหยัดค่าใช้จ่าย ในวันหยุดส่วนใหญ่จะพักผ่อนอยู่กับบ้าน

3. การเดินทางไปทำงาน

การเดินทางไปทำงานของคนทำงานย่านถนนสาทรโดยส่วนใหญ่ทุกระดับหน้าที่การงานใช้รถยนต์ส่วนตัว โดยมีระยะทางในการเดินทางระหว่าง 10.1-50 กิโลเมตร และใช้เวลาในการเดินทางส่วนใหญ่ 31-60 นาที ซึ่งแสดงว่าคนทำงานในย่านนี้ต้องตื่นแต่เช้าเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดในการเดินทางมาทำงาน และจำเป็นต้องนอนอยู่ในสภาพนี้ต่อไป ซึ่งในปัจจุบันทางด่วนทั้งชั้นที่ 1 ชั้นที่ 2 และสายเอกมัย รมอินทรา เปิดครบหมดแล้ว ทำให้การเดินทางจากชานเมืองด้านต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร สามารถติดต่อกับศูนย์กลางธุรกิจได้สะดวกขึ้น

4. ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ในปัจจุบันคนทำงานย่านถนนสาทรนี้ ส่วนใหญ่อาศัยในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งน่าจะเป็นบ้านของพ่อแม่มากกว่า มีช่วงระยะเวลาที่อาศัยมาแล้ว 2-5 ปี และมีสมาชิกอาศัยอยู่ร่วมกันจำนวน 4-5 คน ปัญหาที่อยู่อาศัยปัจจุบันส่วนใหญ่ อยู่ไกลจากที่ทำงานหรือโรงเรียนของลูก ปัญหาของถนนไม่ดี และที่จอดรถไม่เพียงพอซึ่งส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับการเดินทาง และการใช้รถยนต์ของคนทำงานในย่านนี้

5. ข้อมูลที่อยู่อาศัยหลังใหม่

โดยส่วนใหญ่ของคนทำงานในย่านนี้จะมีที่อยู่อาศัยแล้ว ที่ต้องการบ้านหลังใหม่เพื่อต้องการเป็นบ้านหลังที่ 2 เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งในความคิดของผู้ตอบคือเป็นบ้านหลังต่อไป ที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีกว่าปัจจุบัน หรืออาจจะอยู่เป็นครั้งคราว รองลงมาเพื่อการจะแต่งงาน และเป็นบ้านหลังแรก ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของฉัตรชัย พงศ์ประฑูร ที่กล่าวว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเกิดจากความจำเป็นในการรับฐานะทางสังคม เช่นการแต่งงาน และจากสภาพแวดล้อมภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น ลักษณะของบ้านที่ต้องการเป็นบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 76.2 ซึ่งมีสัดส่วนมากกว่าที่อยู่ในปัจจุบันที่เป็นบ้านเดี่ยวเกือบเท่าตัว เนื่องจากการมีบ้านเดี่ยวทำให้สามารถมีสนามหญ้า และมีพื้นที่กว้างขวางเป็นสัดส่วน และไม่ต้องรวมอยู่กับผู้อื่นอย่างแออัด ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครพบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีการสร้างที่อยู่ประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด

ลักษณะของการซื้อที่อยู่อาศัยหลังใหม่ส่วนใหญ่เป็นการเช่า - ซื้อ โดยผ่อนชำระเป็นงวด ระดับราคาที่ต้องการซื้ออยู่ที่ราคา 750,001-1,500,001 บาท โดยส่วนใหญ่ระดับพนักงานต้องการซื้อในราคา 750,001-1,500,000 บาท ระดับผู้บริหารทั่วไป ต้องการซื้อในราคา 1,500,001-2,500,000 บาท และผู้บริหารระดับบนต้องการซื้อในราคา 3,500,001-5,000,000 บาท กลุ่มที่มีรายได้ต่ำกว่า 20,000 - 60,000 บาท ต่อเดือน ส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านในราคา 750,001-1,500,000 บาท กลุ่มที่มีรายได้ 60,001-80,000 บาท ต่อเดือน ส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านในราคา 2,500,001-3,500,00 บาท และกลุ่มที่มีรายได้ 80,001 บาท ต่อเดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านในราคา 3,500,001-5,000,000 บาทซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Burgess and McKenzie ที่กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละคนจะมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้

ช่วงระยะเวลาที่ผู้ทำงานในย่านถนนสาทร คาดว่าจะมีบ้านหลังใหม่ ส่วนใหญ่ คาดว่าจะซื้อหลังปี 2541 แต่กลุ่มที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นบ้านหลังแรก ส่วนใหญ่จะซื้อภายในปี 2540-2541 ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เป็นคอนบนของกรุงเทพมหานครเมื่อเปรียบเทียบกับระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยใหม่กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันย่านศูนย์กลางธุรกิจจะลดลงมากที่สุด โดยจะย้ายไปอยู่เขตอื่น ๆ ส่วนใหญ่เป็นคอนบนของกรุงเทพมหานคร รองลงมาเป็นด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากราคาที่ดินที่ค่อนข้างถูก และความแออัดก็น้อยกว่าศูนย์กลางเมือง เป็นรูปแบบของการพัฒนาตามแบบตะวันตก ที่แยกประเภทการใช้สอยของที่ดินออกจากกัน และเชื่อมด้วย ระบบการคมนาคมที่ทันสมัย ตามแนวความคิดของ รศ.มานพ พงศทัต ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยใหม่กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่คนที่อยู่ทำเลปัจจุบันย่านใดก็จะเลือกทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ในย่านเดิมเนื่องจากมีความคุ้นเคยกับทำเลเดิมที่อาศัยอยู่ รวมทั้งเส้นทางคมนาคมในการเดินทางไปทำงาน แสดงให้เห็นว่าคนทำงานในย่านนี้มักจะไม่น่าไปถึงระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน อาจเป็นเพราะส่วนใหญ่มีรถยนต์ส่วนตัวในการเดินทาง และปัจจุบันทางด่วนชั้นที่ 1, 2 และทางด่วนเอกมัย - รามอินทรา แล้วเสร็จ ทำให้การเดินทางสะดวกกว่าเดิมถึงแม้จะมีระยะไกลจากที่อยู่อาศัยมายังที่ทำงาน อีกทั้งที่อยู่อาศัยในเขตใจกลางเมืองมีราคาที่สูงมากส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด ซึ่งยังไม่เป็นที่คุ้นเคยต่อการพักอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับวิทยานิพนธ์ของปราโมทย์ สรรเพชรศิริ

ข่าวสารข้อมูลในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่เป็นหนังสือพิมพ์รายวัน สำหรับการจัดรายการพิเศษเพื่อส่งเสริมการขาย พบว่ามีผลต่อการตัดสินใจซื้อปานกลาง

ปัจจัยสำคัญที่มีส่วนในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของคนทำงานย่านถนนสาทร ได้แก่ความสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับแรก รองลงมาได้แก่ ราคิ์ราคาของที่อยู่อาศัย ส่วนสภาพแวดล้อมของโครงการและรูปแบบ, ประโยชน์ใช้สอย ได้รับพิจารณาเป็นอันดับที่ 3 และที่ 4 ตามลำดับ ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Jay Siegel ที่กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้าน และทำเลที่ตั้ง

ถึงอำนวยความสะดวกในที่อยู่อาศัยของคนทำงานย่านถนนสาทร ส่วนใหญ่ต้องการความปลอดภัย เป็นสิ่งที่ทุกคนต้องการมากที่สุดทั้งความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน รองลงมา เป็น โพลีคลินิก ร้านค้า ร้านอาหาร สนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ

ลักษณะที่อยู่อาศัย ที่ผู้ทำงานย่านถนนสาทรต้องการแต่ละประเภท

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานย่านถนนสาทรต้องการ แบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

1. บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวที่มีที่ดินเนื้อที่ 51-75 ตารางวา มี 2 ชั้น 3 ห้องนอน ต้องการห้องคนใช้ ห้องพระ ห้องทำงาน จอครรถได้ 2 คัน รูปแบบบ้านต้องการบ้านเล่นระดับ และมีรูปแบบที่ทันสมัย ราคิ์ราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 750,001-2,500,000 บาท ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครตอนบน

2. บ้านแฝด ส่วนใหญ่ต้องการบ้านแฝดที่มีที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน 50 ตารางวา มี 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ต้องการห้องคนใช้ ห้องพระ ห้องทำงาน จอครรถได้ 2 คัน รูปแบบบ้านไม่ต้องการบ้านเล่นระดับ มีรูปแบบทั่วไป และทันสมัย ราคิ์ราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1,500,001-2,500,000 บาท ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครตอนบน และกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกเฉียงเหนือ

3. ทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่ต้องการทาวน์เฮาส์ที่มีที่ดินเนื้อที่ 21-25 ตารางวา มี 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จอครรถได้ 1 คัน ไม่ต้องการบ้านเล่นระดับ และคาค้า รูปแบบบ้านเป็นแบบทั่วไป ราคิ์ราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครตอนบน

4. อาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่ต้องการอาคารพาณิชย์ที่มีขนาดที่ดินเนื้อที่ 26-30 ตารางวา มี 3 ชั้น ขนาด 3-4 ห้องนอน ห้องน้ำ 2-3 ห้อง จอครถได้ 2 คัน ต้องการคาค่า รูปแบบบ้านเป็นแบบทั่วไปและสมัยใหม่ ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 750,000-2,500,000 บาททำเลที่ตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพมหานครย่านศูนย์กลางธุรกิจ และกรุงเทพมหานครตอนบน

5. อาคารชุด ส่วนใหญ่ต้องการอาคารชุดที่มีขนาดห้อง พื้นที่ 61-80 ตารางเมตร ลักษณะของห้อง คือ มีโถงและห้องนอน 2 ห้อง 1 ห้องน้ำ ต้องการส่วนเตรียมอาหารระเบียง ลานซักล้าง ต้องการที่จอดรถ 1 คัน ต่อห้อง ส่วนใหญ่ต้องการให้โครงการตกแต่งพร้อมเสร็จ และต้องการโทรศัพท์ทั้งหมด ระดับราคาส่วนใหญ่ที่ต้องการอยู่ในระดับราคา ต่ำกว่า 750,000 - 1,500,000 บาท และ 2,500,000 -3,500,000 บาท ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ย่านศูนย์กลางธุรกิจ

สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษางานของพนักงานย่านถนนสาทร กับย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก

1. ลักษณะทั่วไป กลุ่มคนทำงานส่วนใหญ่ทั้ง 3 ย่านมีลักษณะใกล้เคียงกัน คือ เป็นหญิง มีช่วงอายุ 26-30 ปี มีสถานภาพโสด จบการศึกษาระดับปริญญาตรีตำแหน่งหน้าที่การงานส่วนใหญ่ เป็นพนักงานทั่วไป ส่วนย่านสีลม ส่วนใหญ่เป็นพนักงานระดับบน รายได้ครอบครัวระหว่าง 20,000-40,000 บาท ต่อเดือน

2. วิถีการดำเนินชีวิต กลุ่มคนทำงานย่านถนนสาธรมีสิ่งอำนวยความสะดวกใช้เป็นจำนวนมากทั้ง 2 กลุ่ม คือรถยนต์ โทรศัพท์มือถือ บัตรเครดิต และบัตรเครดิต ที่มีความแตกต่างกันบ้าง เนื่องจากผลการศึกษาย่านสีลมทำมาเมื่อปี 2535 และย่านอโศก-รัชดาภิเษก ทำมาเมื่อปี 2537 ซึ่งต่างกัน 4 ปี และ 2 ปี ตามลำดับ ซึ่งในปัจจุบันสิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งจำเป็นในชีวิตประจำวันมากกว่าแต่เดิม การวิ่งออกกำลังกายเป็นกีฬาที่นิยมของคนทำงานย่านถนนสาทร ส่วนย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก นิยมกีฬาว่ายน้ำ

3. การเดินทางไปทำงาน จะเห็นว่าคนทำงานย่านถนนสาทร ส่วนใหญ่เดินทางด้วยรถยนต์ ส่วนทั้ง 2 ย่านส่วนใหญ่ใช้บริการรถประจำทาง ใช้ระยะเวลาในการเดินทางส่วนใหญ่ 30-60 นาที และยังคงทนต่อ สภาพการจราจรติดขัดต่อไป

4. ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ทำเลที่ตั้งปัจจุบันของคนทำงานย่านถนนสาทรกับย่านสีลมส่วนใหญ่จะใกล้เคียงกันคือ เขตเชื่อมต่อกันระหว่าง ศูนย์กลางธุรกิจกับเขตชั้นกลาง ส่วนกลุ่มทำงานย่านอโศก - ดินแดง จะอยู่เขตชานเมือง ลักษณะของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ เป็นบ้านเดี่ยว โดยลักษณะ การครอบครองของคนทำงานย่านถนนสาทร ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนย่านสีลม และย่านอโศก - ดินแดง เป็นการอยู่อาศัยร่วมโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย มีระยะเวลาการอยู่อาศัย 2 - 5 ปี สมาชิกในครอบครัวที่อาศัยร่วมกัน จำนวน 4-5 คน มีปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน คล้ายกันทั้ง 3 ย่าน คือ โถงจากที่ทำงาน หรือโรงเรียนของลูก สภาพของถนนไม่ดีหรือคับแคบ น้ำท่วม การเก็บขยะไม่เพียงพอ

5. ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อเทียบกันทั้ง 3 ย่าน คนทำงานย่านถนนสาทรมีความต้องการบ้านเดี่ยวเป็นจำนวนมากกว่า และความต้องการทาวน์เฮาส์น้อยกว่าทั้งย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก ส่วนอาคารชุดมีความต้องการมีจำนวนใกล้เคียงกัน ระดับราคาที่อยู่อาศัยในช่วงราคา 1,500,000-3,500,000 บาท กลุ่มคนทำงานย่านถนนสาทรมีความต้องการมากกว่าทั้ง 2 ย่าน และช่วงราคา 7,500,000 - 1,500,000 บาท กลุ่มทำงานย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก มีความต้องการเป็นจำนวนมากว่ากลุ่มคนทำงานย่านถนนสาทร ซึ่งเมื่อเทียบกับลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 1,500,000 - 3,500,000 บาท จะมีความสอดคล้อง และใกล้เคียงกับความจริงมากกว่า ในทำเลที่เลือกส่วนใหญ่เป็นกรุงเทพมหานครตอนบน ส่วนคนทำงานย่านสีลม จะเลือกอยู่เขตชั้นนอก ของกรุงเทพมหานคร ส่วนวัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อจะมีความแตกต่างกัน โดยคนทำงานย่านถนนสาทรมีความต้องการเป็นบ้านหลังที่ 2 โดยมีบ้านหลังแรกที่อยู่อาศัยอยู่กับครอบครัวแล้ว ต้องการบ้านหลังใหม่ที่เป็นบ้านหลังที่ 2 ซึ่งอยู่ในทำเลเดียวกันกับทำเลเดิมเป็นส่วนใหญ่ เพื่อเป็นการขยายขยายครอบครัว หรือต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสภาพ และลักษณะที่ดีกว่าเดิม โดยเลือกทำเลที่คุ้นเคย ใกล้ชิดกับพ่อแม่ หรือญาติพี่น้อง รวมทั้งเส้นทางเดินทางไปทำงาน อีกทั้งเป็นการไปอยู่เป็นครั้งคราว ยังไม่แยกจากครอบครัวโดยเด็ดขาด ส่วนกลุ่มคนทำงานย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก มีวัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ เพื่อเป็นเรือนหอ หรือจะแต่งงาน และ เป็นบ้านหลังแรกของครอบครัวการรับรู้ข้อมูลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่จากหนังสือพิมพ์ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อ เป็นเรื่องของทำเลที่ตั้ง หรือคมนาคม และเรื่องของระดับราคา สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากที่สุด คือการรักษาความปลอดภัย รองลงมาเป็นกลุ่มคนทำงานย่านถนนสาทร มีความต้องการโพลีคลินิก และร้านค้า ส่วนกลุ่มคนทำงานย่านสีลม ต้องการ สนามเด็กเล่นหรือสวน และโพลีคลินิก กลุ่มทำงานย่านอโศก - รัชดาภิเษก ต้องการสนามเด็กเล่น หรือสวน และร้านค้า

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษารายงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร กับ
ย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	อโศก-รัชดาภิเษก (321 คน) ร้อยละ
1. ลักษณะทั่วไป			
1.1 เพศ			
หญิง	65.9	64.7	64.8
ชาย	34.1	35.3	35.2
1.2 อายุ			
20 -25 ปี	24.1	37.7	33.6
26 - 30 ปี	35.6	37.4	35.5
1.3 สถานภาพสมรส			
โสด	64.7	72.2	69.8
1.4 ระดับการศึกษา			
ปริญญาตรี	59.4	51.5	58.8
1.5 ตำแหน่งหน้าที่การงาน			
พนักงานทั่วไป	62.5	32.5	45.6
พนักงานระดับบน	22.2	46.9	35.8
ผู้บริหารทั่วไป	12.8	19.9	13.5
ผู้บริหารระดับบน	2.5	0.8	5.0
1.6 ระดับรายได้ครอบครัวต่อเดือน		รายได้ส่วนบุคคล เดือน	
ต่ำกว่า 20,000 บาท	26.9	80.7	24.3
20,001-40,000 บาท	33.1	15.5	37.8
40,001-80,000 บาท	23.7	3.9	24.7
80,001 บาท ขึ้นไป	15.6	-	13.2
2. วิธีการดำเนินชีวิต			
2.1 สิ่งอำนวยความสะดวก			
รถยนต์ส่วนตัว	54.7	36.9	35.6
โทรศัพท์มือถือ	40.6	15.2	26.8
บัตรเครดิต	60.9	57.7	48.9

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษารองานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร กับ
ย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	อโศก-รัชดาภิเษก (321 คน) ร้อยละ
บัตรสมาชิก (Member Club)	20.0	13.4	15.4
2.2 กีฬาที่เล่นเป็นประจำ			
วิ่งออกกำลังกาย	24.1	11.8	11.7
ว่ายน้ำ	23.7	32.3	36.1
แบดมินตัน	14.1	19.9	27.0
3. การเดินทางไปทำงาน			
3.1 ประเภทของพาหนะ			
รถยนต์	51.2	37.6	30.9
รถประจำทาง	28.1	49.0	43.8
3.2 ระยะเวลาในการเดินทาง			
31 - 60 นาที	45.3	-	45.5
3.3 แนวทางปฏิบัติเมื่อมีปัญหาในการเดินทาง			
ทนต่อไป	42.8	-	46.8
4. ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน			
4.1 ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์กลางธุรกิจ	เขตชั้นกลาง	เขตชานเมือง
	43.3	53.4	45.2
4.2 ประเภทที่อยู่อาศัย			
บ้านเดี่ยว	40.3	42.8	36.2
ทาวน์เฮาส์	23.7	19.1	22.5
อาคารพาณิชย์	16.6	17.8	13.7
อาคารชุด	6.6	7.5	5.0
4.3 ลักษณะการครอบครอง			
เจ้าของกรรมสิทธิ์	40.6	31.1	27.1
อาศัยร่วมโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย	25.3	39.7	49.5
4.4 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่			
2 - 5 ปี	30.0	-	32.7

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษารายงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร กับ
ย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	อโศก-รัชดาภิเษก (321 คน) ร้อยละ
6-10 ปี	26.6	-	17.4
4.5 จำนวนคนที่อาศัยร่วมกัน			
4-5 คน	37.8	-	29.9
2-3 คน	27.2	-	25.9
4.6 ปัญหาของที่อยู่อาศัย			
ไกลจากที่ทำงาน/โรงเรียนลูก	37.5	24.0	26.5
ถนนไม่ดี/คับแคบ	29.4	15.7	23.0
น้ำท่วม	19.1	12.6	16.1
การเก็บขยะ	13.7	14.7	16.7
ความปลอดภัยน้อย	12.8	5.9	6.6
น้ำประปาไม่เพียงพอ	9.7	13.1	12.3
โทรศัพท์ไม่เพียงพอ	4.7	14.7	16.7
5. ที่อยู่อาศัยใหม่			
5.1 ประเภท			
บ้านเดี่ยว	76.2	62.8	70.1
ทาวน์เฮาส์	12.2	23.8	19.6
อาคารชุด	6.6	6.1	6.9
5.2 ลักษณะการซื้อ			
ผ่อนชำระเป็นงวด	85.6	-	85.5
5.3 ระดับราคา			
750,001-1,500,000 บาท	38.1	47.7	42.3
1,500,001-2,500,000 บาท	28.1	23.5	18.6
2,500,001-3,500,000 บาท	13.2	5.4	7.7
5.4 วัตถุประสงค์ของการซื้อ			
เป็นบ้านหลังที่ 2	35.6	25.0	23.8
จะแต่งงาน / เป็นเรือนหอ	20.6	59.1	21.0
เป็นบ้านหลังแรก	20.3		27.9

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษารายงานของพนักงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสารภี กับ
ย่านสีลม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านถนนสารภี (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	อโศก-รัชดาภิเษก (321 คน) ร้อยละ
5.5 ทำเลที่ตั้ง	ตอนบน 26.9	เขตชั้นนอก 38.5	ตอนบน 32.8
5.6 การรับรู้ข้อมูลในการซื้อ	1)หนังสือพิมพ์ 2)เพื่อน,คนรู้จัก 3)งานแสดงบ้าน	1)หนังสือพิมพ์ 2)เพื่อน,คนรู้จัก 3)งานแสดงบ้าน	1)หนังสือพิมพ์ 2)งานแสดงบ้าน 3)วิทยุ,โทรทัศน์
5.7 ผลของการจัดรายการพิเศษต่อการซื้อ	1)ผลปานกลาง 2)ผลน้อย 3)ไม่มีผล	1)ผลปานกลาง 2)ผลน้อย 3)ไม่มีผล	1)ผลปานกลาง 2)ผลน้อย 3)ไม่มีผล
5.8 ปัจจัยในการตัดสินใจ	1)การคมนาคม 2)ระดับราคา 3)สภาพแวดล้อม	1)ทำเลที่ตั้ง/การคมนาคม 2)ระดับราคา 3)สิ่งอำนวยความสะดวก	1)ระดับราคา 2)ทำเลที่ตั้ง/การคมนาคม 3)สิ่งอำนวยความสะดวก
5.9 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมาก	1)การรักษาความปลอดภัย 2)โทลิตีคลินิก 3)ร้านค้า	1)การรักษาความปลอดภัย 2)สนามเด็กเล่น/สวน 3)โทลิตีคลินิก	1)การรักษาความปลอดภัย 2)สนามเด็กเล่น/สวน 3)ร้านค้า
5.10 บ้านเดี่ยว	50-75 ตารางวา 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เล่นระดับ แบบทันสมัย	50-75 ตารางวา 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เล่นระดับ แบบทันสมัย	50-75 ตารางวา 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เล่นระดับ แบบทันสมัย
5.11 ทาวน์เฮาส์	20-25 ตารางวา 2 ชั้น	ไม่เกิน 20 ตารางวา 2 ชั้น	20-25 ตารางวา 2 ชั้น

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาคณะทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร กับ ย่านतिकม และย่านอโศก - รัชดาภิเษก (ค่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ	ย่านतिकม (368 คน) ร้อยละ	อโศก-รัชดาภิเษก (321 คน) ร้อยละ
	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
	แบบทั่วไป	แบบทันสมัย	แบบทันสมัย
5.12 อาคารชุด	60-80 ตารางเมตร	40-60 ตารางเมตร	40-60 ตารางเมตร
	1 โถง 2 ห้องนอน	1 โถง 2 ห้องนอน	1 โถง 2 ห้องนอน
	1 ห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ
	ตกแต่งพร้อม	ตกแต่งเอง	ตกแต่งพร้อม

ข้อเสนอแนะ

1. จากการศึกษพบว่า คณะทำงานย่านถนนสาทร มีความต้องการบ้านเดี่ยว ซึ่งทำเลที่ตั้งอยู่ไกลจากแหล่งงานสำคัญที่อยู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และต้องเสียเวลาในการเดินทางค่อนข้างมาก ในการเดินเข้าสู่อ่านศูนย์กลางธุรกิจ ทางรัฐควรเร่งรัดพัฒนาโครงการขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ รวดเร็วทันสมัย เช่นโครงการรถไฟฟ้าชานเมือง รถไฟฟ้าใต้ดินมหานครให้แล้วเสร็จโดยเร็ว เพื่อลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวเดินทางมาทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจให้น้อยลง สามารถลดความแออัดของการจราจรภายในเมือง ซึ่งสามารถเดินทางจากที่อยู่อาศัยที่อยู่ชานเมืองเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจที่เป็นแหล่งงานสำคัญได้สะดวก รวดเร็ว ถึงแม้จะมีระยะทางที่ไกล แต่คุณภาพชีวิตของความเป็นอยู่ที่เป็นบ้านเดี่ยวชานเมืองดีกว่า และภาครัฐควรมีการจัดสร้าง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ต่าง ๆ ให้เพียงพอ เพื่อรองรับชุมชนที่อยู่อาศัยในส่วนนี้

2. ในส่วนของผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย ในโครงการต้องมีการรักษาความปลอดภัยที่ดีเยี่ยมเพื่อเป็นหลักประกันความเป็นอยู่ที่ปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ถึงอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ควรจัดให้ ได้แก่ โพลีคลินิก ร้านค้า ร้านอาหาร สวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่น อีกทั้งสาธารณูปโภค ต่าง ๆ ให้เพียงพอ รวมทั้งการจัดการดูแลชุมชนที่ดี ทำให้ชุมชนน่าอยู่ เพื่อสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นคนในระดับกลางขึ้นไป

3. สำหรับอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือเป็นบ้านหลังที่ 2 ควรจัดห้องชุดให้มีขนาด 2 ห้องนอน สำหรับรองรับครอบครัว พ่อแม่ ลูก ที่ทำงานและเรียนในโรงเรียนที่ตั้งอยู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ อีกทั้งจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก ๆ ให้เพียงพอ และจัดสิ่งแวดล้อมภายในโครงการให้น่าอยู่ คล้ายกับอยู่บ้านเดี่ยวชานเมือง ให้มีสวนขนาดใหญ่ สระว่ายน้ำ รวมถึงความปลอดภัย และราคาที่เหมาะสม เพื่อจูงใจให้คนทำงานในย่านนี้มีทางเลือก และยอมรับในการอยู่อาศัยมากขึ้น เพราะใกล้ที่ทำงาน ทั้งยังช่วยลดปัญหาการจราจรที่ติดขัดในปัจจุบันได้อีกทางหนึ่ง ส่วนทางภาครัฐบาลเองควรจัดให้มีสวนใจกลางเมืองให้มากขึ้นเพื่อเป็นสถานที่พักผ่อน นั่งเล่น วิ่งเล่น ของคนที่อยู่อาศัยอยู่ในเมืองชั้นใน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย