

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แบ่งประเด็นของการศึกษาได้แก่ ข้อมูลทั่วไป ลักษณะหน้าที่การงาน ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมและปัจจุบัน ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ และปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก โดยใช้แบบสอบถาม (คูภาคผนวก) จากคนชั้นกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงาน ขนาด 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไป จำนวน 321 คน

ในการศึกษาวิเคราะห์ลักษณะทั่วไปของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพการสมรส ระดับการศึกษา ภูมิลำเนาเดิม ที่อยู่ปัจจุบัน จำนวนสมาชิกในครัวเรือน สิ่งอำนวยความสะดวก งานอดิเรกและวิถีชีวิตประจำวัน ลักษณะหน้าที่การงาน ได้แก่ ตำแหน่งหน้าที่ ระยะเวลาการทำงาน ระดับรายได้จากเงินเดือน อาชีพเสริม วิธีการและปัญหาการเดินทางไปทำงาน ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ ลักษณะที่อยู่อาศัยทั้งในอดีตและปัจจุบัน ในด้านรูปแบบ ความเป็นเจ้าของและปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเพื่อต้องการอธิบายให้ทราบถึงลักษณะดังกล่าวข้างต้นมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก อย่างไร นอกจากนี้ยังวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตว่าคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกมีความต้องการที่อยู่อาศัยลักษณะใด ย่านใด ตลอดจนปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

ลักษณะทั่วไปของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก

1. เพศ อายุ และสถานภาพการสมรส

ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก โดยใช้แบบสอบถาม (ดูรายละเอียดแบบสอบถามในภาคผนวก) จากคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก จำนวน 321 คน พบว่า ผู้ถูกสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 64.8 และเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 35.2 ทางด้านอายุของคนชั้นกลางส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 21-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 68.2 มีอายุระหว่าง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 35.5 รองลงมาคืออายุระหว่าง 21-25 ปี, 31-35 ปี, 36-40 ปี มากกว่า 40 ปี และต่ำกว่า 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 32.7, 18.4, 7.5, 4.9, และ 0.9 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 21-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 68.2 แสดงให้เห็นว่าคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่เป็นคนหนุ่ม-สาวรุ่นใหม่ที่เข้ามาทำงานมากกว่าคนรุ่นเก่า

สำหรับสถานภาพการสมรสนั้นส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 69.8 โดยเป็นคนโสดที่ยังไม่มีคู่รักถึงร้อยละ 45.8 กำลังจะแต่งงานร้อยละ 14.0 และไม่คิดแต่งงานร้อยละ 10.0 สำหรับผู้ที่มีสถานภาพแต่งงานนั้นร้อยละ 17.8 แต่งงานและมีบุตรร้อยละ 11.2 แต่งงานแต่ยังไม่มีบุตร ส่วนสถานภาพหย่าร้าง หม้าย และแยกกันอยู่คิดเป็นร้อยละ 0.6, 0.3 และ 0.3 ตามลำดับ การที่คนชั้นกลางฯ ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสดเนื่องจาก อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 21-30 ปี ซึ่งเป็นวัยที่เริ่มทำงานสร้างฐานะให้กับตนเอง และบางคนอยู่ระหว่างคบหาและศึกษาซึ่งกันและกันอยู่ แสดงไว้ในตารางที่ 5-1 และแผนภูมิที่ 5-1, 5-2

2. ระดับการศึกษา

คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่จบการศึกษา ระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 58.8 รองลงมามีการศึกษาระดับ ปวส. หรืออนุปริญญา และปริญญาโท คิดเป็นร้อยละ 34.9 และ 6.3 ตามลำดับ สำหรับผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาเอก นั้น จากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาไม่พบว่ามีผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาเอก ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาเอกที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกมีจำนวนน้อย และส่วนใหญ่จะทำงานในตำแหน่งบริหารหรือที่ปรึกษา ซึ่งยากต่อการสัมภาษณ์

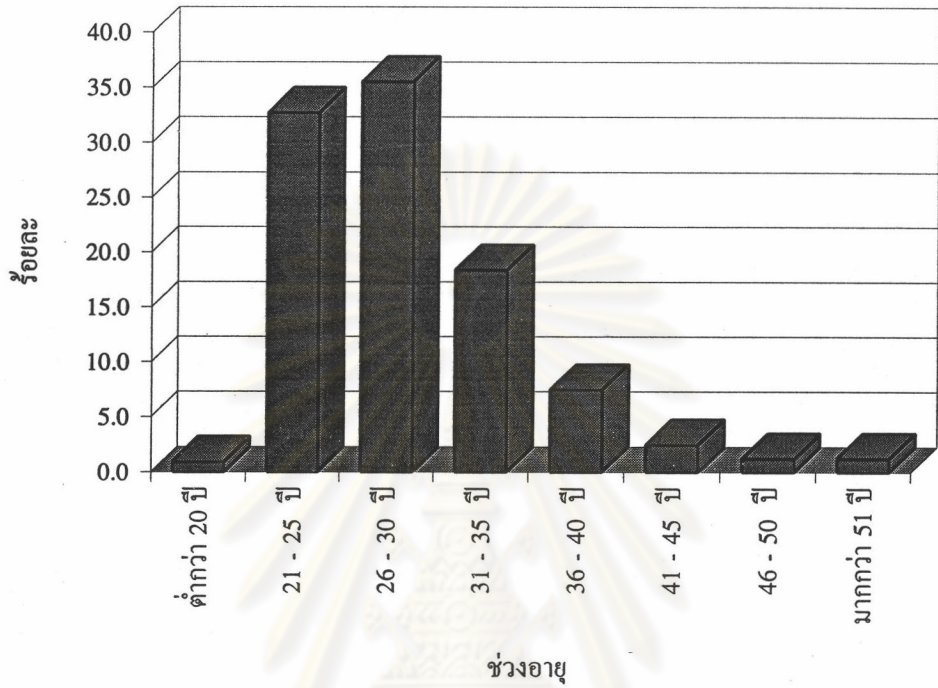
ตารางที่ 5-1 เพศ อายุ และสถานภาพสมรสของคนชั้นกลางที่ทำงาน
ในย่านอโศก-รัชดาภิเษก

เพศ / อายุ / สถานภาพสมรส	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	113	35.2
หญิง	208	64.8
รวม	321	100.0
ช่วงอายุ		
ต่ำกว่า 20 ปี	3	0.9
21 - 25 ปี	105	32.7
26 - 30 ปี	114	35.5
31 - 35 ปี	59	18.4
36 - 40 ปี	24	7.5
41 - 45 ปี	8	2.5
46 - 50 ปี	4	1.2
มากกว่า 51 ปี	4	1.2
รวม	321	100.0
สถานภาพสมรส		
ยังไม่มีคู่รัก	147	45.8
กำลังจะแต่งงาน	45	14.0
ไม่คิดแต่งงาน	32	10.0
หย่าร้าง	2	0.6
หม้าย	1	0.3
แต่งงานมีบุตร	57	17.8
แต่งงานไม่มีบุตร	36	11.2
แยกกันอยู่	1	0.3
รวม	321	100.0

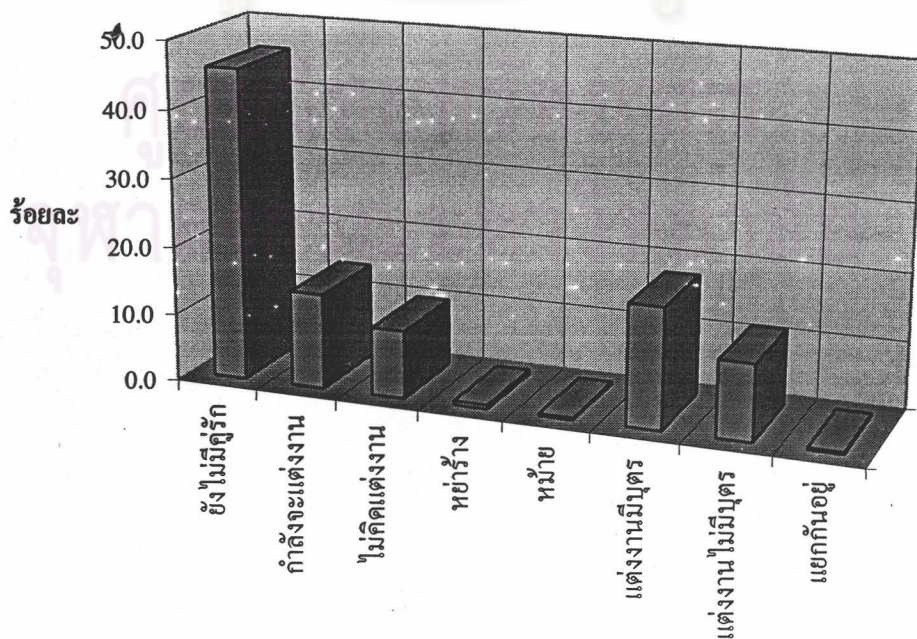
ที่มา : จากแบบสอบถาม

* อายุเฉลี่ย ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก = 29 ปี

แผนภูมิที่ 5-1 ช่วงอายุของคนชั้นกลางที่ทำงาน
ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



แผนภูมิที่ 5-2 สถานภาพสมรสของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



ทางการศึกษาต่อ พบว่า ส่วนใหญ่จะไม่ศึกษาต่อ คิดเป็นร้อยละ 76.6 ส่วนผู้ที่กำลังศึกษาในปัจจุบันศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 85.2 ของผู้ที่ศึกษาต่อ รองลงมาคือระดับ ปวส. หรืออนุปริญญา และปริญญาโท คิดเป็นร้อยละ 10.8 และร้อยละ 4.0 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-2 และแผนภูมิที่ 5-3

3. จำนวนสมาชิกในครัวเรือนและจำนวนคนรับใช้

คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่จะมีสมาชิกในครอบครัวที่อยู่ด้วยกันไม่เกิน 5 คน โดยจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยกัน 4-5 คน มีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 29.9 รองลงมาคือ จำนวน 2-3 คน, 6-7 คน, 8 คนขึ้นไป และอยู่คนเดียว คิดเป็นร้อยละ 25.9, 17.4 13.7 และ 13.1 ตามลำดับ

ทางด้านจำนวนคนรับใช้ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกส่วนใหญ่ไม่มีคนรับใช้ คิดเป็นร้อยละ 84.1 สำหรับผู้ที่มีคนรับใช้จะมีเพียงคนเดียว เป็นส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 12.5 รองลงมามี 2 คน คิดเป็นร้อยละ 2.2 และมีคนรับใช้ 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.3 ดังแสดงในตารางที่ 5-3 และแผนภูมิ 5-4

4. ภูมิลำเนาเดิม

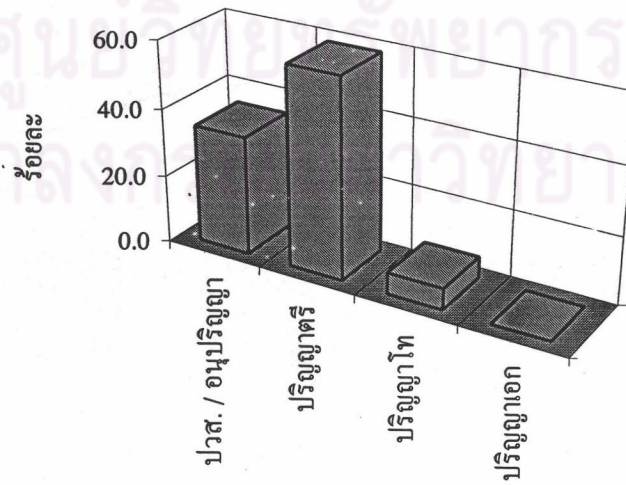
คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ดังแสดงในตารางที่ 5-4 และแผนภูมิที่ 5-5 พบว่า ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมเป็นคนกรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 56.6 รองลงมา ได้แก่ ภาคกลาง ภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ และปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 12.6, 10.4, 7.2, 6.6 และ 6.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 5-2 ระดับการศึกษาของคนชั้นกลางที่ทำงาน
ในย่านอโศก-ราชภิเษก

การศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ระดับการศึกษา		
ปวส. / อนุปริญญา	111	34.9
ปริญญาตรี	187	58.8
ปริญญาโท	20	6.3
ปริญญาเอก	0	0.0
รวม	318	100.0
กำลังศึกษาในระดับ		
ไม่ได้ศึกษาต่อ	242	76.6
ปวส. / อนุปริญญา	3	0.9
ปริญญาตรี	63	19.9
ปริญญาโท	8	2.5
ปริญญาเอก	0	0.0
รวม	316	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-3 ระดับการศึกษาของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานย่านอโศก-ราชดาภิเษก



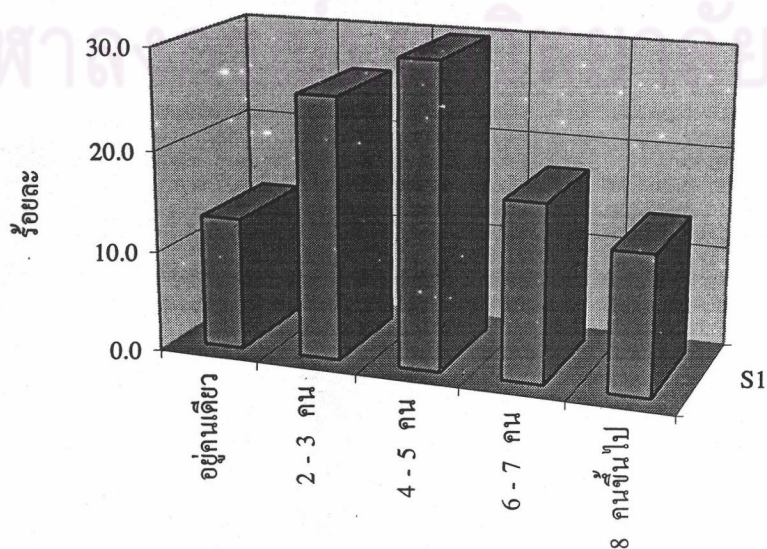
ระดับการศึกษา

ตารางที่ 5-3 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และจำนวนคนรับใช้
ของชนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-ราชภิเษก

สมาชิกที่อาศัยด้วยกัน/คนรับใช้	จำนวน	ร้อยละ
สมาชิกในครัวเรือนที่อาศัยด้วยกัน		
อยู่คนเดียว	42	13.1
2 - 3 คน	83	25.9
4 - 5 คน	96	29.9
6 - 7 คน	56	17.4
8 คนขึ้นไป	44	13.7
รวม	321	100.0
จำนวนคนรับใช้		
ไม่มีคนรับใช้	269	84.1
มี 1 คน	40	12.5
มี 2 คน	7	2.2
มี 3 คน	4	1.3
รวม	320	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-4 จำนวนสมาชิกที่อาศัยในครัวเรือน

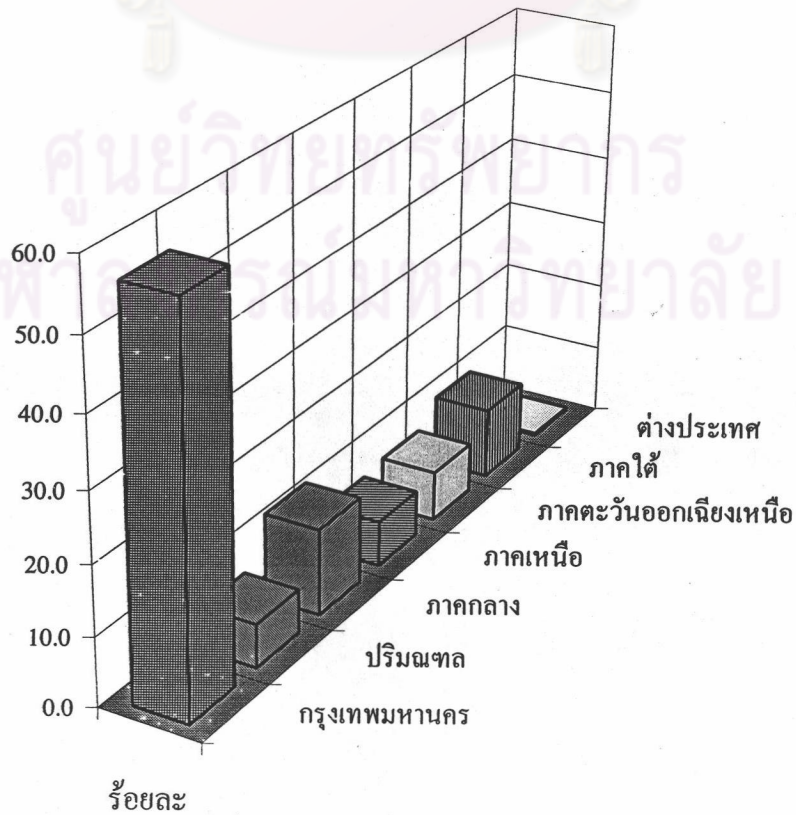


ตารางที่ 5-4 ภูมิสำเนาเดิมของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก

เขตพื้นที่	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	180	56.6
ปริมณฑล	20	6.3
ภาคกลาง	40	12.6
ภาคเหนือ	21	6.6
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	23	7.2
ภาคใต้	33	10.4
ต่างประเทศ	1	0.3
รวม	318	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-5 ภูมิสำเนาเดิมของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



5. สิ่งอำนวยความสะดวก

คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานอโศก-รัชดาภิเษกดังแสดงในตารางที่ 5-5, 5-6 และแผนภูมิที่ 5-6, 5-7 พบว่า มีการใช้บัตรเครดิตเป็นจำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 48.9 เนื่องจากเห็นความจำเป็นของการมีบัตรเครดิตที่สามารถใช้แทนเงินสดได้ และปลอดภัยที่ไม่ต้องพกพาเงินจำนวนมาก ประกอบกับร้านค้าและสถานประกอบการที่รับบัตรเครดิตมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น อีกประการหนึ่งคือ รัศมีรายได้ของคนชั้นกลางส่วนใหญ่จะถึงระดับที่สามารถทำบัตรเครดิตได้ คือ สูงกว่า 8,000 บาทต่อเดือน หรือ 96,000 บาทต่อปี (ธนาคารไทยพาณิชย์)

ชนิดของบัตรเครดิตที่ใช้นั้น ส่วนใหญ่จะใช้บัตร VISA และบัตรเครดิตของธนาคารภายในประเทศ คิดเป็นร้อยละ 41.0 และ 40.1 ตามลำดับ รองลงมาได้แก่ บัตร MASTER CARD, AMERICAN EXPRESS, DINER CLUB และ JCB คิดเป็นร้อยละ 11.1, 3.2 และ 1.4 ตามลำดับ การที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกนิยมใช้บัตร VISA และบัตรเครดิตธนาคารภายในประเทศมากกว่าบัตรอื่น ๆ เนื่องจากบัตร VISA ร่วมมือกับธนาคารภายในประเทศออกบัตร VISA ของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ และมีวงเดือนขั้นต่ำที่จะมีบัตรน้อยกว่าบัตรอื่น ๆ สำหรับบัตรเบิกเงินสดของธนาคารที่ส่วนใหญ่เรียกกันว่า "บัตร ATM" คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกใช้กันเกือบทุกคน

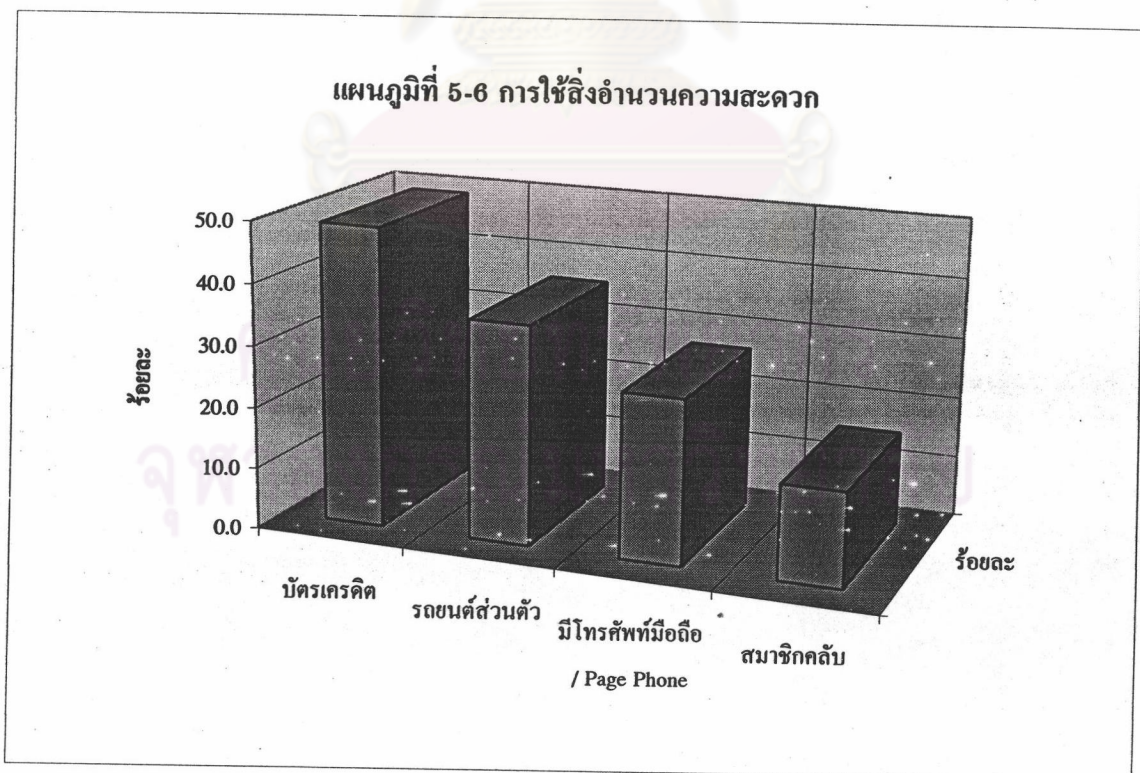
ทางด้านรถยนต์ส่วนตัว คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกส่วนใหญ่ไม่มีรถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 64.4 มีรถยนต์ส่วนตัวคิดเป็นร้อยละ 35.6 ทางด้านโทรศัพท์มือถือ ส่วนใหญ่จะไม่มีโทรศัพท์มือถือใช้คิดเป็นร้อยละ 73.2

ทางด้านสมาชิกคลับนั้น คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกส่วนใหญ่มิได้เป็นสมาชิกคลับต่าง ๆ มีเพียงร้อยละ 15.4 เท่านั้นที่เป็นสมาชิกคลับ เมื่อพิจารณาตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้ที่เป็นสมาชิกคลับพบว่าส่วนใหญ่มีตำแหน่งระดับบริหาร และบางส่วนของพนักงานระดับบน

ตารางที่ 5-5 แสดงการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ชนิด	จำนวน	ร้อยละ
บัตรเครดิต	157	48.9
รถยนต์ส่วนตัว	114	35.6
มีโทรศัพท์มือถือ / Page Phone	86	26.8
สมาชิกคลับ	49	15.4

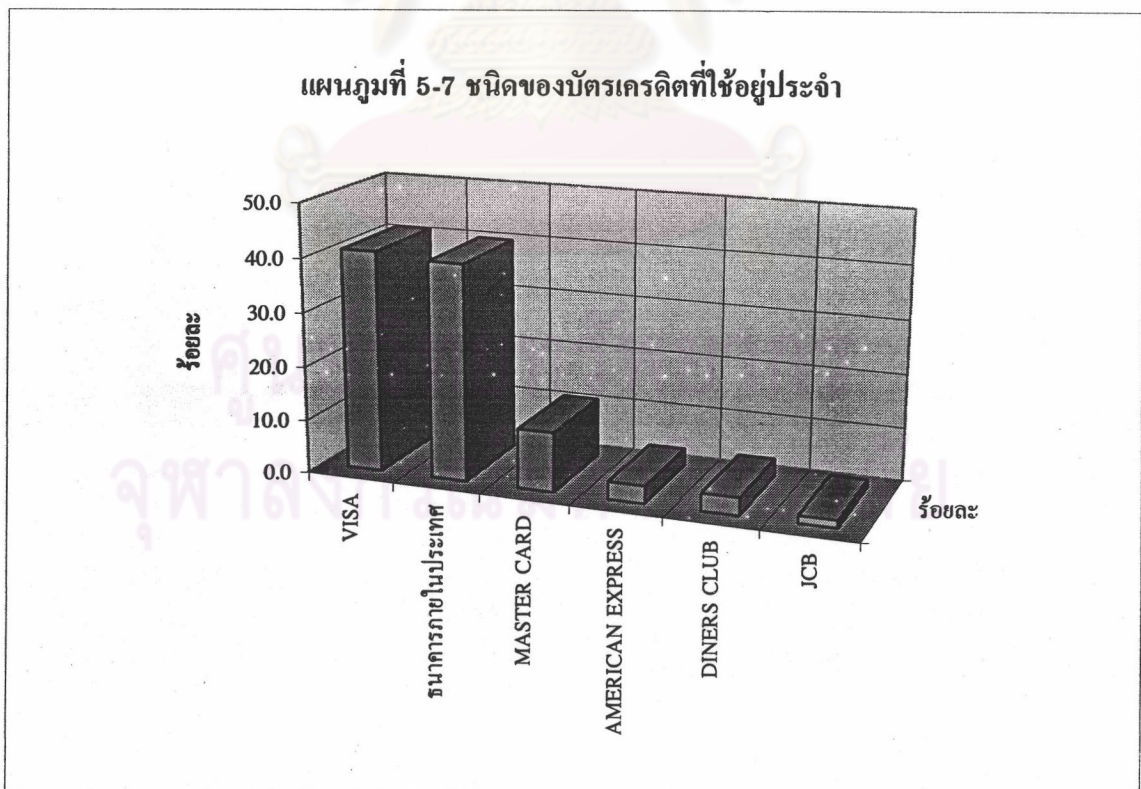
ที่มา : จากการแบบสอบถาม



ตารางที่ 5-6 ชนิดของบัตรเครดิตที่ใช้อยู่ประจำ

ชนิดของบัตรเครดิต	จำนวน	ร้อยละ
VISA	89	41.0
ธนาคารภายในประเทศ	87	40.1
MASTER CARD	24	11.1
AMERICAN EXPRESS	7	3.2
DINERS CLUB	7	3.2
JCB	3	1.4

ที่มา : จากการแบบสอบถาม



6. การพักผ่อน งานอดิเรก และกีฬาที่เล่นประจำ

การพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์เสาร์-อาทิตย์ ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่จะพักผ่อนที่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 52.6 รองลงมาได้แก่ ชื้อของตามห้างสรรพสินค้า ไปพักผ่อนต่างจังหวัด และเล่นกีฬาคิดเป็นร้อยละ 27.1, 11.3 และ 7.4 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-7

สำหรับงานอดิเรกนั้น ส่วนใหญ่จะมีงานอดิเรก โดยงานอดิเรกที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกส่วนใหญ่สนใจเป็นพิเศษ ได้แก่ การฟังเพลง คิดเป็นร้อยละ 64.1 เนื่องจากการฟังเพลงเป็นการผ่อนคลายอารมณ์ และสามารถฟังเพลงได้เกือบตลอดเวลา ทั้งระหว่างขับรถเดินทางมาทำงาน-เดินทางกลับบ้าน หรืออยู่บ้าน ที่ทำงาน รองลงมาได้แก่ การอ่านหนังสือ ดูภาพยนตร์ ปลูกต้นไม้ การสะสม งานศิลปะ และงานอดิเรกอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 61.6, 45.7, 21.0, 13.0, 7.6, และ 10.2 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 5-7 และแผนภูมิ 5-8

ส่วนการเล่นกีฬาของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่นิยมการว่ายน้ำ คิดเป็นร้อยละ 36.1 สำหรับประเภทกีฬาที่นิยมเล่นรองลงมาได้แก่ แบดมินตัน วิ่งออกกำลังกาย ฟุตบอล สนุกเกอร์ กอล์ฟ และเทนนิสคิดเป็นร้อยละ 27.0, 11.7, 7.0, 4.8 และ 2.6 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาประเภทกีฬาที่นิยมเล่น จำแนกตามเพศ พบว่า เพศหญิง นิยมเล่นกีฬาว่ายน้ำมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 44.7 รองลงมาคือ แบดมินตัน วิ่งออกกำลังกาย และเทนนิส คิดเป็นร้อยละ 30.3, 12.12 และ 2.27 ตามลำดับ โดยที่กีฬาฟุตบอล สนุกเกอร์ และกอล์ฟ เพศหญิงไม่นิยมเล่น ส่วนเพศชายนิยมเล่นกีฬาว่ายน้ำมากที่สุดเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 24.49 รองลงมาคือ แบดมินตัน ฟุตบอล วิ่งออกกำลังกาย สนุกเกอร์ กอล์ฟ และเทนนิส คิดเป็นร้อยละ 32.45, 16.33, 11.22, 7.14 และ 3.06 ดังแสดงในตารางที่ 5-8 และแผนภูมิที่ 5-8

การเลี้ยงสัตว์นั้น กว่าครึ่งหนึ่งไม่ได้เลี้ยงสัตว์ คิดเป็นร้อยละ 53.9 ส่วนผู้ที่เลี้ยงสัตว์ ส่วนใหญ่จะเลี้ยงสุนัขและแมว คิดเป็นร้อยละ 68.7 ของผู้ที่เลี้ยงสัตว์ รองลงมาคือ เลี้ยงปลา ร้อยละ 19.7 เลี้ยงนก ร้อยละ 7.48 และเลี้ยงสัตว์อื่น ๆ ร้อยละ 4.1

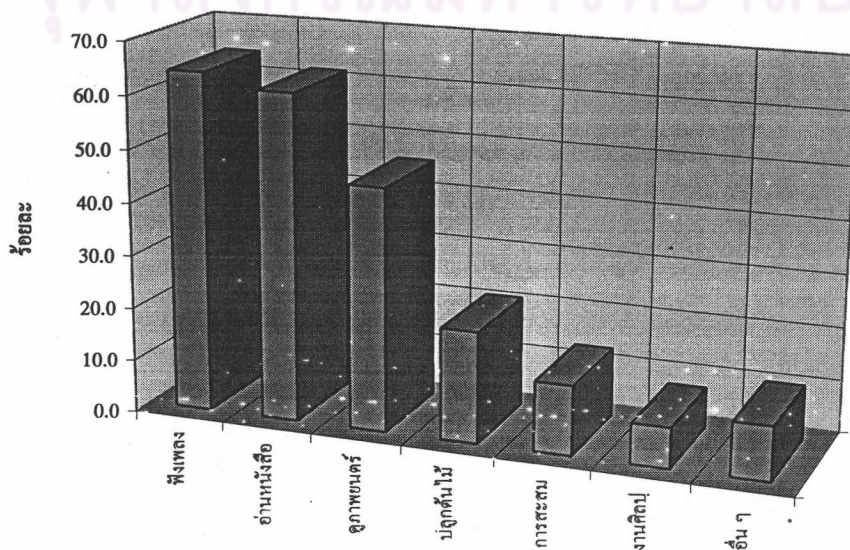
ตารางที่ 5-7 การพักผ่อนช่วงเสาร์-อาทิตย์ และงานอดิเรกที่สนใจเป็นพิเศษ
ของคณชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

การพักผ่อน / งานอดิเรก	จำนวน	ร้อยละ
การพักผ่อน		
พักผ่อนที่บ้าน	200	52.6
ซื้อของตามห้างสรรพสินค้า	103	27.1
ไปต่างจังหวัด	43	11.3
เล่นกีฬา	28	7.4
อื่น ๆ	6	1.6
งานอดิเรก		
ฟังเพลง	202	64.1
อ่านหนังสือ	194	61.6
ดูภาพยนตร์	144	45.7
ปลูกต้นไม้	66	21.0
การสะสม	41	13.0
งานศิลป์	24	7.6
อื่น ๆ	32	10.2

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-8 ชนิดของงานอดิเรกของคณชั้นกลางที่ทำงาน

ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

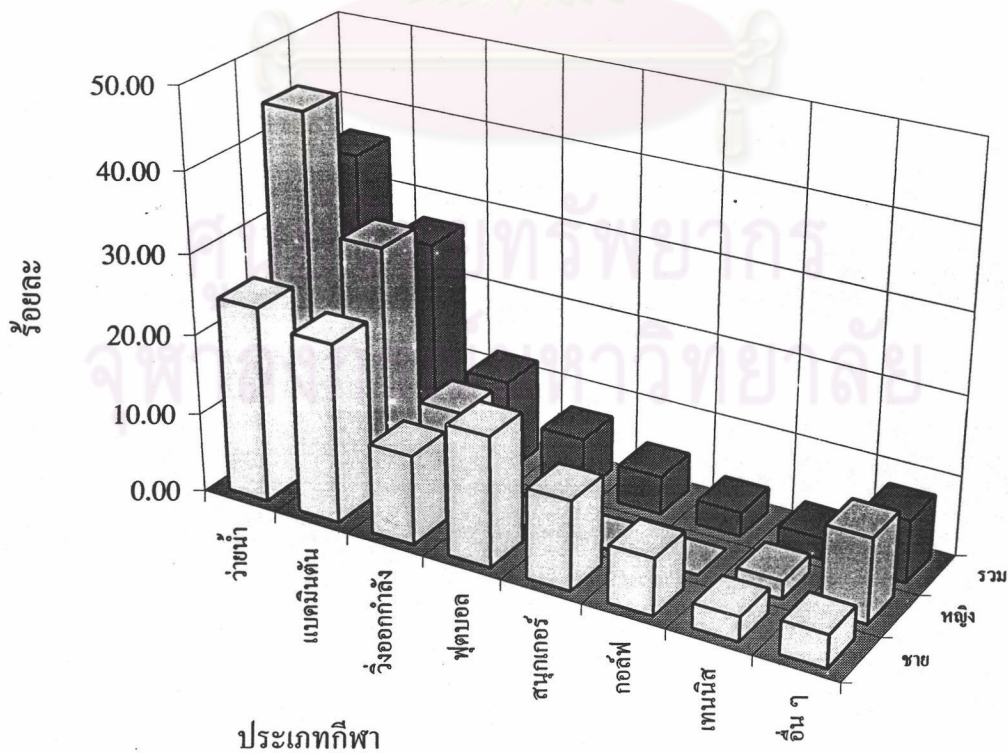


ตารางที่ 5-8 ประเภทกีฬาที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกเล่นเป็นประจำ

ประเภทกีฬา	ชาย		หญิง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ว่ายน้ำ	24	24.49	59	44.70	83	36.1
แบดมินตัน	22	22.45	40	30.30	62	27.0
วิ่งออกก่าลัง	11	11.22	16	12.12	27	11.7
ฟุตบอล	16	16.33	0	0.00	16	7.0
สนุกเกอร์	11	11.22	0	0.00	11	4.8
กอล์ฟ	7	7.14	0	0.00	7	3.0
เทนนิส	3	3.06	3	2.27	6	2.6
อื่น ๆ	4	4.08	14	10.61	18	7.8
รวม	98	100.00	132	100.00	230	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-9 ประเภทกีฬาที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน
ย่านอโศก-รัชดาภิเษกเล่นเป็นประจำ



ทางการใช้ชีวิตประจำวันของคนชั้นกลาง ที่ทำงานอยู่ในย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่ซื้อของใช้ประจำวันจากห้างสรรพสินค้า ถึงร้อยละ 83.1 ซื้อจากร้านค้าใกล้บ้าน ร้อยละ 8.4 และซื้อจากมินิมาร์ทร้อยละ 6.3 ดังแสดงในตารางที่ 5-9 และแผนภูมิ 5-10

การติดตามข่าวสารต่าง ๆ ส่วนใหญ่อ่านหนังสือพิมพ์รายวัน คิดเป็นร้อยละ 80.1 หนังสือพิมพ์ธุรกิจ ร้อยละ 18.6 และจากหนังสือพิมพ์กีฬารายวัน ร้อยละ 1.3 สำหรับการรับรู้ข่าวสาร ความบันเทิงทางโทรทัศน์นั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 81.93 ไม่ได้เป็นสมาชิกเคเบิลทีวี หรือติดตั้งจานรับสัญญาณดาวเทียม โดยมีผู้เป็นสมาชิกเคเบิลทีวี ร้อยละ 13.8 และติดตั้งจานรับสัญญาณดาวเทียมร้อยละ 3.8 ส่วนใหญ่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกดูโทรทัศน์ในช่วงเวลาหลังจากเลิกงานแล้ว คือ หลัง 18.00 น. โดยเฉพาะหลัง 21.00 น. คิดเป็นร้อยละ 61.6 และช่วงเวลา 18.00-21.00 น. ร้อยละ 36.3 ช่วงเวลาเข้ามีผู้ชมโทรทัศน์น้อยมากเนื่องจากต้องรีบเร่งเดินทางมาทำงาน ดังแสดงในตารางที่ 5-10 และ 5-11

การรับประทานอาหารเย็นของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก มีโอกาสรับประทานอาหารเย็นเป็นประจำที่บ้านค่อนข้างน้อย จากการศึกษาพบว่า มีเพียงร้อยละ 26.8 เท่านั้นที่รับประทานอาหารเย็นที่บ้านเป็นประจำ มีจำนวนมากที่รับประทานอาหารเย็นนอกบ้านบ่อยครั้งคิดเป็นร้อยละ 36.1 และรับประทานอาหารเย็นนอกบ้านบางครั้งร้อยละ 37.1 ดังแสดงในตารางที่ 5-12

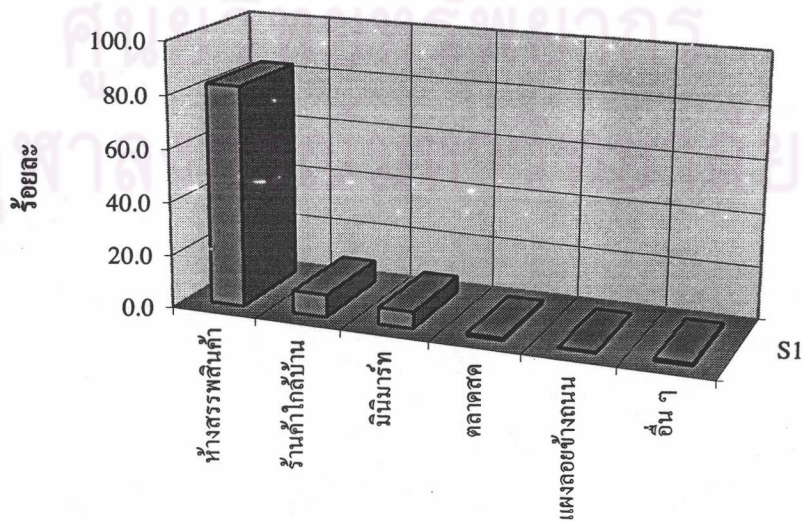
เมื่อมีอาการเจ็บป่วย คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่จะใช้บริการจากโรงพยาบาลของเอกชน คิดเป็นร้อยละ 50.2 และใช้บริการจากคลินิก ร้อยละ 40.0 โดยมีจำนวนน้อยที่เข้ารับบริการจากโรงพยาบาลของรัฐคิดเป็นร้อยละ 9.8 เท่านั้น ดังแสดงในตารางที่ 5-13 และแผนภูมิ 5-11

ตารางที่ 5-9 แสดงสถานที่ซื้อของใช้ประจำวันของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกใช้บริการเป็นประจำ

ตำแหน่งงาน	จำนวน	ร้อยละ
ห้างสรรพสินค้า	266	83.1
ร้านค้าใกล้บ้าน	27	8.4
มินิมาร์ท	20	6.3
ตลาดสด	3	0.9
แผงลอยข้างถนน	1	0.3
อื่น ๆ	3	0.9

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-10 สถานที่ซื้อของใช้ประจำวันของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



ตารางที่ 5-10 สื่อสารมวลชนที่คนชั้นกลางที่คนชั้นกลางที่ทำงาน
ในย่านอโศก-รัชดาภิเษกติดตามเป็นประจำ

งานดาวเทียม/เคเบิลทีวี/หนังสือพิมพ์	จำนวน	ร้อยละ
งานดาวเทียม - เคเบิลทีวี		
มีงานรับสัญญาณดาวเทียม	12	3.8
มีเคเบิลทีวี	44	13.8
มีงานดาวเทียม + เบิลทีวี	2	0.6
หนังสือพิมพ์ที่อ่านประจำ		
หนังสือพิมพ์รายวัน	254	80.1
หนังสือพิมพ์ธุรกิจ	59	18.6
หนังสือพิมพ์กีฬารายวัน	4	1.3

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-11 ช่วงเวลาดูทีวีที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกดูเป็นประจำ

ช่วงเวลา	จำนวน	ร้อยละ
เช้า	4	1.3
บ่าย	3	0.9
18.00-21.00 น.	116	36.3
หลัง 21.00 น.	197	61.6

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-12 การรับประทานอาหารเย็นที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

กิจกรรมอาหารเย็น	จำนวน	ร้อยละ
รับประทานอาหารที่บ้านเป็นประจำ	86	26.8
รับประทานอาหารนอกบ้านบางครั้ง	119	37.1
รับประทานอาหารนอกบ้านบ่อยครั้ง	116	36.1

ที่มา : จากแบบสอบถาม



ตารางที่ 5-13 แสดงสถานพยาบาลที่คนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก
ใช้บริการเป็นประจำ

สถานพยาบาลที่ใช้บริการประจำ	จำนวน	ร้อยละ
โรงพยาบาลของรัฐ	31	9.8
โรงพยาบาลเอกชน	158	50.2
คลินิก	126	40.0

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-11 สถานพยาบาลที่ใช้บริการเป็นประจำ



ลักษณะหน้าที่การงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

1. ตำแหน่งหน้าที่การงานและรายได้

ลักษณะหน้าที่การงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน โดยส่วนใหญ่มีตำแหน่งหน้าที่ระดับพนักงานเป็นสัดส่วนมากกว่าระดับบริหาร ในลักษณะของปิรามิด คือ มีจำนวนพนักงานระดับกลางหรือเจ้าหน้าที่จำนวนมาก มีฐานกว้างและค่อย ๆ มีจำนวนน้อยลงหรือแคบลงเมื่อมีระดับสูงขึ้น

พนักงานระดับล่าง ซึ่งได้แก่ พนักงานระดับเจ้าหน้าที่ เสมียน พนักงานขาย จากการศึกษาพบว่า สัดส่วนของพนักงานระดับล่างคิดเป็นร้อยละ 45.6 และส่วนใหญ่มีระดับเงินเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท ถึงร้อยละ 83.3 และมีระดับเงินเดือน 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.6 โดยเฉลี่ยแล้วพนักงานระดับล่างมีระดับเงินเดือนประมาณ 8,975 บาทต่อเดือน ระดับการศึกษาของพนักงานระดับล่างนี้ ได้แก่ ระดับอนุปริญญาและปริญญาตรี

พนักงานระดับบน ได้แก่ พนักงานที่ทำงานในตำแหน่งช่วยบริหาร Supervisor หรือผู้ที่ทำงานมานานกว่า 5 ปี สัดส่วนของพนักงานระดับบนคิดเป็นร้อยละ 35.8 โดยเฉลี่ยพนักงานระดับบนมีระดับเงินเดือนประมาณ 16,040 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่มีระดับเงินเดือน 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 79.8 ระดับเงินเดือน 20,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 13.2 และต่ำกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 6.1 พนักงานระดับบนส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 61.4 ระดับอนุปริญญาหรือ ปวส. แต่ทำงานมานาน ร้อยละ 32.5 และระดับการศึกษาระดับปริญญาโท ซึ่งสัดส่วนมากกว่าพนักงานระดับล่าง คิดเป็นร้อยละ 6.1

ผู้บริหารระดับล่าง ได้แก่ ผู้ที่ทำงานในตำแหน่งหัวหน้างานต่าง ๆ เช่น หัวหน้าแผนก หัวหน้ากอง รวมถึงผู้ช่วยผู้จัดการ และผู้เชี่ยวชาญ สัดส่วนของผู้บริหารระดับล่างนี้ คิดเป็นร้อยละ 13.5 มีระดับเงินเดือนตั้งแต่ 10,001-40,000 บาท โดยผู้บริหารระดับล่างที่มีระดับเงินเดือน 20,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.5 ระดับเงินเดือน 10,001-20,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 37.2 และ 30,001-40,000 บาท ร้อยละ 23.3 ต่อเดือน โดยเฉลี่ยแล้วผู้บริหารระดับล่างมีระดับเงินเดือนประมาณ 23,610 บาท ต่อเดือน ส่วนใหญ่เป็นผู้มีการศึกษาระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 65.1 ระดับปริญญาโทร้อยละ 14.0

ผู้บริหารระดับบน ได้แก่ คนชั้นกลางที่ทำงานในตำแหน่งผู้บริหารระดับผู้จัดการ และกรรมการบริหารของบริษัท มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 5.0 โดยระดับรายได้ระหว่าง 40,001-50,000 บาท มีจำนวนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 35.3 รองลงมาคือ ระดับเงินเดือนมากกว่า 50,000 บาท และระหว่าง 30,001-40,000 มีสัดส่วนเท่ากันคือ คิดเป็นร้อยละ 29.4 ของผู้บริหารระดับบน ระดับการศึกษาของผู้บริหารระดับบนมีสัดส่วนของผู้จบปริญญาโทมากกว่าผู้บริหารระดับล่างและระดับพนักงาน คือ ร้อยละ 31.3 รายละเอียดแสดงในตารางที่ 5-14, 5-15, 5-16 และแผนภูมิ 5-12, 5-13 และ 5-14

ระยะเวลาการทำงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก กว่าครึ่งคือร้อยละ 57.3 ทำงานมาไม่เกิน 5 ปี โดยระยะเวลาการทำงานระหว่าง 3-5 ปี มีสัดส่วนมากที่สุด คือร้อยละ 32.7 รองลงมาคือ 6-10 ปี ร้อยละ 77.1 และน้อยกว่า 2 ปี ร้อยละ 24.9 และส่วนใหญ่เคยเปลี่ยนงานมาแล้ว คิดเป็นร้อยละ 60.7 โดยผู้ที่เคยเปลี่ยนงาน 1 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 28.3 เคยเปลี่ยน 2 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 14.2 เคยเปลี่ยน 3 ครั้ง ร้อยละ 9.1 และมากกว่า 3 ครั้ง ร้อยละ 9.1 ดังแสดงในตารางที่ 5-17 และแผนภูมิ 5-15

จากตารางที่ 5-18 และแผนภูมิที่ 5-16 พบว่าระดับรายได้ของครอบครัวร้อยละ 47 ยังมีรายได้ของครอบครัวต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน โดยระดับรายได้ต่ำกว่า 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 24.3 และระหว่าง 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 22.7

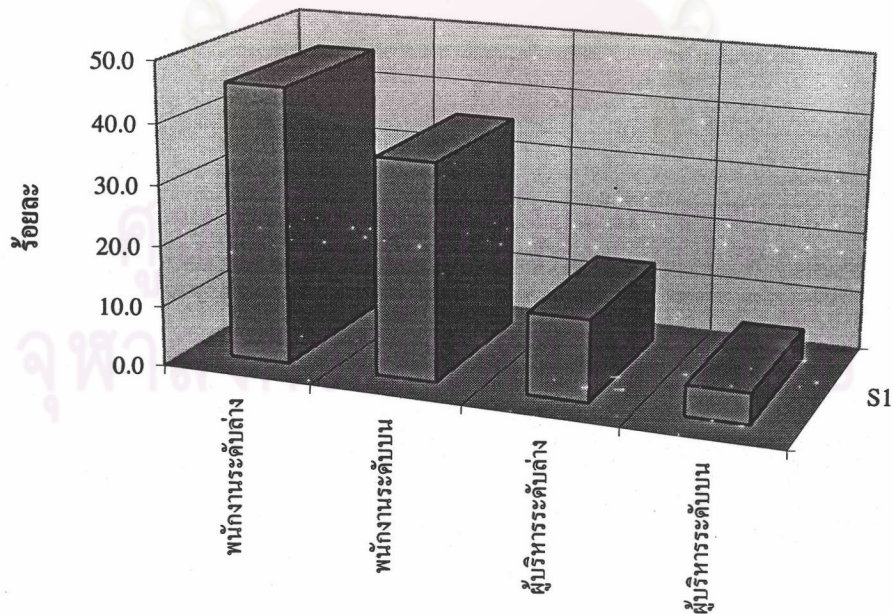
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-14 ตำแหน่งงานของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ตำแหน่งงาน	จำนวน	ร้อยละ
พนักงานระดับล่าง	145	45.6
พนักงานระดับบน	114	35.8
ผู้บริหารระดับล่าง	43	13.5
ผู้บริหารระดับบน	16	5.0
รวม	318	100.0

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-12 ตำแหน่งหน้าที่การงานของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



ตารางที่ 5-15 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับระดับรายได้
ของคณชั้นกลางที่ทำงานในย่าน อโศก-รัชดาภิเษก

(หน่วย : ร้อยละ)

ระดับรายได้	ผู้บริหาร ระดับบน	ผู้บริหาร ระดับล่าง	พนักงาน ระดับบน	พนักงาน ระดับล่าง	รวม
ต่ำกว่า 10,000 บาท	0.0	0.0	6.1	83.3	39.9
10,001 - 20,000 บาท	0.0	37.2	79.8	14.6	40.3
20,001 - 30,000 บาท	5.9	39.5	13.2	2.1	11.3
30,001 - 40,000 บาท	29.4	23.3	0.9	0.0	5.0
40,001 - 50,000 บาท	35.3	0.0	0.0	0.0	1.9
มากกว่า 50,000 บาท	29.4	0.0	0.0	0.0	1.6
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-16 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับระดับการศึกษา
ของคณชั้นกลางที่ทำงานในย่าน อโศก-รัชดาภิเษก

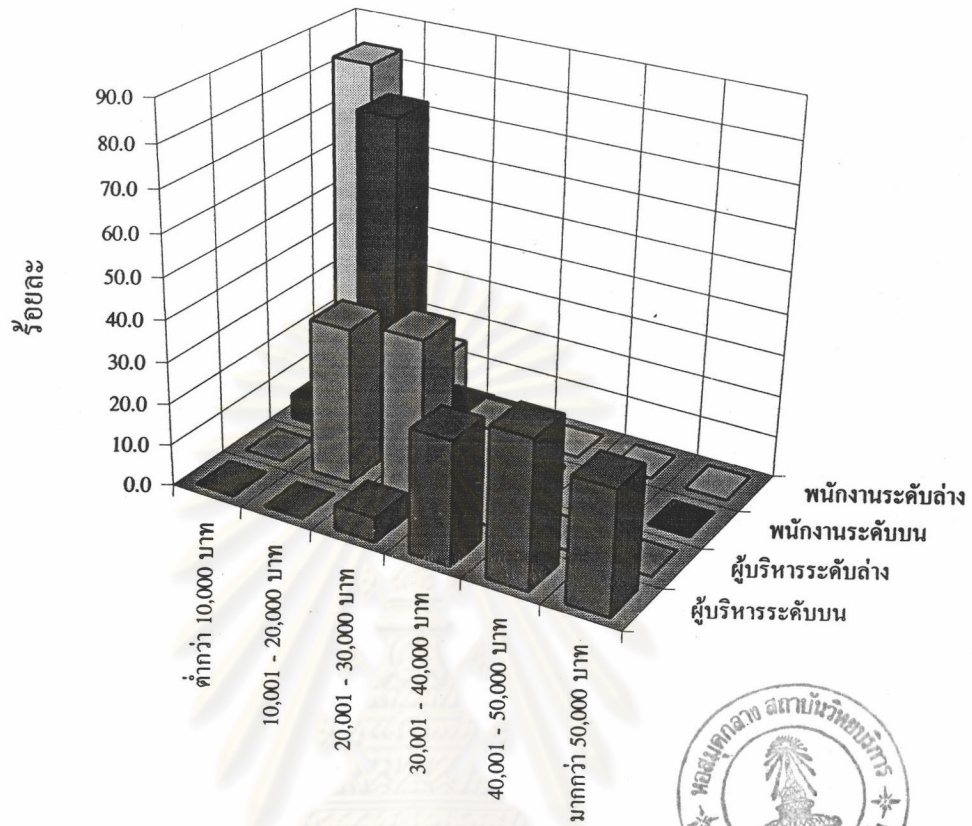
(หน่วย : ร้อยละ)

ระดับการศึกษา	ผู้บริหาร ระดับบน	ผู้บริหาร ระดับล่าง	พนักงาน ระดับบน	พนักงาน ระดับล่าง	รวม
ปวส. / อนุปริญญา	12.5	20.9	32.5	43.4	34.9
ปริญญาตรี	56.3	65.1	61.4	55.2	58.8
ปริญญาโท	31.3	14.0	6.1	1.4	6.3
ปริญญาเอก	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

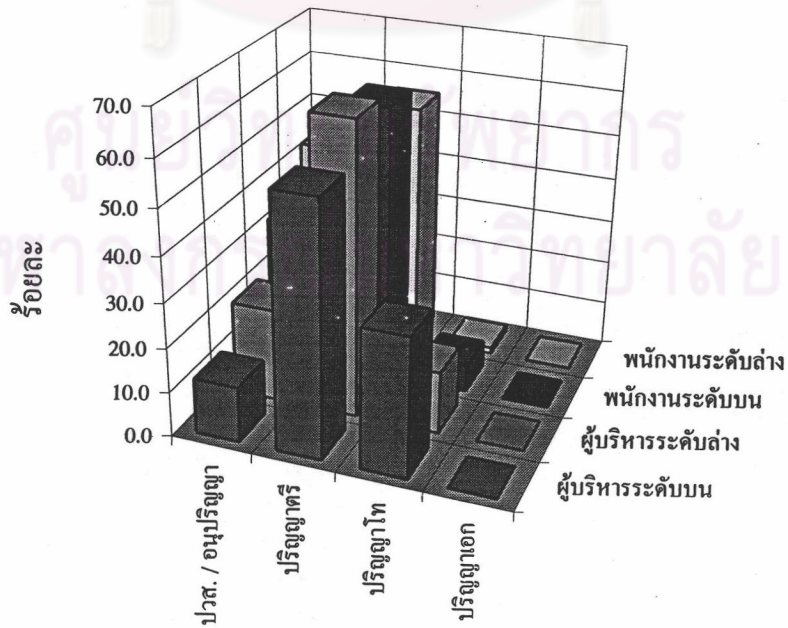
แผนภูมิที่ 5-13

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับระดับรายได้
ของคณชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



แผนภูมิที่ 5-14

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับระดับการศึกษา
ของคณชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

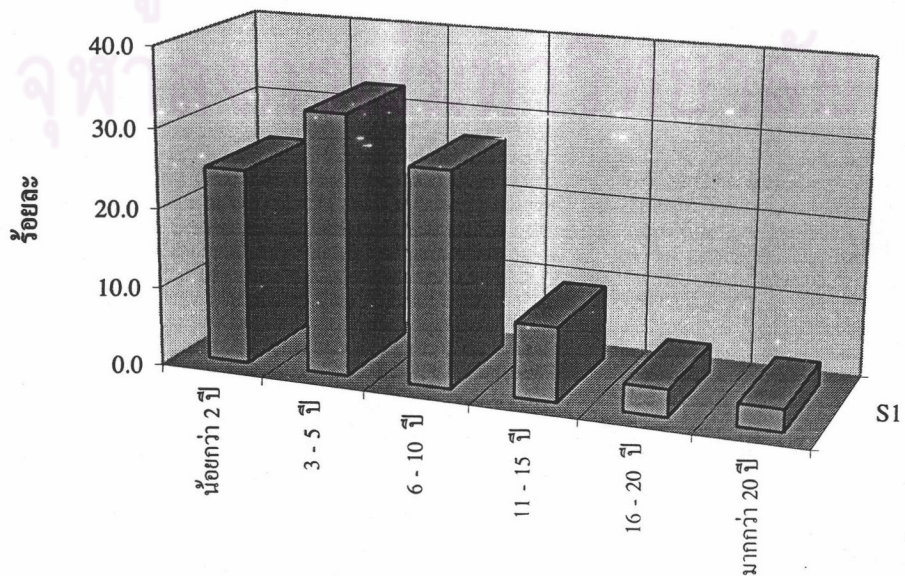


ตารางที่ 5-17 ระยะเวลาการทำงานและการเปลี่ยนงาน

ระยะเวลาการทำงานและการเปลี่ยนงาน	จำนวน	ร้อยละ
รวม	321	100.0
น้อยกว่า 2 ปี	79	24.6
3 - 5 ปี	105	32.7
6 - 10 ปี	87	27.1
11 - 15 ปี	30	9.3
16 - 20 ปี	11	3.4
มากกว่า 20 ปี	9	2.8
การเปลี่ยนงาน	จำนวน	ร้อยละ
รวม	318	100.0
ไม่เคยเปลี่ยนงาน	125	39.3
เคยเปลี่ยน 1 ครั้ง	90	28.3
เคยเปลี่ยน 2 ครั้ง	45	14.2
เคยเปลี่ยน 3 ครั้ง	29	9.1
เคยเปลี่ยน 4 ครั้ง	17	5.3
เคยเปลี่ยนมากกว่า 4 ครั้ง	12	3.8

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-15 ระยะเวลาการทำงานของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

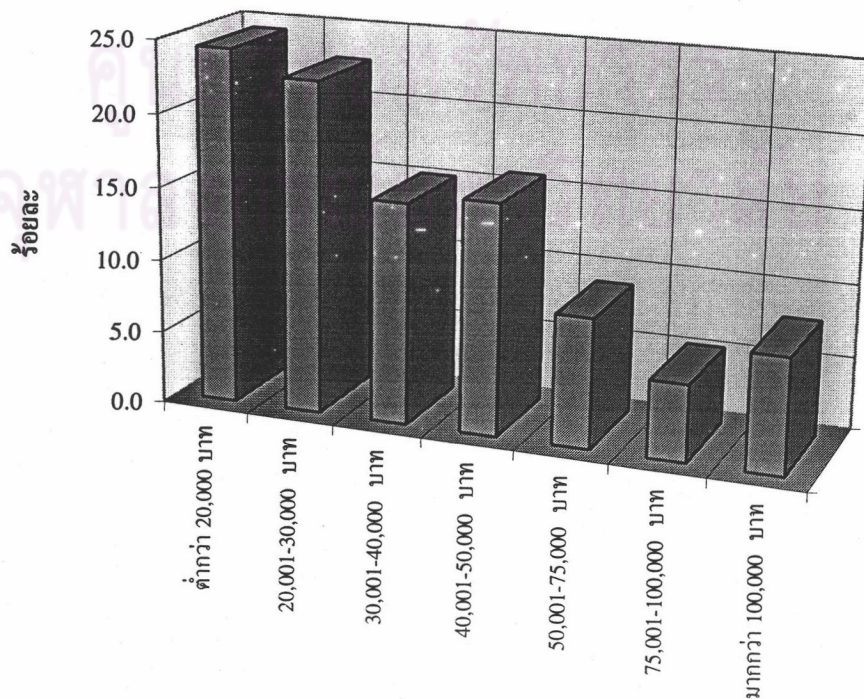


ตารางที่ 5-18 รายได้ของครอบครัวต่อเดือนของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

รายได้ของครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20,000 บาท	74	24.3
20,001-30,000 บาท	69	22.7
30,001-40,000 บาท	46	15.1
40,001-50,000 บาท	48	15.8
50,001-75,000 บาท	27	8.9
75,001-100,000 บาท	16	5.3
มากกว่า 100,000 บาท	24	7.9
รวม	304	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-16 ระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน



2. การเดินทาง

ช่วงเวลาที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ออกเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่อยู่ระหว่างเวลา 06.00-07.00 น. มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 40.5 รองลงมาได้แก่ ช่วงเวลา 07.00-08.00 น. ร้อยละ 31.5 05.00-06.00 น. ร้อยละ 19.0

สำหรับช่วงเวลาเดินทางกลับบ้าน ส่วนใหญ่จะเดินทางกลับบ้านหลัง 18.00 น. คิดเป็นร้อยละ 84.6 โดยช่วงเวลาระหว่าง 19.00-20.00 น. และ 18.00-19.00 น. มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 27.1 และ 26.8 รองลงมาได้แก่ ช่วงเวลาระหว่าง 20.00-21.00 น. และหลัง 21.00 น. คิดเป็นร้อยละ 19.3 และ 11.2 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-19

พาหนะส่วนใหญ่ที่คนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกใช้ ได้แก่ รถประจำทาง คิดเป็นร้อยละ 43.8 รองลงมา ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว รถรับจ้าง รถจักรยานยนต์ ส่วนตัวและเรือโดยสาร คิดเป็นร้อยละ 30.9, 9.0, 7.2, 5.9 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างพาหนะที่ใช้เดินทางกับตำแหน่งหน้าที่การงานแล้วพบว่า ผู้ที่มีตำแหน่งสูงจะใช้รถยนต์ส่วนตัวในสัดส่วนที่มากกว่าผู้ที่มีตำแหน่งต่ำกว่า โดยผู้บริหารระดับบนทั้งหมดเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว ผู้บริหารระดับล่างใช้รถยนต์ส่วนตัว ร้อยละ 65.4 ใช้รถประจำทางร้อยละ 19.2 ในระดับพนักงานนั้นจะใช้รถประจำทางในสัดส่วนที่สูงกว่าการใช้รถยนต์ส่วนตัว คือพนักงานระดับบนใช้รถประจำทางร้อยละ 40.6 ใช้รถยนต์ส่วนตัวร้อยละ 32.9 ใช้รถรับจ้างร้อยละ 10.5 และรถจักรยานยนต์ส่วนตัวร้อยละ 7.0 สำหรับพนักงานระดับล่างนั้น มีสัดส่วนการใช้รถประจำทางมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.7 รองลงมาได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว รถรับจ้าง รถจักรยานยนต์ส่วนตัว และเรือโดยสาร คิดเป็นร้อยละ 14.4, 10.0, 9.4 และ 5.6 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-20 และแผนภูมิที่ 5-17

ระยะเวลาการเดินทางส่วนใหญ่ใช้เวลาไม่เกิน 1 ชั่วโมง โดยการเดินทางมาทำงานใช้เวลาระหว่าง 31-60 นาที คิดเป็นร้อยละ 45.5 รองลงมาคือ 61-90 นาที ร้อยละ 19.0 น้อยกว่า 30 นาที ร้อยละ 18.4 และ 91-120 นาที ร้อยละ 14.0 ส่วนระยะเวลาการเดินทางกลับบ้านก็เช่นกันใช้เวลาระหว่าง 31-60 นาที ร้อยละ 38.9 รองลงมาได้แก่ 61-90 นาที 91-120 นาที และน้อยกว่า 30 นาที คิดเป็นร้อยละ 19.6, 19.0, 16.5

ตารางที่ 5-19 ช่วงเวลาเดินทางไปทำงานและเดินทางกลับบ้านที่คนชั้นกลาง
ที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกเดินทางเป็นประจำ

ช่วงเวลา	จำนวน	ร้อยละ
ช่วงเวลาที่ออกจากบ้าน		
05.00-06.00 น.	61	19.0
06.00-07.00 น.	130	40.5
07.00-08.00 น.	101	31.5
08.00-09.00 น.	26	8.1
09.00-10.00 น.	3	0.9
ช่วงเวลาที่เดินทางถึงบ้าน		
16.00-17.00 น.	9	2.8
17.00-18.00 น.	41	12.8
18.00-19.00 น.	86	26.8
19.00-20.00 น.	87	27.1
20.00-21.00 น.	62	19.3
หลัง 21.00 น.	36	11.2

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 5-20 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับพาหนะที่ใช้เดินทางไปทำงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่าน อโศก-รัชดาภิเษก

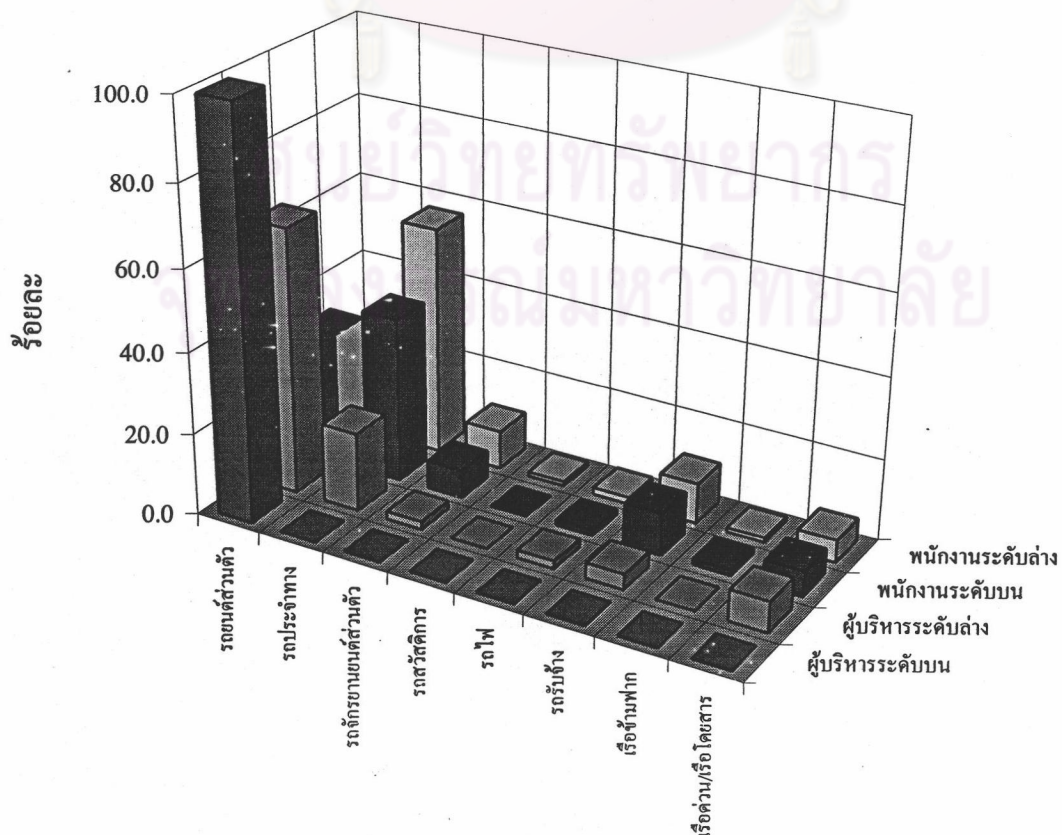
(หน่วย : ร้อยละ)

พาหนะ	ผู้บริหารระดับบน	ผู้บริหารระดับล่าง	พนักงานระดับบน	พนักงานระดับล่าง	รวม
รถยนต์ส่วนตัว	100.0	65.4	32.9	14.4	30.9
รถประจำทาง	0.0	19.2	40.6	56.7	43.8
รถจักรยานยนต์ส่วนตัว	0.0	1.9	7.0	9.4	7.2
รถสวัสดิการ	0.0	0.0	0.0	1.1	0.5
รถไฟ	0.0	1.9	1.4	1.7	1.5
รถรับจ้าง	0.0	3.8	10.5	10.0	9.0
เรือข้ามฟาก	0.0	0.0	1.4	1.1	1.0
เรือค่วน/เรือโดยสาร	0.0	7.7	6.3	5.6	5.9
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-17

ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับพาหนะที่ใช้เดินทางไปทำงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



เป็นที่น่าสังเกตว่าระยะเวลาการเดินทางกลับบ้านจะใช้เวลามากกว่าการเดินทางมาทำงาน โดยจะพบว่า การเดินทางกลับบ้านที่ใช้เวลามากกว่า 1 ชั่วโมงนั้นมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับระยะเวลาการเดินทางมาทำงาน รายละเอียดแสดงในตารางที่ 5-21

ทางด้านของปัญหาในการเดินทางมาทำงานนั้น พบว่า ปัญหาหลักของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกคือ ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะบริเวณ 4 แยก ถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระรามที่ 9 และถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนสุขุมวิท (คูรูปที่ 4-24) โดยคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านนี้คิดว่าการจราจรติดขัดเป็นปัญหามีถึงร้อยละ 82.6 ปัญหารองลงมาคือ ปัญหาระยะทางไกลระหว่างบ้านกับที่ทำงาน จึงเสียเวลาเดินทางมากคิดเป็นร้อยละ 24.9 อีกปัญหาหนึ่ง คือ มีรถประจำทางผ่านน้อยและต้องเดินทางต่อรถหลายทาง คิดเป็นร้อยละ 21.5 และ 13.4 รายละเอียดแสดงในตารางที่ 5-22

เมื่อมีปัญหาในการเดินทางมาทำงานอย่างมาก ส่วนใหญ่จะไม่เปลี่ยนแปลงอะไร นอกจากต้องรับสภาพและทนต่อไป ซึ่งมีสัดส่วนถึงร้อยละ 46.8 สำหรับผู้ที่คิดเปลี่ยนแปลงนั้น คิดเปลี่ยนที่ทำงานร้อยละ 19.7 และคิดย้ายบ้านให้เข้าใกล้ที่ทำงาน ร้อยละ 8.2 ส่วนสวัสดิการการเดินทางนั้นร้อยละ 83.2 ไม่มีสวัสดิการด้านนี้ ดังแสดงในตารางที่ 5-23, 5-24

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-21 ระยะเวลาการเดินทางมาทำงานที่สำนักงานใหญ่เดิมและกลับบ้าน

เวลา	จำนวน	ร้อยละ
มาทำงาน	321	100.0
น้อยกว่า 30 นาที	59	18.4
31 - 60 นาที	146	45.5
61 - 90 นาที	61	19.0
91 - 120 นาที	45	14.0
มากกว่า 120 นาที	10	3.1
กลับบ้าน	321	100.0
น้อยกว่า 30 นาที	53	16.5
30 - 60 นาที	125	38.9
61 - 90 นาที	63	19.6
91 - 120 นาที	61	19.0
มากกว่า 120 นาที	19	5.9

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-22 ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน

ปัญหา	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	39	12.1
การจราจรติดขัด	265	82.6
ต้องรับ-ส่งลูกไปโรงเรียน	2	0.6
มีรถประจำทางผ่านน้อย	69	21.5
เดินทางต่อรถหลายทอด	43	13.4
ไม่มีรถสวัสดิการผ่านระแวกบ้าน	26	8.1
ระยะทางไกลจากบ้าน-ที่ทำงาน	80	24.9
ปัญหาอื่น ๆ	10	3.1

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-23 แนวทางการปฏิบัติของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ถ้าเกิดปัญหาในการเดินทาง

ทางเลือก	จำนวน	ร้อยละ
ทนต่อไป	147	46.8
ย้ายบ้าน ไปอยู่ใกล้ที่ทำงาน	57	18.2
เปลี่ยนที่ทำงานมาอยู่ใกล้บ้าน	62	19.7
อื่น ๆ	48	15.3
รวม	314	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-24 สวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยและการเดินทาง

สวัสดิการ	จำนวน	ร้อยละ
สวัสดิการที่อยู่อาศัย	61	19.0
สวัสดิการการเดินทาง	54	16.8

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลักษณะที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก โดยแบบสอบถาม พบว่า ร้อยละ 66.7 ของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านนี้เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน โดยสาเหตุที่ทำให้ย้ายที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 21.6 บ้านหลังเดิมคับแคบร้อยละ 20.6 สภาพแวดล้อมไม่ดี ร้อยละ 14.7 ย้ายที่ทำงาน ร้อยละ 12.8 และไกลที่ทำงานหรือโรงเรียนของลูก ร้อยละ 9.6 ดังแสดงในตารางที่ 5-25

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม ส่วนใหญ่คือ บ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 36.2 ทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 12.9 อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 16.9 และอพาร์ทเมนต์ ร้อยละ 12.9 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นของพ่อ-แม่ ถึงร้อยละ 52.2

ทางด้านลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่า ลักษณะที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนลดลง คือคิดเป็นร้อยละ 36.2 ในขณะที่บ้านลักษณะทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 22.5 อาคารพาณิชย์ก็มีสัดส่วนลดลงเช่นกัน คือ อาคารพาณิชย์คิด เป็นร้อยละ 13.7 สำหรับอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 13.1 และ 5.0 ตามลำดับ

การครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ยังคงเป็นบ้านของพ่อ-แม่ คิดเป็นร้อยละ 49.5 แต่สัดส่วนของบ้านที่เป็นของตนเองเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 27.1 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในบ้านหลังปัจจุบันส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยไม่เกิน 10 ปี โดยระยะเวลาที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงสุดคือ 1-3 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.6 รองลงมาได้แก่ น้อยกว่า 1 ปี 5-10 ปี มากกว่า 20 ปี และ 3-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.2, 17.4, 15.0 และ 12.1 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-26 ถึง 28 และแผนภูมิ 5-18

ตารางที่ 5-25 สาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

สาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
มีครอบครัว	47	21.6
บ้านหลังเดิมคับแคบ	45	20.6
สภาพแวดล้อมไม่ดี	32	14.7
ย้ายที่ทำงาน	28	12.8
ไกลที่ทำงาน/โรงเรียนลูก	21	9.6
ถูกไล่ที่	7	3.2
ถนนไม่ดี/คับแคบ	7	3.2
ขโมยขูดขุม	3	1.4
อื่น ๆ	18	8.3

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-27 การครอบครองของที่อยู่อาศัยหลังเดิมและหลังปัจจุบัน

(หน่วย : ร้อยละ)

การครอบครองที่อยู่อาศัย	หลังเดิม	หลังปัจจุบัน
ของตนเอง	8.0	27.1
พ่อแม่ - ญาติ	58.2	49.5
นายจ้าง	1.8	1.6
เช่า	32.0	21.8

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

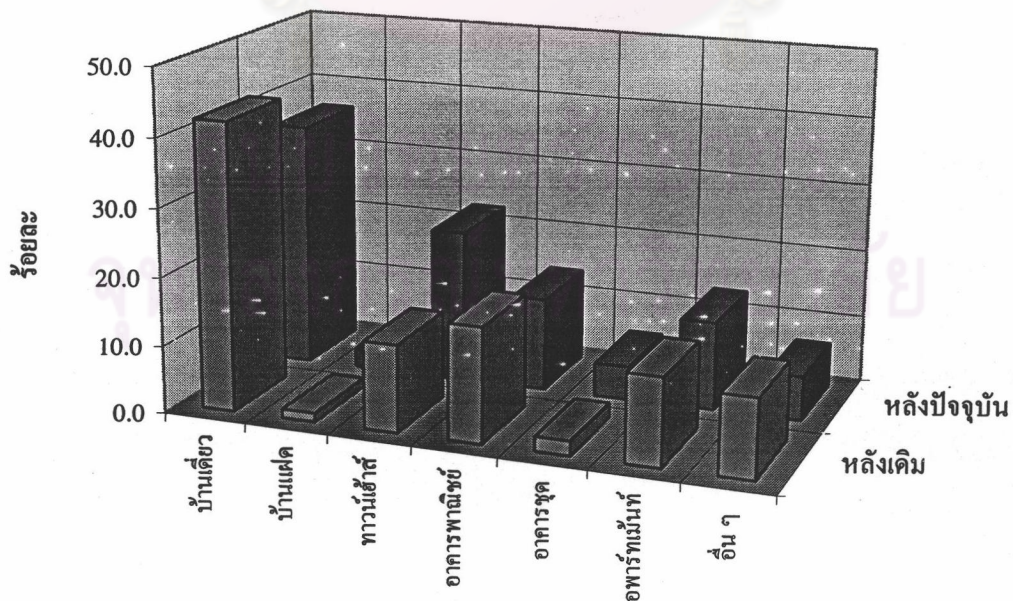
ตารางที่ 5-26 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมและหลังปัจจุบัน

(หน่วย : ร้อยละ)

ลักษณะที่อยู่อาศัย	หลังเดิม	หลังปัจจุบัน
บ้านเดี่ยว	42.2	36.2
บ้านแฝด	1.3	2.8
ทาวน์เฮ้าส์	12.9	22.5
อาคารพาณิชย์	16.9	13.7
อาคารชุด	2.2	5.0
อพาร์ทเมนท์	12.9	13.1
อื่น ๆ	11.6	6.6

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-18 ลักษณะที่อยู่อาศัยหลังเดิมและหลังปัจจุบัน



สภาพปัญหาของที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ได้แก่ ไกลจากที่ทำงานและโรงเรียนของบุตร คิดเป็นร้อยละ 26.5 รองลงมาได้แก่ ถนนไม่ดี คับแคบ โทรศัพท์ไม่พอ การเก็บขยะไม่พอ น้ำท่วม และไกลจากร้านค้า คิดเป็นร้อยละ 23.0, 16.7, 16.7, 16.1 และ 14.2 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-29

เขตที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 40.4 และชานเมืองฝั่งพระนครร้อยละ 34.9 ดังแสดงในตารางที่ 5-30 สำหรับเขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จะอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและบริเวณชานเมืองฝั่งพระนครเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 38.3 ทั้ง 2 บริเวณ รองลงมาคือ ชานเมืองฝั่งธนบุรี ปทุมธานี-นนทบุรี และย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 6.9, 5.6 และ 4.7 ตามลำดับ รายละเอียดดูในตารางที่ 5-31

* - เขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (CBD) ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร

- เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตดุสิต เขตราชเทวี เขตพญาไท เขตคลองเตย เขตยานนาวา เขตบางคอแหลม เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตคลองสาน

- เขตชานเมืองฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตดอนเมือง เขตบางเขน เขตบางกะปิเขตบึงกุ่ม เขตลาดพร้าว เขตพระโขนง เขตประเวศ เขตลาดกระบัง

- เขตชานเมืองฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตบางพลัด เขตจอมทอง เขตตลิ่งชัน เขตบางขุนเทียน เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม เขตราษฎร์บูรณะ

ตารางที่ 5-28 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในบ้านหลังปัจจุบัน

ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในบ้าน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี	65	20.2
1 - 3 ปี	66	20.6
3 - 5 ปี	39	12.1
5 - 10 ปี	56	17.4
10 - 15 ปี	23	7.2
15 - 20 ปี	24	7.5
มากกว่า 20 ปี	48	15.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-29 ปัญหาของที่อยู่อาศัยปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ปัญหาของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	80	25.2
ไกลจากที่ทำงาน/โรงเรียนบุตร	84	26.5
น้ำประปาไม่พอ	39	12.3
โทรศัพท์ไม่พอ	53	16.7
การเก็บขยะไม่พอ	53	16.7
น้ำท่วม	51	16.1
ขโมยขูดขุม	21	6.6
ถนนไม่ดี/คับแคบ	73	23.0
ไกลร้านค้า	45	14.2
อื่น ๆ	41	12.9

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-30 เขตที่อยู่อาศัยเดิมของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก.

เขตที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
ศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD)	14	6.4
เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร	88	40.4
ชานเมืองฝั่งพระนคร	76	34.9
ชานเมืองฝั่งธนบุรี	8	3.7
นนทบุรี - ปทุมธานี	6	2.8
สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม	7	3.2
ต่างจังหวัด	19	8.7
รวม	218	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-31 เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
ศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD)	15	4.7
เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร	123	38.3
ชานเมืองฝั่งพระนคร	123	38.3
ชานเมืองฝั่งธนบุรี	22	6.9
นนทบุรี - ปทุมธานี	18	5.6
สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม	12	3.7
ต่างจังหวัด	8	2.5
รวม	321	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-32 การคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ความคิดที่จะย้าย	จำนวน	ร้อยละ
ไม่คิด	169	53.0
คิด	150	47.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นมีส่วนทำให้ผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 47.0 โดยสาเหตุที่คิดย้ายที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ได้แก่ ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.6 เพื่อใกล้ที่ทำงานยิ่งขึ้น ร้อยละ 15.5 ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น คิดเป็นร้อยละ 12.3 บ้านหลังเดิมคับแคบร้อยละ 10.9 และต้องการบ้านที่มีบริเวณเป็นสัดส่วน คิดเป็นร้อยละ 10.0 ดังแสดงในตารางที่ 5-32, 5-33 และแผนภูมิ 5-19 ส่วนผู้ที่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีเหตุผลเนื่องจาก การเดินทางสะดวกดีแล้ว คิดเป็นร้อยละ 20.3 บ้านที่อยู่ปัจจุบันสะดวกสบายดีแล้ว ร้อยละ 16.4 สภาพแวดล้อม-เพื่อนบ้านดี ร้อยละ 15.6 ใกล้แหล่งชุมชนร้อยละ 14.5 และใกล้ที่ทำงานร้อยละ 7.8 ดังแสดงในตารางที่ 5-34 และแผนภูมิ 5-20

ผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่ยังคงต้องการบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 70.3 รองลงมาได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 19.6 และ 6.9 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-35 และแผนภูมิที่ 21

สาเหตุที่เลือกที่อยู่อาศัยใหม่นั้นพบว่า ผู้ที่เลือกบ้านเดี่ยวจะเลือกเพราะบ้านเดี่ยวมีความเป็นส่วนตัว และมีบริเวณบ้าน ส่วนผู้ที่เลือกทาวน์เฮ้าส์ เลือกเพราะเหมาะสมกับกำลังทรัพย์ และสะดวกในการดูแลรักษาความสะอาด ผู้ที่เลือกอาคารพาณิชย์ มีเหตุผลสำคัญคือสามารถค้าขายได้ ส่วนผู้ที่เลือกอาคารชุด เพราะมีความสะดวกดูแลง่าย และเหมาะสมกับกำลังทรัพย์เป็นประการสำคัญ ดังแสดงในตารางที่ 5-36 และแผนภูมิที่ 5-22

วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่นั้น คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 27.9 เพื่อแต่งงานร้อยละ 21.0 เพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 ร้อยละ 23.8 ให้ลูกร้อยละ 8.9 และเป็นการลงทุนระยะยาวและเก็งกำไร ร้อยละ 5.4 ดังแสดงในตารางที่ 5.37 และแผนภูมิที่ 5-23

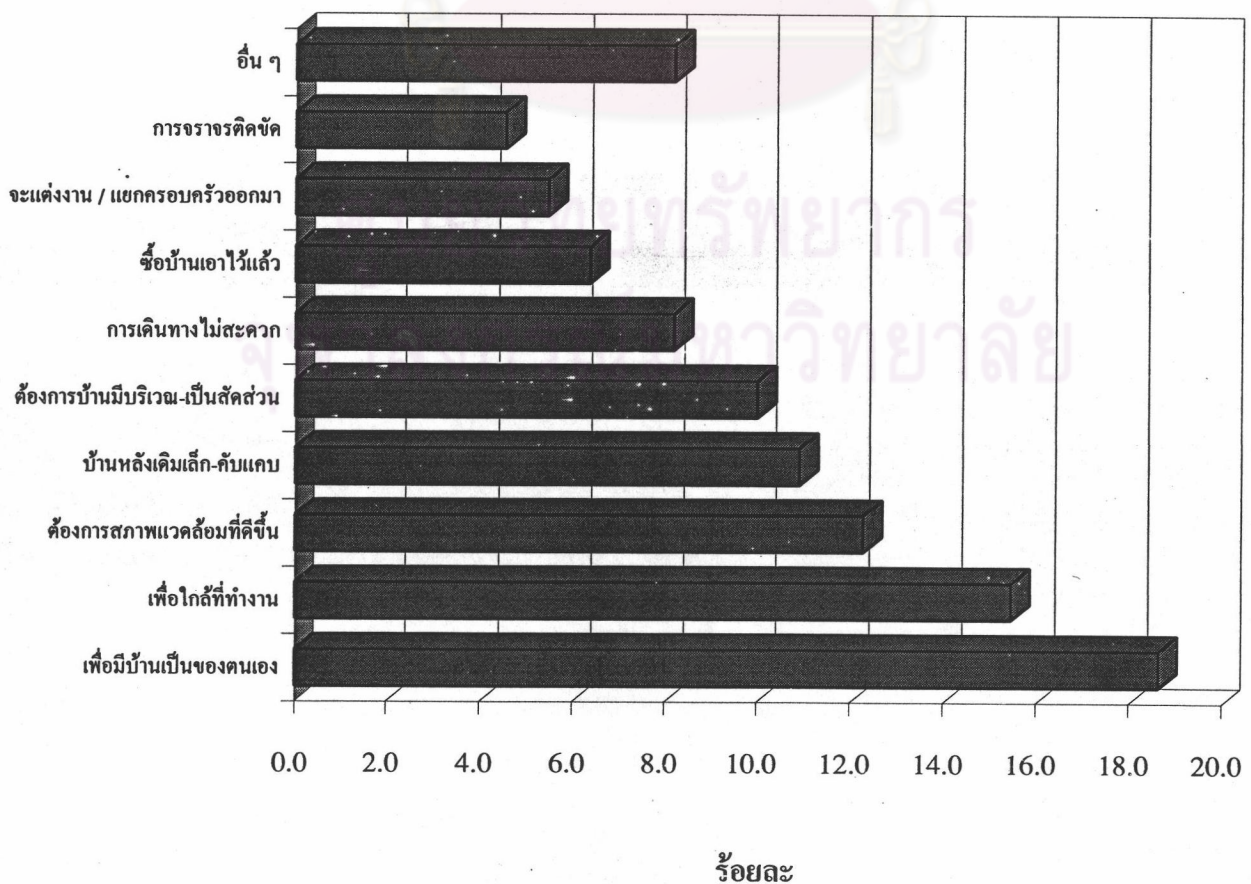


ตารางที่ 5-33 เหตุผลของการที่คิดย้ายที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงาน
ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

เหตุผลของการที่คิดย้ายที่อยู่อาศัย	ความถี่	ร้อยละ
เพื่อมีบ้านเป็นของตนเอง	41	18.6
เพื่อใกล้ที่ทำงาน	34	15.5
ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น	27	12.3
บ้านหลังเดิมเล็ก-คับแคบ	24	10.9
ต้องการบ้านมีบริเวณ-เป็นสัดส่วน	22	10.0
การเดินทางไม่สะดวก	18	8.2
ซื้อบ้านเอาไว้แล้ว	14	6.4
จะแต่งงาน / แยกครอบครัวออกมา	12	5.5
การจราจรติดขัด	10	4.5
อื่น ๆ	18	8.2

ที่มา : จากแบบสอบถามคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก 150 คน

แผนภูมิที่ 5-19 เหตุผลของการที่คิดย้ายที่อยู่อาศัยของ
คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

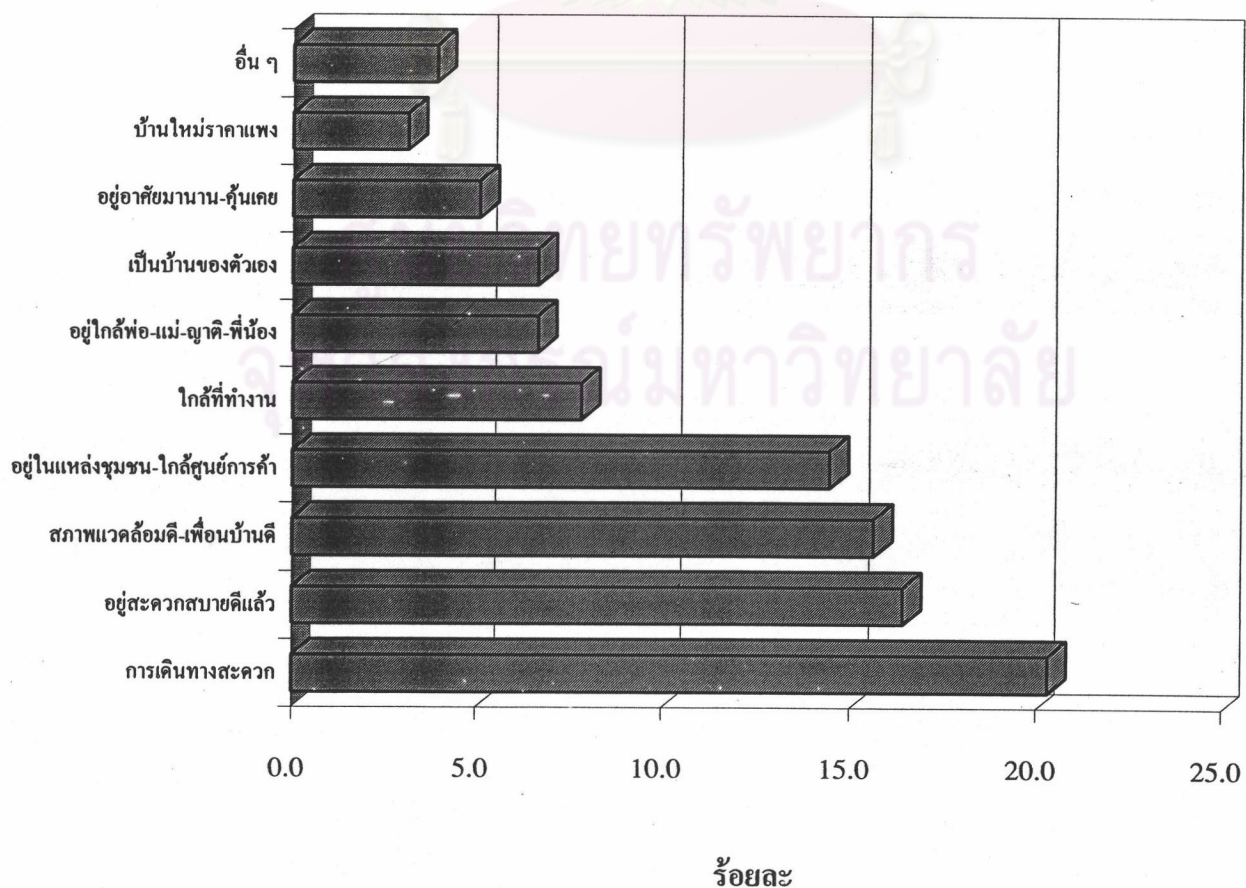


ตารางที่ 5-34 เหตุผลของการที่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงาน
ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

เหตุผลของการที่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัย	ความถี่	ร้อยละ
การเดินทางสะดวก	52	20.3
อยู่สะดวกสบายดีแล้ว	42	16.4
สภาพแวดล้อมดี-เพื่อนบ้านดี	40	15.6
อยู่ในแหล่งชุมชน-ใกล้ศูนย์การค้า	37	14.5
ใกล้ที่ทำงาน	20	7.8
อยู่ใกล้พ่อ-แม่-ญาติ-พี่น้อง	17	6.6
เป็นบ้านของตัวเอง	17	6.6
อยู่อาศัยมานาน-คุ้นเคย	13	5.1
บ้านใหม่ราคาแพง	8	3.1
อื่น ๆ	10	3.9

ที่มา : จากแบบสอบถามคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก 169 คน

แผนภูมิที่ 5-20 เหตุผลของการที่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยของ
คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

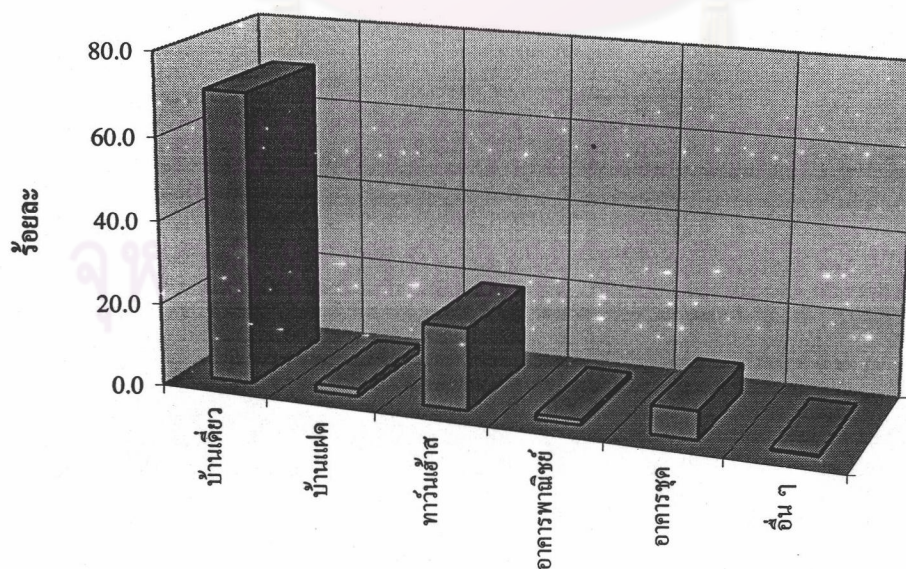


ตารางที่ 5-35 ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่พนักงานต้องการ

ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	225	70.1
บ้านแฝด	6	1.9
ทาวน์เฮ้าส์	63	19.6
อาคารพาณิชย์	4	1.2
อาคารชุด	22	6.9
อื่น ๆ	1	0.3

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-21 แบบบ้านที่คนชั้นกลางที่ทำงาน
ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกต้องการ



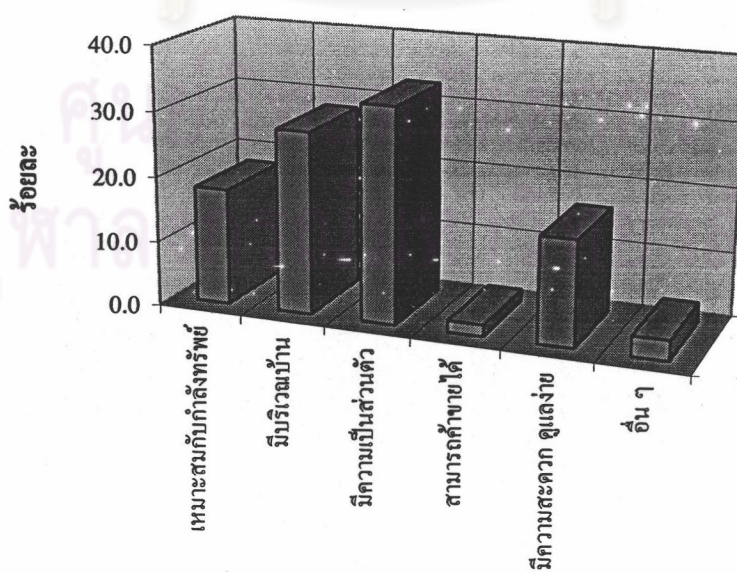
ตารางที่ 5-36 ความสัมพันธ์ระหว่างแบบบ้านที่ต้องการกับเหตุผลที่เลือกของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานย่าน อโศก-รัชดาภิเษก

(หน่วย : ร้อยละ)

เหตุผลที่เลือก	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
เหมาะสมกับกำลังทรัพย์	8.8	54.2	0.0	26.8	17.9
มีบริเวณบ้าน	35.6	6.5	0.0	0.0	28.0
มีความเป็นส่วนตัว	39.6	11.2	0.0	19.5	33.0
สามารถค้าขายได้	1.1	0.9	80.0	0.0	1.8
มีความสะดวก ดูแลง่าย	12.5	25.2	0.0	41.5	16.3
อื่น ๆ	2.4	1.9	20.0	12.2	3.0
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 5-22 สาเหตุที่เลือกลักษณะที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



ตารางที่ 5-37

วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่

วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่	จำนวน	ร้อยละ
จะแต่งงาน	66	21.0
เป็นบ้านหลังแรกของคนในครอบครัว	88	27.9
เป็นบ้านหลังที่ 2	75	23.8
ให้ลูก	28	8.9
ลงทุนระยะยาว/เก็งกำไร	17	5.4
เป็นสำนักงานด้วย	5	1.6
อื่น ๆ	36	11.4

ที่มา : จากแบบสอบถาม

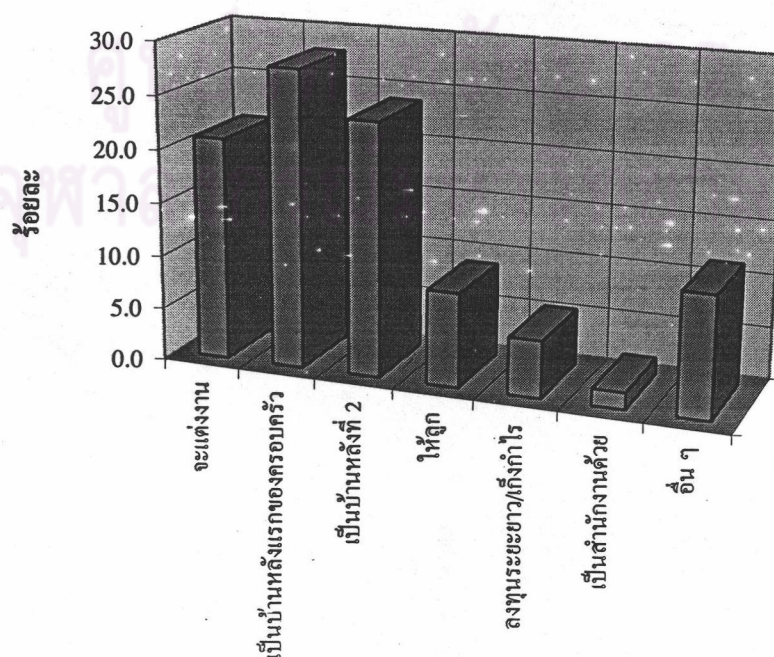
หมายเหตุ : บ้านหลังแรก หมายถึง บ้านที่เป็นกรรมสิทธิ์ถือครองของตนเองหรือ

ของครอบครัวหลังแรก เช่น ซื้อบ้านเมื่อแต่งงานแยกครอบครัวออกมา

บ้านหลังที่ 2 หมายถึง ผู้ที่มีบ้านของตนเองแล้วมีบ้านใหม่อีกเพื่อ

การพักผ่อน หรือ พักอาศัยเพื่อเดินทางไปทำงานสะดวกขึ้น

แผนภูมิที่ 5-23 วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่



การซื้อที่อยู่อาศัยใหม่นั้น ส่วนใหญ่จะซื้อบ้านจากโครงการที่สร้างใหม่ คิดเป็นร้อยละ 59.8 รองลงมาคือ สร้างเอง ร้อยละ 39.6 และซื้อต่อจากผู้อื่นมีสัดส่วนน้อยมากเพียง 0.6 เท่านั้น เมื่อเทียบกับการซื้อที่อยู่อาศัยของบ้านหลังปัจจุบันพบว่า สัดส่วนของบ้านที่ซื้อจากโครงการและปลูกสร้างเองมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นทั้ง 2 รูปแบบ แต่การซื้อต่อจากผู้อื่นลดลงอย่างมาก โดยบ้านหลังปัจจุบันซื้อจากโครงการคิดเป็นร้อยละ 41.9 ปลูกสร้างเองร้อยละ 33.3 และต่อจากผู้อื่น ร้อยละ 24.8 ดังแสดงในตารางที่ 5-38, 5-39 และแผนภูมิ 5-24, 5-25

สำหรับช่วงเวลาที่คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่นั้น ส่วนใหญ่คิดว่าจะมีที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ภายในปี 2540 คิดเป็นร้อยละ 49.7 รองลงมาคือ ภายในปี 2540 และภายในปี 2538 คิดเป็นร้อยละ 33.7 และ 16.7 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-40 และแผนภูมิที่ 5-26

การรับรู้ข่าวสารในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่รับรู้ข่าวสารจากทางหนังสือพิมพ์ คิดเป็นร้อยละ 64.3 รองลงมาได้แก่ งานแสดงบ้าน (Home Show) จากสื่อวิทยุ-โทรทัศน์ และเพื่อนคนรู้จักแนะนำ คิดเป็นร้อยละ 13.8, 12.9 และ 5.3 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-41 และแผนภูมิที่ 5-27

ทางด้านของผลของการจัดรายการส่งเสริมการขายของโครงการที่อยู่อาศัยที่มีต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่า การจัดรายการ ลด แจก แถม มีผลค่อนข้างน้อย ร้อยละ 35 มีผลปานกลางร้อยละ 32.2 และไม่มีผลเลยคิดเป็นร้อยละ 21.6 ผู้ที่คิดว่ามีผลมากมีเพียงร้อยละ 11.3 ดังแสดงในตารางที่ 5-42

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-38 ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
สร้างเอง	82	33.3
ซื้อบ้านโครงการ	103	41.9
ซื้อต่อจากผู้อื่น	61	24.8

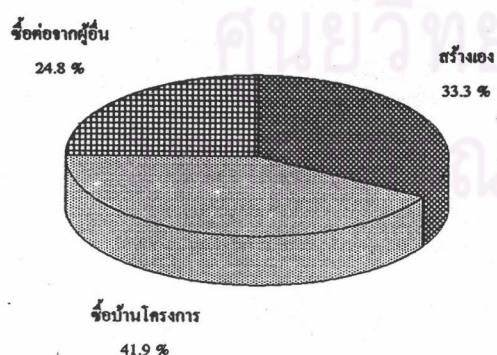
ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-39 ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

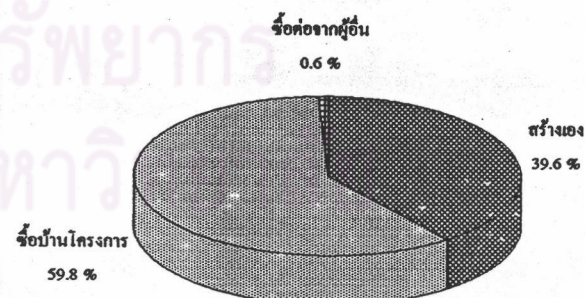
ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่	จำนวน	ร้อยละ
สร้างเอง	127	39.6
ซื้อบ้านโครงการ	192	59.8
ซื้อต่อจากผู้อื่น	2	0.6

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-24 แสดงลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยปัจจุบันของคนชั้นกลางที่ทำงาน
ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



แผนภูมิที่ 5-25 แสดงลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงาน
ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกโครงการ

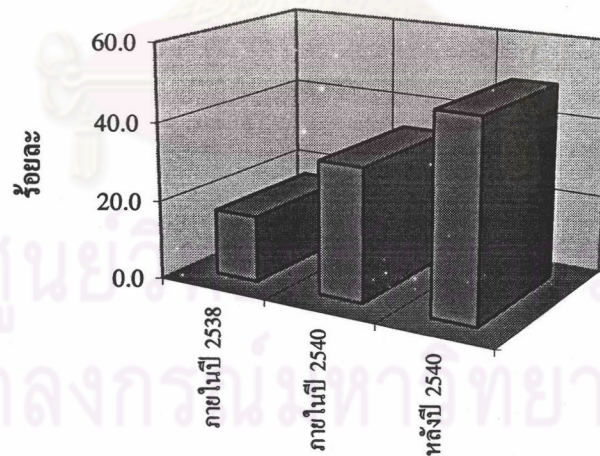


ตารางที่ 5-40 ช่วงเวลาที่คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่

ช่วงเวลาที่คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่	จำนวน	ร้อยละ
ภายในปี 2538	52	16.7
ภายในปี 2540	105	33.7
หลังปี 2540	155	49.7

ที่มา : จากการแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-26 ช่วงเวลาที่คนชั้นกลาง ฯ
คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่



ตารางที่ 5-41 การรับรู้ข่าวสารในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงาน

แหล่งข้อมูลในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่	จำนวน	ร้อยละ
หนังสือพิมพ์	205	64.3
วิทยุ/โทรทัศน์	41	12.9
เพื่อน - คนรู้จัก	17	5.3
งานแสดงบ้าน	44	13.8
อื่น ๆ	12	3.8

ที่มา : จากแบบสอบถาม

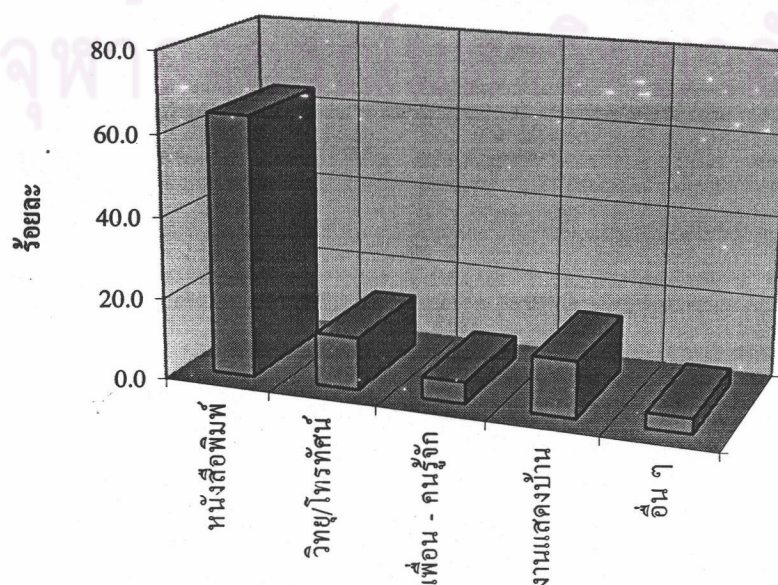
ตารางที่ 5-42 ผลของการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แคม)

ที่มีต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

ผลของการจัดรายการส่งเสริมการขาย	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีผล	69	21.6
มีผลค่อนข้างน้อย	112	35.0
มีผลปานกลาง	103	32.2
มีผลมาก	36	11.3

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-27 การรับรู้ข่าวสารในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่



ระดับราคาของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก สนใจนั้น ส่วนใหญ่อยู่ที่ระดับราคา 750,001-1,500,000 บาท รองลงมาได้แก่ 500,001-750,000 บาท และ 1,500,001-2,500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.7 และ 18.6 ตามลำดับ โดยบ้านเดี่ยวที่สนใจจะอยู่ในระดับราคา 750,001-1,500,000 เป็นส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 45.4 รองลงไปคือ ระดับราคา 1,500,001-2,500,000 บาท สำหรับทาวน์เฮ้าส์ที่สนใจจะอยู่ในระดับราคา 500,001-750,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 45.3 รองลงมาคือระดับราคา 750,001-1,500,000 บาท และต่ำกว่า 500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 34.2 และ 13.7ตามลำดับ ส่วนอาคารชุด จะอยู่ที่ระดับราคา 750,001-1,500,000 บาท เป็นส่วนใหญ่เช่นเดียวกับบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 39.2 รองลงมาคือ ราคา 500,001-750,000 บาท ร้อยละ 21.6 ดังแสดงในตารางที่ 5-43 และ แผนภูมิที่ 5-28

ความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่กับระดับเงินเดือนของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก พบว่า

กลุ่มที่มีรายได้ต่ำกว่า 20,000 บาทต่อเดือน และ 20,001-20,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 1,500,000 บาท

กลุ่มที่มีรายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคา 1,500,001-2,500,000 บาท

กลุ่มที่มีรายได้มากกว่า 50,000 บาท ส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคามากกว่า 3,500,000 บาทขึ้นไป



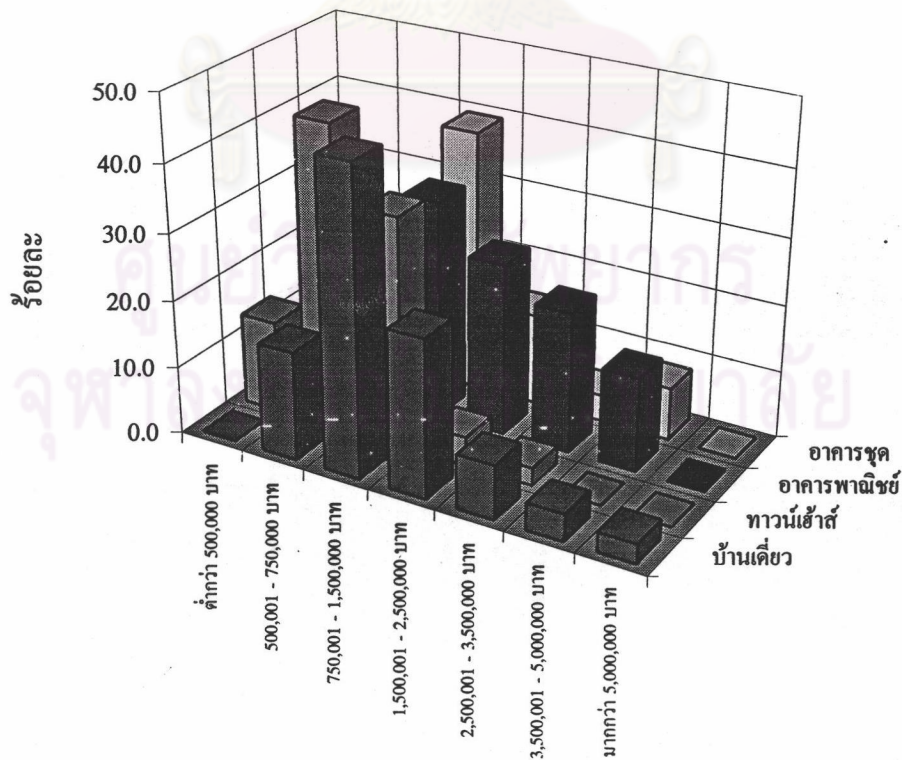
ตารางที่ 5-43 ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกต้องการ

(หน่วย : ร้อยละ)

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
ต่ำกว่า 500,000 บาท	0.0	13.7	0.0	13.7	1.5
500,001 - 750,000 บาท	16.1	45.3	7.0	21.6	23.7
750,001 - 1,500,000 บาท	45.4	34.2	32.6	39.2	42.3
1,500,001 - 2,500,000 บาท	23.4	4.3	25.6	13.7	18.6
2,500,001 - 3,500,000 บาท	8.1	2.6	20.9	3.9	7.7
3,500,001 - 5,000,000 บาท	4.0	0.0	14.0	7.8	4.5
มากกว่า 5,000,000 บาท	2.9	0.0	0.0	0.0	1.7
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 5-28 ความสัมพันธ์ระหว่างแบบบ้านและระดับราคาที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกต้องการ



ส่วนเงื่อนไขการชำระเงินนั้น พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการผ่อนชำระคิดเป็นร้อยละ 85.5 โดยระยะเวลาที่ผ่อนชำระส่วนใหญ่ คือ ระยะเวลาผ่อนชำระ 6-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 31.9 รองลงมาได้แก่ ระยะเวลาผ่อนชำระ 11-15 ปี ระยะเวลาผ่อนชำระนานกว่า 15 ปี และระยะเวลาผ่อนชำระภายใน 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 30.9, 15.8 และ 6.9 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-44

แหล่งเงินที่จะใช้ซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่จะกู้จากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 79.4 รองลงไปได้แก่ เงินของตนเอง และเงินของพ่อ-แม่ คิดเป็นร้อยละ 12.2 และ 8.4 ตามลำดับ สำหรับแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินที่ได้รับความนิยมสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 42.5 รองลงมาคือ ธนาคารพาณิชย์ เอกชน และสหกรณ์ออมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 27.8 และ 5.3 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-45

เมื่อพิจารณาดำเนินหน้าที่การงานกับแหล่งเงินที่จะใช้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่า ทุกระดับจะกู้เงินจากสถาบันการเงินกว่าร้อยละ 80 ยกเว้น พนักงานระดับล่างเท่านั้นที่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 68.8 โดยพนักงานระดับล่างมีสัดส่วนการขอเงินพ่อ-แม่ มาซื้อที่อยู่อาศัยสูงที่สุดกว่าทุกระดับคือ ร้อยละ 12.5 เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อายุน้อยและเป็นโสด ซึ่งส่วนใหญ่ยังอาศัยอยู่กับพ่อ-แม่ และยังขอเงินพ่อ-แม่ใช้อยู่ ดังแสดงในตารางที่ 5-46 และแผนภูมิ 5-30

เมื่อดูความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ พบว่า คนชั้นกลางที่ทำงานทุกระดับต้องการบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยผู้บริหารระดับบนมีความต้องการในสัดส่วนสูงที่สุดร้อยละ 80.0 รองลงมาได้แก่ พนักงานระดับล่าง ผู้บริหารระดับบน และพนักงานระดับบน คิดเป็นร้อยละ 74.5, 69.5 และ 64.0 ตามลำดับ สำหรับบ้านลักษณะทาวน์เฮ้าส์ ระดับบนพนักงานมีสัดส่วนที่ต้องการมากกว่าระดับบริหาร กล่าวคือ พนักงานระดับบน ร้อยละ 21.1 และพนักงานระดับล่างร้อยละ 20.0 มีความต้องการทาวน์เฮ้าส์ ส่วนผู้บริหารระดับบนมีความต้องการเพียง ร้อยละ 6.7 เท่านั้น ส่วนอาคารชุดนั้นผู้บริหารระดับบนกลับมีความต้องการในสัดส่วนสูงกว่าระดับอื่นคือคิดเป็นร้อยละ 13.3 ขณะที่ผู้บริหารระดับล่าง พนักงานระดับบนและพนักงานระดับล่าง มีสัดส่วนร้อยละ 9.3, 9.6 และ 3.4 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-47 และแผนภูมิที่ 5-31

ตารางที่ 5-44 การชำระหนี้ที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะใช้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

เงื่อนไขการชำระหนี้	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อโดยเงินสด	44	14.5
ผ่อนชำระ	260	85.5
ระยะภายใน 5 ปี	21	6.9
ระยะภายใน 6 - 10 ปี	97	31.9
ระยะภายใน 11 - 15 ปี	94	30.9
ระยะเวลาเกินกว่า 15 ปี	48	15.8

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-45 แหล่งเงินที่คนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะใช้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

แหล่งเงิน	จำนวน	ร้อยละ
เงินของตนเอง	39	12.2
เงินของพ่อ-แม่	27	8.4
เงินกู้	254	79.4
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์	136	42.5
- ธนาคารพาณิชย์เอกชน	89	27.8
- สหกรณ์ออมทรัพย์	17	5.3
- บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	5	1.6
- อื่น ๆ	7	2.2

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-47 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับแบบบ้านในอนาคต
ของชนชั้นกลางที่ทำงานในย่าน อโศก-รัชดาภิเษก

(หน่วย : ร้อยละ)

แบบบ้าน	ผู้บริหาร ระดับบน	ผู้บริหาร ระดับล่าง	พนักงาน ระดับบน	พนักงาน ระดับล่าง	รวม
บ้านเดี่ยว	80.0	69.8	64.0	74.5	70.3
ทาวน์เฮาส์	6.7	18.6	21.1	20.0	19.6
บ้านแฝด	0.0	0.0	3.5	1.4	1.9
อาคารพาณิชย์	0.0	2.3	1.8	0.7	1.3
อาคารชุด	13.3	9.3	9.6	3.4	6.9
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-46 ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับแหล่งเงินที่จะใช้ซื้อ
ที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่าน อโศก-รัชดาภิเษก

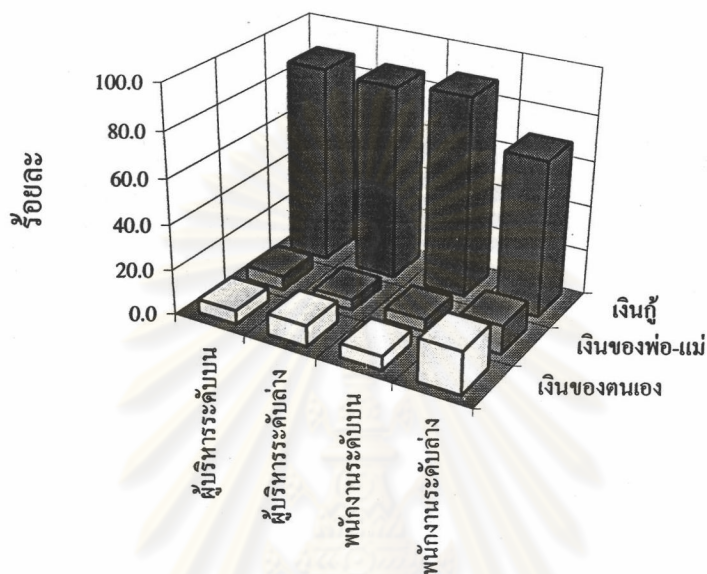
(หน่วย : ร้อยละ)

ด้านการเงิน	ผู้บริหาร ระดับบน	ผู้บริหาร ระดับล่าง	พนักงาน ระดับบน	พนักงาน ระดับล่าง	รวม
เงินของตนเอง	6.3	9.3	6.1	18.8	12.3
เงินของพ่อ-แม่	6.3	4.7	5.3	12.5	8.5
เงินกู้	87.5	86.0	88.6	68.8	79.2
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์	35.7	59.5	52.5	55.6	53.8
- ธนาคารพาณิชย์เอกชน	57.1	32.4	36.6	31.3	35.1
- สหกรณ์ออมทรัพย์	0.0	8.1	4.0	10.1	6.8
- บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	0.0	0.0	2.0	3.0	2.0
- อื่น ๆ	7.1	0.0	5.0	0.0	2.4
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

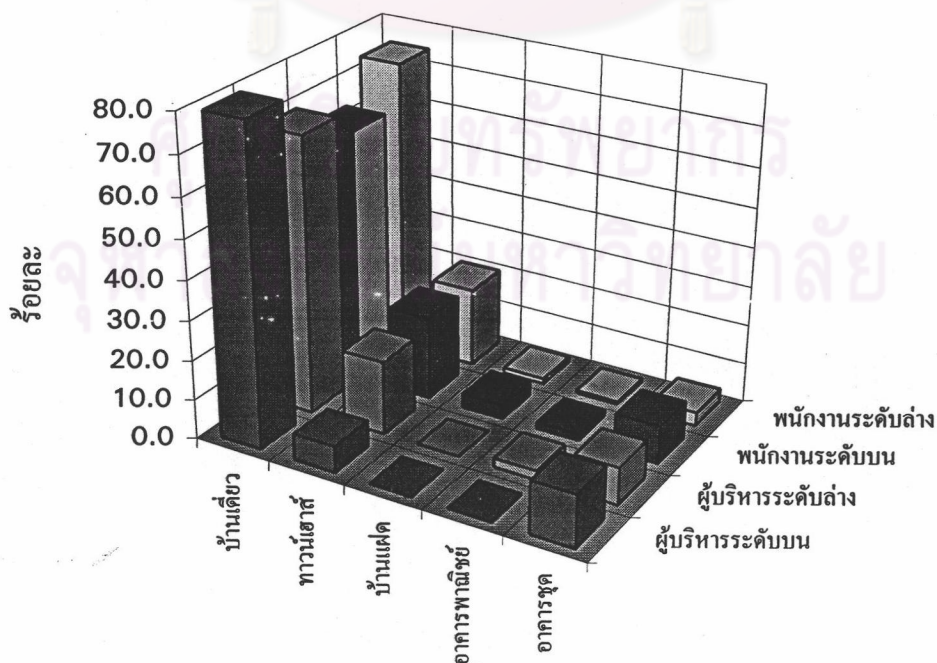
แผนภูมิที่ 5-30

ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับแหล่งเงินที่จะใช้ซื้อ ที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้น
กลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



แผนภูมิที่ 5-31

ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งหน้าที่การงานกับลักษณะบ้านที่ต้องการ ของคนชั้น
กลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ส่วนใหญ่จะย่านเหนือ และด้านตะวันออกของ กรุงเทพฯ โดยเฉพาะด้านตะวันออกย่านรามอินทรา สุขุมวิท 1, 2, 3 มีนบุรี หนองจอก มีสัดส่วนสูงสุดคือร้อยละ 17.2 รองลงมาซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกับบริเวณแรก คือ ด้านเหนือของ กรุงเทพมหานคร ย่านรังสิต ปทุมธานี ลาดพร้าว สะพานใหม่ดอนเมือง และย่านแจ้งวัฒนะ นนทบุรี ปากเกร็ด บางบัวทอง คิดเป็นร้อยละ 16.6 และ 16.2 ตามลำดับ สำหรับบริเวณ ศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ย่านสุขุมวิท อโศก-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นบริเวณที่ซื้อของ สำนักงานของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งนี้มากพอสมควร คิดเป็นร้อยละ 13.3 ซึ่งอาจเป็นเพราะความต้องการพักอาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงาน สำหรับบริเวณอื่น ๆ ได้แก่ บริเวณฝั่งธนบุรี ย่านเพชรเกษม พุทธมณฑล บางขุนเทียน บริเวณด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ย่านศรีนครินทร์ อ่อนนุช ลาดกระบัง บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า ย่านปทุมวัน บางรัก สาทร พระนคร สัมพันธวงศ์ บริเวณตอนใต้ของกรุงเทพฯ ย่านบางนาตราด เทพารักษ์ และต่างจังหวัดมีสัดส่วนความต้องการร้อยละ 11.4, 8.4, 4.9, 4.2 และ 7.8 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-48

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับทำเลที่ตั้งของ ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในอนาคต พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณหรือย่านใดก็ยังคงเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณเดิมหรือใกล้เคียงกับบริเวณเดิม ยกเว้นผู้ที่อยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD) ในย่านสัมพันธวงศ์ พระนคร และบางรักที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ที่บริเวณ ฝั่งธนบุรี ย่านพุทธมณฑล และเพชรเกษม คิดเป็นร้อยละ 40ของผู้ที่ปัจจุบันอาศัยอยู่ในย่านนี้

สำหรับทำเลที่ตั้งบริเวณสุขุมวิท อโศก-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกต้องการเลือกที่จะมีที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในบริเวณนี้ จากผู้ที่ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ในบริเวณชานเมืองฝั่งพระนคร บริเวณศูนย์กลางเมือง (CBD) จากต่างจังหวัดเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและชานเมืองฝั่งธนบุรี คิดเป็นร้อยละ 13.8, 13.3, 12.5, 10.3 และ 9.2 ตามลำดับ ทำเลที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับทำเลที่ตั้งที่อยู่แห่งใหม่ใกล้ที่ทำงานนี้มีคนชั้นกลางจำนวนมาก ซึ่งปัจจุบันอาศัยอยู่ไกลจากที่ทำงานมาก เช่น อยู่ในต่างจังหวัด (บริเวณอยุธยา) และระยะทางการเดินทางมาก จึงต้องมีที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ใกล้ที่ทำงานมากยิ่งขึ้น รายละเอียดแสดงในตารางที่ 5-49

ตารางที่ 5-48 เขตที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกที่คาดว่าจะมีใหม่

เขตที่อยู่อาศัยใหม่	จำนวน	ร้อยละ
ศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD)	15	4.9
(ย่านปทุมวัน บางรัก สาทร พระนคร สัมพันธวงศ์)		
ศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่	41	13.3
(ย่านสุขุมวิท อโศก รัชดาภิเษก)		
ฝั่งธนบุรี	35	11.4
(ย่านเพชรเกษม พุทธมณฑล บางขุนเทียน ธนบุรีปากท่อ)		
ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร	51	16.6
(ย่านรังสิต ปทุมธานี ลำลูกกา สะพานใหม่ ดอนเมือง)		
ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร	50	16.2
(ย่านแจ้งวัฒนะ นนทบุรี ปากเกร็ด บางบัวทอง)		
ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร	53	17.2
(ย่านรามอินทรา บางกะปิ สุขุมวิท 1,2,3 มีนบุรี)		
ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร	26	8.4
(ย่านศรีนครินทร์ อ่อนนุช ลาดกระบัง)		
ด้านใต้ของกรุงเทพมหานคร	13	4.2
(ย่านบางนาตราด เทพารักษ์ สำโรง ปากน้ำ)		
ต่างจังหวัด	24	7.8
รวม	308	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

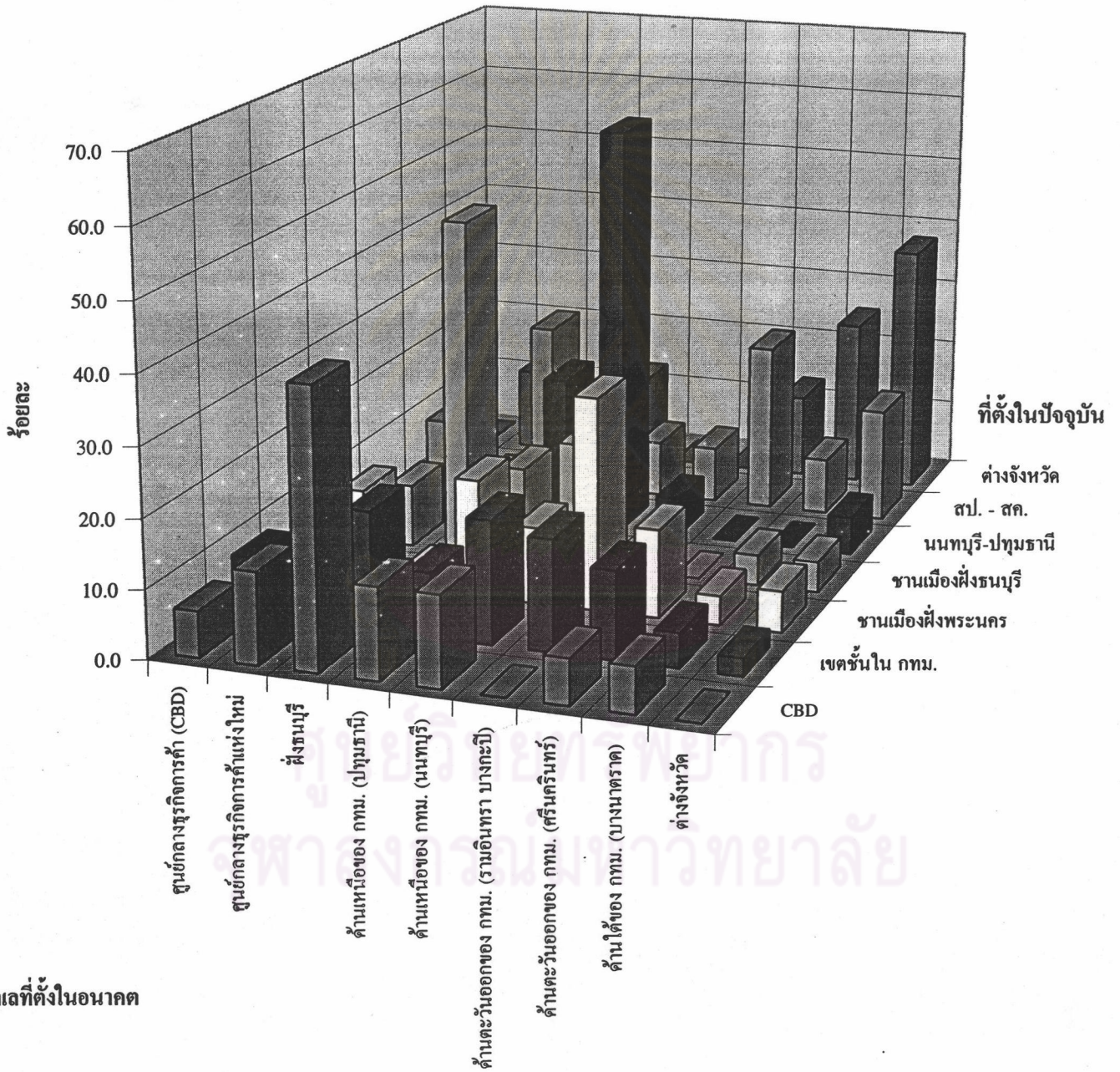
ตารางที่ 5-49 ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะมีใหม่

(หน่วย : ร้อยละ)

พื้นที่ ที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะมีใหม่	ที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	CBD	เขตชั้นใน กทม.	ชานเมือง ฝั่งพระนคร	ชานเมือง ฝั่งธนบุรี	นนทบุรี- ปทุมธานี	สป. - สต. นครปฐม	ต่าง จังหวัด
ศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD) (ย่านปทุมวัน บางรัก สาทร พระนคร สัมพันธวงศ์)		6.7	8.5	1.0	0.0	0.0	8.3	0.0
ศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ (ย่านสุขุมวิท อโศก รัชดาภิเษก)		13.3	10.3	13.8	9.2	0.0	0.0	12.5
ฝั่งธนบุรี (ย่านเพชรเกษม พุทธมณฑล บางขุนเทียน ธนบุรีปากท่อ)		40.0	17.2	2.6	50.0	5.6	25.0	0.0
ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร (ย่านรังสิต ปทุมธานี ลำลูกกา สะพานใหม่ คอนเมือง)		13.3	9.4	17.2	13.6	22.2	0.0	12.5
ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร (ย่านแจ้งวัฒนะ นนทบุรี ปากเกร็ด บางบัวทอง)		13.3	17.9	11.2	18.2	61.0	8.3	0.0
ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (ย่านรามอินทรา บางกะปิ สุขุมวิท 1,2,3 มีนบุรี)		0.0	16.2	31.0	0.0	5.6	8.3	0.0
ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (ย่านศรีนครินทร์ อ่อนนุช ลาดกระบัง)		6.7	12.8	12.9	0.0	0.0	25.0	12.5
ด้านใต้ของกรุงเทพมหานคร (ย่านบางนาตราด เทพารักษ์ สำโรง ปากน้ำ)		6.7	5.1	4.3	4.5	0.0	8.3	25.0
ต่างจังหวัด		0.0	2.6	6.0	4.5	5.6	16.8	37.5
รวม		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

แผนภูมิที่ 5-32 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้ง
ที่อยู่อาศัยปัจจุบันและในอนาคต



ทำเลที่ตั้งในอนาคต

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายที่อยู่อาศัยกับปัญหาในการเดินทางพบว่า สัดส่วนของผู้ที่มีปัญหาด้านการจราจรติดขัดนั้น มีผู้ที่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย ทำให้เห็นว่า ปัญหาด้านการจราจรติดขัดนั้นเป็นปัญหาจริง แต่ไม่ค่อยจะมีผลมากนักต่อการย้ายที่อยู่อาศัย ในขณะที่ปัญหาเรื่องระยะทางไกลจากบ้านและที่ทำงานนั้น มีสัดส่วนของผู้ที่คิดจะย้ายบ้านมากกว่าผู้ที่ไม่คิดจะย้ายถึงเกือบเท่าตัว แสดงให้เห็นถึงปัญหาเรื่องระยะทางไกลจากบ้านและที่ทำงาน จะมีผลต่อการคิดย้ายบ้านมากกว่า ทั้งนี้ในปัจจุบันการจราจรในบริเวณถนนอโศกและรัชดาภิเษกนั้นมีสภาพการจราจรที่ติดขัดอย่างมาก แต่ในขณะที่ไกลออกไปจากย่านธุรกิจนี้ โดยเฉพาะรอบนอกจะมีการจราจรคล่องตัวกว่า ดังนั้นจึงไม่ค่อยมีผลกระทบต่อการคิดย้ายที่อยู่ รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 5-50

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะมีใหม่ กับปัญหาการเดินทางมาทำงาน พบว่า สัดส่วนของผู้ที่มีปัญหาด้านการจราจรติดขัดกับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยในอนาคตนั้น มีผู้ที่เลือกย่านสุขุมวิท-อโศก-รัชดาภิเษก คิดเป็นร้อยละ 15.1 ในขณะที่เลือกที่อยู่อาศัยย่านด้านเหนือ และด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ คิดเป็นร้อยละ 20.1, 13.4 และ 15.1 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าผู้ที่ให้ข้อมูลว่ามีปัญหาด้านการจราจรนั้น มีบางส่วนเท่านั้นที่ต้องการย้ายเข้ามาอยู่ใกล้ที่ทำงาน ซึ่งถ้าผู้สัดส่วนคร่าว ๆ แล้วจะมีไม่ถึง 1 ใน 5 ของผู้ที่มีปัญหาด้านการจราจร และเมื่อพิจารณาผู้ที่มีปัญหาเรื่องระยะทางไกลจากที่ทำงานพบว่า มีจำนวนผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้า (ย่านปทุมวัน บางรัก สาทร พระนคร สัมพันธวงศ์) และศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ (ย่านสุขุมวิท อโศก รัชดาภิเษก) คิดเป็นร้อยละ 19.2 และ 11.5 ตามลำดับ ในขณะที่ต้องการที่อยู่อาศัยในย่านด้านเหนือของ กทม. (รังสิต ปทุมธานี ลำลูกกา สะพานใหม่ ดอนเมือง) และด้านตะวันออกของ กทม. (รามอินทรา บางกะปิ สุขาภิบาล 1, 2, 3 มีนบุรี) ในจำนวนที่สูงกว่า คิดเป็นร้อยละ 26.9 และ 23.1 ตามลำดับ ในขณะที่มีผู้เลือกย่าน แจ้งวัฒนะ นนทบุรี ปากเกร็ด และบางบัวทอง บ้างแต่ไม่มากนัก คิดเป็นร้อยละ 11.5 โดยส่วนใหญ่ผู้ที่เลือกย่านนี้จะมีปัญหาเรื่องไม่มีรถส่วนตัว และรถประจำทางผ่านน้อย คิดเป็นร้อยละ 25.3 และ 24.4 ตามลำดับ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 5-51



ตารางที่ 5-50 ความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายที่อยู่อาศัยกับปัญหาในการเดินทาง

ปัญหาในการเดินทาง	ไม่คิดที่จะย้าย		คิดที่จะย้าย	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	13	59.09	9	40.91
การจราจรติดขัด	84	58.33	60	41.67
ต้องรับส่งลูกไปเรียน	0	0.00	1	100.00
รถประจำทางผ่านน้อย	28	68.29	13	31.71
เดินทางตอรถหลายทอด	15	62.50	9	37.50
ไม่มีรถสวัสดิการ	7	43.75	9	56.25
ระยะทางไกลจากบ้าน-ที่ทำงาน	16	34.78	30	65.22
ปัญหาอื่น ๆ	4	66.67	2	33.33
รวม	167	55.67	133	44.33

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-51 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะมีใหม่กับปัญหาการเดินทางมาทำงาน

(หน่วย : ร้อยละ)

ปัญหาการเดินทาง	ไม่มีปัญหา	การจราจร ติดขัด	ระยะเวลา ไกล	ไม่มีรถ ส่วนตัว	รถประจำทาง ผ่านน้อย	เดินทางต่อ หลายทอด	ต้องรับดู ไปโรงเรียน
ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยในอนาคต							
ศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD) (ย่านปทุมวัน บางรัก สาทร พระนคร สัมพันธวงศ์)	7.7	7.5	0.0	6.3	0.0	4.9	19.2
ศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ (ย่านสุขุมวิท โอโศก รัชดาภิเษก)	15.4	15.1	0.0	15.2	12.2	12.2	11.5
ฝั่งธนบุรี (ย่านเพชรเกษม พุทธมณฑล บางขุนเทียน ธนบุรีปากท่อ)	10.3	11.7	0.0	10.1	7.3	9.8	7.7
ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร (ย่านรังสิต ปทุมธานี ลำลูกกา สะพานใหม่ คอนเมือง)	20.5	20.1	50.0	22.8	29.3	19.5	26.9
ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร (ย่านแจ้งวัฒนะ นนทบุรี ปากเกร็ด บางบัวทอง)	15.4	13.4	0.0	25.3	24.4	17.1	11.5
ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (ย่านรามอินทรา บางกะปิ สุขุมวิท 1,2,3 มีนบุรี)	12.8	15.1	50.0	15.2	14.6	24.4	23.1
ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (ย่านศรีนครินทร์ อ่อนนุช ลาดกระบัง)	7.7	7.5	0.0	0.0	4.9	12.2	0.0
ด้านใต้ของกรุงเทพมหานคร (ย่านบางนาตราด เทพารักษ์ สำโรง ปากน้ำ)	2.6	3.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ต่างจังหวัด	7.7	6.3	0.0	5.1	7.3	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

ปัจจัยที่สำคัญที่มีส่วนทำให้คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก เลือกซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยทางการเงินซึ่งได้แก่ ระดับราคาของที่อยู่อาศัย และระดับรายได้ของผู้ซื้อ ปัจจัยนี้เป็นปัจจัยที่ได้รับการพิจารณาให้มีความสำคัญที่สุด คิดเป็นค่าดัชนีเท่ากับ 8.4 จากค่าคะแนนเต็ม 10 รองลงมาได้แก่ ทำเลที่ตั้ง-การคมนาคม ซึ่งหมายถึงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ ว่าอยู่ในย่านใด และมีการเข้าถึงได้สะดวกเพียงใดเท่ากับ 8.32 ทางด้านรูปแบบบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกของบ้านและของโครงการ ได้รับการพิจารณาเป็นอันดับ 3 มีค่าดัชนี 6.39 ปัจจัยด้านชื่อเสียงของโครงการรวมถึงเจ้าของโครงการ เป็นปัจจัยที่ 4 มีค่าดัชนี 4.99 และปัจจัยอื่น ๆ ที่ได้รับการพิจารณา มีค่าดัชนี 2.32 รายละเอียดแสดงในตารางที่ 5-52 และแผนภูมิที่ 5-33

ทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการนั้นพบว่า ส่วนใหญ่มีความต้องการทางด้านการรักษาความปลอดภัยเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 77.7 รองลงมาได้แก่ การจัดเก็บขยะ ที่จอดรถ โทรศัพท์สาธารณะ ร้านค้า สวนสาธารณะ ร้านอาหาร คิดเป็นร้อยละ 74.4, 63.1, 62.3, 55.1, 47.3 และ 47.3 ตามลำดับ สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ได้รับความสนใจพิจารณาไม่มากนัก ได้แก่ ระบบเสาทีวีรวม สนามเด็กเล่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ร้านซักอบรีด ห้องอบไอน้ำ สนามเทนนิส และห้องเกมส์ รายละเอียดดูตารางที่ 5-53

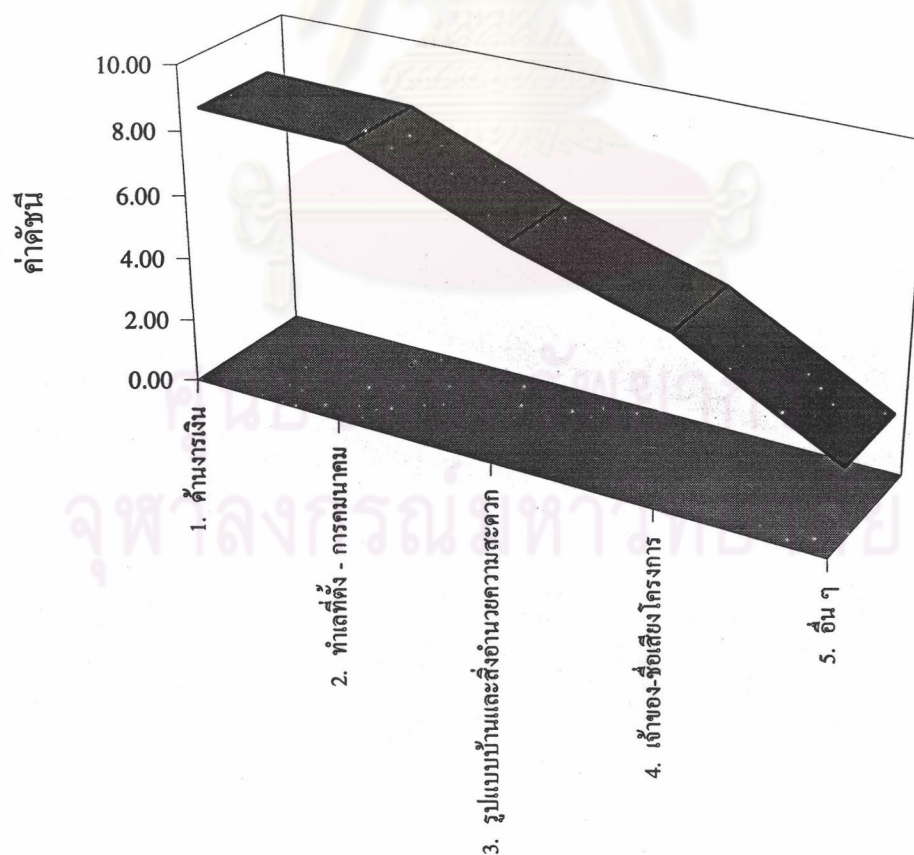
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-52 แสดงค่าปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ปัจจัย	จำนวนความถี่					จำนวนความถี่ทั้งหมด	ดัชนี
	ลำดับความสำคัญ (ค่าคะแนน)						
	1(10)	2(8)	3(6)	4(4)	5(2)		
1. ด้านการเงิน	142	118	38	18	0	316	8.43
2. ทำเลที่ตั้ง - การคมนาคม	120	132	45	11	1	309	8.32
3. รูปแบบบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวก	36	46	160	59	0	301	6.39
4. เจ้าของ-ชื่อเสียงโครงการ	20	13	60	185	6	284	4.99
5. อื่น ๆ	0	0	0	6	31	37	2.32

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

แผนภูมิที่ 5-33 ค่าปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก



ตารางที่ 5-53 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ

(หน่วย : ร้อยละ)

สิ่งอำนวยความสะดวก	ไม่ต้องการ	ต้องการ	ต้องการมาก
การรักษาความปลอดภัย	0.9	21.4	77.7
การเก็บขยะ	0.3	25.2	74.4
ที่จอดรถ	1.6	35.3	63.1
โทรศัพท์สาธารณะ	1.6	36.1	62.3
ร้านค้า	1.3	43.6	55.1
สวนสาธารณะ	2.8	49.8	47.3
ร้านอาหาร	3.2	49.5	47.3
สนามเด็กเล่น	8.7	66.6	24.7
ห้องออกกำลังกาย	12.4	63.1	24.5
สระว่ายน้ำ	14.5	62.0	23.5
ระบบสายทีวีรวม	17.5	51.9	30.5
ร้านซัก อบ รีด	20.5	58.0	21.5
สนามเทนนิส	37.5	54.9	7.6
ห้องอบไอน้ำ	41.1	44.1	14.8
ห้องเกมส์	53.2	41.0	5.8

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่คนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ต้องการแบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด โดยมีรายละเอียดความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละแบบดังนี้

1. บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 51-75 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 32.8 รองลงมาคือ 75-10 ตารางวา ไม่เกิน 30 ตารางวา และมากกว่า 150 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 24.8, 24.5 และ 9.3 ตามลำดับ ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 80.9 บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ร้อยละ 11.5 และบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ร้อยละ 7.6

จำนวนห้องนอนและห้องน้ำ ส่วนใหญ่ต้องการ 3 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 60.4 รองลงมาคือ 4 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 28.5 และ 11.1 ตามลำดับ จำนวนห้องน้ำที่ต้องการคือ 2 ห้อง มีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 59.8 3 ห้องน้ำร้อยละ 38.1 และห้องน้ำห้องเดียว ร้อยละ 2.1 ความต้องการห้องคนใช้ คิดเป็นร้อยละ 46.0 ห้องเก็บของ ร้อยละ 86.5

ลักษณะรูปแบบบ้าน ส่วนใหญ่ต้องการบ้านยกกระดาน คิดเป็นร้อยละ 70.9 โดยรูปแบบสมัยใหม่เป็นที่ต้องการมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.9 รองลงมาคือแบบทั่วไป ทรงไทย และทรงโรมัน คิดเป็นร้อยละ 26.6, 15.6 และ 4.8 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-54 และ 5-55

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-54 ความต้องการขนาดพื้นที่ จำนวนชั้น ห้องนอน และห้องน้ำของบ้านเดี่ยว

ความต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ขนาดพื้นที่		
ไม่เกิน 50 ตารางวา	71	24.5
51 - 75 ตารางวา	98	33.8
76 - 100 ตารางวา	72	24.8
101 - 150 ตารางวา	22	7.6
มากกว่า 150 ตารางวา	27	9.3
จำนวนชั้น		
ชั้นเดียว		
2 ชั้น	33	11.5
3 ชั้น	233	80.9
4 ชั้น	22	7.6
จำนวนห้องนอน		
2 ห้อง	32	11.1
3 ห้อง	174	60.4
4 ห้อง	82	28.5
จำนวนห้องน้ำ		
1 ห้อง	6	2.1
2 ห้อง	171	59.8
3 ห้อง	109	38.1

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-55 ความต้องการห้องคนใช้ ห้องน้ำคนใช้ บ้านยกระดับ และรูปแบบบ้านเดี่ยว

ความต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ห้องคนใช้	133	46.0
ห้องเก็บของ	250	86.5
บ้านยกระดับ	205	70.9
รูปแบบ		
ทรงโรมัน	14	4.8
ทรงไทย	45	15.6
แบบทั่วไป	77	26.6
แบบสมัยใหม่	153	52.9

ที่มา : จากแบบสอบถาม

2. ทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ 21-25 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 48.8 รองลงมาคือ 26.30 ตารางวา ไม่เกิน 20 ตารางวา และเกิน 30 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 25.1, 14.0 และ 14.0 ตามลำดับ ส่วนใหญ่ต้องการทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 80.2 จำนวนห้องนอน 3 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 51.7 รองลงมาคือ 2 ห้องนอน ร้อยละ 34.2 และ 4 ห้องนอน ร้อยละ 14.2 จำนวนห้องน้ำส่วนใหญ่ต้องการ 2 ห้องน้ำ ร้อยละ 76.0 ส่วนใหญ่ต้องการที่จอดรถ 1 คัน ความต้องการคาดฟ้าและยกระดับมีเพียงครึ่งหนึ่งเท่านั้นที่ต้องการคาดฟ้า คิดเป็นร้อยละ 49.6 ต้องการบ้านยกระดับร้อยละ 48.7

สำหรับรูปแบบทาวน์เฮ้าส์ที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการในลักษณะเดียวกับ บ้านเดี่ยว คือ แบบสมัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 52.9 รองลงมาคือแบบทั่วไป ทรงโรมัน และทรงไทย คิดเป็นร้อยละ 39.5, 4.2 และ 3.4 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-56 5-57

3. อาคารพาณิชย์ ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 26-30 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 47.6 ขนาด 21-25 ตารางวา ร้อยละ 31.0 ขนาดมากกว่า 30 ตารางวา ร้อยละ 16.7 และต่ำกว่า 20 ตารางวา ร้อยละ 4.8 จำนวนชั้นที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 57.1 อาคาร 4 ชั้น ร้อยละ 35.8 จำนวนห้องน้ำที่ต้องการคือต้องการให้มีห้องน้ำทุกชั้น หรือ 3 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 62.5 เกือบทั้งหมดต้องการ คาดฟ้าและชั้นลอย คิดเป็นร้อยละ 95.0 และ 94.9 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5-58

4. อาคารชุด ส่วนใหญ่ขนาดอาคารชุดที่ต้องการ คือ ขนาด 41-60 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 38.5 รองลงมาได้แก่ 61-80 ตารางเมตร ไม่เกิน 40 ตารางเมตร มากกว่า 100 ตารางเมตร และ 81-100 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 21.2, 19.2, 13.5 และ 7.7 ตามลำดับ ลักษณะห้องของอาคารชุดที่ต้องการ คือ มีห้องโถงและมีห้องนอน 2 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 40.8 รองลงมาได้แก่ มีห้องโถงและมีห้องนอน 1 ห้อง ร้อยละ 18.4 ห้องเดี่ยวแต่มีกั้นห้องนอนต่างหาก 1 ห้อง ร้อยละ 16.3 จำนวนห้องน้ำที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการเพียงห้องเดียว คิดเป็นร้อยละ 76.5 ทางด้านการตกแต่งนั้นส่วนใหญ่ต้องการให้มีการตกแต่งพร้อมเข้าอยู่ได้เลยคิดเป็นร้อยละ 62.7 ร้อยละ 92.2 ต้องการที่จอดรถ 2 คันต่อ 1 ห้อง และทั้งหมดต้องการโทรศัพท์

ตารางที่ 5-56 ความต้องการขนาดพื้นที่และจำนวนชั้นของทาวน์เฮาส์

ความต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ขนาดพื้นที่		
ไม่เกิน 20 ตารางวา	17	14.0
21 - 25 ตารางวา	59	48.8
26 - 30 ตารางวา	28	23.1
มากกว่า 30 ตารางวา	17	14.0
จำนวนชั้น		
2 ชั้น	97	80.2
3 ชั้น	24	19.8
จำนวนห้องนอน		
2 ห้อง	41	34.2
3 ห้อง	62	51.7
4 ห้อง	17	14.2
จำนวนห้องน้ำ		
1 ห้อง	6	5.0
2 ห้อง	92	76.0
3 ห้อง	23	19.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-57 ความต้องการคาคฝ้า ชั้นลอย บ้านยกระดับ และรูปแบบของทาวน์เฮาส์

ความต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ที่จอดรถ		
ที่จอดรถ 1 คัน	81	68.6
ที่จอดรถ 2 คัน	37	44.7
คาคฝ้า	59	49.6
บ้านยกระดับ	58	48.7
รูปแบบ	119	
ทรงโรมัน	5	4.2
ทรงไทย	4	3.4
แบบทั่วไป	47	39.5
แบบสมัยใหม่	63	52.9

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-58 ความต้องการขนาดพื้นที่ จำนวนชั้น ชั้นลอย คาดฟ้า และห้องน้ำของอาคารพาณิชย์

ความต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ขนาดพื้นที่		
ไม่เกิน 20 ตารางวา	2	4.8
21 - 25 ตารางวา	13	31.0
26 - 30 ตารางวา	20	47.6
มากกว่า 30 ตารางวา	7	16.7
จำนวนชั้น		
2 ชั้น	2	7.1
3 ชั้น	24	57.1
4 ชั้น	14	35.8
จำนวนห้องน้ำ		
1 ห้อง	1	2.5
2 ห้อง	14	35.0
3 ห้อง	25	62.5
ชั้นลอย	38	95.0
คาดฟ้า	37	94.9

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 5-59 ความต้องการขนาดพื้นที่ ลักษณะ จำนวนห้องน้ำ การตกแต่ง
ที่จอดรถ และโทรศัพท์ ของอาคารชุด

ความต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ขนาดพื้นที่		
ไม่เกิน 40 ตารางเมตร	10	19.2
41 - 60 ตารางเมตร	20	38.5
61 - 80 ตารางเมตร	11	21.2
81 - 100 ตารางเมตร	4	7.7
มากกว่า 100 ตารางเมตร	7	13.5
ลักษณะ		
ห้องเดี่ยวพร้อมห้องน้ำในตัว (แบบโรงแรม)	6	12.2
ห้องเดี่ยวแต่มีกันห้องนอนต่างหาก 1 ห้อง	8	16.3
มีห้องโถงและห้องนอน 1 ห้อง	9	18.4
มีห้องโถงและห้องนอน 2 ห้อง	20	40.8
มีห้องโถงและห้องนอน 3 ห้อง	6	12.2
ห้องน้ำ		
1 ห้อง		76.5
2 ห้อง		23.5
การตกแต่ง		
ที่จอดรถ 1 คัน/1 ห้อง	32	62.7
	47	92.2
โทรศัพท์	51	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างภูมิลำเนาเดิมกับลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า ในความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยทั้ง 3 แบบ คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารชุด นั้น ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ภาคเหนือ จะมีความต้องการบ้านเดี่ยวมากกว่าแบบอื่น ๆ โดยมีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 83.5 ในขณะที่ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ กทม. จะมีสัดส่วนของผู้ที่ต้องการบ้านเดี่ยว เมื่อเทียบกับลักษณะที่อยู่อาศัยทั้ง 3 แบบ (คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด) นั้น ต่ำที่สุด คิดเป็นร้อยละ 65.10 เมื่อพิจารณาความต้องการขนาดของที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวแล้ว พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการขนาดที่ดินในช่วง 51-75 ตารางวา และสำหรับความต้องการขนาดของที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ จะพบว่า ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขต กทม. ปริมณฑล และภาคกลาง ส่วนใหญ่ต้องการขนาดที่ดินอยู่ในช่วง 21-25 ตารางวา ในขณะที่ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตภาคเหนือ และตะวันออกเฉียงเหนือ นั้นส่วนใหญ่ต้องการขนาดที่อยู่อยู่ในช่วง 26-30 ตารางวา และสำหรับอาคารชุดส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ 41-60 ตารางเมตร รายละเอียดแสดงในตารางที่ 5-60

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-60 ความสัมพันธ์ระหว่างภูมิลำเนาเดิมกับลักษณะความตึงที่อยู่อาศัย

ภูมิลำเนาเดิม	กทม.	ปริมณฑล	ภาค กลาง	ภาค เหนือ	ภาค ตอ./น.	ภาคใต้
ลักษณะที่อยู่อาศัย						
บ้านเดี่ยว	65.10	68.80	75.50	83.50	81.90	78.80
ไม่เกิน 50 ตารางวา	32.14	31.58	22.50	14.29	21.74	27.27
51-75 ตารางวา	43.75	52.63	45.00	38.10	39.13	45.45
76-100 ตารางวา	12.95	10.53	20.00	23.81	17.39	9.09
101-150 ตารางวา	4.46	0.00	10.00	9.52	13.04	6.06
มากกว่า 150 ตารางวา	6.70	5.26	2.50	14.29	8.70	12.12
ทาวน์เฮ้าส์	24.20	28.00	19.60	14.30	15.20	18.40
ไม่เกิน 20 ตารางวา	28.85	12.50	27.27	16.67	20.00	16.67
21-25 ตารางวา	19.23	37.50	27.27	16.67	10.00	25.00
26-30 ตารางวา	11.54	0.00	18.18	33.33	20.00	0.00
มากกว่า 30 ตารางวา	9.62	0.00	0.00	0.00	0.00	8.33
อาคารชุด	10.70	3.20	4.90	2.20	2.90	2.80
ไม่เกิน 40 ตารางเมตร	6.25	25.00	0.00	50.00	40.00	33.33
41-60 ตารางเมตร	43.75	50.00	66.67	50.00	20.00	50.00
61-80 ตารางเมตร	25.00	0.00	33.33	0.00	20.00	0.00
81-100 ตารางเมตร	6.25	25.00	0.00	0.00	0.00	16.67
มากกว่า 100 ตารางเมตร	18.75	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 5-61 สรุปผลการศึกษาจากแบบสอบถามคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

สรุปผลการศึกษา		ร้อยละ
เพศ	หญิง	64.8
อายุ เฉลี่ย 29 ปี	26-30 ปี	35.5
สถานภาพ	โสด	69.8
ระดับการศึกษา	ปริญญาตรี	58.8
สมาชิกในครอบครัว	4-5 คน	29.9
คนรับใช้	ไม่มี	84.1
ภูมิลำเนาเดิม	กรุงเทพมหานคร	56.6
อุปกรณ์อำนวยความสะดวก	บัตรเครดิต	48.9
	รถยนต์ส่วนตัว	35.6
	อุปกรณ์สื่อสาร	26.8
	สมาชิกคลับ	15.4
(เสาร์-อาทิตย์) การพักผ่อน	ที่บ้าน	52.6
งานอดิเรก	ฟังเพลง, อ่านหนังสือ	64.1, 66.6
กีฬา	ว่ายน้ำ	36.1
	มีเคเบิล TV	13.8
	อ่านหนังสือพิมพ์รายวัน	80.1
	อ่านหนังสือพิมพ์ธุรกิจ	18.6
ช่วงเวลาดู TV	หลัง 21.00 น.	36.3
	รับประทานอาหาร นอกบ้านบางครั้ง	37.1
การทานอาหารเย็น	รับประทานอาหาร นอกบ้านบ่อยครั้ง	36.1
การซื้อของ	ห้างสรรพสินค้า	83.1
สถานพยาบาลที่ใช้	เอกชน	50.2
	คลินิก	40.0

ตารางที่ 5-61 สรุปผลการศึกษาจากแบบสอบถามคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก (ต่อ)

สรุปผลการศึกษา		ร้อยละ	
ตำแหน่งงาน (รายได้เฉลี่ย)	พนักงานระดับล่าง (8,975 บาท)	45.6	
	พนักงานระดับบน (16,040 บาท)	35.8	
	ผู้บริหารระดับล่าง (23,610 บาท)	13.5	
	ผู้บริหารระดับบน (49,700 บาท)	5.0	
รายได้	< 10000 บาท	39.9	
	10,000-20,000 บาท	40.3	
การศึกษา	ปริญญาตรี	58.8	
ระยะเวลาทำการ	3-5 ปี	32.7	
การเปลี่ยนงาน	ไม่เคยเปลี่ยน	39.3	
การเดินทาง ออกจากบ้าน	06.00-07.00	40.5	
	ถึงบ้าน	19.00-20.00	27.1
	18.00-19.00	26.8	
พาหนะที่ใช้เดินทางไปทำงาน	รถประจำทาง	43.8	
เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	ไปทำงาน	30-60 นาที (เฉลี่ย 58 นาที)	45.5
	กลับบ้าน	30-60 นาที (เฉลี่ย 64 นาที)	38.9

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-61 สรุปผลการศึกษาจากแบบสอบถามคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก (ต่อ)

สรุปผลการศึกษา		ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย		
ที่อยู่อาศัยเดิม	บ้านเดี่ยว	42.2
ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	บ้านเดี่ยว	36.2
ที่อยู่อาศัยเดิม	ทาวน์เฮ้าส์	12.9
ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	ทาวน์เฮ้าส์	22.5
ที่อยู่อาศัยเดิม	อาคารชุด	2.2
ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	อาคารชุด	5.0
ระยะเวลาอยู่อาศัย	มากกว่า 3 ปี	40.8
การครอบครอง	พ่อแม่-ญาติ	48.5
เหตุการณ์ย้าย (เดิม-ปัจจุบัน)	มีครอบครัว	21.6
ถ้ามีปัญหาการเดินทางมาทำงาน	ทนต่อไป	46.8
การคิดย้ายบ้าน	ไม่คิด	53.0
เหตุผลการไม่คิดย้าย	การเดินทางสะดวก	20.3
เหตุผลการคิดย้าย	มีบ้านเป็นของตนเอง	18.6
ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ	บ้านเดี่ยว	70.3
เหตุที่เลือกที่อยู่ใหม่ข้างต้น	มีความเป็นส่วนตัว	33.0
วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่ใหม่	เป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว	27.9
ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	ซื้อบ้านโครงการ	41.9
ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่	ซื้อบ้านโครงการ	59.8
ช่วงเวลาที่คิดจะมีที่อยู่ใหม่	หลังปี 2540	49.0

ตารางที่ 5-61 สรุปผลการศึกษาจากแบบสอบถามคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก (ต่อ)

สรุปผลการศึกษา		ร้อยละ
สื่อโฆษณา	หนังสือพิมพ์	64.3
ผลการจัดรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แคม)	มีผลค่อนข้างน้อย	35.0
ระดับราคาที่ต้องการ	750,000-1,500,000 บาท	42.3
เงื่อนไขการชำระเงิน	ผ่อนชำระ	85.5
	6-10 ปี	31.9
แหล่งเงินที่ใช้	กู้	79.4
ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่	ด้านการเงิน # 1	
	ทำเลที่ตั้ง-การคมนาคม # 2	
	รูปแบบ-สิ่งอำนวยความสะดวก # 3	
	เจ้าของ-ชื่อเสียงโครงการ # 4	
สิ่งอำนวยความสะดวก	การรักษาความปลอดภัย	77.7
	เก็บขยะ	74.4
เขตที่คาดว่าจะมีที่อยู่ใหม่	ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร	32.8
เขตที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	เขตชั้นในกรุงเทพมหานคร	38.3
	ชานเมืองฝั่งพระนคร	38.3

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-61 สรุปผลการศึกษาจากแบบสอบถามคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก (ต่อ)

สรุปผลการศึกษา		ร้อยละ
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการ บ้านเดี่ยว	51-75 ตารางวา	33.8
	2 ชั้น	80.9
	3 ห้องนอน	60.4
	2 ห้องน้ำ	59.8
	แบบสมัยใหม่	52.9
ทาวน์เฮ้าส์	21-25 ตารางวา	48.8
	2 ชั้น	80.2
	3 ห้องนอน	51.7
	2 ห้องน้ำ	76.0
	แบบสมัยใหม่	52.9
อาคารพาณิชย์	26-30 ตารางวา	47.6
	3 ชั้น	57.1
	ชั้นลอย	95.0
	คาคีฬา	94.9
อาคารชุด	41-60 ตารางเมตร	38.5
	ห้องโถง-ห้องนอน 2 ห้อง	40.8
	ห้องน้ำ 1 ห้อง	76.5
	ที่จอดรถ 1 คัน/ 1 ห้อง	92.2