

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองสำหรับผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สุรวงศ์ และศึกษาสถานภาพสังคมเศรษฐกิจ การอยู่อาศัย และการเดินทางของผู้ที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง ตลอดจนถึงการศึกษาปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจ และความคาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมือง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือ ผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่ศึกษา คือ แขวงสีลม และแขวงสุรวงศ์ในเขตบางรัก โดยเป็นอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป และเป็นอาคารที่สร้างเสร็จก่อนปี 2537 อาคารที่ศึกษาครั้งนี้มีทั้งสิ้น 43 อาคาร ประชากรในพื้นที่ที่ศึกษามีโดยประมาณ 53,734 คน การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษา โดยอิงตามกำหนดของ Herber Arkin and Rymond R. Colton ดังนั้นจำนวนตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้มีจำนวน 321 ตัวอย่าง

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม และเก็บข้อมูลแบบ Quota คือมีการกำหนดสัดส่วนของแบบสอบถามแต่ละอาคารที่คัดตามสัดส่วนของผู้ที่ทำงานอยู่ และเป็นการเก็บแบบ Accidental โดยจะสอบถามกับผู้ทำงานในอาคาร ซึ่งเป็นใครก็ได้ที่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่าง และเต็มใจให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เนื้อหาของแบบสอบถามประกอบด้วย คำถาม 4 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่ปัจจุบัน (เฉพาะผู้ที่ไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง) ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง (เฉพาะผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว) และข้อมูลเกี่ยวกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง (เฉพาะผู้ที่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง) การวิเคราะห์ข้อมูลใช้โปรแกรม SPSS/PC<sup>+</sup> ประมวลผลข้อมูลในรูปความถี่ และร้อยละของตัวแปรที่ศึกษา และหาลำดับความสำคัญเฉลี่ยโดยใช้ค่าดัชนีความสำคัญ (Index Value) เป็นตัวอธิบาย ส่วนการวิเคราะห์คำถามเพื่อวัดทัศนคติ จะใช้มาตรฐานการวัดแบบประมาณค่า (Rating Scale) ของ Likert

## สรุปผลการศึกษา

### 1. สถานภาพทั่วไปทางด้านสังคม เศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ทำงานในย่านสีลม สุรวงศ์ กว่าครึ่งอยู่ในวัยหนุ่มสาว อายุระหว่าง 21 - 30 ปี และประมาณ 1 ใน 3 อายุอยู่ในช่วง 31 - 40 ปี ระดับการศึกษาค่อนข้างสูง กว่าครึ่งจบการศึกษาในระดับปริญญาตรีและยังไม่แต่งงาน อาศัยอยู่ในครอบครัวขนาดค่อนข้างใหญ่และมีระดับรายได้ครอบครัวค่อนข้างสูงประมาณ 3 ใน 5 มีระดับรายได้ครอบครัวสูงกว่า 30,000 บาทต่อเดือน

### 2. ความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา มีผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ร้อยละ 29.28 ผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว ร้อยละ 13.40 และผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ร้อยละ 57.32

### 3. สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง

#### 3.1 สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง

จากผลการศึกษาได้พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วทั้งเพศชายและหญิงมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ครึ่งหนึ่งอายุอยู่ระหว่าง 21 - 30 ปี อีกครึ่งหนึ่งอายุสูงกว่า 30 ปี มีผู้ที่แต่งงานแล้วและยังไม่แต่งงานสัดส่วนใกล้เคียงกัน ส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับปริญญาตรีและสูงกว่า (86%) สัดส่วนครึ่งหนึ่งมีระดับรายได้ครอบครัวสูงกว่า 50,000 บาทต่อเดือน โดยอาศัยในครอบครัวที่มีสมาชิกในครอบครัวตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป ประมาณ 3 ใน 4 ส่วน (74.5%)

#### 3.2 สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง

กลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง เพศหญิงมีมากกว่าเพศชายเล็กน้อย กว่าครึ่งเล็กน้อยมีอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี (55.3%) และประมาณ 1 ใน 3 อายุ 31-40 ปี (34.9%) กว่าครึ่งยังไม่แต่งงาน (57.4%) และจบการศึกษาในระดับปริญญาตรีเป็นส่วน



มาก (69.2%) ที่เหลือจบการศึกษาในระดับต่ำกว่า และสูงกว่าระดับปริญญาตรีในสัดส่วนใกล้เคียงกัน 3 ใน 4 ส่วนมีระดับรายได้ครอบครัวสูงกว่า 30,000 บาทต่อเดือน โดยมีระดับรายได้ครอบครัวในช่วง 30,000 - 50,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด (40.4%) และอาศัยในครอบครัวที่มีสมาชิกในครอบครัวตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป ประมาณ 3 ใน 4 ส่วน (75.6%)

กลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง มีเพศหญิงประมาณ 3 ใน 5 ส่วน (61.4%) กว่าครึ่งอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี (61.4%) และยังไม่แต่งงาน (66.8%) จบการศึกษาในระดับปริญญาตรีและต่ำกว่าเกือบทั้งหมด (95.1%) ส่วนใหญ่มีระดับรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 50,000 บาทต่อเดือน (71.7%) และอาศัยอยู่ในครอบครัวที่มีสมาชิกในครอบครัวตั้งแต่ 3 คนขึ้นไปประมาณ 3 ใน 4 ส่วน (76.1%)

### 3.3 สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง

**เพศ** จากการศึกษาจะเห็นได้ว่าทั้งเพศชาย และเพศหญิง มีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว และผู้ที่ยังไม่มีในสัดส่วนใกล้เคียงกัน

**อายุ** เมื่อเปรียบเทียบระดับอายุในแต่ละช่วงของกลุ่มตัวอย่าง จะพบว่าในกลุ่มที่มีอายุสูงขึ้น จะมีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วมากขึ้น ขณะที่สัดส่วนของผู้ที่ไม่มีบ้านหลังที่สองในเมืองน้อยลง แสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านอายุน่าจะมีผลต่อการมีบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่าง

**สถานภาพสมรส** เมื่อเปรียบเทียบสถานภาพสมรสของกลุ่มโสดและสมรสแล้ว จะพบว่ากลุ่มที่สมรสแล้วมีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วมากกว่ากลุ่มที่ยังโสดเล็กน้อย

**ระดับการศึกษา** เมื่อเปรียบเทียบระดับการศึกษาในแต่ละระดับของกลุ่มตัวอย่างพบว่าในกลุ่มที่มีระดับการศึกษาสูงขึ้น จะมีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วมากขึ้น ขณะที่สัดส่วนของผู้ที่ไม่มีบ้านหลังที่สองในเมืองน้อยลง แสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านระดับการศึกษาน่าจะมีผลต่อการมีบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่าง

**ระดับรายได้ครอบครัว** เมื่อเปรียบเทียบระดับรายได้ครอบครัวในแต่ละระดับรายได้ จะพบว่าในกลุ่มที่มีระดับรายได้สูงขึ้นจะมีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วมากขึ้น ขณะที่สัดส่วนของผู้ที่ไม่มีบ้านหลังที่สองในเมืองน้อยลง แสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านระดับรายได้อาจมีผลต่อการมีบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่าง

จำนวนสมาชิกในครอบครัว เมื่อเปรียบเทียบจำนวนสมาชิกในครอบครัวในแต่ละกลุ่ม จะพบว่าในกลุ่มที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คน และ 3-4 คน มีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วมากกว่ากลุ่มที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวคนเดียวและ 5 คนขึ้นไปเล็กน้อย

### 3.4 สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ กับความคาดหวังการมีบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง

เพศ จากการศึกษาพบว่าทั้งกลุ่มเพศชายและกลุ่มเพศหญิง มีสัดส่วนของผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองและผู้ที่ไม่อยากมีในสัดส่วนใกล้เคียงกัน

อายุ เมื่อเปรียบเทียบระดับอายุในแต่ละช่วงของกลุ่มตัวอย่าง จะพบว่าในกลุ่มที่มีอายุสูงขึ้น จะมีสัดส่วนของผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองมากขึ้น ขณะที่สัดส่วนของผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองน้อยลง แสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านอายุน่าจะมีผลต่อความคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง

สถานภาพสมรส เมื่อเปรียบเทียบสถานภาพสมรสของกลุ่มโสด และสมรสแล้ว จะพบว่ากลุ่มที่สมรสแล้วมีสัดส่วนของผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วมากกว่ากลุ่มที่ยังโสดเล็กน้อย ยกเว้นผู้ที่มีสถานภาพหย่าร้าง หม้าย และแยกกันอยู่ ซึ่งกลุ่มนี้มีจำนวนน้อยมาก

ระดับการศึกษา เมื่อเปรียบเทียบระดับการศึกษาในแต่ละระดับของกลุ่มตัวอย่าง จะพบว่าในกลุ่มที่มีระดับการศึกษาสูงขึ้น จะมีสัดส่วนของผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองมากขึ้น ขณะที่สัดส่วนของผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองน้อยลง แสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านระดับศึกษาน่าจะมีผลต่อความคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง

ระดับรายได้ครอบครัว เมื่อเปรียบเทียบระดับรายได้ในแต่ละระดับรายได้ พบว่าในช่วงระดับรายได้ที่สูงกว่า 30,000 บาทต่อเดือน มีสัดส่วนของผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองมากกว่ากลุ่มที่มีระดับรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน แสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านระดับรายได้ครอบครัวน่าจะมีผลต่อความคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง

จำนวนสมาชิกในครอบครัว เมื่อเปรียบเทียบจำนวนสมาชิกในครอบครัวในแต่ละกลุ่มจะพบว่าในกลุ่มที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คน และ 3-4 คน มีสัดส่วนของผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วมากกว่ากลุ่มที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวคนเดียว และ 5 คนขึ้นไปเล็กน้อย

### 3.5 ปัจจัยด้านสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ ของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง

จากการศึกษา สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ กับการมีบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างเปรียบเทียบกับสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจกับความคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ของกลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่ามีความสอดคล้องกันในแต่ละปัจจัย กล่าวคือ ปัจจัยด้านเพศ ทั้งเพศชายและหญิง มีความต้องการบ้านหลังที่สองในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ปัจจัยด้านอายุพบว่าทั้งกลุ่มที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วและกลุ่มที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองมีความสอดคล้องกัน คือ ผู้ที่มีระดับอายุสูงมีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วในสัดส่วนที่มากกว่าผู้ที่มีระดับอายุต่ำกว่าและผู้ที่มีระดับอายุสูงมีความคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองในสัดส่วนที่มากกว่าผู้ที่มีระดับอายุต่ำกว่า ปัจจัยด้านสถานภาพสมรสพบว่าผู้ที่สมรสแล้วมีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว และผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง มากกว่าผู้ที่ยังโสดเล็กน้อย ปัจจัยด้านระดับการศึกษา พบว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงขึ้นจะมีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว และผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองมากกว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาในระดับต่ำกว่า ปัจจัยด้านระดับรายได้ครอบครัวพบว่าผู้ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คน และ 3-4 คน มีสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วและผู้ที่เกี่ยวข้องอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองมากกว่าผู้ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวคนเดียว และ 5 คนขึ้นไป เล็กน้อย

เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจในแต่ละปัจจัย จะพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองอย่างเห็นได้ชัดเจนมี 3 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านอายุ ระดับการศึกษา และระดับรายได้ครอบครัว ซึ่งทั้ง 3 ปัจจัยมีความสอดคล้องกัน ผู้ที่มีระดับอายุสูง ระดับการศึกษาสูง ระดับรายได้ครอบครัวสูงมีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองมากกว่าผู้ที่มีระดับอายุ ระดับการศึกษา และระดับรายได้ครอบครัวต่ำกว่า จากเหตุผลทั้ง 3 ปัจจัยแสดงให้เห็นถึงผู้ที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองคือ ผู้ที่มีระดับสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ ก่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป จบการศึกษาในระดับสูงกว่าปริญญาตรี และมีระดับรายได้ครอบครัวสูงกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพที่จะมีบ้านหลังที่สองในเมืองได้

#### 4. ปัจจัยด้านการอยู่อาศัย และการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง

##### 4.1 การอยู่อาศัย และการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง

จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว มีครึ่งหนึ่งอาศัยอยู่บ้านหลังแรกที่เป็นบ้านเดี่ยว (51.2%) รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์และตึกแถว (39.5%) โดยอาศัยอยู่ในฐานะอยู่ร่วมกับผู้อื่นและไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย และฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นส่วนใหญ่จึงมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในด้านที่อยู่อาศัยไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ส่วนตัว การเดินทางจากบ้านหลังแรกมาที่ทำงานส่วนใหญ่เดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคล (74.4%) ระยะทางในการเดินทางค่อนข้างไกล กว่าครึ่งต้องเดินทางเป็นระยะทาง 20.1-50 กิโลเมตร (55.8%) 1 ใน 3 ต้องเดินทางในระยะ 10.1-20 กิโลเมตร (32.6%) เกือบทั้งหมดใช้เวลาในการเดินทางมากกว่า 1 ชั่วโมง (95.3%) โดยมีกว่าครึ่งที่ใช้เวลาเดินทางมากกว่า 1 ชั่วโมงครึ่ง (65.1%)

ประเภทบ้านหลังที่สองในเมืองที่อาศัยอยู่ มีครึ่งหนึ่งอาศัยอยู่ทาวน์เฮาส์และตึกแถว (51.2%) รองลงมาอาศัยในคอนโดมิเนียม, อพาร์ทเมนต์, แฟลต (27.9%) เกือบทั้งหมดอาศัยอยู่ในฐานะอยู่ร่วมกับผู้อื่นโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย เช่าซื้อ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน มีภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในด้านที่อยู่อาศัยไม่เกินร้อยละ 20 ของรายได้ส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ (86.1%) การเดินทางจากบ้านหลังที่สองในเมืองมาที่ทำงานส่วนใหญ่เดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคล (76.7%) ระยะทางในการเดินทางค่อนข้างไกล เกือบทั้งหมดเดินทางไกลกว่า 10 กิโลเมตร (88.4%) โดยกว่าครึ่งเดินทางไกลกว่า 5 กิโลเมตร (62.8%) และเกือบทั้งหมดใช้เวลาในการเดินทางน้อยกว่า 1 ชั่วโมง (90.7%) ซึ่งใช้เวลาค่อนข้างน้อย

เมื่อเปรียบเทียบการอยู่อาศัยและการเดินทางในบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าบ้านหลังแรกมีสัดส่วนที่เป็นบ้านเดี่ยวมากกว่าบ้านหลังที่สองในเมือง และบ้านหลังที่สองในเมืองมีสัดส่วนที่เป็นคอนโดมิเนียม, อพาร์ทเมนต์ และแฟลตมากกว่าบ้านหลังแรก ด้านฐานะของการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่อาศัยอยู่บ้านหลังแรกในฐานะอยู่ร่วมกับผู้อื่นโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย และเจ้าของกรรมสิทธิ์ ขณะที่อาศัยอยู่บ้านหลังที่สองในเมืองในฐานะอยู่ร่วมกับผู้อื่นโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายและฐานะเช่าซื้อ โดยมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในด้านที่อยู่อาศัยทั้ง 2 แห่ง

ค่อนข้างต่ำ ส่วนใหญ่เดินทางมาทำงานโดยใช้รถยนต์ส่วนบุคคลจากทั้ง 2 แห่ง ระยะทางในการเดินทางจากบ้านหลังแรกค่อนข้างไกลและใช้เวลานานขณะที่เดินทางจากบ้านหลังที่สองในเมืองค่อนข้างใกล้และใช้นาน้อย

#### 4.2 ทำเลที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับความคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในส่วนใหญ่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง (85.6%) ทั้งนี้ น่าจะมาจากการที่อาศัยอยู่ในเมืองแล้ว ขณะที่ผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง และ กรุงเทพมหานครชั้นนอกและปริมณฑล เกือบครึ่งมีความคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง คิดเป็นร้อยละ 43 และ 43.3 ตามลำดับ ซึ่งมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันมาก แสดงให้เห็นว่าผู้ที่มีความคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ส่วนใหญ่มักจะอาศัยอยู่ในเขตนอกเมือง

#### 4.3 การอยู่อาศัย และการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง

จากการศึกษา กลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าที่อยู่อาศัยปัจจุบันอาศัยอยู่บ้านเดี่ยว (47.9%) และทาวน์เฮาส์ ตึกแถว (41.5%) ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน อาศัยอยู่ในฐานะเช่าซื้อ (31.9%) อยู่ร่วมกับผู้อื่นโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย (30.9%) และเจ้าของกรรมสิทธิ์(28.7%) ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน กว่าครึ่งมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในด้านที่อยู่อาศัยน้อยกว่าร้อยละ 10 ของระดับรายได้ (64.9%) การเดินทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันมาทำงาน กว่าครึ่งเดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคล (64.9%) โดยมีระยะทางในการเดินทางค่อนข้างไกล คือ ส่วนใหญ่เดินทางไกลกว่า 10 กิโลเมตรขึ้นไป (82.9%) และใช้เวลาในการเดินทางมากกว่า 1 ชั่วโมง (80.8%)

บ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง ส่วนใหญ่อยากมีคอนโดมิเนียม , อพาร์ทเมนต์, แฟลต (77.7%) โดยการเช่าซื้อ (68.1%) และยอมมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในส่วนตัวผ่อนชำระหรือเช่าคิดเป็นร้อยละ 11-30 ของรายได้ (68.1%) และคาดหวังในการเดินทางมาทำงานโดยรถยนต์ส่วนบุคคล (62.8%) และมีบางส่วนที่คาดหวังอยากเดินเท้ามาทำงาน (15.9%) เกือบทั้งหมดคาดหวังระยะทางในการเดินทางใกล้กว่า 10 กิโลเมตร (95.7%) โดยคาดหวังระยะทางในการเดินทางน้อยกว่า 3 กิโลเมตร (34%) 3-5 กิโลเมตร (31.9%) และ 5.1-10 กิโลเมตร

กิโลเมตร (29.8%) ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันอย่างละ 1 ใน 3 เกือบทั้งหมดคาดหวังเวลาที่ใช้ในการเดินทางน้อยกว่า 1 ชั่วโมง (97.9%) โดยที่ส่วนใหญ่คาดหวังใช้เวลาเดินทางน้อยกว่า 30 นาที (64.9%)

เมื่อเปรียบเทียบการอยู่อาศัยและการเดินทางในที่อยู่อาศัยปัจจุบันและบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหลัง พบว่าที่อยู่อาศัยปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ดิกลแวง ขณะที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองที่เป็นคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ แฟลต ด้านฐานะการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยปัจจุบันมีทั้งเช่าซื้อ อาศัยอยู่ร่วมกับผู้อื่นโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย และเจ้าของกรรมสิทธิ์ ขณะที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองโดยการเช่าซื้อ ภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในด้านผ่อนชำระหรือค่าเช่าของที่อยู่ปัจจุบันส่วนใหญ่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ ขณะที่ยอมมีภาระค่าผ่อนชำระหรือค่าเช่าในบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวังเกินร้อยละ 10 ของรายได้เป็นส่วนมาก การเดินทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันโดยรถยนต์ส่วนบุคคลเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสอดคล้องกับที่คาดหวังการเดินทางจากบ้านหลังที่สอง ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันมาที่ทำงานส่วนใหญ่เกิน 10 กิโลเมตร และใช้เวลามากกว่า 1 ชั่วโมง ขณะที่คาดหวังเดินทางจากบ้านหลังที่สองในเมือง เกือบทั้งหมดน้อยกว่า 10 กิโลเมตร และใช้เวลาน้อยกว่า 1 ชั่วโมง

#### 4.4 การอยู่อาศัย และการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าเกือบครึ่งที่ปัจจุบันอาศัยอยู่ทาวน์เฮาส์ ดิกลแวง (46.7%) และ 1 ใน 3 อาศัยอยู่บ้านเดี่ยว (33.7%) และอาศัยอยู่ร่วมกับผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย (28.3%) ฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ (26.1%) เช่าซื้อ (21.7%) และเช่ารายเดือน (19%) โดยมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในการผ่อนชำระหรือเสียค่าเช่ากว่าครึ่งเสียต่ำกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ (62.5%) ที่เหลือเสียค่าใช้จ่ายสูงกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ การเดินทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันมาทำงาน เกือบครึ่งเดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคล และ 2 ใน 5 ส่วนเดินทางโดยรถประจำทาง รถไฟ เรือ ระยะทางในการเดินทางเกือบครึ่งเดินทางเป็นระยะทางน้อยกว่า 10 กิโลเมตร (48.9%) ที่เหลือระยะทางในการเดินทางมากกว่า 10 กิโลเมตร โดยกว่าครึ่งใช้เวลาในการเดินทางน้อยกว่า 1 ชั่วโมง (65.2%)



#### 4.5 ปัจจัยด้านการอยู่อาศัย และการเดินทางที่มีผลต่อความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง

เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านการอยู่อาศัย และการเดินทาง พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองคือปัจจัยในด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางมาทำงาน กล่าวคือผู้ที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองมักจะอาศัยอยู่ไกล และใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานมาก

### 5. ปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจ และความคาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมือง

#### 5.1 ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว ตามบ้านหลังแรก และบ้านหลังที่สองในเมือง

ผลการศึกษาปัจจัยในการเลือกบ้านหลังแรกของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว พบว่าปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ หมู่บ้าน หรือชุมชน มีความสำคัญอันดับแรก และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับสุดท้าย ขณะที่ปัจจัยในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับแรก และปัจจัยด้านความใกล้ชิด พ่อแม่ ญาติ มิตร และกลุ่มเพื่อนบ้านที่มีลักษณะใกล้เคียงกันมีความสำคัญอันดับสุดท้าย

ผลการศึกษาความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยในบ้านหลังแรกของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วพบว่ามีความพึงพอใจมากในด้านสาธารณูปโภค ประโยชน์ใช้สอยภายในตัวบ้าน ความสะอาด ระดับราคาของบ้าน และสถานะของเสียงและอากาศ มีระดับความพึงพอใจน้อยในด้านความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียนของลูก และในการเดินทางมาทำงาน ส่วนปัจจัยในด้านอื่น ๆ มีระดับความพึงพอใจปานกลาง ขณะที่ความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยในบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่ามีความพึงพอใจมากในด้านความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ความปลอดภัย ความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียนของลูก ความสะอาด ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน และระดับราคาของบ้าน ตามลำดับคะแนนเฉลี่ยความพึงพอใจจากมากมาน้อย ส่วนปัจจัยในด้านอื่น ๆ มีความพึงพอใจระดับปานกลาง

5.2 ปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจและความคาดหวังต่อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่อาศัยปัจจุบันและบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง

ผลการศึกษาปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าปัจจัยด้านระดับราคาของบ้านมีความสำคัญอันดับแรก และปัจจัยด้านความใกล้ชิด พ่อแม่ ญาติ มิตร และกลุ่มเพื่อนบ้านที่มีลักษณะใกล้เคียงกันมีความสำคัญอันดับสุดท้าย ขณะที่ปัจจัยในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง พบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับแรก และปัจจัยด้านความใกล้ชิด พ่อแม่ ญาติ มิตร และกลุ่มเพื่อนบ้านที่มีลักษณะใกล้เคียงกันมีความสำคัญอันดับสุดท้าย

ผลการศึกษาความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองพบว่ามีความพึงพอใจมากในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ความปลอดภัย ความสะอาด ระดับราคาของบ้าน และความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า ส่วนปัจจัยในด้านอื่น ๆ มีระดับความพึงพอใจปานกลาง ขณะที่ความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมืองในแต่ละปัจจัย พบว่ามีระดับความคาดหวังมากที่สุดในด้านความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน และความหวังในด้านความใกล้ชิด พ่อแม่ ญาติ พี่น้อง และความใกล้ชิดเพื่อนฝูงในระดับปานกลาง ส่วนปัจจัยด้านอื่น ๆ มีระดับความคาดหวังมาก

5.3 ปัจจัยในการเลือก และความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง

ผลการศึกษาปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าปัจจัยในด้านทำเลที่ตั้ง และความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับแรก และปัจจัยด้านความใกล้ชิด พ่อแม่ ญาติ มิตร และกลุ่มเพื่อนบ้านที่มีลักษณะใกล้เคียงกันมีความสำคัญอันดับสุดท้าย

ผลการศึกษาความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่ามีระดับความพึงพอใจมากเกือบทุกปัจจัย ยกเว้นด้านสถานะของเสียงและอากาศ ด้านความใกล้ชิดพ่อแม่ ญาติ พี่น้อง และความใกล้ชิดเพื่อนฝูง ที่มีระดับความพึงพอใจปานกลาง

## 5.4 ปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจ และความคาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมือง

เมื่อพิจารณาปัจจัยในการเลือก และความพึงพอใจ ตลอดจนความคาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว และผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าปัจจัยในด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่มีผลต่อความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง

### อภิปรายผลการศึกษา

#### 1. สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ ของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง

ผลการศึกษาสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว และผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่อายุค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มที่อายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป ระดับการศึกษาสูง โดยเฉพาะกลุ่มที่จบการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี และกลุ่มที่มีระดับรายได้ครอบครัวสูง คือ รายได้ครอบครัวมากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ไพศาล บัณฑิตยานนท์ (2536) ที่พบว่ากลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองผู้ซื้อเหล่านี้มีทั้งเพศชาย และเพศหญิง มีระดับการศึกษาสูง อายุ 40-60 ปี สถานภาพสมรสแล้ว และเพศชายมักทำงานกับบริษัทขนาดใหญ่ในระดับผู้บริหารระดับสูง ซึ่งคนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ ค่อนข้างสูง เป็นผู้ที่ไม่มีอุปสรรคในด้านฐานะการเงินที่จะมีบ้านหลังที่สองในเมือง ผลจากการศึกษาส่วนใหญ่ยังอยู่ในวัยหนุ่มสาวที่เพิ่งจะเริ่มต้นชีวิตทำงานไม่นานนัก จึงยังไม่พร้อมต่อการมีบ้านหลังที่สองในเมืองด้วยเหตุผลทางด้านฐานะทางเศรษฐกิจ

#### 2. ปัจจัยด้านการอยู่อาศัยและการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง

ผลการศึกษาการอยู่อาศัยและการเดินทางของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว และผู้ที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ระยะทาง และระยะเวลาในการเดินทางมาทำงาน เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ไพศาล บัณฑิตยานนท์ (2536) ที่กล่าวว่ากลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะให้อยู่ใกล้ใจกลางเมือง เพื่อ

ย่นระยะทางในการเดินทางในแต่ละวัน และต้องการอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน และสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง ดังนี้ Brain J.L.Berry and Frank E.Horton (1975 : 436) ที่ได้เสนอว่าปัจจัยด้านที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเป็น 1 ใน 3 ของปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย Brain Goodal (1974 : 151-161) กล่าวถึง ความสัมพันธ์ของที่ตั้งกับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเป็น 1 ใน 3 ของหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย Jay Siegel (1973 : 56 - 57) กล่าวถึงความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เป็น 1 ใน 3 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย William Alonzo (1975 : 435) ได้สรุปว่าที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานเป็น 1 ใน 3 ของปัจจัยในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย และสอดคล้องกับ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527 : 99) เรื่องกระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัยที่กล่าวถึงปัจจัยด้านความสะดวกในการเดินทางเข้าถึง เป็นแรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย ฉะนั้นจะเห็นได้ว่าการมีบ้านหลังที่สองในเมืองก็เพื่อย่นระยะทางและระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง จากปัญหาบ้านหลังเดิมที่อยู่ไกลและต้องเสียเวลาในการเดินทางค่อนข้างมาก

### 3. ปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจและความคาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมือง

ผลการศึกษาปัจจัยในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วและผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับแรก ซึ่งสอดคล้องกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตลอดจนสอดคล้องกับความพึงพอใจบ้านหลังที่สองในเมือง และความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง ที่พึงพอใจและคาดหวังในปัจจัยด้านความสะดวกในการเดินทางมาทำงานมากที่สุด

แสดงให้เห็นว่าเหตุผลในการมี หรืออยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ก็เนื่องจากความพึงพอใจ และความคาดหวังในด้านความสะดวกในการเดินทางมาทำงานเป็นสำคัญ ขณะที่ไม่ค่อยมีความพึงพอใจในด้านความสะดวกในการเดินทางจากบ้านหลังแรกของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว และจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ซึ่งแตกต่างจากผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ที่ค่อนข้างมีความพึงพอใจในด้านความสะดวกในการเดินทางมาทำงานพอสมควร ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการย้ายถิ่นและกระบวนการย้ายถิ่น ดังนี้ Speare , Goldstein and Frey (175-183) ที่เห็นว่าความต้องการที่

จะย้ายถิ่นที่อยู่เป็นผลมาจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัยเดิม และความไม่พอใจต่อสิ่งต่างๆ เหล่านี้เกินขีดระดับที่แต่ละคนจะทนได้จึงมีความต้องการจะย้ายถิ่น Van Arsdol and Butter (1968 : 95-96) กล่าวว่าความไม่พอใจเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพและสังคม เป็นสาเหตุเบื้องต้นที่ทำให้เกิดภาวะกดดัน (Stress) และเมื่อถึงระดับหนึ่งที่ทนไม่ได้ ภาวะกดดันนี้จะเป็นตัวเร่งให้บุคคลหาที่อยู่อาศัยใหม่ และสอดคล้องกับ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527 : 99) ที่กล่าวถึงแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนาอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย จากความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดี แรงด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี เช่น อพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง

จากการศึกษาปัจจัยในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้วและผู้ที่ยังคาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความใกล้ชิด พ่อแม่ ญาติ มิตร และกลุ่มเพื่อนบ้านที่มีลักษณะใกล้เคียงกันเป็นอันดับสุดท้าย สอดคล้องกับ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527 : 100) ที่กล่าวถึงปัจจัยด้านพลังทางสังคม ที่ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่าการอยู่ใกล้ชิดเพื่อนฝูง และญาติมิตรสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ ที่ทำให้คนเราต้องย้ายไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้นแต่ทว่าในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจจำเป็นต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ทำงานในย่านสีลม สุรวงศ์ ที่ส่วนใหญ่อยู่ในวัยหนุ่มสาว

### ข้อเสนอแนะ

1. มูลเหตุที่มาของความ ต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ ก็เนื่องมาจากปัญหาการจราจรในกรุงเทพมหานคร ที่ส่งผลกระทบต่อการเดินทาง ประกอบกับผู้ที่ทำงานในย่านสีลม สุรวงศ์ คือกลุ่มคนทำงานที่ชีวิตในการทำงาน และชีวิตส่วนตัวผูกพันกับย่านใจกลางเมืองบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่อาศัยอยู่ไกลจากใจกลางเมือง ที่ต้องเสียเวลาในการเดินทางในแต่ละวันค่อนข้างมาก ทางออกของคณกลุ่มนี้ที่มีฐานะทางการเงินที่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมได้ คือการมีบ้านอีกแห่งหนึ่งที่อยู่ในเมือง เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทาง และลดการสูญเสียเวลาในการเดินทาง โดยพักอาศัยเฉพาะในวันที่ทำงาน ส่วนวันหยุดก็กลับไปอยู่อาศัยที่บ้านหลังเดิมที่อยู่นอกเมือง ซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า และมีคุณภาพชีวิตที่เหมาะสมแก่การอยู่

อาศัยมากกว่า สถานะการณ์เช่นนี้ มิได้เกิดขึ้นเฉพาะกับกลุ่มคนที่ทำงานในย่านลีลม สุรวงศ์ เท่านั้น トラバドก็ตามที่ปัญหาการจราจรในกรุงเทพมหานครยังคงทวีความรุนแรงมากขึ้นทุกวัน แนวโน้มความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองก็ยังคงเป็นที่ต้องการของคนที่อาศัยอยู่นอกเมือง และประสบปัญหาการเดินทาง จึงมิได้จำกัดเฉพาะผู้ที่ทำงานในย่านลีลม สุรวงศ์ เท่านั้น

2. จากแนวโน้มของความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองที่เกิดขึ้น แสดงให้เห็นถึง แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ โดยส่วนใหญ่เป็นรูปแบบของคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินในเมืองที่ค่อนข้างจำกัด และราคาที่สูงมาก ซึ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้ เริ่มเป็นที่ยอมรับมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของคนทำงานในยุคปัจจุบันที่มีเวลาค่อนข้างน้อย ฉะนั้นรูปแบบความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองในลักษณะนี้ไม่เพียงแต่คำนึงถึงทำเลและความสะดวกในการเดินทางเท่านั้น ยังมีความต้องการในปัจจัยด้านอื่น ๆ ด้วย เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สภาพแวดล้อม รูปแบบประโยชน์ใช้สอย และระดับราคาที่เหมาะสม ฉะนั้นสำหรับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยในเมือง โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง ควรคำนึงปัจจัยในด้านทำเลที่ตั้ง โครงการเป็นสำคัญ และปัจจัยในด้านอื่น ๆ อีก เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่แท้จริง

3. ภาครัฐบาลควรส่งเสริมพัฒนาสภาพแวดล้อมในเมืองให้เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย เช่น ความสะอาด ปัญหามลภาวะ และพัฒนาพื้นที่ว่างในเมืองเพื่อจัดเป็นพื้นที่สาธารณะ เช่นสวนสาธารณะเพื่อลดความแออัดภายในเมือง และเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยในเมือง และควรเตรียมความพร้อมในด้านสาธารณูป และสาธารณูปการเพื่อรองรับที่อยู่อาศัยในเมืองที่มีความหนาแน่นมากขึ้น ตลอดจนความพร้อมในการจัดการด้านบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น บริการรถประจำทาง ซึ่งถือได้ว่าเป็นผลดีต่อภาครัฐในการจัดสรรทรัพยากรให้ใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า และเป็นการประหยัดทรัพยากรมากกว่าการกระจายพัฒนาในย่านชานเมือง