

การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงาน
ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณ สีลม สุรวงศ์



นายสุวิทย์ อาชวุตม์กุลวงศ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-004-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**A STUDY OF THE DEMAND FOR INTOWN- SECOND-HOME OF WORKERS IN
CENTRAL BUSINESS DISTRICT (SILOM, SURAWONG)**

Mr. Suwit Artchawuttikulwong

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing Development

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

ISBN 974-632-004-1

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์ : การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานใน
ย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ (A STUDY OF THE DEMAND FOR INTOWN-
SECOND-HOME OF WORKERS IN CENTRAL BUSINESS DISTRICT (SILOM, SURAWONG)
อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : รศ.ดร.วีระ สังกุล,
175 หน้า . ISBN 974-632-004-1

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานใน
ย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ และศึกษาสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ การอยู่อาศัยและการเดินทาง
ทางของผู้ที่มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง ตลอดจนศึกษาปัจจัยในการเลือก ความพึงพอใจและความ
คาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมือง


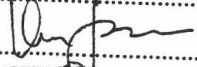

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานในแขวงสีลมและสุรวงศ์
ในเขตบางรัก จำนวน 321 ตัวอย่าง โดยวิธีการสำรวจด้วยแบบสอบถาม ใช้วิธีการเก็บข้อมูลแบบบังเอิญ
(Accidental) ตามสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละอาคาร (Quota)

ผลการวิจัยมีสาระสำคัญ คือ ความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ทำงานใน
ย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 29.28 และสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สอง
ในเมืองแล้ว เท่ากับร้อยละ 13.40 นอกนั้นเป็นผู้ที่ไม่ต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง เมื่อศึกษาสถานภาพ
ทางสังคมเศรษฐกิจของผู้ที่ต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าเป็นกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป
สำเร็จการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี มีระดับรายได้ครอบครัว 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป โดยมีความ
ต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองเป็นคอนโดมิเนียม แฟลต อพาร์ทเมนต์ที่อยู่ใกล้ที่ทำงานและใช้เวลาในการ
เดินทางมาทำงานน้อย โดยที่ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ค่อนข้างไกลและใช้เวลาในการเดินทางมาก ดังจะเห็นได้
จากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับแรกในการเลือกบ้านหลังที่สองใน
เมือง

ผลจากการวิจัยครั้งนี้ พบว่ามีส่วนสนับสนุนในประเด็นของความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง
นั้นมาจากปัญหาในการเดินทางเป็นสำคัญ และหากปัญหาการจราจรในกรุงเทพมหานครยังคงทวีความ
รุนแรงยิ่งขึ้นย่อมมีผลต่อความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองที่เพิ่มขึ้น



ภาควิชา เศรษฐการ
สาขาวิชา เศรษฐการ
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิสิต 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม 

C535656 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT
KEY WORD: : INTOWN-SECOND-HOME/WORKERS/CENTRAL BUSINESS DISTRICT

SUWIT ARTCHAWUTTIKULWONG : A STUDY OF THE DEMAND FOR INTOWN-SECOND-HOME OF WORKERS IN CENTRAL BUSINESS DISTRICT (SILOM,SURAWONG).

THESIS ADVISOR : ASSO.PROF. BUNDIT CHULASAI,Ph.D. CO.THESIS ADVISOR:
ASSO.PROF.VIRA SACHAKUL,Ph.D.175 pp. ISBN 974-632-004-1

The objectives of this study are to study the demand of workers in CBD,Silom and Surawong area,their social and economic status,their living and travelling patterns.The study also focuses on the issues of second home-owner's satisfaction as well as the expected second home buyers' expectation about their future homes.

321 Samples were randomly selected from working people in selected buildings on Silom-Surawong road for the survey. The questionnaire are used for the data collection.


The finding from the study show that 29.28% of respondents expect to have intown-second-home, 13.40% have it already,and the rest wouldn't desire. By considerly social and economic status of group expecting intown-second-home the results show that they are above 40 years old,educated upper Bachelor degree,and earn more than 30,000 baht monthly household income. Those people, most of them live far away from the working places,expect to have intown-second-home like condominiums,flats and apartments which locate near working area. This expectation support the fact that the most important selective factor is the location and convenience in travelling.

The results of this study support that the demand of intown-second-home is a consequence of travelling problems. The worse traffic jam in Bangkok, the more demand for intown-second-home.

ภาควิชา.....เคหการ.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....

ปีการศึกษา.....2537.....

ลายมือชื่อนิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์, รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม และอาจารย์ ดร. พนิชา สังข์เพชร ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ และ ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด

ขอขอบพระคุณ คุณอังคณา ธีรนรเศรษฐ์ คุณสุริยะ บุญขันตินาด คุณมรกต สมประสงค์ คุณสุธิ เพื่องมรรายท พนักงานและเจ้าหน้าที่ของบริษัทต่าง ๆ ที่ได้ให้ความเอื้อเฟื้อ ข้อมูล ตลอดจนผู้ที่มิได้กล่าวนามมาไว้ ณ ที่นี้

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ครูบาอาจารย์ และผู้ประสิทธิ์ ประสาทวิชาความรู้ให้กับผู้วิจัยทุกท่าน ที่ทำให้ผู้วิจัยได้มีโอกาสในการศึกษามาจนบัดนี้

สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญแผนภูมิ	ค
สารบัญภาพ	ท
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและสาระสำคัญ.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
ขอบเขตของการศึกษา.....	3
นิยามศัพท์สำคัญ.....	5
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	5
วิธีการดำเนินการวิจัย.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
 บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	 8
แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง.....	8
แนวความคิดที่เกี่ยวกับการย้ายถิ่นและกระบวนการย้ายถิ่น.....	12
กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย.....	15
ปัญหาการจราจร และการเดินทางของประชากรในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.....	18
บ้านหลังที่สองในเมือง.....	20

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3	
วิธีดำเนินการวิจัย.....	23
พื้นที่ที่ศึกษา.....	23
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	23
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	29
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	30
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	30
แหล่งที่มาของข้อมูล.....	31
บทที่ 4	
สภาพทั่วไปของย่านศูนย์กลางธุรกิจ สีลม สุรวงศ์.....	32
วิวัฒนาการของย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจ สีลม สุรวงศ์.....	32
ศักยภาพของย่านศูนย์กลางธุรกิจ สีลม สุรวงศ์.....	36
อาคารสำนักงานที่ตั้งในเขตบางรัก.....	38
สรุปความสำคัญและศักยภาพของย่านศูนย์กลางธุรกิจ สีลม สุรวงศ์.....	43
บทที่ 5	
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	45
ลักษณะทั่วไปทางด้านสังคม เศรษฐกิจ.....	45
ความต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง.....	51
สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	52
สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่ สองในเมืองและที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	56
สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	63
สถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมืองของ กลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	74
การอยู่อาศัยและการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว ตามบ้านหลังแรก และบ้านหลังที่สองในเมือง.....	87
ทำเลที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง ของกลุ่ม ตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	100

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

	การอยู่อาศัย และการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่อาศัยปัจจุบันและบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	102
	การอยู่อาศัยและการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	115
	ปัจจัยในการเลือก ที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	124
	ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	126
	ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	132
	ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และความคาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	134
	ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังสองในเมือง.....	140
	ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	141
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	144
	สรุปผลการศึกษา.....	145
	อภิปรายผลการศึกษา.....	154
	ข้อเสนอแนะ.....	156

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
รายการอ้างอิง.....	158
ภาคผนวก.....	160
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม.....	161
ข ภาพถ่ายแสดงลักษณะทางกายภาพบริเวณสี่ลม สุรวงศ์.....	167
ประวัติผู้เขียน.....	175

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า	
1.	จำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ชอบเขต ความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ 5%.....	24
2.	จำนวนแบบสอบถามที่จะทำการสอบถามในแต่ละอาคาร.....	27
3.	อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก ในปี พ.ศ. 2505 - 2537.....	39
4.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเพศ.....	45
5.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุ.....	46
6.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานภาพสมรส.....	47
7.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับการศึกษา.....	48
8.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับรายได้ครอบครัว.....	49
9.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว.....	50
10.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว ผู้ที่คาดหวัง อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	51
11.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามเพศ.....	52
12.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามอายุ.....	52
13.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามสถานสมรส.....	53
14.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามระดับการศึกษา..	53
15.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามระดับรายได้ ครอบครัว.....	54
16.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามจำนวนสมาชิก ในครอบครัว.....	55
17.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และกลุ่มที่ไม่อยากมี บ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามเพศ.....	56
18.	ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และกลุ่มที่ไม่อยากมี บ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามอายุ.....	57

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
19. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และกลุ่มที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามสถานภาพสมรส.....	58
20. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และกลุ่มที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามระดับการศึกษา.....	59
21. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และกลุ่มที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามระดับรายได้ครอบครัว.....	60
22. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และกลุ่มที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว.....	61
23. เปรียบเทียบเพศกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	63
24. เปรียบเทียบอายุกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	64
25. เปรียบเทียบสถานภาพสมรสกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	65
26. เปรียบเทียบระดับการศึกษากับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	67
27. เปรียบเทียบรายได้ครอบครัวกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	69
28. เปรียบเทียบจำนวนสมาชิกในครอบครัวกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	71
29. เปรียบเทียบเพศกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	74
30. เปรียบเทียบอายุกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	76
31. เปรียบเทียบสถานภาพสมรสกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	78
32. เปรียบเทียบระดับการศึกษากับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	80
33. เปรียบเทียบระดับรายได้ครอบครัวกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	82
34. เปรียบเทียบจำนวนสมาชิกในครอบครัวกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	84
35. เปรียบเทียบประเภทของที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองตามหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	87
36. เปรียบเทียบฐานะของการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	89
37. เปรียบเทียบภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในการอยู่อาศัย (เฉพาะค่าผ่อนชำระหรือค่าเช่า) ของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	91

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
38.	เปรียบเทียบพาหนะในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	93
39.	เปรียบเทียบระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	95
40.	เปรียบเทียบระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านที่อาศัยมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	97
41.	เปรียบเทียบทำเลที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	100
42.	เปรียบเทียบประเภทที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	102
43.	เปรียบเทียบฐานะของการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	104
44.	เปรียบเทียบภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในการอยู่อาศัย (เฉพาะค่าผ่อนชำระหรือค่าเช่าของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	106
45.	เปรียบเทียบพาหนะในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	108
46.	เปรียบเทียบระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	110
47.	เปรียบเทียบระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	112
48.	ประเภทที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองที่ตามอยู่ปัจจุบัน.....	115

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
49. ฐานะของการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน	116
50. ภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในการอยู่อาศัย (เฉพาะค่าผ่อนชำระหรือค่าเช่า) ของ กลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน.....	117
51. พาหนะในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้าน หลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน	118
52. ระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้าน หลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน	119
53. ระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงาน ของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้าน หลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน	121
54. ลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกบ้านหลังแรก.....	124
55. ลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมือง.....	125
56. ความพึงพอใจต่อบ้านหลังแรก จำแนกตามระดับความพึงพอใจ.....	127
57. ความพึงพอใจต่อบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามระดับความพึงพอใจ.....	130
58. ลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ผู้ที่อยากมีบ้านหลังที่ สองในเมือง).....	132
59. ลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	133
60. ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จำแนกตามระดับความพึงพอใจ (ผู้ที่ อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง).....	135
61. ความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามระดับความคาดหวัง.....	138
62. ลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลัง ที่สองในเมือง).....	140
63. ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามระดับความพึงพอใจ (ผู้ที่ไม่อยากมีบ้าน หลังที่สองในเมือง).....	141

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเพศ.....	45
2. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุ.....	46
3. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานภาพสมรส.....	47
4. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับการศึกษา.....	48
5. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับรายได้ครอบครัว.....	49
6. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว.....	50
7. ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว ผู้ที่คาดหวัง อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง และผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	51
8. เปรียบเทียบเพศกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	63
9. เปรียบเทียบอายุกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	64
10. เปรียบเทียบสถานภาพสมรสกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	66
11. เปรียบเทียบระดับการศึกษากับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	68
12. เปรียบเทียบระดับรายได้ครอบครัวกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	70
13. เปรียบเทียบจำนวนสมาชิกในครอบครัวกับการมีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	72
14. เปรียบเทียบเพศกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	75
15. เปรียบเทียบอายุกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	77
16. เปรียบเทียบสถานภาพสมรสกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	79
17. เปรียบเทียบระดับการศึกษากับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	81
18. เปรียบเทียบระดับรายได้ครอบครัวกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง.....	83
19. เปรียบเทียบจำนวนสมาชิกในครอบครัวกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมือง...	85
20. เปรียบเทียบประเภทของที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	88
21. เปรียบเทียบฐานะของ.การอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและ.บ้านหลังที่สองในเมือง.....	90

สารบัญแผนภูมิ (ต่อ)

แผนภูมิที่	หน้า
22. เปรียบเทียบภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในการอยู่อาศัย (เฉพาะค่าผ่อนชำระหรือค่าเช่า) ของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรก และบ้านหลังที่สองในเมือง.....	92
23. เปรียบเทียบพาหนะในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	94
24. เปรียบเทียบระยะทางในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	96
25. เปรียบเทียบระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของกลุ่มตัวอย่างที่มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามบ้านหลังแรกและบ้านหลังที่สองในเมือง.....	98
26. เปรียบเทียบทำเลที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับความคาดหวังบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่มีบ้านหลังที่สองในเมือง.....	101
27. เปรียบเทียบประเภทที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	103
28. เปรียบเทียบฐานะของการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	105
29. เปรียบเทียบภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในการอยู่อาศัย (เฉพาะค่าผ่อนชำระหรือค่าเช่า) ของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตามที่อยู่ปัจจุบันและบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	107
30. เปรียบเทียบพาหนะในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	109
31. เปรียบเทียบระยะทางในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	111
32. เปรียบเทียบระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังอยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน และบ้านหลังที่สองในเมืองที่คาดหวัง.....	113

สารบัญแผนภูมิ (ต่อ)

แผนภูมิที่	หน้า
33. ประเภทที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมืองตาม ที่อยู่ปัจจุบัน.....	115
34. ฐานะของการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน.....	116
35. ภาระค่าใช้จ่ายส่วนตัวในการอยู่อาศัย (เฉพาะค่าผ่อนชำระหรือค่าเช่า) ของ กลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน.....	117
36. พาหนะในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากมีบ้าน ที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน.....	118
37. ระยะทางในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยาก มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน.....	120
38. ระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านมาที่ทำงานของของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยาก มีบ้านหลังที่สองในเมือง ตามที่อยู่ปัจจุบัน.....	122
39. ความพึงพอใจต่อบ้านหลังแรก จำแนกตามระดับความพึงพอใจ.....	128
40. ความพึงพอใจต่อบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามระดับความพึงพอใจ.....	131
41. ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามระดับความพึงพอใจ (ผู้ที่อยากมีบ้าน หลังที่สองในเมือง).....	136
42. ความคาดหวังต่อบ้านหลังที่สองในเมือง จำแนกตามระดับความคาดหวัง.....	139
43. ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จำแนกตามระดับความพึงพอใจ (ผู้ที่ไม่อยากมีบ้านหลังที่สองในเมือง).....	142

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.	แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษา.....	4
2.	แผนที่แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานในพื้นที่ที่ศึกษา.....	26
3.	ทัศนียภาพมุมสูงในย่านสีลม สุรวงศ์.....	167
4.	ห้วงมถนนสีลม ด้านตัดถนนพระราม 4.....	168
5.	ถนนตัดใหม่ผ่านถนนสีลม และสุรวงศ์	168
6.	สวนลุมพินี สวนสาธารณะที่อยู่ใกล้ย่านสีลม สุรวงศ์.....	168
7.	อาคารสำนักงานขนาดใหญ่บนถนนสายธุรกิจ "สีลม สุรวงศ์".....	169
8.	อาคารสำนักงาน " ธุรกิจธนาคาร".....	170
9.	โรงแรมแห่งใหม่เพื่อรองรับชาวต่างชาติ.....	170
10.	อาคารสำนักงาน "ธุรกิจประกัน".....	170
11.	ศูนย์การค้าในอาคารสำนักงานรองรับคนทำงานในย่าน สีลม สุรวงศ์.....	171
12.	โรงพยาบาลเก่าแก่และโรงพยาบาลที่กำลังก่อสร้างใหม่.....	171
13.	โรงเรียนมีชื่อเสียงในย่านสีลม.....	172
14.	อาคารที่พักอาศัย สำหรับผู้มีราย ได้สูงรองรับคนทำงานในย่านสีลม.....	173
15.	บรรยากาศผู้คนบนถนนสีลม ในวันทำงาน.....	174