

บทที่ 6

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธินนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ วิถีการดำเนินชีวิต และการเดินทางไปทำงาน ศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ปัญหาที่เกิดขึ้น และลักษณะการปรับเปลี่ยนความต้องการของที่อยู่อาศัยใหม่ ในสภาวะวิกฤติ เศรษฐกิจ ว่ามีความต้องการหรือไม่ต้องการอย่างไร เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธินต่อไป

ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน

อาคารสำนักงานในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ในรูปแบบของ complex ซึ่งรวมเอาสำนักงาน ศูนย์การค้า สถานบันเทิง และองค์ประกอบอื่น ๆ บางแห่งอาจจะมีส่วนของอาคารพักอาศัยและโรงแรมอยู่ด้วย ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินราคาแพงแนวโน้มของตลาดสำนักงานจึงต้องที่จะมีอาคารที่สะดวกครบวงจรและทันสมัย

สำหรับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านพหลโยธินอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใหม่ ของกรุงเทพมหานคร ทั้งยังเป็นถนนสายหลักของกรุงเทพ และมีโครงการรถไฟฟ้า BTS. ผ่านพื้นที่ซึ่งการก่อสร้างใกล้จะแล้วเสร็จ จะทำให้มีศักยภาพ เหมาะแก่การลงทุนในอนาคต อีกทั้งราคาที่ดินก็ยิ่งถูกกว่าที่ดินในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เช่น สีลม และสาทร และสามารถขยายตัวทางเศรษฐกิจได้ไม่แพ้ย่านศูนย์กลางธุรกิจ

การขยายตัวของอาคารสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน

อาคารสำนักงานย่านพหลโยธินในพื้นที่ศึกษามีจำนวนทั้งสิ้น 16 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ 438,767 ตารางเมตร มีก่อสร้างแล้วเสร็จเปิดดำเนินการแล้ว 13 อาคาร

ช่วงต้นการกระจายตัวอาคารสำนักงาน ในย่านพหลโยธินของถนนพหลโยธิน ตั้งแต่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ถึงสี่แยกสะพานควายมีจำนวนทั้งสิ้น 9 อาคาร รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 202,610 ตารางเมตร สำหรับช่วงสี่แยกสะพานควายถึงสี่แยกรัชโยธิน มีจำนวน 7 อาคารรวมพื้นที่ 236,157 ตารางเมตร ในอนาคตจะมีโครงการขนาดใหญ่เกิดขึ้นคือ โครงการของบริษัท ชัน เรียลเอสเตท จำกัด โดยสถานที่ก่อสร้างอยู่ในพื้นที่หมอชิต (เก่า) ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ครบวงจร มีทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าและโรงแรม ซึ่งถ้าโครงการนี้แล้วเสร็จจะทำให้ย่านพหลโยธินเป็นย่านที่มีศักยภาพ เศรษฐกิจเป็นอย่างมาก

ประชากรที่ศึกษา คือ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ย่านถนนพหลโยธิน ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 20,000 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่และทันสมัย มี 8 อาคาร และมีจำนวนประชากรประมาณ 26,974 คน โดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษิตามการกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความผิดพลาดของความแม่นยำไม่เกิน 5% การสุ่มตัวอย่างเป็นแบบกำหนดสัดส่วนแบบสอบถามแต่ละอาคารตามสัดส่วนของพนักงาน (Quota Sampling) การเป็นกลุ่มตัวอย่างเป็นการเก็บแบบสุ่มในอาคารโดยไม่เจาะจง (Accidental Sampling) โดยให้ครอบคลุมพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ทุกระดับ โดยทำการจาแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 550 ชุด คัดเฉพาะที่สมบูรณ์ 380 ชุด ตลอดจนมีการสัมภาษณ์จากกลุ่มตัวอย่างมาประกอบในการวิจัยด้วย และนำมาคัดเฉพาะกลุ่มตัวอย่างที่จะใช้ในการวิจัยจำนวน 320 ตัวอย่างที่สมบูรณ์ที่สุด

การวิจัยครั้งนี้ ใช้แบบสอบถามที่มีลักษณะแบบปลายเปิด และปลายปิดเป็นเครื่องมือในการวิจัย ซึ่งมีประเด็นสำคัญตามที่กำหนดไว้ในวัตถุประสงค์ คือสภาพทั่วไปทางสังคม เศรษฐกิจ วิถีการดำเนินชีวิต และการเดินทาง สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและปัญหาที่เกิดขึ้น และลักษณะการปรับเปลี่ยนความต้องการที่อยู่อาศัยในสภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ (พศ. 2541)

นำผลที่ได้จากแบบสอบถามมาวิเคราะห์ทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS /FW. Version 7.51 เพื่อบรรยายความถี่ ค่าร้อยละ รวมทั้งการวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Crosstab)

สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน สรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ลักษณะทั่วไปของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน

ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน โดยการสัมภาษณ์ และ แบบสอบถาม (ดูภาคผนวก) จำนวน 320 คน พบว่าส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31-35 ปี โดยมีอายุเฉลี่ย 31 ปี มีสถานภาพโสด ระดับการศึกษาส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี

ภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ มีสมาชิกในครอบครัวส่วนใหญ่ 4-5 คน และมีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยวหรือยังเป็นโสดอยู่

ลักษณะหน้าที่การงานส่วนใหญ่เป็นพนักงานทั่วไป โดยทั่วไปทุกระดับหน้าที่การงานส่วนใหญ่จนการศึกษาระดับปริญญาตรี มีช่วงรายได้ครอบคลุมที่ต่ำกว่า 20,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งถือว่ากลุ่มที่มีรายได้ปานกลาง โดยส่วนใหญ่พนักงานทั่วไปมีรายได้ครอบคลุม ต่ำกว่า 20,000 บาท รองลงมา 20,001-40,000 บาท ต่อเดือน พนักงานระดับบนมีรายได้ครอบคลุม 20,001-40,000 บาท ต่อเดือน ผู้บริหารทั่วไปมีรายได้ครอบคลุม 40,001-60,000 บาท ต่อเดือน และผู้บริหารระดับบนมีรายได้ครอบคลุม 60,001-80,000 บาท

2. วิธีการดำเนินชีวิต

ผู้ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธินส่วนใหญ่ นิยมใช้บัตรเครดิต เนื่องจากไม่ต้องพกเงินสดใช้แทนเงินสดได้สะดวกและปลอดภัย โทรศัพท์มือถือ รถยนต์ วิทยุติดตามตัว ในทุกระดับตำแหน่งหน้าที่การงาน ส่วนใหญ่ไม่ค่อยนิยมเป็นสมาชิกของคลับต่าง ๆ ทั้งนี้เนื่องจากต้องการประหยัดในสภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ รวมทั้งการติดตั้งเคเบิลทีวี ติดตั้งจานรับสัญญาณดาวเทียมด้วย แต่นิยมการใช้คอมพิวเตอร์ และ INTERNET(จากการสัมภาษณ์) ส่วนใหญ่พนักงานระดับบน ระดับผู้บริหารส่วนใหญ่มีคอมพิวเตอร์ใช้เป็นส่วนใหญ่ มากกว่าระดับพนักงานทั่วไป ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่ของ รศ.มานพ พงศทัต กล่าวว่า คนรุ่นใหม่นิยมการใช้คอมพิวเตอร์

การพักผ่อนในบ้านส่วนใหญ่ของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน เป็นการดูโทรทัศน์ และ วิทยุ นิยมการอ่านหนังสือ ฟังวิทยุ โดยความเพลิดเพลิน วึ่งออกกำลังกาย เพื่อให้มีสุขภาพและพลานามัยดี และประหยัดค่าใช้จ่าย ในวันหยุดส่วนใหญ่จะพักผ่อนอยู่กับบ้าน ส่วนใหญ่ไม่ค่อยออกนอกบ้านเนื่องจากเหน็ดเหนื่อยต่อการทำงานมาทั้งสัปดาห์แล้ว

3. การเดินทางไปทำงาน

การเดินทางไปทำงานของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน โดยส่วนใหญ่ทุกระดับหน้าที่การงานใช้รถยนต์ส่วนตัว ส่วนพนักงานทั่วไปส่วนใหญ่เดินทางโดยรถประจำทาง โดยมีระยะทางในการเดินทางระหว่าง 10.1-20 กิโลเมตร และใช้เวลาในการเดินทางส่วนใหญ่ 31-60 นาที ซึ่งปัญหาของการเดินทางผู้ทำงานในย่านส่วนใหญ่จะต้องตื่นเช้า เพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรติดขัดในบริเวณอนุสาวรีย์ชัย และบริเวณห้าแยกจตุจักร ซึ่งทั้งเช้าและเย็นจะมีปัญหาการจราจรมาก อีกปัญหาคือ บ้านอยู่ไกลที่ทำงาน ซึ่งใช้เวลาเดินทางมาก โดยส่วนใหญ่ต้องการให้รถไฟฟ้ามหานคร

(BTS.) แล้วเสร็จเร็ว ๆ เพราะจะได้ใช้ในการเดินทางมาทำงาน และอาจจะแก้ปัญหาการมาทำงานสายได้ ซึ่งถ้าแล้วเสร็จ ผู้ที่มีรถส่วนตัวอาจจะไม่ใช่ หันมาใช้รถไฟฟ้า BTS. ทำให้รถยนต์ในถนนพหลโยธินลดน้อยลงไปด้วย ซึ่งจากการสัมภาษณ์โดยตรง ผู้ทำงานในย่านนี้อายากที่ใช้รถไฟฟ้า BTS. โดยส่วนใหญ่ จะใช้เป็นครั้งคราว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าจะได้รับความสะดวกมากน้อยเพียงไร และจะสามารถติดต่อธุรกิจสู่ใจกลางเมืองได้สะดวกยิ่งขึ้น

4. ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ในปัจจุบันผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน ส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครตอนบน เช่น จตุจักร, ลาดพร้าว, บางเขน, นนทบุรี, ปทุมธานี ฯลฯ โดยที่อยู่อาศัยปัจจุบันจะเป็นบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเช่าเป็นรายเดือน โดยมีบ้านเช่าหรือคอนโดและอพาร์ทเมนต์เป็นที่พัก เพราะใกล้ที่ทำงาน ช่วงเวลาในการอยู่อาศัย อยู่อาศัยมาแล้ว 2-5 ปี โดยมีสมาชิกครอบครัว 4-5 คน สำหรับปัญหานั้นส่วนใหญ่จะมีปัญหาในเรื่องไกลจากพ่อแม่ญาติพี่น้อง ทำให้ไม่ค่อยได้พบปะกัน และไกลจากที่ทำงานหรือโรงเรียนลูก ทำให้มาทำงานสายต้องตื่นเช้าแก้ปัญหาเฉพาะหน้า ที่เกิดขึ้นเองในบางครั้ง ปัญหาถนนไม่ดีคับแคบ น้ำท่วม ที่จอดรถไม่เพียงพอ ตลอดจนมลภาวะทางเสียงและอากาศไม่ดี ใกล้ร้านค้าเป็นต้น

5. ข้อมูลที่อยู่อาศัยหลังใหม่

สืบเนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจในปัจจุบัน (พศ.2541) จากการวิจัยพบว่า มีการปรับเปลี่ยนความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ และส่วนใหญ่ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ก็จะคิดที่จะมีบ้านใหม่ โดยคิดที่จะซื้อหลังจาก 5 ปี นี้ หรือเมื่อเศรษฐกิจดีขึ้น เพราะผลมาจากวิกฤติทางเศรษฐกิจทำให้ผู้ที่ทำงานมีรายได้ลดลงจำเป็นต้องประหยัด เพราะถ้าซื้อมาในช่วงนี้อาจจะมีปัญหาเรื่องการผ่อนส่งด้วย ส่วนใหญ่จึงไม่คิดจะซื้อใน 5 ปีนี้ สอดคล้องกับสมมุติฐานข้อที่ 4

ส่วนข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ จากการสัมภาษณ์ประกอบกับแบบสอบถาม ผู้ที่ต้องการบ้านหลังใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวตามชานเมืองตอนบน หรือตอเหนือของกรุงเทพ หรือ นอกพื้นที่ย่านพหลโยธิน แล้วสามารถเดินทางมาทำงานโดยอาศัยระบบขนส่งมวลชน เช่นทางด่วนขั้นที่ 2 สอดคล้องกับ อีรพงศ์ วรรณจารุสิทธิ์ "ระบบขนส่งมวลชนกับการพัฒนาเมือง" (2537) และ สอดคล้องกับสมมุติฐาน ข้อที่ 3 เช่นเดียวกับทฤษฎีของ John F. kain (1975) ที่กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยไม่จำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงว่าจะใกล้แหล่งงาน

ข้อค้นพบอีกประเด็นหนึ่ง คือ ผู้ที่ทำงานในย่านนี้ถือเป็นคนรุ่นใหม่ ดังนั้น คนรุ่นใหม่ชอบที่จะอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ซึ่งจากการวิจัยพบว่า มีผู้ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นอาคารชุด รอง

จากบ้านเดี่ยว สอดคล้องกับแนวความคิดของ รศ.มานพ พงศทัต และสอดคล้องกับสมมุติฐานข้อที่ 1 และเพื่อหลีกเลี่ยงจากจรรยาบรรณขัด กลุ่มตัวอย่างในย่านนี้จึงเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง สอดคล้องกับสมมุติฐานข้อ 2 เพราะบ้านเดี่ยวในเมืองมีราคาแพงกว่าอาคารชุดมาก

นอกจากนี้ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นอาคารชุด ซึ่งอยู่ใกล้ที่ทำงานและย่านศูนย์กลางธุรกิจทำให้ติดต่อสะดวก วัดด้วยเวลาและต้นทุนที่เสียไปในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานตลอดจนการเดินทางซื้อของพิจารณาแหล่งร้านค้าศูนย์การค้าทำให้มีความสะดวกสอดคล้องกับสวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์ : 2537. ได้กล่าวไว้ว่าการเลือกที่อยู่พิจารณาใกล้แหล่งงาน สะดวกในการเดินทาง ไม่เสียเวลา และได้เปรียบในการติดต่อการค้าด้วย

ลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการซื้อโดยการผ่อนชำระเป็นงวด ระดับราคาที่อยู่ 750,001 - 1,500,000 บาท ส่วนใหญ่เป็นพนักงานทั่วไป และพนักงานระดับบน ระดับผู้บริหารซื้อในระดับราคา 1,500,001-2,500,000 บาท ผู้บริหารระดับสูงซื้อในระดับราคา 2,500,001-3,500,000 และ 3,500,001-5,000,000 บาท กลุ่มผู้มีรายได้ตั้งแต่ 20,000-60,000 บาท ต้องซื้อในระดับราคา 750,001-1,500,000 บาท กลุ่มผู้มีรายได้ 60,000-80,000 บาท ขึ้นไป ต้องซื้อระดับราคา 2,500,001-3,500,000 บาท ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Burgess and McKenzie ที่กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละคนจะมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้และตำแหน่งหน้าที่การงาน

สำหรับผู้ที่ต้องการบ้านใหม่ ส่วนจะเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัวและจะแต่งงาน สอดคล้องกับแนวความคิดของ จัตร์ชัย พงศ์ประยูร ที่กล่าวว่า การย้ายที่อยู่เกิดจากความจำเป็นในการรับฐานะทางสังคม เช่น การแต่งงาน หรือแยกครอบครัวออกไป หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีใช้เจ้าของอาจจะอึดอัด และเพื่ออยู่ใกล้ที่ทำงาน ทำให้ไม่มีปัญหาเรื่องจราจร ไม่เสียในการเดินทาง การอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานทำให้มีเวลาว่างมากขึ้น สอดคล้องกับแนวความคิดของ Rossi (1955) เช่นกัน สาเหตุที่ผลักดันให้มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้แก่ สภาพความเป็นอยู่ หรือมีปัญหากับผู้ให้เช่าในกรณีที่เช่าอาศัย สอดคล้องกับแนวความคิดของ Richard Muth (1974) ที่อธิบายการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเมื่อมีแนวโน้มขนาดที่พักอาศัยที่ดึกว่าใหญ่กว่า และอยู่ในแหล่งพักอาศัยที่ดึกกว่า มีการเข้าถึงสะดวก มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

ช่วงเวลาที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่ยังไม่กล้าตัดสินใจซื้อในระยะ 5 ปี นี้ สืบเนื่องวิกฤติเศรษฐกิจ และระดับรายได้ลดลง กลุ่มที่มีแนวโน้มจะซื้อในปี 2543-2544 โดยมีวัตถุประสงค์เป็นเรือนหอแต่งงาน ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่เลือกที่อยู่ตอนบนของกรุงเทพมหานคร เมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยใหม่กับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน พบว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันย่านศูนย์กลางธุรกิจ จะย้ายไปอยู่ในเขตอื่น ๆ ส่วนใหญ่เป็นทำเลย่านกรุงเทพมหานครตอนบน เพราะที่ดินราคาถูกกว่าในเมือง เพื่อเป็นการลดความแออัด และสะดวกในการเดินทางมา

ทำงาน โดยมีที่อยู่อาศัยนอกเมือง เข้ามาทำงานในเมืองดังเช่นรูปแบบตะวันตก โดยมีระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่ทันสมัยขนส่งผู้คนเข้ามาทำงานในเมือง ตามแนวความคิดของ รศ.มานพ พงศทัต , และ อีรพงษ์ วรรณจารุสิทธิ์ : 2537 แสดงให้เห็นว่าคนทำงานในย่านนี้ไม่ค่อยคำนึงถึงระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัย กับที่ทำงานอาจจะเป็นเพราะส่วนใหญ่มีรถยนต์ส่วนตัวใช้กัน อีกประเด็นหนึ่งปัจจุบันมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าธนายง (BTS) เมื่อรถไฟฟ้า BTS. แล้วเสร็จก็จะสามารถเดินทางมาทำงานได้สะดวกขึ้นเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง อีกทั้งปัจจุบันมีทางด่วนชั้นที่ 2 บางโคล่-แจ้งวัฒนะ และดอนเมืองโทลเวย์ ซึ่งได้เชื่อมโยงระหว่างกรุงเทพตอนบนเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ทำให้การเดินทางสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น แม้จะมีระยะไกลจากที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ส่วนผู้ที่เลือกทำเลในเมืองส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุด เพราะสะดวกในการมาทำงาน คนกลุ่มนี้ถือเป็นคนรุ่นใหม่ชอบที่จะอยู่ในคอนโดมิเนียม สอดคล้องกับทฤษฎีของคนรุ่นใหม่ “8C” ของ รศ.มานพ พงศทัต.

ข้อมูลข่าวสารในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่ทราบข้อมูลจากหนังสือพิมพ์รายวัน การจัดรายการพิเศษพบว่ามีผลปานกลาง

ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ คำนึงถึงความสะดวกสบายเป็นอันดับแรก รองลงมาสภาพแวดล้อม , ระดับราคา , รูปแบบ ประโยชน์ใช้สอย ตามลำดับ ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Jay Siegel ที่กล่าวว่าหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยมีปัจจัยสำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพที่ตั้งสภาพแวดล้อม และ
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

สำหรับ สิ่งอำนวยความสะดวกในที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธินส่วนใหญ่ต้องการความปลอดภัย เป็นสิ่งที่ทุกคนต้องการมากที่สุดทั้งความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน รองลงมาเป็นร้านค้า ร้านอาหาร สนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ

ลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธินที่ต้องการแต่ละประเภท

ลักษณะของประเภทที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธินต้องการแบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

1. บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวที่มีที่ดินเนื้อที่ 51-75 ตารางวา มี 2 ชั้น 3 ห้องนอน ต้องการห้องคนใช้ ห้องพระ ห้องทำงาน จอดรถได้ 2 คัน รูปแบบบ้านต้องการเล่นระดับ และมี

รูปแบบที่ทันสมัย ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1,500,001-2,500,000 บาท ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครตอนบน

2. บ้านแฝด ส่วนใหญ่ต้องการบ้านแฝดที่มีที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน 50 ตารางวา มี 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ต้องการห้องคนใช้ ห้องพระ ห้องทำงาน จอดรถได้ 2 คัน รูปแบบบ้านไม่ต้องการเล่นระดับ มีรูปแบบทันสมัย และทั่วไป ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 750,001-1,500,001 บาท ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครตอนบน และกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ยังไม่ต้องการในระยะ 5 ปีนี้

3. ทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่ต้องการทาวน์เฮาส์ที่มีที่ดินเนื้อที่ 21-25 ตารางวา มี 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จอดรถได้ 1 คัน ไม่ต้องการบ้านเล่นระดับ และดาดฟ้า รูปแบบบ้านเป็นแบบทั่วไป ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครตอนบน ต้องการซื้อหลังปี 2544

4. อาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่ต้องการอาคารพาณิชย์ที่มีขนาดที่ดินเนื้อที่ 26-30 ตารางวา มี 3 ชั้น ขนาด 3-4 ห้องนอน ห้องน้ำ 2-3 ห้อง จอดรถได้ 2 คัน ต้องการดาดฟ้า รูปแบบบ้านเป็นแบบทันสมัย และทั่วไป ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพมหานครย่านศูนย์กลางธุรกิจ และกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ซื้อภายในปี 2541-2542

5. อาคารชุด ส่วนใหญ่ต้องการอาคารชุดที่มีขนาดห้อง พื้นที่ 41-60 ตารางเมตร ลักษณะของห้อง คือ มีโถงและห้องนอน 2 ห้อง 1 ห้องน้ำ ต้องการส่วนเตรียมอาหารระเบียงลานซักล้าง ต้องการที่จอดรถ 1 คัน ต่อห้อง ส่วนใหญ่ต้องการให้โครงการตกแต่งพร้อมเสร็จและต้องการโทรศัพท์สายตรงทั้งหมด ระดับราคาส่วนใหญ่ที่ต้องการอยู่ในระดับราคา ต่ำกว่า 750,000-2,500,000 บาท เลที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร ย่านศูนย์กลางธุรกิจ ส่วนใหญ่ยังไม่ตัดสินใจซื้อในระยะ 5 ปีนี้ และจะซื้อในปี 2543-2544

สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน กับ ย่านสีลม และย่านสาทร

1. ลักษณะทั่วไป กลุ่มผู้ทำงานส่วนใหญ่ทั้ง 3 ย่านมีลักษณะใกล้เคียงกัน คือ เป็นหญิง มีช่วงอายุ 26-30 ปี ย่านพหลโยธินมีช่วงอายุ 31-35 ปี มีสถานภาพโสด จบการศึกษาระดับปริญญาตรีตำแหน่งหน้าที่การงานส่วนใหญ่ เป็นพนักงานทั่วไป รายได้ครอบครัวระหว่าง 20,000-40,000 บาท ส่วนย่านพหลโยธิน ต่ำกว่า 20,000 ต่อเดือน

2. **วิถีการดำเนินชีวิต** กลุ่มผู้ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธินมีสิ่งอำนวยความสะดวกใช้เป็นจำนวนมากกว่าทั้ง 2 กลุ่ม คือ รถยนต์ โทรศัพท์มือถือ บัตรเครดิต และบัตรสมาชิก ที่มีความแตกต่างกันบ้าง เนื่องจากผลการศึกษาย่านสีลมทำมาเมื่อปี 2535 และย่านสาทรทำมาเมื่อปี 2538 ซึ่งต่างกัน 4 ปี และ 3 ปี ตามลำดับ ซึ่งในปัจจุบันสิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งจำเป็นในชีวิตประจำวันมากกว่าแต่เดิม การว่ายน้ำเป็นกีฬาที่นิยมของคนทำงานย่านถนนพหลโยธิน ส่วนย่านสีลมนิยมกีฬาว่ายน้ำ ย่านสาทรนิยมวิ่งออกกำลังกาย

3. **การเดินทางไปทำงาน** จะเห็นว่าคนทำงานย่านถนนพหลโยธิน และ ย่านสาทร ส่วนใหญ่เดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว ส่วนย่านสีลมใช้บริการรถประจำทาง ระยะเวลาในการเดินทางส่วนใหญ่ 30-60 นาที และยังทนต่อสภาพการจราจรติดขัดต่อไป กลุ่มพหลโยธินต้องการใช้รถไฟฟ้า BTS. โดยจะใช้ในลักษณะครั้งคราวเป็นส่วนใหญ่ ส่วนทั้ง 2 ย่านนั้นมิได้กล่าวถึงรถไฟฟ้าทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาในการศึกษาที่ต่างกัน เพราะปัจจุบันย่านพหลโยธินมีการสร้างรถไฟฟ้ามหานครและใกล้จะแล้วเสร็จ

4. **ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน** ทำเลที่ตั้งปัจจุบันของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนสาทร กับ ย่านสีลมส่วนใหญ่จะใกล้เคียงกันคือ เขตเชื่อมต่อกันระหว่าง ศูนย์กลางธุรกิจกับเขตชั้นกลาง ส่วนผู้ทำงานย่านพหลโยธินนี้ จะอยู่เขตชานเมืองตอนบนเป็นส่วนใหญ่ ลักษณะของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวโดยลักษณะ การครอบครองของคนทำงานย่านถนนพหลโยธินและ ย่านสาทร ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนย่านสีลม เป็นการอยู่อาศัยร่วมโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย มีระยะเวลาการอยู่อาศัย 2-5 ปี สมาชิกในครอบครัวที่อาศัยร่วมกัน จำนวน 4-5 คน มีปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันคล้ายกันทั้ง 3 ย่าน คือ ไกลจากที่ทำงาน หรือโรงเรียนของลูก ไกลจากพ่อแม่ญาติพี่น้อง สภาพของถนนไม่ดีหรือคับแคบ น้ำท่วม การเก็บขยะไม่เพียงพอ

5. **ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่** เมื่อเทียบกันทั้ง 3 ย่าน กลุ่มคนทำงานย่านพหลโยธินเป็นกลุ่มเดียวที่มีผู้ไม่ต้องการบ้านใหม่ในระยะ 5 ปีนี้ กล่าวคือ สืบเนื่องจากสภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ ส่วนทั้ง 2 ย่านไม่มีคนไม่ต้องการบ้านเพราะเวลานั้นเศรษฐกิจยังดีอยู่ คนทำงานย่านถนนพหลโยธิน มีความต้องการบ้านเดี่ยวเป็นจำนวนน้อยกว่า และ ทาวน์เฮาส์น้อยกว่าทั้งย่านสีลม และย่านสาทร ส่วนอาคารชุดมีความต้องการมากกว่า ทั้ง 2 ย่าน ระดับราคาที่อยู่อาศัยในช่วงราคา 750,001-1,500,000 บาท กลุ่มคนทำงานย่านถนนพหลโยธินมีความต้องการน้อยกว่า 2 ย่าน และ ช่วงราคา 7,500,000 - 1,500,000 บาท กลุ่มทำงานย่านสีลม และย่านสาทร มีความต้องการเป็นจำนวนมากกว่ากลุ่มคนทำงานย่านถนนพหลโยธิน ซึ่งเมื่อเทียบกับลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวในระดับราคา 1,500,000 - 3,500,000 บาท ย่านพหลโยธินมีความต้องการมากกว่า ในทำเลที่เลือกส่วนใหญ่เป็นกรุงเทพมหานครตอนบน เช่นเดียวกับย่านสาทร ส่วนคนทำงานย่านสีลมจะเลือกอยู่

เขตชั้นนอก ของกรุงเทพมหานคร วัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อจะมีความแตกต่างกัน โดยคนทำงาน ย่านถนนพหลโยธินมีความต้องการเป็นบ้านหลังแรกมากที่สุด โดยทำเลอยู่ตอนบนของกรุงเทพและสามารถเดินทางสะดวก ส่วนย่านสาทร ต้องการบ้านหลังใหม่ที่เป็นบ้านหลังที่ 2 ซึ่งอยู่ในทำเลเดียวกันกับทำเลเดิมเป็นส่วนใหญ่ และย่านสีลมต้องการเป็นบ้านหลังแรกและแต่งงานเรือนหอ เพื่อเป็นการขยายครอบครัว หรือต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสภาพ และลักษณะที่ดีกว่าเดิม โดยเลือกทำเลที่มีความสะดวกสภาพแวดล้อมใกล้ชิดกับพ่อแม่ หรือญาติพี่น้อง รวมทั้งต้องการเส้นทางเดินทางไปทำงานสะดวกและรวดเร็ว การรับรู้ข้อมูลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ทุกย่าน ส่วนใหญ่รับรู้จากหนังสือพิมพ์ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อ เป็นเรื่องของทำเลที่ต้องสะดวกในการคมนาคม สภาพแวดล้อมดีและราคา สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากที่สุดที่ทุกย่านต้องการมากคือการรักษาความปลอดภัย สำหรับย่านพหลโยธิน รองลงมาเป็นร้านค้า , ร้านอาหาร ตามลำดับ ส่วนกลุ่มคนทำงานย่านสีลม ต้องการ สนามเด็กเล่น หรือ สวน และฟิตเนส กลุ่มทำงานย่านสาทร ต้องการฟิตเนส และ ร้านค้า ตามลำดับ

สำหรับที่กล่าวมาแล้วผู้วิจัยได้ทำการสรุปเป็นตารางดังนี้เพื่อความชัดเจนสะดวกในการเปรียบเทียบดังตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน
กับย่านสีลม และย่านถนนสาทร

สรุปเปรียบเทียบ	พหลโยธิน (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ
1. ลักษณะทั่วไป			
1.1 เพศ			
หญิง	58.4	64.7	65.9
ชาย	41.9	35.3	34.1
1.2 อายุ			
20 - 25 ปี	24.4	37.7	24.1
26 - 30 ปี	49.1	37.4	35.6
1.3 สถานภาพสมรส			
โสด	60.3	72.2	35.6
1.4 ระดับการศึกษา			
ปริญญาตรี	65.0	51.5	59.4
1.5 ตำแหน่งหน้าที่การงาน			
พนักงานทั่วไป	55.3	32.5	62.5
พนักงานระดับบน	22.2	46.9	22.2
ผู้บริหารทั่วไป	15.6	19.9	12.8
ผู้บริหารระดับบน	6.9	0.8	2.5
1.6 ระดับรายได้ครอบครัวต่อเดือน			
ต่ำกว่า 20,000 บาท	49.1	80.7	26.9
20,001-40,000 บาท	29.1	15.5	33.1
40,001-80,000 บาท	11.3	3.9	23.7
80,001 บาท ขึ้นไป	6.6	-	15.6
2. วิธีการดำเนินชีวิต			
2.1 สิ่งอำนวยความสะดวก			
รถยนต์	62.8	36.9	54.7
โทรศัพท์มือถือ	72.2	15.2	40.6
บัตรเครดิต	82.5	57.7	60.9

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษานักเรียนที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน
กับย่านสีลม และย่านถนนสาทร (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	พหลโยธิน (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ
บัตรสมาชิก (Member Club)	24.4	13.4	20.0
2.2 กีฬาที่เล่นเป็นประจำ			
วิ่งออกกำลัง	21.6	11.8	24.1
ว่ายน้ำ	28.1	32.3	23.7
แบดมินตัน	16.6	19.9	14.1
3. การเดินทางไปทำงาน			
3.1 ประเภทของพาหนะ			
รถยนต์	51.3	37.6	51.2
รถประจำทาง	35.0	49.0	28.1
3.2 การใช้รถไฟฟ้า BTS.	81.2	-	-
3.3 ลักษณะการใช้รถไฟฟ้า BTS.	71.6	-	-
3.4 วิธีเดินทางมาสถานีขึ้นลงรถ โดยสาร	40.9	-	-
3.5 ระยะเวลาในการเดินทาง			
31 - 60 นาที	62.2	-	45.3
3.6 แนวทางปฏิบัติเมื่อมีปัญหาใน การเดินทาง			
ทนต่อไป	52.2	-	42.8
4. ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน			
4.1 ทำเลที่ตั้ง	เขตชานเมือง 43.1	เขตชั้นกลาง 53.4	ศูนย์กลางธุรกิจ 43.3
4.2 ประเภทที่อยู่อาศัย			
บ้านเดี่ยว	27.2	42.8	40.3
ทาวน์เฮาส์	20.9	19.1	23.7
อาคารพาณิชย์	7.5	17.8	16.6
อาคารชุด	19.7	7.5	6.6

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน
กับย่านสีลม และย่านถนนสาทร (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	พหลโยธิน (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ
4.3 ลักษณะการครอบครอง			
เจ้าของกรรมสิทธิ์	34.7	31.1	40.6
อาศัยร่วมโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย	17.8	39.7	25.3
4.4 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่			
2 - 5 ปี	32.8	-	30.0
6 - 10 ปี	16.9	-	26.6
4.5 จำนวนคนที่อาศัยร่วมกัน			
4 - 5 คน	33.4	-	37.8
2 - 3 คน	30.5	-	27.2
4.6 ปัญหาของที่อยู่อาศัย			
ไกลจากที่ทำงาน/โรงเรียนลูก	39.4	24.0	37.5
ถนนไม่ดี/คับแคบ	28.8	15.7	29.4
น้ำท่วม	24.7	12.6	19.1
การเก็บขยะ	8.1	14.7	13.7
ความปลอดภัยน้อย	14.4	5.9	12.8
น้ำประปาไม่เพียงพอ	4.7	13.1	9.7
โทรศัพท์ไม่เพียงพอ	1.9	14.7	4.7
5. ที่อยู่อาศัยใหม่			
5.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่			
- ต้องการ	88.1	-	-
- ไม่ต้องการ	11.9	-	-
5.2 ประเภท			
บ้านเดี่ยว	61.9	62.8	76.2
ทาวน์เฮาส์	8.4	23.8	12.2
อาคารชุด	11.3	6.1	6.6
5.3 ลักษณะการผ่อนชำระ			

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน กับย่านสีลม และย่านถนนสาทร (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	พหลโยธิน (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ
ผ่อนชำระเป็นงวด	61.3	-	85.6
5.4 ระดับราคา			
750,001-1,500,000 บาท	34.1	47.7	38.1
1,500,001-2,500,000 บาท	30.0	23.5	28.1
2,500,001-3,500,000 บาท	10.0	5.4	13.2
5.5 วัตถุประสงค์ของการซื้อ			
เป็นบ้านหลังที่ 2	14.4	25.0	35.6
จะแต่งงาน / เป็นเรือนหอ	21.3	59.1	20.6
เป็นบ้านหลังแรก	35.9	-	20.3
5.6 ทำเลที่ตั้ง	ตอนบน 47.8	เขตชั้นนอก 38.5	ตอนบน 26.9
5.7 การรับรู้ข้อมูลในการซื้อ	1) หนังสือพิมพ์	1) หนังสือพิมพ์	1) หนังสือพิมพ์
	2) งานแสดงบ้าน	2) เพื่อน , คนรู้จัก	2) เพื่อน , คนรู้จัก
	3) วิทย์ , โทรทัศน์	3) งานแสดงบ้าน	3) งานแสดงบ้าน
5.8 ผลของการจัดรายการพิเศษต่อ การซื้อ	1) ผลปานกลาง	1) ผลปานกลาง	1) ผลปานกลาง
	2) ผลน้อย	2) ผลน้อย	2) ผลน้อย
	3) ไม่มีผล	3) ไม่มีผล	3) ไม่มีผล
5.9 ปัจจัยในการตัดสินใจ	1) การคมนาคมสะดวก	1) ทำเลที่ตั้ง/การ คมนาคม	1) การคมนาคม
	2) สภาพแวดล้อม	2) ระดับราคา	2) ระดับราคา
	3) ระดับราคา	3) สิ่งอำนวยความสะดวก	3) สภาพแวดล้อม
5.10 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมาก	1) การรักษาความปลอดภัย	1) การรักษาความปลอดภัย	1) การรักษาความปลอดภัย
	2) ร้านค้า	2) สนามเด็กเล่น / สวน	2) โพลีคลินิค
	3) ร้านอาหาร	3) โพลีคลินิค	3) ร้านค้า

ตารางที่ 6.1 สรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน
กับย่านสีลม และย่านถนนสาทร (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบ	พหลโยธิน (320 คน) ร้อยละ	ย่านสีลม (368 คน) ร้อยละ	ย่านถนนสาทร (320 คน) ร้อยละ
5.11 บ้านเดี่ยว	50 - 75 ตารางวา	50 - 75 ตารางวา	50 - 75 ตารางวา
	2 ชั้น	2 ชั้น	2 ชั้น
	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 2 ห้อง น้ำ
	เล่นระดับ	เล่นระดับ	เล่นระดับ
	แบบทันสมัย	แบบทันสมัย	แบบทันสมัย
5.12 ทาวน์เฮาส์	20 - 25 ตารางวา	ไม่เกิน 20 ตารางวา	20 - 25 ตารางวา
	2 ชั้น	2 ชั้น	2 ชั้น
	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
	แบบทันสมัย	แบบทันสมัย	แบบทันสมัย
5.13 อาคารชุด	40 - 60 ตารางเมตร	40 - 60 ตารางเมตร	60 - 80 ตารางเมตร
	1 โถง 2 ห้องนอน	1 โถง 2 ห้องนอน	1 โถง 2 ห้องนอน
	1 ห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ
	ตกแต่งพร้อม	ตกแต่งเอง	ตกแต่งพร้อม

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

1.1 ข้อเสนอแนะต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านพลโยธินต่อภาครัฐ

จากผลการวิจัยพบว่า ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวในทำเลชานเมือง ด้านตอนบนของกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยมีความเห็นว่าเมื่อคนต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ อยู่นอกเมือง หรือบริเวณที่อยู่ไกลจากที่ทำงานต้องเดินทางไกล ดังนี้ ภาครัฐจึงจำเป็นต้องเร่งสร้างระบบการขนส่งมวลชนที่ได้มาตรฐาน ให้เสร็จเร็วที่สุด เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงยังแหล่งงานย่านการค้า และติดต่อกิจกรรมที่เกี่ยวกับการจรรจาจะบรรเทาได้ด้วย สอดคล้องกับทฤษฎีของ Brain Gooda (1974) ที่กล่าวว่า ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการอุตสาหกรรมและติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมอื่น ๆ ตลอดจนภาครัฐควรเร่งพัฒนาสาธารณูปโภค เพราะส่วนใหญ่ตามชานเมืองไม่ค่อยมี ควรขยายตัวด้านสาธารณูปโภคออกสู่ชานเมืองให้ทั่วถึง ตลอดจนมีการบำบัดน้ำเสียให้ได้มาตรฐาน ปัญหานี้จะไม่เกิดขึ้น ถ้าภาครัฐให้ความสำคัญ ผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัย แบบบ้านเดี่ยวตามชานเมืองก็จะมีปัญหาในเรื่องนี้

ส่วนสาธารณูปโภค เช่นกัน ภาครัฐควรมีการจัดสร้างสาธารณูปการต่าง ๆ เช่น สวนสาธารณะ และจัดสร้างศูนย์กลางชุมชน (community Center) เกิดกิจกรรมร่วมกัน และจะเป็นตัวดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาอาศัยตามชานเมืองเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เป็นไปตามทฤษฎีของ Walper ซึ่งได้กล่าวว่า พฤติกรรมการย้ายถิ่นที่ “การย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายไปยังบริเวณใกล้เคียงหรือห่างไกล สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตนและทำให้ตนพอใจได้หรือไม่เพียงใด” นอกจากนี้ยังจะทำให้เกิดการกระจายตัวของประชากรตามทฤษฎีของ Gideon Golany อันทำให้เมืองเกิดความสมดุลย์ได้ ระหว่างที่พักอาศัยกับแหล่งงาน

นอกจากนี้ย่านชานเมืองยังมีอากาศที่ดีกว่าในเมือง คนจึงนิยมที่อาศัย สอดคล้องกับทฤษฎีของ Lee (1969) ที่กล่าวว่า “ปัจจัยอย่างอื่นที่มีแนวโน้มจะผลักดันให้ประชากรออกไป เช่น ภูมิอากาศที่ดีจึงเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศที่เลวจะเป็นตัวผลักดัน เป็นแรงขับไล่ให้

เกิดกับทุกคนทำให้ไม่อยากจะอยู่อาศัยอีกต่อไป" ภาครัฐจึงควรสร้างบรรยากาศในชานเมืองให้น่าอยู่ปราศจากมลภาวะ อย่างเช่น ปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่นให้ร่มเงา ตลอดจนจัดสร้างสวนสาธารณะด้วย

ที่กล่าวมาแล้วทั้งหมดจะทำให้ผู้ที่เลือกที่อยู่อาศัยตาชานเมืองตอนบนของ กรุงเทพมหานคร จะได้รับความพอใจในการอยู่อาศัย นำมาซึ่งความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นไปด้วย

1.2 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการ

จากผลการวิจัยพบว่ากลุ่มตัวอย่างต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการการรักษาความปลอดภัยสูงสุด ในโครงการ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมียุทธศาสตร์ความปลอดภัยที่ดีเยี่ยมเพื่อเป็นหลักประกันความเป็นอยู่ทั้งชีวิตและทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นที่ผู้ประกอบการควรจะมีการเตรียมไว้ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร โพลีคลินิก สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น ตลอดจนทั้งสาธารณูปโภคต่างให้เพียงพอ รวมทั้งการจัดการดูแลชุมชนที่ดี ทำให้ชุมชนนั้นน่าอยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่อไป

ข้อค้นพบอีกประเด็นหนึ่งมีผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในชานเมืองแต่ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด เนื่องจากบ้านเดี่ยวในเมืองมีราคาแพงกว่า ดังบทความทิศทางการอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2541 พบว่า "ประชากรในปัจจุบันส่วนใหญ่จะซื้อบ้านเดี่ยวในเมืองได้ค่อนข้างยากจึงเลือกที่จะอยู่ในอาคารชุด มีความสะดวกในการเดินทางเพราะอยู่ในเมือง" และนอกจากนี้บ้านเดี่ยวก็จะต้องไปอยู่ชานเมืองและไกลจากที่ทำงาน ดังนั้น คนกลุ่มนี้ถือเป็น "คนรุ่นใหม่" คือ "คนรุ่นใหม่ชอบอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ รศ.มานพ พงศทัต ที่กล่าวว่า กลุ่ม "คนรุ่นใหม่" ของไทยมีคุณลักษณะอย่างเรียกว่า "8C" การนิยมที่จะอยู่ในคอนโดมิเนียมเป็นคุณลักษณะของคนรุ่นใหม่อย่างหนึ่ง ผู้ประกอบการจึงควรที่จะสร้างคอนโดมิเนียมให้ได้มาตรฐาน เพราะถือเป็นอาคารสูง จะต้องคำนึงถึงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบอพยพคนจากอาคารเพื่อไม่ให้เกิดการสูญเสียทรัพย์สินและชีวิต ควรมีการจัดสภาพแวดล้อมโครงการให้น่าอยู่ คล้ายกับบ้านเดี่ยวชานเมือง ให้มีสวนขนาดใหญ่ เพื่อจะได้พักผ่อน มีสระว่ายน้ำให้ได้มาตรฐานและควรจัดผู้ดูแลในสระว่ายน้ำเพื่อป้องกันมิให้เกิดอันตรายต่อผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ ตลอดจนควรจัดเก็บค่าทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นมาตรฐาน ไม่ถูกไป และไม่สูงไป และมีผู้บริหารนิติบุคคลอาคารที่ดี บริหารดีเอาใจใส่กับผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจัดให้มีการสนทนากัน เพื่อให้มีการพบปะสังสรรค์กันจัดให้มีระบบซ่อมบำรุงที่ดี ตลอดจนรับข้อคิดเห็นจากผู้

อาศัย เพื่อแก้ปัญหาาร่วมกัน ส่วนภาครัฐควรที่จะสร้างปอดในเมืองหรือสวนสาธารณะเพิ่มขึ้น เพื่อให้คนที่อยู่อาศัยในเมืองได้พักผ่อน นำมาซึ่งความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นเช่นกัน

2. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ส่วนใหญ่จะเน้นหนักไปในเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานผ่านถนนพหลโยธิน โดยศึกษาในประเด็นความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่า การทำวิจัยครั้งต่อไปที่จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยนี้ มีแนวทางที่จะศึกษาต่อไปมีดังนี้

1. ศึกษาความผันผวนของผู้ที่อยู่อาศัยและผลกระทบ
2. การเปลี่ยนแปลงของราคาและทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ในสภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ
3. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย
 - สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม(ในขณะที่ทำการวิจัย)
 - ความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัยใหม่
 - อัตราส่วนของราคาต่อรายได้ประชากรในสภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ
4. ศึกษาผลกระทบของที่อยู่อาศัยปัจจุบันและที่อยู่อาศัยใหม่เมื่อเกิดรถไฟฟ้าขึ้นในย่านนี้
5. ศึกษาผลกระทบของที่อยู่อาศัย เมื่อการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทยมีนโยบายที่จะนำที่ดินในย่านพหลโยธินให้เอกชนพัฒนาที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยในอนาคต ว่ามีผลกระทบในด้านที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานอย่างไรบ้าง เพราะที่ดินย่านพหลโยธินของการรถไฟฟ้านี้มีจำนวนมหาศาลมีผลเกี่ยวเนื่องกับคนทำงานในย่านนี้โดยเฉพาะ

การศึกษาวิจัยเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวจะมีผลทำให้มีประโยชน์ต่อความต้องการที่อยู่ใหม่เพราะเรื่องดังกล่าวมีความสำคัญต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ตลอดจนเป็นข้อมูลที่แท้จริงในการจัดสินใจเลือกซื้อ และอื่นๆ