

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและสาระสำคัญ

สืบเนื่องจากกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศการทำธุรกิจ และกิจกรรมทุกประเภท อาทิเช่น ธุรกิจการค้า การเงินการธนาคาร ธุรกิจอุตสาหกรรม สถานที่ราชการสำคัญ ๆ ตลอดจนการบริการขั้นพื้นฐาน เมื่อเศรษฐกิจก้าวหน้ามีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศขึ้นในทิศทางที่ดี ทำให้มีอาคารสำนักงานต่าง ๆ ได้ขยายตัว และก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นในเขตศูนย์กลางธุรกิจ Central Business District (CBD) ซึ่งมีอาคารสำนักงานหนาแน่นมาก หรือถนนสำคัญ ๆ ทางธุรกิจอื่น ๆ ทั่วกรุงเทพมหานคร

อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นนี้มีการก่อสร้างในระยะเวลา 4-5 ปี ที่ผ่านมากที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง และมีโครงการก่อสร้างในอนาคต ส่วนมากจะเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ในรูปแบบ COMPLEX อันประกอบด้วย สำนักงานศูนย์การค้า สถานบันเทิงและองค์ประกอบอื่น ๆ โดยบางแห่งอาจจะมีโรงแรม หรืออาคารพักอาศัยอยู่ด้วย (มานพ พงศทัต, 2537) เนื่องจากปัจจุบันที่ดินมีราคาแพง และสูงขึ้นเป็นอย่างมาก แนวโน้มของตลาดมีความต้องการอาคารสำนักงานที่สะดวกครบวงจร โดยเฉพาะบริเวณถนนพหลโยธิน ซึ่งนับได้ว่าเป็นย่านที่มีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เกิดขึ้นมีพื้นที่รวมกันสูงถึง 438,767 ตารางเมตร รองจากถนนสาทร และสีลม (Jones Lang Wotton, 1997) เนื่องจากเศรษฐกิจมีการขยายตัว ถนนพหลโยธิน ยังเป็นที่ตั้งของย่านธุรกิจที่มีอาคารสำนักงานใหม่ที่ทันสมัย และได้มาตรฐานสากล

สำหรับย่านถนนพหลโยธินเหมาะที่จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน เนื่องจากเป็นย่านที่มีศักยภาพเหมาะแก่การลงทุน แม้จะอยู่นอกเขตธุรกิจหลักย่านสีลม สาทร สุขุมวิทก็ตาม ทั้งนี้เป็นเพราะที่ดินราคาถูกลงกว่า (ผู้จัดการทรัพย์สิน, 2539) การเข้าถึงพื้นที่และเส้นทาง และเป็นเส้นทางหลักสายหนึ่งในการออกสู่ทิศเหนือ อีกเหตุผลหนึ่งคือในปัจจุบันได้มีการก่อสร้างรถไฟฟ้าธนายง Bangkok Transportation System (BTS) ผ่านพื้นที่ ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนัก

งานย่านถนนพหลโยธิน จึงอยู่ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใหม่กรุงเทพมหานครที่กำลังเจริญเติบโตและมีบทบาททางด้านเศรษฐกิจ

ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่น่าสนใจในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนทำงานในย่านนี้ ซึ่งในปัจจุบันมีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่เนื่องจากในสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน พ.ศ.2540-2541 ประสบปัญหาวิกฤติทางเศรษฐกิจ เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยจึงต้องขึ้นอยู่กับกำลังความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงของผู้ที่มีงานทำอยู่ และต้องคำนึงถึงความสามารถในการผ่อนส่งด้วย โดยมีปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นสำคัญ ในปัจจุบันมีผู้วิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ย่านสีลม, ย่านสาทร โดยในขณะนั้นผู้วิจัยได้วิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านนั้น ๆ อยู่ในช่วงมีเศรษฐกิจดี ส่วนย่านถนนพหลโยธินซึ่งนับได้ว่าเป็นกลุ่มที่มีรายได้และการศึกษามีกำลังซื้อสูงใกล้เคียงกัน (มานพ พงศทัต : 2540) จึงเป็นที่น่าสนใจที่จะทำการศึกษาซึ่งนับได้ว่าเปรียบเสมือนตัวต่อจิ๊กซอ (มานพ พงศทัต: 2540) ทั้งนี้ยังอยู่ในช่วงที่วิกฤติทางเศรษฐกิจอีกด้วย โดยจะสามารถจะทำการศึกษาแล้วนำผลของการศึกษา มาอภิปรายผลเปรียบเทียบต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ วิถีการดำเนินชีวิตและการเดินทางของคนทำงานในสำนักงานย่านพหลโยธิน
2. เพื่อศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยและที่ตั้งในปัจจุบัน ของคนทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน
3. เพื่อศึกษาลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยและเสนอแนะแนวทางในการจัดการที่อยู่อาศัยของคนทำงานในสำนักงานย่านพหลโยธิน
4. เพื่อศึกษาการปรับเปลี่ยนความต้องการที่อยู่อาศัย เมื่ออยู่ในสภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ.2541

ขอบเขตในการศึกษา

ศึกษาเฉพาะกลุ่มประชากร ผู้ที่ทำงานอยู่ในย่านถนนพหลโยธิน และทำงานอยู่ในบริษัทเอกชน ที่มีพื้นที่อาคารตั้งแต่ 20,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่มีกลุ่มประชากรที่ทำงานอยู่ในอาคารมากกว่าอาคารขนาดเล็กทั่วไป และมีหลายสาขาอาชีพ จึงเหมาะที่จะศึกษา ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการรวบรวมข้อมูล ตลอดจนเป็นอาคารที่สร้างขึ้นแล้วเสร็จใช้เป็นที่สำนักงาน และเปิดใช้งานแล้วจนถึงปี 2541 ที่ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ทั้งฝั่งขวาและฝั่งซ้าย ตั้งแต่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิถึงช่วงสี่แยก ถนนพหลโยธินตัดกับถนนรัชดาภิเษก (สี่แยกรัชโยธิน) ซึ่งอยู่ในเขตการปกครอง แขวงพญาไท เขตพญาไท แขวงจตุจักร เขตจตุจักร โดยมีอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษาคั้งนี้ทั้งสิ้น 8 อาคาร มีจำนวนพื้นที่ 269,740 ตารางเมตร และมีจำนวนผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารประมาณ 26,974 คน (ประมาณคนทำงานจากอัตราพื้นที่ 10 ตารางเมตรต่อ 1 คน จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ)

สมมุติฐานของงานวิจัย

1. คนทำงานในย่านถนนพหลโยธินนี้ถือเป็นคนรุ่นใหม่ ดังนั้นเป็นไปได้ว่าคนรุ่นใหม่ชอบที่จะอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เนื่องจากใกล้ที่ทำงาน (มานพ พงศทัต : “วงการก่อสร้าง ปีที่ 9 ฉบับที่ 104, กรกฎาคม 2537”)
2. เนื่องจากบ้านเดี่ยวย่านใจกลางเมืองมีราคาแพงและไกลจากที่ทำงาน มีการจราจรที่ติดขัด คนทำงานในย่านนี้อาจจะต้องการที่พักอาศัยในเมือง เช่น คอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์เช่า (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ : “ทิศทางการสังหาริมทรัพย์” : 2540)
3. เนื่องจากในพื้นที่มีโครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ มีศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ คนทำงานในย่านนี้อาจจะต้องการบ้านเดี่ยวตามชานเมืองส่วนเหนือของกรุงเทพ หรือ นอกพื้นที่ย่านถนนพหลโยธินแล้วสามารถมาทำงานโดยอาศัยระบบขนส่งมวลชนนี้ (ธีรพงศ์ วรรณจารุสิทธิ์ : “ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่” : วงการก่อสร้าง : 2537)
4. เนื่องจากในสภาวะปัจจุบัน พ.ศ. 2541 เศรษฐกิจในประเทศไทยอยู่ในสภาวะวิกฤติ จึงมีผลต่อความต้องการในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะเศรษฐกิจวิกฤติ ทำให้คนมีรายได้ลดลง (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ : “ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ “ : 2541)

นิยามศัพท์เฉพาะ

ผู้ที่ทำงาน หมายถึง คนรุ่นใหม่ หรือ กลุ่มคนผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านพหลโยธิน ลักษณะอาชีพของผู้ที่ทำงานประกอบด้วย เจ้าของกิจการขนาดกลางและย่อม ผู้ทำงานระดับวิชาชีพ ผู้จัดการ นักบริหาร เสมียน พนักงานทั่วไป พนักงานขาย และ ผู้ประกอบอาชีพส่วนตัว หรือ อิสระ

ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาการสอบถามแบบ (Accidental) คือการเก็บแบบสอบถามแบบไม่เจาะจงว่าจะใคร จากผู้ที่ทำงานในแต่ละอาคารสำนักงาน ที่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่กำหนด ตามจำนวนผู้ที่ทำงาน อยู่ในแต่ละอาคาร (Quota) คือการกำหนดสัดส่วนแบบสอบถามแต่ละอาคาร ที่คิดตามสัดส่วนของผู้ที่ทำงานอยู่ ดังนั้นผู้ที่ตอบแบบสอบถาม อาจจะไม่สามารถเป็นตัวแทนของกลุ่ม ที่แบ่งตามหน้าที่การงานได้ไม่ถูกต้องโดยเฉพาะอย่างยิ่ง การได้รับการตอบแบบสอบถาม จากผู้บริหารระดับสูงเป็นไปได้น้อย แตกต่างจากกลุ่มเจ้าหน้าที่พนักงาน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจในการดำเนินชีวิต และการเดินทางของคนทำงานย่านถนนพหลโยธิน
2. ได้ทราบถึงลักษณะที่อยู่อาศัยและ ที่ตั้งในปัจจุบัน ตลอดจนปัญหา การอยู่อาศัยของคนทำงานย่านถนนพหลโยธิน
3. ได้ทราบถึงลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย ในสภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ.2541 ของคนทำงานย่านถนนพหลโยธิน
4. เพื่อเป็นข้อมูลให้หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ ผู้ประกอบการใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาจัดพร้อมที่อยู่อาศัย ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค