ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ
: กรณีศึกษาบ้านสวนพลู เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

นายภูวิชย์ เอี่ยมพึ่งพร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-2200-1

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTORS AFFECTED UPON FOREIGNERS' DECISION IN RENTING AN APARTMENT IN CENTRAL BUSINESS DISTRICT
: A CASE STUDY OF BAAN SUAN PLU, SATHORN DISTRICT, BANGKOK

Mr. Puvit Iampungporn

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing
Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2002

ISBN 974-17-2200-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ : กรณีศึกษาบ้านสวนพลู เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โดย	นายภูวิชย์ เอี่ยมพึ่งพร
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ยุวดี ศิริ)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

..... กรรมการ
(นางสาวพิมพ์ประไพ พิศาลบุตร)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภูวิชย์ เอี่ยมพึ่งพร : ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ: กรณีศึกษาบ้านสวนพลู เขตสาทร กรุงเทพมหานคร. (Factors Affected Upon Foreigners' Decision in Renting an Apartment in Central Business District: A Case Study of Baan Suan Plu Sathorn District, Bangkok) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ยุวดี ศิริ, 149 หน้า. ISBN 974-17-2200-1

การค้าขายระหว่างประเทศของไทยเพิ่มมากขึ้น จึงมีชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร โดยที่รูปแบบการอยู่อาศัยแตกต่างไปด้วยสภาพสังคมและวิถีชีวิตของแต่ละเชื้อชาติ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม การดำเนินชีวิต และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติ โดยการสำรวจ และสังเกตการณ์รวมทั้งสอบถามผู้พักอาศัย และสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยเลือกบ้านสวนพลูเป็นกรณีศึกษา

บ้านสวนพูลตั้งอยู่ในซอยพัฒนสิน ถนนนางลิ้นจี่ ใกล้เขตศูนย์กลางธุรกิจ สาทร สภาพแวดล้อมร่มรื่น เงียบสงบ ตั้งอยู่บนที่ดินเกือบสองไร่ เป็นอาคารสูง 22 ชั้น มีจำนวนห้องที่พักอาศัยเพียง 51 หน่วย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย ฯลฯ มีระบบรักษาความปลอดภัยดีและจากการศึกษาพบว่าปัจจุบันผู้พักอาศัยเป็นชาวตะวันตกทั้งหมด มีรายได้สูงบุตรศึกษาโรงเรียนนานาชาติบริเวณใกล้เคียง จึงสามารถเสียค่าเช่าราคา 85,000 – 120,000 บาทต่อเดือน สำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาดสามห้องนอน และส่วนใหญ่องค์กรของผู้พักอาศัยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

นอกจากนี้จากการศึกษายังพบว่า ชาวต่างชาติที่มีครอบครัวจะให้ความสำคัญกับครอบครัว โดยเฉพาะเรื่องความปลอดภัยของครอบครัวเป็นสำคัญ ได้แก่ สภาพห้องชุดพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อม และการรักษาความปลอดภัยภายในบริเวณอาคารชุดพักอาศัย และที่สำคัญคือที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากโรงเรียนบุตร นอกจากนี้ยังมีความต้องการห้องพักเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นห้องทำงานหรือห้องพักสำหรับแขก ซึ่งทั้งหมดนี้คือปัจจัยการตัดสินใจเช่าห้องชุดพักอาศัยของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ สาทร

ภาควิชา ..... เคหการ .....ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา ..... เคหการ .....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

ปีการศึกษา ..... 2545 ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

447 46090 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : FOREIGNERS' DECISION IN RENTING

PUVIT IAMPUNGPORN : FACTORS AFFECTED UPON FOREIGNERS' DECISION IN RENTING AN APARTMENT IN CENTRAL BUSINESS DISTRICT (A CASE STUDY OF BAAN SUAN PLU, SATHORN DISTRICT, BANGKOK). THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. DR. BUNDIT CHULASAI, THESIS CO-ADVISOR : YUWADEE SIRI, 149 pp. ISBN 974-17-2200-1

The business transactions of Thailand have increased tremendously. Therefore, there is a flux of foreigners coming to work in Bangkok. The living style has changed according to the cultural and social environments. This is the study of factors in making decisions in renting apartments in the central business district in Bangkok. The focus is on "Baan Suan Plu" as the case study.

The purpose of this study is to study the economic, social, and other factors in making decisions on renting apartments. The study is executed by means of conducting physical observation, the observation of living style, the interview of tenants, and the interview of related parties as well as the inspection of relevant theses and papers.

Baan Suan Plu is located at Soi Pipatsin Nang Linchee Road, Sathorn Distric, Bangkok. The building is surrounded by a green area and cozy environment. The plot site is nearly 2 rais. The building itself has 22 storeys with 51 units. Each and every storey has merely 3 units, they are equipped with all kinds of facilities like swimming pool, gym room, etc. The building has good security. All tenants are Westerners and their children are studying at international schools located nearby. The rent ranges from THB 85,000 – 120,000 per month, most of the tenants' companies are paying their rent.

From this study, it is found that the Westerners families working in the executive level positions pay great attention towards all the matters relating to their families, especially the security of their own family members. Apart from this, the consideration of the environment and the social qualities are also main concerns in making decisions. Moreover, the tenants choose to dwell here because the place is not far from their children's schools. In addition to the aforementioned reasons – if possible, they also would like to have more rooms so that they can turn the additional rooms to be offices or the guest's rooms. All these are reasons why the tenants decide to reside in the central business area of Sathorn.

Department ……..… Housing ……..…Student's signature ……..

Field of study …….. Housing ……..…Advisor's signature …….

Academic year …….. 2002 ……...….Co-advisor's signature ……

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาของรองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่ได้สละเวลาอันมีค่าในการให้แนวทางและข้อคิดเห็นในการวิจัย ขอขอบคุณชาวต่างชาติทุกท่านที่พักอาศัยอยู่บ้านสวนพลูในการให้เวลาในการสัมภาษณ์ คณะกรรมการสอบทุกท่านประกอบด้วย รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม และคุณพิมพ์ประไพ พิศาลบุตร ที่ช่วยเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงเนื้อหาให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น อาจารย์ภาควิชาเคหการทุกท่านที่ให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์ คุณช่อนภา อติชาตสินธพ ผู้จัดการอาคาร และเจ้าหน้าที่ทุกท่านของบ้านสวนพลู คุณณัฐชยา ลิ้มคุณธรรม Ms. Kinching Chan คุณปัญจ์หทัย กุลอนุสถาพร คุณเกรียง ประทุมศรี คุณเกษม อรรคพานิช คุณวิษณุ ตันตระกูล คุณนิตยา สุพร และเจ้าหน้าที่ของภาควิชาเคหการทุกท่านที่ไม่ได้เอ่ยนามที่เอื้อเฟื้อข้อมูล ท้ายสุดขอขอบคุณเพื่อนทุกคนใน C14EX ที่ช่วยเหลือและเป็นกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

ภูวิชย์ เอี่ยมพึ่งพร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญ ..... ช

สารบัญตาราง ..... ฌ

สารบัญภาพ ..... ญ

สารบัญแผนภูมิ ..... ฏ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ 1

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา 4

1.3 ขอบเขตของการศึกษา 4

1.4 วิธีดำเนินการวิจัย 4

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 7

1.6 ข้อจำกัดในการศึกษา 8

บทที่ 2 แนวความคิดทฤษฎีและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเรื่องค่าเช่าที่ดิน 9

2.2 แนวความคิดเรื่องการใช้ที่ดินในเมือง 9

2.3 แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง 11

2.4 แนวความคิดในการอยู่รวมกัน 14

2.5 แนวความคิดเรื่องทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย 15

2.6 แนวความคิดความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน 16

2.7 แนวความคิดผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง 17

2.8 แนวความคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการดูแลจัดการชุมชน 18

2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 19

บทที่ 3 ลักษณะทั่วไปของโครงการ 22

บทที่ 4 บทสัมภาษณ์ 46

บทที่ 5 บทวิเคราะห์ 83

บทที่ 6 บทสรุป 97

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

รายการอ้างอิง 101

ภาคผนวก 103

ภาคผนวก ก แบบคำถามสัมภาษณ์ผู้พักอาศัย 104

Interviewing Questions with Tenants: Baan Suan Plu 106

แบบคำถามสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร 107

แบบคำถามสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ 108

ภาคผนวก ข แผนที่ตั้งโครงการบ้านสวนพลูและบริเวณใกล้เคียง 109

ผังบริเวณและอาคารใกล้เคียง 110

ภาคผนวก ค Baan Suan Plu Condominium Hand Book 121

ภาคผนวก ง การแสดงผังตำแหน่งและสายการบังคับบัญชาของฝ่ายบริหารอาคาร 148

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 149

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 จำนวนผู้ได้รับอนุญาตทำงานชั่วคราว และ BOI จำแนกตามเชื้อชาติในกรุงเทพฯ ณ เดือนธันวาคม 2545 2
ตารางที่ 1.2 จำนวนอพาร์ทเมนต์ตามเขตต่าง ๆ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2545 3
ตารางที่ 1.3 อพาร์ทเมนต์เกรด A ในเขตสาทร ณ เดือนธันวาคม 2545 3
ตารางที่ 3.1 แสดงพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก Type A 23
ตารางที่ 3.2 แสดงพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก Type B และ C 23
ตารางที่ 3.3 แสดงพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก Type A (Duplex) 24
ตารางที่ 3.4 แสดงพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก Type B และ C (Duplex) 24
ตารางที่ 3.5 ชาวต่างชาติพักอาศัยบ้านสวนพลู จำแนกตามสัญชาติ ณ เดือนธันวาคม 2545 25
ตารางที่ 5.1 จำนวนห้องนอนที่ต้องการของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 คน 83
ตารางที่ 5.2 ความสูงของอาคารที่ต้องการพักอาศัยอยู่ของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 คน 84
ตารางที่ 5.3 อัตราค่าเช่าและผู้รับผิดชอบค่าเช่า 86
ตารางที่ 5.4 ค่าเช่าที่คิดว่าเหมาะสมและต้องการของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 คน 86
ตารางที่ 5.5 ระยะเวลาที่ใช้ในการตัดสินใจเช่าที่พัก 87
ตารางที่ 5.6 เหตุผลการเปรียบเทียบโครงการต่าง ๆ ที่ไม่ตัดสินใจเลือกที่พัก 88
ตารางที่ 5.7 แหล่งที่มาของข้อมูลโครงการ 89
ตารางที่ 5.8 ปัจจัยทำเลที่ใช้พิจารณาในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 คน 90
ตารางที่ 5.9 การเปรียบเทียบระยะทางระหว่างที่พักกับโรงเรียน และที่พักกับที่ทำงาน 92
ตารางที่ 5.10 ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้พิจารณาเลือกเช่าที่พักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์ 15คน 95

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญรูปภาพ

		หน้า
ภาพที่ 2.1	การใช้ที่ดินในเมืองที่ศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง	10
ภาพที่ 3.1	แผนผังที่ตั้งบ้านสวนพลู	29
ภาพที่ 3.2	ตำแหน่งที่ตั้งของสถานที่สำคัญที่อยู่โดยรอบบ้านสวนพลู	30
ภาพที่ 3.3	ประตูหน้าทางเข้าบริเวณโครงการ	31
ภาพที่ 3.4	ถนนภายในบริเวณโครงการ	31
ภาพที่ 3.5	ถนนภายในก่อนถึงบ้านสวนพลู	32
ภาพที่ 3.6	ประตูทางเข้าบ้านสวนพลู	32
ภาพที่ 3.7	บ้านสวนพลู	33
ภาพที่ 3.8	น้ำตกหน้าบ้านสวนพลู	33
ภาพที่ 3.9	ประตูทางเข้าตัวอาคารใช้รหัสผ่าน	34
ภาพที่ 3.10	ล๊อบบี้ชั้นล่าง	34
ภาพที่ 3.11	ลิฟท์ล๊อบบี้	35
ภาพที่ 3.12	ประตูหน้าห้อง	35
ภาพที่ 3.13	ประตูทางเข้าห้องของแม่บ้าน	36
ภาพที่ 3.14	ห้องนอน	36
ภาพที่ 3.15	บริเวณทานข้าว	37
ภาพที่ 3.16	ห้องครัว	37
ภาพที่ 3.17	ห้องน้ำ	38
ภาพที่ 3.18	วิวเมืองจากระเบียง	38
ภาพที่ 3.19	วิวเมืองจากระเบียง	39
ภาพที่ 3.20	ห้องออกกำลังกาย	39
ภาพที่ 3.21	สระว่ายน้ำ	40
ภาพที่ 3.22	สระว่ายน้ำ (จากมุมสูง)	40
ภาพที่ 3.23	ห้องสนุ๊กเกอร์	41
ภาพที่ 3.24	ห้องเกมส์	41
ภาพที่ 3.25	ห้องสค๊วช	42
ภาพที่ 3.26	ห้องซาวน่าแยกชาย/หญิง	42
ภาพที่ 3.27	ห้องจัดเลี้ยง	43

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

หน้า

ภาพที่ 3.28 สนามเทนนิส 43
ภาพที่ 3.29 สนามบาสเกตบอล 44
ภาพที่ 3.30 สนามเด็กเล่น 44
ภาพที่ 3.31 สนามเด็กเล่น 45
ภาพที่ 3.32 ที่จอดรถ 45
ภาพที่ 5.1 ตำแหน่งของที่พักบ้านสวนพลู โรงเรียนบุตร และที่ทำงาน 93
ภาพที่ 5.2 ตำแหน่งของที่พักบ้านสวนพลู โรงเรียนบุตร และที่ทำงาน 94

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1 แผนผังวิธีดำเนินการวิจัย 7
แผนภูมิที่ 3.1 ชาวต่างชาติพักอาศัยที่บ้านสวนพลู จำแนกตามสัญชาติ 26

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

เศรษฐกิจของประเทศไทยมีอัตราการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูง ในอัตราร้อยละ 10 ของประเทศไทยนับจากปี พ.ศ. 2530 – 2533 ซึ่งเป็นตัวเลขจากองค์การค้าโลก พอในปีพ.ศ. 2534 อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจลดลงเหลืออัตราร้อยละ 8.4 แต่อย่างไรก็ตามยังอยู่ในอัตราที่สูงเมื่อเทียบกับมาตรฐานของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปของประเทศต่าง ๆ ในเขตภูมิภาคเดียวกัน สาเหตุของการเจริญเติบโตดังกล่าวเกิดขึ้นจากการกระตุ้นภาคเศรษฐกิจของฝ่ายรัฐ และความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนชาวต่างชาติที่มีต่อศักยภาพของประเทศในด้านความมั่นคง ปลอดภัย และการเมืองในระดับหนึ่งของประเทศเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน ทำให้มีชาวต่างชาติเดินทางมาประกอบธุรกิจในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก และเมื่อประเทศไทยได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกขององค์การค้าโลก (World Trade Organization – “WTO”) เมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2538 เป็นต้นมานั้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนโฉมหน้าใหม่ของการทำการค้าในประเทศไทยต่อประเทศอื่น ๆ ทั่วโลก มีการค้าขายแลกเปลี่ยนทั้งในระดับเอกชนและรัฐต่อรัฐ

การติดต่อดังกล่าวนี้ก่อให้เกิดการเดินทางเข้ามาพักอาศัยของผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศและคณะทำงานชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างมาก ด้วยเหตุดังกล่าวจึงทำให้เกิดอุปสงค์ทางด้านที่พักอาศัยระยะกลางและระยะยาวเพิ่มขึ้นอย่างมากจวบจนในช่วงปีพ.ศ. 2540 – 2544 ที่ประเทศไทยประสบปัญหาทางเศรษฐกิจอันเกิดจากภาวะฟองสบู่แตก ในภาวะวิกฤตดังกล่าวประเทศไทยก็ยังเป็นแหล่งพำนักของชาวต่างชาติโดยปรับเปลี่ยนสภาพของผู้ที่เข้ามาลงทุนทำธุรกิจมาเป็นผู้เชี่ยวชาญที่เข้ามาแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจของประเทศและเป็นที่ปรึกษาของบริษัทต่าง ๆ ในภาคเอกชนจวบจนกระทั่งปัจจุบันเศรษฐกิจไทยกำลังฟื้นตัว จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยก็เพิ่มมากขึ้นตามภาวะจากสถิติแผนกทะเบียนคนต่างด้าว สำนักคนจัดหางานในปีพ.ศ. 2545 เฉพาะเขตกรุงเทพมหานครมีผู้ได้รับอนุญาตทำงานชั่วคราว และผ่าน BOI จำนวนถึง 25,754 ราย โดยจำแนกตามเชื้อชาติ ดังตารางที่ 1.1

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 1.1 จำนวนผู้ได้รับใบอนุญาตทำงานชั่วคราว และBOI จำแนกตามเชื้อชาติ ในกรุงเทพฯ ณ เดือนธันวาคม 2545

อันดับ	เชื้อชาติ	จำนวน
1	ญี่ปุ่น	5,108
2	อังกฤษ	2,820
3	อินเดีย	2,242
4	จีน	2,160
5	อเมริกา	2,066
6	ฟิลิปปินส์	1,286
7	ออสเตรเลีย	1,260
8	ไต้หวัน	958
9	ฝรั่งเศส	782
10	แคนาดา	535
11	อื่น ๆ	6,537
รวม		**25,754**

ที่มา : แผนกทะเบียนคนต่างด้าว สำนักคนจัดหางาน

หมายเหตุ เฉพาะผู้ลงทะเบียนที่สำนักคนงานต่างชาติและ One Stop Service Center สำหรับ VISA และใบอนุญาตทำงาน ไม่รวมจำนวนชาวต่างชาติที่อยู่ถาวร

ชาวต่างชาติที่มาประกอบธุรกิจดังกล่าว จำเป็นต้องหาที่พักอาศัยถาวรในการอยู่ในประเทศไทย ที่พักอาศัยอาจแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว อพาร์ทเมนต์ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แต่ที่พักอาศัยที่อยู่ในเมือง และเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติได้แก่ อพาร์ทเมนต์

จากรายงานการวิจัยของบริษัท CB Richard Ellis พบว่าไตรมาสที่ 4 ของปีพ.ศ. 2545 มีจำนวนอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 9,005 ยูนิต ในเขตเมืองกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งการสำรวจออกเป็น 4 เขต ดังนี้ CBD สุขุมวิท Central Lumpini และ River Side พบว่าเขตสุขุมวิทมีจำนวนอพาร์ทเมนต์สูงสุด คือ 70% ของอพาร์ทเมนต์ทั้งหมดในเมือง ส่วนเขตอื่น ๆ สามารถดูได้จากตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 จำนวนอพาร์ทเมนต์ตามเขตต่าง ๆ ณ ไตรมาส 4 พ.ศ. 2545

ที่ตั้ง	CBD	Central Lumpini	Sukhumvit	River Side Rama 3	รวม
จำนวน	1,292	860	6,290	563	9,005
ส่วนแบ่งตลาด	14%	10%	70%	6%	100%

ที่มา : CB Richard Ellis Research

สำหรับคำจำกัดความของพื้นที่ในแต่ละเขต บริษัท CB Richard Ellis ให้คำจำกัดความ ดังนี้

CBD คือ พื้นที่บริเวณโดยรอบถนนสีลม สาทร สุริวงศ์ และในซอยต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน

Central Lumpini คือ พื้นที่บริเวณโดยรอบถนนวิทยุ เพลินจิต ราชดำริ หลังสวน สารสิน ซอยร่วมฤดี และซอยอื่น ๆ ในบริเวณเดียวกัน

Sukhumvit คือ พื้นที่บริเวณถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ซอย 1 – 63 และซอย 2 – 40 และซอยอื่น ๆ ในบริเวณเดียวกัน

River Side Rama 3 คือ พื้นที่บริเวณถนนเจริญกรุง เจริญนคร พระราม 3 และซอยอื่น ๆ ที่เชื่อมกันในบริเวณนี้

ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์เกรด A ในเขตสาทร จำนวน 13 แห่ง มีจำนวนทั้งหมด 554 ห้อง รายละเอียดดังตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.3 อพาร์ทเมนต์เกรด A ในเขตสาทร ณ เดือนธันวาคม 2545

โครงการ	จำนวนห้อง	อัตราการเช่า
1. บ้านสวนพลู	51	92%
2. ประไพเฮาส์	17	76%
3. ไดมอนด์เฮาส์	17	82%
4. เหลียงการ์เด้น	36	85%
5. บ้านเย็นอากาศ	60	87%
6. บางกอกการ์เด้น	120	80%
7. เมเปอร์เฮ้าส์	59	70%
8. พิมานแมนชั่น	16	75%
9. เทียนเซี้ยง	50	85%
10. สุคนคอร์ด	18	86%
11. ชินเฮาส์	80	82%
12. ซิตี้พลาซ่า	10	85%

โครงการ	จำนวนห้อง	อัตราการเช่า
13. พระพินิจ	20	90%
รวม	**554**	

ที่มา : Jones Lang Lasalle Research

จากตารางที่ 1.3 บ้านสวนพลูเป็นหนึ่งในอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในเขตสาทรที่มีอัตราการเช่า (occupancy rate) สูงกว่าโครงการอื่น ๆ จึงเป็นมูลเหตุที่ให้ความสนใจในการศึกษาอพาร์ทเมนต์บ้านสวนพลู

1.2 <u>วัตถุประสงค์ของการศึกษา</u>

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้เกี่ยวกับ ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ กรณีศึกษาบ้านสวนพลู มีวัตถุประสงค์หลักดังนี้ คือ

1.2.1 ศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และการดำเนินชีวิตของชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

1.2.2 ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของชาวต่างชาติ

1.3 <u>ขอบเขตของการศึกษา</u>

1.3.1 กลุ่มประชากรที่ศึกษา คือ ชาวต่างชาติที่พักอาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาบ้านสวนพลู

1.3.2 คนต่างชาติดังกล่าวต้องสามารถสื่อสารภาษาอังกฤษได้

1.4 <u>วิธีดำเนินการวิจัย</u>

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณา (Descriptive Research) โดยใช้วิธีที่มุ่งเน้นศึกษาเฉพาะชาวต่างชาติที่เช่าอพาร์ทเมนต์โครงการบ้านสวนพลู มีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังนี้ คือ

1.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลของการศึกษา

1.4.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

ได้จากการรวบรวมข้อมูลสถิติ รายงาน วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งตีพิมพ์ต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หอสมุดกลาง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยCB Richard Ellis Co., Ltd. Baan Suan Plu Condominium Hand Book ทะเบียนผู้พักอาศัยบ้านสวนพลู องค์การค้าโลก (WTO)

กรมจัดหางาน กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักวิจัยของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ของประเทศไทย เป็นต้น

1.4.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

ได้จากการศึกษาภาคสนามแบบสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ โดยการสัมภาษณ์ ซึ่งมีขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

1) ประชากรที่ศึกษา คือ ชาวต่างชาติที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) สาทร กรณีศึกษาโครงการบ้านสวนพลู

2) ขนาดกลุ่มประชากร ศึกษาจากจำนวนประชากร ซึ่งเป็นผู้พักอาศัยทั้งหมดในอาคารบ้านสวนพลู ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 47 ครอบครัว

3) วิธีการเลือกตัวอย่าง จะเลือกตัวอย่าง 15 ราย แบบสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่มีส่วนสัมพันธ์โดยตรงที่พักอาศัยอยู่ที่ บ้านสวนพลู ในปัจจุบันในช่วงที่ทำการวิจัย

4) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การสำรวจครั้งนี้ได้สร้างแบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการวิจัยให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย คำถามที่กำหนดขึ้นเป็นแบบ Structured Questions ลักษณะของการสัมภาษณ์เป็นการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-Dept Interview) คำถามแบ่งออกเป็น 2 ชุด คือ ชุดภาษาไทยสำหรับใช้เป็นแนวทาง และชุดภาษาอังกฤษที่ใช้ในการสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูล สำหรับแบบคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ประกอบด้วยคำถามเกี่ยวกับ

4.1 ข้อมูลด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย

4.2 ข้อมูลด้านสภาพสังคม

4.3 ข้อมูลทางด้านค่าเช่า

4.4 ข้อมูลด้านการตัดสินใจ

5) วิธีการเก็บข้อมูล โดยการไปสัมภาษณ์ด้วยตนเองระหว่างผู้ให้สัมภาษณ์และผู้วิจัย ณ สถานที่ที่เลือกที่จะใช้ในการวิจัย

6) ระยะเวลาที่ใช้ในการสัมภาษณ์นั้นทำในช่วงระยะวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2546 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 การสัมภาษณ์ในวันจันทร์ถึงวันศุกร์ใช้ช่วงเวลาระหว่าง 17.00 นาฬิกา ถึง 20.00 นาฬิกา สำหรับการสัมภาษณ์ในช่วงวันเสาร์ วันอาทิตย์ และวันหยุดราชการนั้นจะใช้ช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 10.00 นาฬิกา ถึงเวลา 17.00 นาฬิกา สถานที่ที่ใช้สัมภาษณ์นั้นจะใช้ที่บริเวณโถงรับแขก (Lobby) บริเวณสระว่ายน้ำ และบริเวณรอบ ๆ ของบ้านสวนพลู การสัมภาษณ์ของผู้พักอาศัยในบ้านสวนพลู แต่ละครอบครัวนั้นใช้เวลาเฉลี่ยประมาณ 30 นาที โดยมีการบันทึกการสัมภาษณ์ด้วยการจดบันทึก และเทปบันทึกเสียง ทั้งนี้จะมีการบอกกล่าวขออนุญาตเพื่อการดังกล่าวทุกครั้ง การบันทึกเทปจะบันทึกเฉพาะกรณีที่ผู้ให้สัมภาษณ์อนุญาตเท่านั้น

วิธีการสัมภาษณ์ใช้การสัมภาษณ์แบบสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ โดยไปนั่งรอบริเวณโถงรับแขก สระว่ายน้ำ และบริเวณรอบ ๆ ของบ้านสวนพลู เมื่อเจอกลุ่มตัวอย่างจะขออนุญาตแนะนำตัวเอง และขอสัมภาษณ์เท่าที่เวลาของผู้ให้สัมภาษณ์จะให้ได้ บางท่านให้สัมภาษณ์ริมสระ

ว่ายน้ำระหว่างที่ท่านมาว่ายน้ำกับครอบครัว บางท่านให้สัมภาษณ์ในขณะที่รอลูกเล่นอยู่ที่สนามเด็กเล่น หรือบางท่านได้ให้สัมภาษณ์หลังจากที่ได้ชำระค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำและค่าไฟฟ้าที่ฝ่ายบริหารอาคาร เป็นต้น

กลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์ได้ ส่วนใหญ่ได้จากการสัมภาษณ์ในช่วงวันหยุดและบางครั้งได้จากช่วงเย็นหลังเลิกงานในวันธรรมดา (แต่ค่อนข้างได้น้อย) เช่น ในช่วงวันหยุดเช้าอาจจะสัมภาษณ์ได้ 1 คนและช่วงเย็นอีก 2 คน บางวันหยุดอาจจะได้แค่ช่วงเช้า 1 คนเท่านั้น บางวันหยุดผู้สัมภาษณ์เองติดธุระเช้าเข้าไปขอสัมภาษณ์ได้แค่ช่วงเย็น บางวันเข้าไปตั้งแต่เช้าแล้วไม่ได้เจอกลุ่มตัวอย่างเลยจึงไม่ได้สัมภาษณ์ บางวันหลังเลิกงานไปสัมภาษณ์ได้บ้างและไม่ได้บ้างเพราะไปถึงค่อนข้างเย็นจึงไม่เจอกลุ่มตัวอย่าง บางครั้งฝนตกไม่เจอกลุ่มตัวอย่าง บางวันสัมภาษณ์ได้แต่ผู้ให้สัมภาษณ์มีเวลาให้น้อยมากจึงไม่สามารถสัมภาษณ์ได้ทุกคำถามที่เตรียมไว้ บางครั้งเจอกลุ่มตัวอย่างแต่ไม่สะดวกในการไปขอสัมภาษณ์เพราะกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้หญิงกำลังนอนอาบแดดอยู่ในชุดว่ายน้ำ ซึ่งไม่เป็นการเหมาะสมในการเข้าไปขอสัมภาษณ์ เป็นต้น

7) การวิเคราะห์ข้อมูลและการนำเสนอรายงาน

7.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการค้นคว้าเอกสาร หนังสือ หนังสือพิมพ์ วารสารที่เกี่ยวข้อง มาวิเคราะห์เป็นแนวทางประกอบการนำเสนอ

7.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ตลอดจนสังเกตปฏิกิริยาตอบโต้ของผู้ให้สัมภาษณ์ระหว่างการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์โดยมีขั้นตอนดังนี้

วิเคราะห์สำหรับข้อมูลเนื้อหา (Content Analysis) สำหรับสัมภาษณ์แบบปลายเปิดโดยให้ผู้สัมภาษณ์แสดงความคิดเห็น และนำเสนอผลการวิจัยในรูปของการบรรยาย และแผนที่

8) ผลการรวบรวมการสัมภาษณ์จำนวน 15 รายจาก 47 ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 32

9) ผลการศึกษาโดยการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร 1 ท่าน และผู้พัฒนาโครงการ คือ กรรมการผู้จัดการบริษัท สาธรธานี จำกัด 1 ท่าน

1.4.1.3 ระยะเวลาการศึกษา

ระยะเวลาการศึกษา 4 เดือน แบ่งเป็น

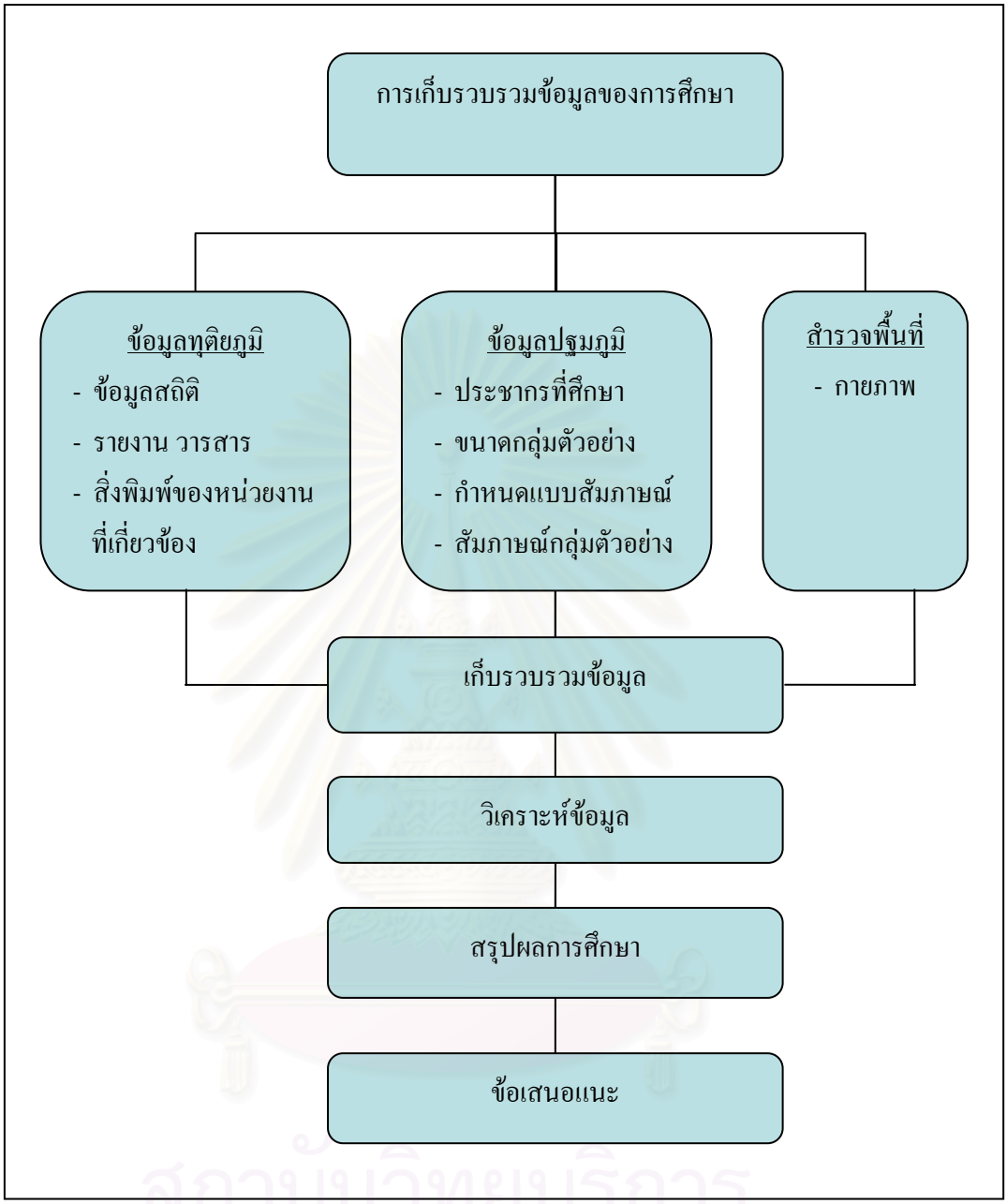
1. ช่วงแรก เก็บข้อมูลทุติยภูมิใช้ระยะเวลา 2 เดือน

2. ช่วงสอง เก็บข้อมูลปฐมภูมิ โดยการสัมภาษณ์ภาคสนามกับผู้พักอาศัยในบ้านสวนพลู รวมถึงผู้เกี่ยวข้องใช้ระยะเวลา 1 เดือน

3. ช่วงสาม สรุปผลการวิจัยและจัดทำรูปเล่มใช้เวลา 1 เดือน

วิธีดำเนินการวิจัยสามารถแสดงแผนผังดังแผนภูมิที่ 1.1

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงแผนผังวิธีดำเนินการวิจัย



1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ทราบปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย เพื่อการวางแผนพัฒนาแหล่งที่พักอาศัยให้สอดคล้องกับการดำเนินชีวิตของชาวต่างชาติ

1.5.2 ทราบถึงสภาพเศรษฐกิจ สังคม และการดำเนินชีวิต และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์

คำจำกัดความ

ชาวต่างชาติ	หมายถึง	บุคคลที่ไม่ได้ถือสัญชาติไทยเดินทางเข้ามาทำงานในประเทศไทยและมีตำแหน่งหน้าที่ในระดับบริหารขององค์กร
เขตศูนย์กลางธุรกิจ	หมายถึง	พื้นที่บริเวณเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่บริเวณโดยรอบถนนสีลม สาทร สุริวงศ์ และในซอยต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน

1.6 ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้อาจมีปัญหาบางประการคือ

การเข้าถึงกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากเป็นการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญไม่ได้นัดหมายล่วงหน้า ผู้วิจัยต้องอาศัยช่วงเวลาสะดวกของผู้ให้สัมภาษณ์ในการเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างกล่าวคือ ต้องรอบริเวณโถงรับแขก หรือผู้พักอาศัยมาใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร หรือเมื่อมาชำระค่าสาธารณูปโภค จึงสามารถเข้าถึงตัวบุคคลเพื่อสัมภาษณ์ ซึ่งจะต้องใช้การอธิบายชัดเจนของวัตถุประสงค์ในการวิจัย เนื่องจากผู้พักอาศัยจะรู้สึกไม่เป็นการปลอดภัยที่บุคคลแปลกหน้าเข้ามาถึงที่พักได้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2
แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

<u>แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง</u>

แนวความคิดในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้อาศัยแนวคิดและทฤษฎีดังนี้

2.1 <u>แนวความคิดในเรื่องค่าเช่าที่ดิน</u>

Johann Heinrich Von Thunen (Hoover, Edgar M.1975:55) กล่าวถึง การใช้ที่ดินในเมืองเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยว่า ในการซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ซื้อย่อมพอใจที่จะจ่ายเงินมากขึ้นสำหรับทำงานส่วนใหญ่อยู่ในใจกลางตลาด นอกจากนั้นการอยู่ใกล้ตลาดยังช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปซื้อของหรือรับบริการต่าง ๆ ในตัวเมือง ดังนั้นจึงทำให้ทั้งราคาและค่าเช่าที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยจึงสูงสุดในบริเวณใจกลางเมือง เพราะการประมูลแข่งขันกันเพื่อให้ที่ดินในการค้าอุตสาหกรรมและเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยจะมีสูงมาก และจะลดต่ำลงเรื่อย ๆ ตามระยะทางที่อยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางเมืองออกไป

การที่ราคาและค่าเช่าที่ดินลดไปเรื่อย ๆ เมื่อห่างจากใจกลางเมืองออกมาเราจึงพบเห็นรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันเป็นไปในลักษณะที่ในบริเวณใจกลางผู้ประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยจะสร้างอาคารชุดที่มีความสูงหลาย ๆ ชั้น และไม่ต้องใช้ที่ดินมาก ในบริเวณห่างใจกลางเมืองออกไปเล็กน้อยจะสร้างบ้านแฝดหรือทาวน์เฮาส์ และในบริเวณชานเมืองจะสร้างบ้านที่มีขนาดใหญ่ มีอาณาบริเวณกว้างขวาง ทั้งนี้เพราะราคาที่ดินไม่แพงจนเกินไปนั้นเอง (อ้างในนันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ, 2535 : 9 – 10)

2.2 <u>แนวความคิดในเรื่องการใช้ที่ดินในเมือง</u>

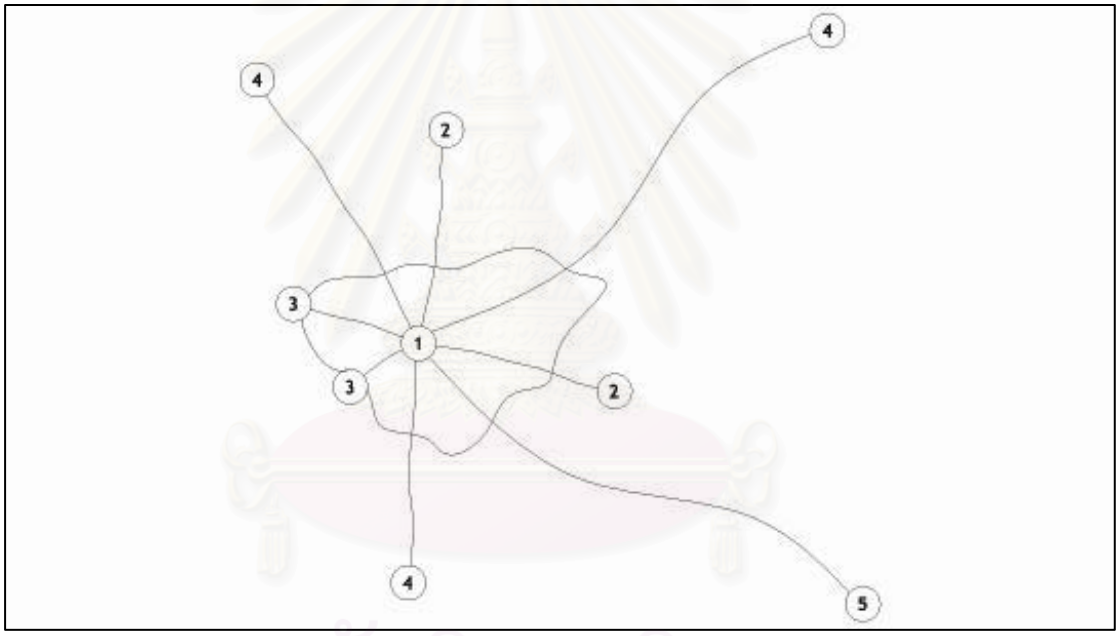
2.2.1 การใช้ที่ดินในเมืองที่มีศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง (multiple nuclei pattern) Thomas Shalfer (Hoover, Edgar. M 1975:95 – 97) เขียนไว้ว่า การใช้ที่ดินของศูนย์กลางธุรกิจแต่ละแห่งจะถูกเชื่อมโยงด้วยเส้นทางการขนส่งหลักเข้ากับศูนย์กลางเศรษฐกิจของตัวเมือง พื้นที่ระหว่างศูนย์กลางธุรกิจเหล่านี้อาจจะเป็นแหล่งเกษตรกรรมส่วนใหญ่ แล้วมักเป็นเพียงที่ดินว่างเปล่า เป็นที่น่าสังเกตว่าที่ดินว่างเปล่าเหล่านี้จะมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นตลอดเวลาเมื่อมีความเหมาะสมสำหรับการใช้อย่างอื่น ๆ ภาพที่ 2.1 แสดงถึงรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองที่มีศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง

เขต 1 เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจหลักของชุมชน ซึ่งอาจเป็นแหล่งการค้า การพาณิชย์การผลิต หรือกิจกรรมอื่น ๆ ไม่ไกลจากเขต 1 อาจจะมีศูนย์ธุรกิจอื่นของชุมชนประเภทต่าง ๆ กันสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างเช่น สถานศึกษา และสถาบันวิจัยที่มีเทคโนโลยีสูงควรตั้งอยู่ใกล้

แกนกลางของตัวเมือง ดังแสดงไว้ในภาพ คือ เขต 2 หรืออีกตัวอย่างหนึ่งได้แก่ ที่ตั้งของกองทหารซึ่งจัดว่าเป็นบริการสาธารณะ แต่แยกโดยเด็ดขาดจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจของชุมชน ด้วยเหตุผลด้านความมั่นคง

การใช้ที่ดินในลำดับต่อมาคือ เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย แม้ว่าในบางพื้นที่อาจจะมีผู้ที่มีอันจะกินอยู่บ้างก็ตาม พื้นที่เช่นว่านี้ ปรากฏในภาพคือ เขต 3 การใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ติดกับศูนย์กลางเศรษฐกิจของตัวเมืองมาก จนบางครั้งไม่อาจแยกออกเป็นเขตการใช้ที่ดินเฉพาะได้ สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้สูงมีแนวโน้มที่จะเลือกที่อยู่อาศัยเป็นเขตพื้นที่ยากจนย่านธุรกิจอื่น ๆ

แม้ว่าจะเป็นการง่ายกว่าที่จะบำรุงรักษาเขตพื้นที่ ซึ่งอยู่แยกจากการใช้อย่างอื่น แต่ศูนย์กลางธุรกิจมีแนวโน้มที่จะขยายการใช้ที่ดินออกไปในธุรกิจประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องมาจากความต้องการของคนในชุมชนเพื่อประกอบธุรกิจการค้าปลีกและบริการ และเป็นเพราะนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการใช้ชุมชนเป็นแหล่งเปิดสำหรับธุรกิจประเภทต่าง ๆ



ภาพที่ 2.1 การใช้ที่ดินในเมืองที่ศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง

เขตที่ 1 หมายถึง ย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจของชุมชน
เขตที่ 2 หมายถึง ย่านสถาบันการศึกษา สถาบันวิจัย ที่ตั้งกองทหาร
เขตที่ 3 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ
เขตที่ 4 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
เขตที่ 5 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง

ทฤษฎีการใช้ที่ดินแบบนี้ เน้นที่จุดมุ่งหมายของการสร้างเส้นทางการขนส่งในการเชื่อมศูนย์กลางธุรกิจต่าง ๆ ของชุมชนเข้าด้วยกัน โดยที่ระบบการขนส่งนี้ชี้ให้เห็นถึงการใช้จ่ายและ

การลงทุนจำนวนมหาศาลโดยชุมชน ซึ่งจะนำไปสู่ความสำเร็จหรือความล้มเหลวของการพัฒนาหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเมืองได้ คำถามที่สำคัญมีอยู่ว่าการตัดสินใจเกี่ยวกับสถานที่ตั้งของระบบการขนส่งควรเป็นตัวกำหนด (มีมาก่อน) การพัฒนา หรือว่าควรสนองความต้องการของประชาชนซึ่งได้พยายามอพยพเข้าไปอาศัยในพื้นที่นั้น ๆ แล้ว ในทางปฏิบัติมีความเป็นไปได้ทั้ง 2 กรณี แต่จะมีข้อดีและข้อเสียต่างกันกล่าวคือ ในกรณีแรกทำการตัดถนนในที่ดินรกร้างว่างเปล่า ข้อดีคือ อาจทำได้ง่ายแต่มีข้อเสีย คือ ต้องเสียต้นทุนสูง และเมื่อเสร็จแล้วอาจจะไม่มีใครอยากเข้าไปอยู่ในที่นั้นก็ได้ ส่วนกรณีที่สองเป็นการตัดถนนในที่ชุมชนที่มีผู้คนหนาแน่น ข้อดีตรงกับความต้องการของประชาชน ส่วนข้อเสีย การบริหารงานทำได้ยากมาก ในบางพื้นที่ไม่มีถนน (สายหลัก) และไม่มีคนอาศัยอยู่ก่อนเลย แต่อาจมีการเรียกร้องจากกลุ่มผลประโยชน์ สร้างแรงกดดันเพื่อให้นักการเมืองและนักวางแผนการขนส่งจัดสรรเงินทุนมาสร้างถนนสายหลักนี้ ซึ่งผลที่ตามมา คือจะเป็นประโยชน์อย่างงามต่อเจ้าของที่ดินในเขตพื้นที่นั้น (อ้างในนันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ, 2535 : 17 – 19)

2.3 <u>แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง</u>

ปัจจัยแหล่งที่ตั้ง เช่น ภูมิอากาศ ระดับค่าครองชีพในภูมิภาค และบริการสาธารณูปโภคของชุมชนจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของคนเราระหว่างภูมิภาค แต่เมื่อมีการตัดสินใจเข้าไปอยู่ในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งแล้ว ปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพลน้อยมากต่อการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของเราภายในภูมิภาคหนึ่ง ๆ หรือภายในเมืองหนึ่ง ๆ เพราะในการเลือกถิ่นที่อยู่อาศัยภายในเมืองใดเมืองหนึ่ง คนเรามักจะพิจารณา 2 ปัจจัย คือ

2.3.1 การเข้าถึงแหล่งการจ้างงานและการติดต่อสัมพันธ์ด้านอื่น ๆ ซึ่งวัดด้วยระยะเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทาง การเข้าถึงแหล่งการจ้างงานและการติดต่อสัมพันธ์อื่น ๆ วัดด้วยเวลาและต้นทุนที่เสียไปในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานรวมทั้งเวลาที่ต้องใช้ในการเดินทางไปซื้อของซึ่งทำให้ต้องพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งร้านค้าปลีก และศูนย์การค้าที่อยู่ในบริเวณนั้น การเดินทางไปโรงเรียนของบุตร การเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจอื่น ๆ

2.3.2 คุณภาพที่ตั้ง โดยพิจารณาจากชุมชนเพื่อนบ้านและสภาพแวดล้อมคุณภาพชุมชนที่อยู่อาศัยและเพื่อนบ้าน มีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามรสนิยมของแต่ละคน แต่ส่วนใหญ่แล้วคนเราพอใจในความเงียบสงบ เนื้อที่กว้างขวาง มีความเป็นอยู่เหมือนกัน น้อยคนนักที่จะพอใจ ที่จะอยู่อาศัยในบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่น นอกจากจะมีความได้เปรียบในแง่ที่ง่ายต่อการเดินทางหรือการมีบริการอื่นมาชดเชย

John F. Kain (Horod Carter 1962:1975) กล่าวถึง ปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Park Burgess and Mckenzie (Warner Z. Hirch 1973:53 – 54) ได้ศึกษาเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะ ผลของการศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า

Brain J.L Berry and Frank E. Horton (Murphy 1975:436) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1) ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย

2) ชนิดของที่พักอาศัย

3) ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัวหรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชีวิตของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Brain Goodal (Brain Goodal 1974:151-161) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1) ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2) ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

3) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1) รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

2) การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านที่ไปทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งที่พอใจต่าง ๆ

3) สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่

อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

4) ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยได้โดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิวเชื้อชาติและชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

Jay Siegel (Hirch 1973:56 – 57) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)

2) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้นเป็นต้น

3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านทำเลที่ตั้ง

William Alonso (Murphy 1975:435) กล่าวว่าการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือบริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูงในขณะเดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1) ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น

2) รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวสถานภาพสมรสด้วย

3) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

การพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยนั้น จะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ใช้แรงงานเอง เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่า ที่พักอาศัยราคาที่ดินความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงานและลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน รวมทั้งลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยในย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินและประเภทอื่น ๆ เป็นต้น

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่พักอาศัย โดยทั่วไปผูกพันกับการกระจายโอกาสทางเศรษฐกิจของกิจกรรมการผลิตและการบริโภค ตำแหน่งที่ตั้งของที่พักอาศัย แสดงความคงตัวของพื้นที่ซึ่งผูกพันกับค่าเดินทางประจำวันซึ่งเป็นส่วนเสียประโยชน์สำหรับผู้พักอาศัยและครอบครัวกับราคาค่าเช่าของที่พักอาศัยหรือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าใช้จ่ายน้อยที่สุดของค่าเดินทางประจำวัน ย่อมนำไปสู่ความพอใจสูงสุดสำหรับที่พักอาศัย ซึ่งย่อมหมายถึงทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกใน

การเข้าถึงสูงสุดด้วยเช่นกัน ในลักษณะของชุมชนเมืองของไทย การเลือกที่ตั้งของการพักอาศัยมีความผูกพันกับเส้นทางคมนาคมและโอกาสทางเศรษฐกิจของที่ตั้งในการแสวงหารายได้ตอบแทนจากพื้นที่อีกส่วนหนึ่ง ลักษณะของที่พักอาศัยมีส่วนผูกพันกับความสามารถในการเข้าถึง และโอกาสทางเศรษฐกิจของที่ดินตำแหน่งนั้น ๆ

สำหรับแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูงมีการศึกษาวิจัยของ ศุภฤกษ์ มัลลิกามาลย์ (2524) ศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยในประเทศกำลังพัฒนาและแนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรมาทดสอบและค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปรากฏการณ์ของที่พักอาศัยที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร โดยทดสอบจากกลุ่มประชากรรายได้ต่าง ๆ กัน ในพื้นที่เขตปทุมวัน พระโขนง และบางกะปิ ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง ดังนี้

1) อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูงเกิดจากการที่ได้มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง ต้องการเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่

2) ประชากรรายได้สูงมีเวลาเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ต้องการจะลดเวลาที่เสียไปโดยเปล่าประโยชน์ ซึ่งได้แก่ เวลาในการเดินทางเพื่อเพิ่มเวลาให้แก่เวลาที่จะต้องใช้ทำงานหรือพักผ่อน ประชากรรายได้สูงจะเลือกที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง

3) เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้สูงยินดีที่จะอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็กลง (อ้างในนันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ, 2535 : 19 – 24)

2.4 <u>แนวความคิดในการอยู่รวมกัน</u>

แนวความคิดในการอยู่รวมกันตามทฤษฎีมนุษยนิเวศน์วิทยา (Harry W. Richardson 1969:170 – 175) กล่าวว่า เมืองเป็นสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติของมนุษย์ ส่วนการเติบโตของเมืองจะเป็นผลมาจากแรงผลักดันของการแข่งขันทางเศรษฐกิจ เนื่องจากสังคมมีความซับซ้อนมากขึ้นสำหรับเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาแล้ว ชุมชนที่มีความเหมาะสมก็คือเมือง พลังสามประการจะเป็นตัวอธิบายว่าเงื่อนไขต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นและดำเนินไปได้อย่างไรภายในเมืองและชุมชนโดยทั่วไป

ประการแรก ก็คือ การพึ่งพาซึ่งกันและกันขั้นพื้นฐานของมนุษย์ที่ต้องเข้ามาอยู่รวมกันในชุมชน เพราะต้องใช้ปัจจัยพื้นฐานบางอย่างรวมกัน เช่น การแบ่งงานกันทำในชุมชน เมืองเป็นผลของการปรับตัวเพื่อความอยู่รอดภายใต้แรงกดดันของการแข่งขันทางเศรษฐกิจ

ประการที่สอง การตั้งหลักแหล่งภายในเมืองเป็นเหตุผลทางเศรษฐกิจการที่มนุษย์ตั้งหลักแหล่งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (รวมทั้งกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรม) ในที่ใดที่หนึ่งก็เพื่อที่จะตอบสนองวัตถุประสงค์ทางเศรษฐกิจของพวกเขา

ประการที่สาม อุปสรรคด้านระยะทางเป็นตัวชักจูงให้แต่ละบุคคลเข้ามาอยู่รวมอย่างแออัดในกลางใจเมืองความโน้มเอียงนี้ทำให้มีการแข่งขันสำหรับที่ตั้งในใจกลางเมืองมากขึ้น และเป็นผลทำให้ราคาที่ดินและค่าเช่าที่ดินสูงขึ้น และการจราจรในใจกลางเมืองคับคั่งมากขึ้น ดังนั้นผู้ที่เข้ามาอยู่ใน

ใจกลางเมืองจะต้องเปรียบเทียบระหว่างความจำเป็นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเขากับการที่ต้นทุนสูงกว่าเหล่านั้นในการอยู่ในใจกลางเมือง (อ้างในนันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ, 2535: 25)

2.5 <u>แนวความคิดเรื่องทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย</u>

นักทฤษฎีหลายท่านได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

2.5.1 การเดินทาง (Lowdow Wingo, 1961) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้ศึกษาพบว่ามีครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ และจำนวนเงินที่สามารถประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลง ซึ่งจะสัมพันธ์กับจำนวนพื้นที่ดินที่ลดลง (Brian Goodall, 1975) มีความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ (Brain Boodall, 1972) ในความเห็นของ (Barrie Needham,1977) ให้เหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยว่าเกิดขึ้นจาก ประการ ที่หนึ่งความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษาจับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจทำให้ย่านพักอาศัยจะจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษานั้น ๆ ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยนอก (External Economics) การจับตัวดังกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

2.5.2 สิ่งแวดล้อม (Jay Siegel, 1970) ให้ความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติการบริการทางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (K.J. Buttan,1976) เสนอว่าองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยประการหนึ่ง คือ นอกเหนือจากความจำเป็นที่ต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้วความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญเช่นกัน และ (William H. Claire, 1975) ได้กล่าวว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนอกจากควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ควรจะปลอดจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ภูเขาไฟระเบิด เป็นต้น

2.5.3 การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Brain Goodal) กล่าวว่า การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกันจะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และการบริการสาธารณะพื้นฐานต่าง ๆ นี้จะเป็นตัวนำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง (William H. Claire, 1973) สนับสนุนว่าการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชนนอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดี และสะดวกในการเดินทางแล้ว

ในสภาพปัจจุบัน การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้และสะดวกในการติดต่อกับแหล่งงาน และธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเดินทางทำให้คนส่วนหนึ่งที่มีความพร้อม หรือความสามารถทางการเงินเลือกจะพักอาศัยในย่านธุรกิจของเมือง โดยอาจจะเป็นบ้านที่สอง และมีบ้านที่พักอาศัยช่วงเสาร์ อาทิตย์ อีกหลังหนึ่งในย่านชานเมืองเพื่อบรรยากาศและคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

ด้วยเหตุนี้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในเมือง จึงสัมพันธ์กันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกับที่ดินในเมืองที่มีจำนวนน้อยและราคาสูง ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมกับราคาที่ดินก่อให้เกิดรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยขึ้น

2.6 แนวความคิดความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในประเภทต่าง ๆ กัน มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ดังนี้คือ

Berry & Hortan, 1970 ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษา ถึงตำแหน่งของแหล่งงาน กับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้น ๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางมี 3 ลักษณะดังนี้ คือ

2.6.1 เส้นทางคมนาคมและระยะทางที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง

2.6.2 อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด มาเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ โดยสรุปการเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี

2.6.3 ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมไปตั้งที่ อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในย่านนั้นของเมืองมีปริมาณสูงตามไปด้วย

จากการศึกษาของ (Yeh & Lee, 1975) พบว่าดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่างๆ เช่น ที่ทำงานโรงเรียนของบุตรหลานมีค่าสูง

2.7 แนวความคิดผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง

อาคารสูงเป็นรูปแบบใหม่ของบ้านเมืองเรา ทำให้มีการศึกษารวบรวมถึงพฤติกรรมการอยู่อาศัยและผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยน้อยมาก ในที่นี้จึงขอนำเอกสารการศึกษาของชาวต่างประเทศมากล่าว โดยพบว่าลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่เป็นอาคารพักอาศัยจะมีผลกระทบทางด้านจิตวิทยาต่อผู้อยู่อาศัยต่าง ๆ กัน ดังนี้ คือ

2.7.1 (Reynolds & Nicholson, 1996) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่า ภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูง คือ ไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทัศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบ พบว่า การอยู่อาศัยในอาคารสูงครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้นโดยเฉพาะในครอบครัว ที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟต์ ความคล่องตัวในการใช้งาน ระยะเวลารอลิฟต์ เป็นต้น

2.7.2 (Abernethy, James J., 1970) ศึกษาถึงพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์แล้วนำเอาแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้ในงานออกแบบสรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้ คือ

1) ความเป็นสังคม (Community) ควรออกแบบให้มีสถานที่สำหรับการพบปะกันบ้างของกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างความสัมพันธ์และสังคมที่ดี

2) ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงความสงบและเงียบเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการอย่างยิ่ง ห้องพักอาศัยควรออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัวด้วย

3) ความปลอดภัย (Security) การอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น การแยกการสัญจรของคนและรถออกจากกัน การมีอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย เช่น ทีวีวงจรปิด ยามรักษาการณ์ตลอด 24 ชั่วโมง เป็นต้น

4) การควบคุมเสียง (Noise Control) ควรควบคุมเสียงเพื่อให้สัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัวทั้งเสียงรบกวนจากภายในและภายนอกโครงการ เช่น เสียงจากห้องเครื่องลิฟต์ เสียงขยะหล่นในช่องทิ้งขยะ เสียงรบกวนจากการจราจร เป็นต้น

2.7.3 (Chan, Ping – Chiu, 1975) ได้ทำการศึกษาถึงพฤติกรรมใน การอยู่อาศัยในอาคารชุดในเกาะฮ่องกง สรุปได้ว่า

1) ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ (Difficulty in Social Adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่มีความคล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิม ที่เหมือนหรือคล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่มีพื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรม และความคิดอ่านต่างกันมากอยู่รวมกัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกัน และไม่สามารถเข้ากันได้

2) ความลำบากในการเลี้ยงดูเด็ก (Difficulty in Raising Children) การอยู่อาศัยในอาคารสูง (อาคารชุดพักอาศัย) เด็กไม่สามารถวิ่งเล่นหรือส่งเสียงดังตามธรรมชาติของเด็กได้ และการใช้อุปกรณ์อาคาร เช่น ลิฟต์ เด็กเล็กอายุต่ำกว่า 5 ขวบ ไม่สามารถใช้ลิฟต์โดยลำพัง ปุ่มกดตำแหน่งชั้นที่ลิฟต์จะจอดอยู่สูง เด็กที่ซนอาจหลงติดในลิฟต์ได้ รวมทั้งการที่จะให้เด็ก ๆ ออกไปเล่นข้างนอกห้องพักก็

จะต้องมีคนไปคอยดูแลด้วย เนื่องจากสนามเด็กเล่นมักอยู่คนละส่วนกับพื้นที่ห้องพัก และเมื่อเด็กโตขึ้น ถ้าไม่มีพื้นที่ที่เป็นสวนหย่อมและสนามเด็กเล่นให้เด็กได้ใช้ เด็กวัยรุ่นเหล่านี้ก็จะออกไปสร้างปัญหานอกบ้านได้ (Goodstadt, 1945 – 1963)

3) การขาดความเป็นส่วนตัว (Lack of Privacy) คนฮ่องกงส่วนใหญ่จะทำงานนอกบ้านรับประทานอาหารนอกบ้าน ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตก พวกเขาไม่ชอบการสอดรู้สอดเห็นของเพื่อนบ้าน อันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขาลงไปอีก ความคิดเห็นของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกล่าวได้ว่า “ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิต เพราะว่าเมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด” จากความเห็นที่จะเห็นได้ว่าตามความคิดของเขาอาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่ออาศัยไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องาน ซึ่งจะทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

4) Cappon, Daniel (1972) ได้ศึกษาถึงสภาพของผู้อาศัยในอาคารสูงสรุปได้ว่าเด็ก ๆ จะไม่สามารถวิ่งเล่นหรือใช้เสียงได้เต็มที่ และไม่ค่อยมีสังคมกับเพื่อนบ้านส่วนเด็กวัยรุ่นก็จะมีความเบื่อหน่ายอยากออกไปข้างนอกอาคาร โดยมากจะมีความรุนแรงและแข็งกระด้าง แม่บ้านส่วนใหญ่มักจะกังวลใจเมื่อลูก ๆ ของเขาไปเล่นที่สนาม โดยที่เขาไม่สามารถดูแลหรือมองเห็นได้จากช่องหน้าต่างห้องครัว หรือระเบียง รวมถึงผู้ที่อาศัยในชั้นสูง ๆ ขึ้นไปจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าพวกที่อยู่ในชั้นที่ต่ำกว่า

จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมที่เกี่ยวกับจิตวิทยาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวถึงข้างต้นนั้น พอสรุปรวมถึงข้อดี ข้อเสีย ของการอยู่อาศัยในอาคารสูงได้ดังนี้

<u>ข้อดี</u>

1. ไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกมากนัก
2. ทิวทัศน์ และบรรยากาศดี
3. มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น
4. มีความสะดวกเพราะมีคนคอยดูแล

<u>ข้อเสีย</u>

1. เสียงรบกวนจากห้องเครื่องลิฟต์ ช่องทิ้งขยะ และห้องข้างเคียง ทำให้เกิดความเครียด
2. ชั้นสูงจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าชั้นล่าง
3. ขาดความเป็นส่วนตัว ถ้าโครงการนั้นมีความหนาแน่นมากเกินไป
4. ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบ เนื่องจากความปลอดภัยและความสะดวกในการดูแลเด็ก (อ้างในสมพงษ์ หิรัญศักดิ์, 2536: 13-19)

2.8 <u>แนวความคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการดูแลจัดการชุมชน</u>

แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการดูแลจัดการชุมชน Button (1976) ได้กล่าวไว้ว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการให้ที่อยู่อาศัยของตนนั้นได้รับการดูแลจัดการชุมชน โดยเฉพาะในด้านความมั่นคง

ปลอดภัย (Need for shelter and security) อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความสลับซับซ้อนของกายภาพ สังคม และความย่ำแย่ของศีลธรรม จึงทำให้มนุษย์มีความต้องการปกป้องอันตรายจากภัยต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากธรรมชาติหรือภัยคุกคามจากมนุษย์ โดยวิธีการสร้างหรือออกแบบ โครงสร้างที่สามารถปกป้องคุ้มกันได้ เช่น มีระบบป้องกันอัคคีภัย ใช้วัสดุที่ป้องกันไฟ ระบบป้องกันการเกิดอาชญากรรม หรือวิธีอื่น ๆ ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่ามั่นคงปลอดภัยในทรัพย์สินของตน (อ้างในวัชราภรณ์ ฤทธิพงษ์, 2541: 16)

2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.9.1 ผลงานวิจัยที่น่าจะเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ คือ วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิตของคุณวิเชียร วรรณะพาหุน ภาควิชาเคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2537) เรื่อง “ปัจจัยการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของชาวเอเชียตะวันออก ที่ได้รับอนุญาตทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร”

ผลที่ได้จากการศึกษา (วิเชียร วรรณะพาหุน, 2537)

จากการวิจัยกลุ่มชาวเอเชียตะวันออกที่เข้ามาประกอบอาชีพซึ่งเป็นคนต่างด้าวกลุ่มใหญ่นั้นในภาพรวมโดยทั่วไปในลักษณะการอยู่อาศัยเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ต่อการพัฒนาสภาพที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในเมืองซึ่งคนกลุ่มนี้อาศัยกันมากได้ดังนี้

1. การพัฒนาสภาพของที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญที่ควรคำนึงถึงโดยเฉพาะขนาดเนื้อที่ที่อยู่อาศัยและคุณภาพภายในส่วนตัวของที่อยู่อาศัย อันได้แก่ ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องคนใช้ ระเบียงอ่างอาบน้ำ เป็นต้น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งประโยชน์ใช้สอยของที่อยู่อาศัยมีมาก
2. สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นส่วนกลางของที่อยู่อาศัย เช่น ยาม ที่จอดรถ ลิฟต์ สระว่ายน้ำ สนามกีฬาหรือพักผ่อน ปรากฏว่าไม่ได้เป็นข้อคำนึงหลักของกลุ่มชาวเอเชียตะวันออก
3. ชาวเอเชียตะวันออกที่เข้ามาประกอบอาชีพมีจำนวนมากที่เข้ามาพร้อมกับคู่สมรสซึ่งอาจรวมถึงเด็กด้วย ทำให้มีความจำเป็นต้องแสวงหาที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่พอสมควร
4. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดยังปริมาณความต้องการพอสมควรสังเกตได้จากผู้ที่ครอบครองโดยเป็นเจ้าของมีจำนวนร้อยละรองจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งมีอัตราร้อยละมากที่สุด ส่วนผู้ที่ครอบครองโดยการเช่ามีจำนวนร้อยละรองจากอพาร์ทเมนต์ซึ่งมีร้อยละมากที่สุด
5. สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะในละแวกที่อยู่อาศัย อันหมายถึงความสะดวกในการเข้าถึงสิ่งต่อไปนี้ เช่นการไปจับจ่ายซื้อขาย บริการทางการแพทย์ การคมนาคมขนส่ง สถานศึกษาสถานดับเพลิง และสวนสาธารณะ เป็นสิ่งที่สร้างความพึงพอใจของชาวเอเชียตะวันออกที่เข้ามาประกอบอาชีพ

6. ระยะเวลาเดินทางเข้าถึงศูนย์กลางธุรกิจและเข้าถึง (ไปและกลับ) ที่ทำงานที่สร้างความพึงพอใจมีค่าเฉลี่ยประมาณ 40 นาที และ 60 นาที ตามลำดับ ขณะที่ผู้ที่ไม่พึงพอใจมีค่าเฉลี่ยประมาณ 51 นาที และ 67 นาที ตามลำดับ ซึ่งไม่แตกต่างกันมากนัก

2.9.2 ผลงานวิจัย วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิตของคุณประกิจ ชยันตธีระศิลป์ ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2541) เรื่อง "การตัดสินใจซื้ออาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครของคนต่างด้าวระหว่างปีพ.ศ. 2535 – 2539

ผลที่ได้จากการศึกษา (ประกิจ ชยันตธีระศิลป์, 2541)

1. ระยะเวลาที่ต้องดำเนินชีวิตอยู่ในประเทศไทย เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลทำให้คนต่างด้าวคิดที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยอาจส่งผลมาจากหลาย ๆ ปัจจัย เช่น คนต่างด้าวบางคนที่มีความชอบวิถีความเป็นอยู่แบบไทยจึงส่งผลต่อความต้องการมีครอบครัวที่เป็นคนไทย หรือคนต่างด้าวสนใจเข้ามาลงทุนทำให้มีภาระต้องดูแลกิจการที่เมืองไทย เป็นต้น

2. ข้อแตกต่างในกระบวนการซื้อของคนต่างด้าวที่มาจากในเอเชียและนอกเอเชียนั้น ที่เห็นได้ชัด คือ

- คนต่างด้าวที่มาจากในเอเชียจะได้รับข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยจากเพื่อนเป็นส่วนใหญ่ ส่วนคนต่างด้าวจากนอกเอเชียจะได้รับข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยจากบริษัทนายหน้าเป็นส่วนใหญ่

- คนต่างด้าวที่มาจากในเอเชียจะดำเนินการซื้อที่อยู่อาศัยจากเจ้าของโครงการเป็นส่วนใหญ่ ส่วนคนต่างด้าวจากนอกเอเชียจะดำเนินการซื้อที่อยู่อาศัยจากบริษัทนายหน้าเป็นส่วนใหญ่

- นอกจากปัจจัยหลักด้านทำเลที่ตั้งแล้วจะเห็นว่าคนต่างด้าวที่มาจากในเอเชียจะมีปัจจัยในการซื้อที่อยู่อาศัยที่จะเน้นไปในทางมูลค่าเป็นหลัก ส่วนคนต่างด้าวจากนอกเอเชียจะเน้นไปในทางประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก

- คนต่างด้าวที่มาจากในเอเชียจะชำระการซื้อที่อยู่อาศัยแบบจ่ายครั้งเดียวเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งอาจมีเหตุผลเพื่อการต่อรองด้านราคาหรือเงื่อนไขอื่น ๆ แต่คนต่างด้าวจากนอกเอเชียจะชำระการซื้อที่อยู่อาศัยแบบชำระเป็นเงินดาวน์บางส่วนที่เหลือทำสินเชื่อกับธนาคารเป็นส่วนใหญ่

จากข้อแตกต่างที่กล่าวมา ชี้ให้เห็นถึงวิถีการดำเนินชีวิต ว่าคนต่างด้าวที่มาจากในเอเชียมักจะเป็นแบบแผนที่เป็นลักษณะของนักการค้า, นักเสี่ยงหรือนักพนัน แต่คนต่างด้าวจากนอกเอเชีย มักจะเป็นแบบแผนที่เป็นลักษณะของการวางแผนล่วงหน้า, การแก้ปัญหาล่วงหน้า, ความตรงไปตรงมา ถึงแม้ว่าจะมีค่าใช้จ่ายที่สูงกว่า โดยการหาตัวกลางเข้ามาจัดการเพื่อให้ได้สิ่งที่ตรงกับความต้องการ

3. ด้านปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุด อันดับแรกคือ "ทำเลที่ตั้ง" ของอาคารชุดที่อยู่ใกล้กับที่ทำงาน รองลงมาคือ คุณภาพของวัสดุและการก่อสร้าง การก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมที่เข้าอยู่ได้ทันที สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ความสวยงามของอาคาร พื้นที่และ

ประโยชน์ใช้สอย ราคา การให้บริการติดต่อกับทางหน่วยงานราชการ ชื่อเสียงของเจ้าของโครงการมีคนสัญชาติเดียวกันอาศัยอยู่ในโครงการเดียวกัน เจ้าของโครงการเป็นสัญชาติเดียวกัน และมูลค่าในอนาคต ตามลำดับ

4. ด้านความพึงพอใจของคนต่างด้าวที่ซื้ออาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าส่วนใหญ่มีความพึงพอใจ โดยเฉลี่ยอยู่ในระดับดีหรือระดับสูง

5. ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในประเทศไทย ถือว่าอยู่ในระดับที่คนต่างชาติยอมรับได้ทั้งในด้านการออกแบบและการก่อสร้าง ดังนั้นเพื่อรองรับการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงในอนาคต รัฐบาลควรที่จะมีการวางแผนระยะยาวด้านที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาและการจัดการให้เกิดความสงบสุข ความยุติธรรม และความปลอดภัยในเวลาเดียวกัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

ในการศึกษานี้ได้ เลือกโครงการอพาร์ทเมนต์ชื่อ “บ้านสวนพลู” เป็นโครงการที่ใช้ในการศึกษาวิจัย บ้านสวนพลู มีรายละเอียดและข้อมูลดังนี้

1. ที่ตั้งโครงการ เลขที่ 200 ซอยพัฒนสิน ถนนนางลิ้นจี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ขนาดที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 90.5 ตารางวา

พื้นที่อาคารทั้งหมด 28,150 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 12,549.96 ตารางเมตร พื้นที่ห้องชุด 15,600.04 ตารางเมตร

2. ลักษณะอาคาร

2.1 อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 22 ชั้น 1 หลัง

2.2 จำนวนห้อง 51 ห้อง

ชั้น 4 – 19 ห้องละ 3 ห้องนอน แบ่งเป็น

- ห้องชุด Type A มีพื้นที่ทั้งหมด 295.22 ตารางเมตร รวม 16 ห้อง
- ห้องชุด Type B มีพื้นที่ทั้งหมด 285.10 ตารางเมตร รวม 16 ห้อง
- ห้องชุด Type C มีพื้นที่ทั้งหมด 285.10 ตารางเมตร รวม 16 ห้อง

ชั้น 20 – 21 ห้องละ 4 ห้องนอน แบ่งเป็น

- ห้องชุด Duplex Type A มีพื้นที่ทั้งหมด 597.24 ตารางเมตร รวม 1 ห้อง
- ห้องชุด Type B มีพื้นที่ทั้งหมด 578.04 ตารางเมตร รวม 1 ห้อง
- ห้องชุด Type C มีพื้นที่ทั้งหมด 578.04 ตารางเมตร รวม 1 ห้อง

2.3 ที่จอดรถ 3 ชั้น รวม 105 คัน แบ่งเป็น

- ชั้น 2 จอดรถได้ 20 คัน
- ชั้น G จอดรถได้ 38 คัน
- ชั้น B จอดรถได้ 47 คัน

3. สิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดอยู่ที่ชั้น 3 ของอาคารได้แก่

- ห้องสนุ๊กเกอร์
- ห้องสควอช
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องเกมส์
- สระว่ายน้ำ
- ห้องซาวน่า (ชาย และหญิง)
- ห้องจัดเลี้ยง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- สนามเทนนิส (อยู่บริเวณใกล้อาคาร)
- สนามเด็กเล่น (อยู่บริเวณใกล้อาคาร)
- สนามบาสเกตบอล (อยู่บริเวณใกล้อาคาร)

4. เปิดดำเนินการ16 มิถุนายน พ.ศ. 2536 (ค.ศ. 1993)
5. Architects 49 เป็นบริษัทออกแบบอาคาร
6. P49 & Associates เป็นบริษัทออกแบบตกแต่งภายใน
7. Construction & Engineering Service Co., Ltd. เป็นบริษัทก่อสร้าง
8. บริษัท เอส ที เอ็ม เอส จำกัด เป็นบริษัทบริหารจัดการอาคาร
9. ห้องพักมี 3 แบบ คือ ห้องพัก Type A, Type B และ Type C

ตารางที่ 3.1 แสดงพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก Type A

ประเภทของห้อง	พื้นที่ (ตรม.)	ร้อยละ
ห้องนอนใหญ่	40.12	13.59
ห้องนอนเล็กที่ 1	27.63	9.36
ห้องนอนเล็กที่ 2	25.54	8.65
ห้องรับแขก	90.49	30.65
ห้องครัว	20.16	6.83
ห้องน้ำ	3.39	1.15
ห้องแม่บ้าน	13.20	4.47
ระเบียง	74.69	25.30
รวม	295.22	100

ตารางที่ 3.2 แสดงพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก Type B และ C

ประเภทของห้อง	พื้นที่ (ตรม.)	ร้อยละ
ห้องนอนใหญ่	44.86	15.73
ห้องนอนเล็กที่ 1	35.25	12.36
ห้องนอนเล็กที่ 2	26.13	9.17
ห้องรับแขก	119.28	41.84
ห้องครัว	24.75	8.68
ห้องน้ำ	7.38	2.59
ห้องแม่บ้าน	11.84	4.15
ระเบียง	15.61	5.48
รวม	285.10	100

ตารางที่ 3.3 แสดงพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก Type A (Duplex)

ประเภทของห้อง	พื้นที่ (ตรม.)	ร้อยละ
<u>ชั้นบน</u> (ชั้นที่ 21)		
ห้องนอนใหญ่	76.03	12.73
ห้องนอนเล็กที่ 1	37.715	6.31
ห้องนอนเล็กที่ 2	24.72	4.14
ห้องนอนเล็กที่ 3	24.72	4.14
ห้องเก็บของ	8.00	1.34
ระเบียง	89.7	15.02
โถง	41.135	6.89
<u>ชั้นล่าง</u> (ชั้นที่ 20)		
ห้องครัว	21.573	3.61
ห้องทานอาหาร	39.12	6.55
ห้องทำงาน	25.895	4.34
ห้องน้ำ	6.25	1.05
ห้องแม่บ้าน	13.44	2.25
ห้องเก็บของ	12.125	2.03
ห้องรับแขก	74.44	12.46
ระเบียง	80.337	13.45
โถง	22.04	3.69
รวม	597.24	100

ตารางที่ 3.4 แสดงพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก Type B และ C (Duplex)

ประเภทของห้อง	พื้นที่ (ตรม.)	ร้อยละ
<u>ชั้นบน</u> (ชั้นที่ 21)		
ห้องนอนใหญ่	61.36	10.62
ห้องนอนเล็กที่ 1	28.45	4.92
ห้องนอนเล็กที่ 2	35.27	6.10
ห้องนอนเล็กที่ 3	33.8	5.85
ห้องเก็บของ	7.91	1.37
ซักล้าง	17.00	2.94
ระเบียง	66.88	11.57
โถง	42.27	7.31

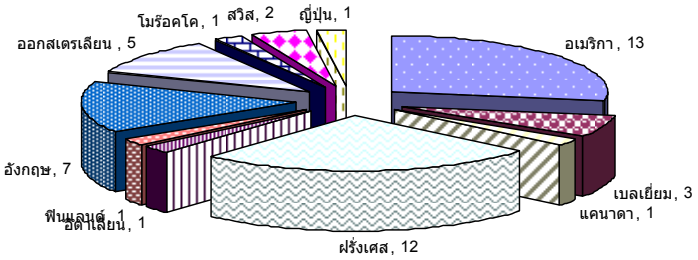
ประเภทของห้อง	พื้นที่ (ตรม.)	ร้อยละ
ชั้นล่าง (ชั้นที่ 20)		
ห้องครัว	29.68	5.13
ห้องทานอาหาร	40.42	6.99
ห้องทำงาน	20.88	3.62
ห้องน้ำ	3.63	0.63
ห้องแม่บ้าน	13.89	2.4
ห้องเก็บของ (ใน)	5.46	0.94
ห้องเก็บของ (นอก)	6.25	1.08
ห้องรับแขก	71.02	12.29
ระเบียง	53.17	9.20
ซักล้าง	17.33	3.00
โถง	23.37	4.04
รวม	578.04	100

10. ข้อมูลของชาวต่างชาติที่พักอาศัย ณ บ้านสวนพลู ในปัจจุบันมีชาวต่างชาติอาศัยอยู่ที่บ้านสวนพลูจำนวน 47 ครอบครัว สามารถจำแนกตามสัญชาติได้ดังตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5 ชาวต่างชาติที่พักอาศัยบ้านสวนพลู จำแนกตามสัญชาติ ณ เดือนธันวาคม 2545

สัญชาติ	จำนวน	ร้อยละ
อเมริกัน	13	28
ฝรั่งเศส	12	26
เบลเยี่ยม	3	6
อังกฤษ	7	15
ออสเตรเลีย	5	11
แคนาดา	1	2
สวิส	2	4
อิตาเลี่ยน	1	2
ฟินแลนด์	1	2
โมร็อคโค	1	2
ญี่ปุ่น	1	2
รวม	**47**	**100**

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงชาวต่างชาติพักอาศัยที่บ้านสวนพลู จำแนกตามสัญชาติ



11. สถานที่สำคัญที่อยู่โดยรอบบ้านสวนพลู (ภาพที่ 3.2)

ประกอบด้วยโรงเรียนนานาชาติ ดังนี้

1) International Community School
2) Alliance Francise
3) Garden International School
4) Learning Home International Kindergarten
5) Harrow International School
6) Rainbow International School
7) Noody School

ประกอบด้วยโรงพยาบาล ดังนี้

1) Saintlouis Hospital
2) Bangkok Christian Hospital
3) Chulalongkorn Hospital
4) Lertsin Hospital
5) Mahasak Hospital
6) BNH Hospital
7) Bumrungrad Hospital

ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า ดังนี้

1) Cental Silom
2) Silom Complex
3) Robinson Silom
4) Makro
5) Cental Rama III
6) Lotus Rama III

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7) Robinson Bangrak

8) The Emporium Tower

9) Villa Supermarket

10) Central Chidlom

12. บทสรุปของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร บ้านสวนพลู

ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร บ้านสวนพลู สามารถนำมาประมวลผลถึงปัจจัยในแง่มุมต่าง ๆ ที่ชาวต่างชาติใช้ในการเช่าอพาร์ทเมนท์ได้ดังนี้ คือ

12.1 ลักษณะกายภาพ

ชาวต่างชาติจะคำนึงถึงที่ตั้งของอพาร์ทเมนท์เป็นหลักใหญ่ ในขณะที่ให้น้ำหนักของความปลอดภัยที่ดีทั้งภายในและบริเวณรอบที่ตั้งของอาคาร และความร่มรื่น ความสงบของบรรยากาศในบริเวณใกล้เคียงที่พักอาศัย

ในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ชาวต่างชาติต่างให้ความสำคัญของกีฬาที่สามารถประกอบกิจกรรมในเชิงสันทนาการร่วมกันได้ทั้งครอบครัว ได้แก่ สระว่ายน้ำ

สำหรับในส่วนของผังและประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ภายในห้องพักตลอดจนทิศทางของห้องพักและความสูงของห้องพักนั้น ชาวต่างชาติส่วนใหญ่ต้องการปริมาณของห้องพักเพื่อประโยชน์ของการใช้สอยมากกว่าจำนวนของพื้นที่ที่มีอยู่ของแต่ละห้อง หากแต่ในกรณีที่สามารถเลือกทั้งทิศและชั้นได้ในเวลาเดียวกัน ชาวต่างชาติอยากได้ห้องที่ไม่หันหน้าเข้าหาดวงอาทิตย์และอยู่บนชั้นที่ไม่สูงเกินไป แต่ในกรณีที่ต้องเลือกอย่างใดอย่างหนึ่งนั้น ชาวต่างชาติให้น้ำหนักของการหลีกเลี่ยงความร้อนก่อน

12.2 การบริการ

ชาวต่างชาติทุกคนชมชอบในอัธยาศัยของพนักงานที่แสดงออกถึงความจริงใจการให้บริการอย่างเป็นกันเอง แต่ในขณะเดียวกันอยากให้ปรับปรุงในเรื่องของความล่าช้าในด้านการบริการ

12.3 สังคมของผู้อยู่อาศัย

ชาวต่างชาติส่วนใหญ่ที่พักอาศัยบ้านสวนพลู นั้นจะอยู่ในวัย 30 ปีขึ้นมีบุตรอายุแรกเกิดถึงวัยรุ่น แต่ส่วนใหญ่จะเป็นเด็กเล็กศึกษาอยู่ระดับอนุบาลและประถมศึกษา การตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยจะใช้เวลาประมาณ 1-2 สัปดาห์ นิยมการสังสรรค์ระหว่างในกลุ่มของเพื่อนสนิทและอยู่รวมกันเป็นครอบครัว

12.4 ค่าเช่า

ชาวต่างชาติที่พักอาศัยที่บ้านสวนพลูไม่ได้ให้น้ำหนักของปัจจัยในเรื่องค่าเช่ามากนัก เนื่องด้วยได้รับการสนับสนุนเรื่องของค่าเช่าจากองค์กรต้นสังกัดในกรณีที่เงินสนับสนุนดังกล่าวไม่เพียงพอ ก็มีความพร้อมที่จะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ด้วยเหตุผลที่มีรายได้ต่อเดือนในเกณฑ์ที่สูงมาก การเลือกที่อยู่ที่นี้ส่วนใหญ่ประมาณ 70 % ผ่านทางบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่เหลือจะมาติดต่อด้วยตนเอง

12.5 การตัดสินใจ

ชาวต่างชาติส่วนใหญ่จะใช้เวลาตัดสินใจเช่าหลังจากมาชมโครงการแล้วประมาณ 1 – 2 สัปดาห์ ด้วยเหตุผลเกรงว่าห้องที่ต้องการจะมีผู้อื่นเช่าไปก่อน

12.6 ปัจจัยที่ส่งผลในการเลือก

ชาวต่างชาติส่วนใหญ่เลือกที่อยู่อาศัยที่นี่โดยพิจารณาถึง ทำเลซึ่งใกล้โรงเรียนบุตร

13. บทสรุปสัมภาษณ์ของผู้พัฒนาโครงการบ้านสวนพลู

จากบทสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการบ้านสวนพลูสามารถสรุปได้ว่าความคิดในการพัฒนาโครงการบ้านสวนพลูนั้นมีสาเหตุจากปัจจัยของความพร้อมของพื้นที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการที่มีอยู่แล้ว ศักยภาพของทำเลที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และความเชื่อมั่นว่ายังมีอุปสงค์ของพื้นที่พักอาศัยของลูกค้าชาวต่างประเทศในระดับบนอยู่เป็นจำนวนมาก กลุ่มเป้าหมายคือ ผู้บริหารระดับสูงทั้งของหน่วยงานเอกชน ราชการหรือองค์การระหว่างประเทศ โดยกำหนดระดับราคาค่าเช่าตามราคาตลาด

โดยเน้นรูปแบบการออกแบบให้มีจำนวนห้องพัก (unit) น้อยห้องในแต่ละชั้น ขนาดพื้นที่ของห้อง มีพื้นที่กว้าง และแต่ละห้องพักมี 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน (Duplex)

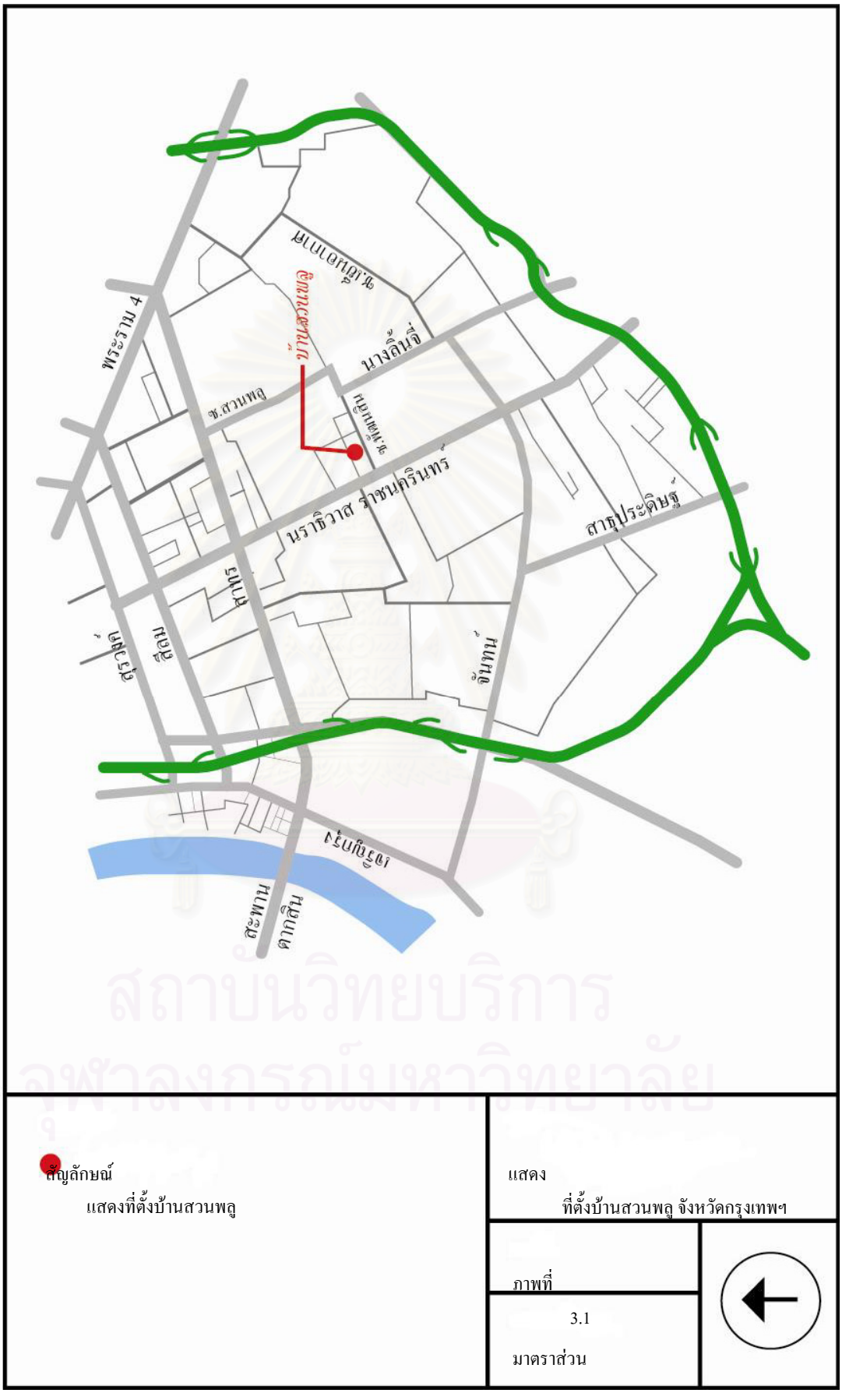
สิ่งอำนวยความสะดวกต้องมีครบครัน สิ่งแวดล้อมต้องดี มีพื้นที่สีเขียว การรักษาความปลอดภัยต้องเข้มงวดทั้งตัวอาคาร ตลอดจนบริเวณใกล้เคียง

ปัจจัยที่มีส่วนให้ที่พักอาศัยนี้ประสบผลสำเร็จคือ ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมโดยรอบของอาคาร

กล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า ผู้พัฒนาโครงการได้ทำการศึกษาถึงความต้องการของผู้พักอาศัยและสร้างความพร้อมเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี

โดยเหตุที่ว่าการสร้างที่พักอาศัยนั้นอาจจะไม่สามารถตอบสนองในเชิงผลตอบแทนที่เป็นกอบเป็นกำในระยะสั้น หากแต่เป็นการลงทุนที่คุ้มค่าเพื่อผลระยะยาวที่ไม่รู้จบ ทั้งนี้ยังต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยของการรักษาคุณภาพของสินค้าที่เป็นที่พักอาศัยให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดไปด้วย

ภาพที่ 3.1 แสดงแผนผังที่ตั้งบ้านสวนพลู


พระราม 4
ถ.สวนพลู
นางลิ้นจี่
ถ.วิทยุ
ถ.วิทยุ
ราชวิถี
ถนน
ถนน
ถนน

ภาพที่ 3.2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของสถานที่สำคัญที่อยู่โดยรอบบ้านสวนพลู

สัญลักษณ์

● แสดงที่ตั้งบ้านสวนพลู

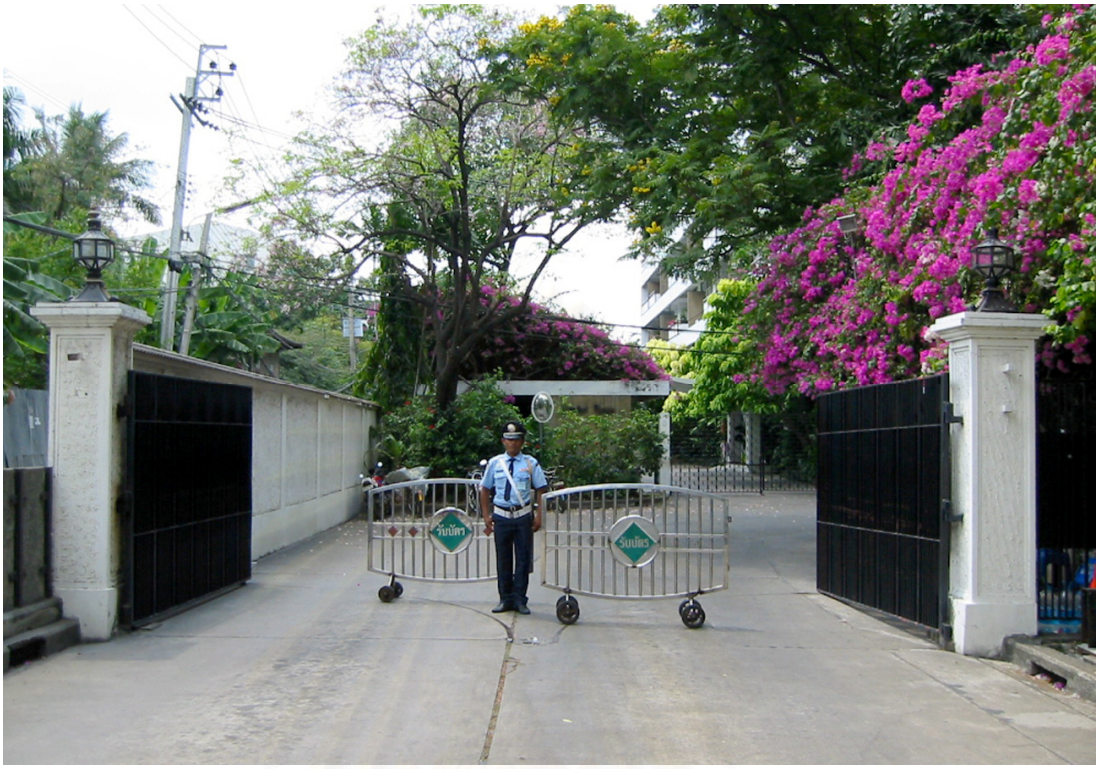
แสดง ตำแหน่งที่ตั้งของสถานที่สำคัญที่อยู่โดยรอบบ้านสวนพลู

ภาพที่ 3.2

มาตราส่วน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

14. ภาพรายละเอียดของบ้านสวนพลู



ภาพที่ 3.3 แสดงประตูหน้าทางเข้าบริเวณโครงการ

ภาพที่ 3.4 แสดงถนนภายในบริเวณโครงการ

ภาพที่ 3.5 แสดงถนนภายในก่อนถึงบ้านสวนพลู

ภาพที่ 3.6 แสดงประตูทางเข้าบ้านสวนพลู

ภาพที่ 3.7 แสดงบ้านสวนพลู

ภาพที่ 3.8 น้ำตกหน้าบ้านสวนพลู

ภาพที่ 3.9 แสดงประตูทางเข้าตัวอาคารใช้รหัสผ่าน

ภาพที่ 3.10 แสดงล๊อบบี้ชั้นล่าง

ภาพที่ 3.11 แสดงลิฟท์ล๊อบบี้

ภาพที่ 3.12 แสดงประตูหน้าห้อง

ภาพที่ 3.13 แสดงประตูทางเข้าห้องของแม่บ้าน

ภาพที่ 3.14 แสดงห้องนอน

ภาพที่ 3.15 แสดงบริเวณทานข้าว

ภาพที่ 3.16 แสดงห้องครัว

ภาพที่ 3.17 แสดงห้องน้ำ

ภาพที่ 3.18 แสดงวิวเมืองจากระเบียง

ภาพที่ 3.19 แสดงวิวเมืองจากระเบียง

ภาพที่ 3.20 แสดงห้องออกกำลังกาย

ภาพที่ 3.21 แสดงสระว่ายน้ำ

ภาพที่ 3.22 แสดงสระว่ายน้ำ (จากมุมสูง)

ภาพที่ 3.23 แสดงห้องสนุ๊กเกอร์

ภาพที่ 3.24 แสดงห้องเกมส์

ภาพที่ 3.25 แสดงห้องสค๊วซ

ภาพที่ 3.26 แสดงห้องซาวน่าแยกชาย/หญิง

ภาพที่ 3.27 แสดงห้องจัดเลี้ยง

ภาพที่ 3.28 แสดงสนามเทนนิส

ภาพที่ 3.29 แสดงสนามบาสเกตบอล

ภาพที่ 3.30 แสดงสนามเด็กเล่น

ภาพที่ 3.31 แสดงสนามเด็กเล่น

ภาพที่ 3.32 แสดงที่จอดรถ

บทที่ 4

บทสัมภาษณ์

ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ซึ่งเป็นชาวต่างชาติชาวตะวันตก พักอาศัยอยู่ในห้องขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 15 ราย โดยผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ตามประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. ด้านกายภาพ
2. สภาพสังคม
3. ค่าเช่า
4. การตัดสินใจ

จากการสัมภาษณ์ตามประเด็นต่าง ๆ ข้างต้น ผู้วิจัยได้สรุปจากผู้ให้สัมภาษณ์แต่ละคนดังต่อไปนี้

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 1</u> (สัมภาษณ์วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 40 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 1 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวฝรั่งเศส ทำงานตำแหน่ง President ของบริษัท Total Fina Elfe E&P Thailand ซึ่งทำธุรกิจเกี่ยวกับน้ำมัน มีสำนักงานอยู่ที่ถนนวิภาวดีรังสิต ห่างจากที่พัก 14 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์คนดังกล่าวนี้มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้อง 14A (ผังอยู่ภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 295.22 ตารางเมตร อีก 3 คน อันประกอบด้วย ภรรยาซึ่งเป็นแม่บ้าน และบุตรซึ่งอยู่ในวัยศึกษาระดับประถมจำนวนทั้งสิ้น 2 คน คนที่ 1 เพศชาย อายุ 9 ปี คนที่ 2 เพศหญิง อายุ 7 ปี เรียนอยู่ที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส ซอยเย็นอากาศ ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 800 เมตร โดยทุกวันรถโรงเรียนจะไปส่งและรับกลับ

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

โดยส่วนตัวต้องการห้องพักที่มีห้องนอน 5 ห้อง ด้วยเหตุผลเพราะมีสมาชิกอยู่ 4 คน โดยให้มีห้องนอนของพ่อแม่ 1 ห้อง ห้องนอนของบุตรทั้ง 2 คนละห้อง และอยากมีห้องสำรองในกรณีที่มีแขกมาเยี่ยมยังสามารถจัดให้พักได้ สำหรับอีกห้องเพื่อใช้เป็นห้องทำงาน

ครอบครัวนี้ให้ความสำคัญแก่ ห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำ และห้องนั่งเล่น ตามลำดับ เหตุที่ให้ความสำคัญกับห้องนอนเป็นอันดับแรก เพราะเป็นห้องที่ตนเองสามารถใช้พักผ่อนอย่างจริงจังและมีความเป็นส่วนตัว ส่วนห้องครัวชอบเพราะมีขนาดกว้างขวางดี ส่วนห้องน้ำและห้องนั่งเล่นก็มีขนาดที่พอเหมาะเป็นที่น่าพอใจ

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้กล่าวว่า ตนเองชอบพักอาศัยในอาคารสูงระหว่าง 10-20 ชั้น (ปัจจุบันพักอยู่ชั้นที่ 14) เนื่องจากชอบสัมผัสกับทิวทัศน์รอบข้าง โดยส่วนตัวมีความคิดว่าความสูงของตัวอาคารนั้นมีส่วนช่วยให้การพักอาศัยน่าอยู่ยิ่งขึ้น ผู้ให้สัมภาษณ์ได้กล่าวอีกด้วยว่า บางทีที่ตนเองชอบอาจเกิดจากความเคยชินจากการเดินทางไปทำงานในที่ต่าง ๆ อยู่บ่อย ๆ และต้องเช่าอาศัยอพาร์ทเมนต์ จึงเกิดความคุ้นเคยในการพักอาศัยในอาคารสูง ส่วนสภาพภายนอกอันเกี่ยวข้องกับอายุของตัวอาคารที่พักอาศัยนั้น ตนเองไม่ได้ให้ความสำคัญเท่าไรนัก แต่จะดูปัจจัยทางด้านอื่น ๆ มากกว่า เช่น สวนโดยรอบและบริเวณข้างเคียงของอาคารที่พักอาศัย ความปลอดภัยของตัวที่พักอาศัยและบริเวณภายนอกรอบ ๆ ที่พัก ซึ่งตนเองและครอบครัวก็ชอบระบบการรักษาความปลอดภัยของที่นี่ เช่น มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเดินตรวจตราตลอด 24 ชั่วโมง เป็นต้น ทั้งนี้ยังได้ดูปัจจัยทางด้านสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของทุกคนในครอบครัว เช่น มีห้องออกกำลังกายให้ตนเอง และมีสระว่ายน้ำให้ตนเองและครอบครัว เป็นต้น

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันนั้น ไม่ได้เป็นปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยสำหรับตัวผู้ให้สัมภาษณ์และครอบครัว เพราะในการตัดสินใจเลือกเช่าแต่ละครั้ง ตนเองได้ดูปัจจัยอื่น ๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น แต่เมื่อได้เข้ามาอยู่แล้ว และถ้ามีชนชาติเดียวกันอาศัยอยู่ ก็อาจทำความรู้จักและถ้ามากพอก็อาจจะรวมกลุ่มกันเพื่อทำกิจกรรมร่วมกัน

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมส่วนใหญ่ของครอบครัว คือ การนำบุตรไปว่ายน้ำที่สระว่ายน้ำที่ชั้น 3 หรือพาออกมาวิ่งเล่นในสนามเด็กเล่นที่จัดไว้ข้าง ๆ บริเวณอาคารที่พักอาศัย ซึ่งไม่ค่อยมีรถยนต์แล่นไปมาและมีต้นไม้มาก ถ้าตนเองมีเวลาจะชอบใช้ห้องออกกำลังกาย

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ปัจจัยอีกอย่างที่เลือกที่อยู่อาศัยนั้น จะคำนึงถึงความสะดวกสบายและความปลอดภัยของคนในครอบครัวเป็นหลัก อาทิเช่นบุตรสามารถเดินทางไปกลับโรงเรียนถึงที่พักได้โดยใช้ระยะเวลาไม่นาน เพื่อลดอัตราการเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดจากการใช้รถใช้ถนน และภรรยาสามารถออกไปทำธุระส่วนตัวได้โดยสะดวก เช่น ช๊อปปิ้ง (เซ็นทรัลชิดลม หรือเอ็มโพเรี่ยม) และในส่วนตัวนั้นตนเองสามารถใช้เวลาไม่มากนักในการเดินทางไปและกลับจากที่พักไปที่ทำงาน ส่วนใหญ่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้ทางด่วนด่านเลียบแม่น้ำ

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้เน้นความสำคัญในเรื่องของความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัวโดยเฉพาะบุตรเป็นอันดับแรก ดังนั้นปัจจัยการพักอาศัยและการเดินทางเข้าออกของสมาชิกในครอบครัวจะต้องไว้ใจในด้านความปลอดภัยในระดับที่ดีระดับหนึ่ง ซึ่งโครงการนี้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง มีประตูหลายชั้นกว่าจะเข้าถึงห้องพักได้

3. ค่าเช่า

ความสำคัญในเรื่องค่าเช่า ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ค่อยให้ความสำคัญมากเท่าไร เนื่องด้วยบริษัทที่ตนเองทำงานด้วยนั้นเป็นคนออกค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่า ซึ่งปัจจุบันจ่ายอยู่ 120,000 บาทต่อเดือน ส่วนค่าเช่าที่เหมาะสมนั้น ผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่าควรอยู่ระหว่าง 110,000-120,000 บาทต่อเดือน เพราะในความเห็นส่วนตัวเป็นราคาที่เหมาะสมกับคุณภาพของที่อยู่ที่เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และอยู่ในทำเลที่ดี ซึ่งใกล้โรงเรียนบุตร และทางด่วน

4. การตัดสินใจ

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ใช้เวลาประมาณ 1 สัปดาห์ ในการตัดสินใจและเลือกเช่าที่พักอาศัย เพราะอยากได้ที่อยู่ถาวรโดยเร็ว ไม่ชอบอยู่โรงแรมเป็นเวลานานเพราะมีบุตรที่ยังเล็ก

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ได้เลือกดูมากกว่า 4 แห่ง โดยใช้เวลาประมาณ 1 สัปดาห์ เนื่องด้วยไม่ต้องการที่จะอยู่ที่โรงแรมนาน ๆ เพราะไม่ได้ให้ความรู้สึกถึงความเป็นบ้านแก่ครอบครัวเขา อีกทั้งเนื้อที่มีจำกัดในโรงแรมไม่เหมาะสำหรับบุตรที่ยังเล็ก ตนเองและภรรยาต้องการให้บุตรมีที่วิ่งเล่นที่ปลอดภัยกว่าที่โรงแรม เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งไม่ชอบผังห้องที่ดูคับแคบ กล่าวคือ 3 ห้องนอน พื้นที่ประมาณ 200 ตารางเมตร บางแห่งไม่ชอบที่สนามเด็กเล่นอยู่ใกล้ทางเข้าออกตัวอาคารมีรถวิ่งเข้าออกตลอดเวลา ซึ่งไม่ปลอดภัยสำหรับเด็กเล็ก บางแห่งอยู่ในซอยลึก และสภาพอาคารเก่า

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ได้รับข้อมูลเบื้องต้นจากเพื่อนร่วมงานเป็นผู้แนะนำที่นี่ และเมื่อได้เปรียบเทียบปัจจัยต่าง ๆ กับโครงการอื่น ๆ ที่ไปชมก่อนหน้านี้ จึงตัดสินใจเช่าเพราะมั่นใจว่าเป็นสถานที่ดีและเหมาะสำหรับเป็นที่พักอาศัยในช่วงที่ต้องประจำอยู่ในประเทศไทย

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

จากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพักอาศัย ส่วนที่สำคัญที่สุดในการตัดสินใจเช่า คือทำเลที่พักใกล้โรงเรียนของบุตร ถัดลงไปคือ แหล่งช๊อปปิ้งและทางด่วน ส่วนสิ่ง

อำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ช่วยในการตัดสินใจเช่า คือมีสระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถ และการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 2</u> (สัมภาษณ์วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 45 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 2 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวสวิส ทำงานตำแหน่ง AIS Project Financial Controller ของบริษัท Nestle Products (Thailand) Co., Ltd. ทำธุรกิจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์อาหารมีสำนักงานอยู่บนถนนเพลินจิต ห่างจากที่พัก 4.5 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์นี้มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้องชุด 10B (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 285.10 ตารางเมตรอีก 4 คน อันประกอบด้วย ภรรยาซึ่งเป็นแม่บ้าน และบุตรซึ่งอยู่ในวัยศึกษาระดับประถมจำนวนทั้งสิ้น 3 คน เป็นเพศหญิงทั้ง 3 คน คนที่ 1 อายุ 11 ปี คนที่ 2 อายุ 9 ปี และคนสุดท้องอายุ 7 ปี เรียนอยู่ที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส บริเวณซอยเย็นอากาศ ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 800 เมตร โดยรถโรงเรียนเป็นผู้รับและส่ง

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

รูปแบบการวางผังของห้องต่าง ๆ ในห้องพัก ผู้ให้สัมภาษณ์ได้ให้ความสำคัญต่อการวางผังห้องที่ลงตัวในด้านประโยชน์ใช้สอยของห้องที่ต้องใช้มาก ปัจจุบันอยู่ห้องพักที่มีห้องนอน 3 ห้อง ซึ่งตนเองคิดว่าจำนวนห้องเพียงพอสำหรับสมาชิกทั้งหมด 5 คน โดยมีห้อง 1 ห้อง สำหรับตนเองและภรรยา ส่วนที่เหลือให้เป็นห้องนอนของบุตรทั้ง 3 คน

ครอบครัวนี้ชอบและให้ความสำคัญแก่ ห้องนอน มากที่สุด เพราะเป็นห้องที่ได้พักผ่อนมากที่สุด และมีความเป็นส่วนตัว รองลงมาชอบห้องครัว เพราะชอบจัดงานเลี้ยงบ่อย ๆ และสุดท้ายชอบห้องนั่งเล่น เพราะกว้างขวางและมีลมพัดผ่านเย็นสบาย

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบอยู่พักอาศัยในอาคารสูงระหว่าง 10-20 ชั้น ปัจจุบันพักอยู่ชั้นที่ 10 เนื่องจากต้องการชื่นชมกับวิวรอบ ๆ ข้าง ทำให้เวลาที่พักอาศัยอยู่รู้สึกสบายไม่อึดอัด แต่สำหรับสภาพภายนอกอันเกี่ยวข้องกับอายุของตัวอาคารที่พักอาศัยนั้น ตนเองคิดว่ามีส่วนสำคัญแต่ปัจจัยด้านอื่น ๆ มีความสำคัญมากกว่า เช่น ความสงบร่มรื่นของที่พักอาศัย ความเป็นส่วนตัวของครอบครัว ความปลอดภัยของทั้งตัวที่พักอาศัยและบริเวณภายนอกรอบ ๆ ที่พัก รวมไปถึงความสมบูรณ์แบบของปัจจัยทางด้านสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น มีสระว่ายน้ำ และสนามเทนนิส เป็นต้น

2. สภาพสังคม

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

ทางด้านความคิดเห็นที่ว่า การอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันนั้น ไม่ได้เป็นปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย แต่การเลือกที่พักจะใช้ปัจจัยอื่น ๆ ช่วยการตัดสินใจ แต่เมื่อมาอยู่ที่นี่ ก็ได้มีการคบหาสมาคมกับคนในชนชาติเดียวกัน หรือชาติอื่น ๆ บ้าง

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมของครอบครัวนี้ที่ทำเป็นประจำ คือ การนำบุตรซึ่งอยู่ในวัยเด็กไปว่ายน้ำที่สระว่ายน้ำ หรือพามาวิ่งเล่นในสนามเด็กเล่นที่จัดไว้ข้าง ๆ บริเวณอาคารที่พักอาศัย ส่วนตัวเองจะใช้ห้องออกกำลังกาย อุปกรณ์การออกกำลังกายที่ใช้ประจำคือ ยกน้ำหนัก ลู่วิ่งไฟฟ้า และปั่นจักรยาน เป็นต้น

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

การเลือกที่อยู่อาศัยนั้น โดยใช้ปัจจัยในการเดินทางมาช่วยในการตัดสินใจ จะคำนึงถึงความสะดวกสบายในการเดินทางของคนในครอบครัวเป็นหลักใหญ่ อาทิเช่น บุตรต้องสามารถเดินทางไปกลับโรงเรียนถึงที่พักได้ภายในระยะเวลาไม่เกินครึ่งชั่วโมง ส่วนตนเองสามารถเดินทางไปทำงานได้ด้วยระยะเวลาอันสั้น และภรรยาสามารถออกไปทำธุระส่วนตัวโดยสะดวก เช่น ไปช๊อปปิ้งซึ่งใกล้ที่พัก (เซ็นทรัล เอ็มโพเรี่ยม สยามดิสคอฟเวอรี่เซ็นเตอร์) เป็นต้น

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ปัจจัยเรื่องความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัวนั้นเป็นสิ่งสำคัญมาก โดยเฉพาะบุตรต้องอาศัยอยู่อย่างปลอดภัย ดังนั้นการตัดสินใจเช่าพักอาศัย ตนเองและภรรยาต้องเปรียบเทียบศึกษาระบบความปลอดภัย จนกระทั่งไว้ใจได้ในระดับที่ดีระดับหนึ่ง โดยอาจดูจากการตรวจตราการเข้าออกของผู้เข้ามาในโครงการจากประตูหน้า และการเข้าออกในตัวอาคาร เป็นต้น

3. ค่าเช่า

ส่วนปัจจัยค่าเช่านั้น ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ค่อยได้ให้ความสำคัญมากนัก เนื่องด้วยบริษัทที่ทำงานด้วยนั้นเป็นคนออกค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่า ปัจจุบันจ่ายค่าเช่า 98,000 บาทต่อเดือน สำหรับค่าเช่าที่โดยส่วนตัวที่คิดว่าเหมาะสมนั้น ไม่ควรเกิน 110,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจัดได้ว่าเป็นอัตราที่สูงในตลาดแล้ว

4. <u>การตัดสินใจ</u>

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ใช้เวลาประมาณ 1-2 เดือน ในการตัดสินใจและเลือกที่พักอาศัยแห่งนี้ เนื่องจากผู้ให้สัมภาษณ์ไม่รีบร้อน อยากหาที่พักได้ถูกใจจริง ๆ แล้วจึงย้าย อีกทั้งไม่ค่อยมีเวลามากนักในการหาที่พักเพราะยุ่งอยู่กับงานในช่วงแรก ๆ ที่ย้ายมาอยู่ประเทศไทย

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้เลือกดูมากกว่า 4 แห่ง ด้วยความที่ต้องการจะได้ที่พักที่ถูกใจและเหมาะสมกับครอบครัวจริง ๆ อยากให้ครอบครัวรู้สึกเหมือนอยู่บ้านไม่ใช่โรงแรม อีกทั้งอยากได้ที่พักที่ไปมาสะดวกและอยู่ในทำเลที่ดี จึงใช้เวลาเลือกประมาณ 1 – 2 เดือน ซึ่งระยะแรกพักอยู่พันธ์ทิพย์คอร์ด (เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์)ไปก่อน เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งห้องครัวมีพื้นที่ขนาดเล็ก ภรรยาไม่ชอบเพราะชอบจัดเลี้ยงบ่อย บางแห่งไม่มีสนามเทนนิส บางแห่งอยู่ไกลโรงเรียนบุตร

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้รับข้อมูลเบื้องต้นจากคนของบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เลขาแนะนำมา จึงมีความสนใจที่จะเข้ามาเยี่ยมชม เมื่อมาเยี่ยมชมแล้วก็ประทับใจและตัดสินใจเช่าเพราะถูกใจกับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเล สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริหารโครงการ เป็นต้น ซึ่งก่อนหน้านี้บริษัทนายหน้าฯ ได้พาตระเวนดูมาหลายโครงการแต่ไม่ประทับใจเท่ากับที่นี่

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

สิ่งที่คำนึงถึงมากที่สุด คือ การเลือกทำเล ซึ่งที่พักนี้เป็นทำเลที่อยู่ใกล้โรงเรียนของบุตรและใกล้ที่ทำงานของผู้ให้สัมภาษณ์ ปัจจัยรองลงมาได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น มีสระว่ายน้ำ ซึ่งทุกคนในครอบครัวชอบว่ายน้ำ มีห้องออกกำลังกายซึ่งตนเองและภรรยาสามารถมาใช้ได้อย่างสม่ำเสมอ และสนามเด็กเล่น ซึ่งกว้างขวางและลูก ๆ ชอบมาก ตลอดจนปัจจัยการบริหารการจัดการอาคารของที่พักนี้ ก็จัดอยู่ในระดับที่ดี โดยเฉพาะเรื่องการรักษาความปลอดภัยของการเข้าออกตัวอาคารและมียามรักษาการตลอด 24 ชั่วโมง

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 3</u> (สัมภาษณ์วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 30 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 3 เป็นหัวหน้าครอบครัวเป็นชาวฝรั่งเศส ทำงานตำแหน่ง Geographer ของบริษัท Total Fina Eife E&P Thailand ทำธุรกิจเกี่ยวกับน้ำมัน มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ถนนวิภาวดีรังสิต ห่างจากที่พัก 14 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยอยู่ด้วยกันในห้องชุด 12A (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 295.22 ตารางเมตรอีก 3 คน อันประกอบด้วยภรรยาซึ่งเป็นแม่บ้าน และบุตรซึ่งอยู่ในวัยศึกษาระดับประถมและอนุบาล จำนวนทั้งสิ้น 2 คน คนที่ 1 เพศหญิงอายุ 5 ปี คนที่ 2 เพศหญิงอายุ 3 ปี เรียนอยู่ที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส บริเวณซอยเย็นอากาศ ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 800 เมตร โดยรถโรงเรียนจะไปรับและส่ง

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

ปัจจุบันห้องต่าง ๆ ของโครงการที่เช่าอยู่นี้ มีขนาดและมีการตกแต่งเป็นที่น่าพอใจ ถึงแม้นว่าจะต้องซื้อเฟอร์นิเจอร์และมาตกแต่งเพิ่มเติม จำนวนห้องที่พักอยู่มี 3 ห้อง ซึ่งถ้าเป็นไปได้อยากได้ห้องเพิ่มอีก1 ห้อง เพราะต้องการปรับเป็นห้องทำงาน

ผู้ให้สัมภาษณ์และสมาชิกในครอบครัวชอบห้องนั่งเล่นมากที่สุด เพราะมีขนาดใหญ่ ซึ่งตนเองและครอบครัวจะชอบใช้เวลาส่วนใหญ่ด้วยกันที่ห้องนั่งเล่นนี้

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบที่พักในห้องที่สูงไม่เกินชั้น 20 ปัจจุบันพักอยู่ที่ชั้น 12A ไม่ชอบชั้นที่สูงเกินไป เพราะรู้สึกไม่ปลอดภัยถ้าเกิดกรณีไฟไหม้ ส่วนตัวอาคารนั้นก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่ตนเองพิจารณาเพื่อใช้ในการตัดสินใจเช่าแต่ไม่สำคัญมากนัก ซึ่งคุณภาพของตัวอาคารของที่พักนี้ยังอยู่ในสภาพที่ดีเป็นที่น่าพอใจในระดับหนึ่ง อีกทั้งยังมีความครบครันในเรื่องของปัจจัยทางด้านสันทนาการต่าง ๆ เช่น มีสระว่ายน้ำ มีห้องออกกำลังกาย และมีสวนหย่อมที่มีพื้นที่สีเขียว (ต้นไม้และสนามหญ้า) ดูแล้วสบายตา อีกทั้งได้พิจารณาสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับเด็ก ๆ ซึ่งเป็นสิ่งที่ต้องการมาก เช่น สนามเด็กเล่นที่ปลอดภัย เป็นต้น

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวไม่ได้ใช้เป็นหลักในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย ผู้ให้สัมภาษณ์ได้กล่าวว่า เขาไม่ได้คิดถึงเรื่องนี้ แค่ต้องการอยู่กับครอบครัวและเพื่อนสนิทของครอบครัวตนเท่านั้น (“I didn’t consider this factor. I just want to be with my family ...”)

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

ภรรยาผู้ให้สัมภาษณ์ชอบที่จะพาบุตรเล็กทั้งสอง ออกมาวิ่งเล่นและออกกำลังกายในสนามเด็กเล่นที่อยู่ข้าง ๆ บริเวณอาคารที่พักอาศัยเป็นประจำ เพราะเห็นว่าไม่ค่อยมีรถยนต์แล่นไปมามากนัก

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้ให้ความสำคัญของปัจจัยในการเดินทาง ซึ่งโครงการนี้ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า เขาชอบเพราะเขาไม่ต้องเสียเวลาบนถนนเป็นเวลานานและสะดวกต่อการไปติดต่อธุรกิจ ในขณะเดียวกันภรรยาก็สามารถออกไปทำกิจกรรมส่วนตัว เช่น ออกไปซื้อของนอกบ้าน พาบุตรไปเดินเล่นตามห้างสรรพสินค้าที่อยู่ใกล้ที่พักได้โดยสะดวก ปกติภรรยาชอบไปเดินที่เซ็นทรัลชิดลม เพราะสามารถหาซื้อของกินของใช้ที่อยากได้และมีคุณภาพได้ครบในแผนกซุปเปอร์มาร์เก็ตของที่เซ็นทรัลแห่งนี้

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ให้น้ำหนักในเรื่องของความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัวโดยเฉพาะบุตรเป็นอันดับแรก ดังนั้นการพักอาศัยและการเดินทางเข้าออกของสมาชิกในครอบครัวจะต้องไว้ใจในด้านความปลอดภัย ซึ่งจากการสังเกตเห็นว่าที่พักที่นี่มีระบบรักษาความปลอดภัยดี

3. <u>ค่าเช่า</u>

บริษัทที่ทำงานเป็นผู้รับผิดชอบค่าเช่า ซึ่งปัจจุบันจ่ายค่าเช่า 100,000 บาทต่อเดือน ส่วนค่าเช่าที่เหมาะสมในความคิดของผู้ให้สัมภาษณ์นั้น ก็อยู่ประมาณเท่าที่จ่ายอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเขาคิดว่าคุ้มค่ากับค่าเช่าที่จ่ายไป โดยเขาเปรียบเทียบกับขนาดและจำนวนห้องพักที่พักอยู่ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่โครงการนี้มีให้

4. <u>การตัดสินใจ</u>

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ครอบครัวนี้ใช้เวลาประมาณ 2 สัปดาห์ ในการตัดสินใจและเลือกที่พักอาศัยแห่งนี้ เพราะชอบในปัจจัยที่โครงการนี้มีให้ ทั้งนี้ตนเองและภรรยาไม่ชอบอยู่ที่โรงแรมนาน ๆ เพราะรู้สึกอึดอัดและไม่สะดวกในการเลี้ยงดูบุตรเล็ก ๆ โดยเฉพาะไม่มีที่วิ่งเล่นสำหรับบุตร

โดยระยะเวลาภายใน 2 สัปดาห์ที่กล่าวข้างต้น ตนเองและภรรยาได้ตระเวนดูหลายแห่ง ในแต่ละแห่งมีปัจจัยที่ไม่ตรงกับความต้องการของตนเองและครอบครัว เช่น ที่พักดีแต่อยู่ไกลโรงเรียนของบุตร หรือทำเลโครงการนั้น ๆ ห่างจากทางด่วน เป็นต้น

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ผู้ให้สัมภาษณ์และภรรยาได้เลือกดูโครงการมากกว่า 4 แห่ง เพราะว่าอยากจะเปรียบเทียบแต่ละโครงการเพื่อเลือกที่พักที่เหมาะสมกับครอบครัว และยอมเสียเวลาในการเลือกหาที่พักระยะแรก เพราะถ้าเลือกที่ดีและเหมาะสมแล้ว จะได้ไม่ต้องเปลี่ยนที่อยู่บ่อย ๆ จึงยอมเสียเวลาในครั้งแรก เพื่อหาที่อยู่ที่ดีและเหมาะสมที่สุด เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะอยู่ไกลโรงเรียนบุตร และห่างจุดขึ้น – ลงทางด่วน บางแห่งสนามเด็กเล่นไม่มี บางแห่งสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดี เช่น สระว่ายน้ำมีขนาดเล็ก บางแห่งพื้นที่สีเขียวมีน้อย

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

โดยการติดต่อผ่านบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง เพื่อความสะดวกในด้านการหาข้อมูลและการเยี่ยมชม หลังจากพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการต่าง ๆ หลายแห่ง ตนเองและภรรยารู้สึกว่าโครงการนี้ เหมาะกับความต้องการของครอบครัวจึงตัดสินใจเช่า

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยที่สำคัญที่สุดในความคิดของผู้ให้สัมภาษณ์ ได้แก่ทำเลที่ตั้งซึ่งต้องอยู่ใกล้โรงเรียนของบุตร ไม่ไกลจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพราะจะได้สะดวกในการเดินทางไปทุกมุมของกรุงเทพฯ ได้รวดเร็ว สิ่งอำนวยความสะดวกต้องมีสระว่ายน้ำและสนามเด็กเล่น และมีการบริหารการจัดการอาคารที่ดี โดยเฉพาะเรื่องความปลอดภัย ความสะอาด และการบริการของเจ้าหน้าที่โครงการ

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 4</u> (สัมภาษณ์วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 35 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 4 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวฝรั่งเศส ทำงานตำแหน่ง CEO ของบริษัท Cetelem (Thailand) Co., Ltd. ทำธุรกิจด้านบัตรเครดิต สำนักงานตั้งอยู่ที่ถนนสาทรเหนือ ห่างจากที่พัก 2.6 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์นี้มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้องชุด 15A (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 295.22 ตารางเมตรอีก 3 คน อันประกอบด้วย ภรรยาซึ่งเป็นแม่บ้าน และบุตรซึ่งอยู่ในวัยศึกษาระดับประถมและอนุบาลจำนวนทั้งสิ้น 2 คน เป็นเพศชายทั้ง 2 คน คนที่ 1 อายุ 10 ปี คนที่ 2 อายุ 5 ปี เรียนอยู่ที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส บริเวณซอยเย็นอากาศ ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 800 เมตร โดยทุกวันรถโรงเรียนจะไปส่งและรับกลับ

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบการวางผังของห้องต่าง ๆ ในห้องพัก เพราะมีการแบ่งพื้นที่อย่างชัดเจน แบ่งเป็นห้องนั่งเล่น ห้องครัว โดยเฉพาะห้องนอนอยู่ในกลุ่มเดียวกัน และขนาดห้องก็เหมาะสมกับความต้องการ แต่โดยส่วนตัวแล้วอยากมีห้องพักที่มีห้องนอน 4 ห้อง เพราะมีสมาชิกอยู่ 4 คน เป็นห้องนอนของตนเองและภรรยา 1 ห้อง ห้องนอนของบุตรทั้ง 2 คนละห้อง และในกรณีที่มีญาติหรือเพื่อนจากต่างประเทศมาเยี่ยม ยังสามารถจัดให้ห้องนอนที่เหลือสำหรับแขกได้พักอาศัยร่วมด้วย นอกจากจำนวนห้องที่ผู้ให้สัมภาษณ์อยากได้แล้ว ก็ยังมีจำนวนห้องพักต่อหนึ่งชั้นควรจะมีเป็นจำนวนน้อย จะได้มีความเป็นส่วนตัวและสงบเงียบ

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้ให้ความสำคัญของห้องนอนมากที่สุด เพราะโดยส่วนตัวชอบความสงบเงียบและความเป็นส่วนตัว (Privacy) อีกทั้งตนเองรู้สึกว่าห้องนอนนั้น “comfortable” รองลงมาชอบห้องนั่งเล่น เพราะเป็นจุดศูนย์กลางที่สมาชิกในครอบครัวสามารถดูโทรทัศน์ได้อย่างพร้อมหน้า

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบเลือกที่พักอาศัยในอาคารไม่เกิน 20 ชั้น (ปัจจุบันพักอยู่ชั้นที่ 15) เพราะไม่อยากได้อาคารที่พักหลายชั้นเกินไป แค่ไม่เกิน 20 ชั้นก็น่าจะเหมาะสมแล้ว และถ้าเกิดกรณีไฟไหม้ ตนเองและครอบครัวยังสามารถหนีลงมาได้

โครงการนี้ยังได้ให้ความรู้สึกถึงความสงบร่มรื่นของที่พักอาศัย ความเป็นส่วนตัวของครอบครัว ความปลอดภัยของทั้งตัวที่พักอาศัยและบริเวณภายนอกรอบ ๆ ที่พัก ตลอดจนรวมไปถึงความสมบูรณ์แบบของปัจจัยทางด้านสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ใช้เป็นประจำได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส สนามเด็กเล่น และที่จอดรถ เป็นต้น

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

ปัจจัยของการอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันนั้น ไม่ได้เป็นปัจจัยที่สำคัญในการเลือกที่พักอาศัย แต่เมื่อมาอยู่ที่นี่ ผู้ให้สัมภาษณ์และครอบครัวก็ได้คบหา และมีการเข้ากลุ่มเพื่อนชนชาติเดียวกัน

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมส่วนใหญ่ที่ทำเป็นประจำของครอบครัวคือการนำบุตรซึ่งอยู่ในวัยเด็กเล็กออกมาวิ่งเล่นกันในสนามเด็กเล่นที่จัดไว้ข้าง ๆ บริเวณอาคารที่พักอาศัย และว่ายน้ำที่สระว่ายน้ำของอาคารในตอนเย็น ๆ หรือช่วงเช้าของวันหยุด ส่วนผู้ให้สัมภาษณ์และภรรยาชอบใช้ห้องออกกำลังกาย หรือเล่นเทนนิสในบริเวณที่พัก เป็นประจำ

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

การเลือกที่อยู่อาศัยนั้นจะเน้นไปถึงความสะดวกสบายและความปลอดภัยของคนในครอบครัวเป็นหลักใหญ่ ผู้ให้สัมภาษณ์จึงคิดถึงปัจจัยในการเดินทางของสมาชิกทุกคนในครอบครัวเพื่อหลีกเลี่ยงภัยอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นในถนน เช่น บุตรควรเดินทางไปโรงเรียนในบริเวณซอยเย็นอากาศ โดยใช้เวลาน้อย ส่วนตัวเองสามารถเดินทางไปทำงานได้อย่างรวดเร็ว (ที่ทำงานอยู่บริเวณสาทร) ส่วนภรรยาสามารถไปซื้อของบริเวณถนนสีลม เซ็นทรัลพระราม 3 และวิลล่าซุปเปอร์มาร์เก็ตสาขาซอยละลายทรัพย์และสุขุมวิท 31 ได้โดยสะดวกรวดเร็ว

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์เน้นเรื่องความสำคัญของความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัวทั้งในด้านชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งตอนมาเยี่ยมชมที่โครงการนี้ ตนเองและภรรยารู้สึกชอบและประทับใจในระบบการรักษาความปลอดภัย

3. <u>ค่าเช่า</u>

ไม่ค่อยคิดถึงปัจจัยด้านค่าเช่าเท่าไรนักและคิดว่าไม่ค่อยสำคัญ เนื่องด้วยบริษัทที่ตนเองทำงานด้วยนั้นเป็นคนออกค่าเช่าให้ ส่วนด้านค่าเช่าปัจจุบันได้จ่ายค่าเช่า 100,000 บาทต่อเดือน สำหรับค่าเช่าที่ผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่าเหมาะสมนั้น ควรอยู่ประมาณ 100,000 บาทต่อเดือน เพราะว่าคุ้มค่ากับคุณภาพที่ได้รับ

4. <u>การตัดสินใจ</u>

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ใช้เวลาประมาณ 1 สัปดาห์ ในการเลือกที่เช่าโครงการนี้ เพราะไม่อยากอยู่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เนื่องจากห้องไม่กว้างขวางและไม่ค่อยสะดวกในด้านความรู้สึก ที่สำคัญไม่ค่อยมีความเป็นส่วนตัว จึงรีบหาที่พักอาศัยใหม่โดยเร็ว โชคดีที่ได้เจอโครงการนี้

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์พาเขาและครอบครัวไปเลือกดูมากกว่า 4 แห่ง เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการอื่นเพราะบางแห่งทำเลเหมาะสม แต่มี 2 ห้องนอนบวก 1 ห้องทำงาน ซึ่งไม่เพียงพอความต้องการ บางแห่งตึกเก่าเกินไป ระยะแรกพักอยู่ที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งไม่ได้ให้ความรู้สึกถึงความเป็นบ้านแก่ครอบครัว โดยเหตุผลของเนื้อที่ และความเป็นส่วนตัว จึงตัดสินใจเลือกที่จะพักที่ให้ความรู้สึกเป็นบ้าน ซึ่งโครงการนี้สามารถตอบสนองความต้องการของครอบครัวเขาได้อีกทั้งยังอยู่ใกล้โรงเรียนบุตรที่อยู่บริเวณซอยเย็นอากาศ

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ได้รับข้อมูลเบื้องต้นจากบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความสนใจที่จะเข้ามาเยี่ยมชม และเมื่อมาเยี่ยมชมแล้วก็ประทับใจและตัดสินใจเช่า

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

อันดับแรกที่พักต้องอยู่ใกล้โรงเรียนของบุตรและใกล้ที่ทำงาน อันดับที่สองคือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น มีสระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส และสนามเด็กเล่น สุดท้ายได้แก่ การบริหารการจัดการอาคาร เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด และการให้บริการของเจ้าหน้าที่โครงการฯ

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 5</u> (สัมภาษณ์วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 40 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 5 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวเบลเยี่ยม ซึ่งเป็นที่ปรึกษาฝ่ายการพาณิชย์สถานทูตเบลเยี่ยม มีสำนักงานตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร ห่างจากที่พัก 2.7 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์คนดังกล่าวนี้มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้องชุด 8B (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 285.10 ตารางเมตรอีก 3 คน อันประกอบด้วย ภรรยาซึ่งเป็นแม่บ้าน และบุตรซึ่งอยู่ในวัยศึกษาระดับมัธยมจำนวนทั้งสิ้น 2 คน เป็นเพศชายทั้ง 2 คน คนที่ 1 อายุ 17 ปี คนที่ 2 อายุ 16 ปี เรียนอยู่ที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส ถนนสาทร ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 1.7 กม. โดยทุกวันรถโรงเรียนจะไปส่งและรับกลับ

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

จากการวางผังของห้องต่าง ๆ ในห้องพักโครงการนี้ ห้องพักหนึ่งมีแค่ห้องนอน 3 ห้อง ผู้ให้สัมภาษณ์ต้องการห้องพักที่มีห้องนอน 4 ห้อง ด้วยเหตุผลเพราะมีสมาชิกอยู่ 4 คน โดยเฉพาะมีบุตรชายที่เป็นวัยรุ่นถึง 2 คน จึงอยากได้ห้องนอนของตนเองและภรรยา 1 ห้อง ห้องนอนของบุตรทั้ง 2 คนละห้อง และในกรณีที่มีแขกมาเยี่ยมยังสามารถจัดห้องนอนที่เหลือสำหรับแขกเข้าพักชั่วคราวด้วย

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบและให้ความสำคัญแก่ ห้องนอน มากที่สุด เพราะว่าเป็นห้องที่สบาย ๆ (“I feel relax when I’m in my bedroom…”) และมีความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ชอบรองลงมาคือ ห้องนั่งเล่น เพราะสมาชิกทั้งครอบครัวได้อยู่พร้อมหน้าพร้อมตากันเพื่อดูโทรทัศน์หรือสนทนาด้วยกัน

(ข) อาคาร

ครอบครัวนี้ชอบอยู่พักอาศัยในอาคารที่ไม่สูงมากนัก (ปัจจุบันพักอยู่ชั้น 8) เพราะผู้ให้สัมภาษณ์ให้เหตุผลว่า ถ้าไฟฟ้าดับยังสามารถใช้บันไดขึ้นลงห้องพักได้ ถึงแม้ว่าผู้

สัมภาษณ์จะบอกว่าอาคารนี้มีเครื่องปั่นไฟฟ้า (generator) แต่ผู้ให้สัมภาษณ์แย้งว่า ถ้าเครื่องปั่นไฟฟ้าบังเอิญเสีย ตนและครอบครัวจะทำอย่างไรถ้าอยู่ชั้นที่สูง ๆ เป็นต้น เขาสรุปว่าเป็นความชอบส่วนตัวที่ไม่ชอบอยู่ที่สูง ส่วนสภาพภายนอกอันเกี่ยวข้องอายุของตัวอาคารที่พักอาศัยนั้น ตนเองไม่ถือเป็นสาระสำคัญเท่าไหร่นัก เนื่องจากดูถึงปัจจัยทางด้านอื่น ๆ เช่น ความสงบร่มรื่นของที่พักอาศัย ความเป็นส่วนตัวของครอบครัว ความปลอดภัยของทั้งตัวที่พักอาศัยและบริเวณภายนอกรอบ ๆ ที่พัก รวมไปถึงความสมบูรณ์แบบของปัจจัยทางด้านสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่โดยรวมแล้วต้องเป็นที่พึงพอใจแก่สมาชิกทุกคนในครอบครัว

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันนั้น ไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกที่พักอาศัย หากเมื่อมาอยู่แล้ว อาจมีการรวมกลุ่มกันบ้างในชนชาติเดียวกัน หรือไม่บางครั้งก็จะเชิญกลุ่มของเพื่อน ๆ จากสถานทูตเบลเยี่ยมมาที่บ้าน เพราะฉะนั้นการอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันจึงไม่ได้เป็นปัจจัยที่สำคัญเลย

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมส่วนใหญ่ของครอบครัวเวลาอยู่ที่อพาร์ทเมนต์ คือ การว่ายน้ำในสระว่ายน้ำ และเล่นเทนนิสที่อยู่ในบริเวณโครงการ ซึ่งโดยส่วนตัวเป็นคนชอบกีฬาเทนนิสมาก และโดยทั่วไปโครงการอพาร์ทเมนต์ที่อื่น ไม่มีสนามเทนนิสในบริเวณโครงการ แต่ที่นี่มีจึงชอบ

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ปัจจัยอีกอย่างในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ คือ ระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ต่าง ๆ จากที่พัก ผู้ให้สัมภาษณ์ได้คำนึงถึงความสะดวกสบายและความปลอดภัยของคนในครอบครัวเป็นหลักใหญ่ในการเดินทาง ไม่ว่าบุตรจะไปโรงเรียนสมาคมฝรั่งเศสหรือตัวเองเดินทางไปทำงาน แถวถนนสาทร (ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากที่พัก) ต้องสะดวกและใช้เวลาอันสั้น รวมไปถึงการเดินทางของภรรยาเวลาไปช๊อปปิ้งแถวบริเวณสีลม เป็นต้น

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ให้น้ำหนักในเรื่องของความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัวเป็นอย่างมาก

3. <u>ค่าเช่า</u>

ผู้ให้สัมภาษณ์เป็นผู้จ่ายค่าเช่าเอง ปัจจุบันจ่ายค่าเช่าอยู่ที่ 120,000 บาท ต่อเดือน สำหรับค่าเช่าที่คิดว่าเหมาะสมนั้น ในความเห็นส่วนตัวของผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่า ควรจะอยู่ประมาณ

120,000 บาทต่อเดือน (เท่าที่จ่ายอยู่ในปัจจุบัน) เพราะคิดว่า ราคาค่าเช่าเหมาะสมกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ได้รับ เช่น ทำเลที่ดีของที่พัก สภาพตัวอาคารที่ใช้ได้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ได้รับ

4. <u>การตัดสินใจ</u>

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ใช้เวลาประมาณ 1 สัปดาห์ ในการเลือกที่พักอาศัย โดยใช้เวลาไปดูกับบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ช่วงเช้า 2 วัน จากนั้นใช้เวลาที่เหลือในการตัดสินใจ แล้วจึงตัดสินใจเลือกที่นี่

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ตัวเองและครอบครัวไปเลือกดูมากกว่า 4 แห่ง ตามที่บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์พาไปเยี่ยมชมและได้เลือกที่พักอาศัยที่นี่ ด้วยเพราะว่าที่พักแห่งนี้ตอบสนองความต้องการของครอบครัวได้มากกว่าโครงการอื่น เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งไม่ชอบห้องที่ว่างอยู่ฝั่งติดกับตึกสูงที่หยุดก่อสร้าง ทำให้ทัศนวิสัยไม่ดี บางแห่งไม่มีสนามเทนนิส บางแห่งไม่มีความร่มรื่น

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ได้รับข้อมูลเบื้องต้นจากบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เพื่อนแนะนำมา จากนั้นก็เข้าเยี่ยมชม และเมื่อมาเยี่ยมชมแล้วก็ชอบ จึงใช้เวลาในการตัดสินใจและเปรียบเทียบกับทุก ๆ โครงการที่ไปดูมา แล้วจึงตัดสินใจเช่าโครงการนี้

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ปัจจัยที่สำคัญมากที่สุดที่ผู้ให้สัมภาษณ์ได้เลือกเพื่อช่วยในการตัดสินใจเช่านั้น ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า ตนเองและภรรยาเลือกเพราะทำเลที่ใกล้โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศสและใกล้ที่ทำงานของตนเอง เป็นอันดับแรก รองลงมาคือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่โครงการนี้ให้ ซึ่งสิ่งที่ใช้เป็นประจำ คือ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เป็นต้น ตลอดจนได้ดูปัจจัยและระบบการบริหารการจัดการอาคาร โดยเฉพาะการให้บริการของพนักงานและระบบรักษาความปลอดภัย

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 6</u> (สัมภาษณ์วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 37 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 6 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวฝรั่งเศส ซึ่งเป็นตำแหน่ง Managing Director ของบริษัท Siam Gypsum Industry จำกัด มีสำนักงานตั้งอยู่ที่บริเวณถนนบางซื่อ ห่างจากที่พัก 13 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์นี้มีสมาชิกในครอบครัวและปัจจุบันอาศัยอยู่ในห้องชุด 19B (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 285.10 ตารางเมตรอีก 3 คน อันประกอบด้วย ภรรยาซึ่งเป็นแม่บ้าน และบุตรซึ่งอยู่ในวัยศึกษาระดับประถม และอนุบาล จำนวนทั้งสิ้น 2 คน คนที่ 1 เพศชายอายุ 7 ปี

คนที่ 2 เพศชายอายุ 4 ปี เรียนอยู่ที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส บริเวณซอยเย็นอากาศ ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 800 เมตร โดยทุกวันรถโรงเรียนจะไปส่งและรับกลับ

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบการวางผังและขนาดของห้องต่าง ๆ ในห้องพักที่อาศัยอยู่ แต่โดยส่วนตัวมีความต้องการห้องพักที่มีห้องนอน 4 ห้อง ด้วยเหตุผลเพราะมีสมาชิกอยู่ 4 คน โดยหลังจากกำหนดให้มีห้องนอนของตนเองและภรรยา 1 ห้อง ห้องนอนของบุตรทั้ง 2 คนละห้อง และยังมีเหลืออีก 1 ห้อง อาจจะสำรองไว้ให้แขก หรืออาจจะทำเป็นห้องทำงาน

สำหรับห้องที่ให้ความสำคัญมากนั้น คือ ห้องครัว เพราะผู้ให้สัมภาษณ์ชอบจัดเลี้ยง (Party) บ่อย ๆ เฉลี่ยเดือนละ 2 ครั้ง และภรรยาก็ชอบทำอาหาร โดยเฉพาะภรรยาชอบเตรียมอาหารให้บุตรด้วยตนเอง

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบอยู่พักอาศัยในอาคารสูง ปัจจุบันอยู่ชั้นที่ 19 เนื่องจากต้องการสัมผัสกับความโล่งสบาย โดยผู้ให้สัมภาษณ์มีความคิดว่าความสูงของตัวอาคารนั้นมีส่วนช่วยให้รู้สึกว่าการพักอาศัยของตนและครอบครัวน่าอยู่ยิ่งขึ้น แล้วยังรวมไปถึงความชอบบริเวณโดยรอบของที่พัก ที่มีความสงบร่มรื่น มีความเป็นส่วนตัวแบบครอบครัว อีกทั้งความปลอดภัยของตัวที่พักอาศัยและบริเวณภายนอกรอบ ๆ ที่พักนั้นก็มีระบบความปลอดภัยที่ดี เช่น มียามรักษาการเดินตรวจตราความเรียบร้อยตลอดทั้งวัน ตลอดจนความสมบูรณ์แบบของปัจจัยทางด้านสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่มีพร้อมสำหรับตนเองและครอบครัว

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันนั้น ไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกที่พักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์และครอบครัว เนื่องด้วยประสบการณ์การอยู่รวมกันกับชนชาติอื่น ๆ ไม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาแต่อย่างไร แต่กลับทำให้ตนเองและครอบครัวโดยเฉพาะบุตรได้เรียนรู้วัฒนธรรมต่าง ๆ และความเป็นอยู่ของคนชาติอื่น ๆ มากขึ้น ซึ่งสามารถช่วยให้บุตรของตนเรียนรู้การปรับตัวเข้าสังคมตั้งแต่ยังเล็ก

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมส่วนใหญ่ของครอบครัวที่ใช้เวลาร่วมกัน คือ เล่นสนุ๊กเกอร์และว่ายน้ำกับลูก ๆ บางครั้งก็ชวนเพื่อน ๆ มาเล่นเทนนิสที่นี่ด้วย

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

การเดินทางของครอบครัวและผู้ให้สัมภาษณ์จากที่พักนั้น ก็มีส่วนในการช่วยตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย จากที่พักไปสถานที่ต่าง ๆ ต้องสะดวกในการเดินทาง โดยอาจมีหลายเส้นทางเลือกเพื่อไปตามที่ต่าง ๆ หรือสามารถลดระยะเวลาในการเดินทางให้น้อยลง ผู้ให้สัมภาษณ์จึงพิจารณาที่พักที่ใกล้โรงเรียนบุตร แหล่งช๊อปปิ้ง ทางด่วน รถไฟฟ้า(BTS) และโรงพยาบาล (เผื่อไว้ในกรณีฉุกเฉิน) เป็นต้น

ผู้ให้สัมภาษณ์ยังกล่าวอีกด้วยว่า ชอบโครงการที่พักอาศัยอยู่ในปัจจุบันนี้ เพราะมีปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวไปแล้วข้างต้น เช่น มีแหล่งช๊อปปิ้งใกล้ที่พัก (เซ็นทรัล พระราม 3 และอีกหลายแห่งบริเวณแถวสีลม) เป็นต้น

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ได้ให้น้ำหนักความสำคัญในเรื่องของความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัวมากที่สุด (ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า “Of course, safety for my family is the most important…”)

3. <u>ค่าเช่า</u>

ไม่ค่อยให้ความสำคัญและคิดถึงปัจจัยเรื่องค่าเช่าเท่าไรนัก เนื่องด้วยองค์กรที่ตนเองทำงานด้วยนั้นเป็นคนออกค่าเช่าให้ ซึ่งปัจจุบันจ่ายค่าเช่าอยู่ที่ 115,000 บาทต่อเดือน ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ได้ติว่า ราคาค่าเช่าค่อนข้างสูงไป ค่าเช่าที่ตัวเองคิดว่าเหมาะสมนั้นควรอยู่ประมาณ 80,000 – 90,000 บาทต่อเดือน เพราะค่าเช่าที่มากกว่าแสนบาท ควรจะได้ 4 ห้องนอน ไม่ใช่แค่ 3 ห้องนอน

4. <u>การตัดสินใจ</u>

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ใช้เวลาประมาณ 2 สัปดาห์ ในการตัดสินใจและเลือกที่พักอาศัย

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ได้เลือกดูแค่ 3 แห่ง แล้วจึงเปรียบเทียบโครงการเพื่อหาที่พักโดยเร็ว เพราะไม่ต้องการที่จะอยู่ที่โรงแรม เป็นเวลานาน เนื่องจากได้ย้ายเฟอร์นิเจอร์ที่นำเข้ามาจากต่างประเทศและเก็บไว้ที่โกดังฝากเก็บ จึงอยากหาที่พักที่ถาวรโดยเร็ว เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งพื้นห้องปูพรมซึ่งเป็นตัวเก็บฝุ่น ทำให้บุตรเป็นโรคภูมิแพ้ บางแห่งครัวมีขนาดเล็กไม่เหมาะสำหรับทำอาหารเพื่อจัดเลี้ยง

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ได้รับข้อมูลเบื้องต้นจากพนักงานที่ทำงานอยู่ว่าที่นี่ อยู่ใกล้โรงเรียนบุตรของผู้ให้สัมภาษณ์และมีบรรยากาศน่าอยู่ จึงมีความสนใจที่จะเข้ามาเยี่ยมชม และเมื่อมาเยี่ยมชมแล้วเขาและภรรยาชอบจึงตัดสินใจเช่าอาศัย

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ปัจจัยหลัก ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเช่าที่พักอาศัยนี้ คือเลือกทำเลที่พักอยู่ใกล้โรงเรียนบุตร ส่วนใกล้แหล่งช๊อปปิ้ง ใกล้ทางด่วน ใกล้สถานีรถไฟฟ้า(BTS) ใกล้โรงพยาบาล รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สนุกเกอร์ และสระว่ายน้ำ นั้น เป็นส่วนประกอบสำคัญรอง ๆ ลงมา

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 7</u> (สัมภาษณ์วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 30 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 7 ชาวแคนาเดี่ยนเป็นหัวหน้าครอบครัว ทำงานตำแหน่ง Vice President ของบริษัท Accor ทำธุรกิจเกี่ยวกับโรงแรม มีสำนักงานอยู่ที่ถนนสุริวงศ์ ห่างจากที่พัก 4.6 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์คนนี้มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้องชุด 8C (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 285.10 ตรม. อีก 2 คน อันประกอบด้วย ภรรยาซึ่งเป็นแม่บ้าน และบุตรชายอายุ 15 ปี ซึ่งอยู่ในวัยศึกษาระดับมัธยม เรียนอยู่ที่ โรงเรียน ฮาร์โรว์อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 2.6 กิโลเมตร โดยทุกวันรถโรงเรียนจะไปส่งและรับกลับ

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

การวางผังของห้องต่าง ๆ ในห้องพักในความคิดของผู้ให้สัมภาษณ์นั้น ขนาดและการออกแบบของห้องจัดอยู่ในระดับที่น่าพอใจพอควร แล้วจำนวน 3 ห้องนอนที่มี ก็เพียงพอสำหรับสมาชิกที่มีอยู่ 3 คน ซึ่งได้กำหนดให้เป็นห้องนอนของตนเองและภรรยา 1 ห้อง ห้องนอนของบุตร1 ห้อง และยังมีเหลืออีก 1 ห้องสำรองไว้ ในกรณีที่มีแขกมาเยี่ยมยังสามารถจัดให้เป็นห้องรับรองแขกอีกด้วย

ด้วยเหตุที่มีกันอยู่แค่ 3 คน ตนเอง ภรรยา และบุตร จึงชอบมาอยู่รวมกันที่ห้องนั่งเล่น ส่วนใหญ่จะใช้เวลาในห้องนั่งเล่นนี้สนทนากัน ผู้ให้สัมภาษณ์จึงคิดว่า ห้องนั่งเล่นเป็นห้องที่สำคัญ

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์และภรรยาชอบพักอาศัยในอาคารสูงไม่เกิน 10 ชั้น ปัจจุบันพักอยู่ชั้น 8 โดยส่วนตัวไม่ชอบอยู่สูงมาก แต่จะชอบความสงบร่มรื่นของที่พักอาศัยโดยรอบแทน

2. สภาพสังคม

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันนั้นไม่ได้เป็นปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย จะมีบ้างหรือไม่มีเลย ก็ไม่เป็นประเด็นสำคัญ ซึ่งส่วนใหญ่ก็จะมีการพบปะพูดคุยหรือทักทายกับเพื่อนบ้านที่มีความหลากหลายในด้านชนชาติเป็นประจำอยู่แล้ว

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมส่วนใหญ่ของครอบครัวคือ การว่ายน้ำ ออกกำลังกายในห้อง ออกกำลังกายในช่วงเย็นของทุกวันถ้าไม่ติดธุระ ส่วนบุตรชายชอบเล่นเทนนิสซึ่งจะเล่นเทนนิสกับบุตรชายในวันหยุดสุดสัปดาห์อยู่บ่อย ๆ นอกจากนี้ ยังชอบเดินเล่นในบริเวณที่พักเพราะชอบความสงบเงียบของบริเวณโดยรอบ

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

กล่าวว่าการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นจะเน้นไปถึงความสะดวกสบายและความปลอดภัยของคนในครอบครัวเป็นหลักใหญ่ อาทิเช่น บุตรสามารถเดินทางไปกลับโรงเรียนถึงที่พักได้ภายในระยะเวลาไม่นาน ใกล้ที่ทำงาน และศูนย์การค้า ซึ่งส่วนใหญ่ภรรยาจะไปช๊อปปิ้งที่สยามดิสคอฟเวอร์รี่ เซ็นทรัลชิดลม และเอ็มโพเรี่ยม เป็นต้น

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ได้คำนึงถึงเรื่องของความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัวเป็นสำคัญ ดังนั้นการพักอาศัยและการเดินทางเข้าออกของสมาชิกในครอบครัวจะต้องมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ชอบระบบรักษาความปลอดภัยของที่นี่ เช่น มียามเดินตรวจการตลอดเวลา เป็นต้น

3. ค่าเช่า

ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ค่อยให้ความสำคัญเรื่องค่าเช่าเท่าไหร่นัก เนื่องด้วยบริษัทที่ตนเองทำงานด้วยนั้นเป็นผู้ออกค่าเช่า ปัจจุบันจ่ายค่าเช่า 95,000 บาทต่อเดือน สำหรับค่าเช่าที่เขาคิดว่าเหมาะสมนั้นควรอยู่ในระหว่าง 90,000-100,000 บาทต่อเดือน เพราะเห็นว่าราคาสมเหตุสมผล (“reasonable price”)

4. <u>การตัดสินใจ</u>

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

เขาใช้เวลาประมาณ 3-4 สัปดาห์ ในการเลือกสถานที่เพื่อเปรียบเทียบ ซึ่งโดยระยะแรก ๆ ได้เข้าอยู่ที่โรงแรม จนกระทั่งตัดสินใจเลือกเช่าที่นี่

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ได้ไปเลือกดูมากกว่า 4 แห่ง เพื่อเปรียบเทียบที่อยู่ที่ดีที่สุดก่อนการตัดสินใจเลือกเช่าระยะแรกพักอยู่โรงแรมนาน (อยู่เกือบ 4 สัปดาห์) ซึ่งให้ความรู้สึกเหมือนไม่ได้อยู่บ้านแก่ครอบครัวเขา เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งตั้งอยู่ในทำเลดี แต่ข้อเสียคือ เพดานในห้องพักต่ำเกินไป บางแห่งห้องนั่งเล่นมีขนาดเล็ก บางแห่งอาคารตั้งอยู่ในทำเลพลุกพล่านตอนเย็น เช่น ถนนหลังสวน

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้รับข้อมูลเบื้องต้นจากบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเขาใช้อยู่ ซึ่งนายหน้าฯได้แนะนำและพาชมหลายโครงการ รวมทั้งโครงการนี้ด้วย เมื่อมาเยี่ยมชมแล้วก็ประทับใจในความสงบร่มรื่นและสภาพแวดล้อมที่ดี ในที่สุดจึงตัดสินใจเลือกที่นี่ (หลังจากพิจารณาดูปัจจัยด้านอื่น ๆ ประกอบด้วย)

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้คำนึงถึงความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพักอาศัยดังนี้ ให้ความสำคัญของทำเล (ทำเลต้องใกล้ที่ทำงาน ใกล้โรงเรียนบุตร และแหล่งช๊อปปิ้ง) สิ่งอำนวยความสะดวก (ต้องมีสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และที่จอดรถ) และการบริหารการจัดการอาคาร (ระบบความปลอดภัย)

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 8</u> (สัมภาษณ์วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 32 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 8 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวอเมริกัน ซึ่งเป็นพนักงานตำแหน่ง Political Section ของสถานทูตอเมริกัน สำนักงานอยู่ที่ถนนวิทยุ ห่างจากที่พัก 4 กิโลเมตร มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยในห้องชุด 16C (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ทั้งหมด 285.10 ตารางเมตร ทั้งหมด 3 คน ประกอบด้วยภรรยาซึ่งเป็นแม่บ้าน และบุตรชายอายุ 9 ปี กำลังศึกษาระดับประถมตอนต้น เรียนอยู่ที่โรงเรียนแฮร์โรว์ อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 2.6 กิโลเมตร โดยทุกวันภรรยาจะไปรับและไปส่ง

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

ขนาดของห้องที่ปัจจุบันพักอยู่ ขนาดพอเหมาะไม่คับแคบเกินไปทำให้สมาชิกของครอบครัวนี้ไม่รู้สึกอึดอัด ส่วนจำนวนห้องนอนที่มีอยู่ 3 ห้องนั้น ก็เพียงพอแล้วสำหรับผู้ให้สัมภาษณ์และครอบครัว โดยมีห้องนอน 1 ห้องสำหรับตนเองและภรรยา อีกหนึ่งห้องสำหรับบุตรชาย และห้องที่เหลือมีเพื่อสำรองไว้ให้ญาติหรือเพื่อนที่บินมาเยี่ยมมาพักได้

ส่วนห้องที่ผู้ให้สัมภาษณ์ให้ความสำคัญคือ ห้องนอน เพราะเป็นห้องที่ให้ความรู้สึกส่วนตัวเวลาที่อยู่ในห้อง รองลงมาเขาคิดว่าน่าจะเป็นห้องครัวเพราะภรรยาชอบทำอาหาร

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า ความสูงของชั้นในอาคารไม่มีผลต่อการตัดสินใจ เพราะฉะนั้นจะอยู่ชั้นไหนก็ได้ แต่จะคำนึงถึงปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมมากกว่า โดยเฉพาะสวนหรือพื้นที่สีเขียว (“I want the green areas…”) อยากให้มีมาก ๆ

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

ส่วนการที่มีชนชาติเดียวกันอยู่รวมกันนั้น ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ได้คิดเป็นสาระสำคัญในการเลือกที่พักอาศัย จะมีหรือไม่มีก็ได้ ในทางตรงกันข้ามการมีหลายชนชาติพักอยู่ในบริเวณเดียว เขาคิดว่าเป็นสิ่งที่ดี

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

ทุก ๆ เย็นโดยเฉพาะวันหยุด สมาชิกในครอบครัวนิยมที่จะใช้เวลาอยู่ในสนามเด็กเล่นข้าง ๆ บริเวณอาคารที่พักอาศัย หรือว่ายน้ำ ส่วนผู้ให้สัมภาษณ์ชอบใช้ห้องออกกำลังกาย

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ข้อดีที่สำคัญของการพักอาศัยที่นี่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าว คือการที่บุตรสามารถเดินทางไปกลับโรงเรียนถึงที่พักได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่าที่นี่มีความปลอดภัยสูงจากการสังเกตระบบการรักษาความปลอดภัยของที่นี่ เขาและภรรยาคิดว่าครอบครัวน่าจะปลอดภัย

3. ค่าเช่า

ผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่าค่าเช่าที่เหมาะสมนั้นควรต่ำกว่า 80,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเขาเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง แต่ถึงแม้ว่าในปัจจุบันเขาจ่ายอยู่ที่ 85,000 บาทต่อเดือน เขาและครอบครัว ก็ยังไม่คิดจะย้ายไปไหน เพราะชอบที่นี่

4. การตัดสินใจ

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัยตัดสินใจและเลือกที่พักอาศัยแห่งนี้อยู่ใช้เวลาไม่ถึง 2 สัปดาห์ เพราะภรรยาต้องการที่อยู่ถาวรโดยเร็ว

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

โครงการที่เปรียบเทียบมีทั้งสิ้น 4 แห่ง โดยผู้ให้สัมภาษณ์จำได้ว่าบริษัทนายหน้าฯ พาชมโดยใช้เวลาวันหยุด 1 วัน พาชมช่วงเช้า 2 แห่ง บ่าย 2 แห่ง เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะ บางแห่งสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดี เช่น เป็นคนชอบออกกำลังกาย แต่เครื่องเล่นในห้องมีน้อยและเก่า บางแห่งพื้นที่สีเขียวมีจำกัดทำให้ไม่รู้สึกร่มรื่น

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ข้อมูลได้จากบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยนัดหมายพาชมโครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้โรงเรียนของบุตร

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า เขาและภรรยามีส่วนร่วมในการตัดสินใจ โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่พักควรจะอยู่ใกล้โรงเรียนของบุตรเป็นสำคัญ ส่วนใกล้แหล่งช็อปปิ้ง ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน หรือมีสระว่ายน้ำที่ใหญ่ มีห้องออกกำลังกาย และมีระบบบริหารการจัดการอาคารที่ดีนั้นเป็นปัจจัยที่รอง ๆ ลงไป

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 9 (สัมภาษณ์วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 42 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 9 เป็นผู้หญิงไทย ตำแหน่ง Managing Director ซึ่งสามีชาวฝรั่งเศสเป็นเจ้าของบริษัท ประกอบกิจการส่วนตัวบริษัท General Distribution Service ทำธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร มีสำนักงานอยู่ที่ถนนงามวงศ์วาน ห่างจากที่พัก 21.65 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์นี้มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้องชุด 4B (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 285.10 ตารางเมตร อีก 3 คน ประกอบด้วยตัวเอง สามี และบุตรซึ่งอยู่ในวัยศึกษาระดับประถมจำนวน 2 คน คนที่ 1 เพศหญิง อายุ 12 ปี คนที่ 2 เพศชาย อายุ 10 ปี เรียนที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส ซอยเย็นอากาศ ซึ่งห่างจากที่พัก 800 เมตร โดยรถโรงเรียนจะไปรับและส่ง

1. ด้านกายภาพ

(ก) ห้องพัก

มีความต้องการ 4 ห้องนอน ด้วยเหตุที่มีเพื่อนชาวต่างชาติและญาติ ๆ มาเยี่ยมเยือนอยู่อย่างสม่ำเสมอ จึงอยากได้ห้องนอนเพิ่มอีกหนึ่งห้อง

ครอบครัวนี้ให้ความสำคัญแก่ทุกห้องในที่พัก แต่ถ้าจัดลำดับให้ห้องนอน เป็นอันดับแรก เพราะเป็นห้องส่วนตัว รองลงมาคือ ห้องนั่งเล่น เพราะเป็นห้องของครอบครัวมีขนาดกว้างขวาง ซึ่งคิดว่ากว้างเกินไป ถ้าเป็นไปได้อยากให้แบ่งพื้นที่ห้องนั่งเล่นเป็นอีก 1 ห้องนอนยิ่งดี

(ข) อาคาร

ครอบครัวนี้ไม่ชอบอยู่ชั้นสูงเกิน 6 ชั้น เพราะสามีเป็นโรคกลัวความสูง และชั้นสูงขึ้นไปจะมีเสียงรบกวนจากภายนอก ปัจจุบันพักอยู่ชั้นที่4 ด้วยเหตุที่มีจำนวนห้องพักและผู้พักอาศัยในแต่ละครอบครัวไม่มากนัก ตลอดจนการรักษาดูแลอาคารที่ค่อนข้างได้มาตรฐาน จึงยังทำให้สภาพของตัวอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อยู่ในมาตรฐานที่ดี ยกเว้นสิ่งเล็ก ๆ น้อย ๆ เช่น เตียงพลาสติกริมสระว่ายน้ำแตก ไม่ได้เปลี่ยนใหม่ มีข้อเสนอว่าควรติดตั้งร่มริมสระว่ายน้ำด้วย

2. สภาพสังคม

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การที่มีชนชาติเดียวกันนั้นไม่ได้เป็นปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย การมีหลายชนชาติอยู่รวมกันเป็นสิ่งที่ดี เพราะเป็นการแลกเปลี่ยนวัฒนธรรม แต่ทั้งนี้ได้เลือกที่นี่เพราะดูจากปัจจัยอื่น เช่น ทำเลอยู่ใกล้โรงเรียนบุตร การรักษาความปลอดภัย และสภาพแวดล้อม เป็นต้น

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมของครอบครัวส่วนใหญ่เปลี่ยนไปตามวัยของบุตร จากที่เอาแต่วิ่งเล่นในสนามในสมัยเด็ก ๆ เปลี่ยนมาเป็นการเล่นกีฬากลางแจ้งด้วยกันในปัจจุบัน เช่น ว่ายน้ำ และเล่น เทนนิส เป็นต้น

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ครอบครัวนี้เน้นการเดินทางจากที่พักอาศัยไปโรงเรียนของบุตรเป็นอันดับแรก และสามารถเดินทางไปโรงพยาบาล BNH ถนนคอนแวนต์ได้สะดวกรวดเร็วในกรณีฉุกเฉินหรือเจ็บไข้ได้ป่วย สำหรับตัวเองสามารถไปที่ทำงานได้ด้วยทางด่วนด่านเลียบแม่น้ำในเวลาไม่ถึงชั่วโมง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

มีความเชื่อมั่นในมาตราการรักษาความปลอดภัยของการพักอาศัยที่นี่ รู้สึกพักที่นี่แล้วรู้สึกปลอดภัย แต่อยากให้เพิ่มมาตรการที่เข้มข้นมากขึ้น เพราะที่นี่มีเจ้าหน้าที่สถานทูตอเมริกันพักอยู่ด้วย ซึ่งอยู่ในช่วงสงครามในอิรัก

3. ค่าเช่า

ถึงแม้ว่าจะรับผิดชอบค่าเช่าเอง ก็คิดว่าคุ้มค่ากับสภาพแวดล้อมและสังคม ส่วนสำหรับค่าเช่าที่ผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่าเหมาะสมนั้นไม่ควรเกิน 100,000 บาทต่อเดือน ซึ่งปัจจุบันจ่ายค่าเช่าอยู่ 95,000 บาทต่อเดือน

4. การตัดสินใจ

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

เวลาที่ใช้ในการเลือกที่พัก เลือกทันที โดยระยะแรกพักอยู่บ้านใกล้บริษัทถนนงามวงศ์วาน ประมาณ 10 วัน ก่อนย้ายมาอยู่ที่นี่

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

เคยมาหาเพื่อนที่พักอยู่อพาร์ทเมนต์ติดกันแล้วรู้สึกชอบบรรยากาศและสภาพแวดล้อม เมื่อจะมาอยู่ที่กรุงเทพฯ เลยมาดูห้องที่นี่ แล้วตัดสินใจเช่าเลยโดยไม่ได้เปรียบเทียบกับที่ไหน

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

เหมือนข้อ (ข)

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ปัจจัยหลัก ๆ ที่ตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์นี้คือ อยู่ใกล้โรงเรียนของบุตร การรักษาความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมสีเขียว

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 10 (สัมภาษณ์วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 30 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 10 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวสวิส ตำแหน่ง International Customer Development Manager ของบริษัท Nestle Products (Thailand) จำกัด ทำธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร มีสำนักงานอยู่ที่ถนนเพลินจิต ห่างจากที่พัก 4.5 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์คนดังกล่าวมีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้องชุด 17C (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 285.10 ตรม. อีก 3 คน ประกอบด้วย ภรรยา ซึ่งเป็นแม่บ้านและบุตรสองคนที่

ศึกษาอยู่ในระดับชั้นประถมตอนต้น คนที่ 1 เพศชาย อายุ 8 ปี และ คนที่ 2 เพศหญิง อายุ 7 ปี เรียนอยู่ที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส ซอยเย็นอากาศ ซึ่งห่างจากที่พัก 800 เมตร โดยทุกวันรถโรงเรียนจะไปส่งและรับกลับ

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

ครอบครัวนี้ต้องการที่จะมีห้องนอน 4 ห้อง เพราะต้องการห้องสำรอง 1 ห้อง สำหรับในกรณีที่มีแขก (“visitor”) มาพักด้วย สมาชิกในครอบครัวนั้นให้ความสำคัญแก่ห้องนอนเพราะเป็นห้องที่ใช้พักผ่อนและเป็นส่วนตัว (privacy) และห้องครัวเพราะภรรยาชอบทำอาหาร ตามลำดับ

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า ชอบพักอาศัยในอาคารสูงประมาณ 10-20 ชั้น ปัจจุบันพักอยู่ชั้นที่ 17 เนื่องจากต้องการสัมผัสกับความโล่งสบายของบรรยากาศเมืองจากอาคารสูง ซึ่งเขามีความคิดว่าความสูงของตัวอาคารนั้นมีส่วนช่วยให้การพักอาศัยน่าอยู่ยิ่งขึ้น (โดยเห็นวิวรอบ ๆ ตัวอาคาร) ส่วนสภาพภายนอกของตัวอาคารนั้นควรจะต้องมีความสงบร่มรื่นของที่พักอาศัย ความเป็นส่วนตัวของครอบครัว ความปลอดภัยของตัวที่พักอาศัยและบริเวณภายนอกรอบ ๆ ที่พัก ตลอดจนรวมไปถึงความสมบูรณ์แบบของปัจจัยทางด้านสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การที่มีชนชาติเดียวกันอาศัยในตึกเดียวกันนั้นไม่ได้เป็นปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่เคยคิดถึงปัจจัยนี้เลย

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมส่วนใหญ่ของครอบครัวคือ การนำบุตรซึ่งอยู่ในวัยเด็กเล็กออกมาวิ่งเล่นกันในสนามเด็กเล่นที่จัดไว้ข้าง ๆ บริเวณอาคารที่พักอาศัยทุกวันช่วงเย็น ๆ ซึ่งไม่ค่อยมีรถยนต์แล่นไปมา และว่ายน้ำประมาณสัปดาห์ละ 3 ครั้ง

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่าการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นจะเน้นไปถึงความสะดวกสบายและความปลอดภัยของบุตรในการเดินทางไปกลับโรงเรียนถึงที่พักได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ให้ความสำคัญเรื่องความปลอดภัยของทุกคนในครอบครัวโดยเน้นความปลอดภัยของบุตรเป็นอันดับแรก

3. ค่าเช่า

ค่าเช่านั้นเป็นค่าใช้จ่ายส่วนตัว ปัจจุบันจ่าย 95,000 บาท ต่อเดือน และในความคิดเห็นส่วนตัวของผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่าค่าเช่าที่เหมาะสมนั้นควรอยู่ในระหว่าง 80,000-90,000 บาท ต่อเดือน เพราะมีเพียง 3 ห้องนอน ถ้าเปรียบเทียบกับที่พักบริเวณสุขุมวิท ราคาจะถูกกว่า

4. การตัดสินใจ

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

เวลาที่ใช้นั้นประมาณ 1 สัปดาห์ ในตัดสินใจและเลือกที่พักอาศัย เนื่องจากช่วงนั้นเป็นระยะเวลาที่บุตรจะต้องเข้าโรงเรียน จึงต้องรีบตัดสินใจในการหาที่พักใกล้โรงเรียน

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ได้เปรียบเทียบมากกว่า 4 แห่ง เพราะต้องการได้ห้องที่เหมาะสมในราคาที่สมเหตุสมผล และตรงกับความต้องการของครอบครัวมากที่สุด แต่ด้วยเหตุผลด้านเวลาที่จำกัด ประกอบกับที่พักที่นี่ใกล้เคียงกับความต้องการจึงเลือกเช่าที่นี่ เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งไม่ชอบทำเลที่อาคารตั้งอยู่ เพราะรถเดินทางเดียว (one way) หรือรถติดเวลาตอนเย็น ๆ บางแห่งชอบแต่งบประมาณไม่พอ

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ได้ติดต่อบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนายหน้าฯ พาภรรยาชมโครงการต่าง ๆ ใน 2 วัน หลังจากนั้นภรรยาได้นัดตัวเองมาดูอีกครั้ง และเมื่อมาเยี่ยมชมที่นี่แล้วก็ประทับใจจึงตัดสินใจเช่า

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ปัจจัยที่ใช้ในการเลือกที่พักนั้นคือทำเลที่ดี ซึ่งได้แก่ที่พักใกล้ที่เรียนของบุตร ใกล้ที่ทำงาน ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วน สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นจะต้องมีสระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย ส่วนปัจจัยการบริหารการจัดการอาคารได้เน้นเรื่องระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคาร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 11</u> (สัมภาษณ์วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 27 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 11 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวอังกฤษ เป็นพนักงานระดับบริหารของบริษัท Optimum Media Direction (Thailand) จำกัด ทำธุรกิจเกี่ยวกับ Media มีสำนักงานตั้งอยู่บนถนนวิทยุ ห่างจากที่พัก 2.7 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์คนดังกล่าวนี้มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้องชุด 16B (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด285.10 ตรม. ทั้งสิ้น 3 คน ประกอบด้วยตัวเอง ภรรยา และบุตรสาว 1 คน อายุ 3 ปี เรียนอยู่ชั้นอนุบาลที่โรงเรียนแฮร์โรว์ อินเตอร์เนชั่นแนล บริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งอยู่ห่างจากที่พัก 2.6 กิโลเมตร โดยภรรยาจะไปส่งและรับกลับ

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

ห้องที่ตัวเขาและครอบครัวชอบมากที่สุด คือห้องนอน และถ้าเป็นไปได้อยากได้ห้องเพิ่มอีก 1 ห้อง (อยากได้ 4 ห้องนอน) สำรองไว้สำหรับแขกที่จะมาเยี่ยม เพราะห้องที่เหลืออยู่ทำเป็นห้องทำงาน ขนาดของห้องนอนที่ 1 และ 2 นั้นถ้าเป็นไปได้อยากได้ห้องที่มีขนาดใหญ่กว่าปัจจุบันนิดหน่อย แต่ก็ยังไม่ใช่ปัจจัยหลัก แต่การที่มีจำนวนห้องพักต่อชั้นไม่มากนักทำให้รู้สึกเป็นส่วนตัวมากขึ้น ส่วนของบ้านที่เป็นศูนย์รวมของสมาชิกในครอบครัวคือห้องนั่งเล่น เพราะใช้บริเวณนี้มากที่สุดโดยเฉพาะช่วงวันหยุดที่ไม่ได้ออกจากบ้าน แต่ก็ยังชอบห้องนอนมากกว่า

(ข) อาคาร

การพักอาศัยในอาคารสูงนั้นเป็นสิ่งที่เคยชินสำหรับครอบครัวนี้ เพราะฉะนั้นการที่มีที่พักอาศัยตั้งอยู่ระหว่าง 10-20 ชั้น นั้นเป็นสิ่งที่รับได้สำหรับการอยู่ แต่ปัจจัยทางด้านอื่น ๆ เช่น การบำรุงรักษาสภาพภายนอกอาคาร ความสงบร่มรื่นของที่พักอาศัย ความเป็นส่วนตัวของครอบครัว ความปลอดภัยของทั้งตัวที่พักอาศัยและบริเวณภายนอกรอบ ๆ ที่พัก รวมไปถึงความสมบูรณ์แบบของปัจจัยทางด้านสันทนาการและ สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เป็นสิ่งที่สมาชิกในครอบครัวต้องการ

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันนั้นไม่ได้เป็นปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยเลย แต่ถ้าจะมีคนชนชาติเดียวกันบ้างก็เป็นการดี

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมส่วนใหญ่ของครอบครัวคือ การนำบุตรสาวเพียงคนเดียวออกมาวิ่งเล่นกันในสนามเด็กเล่นที่จัดไว้ข้าง ๆ บริเวณอาคารที่พักอาศัยในช่วงเย็น ซึ่งไม่ค่อยมีรถยนต์

แล่นไปมา ทั้งนี้บุตรสาวก็ยังมีเพื่อนเล่นประมาณอายุรุ่นราวคราวเดียวกัน ออกมาเล่นที่สนาม บางครั้งก็ไปว่ายน้ำที่สระน้ำ สำหรับตัวเองและภรรยาชอบหาเวลาว่างเล่นเทนนิสและสควัอซที่อยู่ในบริเวณอาคารที่พัก

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

คำนึงถึงการเดินทางไปกลับของบุตรสาวจากโรงเรียนถึงที่พักได้ภายในระยะเวลาสั้นนั้นเป็นสิ่งที่ครอบครัวนี้พิจารณาเป็นอันดับแรก เพราะไม่อยากให้บุตรใช้ชีวิตบนรถนานเพราะการจราจรคับขั้น จึงเลือกทำเลที่พักใกล้โรงเรียนบุตร รองลงมาใกล้ที่ทำงานของผู้ให้สัมภาษณ์และภรรยาของเขานั้นต้องสามารถไปซื้อของได้สะดวก ไปมาได้หลายทางและได้หลายที่ (ส่วนใหญ่ภรรยาชอบไปซื้อของบริเวณสยามสแควร์ หรือไปแถวเซ็นทรัลชิดลม)

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

คำนึงถึงเรื่องระบบการรักษาความปลอดภัยให้สมาชิกในครอบครัว โดยเฉพาะบุตรเป็นสิ่งสำคัญ ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของครอบครัว

3. <u>ค่าเช่า</u>

เหตุเพราะบริษัทเป็นคนออกค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่า เพราะฉะนั้นจึงไม่เป็นปัญหาเรื่องค่าใช้จ่าย ปัจจุบันจ่ายค่าเช่าอยู่ 95,000 บาท ต่อเดือน สำหรับค่าเช่าที่เหมาะสมในความคิดเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์นั้นไม่ควรเกิน 100,000 บาทต่อเดือน เพราะคิดว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและอยู่ในงบประมาณที่บริษัทจ่ายได้

4. <u>การตัดสินใจ</u>

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ใช้ระยะ 2-3 สัปดาห์ที่ครอบครัวนี้ใช้ตัดสินใจและเลือกที่พักอาศัยแห่งนี้ ในช่วงแรกระหว่างที่หาที่พักได้พักอาศัยอยู่ที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซอยสาทร 1

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

เยี่ยมชมมากกว่า 4 แห่ง เพื่อเปรียบเทียบ เพราะอยากดูให้ทั่ว ๆ หลาย ๆ แห่งก่อนตัดสินใจเลือก เพราะต้องอยู่เป็นเวลานาน เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งไม่ชอบห้องโถงอาคาร (Lobby) ของอาคารตกแต่งไม่สวย มืด บางแห่งชอบแต่ห้องยังไม่ว่างช่วงที่จะเข้าอยู่ต้องรอนาน

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้แนะนำให้มาชมที่โครงการนี้ โดยก่อนหน้านี้ก็ได้นายหน้าฯ พาตระเวนดูหลายแห่งก่อนตัดสินใจเลือกที่นี่

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

พิจารณาจากปัจจัยด้านทำเล อาทิเช่น ใกล้โรงเรียนของบุตรอยู่ย่านใจกลางเมือง และทางด่วน ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ต้องมีสระว่ายน้ำ ตลอดจนการบริหารการจัดการอาคารที่ให้ความสำคัญกับระบบการรักษาความปลอดภัย ที่รักษาชีวิตและทรัพย์สินของครอบครัว

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 12</u> (สัมภาษณ์วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 28 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 12 เป็นหัวหน้าครอบครัวชาวอิตาเลี่ยน ตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท G.M.A.C (Thailand) จำกัด มีสำนักงานอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษกใกล้สี่แยกรัชโยธิน ซึ่งห่างจากที่พัก 17.5 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์คนดังกล่าวนี้มีสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยด้วยกันในห้อง 5C (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 285.10 ตารางเมตร ทั้งสิ้น 4 คน ประกอบด้วยตัวเอง ภรรยาเป็นแม่บ้าน และบุตรชาย 2 คน อายุ 8 ปี และ 7 ปี บุตรทั้งสองนั้นกำลังศึกษาระดับประถมต้น เรียนอยู่ที่โรงเรียนแฮร์โรว์อินเตอร์เนชั่นแนล ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งอยู่ห่างที่พัก 2.6 กิโลเมตร โดยทุกวันรถโรงเรียนจะไปส่งและรับกลับ

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

การลงตัวในด้านประโยชน์ใช้สอยของห้องเป็นสิ่งที่ครอบครัวนี้ต้องการ แต่ขนาดของห้องนั้นไม่ใช่ประเด็นสำคัญ หากแต่จำนวนห้องพักต่อชั้นที่มีไม่มากนักเป็นสิ่งที่ชอบเป็นอย่างมาก เพราะต้องการความเป็นส่วนตัว ถ้าเป็นไปได้อยากได้ห้องนอน 4 ห้อง เพื่อสำรองห้องที่เหลืออยู่สำหรับในกรณีที่มีแขกหรือญาติจากต่างประเทศมาเยี่ยม

ผู้ให้สัมภาษณ์ได้ให้ความสำคัญแก่ห้องนั่งเล่น มากที่สุด เพราะเป็นห้องที่สมาชิกทุกคนสามารถมาเจอหน้าพร้อมกันได้

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์และครอบครัวไม่ชอบพักอยู่ชั้นที่ต่ำ (ปัจจุบันพักอยู่ที่ชั้น 5 เพราะไม่มีห้องอื่นให้เลือกเช่า) เพราะชั้นที่อยู่ไม่สูงจะมีเสียงดังของเด็กเล่นเวลาที่ว่ายน้ำ โดยเฉพาะวันหยุด นอกจากนี้ ยุงยังสามารถบินขึ้นมาถึงได้ ถ้าเลือกชั้นได้ อยากได้สูงกว่าชั้น 10 แต่เมื่อพิจารณาทางด้านปัจจัยอื่น ๆ เช่น ความสงบร่มรื่นของที่พักอาศัย (พื้นที่สีเขียว) ความเป็นส่วนตัวของครอบครัว ความปลอดภัยของทั้งตัวที่พักอาศัยและบริเวณภายนอกรอบ ๆ ที่พัก ความสะอาดของที่พักอาศัย ตลอดจน

รวมไปถึงความสมบูรณ์แบบของปัจจัยทางด้านสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เป็นสิ่งที่สมาชิกในครอบครัวนี้ชมชอบ

2. สภาพสังคม

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

การเลือกที่อยู่อาศัยไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยเรื่องเชื้อชาติว่า ต้องมีเชื้อชาติเดียวกันอยู่จึงเลือกที่เช่าพัก การมีหลาย ๆ ชาติเป็นสิ่งที่ดี เพราะจะได้มีเพื่อนบ้านหลาย ๆ ประเทศ

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

การนำบุตรซึ่งอยู่ในวัยเด็กเล็กออกมาวิ่งเล่นกันในสนามเด็กเล่นที่จัดไว้ข้าง ๆ บริเวณอาคารที่พักอาศัย ซึ่งไม่ค่อยมีรถยนต์แล่นไปมาเป็นสิ่งที่ครอบครัวนี้ชอบกระทำ

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

การที่บุตรสามารถเดินทางไปกลับโรงเรียนถึงที่พักได้ภายในระยะเวลาอันรวดเร็วนั้นเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด ส่วนตัวผู้ให้สัมภาษณ์นั้นเดินทางไปทำงานบริเวณถนนรัชดาภิเษกโดยใช้ทางด่วนด่านเลียบแม่น้ำ

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่าสำหรับเขานั้นให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัยของสมาชิกทุกคนในครอบครัวโดยเฉพาะบุตรเป็นอันดับแรก ตลอดจนรวมถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของครอบครัว ซึ่งที่พักแห่งนี้มียามรักษาการจำนวนมาก เขาและภรรยาชอบมาก

3. ค่าเช่า

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่า ปัจจุบันจ่ายค่าเช่า 100,000 บาทต่อเดือน ซึ่งในความเห็นส่วนตัวคิดว่าแพง เมื่อเทียบกับที่พักอื่น ๆ บริเวณสุขุมวิทและรัชดาภิเษก ค่าเช่าที่คิดว่าเหมาะสมควรลดลง 30% หรือประมาณ 70,000 บาทต่อเดือน

4. การตัดสินใจ

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ใช้เวลาประมาณ 1 สัปดาห์เท่านั้นในการเลือกที่พักแห่งนี้

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า เขาและภรรยาไปเลือกดูประมาณ 6 แห่ง เพื่อเปรียบเทียบ เพื่อเลือกที่พักที่ดีที่สุด โดยเฉพาะภรรยาเขาต้องการให้ที่พักอยู่ใกล้โรงเรียนบุตร ซึ่งทำเลที่นี่ใกล้โรงเรียนแฮร์โรวฯ ที่บุตรเรียนอยู่ อีกทั้งเจ้าของห้องที่ให้เช่าอนุญาตให้เลี้ยงแมวด้วย เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งชอบทำเลห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก แต่งบประมาณค่าเช่าไม่พอ (ค่าเช่า 125,000 บาทต่อเดือน) บางแห่งไม่ให้เลี้ยงสัตว์ บางแห่งไกลโรงเรียนบุตร

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า ก่อนเขาและครอบครัวจะย้ายมาประเทศไทย เขาได้ขอให้เพื่อนร่วมงานติดต่อบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาชมโครงการต่าง ๆ กว่าจะตัดสินใจเลือกเช่าที่นี่

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ปัจจัยสำคัญคือเลือกทำเลที่พักใกล้โรงเรียนของบุตร ส่วนปัจจัยทางด้านอื่น ๆ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นแค่ส่วนประกอบรองลงมาในการตัดสินใจเลือกที่พัก เพราะส่วนใหญ่สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ สามารถหาได้ไม่ยากในที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ผู้ให้สัมภาษณ์ยังเสริมอีกว่า ครอบครัวเขาชอบที่นี่ เพราะที่นี่คล้าย ๆ หมู่บ้านเล็ก (“small village”) มียามรักษาความปลอดภัย อีกทั้งมีสภาพแวดล้อมสีเขียว (“green area”) โดยรอบ

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 13</u> (สัมภาษณ์วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 25 นาที)

<u>ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ</u>

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 13 ชาวฟินแลนด์ ตำแหน่ง Marketing Director ของบริษัท Stora Enso (Thailand) จำกัด มีสำนักงานอยู่บริเวณถนนสาทรห่างจากที่พัก 2.6 กิโลเมตร มีสมาชิกในครอบครัวทั้งสิ้น 1 คน อาศัยในห้องชุด 17A (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 295.22 ตารางเมตร

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวถึงห้องพักว่า ถึงแม้ว่าเขาอยู่คนเดียว เขาก็ยังชอบห้องพัก 3 ห้องนอน โดยมีห้องนอนของเขา 1 ห้อง ห้องทำงาน 1 ห้อง และอีก 1 ห้องสำรองไว้สำหรับแขกที่จะมาพัก ขนาดห้องในปัจจุบันก็มีขนาดกำลังพอดี ไม่กว้างหรือแคบไป อาจจะขนาดเท่าที่เขาเคยเช่าอยู่ก่อนย้ายมาที่นี่ หรือขนาดไม่ค่อยแตกต่างจากที่เคยอยู่มา แต่ที่นี่จำนวนห้องต่อชั้นไม่หนาแน่นจนเกินไป ซึ่งเขาชอบ เพราะให้ความเป็นส่วนตัวและเงียบสงบดี สำหรับห้องที่เขาชอบใช้คือ ห้องรับแขก เพราะติดกับระเบียง ซึ่งเขาสามารถเห็นวิวในเมืองได้เป็นอย่างดี

(ข) อาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบพักอาศัยในอาคารสูงไม่เกิน 20 ชั้น (ปัจจุบันอยู่ชั้นที่ 17) โดยส่วนตัวของผู้ให้สัมภาษณ์ชอบอยู่บนอาคารสูง เพราะชอบการถ่ายเทของอากาศ ทัศนียภาพและบรรยากาศจากอาคารสูง ส่วนสภาพภายนอกอาคารนั้น ก็นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญ ซึ่งที่พักนี้ก็มีสภาพที่ดีพอสมควร อาจเป็นเพราะมีการดูแลสภาพอาคารอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งยังปรับปรุงดูแลสภาพความร่มรื่นในบริเวณอาคาร (จากการที่ผู้ให้สัมภาษณ์สังเกตเห็นระหว่างอยู่ที่นี่)

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ได้คำนึงถึงการมีชนชาติเดียวกันอยู่รวมกันนั้นมาเป็นปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย แต่จะมีบ้างก็ได้ แต่ก็ไม่เป็นนัยสำคัญ

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบว่ายน้ำมาก โดยเฉพาะประเทศไทยเป็นเมืองร้อน เขาจึงได้ใช้สระว่ายน้ำของที่นี่อย่างสม่ำเสมอ บางครั้งก็ชวนเพื่อนมาเล่นเทนนิสและออกกำลังกายที่ในห้องออกกำลังกาย

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ให้ความสำคัญความใกล้ของการเดินทางไปทำงานบริเวณถนนสาทร อีกทั้งยังชอบให้มีทางด่วน (ใกล้ทางด่วนด่านเลียบแม่น้ำ) และมีแหล่งช๊อปปิ้งอยู่ใกล้ที่พัก (ชอบไปซื้อของที่เอ็มโพเรี่ยม)

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

การมีระบบการตรวจสอบคนภายนอกและการรักษาความปลอดภัยที่ดีเป็นสิ่งที่ผู้ให้สัมภาษณ์ให้ความสำคัญ โดยเฉพาะเขาอยู่คนเดียว

3. <u>ค่าเช่า</u>

บริษัทที่ทำงานเป็นคนออกค่าเช่า ปัจจุบันจ่ายค่าเช่า 90,000 บาทต่อเดือน สำหรับค่าเช่าที่เหมาะสมนั้นผู้ให้สัมภาษณ์เห็นว่าควรอยู่ในระหว่าง 80,000 – 90,000 บาทต่อเดือน เพราะอยู่ในงบที่บริษัทจ่ายให้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. <u>การตัดสินใจ</u>

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ใช้เวลาประมาณ 1 สัปดาห์ในการหาที่พัก เปรียบเทียบ และจึงตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยแห่งนี้

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ได้เลือกมากกว่า 4 แห่ง เพื่อเปรียบเทียบก่อนตัดสินใจเลือกที่นี่ อีกทั้งไม่ต้องการที่จะอยู่โรงแรมเป็นเวลานาน เพราะไม่รู้สึกเหมือนอยู่บ้านตนเอง เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งตัวตึกอยู่ใกล้ทางด่วนมากเกินไป ทำให้เมื่อเปิดหน้าต่างจะมีเสียงรบกวนจากรถยนต์ที่วิ่งบนทางด่วน บางแห่งห้องพักอยู่ชั้นต่ำทำให้ไม่เห็นวิวด้านนอก

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้นำโครงการต่าง ๆ มาเสนอ จากนั้นผู้ให้สัมภาษณ์ได้เลือกดู และไปชมโครงการต่าง ๆ ที่เลือกไว้ภายในเวลา 1 วัน ซึ่งพอเจอโครงการนี้แล้วชอบหลังจากพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ แล้ว จึงตัดสินใจเช่า

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ต้องการความสะดวกของการเดินทางไปทำงานของตัวผู้ให้สัมภาษณ์เอง

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 14</u> (สัมภาษณ์วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2546 เวลา 32 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 14 ชาวอเมริกัน ตำแหน่ง Deputy Resident Representative ของ UNDP มีสำนักงานอยู่ที่ถนนราชดำเนิน ห่างจากที่พัก 8.5 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์มีสมาชิกในครอบครัวอาศัยอยู่ห้อง 12AA (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) มีพื้นที่ขนาด 295.22 ตารางเมตร อีก 3 คน ประกอบด้วย ภรรยาชาวฝรั่งเศสเป็นแม่บ้านและบุตร2 คน ซึ่งอยู่ในวัยประถมศึกษาตอนต้น คนที่ 1 เพศชายอายุ 10 ปี คนที่ 2 เพศหญิงอายุ 8 ปี เรียนหนังสือที่โรงเรียนสมาคมฝรั่งเศส ซอยเย็นอากาศ ซึ่งห่างจากที่พัก 800 เมตร โดยมีภรรยาเป็นผู้รับส่ง

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

ทิศทางของห้องนั้นต้องหันไปทางทิศเหนือ ซึ่งเป็นทิศทางที่อากาศไม่ร้อน จะไม่ชอบห้องพักที่หันไปทิศตะวันตกเพราะร้อนในช่วงเย็น นอกจากนี้ผู้ให้สัมภาษณ์ต้องการ

ห้องนอน 4 ห้อง เพื่อสำรองสำหรับแขกและต้องมีจำนวนห้องพักต่อชั้นไม่มากนัก เพราะอยากได้บรรยากาศที่เงียบสงบและมีความเป็นส่วนตัวแบบครอบครัว ไม่ชอบความพลุกพล่าน

ผู้ให้สัมภาษณ์ให้ความสำคัญต่อห้องนอนมากที่สุด เพราะโดยส่วนตัวเป็นคนชอบนอน โดยเฉพาะวันหยุดถ้าไม่มีอะไรทำก็จะนอนตื่นสาย เขาจึงให้ความสำคัญแก่ห้องนอนมาก

(ข) อาคาร

ตอนพิจารณาเลือกห้องพัก ได้เลือกห้องที่อยู่สูงระหว่างชั้นที่ 10-20 (ปัจจุบันอยู่ชั้น 19) ไม่ชอบอยู่ชั้นต่ำ นอกจากความสูงของที่พักแล้ว สภาพอาคารภายนอกของอาคารก็เป็นองค์ประกอบอีกอย่างที่พิจารณา สภาพอาคารต้องอยู่ในสภาพที่ดี มีการหมั่นดูแลอยู่อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ปัจจัยทางด้านอื่น ๆ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวก และการดูแลเอาใจใส่จากการบริหารการจัดการของที่พัก ก็เป็นส่วนประกอบที่สำคัญในการพิจารณาเลือกที่พักเช่นกัน

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

ไม่เคยคำนึงถึงปัจจัยการมีชนชาติเดียวกันอยู่ในที่เดียวกัน จึงไม่เคยใช้ปัจจัยนี้ในการเลือกที่พักอาศัย ถ้าอยากพบปะสังสรรค์กับคนอเมริกัน ก็จะนัดพบปะสังสรรค์กับเพื่อน ๆ ตามร้านอาหารบริเวณสุขุมวิท เพราะฉะนั้นจึงไม่มีความจำเป็นใด ๆ ในการที่ต้องมีคนชนชาติเดียวกันมาอาศัยอยู่ที่เดียวกัน

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่ากิจกรรมหลักของครอบครัวคือ การว่ายน้ำที่สระว่ายน้ำของที่พัก นอกจากนี้โดย ส่วนตัวชอบการออกกำลังกายในห้องออกกำลังกายในช่วงเย็นหลังเลิกงาน มีเล่นเทนนิสบ้างในช่วงวันหยุด และอาจจะไปเดินเล่นทั้งครอบครัวบริเวณสนามเด็กเล่น หรือสวนหย่อมภายในบริเวณที่พัก เพราะชอบความสงบเงียบ บรรยากาศร่มรื่น และถนนไม่ค่อยมีรถยนต์เข้าออกมากมายนัก

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ต้องการให้การเดินทางของบุตรไปกลับโรงเรียนได้ภายในระยะเวลาประมาณ 30 นาที ซึ่งที่พักควรจะอยู่ใกล้โรงเรียน ถัดจากนั้นที่พักก็ควรไม่ไกลจากที่ทำงานตนเอง และภรรยาสามารถพาบุตรไปช๊อปปิ้งและไปเที่ยวตามศูนย์การค้าต่าง ๆ เช่น เซ็นทรัลพระราม 3 หรือเอ็มโพเรี่ยมได้ภายในระยะเวลาไม่นานในช่วงยามว่าง

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า สำหรับเขานั้นให้ความสำคัญในเรื่องของความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว ดังนั้นระบบความปลอดภัยควรจะดีพร้อมในการรักษาชีวิตและทรัพย์สินของครอบครัวเขา

3. ค่าเช่า

หน่วยงานเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่า ปัจจุบันจ่ายค่าเช่า 90,000 บาทต่อเดือน สำหรับค่าเช่าที่ผู้ให้สัมภาษณ์คิดว่าเหมาะสมนั้น ควรอยู่ในระหว่าง 90,000-100,000 บาทต่อเดือน ซึ่งคิดว่าเหมาะสมกับงบประมาณที่หน่วยงานกำหนดไว้

4. การตัดสินใจ

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวแก่ผู้สัมภาษณ์ว่า ครอบครัวเขาใช้เวลาประมาณ 2 สัปดาห์ ในตัดสินใจและเลือกที่พักอาศัยแห่งนี้ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้น

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

โครงการกว่า 4 แห่ง เป็นตัวเปรียบเทียบในการเลือกเฟ้นที่พักก่อนจะมาเลือกที่นี่ เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งชอบห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวก แต่ไม่ชอบทิศของห้องที่หันไปทางทิศตะวันตก ทำให้อากาศร้อนตอนบ่าย ๆ บางแห่งไม่มีสนามเทนนิส บางแห่งพื้นที่สีเขียวน้อย

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ข้อมูลเบื้องต้นนั้นได้มาจากบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่หน่วยงานผู้ให้สัมภาษณ์จัดหามาให้ จากนั้นก็ได้นัดหมายและเยี่ยมชมโครงการต่าง ๆ ก่อนจะตัดสินใจเช่า

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ปัจจัยที่สำคัญที่สุดของครอบครัวนี้ คือ ทำเล ซึ่งต้องอยู่ใกล้โรงเรียนของบุตรเป็นอันดับแรก ถัดมาก็ควรไม่ไกลจากที่ทำงาน แหล่งช๊อปปิ้ง และโรงพยาบาล ส่วนในด้านของสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ควรต้องมีสระว่ายน้ำที่มีขนาดค่อนข้างมาตรฐาน มีห้องออกกำลังกาย มีเทนนิสคอร์ด และที่จอดรถ อีกทั้งต้องมีระบบการจัดการบริหารอาคารที่ดี เช่น ระบบการรักษาความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ เป็นต้น

<u>ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 15</u> (สัมภาษณ์วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2546 ระยะเวลา 35 นาที)

ข้อมูลส่วนตัวโดยย่อ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 15 ชาวออสเตรเลี่ยน เป็นพนักงานบริหารระดับสูงของบริษัท Syngenta Crop Protection จำกัด สำนักงานอยู่ที่ถนนสีลม ห่างจากที่พัก 3.2 กิโลเมตร

ผู้ให้สัมภาษณ์นี้มีสมาชิกในครอบครัวอาศัยอยู่ห้อง 19A (ผังอยู่ในภาคผนวก ข) พื้นที่ขนาด 295.22 ตารางเมตร มีทั้งสิ้น 3 คน ประกอบด้วยภรรยาเป็นแม่บ้าน และบุตรชาย 1 คน อายุ 10 ปี เรียนที่โรงเรียนไอเอสบี (ISB) ถนนแจ้งวัฒนะ อยู่ห่างจากที่พัก 27 กิโลเมตร โดยมีรถโรงเรียนรับส่งบุตร

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

(ก) ห้องพัก

จำนวนห้องนอนที่มีอยู่ 3 ห้องก็เพียงพอแล้วสำหรับครอบครัวนี้ เพราะเพียงพอกับจำนวนสมาชิกในครอบครัว (ห้องนอนพ่อแม่ 1 ห้อง และห้องบุตร 1 ห้อง) อีกทั้งยังเหลืออีกหนึ่งห้องซึ่งสามารถสำรองไว้รับรองญาติพี่น้องที่มาเยี่ยมจากออสเตรเลีย ส่วนจำนวนห้องต่อชั้นควรมีจำนวนน้อย เพราะจะได้ไม่รู้สึกแออัดและมีความเป็นส่วนตัวแบบครอบครัว

เวลาส่วนใหญ่ของสมาชิกในครอบครัว จะใช้เวลาอยู่ร่วมกันที่ห้องรับแขก เพื่อสนทนาและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่สมาชิกในครอบครัวได้พบมา

(ข) อาคาร

ครอบครัวนี้ชอบพักอาศัยในอาคารสูงไม่เกิน 10 ชั้น (ปัจจุบันพักชั้น 19A เนื่องจากช่วงนั้นไม่มีห้องว่างที่อยู่ไม่เกินชั้น 10) เพราะเกรงว่าความซุกซนของบุตรอาจจะทำให้เกิดอันตรายได้ ตอนนี้อยู่ชั้นค่อยข้างสูงจึงต้องเพิ่มความระวังและป้องกันการเกิดอุบัติเหตุของบุตรมากขึ้น

2. <u>สภาพสังคม</u>

(ก) การอยู่รวมกันของชนชาติเดียวกัน

ผู้ให้สัมภาษณ์ท่านนี้กล่าวแก่ผู้สัมภาษณ์ว่า การอยู่รวมกันของคนที่มีชนชาติเดียวกันนั้นไม่ได้เป็นปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยเลย แต่ก็มีเพื่อนบ้านที่เป็นชนชาติเดียวกันอยู่บ้างในบริเวณที่พักอาศัยแห่งนี้ ซึ่งบางครั้งก็ได้นัดพบปะสนทนากันบ้างตามโอกาสต่าง ๆ เช่น วันเกิดบุตร หรือวันปีใหม่ เป็นต้น

(ข) กิจกรรมของครอบครัว

กิจกรรมส่วนใหญ่ของครอบครัวนี้คือ การว่ายน้ำที่สระชั้น 3 ส่วนตัว ผู้ให้สัมภาษณ์ชอบไปออกกำลังกายในห้องออกกำลังกาย และบุตรชอบไปสนามเด็กเล่นซึ่งมีเพื่อนเล่นอยู่ในวัยใกล้เคียงกันพอสมควร

(ค) การเดินทางของผู้พักอาศัย

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยนั้นจะเน้นไปถึงความสะดวกสบายและความปลอดภัยของการเดินทางไปที่ทำงาน ต้องใช้ระยะเวลาเดินทางไม่นานในการออกจากบ้านไปที่ทำงาน

(ง) ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า ความปลอดภัยของครอบครัวเป็นสิ่งสำคัญ โดยเฉพาะเขามีแค่ภรรยาและบุตรซึ่งต้องย้ายตามเขามาทำงานที่ต่างแดน จึงอยากให้ความมั่นคงและปลอดภัยแก่ครอบครัว การมีระบบรักษาความปลอดภัยของที่พักที่ดีก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เขาอุ่นใจในระดับหนึ่ง

3. ค่าเช่า

ค่าเช่าไม่ใช่ปัจจัยในการพิจารณาเลือกที่พักเพราะบริษัทเป็นคนออกค่าใช้จ่ายด้านค่าเช่า ซึ่งปัจจุบันจ่ายค่าเช่า 85,000 บาทต่อเดือน แต่ในความเห็นส่วนตัวของผู้ให้สัมภาษณ์นั้น ค่าเช่าที่เหมาะสมนั้นควรต่ำกว่า 80,000 บาทต่อเดือน

4. การตัดสินใจ

(ก) ระยะเวลาที่ใช้ในการเลือกที่พักอาศัย

ครอบครัวนี้ใช้เวลาประมาณ 1-2 เดือนในตัดสินใจและเลือกที่พักอาศัยแห่งนี้ โดยใช้เวลาที่ผู้ให้สัมภาษณ์ว่างจากงานไปเยี่ยมชมโครงการต่าง ๆ โดยไม่รีบร้อน

(ข) จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบ

ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า เขาและภรรยาไปเลือกดูมากกว่า 4 แห่งในช่วงเกือบ 2 เดือน ก่อนตัดสินใจเลือกที่นี่ เขาใช้เวลาหาอพาร์ทเมนต์ว่า มีที่ไหนให้เลือกบ้าง และมีปัจจัยอะไรที่โครงการต่าง ๆ มีให้ เพื่อต้องการที่พักที่ดีที่สุด เพราะจะต้องอยู่เป็นปี ๆ เหตุผลที่ไม่เลือกโครงการแรก ๆ เพราะบางแห่งขนาดห้องเล็กเกินไปมีแค่ 2 ห้องนอน ไม่เพียงพอกับความต้องการ บางแห่งไกลจากจุดขึ้น – ลงทางด่วน บางแห่งไม่มีสนามเด็กเล่น บางแห่งการจราจรติดขัด บางแห่งอาคารเก่าเกินไป บางแห่งไม่ชอบพื้นห้องปูพรม บางแห่งขาดความร่มรื่น

(ค) แหล่งที่มาของข้อมูลของที่พักอาศัย

ใช้บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้แนะนำโครงการต่าง ๆ จากนั้นนายหน้าฯ จะพาไปดูจากโครงการที่ผู้ให้สัมภาษณ์ได้เลือกไว้ ซึ่งบางครั้งภรรยาจะเป็นผู้ไปดูก่อนแล้วเมื่อเขาว่างจึงไปดูด้วยกันอีกครั้ง จากนั้นก็จะคัดเลือกและเปรียบเทียบ แล้วจึงตัดสินใจ

(ง) ปัจจัยในการเช่าที่พักอาศัยสำหรับครอบครัว

ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่พักอาศัยนี้ คือ ในเรื่องของทำเล คือ ควรไม่ไกลจากที่ทำงาน การเดินทางไปโรงเรียนบุตรได้สะดวก (มีทางด่วน) ส่วนปัจจัยในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ควรมีห้องออกกำลังกาย เพราะผู้ให้สัมภาษณ์ชอบ นอกจากนี้ควรมีที่จอดรถ เป็นต้น ส่วนปัจจัยการบริหารการจัดอาคารควรจะมีระบบการบริหารที่ดี โดยเฉพาะระบบการรักษาความปลอดภัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

บทวิเคราะห์

จากการวิเคราะห์และศึกษาบทสัมภาษณ์ สามารถสรุปผลของข้อมูลได้ดังต่อไปนี้

1. <u>ด้านกายภาพ</u>

จากจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ 15 คน มากกว่าครึ่ง คือ จำนวน 9 ราย ต้องการห้องนอน 4 ห้องนอน ด้วยเหตุผลส่วนใหญ่ที่ต้องการเป็นห้องสำรองเพื่อรับรองชั่วคราวในกรณีมีญาติ พี่น้อง หรือเพื่อนมาเยี่ยมหรือใช้เป็นห้องทำงานดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนห้องนอนที่ต้องการของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 คน

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	จำนวนห้องนอนที่ต้องการ		
	3 ห้องนอน	4 ห้องนอน	5 ห้องนอน
1			☑
2	☑		
3		☑	
4		☑	
5		☑	
6		☑	
7	☑		
8	☑		
9		☑	
10		☑	
11		☑	
12		☑	
13	☑		
14		☑	
15	☑		
รวมจำนวน (ราย)	**5**	**9**	**1**

จากตารางที่ 5.1 จะพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ที่ต้องการจำนวนห้องนอนเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีจำนวนสมาชิกหลายคนและได้ใช้ห้องนอนที่มีอยู่ครบทุกห้องแล้ว ดังนั้นจึงต้องการเพิ่มอีก 1 ห้อง เพื่อ

สำรองสำหรับรับรองแขก นอกจากนี้มีบางส่วนต้องการทำเป็นห้องทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มนักธุรกิจที่ทำงานภาคเอกชนระหว่างประเทศ

ในด้านความสูงของอาคารผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 10 ราย ต้องการอาคารสูงระหว่างชั้น 10 – 20 ดังตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 แสดงความสูงของอาคารที่ต้องการพักอาศัยอยู่ของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 คน

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	ความสูงของอาคารที่ต้องการพักอาศัยอยู่		
	ไม่เกิน 10 ชั้น	ระหว่างชั้น 10 - ชั้น 20	ชั้นไหนก็ได้
1		☑	
2		☑	
3		☑	
4		☑	
5	☑		
6		☑	
7	☑		
8			☑
9	☑		
10		☑	
11		☑	
12		☑	
13		☑	
14		☑	
15	☑		
รวมจำนวน (ราย)	**4**	**10**	**1**

จากตาราง 5.2 จะพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์มากกว่าครึ่งต้องการพักอาศัยอยู่ระหว่างชั้น 10-20 ด้วยเหตุผลต้องการชมวิวโดยรอบอาคาร และต้องการหลบเลี่ยงมลภาวะทางด้านเสียง ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติระดับผู้บริหาร ควรคำนึงถึงประเด็นนี้ในการออกแบบด้วย

นอกจากนี้สภาพแวดล้อมที่เป็นพื้นที่สีเขียวมีต้นไม้และสนามหญ้ารวมทั้งความสงบเงียบและเป็นส่วนตัว ชาวต่างชาติทุกคนให้ความสำคัญแก่ประเด็นนี้มาก

2. <u>สภาพสังคม</u>

ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่จะอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัว ประกอบด้วย บิดา มารดา และบุตร หัวหน้าครอบครัวเป็นผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานระหว่างประเทศ ภรรยามีอาชีพเป็นแม่บ้าน และบุตรอยู่ในวัยกำลังศึกษา

ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดให้ความเห็นว่าการเลือกที่พักอาศัยไม่ได้ดูประเด็นของคนที่พักอยู่ปัจจุบันจะต้องเป็นชาติเดียวกับตนเอง แต่พิจารณาถึงประเด็นทางด้านอื่น ๆ ประกอบ เช่น ทำเลที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น

กิจกรรมส่วนใหญ่ของครอบครัวในที่พักอาศัยนี้ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีกิจกรรมทั่ว ๆ ไปตามแต่ระดับวัยของผู้พักอาศัย ถ้าอยู่ในวัยเด็กเล็กจะชอบมาวิ่งเล่น หรือเล่นชิงช้า ปีนป่าย บริเวณสนามเด็กเล่นหรือว่ายน้ำ ถ้าเป็นเด็กโตจะชอบเล่นเทนนิสและว่ายน้ำ ส่วนบิดา มารดา จะชอบมาใช้บริการสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย หรือเล่นเทนนิส

การเดินทางของผู้พักอาศัยที่ได้จากการสัมภาษณ์ ผู้พักอาศัยสามารถเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้สะดวกโดยใช้ระยะเวลาไม่นาน ตัวอย่างเช่น บุตรสามารถเดินทางไปโรงเรียนที่อยู่ใกล้ที่พักในระยะเวลารวดเร็วหรือการใช้ระบบทางด่วน ซึ่งจุดขึ้นลงอยู่ห่างจากที่พักประมาณ 1.5 กิโลเมตร

ความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัว ผู้ให้สัมภาษณ์ทุกคนเน้นเรื่องความปลอดภัย โดยมีความเห็นว่าที่พักอาศัยที่นี่มีระบบการรักษาความปลอดภัยดี โดยสังเกตตั้งแต่ประตูหน้าโครงการจนถึงที่พัก ต้องผ่านระบบการรักษาความปลอดภัยหลายชั้น มีเวรยามรักษาความปลอดภัยเดินตรวจตราอยู่ตลอดเวลา สิ่งอำนวยความสะดวกมีครบสมบูรณ์ในบริเวณที่พัก สามารถเล่นกีฬาต่าง ๆ หรือทำกิจกรรมในสถานที่เดียวกันได้อย่างปลอดภัย เพราะไม่ต้องเดินทางไปใช้ข้างนอกที่พัก ตัวอย่างเช่น บุตรสามารถเล่นชิงช้าในสนามเด็กเล่นโดยการดูแลของพี่เลี้ยง ในขณะที่มารดาว่ายน้ำในสระว่ายน้ำ หรือบิดาออกกำลังกายในห้องออกกำลังกาย (gym) เป็นต้น

3. <u>ค่าเช่า</u>

ค่าเช่าที่ผู้ให้สัมภาษณ์เช่าที่พักอยู่ปัจจุบัน เป็นค่าเช่าที่หน่วยงานออกให้จำนวน 11 ราย และหัวหน้าครอบครัวรับผิดชอบเองจำนวน 4 ราย โดยจ่ายค่าเช่าตั้งแต่ 85,000 – 12,000 บาท ต่อเดือน ดังตารางที่ 5.3

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.3 แสดงอัตราค่าเช่าและผู้รับผิดชอบค่าเช่า

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	ค่าเช่าที่จ่ายอยู่ (บาท)	บริษัทจ่าย	เจ้าตัวจ่าย
1	120,000	☑	
2	98,000	☑	
3	100,000	☑	
4	100,000	☑	
5	120,000		☑
6	115,000	☑	
7	95,000	☑	
8	85,000		☑
9	95,000		☑
10	95,000		☑
11	95,000	☑	
12	100,000	☑	
13	90,000	☑	
14	90,000	☑	
15	85,000	☑	
รวมจำนวน (ราย)		**11**	**4**

สำหรับค่าเช่าที่ผู้ให้สัมภาษณ์มากกว่าครึ่งมีความเห็นว่าค่าเช่าที่เหมาะสมต่อเดือนควรอยู่ระหว่าง 80,000 – 100,000 บาท จำนวน7 ราย ดังตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 แสดงค่าเช่าที่คิดว่าเหมาะสมและต้องการของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 คน

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	ค่าเช่าที่คิดว่าเหมาะสม (บาท)		
	ต่ำกว่า 80,000	80,000 - 100,000	มากกว่า 100,000
1			☑
2			☑
3		☑	
4		☑	
5			☑
6		☑	
7	☑		
8	☑		
9		☑	

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	ค่าเช่าที่คิดว่าเหมาะสม (บาท)		
	ต่ำกว่า 80,000	80,000 - 100,000	มากกว่า 100,000
10		☑	
11	☑		
12	☑		
13		☑	
14		☑	
15	☑		
รวมจำนวน (ราย)	**5**	**7**	**3**

จากตาราง 5.3 และ 5.4 จะพบว่าระดับราคาค่าเช่าเฉลี่ยของทั้ง 15 ราย คือ 98,867 บาท ต่อเดือน ทั้งนี้ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีความเห็นว่า ค่าเช่าปัจจุบันที่จ่ายอยู่ควรลดลง เนื่องจากมีจำนวนห้องนอนแค่ 3 ห้องนอน ซึ่งค่าเช่าที่จ่ายอยู่ในปัจจุบันนี้ควรได้ 4 ห้องนอน

4. <u>การตัดสินใจ</u>

ผู้ให้สัมภาษณ์มากกว่าครึ่งใช้ระยะเวลาการตัดสินใจโดยใช้ระยะเวลาประมาณ 1 สัปดาห์ จำนวน 6 ราย มากกว่า 1 สัปดาห์แต่ไม่เกิน 2 สัปดาห์ จำนวน 5 ราย และระยะเวลามากกว่า 2 สัปดาห์ จำนวน 4 ราย ดังตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 แสดงระยะเวลาที่ใช้ในการตัดสินใจเช่าที่พัก

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	ระยะเวลาที่ใช้ในการตัดสินใจเช่าที่พัก		
	ประมาณ 1 สัปดาห์	มากกว่า 1 สัปดาห์ แต่ไม่เกิน 2 สัปดาห์	มากกว่า 2 สัปดาห์
1	☑		
2			☑
3		☑	
4	☑		
5	☑		
6		☑	
7			☑
8		☑	
9		☑	
10	☑		

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	ระยะเวลาที่ใช้ในการตัดสินใจเช่าที่พัก		
	ประมาณ 1 สัปดาห์	มากกว่า 1 สัปดาห์ แต่ไม่เกิน 2 สัปดาห์	มากกว่า 2 สัปดาห์
11			☑
12	☑		
13	☑		
14		☑	
15			☑
รวมจำนวน (ราย)	**6**	**5**	**4**

ตารางที่ 5.6 แสดงเหตุผลการเปรียบเทียบโครงการต่าง ๆ ที่ไม่ตัดสินใจเลือกที่พัก

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	เหตุผล
1	ผังห้องที่ดูคับแคบ กล่าวคือ 3 ห้องนอน พื้นที่ประมาณ 200 ตารางเมตร ไม่ชอบสภาพแวดล้อมที่สนามเด็กเล่นอยู่ทางเข้าตัวอาคาร มีรถวิ่งเข้า – ออกตลอดเวลา อยู่ในซอยลึกและสภาพอาคารเก่า
2	ไม่ชอบห้องครัวเล็กเพราะชอบจัดเลี้ยง อยู่ไกลโรงเรียนบุตร ไม่มีสนามเทนนิส
3	อยู่ไกลโรงเรียนของบุตร และห่างจุดขึ้น – ลงทางด่วน สนามเด็กเล่นไม่มี สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดี เช่น สระว่ายน้ำมีขนาดเล็ก พื้นที่สีเขียวมีน้อย
4	ทำเลเหมาะสม แต่มี 2 ห้องนอนบวก 1 ห้องทำงาน ซึ่งไม่เพียงพอความต้องการ ตึกเก่าเกินไป
5	ไม่ชอบห้องที่ว่างอยู่ฝั่งติดกับตึกสูงที่หยุดก่อสร้าง ทำให้ทัศนวิสัยไม่ดี ไม่มีสนามเทนนิส ไม่มีความร่มรื่น
6	ไม่ชอบพื้นห้องปูพรม เพราะเป็นตัวเก็บฝุ่น ทำให้บุตรเป็นโรคภูมิแพ้ได้ บางแห่งไม่สะดวกที่จะไปขึ้นทางด่วน ห้องครัวมีขนาดเล็ก ไม่เหมาะสำหรับทำอาหารเพื่อจัดเลี้ยง
7	อาคารทำเลดี แต่ข้อเสียคือ เพดานในห้องพักต่ำเกินไป ห้องนั่งเล่นมีขนาดเล็ก อาคารตั้งอยู่ในทำเลพลุกพล่านตอนเย็น เช่น ถนนหลังสวน
8	พื้นที่สีเขียวมีจำกัดทำให้ไม่รู้สึกร่มรื่น สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดี เช่น เครื่องเล่นในห้องออกกำลังกายน้อยและเก่า
9	ไม่ได้เปรียบเทียบโครงการ มาบ้านเพื่อนเห็นสภาพโดยรอบโครงการแล้วประทับใจ จึงตัดสินใจเช่า
10	ไม่ชอบทำเลที่อาคารตั้งอยู่เพราะรถเดินทางเดียว (one way) รถติดเวลาตอนเย็น ๆ บางแห่งชอบแต่งบประมาณไม่พอ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	เหตุผล
11	ไม่ชอบห้องโถง (Lobby) ของอาคารตกแต่งไม่สวย มืด บางแห่งชอบแต่ห้องยังไม่ว่าง ช่วงที่จะเข้าอยู่ต้องรอนาน
12	ชอบทำเลห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก แต่งบประมาณค่าเช่าไม่พอ (ค่าเช่า 125,000 บาทต่อเดือน) ไม่ให้เลี้ยงสัตว์ ไกลโรงเรียนบุตร
13	ตัวตึกอยู่ใกล้ทางด่วนมากเกินไป ทำให้เมื่อเปิดหน้าต่างจะมีเสียงรบกวนจากรถยนต์ ห้องพักอยู่ชั้นต่ำทำให้ไม่เห็นวิวด้านนอก
14	ชอบห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวก แต่ไม่ชอบทิศของห้องที่หันไปทางทิศตะวันตก ทำให้อากาศร้อนตอนบ่าย ๆ บางแห่งไม่มีสนามเทนนิส มีพื้นที่สีเขียวน้อย
15	พื้นที่ขนาดห้องเล็กเกินไปมีแค่ 2 ห้องนอน ไม่เพียงพอกับความต้องการ ไกลจากจุดขึ้น – ลงทางด่วน ไม่มีสนามเด็กเล่น การจราจรติดขัด อาคารเก่าเกินไป ไม่ชอบพื้นห้องปูพรม ขาดความร่มรื่น

จากตารางที่ 5.6 จะพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 ราย จะมีเหตุผลในการเปรียบเทียบแตกต่างกันไปตามความชอบของแต่ละคน ซึ่งสามารสรุปเป็นประเด็นได้ดังนี้ คือ

กายภาพของอาคาร กล่าวคือ อาคารเก่าเกินไป ห้องโถงอาคารตกแต่งไม่สวย มืด ไม่ชอบพื้นห้องปูพรม เพดานในห้องพักต่ำเกินไป ห้องหันไปทางทิศตะวันตก เป็นต้น

ทำเลของอาคาร กล่าวคือ อยู่ไกลโรงเรียนบุตร ไกลจุดขึ้น – ลงทางด่วนหรือใกล้ตึกสูงที่หยุดการก่อสร้างเกินไป ใกล้แนวทางด่วนมากเกินไปทำให้ได้ยินเสียงรถยนต์วิ่ง เดินรถทางเดียว (one way) ทำให้เข้า – ออกที่พักไม่สะดวก เป็นต้น

ค่าเช่า กล่าวคือ ประทับใจในห้องพักและทำเลที่ตั้ง แต่ติดขัดเรื่องงบประมาณของค่าเช่าสูงเกินไป

การเลือกที่พักอาศัยจะได้จากการแนะนำของบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 12 ราย จากหน่วยงานที่หัวหน้าครอบครัวสังกัดแนะนำ จำนวน 2 ราย และจากเพื่อน จำนวน 1 ราย ดังตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 แสดงแหล่งที่มาของข้อมูลโครงการ

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	นายหน้าอสังหาริมทรัพย์	หน่วยงาน	เพื่อน
1		☑	
2	☑		
3	☑		
4	☑		

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	นายหน้า อสังหาริมทรัพย์	หน่วยงาน	เพื่อน
5	☑		
6		☑	
7	☑		
8	☑		
9			☑
10	☑		
11	☑		
12	☑		
13	☑		
14	☑		
15	☑		
รวมจำนวน (ราย)	**12**	**2**	**1**

จากตาราง 5.7 ผู้ให้สัมภาษณ์เกือบทั้งหมดใช้บริการหาที่พัก โดยใช้บริการจากบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากความสะดวกที่บริษัทนายหน้าฯ สามารถเตรียมข้อมูลให้เปรียบเทียบและจัดการนัดหมายเวลาของที่พักต่าง ๆ ในการเข้าชม ตลอดจนพาชม ซึ่งทำให้ผู้ให้สัมภาษณ์ประหยัดเวลาการเดินทาง บางครั้งสามารถชมสถานที่ต่าง ๆ ถึง 4 แห่งในวันเดียว เป็นต้น

สำหรับปัจจัยที่ผู้ให้สัมภาษณ์ตัดสินใจเช่าเรียงลำดับความสำคัญจากมากสุดไปน้อยสุดได้ดังนี้

1. ทำเล

จากบทสัมภาษณ์ทั้ง 15 ราย อธิบายได้ว่าการเลือกที่อยู่อาศัยจะคำนึงถึงทำเลที่ใกล้โรงเรียนบุตร ที่ทำงาน ทางด่วน แหล่งช๊อปปิ้ง และโรงพยาบาล แต่ทั้ง 15 ราย ได้เน้นประเด็นเรื่องทำเลอยู่ 2 อย่างที่สำคัญมากที่สุด คือ ทำเลที่ใกล้โรงเรียนบุตรและใกล้ที่ทำงาน ดังแสดงได้ตารางที่ 5.8

ตารางที่ 5.8 แสดงปัจจัยทำเลที่ใช้พิจารณาในการเลือกเช่าที่พักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 15 คน

ผู้ให้สัมภาษณ์ ลำดับที่	ปัจจัยทำเลในการเลือกเช่าที่พักอาศัย		
	ใกล้ โรงเรียน	ใกล้ ที่ทำงาน	ใกล้ทั้งโรงเรียน และที่ทำงาน
1	☑		
2			☑
3	☑		
4			☑

ผู้ให้สัมภาษณ์ ลำดับที่	ปัจจัยทำเลในการเลือกเช่าที่พักอาศัย		
	ใกล้ โรงเรียน	ใกล้ ที่ทำงาน	ใกล้ทั้งโรงเรียน และที่ทำงาน
5			☑
6	☑		
7			☑
8	☑		
9	☑		
10	☑		
11	☑		
12	☑		
13		☑	
14	☑		
15		☑	
รวม	**9**	**2**	**4**

เมื่อพิจารณาถึงการเปรียบเทียบระยะทางระหว่างที่พักกับโรงเรียน และที่พักกับที่ทำงานสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 5.9 ภาพที่ 5.1 และภาพที่ 5.2

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.9 แสดงการเปรียบเทียบระยะทางระหว่างที่พักกับโรงเรียน และที่พักกับที่ทำงาน

ครอบครัวที่	ห้อง	สัญชาติ	บริษัทที่ทำงาน	ที่อยู่ที่ทำงาน	ระยะทางไปที่ทำงาน	จำนวนบุตร	โรงเรียนบุตร	ที่อยู่โรงเรียนบุตร	ระยะทางไปโรงเรียนบุตร
1	14A	ฝรั่งเศส	Total Fina Elfe E&P Thailand	ถ.วิภาวดี	14 กม.	2	สมาคมฝรั่งเศส	ซ.เย็นอากาศ	0.8 กม.
2	10B	สวิส	Nestle Products (Thailand) Co.,Ltd.	ถ.เพลินจิต	4.5 กม.	3	สมาคมฝรั่งเศส	ซ.เย็นอากาศ	0.8 กม.
3	12A	ฝรั่งเศส	Total Fina Elfe E&P Thailand	ถ.วิภาวดี	14 กม.	2	สมาคมฝรั่งเศส	ซ.เย็นอากาศ	0.8 กม.
4	15A	ฝรั่งเศส	Cetelem (Thailand) Co.,Ltd.	ถ.สาทรเหนือ	2.6 กม.	2	สมาคมฝรั่งเศส	ซ.เย็นอากาศ	0.8 กม.
5	8B	เบลเยี่ยม	Belgium Embassy	ถ.สาทร	2.7 กม.	2	สมาคมฝรั่งเศส	ถ.สาทร	1.7 กม.
6	19B	ฝรั่งเศส	Siam Gypsum Industry Co., Ltd.	ถ.บางซื่อ	13 กม.	2	สมาคมฝรั่งเศส	ซ.เย็นอากาศ	0.8 กม.
7	8C	แคนนาเดี่ยน	Accor	ถ.สุรวงศ์	4.6 กม.	1	แฮร์โรว์อินเตอร์เนชั่นแนล	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์	2.6 กม.
8	16C	อเมริกัน	US Embassy	ถ.วิทยุ	4 กม.	1	แฮร์โรว์อินเตอร์เนชั่นแนล	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์	2.6 กม.
9	4B	ฝรั่งเศส	General Distribution Service Co.,Ltd	ถ.งามวงศ์วาน	21.65 กม.	2	สมาคมฝรั่งเศส	ซ.เย็นอากาศ	0.8 กม.
10	17C	สวิส	Nestle Products (Thailand) Co.,Ltd.	ถ.เพลินจิต	4.5 กม.	2	สมาคมฝรั่งเศส	ซ.เย็นอากาศ	0.8 กม.
11	16B	อังกฤษ	Optimum Media Direction (Thailand) Co.,Ltd.	ถ. วิทยุ	2.7 กม.	1	แฮร์โรว์อินเตอร์เนชั่นแนล	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์	2.6 กม.
12	5C	อิตาเลี่ยน	G.M.A.C. (Thailand) Ltd.	ถ. รัชดาภิเษก	17.5 กม.	2	แฮร์โรว์อินเตอร์เนชั่นแนล	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์	2.6 กม.
13	17A	ฟินแลนด์	Stora Enso (Thailand) Co.,Ltd	ถ.สาทรเหนือ	2.6 กม.	0	(ไม่มีบุตร)	(ไม่มี)	ไม่มีบุตร
14	12AA	อเมริกัน	UNDP	ถ.ราชดำเนิน	8.5 กม.	2	สมาคมฝรั่งเศส	ซ.เย็นอากาศ	0.8 กม.
15	19A	ออสเตรเลี่ยน	Syngenta Crop Protection Ltd.	ถ.สีลม	3.2 กม.	1	ISB	ถ.แจ้งวัฒนะ	27 กม.

ภาพที่ 5.1 แสดงตำแหน่งของที่พักบ้านสวนพลู โรงเรียนบุตร และที่ทำงาน

ภาพที่ 5.2 แสดงตำแหน่งของที่พักบ้านสวนพลู โรงเรียนของบุตร และที่ทำงาน

จากตารางที่ 5.9 ภาพที่ 5.1 และภาพที่ 5.2 จะพบว่า ระยะทางระหว่างที่พักไปยังโรงเรียนบุตรจะมีระยะทางใกล้กว่าไปที่ทำงาน จำนวน 13 ราย ยกเว้นผู้ให้สัมภาษณ์รายที่ 13 ที่ไม่มีบุตร และรายที่ 15 โรงเรียนบุตรอยู่ไกลกว่าที่ทำงาน การเดินทางไปโรงเรียนสามารถใช้จุดขึ้นลงทางด่วนที่อยู่บริเวณใกล้เคียง

ในจำนวน 13 ราย มีที่พักอยู่ใกล้โรงเรียน โดยมีระยะห่างใกล้สุด 0.8 กิโลเมตร และไกลสุด 2.6 กิโลเมตร เฉลี่ย 1.4 กิโลเมตร โดยใช้ระยะเวลาเดินทาง 10 – 15 นาทีเท่านั้น เนื่องจากอยู่ใกล้ที่พัก และการจราจรไม่ติดขัด โดยมีรถโรงเรียนรับ – ส่ง ขณะที่สำนักงานของหัวหน้าครอบครัวอยู่ห่างจากที่พักใกล้สุด 2.6 กิโลเมตร และไกลสุด 21.65 กิโลเมตร เฉลี่ย 8 กิโลเมตร ซึ่งใช้ระยะเวลาเดินทาง 25 นาทีขึ้นไป เนื่องจากการจราจรขาเข้าเมืองจะติดขัด ยกเว้นกรณีบางรายที่สำนักงานอยู่นอกเมือง เช่น ถนนงามวงศ์วานจะใช้ทางด่วนบริเวณใกล้ที่พัก โดยใช้ระยะเวลาประมาณ 45 นาที จากที่พัก

ส่วนแหล่งช็อปปิ้งที่ชอบไปใช้บริการ ได้แก่ เอ็มโพเรี่ยม เซ็นทรัลชิดลม เซ็นทรัลพระราม 3 วิลล่าซุปเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าบริเวณถนนสีลม โดยวันหยุดหัวหน้าครอบครัวจะขับรถไป ถ้าเป็นวันธรรมดาภรรยาจะใช้รถยนต์ส่วนตัว หรือบางครั้งใช้บริการแท็กซี่

โรงพยาบาลที่ผู้ให้สัมภาษณ์ไปใช้บริการส่วนใหญ่ คือ โรงพยาบาล BNH ถนนคอนแวนด์ โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ ถนนสุขุมวิท ซอย 1 หรือ โรงพยาบาลเซนต์หลุย ถนนสาทร โดยใช้รถยนต์ส่วนตัว หรือแท็กซี่ เป็นต้น

2. สิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้พบจากสัมภาษณ์อธิบายได้ว่า ผู้พักอาศัยจะมาใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของที่พักดังนี้ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถ สนามเด็กเล่น สนามเทนนิส และสนุ๊กเกอร์ โดยทั้งหมด 15 คน ใช้สระว่ายน้ำ และอีกมากกว่าครึ่งชอบใช้ห้องออกกำลังกาย ดังแสดงได้ในตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.10 แสดงปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้พิจารณาเลือกเช่าที่พักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์ 15 คน

ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่	ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกในการเลือกที่พักอาศัย				
	สระว่ายน้ำ	สนามเด็กเล่น	ห้องออกกำลังกาย	สนามเทนนิส	สนุกเกอร์
1	☑	☑	☑		
2	☑	☑	☑		
3	☑	☑			
4	☑	☑	☑	☑	
5	☑			☑	
6	☑				☑
7	☑		☑		
8	☑		☑		
9	☑	☑		☑	
10	☑		☑		
11	☑				
12	☑				
13	☑		☑	☑	
14	☑		☑	☑	
15	☑		☑		
รวม	**15**	**5**	**9**	**5**	**1**

3. การบริหารการจัดการอาคาร

ผู้ให้สัมภาษณ์ให้ความสำคัญแก่การบริหารการจัดการของอาคาร โดยเน้นเรื่องการรักษาความปลอดภัย โดยดูได้จากระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยตรวจเช็คหลายชั้น และมีเวรยามเดินตรวจตลอด 24 ชั่วโมง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6
บทสรุป

1. <u>สภาพทั่วไป</u>

บ้านสวนพลูเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าของชาวต่างชาติระดับผู้บริหาร ตั้งอยู่เลขที่ 200 ซอยพัฒนสิน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร บนที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 90.5 ตารางวา เป็นอาคารสูง 22 ชั้น จำนวน 51 ห้อง ปัจจุบันมีชาวต่างชาติพักอาศัยอยู่ 47 ห้อง ผู้พักอาศัยทั้งหมดมีตำแหน่งหน้าที่การงานอยู่ในระดับผู้บริหารและเกือบทั้งหมดมีบุตรศึกษาโรงเรียนนานาชาติในบริเวณใกล้เคียง

สภาพอาคารอาคารนี้สร้างมาเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีการดูแลบำรุงรักษาตัวอาคารตลอดเวลาทำให้สภาพอาคารอยู่ในสภาพดี สวยงาม สะอาด เรียบร้อย บรรยากาศโดยรอบอาคารประกอบด้วยต้นไม้ สนามหญ้า ทำให้สภาพแวดล้อมร่มรื่น ถนนภายในโครงการเป็นถนนส่วนบุคคลซึ่งเข้า – ออกทางเดียว ทำให้มีรถยนต์เฉพาะผู้พักอาศัย และผู้มาติดต่อเท่านั้นที่เข้ามาในโครงการได้ ทำให้ถนนมีรถยนต์วิ่งผ่านน้อย ดังนั้นเด็ก ๆ สามารถวิ่งเล่น ขี่จักรยาน บนถนนได้อย่างปลอดภัย ตลอดจนมีเวรยามรักษาการตลอด 24 ชั่วโมง ทำให้ชาวต่างชาติรู้สึกปลอดภัยที่ได้อาศัยอยู่ที่นี่ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ Abernethy, James J ที่กล่าวว่าความปลอดภัย (Security) การอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน

2. <u>สภาพสังคมและการดำเนินชีวิต</u>

ชาวต่างชาติที่พักอาศัยในโครงการนี้ ส่วนใหญ่อยู่เป็นแบบครอบครัวมีบุตร ซึ่งอยู่ในวัยการศึกษา ซึ่งส่วนใหญ่ศึกษาอยู่บริเวณใกล้ที่พัก ชาวต่างชาติเหล่านี้จะมีตำแหน่งหน้าที่การงานในตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงสังกัดหน่วยงานของบริษัท หรือองค์กรระหว่างประเทศ มีบางรายที่เป็นเจ้าของธุรกิจส่วนตัว

ส่วนจำนวนห้องนอนของที่พัก ที่ชาวต่างชาติมีความต้องการขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัว เช่น ถ้ามีบุตรหลายคน ก็ต้องการจำนวนห้องนอนให้เพียงพอกับทุกคน รวมไปถึงต้องการห้องนอนสำรองเพิ่มเติมสำหรับญาติพี่น้องหรือเพื่อนจากต่างประเทศมาพักชั่วคราว ซึ่งผลดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษาของ Brain Goodal เรื่องสภาพครอบครัว ที่ว่ามีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่

3. ผู้พักอาศัยต้องการสิ่งแวดล้อมที่ดีในการพักอาศัย

โดยสังเกตจากทุกคนให้ความสำคัญและชอบความร่มรื่นของที่อยู่อาศัย ชอบความสงบเป็นส่วนตัว ให้เวลากับตัวเองและครอบครัวในการใช้พื้นที่สันทนาการต่าง ๆ ของที่พัก เช่น ว่ายน้ำ ไปสนามเด็กเล่น เล่นเทนนิส การรวมกลุ่มของสังคมมีบ้างตามโอกาส เช่น การจัดกลุ่มของแม่บ้าน เพื่อเรียนแอร์โรบิค โยคะในห้องสันทนาการ เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์ของ Abernethy, James J ที่นำมาใช้งานออกแบบดังนี้

1. ความเป็นสังคม (community) ออกแบบให้มีสถานที่สำหรับการพบปะกันบ้างของกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างความสัมพันธ์และสังคมที่ดี

2. ความเป็นส่วนตัว (privacy) เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึง และความสงบเงียบเป็นสิ่งที่ผู้อาศัยต้องการอย่างยิ่ง ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ Jay Sicgel เรื่องสิ่งแวดล้อม โดยให้ความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การบริการทางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4. ค่าเช่า

ชาวต่างชาติระดับผู้บริหารที่พักอาศัยที่นี่ ส่วนใหญ่บริษัทหรือหน่วยงานเป็นผู้จ่ายค่าเช่าให้ โดยอัตราค่าเช่าอยู่ระหว่าง 85,000 – 120,000 บาท ต่อเดือน โดยบางรายแสดงความเห็นว่าราคาค่าเช่าสูงเกินไปเมื่อเทียบกับย่านสุขุมวิท หรือจำนวนห้องนอนน้อยเกินไป (เนื่องจากต้องการห้องพักเพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นห้องทำงานหรือห้องพักสำหรับแขก) เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าที่จ่ายไปในแต่ละเดือน ดังนั้นชาวต่างชาติบางรายจึงมีความรู้สึกว่าค่าเช่าที่จ่ายทุกเดือนไม่คุ้มค่ากับสิ่งที่ได้รับหรือตอบสนองความต้องการสอดคล้องกับการศึกษาของ Brain Goodal กล่าวว่า เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

5. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่า

จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์พบว่า ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกมีดังนี้ คือ

1. ทำเล ชาวต่างชาติให้ความสำคัญแก่การเลือกทำเลเป็นอันดับแรก ทำเลที่เลือก คือ ทำเลใกล้โรงเรียนของบุตร โดยชาวต่างชาติจะให้ความสำคัญแก่บุตรก่อนในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย เพราะสังคมตะวันตกจะให้ความสำคัญแก่เด็กในครอบครัวก่อน จากการวิจัยพบว่าระยะทางจากที่พักไปโรงเรียนเฉลี่ยประมาณ 1.4 กิโลเมตร และใช้ระยะเวลาเดินทาง 10 – 15 นาที นอกจากนี้ยังพบว่าสอดคล้องกับแนวความคิดของ Branin Goodal ที่กล่าวว่า บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดี

ตั้งอยู่จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น นอกจากนี้จากการศึกษาของ Yeh & Lee พบว่า ดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่าง ๆ เช่น โรงเรียนของบุตรหลานมีค่าสูง

2. สิ่งอำนวยความสะดวกของที่พักอาศัย ชาวต่างชาติส่วนใหญ่มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน อันประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น สนามเทนนิส และที่จอดรถ แต่สิ่งที่เป็นที่นิยม และมาใช้บริการสม่ำเสมอ ได้แก่ สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย

3. ชาวต่างชาติส่วนใหญ่ให้ความสำคัญแก่การรักษาความปลอดภัยมากที่สุด ทั้งในเรื่องชีวิตและทรัพย์สิน เพราะผู้พักอาศัยทั้งหมดเมื่อเดินทางมาจากประเทศของตนเอง และเมื่อมาประจำอยู่ที่นี่ซึ่งมีสภาพสังคมและวัฒนธรรมที่แตกต่างไปจากประเทศของตัวเอง ดังนั้นสิ่งที่มองหาคือ เรื่องความปลอดภัยของครอบครัว ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ Button ที่กล่าวว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการให้ที่อยู่อาศัยของตนนั้นได้รับการดูแลจัดการชุมชน โดยเฉพาะในด้านความมั่นคงปลอดภัย (Need for shelter and security) อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความสลับซับซ้อนของกายภาพ สังคม และความย่ำแย่ของศีลธรรม จึงทำให้มนุษย์มีความต้องการปกป้องอันตรายจากภัยต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากธรรมชาติหรือภัยคุกคามจากมนุษย์ โดยวิธีการสร้างหรือออกแบบโครงสร้างที่สามารถปกป้องคุ้มกันได้ หรือวิธีอื่น ๆ ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่ามั่นคงปลอดภัยในทรัพย์สินของตน

นอกจากปัจจัยทั้ง 3 ข้างต้นแล้ว ยังมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกอีก ได้แก่ สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ร่มรื่นมีพื้นที่สีเขียว สภาพสังคมของชุมชนที่มีคุณลักษณะคล้าย ๆ กัน เป็นตัวช่วยในการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องแนวความคิดเรื่องคุณภาพที่ตั้งที่พิจารณาจากชุมชนเพื่อนบ้าน มีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามรสนิยมของแต่ละคน แต่ส่วนใหญ่แล้วคนเราพอใจในความเงียบสงบ เนื้อที่กว้างขวาง มีความเป็นอยู่เหมือนกัน นอกจากนี้ Brain Goodal กล่าวถึงลักษณะของชุมชนว่าผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเองและการแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย รวมทั้ง Jay Siegel ได้กล่าวถึงหนึ่งในหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย คือ คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชนสภาพแวดล้อมธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น มีผลต่อการตัดสินใจ

6. **<u>กระบวนการตัดสินใจ</u>**

1. ระยะเวลาการตัดสินใจเช่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะใช้เวลาประมาณ 1 – 2 สัปดาห์ เนื่องจากสาเหตุ

1.1 ห้องพักมีจำนวนจำกัด ถ้าไม่ตัดสินใจด่วนห้องพักนั้นอาจจะมี ผู้เช่ารายอื่นเช่าไป ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร บ้านสวนพลู

1.2 ต้องการที่อยู่ถาวรโดยเร็ว เนื่องจากพักโรงแรม หรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งมีพื้นที่ห้องจำกัด ราคาค่าเช่าสูง และถ้าครอบครัวไหนมีบุตรอยู่ด้วย อยากจะมาอยู่ที่พักที่คล้ายกับบ้านมากกว่า เพราะไม่อยากให้บุตรต้องปรับตัวมาก

2. ช่องทางการรู้จักที่พักอาศัยชาวต่างชาติส่วนใหญ่จะมาเช่าโดยการแนะนำโดยบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของนายประกิจ ชยันตธีระศิลป์ที่ว่า “คนต่างด้าวจากนอกเอเชียจะได้รับข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยจากบริษัทนายหน้าเป็นส่วนใหญ่”

ข้อเสนอแนะ

การพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในอนาคต นอกจากคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของอาคารแล้ว ต้องคำนึงถึงวิถีชีวิต สภาพความเป็นอยู่ และวัฒนธรรมของชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยด้วย

นอกจากนี้ควรจะศึกษาเรื่องมาตรฐานความปลอดภัยเพิ่มเติม ตามแนวความคิดของชาวต่างชาติที่มีวัฒนธรรมขนบธรรมเนียมความเป็นอยู่ที่ต่างกันว่าเป็นอย่างไร เพื่อมาประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ช่อนภา อติชาตสินธพ. ผู้จัดการอาคารอาคารบ้านสวนพลู. สัมภาษณ์, 3 กุมภาพันธ์ 2546.

นันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ. พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง ในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2535.

ประกิจ ชยันตธีระศิลป์. การตัดสินใจซื้ออาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครของคนต่างด้าว ระหว่างปี พ.ศ. 2535 – 2539. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537.

ผู้จัดการแผนกวิจัยบริษัท Jones Lang Lasalle จำกัด. สัมภาษณ์, 24 มกราคม 2546.

พิมพ์ประไพ พิศาลบุตร. กรรมการผู้จัดการบริษัท สาธรธานี จำกัด. สัมภาษณ์, 5 กุมภาพันธ์ 2546.

วิเชียร วรรณะพาหุน. ปัจจัยการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของชาวเอเชียตะวันออกที่ได้รับอนุญาตทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537.

วัชราภรณ์ ฤทธิพงษ์. การประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหชุมชนนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์. แนวโน้มการพัฒนาเคหการในเขตกรุงเทพมหานคร (ด้านตะวันออกและด้านตะวันออกเฉียงเหนือ). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. โครงการสำรวจการตอบแทนภาคเอกชน.
แหล่งที่มา : http : // www.nso.go.th/thai/stat/earn/tab3.htm

สมพงษ์ หิรัญศักดิ์. การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส สยามคอนโดมิเนียม เกล้าสนามคอนโดมิเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

อำนาจ สุกใส. การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย สำหรับพนักงานองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537.

ภาษาอังกฤษ

Baan Suan Plu Condominium hand book, January 1, 2003

Research, CB Richard Ellis (Thailand). CB Richard Ellis Bangkok Property Report Quarter 4, 2002.

Sansiri Public. Bangkok Property Guide Map. (n.p.) : 2001

The Nation report, "Peaceful living in fast – paced business centre," The Nation Newspaper (16 September 1993).

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

แบบคำถามสัมภาษณ์ผู้พักอาศัย

สัมภาษณ์วันที่ _____ เวลา _____

ด้านกายภาพ

1. ท่านคิดว่าการวางผังห้องมีความสำคัญอย่างไร
2. ท่านอยากได้ห้องพักที่มีจำนวนกี่ห้องนอน เพราะอะไร
3. ท่านคิดว่าห้องไหนในบ้านที่ท่านชอบมากที่สุด
4. ท่านชอบอยู่ชั้นไหนของตัวอาคาร เพราะอะไร
5. ท่านชอบจำนวนกี่ห้อง (unit) ในแต่ละชั้นของอาคาร เพราะอะไร
6. ท่านคิดว่าสภาพแวดล้อมและความร่มรื่นของที่พักเป็นส่วนประกอบการตัดสินใจหรือไม่ เพราะอะไร
7. ท่านคิดว่าความปลอดภัยในที่พักอาศัยมีความสำคัญอย่างไร
8. ท่านคิดว่าความเงียบสงบและความเป็นส่วนตัวในการพักอาศัยมีความสำคัญอย่างไร

สภาพสังคม

1. ท่านให้ความสำคัญอย่างไรแก่ การเลือกที่อยู่อาศัยที่ต้องมีคนชาติเดียวกันอยู่รวมกัน
2. ท่านมีสมาชิกกี่คนในครอบครัว
3. ท่านมีบุตรกี่คน อายุเท่าไร เรียนหนังสือที่ไหน
4. กิจกรรมของครอบครัวส่วนใหญ่ในบริเวณที่พักทำอะไร และชอบใช้สิ่งอำนวยความสะดวกอะไรมาที่สุด
5. ท่านและครอบครัวชอบไปซื้อของหรือช๊อปปิ้งบริเวณไหน
6. ท่านเดินทางจากที่พักไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้อย่างไร

3. ค่าเช่า

1. ท่านทำงานอะไร อยู่ที่ไหน
2. ใครเป็นผู้รับผิดชอบค่าเช่า ในแต่ละเดือนของท่าน
3. ท่านคิดว่าค่าเช่าที่เหมาะสม ควรเป็นเท่าไร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. <u>การตัดสินใจ</u>

1. ท่านหาที่พักอาศัยด้วยวิธีการใด
2. ท่านใช้ระยะเวลานานแค่ไหนในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย
3. ท่านมีการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยก่อนการตัดสินใจกี่แห่ง
4. ปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยคืออะไร และปัจจัยอะไรสำคัญที่สุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Interviewing Questions with Tenants: Baan Suan Plu

Date: _____ Time: _____

Physical Factors

1. Do you think that the room layout have any important factors towards the rented unit?
2. How many bedrooms do you require in a unit? And why?
3. Which is your favorite room in your unit?
4. Which is your favorite floor in this apartment? And why?
5. How many units per floor do you prefer? And why?
6. Do you think that the external and internal environments of the dwelling places play any important decision making factors in the rent? And why do they have and haven't?
7. How the safety sake within the living compound do affect your daily lives?
8. Do you think that the cozy and privacy of the living environments have the importance towards your dwelling lives?

Social Factors

1. How do you put the weight of having the same nationalities living together in the same compound?
2. How many number of members in your family?
3. How many children do you have? What are the ages? Which schools do they study?
4. What are the activities of the families, e.g. Shopping at any areas?
5. What is your favorite facility provided in this project?
6. How do you travel from your place to others?

Rental Factors

1. Where do you work, the name of the place?
2. Who is responsible for the rental payment of your unit?
3. What is the reasonable range of the rental rate?

Decision Making Factors

1. How do you get to know the living places?
2. How many days or weeks in making the renting decision?
3. How many projects have you compared before making the renting decision?
4. What the factors affecting your making decision in renting the apartment? And which is the most important one?

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบคำถามสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคาร

สัมภาษณ์วันที่ .....เวลา .....
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ .....
ตำแหน่ง ผู้จัดการอาคาร

<u>ส่วนที่ 1 ลักษณะภายภาพ</u>

1. ท่านคิดว่าผู้เช่าให้ความสำคัญแก่ปัจจัยอะไรมากที่สุดในการเลือกอยู่อาคารนี้ (เรียงลำดับความสำคัญ)
2. จากการสังเกต และข้อมูลการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก ผู้เช่าชอบใช้บริการอะไรมากที่สุด
3. ท่านคิดว่าผู้เช่ามีความเห็นอย่างไรเกี่ยวกับเรื่องความปลอดภัย
4. ภายในห้องพัก ท่านคิดว่าผู้เช่าชอบใช้ห้องไหนมากที่สุด เพราะอะไร
5. ท่านคิดว่าทิศของห้องและระดับความสูงของชั้นของห้องมีผลต่อการตัดสินใจเช่าอย่างไร

<u>ส่วนที่ 2 การให้บริการ</u>

6. เรื่องที่ผู้เช่าร้องเรียนมากที่สุดคือ
7. เรื่องที่ได้รับคำชมเชยจากผู้เช่า คืออะไร

<u>ส่วนที่ 3 สังคมของผู้อยู่อาศัย</u>

8. ท่านคิดว่าผู้เช่ามีการรวมกลุ่มกันอย่างไร เช่น ชนชาติเดียวกันชอบรวมกลุ่มกันจริงไหม หรือมีกิจกรรมหรือการจัดงานของผู้เช่าอย่างไร
9. ระดับอายุเฉลี่ยของหัวหน้าครอบครัวและคู่สมรสของผู้เช่าเท่าไร
10. จำนวนสมาชิกในครอบครัวมีมากสุดและน้อยสุดเท่าไร และบุตรมีระดับช่วงอายุเท่าไร
11. ระยะเวลาที่ผู้เช่าตัดสินใจเช่าหลังจากมาดูห้องนานแค่ไหน

<u>ส่วนที่ 4 ค่าเช่า</u>

12. ผู้ที่มาเช่าอาคารส่วนใหญ่ผ่านช่องทางไหน
13. ใครเป็นผู้รับผิดชอบค่าเช่าห้องพัก
14. ท่านคิดว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้อาคารที่พักนี้ประสบผลสำเร็จ คืออะไร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบคำถามสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ

สัมภาษณ์วันที่ .....เวลา .....
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ .....

ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ

1. มูลเหตุที่มาของการสร้างอาคารที่พักหลังนี้

.....

2. ทำไมจึงเลือกสร้างเป็นอพาร์ทเมนต์

.....

3. รูปแบบแนวคิดในการออกแบบตัวอาคาร จำนวนห้องพัก จำนวนห้องนอน และขนาดของห้องเป็นอย่างไร

.....

4. สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดหาให้ ใช้หลักเกณฑ์อะไรเป็นตัวกำหนด

.....

5. แนวคิดในการจัดการสิ่งแวดล้อม หรือสภาพแวดล้อมเป็นอย่างไร

.....

6. ท่านให้ความสำคัญในการรักษาความปลอดภัยในอาคารที่พักอาศัยนี้อย่างไร

.....

7. กลุ่มลูกค้าที่คาดหวังสำหรับอาคารที่พักนี้ คือ กลุ่มไหน อาชีพอะไร

.....

8. ระดับราคาค่าเช่าที่กำหนดได้ใช้หลักเกณฑ์อะไรเป็นตัวกำหนด

.....

9. ท่านคิดว่าปัจจัยในความสำเร็จของอาคารที่พักนี้คืออะไร

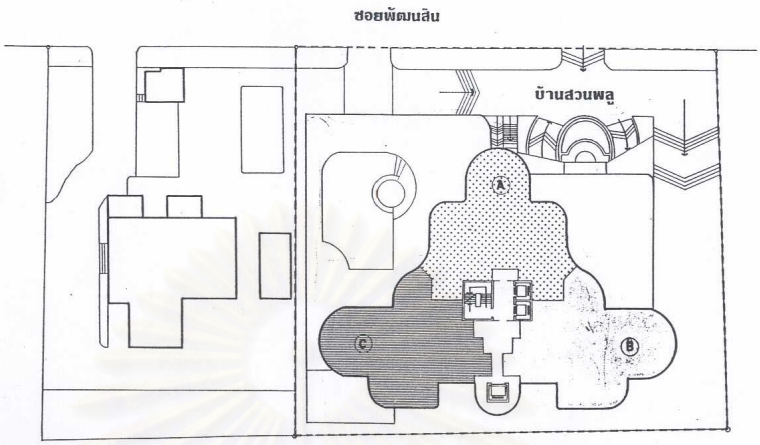
.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

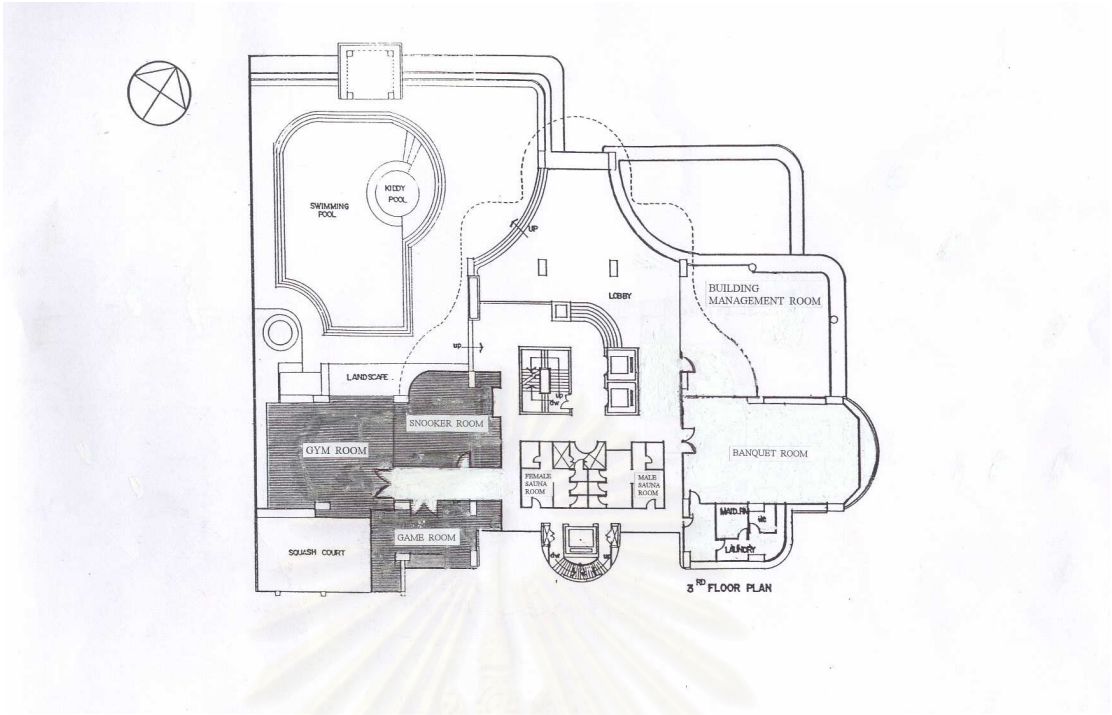
แผนที่ตั้งโครงการบ้านสวนพลูและบริเวณใกล้เคียง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

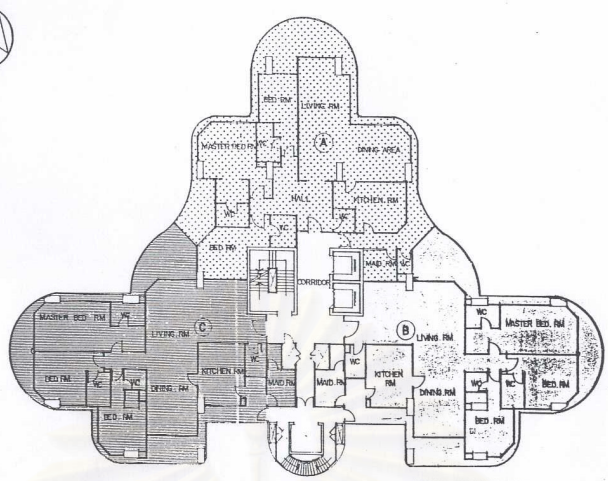


ผังบริเวณ และอาคารใกล้เคียง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

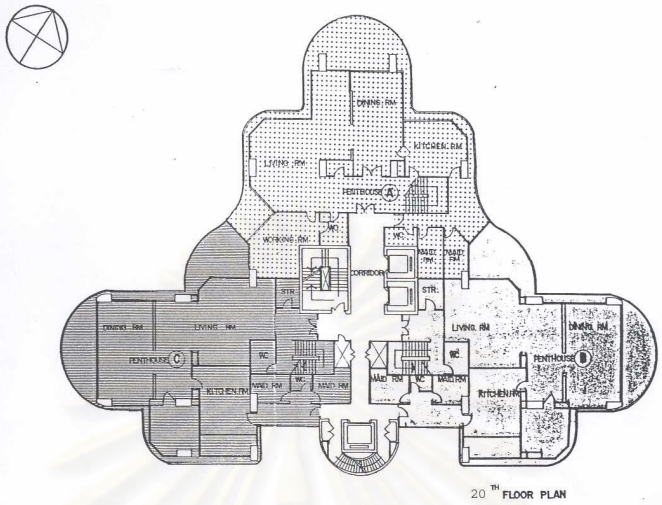


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



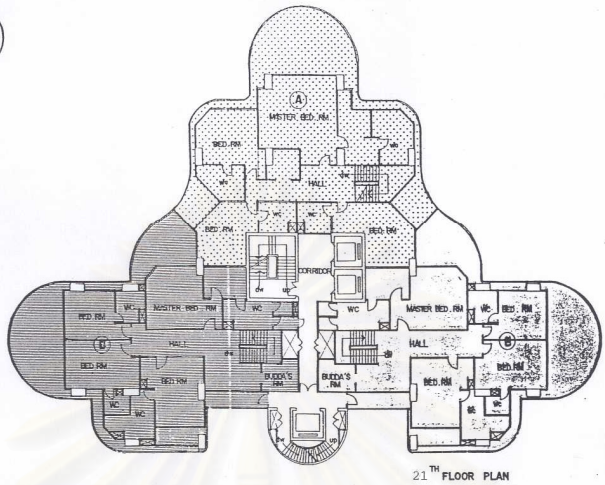
4-19 FLOOR PLAN

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

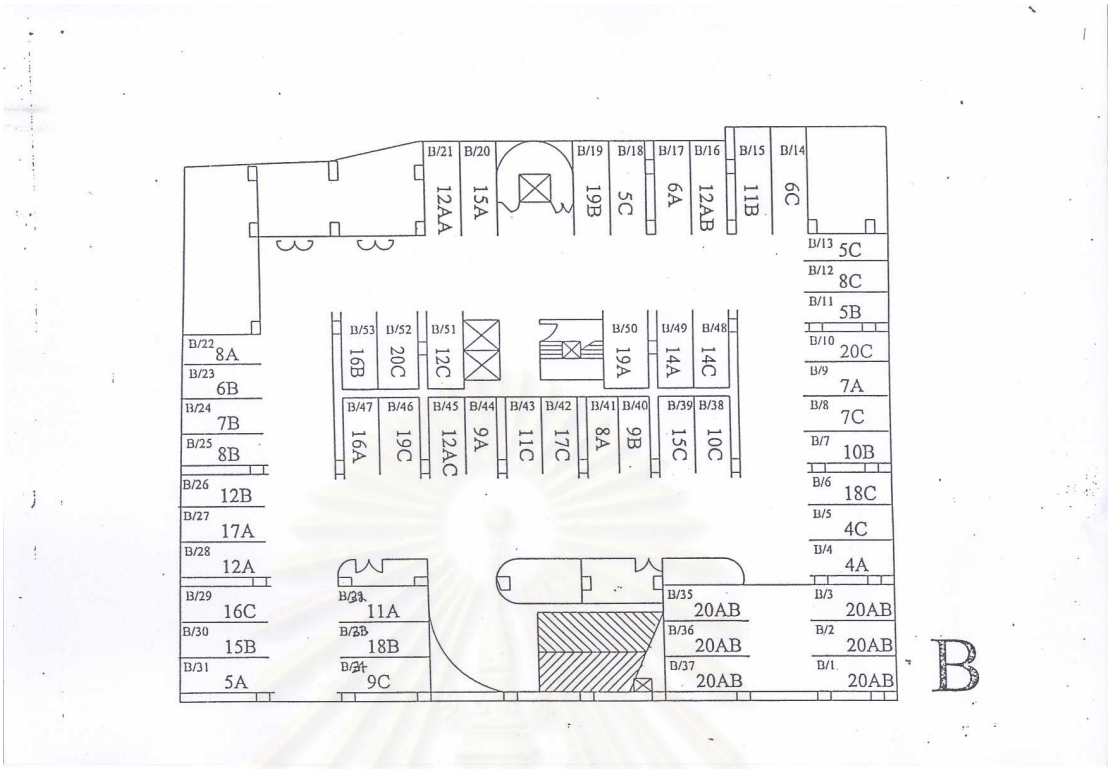


20 TH FLOOR PLAN

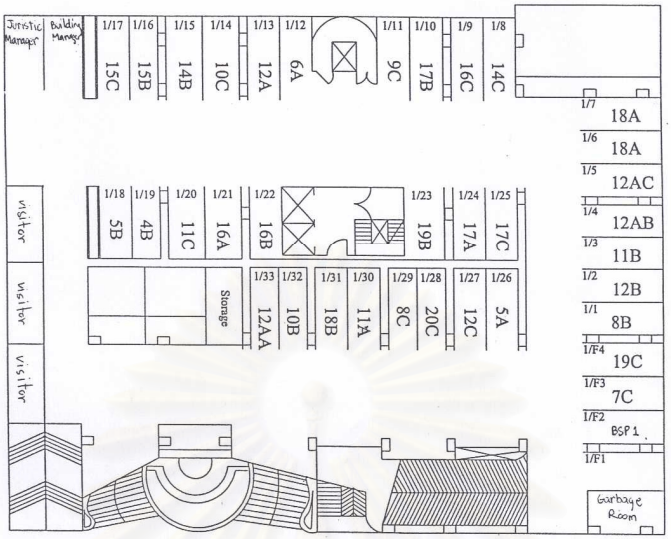
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

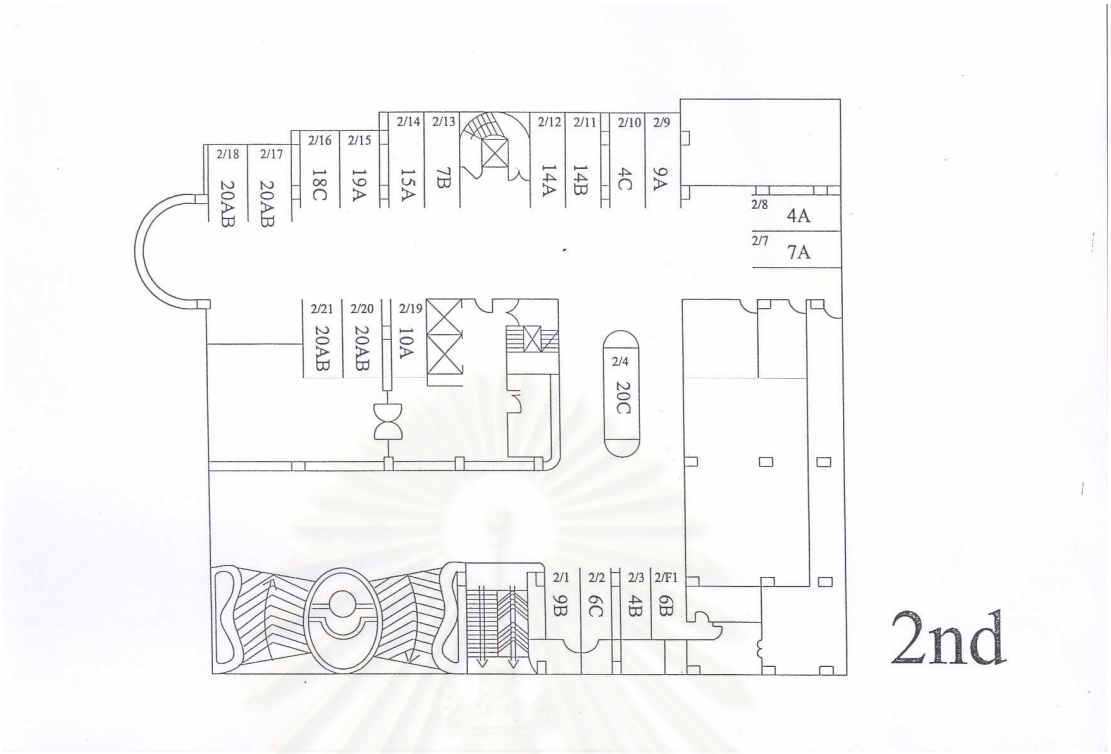


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



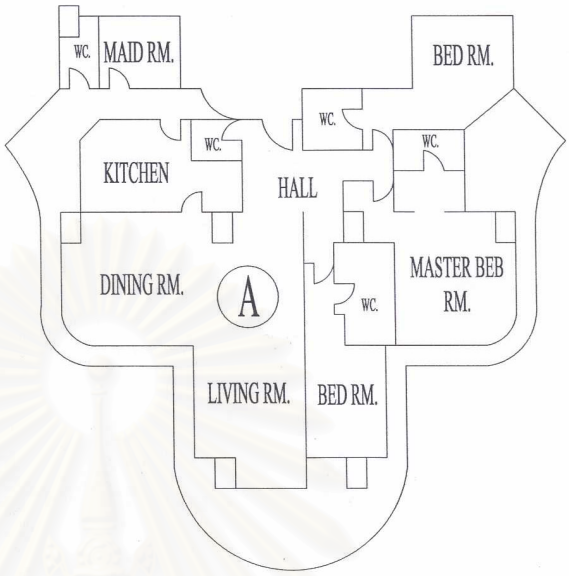
1st

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

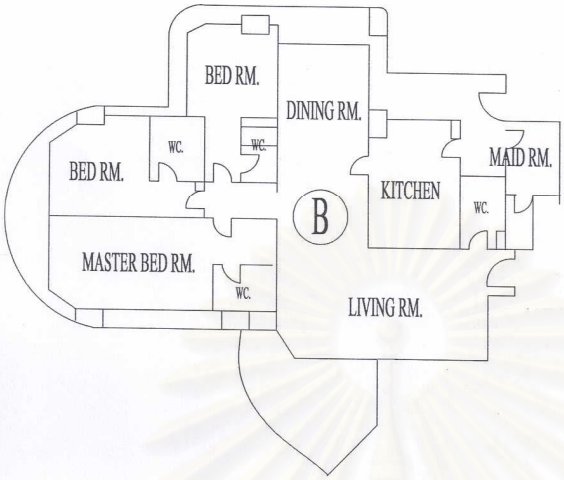


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BAAN SUAN PLU
CONDOMINIUM



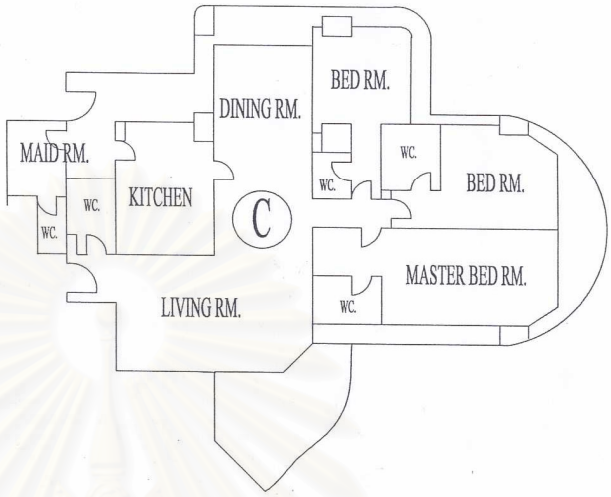
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



BAAN SUAN PLU
CONDOMINIUM

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BAAN SUAN PLU
COMDOMINIUM



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ค

BAAN SUAN PLU CONDOMINIUM

HAND BOOK

January 1, 2003

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

WELCOME TO BAAN SUAN PLU

We would like to take this opportunity to welcome you to the "BAAN SUAN PLU" rental community. We are pleased that you have chosen BAAN SUAN PLU as your new home and are looking forward to having you as a neighbor.

Please take the time to review this Welcome Package. The following pages contain important emergency and instructions as well as useful information on BAAN SUAN PLU and our surrounding community.

We hope your move goes smoothly and that you will soon feel 'at home' here at BAAN SUAN PLU.

Baan Suan Plu Building Management

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BAAN SUAN PLU

Baan Suan Plu is a prestige residential condominium, situated on 200 Soi Pattanasin, Nanglinchee Road, Tungmahamek, Sathorn, Bangkok 10120. It is one of Bangkok's private residential compounds where many of Bangkok's old-name affluent families live. It was built as a 22nd-floor condominium with the total net area approximately of 15,576 m^2, divided into 52 units with the common area of 10,540 m^2.

Baan Suan Plu is registered as the Building Juristic Person with the Department of Land according to the Building Act on the 16th of June under the name of **"Baan Suan Plu Juristic Person"**.

Facilities and Utilities

- **Lift Service**

There are 3 lifts in Baan Suan Plu (by Otis): two of them are passenger lifts at the lobby serving residential floors and one is a carrier lift at the back way on the ground floor. All these lifts operate on 24-hour basis.

- **Generator**

An automatic system to generate the electricity which is ready for 24 hours.

- **Fire Protection System**

Sprinkler, hose valve, smoke / heat detector, fire alarm system and pressurized fan are the fire protection system provided in this building.

- **Telephone***

Baan Suan Plu provides 2 direct lines and 1 internal telephone line in one unit.

- **Electricity***

There will be a debit note to collect for the bill directly from the Electricity Authority of Thailand.

- **Water***

The water rate is charged at the set rate and collected monthly.

** Please note that all the utilities cost must be paid at the building management office.*

- **Parking**

There are car parking spaces available for the residents. Each resident would have two car parking spaces on basement and ground/second floor each.

- **Mail - Box**

The mailbox is on the third floor, opposite the office. Each resident will be entitled for 1 box and the management office will provide a particular key for each mailbox.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- **Facilities**

There are swimming pool, squash room, snooker room, sauna room and gym room provided for every tenant in Baan Suan Plu. As one of the compound, all the residents in Baan Suan Plu can use the tennis court*, basketball playground, volleyball and playground for the children in this compound.
(* there is a charge for the tennis court.)

Building Management Company

Satborn Thani management Service Co., Ltd. (STMS) is proposed to be Baan Suan Plu Juristic Person under the control of the Building Management Juristic Committee.

STMS has over 10 years experience operating high rise office complexes, residential condominiums, shopping arcades and a country club. As a professional property management company, our goal is to maximize the value of property through planned maintenance and capital replacements, and also to provide prompt and responsive service to client requests and needs, to utilize the most satisfaction of owners and tenants.

Building Management Office

Baan Suan Plu office is situated at the third floor of the building. Residents or visitors who wish to seek information and assistance can either go to the management office or the reception counter at the second floor.

The Office Hour:

Monday – Friday	**08.30 – 17.30 hrs.**
Saturday	**08.30 – 12.00 hrs.**

Remarks: The technician will provide service on basis 24-hour a day, 7-day a week.

Management Staffs :

1.	**Miss Chornapa**	**Atichartsiatop**	**Building Manager**
2.	Miss Piyawan	Posri	Administrator
3.	Miss Wanida	Kittimaitri	Client Service
4.	Miss Sorada	Nookraihong	Receptionist
5.	Mr. Jaru	Rakdee	Senior Supervisor
6.	Mr. Somjai	Issaparo	Technician
7.	Mr. Sigawan	Meemak	Technician
8.	Ms. Siriwan	Kij-amporn	Housekeeper
9.	Ms. Wichian	Narathorn	Gardener

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Internal Telephone Number

Receptionist counter	1030
Management office	1031, 1034, 1035
Technician	2222
Security	2000

Responsibility

The role of the building management is to give all the residents the utmost convenient and satisfaction in using utilities and facilities. The residents or their guests shall be liable for and accept responsibility for any loss or damage to the property caused by them.

Any loss or damage caused by the residents or their guests shall be reported to the management and any the cost of that shall be borne by that appropriate resident.

The management has right from time to time by notice or letter to stop using these facilities if there is any necessary in maintenance all these facilities.

Maintenance Instructions

During office hours, please call the management office number: 1031, 1034, 1035 for any maintenance problem. All maintenance requests must be made through the Management Office. For the emergency case in the night time please call 2222 or 2000.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Useful Information

Cable TV:

The Building is wired for cable TV. Please deal directly with UBC Tel. 0-2805 1513

Fire Instructions:

The fire alarms will sound in the building only. The alarm will sound locally and will not automatically sound at the Fire Dept. Please read carefully the attached Fire Instructions sheet.

Parking:

Where appropriate your unit is assigned parking spaces. Please ask your guests to park in the designated "Visitor Parking" area.

Trash:

The Trash Room is located next to the service elevator on each floor. Please put your household trash in plastic bags and use the trash barrels provided.

Facility Rooms:

- **Gym Room, Squash Room, Snooker Room**

Located on the 3rd floor. Please ask for the keys from the management office during the office hour or from the security guard at the night time or on holidays.

- **Sauna Room**

Located in the men and women's rest room on the 3rd floor.

- **Swimming Pool and Jacuzzi**

Located on the 3rd floor. For Jacuzzi, please ask the management office or the technician to operate the pool.

- **Banquet Room**

Located on the 3rd floor. The room can be rented only by the tenant at the rate of 300 Baht/hour.

- **Tennis Court**

Located on the left end of the main street. Please see the rules and regulations on the paper attached.

Note: Please check rules and regulations in using the facility rooms at or around the facility room area.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Important Names and Addresses:

Condominium Address:	Baan Suan Plu Condominium 200 Soi Pattanasin, Nanglinchee Road Sathorn, Bangkok 10120
Management Company:	STMS Co., Ltd. Baan Suan Plu Building Management Office 3rd Floor, Baan Suan Plu Condominium
Office Hours:	Mon. - Fri. 08:30 a.m. - 05:30 p.m. Sat. 08:30 a.m. - 12:00 p.m.
Office Telephone:	Direct Line 0-2287 0450 - 2 Internal Line 1031, 1034, 1035 Operator 0

Miscellaneous:

Drinking Water Delivery		0-2573 9513
Gas Delivery		0-2286 2360
Newspaper	- Bangkok Post	0-2240 3700 ext 1610, 1614, 1617
	- The Nation	0-2317 2131-50

Emergency:

Police (Metropolitan Mobile Police)		191
Police Station	- Thungmahamek	0-2286 1196
	- Bang Pong Pang	0-2286 1232 - 3
Fire Dept. (Sri Ayutthaya)		199
Tourist Police		1699
Hospital	-Bamrungrat (Sukhumvit)	0-2253 0250 - 69
	-Bangkok Christian (Silom)	0-2233 6981 - 9
	-Bangkok Nursing Home (Convent)	0-2233 2610 - 9
	-Deeba (Sri Ayutthaya)	0-2246 1685 - 93
	-Police (Ratchadamri)	0-2252 8111 - 25
	-St.Louis (South Sathorn)	0-2212 0033 - 48
Ambulance Police Hospital		0-2252 2171 - 5

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Fire Prevention System and Fire Escape

Baan Suan Plu is designed to have two fire escape stairs (in the middle and at the back of the building), sprinklers, smoke detectors and fire extinguishers in each floor. Moreover, there are reserved water tanks on the top of the building and in the basement.

Fire Escape Stair

There are two fire escape stairs:

1. Fire escapes stair in the middle of the building – a stair between floor, capable to use from basement to 22nd floor. At this fire escape stair there is a pressurized fan installed on the 22nd floor. In the fire event, the pressurized fan would receive the signal from the fire alarm control to operate the fan. The air would be sucked from the outside to the stair. This pressurized fan would suck the good air from the outside in order to breathe and make a high pressure in the stair so the smoke could not escape to the fire escape stair.
2. Fire escape stair at the back of the building – situated at the back of the building, capable to use from the 22nd floor to 2nd floor.

In the Fire Event:

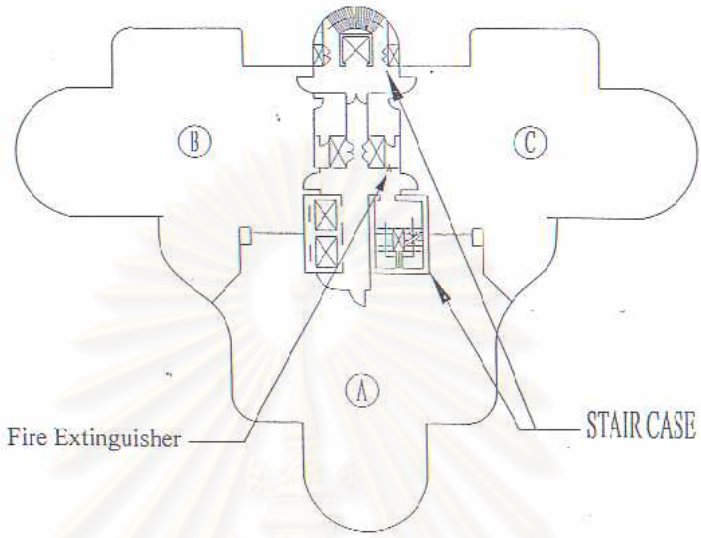
- Keep calm and activate the nearest fire alarm switches.
- On hearing the fire alarm, switch off all the electrical and gas appliances provided without a personal risk situation.
- Please urgently walk to the nearest fire exit or fire escape stair.
- Try to crawl if you are stuck in the fire smoke. Try to breathe shortly by nose, not by mouth.
- Use the stair case only – **DO NOT USE THE LIFTS**

Fire Drill

The building management office will provide a fire drill at least once a year.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BAAN SUAN PLU CONDOMINIUM



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

House Rules and Regulations

Going In – Out of Baan Suan Plu

For your safety in life, treasury and privacy, the building management office has rules and regulation in going in – out of Baan Suan Plu building as followed:

Front Gate Entrance

The building management office provides the security guard to stand by for 24 hours at the front door. The car entrance door will always close while the small entrance door will close between 10.00 p.m. to 05.30 a.m. After 24.00 p.m. until 05.30 a.m., only cars with Baan Suan Plu stickers are allowed to enter and park in this building.

Access Control System

Baan Suan Plu installed the access control system in every entrance, which is controlled by the pin code. The residents will receive the pin code when you first move in. This pin code will be changed every year for the safety of your own and the building.

Visitors

For security purposes, all security guards have been instructed to identify all visitors entering the building. Please inform your guests and visitors for these procedures and we are apologize in advance for any inconvenience that may occur, as this security measure is in your own interest and safety.

Lobby

The building management office provides the guest book for guests and visitors who come to this building to sign in. Please inform your guests and visitors for this procedure as it is for your own safety, easy to examine and preventing losses that may occurred.

Delivery

In case that you order products or services from outside to delivery to Baan Suan Plu, the receptionist or the security guard will inform you by the internal phone first before letting the delivery.

Car Parking Stickers

The building management office provides the car parking stickers for the residents according to the Lease contract. The car parking stickers are valid in one year and need to be renewed annually. Any loss or damage to the car parking stickers would cost 100 baht each.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

House Rules

The summary of the house rules, which is set out below, represent a brief summary only of the Owner's/Resident's obligations. For other details, you are requested to observe the rules and regulations in your contract between you and your landlord.

- **User Restrictions**

  The units are to be used for residential purpose only. Under no circumstances should the unit s be used for or in connection with any business, or for gambling or any illegal

- **Alterations or Additions**

  Residents are not permitted to make structural alterations and additions to, or improvements to the balconies, or paint the outside of, their units, alter the exterior window glass, or generally do anything that might alter or effect the external appearance of the building.

- **Cleaning and Refuse Collection**

  The Management is responsible for the cleaning of the common areas whereas the cleaning of interior units will be the responsibility of the Owners / Residents.

  Please note that all complaints and enquiries in respect of cleaning services for public areas should be directed the Building Manager.

  Owners / Residents are requested to observe the following:-

  a) Domestic refuse must be wrapped up properly by using garbage bags and be disposed to the designated areas as designated by the Management.

  b) Owners / Residents are requested to dispose of large items, such as furniture properly by themselves or to make prior arrangements with the Building Manager. All costs and expenses so expended shall be recovered from the Owners / Residents concerned.

- **Dumping of Materials**

  No dumping of waste materials, or any waste whatsoever is permitted within the building boundaries or adjoining areas. Baan Suan Plu provides the garbage room in each floor (outside the exit fire, the door near stair). The building's housekeeper will collect all these garbage at 11.00 a.m. everyday. Please note that where waste is deposited in breach of the above the Residents will be liable for all costs incurred in removal of the waste as necessary.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- **Annoyances**

  Owners / Residents are requested to be considerate to their neighbors and generally shall not do anything that is likely to cause damage, become a nuisance or annoyance or otherwise interfere with the rights, comfort or convenience of other Owners / Residents.

  Owners / Residents shall endeavor to keep the noise emanating form their apartment at a low level at all times and in particular between the hours of 23:00 hours and 7:00 hours.

- **Storage of Merchandise & Hazardous Goods**

  Owner / Residents should not use the units for the manufacture of goods or for the storage of goods or merchandise other than stock reasonably required in connection with the Resident's business.

  None of explosive hazardous or combustible substances should be stored in any front of the units.

- **Obstruction in Common Areas**

  Owners / Residents are not entitled to place or leave any goods or boxes in public areas e.g. staircases, sidewalk, elevators, corridors, passages lobbies or driveways, etc.

- **Sign or Advertisement in Public Area**

  No sign, advertisement, notice or other lettering shall be exhibited, inscribed, painted or affixed by the Owner / Resident account on any part of the outside or inside of the Premises without the prior written consent of the management, in which case any taxes on the signs shall be wholly for Owner's / Resident's account.

- **Parking and Loading**

  Parking or access for vehicles for loading and unloading of goods shall be carried out in the areas allocated by the Building Management. Generally loading / unloading activity shall be informed and permitted by the Management.

- **Use of Lifts**

  Owners / Residents must ensure that any bulky parcels, boxes, food trays, space-occupying items, etc. are strictly allocated to a designated service lift only.

  Mostly important, none of passenger or service lift in the building is permitted to be overloaded. Please note that in excess of their maximum capacity, owners / Residents must be responsible for any damage caused by breach of this provision by their contractors or visitors.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Carrier lift needs to be reserved for moving-in/out. Please ask the Management office for more details.

- **Corrosive Discharge**

  Under no circumstances dangerous, poisonous, corrosive or unlawful effluent are permitted to be discharged into any pipe or drain of the building. Please note that any damage caused by breach of this provision by Owner / Resident's employee / contractors, the Owners / Residents will be liable for all costs incurred in removal or these alternations.

- **Animals and Pets**

  No animals or any other pets that cause any annoyance or dangerous are permitted to be kept inside the units, except only small cats and small dogs with prior written consent of the management. Owners are obliged to ensure that all urination and defecation by approved animals and takes place within the Resident's unit and not elsewhere in Baan Suan Plu Condominium. In the event of unavoidable incident the Resident is obliged to clean the effect area.

  Any permission given by management to maintain a pet in the premises may be revoked by management at any time.

- **External Appearance**

  Owners / Residents must not erect or attach to the exterior of the building any temporary or permanent structures or objects, such as external shade, awning, radio / TV aerial, advertising sign, flower rack, metal cage, etc.

- **Revocation of Consents**

  Any consent or approval given by the Management in accordance with house rules and other regulations may be revoked at any time due to unforeseeable or uncontrollable circumstances.

- **Communication**

  Any queries, complaints or suggestions concerning the building shall be made to the management preferably in writing.

- **Amendments to Rules and Regulations**

  The rules listed herein may be amended, deleted or added to, by the Management from time to time when deemed necessary, and in order to maintain proper standard for the building, and to properly protect the interest of all Owners, Residents.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CARPARK REGULATION

1. Resident cars that do not display valid car parking stickers may not be allowed to enter the Resident's car park.

2. All vehicles are required to park within the perimeter of the painted lines and with due consideration to the neighbouring vehicles.

3. The parking spaces are for use by residents of Baan Suan Plu only and must not be lent out for use by non-residents in any circumstances.

4. No addition or alteration should be made to the parking spaces and no extraneous materials are to be placed there.

5. Visitors are allowed to park in the visitors parking spaces only. Residents should not park their cars in the visitor's parking spaces.

6. Joy riding of bicycles and/or motorcycles, practice driving by unlicensed drivers, driving instruction, testing of motor vehicles and driving of unlicensed cars and motorcycles within the parking compounds and the driveways are not allowed. Parents are requested to make this rule absolutely clear to their children to prevent damaging the parked cars and endangering their own lives and those of other residents.

7. No cycling, skateboarding, etc. is allowed within the car park or on the street.

8. The management reserves the right to debar any visitor's vehicle from entering into the building without assigning any reasons and to debar any residents' vehicles which have been found persistently violating the traffic rules from entering the building.

9. Vehicles found violating any House Rules and Regulations or causing damage to any property shall not leave the building until charges or damages have been settled by the responsible party.

10. Vehicles loaded with goods or furniture may be prevented from leaving the building by the management staff until source of the goods or furniture is verified.

11. Residents are not allowed to use fire hose reels for car-washing purpose. Residents should clean their cars at the designated area only.

12. Drivers of all vehicles entering the building are deemed to abide by all House Rules and Regulations. The movement and parking of vehicles is under the control of the management and all drivers must comply with their directions.

13. All residents are requested to return any parking sticker for replacement when the management requires to replace.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

14. The management shall be entitled to re-allocate the parking spaces at any time with prior notice.

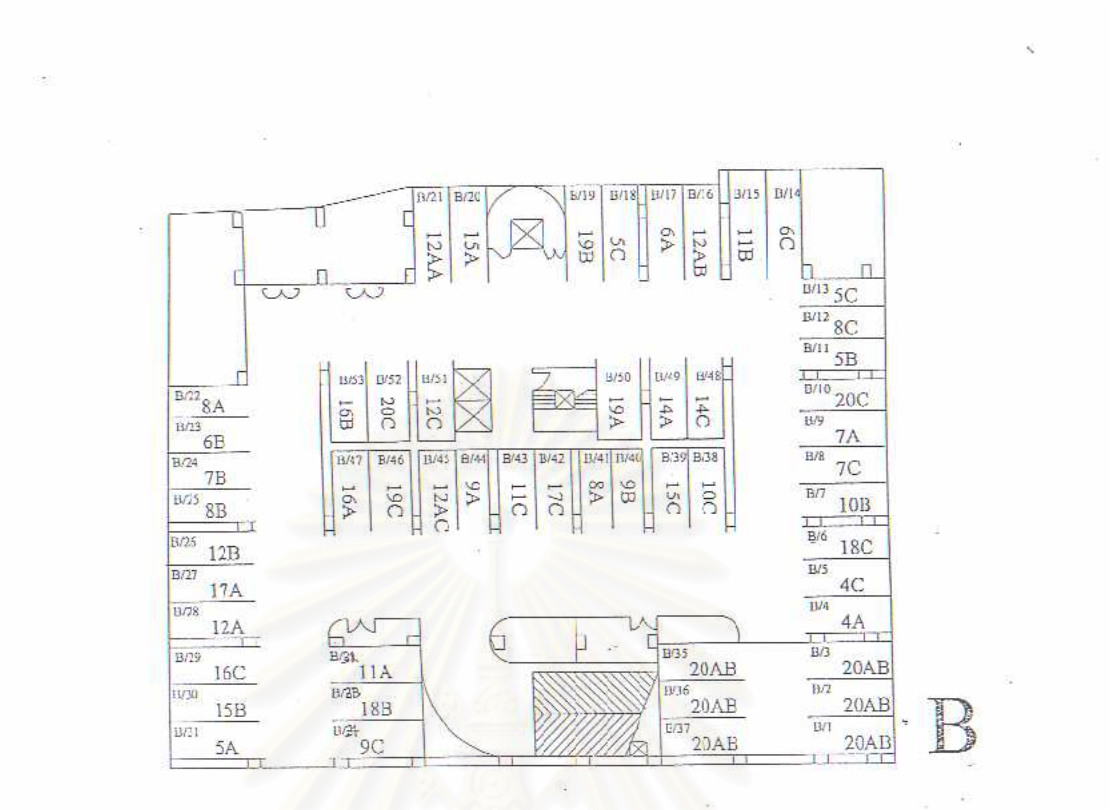
15. The management is authorized to take any appropriate action as a warning or to enforce these regulations towards anyone who has breached any regulations.

16. Any vehicle parked in contravention of the above rules may be removed by the management without prior warning. The management may also, without any liability to its owner, remove and dispose of any derelict vehicle that is an eyesore or otherwise causing nuisance (not withstanding that it has been left in a designated and/or assigned parking space). All costs incurred in such acts will be borne by the concerned vehicle's owner.

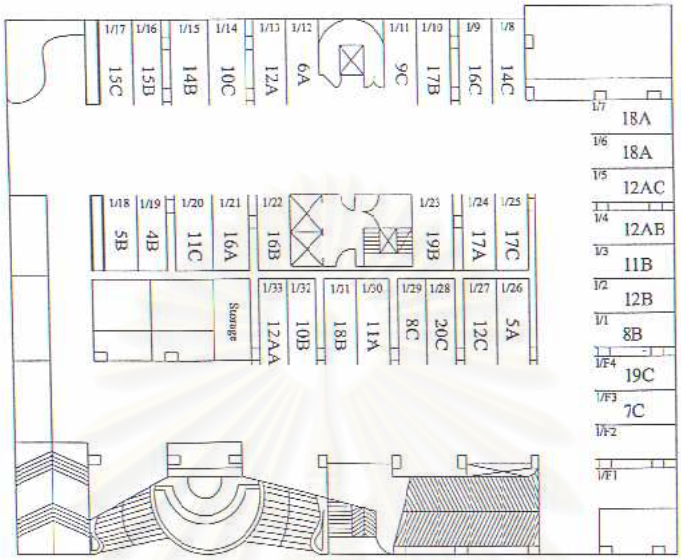
17. All persons park their cars within the limits of the Baan Suan Plu Condominium do so entirely at their own risk. The management shall not responsible for any damage to, loss of, theft from any vehicle or the contents or accessories of any vehicle, and shall not be responsible for any accident of injury which may be sustained by any person, whether a resident or guest of a resident or otherwise arising directly or inclusively from, or in connection with, the use of any parking space.

The above car park regulations shall be subject to revise, amend, add or delete, if necessary, from time to time by the Management.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

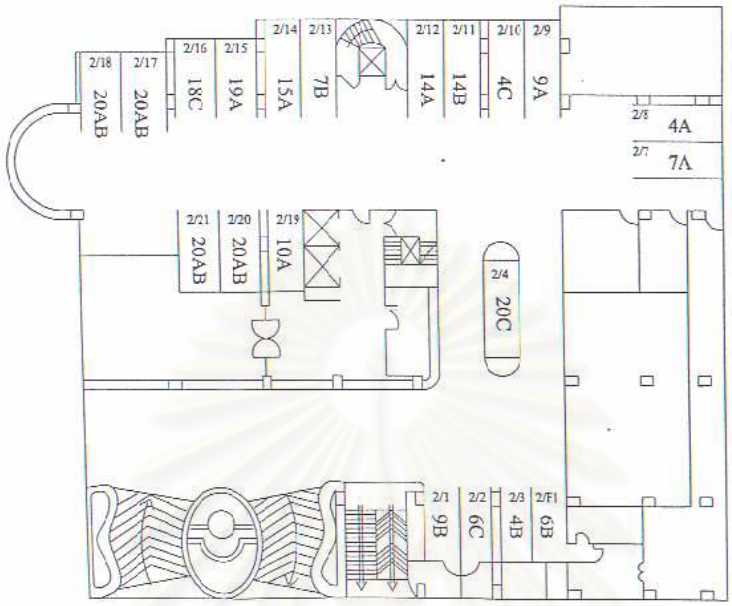


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



1st

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



2nd

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BAAN SUAN PLU CONDOMINIUM
PROCEDURE FOR RESIDENTIAL MAID

1. Maids must have permission from the owners or residents before they can start work. Maids must fill in the building forms to get the Building I.D. Cards.
2. Maids must always have I.D. cards with them which they have to show when security guards ask for it.
3. Maids who work in the building must obey the building procedure and must not bring outside people to stay with them in the building.
4. Maids must only use the service elevator, not the lobby elevator. They are only for the residents and guests.
5. Maids must clean, wash or dry the cloth only inside the units.
6. Separate wet and dry garbage, which have to be put in separate bag and then put them in the garbage, bin in the garbage room. The garbage bag must be tied so that the bad smell does not come out. Put them into the garbage bin of each floor and close the lid.
7. If any maids want to repair or fix any broken things in the units, they can come to the building management office or phone to the office by the internal phone
   - Office no. 1031, 1034, 1035
   - Reception no. 1030
   - Technical room no. 2222
   - Housekeeper room no. 2011
   - Security guards no 2000
8. No maid's guest is allowed to go to unit unless their bosses give them the permission. In that case the maids must come down and meet their guest at the service elevator.
9. If the maids give the telephone numbers to outside people, they must give only their own numbers.
10. Building Management office can take I.D. cards from the maids if they do not obey the building procedures.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BAAN SUAN PLU CONDOMINIUM
SWIMMING POOL

OPENING HOURS

1. The swimming pool is opened for resident daily between 6.00 a.m. to 9.00 p.m..
2. The management may by notice:
   a. Alter or extend these hours.
   b. Close swimming pool for maintenance or other purposes as deemed necessary.

POOL ETIQUETTE

1. All persons entering the swimming pool must properly swimming attire.
2. No smoking, eating, or drinking is allowed in, or sitting on the edge of the swimming pool.
3. No person shall annoy or disturb other persons in the swimming pool.
4. Any person with heart disease hypertension or similar disabilities are not permitted to the pool.
5. No animals are allowed in the swimming pool area.
6. All person should wipe dryly the body before entering to the building area.

POOLSIDE PARTIES

1. Poolside parties or entertainment may only be held after 6.00 p.m.
2. A resident organizing a poolside party must deliver one (1) week's notice to the Baan Suan Plu management office's approval during office hours:

8.30 a.m. to 17.30 p.m.	Monday to Friday
8.30 a.m. to 12.00 p.m.	Saturday

SAFETY PRECAUTION

1. Only children over thirteen (13) years of age are permitted to enter the swimming pool.
2. No dangerous things except for flippers armbands, snorkele and goggles are allowed in the swimming pool area.
3. No dangerous acts are permitted in the swimming pool area.
4. No persons are allowed to use the swimming pool during stormy weather.
5. No persons shall enter the filtration plant section in the swimming pool area.

GUEST

1. Co-owner / resident may bring guests for each occasion but not more than two (2) persons.
2. Guest must be accompanied by the residents every time.

RISKS, RESPONSIBILITIES AND LIABILITIES

1. All persons using the swimming pool do so at their risk and waive each and every claim they may have against the juristic condominium and any of co-owner or resident of any the units of the condominium.
2. The juristic condominium management or co-owner shall not liable for and accept no responsibility for any loss of or damage to residents, guests or their property or any articles whatsoever brought upon the swimming pool by a resident or their guest, however caused.
3. Any damage caused to the swimming pool by a resident or their guest shall be immediately reported to the management, any the cost of making new to the damage shall be borne by the appropriate resident.
4. Resident is fully responsible for the conduct and behaviour of their children and guests and is liable to the management in respect of any damage or injury caused by them, and will keep the management and co-owners fully indemnified in respect of any action, claims or demand arising by reason of their act or omission.

NOTICE

The management may from time to time by notice, alter, amend, add, or delete these rules and regulations.

BAAN SUAN PLU CONDOMINIUM
JACUZZI

OPENING HOURS

1. The jacuzzi is opened for resident daily between 6.00 a.m. to 9.00 p.m., please request for the operation.
2. The management may by notice:
   a. Alter or extend these hours.
   b. Close swimming pool for maintenance or other purposes as deemed necessary.

JACUZZI ETIQUETTE

1. All persons entering jacuzzi must properly swimming attire.
2. No smoking, eating, or drinking is allowed in, or sitting on the edge of jacuzzi.
3. No person shall annoy or disturb other persons in jacuzzi.
4. Any person with heart disease hypertension or similar disabilities are not permitted to the pool.
5. No animals are allowed in the pool area.
6. All person should wipe dryly the body before entering to the building area.

SAFETY PRECAUTION

1. Only children over thirteen (13) years of age are permitted to enter jacuzzi.
2. No dangerous acts are permitted in the pool area.
4. No persons are allowed to use jacuzzi during stormy weather.
5. No persons shall enter the filtration plant section in the pool area.

GUEST

1. Co-owner / resident may bring guests for each occasion but not more than two (2) persons.
2. Guest must be accompanied by the residents every time.

RISKS, RESPONSIBILITIES AND LIABILITIES

1. All persons using jacuzzi do so at their risk and waive each and every claim they may have against the juristic condominium and any of co-owner or resident of any the units of the condominium.
2. The juristic condominium management or co-owner shall not liable for and accept no responsibility for any loss of or damage to residents, guests or their property or any articles whatsoever brought upon the jacuzzi by a resident or their guest, however caused.
3. Any damage caused to the jacuzzi by a resident or their guest shall be immediately reported to the management, any the cost of making new to the damage shall be borne by the appropriate resident.
4. Resident is fully responsible for the conduct and behaviour of their children and guests and is liable to the management in respect of any damage or injury caused by them, and will keep the management and co-owners fully indemnified in respect of any action, claims or demand arising by reason of their act or omission.

NOTICE

The management may from time to time by notice, alter, amend, add, or delete these rules and regulations.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BAAN SUAN PLU CONDOMINIUM

GYMNASIUM

OPENING HOUR

1. The gymnasium is opened for resident daily between 6.00 a.m. to 9.00 p.m.
2. The management may by notice:
   a. Alter or extend these hours.
   b. Close the gym for maintenance or other purposes as deemed necessary.

GYMNASIUM REGULATION

1. Appropriate apparel must be worn in the gymnasium at all times.
2. Slippers or street shoes, whether leather or rubbers are not permitted on the gymnasium. No black soled shoes are allowed in the gymnasium.
3. Neither smoking nor food is allowed in the gymnasium.
4. Animal is prohibited in the gym.
5. **Only residents of Baan Suan Plu condominium can use the gymnasium. Guests from outside are not allowed to use.**

SAFETY PRECAUTION

1. Any persons with heart disease hypertension or similar disabilities are not permitted to the gym.
2. Please take care not to over-exercise.

CHILDREN

Only children over fifteen (15) years of age are permitted to enter the gymnasium.

RISKS, RESPONSIBILITIES AND LIABILITIES

1. All persons using the gymnasium do so at their risk and waive each and every claim they may have against the juristic condominium and any of co-owner or resident of any the units of the condominium.
2. The juristic condominium management or co-owner shall not liable for and accept no responsibility for any loss of or damage to residents, guests or their property or any articles whatsoever brought upon the gymnasium by a resident or their guest, however caused.
3. Any damage caused to the gymnasium by a resident or their guest shall be immediately reported to the management, any the cost of making new to the damage shall be borne by the appropriate resident.
4. Resident is fully responsible for the conduct and behavior of their children and guests and is liable to the management in respect of any damage or injury caused by them, and will keep the management and co-owners fully indemnified in respect of any action, claims or demand arising by reason of their act or omissions.

NOTICE

The management may from time to time by notice, alter, amend, add, or delete these rules and regulations.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BAAN SUAN PLU CONDOMINIUM
SNOOKER ROOM

OPENING HOUR

1. The room is opened for resident daily from 9.00 a.m. – to 9.00 p.m.
2. The management may by notice:
   a. Alter or extend these hours.
   b. Close the room for for maintenance or other purposes as deemed necessary.

SNOOKER RESERVATION

1. **Reservation by phone or in person .**
   Reservation for snooker may be placed any time between ; 7.00 a.m. to 05.30 p.m. - daily either by phone or in person at the lobby reception counter.
2. **Maximum reservation period.**
   Each reservation is allowed for one half hour (01.30 hours) only..
3. **Maximum reservation per Unit per day**
   Only one reservation shall be placed in one day by any resident. (1 Time/Day/Unit)
4. **Advance reservation up to seven (7) days in advance.**
   Residents may place reservation up to seven (7) days in advance.
5. **Current Reservation.**
   Residents who have not made an advance reservation, may book the room 10 minutes before playing time for one half hour (1.5) only. A resident may continue to play after the reserved period provided if no other resident is waiting to play.
6. **No placing of reservation for other residents.**
   Resident may not place reservation for resident of other units.
7. **At Least one (1) day in advance for cancellation of reservation**
   In order for other residents to make use of court, residents are requested whenever possible to cancel their reservation at least one day in advance. Cancellation can be made by phone or in person as described in 1 above. The snooker room will be cleared if the resident is not playing within fifteen (15) minutes after the reserved period has commenced.

SNOOKER REGULATION

1. No smoking is allowed in the snooker room area.
2. No food or drink may be taken into the snooker room.
3. Animal is prohibited entry to the snooker room.
4. No bet is allowed in the snooker room.

CHILDREN

Only children over fifteen (15) years of age are permitted to play snooker.

GUEST

1. A resident may bring guests for each occasion but not more than two persons
2. Guest (other than registered House Guests) must be accompanied by a resident all time.

RISKS, RESPONSIBILITIES AND LIABILITIES

1. All persons using the snooker and surrounding area do so at their risk and waive each and every claim they may have against the juristic condominium and any of co-owner or resident of any the units of the condominium.
2. The juristic condominium management or co-owner shall not liable for and accept no responsibility for any loss of or damage to residents, guests or their property or any articles whatsoever brought upon the snooker room by a resident or their guest, however caused.
3. Any damage caused to the snooker by a resident or their guest shall be immediately reported to the management, any the cost of making new to the damage shall be borne by the appropriate resident.
4. Resident is fully responsible for the conduct and behaviour of their children and guests and is liable to the management in respect of any damage or injury caused by them, and will keep the management and co-owners fully indemnified in respect of any action, claims or demand arising by reason of their act or omission.

NOTICE

The management may from time to time by notice, alter, amend, add, or delete these rules and regulations

BAAN SUAN PLU CONDOMINIUM
BANQUET ROOM

OPENING HOURS

The banquet room opens for co-owner/resident party only at specified period.

BQ ROOM RESERVATIONS

1. Reservation by written request to the management on duty time only. Reservations will not be accepted outside the office hours or on Sunday and public holidays. At least 7 days advance notice is required.
2. Such usage does not restrict concurrent usage by other resident and their guests.
3. No music or entertainment will be permitted without special permission from the management.

BQ ROOM REGULATION

1. An approved function shall be allowed to open until 11.00 p.m. only.
2. No animal is allowed in the BQ room area.
3. Babies or toddlers will not be permitted to run around the BQ room.
4. Any person creating a nuisance may be asked to leave the BQ room.
5. The management has the right to refuse entry or stop the approved party anytime if there were complaints by other residents.

SAFETY PRECAUTION

1. No glass products are allowed to be brought out of the BQ room.
2. Children under twelve (12) years old, must be accompanied by an adult who will be responsible for their safety and behavior.

RISKS, RESPONSIBILITIES AND LIABILITIES

1. Co-owner/resident may bring guests at each function but must inform number of persons upon making the reservation to the management.
2. The management may require more security guards for the approved function and this cost shall be borne by the resident.
3. Guests could park their cars on the common area and guests' area only and on the side road.
4. The juristic condominium management or co-owner shall not be liable for and accept no responsibility for any loss of or damage to residents, guests or their property or any articles whatsoever brought upon the BQ room area or function party by a resident or their guests, However caused.
5. Any damage caused to the BQ room by a resident or their guests shall be immediately reported to the management, and any the cost of making new to the damage shall be borne by the appropriate resident.
6. Resident are fully responsible for the conduct and behavior of their children and guests, and liable to the management in respect of any damage or injury caused by them. Any will keep the management and co-owners fully indemnified in respect of any action, claims or demand arising by reason of their act or omissions.

BQ ROOM RENTAL CHARGE

In order to share the electric expenses, the co-owner/resident needed to pay a rental charge as agreed before and could be settled at the end of the month.

NOTICE

The management may from time to time by notice, alter, amend, add, or delete these rules and regulations.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

TENNIS COURT

OPENING HOURS

1. The court is opened for residents in Wanglee compound and their guests daily between 07.00 a.m. to 10.00 p.m.
2. The tennis court charge is:

07.00 a.m. - 18.00 p.m.	Baht 50 / Hr.
18.00 p.m. - 22.00 p.m.	Baht 100 / Hr.

3. The management may by notice:
   a. Alter or extend these hours.
   b. Close the courts for maintenance or other purposes as deemed necessary.

COURT RESERVATION

1. **Reservation.**
   Reservation for the court may be placed any time between:
   07.00 a.m. to 09.00 p.m. - daily
   by dropping written reservation in a box at the gate way to the tennis courts. The reservation papers would be placed at the box on the 1st and 15th of the month.
2. **Advance reservation up to fourteen (14) days in advance.**
   Residents may place reservation up to fourteen (14) days in advance at Baan Suan Plu management office only three (3) days before the reservation papers be placed at the box (every 13th, 14th, 15th, and 28th, 29th, 30th of the month).
3. **Current reservation.**
   Residents who have not made an advance reservation, may book the court 10 minutes by written reservation at the tennis court. A resident may continue to play after the reserved period provided if no other resident is waiting to play.
4. **No reservation for other residents.**
   Resident may not place reservation for resident of other units.
5. **At least one (1) day in advance for cancellation of reservation**
   In order for other residents to make use of the courts, residents are requested whenever possible to cancel their reservation at least one day in advance. Cancellation can be made in writing at the gate way to the tennis court.

COURT FORFEITURE

The court would be forfeited if the resident reserving the court is not playing within fifteen (15) minutes after the reserved period and it would be charged to that resident who did not cancel the court before time.

COURT REGULATIONS

1. Appropriate tennis apparel and tennis shoes must be worn in the court area.
2. Only tennis rackets and tennis ball may be used.
3. Normal practices of decorum and sportsmanship are expected from the residents and their guests on the court.
4. At night, players are requested to switch-off lights after completion of play.
5. No smoking is allowed in the court area.
6. No food or drinks may be taken into the courts.
7. No excessive noise and radio are permitted in the courts.
8. Animal is prohibited from entering the tennis court.

9. The tennis court charge will be collected by each building management. No cash payment to be made to the tennis court staff.
10. ONLY AUTHORIZED TENNIS COACHES ARE ALLOWED IN THE WANGLEE COMPOUND TENNIS COURTS.

CHILDREN

Only children over eight (8) years of age are permitted to enter the tennis court. Children under eight (8) years of age must be accompanied by adults.

GUESTS

A co-owner/resident may bring guests for each occasion and guest (other than registered House Guests) must be accompanied by a resident at all times.

RISKS, RESPONSIBILITIES AND LIABILITIES

1. All persons using the tennis court do so at their own risk and waive each and every claim they may have against the Wanglee compound and any of the co-owner or resident of any unit of the condominium.
2. The Wanglee compound management or co-owner shall not be liable for and accept no responsibility for any loss of or damage to residents, guests or their property or any articles whatsoever brought upon the court by a resident or their guest, however caused.
3. Any damage caused to the tennis court by a resident or their guest shall be immediately reported to the management, any cost of repair shall be borne by the appropriate resident.
4. Resident is fully responsible for the conduct and behavior of their children and guests and is liable to the management in respect of any damage or injury caused by them, and will keep the management and co-owners fully indemnified in respect of any action, claims or demand arising by reason of their act or omission.

NOTICE

The management may from time to time by notice, alter, amend, add, or delete these rules and regulations.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9. The tennis court charge will be collected by each building management. No cash payment to be made to the tennis court staff.
10. ONLY AUTHORIZED TENNIS COACHES ARE ALLOWED IN THE WANGLEE COMPOUND TENNIS COURTS.

CHILDREN

Only children over eight (8) years of age are permitted to enter the tennis court. Children under eight (8) years of age must be accompanied by adults.

GUESTS

A co-owner/resident may bring guests for each occasion and guest (other than registered House Guests) must be accompanied by a resident at all times.

RISKS, RESPONSIBILITIES AND LIABILITIES

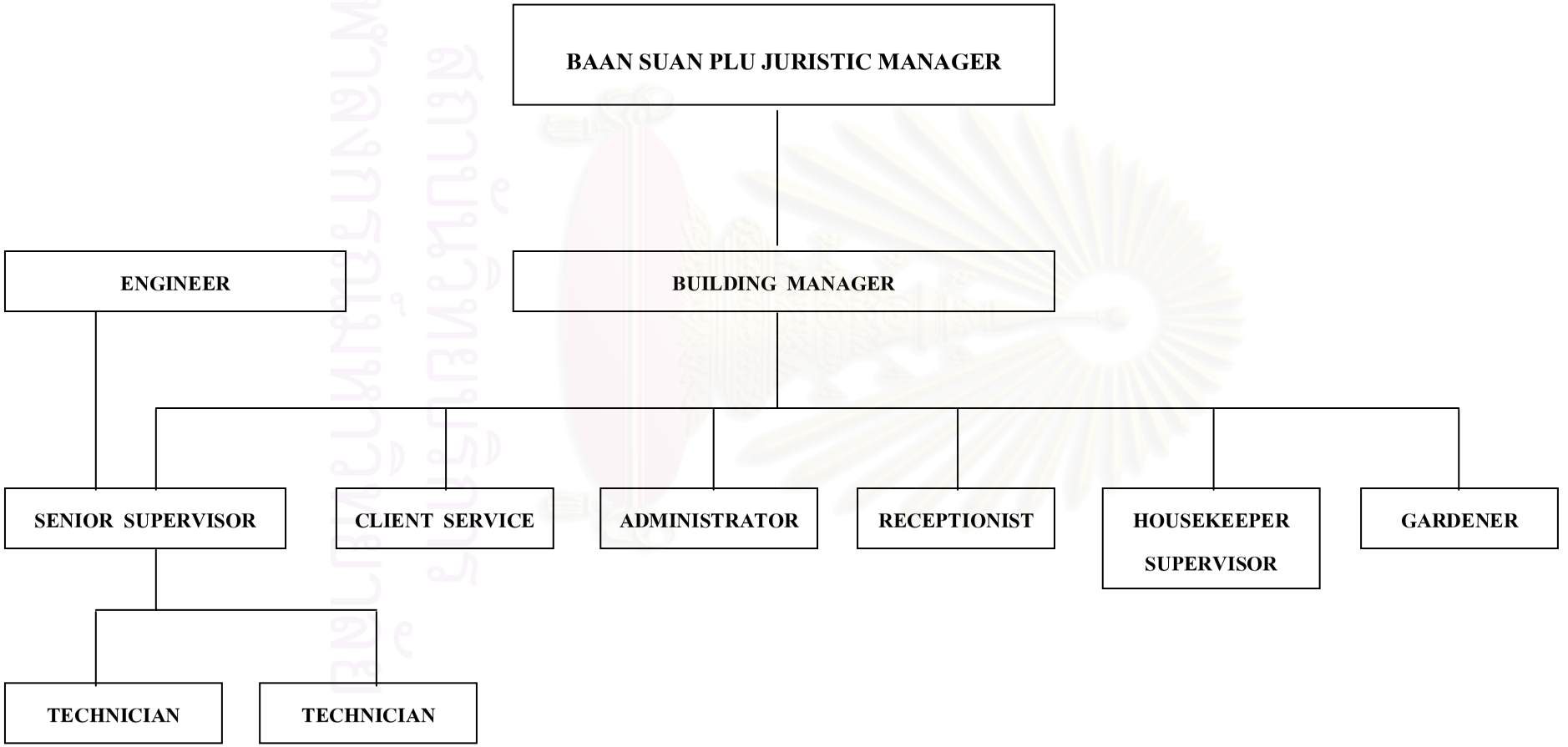
1. All persons using the tennis court do so at their own risk and waive each and every claim they may have against the Wanglee compound and any of the co-owner or resident of any unit of the condominium.
2. The Wanglee compound management or co-owner shall not be liable for and accept no responsibility for any loss of or damage to residents, guests or their property or any articles whatsoever brought upon the court by a resident or their guest, however caused.
3. Any damage caused to the tennis court by a resident or their guest shall be immediately reported to the management, any cost of repair shall be borne by the appropriate resident.
4. Resident is fully responsible for the conduct and behavior of their children and guests and is liable to the management in respect of any damage or injury caused by them, and will keep the management and co-owners fully indemnified in respect of any action, claims or demand arising by reason of their act or omission.

NOTICE

The management may from time to time by notice, alter, amend, add, or delete these rules and regulations.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ORGANIZATION CHART



การแสดงผังตำแหน่งและสายการบังคับยัญชาของฝ่ายบริหารอาคาร

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายภูวิชย์ เอี่ยมพึ่งพร เกิดที่อำเภอดุสิต จังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี รัฐศาสตร์บัณฑิต และรัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปีการศึกษา 2527 และ 2532 หลังจบการศึกษาได้ทำงานที่ธนาคารเอเชีย จำกัด ในตำแหน่ง หัวหน้าแผนกสรรหาบุคลากร ฝ่ายการพนักงาน หลังจากนั้นได้เดินทางไปศึกษาระดับ Diploma สาขา Business Management จาก Holme College และระดับ Cetificate สาขา Real Estate Sub Agents จาก R.M.I.T, Melboume Australia ได้เดินทางกลับประเทศไทย และเข้าทำงานที่บริษัท First Pacific Davices (Thailand) จำกัด ในตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายการตลาด ก่อนย้ายมาทำงานที่บริษัท สาธรธานี เมนเน็จเมนท์ เซอร์วิส จำกัด (STMS) ในตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายขาย ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (Director) และได้ศึกษาต่อที่ภาควิชาเคหการภาคพิเศษ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีพ.ศ. 2544

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย