

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและสาระสำคัญ

เศรษฐกิจของประเทศไทยที่ผ่านมามีอัตราการขยายตัวสูง โดยเฉพาะในช่วงปี 2530 ถึงปี 2533 มีการเปิดกว้างสู่ระบบเศรษฐกิจนานาชาติ มีการส่งเสริมและพัฒนาให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของอินโดจีน ทำให้มีการลงทุนจากต่างชาติเข้ามาสู่ประเทศไทยมากขึ้น และจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ผ่านมา สัดส่วนการค้าระหว่างประเทศต่อผลผลิตรวมของประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 60 ในปี 2539 เป็นร้อยละ 80 ในปี 2534 ส่งผลให้คนในประเทศมีรายได้และการจ้างแรงงานมากขึ้นทั้งภาคอุตสาหกรรมและการบริการรายได้ต่อหัวของประชากรเพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราการเพิ่มของประชากรทำให้ความเป็นอยู่ทั่วไปของประเทศดีขึ้น

การขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศเช่นนี้มีผลมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมที่สำคัญคือ

1. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศเปลี่ยนเข้าสู่การผลิตที่มีภาคอุตสาหกรรมเป็นฐานหลัก โดยภาคเกษตรลดลง
2. การเปลี่ยนแปลงทางสังคม ทำให้สังคมไทยเปลี่ยนจากสังคมชนบทมาเป็นสังคมเมืองมากขึ้นทำให้การปรับตัวของชุมชนบางส่วนต้องดำเนินชีวิตแบบเมือง และก่อให้เกิดปัญหาสังคมตามมา เช่น ปัญหาอาชญากรรม ปัญหายาเสพติด ชุมชนแออัด และปัญหาการจราจร เป็นต้น
3. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร เนื่องจากนโยบายลดการเพิ่มของประชากรของประเทศ ซึ่งเริ่มมาตั้งแต่ปี 2513 เป็นต้นมา ทำให้อัตราการเพิ่มของประชากรมีแนวโน้มลดลงส่งผลให้โครงสร้างกลุ่มอายุของประชากรใน "วัยหนุ่มสาวและวัยกลางคน" เพิ่มสูงขึ้น พร้อมทั้งประชากร "วัยสูงอายุ" ก็เพิ่มสูงขึ้นด้วย ส่วนประชากรใน "วัยเด็ก" มีแนวโน้มลดลง

ขณะเดียวกันโครงสร้างของครอบครัวไทยมีลักษณะแนวโน้มเป็น "ครอบครัวเดี่ยว" มากขึ้นเนื่องจากการแยกครอบครัวของหนุ่มสาวที่เพิ่มเริ่มมีครอบครัวใหม่ ทำให้มีความต้องการ

ในด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยคาดว่าในช่วงปี 2534-2539 จะมีการขยายตัวของประชากรในระดับร้อยละ 1.9 ดังนั้น ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะมีจำนวนประชากรประมาณ 9.2 ล้านคน ในปี 2535 และเพิ่มขึ้นเป็น 10 ล้านคน ในช่วงปลายแผนพัฒนาฉบับที่ 7 คือในปี 2539 โดยจะมีจำนวนครัวเรือนเพิ่มขึ้นถึง 369,321 ครัวเรือน โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 71,000-77,000 ครัวเรือน และจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมากและจะมีความต้องการของ จำนวนครัวเรือนใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 301,304 ครัวเรือน และความต้องการที่อยู่อาศัยทดแทนจำนวน 75,216 ครัวเรือน

ผลจากการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2504-2535 ได้ทำเศรษฐกิจของประเทศมีการเติบโตอย่างมาก และรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรได้เพิ่มขึ้นตามแต่ อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จที่ก้าวหน้าทางเศรษฐกิจนี้ก็กลับอยู่แต่เฉพาะในเขตเมือง โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครได้กลายเป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศ เป็นที่รวมของกิจกรรมทุกประเภท เป็นศูนย์กลางการบริหาร การค้า ธนาคาร อุตสาหกรรม บริการพื้นฐาน จากการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศได้ทำให้มีการขยายตัวและก่อสร้างอาคารต่าง ๆ สูงขึ้น ทั้งอาคารพักอาศัยและอาคารสำนักงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน มีจำนวนสูงขึ้นมากในย่านธุรกิจที่สำคัญ เช่น ย่านถนนสีลม-สุรวงศ์-สาทร ซึ่งนับเป็นศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ที่มีมานาน การขยายตัวของอาคารสำนักงานในย่านถนนอโศก-รัชดาภิเษก ตั้งแต่ปี 2531 เป็นต้นมามีสูงมาก ปัจจุบันมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่ในถนนอโศก-รัชดาภิเษก ไม่นต่ำกว่า 38 อาคาร มีพื้นที่รวมกันมากกว่า 978,623 ตารางเมตร กลุ่มผู้ทำงานศูนย์กลางธุรกิจ เหล่านี้เป็นกลุ่มที่มีรายได้ตอบแทนจากการทำงานสูง มีการศึกษาค้นคว้าเป็นกลุ่มคนชั้นกลาง ซึ่งมีกำลังการซื้อที่สูงของประเทศ

อาคารสำนักงานที่ก่อสร้างขึ้นในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมาที่กำลังดำเนินการก่อสร้างและมีโครงการก่อสร้างในอนาคต ส่วนมากจะเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ในรูปแบบ Complex ประกอบด้วย สำนักงาน ศูนย์การค้า สถานบันเทิง และองค์ประกอบอื่น ๆ บางแห่งอาจมีโรงแรมหรืออาคารพักอาศัยอยู่ด้วย เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างมากและแนวโน้มของตลาดมีความต้องการอาคารสำนักงานที่มีความสะดวกครบวงจร

เมื่อพิจารณาอาคารสำนักงานที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง และมีโครงการเสร็จภายในปี 2538 จำนวน 91 อาคาร คิดเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานถึง 3,173,050 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าพื้นที่

ที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันเกือบ 2 เท่าตัว เป็นที่น่าสังเกตว่าอาคารสำนักงานในย่านสุรวงศ์-บางรัก มีจำนวนและขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นไม่มากเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินในเขตบางรักย่านถนนสีลม-สุรวงศ์ มีราคาสูงมาก ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างสูงขึ้น ผู้ประกอบจึงหันไปลงทุนในพื้นที่อื่น โดยเฉพาะพื้นที่รัชดาภิเษก-พระราม 9 ซึ่งราคาที่ดินถูกกว่าย่านสีลม มีอาคารสำนักงานเกิดขึ้น 10 โครงการ มีพื้นที่อาคารสูงถึง 662,130 ตารางเมตร โดยเฉลี่ยแล้วมีพื้นที่กว่า 60,000 ตารางเมตรต่ออาคาร คิดเป็นร้อยละ 20.9 ของพื้นที่อาคารที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จภายในปี 2538

สำหรับย่านอโศก-รัชดาภิเษก มีโครงการอาคารสำนักงานเกิดขึ้นในช่วงปี 2536-2537 จำนวน 9 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ 461,000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 31.13 ของพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จภายในปี 2537 เนื่องจากเป็นย่านที่มีศักยภาพเหมาะแก่การลงทุน แม้ว่าจะอยู่นอกเขตธุรกิจหลักย่านสีลม สาทร สุขุมวิท เนื่องจากที่ดินราคาถูกกว่า การเข้าถึงพื้นที่หลายเส้นทาง และในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้ามหานครและรถไฟฟ้าชุมชนของไฮปเวลต์ผ่านพื้นที่ ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ในพื้นที่ศึกษานั้นถือว่าอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจค้าใหม่ของกรุงเทพมหานครที่กำลังเติบโต และมีบทบาททางด้านเศรษฐกิจ

ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่น่าสนใจในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกนี้ เนื่องจากในปัจจุบันมีความต้องการที่อยู่อาศัย และมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น มีรูปแบบที่อยู่อาศัยมากมายให้เลือกในท้องตลาดมีราคาแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง รูปแบบของที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ประชาชนจะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในท้องตลาดได้ตามความสามารถของตน แต่ในบางครั้ง การสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการอาจไม่ตรงกับความต้องการของผู้เลือกซื้อ เนื่องจาก การสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการมักคำนึงถึงแต่ต้นทุนในการก่อสร้างเพียงด้านเดียว โดยไม่ได้คำนึงถึงความต้องการในการใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยของผู้ที่จะเลือกซื้อ เมื่อผู้ซื้อได้เลือกซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ก็มักจะต้องมาตกแต่งเพิ่มเติมในภายหลัง ทำให้ต้องเพิ่มค่าใช้จ่ายในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และนอกจากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อแล้ว พฤติกรรมในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เนื่องจากในปัจจุบันผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกนี้ เป็นผู้ที่มีรายได้ มีการศึกษาดีเป็นกลุ่มคนชั้นกลางที่มีบทบาทต่อประเทศสูง มีกำลังความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยสูง มีการพิจารณาอย่างรอบคอบ จึงเป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการและหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยควรจะให้ความ

สำคัญอย่างมาก และในปัจจุบัน ได้มีผู้วิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานย่านสีลม ซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้และการศึกษาดี มีกำลังซื้อสูงเช่นกันจึงเป็นที่น่าสนใจที่จะทำการศึกษาล้วนนำผลของการศึกษามาอภิปรายเปรียบเทียบ

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่ของคนชั้นกลาง ที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ตลอดจนการดำเนินชีวิตประจำวันของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก
3. เสนอแนวทางในการจัดการที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางในอนาคต

ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษานี้กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษา ได้แก่ พนักงานที่ทำงานให้กับบริษัทซึ่งอยู่ในอาคารสำนักงานที่พื้นที่ของอาคารมากกว่า 2,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นอาคารสำนักงาน โดยเฉพาะมิใช่อาคารพาณิชย์ที่นำมาดัดแปลง และอยู่ในขอบเขตดังนี้ คือ เป็นอาคารที่ตั้งอยู่บนถนนอโศก-รัชดาภิเษก ทั้งฝั่งซ้ายและฝั่งขวาและอยู่ในช่วงระหว่างสี่แยกถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 ถึงสี่แยกถนนรัชดาภิเษกตัดกับสุทธิสารในแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งอยู่ในเขตการปกครองของแขวงคลองเตย เขตคลองเตย แขวงบางกะปิ และแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง

จำนวนอาคารที่จะทำการศึกษาทั้งสิ้น 28 อาคาร มีจำนวนพื้นที่ 573,460 ตารางเมตร และมีจำนวนผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารประมาณ 47,318 คน (ประมาณจำนวนแรงงานจากอัตราพื้นที่ 10 ตารางเมตรต่อ 1 คน แต่มีอาคารสำนักงานบางอาคารเริ่มเปิดดำเนินการไม่นาน ดังนั้นการเข้าใช้พื้นที่จึงยังไม่เต็มจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษาจึงต่ำกว่าจำนวนประชากรที่คำนวณได้จากพื้นที่อาคารสำนักงาน 10 ตารางเมตรต่อคน)

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในอาคาร สำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก
2. ได้ทราบถึงการดำเนินชีวิตประจำวันของคนชั้นกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก
3. เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานให้ผู้ประกอบการและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางจัดสรรที่อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

คำจำกัดความ

ชนชั้นกลาง* หมายถึง กลุ่มคนที่เป็นหลักในการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งด้าน เศรษฐกิจ สังคม และการเมือง เป็นผู้มีอำนาจในการซื้อและอำนาจการต่อรองค่อนข้างสูงต่อ วงการธุรกิจ เศรษฐกิจ สังคม และการเมืองอย่างมาก เป็นกลุ่มคนที่เป็นกลไกสำคัญในการทำ งานนี้สามารถทำให้สังคมก้าวหน้าหรือหยุดนิ่งได้ ในการศึกษาครั้งนี้ คนชั้นกลางหมายถึง ผู้ที่ ทำงานในอาคารสำนักงาน มีการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุปริญญาขึ้นไป ถ้าดูจากลักษณะอาชีพ ชนชั้นกลางประกอบด้วย เจ้าของกิจการขนาดกลางและย่อม ผู้ทำงานระดับวิชาชีพ ผู้จัดการ นักบริหาร เสมียน พนักงาน พนักงานขาย และผู้ที่ประกอบอาชีพส่วนตัว

ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการสอบถามแบบ Accidental and Quota ดังนั้นผู้ที่ถูกสอบถาม อาจไม่สามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มที่แบ่งตามตำแหน่งหน้าที่การงานได้ถูกต้อง เพราะผู้ที่เป็นผู้ บริหารระดับสูงไม่สามารถสัมภาษณ์ได้ง่ายเช่นเดียวกับกลุ่มเจ้าหน้าที่พนักงาน