



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและปัญหา

ช่วงตั้งแต่ปี 2530-2533 ธุรกิจเรียลเอสเตทเจริญเติบโตขึ้นอย่างมากมาย โดยเฉพาะปี 2532 ที่ผ่านมา ธุรกิจบ้านจัดสรรนับว่ารุ่งเรืองถึงสุดขีด โครงการบ้านจัดสรรที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา ทุกวงการล้วนให้ความสนใจกับธุรกิจเรียลเอสเตท เนื่องจากสามารถสร้างผลกำไรได้อย่างมหาศาล จะเห็นได้ว่ามีนักจัดสรรหน้าใหม่ ๆ เกิดขึ้นมาอย่างมากมายทีเดียวประกอบกับรัฐบาลสนับสนุนการลงทุนกระแสการหลั่งไหลเข้ามาของนักลงทุนต่างประเทศก็เพิ่มขึ้นมา อย่างมหาศาลและธุรกิจภายในประเทศทุกระดับก็มีการขยายตัวด้วย ผลที่ตามมานอกจากความต้องการด้านที่อยู่อาศัยแล้ว พื้นที่สำนักงานก็เริ่มจะขาดแคลน

แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจเรียลเอสเตทก็ต้องประสบปัญหากับมรสุมนานาประการ ไม่ว่าจะเป็นราคาที่ดินที่พุ่งสูง วัสดุก่อสร้างขาดแคลนและขึ้นราคา ปัญหาแรงงานขาดแคลน และการเขยิบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ รวมทั้งปัญหาที่ตามมาคือภาวะเงินเฟ้อ

แม้ความต้องการทั้งที่อยู่อาศัยและสำนักงานยังมีอยู่สูงมาก แต่ปัญหาการจราจรที่นับวันยิ่งทวีความรุนแรง เวลาที่เสียไปบนท้องถนนระหว่างการเดินทางจากบ้านไปทำงานวันละหลายชั่วโมง ก่อความเสียหายแก่ธุรกิจ อาคารพาณิชย์เป็นการประสานแก้ปัญหาดังกล่าวให้ทั้งธุรกิจและที่พักอาศัยอยู่รวมในที่เดียวกัน **โฮมออฟฟิศ** <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>"โฮมออฟฟิศแนวคิดใหม่เรียลเอสเตทถนนพญาไทจราจรบนท้องถนน,"

ก็เกิดขึ้นโดยการรับเอาจุดเด่นนี้และปรับปรุงจุดด้อยของอาคารพาณิชย์ กลายเป็นผลิตภัณฑ์ชิ้นใหม่ของที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน

ในกรุงเทพมหานครปัจจุบัน มีโครงการโฮมออฟฟิศเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ประมาณการจากการสำรวจของผู้วิจัยในเดือน สิงหาคม 2534 มีโครงการที่เป็นโฮมออฟฟิศจำนวน 120 โครงการ ในกรณีนี้เป็นโครงการที่เปิดดำเนินการและมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้วจำนวน 50 โครงการ ในจำนวน 50 โครงการ ที่เปิดดำเนินการนี้ เป็นโครงการที่ทางผู้ประกอบการ มีวัตถุประสงค์ได้จัดสร้างอาคารดังกล่าว เพื่อใช้พื้นที่ภายในอาคารเป็น โฮมออฟฟิศ อยู่เพียง 28 โครงการ และในส่วนที่เหลือจะเป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัย ได้ทำการตัดแปลงอาคารที่เป็นทาวน์เฮ้าส์ หรือแมนชั่น ที่จัดเตรียมพื้นที่ไว้สำหรับพักอาศัยเพียงอย่างเดียวมาเป็นอาคารโฮมออฟฟิศ ที่ใช้พื้นที่ของอาคารเป็นสำนักงานด้วย เนื่องจากทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่นดังกล่าวมีรูปแบบและการจัดวางพื้นที่ของอาคารคล้ายคลึงกับโฮมออฟฟิศ โดยบริเวณที่ตั้งของโครงการทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่น ที่มีการตัดแปลงมาทำเป็นโฮมออฟฟิศมากที่สุดได้แก่ โครงการที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท, สาทร, และสีลม การตัดแปลงที่อยู่อาศัยของโครงการทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่น ดังกล่าวมาเป็นโฮมออฟฟิศ และโครงการโฮมออฟฟิศที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งมีจำนวนมากนั้น มีการเกิดและพัฒนาอย่างไร เป็นเรื่องที่ควรทำการศึกษา ต่อไป

รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของโฮมออฟฟิศ มีการพัฒนารูปแบบมาจากตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ใช้พื้นที่ภายในเป็นทั้งสถานที่ทำงานและที่พักอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยที่ผ่านมามีปัญหา ของตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะถูกตัดแปลงอาคาร ต่อเติมอาคารอย่างอิสระโดยมิได้คำนึงถึงเรื่องการรับน้ำหนักของโครงสร้าง และการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารที่ตีพอ 2 ผลที่

---

2 เพ็ญศรี ฉันทรวรางค์ , "แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2528), หน้า 61-63

เกิดขึ้นจึงก่อให้เกิดปัญหาติดตามาทั้งแก่ผู้เช่าอาคาร และสังคมโดยรวม อีกทั้งปัญหาในด้านการจราจร ที่จอดรถ การจัดการอำนวยความสะดวก และความปลอดภัยในอาคารไม่ดีพอ

ในส่วนของโฮมออฟฟิศ แม้ว่าจะมีการพัฒนารูปแบบ และปรับปรุงในส่วนที่บกพร่องของตึกแถวบางอย่างจนกลายมาเป็นโฮมออฟฟิศแล้วก็ตาม แต่ในขณะที่ยังมีปัญหาบางอย่างที่เกิดจากการมีสถานที่ทำงานและที่อยู่อาศัยในที่เดียวกัน กลับถูกมองข้ามไป เช่น ปัญหาการจราจร, ปัญหาสภาพความจำเจ และเบื่อหน่าย, การรบกวนกันระหว่างที่พักอาศัยและการทำงาน ซึ่งปัญหาดังกล่าวอาจจะไม่ใช่ปัญหาที่เกิดขึ้นในตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ เนื่องจากสภาพความเคยชิน ของผู้อยู่อาศัยที่ส่วนใหญ่เป็นชาวจีน<sup>3</sup> มีอาชีพค้าขายและนิยมที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นตึกแถวอยู่แล้ว แต่ในขณะที่ยัง "กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโฮมออฟฟิศนั้น โดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจที่เพิ่งจะมีกิจการและต้องการสถานที่ทำสำนักงาน รวมทั้งมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่วนใหญ่จะเป็นพวกวิชาชีพ เช่นแพทย์ หนายความ วิศวกร-สถาปนิก และกลุ่มอิมพอร์ต เอ็กซ์พอร์ต"<sup>4</sup> กลุ่มผู้อยู่อาศัยเหล่านี้เป็นกลุ่มที่ต้องการสมาธิในการทำงาน ความเงียบสงบในการพักผ่อน ทั้งนี้เพื่อที่จะสร้างสรรค์ผลงานของตนเองออกมาให้ดี

ปัญหาและข้อดีของโฮมออฟฟิศดังที่กล่าวข้างต้นนั้น ในสภาพความเป็นจริง อาจจะมีมากหรือน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ หรือไม่ก็ตาม การค้นหาคำตอบเพื่อให้ได้ความจริง จึงเป็นสิ่งที่ควรจะศึกษาวิจัยต่อไป

---

<sup>3</sup> วีระ สัจกุล , "วิวัฒนาการอาคารพาณิชย์ในเมืองไทย," วารสารวิชาการประจำปีการศึกษา 2526 (2526) : 117-124

<sup>4</sup> "โฮมออฟฟิศแนวคิดใหม่เรียลเอสเตตคนหนีจากรบหน้องถนน," ประชาชาติธุรกิจ (วันที่ 31 มกราคม 2532-วันที่ 3 มกราคม 2533): หน้า 28

ผู้วิจัยเห็นว่าปัญหาของโฮมออฟฟิศ ที่กล่าวมาข้างต้น เป็นปัญหาที่น่าสนใจในการศึกษาและวิจัย เพื่อค้นหาแนวทางในการเปลี่ยนแปลง และให้ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไข ปรับปรุง โฮมออฟฟิศ ให้ถูกต้องเหมาะสม และมีความสมบูรณ์ เพื่อที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงานของผู้อยู่อาศัยในอนาคตต่อไป

### 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาในด้านต่างๆ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาสภาพทางกายภาพ และปัญหาของโฮมออฟฟิศ
2. เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้อโฮมออฟฟิศ
3. เพื่อศึกษากฎหมาย ที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโฮมออฟฟิศ
4. เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางการตลาดที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนของโฮมออฟฟิศ
5. เพื่อเสนอทางเลือก เพื่อการพัฒนารูปแบบของโฮมออฟฟิศ

### 1.3 ขอบเขตการวิจัย

ในการวิจัยจะเลือกตัวอย่างโครงการที่เป็นโฮมออฟฟิศ ทั้งที่มีลักษณะเป็นทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านเดี่ยว ที่มีวัตถุประสงค์จัดสร้างเพื่อเป็นโฮมออฟฟิศโดยตรง หรือเป็นการดัดแปลงทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่น เป็นโฮมออฟฟิศ ที่มีที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และมีจำนวนหน่วยของโฮมออฟฟิศไม่น้อยกว่าโครงการละ 10 หน่วย

### 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การวิจัยในครั้งนี้ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ในด้านต่างๆ มีดังนี้

1. ทราบสภาพทางกายภาพ และปัญหาของโฮมออฟฟิศ
2. ทราบถึงปัจจัยในการเลือกซื้อโฮมออฟฟิศ
3. ทราบถึงกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโฮมออฟฟิศ

4. ทราบถึงความ เป็นไปได้ทางการตลาดที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนของโฮมออฟฟิต
5. ทราบถึงแนวทางเลือก เพื่อการพัฒนารูปแบบของโฮมออฟฟิต

### 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

ในงานวิจัยนี้แบ่งขั้นตอนของการศึกษาวิจัย ออกเป็น 5 ขั้นตอนใหญ่ดังนี้

1. การสำรวจและศึกษาเบื้องต้น
2. การวางแผนดำเนินงานวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัย
4. การวิเคราะห์ข้อมูล
5. การสรุปผลการศึกษา

จากขั้นตอนการศึกษาวิจัย 5 ขั้นตอน มีรายละเอียดของการดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้ คือ

#### 1. การสำรวจและศึกษาเบื้องต้น

1.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นภาคเอกสาร โดยการศึกษาจากรายงานการวิจัย และ เอกสารซึ่งมีเนื้อหาสาระ เกี่ยวข้องกับโฮมออฟฟิต เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการศึกษาในขั้นต่อไป

1.2 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น จากภาคสนามโดยการออกสำรวจสภาพทั่วไป ของโฮมออฟฟิตในเขตกรุงเทพมหานคร โดยการบันทึกลักษณะทางกายภาพ และการใช้อาคาร

#### 2. การวางแผนดำเนินงานวิจัย ประกอบด้วยขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 2.1 การวางแผนในการจัดทำแบบสอบถาม
- 2.2 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 2.3 การทดสอบ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

## 2.1 การวางแผนในการจัดทำแบบสอบถาม

แบบสอบถามแบ่งการสำรวจ สำหรับกลุ่มผู้ที่เกี่ยวข้องกับ  
กับโหม่อฟพิต เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

1. เจ้าของอาคาร
2. ผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ที่ประกอบ  
การเกี่ยวข้องกับโหม่อฟพิต
3. นักวิชาการ ที่เกี่ยวข้องกับโหม่อฟพิต
4. สถาบันการเงิน

### 2.1.1 กลุ่มเจ้าของอาคาร

คำถามในแบบสอบถามที่ทำการสำรวจ  
แบ่งเนื้อหาออกเป็นหัวข้อหลัก ดังนี้

- การแบ่งพื้นที่ และการใช้ประโยชน์อาคาร
- ความเหมาะสมในการใช้งาน และสิ่งอำนวยความสะดวก  
ต่าง ๆ

- ข้อดีและปัญหาของการใช้โหม่อฟพิต
- สาเหตุ และปัจจัยในการเลือกใช้
- ภูมิหลังของเจ้าของอาคาร

### 2.1.2 ผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ที่ประกอบการเกี่ยวข้องกับโหม่อฟพิต

คำถามในแบบสอบถามที่ทำการสำรวจ  
แบ่งเนื้อหาออกเป็นหัวข้อหลัก ดังนี้

- รูปแบบ, ขนาด, สัดส่วน และการใช้พื้นที่ ที่เหมาะสม  
ของโหม่อฟพิต

- ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
- ข้อดี และปัญหาของโหม่อฟพิตที่มีผลต่อการจูงใจผู้ซื้อ  
อาคาร

- นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโหม่อฟพิต

- แนวโน้มความต้องการใช้โสมออฟฟิศ ในอนาคต

#### 2.1.3 นักวิชาการ ที่เกี่ยวข้องกับโสมออฟฟิศ คำถามในแบบสอบถามที่ทำการสำรวจ

แบ่งเนื้อหาออกเป็นหัวข้อหลัก ดังนี้

- รูปแบบ, ขนาด, สัดส่วน และการใช้พื้นที่ ที่เหมาะสมของโสมออฟฟิศ
- ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
- ข้อดี และปัญหาของโสมออฟฟิศที่มีผลต่อผู้ใช้อาคารและส่วนรวม
- นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโสมออฟฟิศ
- แนวโน้มปริมาณโสมออฟฟิศ ในอนาคต

#### 2.1.4 สถาบันการเงิน

คำถามในแบบสอบถามที่ทำการสำรวจ

แบ่งเนื้อหาออกเป็นหัวข้อหลัก ดังนี้

- ข้อพิจารณาในการให้สินเชื่อทุกประเภท เพื่อโสมออฟฟิศ
- ข้อดี และปัญหาของการให้สินเชื่อเพื่ออาคารโสมออฟฟิศ
- แนวโน้มปริมาณโสมออฟฟิศ ในอนาคต

#### 2.2 การจัดการเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประกอบด้วย

แบบสังเกต แบบสอบถาม เทปบันทึก กล้องถ่ายภาพ และแผนที่สำรวจอาคาร

#### 2.3 การทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เครื่องมือที่ใช้

ในการวิจัยส่วนใหญ่ เป็นเครื่องมือสำเร็จรูปที่ผลิตได้มาตรฐาน ยกเว้นแบบสอบถาม ซึ่งต้องการรายละเอียดของข้อมูลที่เป็นสาระมาก โดยการทดสอบเพื่อจัดทำแบบสอบถามให้มีความเที่ยงตรงสูง จากการทดลองเพื่อตอบแบบสอบถามแล้วนำผลที่ได้มาแก้ไข และปรับปรุงต่อไป

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล ในการรวบรวมข้อมูลทางภาคสนาม จะทำการเก็บข้อมูลโดยการบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางกายภาพของอาคาร ลงในแบบ

สังเกตดู พร้อมทั้งถ่ายภาพและเขียนผังอาคารประกอบการสำรวจ และในการ แจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มผู้ใช้อาคาร จะทำการสำรวจ และรอรับแบบสอบถามคืน ในทันที ในส่วนของนักวิชาการ, ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงิน จะทิ้งแบบ สอบถามไว้ให้ตอบ และจะนัดเวลาเพื่อขอรับแบบสอบถาม พร้อมสัมภาษณ์เพิ่มเติม อีกครั้งหนึ่ง

4. การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้วิธีการทางสถิติช่วยประมวลผลข้อมูล

5. การสรุปผลการศึกษา เป็นการแปลความหมายของข้อมูลที่ได้จาก การศึกษา และนำค่าทางสถิติที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูล มาเรียบเรียงความ

สัมพันธ์เป็นเนื้อหาสาระเดียวกัน เพื่อสรุปผลการวิจัย และจัดทำข้อเสนอแนะที่ได้ จากการศึกษาออกมาในบทสรุปของรายงาน

#### 1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย

งานวิจัยนี้มีข้อจำกัดในด้านข้อมูล ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโฮมออฟฟิศใน กรุงเทพมหานคร อาจจะไม่ครบถ้วนเพราะขาดหน่วยงานที่ทำการสำรวจ และ เก็บ รวบรวมข้อมูลของอาคารประเภทนี้โดยตรง ดังนั้นในการศึกษาจึงใช้การรวบรวม ข้อมูลจากการประกาศ โฆษณาของโครงการต่างๆ ประกอบกับการเก็บรวบรวม จากการศึกษาภาคสนามจริง

#### 1.7 คำจำกัดความ

อาคารที่พักอาศัย : หมายความว่า ตึก บ้าน โรงเรือน แพ ซึ่งโดยปกติ บุคคลอาศัยอยู่ทั้งกลางวัน และกลางคืน



- คิกแถว** : หมายความว่า อาคารที่พักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถว เกินสองห้อง และประกอบด้วยวัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่
- อาคารพาณิชย์** : หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์แห่งการค้า หรือโรงงาน ที่ใช้เครื่องจักรซึ่งเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า หรืออาคารที่ก่อสร้างห่างแนวทางสาธารณะ หรือแนวทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะ ไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคาร เพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้
- อาคารสำนักงาน** : หมายความว่า อาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงาน หรือทำการค้าได้แก่ อาคารที่มีพื้นที่ ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารแบบผสม** : หมายถึงอาคารที่มีวัตถุประสงค์การใช้งาน ตั้งแต่ สอง กิจกรรมขึ้นไป รวมอยู่ในอาคารเดียวกัน
- บ้านกึ่งสำนักงาน** : เป็นอาคารแบบผสมที่มีการประสานประโยชน์ ประกอบด้วย กิจกรรม ระหว่างอาคารที่พักอาศัย ร่วมกับอาคารพาณิชย์ และ/หรือ อาคารสำนักงาน กล่าวคือ การใช้ประโยชน์อาคารมีวัตถุประสงค์หลักในการใช้พื้นที่ เพื่อเป็นสำนักงาน ประกอบกับใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยร่วมกัน
- โฮมออฟฟิศ** : หมายถึงอาคารแบบผสมที่มีการประสานประโยชน์ประกอบด้วย กิจกรรม ระหว่างอาคารที่พักอาศัย ร่วมกับอาคารพาณิชย์ และ/หรือ อาคารสำนักงาน กล่าวคือ การใช้ประโยชน์อาคารมีวัตถุประสงค์หลักในการใช้พื้นที่ เพื่อเป็นสำนักงาน ประกอบกับใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยร่วมกัน หรือ กล่าวอีกนัยหนึ่งว่า โฮมออฟฟิศเป็นอาคารประเภทเดียวกับ บ้านกึ่งสำนักงาน แต่เนื่องจากในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการใช้คำว่าโฮมออฟฟิศที่หมายถึงอาคารลักษณะดังกล่าว แพร่หลายมากกว่า