

ต่อศักดิ์ มีสุข : ผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวาง เมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน. (THE IMPACTS OF RENTAL APARTMENTS IN HUA KHUANG DISTRICT WHEN MASS RAPID TRANSIT WAS OPERATED) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, 207 หน้า. ISBN 974-17-7021-9.

ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวางมีอัตราการเติบโตมากที่สุดในกรุงเทพมหานครและเติบโตอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน การศึกษาครั้งนี้จึงมุ่งศึกษาถึงผลกระทบจากการมีระบบรถไฟฟ้าที่มีต่อที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวางโดยศึกษา การเปลี่ยนแปลง ด้านทำเลที่ตั้ง, การกระจายตัว, สภาพแวดล้อม, ทัศนคติของผู้ประกอบการ, ทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ในช่วงก่อนและหลังมีระบบรถไฟฟ้า เพื่อเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐในการพัฒนาและการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยเขตห้วยขวางในอนาคต เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ประกอบการในการตัดสินใจในการลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยในการเลือกที่พักอาศัย โดยได้ทำการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและแผนที่เพื่อวิเคราะห์ภาพรวมการเปลี่ยนแปลง และสุ่มตัวอย่างอย่างมีระบบเพื่อการแจกแบบสอบถามทั้งปลายปิดและปลายเปิดให้แก่ผู้ประกอบการจำนวน 26 โครงการและผู้อยู่อาศัยจำนวน 338 ตัวอย่าง ตามสัดส่วนจำนวนของแต่ละระดับราคาเช่า เพื่อให้ได้ผลครอบคลุมเป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมด

ผลการวิจัยพบ การเปลี่ยนแปลงในภาพรวม คือ การกระจายตัวและการเพิ่มของอพาร์ทเมนต์หลังมีระบบรถไฟฟ้าทุกระดับ ราคายังคงกระจายตัวตามแนวดถนนเป็นหลัก และตามซอยลัดต่างๆ และเพิ่มขึ้นถึง 55 โครงการส่วนใหญ่จะเพิ่มในบริเวณใกล้เคียงกับอพาร์ทเมนต์เดิม พร้อมกับระบบถนนมีการขยายเส้นลัดมากขึ้น และมีการขยายทางรถยนต์ให้กว้างขึ้น แต่ทางเดินเท้ากลับแคบและลดลง ทำให้ผู้เดินเท้าเดินทางไม่สะดวก ด้านผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการร้อยละ 58 จะขึ้นค่าเช่าห้อง ร้อยละ 80 จะปรับปรุงโครงการเพิ่มเติม ร้อยละ 90 เห็นว่าควรจะมีการจับจองพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพื่อลงทุนโครงการใหม่ และ ผู้ประกอบการ ร้อยละ 92 ต้องการทำเลที่สภาพแวดล้อมที่ดี มีการเว้นว่างของแนวอาคารอย่างเหมาะสมเพื่อไม่ให้แออัดเกินไป ส่วนด้านผู้อยู่อาศัย พบว่าผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ ระดับราคาเช่า 2,000-3,500 บาทต่อเดือน เลือกที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน เป็นอันดับที่ 1 และใกล้สถานีรถไฟฟ้า เป็นอันดับที่ 4 ส่วนใน ระดับราคาเช่า 3,500-4,500 และ 4,500-5,000 บาทต่อเดือน เห็นว่าเลือกที่พักใกล้แหล่งงานเป็นอันดับที่ 1 และใกล้สถานีรถไฟฟ้า เป็นอันดับที่ 2 และพบว่า ผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ระดับราคาต่ำ มีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าในระดับราคาสูง เนื่องจาก หลังจากมีระบบรถไฟฟ้าได้มีการขึ้นค่าเช่าห้องและค่าเดินทางโดยรวมก็เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัย อพาร์ทเมนต์ ระดับราคา 2,000-3,500 บาทไม่สามารถจ่ายค่าเช่าห้องและค่าเดินทางโดยรถไฟฟ้าได้ ส่งผลให้มีจำนวนผู้พักอาศัยต่อห้องมากขึ้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งจะเกิดความแออัดและสภาพแวดล้อมก็ไม่ได้ตามมา

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยต่อผู้ประกอบการคือ ควรมีความระมัดระวังในการลงทุนอพาร์ทเมนต์ใกล้สถานีรถไฟฟ้า เนื่องจากต้นทุนและภาวะการแข่งขันจะสูง ผู้เช่ารายได้น้อยที่มีอุปสงค์มากจะไม่สามารถเช่าได้ และทางผู้อยู่อาศัยควรเลือกที่พักที่เหมาะสมกับรายได้และเลือกทำเลที่พักให้เดินทางไปทำงานได้สะดวกเพื่อลดค่าใช้จ่าย ส่วนภาครัฐควรมีมาตรการสนับสนุนให้มีการลงทุนเพิ่มหรือคงอพาร์ทเมนต์ราคาต่ำในพื้นที่ไว้พร้อมทั้งเพิ่มความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างอพาร์ทเมนต์ไปยังสถานีรถขนส่งมวลชนรวมทั้งสถานีรถไฟฟ้า เช่นการจัดระบบทางเท้าเพิ่มขึ้น จากข้อเสนอแนะที่กล่าวมานี้ก็น่าจะแก้ปัญหาของเมืองได้อย่างสำคัญ

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต..... *ต่อศักดิ์ มีสุข*.....  
 สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... *L*.....  
 ปีการศึกษา.....2547..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... -.....

# # 46741263 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : THE IMPACTS / RENTAL APARTMENT / MASS RAPID TRANSIT

TORSAK MEESOUK : THE IMPACTS OF RENTAL APARTMENTS IN HUAI KHUANG DISTRICT WHEN MASS RAPID TRANSIT WAS OPERATED. THESIS  
 ADVISOR : ASSOC. PROF. MANOP BONGSADADT, 207 pp. ISBN 974-17-7021-9.

In the past 3 years the apartments in Huai Khwang district have had the fastest continuous growth in Bangkok due to the mass rapid transit system (Subway). This study aims to examine the effect of the mass rapid transit (MRT) on rental apartments in Huai Khwang district. The focus of the study is on location shifts, dispersal, and environment as well as entrepreneurs' and residents' attitudes before and after the introduction of the MRT. This study will benefit the government in terms of policy planning for residential development in Huai Khwang in the future. It can also provide data for entrepreneurs in making decision on investment and benefits persons choosing an accommodation. Documents and maps were gathered for analysis of the overall changes. Systematic random sampling was conducted. Twenty six apartment projects and 338 residents were distributed close-and open - ended questionnaires. These samples represent the ratio of all different rental-fee apartments.

It was found that the overall changes included the dispersal and increase in the number of the apartments with different prices after the introduction the MRT. These apartments are mainly dispersed along the main roads and short-cut lanes. As many as 55 apartments were built and most of them are situated near the old apartments. More short-cuts were added and roads widened. However, pedestrian footpaths were narrowed and reduced, causing inconvenience for pedestrians. With respect to the entrepreneurs, 58 percent would increase rents ; so percent would develop more apartments; 90 percent would designate the area near the MRT stations for future investment; 92 percent would like to have locations with good environments and space between apartments to avoid overcrowding. Regarding the residents, the results revealed that those who rented an apartment at 2,000 - 3,500 baht a month would choose an accommodation that was close to their workplace and the MRT station as their first and fourth decision, respectively. The residents paying 3,500-4,500 and 4,500-5,000 baht a month would choose an accommodation near their workplace as their first choice and close to the MRT stations as their second choice. Also, residents living in low-cost apartments had more desire to move than those living in high - cost apartments. This is due to the fact that after the MRT was opened, room rents and commuting costs increased, causing residents in the 2,000 - 3,500-baht apartments to become incapable of paying the rent and MRT commuting costs. This also resulted in more residents in one room to reduce costs, but this caused crowding and deteriorated environment.

The study recommends that entrepreneurs should be careful when investing in apartment projects close to the MRT because of the high investment cost and high competition. Low-income residents with high demands will not be able to afford the rent. In addition, the residents should choose an accommodation that suits their income and that is convenient and less expensive to commute. The government sector should have a supporting policy to stimulate more investment or maintain low-cost apartments in the area while providing more convenience and reduction in commuting expenses from apartments to the bus terminals and MRT stations, e.g., more footpaths. These recommendations are likely to have significance in solving city problems.

Department of.....Housing.....Student's signature.....*Torsak Meesouk*.....  
 Field of study.....Housing.....Advisor's signature.....*Manop*.....  
 Academic year ..... 2004.....Co - advisor's signature.....