

บทที่ 5

สรุปผล วิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการ ในห้างสรรพสินค้า ในเขตกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสภาพปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างในด้านที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ตลอดจนการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง โดยประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นพนักงานที่ทำงานด้านการให้บริการ (พนักงานขาย) ในห้างสรรพสินค้า ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนทั้งหมด 410 ตัวอย่าง

การศึกษาดังกล่าวเป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) ผู้วิจัยได้สำรวจพื้นที่ศึกษาและทำการสัมภาษณ์เบื้องต้น เพื่อนำข้อมูลมาใช้ประกอบการออกแบบสอบถาม ซึ่งประกอบด้วย 5 ประเด็นหลัก ได้แก่ 1. ข้อมูลทั่วไปของพนักงาน 2. ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของพนักงาน 3. ข้อมูลทางการงานของพนักงาน 4. ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอดีตและปัจจุบันของพนักงาน 5. ข้อมูลที่เกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของพนักงาน ได้นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นไปทดสอบในขั้น Pretest และนำกลับมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้แบบสอบถามมีความเที่ยงตรงมากขึ้น สุดท้ายนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรม Spss for Windows และนำเสนอผลการวิจัยในลักษณะของการแจกแจงความถี่ (Frquency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรโดยใช้สถิติทดสอบไคว์แอสควร์ (Chi-square) โดยนำเสนอในรูปของตารางแสดงความสัมพันธ์ (Crosstabulation) และอธิบายผลโดยวิธีการวิจัยเชิงบรรยายเพื่อสรุปและอภิปรายผล

การศึกษานี้ นับได้ว่ามีความสำคัญ เพราะจะทำให้เกิดความเข้าใจในสภาพความเป็นอยู่ของพนักงานที่ทำงานด้านการให้บริการ ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่ใช้แรงงานในภาคบริการ อันเป็นกำลังสำคัญที่จะทำให้ภาคธุรกิจในเมืองสามารถดำเนินไปได้ และการศึกษาในครั้งนี้ย่อมเป็นประโยชน์ในการนำผลที่ได้จากการวิจัยมาใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขปัญหาด้านต่างๆ เพื่อให้พนักงานได้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี ซึ่งจากการศึกษาดังกล่าว สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ส่วนที่ 1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะของประชากร และลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจ

1.1 ลักษณะของประชากร

สรุปข้อมูลทั่วไปของพนักงานที่ตอบแบบสอบถาม เป็นพนักงานหญิงมากกว่าพนักงานชาย โดยมีสัดส่วนพนักงานหญิงต่อพนักงานชายเท่ากับ 2 : 1 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่เท่ากับสัดส่วนของประชากรพนักงานชายในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด และมีอายุอยู่ในช่วง 19-26 ปี คิดเป็นอายุเฉลี่ยเท่ากับ 23.6 ปี ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด สำหรับผู้ที่สมรสแล้วจะมีบุตรโดยเฉลี่ยจำนวน 1 คน ด้านระดับการศึกษานั้น พนักงานที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับชั้นมัธยม โดยมีจำนวนที่จบชั้นมัธยมศึกษา น้อยกว่าชั้นมัธยมศึกษาตอนต้น จะเห็นได้ว่าพนักงานส่วนใหญ่ยังมีการศึกษาที่ค่อนข้างต่ำ ทำให้เป็นอุปสรรคในความก้าวหน้าทางด้านหน้าที่การงาน และรวมไปถึงรายได้ที่จะได้รับด้วย

1.2 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

สรุปผลในส่วนของข้อมูลทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ ผลการศึกษา พบว่าพนักงานส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัดมากกว่าอยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล พนักงานที่มาจากต่างจังหวัดส่วนใหญ่มาจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ส่วนระยะเวลาที่เข้ามาอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯนั้น ส่วนใหญ่มาอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปถึง 5 ปี คิดเป็นระยะเวลาที่มาอยู่ในกรุงเทพฯโดยเฉลี่ยเท่ากับ 4.8 ปี และความคิดที่จะศึกษาต่อในชั้นสูงขึ้นไปนั้น พนักงานส่วนใหญ่คิดที่จะศึกษาต่อถ้าหากมีเวลาพอ สำหรับทางด้านเศรษฐกิจ รายได้ส่วนตัวของพนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 4,001-6,000 บาท รองลงมาคือ รายได้ในช่วง 6,001-8,000 บาท และรายได้ครอบครัวของผู้ที่มีสถานภาพสมรสจะอยู่ในช่วง 12,001-14,000 บาท รองลงมาคือ 14,001-16,000 บาท

1.3 ลักษณะทางด้านการงาน

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับด้านการงาน พนักงานส่วนใหญ่จะมีอายุงานน้อยกว่า 1 ปี รองลงมาคือ อายุงานตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป - 3 ปี สำหรับเวลาทำงาน พนักงานส่วนใหญ่จะเข้าทำงานเวลา 10.00 น. - 10.30 น. และเวลาเลิกงานส่วนใหญ่ของพนักงานคือ 21.30 น. - 22.00 น. เฉลี่ยเวลาทำงานของพนักงาน ประมาณ 10 - 12 ชั่วโมงต่อวัน และทำงานสัปดาห์ละ 6 วัน ซึ่งจะเห็นได้ว่าช่วงเวลาทำงานและ จำนวนวันทำงานของพนักงานนั้น ทำให้พนักงานไม่มีเวลาพอที่จะ ศึกษาต่อในชั้นสูงขึ้นไปเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงานได้

ตารางที่ 5.1 สรุปผลการศึกษาด้านข้อมูลทั่วไปของประชากร

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ	เฉลี่ย
เพศ	หญิง	67.3	
	ชาย	32.7	
อายุ	19-26 ปี	71.6	23.6 ปี
สถานภาพสมรส	โสด	67.5	
	แต่งงาน	29.5	
จำนวนบุตร	ไม่มีบุตร	43.6	
	มีบุตร 1 คน	85.3	1 คน
ระดับการศึกษา	มัธยมต้น	39.5	
	มัธยมปลาย	41.0	
ภูมิตำเนาเดิม	กทม.และปริมณฑล	19.2	
	ต่างจังหวัด	80.8	
ระยะเวลาที่มาอยู่กทม.	ตั้งแต่ 1 ปี - 5ปี	51.7	4.8 ปี
ความคิดศึกษาต่อ	คิดจะศึกษาต่อ	55.4	
รายได้ส่วนตัว	4,001-6,000 บาท	39.3	
	6,001-8,000 บาท	33.1	
รายได้ครอบครัว	12,001-14,000 บาท	22.1	
	14,001-16,000 บาท	18.1	
อายุงาน	น้อยกว่า 1 ปี	43.9	
	ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป - 3 ปี	33.4	
เวลาทำงาน	เข้างาน 10.00-10.30 น.	54.9	สัปดาห์ละ 6 วัน
	เลิกงาน 21.30-22.00 น.	69.0	10-12 ชม.

ส่วนที่ 2. วิธีการประเมินชีวิตของพนักงาน

2.1 การเดินทาง และความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

สรุปผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่เดินทางมาทำงานและกลับบ้านโดยรถประจำทาง รองลงมาคือการเดิน สำหรับเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานและกลับบ้านนั้น รวมแล้วประมาณ 30 นาที ถึง 1 ชั่วโมง เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Berry, Brian Joe Lobley, Horton, Frank E. (1970) ที่กล่าวว่า ผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ และผลการวิจัยของ นิรชา บัณฑิตยชาติ (2533) ที่พบว่าผู้มีรายได้น้อยจะเลือกพักอาศัยไม่ห่างไกลจากแหล่งงานและย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายกับการเดินทางจำนวนมากได้ ต้องใช้บริการสาธารณะซึ่งอาจทำให้ความสะดวกน้อยลง และเสียเวลาในการเดินทางมาก จึงจำเป็นต้องเลือกอยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อลดระยะเวลาในการเดินทาง และสำหรับพนักงานที่มีปัญหาในการเดินทางนั้น ปัญหาอันดับแรกได้แก่ ปัญหาการจราจรติดขัด อันดับ 2 ได้แก่ ปัญหาการรอรถประจำทางนาน และปัญหาที่น่าสนใจคือ เนื่องจากเวลาดึงงานติดมาก พนักงานจะเดินทางกลับบ้านตอนกลางคืนลำบาก โดยเฉพาะพนักงานหญิง ซึ่งปัญหาในการเดินทางนี้สอดคล้องกับผลการวิจัยของกรมแรงงาน (2530) ซึ่งพบว่าพนักงานมีปัญหาด้านการเดินทางกลับที่พัก เพราะเวลาเลิกงานค่ามากและบ้านพักอยู่ไกลจากที่ทำงานต้องใช้เวลาในการเดินทางเป็นชั่วโมงซึ่งอาจเกิดอันตรายระหว่างทางได้ และทางเลือกของพนักงานหากมีปัญหาในการเดินทางมาก ส่วนใหญ่จะตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัย ไปอยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น รองลงมาคือขอย้ายไปทำงานยังสาขาที่ใกล้ที่อยู่ และอันดับ 3 คือ ต้องทนสภาพนี้ต่อไป

2.2 สวัสดิการที่มีในที่ทำงาน

ผลการศึกษา พบว่า ส่วนใหญ่ที่ทำงานไม่มีสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และที่ทำงานที่มีสวัสดิการเงินช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยมีเพียงร้อยละ 17.8 แต่ในส่วนของพนักงาน พบว่ารูปแบบสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่สนใจอยากจะทำให้ที่ทำงานจัดให้ เป็นอันดับ 1 คือ การจัดหาที่อยู่อาศัยให้พนักงานเช่าหรือซื้อ และอันดับ 2 คือ เงินช่วยเหลือเกี่ยวกับด้านที่อยู่อาศัยแก่พนักงาน โดยจำนวนเงินช่วยเหลือที่พนักงานอยากจะได้รับคือ ประมาณ 1,000-2,000 บาทต่อเดือน ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของสาทิพย์ วงศ์ตั้งชยะ (2540) ซึ่งสรุปไว้ว่าสำหรับสวัสดิการด้านการจัดที่พักอาศัยให้ถูกจ้างนั้นมีเพียงร้อยละ 6.70 โดยได้รับค่าใช้จ่ายในเรื่องที่พักอาศัยเฉลี่ย 75.96 บาทต่อเดือน ในขณะที่ถูกจ้างส่วนใหญ่คือร้อยละ 52.10 ไม่ได้รับสวัสดิการแต่อยากจะมีสวัสดิการทาง

พักอาศัยให้ถูกข้างนั้นมีเพียงร้อยละ 6.70 โดยได้รับค่าใช้จ่ายในเรื่องที่พักอาศัยเฉลี่ย 75.96 บาทต่อเดือน ในขณะที่ถูกข้างส่วนใหญ่คือร้อยละ 52.10 ไม่ได้รับสวัสดิการแต่อาจจะมีสวัสดิการทางด้านนี้ และยังสอดคล้องกับผลการวิจัยของกรมแรงงาน (2530) เกี่ยวกับสวัสดิการด้านที่พักอาศัย ซึ่งพบว่าห้างสรรพสินค้าส่วนใหญ่ไม่มีสวัสดิการด้านนี้ซึ่งเป็นสวัสดิการที่พนักงานต้องการมากที่สุดเพราะจะประหยัดค่าใช้จ่ายได้หลายด้าน เช่น ค่าเดินทาง ค่าเช่าที่พัก

2.3 กิจกรรม

สรุปจากผลการศึกษา พบว่า พนักงานส่วนใหญ่มีวันหยุดงานสัปดาห์ละ 1 วัน ดังนั้น พนักงานส่วนใหญ่จะใช้เวลาในวันหยุดงานอยู่กับบ้านมากที่สุด รองลงมาคือไปเที่ยวตามห้างสรรพสินค้าหรือไปชมภาพยนตร์ที่โรงภาพยนตร์ เหตุผลที่พนักงานใช้เวลาในวันหยุดตามห้างสรรพสินค้า น่าจะเป็นเพราะห้างสรรพสินค้ามีจำนวนมากกว่าสวนสาธารณะในเมือง และมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วไป ซึ่งสะดวกในการเดินทางไปพักผ่อนมากกว่า สำหรับกิจกรรมที่พนักงานทำเมื่ออยู่กับบ้านเป็นอันดับ 1 คือ การทำงานบ้าน ส่วนอันดับ 2 คือ ดูทีวีหรือวิดีโอ และอันดับ 3 คือ การนอน และในด้านการรับประทานอาหารนั้น ส่วนใหญ่พนักงานจะซื้ออาหารกลับมาทานยังที่พัก รองลงมาคือการปรุงอาหารเองในที่พัก การปรุงอาหารในที่พักน่าจะเป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้พนักงานสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้มากขึ้น เพื่อนำเงินส่วนนี้ไปใช้จ่ายในด้านอื่นๆแทน

2.4 ด้านการเงิน

ผลจากการศึกษาพบว่า พนักงานส่วนใหญ่ที่ตอบแบบสอบถาม มีฐานะทางการเงินพอดีใช้ทุกเดือน คือ ไม่มีเงินเหลือเก็บและไม่มีหนี้ ส่วนพนักงานที่มีเงินเหลือเก็บนั้น จำนวนเงินออม ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 1,000-3,000 บาท มีจำนวน รองลงมาคือจำนวนเงินออม 3,000-6,000 บาท คิดเป็นจำนวนเงินออมเฉลี่ยคือประมาณ 6,000 บาท สำหรับพนักงานที่มีหนี้สินนั้น พบว่าจำนวนเงินหนี้สินจะอยู่ในช่วง 10,001-100,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งหนี้สินนั้นส่วนใหญ่เป็นเงินหนี้สินจากการกู้ยืมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และแหล่งเงินกู้ของพนักงานมักจะกู้ยืมจากเพื่อนหรือญาติ รองลงมาคือกู้ยืมธนาคาร สำหรับแผนการออมเงินนั้น อันดับแรกคือการออมเงินไว้ใช้จ่ายยามเจ็บป่วย อันดับ 2 คือเพื่อการลงทุนในอนาคต และอันดับ 3 คือเพื่อซื้อที่ดินหรือที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.2 สรุปผลการศึกษาด้านวิถีการดำเนินชีวิตของพนักงาน

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ	เฉลี่ย
รูปแบบการเดินทาง	รถประจำทาง	84.4	
	การเดิน	10.2	
เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	30 นาที - 1 ชั่วโมง	63.3	
ปัญหาในการเดินทาง	การจราจรติดขัด	48.8	
	รอรถประจำทางนาน	46.1	
	เส้นทางกีดขวางกลางคืนลำบาก	18.5	
ทางเลือกแก้ปัญหา	ย้ายที่อยู่ไปใกล้ที่ทำงาน	35.6	
	ทำงานที่เดิม แต่ขอย้ายสาขา	26.8	
	ทนต่อไป	20.7	
สวัสดิการในที่ทำงาน	ไม่มีสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย	72.0	
	มีเงินช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย	17.8	
รูปแบบสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยที่สนใจ	จัดหาที่อยู่ให้พนักงานเช่า/ซื้อในราคาถูก		อันดับ1
	เงินช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยต่อเดือน		อันดับ2
จำนวนเงินที่อยากจะได้รับ	1,000-2,000 บาทต่อเดือน	83.4	
กิจกรรมในวันหยุด	อยู่กับบ้าน	74.3	
	ไปเที่ยวห้าง/ไปชมภาพยนตร์	8.3	
กิจกรรมในบ้าน	ทำงานบ้าน		อันดับ1
การรับประทานอาหาร	ซื้ออาหารเขามารับประทานในที่พัก	51.0	
	ปรุงอาหารเอง	32.0	
ฐานะทางการเงิน	ไม่มีเหลือเก็บและไม่มีหนี้สิน	68.0	
	มีเงินออม	23.7	
	มีหนี้สิน	8.3	
จำนวนเงินออม	1,000-3,000 บาท	47.4	
	3,001-6,000 บาท	30.9	6,000 บาท
จำนวนหนี้สิน	10,001-100,000 บาท	41.2	กู้ซื้อบ้าน
แหล่งเงินกู้	เพื่อน/ญาติ	58.5	
แผนการออมเงิน	ไว้ใช้ยามเจ็บป่วย	54.6	
	เพื่อการลงทุนในอนาคต	15.2	
	เพื่อซื้อบ้าน/ที่ดิน	14.1	

ส่วนที่ 3. ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอดีตและปัจจุบัน และสภาพการอยู่อาศัย

3.1 ที่อยู่อาศัยเดิม

จากการศึกษาพบว่า พนักงานที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน และประเภทของที่อยู่อาศัยเดิมนั้น ส่วนใหญ่เป็นแฟลตหรืออพาร์ทเมนท์ รองลงมาคือ ห้องแบ่งเช่าในตึกแถว และอันดับ 3 คือห้องแบ่งเช่าในบ้านเดี่ยว ส่วนทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิมนั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพฯ รองลงมาคืออยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพฯ ส่วนเหตุผลที่พนักงานย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิมนั้น อันดับ 1 ได้แก่ ต้องการย้ายไปยังที่มีคุณภาพดีกว่าเดิม อันดับ 2 คือ ย้ายตามสถานที่ทำงาน และอันดับ 3 คือ ย้ายออกเพราะสภาพแวดล้อมเดิมไม่ปลอดภัย อันดับ 4 คือต้องการความเป็นส่วนตัว และอันดับที่ 5 คือ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิมสูงเกินไป

3.2 ที่อยู่ปัจจุบัน

สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงาน พบว่าประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ส่วนใหญ่เป็นแฟลตหรืออพาร์ทเมนท์ รองลงมาคือห้องแบ่งเช่าในตึกแถว และอันดับ 3 เป็นหอพัก ส่วนทำเลที่ตั้งนั้น ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง รองลงมาคืออยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และเหตุผลที่อาศัยอยู่ในที่ปัจจุบันนั้น อันดับ 1 คือ ใกล้เคียงที่ทำงาน อันดับ 2 คือ การเดินทางสะดวก อันดับ 3 คือ สภาพแวดล้อมดี อันดับ 4 คือ เสียค่าใช้จ่ายน้อย และอันดับ 5 คือ มีความอิสระในการอยู่อาศัย และจากการหาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิมและทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน พบว่าพนักงานจะย้ายที่อยู่อาศัยอยู่ภายในเขตชั้นเดียวกันเป็นส่วนใหญ่ และพนักงานที่ย้ายจากเขตชั้นในออกไปนั้น ส่วนใหญ่จะย้ายไปยังเขตชั้นกลางของกรุงเทพฯ ส่วนพนักงานที่อยู่เขตชั้นกลางของกรุงเทพฯ มีการย้ายเข้ามายังเขตชั้นในของกรุงเทพฯ เป็นส่วนใหญ่ และพนักงานที่อยู่ในเขตชั้นนอกและเขตปริมณฑลของกรุงเทพฯ มีการย้ายเข้ามาในเขตชั้นกลางมากกว่าจะย้ายอยู่ในเขตชั้นเดิม

3.3 สภาพการอยู่อาศัย

สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยของพนักงาน พบว่า ส่วนใหญ่พนักงานจะอยู่อาศัยกับ ญาติหรือเพื่อน ซึ่งมีสัดส่วนที่เท่ากัน รองลงมาคืออาศัยอยู่กับคู่สมรส และอันดับ 3 คืออาศัยอยู่คนเดียว อันดับ 4 อยู่กับบิดามารดา ส่วนจำนวนผู้อยู่อาศัยรวมกันในที่อยู่อาศัยนั้น ที่พบมากที่สุดคืออาศัยอยู่ 2 คน และรองลงมาคือ อาศัยอยู่ 3 คน โดยเฉลี่ยแล้วส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยร่วมกัน 3 คน ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในที่ปัจจุบันนั้น ส่วนใหญ่อยู่อาศัยในที่ปัจจุบัน

น้อยกว่า 1 ปี รองลงมาคือ อยู่อาศัยเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป - 2 ปี จากการเปรียบเทียบระหว่างระยะเวลาที่มาอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ และ ระยะเวลาที่อาศัยซึ่งที่อยู่ในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าพนักงานส่วนใหญ่มีการย้ายที่อยู่อาศัยอย่างน้อยที่สุด 1 ครั้ง ตั้งแต่มาตั้งถิ่นฐานอยู่ในกรุงเทพฯ สำหรับถึงอำนาจความสะดวกใกล้เคียงที่อยู่อาศัยนั้น มีร้านอาหารเป็นอันดับแรก รองลงมาคือร้านขายของชำ อันดับ 3 คือร้านทำผมและอันดับสุดท้ายคือร้านซักรีด ในเรื่องของภารกิจขณะนั้น ส่วนใหญ่ นำขยะไปทิ้งยังที่ซึ่งจัดไว้ให้ และการบริโภคน้ำคั้นนั้น ส่วนใหญ่จะซื้อน้ำคั้นเข้ามาบริโภคยังที่พัก และในส่วนที่เป็นห้องพักจะมีน้ำคั้นจากเครื่องกรองน้ำไว้ให้บริการแก่ผู้พักอาศัย

3.4 ปัญหาและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

สรุปผลจากการศึกษา พบว่า พนักงานส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาในการอยู่อาศัย และสำหรับพนักงานที่มีปัญหาการอยู่อาศัยนั้น ปัญหาอันดับแรกคือ อยู่ไกลจากที่ทำงาน อันดับ 2 คือ ขาดสถานที่ออกกำลังกาย อันดับ 3 คือ การเดินทางไม่สะดวก อันดับ 4 คือ ขาดความเป็นส่วนตัว และอันดับ 5 คือ ความแออัด เนื่องจากสมาชิกที่อาศัยอยู่ด้วยมีจำนวนมากเกินไป แต่เมื่อพิจารณาในเรื่องความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่กลับไม่มีความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ส่วนความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบันนั้น สามารถเรียงลำดับจากความพึงพอใจในด้านต่างๆของที่อยู่อาศัยจากความพึงพอใจมากที่สุด ไปหาความพึงพอใจน้อยที่สุดคือ

อันดับ 1. สภาพตัวที่อยู่อาศัย	3.67
อันดับ 2. ความสะดวกในการเดินทาง	3.66
อันดับ 3. ลักษณะสาธารณูปโภค	3.63
อันดับ 4. ความสะอาด	3.62
อันดับ 5. ประโยชน์ใช้สอย	3.55
อันดับ 6. ความปลอดภัย	3.53
อันดับ 7. สภาพแวดล้อม	3.51
อันดับ 8. สภาวะของเสียง	3.51
อันดับ 9. ลักษณะสาธารณูปการ	3.48

สรุปได้ว่าพนักงานส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบันในระดับพึงพอใจมาก แสดงให้เห็นว่าถึงแม้จะมีปัญหาในการอยู่อาศัย แต่ก็ยังไม่สามารถเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัยได้ ทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากแรงต้านทานในการย้ายที่อยู่อาศัยตามแนวความคิดของ นักรัชช ทงศ์ประยูร (2527) ที่กล่าวว่าแรงต้านทานดังกล่าว อาจเกิดขึ้นได้จากระยะเวลาที่อาศัยอยู่ ทำให้เกิดความเคยชินกับที่อยู่เก่า ไม่อยากที่จะปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

ตารางที่ 5.3 สรุปผลการศึกษาทางด้านสภาพการอยู่อาศัยของประชากร

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ	เฉลี่ย
ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม	แฟลต/อพาร์ทเมนท์	30.2	
	ห้องแบ่งเช่าในตึกแถว	20.7	
	ห้องแบ่งเช่าในบ้านเดี่ยว	11.4	
ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยเดิม	เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	48.3	
	เขตกรุงเทพฯชั้นใน	23.1	
ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	แฟลต/อพาร์ทเมนท์	34.6	
	ห้องแบ่งเช่าในตึกแถว	15.1	
	หอพัก	13.4	
ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	55.9	
	เขตกรุงเทพฯชั้นใน	26.6	
ผู้อาศัยร่วม	เพื่อน/ญาติ	57.6	
	คู่สมรส	28.0	
	อยู่คนเดียว	12.0	
	บิดามารดา	10.0	
จำนวนผู้อาศัย	2 คน	42.0	
	3 คน	23.9	3 คน
ระยะเวลาอยู่อาศัย	น้อยกว่า 1 ปี	41.0	
	ตั้งแต่ 1 - 2 ปี	24.6	
ร้านค้าใกล้เคียง	ร้านอาหาร	77.3	
	ร้านขายของชำ	76.8	
	ร้านทำผม	54.1	
	ร้านซักรีด	41.2	
การทิ้งขยะ	นำไปทิ้งยังที่ซึ่งจัดไว้	77.4	
การบริโภคน้ำดื่ม	ซื้อน้ำเข้ามาที่พัก	76.6	
ปัญหาการอยู่อาศัย	ไม่มีปัญหา	64.6	
	มีปัญหา	35.4	
ความคิดจะย้ายที่อยู่อาศัย	ไม่คิดจะย้าย	65.1	
	คิดจะย้าย	34.9	

ส่วนที่ 4. ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัย

4.1 การจัดหาที่อยู่อาศัย

สรุปผลการศึกษาด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยของประชากร พบว่า ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าที่อยู่อาศัย และรองลงมาเป็นผู้อาศัย ส่วนผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น มีมากเป็นอันดับ 3 และการหาที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่จะมีเพื่อนหรือญาติแนะนำชักชวนให้มาอยู่อาศัย รองลงมาคือ พนักงานหาที่อยู่อาศัยเองโดยเดินหา หรือหาตามป้ายโฆษณาต่างๆ และอันดับ 3 คือไม่ได้หาที่อยู่อาศัยเอง ส่วนพนักงานที่นายจ้างมีการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ นั้นมีเพียงร้อยละ 1.5 ซึ่งเป็นอันดับสุดท้าย

4.2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยนั้น พบว่า ส่วนใหญ่พนักงานจะเช่าที่อยู่อาศัย ในราคาค่าเช่าระหว่าง 1,001-2,000 บาท และรองลงมาคือ ค่าเช่าราคา 2,001-3,000 บาท โดยราคาค่าเช่าเฉลี่ยจะเท่ากับ 1,680 บาท ส่วนภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้น พนักงานส่วนใหญ่จะมีภาระทางด้านนี้ ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 1,001-2,000 บาท รองลงมาคือ ค่าใช้จ่ายต่ำกว่า 1,000 บาท ซึ่งค่าเฉลี่ยของภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเท่ากับ 1,733 บาท และจากการหาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ส่วนตัวและภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย พบว่า สัดส่วนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชากร อยู่ที่ประมาณร้อยละ 28.8 ของรายได้ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าที่การเคหะได้ทำการวิจัยไว้เล็กน้อย จากผลการวิจัยของการเคหะแห่งชาตินั้น ผู้ที่มีรายได้ในช่วง 4,001-6,000 บาท จะสามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนได้ประมาณ 1,168 บาท คิดเป็นร้อยละ 23 และ ผู้ที่มีรายได้ในช่วง 6,001-8,000 บาท จะสามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนได้ 1,719 บาท คิดเป็นร้อยละ 20

ตารางที่ 5.4 ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้ ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

รายได้ครัวเรือน ปี 2540	รวม %	ค่าเฉลี่ยรายได้ ปี 2540	ความสามารถจ่ายค่า ที่อยู่อาศัยต่อเดือน	ร้อยละของรายได้ ต่อค่าที่อยู่อาศัย
4,001 - 6,000	0.07	5,079	1,168	0.23
6,001 - 8,000	0.10	7,027	1,405	0.20

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 5.5 สรุปผลการศึกษาทางด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยของประชากร

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ	เฉลี่ย
ลักษณะการครอบครอง	เช่าอยู่	78.3	
	อยู่อาศัย	14.1	
	เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย	3.4	
การจัดหาที่อยู่อาศัย	เพื่อนหรือญาติแนะนำชักชวน	60.5	
	หาที่อยู่เอง	22.9	
	ไม่ได้หาที่อยู่อาศัยเอง	15.0	
	นายจ้างจัดหาให้	1.5	
ค่าเช่าที่อยู่อาศัย	1,000-2,000 บาทต่อเดือน	51.0	
	2,001-3,000 บาทต่อเดือน	35.8	1,680 บาท
ภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่	1,001-2,000 บาทต่อเดือน	46.3	
	ต่ำกว่า 1,000 บาทต่อเดือน	32.6	1,733 บาท

ส่วนที่ 5. ข้อมูลเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต

5.1 สื่อ

สรุปผลจากการศึกษาพบว่า สื่อที่พนักงานส่วนใหญ่ใช้ในการหาข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยคือ การบอกต่อ หรือการแนะนำจากคนรู้จัก รองลงมาคือ การไปดูงานแสดงที่อยู่อาศัย หรือ นิทรรศการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยตามสถานที่ต่างๆ อันดับ 3 คือ การหาข้อมูลจากหนังสือที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าการจัดหาที่อยู่อาศัยของพนักงานนั้นส่วนใหญ่จะเป็นการพูดจาชักชวนหรือบอกเล่าต่อๆ ไปจากผู้คนที่รู้จักคุ้นเคย ดังนั้นการอยู่อาศัยจึงน่าจะมีการอยู่รวมกันหรืออยู่ในละแวกเดียวกัน

5.2 การตั้งถิ่นฐานในอนาคต

จากการสรุปผลการศึกษา พนักงานเกินครึ่งหนึ่งต้องการตั้งถิ่นฐานยังภูมิลำเนาเดิมของตน รองลงมาคือไม่แน่ใจว่าจะตั้งถิ่นฐานที่ใด และพนักงานที่ที่ภูมิลำเนาอยู่กรุงเทพฯและปริมณฑล มีบางส่วนต้องการตั้งถิ่นฐานยังที่อื่นซึ่งไม่ใช่ภูมิลำเนาเดิมของตน และสำหรับเหตุผลในการย้ายถิ่นกลับยังภูมิลำเนาเดิมนั้น ส่วนใหญ่คิดว่าสภาพแวดล้อมและอากาศดีกว่าในกรุงเทพฯ รองลงมาคือ กลับไปอยู่ใกล้กับญาติพี่น้องอบอุ่นกว่า อันดับ 3 คือต้องกลับไปดูแลบิดามารดา อันดับ 4 คือ รักบ้านเกิดของตน และอันดับ 5 คือ มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองอยู่ที่บ้านเกิด

5.3 การพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย

สรุปผลการศึกษา พนักงานส่วนใหญ่คาดว่าจะสามารถมีที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะเวลามากกว่า 8 ปีขึ้นไป รองลงมาคือภายใน 5 ปี - 8 ปี อันดับ 3 คือ ภายในเวลา 3 ปี - 5 ปี ส่วนประเภทของที่อยู่อาศัยที่สนใจเลือกนั้น ส่วนใหญ่จะเลือกบ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง และทำเลที่เลือกก็คือ ภูมิลำเนาเดิมของตน รองลงมาคือด้านตะวันออกฝั่งบนของกรุงเทพฯ และอันดับ 3 คือฝั่งธนบุรี แสดงให้เห็นว่า พนักงานส่วนใหญ่คิดว่าการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเองจะเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าซื้อที่อยู่อาศัย สำหรับการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น พนักงานส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่เล็กลง แต่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน รองลงมาคือไม่สนใจระยะทางระหว่างที่อยู่และที่ทำงาน แต่ต้องการที่อยู่ที่มีสภาพแวดล้อมดี และปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในอันดับแรกก็คือ ราคาที่สามารถจ่ายได้ รองลงมาคือ การพิจารณาทำเลที่ตั้ง อันดับ 3 คือปัจจัยด้านการคมนาคมเดินทางสะดวก อันดับ 4 คือสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย และอันดับ 5 คือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ส่วนปัจจัยอันดับสุดท้ายที่พนักงานจะพิจารณาเลือกคือ ชื่อเสียงของโครงการ

ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Goodall, Brain (1977) ที่กล่าวว่า ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ ความพอใจ กับการเลือกที่อยู่อาศัย เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน, ที่ตั้ง และความพอใจก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น และครอบครัวจะพิจารณาเรื่องค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน และความต้องการด้านอื่นๆในการติดต่อกับเมือง และสภาพครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง และสอดคล้องกับทฤษฎีของ Alonso William (1964) ที่ได้อธิบายไว้ว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน และการเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัย อันดับ 2 คือรูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจ ทั้งนี้ จะต้องสัมพันธ์กับขนาด ครอบครัว และสถานภาพสมรส และอันดับ 3 คือที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

5.4 ด้านการเงินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอนาคต

จากผลการศึกษารูปได้ว่า พนักงานส่วนใหญ่คิดจะรอให้มีรายได้สูงขึ้นจนกว่าจะมีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยได้ รองลงมาคือการกู้จากสถาบันการเงิน อันดับ 3 คือ คิดว่าไม่มีโอกาสที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และอันดับ 4 คือ คิดจะเก็บสะสมเงินเองไปเรื่อยๆจนกว่าจะพอซื้อที่อยู่อาศัยได้ และหากมีปัจจัยพอที่จะใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยได้ พนักงานกว่าครึ่งเลือกที่จะซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ รองลงมาคือ เลือกที่จะซ่อมแซมบ้านหลังเก่าและอยู่ต่อไป สำหรับจำนวนเงินที่คิดว่าจะผ่อนชำระได้ต่อเดือนนั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 2,001-4,000 บาทต่อเดือน รองลงมาคือ น้อยกว่า 2,000 บาทต่อเดือน อันดับ 3 คือ 4,001-6,000 บาทต่อเดือน จะเห็นว่ากำลังในการผ่อนชำระนั้นค่อนข้างจะเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้ของพนักงาน ซึ่งทำให้พนักงานจะต้องลดรายจ่ายในด้านอื่นๆเพื่อที่จะเพิ่มความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยได้ และราคาของที่อยู่อาศัยที่พนักงานสนใจนั้น ส่วนใหญ่จะสนใจที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 300,000 บาท รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัยราคา 300,001 – 500,000 บาท และที่อยู่อาศัยราคา 500,001-800,000 บาทตามลำดับ สำหรับผู้ที่มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่คือตัวของพนักงานเอง รองลงมาคือคู่สมรส อันดับ 3 คือบิดามารดา และในด้านโครงการของที่อยู่อาศัยที่สนใจนั้น พนักงานกว่าครึ่งสนใจโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐบาล เช่นการเคหะมากกว่าโครงการของเอกชน โคอให้เหตุผลคือ ราคาถูกกว่าของเอกชน รองลงมาคือมั่นคงเชื่อนี้ได้มากกว่าเอกชน และอันดับ 3 คือเงื่อนไขการผ่อนชำระสะดวกกว่า

ตารางที่ 5.6 สรุปผลการศึกษาทางด้านการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของประชากร

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ	เฉลี่ย
สื่อ	ผู้แนะนำบอกต่อ	49.3	
	งานนิทรรศการที่อยู่อาศัย	37.8	
	หนังสือเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	35.4	
การตั้งถิ่นฐานในอนาคต	ภูมิตำเนาเดิม	52.2	
	ไม่แน่นอน	32.9	
	กรุงเทพฯ	12.9	
ระยะเวลาที่คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่	มากกว่า 8 ปีขึ้นไป	43.4	
	5 ปี - 8 ปี	24.4	
ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจ	บ้านเดี่ยวปลูกสร้างเอง	53.4	
ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่สนใจ	ภูมิตำเนาเดิม	22.3	
	ด้านตะวันออกฝั่งบนของกทม.	18.0	
การเลือกที่อยู่อาศัย	ใกล้ที่ทำงานพื้นที่น้อยลง	63.7	
ปัจจัยในการพิจารณาเลือก	ราคาที่จ่ายได้		อันดับ 1
	ทำเลที่ตั้งของที่อยู่		อันดับ 2
	การคมนาคมสะดวก		อันดับ 3
การจัดหาด้านการเงิน	รอให้มีรายได้สูงขึ้น	45.1	
	กู้จากสถาบันการเงิน	18.8	
การใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย	ซื้อ/สร้างที่อยู่ใหม่	51.2	
	ซ่อมที่อยู่เก่าและอาศัยต่อไป	42.0	
	เช่าอยู่	5.1	
จำนวนเงินที่ผ่อนชำระได้	2,001-4,000 บาทต่อเดือน	45.6	
	น้อยกว่า 2,000 บาทต่อเดือน	31.2	
ราคาที่อยู่อาศัยที่สนใจ	ต่ำกว่า 300,000 บาท	41.2	
	300,001-500,000 บาท	32.0	
โครงการที่สนใจเลือก	โครงการของรัฐบาล	57.6	
	โครงการของเอกชน	42.4	

ส่วนที่ 6. ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่สำคัญ

6.1 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

สรุปความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย พบว่าพนักงานที่มีรายได้ในช่วงตั้งแต่ 4,000-8,000 บาทนั้นมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัยประมาณ 1,000-2,000 บาท ซึ่งเทียบแล้วเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าพนักงานที่มีรายได้ในช่วง 8,001-12,000 บาท ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงประมาณ 1,000-2,000 บาทเช่นกัน ซึ่งผลดังกล่าวสอดคล้องกับผลการวิจัยของการเคหะแห่งชาติ ที่พบว่า ผู้มีรายได้น้อยจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสูงกว่าผู้ที่มีรายได้สูง

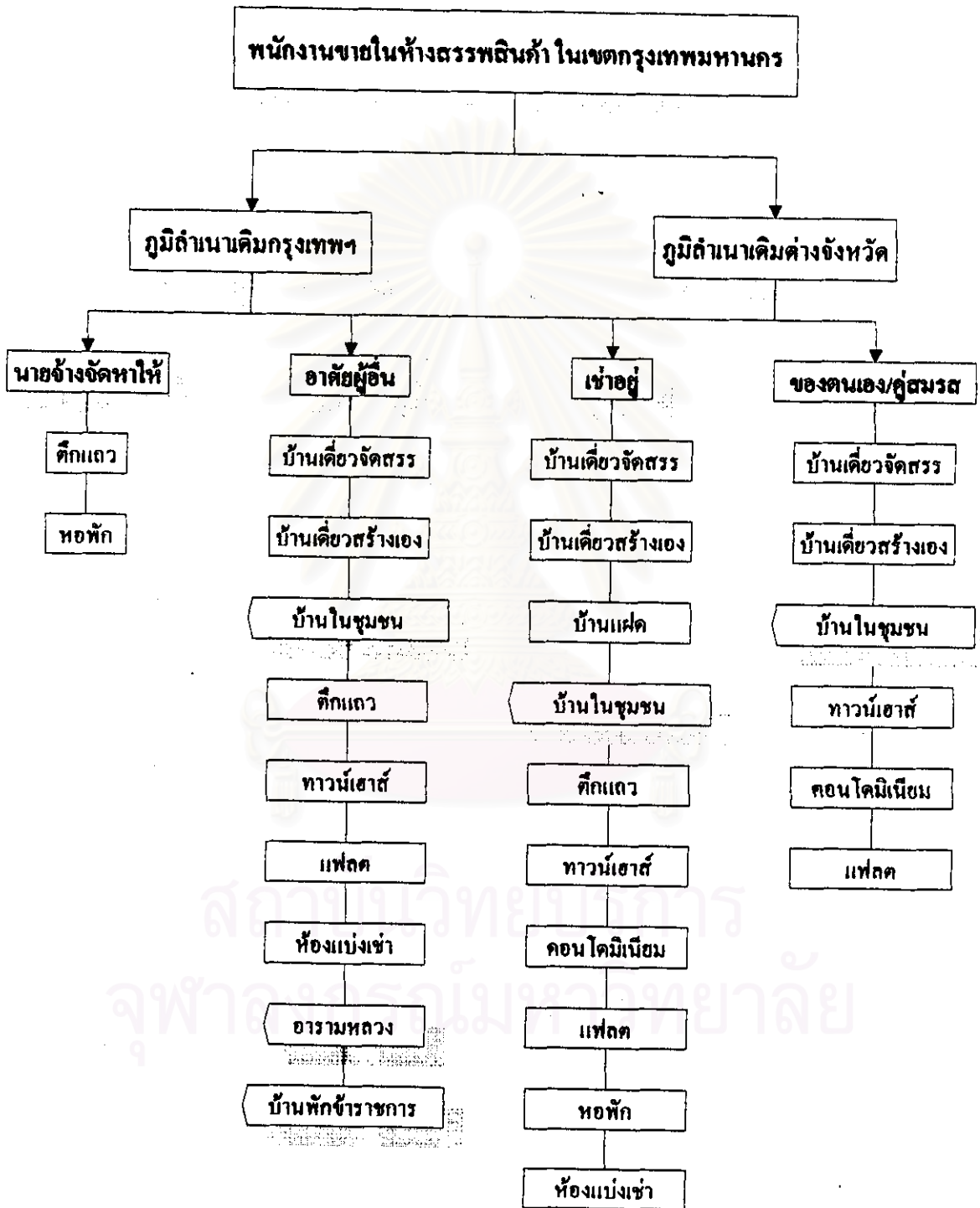
6.2 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันและทำเลที่ตั้งที่ทำงาน

สรุปผลของการศึกษา พบว่า พนักงานส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตเดียวกันหรือเขตติดกันกับที่ทำงาน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของนักวิชาการหลายท่าน ได้แก่ Park, Burgess and Mc. Kenzie (1973), Kain, John F. (1962), Romanos, Michael C. (1978), ชลิตถการ วีรพลิน, อรุณี บุญประเสริฐ (2525), จิรณคดี เฮอร์เบิร์ต (2539) มานพ พงศทัต (2527), และพัลลภ กฤตยานวิษ (2538) ซึ่งมีแนวความคิดที่คล้ายกันคือ ผู้ที่มีรายได้น้อยจะเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใกล้กับใจกลางเมืองหรือแหล่งงาน ซึ่งจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่าผู้ที่มีรายได้สูง

6.3 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่อยู่ในกรุงเทพฯ และการครอบครองที่อยู่

สรุปผลจากการศึกษาพบว่า พนักงานที่มาอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ เป็นเวลาดำกว่า 1 ปี ไปจนถึง 12 ปีนั้น ยังคงมีสัดส่วนการเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือการเป็นผู้อาศัย โดยพนักงานที่มาอยู่ในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปถึง 5 ปี จึงเริ่มที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบ้าง สำหรับพนักงานที่มาอยู่ในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ 12 ปีขึ้นไปนั้น จะมีสัดส่วนการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเท่ากับหรือมากกว่า การเช่าที่อยู่อาศัย และพนักงานที่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ นั้น สัดส่วนการเป็นผู้อยู่อาศัยและการเช่าอยู่มีจำนวนเท่ากัน จะเห็นได้ว่า ภูมิลำเนาของพนักงานนั้น ไม่มีผลกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของพนักงาน เพราะพนักงานที่มีภูมิลำเนาในกรุงเทพฯ นั้น ครึ่งหนึ่งยังมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยโดยการเช่าเช่นเดียวกัน

แผนภูมิที่ 5.1 สรุปการจัดการที่อยู่อาศัยของประชากร



หมายเหตุ :

บ้าน.....

คือ ประเภทที่อยู่อาศัยที่พนักงานส่วนใหญ่มีปัญหาในการอยู่อาศัย

ส่วนที่ 7. บทวิเคราะห์

จากการสรุปผลการศึกษาวิจัย ได้วิเคราะห์และค้นพบประเด็นที่น่าสนใจ ดังนี้

7.1 พนักงานส่วนใหญ่มีการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตโดยเลือกประเภทที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยวปลูกสร้างเอง และทำเลที่ตั้งคือภูมิลำเนาเดิมของตน และจากการหาค่าความสัมพัทธ์ระหว่างระยะเวลาที่อยู่ในกรุงเทพฯ และการครอบครองที่อยู่นั้น พบว่าพนักงานที่มาอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ อย่างน้อย 3 ปีขึ้นไป ถึง 5 ปี จะเริ่มมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบ้าง ซึ่งให้เห็นว่า พนักงานส่วนใหญ่คิดว่าการปลูกสร้างบ้านเองในภูมิลำเนาเดิม จะเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ซึ่งมีราคาที่ดินที่สูงมาก และพนักงานส่วนใหญ่มาอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ได้ไม่เกิน 3 ปี จึงยังไม่มี ความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจและทางด้านการงาน ดังนั้น ส่วนใหญ่จึงคิดกลับไปยังภูมิลำเนาเดิมของตน ถ้าหากพนักงานอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ เป็นเวลานานขึ้น และมีความมั่นคงทางด้านการงานรวมทั้งรายได้ที่สูงขึ้น การเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตน่าจะมีแนวโน้มที่เปลี่ยนแปลงไป

7.2 พนักงานส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอใช้ในแต่ละเดือนเท่านั้น ส่วนใหญ่จะไม่มีเงินเหลือเก็บแต่ไม่มีหนี้สินเช่นกัน สำหรับพนักงานที่มีเงินออม มีสัดส่วนที่สูงกว่าพนักงานที่มีหนี้สิน และหนี้สินของพนักงานส่วนใหญ่จะเป็นหนี้สินที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งจากผลการวิเคราะห์ชี้ให้เห็นว่า หากพนักงานส่วนใหญ่มีโอกาสที่จะมีรายได้สูงขึ้น พนักงานเหล่านี้ก็มีแนวโน้มที่จะออมเงินเพื่อใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากแนวโน้มส่วนใหญ่ของพนักงานจะมีลักษณะการออมมากกว่าการใช้จ่ายฟุ่มเฟือย

7.3 พนักงานส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีรายได้ต่ำ จากผลจากการศึกษาพบว่าพนักงานเหล่านี้มีความสนใจในโครงการที่อยู่อาศัยของภาครัฐมากกว่าภาคเอกชน โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเหตุผลที่ทำให้สนใจก็คือ เหตุผลทางด้านราคาของที่อยู่อาศัย และความมั่นคงน่าเชื่อถือของโครงการรัฐบาลที่มีมากกว่าโครงการของเอกชน

ส่วนที่ 8. ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาสำคัญที่ทุกฝ่ายทั้งภาครัฐและเอกชนสมควรจะร่วมมือกันในการให้ความช่วยเหลือ โดยเฉพาะความช่วยเหลือจากภาครัฐ ปัญหาของประชากรเหล่านี้ ที่สำคัญคือ ปัญหาเกี่ยวกับรายได้ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การเสนอแนะแนวทางในการแก้ไข น่าจะดำเนินการได้ในลักษณะดังนี้คือ

8.1 ในส่วนของพนักงาน ถึงแม้รายได้ของพนักงานนั้นค่อนข้างต่ำ แต่จากผลการวิเคราะห์ ซึ่งชี้ให้เห็นว่า พนักงานมีแนวโน้มในการออมเงินสำหรับสิ่งจำเป็น เช่น การลงทุนและด้านที่อยู่อาศัย ดังนั้นในอนาคต ซึ่งพนักงานน่าจะมีรายได้ที่สูงขึ้นนั้น หากพนักงานยังคงมีแนวโน้มในการประหยัด อดออม ก็น่าจะมีโอกาสเป็นไปได้สำหรับพนักงานในการที่จะใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น หรืออาจจะสามารถซื้อหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

8.2 ในส่วนของสถานประกอบการห้างสรรพสินค้า หากพิจารณาในส่วนของทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการ ซึ่งมักจะตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของเมืองซึ่งมีราคาที่ดินที่สูงนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อให้พนักงานซื้อในราคาถูกลงจะเป็นไปได้ยาก ดังนั้นผู้ประกอบการน่าจะมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแก่พนักงาน โดยอาจจะอยู่ในรูปของการจัดหาที่อยู่อาศัยให้พนักงานเช่าในราคาถูก ในทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวกและไม่ไกลมากนัก หรืออาจจะจัดให้อยู่ในรูปแบบของการช่วยเหลือทางการเงินแก่พนักงานเป็นรายเดือน หรือการจัดสวัสดิการรถรับ-ส่งแก่พนักงาน เพื่อแบ่งเบาภาระเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางและความปลอดภัยในการเดินทางกลับที่พักสำหรับพนักงานหญิง ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะสะท้อนกลับมาเป็นผลดีแก่ผู้ประกอบการ ในการดำเนินธุรกิจต่อไป ส่วนการสนับสนุนด้านการศึกษาต่อให้แก่พนักงานให้มีความรู้ในขั้นสูงขึ้นไปนั้น เป็นการเปิดโอกาสให้พนักงานได้มีการปรับปรุงคุณภาพของตนเองซึ่งจะทำให้พนักงานมีโอกาสก้าวหน้าในหน้าที่การงาน และสามารถเพิ่มรายได้ให้กับตนเองในอนาคต รวมไปถึงเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการที่จะได้พนักงานที่มีคุณภาพ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานเช่นกัน

8.3 ในส่วนของภาครัฐนั้น น่าจะมีการปรับปรุงและดำเนินการในส่วนต่างๆ ดังนี้

8.3.1 ในส่วนของการเคหะแห่งชาติ จากผลการวิเคราะห์ ซึ่งพบว่าพนักงานส่วนใหญ่ยังคงมีความสนใจในโครงการที่อยู่อาศัยของภาครัฐมากกว่าของภาคเอกชน และจากเหตุผลที่

สนใจและไม่สนใจในโครงการของรัฐ เช่นในด้านคุณภาพของที่อยู่อาศัย และรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ยังดีน้อยกว่าของภาคเอกชน การเคหะแห่งชาติน่าจะนำสิ่งเหล่านี้มาพิจารณาปรับปรุง เพื่อให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้ หันมาสนใจเลือกโครงการของภาครัฐมากขึ้น รวมทั้งน่าจะมึนนโยบายร่วมกับภาคเอกชนหรือผู้ประกอบการ ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ซื้อหรือเช่าราคาถูกแก่พนักงานที่ทำงานให้กับภาคเอกชน ในทันทีที่ตั้งที่ไม่ไกลจากที่ทำงานมากนัก

8.3.2 ถึงแม้พนักงานจะมีแนวโน้มในการออมเงินก็ตาม แต่เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พนักงานเหล่านี้ก็ยังมีโอกาสน้อยในการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้น ภาครัฐน่าจะมึนบทบาทในการช่วยเหลือในส่วนนี้ เช่นมาตรการเงินกู้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ทำงานในองค์กรของภาคเอกชน

8.3.3 การจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในส่วนของภาคนอกระบบ (Informal Housing Sector) คงเป็นสิ่งที่ปฏิเสธไม่ได้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเหล่านี้สามารถรองรับความต้องการของผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองได้ แต่สภาพของที่อยู่อาศัยนอกระบบเหล่านี้ ยังไม่ได้มาตรฐานและอยู่ในสภาพทรุดโทรม จากการสำรวจรูปแบบที่อยู่อาศัยนั้น พบว่าไม่สามารถจะทราบได้ว่าที่อยู่อาศัยให้เช่าแห่งใดเป็นที่อยู่อาศัยในระบบ (Formal Sector) หรือ นอกระบบ (Informal Sector) และจากการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง เช่น กองบริการชุมชน กรมประชาสงเคราะห์ ก็ไม่สามารถสำรวจได้ทั้งหมดว่า ที่อยู่อาศัยใดเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าที่ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนั้น ภาครัฐน่าจะมีการปรับปรุงและดูแลที่อยู่อาศัยในภาคนอกระบบเหล่านี้ เพื่อให้ได้มาตรฐานในการอยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เช่าเหล่านี้ให้มีสภาพที่ดีขึ้นและมีความเป็น “บ้าน” มากขึ้น เพื่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะมีผลต่อด้านอื่นๆต่อไป รวมไปถึงน่าจะมีการร่างนโยบายหรือกฎหมายคุ้มครองผู้เช่าขึ้น เพื่อปกป้องสิทธิประโยชน์แก่ผู้เช่าที่อยู่อาศัยทั้งในระบบและนอกระบบเหล่านี้

สรุปแล้ว การจัดหาที่อยู่อาศัย ให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย นั้น ภาครัฐน่าจะได้มีการพิจารณากำหนดนโยบายพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการบริหาร เนื่องจากรัฐไม่เคยกำหนดนโยบายเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนว่า จะทำอย่างไรจึงจะทำให้ประชาชนมี “ บ้านหลังแรก ” เป็นของตนเองได้ ในขณะที่ต่างประเทศแม้แต่ประเทศที่เจริญแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกา ภาครัฐยังต้องมึนบทบาทในการช่วยเหลือประชาชนผู้ต้องการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง ซึ่งทำให้ประชาชนสามารถซื้อที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพสำหรับชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

ส่วนที่ 9. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

สำหรับข้อเสนอแนะในการทำวิจัยในครั้งต่อไปนั้น น่าจะมีการวิจัยในเรื่องของ

9.1 การศึกษาเปรียบเทียบเกี่ยวกับสภาพของที่อยู่อาศัยให้เข้าในระบบและนอก
ระบบว่ามีความเหมือนกันและความแตกต่างกันอย่างไร

9.2 การศึกษาสภาพของที่อยู่อาศัยในภาคนอกระบบ โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัย
ประเภทนี้มาก เช่น เขตกรุงเทพฯ ชั้นในซึ่งมักเป็นที่อยู่อาศัยเก่านำมาคิดแปลงเพื่อให้เช่า

9.3 การศึกษาสภาพปัจจุบันในด้านที่อยู่อาศัยของแรงงานในภาคบริการกลุ่มอื่นๆ ที่
อยู่ในภาคธุรกิจ และเป็นองค์กรเอกชน เพราะแรงงานเหล่านี้ ยังไม่มีหน่วยงานใดๆ เข้ามาช่วยเหลือ
เกี่ยวกับด้านที่อยู่อาศัยโดยตรง



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย