

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาลักษณะและเปรียบเทียบผลกระทบของการย้ายที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของหน่วยงานภาคเอกชน และภาครัฐว่ามีผลอย่างไรต่อผู้ที่ทำงานในหน่วยงานนั้น ทั้งในด้านวิถีการดำเนินชีวิต และโดยเฉพาะความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานที่ต้องย้ายสถานที่ทำงาน ตลอดจนรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่นำมาศึกษาเป็นกลุ่มตัวอย่างของพนักงานในหน่วยงานขนาดใหญ่ของภาคเอกชนและภาครัฐที่มีจำนวนพนักงานมากกว่า 2,000 คน ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวนพนักงานประมาณ 3,700 คน และจะย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่ไปยังที่ตั้งใหม่บริเวณรัชโยธิน เขตจตุจักร เพื่อรองรับการดำเนินงานที่ขยายขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต ประมาณกลางปี 2538 และการสื่อสารแห่งประเทศไทย ซึ่งมีตั้งสำนักงานใหญ่เดิมอยู่ที่ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก จำนวนพนักงานประมาณ 4,100 คน และได้ย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่ไปยัง ถนนแจ้งวัฒนะแล้วตั้งแต่ปี 2529 โดยย้ายส่วนบริหารทั้งหมดและส่วนปฏิบัติการบางส่วนมายังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ มีจำนวนพนักงานในปี 2536 ประมาณ 5,100 คนจำนวนตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำนวน 300 ตัวอย่าง และการสื่อสารแห่งประเทศไทยจำนวน 303 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 603 ตัวอย่าง

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวง และเป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศ การเติบโตของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะทางด้านกายภาพ มีการพัฒนาพื้นที่มาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน การพัฒนาพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ โดยเฉพาะพื้นที่ชั้นในมีความหนาแน่นมากพื้นที่ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาแล้วและที่ดินมีราคาสูงมาก จึงเป็นการยากสำหรับหน่วยงานขนาดใหญ่ที่จะขยายกิจการและพื้นที่ทำงานเพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคต นอกจากนี้สภาพการจราจรที่ติดขัดอย่างมากในปัจจุบัน มีส่วนผลักดันให้หน่วยงานทั้งของเอกชนและของรัฐย้ายออกไปยังพื้นที่ชานเมือง และเมื่อมีการย้ายที่ทำการของหน่วยงานออกไปแล้ว พนักงานที่ทำงานอยู่ก็จำเป็นต้องย้ายตามไปด้วยและย่อมเกิดผลกระทบต่อพนักงานอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะผลกระทบในด้านลบถ้าหากเกิดขึ้นกับพนักงาน ทำให้พนักงานประสบปัญหาในด้านการเดินทางและการใช้ชีวิตประจำวันที่จะเปลี่ยนไป

การสื่อสารแห่งประเทศไทย

สำนักงานใหญ่แห่งเดิมของการสื่อสารแห่งประเทศไทยตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง แขวง สีพระยา เขตบางรัก บนเนื้อที่ 19-3-9 ไร่ มีพื้นที่อาคารใช้สอย 35,348.83 ตารางเมตร จำนวนพื้นที่ทำงานต่อพนักงานเท่ากับ 8.62 ตารางเมตรต่อคนเท่านั้น ซึ่งน้อยกว่ามาตรฐานทั่วไปของพื้นที่ทำงาน 10 ตารางเมตรต่อคน พื้นที่ทำงานและพื้นที่บริการของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ที่บางรักจึงคับแคบไม่เพียงพอ และไม่เหมาะสมต่อปริมาณงาน จึงเกิดปัญหาการใช้พื้นที่อาคารและที่จอดรถ

ทำเลที่ตั้งของการสื่อสารแห่งประเทศไทยที่บางรัก ซึ่งตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และการค้าของกรุงเทพมหานคร นับได้ว่าการเข้าถึงที่สะดวกทั้งทางถนนและทางน้ำ แต่จะมีปัญหาด้านการจราจรติดขัด และพื้นที่คับแคบไม่เพียงพอต่อการทำงาน และการขยายงานในอนาคต จึงมีความจำเป็นต้องย้ายหน่วยงานบางหน่วยออกไป โดยเฉพาะส่วนงานบริหารทั้งหมด ส่วนงานบริการ พาณิชย์ และโทรคมนาคมบางส่วน ย้ายไปยังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ ที่ถนนแจ้งวัฒนะ เขตดอนเมืองซึ่งตั้งอยู่บนเนื้อที่ราชพัสดุ ประมาณ 570-2-56 ไร่

ทำเลที่ตั้งของสำนักงานใหญ่แห่งประเทศไทยของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่ระหว่างถนนวิภาวดีรังสิต-ถนนแจ้งวัฒนะ-ถนนประชาชื่น การเดินทางเข้าถึงหลักคือ ทางถนน ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล รถประจำทาง และรถสวัสดิการที่มีถึง 12 เส้นทาง จำนวนรถ 26 คัน จำนวนผู้โดยสารประมาณ 1,739 คน

สวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยของการสื่อสารฯ มีแฟลคที่อยู่อาศัยจำนวน 8 อาคาร อาคารละ 40 หน่วย จำนวน 320 หน่วย และมีโครงการขยายเพิ่มอีก 9 อาคาร เป็นจำนวนทั้งสิ้น 680 หน่วย

การย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่ของการสื่อสารฯ ย่อมมีผลกระทบต่อพนักงานที่ต้องย้ายที่ทำงาน โดยเฉพาะด้านการเดินทางและการใช้ชีวิตประจำวัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

แต่เดิมธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีทำเลที่ตั้งแห่งแรกอยู่ที่บ้านหม้อ ในนามของ "บุคคลิกซ์" และเปลี่ยนเป็นแบงก์สยามกัมมาจล เป็นธนาคารแห่งแรกของคนไทย ต่อมาย้ายที่ทำการมาตั้งที่ตลาดน้อย กิจกรรมเจริญรุ่งเรืองขึ้นเรื่อยมา จนกระทั่งหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น "ธนาคารไทยพาณิชย์" และเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจที่จะขยายตัวออกไปในอนาคต เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2514 ธนาคารไทยพาณิชย์ได้ย้ายสำนักงานใหญ่จากตลาดน้อยมาตั้งที่ถนนเพชรบุรี อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ในปัจจุบัน ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างถนนเพชรบุรีตัดใหม่-ถนนชิดลม-คลองแสนแสบ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท บนพื้นที่ 6-1-65 ไร่ ถือได้ว่าทำเลที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ธนาคารไทยพาณิชย์ปัจจุบัน มีการเข้าถึงสะดวกอยู่ในบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง มีบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการพร้อม แต่มีข้อจำกัดอยู่ที่ขนาดพื้นที่ซึ่งมีอยู่จำกัด ไม่สามารถขยายออกไปได้ และมีปัญหาการจราจรติดขัดอย่างมากในเขตเมือง จึงจำเป็นต้องย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ออกไปตั้งอยู่ที่รัชโยธิน เพื่อรองรับการขยายตัวของธนาคารในอนาคต

ธนาคารไทยพาณิชย์ได้ซื้อที่ดินบนถนนรัชดาภิเษก ช่วงถนนพหลโยธินกับถนนวิภาวดีรังสิต จำนวน 44 ไร่เศษ และเข้าที่ของการรถไฟ ซึ่งเป็นที่ดินด้านหน้าติดถนนใหญ่อีก 9 ไร่เศษ รวมเป็น 54 ไร่ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 3 อาคาร สูง 37 ชั้น 1 อาคาร และสูง 22 ชั้นอีก 2 อาคาร ส่วนที่เป็น Podium เป็นที่ตั้งของ Auditorium จุคนได้ 750 คน สำหรับใช้เป็นสถานที่จัดแสดงศิลปะ นิทรรศการ มีพิพิธภัณฑ์ธนาคารไทย มีห้องสมุด ศูนย์ออกกำลังกาย และอาคารศูนย์ธุรกิจครบวงจร ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทในเครือ ส่วนชั้นใต้ดินได้เป็นสถานที่จอดรถซึ่งสามารถจอดได้ถึง 1,700 คัน

การทำเลที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของทั้งสองหน่วยงานออกจากพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ไปสู่พื้นที่ชานเมือง ตรงกับแนวความคิดของ Greener, Kain & Williamson ซึ่งเสนอแนวคิดว่า แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งของแหล่งงานจะเติบโตในเขตชานเมืองออกไป นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแนวความคิดของ W. Lean และ Brian Goodall ที่กล่าวว่าที่ตั้งของแหล่งงานจะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้ดีที่สุด



ลักษณะที่อยู่อาศัยของพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์และการสื่อสารแห่งประเทศไทย

พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์และการสื่อสารแห่งประเทศไทย ส่วนใหญ่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน โดยพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ส่วนใหญ่มีเหตุผลของการย้าย คือ บ้านหลังเดิมคับแคบ และแยกครอบครัวออกมา ส่วนพนักงานการสื่อสารมีเหตุผลคือ การแยกครอบครัวออกมา บ้านหลังเดิมคับแคบ และการย้ายที่ทำงาน สาเหตุดังกล่าวตรงกับแนวความคิดของการย้ายที่อยู่อาศัยของจักรชัย พงศ์ประสูตร ที่เสนอว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น การแต่งงาน การเปลี่ยนงานหรือที่ทำงานใหม่ และจากสภาพแวดล้อมภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์และการสื่อสารแห่งประเทศไทย ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยในบ้านหลังปัจจุบันนานกว่า 5 ปี ทำให้เกิดความคุ้นเคยและผูกพัน เมื่อพิจารณาในกลุ่มที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อนส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในลักษณะเดียวกับที่อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากมีความคุ้นเคยกับที่อยู่อาศัยแบบเดิม แต่มีบางส่วนที่เปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่เป็นแบบอื่น โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นเพราะต้นทุนการก่อสร้างและราคาที่ดินสูงขึ้นทำให้บ้านเดี่ยวมีราคาแพง

การครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่เป็นของพ่อ-แม่ ในขณะที่พนักงานการสื่อสารมีการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นของตนเองเป็นส่วนใหญ่ จากการที่การครอบครองส่วนใหญ่เป็นของพ่อ-แม่ และของตนเองจึงทำให้ส่วนใหญ่ไม่เสียค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย สำหรับผู้ที่เช่าที่อยู่อาศัยจะเสียค่าเช่าเฉลี่ย 3,160 บาทต่อเดือน โดยค่าใช้จ่ายสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ คือร้อยละ 30-40 ของรายได้

ปัญหาของที่อยู่อาศัยปัจจุบันส่วนใหญ่คือ ไกลจากที่ทำงานหรือโรงเรียนของบุตร ทำให้เกิดปัญหาด้านการเดินทาง ส่วนปัญหารองลงมาคือ ปัญหาด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนนสภาพไม่ดี น้ำประปา และการเก็บขยะไม่เพียงพอ

ลักษณะผลกระทบที่เกิดขึ้นของการย้ายที่ทำงาน

พาหนะที่ใช้เดินทางของพนักงานการสื่อสารซึ่งย้ายที่ทำงานแล้ว เห็นได้อย่างชัดเจนว่า มีการใช้รถส่วนตัว และรถสวัสดิการเพิ่มขึ้น ในขณะที่การใช้รถประจำทาง และเรือข้ามฟาก ลดลงอย่างมาก ทั้งนี้เนื่องจาก ที่ตั้งของสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ตั้งอยู่ในเขตชานเมือง ค่อนข้างไกลจากแหล่งชุมชน การเข้าถึงลำบากเพราะอาคารสำนักงานอยู่ลึกจากถนนใหญ่ และยังมีรถประจำทางผ่านน้อยสาย ทำให้พนักงานหันมาใช้รถส่วนตัว และรถสวัสดิการเพิ่มขึ้น

ส่วนพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ ซึ่งกำลังจะย้ายที่ทำงานไปยังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ รัชโยธิน คิดว่าการเดินทางจะเปลี่ยนไปเช่นกัน โดยจะมีการใช้รถยนต์ส่วนตัวเพิ่มขึ้น ในขณะที่การใช้รถประจำทางลดลง

ระยะเวลาในการเดินทางมาทำงานยังสำนักงานใหญ่เดิม และสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ ของพนักงานทั้ง 2 หน่วยงาน ส่วนใหญ่จะใช้เวลาเดินทาง 31-60 นาที ปัญหาการเดินทางที่สำคัญของพนักงานทั้งสองหน่วยงานคือ ปัญหาการจราจรติดขัด แต่ปัญหานี้พนักงานคิดว่าดีขึ้น เมื่อย้ายที่ทำงานยังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ ในขณะที่ปัญหาทางด้านของระยะทางที่ไกลขึ้นระหว่างบ้านกับที่ทำงานนั้น พนักงานทั้งสองหน่วยงานมีผลกระทบเพิ่มขึ้น เนื่องจากที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ยังคงสัมพันธ์กับสำนักงานใหญ่แห่งเดิม ซึ่งทำงานมานานเมื่อมีการย้ายที่ทำงานสู่เขตชานเมือง ระยะทางระหว่างที่อยู่กับที่ทำงานใหม่จึงไกลขึ้น ส่งผลกระทบบ่อการเดินทางของพนักงาน

เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการเดินทางและค่าอาหาร ของพนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทย ซึ่งได้รับผลกระทบที่เกิดขึ้นเมื่อย้ายที่ทำงานแล้วนั้น พบว่าทั้งค่าอาหารและค่าเดินทาง มีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเมื่อย้ายที่ทำงานมายังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ที่จังหวัดนะ

ความคิดเห็นของพนักงานต่อผลกระทบที่จะเกิดขึ้น เมื่อย้ายที่ทำงานแล้วนั้น ทางด้านพื้นที่ทำงานคิดว่าดีขึ้นทั้งสองหน่วยงาน ในขณะที่ความคิดเห็นด้านการเดินทาง ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และเวลาที่มีให้ครอบครัว พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์คิดว่าจะแย่ลงไป ส่วนด้านอาหารการกิน การซื้อของกลับบ้าน การเล่นกีฬา งานอดิเรก และอาชีพเสริม ส่วนใหญ่คิดว่าเหมือนเดิม

สำหรับพนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทย คิดว่า การเดินทางและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การเล่นกีฬา มีสภาพที่ดีขึ้น ส่วนเวลาที่มีให้ครอบครัว อาหารการกินและการซื้อของอาหารกลับบ้าน คิดว่ามีสภาพที่แย่ลงไป ในขณะที่งานอดิเรกและอาชีพเสริม คิดว่าเหมือนเดิม

ถึงแม้ว่าพนักงานทั้งสองหน่วยงานจะมีผลกระทบทางด้านลบเกิดขึ้นหลายด้าน โดยเฉพาะด้านการเดินทางมาทำงาน แต่พนักงานส่วนใหญ่ก็ไม่มีทางเลือกอื่นใด นอกจากจะต้องย้ายไปทำงานยังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ นอกจากนี้ส่วนใหญ่ไม่มีการเตรียมการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ก่อนการย้ายที่ทำงานด้วย ทั้งนี้อาจเป็นเพราะบางส่วนจะมีระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงานแห่งใหม่ใกล้ขึ้น จึงมีผลกระทบในทางที่ดีขึ้นไม่จำเป็นต้องเตรียมที่อยู่ใหม่ ส่วนผู้ที่ไกลมากขึ้นอาจจะรอดผลกระทบว่ารุนแรงหรือไม่เพียงใดระยะหนึ่ง หากยังสามารถรับได้ก็ยังไม่จำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งอาจจะไม่สะดวกต่อการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรและการไปทำงานของคู่สมรส นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันยังมีราคาค่อนข้างแพงอีกด้วย

ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์และการสื่อสารแห่งประเทศไทย

ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงานซึ่งย้ายที่ทำงานไปยังที่ทำงานแห่งใหม่ ซึ่งอยู่ไกลจากที่ตั้งที่ทำงานเดิมออกไปนั้น พบว่า พนักงานของทั้ง 2 หน่วยงานส่วนใหญ่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากการย้ายที่ทำงานของทั้ง 2 หน่วยงานจากบริเวณศูนย์กลางเมืองไปตั้งอยู่ในเขตชานเมือง ทางด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเขตที่มีที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานของ Needham ซึ่งเสนอว่าการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทสำนักงานจะเป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมืองหรือย่านการค้าเข้าสู่บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่สั้นกว่า การเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทอุตสาหกรรม เพราะกิจการประเภทสำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึงและสะดวกในการดำเนินกิจการ ทำให้ที่ทำงานแห่งใหม่ตั้งอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยมากขึ้นจึงเดินทางสะดวกขึ้น นอกจากนี้ยังมีเหตุผลว่าที่อยู่อาศัยปัจจุบันมีความสะดวกสบายคืออยู่แล้ว ทำให้ไม่จำเป็นต้องย้ายที่อยู่อาศัยใหม่

สำหรับผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีสาเหตุที่สำคัญคือ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานแห่งใหม่มีระยะทางไกล การเดินทางจึงไม่สะดวกและใช้เวลานาน ฉะนั้นจึงต้องการย้ายที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่ใกล้ที่ทำงานจะได้เดินทางสะดวกขึ้น ส่วนเหตุผลที่สำคัญรองลงมาคือ ความต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง และเพราะว่าสภาพการจราจรติดขัดอย่างมากในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเขตศูนย์กลางเมือง

ความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ให้ใกล้ที่ทำงานแห่งใหม่เมื่อย้ายที่ทำงานนี้ ตรงกับแนวความคิดของ Lowdow Wingo ที่กล่าวว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ค่า

เดินทางจะลดลงในขณะที่ราคาที่ดินจะยิ่งสูงขึ้น

ผู้ที่มีสถานภาพโสดจะมีความคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่แต่งงานแล้ว โดยผู้ที่กำลังจะแต่งงานมีความคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากเมื่อแต่งงานแล้วส่วนใหญ่จะแยกครอบครัวออกมา ส่วนผู้ที่แต่งงานแล้วคิดย้ายบ้านน้อยกว่าคนโสดเนื่องจากการย้ายที่อยู่อาศัยอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางไปโรงเรียนของลูก และไปทำงานของคู่สมรส

สำหรับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานคือความ คิดย้ายที่อยู่อาศัยนั้น ปรากฏว่าเมื่อย้ายที่ทำงานแล้ว ถ้าระยะเวลาการเดินทางใช้เวลาเกินกว่า 120 นาที สัดส่วนของผู้ที่มีความคิดย้ายที่อยู่อาศัยจะมีมากที่สุดนั้น แสดงว่าเมื่อต้องใช้เวลาในการเดินทางนาน เพื่อไปทำงานความ คิดย้ายที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มขึ้น ดังนั้นผู้ที่ย้ายที่ทำงานแล้วมีระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงานไกลขึ้น หรือต้องใช้ระยะเวลาการเดินทางนานขึ้น จะมีแนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยเพื่อเข้าใกล้ที่ทำงานมากยิ่งขึ้น

ช่วงเวลาที่พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์คิดว่า จะย้ายที่อยู่ใหม่ ส่วนใหญ่คิดจะมีบ้านหลังใหม่ภายในปี 2540 ส่วนหนึ่งเพื่อเป็นการรองรับการย้ายที่ทำงาน ซึ่งจะต้องย้ายภายในปี 2539 และอีกส่วนหนึ่งซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกันคือ คิดย้ายที่อยู่อาศัยหลังปี 2540 เนื่องจากพนักงานส่วนนี้อาจจะรอดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นก่อนว่าจะมีผลดีหรือไม่คืออย่างไร สามารถรับได้หรือไม่

ผู้ที่ต้องการจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านจากโครงการ เนื่องจากมีความสะดวกและไม่ยุ่งยากในการติดต่อผู้รับเหมา ติดต่อราชการในการอนุญาตปลูกสร้าง อนุมัติแบบ ตลอดจนการขออนุญาตน้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ นอกจากนี้ยังสามารถเลือกทำเลที่ตั้งและแบบบ้านได้ตามความต้องการ ซึ่งตรงกับลักษณะการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งเป็นการจัดสรรถึงร้อยละ 80.50 ในขณะที่ที่อยู่อาศัยปลูกสร้างเองมีเพียงร้อยละ 19.5 เท่านั้น

เมื่อพิจารณาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่า พนักงานทั้ง 2 หน่วยงานส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้เนื่องจากการมีบ้านเดี่ยวทำให้สามารถมีสนามหญ้า มีบริเวณ และมีพื้นที่กว้างขวางเป็นสัดส่วน และไม่ต้องอยู่รวมกันอย่างแออัด เมื่อเปรียบเทียบกับความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร พบว่า ในช่วงปี 2536 ที่อยู่อาศัยในลักษณะของบ้านเดี่ยวเริ่มลดลง คือ มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 10 เท่านั้น

ในขณะที่ที่อยู่อาศัยในลักษณะของทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นอย่างมากคิดเป็นร้อยละ 43 การที่มีความต้องการบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่นั้น เพราะที่บ้านเดี่ยวเป็นบ้านในอุดมคติของทุกคน แต่ใน

สภาพปัจจุบันที่ราคาที่ดินสูงขึ้น และต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรสูงขึ้นด้วย ผู้ประกอบการจึงหันมาทำโครงการทาวน์เฮ้าส์จำนวนมาก ซึ่งก็ตรงกับตลาดผู้มีรายได้อ่อนลงไป

วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่นั้น พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ส่วนใหญ่ ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อเป็นเรือนหอแต่งงาน และเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว ในขณะที่พนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทย ส่วนใหญ่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อเอาไว้ให้ลูก เป็นบ้านหลังที่ 2 และเพื่อเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว เนื่องจากพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนโสด แต่พนักงานการสื่อสารเป็นกลุ่มที่ทำงานมานาน มีครอบครัว และมีบุตรดังนั้นวัตถุประสงค์จึงต่างกันไป

สำหรับผู้ที่ต้องการมีบ้านหลังที่ 2 นั้น ส่วนใหญ่จะมีบ้านใหม่ ซึ่งอยู่มานานแล้วมีครอบครัว และบ้านหลังแรกตั้งอยู่ไกลจากที่ทำงานใหม่ แต่ไม่อยากจะย้ายที่อยู่อาศัยจึงเลือกที่จะมีบ้านอีกหลัง โดยวัตถุประสงค์ของการใช้บ้านหลังที่ 2 จะใช้พักเฉพาะวันสุดสัปดาห์ และพักในวันทำงาน เป็นส่วนใหญ่

ผู้ที่มีส่วนตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นการตัดสินใจด้วยตนเอง และคู่สมรสช่วยคิดพิจารณาตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่โดยการรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่จะทราบจากหนังสือพิมพ์ เนื่องจากหนังสือพิมพ์เป็นสื่อรับรู้ได้กว้างขวาง โดยเฉพาะในปัจจุบันนี้หนังสือพิมพ์ธุรกิจ จำนวนหลายฉบับ ทั้งยังเป็นสื่อที่ราคาถูก การรับรู้ข่าวสารอีกทางหนึ่งคือเพื่อนและคนรู้จัก ซึ่งแสดงให้เห็นถึงอิทธิพลของการกระจายข่าวสารที่มาในลักษณะของการถ่ายทอดทางคำพูดที่มีผลต่อการตัดสินใจ สำหรับการจัดการรายการส่งเสริมการขาย (ลด แจก แถม) นั้น พบว่า มีผลปานกลางต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานทั้ง 2 หน่วยงาน

ทางด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงานทั้ง 2 หน่วยงาน คือ พื้นที่โซนเหนือของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ทำการสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ตั้งอยู่ และเมื่อพิจารณาทำเลที่ตั้งในระดับย่าน พบว่า พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่เลือกทำเลที่ตั้ง ในย่านลาดพร้าว บางบัวทอง รามอินทรา และแจ้งวัฒนะ ส่วนพนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทยนั้น ส่วนใหญ่เลือกทำเลที่ตั้งในย่าน แจ้งวัฒนะ รามอินทรา และรังสิต-ปทุมวัน พนักงานทั้งสองหน่วยงานคำนึงถึงการเข้าถึง (Accessibility) เป็นหนึ่งในหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วน Barrie Needham กล่าวว่า ผู้อยู่อาศัยต้องการการเดินทางอย่างสะดวกสบายไปยังที่ทำงาน

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

ปัจจัยที่พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ และการสื่อสารแห่งประเทศไทย พิจารณาเป็นปัจจัยแรกคือ ระดับราคาบ้าน เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องดูระดับราคาที่ซื้อได้ มิฉะนั้นจะเกิดปัญหา ในกรณีที่ไม่สามารถผ่อนชำระได้ทันตามเวลาที่กำหนด และอาจถูกยึดที่อยู่อาศัยคืน ปัจจัยที่ 2 ที่คำนึงถึงคือ ทำเลที่ตั้ง-การคมนาคม หมายถึงมีการเข้าถึงได้สะดวก จากทำเลที่ตั้ง ส่วนใหญ่พนักงานทั้ง 2 แห่ง เลือกนั้นได้แก่ โซนเหนือของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีโครงการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ หลายโครงการทั้งที่เปิดดำเนินการแล้ว คือ ทางด่วนชั้นที่ 2 ระยะที่ 1 และมีโครงการทางยกระดับดินแดง-คอนเมือง ทางรถไฟยกระดับ โยปแลนด์ ทางด่วนอาจณรงค์-เอกมัย-รามอินทรา และโครงการก่อสร้างทางหลวงอีกหลายเส้นทาง ส่วนปัจจัยที่ 3 ที่คำนึงถึง คือ ทำเลที่ใกล้ที่ทำงานและโรงเรียนลูกเพื่อสะดวกในการเดินทาง ใช้เวลาเดินทางน้อยลง ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและยังจะมีเวลาให้ครอบครัวมากขึ้นด้วย

เมื่อพิจารณาราคาบ้านที่พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ และการสื่อสารแห่งประเทศไทย คาดว่าจะซื้อ ส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับผลการคาดการณ์ ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาค่ากว่า 700,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 76.58 แสดงว่าพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์และการสื่อสารแห่งประเทศไทย เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงกว่า การคาดการณ์ของรัฐ และเมื่อพิจารณาระดับรายได้กับความต้องการของพนักงานทั้ง 2 หน่วยงานแล้ว พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สูงขึ้นจะเปลี่ยนแปลงไปตามระดับรายได้ของครอบครัวที่สูงขึ้นด้วย

ทางด้านเงื่อนไขการชำระเงิน ส่วนใหญ่ต้องการผ่อนชำระมากกว่าการซื้อด้วยเงินสด เนื่องจากสามารถมีที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องรอการสะสมเงินให้ครบ และการผ่อนชำระเป็นงวดไม่เป็นภาระหนักเกินไป สำหรับแหล่งที่มาของเงินที่จะใช้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่นั้น ส่วนใหญ่จะกู้จากสถาบันการเงินหรือธนาคาร เพื่อผ่อนชำระที่อยู่อาศัย ร่วมกับเงินที่ตนเองมีอยู่ การกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์นั้น เป็นการสวัสดิการของพนักงานอยู่แล้ว โดยจะได้รับการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าลูกค้าทั่วไปของธนาคาร

ลักษณะที่อยู่อาศัยที่พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์และการสื่อสารฯ ต้องการแต่ละแบบ

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ ที่กำลังจะย้ายที่ทำงานและพนักงาน การสื่อสารแห่งประเทศไทย ซึ่งย้ายที่ทำงานเรียบร้อยแล้ว ต้องการซื้อ แบ่งออกได้เป็น 5 ลักษณะดังนี้ คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด โดยที่อยู่อาศัยแต่ละแบบจะมีลักษณะ ดังนี้

1. บ้านเดี่ยว

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว

- ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวที่มีขนาดพื้นที่ 51-75 ตารางวา
- มีชั้น 2 ชั้น
- ห้องนอน 3 ห้อง
- ห้องน้ำ 2 ห้อง
- ส่วนใหญ่ไม่ต้องการห้องคนใช้และต้องการห้องน้ำสำหรับคนใช้
- ไม่ต้องการบ้านยกระดับ
- รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการแบบสมัยใหม่
- กลุ่มที่ต้องการบ้านเดี่ยวเป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัวประมาณ 5-6 คน
- ระดับรายได้อยู่ในช่วงมากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป
- ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือเขตปริมณฑลโซนเหนือ
- ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่ระดับราคา 750,000-2,500,000 บาท
- มีเงินออมเพื่อการชำระหนี้ที่สามารถผ่อนได้

2. บ้านแฝด

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านแฝด

- ส่วนใหญ่ต้องการบ้านแฝดที่มีขนาดพื้นที่ 46-55 ตารางวา
- มีชั้น 2 ชั้น
- ห้องนอน 2 ห้อง และ 3 ห้อง
- ห้องน้ำ 2 ห้อง
- ส่วนใหญ่ยังคงต้องการห้องคนใช้และห้องน้ำสำหรับคนใช้

- ส่วนใหญ่ไม่ต้องการบ้านยกระดับ
- รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการแบบสมัยใหม่
- กลุ่มที่ต้องการบ้านแฝดเป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัวประมาณ 3-4 คน
- มีระดับรายได้ในช่วงมากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป
- ระดับราคาบ้านส่วนใหญ่ต้องการที่ระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท
- มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนได้

3. ทาวน์เฮ้าส์

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์

- ส่วนใหญ่ต้องการทาวน์เฮ้าส์ที่มีขนาดพื้นที่ 21-25 ตารางวา
- มีชั้น 2 ชั้น
- ส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้มีคาค้ำ
- สำหรับชั้นลอยส่วนใหญ่ไม่ต้องการ
- ไม่อยากให้บ้านมีการยกระดับ
- รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการแบบสมัยใหม่
- กลุ่มที่ต้องการทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่มีขนาดครอบครัวประมาณ 2-3 คน
- ส่วนใหญ่มีระดับรายได้ในช่วงไม่เกิน 30,000 บาท
- ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือเขตปริมณฑลโซนเหนือ
- สาเหตุของการเลือกทาวน์เฮ้าส์ เพราะราคาไม่สูงนัก และต้องการบ้านที่มีเนื้อที่ไม่มากนักเพราะขนาดครอบครัวไม่ใหญ่

มีเนื้อที่ไม่มากนักเพราะขนาดครอบครัวไม่ใหญ่

- ระดับราคาบ้านที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการที่ระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท

- มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนได้

4. อาคารพาณิชย์

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์

- ส่วนใหญ่ต้องการอาคารพาณิชย์ที่มีขนาดพื้นที่ 21-25 ตารางวา
- มีจำนวนชั้น 3 ชั้น

- ส่วนใหญ่ต้องการให้มีชั้นลอยและคานฟ้า
- ทุกคนต้องการที่จอดรถหน้าอาคารเพื่อให้สามารถจอดได้
- กลุ่มที่ต้องการอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัว 2-3 คน
- มีระดับรายได้ในช่วง 30,001-40,000 บาท
- ทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง
- สาเหตุของการเลือกอาคารพาณิชย์สามารถทำการค้าหรือเป็นสำนักงานได้
- ระดับราคา 1,500,000-2,500,000 บาท
- มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนชำระได้

5. อาคารชุด

ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

- ส่วนใหญ่ต้องการอาคารชุดที่มีขนาดพื้นที่ 41-60 ตารางเมตร
- ลักษณะของอาคารชุดที่ต้องการส่วนใหญ่มีลักษณะ มีห้องโถงและห้องนอน 2 ห้อง
- ส่วนใหญ่ต้องการที่จะการตกแต่งแล้ว
- ต้องการที่จอดรถ 1 คัน/ 1 ห้อง
- การเลือกอาศัยส่วนใหญ่ต้องการที่จะอยู่ไม่เกินชั้น 10 ทั้งนี้เพราะหากเกิดลิฟท์

เสียก็ยังสามารถเดินขึ้น-ลงโดยใช้บันไดได้ หรือหากเกิดเพลิงไหม้ระดับเพลิงก็ยังสามารถดับเพลิงได้ถึง

- กลุ่มที่ต้องการอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีขนาดครอบครัว 1-2 คน
- มีระดับรายได้ในช่วงไม่เกิน 20,000 บาท
- ส่วนใหญ่ต้องการทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง
- สาเหตุของการเลือกอาคารชุด คือ ขนาดครอบครัวเล็กคืออยู่คนเดียวหรือ 2

คนเท่านั้น จึงไม่จำเป็นต้องมีบ้านที่มีเนื้อที่มากและสามารถเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้ใจกลางเมืองได้มากกว่า เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาเท่ากัน

- ระดับราคาที่สูงกว่าส่วนใหญ่ต้องการอยู่ในระดับไม่เกิน 750,000 บาท
- มีเงื่อนไขการชำระเงินที่สามารถผ่อนชำระได้

ข้อเสนอแนะ

การศึกษารั้วนี้พบประเด็นต่างๆ ที่น่าสนใจที่จะนำไปสู่การพิจารณาวางแผนเพื่อรองรับการย้ายหน่วยงานขนาดใหญ่ในด้านที่อยู่อาศัย สำหรับผู้ที่ทำงานในหน่วยงานที่ต้องย้ายที่ทำการเพื่อให้เกิดการพัฒนาและเกิดประโยชน์ต่อพนักงาน หน่วยงานและสังคมโดยรวมตลอดจน

1. เนื่องจากการย้ายที่ทำการของหน่วยงานขนาดใหญ่ นั้น ส่งผลกระทบต่อพนักงานจำนวนมาก โดยเฉพาะในด้านการเดินทาง ดังนั้นเพื่อลดผลกระทบทางการเงินทางมาทำงานของพนักงานในช่วงแรกของการย้ายที่ทำงานและอยู่ในระหว่างปรับตัวให้เข้ากับการทำงานที่ใหม่ จึงควรจัดให้มีบริการรถสวัสดิการรับส่งพนักงานบนเส้นทางหลักที่พนักงานใช้เดินทางมาทำงานในจำนวนที่เพียงพอ (ดังเช่นที่การสื่อสารแห่งประเทศไทยจัดรถสวัสดิการรับ-ส่งได้ 12 เส้นทาง จำนวนรถ 26 คัน จำนวนผู้ใช้บริการกว่า 1,700 คน) และรถรับ-ส่งระยะสั้นถ้าหากอาคารสำนักงานตั้งอยู่ลึกจากถนนสายหลัก ซึ่งนอกจากจะอำนวยความสะดวกในการเดินทางมาทำงานของพนักงานแล้ว ยังมีส่วนโดยตรงกับการใช้สอยพื้นที่ของหน่วยงานด้วย คือ จำนวนที่จอดรถจะลดลง และยังมีผลช่วยลดสภาพการจราจรคับคั่งบนท้องถนนได้ด้วย ถ้าหากหลายหน่วยงานหันมาให้ความสนใจรถสวัสดิการ

2. ควรจัดให้มีสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้ง ที่ไม่ไกลจากที่ตั้งของหน่วยงาน ซึ่งจากการศึกษาได้พบว่า สัดส่วนของพนักงานที่คิดย้ายที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นเมื่อระยะเวลาในการเดินทางมากทำงานเพิ่มขึ้น และเหตุผลที่ย้ายที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ คือ เพื่อใกล้ที่ทำงานและเดินทางสะดวกขึ้น ซึ่งตรงกับการศึกษาของ Preayag Metha ที่ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรม บริษัท และสำนักงานต่างๆ ในประเทศอินเดีย ที่พบว่าการจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการในกรณีที่พนักงานสามารถเข้าทำงาน นอกเวลาปกติได้สะดวกและเกิดประโยชน์ต่อพนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาการเดินทาง

จากการศึกษาพบว่า สรุปได้ว่า เมื่อมีการย้ายที่ทำงานขนาดใหญ่ซึ่งมีพนักงานทำงานมากกว่า 2,000 คน จะส่งผลให้พนักงานเกิดความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการย้ายที่ทำงานดังกล่าว โดยมีระยะทางไกลหรือต้องเดินทางใช้เวลามากกว่าเดิมประมาณร้อยละ 25 ของพนักงานย้ายที่ทำงาน ดังนั้นเมื่อเกิดการย้ายที่ทำงานใหญ่ย่อมก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ซึ่งหน่วยงานที่ย้ายที่ทำการไปตั้งอยู่ และพื้นที่ใกล้เคียงที่มีการคมนาคมสะดวก ดังนั้นถ้าหน่วยงานที่มีจำนวนพนักงาน 2,000 คน ย้ายที่ทำการไปตั้ง

ยั้งที่ใหม่ซึ่งอยู่ไกลจากที่ทำการเดิม ควรมีการเตรียมการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการของพนักงานจำนวน 500 หน่วย และนั่นการสื่อสารแห่งประเทศไทย ซึ่งมีพนักงานย้ายจากบางรักมายังแจ้งวัฒนะ จำนวน 4,090 คน ควรจัดเตรียมที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานที่มีผลกระทบด้านลบจากการย้ายที่ทำงาน จำนวนประมาณ 1,000 หน่วย ส่วนพนักงานไทยพาณิชย์ที่กำลังจะย้ายมีพนักงานประมาณ 3,700 คนที่ต้องย้าย จึงควรเตรียมที่อยู่อาศัยจำนวนประมาณ 925 หน่วย สำหรับที่อยู่อาศัยที่ควรจัดเตรียมให้พนักงานนั้นแบ่งได้ 2 ประเภทดังนี้

2.1 สวัสดิการที่อยู่อาศัยในลักษณะของการเช่าอาศัยในรูปแบบของแฟลต ซึ่งจะสามารถรองรับพนักงานได้จำนวนมาก โดยทำเลที่ตั้งของแฟลตสวัสดิการควรอยู่ในพื้นที่ของหน่วยงาน หรืออยู่ไกลออกไปในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร สำหรับพนักงานที่จะเช่าอาศัยนั้น ควรกำหนดเงื่อนไขการเช่าพัก เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ได้รับผลกระทบในด้านลบจากการย้ายที่ทำงานและเป็นการช่วยเหลือพนักงานที่มีรายได้น้อย ได้แก่

- 1) เป็นพนักงานที่ได้รับผลกระทบด้านลบจากการย้ายที่ทำงาน
- 2) ระยะเวลาการทำงานเกิน 1 ปี
- 3) ระดับเงินเดือนไม่เกิน 20,000 บาท
- 4) ไม่มีบ้านเป็นของตนเองและคู่สมรสในรัศมี 20 คน
- 5) ระยะเวลาการเช่าอาศัยไม่เกิน 10 ปี

จากสัดส่วนผู้ที่ทำงานในหน่วยงานทั้ง 2 แห่ง ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 90 เป็นผู้ทำงานระดับพนักงาน ซึ่งมีระดับรายได้ไม่สูงมากนัก ที่อยู่อาศัยลักษณะแฟลตจึงควรจัดเตรียมประมาณร้อยละ 50 ของความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน ที่เกิดผลกระทบจากการย้ายที่ทำงาน ดังนั้นการสื่อสารแห่งประเทศไทยจึงควรเตรียมที่อยู่อาศัยลักษณะแฟลต จำนวน 500 หน่วย ซึ่งในปัจจุบันการสื่อสารแห่งประเทศไทยมีแฟลตสวัสดิการให้พนักงานอยู่แล้ว 320 หน่วย และมีโครงการก่อสร้างเพิ่มอีก 360 หน่วย นับว่าเป็นผลดีต่อพนักงาน ส่วนธนาคารไทยพาณิชย์ควรเตรียมแฟลตจำนวน 460 หน่วย

2.2 สวัสดิการที่อยู่อาศัยในรูปแบบหมู่บ้านสหกรณ์ที่อยู่อาศัย โดยหน่วยงานจัดสร้างเอง หรืออาจจะร่วมมือกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จัดเตรียมขึ้นสำหรับพนักงานประกอบด้วยที่อยู่อาศัยในลักษณะของบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยที่พนักงานทั้งสองหน่วยงานมีความต้องการมากที่สุด และอาคารพาณิชย์ ซึ่งจะ เป็นองค์ประกอบด้านร้านค้า-พาณิชย์กรรมของหมู่บ้าน โดยทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านสหกรณ์นี้ จะต้องอยู่ในรัศมี 15

กิโลเมตร จากที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของธนาคารไทยพาณิชย์ และการสื่อสารแห่งประเทศไทย เนื่องจากระยะเวลาเดินทางมาทำงานที่สำนักงานใหญ่แห่งใหม่เฉลี่ย ของพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์จะใช้เวลาประมาณ 58 นาที และพนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทยใช้เวลาประมาณ 53 นาที ระยะเวลาการเดินทางไม่เกิน 2 ชั่วโมงนี้ จากผลการศึกษาพบว่า พนักงานมีสัดส่วนที่ไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าร้อยละ 65 และจากรายงานการศึกษาจากการสัมมนาโครงการปรับปรุงแผนแม่บท เพื่อแก้ไขปัญหารถจราจรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ร่วมกับบริษัทลินซ์โพลีโบล จำกัด เสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก พบว่า เขตพื้นที่ชั้นกลางบริเวณ ลาดพร้าว บางเขน และพื้นที่ตอนเหนือ มีความเร็วของการเดินทางโดยรถยนต์เฉลี่ย 15 กม./ชม. ดังนั้นถ้าทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านสหกรณ์จึงควรอยู่ในรัศมี 15 กม. พนักงานจึงจะมีความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน และพนักงานที่จะซื้อที่อยู่อาศัยสวัสดิการเหล่านี้ ทางหน่วยงานควรกำหนดเงื่อนไขเช่นกัน

สำหรับจำนวนและสัดส่วนของบ้านแต่ละลักษณะนั้น บ้านเดี่ยวแม้ว่าจะเป็นบ้านในอุดมคติของทุกคน แต่ต้องใช้พื้นที่มากและต้นทุนด้านราคาที่ดินและค่าก่อสร้างสูง จึงควรจัดเตรียมเพียงส่วนน้อย เพื่อรองรับพนักงานที่มีระดับรายได้ค่อนข้างสูง และได้รับผลกระทบจากการย้ายที่ทำงาน ควรจัดเตรียมประมาณร้อยละ 10 ของความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานที่ได้รับผลกระทบจากการย้ายที่ทำงาน ฉะนั้นการสื่อสารแห่งประเทศไทย ควรเตรียมบ้านเดี่ยวขนาดพื้นที่ไม่เกิน 75 ตารางวา จำนวน 100 หน่วย ส่วนธนาคารไทยพาณิชย์จำนวน 90 หน่วย

ส่วนทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ควรจัดเตรียมร้อยละ 40 ของความต้องการ ฉะนั้นการสื่อสารแห่งประเทศไทย ควรจัดเตรียมทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ จำนวน 400 หน่วย และธนาคารไทยพาณิชย์จำนวน 370 หน่วย

3. สวัสดิการเงินกู้เพื่อการเคหะ อัตรดอกเบี้ยต่ำกว่าตลาด เพื่อพนักงานของหน่วยงานโดยเฉพาะผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการย้ายที่ทำงาน จะได้มีโอกาสกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง วงเงินกู้พิจารณาจากอัตราเงินเดือนและระยะเวลาการทำงาน ระยะเวลาผ่อนชำระ 10, 15 และ 20 ปี โดยสหกรณ์ออมทรัพย์ของหน่วยงานและได้รับเงินสนับสนุนจากหน่วยงานด้วย

ตารางสรุปเปรียบเทียบการสื่อสารแห่งประเทศไทยและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด

สรุปเปรียบเทียบ	การสื่อสารแห่งประเทศไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด
<p>1. ทำเลที่ตั้ง สำนักงานใหญ่เดิม</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก • พื้นที่ 19-3-9 ไร่ • พนักงาน 4,090 คน • การเข้าถึง โดยรถส่วนตัว รถประจำทาง เรือข้ามฟากและเรือค่วน • ส่วนใหญ่พนักงานใช้ รถประจำทาง รถสวัสดิการ และ เรือข้ามฟาก • ปัญหาพื้นที่คับแคบ และการจราจรติดขัด 	<ul style="list-style-type: none"> • ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตพญาไท • พื้นที่ 6-1-65 ไร่ • พนักงาน 3,700 คน • การเข้าถึง โดยรถส่วนตัว รถประจำทาง เรือหางยาว และรถไฟ • ส่วนใหญ่พนักงานใช้รถส่วนตัว และรถประจำทาง • ปัญหาพื้นที่คับแคบและ การจราจรติดขัด
<p>2. ทำเลที่ตั้ง สำนักงานใหม่</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ถนนแจ้งวัฒนะ หลักสี่ เขตดอนเมือง • พื้นที่ 570-2-56 ไร่ • พนักงาน 5,100 คน • การเข้าถึง รถส่วนตัว รถประจำทาง รถสวัสดิการ รถไฟ และเรือหางยาว • ส่วนใหญ่พนักงานใช้รถส่วนตัว รถสวัสดิการ • ปัญหาอาคารทำการตั้งอยู่ห่าง จากถนนใหญ่ ไกลแหล่งชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> • ถนนรัชดาภิเษก รัชโยธิน เขตจตุจักร • พื้นที่ 54 ไร่ • พนักงานมากกว่า 4,000 คน • การเข้าถึง รถส่วนตัว รถประจำทาง • คาดว่าใช้รถส่วนตัวเพิ่มขึ้น รถประจำทางลดลง • การเข้าถึงโดยระบบขนส่ง สาธารณะยังไม่สมบูรณ์
<p>3. การย้าย สำนักงานใหญ่</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ย้ายมาแล้วเมื่อปี 2529 เกิดผลกระทบต่อพนักงาน ที่ย้ายที่ทำงานแล้ว 	<ul style="list-style-type: none"> • กำลังจะย้ายภายในปี 2539 ยังไม่เกิดผลกระทบต่อ พนักงาน และคาดว่าจะ เกิดผลกระทบ

ตารางสรุปเปรียบเทียบการสื่อสารแห่งประเทศไทยและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด

สรุปเปรียบเทียบ	การสื่อสารแห่งประเทศไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด
4. ผลกระทบเมื่อย้ายที่ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> • ส่วนใหญ่ไม่มีทางเลือกอื่นนอกจากต้องย้ายไปสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ • พาหนะที่ใช้เดินทางมีสัดส่วนเปลี่ยนไปใช้รถส่วนตัวและรถสวัสดิการเพิ่มขึ้น แต่รถประจำทางลดลง • พนักงานส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางเพิ่มขึ้น • การย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อย้ายที่ทำงานส่วนใหญ่ไม่คิดย้าย 	<ul style="list-style-type: none"> • ส่วนใหญ่ไม่มีทางเลือกอื่นนอกจากต้องย้ายไปสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ • พาหนะที่ใช้เดินทางมีสัดส่วนเปลี่ยนไปใช้รถส่วนตัวเพิ่มขึ้น แต่ใช้รถประจำทางลดลง • พนักงานส่วนใหญ่คิดว่าจะใช้เวลาเดินทางเพิ่มขึ้น • การย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อย้ายที่ทำงานส่วนใหญ่ไม่คิดย้าย
5. สวัสดิการที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวก	<ul style="list-style-type: none"> • เงินกู้เพื่อการเคหะ อัตรดอกเบี้ยเท่ากับดอกเบี้ยฝากประจำบวก 1 ทำงานเกิน 3 ปี วงเงินไม่เกิน 600,000 บาทผ่อนไม่เกิน 20 ปี • เงินกู้เพื่อการเคหะเพิ่มจากเงินที่ธนาคารอนุมัติให้กู้ไม่เกิน 100,000 • เงินกู้เพื่อซื้อรถจักรยานยนต์ไม่เกิน 40,000 บาท • เงินกู้เพื่อซื้อรถยนต์ไม่เกิน 400,000 • รถบริการ รับ-ส่ง พนักงาน • เช่าอาคารที่พัก (แฟลตหลักสี่) สำหรับพนักงานทำงานเป็นกะ • สหกรณ์ออมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> • เงินกู้เพื่อการเคหะ อัตรดอกเบี้ยต่ำกว่าตลาด ทำงานเกิน 3 ปี • สหกรณ์ออมทรัพย์