



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและสาระสำคัญ

ผลจากการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2504 - 2535 ได้ทำให้เศรษฐกิจของประเทศมีการเติบโตขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 เศรษฐกิจของประเทศไทยได้มีการฟื้นตัว และขยายตัวอย่างต่อเนื่องในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 10.5 ซึ่งสูงกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้อัตราร้อยละ 5 และเป็นอัตราการขยายตัวเฉลี่ยสูงสุดของการพัฒนาเศรษฐกิจในช่วง 25 ปีที่ผ่านมา รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรเพิ่มขึ้นจาก 21,000 บาท ในปี 2529 เป็น 41,000 บาท ในปี 2534 แม้ว่ารายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรจะเพิ่มขึ้นอย่างมากก็ตาม แต่ความเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจของประเทศกลับอยู่แต่เฉพาะในเขตเมือง โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศ เป็นที่รวมของกิจกรรมทุกประเภท เป็นศูนย์กลางการบริการ การค้า อุตสาหกรรม ธนาคาร บริการพื้นฐาน การพัฒนาพื้นที่ ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นมาก พื้นที่ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาแล้ว ดังจะเห็นได้จากพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนาในเขตชั้นในมีน้อยมาก โดยเฉพาะเขตพระนคร มีพื้นที่ว่างเหลือเพียง 1.02 ไร่ หรือร้อยละ 0.03 ของพื้นที่เขต และเขตบางรักมีพื้นที่ว่าง 12.90 ไร่ หรือร้อยละ 0.97 ของพื้นที่เขตในปี 2529 จากการพัฒนาพื้นที่ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาแล้ว และที่ดินมีราคาสูงมากจึงเป็นการยากสำหรับหน่วยงานที่จะขยายกิจการ และพื้นที่ทำงานเพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคต ประกอบกับสภาพการจราจรที่ติดขัดอย่างมากในพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในย่านธุรกิจการค้าของเมือง ทำให้มีหน่วยงานหลายแห่งทั้งของรัฐและเอกชน ย้ายที่ทำการของสำนักงานใหญ่ออกจากพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานครออกไปสู่พื้นที่ซึ่งห่างจากเขตศูนย์กลางเมืองออกไป ซึ่งยังมีพื้นที่ว่างอยู่อีกมาก และมีโครงสร้างคมนาคมขนส่งที่ดี เพื่อสามารถขยายพื้นที่ทำงานและพื้นที่บริการได้มากขึ้น และการเข้าถึงเป็นไปได้สะดวกขึ้นเพราะสภาพการจราจรจะไม่คับคั่งเช่นในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของหน่วยงานขนาดใหญ่ของเอกชนและของรัฐ ออกจากพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ นั้น ย่อมก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ที่ทำงานในหน่วยงานนั้น ตลอดจนสมาชิกคนอื่นในครอบครัว โดยเฉพาะด้านพฤติกรรมการเดินทางและอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไปอยู่ในที่ซึ่งสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน สถานศึกษาของสมาชิกในครอบครัว ดังนั้นจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจที่จะศึกษาผลกระทบของการย้ายที่ตั้งอาคารสำนักงานใหญ่ของหน่วยงานขนาดใหญ่ของรัฐ ซึ่งได้แก่ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของเอกชน เพื่อทราบถึงผลกระทบและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในหน่วยงานที่ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเดิมและที่ใหม่ ตลอดจนการศึกษาถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะและเปรียบเทียบผลกระทบของการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของหน่วยงานภาคเอกชนและภาครัฐต่อผู้ที่ทำงานในหน่วยงานนั้น ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยและวิถีการดำเนินชีวิต
2. เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในหน่วยงานขนาดใหญ่ที่ย้ายสำนักงานใหญ่ในอนาคต

ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาเฉพาะโครงการอาคารสำนักงานของภาคเอกชนและของรัฐ ที่มีการจ้างงานมากกว่า 2,000 คน ที่ย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่จากพื้นที่ศูนย์กลางเมืองซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาแล้ว และพื้นที่ที่หน่วยงานขนาดใหญ่ตั้งอยู่นั้นคับแคบ ไม่เพียงพอต่อการขยายงานของหน่วยงานในอนาคต จึงมีโครงการย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่ไปสู่พื้นที่ที่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกมายังพื้นที่ชานเมือง ซึ่งมีที่ว่างเพียงพอและมีโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สะดวก ในการศึกษานี้ได้เลือกตัวอย่างหน่วยงานขนาดใหญ่ ทั้งของรัฐและเอกชน ในเขตจตุจักรและเขตคอนเมือง 2 แห่ง ได้แก่

1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นตัวอย่างของหน่วยงานเอกชน เนื่องจากอาคารสำนักงานใหญ่เดิมซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี มีพนักงานทั้งสิ้น 3,476 คน

(มิกุนายน 2536) ซึ่งมีพื้นที่จำกัดไม่เพียงพอต่อการขยายงานในอนาคต จึงมีโครงการย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่ไปที่เขตจตุจักร ริมถนนรัชดาภิเษก โดยจะย้ายส่วนบริหารไปทั้งหมดและมีโครงการขยายงานในอนาคตด้วย

2. การสื่อสารแห่งประเทศไทย เป็นตัวอย่างของหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่กำลังย้ายออกจากศูนย์กลางเมือง โดยที่ตั้งสำนักงานใหญ่เดิมอยู่ที่ถนนเจริญกรุง แขวงสี่พระยา เขตบางรัก มีปัญหาสถานที่คับแคบ เจ้าหน้าที่มีจำนวนมาก ปริมาณงานและผู้มาติดต่อมาก โดยเฉพาะงานบริการ พื้นที่ทำงานต่อพนักงานเท่ากับ 11.30 ตารางเมตรต่อคน ซึ่งไม่เพียงพอและไม่เหมาะสม จึงมีการย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่ไปยังถนนแจ้งวัฒนะ เขตดอนเมือง ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ การย้ายนั้นย้ายส่วนบริหารทั้งหมดมาอยู่ที่ทำการแห่งใหม่ ซึ่งเริ่มย้ายมาบางส่วนครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2529 ย้ายมาประมาณ 2,000 คน และส่วนอื่นย้ายตามมาภายหลัง โดยล่าสุดมีการย้ายพนักงานมาอีกประมาณ 1,200 คน เมื่อเดือนมิถุนายน 2536 ปัจจุบันมีพนักงานประมาณ 5,120 คน

วิธีดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน ตลอดจนความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน

2. ทำการศึกษาทำเลที่ตั้งอาคารสำนักงานใหญ่เดิมและแห่งใหม่ของหน่วยงานของเอกชนและของรัฐที่ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน เพื่อความสัมพันธ์

3. ศึกษาผลกระทบและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในหน่วยงานขนาดใหญ่ที่ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ จากแหล่งข้อมูล 2 ประเภทคือ

3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการศึกษาภาคสนาม การออกสำรวจพื้นที่ และการออกแบบสอบถาม ในการวิจัยนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างในการศึกษาตามวิธีการทางสถิติ ซึ่งมีขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลดังนี้

ก. การกำหนดข้อมูลที่ต้องการ การวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาผลกระทบของการย้ายสำนักงานใหญ่ที่มีต่อพนักงาน ความต้องการที่อยู่อาศัยและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในหน่วยงาน 2 แห่งนี้ใช้เป็นตัวอย่างในการศึกษา ดังนั้นข้อมูลที่ได้จากการศึกษาแยกออกเป็น

- 1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่ทำงาน ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ภูมิลำเนาเดิม ระดับการศึกษา การอบรมดูงาน และจำนวนสมาชิกในครอบครัว
- 2) ข้อมูลส่วนตัวของผู้ที่ทำงาน ได้แก่ การใช้บัตรเครดิต การมีโทรศัพท์มือถือ จำนวนรถยนต์ที่เป็นเจ้าของ การเป็นสมาชิกคลับ กีฬาและงานอดิเรก
- 3) ข้อมูลด้านการทำงาน ได้แก่ ตำแหน่งหน้าที่การงาน เงินเดือน วิธีเดินทางไปทำงาน ปัญหาของการเดินทางไปทำงาน
- 4) ข้อมูลด้านผลกระทบของการย้ายสำนักงานใหญ่ ได้แก่ พฤติกรรมการเดินทาง การเปลี่ยนแปลงที่ทำงาน การเปลี่ยนที่อยู่อาศัย
- 5) ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น 3 ส่วน คือ ที่อยู่อาศัยในอดีต ปัจจุบันและอนาคต โดยทำการศึกษาดังนี้

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอดีต ได้แก่ การย้ายที่อยู่อาศัย ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย และสาเหตุของการย้ายออก
- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย ระยะเวลาการอยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัย ปัญหาของที่อยู่อาศัย

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัย จุดประสงค์ของการมีที่อยู่ใหม่ ระยะเวลาที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย การรับรู้ข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยใหม่ ระดับราคา และลักษณะการจ่ายเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

ข. การกำหนดแหล่งข้อมูล การวิจัยครั้งนี้แหล่งข้อมูลได้แก่ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานใหญ่ของหน่วยงานที่ย้าย และมีโครงการย้ายสำนักงานใหญ่ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ จำกัด และการสื่อสารแห่งประเทศไทย

ค. การเลือกกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากจำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้มีประมาณ 8,576 คน ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการเลือกศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน โดยจะเป็นการเลือกตัวอย่างเพื่อทำการศึกษา ในการทำการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษา โดยอิงตามกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton ที่ความเชื่อมั่น 95% ตามตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 แสดงจำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากร
ที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซ็นต์ โดยมีความผิดพลาดของความ
แม่นยำ \pm 5 เปอร์เซ็นต์

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	261
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
500,000 ถึง ∞	322

ที่มา : Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables For
Statisticians. (New York : Barnes & Nobels, Inc.,
1963) pp. 151 - 152

การวิจัยครั้งนี้ทำการศึกษาหน่วยงานขนาดใหญ่ 2 หน่วยงาน มีจำนวนประชากรทั้งสิ้นประมาณ 8,576 คน และมีหน่วยงานที่เป็นตัวอย่างของการวิจัย 2 แห่ง จำนวนตัวอย่างจึงคิดจากจำนวนคนทำงานของแต่ละหน่วยงาน ดังนั้นจำนวนตัวอย่างคือธนาคารไทยพาณิชย์ 300 ตัวอย่าง และการสื่อสารแห่งประเทศไทย 303 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 603 ตัวอย่าง (ตามตารางที่ 1.2)

ง. การเก็บแบบสอบถาม ในการเก็บแบบสอบถามครั้งนี้เป็นการเก็บข้อมูลผสมระหว่างการเก็บแบบ Accidental และ Quota คือ มีการกำหนดสัดส่วนของแบบสอบถามที่สอบถามแต่ละหน่วยงานตามสาขางานต่าง ๆ (Quota) และเป็นการเก็บแบบสุ่มในอาคารและสาขางานต่างๆ ของหน่วยงาน (Accidental) คือไม่เจาะจงว่าผู้ตอบแบบสอบถามคือใครแต่จะสอบถามกับผู้ที่ทำงานในอาคารซึ่งเป็นใครก็ได้ที่พบและทำการสอบถาม

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนแบบสอบถามที่จะทำการสอบถามในแต่ละหน่วยงาน

ชื่อหน่วยงาน	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนแบบสอบถาม (ชุด)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด	3,476	300
การสื่อสารแห่งประเทศไทย	5,100	303
รวม	8,576	603

3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมข้อมูลสถิติ รายงานจากหน่วยงานราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งตีพิมพ์ต่าง ๆ

4. นำข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามมาประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS X ในการประมวลผล

5. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผล และสรุปผลการศึกษา

6. นำเสนอผลการวิจัยในรูปของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ แผนที่ และรูปภาพ

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. เอกสาร ได้แก่ เอกสารทางราชการ กฎหมาย วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งตีพิมพ์ต่าง ๆ จากแหล่งต่าง ๆ เช่น
 - การสื่อสารแห่งประเทศไทย
 - ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด
 - ศูนย์เอกสารแห่งประเทศไทย อาคารวิทย์พัฒนา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - หอสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - หอสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ
 - สำนักงานเขตจตุจักร และเขตดอนเมือง
 - กรมที่ดิน
 - ฯลฯ
2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม โดยการออกแบบสอบถาม
3. แผนที่กรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1:4,000 และ 1:10,000 ของกรุงเทพมหานคร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงผลกระทบของการย้ายสำนักงานใหญ่ของหน่วยงานขนาดใหญ่ทั้งของรัฐ และเอกชนที่มีต่อผู้ทำงานในหน่วยงานนั้น ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยและวิถีการดำเนินชีวิต
2. เป็นการศึกษากรณีตัวอย่าง เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนการย้ายองค์กรขนาดใหญ่ในอนาคต
3. เป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจของผู้ประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ในการสร้างที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค

นิยามศัพท์เฉพาะ

ผู้บริหารระดับบน ได้แก่ ผู้อำนวยการกอง ผู้จัดการ รองผู้จัดการ
 ผู้บริการระดับล่าง ได้แก่ หัวหน้างาน หัวหน้ากลุ่ม พนักงานบริหารขั้นต้น
 พนักงานระดับบน ได้แก่ พนักงานบริการ พนักงานช่วยบริหาร พนักงานระดับ 3

ถึง ระดับ 5

พนักงานระดับล่าง ได้แก่ พนักงานขั้นต้น ลูกจ้าง พนักงานระดับ 2 หรือต่ำกว่า
 บ้านหลังแรกของครอบครัว หมายถึง บ้านที่เป็นกรรมสิทธิ์การถือครองของตนเองหรือ
 ของครอบครัวหลังแรก เช่น ซื้อมาเมื่อแต่งงานแยกครอบครัวออกมา

บ้านหลังที่ 2 หมายถึง ผู้ที่มีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ถือครองเป็นของตนเอง หรือของ
 ครอบครัวอยู่แล้ว มีบ้านใหม่เพื่อการพักผ่อนหรือพักอาศัยเพื่อวัตถุประสงค์ในการเดินทางไปทำงาน
 สะดวกขึ้น

ข้อจำกัดของการศึกษา

ในการศึกษาคั้งนี้เป็นกรณีศึกษาแรกที่ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบของการย้าย
 ที่ทำงานที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย มีหน่วยงานขนาดใหญ่หลายหน่วยงานที่ได้ย้ายที่ทำการ
 ไปยังที่ตั้งแห่งใหม่ แต่การที่จะศึกษาหน่วยงานทั้งหมดนั้นเป็นเรื่องยากและเกินความสามารถของ
 ผู้วิจัย จึงเลือกกรณีศึกษาเป็นตัวอย่าง 2 หน่วยงาน ภาคเอกชน 1 แห่งและภาครัฐอีก 1 แห่ง
 และในการศึกษาจำเป็นต้องใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ แต่การสอบถามแบบ Accidental
 และ Quota นั้นผู้ที่ถูกสอบถามอาจไม่สามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มที่แบ่งตามตำแหน่งหน้าที่การงาน
 ได้ถูกต้อง เพราะผู้ที่เป็นผู้บริหารระดับสูงไม่สามารถสัมภาษณ์ได้ง่าย เช่น กลุ่มพนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทยที่เป็นกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างนั้น ต้อง
 เป็นพนักงานที่เคยที่บางรักมาก่อน จึงจะได้รับผลกระทบจากการย้ายที่ทำงาน แต่การสื่อสารฯ
 ได้ย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่ไปที่แจ้งวัฒนะตั้งแต่ พ.ศ. 2529 ดังนั้นกลุ่มประชากรจึงเป็นพนักงาน
 ที่ทำงานมานานกว่า 5 ปี ส่วนพนักงานธนาคารพาณิชย์ มีข้อจำกัดที่พนักงานระดับล่าง เช่น
 พนักงานส่งเอกสาร แม่บ้าน ซึ่งจะไม่มีอยู่ประจำที่ จึงยากแก่การสัมภาษณ์ ทำให้มีสัดส่วนของ
 พนักงานระดับล่างน้อยกว่าโครงสร้างระดับพนักงาน

ตัวชี้วัดในการศึกษา

ในการศึกษารั้วนี้ จะเป็นการศึกษาความผลกระทบของการย้ายที่ทำงานของหน่วยงานขนาดใหญ่ที่มีต่อความต้องการลักษณะของที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในหน่วยงานที่ถูกย้ายนั้น ๆ จากแนวคิดของการศึกษา พบว่า การเลือกที่อยู่อาศัยสามารถแยกออกได้เป็น

7 ปัจจัย คือ

1. การเข้าถึงแหล่งงาน เมื่อมีการย้ายที่ทำงานการเข้าถึงแหล่งงานก็เปลี่ยนแปลงไป ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ
2. รายได้ อาจกล่าวได้ว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัย จะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของครอบครัวมีมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้ง และความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น
3. สภาพครอบครัว คนโสด ครอบครัวที่ไม่มีเด็ก และครอบครัวที่มีเด็กใน จะมีผลสะท้อนต่อการใช้จ่ายพื้นที่ของที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน ซึ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ในขณะที่ครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง
4. ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
5. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
6. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น สภาพแวดล้อมทางกายภาพ บริการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ลักษณะทางสังคมของชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
7. ปัจจัยอื่น ๆ การเข้าถึงแหล่งงาน รายได้ และสภาพครอบครัวไม่ใช่ปัจจัยที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

ดังนั้นการศึกษารั้วนี้จึงแบ่งตัวชี้วัดออกได้เป็น

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา ภูมิลำเนา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน รายได้ของครัวเรือน สิ่งอำนวยความสะดวก และงานอดิเรก เพื่อศึกษาลักษณะทั่วไป ลักษณะนิสัยการใช้จ่าย และลักษณะกลุ่มสังคม ของผู้ที่ทำการศึกษ
 2. ข้อมูลด้านการงาน ได้แก่ ตำแหน่งหน้าที่ รายได้ การเดินทาง ปัญหาการเดินทาง เพื่อเป็นการศึกษาลักษณะการงาน และระดับความสามารถในการใช้จ่ายของกลุ่มที่ทำการศึกษ
 3. ลักษณะผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการย้ายที่ทำงาน ได้แก่ พาหนะที่ใช้เดินทาง ระยะเวลาการเดินทาง ค่าใช้จ่าย และปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อเป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม การเดินทาง ตลอดจนการใช้ชีวิตประจำวัน
 4. ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ระยะ คือ
 - 4.1 ข้อมูลที่อยู่อาศัยเดิม ได้แก่ ที่ตั้งที่อยู่อาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัย ลักษณะการครอบครอง สาเหตุของการย้ายออก
 - 4.2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ที่ตั้งที่อยู่อาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัย ลักษณะการครอบครอง ปัญหาของการอยู่อาศัย
 - 4.3 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ที่ตั้งที่อยู่อาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ การรับรู้ข้อมูลของที่อยู่อาศัย ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ระดับราคาของที่อยู่อาศัย
- เพื่อเป็นการศึกษาลำดับของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยตามช่วงเวลา และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ตลอดจนลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการของกลุ่มที่ทำการศึกษ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมมติฐานของการศึกษา

1. การย้ายสถานที่ทำงานใหม่ ซึ่งห่างจากสถานที่ทำงานเดิมทำให้พฤติกรรมการเดินทางเปลี่ยนไป และจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

2. การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานซึ่งย้ายที่ทำงานไปยังที่แห่งใหม่จะขึ้นอยู่กับปัจจัย 3 ประการ คือ

2.1 สถานภาพทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ระดับรายได้ ตำแหน่งหน้าที่ การเดินทาง ฯลฯ โดยผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่การงานสูงก็จะมีรายได้ที่สูงตาม สามารถเลือกที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีตรงกับความต้องการ โดยไม่จำกัดในเรื่องทำเลที่ตั้งเนื่องจากมีรถยนต์ส่วนตัวในการเดินทางมาทำงาน ส่วนผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่การงานที่ไม่สูงนักก็จะมีรายได้ที่ไม่สูงมาก การเลือกที่อยู่อาศัยอาจจะต้องคำนึงถึงการเดินทางมาทำงาน โดยอาจจะต้องเลือกอาศัยในทำเลที่ใกล้กับที่ทำงาน ซึ่งไม่สามารถเลือกลักษณะของรูปแบบที่อยู่อาศัยได้

2.2 สถานภาพทางสังคม ได้แก่ ขนาดครอบครัว สภาพแวดล้อม ฯลฯ สำหรับผู้ที่มีขนาดครอบครัวใหญ่ ก็จะต้องหาพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัยจำนวนมากกว่าผู้ที่มีขนาดครอบครัวเล็กกว่า และนอกจากนี้สภาพแวดล้อมของบ้านก็เป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจเลือกทำเลที่อยู่อาศัย เช่น การเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้ ๆ กับญาติพี่น้องของตนเอง หรือการเลือกอาศัยในกลุ่มที่เป็นคนเชื้อชาติเดียวกันของชาวมุสลิม เป็นต้น

2.3 สถานภาพทางกายภาพ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย การเดินทางไปทำงาน ลักษณะการเดินทาง เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย