

ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย  
:กรณีศึกษา ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร



นายธเนศ ชุมทรัพย์

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

RELATIONSHIPS BETWEEN HOUSING EXPENDITURE, COMMUTING TO WORK EXPENDITURE  
AND HOUSING LOCATION : A CASE STUDY OF WORKERS IN OFFICE BUILDINGS ON  
SATHORN ROAD, BANGKOK METROPOLITAN



Mr. Thanate Khumsap

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University  
Academic year 2006

Copyright of Chulalongkorn University



ชเนศ ขุมทรัพย์ : ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่  
 แหล่งงาน และ ที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร.  
 (RELATIONSHIPS BETWEEN HOUSING EXPENDITURE, COMMUTING TO WORK  
 EXPENDITURE AND HOUSING LOCATION : A CASE STUDY OF WORKERS IN  
 OFFICE BUILDINGS ON SATHORN ROAD, BANGKOK METROPOLITAN)  
 อ. ที่ปรึกษา: อ.ดร.กฤษณชาติพิทย พานิชภักดิ์, 136 หน้า.

การศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย มีความสำคัญต่อการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สามารถนำมากำหนดอุปสงค์และอุปทานด้านที่อยู่อาศัย งานวิจัยที่ผ่านมามักศึกษาเฉพาะความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย มิได้มุ่งศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายโดยตรง

การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยศึกษา ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร จำนวน 400 ตัวอย่าง มีการใช้แบบสำรวจเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการทางสถิติ หากค่าเฉลี่ยและค่าร้อยละ และวิเคราะห์การถดถอยอย่างง่าย โดยมีสมมติฐานว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงแต่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานต่ำ ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำแต่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานสูง

ผลการศึกษานี้ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย กรณีผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรซึ่งเป็นย่านใจกลางเมือง พบว่า ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน และมีระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จะพยายามอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน มากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ และแต่ละกลุ่มรายได้มีเหตุผลต่างกันในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับบ้านญาติ ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้ค่อนข้างสูงและรายได้สูง เลือกอาศัยอยู่กับบิดามารดาในที่อยู่อาศัยเดิม ดังนั้น เรื่องรายได้และค่าใช้จ่ายในการเดินทางจึงมีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมากที่สุด แต่สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูงที่มีอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา คมลักษณะของสังคมไทย ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ที่มีรูปแบบที่แตกต่างจากแนวคิดของต่างประเทศ

ผลการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็นค่าผ่อนชำระบ้านและค่าเช่าบ้าน พบว่า ผู้ที่เช่าบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าเช่าบ้านสูง ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าเช่าบ้านต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ แต่สำหรับผู้ที่ผ่อนชำระบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าผ่อนชำระบ้านต่ำ ขณะที่ในบริเวณเขตปริมณฑล จะมีค่าผ่อนชำระบ้านสูง ซึ่งไม่ตรงตามสมมติฐาน เนื่องจากมีความแตกต่างในประเภทของบ้าน และขนาดของพื้นที่ ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่ำ ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูง โดยมีความสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการศึกษาเสนอว่าในการวางแผนที่อยู่อาศัยเมือง ภาครัฐควรต้องมีนโยบายและมาตรการในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มิใช่ผู้มีรายได้น้อย ในบริเวณใกล้กับแหล่งงานใจกลางเมือง อีกทั้งควรมีนโยบายในการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างบ้านและที่ทำงานสำหรับประชาชนที่ทำงานในเขตใจกลางเมือง

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต..... *ธิดา*  
 สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... *ธิดา*  
 ปีการศึกษา....2549..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... -

4874128825: MAJOR HOUSING

KEY WORD: RELATIONSHIPS / HOUSING EXPENDITURE / COMMUTING TO WORK  
EXPENDITURE / HOUSING LOCATION

THANATE KHUMSAP : RELATIONSHIPS BETWEEN HOUSING EXPENDITURE,  
COMMUTING TO WORK EXPENDITURE AND HOUSING LOCATION : A CASE  
STUDY OF WORKERS IN OFFICE BUILDINGS ON SATHORN ROAD, BANGKOK  
METROPOLITAN. THESIS ADVISOR : KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 136pp.

Studies on relationships between workplace locations and housing locations play an important role in establishing city housing development plans, especially in terms of relationships between housing expenditures, commuting expenditures and housing locations. These are important factors which can be used in determining housing demand and supply. However, past research often focused only on the first two factors without addressing issues directly related to housing expenditures.

This study aimed to investigate the relationships between workplace locations and housing locations, and between housing expenditures, commuting expenditures and housing locations. The sample of the study was 400 employees working in office buildings on Sathorn Road. Data were collected using a survey questionnaire and analyzed using statistical techniques such as mean, percentage and simple regression analysis. The hypotheses of the study were residents in city center areas would incur high housing expenditures but low commuting expenditures, whereas residents in suburban areas would incur low housing expenditures but high commuting expenditures.

The results were as follows: in terms of the relationships between workplace locations and housing locations, the majority of employees working in office buildings on Sathorn Road lived in city center areas within the distance of ten kilometers from their offices. In addition, earnings being taken into consideration, low income employees tried more to live near their offices than did high income employees. Furthermore, employees in different income groups had different preferences and reasons in selecting a housing location: low income employees lived near their offices to reduce commuting expenditures; middle income employees preferred to live near their relatives; high income employees preferred to live with their parents. Therefore, low income employees seemed to be affected by the relationships between workplace location and housing location the most. However, the findings showing that high income employees chose to live with their parents seemed to follow the characteristics of the Thai society and thus show patterns different from those in the western context.

In terms of the relationships between housing expenditures and housing locations, tenants in city center areas incurred higher rental expenditures than did those in suburban areas, supporting the hypothesis of the study. However, employees buying houses in city center areas incurred lower installment expenditures than did those buying houses in suburban areas, contradicting the hypothesis of the study. This was due to differences in the types and spaces between houses in the two areas. Finally, employees living in city center areas incurred lower commuting and gas expenditures than did those living in suburban areas, further supporting the hypothesis of the study.

The findings of this study suggest that the government sector should have policies and measures to allocate houses in city center areas for low income employees and to reduce commuting expenditures for employees working in city center areas.

Department :.....Housing..... Student's Signature :.....*Thanate*.....  
Field of Study :.....Housing..... Advisor's Signature :.....*K. Panitchpakdi*.....  
Academic Year :.....2006..... Co-advisor's Signature :.....

---

.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงได้ ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของ อาจารย์ ดร. คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ความรู้ทางด้านวิชาการ ชี้คิดเห็น คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ในการทำวิจัยด้วยดีมาโดยตลอด อาจารย์ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่กรุณาให้ข้อคิดเห็นและแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัย รองศาสตราจารย์ ดร.ปิยนุช เงินคล้าย ที่กรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัย และท่านกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ คุณอุไรวรรณ ช่อวิเชียร ที่กรุณาให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการวิจัย

ขอขอบคุณ คุณนภาพร ศรีสวัสดิ์ คุณเพ็ญทิพย์ คุณรุ่งทิพย์ จารุปริญญารัตน์ และอีกหลายท่านที่ไม่ได้เอ่ยนาม ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการรวบรวมข้อมูล

ขอขอบพระคุณ ผู้ที่ตอบแบบสำรวจทุกท่าน ที่กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่าของท่าน ในการให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้วิจัย

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์ และเจ้าหน้าที่ ภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่กรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ และช่วยเหลือในการจัดทำวิทยานิพนธ์

ท้ายที่สุดนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณบิดามารดา ญาติพี่น้อง ครูอาจารย์ ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ พี่ๆ เพื่อนๆ น้องๆ ภาควิชาเคหการ เพื่อนๆ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อนๆ โรงเรียนวัดนวลนรดิศ ที่ให้ความช่วยเหลือ และคอยให้กำลังใจ แก่ผู้วิจัยเสมอมาจนกระทั่งสำเร็จการศึกษา

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ฑ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1    ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2    วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3    ขอบเขตของการวิจัย.....	4
1.4    สมมติฐานในการวิจัย.....	4
1.5    นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	4
1.6    ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>6</b>
2.1    แนวคิดและทฤษฎี.....	6
2.2    งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	21
2.3    สรุปแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	31
<b>บทที่ 3 สภาพทั่วไปของศูนย์กลางธุรกิจย่านถนนสาทร.....</b>	<b>35</b>
<b>บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>42</b>
4.1    กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	42
4.2    พื้นที่ศึกษา.....	47
4.3    ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	47
4.4    ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย.....	50
4.5    การออกแบบเครื่องมือในการวิจัย.....	51
4.6    การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	52
4.7    ขั้นตอนการดำเนินการ.....	53
4.8    การวิเคราะห์ข้อมูล.....	54

<b>บทที่ 5</b>	<b>ลักษณะสังคม เศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัย และการเดินทางของผู้ที่ทำงานในอาคาร</b>	
	สำนักงานย่านถนนสาทร.....	57
5.1	ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ.....	57
5.2	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย.....	60
5.3	ลักษณะด้านการเดินทางไปทำงาน.....	72
5.4	สรุป.....	79
<b>บทที่ 6</b>	<b>การวิเคราะห์ความสัมพันธ์.....</b>	<b>81</b>
6.1	ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย.....	81
6.2	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่ แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	96
<b>บทที่ 7</b>	<b>สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>118</b>
7.1	สรุปผลการวิจัย.....	118
7.2	อภิปรายผลการวิจัย.....	120
7.3	ข้อเสนอแนะ.....	127
	รายการอ้างอิง.....	130
	ภาคผนวก.....	133
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	136



## สารบัญตาราง

ณ

หน้า

ตาราง 2.1	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของนักคิด ต่าง ๆ.....	33
ตาราง 2.2	ปัจจัยด้านอื่นๆที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่ อาศัยของนักคิดต่าง ๆ.....	34
ตาราง 3.1	รายชื่ออาคารสำนักงานและพื้นที่ในแต่ละอาคาร.....	41
ตาราง 4.1	ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของนัก คิดต่าง ๆ.....	43
ตาราง 4.2	พื้นที่สำนักงานและจำนวนคนทำงานในแต่ละอาคาร.....	49
ตาราง 5.1	เพศ.....	57
ตาราง 5.2	อายุ.....	58
ตาราง 5.3	สถานภาพสมรส.....	58
ตาราง 5.4	ระดับการศึกษา.....	59
ตาราง 5.5	ตำแหน่งหน้าที่การงาน.....	59
ตาราง 5.6	รายได้ครัวเรือน.....	60
ตาราง 5.7	ที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	60
ตาราง 5.8	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	61
ตาราง 5.9	ประเภทที่อยู่อาศัย.....	61
ตาราง 5.10	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และประเภทที่อยู่อาศัย.....	62
ตาราง 5.11	ผู้ร่วมพักอาศัย.....	62
ตาราง 5.12	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และผู้ร่วมพักอาศัย.....	63
ตาราง 5.13	ขนาดของครัวเรือน.....	63
ตาราง 5.14	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และขนาดของครัวเรือน.....	64
ตาราง 5.15	เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	65
ตาราง 5.16	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และเหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	66
ตาราง 5.17A	ปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง.....	66
ตาราง 5.17B	ปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง.....	67
ตาราง 5.18A	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง.....	67
ตาราง 5.18B	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง.....	68
ตาราง 5.19	ภาระค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	69

ตาราง 5.20	ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย.....	69
ตาราง 5.21	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	70
ตาราง 5.22	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าผ่อนชำระบ้าน.....	70
ตาราง 5.23	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าเช่าบ้าน.....	71
ตาราง 5.24	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย.....	71
ตาราง 5.25	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย.....	72
ตาราง 5.26	วิธีที่ใช้ในการเดินทาง.....	73
ตาราง 5.27	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และวิธีที่ใช้ในการเดินทาง.....	74
ตาราง 5.28	ระยะห่างระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน.....	75
ตาราง 5.29	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และระยะห่างระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน.....	75
ตาราง 5.30	ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง.....	76
ตาราง 5.31	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง.....	76
ตาราง 5.32	ความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว.....	77
ตาราง 5.33	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว.....	77
ตาราง 5.34	ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานเฉลี่ย.....	78
ตาราง 5.35	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าผ่อนชำระรถยนต์.....	78
ตาราง 5.36	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าโดยสารและค่าน้ำมัน.....	79
ตาราง 6.1	การวิเคราะห์ที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	81
ตาราง 6.2	การวิเคราะห์ระยะห่างระหว่างบ้านกับที่ทำงาน.....	81
ตาราง 6.3	การวิเคราะห์เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	84
ตาราง 6.4	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	85
ตาราง 6.5	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และระยะห่างระหว่างบ้าน-ที่ทำงาน.....	85
ตาราง 6.6	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และเหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	88
ตาราง 6.7	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและประเภทที่อยู่อาศัย.....	89
ตาราง 6.8	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและผู้ร่วมพักอาศัย.....	90
ตาราง 6.9	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและขนาดครัวเรือน.....	90
ตาราง 6.10	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย....	91
ตาราง 6.11	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและอายุ.....	93

ตาราง 6.12	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและสถานภาพสมรส.....	94
ตาราง 6.13	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและตำแหน่งหน้าที่การงาน.....	94
ตาราง 6.14	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	97
ตาราง 6.15	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและประเภทที่อยู่อาศัย (ผู้ที่ผ่อนชำระบ้าน).....	97
ตาราง 6.16	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยและระยะห่างจากที่ทำงาน.....	99
ตาราง 6.17	ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากที่ทำงานและประเภทที่อยู่อาศัย(ผู้ที่ผ่อนชำระบ้าน).....	99
ตาราง 6.18	ผลการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่ายระหว่างค่าผ่อนชำระบ้านกับระยะห่างจากที่ทำงานด้วยวิธี Enter .....	100
ตาราง 6.19	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้านเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	101
ตาราง 6.20	ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและประเภทที่อยู่อาศัยของผู้ที่เช่าบ้าน	102
ตาราง 6.21	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้านเฉลี่ยและระยะห่างจากที่ทำงาน.....	103
ตาราง 6.22	ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากที่ทำงานและประเภทที่อยู่อาศัย(ผู้ที่เช่าบ้าน).....	104
ตาราง 6.23	ผลการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่ายระหว่างค่าเช่ากับระยะห่างจากที่ทำงานด้วยวิธี Enter .....	105
ตาราง 6.24	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	106
ตาราง 6.25	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย (แยกตามระดับรายได้).....	107
ตาราง 6.26	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้านเฉลี่ยและระยะห่างจากที่ทำงาน.....	108
ตาราง 6.27	ผลการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่ายระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยกับระยะห่างจากที่ทำงานด้วยวิธี Enter .....	109
ตาราง 6.28	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	109
ตาราง 6.29	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	110
ตาราง 6.30	ผลการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่ายระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์กับระยะห่างจากที่ทำงานด้วยวิธี Enter.....	111
ตาราง 6.31	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	112
ตาราง 6.32	ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	113

ตาราง 6.33	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันกับระยะห่างจากที่ทำงาน.....	114
ตาราง 6.34	ผลการวิเคราะห์ห้อย่างง่ายระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันกับระยะห่างจากที่ทำงาน ด้วยวิธี Enter .....	114
ตาราง 6.35	ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และวิธีแก้ไขปัญหาจากค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น.....	116
ตาราง 6.36	ความสัมพันธ์ระหว่างภาระการครอบครองที่อยู่อาศัยและวิธีแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น.....	117
ตาราง 7.1	สรุปปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของนักคิดต่างๆ.....	125
ตาราง 7.2	สรุปปัจจัยด้านอื่นๆที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของนักคิดต่างๆ.....	126

## สารบัญแผนภูมิ

ฐ

		หน้า
แผนภูมิ 4.1	ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา.....	42
แผนภูมิ 4.2	กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	44
แผนภูมิ 4.3	โครงสร้างตัวแปรที่ศึกษา.....	46
แผนภูมิ 6.1	ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	98
แผนภูมิ 6.2	ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน.....	100
แผนภูมิ 6.3	ค่าเช่าบ้านเฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	102
แผนภูมิ 6.4	ค่าเช่าบ้านเฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน.....	104
แผนภูมิ 6.5	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	106
แผนภูมิ 6.6	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน.....	108
แผนภูมิ 6.7	ค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	110
แผนภูมิ 6.8	ค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน.....	111
แผนภูมิ 6.9	ค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	112
แผนภูมิ 6.10	ค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน.....	113

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

	หน้า
ภาพ 3.1	บริเวณย่านถนนสาทร..... 37
ภาพ 3.2	โครงข่ายคมนาคมย่านถนนสาทร..... 38
ภาพ 3.3	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านถนนสาทร..... 39
ภาพ 3.4	ที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร..... 40
ภาพ 4.1	พื้นที่ศึกษาย่านถนนสาทร..... 47
ภาพ 6.1	ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยในแต่ละเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย..... 82
ภาพ 6.2	ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะห่างจากที่ทำงาน..... 83
ภาพ 6.3	ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามระดับรายได้ในแต่ละเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย..... 86
ภาพ 6.4	ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามระดับรายได้ในแต่ละระยะห่างจากที่ทำงาน..... 87
ภาพ 6.5	ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามการการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละเขต ที่ตั้งที่อยู่อาศัย..... 92

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการสังเกตการณ์การทำงานของคณะทำงานวิจัยในการวางแผนนโยบายด้านที่อยู่อาศัยเมืองของภาควิชาเคหการ พบว่า การวางแผนนโยบายดังกล่าว จำเป็นจะต้องเข้าใจในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัย (โดยเฉพาะการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย) ซึ่งในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย พบว่ามีอยู่หลายปัจจัย ทั้งปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน เป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่ผู้วิจัยคิดว่าน่าจะมีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังสามารถนำมากำหนดอุปสงค์และอุปทานด้านที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นการเข้าใจในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย จึงมีจำเป็นต่อการวางแผนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย แต่จากการทบทวนงานวิจัยที่ผ่านมา พบว่ายังไม่มียานวิจัยใดที่ศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย มีแต่เพียงงานวิจัยเกี่ยวกับเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย เท่านั้น

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวกับเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย พบว่า สำหรับในต่างประเทศ มีนักคิดหลายท่านได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย อาทิ รายได้ ราคาที่ดิน ราคาหรือค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าเดินทาง ระยะทางไปยังแหล่งงาน เวลาในการเดินทาง และความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยเฉพาะเรื่องความสัมพันธ์ของรายได้ครัวเรือน กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย มีผู้ให้ความเห็นไว้หลายท่าน เช่นจากแนวคิดของ Brain Gooden (1972) และ Park, Burgess and Mckenzie (1973) ที่กล่าวว่า “ผู้มีรายได้น้อย จะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงานและจะอาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงเลือกอยู่อาศัยไกลจากที่ทำงาน โดยอยู่บริเวณชานเมือง” และสำหรับในประเทศไทย ก็มีผลการศึกษาสอดคล้องกับต่างประเทศ ในเรื่องความสัมพันธ์ของรายได้ครัวเรือน กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ตามความเห็นของชลิตถากร วีรพลิน และอรุณี บุญประเสริฐ(2525) , สมชาย เตชะพรหมพันธุ์(2522) และมานพ พงศทัต(2527) ที่สรุปตรงกันว่า ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมักจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง

แต่สำหรับที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้อื่นๆ ยังไม่มีงานวิจัยวิจัยใดที่สรุปออกมาอย่างชัดเจนในเรื่องนี้ ทำให้ผลการศึกษาของประเทศไทยจึงยังขาดความสมบูรณ์อยู่ ส่วนในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย ปัจจุบันยังไม่พบว่าม้งงานวิจัยใดศึกษาในเรื่องนี้ มีเพียงความเห็นของนักคิดต่างประเทศที่กล่าวถึงเพียงความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย จากแนวคิดของ Alonso(1964) และ Evans(1973) ที่กล่าวว่า ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเป็นต้นทุนหนึ่งของการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ยิ่งที่อยู่อาศัยอยู่ไกล จะมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ขณะที่ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยไม่ได้มีการกล่าวถึงโดยตรง แต่ได้กล่าวไว้ในเชิงของราคาที่ดินว่าจะมีราคาสูง ในบริเวณใกล้ใจกลางเมือง ดังนั้นในการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัยนี้ จึงเป็นต่อยอดความสัมพันธ์ที่มีอยู่เดิมจากที่กล่าวถึงเฉพาะความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ให้พิจารณาความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยกับที่ตั้งที่อยู่อาศัยเข้าไปด้วย

ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่นำมาหาความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัยทั้ง ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นเป็นประจำในแต่ละเดือน ขณะที่มีการอยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ความแตกต่างของค่าใช้จ่ายทั้งสองประเภทในแต่ละพื้นที่ จึงน่าจะมีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ผู้วิจัยมีสมมติฐานว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง น่าจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูง และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานต่ำ ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมือง น่าจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำ และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานสูง โดยค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ที่ผู้วิจัยนำมาหาความสัมพันธ์แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ 1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่ ค่าผ่อนชำระบ้าน และค่าเช่าบ้าน และ 2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ประกอบด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน ส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ประกอบด้วยค่าผ่อนชำระรถยนต์ และ ค่าโดยสารและค่าน้ำมันที่ใช้ในการเดินทาง

ปัจจุบันภาวะเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในภาวะชะลอตัว ค่าครองชีพที่สูงขึ้นทำให้แนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจไม่ดีนัก ปัญหาสำคัญอย่างหนึ่งคือ ปัญหาการค่าน้ำมันแพง ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการเดินทาง ทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น เมื่อเทียบกับในอดีต ขณะที่รายได้ปรับขึ้นน้อยกว่า ผลของค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่สูงขึ้นนี้ จึงน่าจะกระทบกับผู้ที่ทำงานในบริเวณใจกลางเมือง ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมทั้งเรื่องการอยู่อาศัย การเดินทาง และการทำงาน โดยเฉพาะเรื่องการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้อาจเกิดการย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ใกล้ที่ทำงานของผู้ที่มีที่อยู่อาศัยไกลจากแหล่งงาน รวมถึงมีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้ที่กำลังต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ก็ได้



บริเวณใจกลางเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในย่านถนนสาทร จัดเป็นย่านศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าที่มีความสำคัญ ที่มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่เป็นจำนวนมากกระจายตัวตลอดสาย ย่านถนนสาทรนี้จัดเป็นบริเวณศูนย์กลางธุรกิจที่มีพื้นที่สำนักงานมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และเป็นแหล่งงานของผู้ที่ทำงานในระดับรายได้ต่างๆ ตั้งแต่รายได้น้อยไปจนถึงรายได้สูง อาคารสำนักงานในบริเวณนี้มีความทันสมัย ได้มาตรฐานสากล จึงเป็นที่ต้องการของสำนักงานธุรกิจต่างๆ และทำให้เกิดการขยายตัวของอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ผู้ที่ทำงานในย่านดังกล่าวจึงมีแนวโน้มที่จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอนาคต ด้วยเหตุผลทั้งหมดนี้ ทำให้ผู้วิจัยเลือกผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร เป็นตัวแทนของผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง

การวิจัยนี้ศึกษาใน 2 ประเด็นหลักได้แก่ ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะความสัมพันธ์ของระดับรายได้ครัวเรือนต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร ว่ามีความแตกต่างหรือไม่อย่างไร เมื่อเทียบกับในต่างประเทศ ที่ผู้มีรายได้น้อยจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงานและจะอาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามมีที่อยู่อาศัยไกลจากที่ทำงาน โดยอยู่บริเวณชานเมือง ส่วนในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย จะเป็นศึกษาถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นว่ามีลักษณะตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้หรือไม่ ที่ว่าผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง น่าจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูง และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานต่ำ ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมือง น่าจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำ และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานสูง

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

#### 1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษานี้ได้กำหนดพื้นที่ศึกษาคือ บริเวณถนนสาทร ตลอดสาย ตั้งแต่สะพานตากสิน จนถึงแยกถนนสาทรตัดกับถนนพระรามที่ 4 ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของเขตสาทร และเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

#### 1.3.2 ขอบเขตด้านประชากร

การศึกษานี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรที่ศึกษา ได้แก่ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงาน ย่านถนนสาทร ที่มีพื้นที่ ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป และเป็นอาคารที่สร้างเสร็จและเปิดใช้งาน จนถึงปี 2549 โดยอาคารสำนักงานที่ศึกษาครั้งนี้มีทั้งสิ้น 30 อาคาร มีพื้นที่ของสำนักงานรวม 829,381 ตารางเมตร จำนวนประชากรที่จะทำการศึกษามีประมาณ 82,938 คน

### 1.4 สมมติฐานในการวิจัย

ผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง น่าจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูง และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานต่ำ ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมือง น่าจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำ และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานสูง

### 1.5 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

#### 1. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่ศึกษา หมายถึง ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยของแต่ละครัวเรือน โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายชำระในแต่ละเดือน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

- 1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าผ่อนชำระบ้าน และค่าเช่าบ้าน
- 2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชนเท่านั้น ไม่นับรวม ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซม ค่าบำรุงรักษา ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย

## 2. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน

ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่ศึกษา หมายถึง ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางระหว่างบ้านกับที่ทำงาน ทั้งในเที่ยวไปและเที่ยวกลับตลอดการเดินทาง ของแต่ละครัวเรือน โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายชำระในแต่ละเดือน ประกอบด้วย

- 1) ค่าผ่อนชำระรถยนต์
- 2) ค่าโดยสารและค่าน้ำมันในการเดินทางไปทำงาน

(ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ไม่นับรวมค่าโดยสารและค่าน้ำมันสำหรับการเดินทางอื่นๆ ค่าดูแลรักษารถยนต์ ค่าซ่อมแซมรถยนต์ และค่าประกันภัยรถยนต์)

## 3. ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ศึกษา หมายถึง ที่พักอาศัยปัจจุบันของผู้ที่ทำงานในบริเวณใจกลางเมือง

## 4. ย่านถนนสาทร

ย่านถนนสาทร หมายถึง บริเวณพื้นที่ริมถนนสาทรตลอดสาย รวมถึงบริเวณตามตรอก ซอยย่อยต่างๆ ตามแนวถนนสาทร ทั้งนี้นับตั้งแต่สะพานตากสิน จนถึงแยกถนนสาทรตัดกับถนนพระรามที่ 4 ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของเขตสาทร และเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ความรู้ที่ได้จากงานวิจัยจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการเป็นการต่อยอดความรู้ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย
2. องค์กรหรือบริษัทที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการของผู้ที่ทำงานในบริเวณใจกลางเมืองทั้งรูปแบบ ทำเลที่ตั้ง ระดับราคา และสอดคล้องกับรายได้ และความสามารถในการจ่ายของผู้บริโภค โดยเฉพาะการเคหะแห่งชาติ สามารถนำผลการศึกษาไปวางแผนและกำหนดนโยบายด้านที่อยู่อาศัยต่อไป
3. รัฐบาลจะได้รับรู้ภาวะค่าใช้จ่ายที่แท้จริงของครัวเรือนซึ่งนำมากำหนดนโยบายทางเศรษฐกิจและคาดการณ์เศรษฐกิจในอนาคต รวมทั้งมาตรการต่างๆ ในการช่วยเหลือประชาชนจากภาวะค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น
4. ผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง จะสามารถพิจารณาเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจของตนเอง โดยเฉพาะจากค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร เป็น การศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานและที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่าง ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยผู้วิจัยได้ รวบรวมแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาและเพื่อสามารถ อธิบายเหตุผลของการศึกษาได้อย่างเป็นระบบ โดยสามารถแบ่งออกได้เป็นส่วนต่างๆ ดังนี้

#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎี

##### 2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมือง

1) การใช้ที่ดินเป็นเขตวงแหวน ( The Concentric Zone ) โดย Ernest W. Burgess ค.ศ. 1923 Burgess กล่าวว่า การใช้ที่ดินแต่ละกิจกรรมมีการแบ่งเป็นเขตซ้อนกันเป็นวงแหวนจาก ศูนย์กลาง เหมือนการกระเพื่อมของน้ำในสระเมื่อ โยนหินลงไป การใช้ที่ดินรูปแบบนี้เกิดจาก กิจกรรมแต่ละชนิดเลือกที่ตั้งแตกต่างตามความสามารถในการประมูลค่าเช่าที่ดิน กิจกรรมประเภท เดียวกันจะครอบครองที่ดิน ในบริเวณใกล้เคียงกันที่มีค่าเช่าเท่ากัน โครงสร้างการใช้ที่ดินแต่ละ ประเภทจึงตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเป็นลำดับดังนี้

1. เขตศูนย์กลางธุรกิจการค้า ซึ่งตั้งอยู่เขตในสุดของศูนย์กลาง ในเขตนี้เป็นที่ตั้งของย่านธุรกิจ การค้าที่หนาแน่น เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงเรียน สำนักงานใหญ่ ขององค์กรต่างๆ ฯลฯ

2. เขตการใช้ที่ดินที่อยู่ในระหว่างการเปลี่ยนแปลง มีร้านค้าส่ง ร้านค้าปลีก โกดังเก็บสินค้า

3. เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

4. เขตที่อยู่อาศัยของแรงงานอุตสาหกรรมที่มีรายได้ปานกลาง

5. เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง มีพาหนะของตนเอง เป็นเขตที่มีทางด่วนหรือทางรถไฟผ่าน

6. เขตที่อยู่อาศัยในเมืองบริวาร

การใช้ที่ดินลักษณะนี้ได้มาจากการศึกษาสภาพเมืองของประเทศสหรัฐอเมริกาในช่วง ค.ศ. 1920 เมื่อเมืองขยายตัว การใช้ที่ดินยังคงรูปแบบเดิม เพียงแต่มีการขยายเขตการใช้ที่ดินออกไป ครอบคลุมเนื้อที่ของเขตลำดับถัดออกไปเท่านั้น

2) การใช้ที่ดินแบบส่วนเสี้ยว ( **Radial Sectors** ) โดย Homer Hoyt ค.ศ.1939 Hoyt กล่าวว่า การเจริญเติบโตของเมืองค่อนข้างซับซ้อน ย่านต่างๆมิได้เรียงตัวซ้อนกันเป็นวงแหวนเสมอไป ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่ใกล้แหล่งงาน ไม่ว่าจะเป็นย่านอุตสาหกรรม ย่านการค้า หรือ ตามมุมเมืองและย่านความเจริญเก่าที่ผู้คนทิ้งร้างไว้ คนมีฐานะดีจะย้ายออกจากย่านธุรกิจไปอยู่ชานเมืองตามแนวสองข้างถนนสายหลักจากศูนย์กลางเมือง ลักษณะเป็นรัศมีของวงกลมห่างไกลย่านอุตสาหกรรม เส้นทางคมนาคมที่ดีจึงดึงดูดผู้มีฐานะสูงให้มาตั้งบ้านเรือนนอกเมือง โรงงานจะแยกอยู่เป็นส่วนๆและขยายไปตามแนวเส้นทางรถยนต์หรือรถไฟไปสู่ชานเมือง กิจกรรมในเมืองเกาะกลุ่มเป็นส่วนคล้ายใบพัดลมหรือริบบิ้น แต่ละส่วนเสี้ยวจะขยายตัว เมื่อการค้าอุตสาหกรรมและบ้านพักถูกผลักดันให้ออกจากศูนย์กลางธุรกิจไปตามเส้นทางคมนาคมหลัก ตัวอย่าง การขยายของซานฟรานซิสโกไปยังซานโจเซ เป็นต้น

3) การใช้ที่ดินแบบมีศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง ( **Multiple Nuclear Theory** ) โดย Harris & Ullmans ค.ศ.1945 เมืองต่างๆไปในปัจจุบันไม่ได้มีศูนย์กลางเพียงแห่งเดียวเสมอไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดและลักษณะประชากร เมืองจะมีศูนย์กลางหลักหนึ่งแห่ง และมีศูนย์กลางย่อยๆหลายแห่ง เมืองที่ขยายตัวมีโครงข่ายถนนไปสู่ชานเมืองและเชื่อมต่อกับเมืองที่อยู่ใกล้ ประชาชนจะกระจายไปอยู่ชานเมืองมากขึ้น ทำให้มีศูนย์กลางย่อยเกิดขึ้นเพื่อให้บริการกับประชาชนที่อยู่รอบนอก เป็นการรวมตัวของกิจกรรมโดยไม่จำเป็นต้องบริการกับคนทั้งเมือง ศูนย์กลางย่อยที่ตั้งกระจายไปทั่วไปมีความได้เปรียบที่ตั้งอยู่ใกล้ผู้บริโภค แต่ศูนย์กลางหลักยังคงความสำคัญอยู่ เพราะมีสินค้าและบริการที่มากกว่าและหลากหลายกว่านั่นเอง

การเกิดศูนย์กลางลำดับรองๆมี 5 ประเภทดังนี้

1. ศูนย์การค้าปลีกที่บริการหน่วยที่อยู่อาศัยโดยรอบ
2. ศูนย์กลางย่อยที่เกิดจากความได้เปรียบในการขนส่ง เช่น หุมทางต่างๆ
3. ศูนย์กลางย่อยที่เกิดขึ้นจากหน่วยกิจกรรมขนาดใหญ่หน่วยเดียว เช่น สนามกีฬา มหาวิทยาลัย โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่
4. ศูนย์กลางย่อยที่เคยเป็นเมืองเล็ก และมารวมกับเมืองใหญ่
5. ศูนย์กลางย่อยที่เกิดจากความได้เปรียบทางธรรมชาติ

กิจกรรมบางประเภทสามารถรวมตัวอยู่ส่วนใดส่วนหนึ่งของเมืองได้ เพราะไม่จำเป็นต้องตั้งในเขตธุรกิจกลางที่มีค่าเช่าที่ดินสูง เช่น ศูนย์วิจัย ศูนย์วัฒนธรรม ห้างโซว์รอยนต์ เป็นต้น

### 2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

**Berry, Brain Joe Lobley และ Horton (1970)** ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมืองโดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางมายังแหล่งงานนั้นๆ หรือตำแหน่งของที่อยู่อาศัย พบว่า ในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวของแหล่งที่มีประชากรวางเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่างๆ ในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจของเมืองจะมีรูปแบบการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นกัน

ส่วนแหล่งงานในเขตชานเมืองจะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรกแต่มีที่มา กระจัดกระจายจากเขตทั่วไป และตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทต่อรูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะ ประกอบด้วย

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวก รวดเร็ว ลดระยะเวลาในการเดินทาง
2. อาชีพการงาน และรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดี จะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวก รวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุดและมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี
3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรม ไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

**Park, Burgess และ Mckenzie (1973)** ได้ศึกษาเรื่องการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยภายในเมือง ผลการศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมือง ห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้ที่มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมาก และราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่านอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า

**Hawley** กล่าวสนับสนุนว่า บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีที่ดินราคาแพงนั้น จะมีที่อยู่อาศัยราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวที่ดินจะมีราคาสูง เหมาะจะทำกิจกรรมอื่นที่มีใช้เพื่ออยู่อาศัย เจ้าของที่ดินไม่เอาใจใส่บำรุงรักษา ทำให้กลายเป็นที่อยู่ของผู้มีรายได้น้อย เช่น สลัมในเมืองกรุงเทพฯ ส่วนผู้มีรายได้สูง จะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเพียงพอ และไม่ห่างจากศูนย์ธุรกิจกลางเมืองมากเกินไป

**Moriarty (1975)** ได้อธิบายถึงปัจจัย 2 ประการในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ดังนี้

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายเงินว่าเป็นปัจจัยอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งแตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมที่แตกต่างกัน

2. ปัจจัยทางด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการ และความพอใจส่วนตัว

**Kain (1962 อ้างถึงใน Harold Carter, 1975)** กล่าวถึง ปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง มีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อยจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

**Berry และ Horton (1970)** ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการคือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นกับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

**Gooden (1972)** ได้เสนอแนะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ การเข้าถึงแหล่งงาน โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน นอกจากนี้ปัจจัยที่เน้นด้านเศรษฐกิจแล้ว เขายังได้กล่าวถึงปัจจัยสังคม ได้แก่ สภาพของครอบครัว การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น มีอิทธิพลในการเลือกที่อยู่อาศัยด้วย และเขาได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆกับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงานย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ ความพอใจ กับการเลือกที่อยู่อาศัย เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน, ที่ตั้ง และความพอใจก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว และค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่นๆในการติดต่อกับเมือง และสิ่งพอใจต่างๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยังมีเด็กมากเท่าไรก็ยังคงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่เท่านั้น และบริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

4. ปัจจัยอื่นๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่ในบริเวณพักอาศัยใด โดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

**Siegal (1970)** ให้ความเห็นว่า การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ต้องพิจารณาถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การบริการทางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



**Hirsch (1975)** ให้ความสำคัญเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาปัจจัย ดังนี้

1. ความสะดวกสบายของการเข้าถึง ( Accessibility )
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริเวณสาธารณะชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง

ผู้อยู่อาศัยที่มีเหตุผลจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในที่จะได้รับประโยชน์สูงสุดจากลักษณะทั้ง 3 ประการนี้ ภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณที่จะใช้จ่าย

1. สถานะทางสังคมของผู้อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มสังคม
2. สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

**Button (1976)** ได้เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย คือ

1. รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจ คนมีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่งและเข้าถึงได้สะดวก
2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นข้อสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่ต้องมีรายได้และรสนิยมในระดับเดียวกัน

**Romanos (1978)** มีแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ดังนี้ คือในปัจจุบันนี้ การเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้ไกลของที่ตั้งกับศูนย์ธุรกิจการค้าและแหล่งทำงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือติดต่อธุรกิจ ดังนั้น โดยส่วนใหญ่แล้ว ที่อยู่อาศัยที่นิยมมากจะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกและเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและการติดต่อธุรกิจ

ด้วยเหตุนี้ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจึงต้องสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการใช้ที่ดินภายในเมือง และทิศทางการขยายตัวของเมืองตามศูนย์การค้า ถนนหนทาง แหล่งงาน ฯลฯ เพราะแหล่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย เป็นสาเหตุสำคัญของการเกิดปัญหาการจราจรในเมือง อันเนื่องมาจากการเดินทางไปทำงาน ชื้อของ ทำธุรกิจส่วนตัว ไปโรงเรียน ไปพักผ่อน หรืออื่นๆ จึงกล่าวได้ว่ารูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นตัวกำหนดหลักตัวหนึ่งของโครงสร้างความเป็นเมือง

**Needham (1977)** ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่า

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณข้างทางเส้นทางคมนาคม และกระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงานและสถานที่ศึกษานั้นๆ
2. การประหยัดจากภายนอก (External Economics) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัยจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง

**Richardson (1978)** ได้กล่าวถึงพฤติกรรมในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยเน้นในกรณี ที่ผู้เป็นเจ้าของเป็นผู้ครอบครอง (อาศัย) อยู่เอง (Owner-Occupier) ว่าประกอบด้วย

1. ความพอใจที่มีต่อที่อยู่อาศัย (ซึ่งรวมทั้งบริเวณที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมที่ดี ได้คุณภาพ ตามที่ปรารถนา) และข้อจำกัดด้านการเงิน (รายได้ครัวเรือน) จะเป็นตัวแปรที่สำคัญที่สุด
2. ค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางไปทำงาน จะสำคัญรองลงมา แต่การเดินทางไปทำงานก็ยังคงต้อง คำนึงถึง เพราะจะต้องมีระยะทาง การเดินทางไปทำงานที่ไกลที่สุดในเทอมของเวลาในการเดินทาง (เป็นขีดสูงสุด) และอาจเป็นไปได้ว่า สำหรับกลุ่มรายได้แต่ละชั้นก็จะมีขีดสูงสุดสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อ การเดินทางไปทำงานต่างกัน

**Lowdow (1961)** ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุป ว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งที่ประหยัดเงินได้จากการ เดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

**Lean และ Goodall (1966)** กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของ ผู้ที่มีรายได้ต่ำกับผู้มีรายได้สูงว่า ผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน เพราะจะ ประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูง จะสามารถเลือกที่อยู่ อาศัยได้หลายประเภทโดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยและที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้ มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็ว โดยใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้ต่ำที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน

**Wingo (1969)** ได้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน โดยให้ ความสำคัญเรื่องการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และสรุปผลการศึกษาได้ว่า เมื่อมีการย้ายที่อยู่อาศัย เข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินของที่อยู่อาศัยก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ลดลง และพบว่ามีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งที่

พอใจ ซึ่งเงินที่เกิดจากการประหยัดค่าใช้จ่ายจากการเดินทางที่ลดลงจะไปทดแทนในส่วนของราคาที่ดินของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น

**Carter (1975)** ได้อธิบายถึง ปัจจัย 2 ประการในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยดังต่อไปนี้

1. **ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ** ความสามารถในการจ่ายเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดิน เป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลสำคัญที่จะตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมต่างกัน

2. **ปัจจัยทางด้านสังคม** จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการและความพอใจเป็นส่วนตัว

ส่วนปัจจัย 2 ข้อ ที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกจะอยู่ที่ทำเลที่ตั้งใดในเมือง คือ

1. สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม
2. สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

**Short (1982)** ได้จำแนกชั้นของวัยในชีวิตซึ่งมีผลกับการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการเฉพาะในช่วงที่บุคคลนั้นๆ มีความรับผิดชอบ ตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของตน ได้ดังต่อไปนี้

ชั้นของวัยในชีวิต	ลักษณะที่อยู่อาศัยที่เลือก
1. ก่อนมีบุตร (Pre-child Stage)	ห้องชุด ห้องเช่าราคาถูก อยู่เขตชั้นในของเมือง
2. เริ่มมีบุตร (Child-bearing)	บ้าน เช่นหลังเดี่ยวอยู่ใกล้โซนที่มีห้องชุดให้เช่า
3. เลี้ยงดูบุตร (Child-rearing)	บ้านของตนเอง ค่อนข้างใหม่อยู่แถบชานเมือง
4. ปลูกฝังบุตร (Child-launching)	เช่นเดียวกับชั้น 3 แต่ย้ายไปที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่า
5. บุตรแยกออกจากบ้าน (Post-child)	บ้านพักของตนเองที่ถาวรมั่นคง
6. ชีวิตบั้นปลาย (Later-life)	ห้องชุด บ้านพักคนชรา หรืออยู่กับบุตรหลาน

**Alonso (1964)** กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมือง จึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มียาได้สูง

ย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

W.Alonso ได้แสดงข้อคิดเห็นว่า ผู้ที่มีรายได้สูงมักจะให้ความสนใจเป็นพิเศษกับขนาดของที่ดินแปลงที่ตนจะซื้อ มากกว่าระยะทางใกล้หรือไกลจากศูนย์กลาง และโดยที่ที่ดินแปลงใหญ่มีราคาสูงกว่าในเขตรอบนอกของเมือง จึงเท่ากับว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูงยอมแลกกระหว่างการได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหญ่ (ในราคาสูง) กับค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงาน ณ บริเวณศูนย์กลางที่เพิ่มขึ้น กล่าวได้ว่า สำหรับผู้มีรายได้สูง การสามารถเข้าถึง (ศูนย์กลาง) ได้โดยง่าย (Accessibility) เป็นสินค้าประเภท Inferior ซึ่งมีความยืดหยุ่นของความต้องการด้านรายได้เป็นลบ

**Herbert (2539)** ได้สรุปเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมืองว่า คนยากจนจะต้องดิ้นรนหาที่อยู่อาศัยในเมืองที่ใกล้กับแหล่งรายได้ของตนมากที่สุด ผู้ที่อพยพเข้ามาจึงต้องพยายามดิ้นรนเข้าหาศูนย์กลาง และสร้างแรงกดดันเพิ่มขึ้นกับปัญหาที่พักอาศัยในบริเวณนั้น ดึกแถวให้เช่าและบ้านเดี่ยวถูกแบ่งพื้นที่ลงเรื่อยๆ ส่วนแหล่งที่พักอาศัยชั่วคราวในชานเมืองรอบนอกซึ่ง ไกลจากแหล่งงานมักเป็นที่ที่มีความยากจนมากที่สุด และแทบจะไม่ได้รับการพัฒนาแต่อย่างใด

**Evans (1973)** ได้ชี้ให้เห็นว่าโดยหลักการ แต่ละคนย่อมพยายามทำให้ค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนของการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของตนถูกที่สุด ซึ่งต้นทุนของการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยประกอบด้วย ค่าเช่า(หรือราคาที่อยู่อาศัย) ต้นทุนทางตรงของการเดินทางระหว่างที่ทำงานกับที่พัก และต้นทุนทางอ้อมของการเดินทาง ซึ่งหมายถึง คุณค่าที่บุคคลผู้นั้น ให้ความสำคัญที่ต้องใช้ในการเดินทาง เนื่องจากการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยเกี่ยวข้องกับต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยและการเดินทาง จึงทำให้ฐานะทางเศรษฐกิจกลายเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่ง

ตามปกติแล้วย่านธุรกิจมักจะถือเป็นจุดศูนย์กลางของเมือง ที่ดินและราคาบ้านที่อยู่อาศัยในย่านดังกล่าวมักมีราคาแพง จึงเป็นผลให้ราคาของบ้านพลอยสูงตามไปด้วย จากหลักการของอ็อเวนส์ข้างต้นช่วยให้คาดการณ์ได้ว่า ผู้ที่จะสามารถเลือกทำเลที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักเป็นแหล่งภายในเขตชั้นในของเมือง ต้องเป็นผู้ที่มีฐานะดีเป็นส่วนใหญ่ ผลการศึกษาทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกาและในสหราชอาณาจักร แสดงผลยืนยันแนวคิดข้างต้น ผลการศึกษาของทำเลที่อยู่

อาศัยของประชากรในแถบมหานครนิวออร์ค แสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้กับเปอร์เซ็นต์ของทำเลที่พักอาศัยในแต่ละบริเวณ กล่าวคือ กลุ่มผู้มีรายได้มากจะมีทำเลที่อยู่อาศัยในเขตชั้นใน ( Inner Ring ) มากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเหตุการณ์จะปรากฏในทางตรงข้ามสำหรับเขตชั้นนอก ( Outer Ring ) สำหรับผู้มีรายได้ระดับกลางจะมีทำเลที่พักอาศัยในแถบนอกของแมนฮัตตัน สำหรับในแมนฮัตตันซึ่งเป็นย่านธุรกิจนั้นจะมีสัดส่วนของผู้อาศัยที่มีรายได้สูงและต่ำในระดับที่ใกล้เคียงกัน ทำเลที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่มีรายได้น้อยในใจกลางเมืองส่วนใหญ่ นั้น ได้มีผู้กำหนดแบบแผนไว้ว่าจะอยู่ถัดออกมาจากกลุ่มผู้มีรายได้สูงซึ่งครอบครองบ้านที่อยู่อาศัยในย่านธุรกิจกลางเมือง โดยย่านที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะเป็นแนวกั้นระหว่างกลุ่มผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลาง

นอกจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจแล้ว อีแวนส์ยังชี้ให้เห็นว่าแบบแผนการเลือกทำเลที่พักอาศัยยังเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบทางด้านสังคมด้วยเช่นกัน แนวคิดทางสังคมที่น่าสนใจได้แก่คุณลักษณะของครัวเรือน และการเกาะกลุ่มทางสังคม ( social agglomeration )

ในประเด็นของคุณลักษณะของครัวเรือนนั้น อีแวนส์อาศัยหลักการเกี่ยวกับต้นทุนของที่อยู่อาศัยและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของบุคคลในครัวเรือน เป็นแนวทางในการกำหนดแบบแผนของการเลือกที่อยู่อาศัยของครัวเรือนประเภทต่างๆ จากภาพความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งที่อยู่อาศัยกับประเภทของครัวเรือน เป็นการสรุปแนวคิดของ อีแวนส์ที่แสดงถึงการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของครัวเรือนประเภทต่างๆ ณ ระดับรายได้หนึ่งๆ จะเห็นได้ว่าสำหรับคนโสดที่ประสงค์จะอยู่คนเดียวย่อมสามารถเลือกที่จะอาศัยในใจกลางเมืองได้ สำหรับคู่สมรสที่แต่งงานและมีบุตรซึ่งสามีเป็นผู้ทำงานเพียงฝ่ายเดียวนั้นจะเป็นกลุ่มที่เลือกที่อยู่อาศัยแถบชานเมืองจากภาพหรือแนวคิดข้างต้นทำให้พอคาดหมายได้ระดับหนึ่งว่า ขนาดของครัวเรือนโดยเฉพาะจำนวนของเด็กในครัวเรือนจะแปรผันโดยตรงกับระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับใจกลางเมือง ในทำนองเดียวกันหากสัดส่วนของผู้ทำงานในครัวเรือนสูงแล้ว โอกาสที่บ้านที่อยู่อาศัยจะตั้งอยู่กลางเมืองก็จะมีมากขึ้นเช่นกัน

ธรรมชาติในการเกาะกลุ่มของคนในสถานภาพเดียวกันเป็นอีกแนวคิดหนึ่งที่ อีแวนส์ใช้อธิบายการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย ฐานสมมติที่เป็นพื้นฐานของแนวคิดนี้ได้แก่ หลักความจริงที่ว่า “โดยทั่วไปแล้วบุคคลชอบที่จะอาศัยอยู่ร่วมละแวกเดียวกับบุคคลอื่นๆ ที่มีสถานภาพทางเศรษฐกิจสังคมที่ใกล้เคียงกัน” การเกาะกลุ่มทางสังคมมีสาเหตุบางประการ เหตุผลประการแรกที่ อีแวนส์กล่าวไว้ได้แก่ รูปแบบการใช้จ่ายเงินที่แตกต่างกันไปตามระดับรายได้ของกลุ่มบุคคล ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าให้กับคนแต่ละกลุ่มจะเตรียมสินค้าและบริการแตกต่างกันไป ดังนั้นครัวเรือนในแต่ละระดับรายได้ จึงสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางได้หากอาศัยอยู่ร่วมกัน คำอธิบายนี้สามารถใช้ได้กับร้านค้าเฉพาะด้าน ตลอดจนหน่วยงานสาธารณะที่จัดสินค้าและบริการไว้สำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เฉพาะเจาะจง

เหตุผลประการที่สองเกี่ยวข้องกับความโน้มเอียงของการติดต่อสัมพันธ์ระหว่างบุคคลที่มักจำกัดอยู่กับกลุ่มที่มีสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมใกล้เคียงกัน ด้วยเหตุนี้การเลือกทำเลของที่อยู่อาศัยในละแวกเดียวกับกลุ่มคนที่มีความคล้ายคลึงกันจึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสม

ความโน้มเอียงทำนองนี้ส่งผลต่อรูปแบบของทำเลที่อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับขนาดของเมือง โดยอีแวนส์ อธิบายว่าสำหรับกลุ่มที่มีฐานะทางเศรษฐกิจสูง ซึ่งอาศัยอยู่ในเมืองขนาดเล็กสามารถที่จะตัดสินใจอาศัยอยู่ร่วมกันเป็นชุมชนเฉพาะในบริเวณชานเมืองได้ แต่สำหรับเมืองที่มีขนาดใหญ่แล้วการเลือกทำเลของชุมชนในลักษณะข้างต้น ต้องทำให้สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายทางตรงและทางอ้อมสำหรับการเดินทางสูง ดังนั้นละแวกของที่อยู่อาศัยในใจกลางเมืองเป็นทางเลือกที่เหมาะสมกว่า

**ความสัมพันธ์ระหว่างตำแหน่งของที่อยู่อาศัยกับประเภทของครัวเรือน**

(Evans, 1973, p.149)

|-Hostels-|

|-Single persons sharing-|

|-Married couples-|

(Both working)

|-Single persons-|

|-Married couples-|

(Husband only working)

|-Married couples with children-|

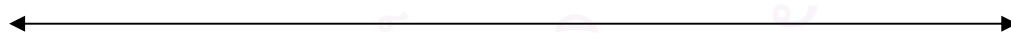
(Both parents working)

|-Married couples with children-|

(Husband only working)

City centre

Edge of city



Mehta(1976) ได้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรม บริษัท และสำนักงานต่างๆในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อเจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์ต่อเจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทางและเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

**พงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา (2540)** ได้กล่าวว่า การเติบโตของกรุงเทพฯ เป็นไปในลักษณะ “Con-Centric” คือ ภายในเขตชั้นในเป็นศูนย์กลางของแหล่งงานและกิจการด้านการบริการ เนื่องจากมีการพัฒนาสิ่งใหม่ (New Development) และการพัฒนาเปลี่ยนใหม่ (Redevelopment) แทนของเก่าที่หมดสภาพในขนาดใหญ่ขึ้นสำหรับธุรกิจของภาคเอกชนและบริการของรัฐ ส่วนในบริเวณนอกเมือง (Urban Fringe) ซึ่งรวมถึงพื้นที่ติดกรุงเทพฯ ใน 5 จังหวัด ได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเพิ่มของประชากร และการย้ายจากเขตชั้นในไปอยู่นอกเมืองในสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่าของผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง แผนการพัฒนาของรัฐไปสู่รอบนอกของกรุงเทพฯ ในจังหวัดใกล้เคียงและแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของเอกชนมิได้มีความสัมพันธ์กันเพื่อที่จะสร้างชุมชนใหม่ที่สมบูรณ์ (Self-sufficient new communities) ผู้ที่อาศัยอยู่เขตชั้นนอกของเมืองส่วนใหญ่ จะเป็นพวก Commuter ที่เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว และสำหรับผู้มีรายได้ต่ำก็เดินทางด้วยรถประจำทาง ยังคงเดินทางมายังเขตชั้นในของเมือง ซึ่งสร้างปัญหาการจราจรคับคั่ง (Congestion) เพื่อเข้ามาทำงาน มาจับจ่าย และมาใช้บริการสังคม

**ชลิตถากร วีรพลิน และอรุณี บุญประเสริฐ (2525)** ได้กล่าวไว้ว่า การกระจายของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ใกล้ที่ทำงาน และมักจะอยู่ในซอยหรือตรอกหลังตึกแถวที่เป็นร้านค้า หรือศูนย์การค้า

และแนวความคิดของ จุฑา มนต์ไพบุลย์, ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ (2532) เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตเมืองนั้น กล่าวว่า บ้านหรือที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งถูกสร้างขึ้นบริเวณชานเมืองหรือใกล้เคียง เป็นบ้านหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและสูงของเมือง หลังจากทั้ง 2 กลุ่มย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในบ้านหลังใหม่แล้ว บ้านเก่าในเขตศูนย์กลางเมืองก็จะถูก “กรองผ่านมือ” (Filtered) ลงไปยังกลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางค่อนข้างต่ำมักจะอาศัยอยู่ในบ้านมือสอง มือสาม หรือเก่ากว่านั้น ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้สูงจะอาศัยกระจายไปตามบริเวณชานเมือง

**สมชาย เตชะพรหมพันธุ์ (2522)** ได้กล่าวถึงโครงสร้างการใช้ที่ดินในชุมชนเมืองว่ามีทฤษฎีที่กล่าวถึงอยู่ 3 ข้อ คือ

1. ทฤษฎีทรงกลมวงแหวน (Concentric Zone Theory) ของ E.W.Burgess
2. ทฤษฎีการจัดตัวเป็นแถบ (Sector Theory) ของ Homer Hoyt
3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory) ของ Chauncy D.Harris และ Edward

L.Ullman

ทั้ง 3 ทฤษฎีได้กล่าวถึงการ用地ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยไว้เหมือนกันพอจะสรุปรวมได้ดังนี้

1. ภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมในชุมชนเมือง ทำให้ประชากรแบ่งแยกกลุ่มสังคมตามฐานะทางเศรษฐกิจและรายได้ เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้สูง การคบค้าสมาคมกันจะมีมากภายในกลุ่มระดับเดียวกันเป็นส่วนใหญ่ การแยกกลุ่มสังคมมีผลถึงการแยกพื้นที่ของการตั้งถิ่นฐานในเขตชุมชนเมืองด้วย ทำให้เกิดย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยแยกจากที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและสูง

2. การกระจายของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้มีรายได้น้อย จะเกาะกลุ่มกันหนาแน่นกระจายตัวเป็นแถบ หรือทรงกลมรายล้อม หรือติดกับศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง โดยเป็นที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้ชิดกับศูนย์กลางเมืองมากที่สุด

และการกระจายของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง โดยทั่วไปแล้ว มีการกระจายของทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยดังนี้

1. บริเวณของศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง
2. แทรกตัวอยู่ด้านหลังของอาคารพาณิชย์ โดยมีตรอกหรือทางเข้าออกเล็กๆเป็นช่องทางเข้าออก
3. อยู่ในบริเวณที่อับการคมนาคมติดต่อ มีทางเข้าออกน้อย
4. บริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินและค่าเช่าบ้านราคาถูก
5. บริเวณที่ว่างเปล่าของทางราชการที่ยังไม่ถูกใช้ประโยชน์
6. บริเวณที่ดินสาธารณะ เช่น ลำคลอง ธารน้ำ บึง และชายฝั่งทะเล เป็นต้น

มานพ พงศทัต (2536) ก็ได้กล่าวไว้ว่า ระบบชนส่งมวลชนเป็นสิ่งจำเป็นและต้องมีคุณภาพ และรูปแบบของ “Mid-rise High-density” ของที่อยู่อาศัยอาจจะมีมากขึ้น ซึ่งการพัฒนาเช่นนี้ยังไม่พบมากนักในเมืองไทย การพัฒนาและการจัดที่อยู่อาศัยในเมืองในอนาคตคงจะผสมผสานกันในรูปแบบของ

1. ใน CBD เป็น New York Style สำหรับผู้มีรายได้สูงและชุมชนแออัด
2. เขตชั้นกลางของเมือง มีความหนาแน่นมาก เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
3. เขตชั้นนอกของเมือง จะพบระบบ Estate เช่น บ้านในบริเวณใหญ่ เช่นรอบสนามกอล์ฟ และสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะอยู่รายล้อมแหล่งงานอุตสาหกรรม

ส่วนจุดศูนย์กลางของเมืองน่าจะมี 3 ลักษณะ คือ

1. **Commercial Area** กลุ่มคนที่อาศัยในบริเวณนี้ เป็นพวกที่มีกำลังซื้อสูง ได้แก่ คนรุ่นใหม่ระดับบน หรือ YUPPIES ของไทย
2. **Industrial Area** แหล่งงานด้านอุตสาหกรรม กลุ่มผู้มีรายได้ระดับล่างจะอยู่ในบริเวณนี้ และจะมีชุมชนแออัดย้ายมาเกาะกลุ่มในบริเวณนี้มากขึ้น



### 3. Residential Area ซึ่งแบ่งได้เป็น

3.1 Suburban ชานเมืองชั้นนอก ซึ่งมีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีที่สุดของเมือง ผู้มีรายได้อาจสูง สถาบันครอบครัวที่มั่นคงจะอยู่บริเวณนี้

3.2 Inner-city Residential คือกลุ่มคนรุ่นใหม่ชั้นล่างที่กำลังเกิดขึ้น นอกจากจะเกาะกลุ่มในแหล่งอุตสาหกรรมแล้ว ก็ยังเกาะกลุ่มในแหล่งเสื่อมโทรมชั้นในของเมือง

มานพ พงศทัต (2527) ยังได้กล่าวถึงแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมืองอีกว่า เรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมักจะควบคู่ไปกับความสะดวกในการเดินทาง โดยที่คนจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือจะต้องมี Work Place และ Live Place และจะต้องมีการเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ทั้ง 2 แห่งนี้ ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานคร เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ชานเมือง และนอกเมือง ออกไปไกลจากแหล่งทำงานที่อยู่ในเมือง ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่างพื้นที่สำคัญ 2 แห่งนี้ โดยที่มันกีดกันเมืองบางท่านได้กล่าวไว้ว่า “Live where you Work and Work where you Live” นั่นคือ เราควรอยู่ใกล้หรือติดกับที่ทำงาน ที่ตั้งของทั้ง 2 แห่ง ควรจะอยู่ติดกันหรือใกล้กันมากที่สุดเท่าที่จะทำได้

ในสภาพปัจจุบันการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้และสะดวกในการติดต่อกับแหล่งงาน และธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกในการติดต่อและการเดินทาง ทำให้คนส่วนหนึ่งที่มีความพร้อม หรือความสามารถทางการเงินเลือกจะพักอาศัยในย่านธุรกิจของเมือง โดยอาจจะเป็นบ้านหลังที่สอง และมีบ้านพักอาศัยช่วงเสาร์-อาทิตย์ อีกหลังหนึ่งในย่านชานเมือง เพื่อบรรยากาศและคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

ด้วยเหตุนี้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในเมือง จึงสัมพันธ์กันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกับที่ดินในเมืองที่มีจำนวนน้อยและราคาสูง ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมกับราคาที่ดิน ก่อให้เกิดรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยขึ้น

ดังนั้น ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยของเมืองแต่ละเมือง ส่วนใหญ่มีลักษณะการกระจายตัว และรูปแบบที่ตั้งจะสัมพันธ์กับบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหลักของเมือง ในรูปแบบที่แทรกอยู่ตามขอบเขตของศูนย์กลางธุรกิจหรือใกล้เคียงกับย่านการค้าแต่ละแห่งของเมืองที่กระจัดกระจายอยู่ทั่วไป ตลอดจนจะแยกออกเป็นส่วนๆ ต่างหากจากที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อาจสูง ที่มักจะอยู่ในบริเวณที่ราคาที่ดินถูกของเมือง และบริเวณที่อยู่ไกลจากเส้นทางคมนาคมที่สำคัญๆ ของเมือง แนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นควรมีปัจจัยต่างๆ ที่ต้องพิจารณาถึงคือ

1. ปัจจัยจากคุณสมบัติของที่ตั้งหรือพื้นที่ หมายถึง การพิจารณาลักษณะทางกายภาพที่สำคัญๆ คือ

1.1 ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) มีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือเข้าไปรับบริการสาธารณสุขปภคและสาธารณสุขการได้ง่าย และยังหมายถึงระบบคมนาคมขนส่งมวลชนที่สะดวก ที่จะไปสู่แหล่งงานและสถานที่พักผ่อนหรือย่านการค้าได้โดยตรง เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะมีรถยนต์เป็นของตนเอง

1.2 ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ในพื้นที่ ที่มีราคาที่ดินและราคาเช่าถูก

1.3 แหล่งงาน ย่านการค้า ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกพักอาศัยไม่ไกลจากแหล่งงานและย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากรากฐานทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายกับการเดินทางจำนวนมากได้ ต้องใช้บริการสาธารณะซึ่งอาจทำให้ความสะดวกน้อยลง และเสียเวลาในการเดินทางมากจึงจำเป็นต้องเลือกอยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อลดระยะเวลาในการเดินทาง

## 2. ปัจจัยจากตัวบุคคลผู้เลือกที่อยู่อาศัย

2.1 รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อย ถูกจำกัดด้วยความสามารถในการจ่ายทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ใกล้แหล่งงาน

2.2 ความพอใจ (Preferences) และสถานะทางสังคม ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะเลือกอยู่ในสถานที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของตน

2.3 สภาพครอบครัว ความต้องการของคนในครอบครัวจะเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย สภาพหรือช่วงชีวิตของคนส่วนใหญ่ในครอบครัวจะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

**พัลลภ กฤตยานวิษ (2538)** ได้สรุปเรื่องเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไว้ว่า ทำเลที่ตั้งในเชิงความสามารถในการเข้าออกสู่ที่ทำงาน และระบบสาธารณสุขปภคและสาธารณสุขการของเมืองที่สะดวกรวดเร็ว จะเป็นตัวกำหนดราคาบ้านที่สำคัญที่สุด ในอนาคตทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่สำคัญที่สุด ได้แก่ ทำเลที่สามารถเดินทางเข้าออก (Accessibility) เข้าสู่แหล่งแห่งการใช้ชีวิตประจำวันได้อย่างรวดเร็ว สถานที่สำคัญนี้ได้แก่ “WSS” ได้แก่ ที่ทำงาน (Work Place), โรงเรียน (School), และศูนย์การค้า (Shopping Center) แต่สำหรับคนโสดและครอบครัวที่ไม่มีบุตร School จะเป็น Service หรือบริการอื่นๆที่สอดคล้องกับค่านิยมและวิถีชีวิตเฉพาะบุคคลที่แตกต่างกัน เช่น บริการด้านพักผ่อนและบันเทิง เป็นต้น

ในอนาคต “เวลา” จะเป็นทรัพยากรที่มีค่ามากที่สุดประการหนึ่ง ดังนั้น ทำเลที่ตั้งที่ดีของที่อยู่อาศัยมิใช่วัดกันด้วย “มิติแห่งระยะทาง” คือความใกล้ไกลจากที่ทำงานหรือชุมชน แต่จะวัดกันด้วย “มิติแห่งเวลา” คือระยะทางที่ใช้ในการเดินทาง ดังนั้น ระบบขนส่งมวลชนจะเข้ามามีบทบาทอย่างมากในอนาคต หากระบบขนส่งมวลชนมีความรวดเร็ว และค่าใช้จ่ายต่ำ ทำเลที่ตั้งที่มีระบบขนส่งมวลชนไปถึง

## 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.2.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยและความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย

ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ (2536) : การศึกษาวิจัยเรื่อง “ความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม” ผลการศึกษาพบว่า ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีอายุในช่วง 28 ปี มีสถานภาพสมรสเป็นโสด ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาที่เกี่ยวข้องทางการบริหาร การบัญชี และเศรษฐศาสตร์ มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 11,340 บาท/คน/เดือน ส่วนใหญ่จะอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง การเดินทางมาทำงานผู้ที่มีตำแหน่งผู้บริหาร ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงาน โดยรถประจำทาง การเดินทางส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 30-60 นาที และปัญหาของการเดินทาง คือ การจราจรติดขัด และรถประจำทางนาน

ในด้านความคิดความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่ไม่คิดที่ย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจาก ที่อยู่อาศัยเดิมมีความสะดวกสบายอยู่แล้ว การอยู่อาศัยชินกับที่แล้ว บางคนที่อยู่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ ทำให้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายจึงไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนผู้ที่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการต้องการมีบ้านเป็นของตนเองเพราะจะแยกครอบครัวออกมาอยู่หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของแต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่

ผู้ที่ต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่คิดที่จะซื้อบ้านจากโครงการและลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการมีลักษณะบ้านเดี่ยว จุดประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานย่านสีลม ส่วนใหญ่ต้องการเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว ผู้ที่ต้องการเป็นบ้านหลังที่สอง ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีบ้านอยู่บริเวณชานเมือง แต่เนื่องจากการจราจรที่แออัดจึงเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อใช้พักในช่วงวันทำงาน ส่วนวันหยุดก็จะกลับไปอยู่บ้านที่อยู่ชานเมือง ด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่คาดว่าจะเลือกซื้อ ส่วนใหญ่เป็นเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก หรือชานเมือง

สำหรับปัจจัยที่มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ในย่านสีลม ส่วนใหญ่คือ การเลือกทำเลที่ตั้ง และระดับราคาบ้าน เป็นสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยต้องดูระดับราคาที่สามารถจะซื้อได้ มิฉะนั้นอาจเกิดปัญหาในกรณีที่ไม่สามารถผ่อนชำระได้ตามเวลาที่กำหนดและอาจถูกยึดที่อยู่อาศัยคืน ทางด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมที่คาดว่าจะซื้อส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 750,000-1,500,000 บาทและเมื่อพิจารณาถึงระดับรายได้ของแต่ละกลุ่ม พบว่า ความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไปตามระดับรายได้ เงื่อนไขการชำระเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการที่ผ่อนชำระเป็นงวดมากกว่าซื้อ

เงินสด เนื่องจากการผ่อนชำระเป็นงวดไม่เป็นภาระหนักเกินไปในการหาเงินมาผ่อนชำระและสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้เลยไม่ต้องรอสะสมเงินให้ครบ

**มรกด อรรถวิวัฒน์ (2537) :** การศึกษาวิจัยเรื่อง “การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก” ผลการศึกษาพบว่า คนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 21-30 ปี โดยมีอายุเฉลี่ย 29 ปี มีสถานภาพการสมรสเป็น โสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร ระดับรายได้เฉลี่ย 15,560 บาทต่อเดือน การเดินทางมาทำงานและกลับบ้าน ผู้ที่มีตำแหน่งระดับพนักงานส่วนใหญ่มักจะเดินทางโดยรถประจำทาง ส่วนผู้ที่มีตำแหน่งบริหารส่วนใหญ่มักจะเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว โดยใช้เวลาในการเดินทาง 31-60 นาที ปัญหาในการเดินทางคือการจราจรติดขัด และบ้านอยู่ไกลใช้เวลาในการเดินทางนาน

การพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ ส่วนใหญ่จะพักผ่อนอยู่ที่บ้าน งานอดิเรกที่สนใจเป็นพิเศษส่วนใหญ่สนใจฟังเพลงและอ่านหนังสือ การเล่นกีฬา นันทนาการ และแบดมินตัน การซื้อของใช้ประจำวันจะซื้อจากห้างสรรพสินค้า

ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากมีความเป็นส่วนตัวและมีบริเวณ โดยจะซื้อจากโครงการ หลังปี พ.ศ.2540 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ได้แก่ ด้านการเงินและทำเลที่ตั้ง การเลือกทำเลที่ตั้งมักจะไม่น่าพึงระวัง แต่จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและระดับราคา ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยในย่านชานเมือง ด้านเหนือและด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ระดับราคา 750,000-1,500,000 บาทสามารถผ่อนชำระได้และรูปแบบบ้านต้องการรูปแบบที่ทันสมัย

**สุกิจ ตรีวัฒนพงศ์ (2539) :** การศึกษาวิจัยเรื่อง “ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนทำงานย่านสาทร” ผลการศึกษาพบว่า คนทำงานในย่านถนนสาทรส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 26-30 ปี มีสถานภาพสมรสเป็น โสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ตำแหน่งหน้าที่การงานเป็นพนักงานทั่วไป มีรายได้ครอบครัวระหว่าง 20,000-40,000 บาทต่อเดือน มีบัตรเครดิต โทรศัพท์มือถือและรถยนต์เป็นส่วนใหญ่ นิยมพักผ่อนอยู่กับบ้านโดยการดูโทรทัศน์ กีฬาที่เล่นประจำคือการวิ่งออกกำลังกาย

การเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่ใช้รถยนต์ส่วนตัว ใช้เวลาประมาณ 30-60 นาที และต้องทนต่อการจราจรติดขัดในการเดินทางมาทำงานต่อไป

ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนทำงานในย่านถนนสาทร ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว เนื่องจากสามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ มีพื้นที่กว้างขวางเป็นสัดส่วนและเป็นส่วนตัว ระดับราคามบ้าน

คือ 750,000-1,500,000 บาท สามารถผ่อนชำระได้ โดยจะซื้อหลังปี 2541 การเลือกทำเลที่ตั้งมักไม่คำนึงถึงระยะทางในการเดินทาง แต่จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและระดับราคามากกว่า ส่วนใหญ่ต้องการทำเลตอนบนของกรุงเทพมหานคร ต้องการรูปแบบบ้านที่ทันสมัยมีการรักษาความปลอดภัยที่ดีและมีสถานพยาบาลอยู่ใกล้กับที่พักอาศัย

**ชนิทร เนินสุวรรณ (2541)** : การศึกษาวิจัยเรื่อง “ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน” ผลการศึกษาพบว่า ผู้ที่ทำงานในย่านนี้ส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 31-35 ปี ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรสเป็นโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ตำแหน่งหน้าที่การงานเป็นพนักงานทั่วไป มีรายได้ครอบคลุมครัวไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน มีบัตรเครดิตโทรศัพท์มือถือ รถยนต์ส่วนตัวใช้เป็นส่วนใหญ่นิยมพักผ่อนอยู่กับบ้านโดยการดูโทรทัศน์ กีฬาที่เล่นเป็นประจำคือ วัยน้ำ วิ่งออกกำลังกาย

การเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่ใช้รถยนต์ส่วนตัว ใช้เวลาประมาณ 31-60 นาที และต้องทนต่อการจราจรติดขัดในการเดินทางต่อไป แต่เมื่อรถไฟฟ้าชานชาลา (BTS) ก่อสร้างแล้วเสร็จส่วนใหญ่จะมีการใช้บริการเพื่อความสะดวก ประหยัดเวลา และหลีกเลี่ยงการจราจรติดขัดด้วย

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านนี้ ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว เนื่องจากมีพื้นที่กว้างเป็นสัดส่วน เป็นส่วนตัว มีความสะดวกสบาย ระดับราคาบ้าน คือ 750,000-1,500,000 บาท ต้องการผ่อนชำระได้ ทั้งนี้ส่วนใหญ่ยังไม่มีความต้องการในระยะ 5 ปีนี้สืบเนื่องจากภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ (พ.ศ.2541) ทำให้ผู้ที่ทำงานในย่านนี้ มีรายได้ลดลงไปตามภาวะเศรษฐกิจ การเลือกทำเลที่ตั้งมักจะไม่คำนึงถึงระยะทางในการเดินทาง แต่จะขึ้นอยู่กับความสะดวกสบายในการเดินทาง ระดับราคา และสภาพแวดล้อมโครงการ ส่วนใหญ่ต้องการทำเลย่านตอนบนของกรุงเทพฯ โดยส่วนใหญ่จะใช้รถไฟฟ้าเดินทางมาทำงาน รูปแบบต้องทันสมัย มีการรักษาความปลอดภัยที่ดี มีร้านค้า ร้านอาหาร อยู่ใกล้กับที่พักอาศัย ตลอดจนสวนสาธารณะและสถานพยาบาล

**นันทนา วาณิชยพงศ์ (2547)** : การศึกษาวิจัยเรื่อง “ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน กรณีศึกษาผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดปทุมธานี” ผลการศึกษาพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้ง 3 แห่ง คือ หมู่บ้านพฤกษา 11 หมู่บ้านราชพฤกษ์ 1 และหมู่บ้านอยู่เจริญ 2 ทำงานในพื้นที่จังหวัดปทุมธานีมากถึงร้อยละ 77.1 ส่วนใหญ่ทำงานในภาคเอกชน มีรายได้มากกว่าหนึ่งหมื่นสามพันบาท เป็นครอบครัวขยาย มีบุตรหลานและพ่อแม่อาศัยอยู่ด้วย การเดินทางใช้รถจักรยานยนต์ส่วนตัว และรถโดยสารประจำทางไปทำงาน และใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยคือ ความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและปัญหาที่อยู่อาศัยเดิมก่อนย้ายมาอยู่คือ เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงาน

ผลการศึกษานี้แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานอย่างชัดเจนและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในระดับราคานี้ จะอยู่ใกล้แหล่งงานเป็นสำคัญ และมีความสะดวกในการเดินทาง โดยเฉพาะระบบขนส่งสาธารณะ ทั้งนี้ความใกล้ ไม่ได้หมายความว่าถึงระยะทางเท่านั้น หากหมายรวมถึงความสะดวก ค่าใช้จ่าย ระยะเวลา และระบบขนส่งสาธารณะที่ให้บริการ

**สุวิทย์ อาชวณิกุลวงศ์ (2537) :** การศึกษาวิจัยเรื่อง “การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์” ผลการศึกษาพบว่า ความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มตัวอย่างที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 29.28 และสัดส่วนของผู้ที่มีบ้านหลังที่สองในเมืองแล้ว เท่ากับร้อยละ 13.40 นอกนั้นเป็นผู้ที่ไม่ต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง เมื่อศึกษาสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่ต้องการบ้านหลังที่สองในเมือง พบว่าเป็นกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป สำเร็จการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี มีระดับรายได้ครอบครัว 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป โดยมีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองเป็นคอนโดมิเนียม แพลต อพาร์ทเมนต์ที่อยู่ใกล้ที่ทำงานและใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานน้อย โดยที่ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ค่อนข้างไกลและใช้เวลาในการเดินทางมาก ดังจะเห็นได้จากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับแรกในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมือง

ผลการศึกษาครั้งนี้ พบว่ามีส่วนสนับสนุนในประเด็นของความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองนั้นมาจากปัญหาในการเดินทางเป็นสำคัญ และหากปัญหาการจราจรในกรุงเทพมหานครยังคงทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นย่อมมีผลต่อความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองที่เพิ่มขึ้น

**ปริญญา วชิระนิเวศ (2541) :** การศึกษาวิจัยเรื่อง “ความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรผู้มีรายได้ไม่น้อยของสภาอากาศไทย” ผลการศึกษาพบว่า บุคลากรผู้มีรายได้ไม่น้อยของสภาอากาศไทยนั้น เกือบครึ่งยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แม้กลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว ส่วนหนึ่งที่ยังอยู่กับบิดามารดา ก็ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งกลุ่มผู้มีรายได้ไม่น้อยส่วนใหญ่จะอยู่แบบเช่าใกล้เมือง แต่กลุ่มผู้มีรายได้มากกว่าจะเป็นกลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและอยู่ชานเมือง โดยบุคลากรทุกกลุ่มส่วนใหญ่เดินทางโดยรถประจำทาง และมีความรู้สึกว่าระยะทางในการเดินทางนั้นเป็นอุปสรรคในการทำงานมาก และเห็นว่าปัญหาหลักด้านที่อยู่อาศัย คือ ความไกลจากที่ทำงาน บุคลากรส่วนใหญ่ มีรายได้ต่อครอบครัวไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ไม่มีรายได้เสริม มีเงินเก็บค่อนข้างน้อย และคิดว่าตนเองมีความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 50,000 บาท โดยมีปัจจัยเรื่องราคาเป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย เรื่องความสะดวกในการเข้าถึงเป็นอันดับสองรองลงมา

## 2.2.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

**ชุดีกร เหมือนละม้าย (2544) :** การศึกษาวิจัยเรื่อง “ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กรณีศึกษา เทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ” ผลการศึกษาพบว่า ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ต่ำสุดคือ 655 บาทต่อเดือน สูงสุดคือ 53,710.31 บาทต่อเดือน โดยเฉลี่ยเท่ากับ 5,105.10 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือนหรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 2,995.94 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 21.20 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือน และเป็นค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย 2,109.16 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือนหรือร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือน

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันตามระดับรายได้ โดยครัวเรือนระดับรายได้ต่ำมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนระดับรายได้สูง และสัดส่วนนี้ยังมีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่า ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันตามลักษณะการครอบครอง คือ กลุ่มซื้อที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 10,762.42 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 49.97 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน กลุ่มเช่าซื้อที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 4,653.85 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 31.92 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน และกลุ่มเช่าที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 3,031.26 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 27.19 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน

**สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2547) :** รายงานการวิจัยเรื่อง “รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2547” เป็นการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนจัดทำทุก 2 ปี เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับรายได้/รายจ่ายของครัวเรือน ภาวะหนี้สิน ลักษณะที่อยู่อาศัย และการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ถาวรบางประเภท สำหรับปี 2547 ใช้ครัวเรือนส่วนบุคคลตัวอย่างทั่วประเทศ 46,620 ครัวเรือน โดยเป็นตัวอย่างในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ 4,860 ครัวเรือน แล้วแบ่งเป็น 12 กลุ่ม ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีครัวเรือนตัวอย่างกระจายอยู่ในทุกจังหวัด และทำการเก็บรวบรวมข้อมูลเดือนละกลุ่มตั้งแต่เดือนมกราคม-ธันวาคม 2547 ซึ่งสรุปผลได้ดังนี้

### รายได้ ค่าใช้จ่าย และหนี้สินของครัวเรือน

ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร และ 3 จังหวัดรอบกรุงเทพฯ (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 28,135 บาทต่อครัวเรือน โดยมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าจ้างและเงินเดือน (ร้อยละ 60.2) รองลงมาเป็นกำไรจากการทำธุรกิจที่ไม่ใช่การเกษตร (ร้อยละ 17.4)

และเงินที่ได้รับเป็นการช่วยเหลือ(ร้อยละ 7.0) ขณะที่มีการใช้จ่ายเดือนละ 21,716 บาท หรือร้อยละ 77.2 ของรายได้ทั้งสิ้น ซึ่งจะเห็นว่ามียาใช้ได้เหลือจากการใช้จ่าย โดยเป็นรายจ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคร้อยละ 86.7 และที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคฯร้อยละ 13.3 สำหรับการอุปโภคบริโภคนั้นครัวเรือนมีการใช้จ่ายมากในสินค้าและบริการที่สำคัญ 3 หมวดคือ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ร้อยละ 26.6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยานพาหนะและค่า บริการสื่อสาร และค่าที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ในบ้านที่มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 22.8 และ 22.4 ตามลำดับ สำหรับหนี้สินนั้นพบว่า ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร และ 3 จังหวัดรอบกรุงเทพฯมีหนี้สินเฉลี่ย 155,622 บาทต่อ ครัวเรือนโดยเป็นหนี้สินจากการซื้อ / เช่าซื้อบ้านและที่ดินร้อยละ 54.0 หนี้สินเพื่อการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค ร้อยละ 24.3และหนี้ที่กู้มาเพื่อใช้ ทำธุรกิจที่ไม่ใช่การเกษตรอีกร้อยละ17.8 ที่เหลือเป็นหนี้สินจากการทำการเกษตร(ร้อยละ0.9)และหนี้อื่น ๆ

หากพิจารณารายได้ ค่าใช้จ่ายและหนี้สินของครัวเรือนตามสถานะทางเศรษฐกิจสังคม (กำหนดตามอาชีพและสถานภาพการทำงานของผู้มีรายได้สูงสุดในครัวเรือน) พบว่าครัวเรือนลูกจ้างผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพ นักวิชาการและนักบริหาร เป็นกลุ่มที่มีรายได้มากที่สุด เฉลี่ยเดือนละ 56,721 บาท โดยมีการใช้จ่ายและจำนวนหนี้สินสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ ด้วย คือ ใช้จ่ายเดือนละ 39,298 บาทและมีหนี้สินเฉลี่ย 300,896 บาทสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้ และจำนวนหนี้สินสูงเป็นลำดับรองลงมา คือ ครัวเรือนผู้ดำเนินธุรกิจที่ไม่ใช่การเกษตรและครัวเรือนผู้ไม่ได้ปฏิบัติงานเชิงเศรษฐกิจ โดยมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 25,570 และ 23,956 บาท และหนี้สินเฉลี่ย 198,009 และ 128,638 บาท ต่อครัวเรือนตามลำดับ แต่ทางด้าน ค่าใช้จ่ายนั้น กลับพบว่าเป็นครัวเรือนผู้ถือครองทำการเกษตรที่เป็นเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ ที่มีการใช้จ่ายมากกว่าครัวเรือนทั้งสองกลุ่มที่กล่าวมา คือ ใช้จ่ายเดือนละ 25,688 บาท ส่วนครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำสุด คือ ครัวเรือนคนงานเกษตร มีรายได้เฉลี่ยเพียงเดือนละ 10,551 บาท โดยมีการใช้จ่ายและหนี้สินต่ำกว่ากลุ่มอื่น ๆ ด้วยเช่นกัน คือ ใช้จ่ายเดือนละ 9,326 บาท และมีหนี้สินเฉลี่ยเพียง 25,011 บาทต่อครัวเรือน และเมื่อพิจารณาความพอเพียงของรายได้ที่นำมาใช้จ่ายก็พบว่า ครัวเรือนเกือบทุกกลุ่มต่างก็มีรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย ยกเว้นครัวเรือนผู้ถือครองทำการเกษตรที่เป็นเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่เพียงกลุ่มเดียวที่มีรายจ่ายมากกว่ารายได้ประมาณร้อยละ 33.6

#### รายได้และค่าใช้จ่ายของครัวเรือนในระดับจังหวัด

เมื่อพิจารณารายได้ของครัวเรือนในจังหวัดต่างๆพบว่า ครัวเรือนในกรุงเทพมหานครมีรายได้มากที่สุด คือ เฉลี่ยเดือนละ 29,843 บาท รองลงมาเป็นจังหวัดนนทบุรี (26,658 บาท) ปทุมธานี (21,530 บาท)และสมุทรปราการ(19,946 บาท)ซึ่งเมื่อพิจารณาความพอเพียงของรายได้ที่นำมาใช้จ่าย ก็พบว่า ครัวเรือนในทุกจังหวัดมีรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย โดยมีเงินเหลือจากการใช้จ่ายใกล้เคียงกัน คือ ประมาณร้อยละ 20 - 24 ของรายได้ทั้งสิ้น ซึ่งครัวเรือนสามารถนำไปใช้ชำระหนี้หรือเพื่อการเก็บออมก็ได้



## เปรียบเทียบรายได้ ค่าใช้จ่ายและหนี้สินของครัวเรือนปี 2547 กับปี 2545

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบผลสำรวจในปี 2547 กับ ปี 2545 พบว่า ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีรายได้ลดลงในอัตราร้อยละ 0.2 แต่มีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ต่อปีขณะเดียวกันก็มีหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนลดลงร้อยละ 0.7 ต่อปี หากพิจารณาตามสถานะทางเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน พบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่มีรายได้และค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ยกเว้น ครัวเรือนผู้ดำเนินธุรกิจที่ไม่ใช่การเกษตรและครัวเรือนคนงานทั่วไป ที่มีรายได้ลดลงร้อยละ 8.0 และ 3.8 และใช้จ่ายลดลงร้อยละ 2.0 และ 7.0 ต่อปี ตามลำดับ รวมทั้งครัวเรือนผู้ไม่ได้ปฏิบัติงานเชิงเศรษฐกิจที่แม้จะมีรายได้ลดลงร้อยละ 3.2 แต่ก็ใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ต่อปีครัวเรือนผู้ถือครองทำการเกษตรที่เช่าที่ดิน ส่วนใหญ่ มีรายได้เพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ ร้อยละ 24.9 และใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 ต่อปี ขณะที่รายได้ของครัวเรือนกลุ่มอื่นๆเพิ่มขึ้นระหว่างร้อยละ 1-5 และส่วนใหญ่มีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่ารายได้ สำหรับหนี้สินนั้น พบว่าครัวเรือนผู้ถือครองทำการเกษตรที่เป็นเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ มีหนี้สินลดลงมากที่สุด คือ ร้อยละ 36.1 ต่อปี ขณะที่หนี้สินของกลุ่มอื่น ๆ ลดลงระหว่างร้อยละ 2-14 สำหรับครัวเรือนลูกจ้างผู้ปฏิบัติงานในกระบวนการผลิตและครัวเรือนผู้ไม่ได้ปฏิบัติงานเชิงเศรษฐกิจ พบว่ามีหนี้สินเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 39.7 และ 30.5 ต่อปี ตามลำดับ

## สรุป

การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2547 พบว่า ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีรายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 28,135 บาทต่อครัวเรือน และมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 21,716 บาทต่อครัวเรือน ซึ่งมีรายได้ลดลงกว่าปี 2545 (รายได้เฉลี่ยเดือนละ 28,239 บาทต่อครัวเรือน) และค่าใช้จ่ายนี้เพิ่มขึ้นกว่าปี พ.ศ.2545 (ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 21,087 บาทต่อครัวเรือน) สำหรับค่าใช้จ่ายในหมวดที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ในบ้าน (รวมค่าประเมินค่าเช่าบ้านที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของ) ในปี 2547 พบว่ามีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,864 บาทต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 22.4 ของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น ในขณะที่ปี พ.ศ. 2545 มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,871 บาทต่อครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 23.1 ของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

**การเคหะแห่งชาติ (2544) :** รายงานการศึกษาเรื่อง “Housing Estimates and Analysis for National Housing Authority Eighth Social and Economic Development Plan.” เป็นรายงานของการเคหะแห่งชาติ ที่ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการคาดการณ์การเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ต้องการในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลักในภูมิภาค เมืองชายฝั่งทะเล และเมืองซึ่งสามารถติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยการคมนาคมทางบกหรือน้ำ โดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลการกระจายรายได้รายเดือนของครัวเรือน ประเภทครัวเรือน ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และลักษณะอื่นๆ

ของครัวเรือน ซึ่งเป็นข้อมูลตัวเลขจริงจากแบบสอบถามจำนวน 13,000 แบบของการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม ปี พ.ศ.2535 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ การคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และอัตราต่อหัวตามที่สำนักงานสถิติแห่งชาติคำนวณไว้ในการจัดทำประมาณการ และนำเสนอข้อมูลโดยการใส่โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปที่เป็นตาราง (Spreadsheets) ผลการศึกษาที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อเดือนพบว่า

1. ครัวเรือนต่างๆ มีการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันในอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน และพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในทุกๆภาค ใช้จ่ายเงินในสัดส่วนของรายได้ต่อเดือนของครัวเรือนเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้สูงกว่า การใช้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างสูง คือร้อยละ 40-50 ของรายได้ และลดลงเป็นร้อยละ 10-18 ของรายได้ในกลุ่มผู้มีรายได้สูงขึ้น ดังนั้นครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่าเป็นครัวเรือนที่ใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า ( ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการครองชีพ)

2. ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ในเขตกรุงเทพมหานคร จะสูงที่สุดในภูมิภาคอื่นๆ ของประเทศ กล่าวคือ ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 2,500 บาท จะใช้จ่ายเงินเดือนละ 860 บาท เพื่อที่อยู่อาศัย ครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูงถัดขึ้นมา ซึ่งมีรายได้เดือนละ 2,500-5,100 บาท ใช้จ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเดือนละเกือบ 1,000 บาท และครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำในเขตเมืองเสียค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยสูงกว่าครัวเรือนที่อยู่นอกเมือง และสูงกว่าครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่า และถึงแม้จะยากจน ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำจำนวนมากก็มีทรัพย์สินทางการเงินบางอย่าง

3. ผลการศึกษาด้านนโยบายที่อยู่อาศัย จากความสามารถในการจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัย มีความแตกต่างกันตามประเภทของครัวเรือน การเคหะแห่งชาติจึงควรจะใช้ความแตกต่างในเรื่องของความสามารถในการจ่ายมาพิจารณา โดยผลิตที่อยู่อาศัยให้มีมาตรฐานสูงขึ้น เพราะผู้มีรายได้น้อยมีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย ถึงแม้ว่าจะมีรายได้น้อยก็ตาม สำหรับความสามารถในการจ่ายของแต่ละครัวเรือนมีความแตกต่างกันตามประเภทของครัวเรือน โดยครัวเรือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีรายได้ต่อเดือน 9,000 บาทขึ้นไปเท่านั้น จึงจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยราคา 300,000 บาทได้ ทั้งนี้โดยตั้งสมมติฐานว่าครัวเรือนทั้งหลายประสงค์จะจ่ายรายได้ต่อเดือนในจำนวนร้อยละที่เท่ากันเพื่อที่อยู่อาศัยคือ ประมาณร้อยละ 18 ของรายได้ต่อเดือน ทำให้เห็นว่าครัวเรือนที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจัดสร้างโดยเอกชนราคาขั้นต่ำ 300,000 บาท(ราคาของปี 2542) คือ

1. ร้อยละ 25 ของครัวเรือนที่มีทั้งสามี ภรรยาและบุตร
2. ร้อยละ 25 ของครัวเรือนที่มีสามี หรือภรรยาเพียงหนึ่งคนและบุตร
3. ร้อยละ 70 ของครัวเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวเพียงคนเดียว
4. ร้อยละ 15 คือครัวเรือนทั่วไป

**การเคหะแห่งชาติ (2538) :** รายงานการสัมมนาเรื่อง “มิติใหม่ของการพัฒนาคนจนในเมือง ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (2540-2544)” เป็นรายงานที่ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ ได้จัดสัมมนากลุ่มชาวบ้านเพื่อหาค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด (Minimum Standard) ของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด เมื่อปี พ.ศ.2534 โดยมีการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ (workshop) 3 ครั้งเชิญผู้นำพื้นที่เป็นผู้หญิงประมาณ 20 คนมาร่วมสัมมนา และให้ชาวบ้านเป็นผู้กำหนดความหมายของค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด จากสภาพความเป็นจริง ผลการสัมมนาพบว่า รายได้เฉลี่ยของตัวอย่างสำรวจคือประมาณ 4,493 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายเฉลี่ยได้แบ่งการคิดเป็น 3 วิธี คือ 1) ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 3,491 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน คิดรวมรายการค่าใช้จ่ายบางหมวดที่ไม่ต้องจ่ายตามสภาพอยู่อาศัยจริง โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภคร้อยละ 3.0 และค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคร้อยละ 97.0 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคส่วนใหญ่เป็นค่าอาหารร้อยละ 65.4 รองลงมาเป็นค่าที่อยู่อาศัยร้อยละ 5.1 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางร้อยละ 3.6 ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษาร้อยละ 3.5 และเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาพยาบาล เสื้อผ้า ค่าน้ำ-ไฟ และอื่นๆร้อยละ 22.3 2) ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,310 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน คิดเฉพาะรายการที่ต้องจ่ายจริง โดยตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่ต้องจ่ายออกไป 3) ค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุดที่ได้จากการสัมมนาชาวบ้าน 4,073 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน สำหรับค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย พบว่า ประมาณร้อยละ 26.3 ไม่เสียค่าที่อยู่อาศัยเนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนบุกรุกขนาดเล็กและชุมชนบุกรุกที่อยู่มานาน ขณะที่อีกร้อยละ 73.7 ต้องเสียค่าที่อยู่อาศัยโดยจ่ายเป็นเงินก้อนเป็นค่าปลูกบ้านร้อยละ 35.6 จ่ายค่าเช่าบ้านร้อยละ 32.1 และจ่ายทั้งค่าปลูกบ้านและค่าเช่ารายเดือนของกลุ่มเช่าที่ปลูกบ้านอีกร้อยละ 1.4 สรุปค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุดคนจนเมือง พบว่า ค่าอาหาร ร้อยละ 52.8 ค่าที่อยู่อาศัย ร้อยละ 14.7 ค่าเดินทาง ร้อยละ 9.6 ค่าน้ำ-ค่าไฟ ร้อยละ 6.8 ค่าเสื้อผ้า ร้อยละ 2.8 ค่าเรียนหนังสือ ร้อยละ 1.8 ค่ายา-หมอ ร้อยละ 0.9 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 10.6 จากการสัมมนามีข้อสังเกตว่า แม้ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยในชุมชนแออัดจะถูกกว่าที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป แต่ผู้อยู่อาศัยถึงร้อยละ 8.9 มีปัญหาในการจ่ายเพราะต้องซื้อน้ำ-ไฟ และจ่ายค่าเช่าในอัตราส่วนที่ไม่สอดคล้องกับรายได้ของครอบครัว

### 2.2.3 ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

**สุรพล ปธานวนิช และ ศักดิ์ศรี บริบาลบรรพตเขตต์ (2544) :** การศึกษาวิจัยเรื่อง “การเลือกตำแหน่งที่อยู่อาศัยและแบบแผน การเดินทางไปทำงานด้วยรถเมล์ของลูกจ้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ผลการศึกษาที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. ประมาณครึ่งหนึ่งของลูกจ้างออกเดินทางจากบ้านที่อยู่อาศัยก่อน 7.00 น. ช่วงเวลาที่มีการจราจรติดขัดที่สุดคือ ระหว่าง 7.00 -7.30 น. จะมีเพียงคนส่วนน้อยเท่านั้นที่เริ่มออกเดินทางในเวลา

2. คนส่วนใหญ่ต้องใช้วิธีการเดินทางมากกว่า 1 วิธี มีเพียงส่วนน้อยคือ ประมาณ 38% เท่านั้นที่สามารถเดินทางไป-กลับจากการทำงานได้โดยการเดินทางเพียงทอด(หรือวิธี) เดียว สำหรับกลุ่มผู้ที่ต้องใช้วิธีเดินทางมากกว่า 1 วิธีนั้น การเดิน การใช้รถจักรยานยนต์รับจ้าง และการใช้รถสองแถว เป็นวิธีการเดินทางเสริมจากการเดินทางด้วยพาหนะหลักคือ รถเมล์ ที่ได้รับความนิยมเรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อย

3. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเฉลี่ยต่อวันเท่ากับ 34.88 บาท หรือประมาณ 8.7 % ของรายได้เฉลี่ยของกลุ่ม แต่สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยแล้วค่าใช้จ่ายในการเดินทางคิดเป็นมูลค่าถึง 14.39 % ซึ่งถือเป็นภาระอย่างยิ่งสำหรับกลุ่มนี้

4. รถเมล์ธรรมดาเป็นพาหนะหลักของการเดินทางโดยประมาณการใช้สูงเป็น 2 เท่าของการใช้รถเมล์ปรับอากาศและไม่โครบัส

5. ประมาณครึ่งหนึ่งของผู้เดินทางกลับถึงบ้านที่อยู่อาศัยก่อน 18.30 น. การวิเคราะห์ยังช่วยให้พบด้วยว่ากลุ่มที่ออกเดินทางแต่เช้ามีความโน้มเอียงจะกลับถึงบ้านเร็ว ขณะที่มีคนจำนวนไม่น้อยที่ออกเดินทางไปทำงานสาย ซึ่งกลุ่มนี้ในหลายกรณีจะเป็นคนที่กลับถึงบ้านช้า

6. ประมาณ 7 % ของกลุ่มตัวอย่างเคยประสบอุบัติเหตุจากการเดินทางมาแล้ว

7. ปัญหาสำคัญเกี่ยวกับการเดินทางไปทำงานที่ได้รับการจัดอันดับความสำคัญเป็น 3 ปัญหาเร่งด่วน คือ 1. รถแน่นเกินไป 2. บริการไม่ดี 3. ค่าโดยสารแพงเกินไป

8. มีเพียงส่วนน้อยคือประมาณ 24 % เท่านั้นที่คิดว่าเอกชนควรเป็นเจ้าของกิจการรถเมล์แต่ผู้เดียว ส่วนที่เหลือซึ่งเป็นเสียงส่วนใหญ่เห็นว่ารัฐควรเป็นเจ้าของกิจการรถเมล์ หรืออย่างน้อยก็มีส่วนในการเป็นเจ้าของร่วมกับเอกชน เหตุผลสำคัญที่คนส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการเป็นเจ้าของกิจการรถเมล์ของเอกชนเพราะคิดว่าราคาค่าบริการจะแพงขึ้น ซึ่งเป็นความคิดที่ใกล้เคียงกับปรากฏการณ์ในต่างประเทศภายหลังการโอนกิจการให้เอกชนดำเนินงาน สิ่งที่คุณส่วนใหญ่เข้าใจไม่ถูกต้องคือ ขอบเขตของการให้บริการเพราะต่างคิดว่าหากให้เอกชนดำเนินการแล้ว พื้นที่บริการจะกว้างขึ้น ทั้งๆที่ตัวอย่างที่พบทวนในวรรณกรรมแสดงให้เห็นว่าพื้นที่บริการภายหลังที่มอบให้เอกชนดำเนินงานโดยรวมจะแคบลง โดยเฉพาะในชุมชนที่อยู่ห่างจากเมืองหรือพื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจการค้า

9. ประมาณ 77 % ของกลุ่มตัวอย่างต้องใช้เส้นทางที่มีทั้งรถเมล์ปรับอากาศและรถเมล์ธรรมดาวิ่งให้บริการอยู่ในจำนวนนี้ 65.5 % คิดว่า ขสมก. เลือกปล่อยรถเมล์ปรับอากาศในช่วงเวลาเดินทางไปและกลับจากการทำงาน ซึ่งเท่ากับเป็นการบังคับขึ้นราคาทางอ้อม

## 2.3 สรุปแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลการรวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เกิดขึ้นจากความต้องการศึกษาใน 2 เรื่องหลักคือ ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานและที่ตั้งที่อยู่อาศัย แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่มีมาก่อนหน้านี้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการศึกษาพอจะสรุปได้ดังนี้

### สรุปแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 1. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับรูปแบบโครงสร้างของเมือง

ปัจจุบันโครงสร้างของเมืองประกอบด้วย 3 รูปแบบ คือ 1) การใช้ที่ดินเป็นเขตวงแหวน 2) การใช้ที่ดินแบบส่วนเสี้ยว และ 3) การใช้ที่ดินแบบมีศูนย์กลางหลายแห่ง ซึ่งมีความแตกต่างกันตามลักษณะความซับซ้อนของเมือง คือ การใช้ที่ดินเป็นเขตวงแหวน จะมีลักษณะการใช้ที่ดินแต่ละกิจกรรมแบ่งเป็นเขตซ้อนกันเป็นวงแหวนจากศูนย์กลาง ส่วนการใช้ที่ดินแบบส่วนเสี้ยว จะมีลักษณะกิจกรรมของเมืองเกาะกลุ่มเป็นส่วนคล้ายใบพัดหรือริบบิ้น และสำหรับการใช้ที่ดินแบบมีศูนย์กลางหลายแห่ง จะเป็นลักษณะเมืองมีศูนย์กลางหลักหนึ่งแห่ง และมีศูนย์กลางย่อยๆหลายแห่ง

#### 2. แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย

ตามความเห็นของนักคิดทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ระบุปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในหลายด้าน เช่น ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ ราคาที่ดิน ราคาหรือค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าเดินทาง ระยะทางไปยังแหล่งงาน เวลาในการเดินทางและความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัย ด้านสังคม เช่น สภาพครอบครัว ลักษณะครัวเรือน ด้านกายภาพ เช่น ทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งของแหล่งงานและย่านการค้า ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน และด้านสิ่งแวดล้อม เช่น คุณภาพของสิ่งแวดล้อม (จากตารางที่ 2.1-2.2) ในแนวคิดของนักคิดต่างประเทศ มักให้ความสำคัญกับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะรายได้ครัวเรือนมีนักคิดหลายท่านกล่าวถึงมากที่สุด โดยกล่าวว่าระดับรายได้ครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย เช่น จากแนวคิดของเบรน กู๊ดเคิน (1972) และ ปาร์ค, เบอร์เกส และ แมคเคินซี (1973) ที่กล่าวว่าผู้ที่มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน และอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือก

อยู่อาศัยไกลจากที่ทำงาน โดยอยู่บริเวณชานเมือง แต่สำหรับนักคิดและนักวิจัยไทยส่วนใหญ่ กล่าวถึงปัจจัยในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่ามักจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ราคาค่าเช่า และความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน ซึ่งไม่คำนึงถึงระยะทางในการเดินทาง ทั้งนี้ผลการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย ก็พบว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับแนวคิดของต่างประเทศ โดยเฉพาะผู้ที่มีรายได้น้อยที่มีโอกาสอยู่ใกล้แหล่งงาน จากผลการวิจัยของ ปริญา วชิระนิเวศ (2541) และ นันทนา วาณิชยพงศ์ (2547) ส่วนผลการศึกษาในเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัย ของผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง พบว่าส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและมีรูปแบบที่สามารถผ่อนชำระได้ โดยต้องการที่อยู่อาศัยในย่านชานเมือง โดยเฉพาะทำเลตอนบนของกรุงเทพมหานคร

### 3. แนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ตามแนวคิดของนักคิดต่างประเทศ มีการกล่าวถึงเฉพาะความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยสรุปว่า ในบริเวณใจกลางเมือง ที่ดินจะมีราคาแพง เมื่อมีการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานใจกลางเมือง ราคาที่ดินของที่อยู่อาศัยจะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางลดลง จากแนวคิดของ อลองโซ (1964) และ วิงโก้ (1969) ขณะที่ยังไม่มีผลงานวิจัยของไทยศึกษาถึงความสัมพันธ์ในเรื่องดังกล่าว

### 4. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยของครัวเรือนในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จากการสำรวจของสำนักงานสถิติ ปี พ.ศ.2547 อยู่ที่ 4,864 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 22.4 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน และ ส่วนผลการศึกษาของ ชุติกร เหมือนละม้าย (2544) ที่ศึกษาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ พบว่า มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5,105.10 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 2,995.94 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 21.20 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือน และเป็นค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย 2,109.16 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือนหรือร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือน โดยครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง และสัดส่วนนี้มีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น

## 5. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน

ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานเฉลี่ยของผู้ที่ทำงานในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากผลการวิจัยของสุรพล ปธานวนิช และศักดิ์ศรี บริบาลบรรพตเขตต์ (2544) อยู่ที่ประมาณ 1,046 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 8 % ของรายได้เฉลี่ย โดยที่ครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง

ตารางที่ 2.1 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของนักคิดต่างๆ

ตัวแปร นักคิด	รายได้	ราคาที่ดิน	ราคา/ค่าเช่า ที่อยู่อาศัย	ค่าเดินทาง	ระยะทาง ไปยังแหล่งงาน	เวลา ในการเดินทาง	ความสามารถใน การจ่ายที่อยู่อาศัย
Park, Burgess & McKenzie (1973)	✓						
Alonso (1964)	✓	✓	✓	✓			✓
Evans (1973)			✓	✓		✓	
Kain (1962)	✓				✓		
Gooden (1972)	✓						
Moriarty (1975)	✓	✓			✓		✓
Berry & Horton (1970)			✓				
Button (1976)	✓						
Richardson (1978)	✓			✓			
Wingo (1969)		✓		✓			
Carter (1975)	✓	✓			✓		✓
มานพ พงศทัต (2527)	✓	✓					
ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ (2536)			✓				
มรกต อรรถวิวัฒน์ (2537)			✓				
สุกิจ ตรีวัฒน์พงศ์ (2539)			✓				
ชนินทร์ เนินสุวรรณ (2541)			✓				
ปริญญญา วชิระนิมิต (2541)			✓				

ตารางที่ 2.2 ปัจจัยด้านอื่นๆที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของนักคิดต่างๆ

นักคิด \ ตัวแปร	ทำเลที่ตั้ง	ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน	สภาพครอบครัว	คุณภาพสิ่งแวดล้อม	รูปแบบที่อยู่อาศัย	แหล่งงานย่านการค้า
Berry & Horton (1970)	✓				✓	
Gooden (1972)		✓	✓			
Siegal (1970)				✓		
Hirsch (1975)		✓	✓	✓		
Button (1976)				✓		
Romanos (1978)		✓				
Needham (1977)		✓				
Richardson (1978)	✓			✓		
Carter (1975)			✓			
Alonso (1964)	✓			✓	✓	
Evans (1973)			✓			
มานพ พงศทัต (2527)		✓	✓	✓		✓
ปราโมทย์ สรรพพรศิริ (2536)	✓					
นรงค์ อรรถวิวัฒน์ (2537)	✓					
สุกิจ ตัญจนพงศ์ (2539)	✓					
ขนิษฐา มหินสุวรรณ (2541)		✓		✓		
นันทนา วาณิชยพงศ์ (2547)		✓				✓
สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์ (2537)	✓	✓				
ปริญญาวา วัชรนิเวศ (2541)		✓				



### บทที่ 3

## สภาพทั่วไปของศูนย์กลางธุรกิจย่านถนนสาทร

ปัจจุบันถนนสาทร ถือว่าเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ(Central Business District หรือ CBD) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนพื้นที่ของเขตบางรัก และเขตสาทร ย่านถนนสาทรเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานจำนวนมาก กระจายตัวตลอดสาย อาคารสำนักงานส่วนใหญ่เป็นอาคารสร้างใหม่ ทันสมัย และได้มาตรฐานสากล อาคารสำนักงานดังกล่าวเป็นที่ต้องการของสำนักงานธุรกิจต่างๆ จึงทำให้เกิดการขยายตัวของอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2549 ย่านธุรกิจถนนสีลม/สาทร ถือเป็นบริเวณที่มีพื้นที่สำนักงานมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่รวมสูงถึง 1.54 ล้านตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าย่านสุขุมวิท ที่มีพื้นที่ 1.24 ล้านตารางเมตร และย่านเพลินจิต/ชิดลม ที่มีพื้นที่ 0.84 ล้านตารางเมตร(จากรายงานการวิจัยของบริษัทแสนสิริ, 2547)

ย่านธุรกิจถนนสาทร ในอดีตการใช้ที่ดินบริเวณนี้จะใช้เป็นที่พักอาศัยและเป็นที่ตั้งของสถานทูต แต่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมาเป็นอาคารสำนักงานครั้งแรก ในปี 2514 เมื่อมีการก่อสร้างอาคารคาเธ่ย์ทรีส์ ริมถนนพระรามที่ 4 หลังจากนั้นก็ได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทั้งริมถนนสาทรเหนือและสาทรใต้ รวมถึงตามตรอกซอยต่างๆ จนถึงปัจจุบันมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่เป็นจำนวน 30 อาคาร (เฉพาะอาคารที่มีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร) โดยมีพื้นที่สำนักงานรวม 829,381 ตารางเมตร

### ระบบการคมนาคมขนส่ง

ระบบการคมนาคมขนส่งของบริเวณย่านถนนสาทรมีหลายรูปแบบ ได้แก่ระบบการคมนาคมทางถนน ทางน้ำ ทางด่วน และอยู่ในแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดิน สามารถเดินทางไปยังเขตพื้นที่อื่นๆของกรุงเทพฯ ได้อย่างสะดวก สำหรับการคมนาคมทางถนน มีเส้นทางสำคัญ ได้แก่ ถนนสาทร ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ ถนนสุรศักดิ์ ถนนเหนือ-ใต้ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง ฯลฯ ส่วนการคมนาคมทางน้ำสามารถเดินทางด้วยเรือด่วนเจ้าพระยา หรือเรือข้ามฟาก บริเวณท่าหน้าสาทร ในบริเวณย่านถนนสาทรมีระบบทางด่วนที่สามารถเชื่อมโยงไปยังพื้นที่อื่นๆ คือ ทางด่วนพิเศษศรีรัช (ระบบทางด่วนขั้นที่ 2) มีแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส ผ่านในบริเวณพื้นที่ ซึ่งมีอยู่ 2 สถานี ที่ตั้งอยู่บนถนนสาทร ได้แก่ สถานีสะพานตากสิน และสถานีสุรศักดิ์ และมีแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน ตรงบริเวณต้นถนนสาทร ได้แก่ สถานีลุมพินี


## ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

บริเวณย่านถนนสาทรเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูง ตั้งอยู่ใจกลางเมือง บนพื้นที่ของเขต บางรักและเขตสาทร โดยมีถนนสาทรเป็นแนวกั้นระหว่างเขต พื้นที่ในเขตบางรักถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ตามผังเมืองกรุงเทพมหานคร สำหรับการพาณิชย์กรรมทั้งหมด แต่สำหรับพื้นที่ในเขตสาทร ได้มีกำหนดลักษณะการใช้ที่ดินใน 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ซึ่งจะอยู่บริเวณริมถนนสาทร และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ส่วนพื้นที่ที่เหลือถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และ ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ(จากภาพ 3.3) และจากการพิจารณาลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินในปัจจุบัน พื้นที่บริเวณนี้นอกจากจะเป็นศูนย์กลางทางด้านธุรกิจ ศูนย์กลางทางการเงิน และเป็นแหล่งงานที่มีความสำคัญแล้ว บริเวณนี้ยังเป็นศูนย์รวมของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ได้แก่ สถานศึกษา โรงพยาบาล แหล่งบันเทิง โรงแรม และสถานทูต อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่พักอาศัยสำหรับคนทุกระดับรายได้ โดยการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในย่านถนนสาทรนั้น จากสภาพปัจจุบันที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักไม่ได้อยู่ริมถนนสาทร แต่จะอยู่ตามตรอก ซอยต่างๆ ซึ่งจะเป็นที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด อพาร์ทเมนท์ และห้องเช่า

## อาคารสำนักงานย่านถนนสาทร

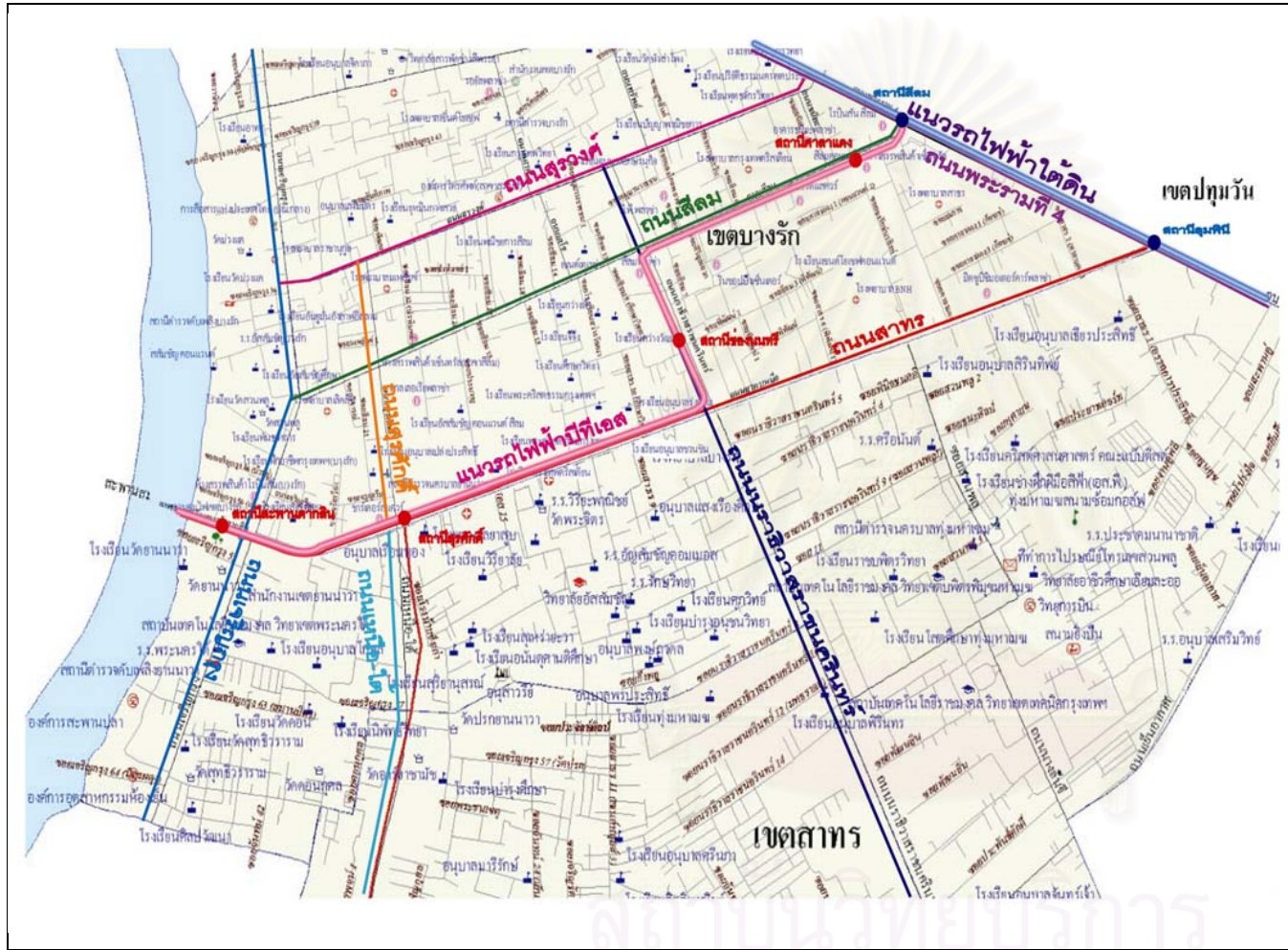
จากการสำรวจอาคารสำนักงานที่มีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วจนถึงปัจจุบัน มีจำนวนทั้งสิ้น 30 อาคาร (เฉพาะอาคารที่มีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร) โดยมีพื้นที่สำนักงานรวม 829,381 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดของพื้นที่ในแต่ละอาคาร ตามตารางที่ 3.1 อาคารสำนักงานเหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งกระจายตัวตลอดสายของสองฝั่งถนนสาทร (จากภาพ 3.4) และมีส่วนน้อยที่ตั้งอยู่ตามตรอกซอย โดยอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่สำนักงานมากที่สุดถึง 160,000 ตารางเมตร ปัจจุบันอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากความต้องการพื้นที่สำนักงานจำนวนมากของสำนักธุรกิจต่างๆ ขณะที่พื้นที่บริเวณย่านถนนสาทรยังสามารถรองรับการขยายตัวได้อีก เนื่องจากยังมีพื้นที่ว่าง ดังนั้น แนวโน้มการเติบโตของอาคารสำนักงานในย่านดังกล่าวจึงยังมีต่อไป และทำให้บริเวณนี้ยังเป็นแหล่งงานในใจกลางเมืองที่มีความสำคัญ

ภาพที่ 3.1 แสดงบริเวณย่านถนนสาทร

	<p>ภาพแสดง : บริเวณย่านถนนสาทร</p>
	<p>มาตราส่วน 1 : 20,000</p>
	<p>ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

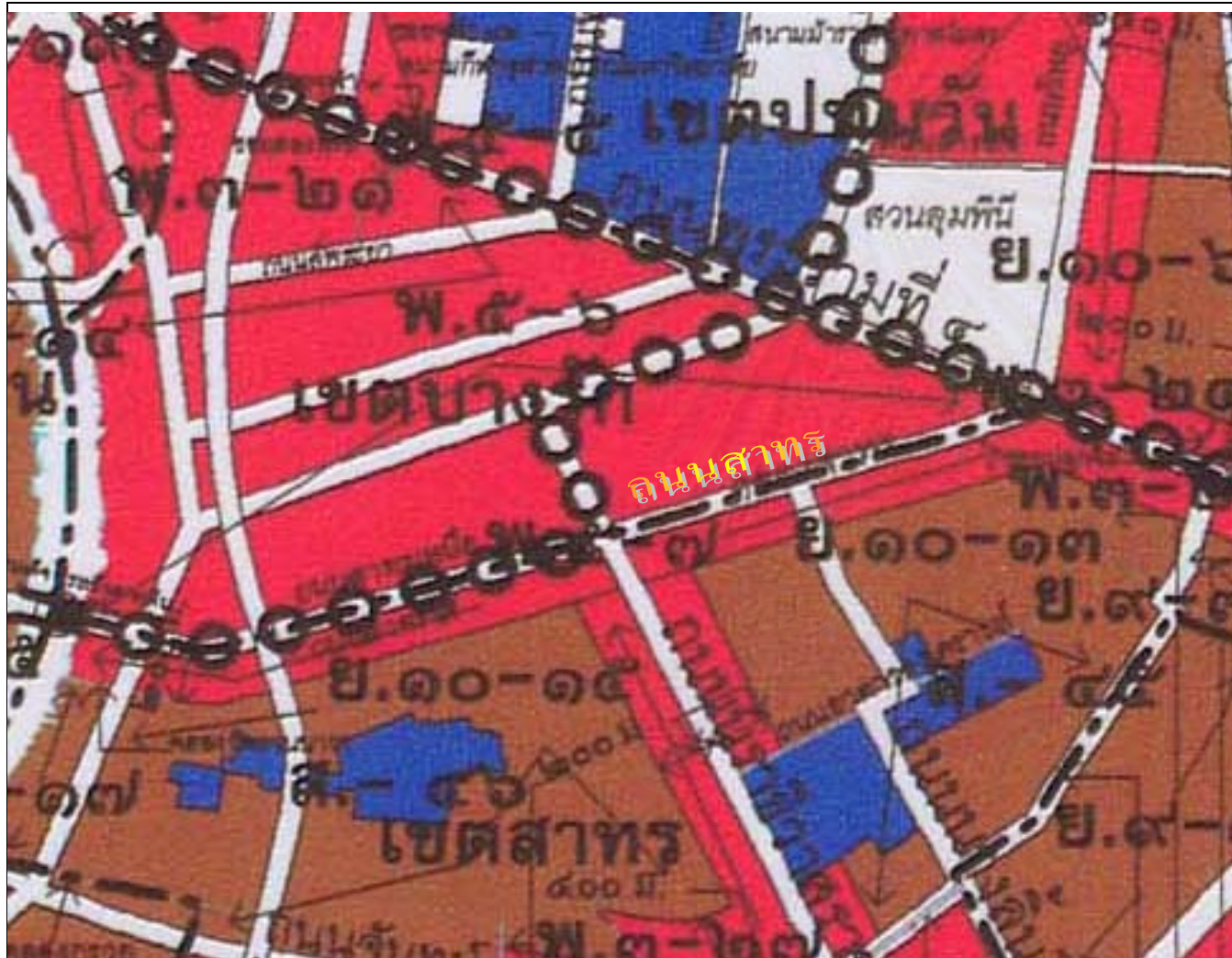
ภาพที่ 3.2 แสดงโครงข่ายคมนาคมย่านถนนสาทร



<p>ภาพแสดง : โครงข่ายคมนาคมย่านถนนสาทร</p>
<p>มาตราส่วน 1 : 20,000</p>
<p>ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.3 แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านถนนสาทร



ภาพแสดง :  
ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
บริเวณย่านถนนสาทร

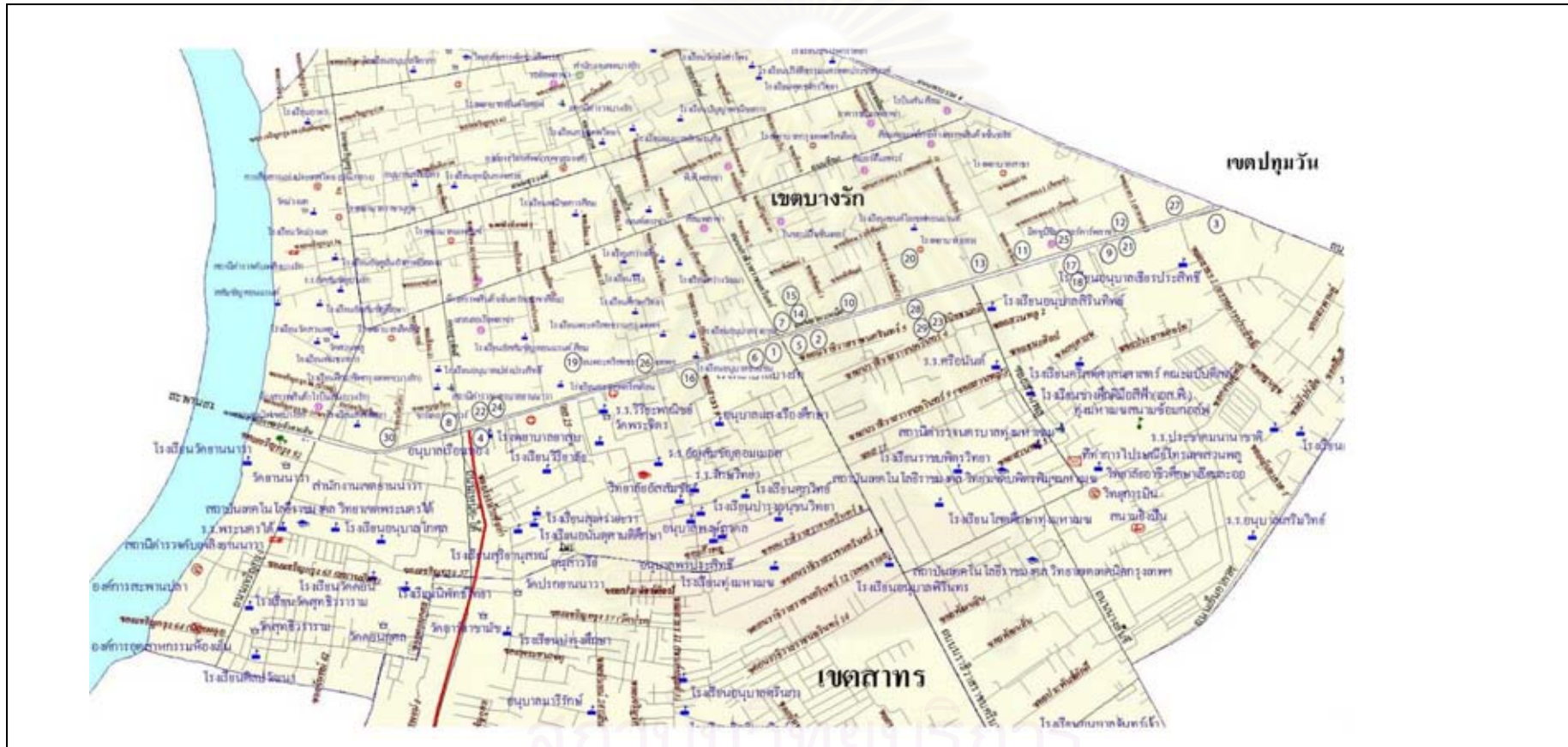
- : ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- : ที่ดินประเภทสถาบันราชการ  
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

มาตราส่วน 1 : 20,000

ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.4 แสดงที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร



1. Empire Tower	8. Charter Square Tower	15. Sathorn Thani Tower II	22. Nanmee Building	29. Punjabhumi Building 2	แผนที่แสดง ที่ตั้งอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร พ.ศ. 2549 มาตราส่วน 1 : 20,000 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. Sathorn City Tower	9. Bangkok Insurance &YWCA	16. UOB Bank	23. Aek Sathorn	30. Wongwivit Building	
3. Q.House Lumpini	10. Saengthong Thanee	17. Thai Wah Tower I	24. A.I. Center Building		
4. Thai CC	11. Tisco Building	18. Thai Wah Tower II	25. Thai Bank Building		
5. Bangkok City Tower	12. Buphajt Building	19. Setteewon Building	26. Kaset Rungrueng Building		
6. Rajjanakarn Building	13. Harinthorn Tower	20. Q House Convent	27. Cathay House		
7. Sathorn Nakorn	14. Sathorn Thani Tower I	21. Q House Sathorn	28. Punjabhumi Building 1		

ตารางที่ 3.1 แสดงรายชื่ออาคารสำนักงานและพื้นที่ในแต่ละอาคาร

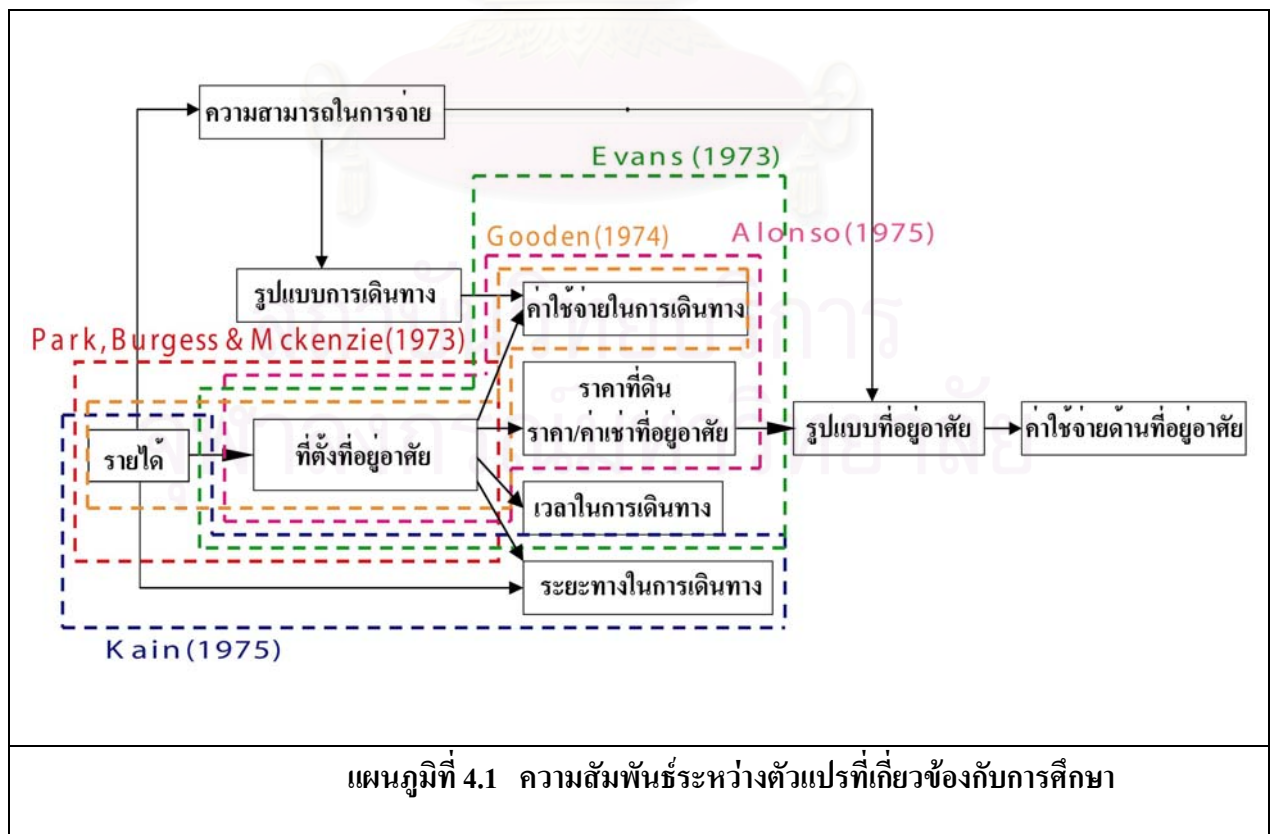
ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ถนน	ขนาดพื้นที่(ตร.ม.)
1	เอ็มไพร์ ทาวเวอร์	สาทรใต้	160,000
2	สาทรซิตี ทาวเวอร์	สาทรใต้	60,000
3	คิวเฮาส์ ลุมพินี	สาทรใต้	59,421
4	ไทย ซี ซี	สาทรใต้	55,000
5	บางกอกซิตี ทาวเวอร์	สาทรใต้	40,000
6	วังนการ	สาทรใต้	35,000
7	สาทรนคร	สาทรเหนือ	35,000
8	ชาร์เตอร์สแควร์ ทาวเวอร์	สาทรเหนือ	32,500
9	กรุงเทพประกันภัย	สาทรใต้	32,000
10	แสงทองธานี	สาทรเหนือ	30,000
11	ทิสโก้	สาทรเหนือ	30,000
12	บุปผจิต	สาทรเหนือ	25,092
13	หรินทร	สาทรเหนือ	25,000
14	สาทรธานี ทาวเวอร์ 1	สาทรเหนือ	20,500
15	สาทรธานี ทาวเวอร์ 2	สาทรเหนือ	20,500
16	ธนาคาร ยูโอบี	สาทรใต้	17,088
17	ไทวา ทาวเวอร์ 1	สาทรใต้	16,800
18	ไทวา ทาวเวอร์ 2	สาทรใต้	16,500
19	เศรษฐีวรรณ	ปิ่น	15,000
20	คิวเฮาส์ คอนแวนต์	คอนแวนต์	14,250
21	คิวเฮาส์ สาทร	สาทรใต้	14,000
22	นานมี	สาทรเหนือ	13,000
23	เอกสาทร	สาทรใต้	12,500
24	เอ.ไอ. เซ็นเตอร์	สาทรเหนือ	10,000
25	ธนาคาร ไทยธนาคาร	สาทรเหนือ	10,000
26	เกษตรรุ่งเรือง	สาทรเหนือ	9,280
27	คาเธ่ย์เฮาส์	สาทรเหนือ	8,000
28	ปัญญาภูมิ 1	สาทรใต้	5,500
29	ปัญญาภูมิ 2	สาทรใต้	4,000
30	ว่องไววิทย์	สาทรเหนือ	3,450

ที่มา : Joneslang Lasalle (Thailand) Co.Ltd. และการสำรวจภาคสนาม(สำรวจปี2549)

## บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย

### 4.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัยนี้ เป็นการต่อยอดแนวคิดเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย จากที่มีนักคิดชาวไทยและชาวต่างประเทศได้เคยมีการศึกษาไว้ก่อนหน้านี้ โดยการศึกษาที่อยู่ภายใต้กรอบแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งมีนักคิดหลายท่านได้กล่าวถึงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัยไว้หลายปัจจัย อาทิ รายได้ ราคาที่ดิน ราคาหรือค่าเช่าที่อยู่อาศัยและค่าเดินทาง เป็นต้น (จากแผนภูมิที่ 4.1 และตารางที่ 4.1) โดยเฉพาะรายได้ มีนักคิดชาวต่างประเทศหลายท่านสนับสนุนแนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ผู้วิจัยสนใจประเด็นของ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน จึงต้องการศึกษาถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย





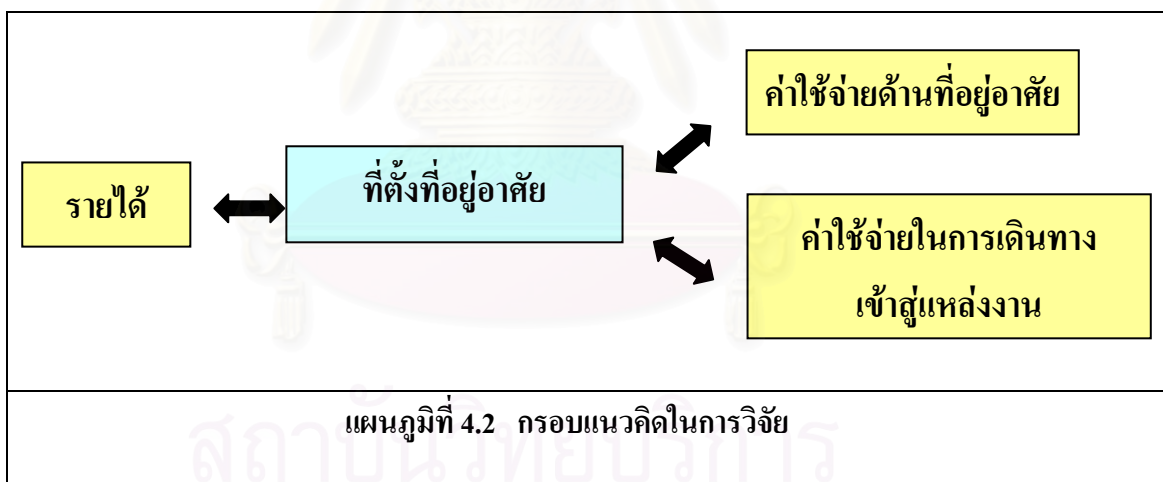
ตารางที่ 4.1 ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของนักคิดต่างๆ

นักคิด \ ตัวแปร	รายได้	ราคาที่ดิน	ราคา/ค่าเช่าที่อยู่อาศัย	การเดินทาง	ระยะทางไปยังแหล่งงาน	เวลาในการเดินทาง	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัย
Park, Burgess & Mckenzie (1973)	✓						
Alonso (1964)	✓	✓	✓	✓			✓
Evans (1973)			✓	✓		✓	
Kain (1962)	✓				✓		
Gooden (1972)	✓						
Moriarty (1975)	✓	✓			✓		✓
Berry & Horton (1970)			✓				
Button (1976)	✓						
Richardson (1978)	✓			✓			
Wingo (1969)		✓		✓			
Carter (1975)	✓	✓			✓		✓
มานพ พงศทัต (2527)	✓	✓					
ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ (2536)			✓				
มรกต อรรถวิวัฒน์ (2537)			✓				
สุกิต ตรีวัฒนพงศ์ (2539)			✓				
ชนินทร์ เนินสุวรรณ (2541)			✓				
ปริญญ์ วชิระนิเวศ (2541)			✓				

ในการศึกษาครั้งนี้จึงเริ่มจากการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีที่แหล่งงานตั้งอยู่ใจกลางเมือง โดยใช้บริเวณย่านถนนสาทร กรุงเทพมหานคร เป็นกรณีศึกษา โดยศึกษาในประเด็นความสัมพันธ์ของรายได้ครัวเรือนกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย หลังจากนั้นจะศึกษาถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการนำค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดิน

ทางเข้าสู่แหล่งงาน มาหาความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้วิจัยคาดว่าน่าจะมีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับรายได้

ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย จะพิจารณาถึงการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านถนนสาทรว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ครัวเรือนหรือไม่ โดยเป็นการพิจารณาแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย และแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน ส่วนการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย จะวิเคราะห์ในรูปแบบเดียวกัน โดยนำตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจทั้ง 2 ประเภท คือค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน มาทดสอบหาความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย รวมทั้งวิเคราะห์ในเชิงสถิติเพื่อเป็นการยืนยันถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น โดยมีสมมติฐานว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง น่าจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูง และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานต่ำ ส่วนผู้ที่อยู่อาศัยห่างจากใจกลางเมืองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำ และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานสูง ดังนั้น ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย จึงประกอบด้วย รายได้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย (จากแผนภูมิที่ 4.2)



ตัวแปรเรื่องค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ที่นำมาพิจารณาหาความสัมพันธ์ ประกอบด้วยตัวแปรย่อยหลายตัวแปร ดังแผนภูมิที่ 4.3 ดังนั้นการหาความสัมพันธ์จึงต้องนำตัวแปรย่อยแต่ละตัวมาทดสอบหาความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยตัวแปรที่จะนำมาใช้ศึกษามีดังนี้

1. รายได้ครัวเรือน (หน่วย:บาทต่อเดือน)
2. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (หน่วย:บาทต่อเดือน) แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่
  - 1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าผ่อนชำระบ้าน และค่าเช่าบ้าน

2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ประกอบด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน (เพื่อความสะดวก ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน จะถูกนำมาคิดรวมกันเป็นค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย)

3. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน (หน่วย:บาทต่อเดือน) แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- 1) ค่าผ่อนชำระรถยนต์
- 2) ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน

(เนื่องจากการสำรวจ พบว่า คริวเรือของผู้ที่ทำงานมีพฤติกรรมการเดินทางที่หลากหลายทั้งเดินทางด้วยวิธีโดยสารพาหนะสาธารณะอย่างเดียว เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวอย่างเดียว หรือทั้งสองประเภทร่วมกัน ผู้วิจัยจึงต้องรวมค่าโดยสารและค่าน้ำมัน เป็นค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานประเภทหนึ่ง)

4. ที่ตั้งที่อยู่อาศัย (วัดจากระยะห่างจากที่ทำงาน) (หน่วย:เมตร)



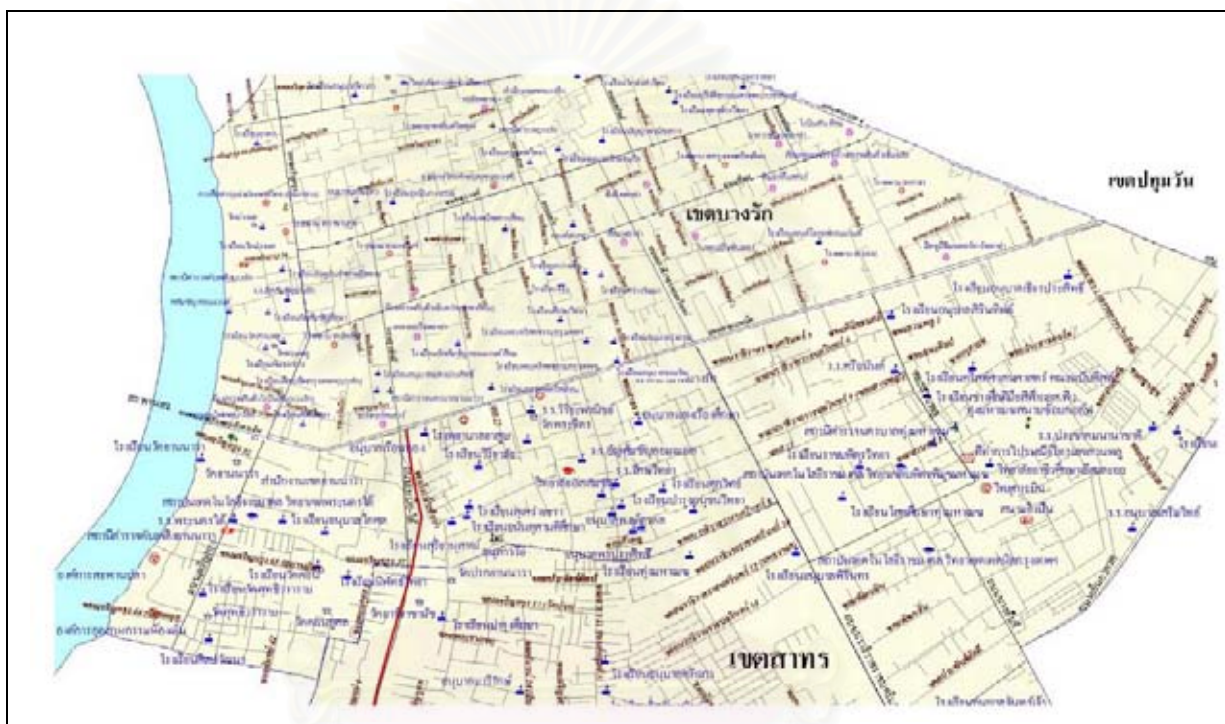
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## 4.2 พื้นที่ศึกษา

การศึกษานี้ได้กำหนดพื้นที่ศึกษาคือ บริเวณถนนสาทร ตลอดสาย ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของ เขตสาทร และเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื่องจากบริเวณนี้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจและเป็น แหล่งงานที่สำคัญของกรุงเทพ มหานคร

ภาพที่ 4.1 แสดงพื้นที่ศึกษาย่านถนนสาทร



<p>พื้นที่ศึกษา : ย่านถนนสาทร</p>	<p>ภาพแสดง : แผนที่ย่านถนนสาทร</p>
	<p>มาตราส่วน 1 : 20,000</p>
	<p>ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

## 4.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

### 4.3.1 ประชากรเป้าหมาย

การศึกษานี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรที่ศึกษา ได้แก่ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่าน ถนนสาทร ที่มีพื้นที่ ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป และเป็นอาคารที่สร้างเสร็จและเปิดใช้งาน

จนถึงปี 2549 โดยอาคารสำนักงานที่ศึกษาครั้งนี้มีทั้งสิ้น 30 อาคาร มีพื้นที่ของสำนักงานรวม 829,381 ตารางเมตร จำนวนประชากรที่จะทำการศึกษามีประมาณ 82,938 คน ( จากตาราง 4.2 )

#### 4.3.2 กลุ่มตัวอย่าง

จำนวนประชากรที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้ มีประมาณ 82,938 คน (จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติที่ประมาณจำนวนคนที่ทำงานจากพื้นที่สำนักงาน 10 ตารางเมตร/คนและเกณฑ์มาตรฐานในการออกแบบพื้นที่อาคารสำนักงานที่กำหนดพื้นที่ส่วนทำงานให้มีขนาดต่ำสุดที่ 7 ตารางเมตร/คน แต่ใช้โดยทั่วไปที่ประมาณ 9 ตารางเมตร/คน) แต่เพื่อให้ง่ายต่อการคำนวณจึงได้กำหนดจำนวนคนทำงานจากพื้นที่สำนักงานที่ 10 ตารางเมตร/คน ตามตารางที่ 4.1 และเนื่องจากกลุ่มประชากรมีจำนวนมาก ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้สูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่พอดีของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95 % มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$Nop = \frac{N}{1 + NE^2}$$

โดยที่ Nop คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับประชากร N คน

N คือ จำนวนประชากร ซึ่งในที่นี้ เท่ากับ 82,938 คน

E คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ ในที่นี้คือ  $\pm 5\%$

เมื่อแทนค่าลงในสูตรจะได้

$$\begin{aligned} Nop &= \frac{82,938}{1 + [(82,938) \times (0.05)^2]} \\ &= 400 \text{ คน} \end{aligned}$$

การสุ่มตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้เป็นการเก็บข้อมูลแบบ Accidental Sampling คือเป็นการเก็บข้อมูลแบบสุ่มในอาคาร โดยไม่เจาะจงว่าผู้ตอบแบบสำรวจคือใคร แต่จะสอบถามกับผู้ที่ทำงานในอาคาร โดยขอความร่วมมือจากฝ่ายบุคคล หรือฝ่ายประชาสัมพันธ์ของบริษัทที่ดำเนินกิจการในอาคารสำนักงานเป้าหมายช่วยแจกแบบสำรวจให้กับพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ทุกระดับ เพื่อให้แบบสำรวจกระจายในทุกกลุ่มระดับรายได้ รวมทั้งการแจกแบบสำรวจด้วยตนเอง ซึ่งเป็นใครก็ได้ที่ยินดีให้ความร่วมมือในการตอบ จำนวนแบบสำรวจที่แจกทั้งสิ้นจำนวน 400 ฉบับ

ตารางที่ 4.2 แสดงพื้นที่สำนักงานและจำนวนคนทำงานในแต่ละอาคาร

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ขนาดพื้นที่(ตร.ม.)	จำนวนคนทำงาน
1.	Empire Tower	160,000	16,000
2.	Sathorn City Tower	60,000	6,000
3.	Q.House Lumpini	59,421	5,942
4.	Thai-Chinese Chamber of Commerce	55,000	5,500
5.	Bangkok City Tower	40,000	4,000
6.	Rajjanakarn Building	35,000	3,500
7.	Sathorn Nakorn	35,000	3,500
8.	Charter Square Tower	32,500	3,250
9.	Bangkok Insurance & YWCA	32,000	3,200
10.	Saengthong Thanee	30,000	3,000
11.	Tisco Building	30,000	3,000
12.	Buphajit Building	25,092	2,509
13.	Harinthorn Tower	25,000	2,500
14.	Sathorn Thani Tower I	20,500	2,050
15.	Sathorn Thani Tower II	20,500	2,050
16.	UOB Bank	17,088	1,708
17.	Thai Wah Tower I	16,800	1,680
18.	Thai Wah Tower II	16,500	1,650
19.	Setteewon Building	15,000	1,500
20.	Q House Convent	14,250	1,425
21.	Q House Sathorn	14,000	1,400
22.	Nanmee Building	13,000	1,300
23.	Aek Sathorn	12,500	1,250
24.	A.I. Center Building	10,000	1,000
25.	Thai Bank Building	10,000	1,000
26.	Kaset Rungrueng Building	9,280	928
27.	Cathay House	8,000	800
28.	Punjabhumi Building 1	5,500	550
29.	Punjabhumi Building 2	4,000	400
30.	Wongwivit Building	3,450	345
	<b>รวม</b>	<b>829,381</b>	<b>82,938</b>

ที่มา : Joneslang Lasalle (Thailand) Co.Ltd. และการสำรวจภาคสนาม (สำรวจปี พ.ศ. 2549)

#### 4.4 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย แบ่งตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

##### 4.4.1 ตัวแปรเกี่ยวกับลักษณะครัวเรือนและรายได้ครัวเรือน ได้แก่

- 1) เพศ
- 2) อายุ
- 3) สถานภาพสมรส
- 4) ระดับการศึกษา
- 5) รายได้ครัวเรือน
- 6) ตำแหน่งหน้าที่การงาน

##### 4.4.2 ตัวแปรเกี่ยวกับด้านที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่

- 1) ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
- 2) ประเภทที่อยู่อาศัย
- 3) ผู้ร่วมพักอาศัยในครัวเรือน
- 4) ขนาดของครัวเรือน
- 5) เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย
- 6) ปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง
- 7) ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ประกอบด้วย
  - (1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าผ่อนชำระบ้าน และค่าเช่าบ้าน
  - (2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน
- 8) ผลกระทบจากภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

##### 4.4.3 ตัวแปรเกี่ยวกับด้านการเดินทางไปทำงานและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ได้แก่

- 1) วิธีที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน
- 2) ระยะทางระหว่างบ้านกับที่ทำงาน
- 3) ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน
- 4) ความเป็นเจ้ารถยนต์ส่วนตัว
- 5) ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานของครัวเรือน ประกอบด้วย
  - (1) ค่าผ่อนชำระรถยนต์ (2) ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน
- 6) ผลกระทบจากภาวะราคาน้ำมันแพง
- 7) วิธีการแก้ไขปัญหาจากภาวะค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น



## 4.5 การออกแบบเครื่องมือในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้คือ แบบสำรวจ สำหรับผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร ที่ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ข้อมูลด้านการเดินทางไปทำงานและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และข้อมูลด้านลักษณะครัวเรือนและรายได้ครัวเรือน ซึ่งมีจำนวนข้อคำถามทั้งหมด 23 ข้อ

ในการเก็บข้อมูลจากผู้ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องออกแบบสำรวจ ให้มีความกระชับ เข้าใจง่าย และใช้เวลาน้อยที่สุดในการตอบ เพื่อไม่ให้เกิดกระทบกับเวลาในการทำงานของผู้ทำงาน ดังนั้นข้อคำถามที่ใช้จึงมีเฉพาะข้อคำถามเพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีความจำเป็นต่อการวิจัยเท่านั้น และเพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นจริงและสมบูรณ์มากที่สุด โดยเฉพาะข้อมูลเรื่องรายได้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย การออกแบบสำรวจจึงกำหนดให้มีช่องว่างสำหรับกรอกข้อมูล ทั้งนี้เพื่อให้สะดวกเวลานำมาใช้ประมวลผลและวิเคราะห์ผล โดยเฉพาะข้อมูลที่เป็นตัวเลข และเพื่อให้ผู้ตอบแบบสำรวจกล้าตอบข้อมูลที่ไม่อยากเปิดเผย ข้อคำถามเหล่านั้นจะถูกนำไปวางในส่วนหลังของแบบสำรวจ ทั้งนี้จะไม่มีการระบุชื่อ หรือระบุตัวตนของผู้ตอบแบบสำรวจ การจะได้ข้อมูลที่มีความสมบูรณ์ครบตามที่ต้องการนั้นนอกจากจะขึ้นกับการออกแบบสำรวจที่ดีแล้ว ยังขึ้นกับวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อให้ข้อมูลครบตามที่ต้องการ ซึ่งวิธีการที่จะใช้คือ การสอบถามตามแบบสำรวจ ในส่วนที่ผู้ตอบแบบสำรวจไม่ได้ตอบ ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นจากการออกแบบสำรวจมีดังนี้

### ปัญหาในการออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1) การวิจัยนี้มีข้อจำกัดในการได้ข้อมูลที่แท้จริง โดยเฉพาะข้อมูลที่เจาะลึกเกี่ยวกับรายได้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ซึ่งเป็นประเด็นที่ละเอียดอ่อน มีความคลาดเคลื่อนได้ง่าย และผู้ตอบแบบสำรวจไม่ยอมเปิดเผย การจะได้ข้อมูลตัวเลขที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด นอกเหนือจะออกแบบสำรวจให้ง่ายต่อการตอบแล้ว ยังอาจต้องใช้วิธีการสอบถามตามแบบสำรวจกับผู้ทำงานโดยตรง รวมถึงการแจกแบบสำรวจเพิ่มเติมให้กับกลุ่มตัวอย่าง ทดแทนในส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่ให้ข้อมูลไม่สมบูรณ์

2) เนื่องจากงานวิจัยจำเป็นต้องได้ข้อมูลของผู้ทำงานในระดับรายได้ครัวเรือนต่างๆ ให้มีจำนวนใกล้เคียงกัน แต่ผลปรากฏว่าได้ข้อมูลจำนวนน้อยจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ดังนั้นวิธีการ

แก้ปัญหาคือ อาจจะต้องเน้นกระจายแบบสำรวจไปในกลุ่มที่มีข้อมูลจำนวนน้อย แทนที่จะกระจายแบบสำรวจแบบไม่เฉพาะเจาะจง

3) เนื่องจากในการวิจัยมีการแบ่งการวิเคราะห์ในหลายกรณี จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวนมาก เพราะจะได้ข้อมูลที่กระจายได้อย่างทั่วถึง การได้ข้อมูลในบางกรณีน้อยเกินไปย่อมเป็นปัญหาในการวิเคราะห์ และสรุปผลการศึกษา ปัญหาที่เกิดขึ้นจึงเป็นข้อจำกัดของการวิจัย การมีขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ แสดงว่าการคำนวณหากลุ่มตัวอย่างโดยวิธีของ Yamane ในกรณีนี้อาจจะไม่เหมาะสมนัก จึงน่าจะต้องหาวิธีการอื่นๆ ในการคำนวณหากลุ่มตัวอย่าง โดยจะต้องมีกลุ่มตัวอย่างมากขึ้นให้เพียงพอต่อการวิเคราะห์

## 4.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

### 4.6.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ( Secondary Data )

ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการ สถิติ แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับ เรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย ตลอดจนศึกษาวิธีการหาความสัมพันธ์ของตัวแปร และวิธีการทางสถิติอื่นๆ

### 4.6.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ( Primary Data )

เก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิเบื้องต้นจากพื้นที่ศึกษา และอาคารสำนักงาน และเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสุ่มตัวอย่างประชากร โดยใช้แบบสำรวจสำหรับผู้ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานบริเวณย่านถนนสาทร ในจำนวน 400 คน โดยในการเก็บรวบรวมข้อมูลจะขอความร่วมมือจากฝ่ายบุคคล หรือฝ่ายประชาสัมพันธ์ของบริษัท ที่อยู่ในอาคารสำนักงานเป้าหมายช่วยแจกแบบสำรวจให้กับพนักงาน และเจ้าหน้าที่ทุกระดับ เพื่อให้กระจายในทุกกลุ่มรายได้ รวมทั้งการแจกแบบสำรวจด้วยตนเอง ซึ่งเป็นใครก็ได้ที่ยินดีให้ความร่วมมือในการตอบ ซึ่งอาจใช้วิธีการสอบถามตามแบบสำรวจเพื่อให้ได้ข้อมูลตัวเลขที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง

## 4.7 ขั้นตอนการดำเนินการ

ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย มีทั้งหมด 6 ขั้นตอน ได้แก่

**ขั้นตอนที่ 1 :** กำหนดวัตถุประสงค์ในการวิจัย ซึ่งมี 2 วัตถุประสงค์หลักคือ 1) ศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และ 2) ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย

**ขั้นตอนที่ 2 :** ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น แบ่งเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ โดย

- ข้อมูลด้านปฐมภูมิ จะศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษาและอาคารสำนักงาน และการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสุ่มตัวอย่างประชากร
- ข้อมูลด้านทุติยภูมิ เกี่ยวกับแนวคิด ทฤษฎี วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารวิชาการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการศึกษา ตลอดจนวิธีการสถิติที่ใช้ในการหาความสัมพันธ์

**ขั้นตอนที่ 3 :** กำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย โดยใช้แบบสำรวจ สำหรับผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร โดยออกแบบสำรวจให้ครอบคลุมประเด็นเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยที่แบบสำรวจต้องมีความกระชับ และเข้าใจง่าย ส่วนการจะได้มาซึ่งข้อมูลที่เป็นความจริง อย่างเช่น รายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ ผู้วิจัยอาจจำเป็นต้องมีการสอบถามตามแบบสำรวจกับผู้ทำงานโดยตรง และหลังจากกำหนดตัวแปรและสร้างข้อคำถามพร้อมตัวเลือกเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ก็จะนำแบบสำรวจไปทดลองใช้ ( Pilot Test ) จำนวน 30 ชุด เมื่อพบข้อบกพร่องจะนำมาปรับแก้แบบสำรวจให้มีความสมบูรณ์ เพื่อเตรียมแจกแบบสำรวจจริง

**ขั้นตอนที่ 4 :** ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยขอความร่วมมือจากฝ่ายบุคคลหรือฝ่ายประชาสัมพันธ์ ของบริษัทในอาคารสำนักงานเป้าหมายช่วยแจกแบบสำรวจให้กับพนักงานและเจ้าหน้าที่ทุกระดับ เพื่อให้แบบสำรวจกระจายในทุกกลุ่มระดับรายได้ รวมทั้งการแจกแบบสำรวจด้วยตนเองซึ่งเป็นที่ยินดีให้ความร่วมมือในการตอบ

**ขั้นตอนที่ 5 :** วิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานและที่อยู่อาศัย และหาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ และนำเสนอในรูปแบบตารางแจกแจงความถี่และคำนวณค่าร้อยละของค่าความถี่นั้นๆ รวมถึงการหาค่าเฉลี่ย ซึ่งอาจมีการแยกวิเคราะห์ตามระดับรายได้ เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย และระยะห่างจากที่ทำงาน รวมทั้งวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมทางสถิติ (SPSS) เพื่อเป็นการยืนยันผล โดยใช้วิธีหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรโดยวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่าย (Simple Regression Analysis)

**ขั้นตอนที่ 6 :** สรุปผลการวิจัยใน 2 เรื่องหลักคือ ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงาน และที่อยู่อาศัย และ ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย อภิปรายผลการศึกษา และหาข้อเสนอแนะ

#### 4.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่รวบรวมได้มาวิเคราะห์เพื่อให้ได้คำตอบว่าความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานและที่อยู่อาศัยเป็นอย่างไร และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน มีความสัมพันธ์กันอย่างไรกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ ดังนี้

##### 4.8.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา

นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเบื้องต้นและจากการสำรวจมาวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยวิเคราะห์ข้อมูลแยกตามระดับรายได้ เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย และระยะห่างจากที่ทำงาน โดยมีเกณฑ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลนี้

##### 1) รายได้ครัวเรือน

การศึกษานี้แบ่งระดับรายได้ครัวเรือนออกเป็น 4 กลุ่ม ตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ.2549 ได้แก่ ระดับรายได้ต่ำสุด คือ รายได้น้อยกว่า 20,212 บาท

ระดับรายได้ปานกลาง คือ รายได้ระหว่าง 20,212 - 32,524 บาท

ระดับรายได้ค่อนข้างสูง คือ รายได้ระหว่าง 32,525 - 68,197 บาท

ระดับรายได้สูง คือ รายได้มากกว่า 68,197 บาท

##### 2) เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

การศึกษานี้แบ่งเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยออกเป็น 4 กลุ่ม ตามการแบ่งเขตของกรุงเทพมหานคร ได้แก่

1. เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ประกอบด้วย 22 เขต ได้แก่ เขตคลองเตย เขตคลองสาน เขตจตุจักร เขตดินแดง เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางคอแหลม เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตพญาไท เขตพระนคร เขตยานนาวา เขตราชเทวี เขตวัฒนา เขตสัมพันธวงศ์ เขตสาทร และเขตห้วยขวาง

2. **เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง** ประกอบด้วย 22 เขต ได้แก่ เขตคันนายาว เขตจอมทอง เขตดอนเมือง เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตทุ่งครุ เขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตบางแค เขตบางนา เขตบึงกุ่ม เขตประเวศ เขตพระโขนง เขตภาษีเจริญ เขตราชพฤกษ์บุรีณะ เขตลาดพร้าว เขตวังทองหลาง เขตสวนหลวง เขตสะพานสูง เขตสายไหม เขตหนองแขม และเขตหลักสี่

3. **เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก** ประกอบด้วย 6 เขต ได้แก่ เขตคลองสามวา เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอก

4. **เขตปริมณฑล** ประกอบด้วย 5 จังหวัด ได้แก่ ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาคร

### 3) ภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย

การศึกษานี้กำหนดภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. ภาระค่าผ่อนชำระบ้าน
2. ภาระค่าเช่าบ้าน
3. ไม่มีภาระ

ภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัยนี้ จะนับเฉพาะภาระค่าใช้จ่ายที่ครัวเรือนต้องจ่ายในแต่ละเดือน อันจะได้มาซึ่งการได้สิทธิ์ครอบครองที่อยู่อาศัย ทั้งนี้จะไม่นับค่าซื้อบ้าน หรือค่าเช่าบ้าน มาเป็นภาระค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย

### 4) ระยะห่างจากที่ทำงาน

การศึกษานี้แบ่งระยะห่างจากที่ทำงานออกเป็น 5 กลุ่ม ตามขนาดรัศมีที่วัดจากศูนย์กลางบริเวณที่ตั้งของแหล่งงานคือย่านถนนสาทร โดยใช้บริเวณสี่แยกถนนสาทรตัดกับถนนราชมิวสาธาณกรินทร์ เป็นจุดศูนย์กลาง มีระยะทางดังนี้

1. 0 - 10 กิโลเมตร
2. 11- 20 กิโลเมตร
3. 21 - 30 กิโลเมตร
4. 31 - 40 กิโลเมตร
5. 40 กิโลเมตร ขึ้นไป

#### 4.8.2 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ

เป็นการนำข้อมูลที่รวบรวมได้ มาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ โดยนำเสนอในรูปแบบตารางแจกแจงความถี่ และคำนวณเปอร์เซ็นต์หรือร้อยละของค่าความถี่นั้นๆ รวมถึงการหาค่าเฉลี่ย

โดยแยกวิเคราะห์ตามระดับรายได้ เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย และระยะห่างจากที่ทำงาน และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมทางสถิติ (SPSS) หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยวิเคราะห์การถดถอยอย่างง่าย (Simple Regression Analysis) และใช้การค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (CORRELATION COEFFICIENT =  $r$ ) โดยอาศัยหลักการ PEARSON PRODUCT MOMENT มาอธิบายความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆที่มีต่อที่ตั้งที่อยู่อาศัย ทั้งวิธีแบบขั้นตอน (Stepwise) และวิธีการกำหนดตัวแปร (Enter) เข้าสู่สมการ

การหาความสัมพันธ์ในวิธีแบบขั้นตอน (Stepwise) เพื่อที่จะศึกษาว่าตัวแปรอิสระใดมีอิทธิพลต่อตัวแปรตามมากที่สุด และตัวแปรอิสระต่างๆนั้นสามารถอธิบายตัวแปรตามได้มากน้อยเพียงใด จะเป็นการเลือกเฉพาะตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนการหาความสัมพันธ์ด้วยวิธีการกำหนดตัวแปร(Enter) นั้นเพื่อที่จะศึกษาว่า ทุกตัวแปรอิสระสามารถอธิบายตัวแปรตามได้มากน้อยเพียงใด โดยเป็นนำเอาตัวแปรอิสระทุกตัวมาอธิบายถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นกับตัวแปรตาม ซึ่งตัวแปรอิสระนั้นอาจจะไม่มีนัยสำคัญทางสถิติหรือไม่มีนัยสำคัญทางสถิติกับตัวแปรตาม

## บทที่ 5

### ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัย และการเดินทาง ของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร

#### 5.1 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

##### 1. เพศ

จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 400 ตัวอย่าง ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 297 ราย คิดเป็นร้อยละ 74.25 และเพศชาย จำนวน 103 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.75 (จากตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 เพศ

เพศ	จำนวนราย	ร้อยละ
ชาย	103	25.75
หญิง	297	74.25
รวม	400	100.00

##### 2. อายุ

ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 33.50 รองลงมาคือระหว่าง 21-25 ปี, 31-35 ปี และ 36-40 ปี ร้อยละ 21.25, 17.50 และ 13.75 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือคืออายุ 41-45 ปี, มากกว่า 45 ปี และน้อยกว่า 21 ปี คิดเป็นร้อยละ 6.25, 4.75 และ 1.00 ตามลำดับ (จากตาราง 5.2)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2 อายุ

อายุ	จำนวนราย	ร้อยละ
26 - 30 ปี	134	33.50
21 - 25 ปี	85	21.25
31 - 35 ปี	70	17.50
36 - 40 ปี	55	13.75
41 - 45 ปี	25	6.25
มากกว่า 45 ปี	19	4.75
ต่ำกว่า 21 ปี	4	1.00
ไม่ตอบ	8	2.00
รวม	400	100.00

### 3. สถานภาพสมรส

สำหรับเรื่องสภาพภาพสมรส พบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 69.00 รองลงมา คือมีสถานภาพสมรส ร้อยละ 27.25 และเป็นหม้าย หย่าร้าง หรือแยกกันอยู่ ร้อยละ 3.25 ส่วนสถานภาพอื่นๆ มีเพียงร้อยละ 0.25 (จากตาราง 5.3)

ตารางที่ 5.3 สถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	จำนวนราย	ร้อยละ
โสด	276	69.00
สมรส	109	27.25
หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่	13	3.25
อื่นๆ	1	0.25
ไม่ตอบ	1	0.25
รวม	400	100.00

### 4. ระดับการศึกษา

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 68.25 รองลงมาคือระดับปริญญาโท, อนุปริญญาหรือปวส. และมัธยมศึกษาหรือต่ำกว่า ร้อยละ 18.50, 6.50 และ 5.75 ตามลำดับ ส่วนระดับปริญญาเอกมีเพียงร้อยละ 0.50 (จากตาราง 5.4)



ตารางที่ 5.4 ระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวนราย	ร้อยละ
ปริญญาตรี	273	68.25
ปริญญาโท	74	18.50
อนุปริญญา/ปวส.	26	6.50
มัธยมศึกษาหรือต่ำกว่า	23	5.75
ปริญญาเอก	2	0.50
ไม่ตอบ	2	0.50
รวม	400	100.00

### 5. ตำแหน่งหน้าที่การงาน

สำหรับตำแหน่งหน้าที่การงานส่วนใหญ่เป็นพนักงานทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 81 รองลงมาคือมีตำแหน่งเป็นพนักงานระดับบน, ผู้บริหารทั่วไป และผู้บริหารระดับบน ร้อยละ 13.75, 4.00 และ 1.25 ตามลำดับ (จากตาราง 5.5)

ตารางที่ 5.5 ตำแหน่งหน้าที่การงาน

ตำแหน่งหน้าที่การงาน	จำนวนราย	ร้อยละ
พนักงานทั่วไป	324	81.00
พนักงานระดับบน	55	13.75
ผู้บริหารทั่วไป	16	4.00
ผู้บริหารระดับบน	5	1.25
รวม	400	100.00

### 6. รายได้ครัวเรือน

ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วงระหว่าง 32,525-68,197 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.75 รองลงมาคือมากกว่า 68,197 บาท, น้อยกว่า 20,212 บาท และ 20,212-32,524 บาท ร้อยละ 32.00, 18.00 และ 14.25 ตามลำดับ โดยมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย เท่ากับ 58,580.03 บาท (จากตารางที่ 5.6)

ตารางที่ 5.6 รายได้ครัวเรือน

ระดับรายได้ครัวเรือน	จำนวนราย	ร้อยละ
32,525 - 68,197 บาท	143	35.75
มากกว่า 68,197 บาท	128	32.00
น้อยกว่า 20,212 บาท	72	18.00
20,212 - 32,524 บาท	57	14.25
รวม	400	100.00
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย(บาทต่อเดือน)	58,955.03 บาท	

## 5.2 ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย

### 1. ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน คิดเป็นร้อยละ 45.25 รองลงมาคือเขตกรุงเทพฯชั้นนอก และเขตปริมณฑล ร้อยละ 35.50 และ 14.00 ตามลำดับ ส่วนเขตกรุงเทพฯชั้นนอก มีเพียงร้อยละ 5.25 (จากตาราง 5.7)

ตารางที่ 5.7 ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ที่ตั้งที่อยู่อาศัย	จำนวนราย	ร้อยละ
เขตกรุงเทพฯชั้นใน	181	45.25
เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	142	35.50
เขตปริมณฑล	56	14.00
เขตกรุงเทพฯชั้นนอก	21	5.25
รวม	400	100.00

### การพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ทุกกลุ่มรายได้ส่วนใหญ่มีอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ซึ่งใกล้เคียงที่ตั้งของแหล่งงาน โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นในเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุด เมื่อเทียบกับกลุ่มรายได้อื่นๆ (จากตาราง 5.8)

ตารางที่ 5.8 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ที่ตั้งที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน	52	72.22	20	35.09	56	39.16	53	41.41
เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง	18	25.00	22	38.60	53	37.06	49	38.28
เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก	0	0.00	5	8.77	9	6.29	7	5.47
เขตปริมณฑล	2	2.78	10	17.54	25	17.48	19	14.84
รวม	72	100.00	57	100.00	143	100.00	128	100.00

## 2. ประเภทที่อยู่อาศัย

ในเรื่องประเภทที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 36.75 รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์ และอพาร์ทเมนต์ ร้อยละ 19.00, 15.75 และ 11.50 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือคือ ห้องเช่า, อาคารชุด, บ้านแฝด และอื่นๆ ร้อยละ 7.75, 5.75, 2.75 และ 0.50 ตามลำดับ (จากตาราง 5.9)

ตารางที่ 5.9 ประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทของที่อยู่อาศัย	จำนวนราย	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	147	36.75
ทาวน์เฮ้าส์	76	19.00
อาคารพาณิชย์	64	16.00
อพาร์ทเมนต์	46	11.50
ห้องเช่า	31	7.75
อาคารชุด	23	5.75
บ้านแฝด	11	2.75
อื่นๆ	2	0.50
รวม	400	100.00

## การพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ในเรื่องประเภทที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะมีที่อยู่อาศัยประเภทเช่าและมีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อย ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ และห้องเช่า แต่สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง รายได้

ค่อนข้างสูง และรายได้สูง ส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยประเภทที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมาก ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ (จากตาราง 5.10)

ตารางที่ 5.10 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. บ้านเดี่ยว	10	13.89	17	29.82	50	34.96	70	54.69
2. บ้านแฝด	0	0.00	1	1.75	6	4.19	4	3.12
3. ทาวน์เฮ้าส์	3	4.17	16	28.07	38	26.57	19	14.84
4. อาคารพาณิชย์	5	6.94	5	8.77	24	16.78	30	23.44
5. อาคารชุด	6	8.33	4	7.02	10	6.99	4	3.12
6. อพาร์ทเมนต์	26	36.11	8	14.03	11	7.69	0	0.00
7. ห้องเช่า	22	30.55	5	8.77	3	2.10	1	0.78
8. อื่นๆ	0	0.00	1	1.75	1	0.70	0	0.00
<b>รวม</b>	<b>72</b>	<b>100.00</b>	<b>57</b>	<b>100.00</b>	<b>143</b>	<b>100.00</b>	<b>128</b>	<b>100.00</b>

### 3. ผู้ร่วมพักอาศัย

ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่ พักอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดาหรือคู่สมรสและบุตร คิดเป็นร้อยละ 36.50 รองลงมาคือจะพักอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง, บิดาหรือมารดาหรือบุตร และคู่สมรส ร้อยละ 19.00, 14.50 และ 13.75 ส่วนที่เหลือคือ อยู่คนเดียว และเพื่อน ร้อยละ 9.75 และ 6.5 ตามลำดับ (จากตาราง 5.11)

ตารางที่ 5.11 ผู้ร่วมพักอาศัย

ผู้ร่วมพักอาศัย	จำนวนราย	ร้อยละ
บิดามารดา/คู่สมรสและบุตร	146	36.50
ญาติพี่น้อง	76	19.00
บิดาหรือมารดา/บุตร	58	14.50
คู่สมรส	55	13.75
อยู่คนเดียว	39	9.75
เพื่อน	26	6.50
<b>รวม</b>	<b>400</b>	<b>100.00</b>

### การพิจารณาผู้ร่วมพักอาศัย แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ส่วนใหญ่มักจะอาศัยอยู่คนเดียวหรืออยู่ร่วมกับญาติพี่น้อง หรือคู่สมรส แต่สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง รายได้ค่อนข้างสูง และรายได้สูง ส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา หรือคู่สมรสและบุตร (จากตาราง 5.12)

ตารางที่ 5.12 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และผู้ร่วมพักอาศัย

ผู้ร่วมพักอาศัย	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บิดามารดา/คู่สมรส และบุตร	6	8.33	19	33.33	46	32.17	75	58.59
บิดาหรือมารดา/บุตร	8	11.11	7	12.28	24	16.78	19	14.84
คู่สมรส	11	15.28	3	5.26	30	20.97	11	8.59
ญาติพี่น้อง	14	19.44	13	22.81	30	20.97	19	14.84
เพื่อน	7	9.72	9	15.79	8	5.59	2	1.56
อยู่คนเดียว	26	36.11	6	10.53	5	3.50	2	1.56
<b>รวม</b>	<b>72</b>	<b>100.00</b>	<b>57</b>	<b>100.00</b>	<b>143</b>	<b>100.00</b>	<b>128</b>	<b>100.00</b>

#### 4. ขนาดของครัวเรือน

สำหรับขนาดครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า มีขนาดครัวเรือนเฉลี่ย 3.78 คน โดยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2-4 คน คิดเป็นร้อยละ 57.25 รองลงมาคือ 5-7 คน และ 1 คน ร้อยละ 25.25 และ 10.00 ตามลำดับ ส่วนจำนวนสมาชิก 8 คนขึ้นไป มีเพียงร้อยละ 4.5 (จากตาราง 5.13)

ตารางที่ 5.13 ขนาดของครัวเรือน

ขนาดของครัวเรือน	จำนวนราย	ร้อยละ
2-4 คน	229	57.25
5-7 คน	113	28.25
1 คน	40	10.00
8 คนขึ้นไป	18	4.50
<b>รวม</b>	<b>400</b>	<b>100.00</b>
ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย(คน)	3.78	

### การพิจารณาขนาดของครัวเรือน แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ในทุกระดับรายได้ ส่วนใหญ่มีขนาดครัวเรือนประมาณ 2-4 คน ทั้งนี้ครัวเรือนที่มีขนาดเพียง 1 คน มักจะเป็นครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำ ส่วนครัวเรือนที่มีขนาดตั้งแต่ 8 คนขึ้นไป มักเป็นครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง (จากตาราง 5.14)

### ตารางที่ 5.14 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และขนาดของครัวเรือน

ขนาดของ ครัวเรือน	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	26	36.11	6	10.53	6	4.19	3	2.34
2-4 คน	43	59.72	36	63.16	93	65.03	56	43.75
5-7 คน	3	4.17	13	22.81	41	28.67	56	43.75
8 คนขึ้นไป	0	0.00	2	3.51	3	2.10	13	10.16
<b>รวม</b>	<b>72</b>	<b>100.00</b>	<b>57</b>	<b>100.00</b>	<b>143</b>	<b>100.00</b>	<b>128</b>	<b>100.00</b>
ขนาดครัวเรือน เฉลี่ย(คน)	2.18		3.37		3.38		4.85	

### 5. เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ในเรื่องเหตุผลของการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับการคมนาคมที่สะดวก ร้อยละ 57.50 รองลงมาคือ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และเป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่ คิดเป็นร้อยละ 39.50 และร้อยละ 35.75 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือคือ ใกล้ที่ทำงาน ร้อยละ 23.00 ติดถนนใหญ่ ร้อยละ 21.00 ใกล้สถานีรถไฟ ร้อยละ 16.50 ใกล้บ้านญาติ ร้อยละ 12.50 ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม ร้อยละ 8.00 ใกล้โรงเรียนลูก ร้อยละ 7.75 อื่นๆ ร้อยละ 6.75 และ ใกล้ศาสนสถาน ร้อยละ 3.25 (จากตาราง 5.15)

ตารางที่ 5.15 เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	เหตุผลในการเลือกที่ตั้ง	จำนวนราย	ร้อยละ
1	การคมนาคมสะดวก	230	57.50
2	ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	158	39.50
3	เป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่	143	35.75
4	ใกล้ที่ทำงาน	92	23.00
5	ติดถนนใหญ่	84	21.00
6	ใกล้สถานีรถไฟ	66	16.50
7	ใกล้บ้านญาติ	50	12.50
8	ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	32	8.00
9	ใกล้โรงเรียนลูก	31	7.75
10	อื่นๆ	27	6.75
11	ใกล้ศาสนสถาน	13	3.25

#### การพิจารณาเหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ในทุกๆระดับรายได้ ส่วนใหญ่คำนึงถึงเรื่องการคมนาคมที่สะดวกและใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้ความสำคัญกับที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่มีการคมนาคมที่สะดวก ใกล้ที่ทำงาน ติดถนนใหญ่ และใกล้สถานีรถไฟ มากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง มักเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้บ้านญาติ ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้ค่อนข้างสูงและรายได้สูงให้เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยเพราะเป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าแต่ละกลุ่มรายได้ มีเหตุผลที่ต่างกันในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย (จากตาราง 5.16)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.16 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และเหตุผลในการเลิกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

เหตุผลในการ เลิกที่ตั้ง	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1.การคมนาคมสะดวก	53	71.62	34	59.65	73	51.77	70	54.69
2.ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	36	48.65	30	52.63	46	32.62	46	35.94
3.ใกล้ที่ทำงาน	26	36.49	11	19.30	29	20.57	25	19.53
4.ใกล้โรงเรียนลูก	6	8.11	5	8.77	10	7.09	10	7.81
5.ใกล้บ้านญาติ	8	10.81	13	22.81	15	10.64	14	10.94
6.ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	6	8.11	2	3.51	15	10.64	9	7.03
7.ใกล้ศาสนสถาน	2	2.70	3	5.26	6	4.25	2	1.56
8.ติดถนนใหญ่	25	33.78	15	26.31	31	21.98	13	10.16
9.ใกล้สถานีรถไฟฟ้า	18	24.32	8	14.03	29	20.57	11	8.59
10.เป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่	11	14.86	10	17.54	48	34.04	74	57.81
11.อื่นๆ	4	5.40	6	10.53	11	7.80	6	4.69

6. ปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง

ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง ซึ่งมีจำนวน 248 ราย คิดเป็นร้อยละ 62.00 และมีปัญหา จำนวน 152 ราย ร้อยละ 38.00 (จากตาราง 5.17A)

ตารางที่ 5.17A ปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง

ปัญหาที่อยู่อาศัย	จำนวนราย	ร้อยละ
ไม่มี	248	62.00
มี	152	38.00
<b>รวม</b>	<b>400</b>	<b>100.00</b>

จากปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง พบว่า ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่มีปัญหาที่อยู่อาศัยไกลจากที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 76.31 ของผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย รองลงมาคือ มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก และเสียเวลาในการเดินทางมาก ร้อยละ 51.97 และ 46.71 ส่วนที่เหลือได้แก่ อื่นๆ,



ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก, ไกลจากตลาด, ห่างจากถนนใหญ่มาก, ไกลจากโรงเรียนลูก และ ไกลจากศาสนสถาน ร้อยละ 11.84, 11.18, 5.26, 5.26, 3.95 และ 1.97 ตามลำดับ (จากตาราง 5.17B)

ตารางที่ 5.17B ปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง

ลำดับที่	ปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง	จำนวนราย	ร้อยละ
1	ไกลจากที่ทำงาน	116	76.31
2	ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก	79	51.97
3	เสียเวลาในการเดินทางมาก	71	46.71
4	อื่นๆ	18	11.84
5	ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก	17	11.18
6	ไกลจากตลาด	8	5.26
7	ห่างจากถนนใหญ่มาก	8	5.26
8	ไกลจากโรงเรียนลูก	6	3.95
9	ไกลจากศาสนสถาน	3	1.97

การพิจารณาปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ผลการศึกษาพบว่า ทุกกลุ่มรายได้ส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง แต่สำหรับผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย พบว่าส่วนใหญ่จะมีปัญหาที่อยู่อาศัยไกลจากที่ทำงาน มากที่สุด รองลงมาคือ มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก และเสียเวลาในการเดินทาง ตามลำดับ (จากตาราง 5.18A -5.18B)

ตารางที่ 5.18A ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง

ปัญหาที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	45	60.81	33	57.89	84	59.57	86	67.19
มี	29	39.19	24	42.11	57	40.43	42	32.81
รวม	74	100.00	57	100.00	141	100.00	128	100.00

ตารางที่ 5.18B ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง

ปัญหาที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า20,212บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า68,197บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไกลจากที่ทำงาน	18	62.07	19	79.17	41	71.93	38	90.48
ไกลจากโรงเรียนลูก	0	0.00	2	8.33	3	5.26	1	2.38
ไกลจากตลาด	2	6.90	1	4.17	2	3.51	3	7.14
ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก	4	13.79	2	8.33	5	8.77	6	14.28
เสียเวลาในการเดินทางมาก	11	37.93	13	54.17	21	36.84	26	61.90
ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก	12	41.38	14	58.33	33	57.89	20	47.62
ห่างจากถนนใหญ่มาก	0	0.00	4	16.67	2	3.51	2	4.76
ไกลจากศาสนสถาน	0	0.00	1	4.17	2	3.51	0	0.00
อื่นๆ	1	3.45	1	4.17	10	17.54	6	14.28

### 7. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- 1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ค่าผ่อนชำระบ้าน และค่าเช่าบ้าน
- 2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ประกอบด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน

#### 1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย

จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 400 ตัวอย่าง ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่ไม่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 57.50 รองลงมาคือมีภาระค่าเช่าบ้าน และค่าผ่อนชำระบ้าน ร้อยละ 24.50 และ 18.00 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือคือมีภาระทั้งค่าผ่อนชำระบ้านและค่าเช่าบ้าน ร้อยละ 0.50 (จากตาราง 5.19)

ตารางที่ 5.19 ภาวะค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย

ภาวะค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย	จำนวนราย	ร้อยละ
1. ค่าซื้อบ้าน(ผ่อนชำระ)	72	18.00
2. ค่าเช่าบ้าน	98	24.50
3. ไม่มี	230	57.50
รวม	400	100.00

สำหรับค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย เท่ากับ 11,695.83 บาท หรือร้อยละ 20.18 ต่อรายได้ครัวเรือน และค่าเช่าบ้านเฉลี่ย เท่ากับ 3,565.92 บาท หรือร้อยละ 11.15 ต่อรายได้ครัวเรือน (จากตาราง 5.20)

ตารางที่ 5.20 ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย

ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อรายได้ครัวเรือน	รายได้ครัวเรือน
1. ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย	11,695.83	20.18	57,965.28
2. ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย	3,565.92	11.15	31,964.39

#### การพิจารณาภาวะค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ระดับรายได้ครัวเรือน เป็นส่วนสำคัญในการกำหนดภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยพบว่าสัดส่วนของผู้ที่ไม่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น แสดงว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะเป็นกลุ่มที่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง ซึ่งจะเป็นกลุ่มที่มีภาระในการเช่าบ้าน มากกว่าการซื้อบ้าน นอกจากนี้ ยังพบว่า การที่ครัวเรือนมีระดับรายได้ที่สูงขึ้น ย่อมมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มขึ้น โดยสัดส่วนของผู้ที่เช่าบ้านมีแนวโน้มลดลง เมื่อมีระดับรายได้สูงขึ้น ขณะเดียวกันสัดส่วนของผู้ที่ผ่อนชำระบ้านกลับมีเพิ่มขึ้น เมื่อมีระดับรายได้สูงขึ้น แต่สัดส่วนกลับลดลงในกลุ่มผู้มีรายได้สูง ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้สูงมีความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยการซื้อที่ไม่ต้องผ่อนชำระ (จากตาราง 5.21)

ตารางที่ 5.21 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย

ภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ซื้อมีบ้าน (ผ่อนชำระ)	5	6.94	12	21.05	35	24.47	20	15.62
2. เช่าบ้าน	49	68.05	19	33.33	21	14.68	9	7.03
3. ไม่มีภาระ	18	25.00	26	45.61	87	60.84	99	77.34
<b>รวม</b>	<b>72</b>	<b>100.00</b>	<b>57</b>	<b>100.00</b>	<b>143</b>	<b>100.00</b>	<b>128</b>	<b>100.00</b>

ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ครัวเรือน โดยมีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อระดับรายได้เพิ่มขึ้น แต่มีสัดส่วนของค่าผ่อนชำระบ้านแตกต่างกันในแต่ละระดับรายได้ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีสัดส่วนของค่าผ่อนชำระบ้านต่อรายได้ครัวเรือน สูงกว่ากลุ่มที่มีรายได้สูงกว่า อย่างไรก็ตามกลุ่มผู้มีรายได้สูง จะมีสัดส่วนค่าผ่อนชำระบ้านต่อรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น ทั้งนี้ น่าจะมีสาเหตุมาจากการมีความสามารถในการจ่ายสูง จึงทำให้ต้องการผ่อนชำระในจำนวนเงินที่สูง (จากตารางที่ 5.22)

ตารางที่ 5.22 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าผ่อนชำระบ้าน

ระดับรายได้ครัวเรือน	ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ครัวเรือน	
น้อยกว่า 20,212 ฿	4,360.00	27.42	15,900.00
20,212 - 32,524 ฿	6,658.33	23.92	27,833.33
32,625 - 68,197 ฿	9,085.71	18.60	48,857.14
มากกว่า 68,197 ฿	21,120.00	20.60	102,500.00
<b>รวม</b>	<b>11,695.83</b>	<b>20.18</b>	<b>58,955.03</b>

ค่าเช่าบ้านเฉลี่ยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ครัวเรือน โดยมีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อระดับรายได้เพิ่มขึ้น และมีค่าลดลงเมื่อมีระดับรายได้สูง โดยสัดส่วนของค่าเช่าบ้านจะแตกต่างกันในแต่ละระดับรายได้ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีสัดส่วนของค่าเช่าบ้านต่อรายได้ครัวเรือน สูงกว่ากลุ่มที่มีรายได้สูงกว่า (จากตารางที่ 5.23)

ตารางที่ 5.23 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าเช่าบ้าน

ระดับรายได้ครัวเรือน	ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
น้อยกว่า 20,212 ฿	2918.78	19.34	15089.80
20,212 - 32,524 ฿	3421.05	12.77	26795.26
32,625 - 68,197 ฿	6363.81	13.58	46857.14
มากกว่า 68,197 ฿	3866.67	3.87	100000.00
<b>รวม</b>	<b>3,565.92</b>	<b>11.15</b>	<b>31,964.39</b>

## 2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย เท่ากับ 2,801.64 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.75 เมื่อเทียบกับรายได้ครัวเรือน โดยเป็นค่าน้ำเฉลี่ย เท่ากับ 438.87 บาท หรือร้อยละ 0.74 ค่าไฟเฉลี่ย เท่ากับ 1,666.22 บาท หรือร้อยละ 2.83 ค่าโทรศัพท์เฉลี่ย เท่ากับ 657.32 หรือร้อยละ 1.11 และค่าดูแลชุมชนเฉลี่ย เท่ากับ 389.28 หรือร้อยละ 0.66 (จากตาราง 5.24)

ตารางที่ 5.24 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย

ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อรายได้ ครัวเรือน
1. ค่าน้ำเฉลี่ย	438.87	0.74
2. ค่าไฟเฉลี่ย	1,666.22	2.83
3. ค่าโทรศัพท์เฉลี่ย	657.32	1.11
4. ค่าดูแลชุมชนเฉลี่ย	389.28	0.66
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย</b>	<b>2,801.64</b>	<b>4.75</b>
<b>รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย</b>	<b>58,955.03 บาท</b>	

## การพิจารณาค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ครัวเรือน โดยมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อระดับรายได้เพิ่มขึ้น โดยสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยจะแตกต่างกัน

กันในแต่ละระดับรายได้ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีส่วนของค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือน สูงกว่ากลุ่มที่มีรายได้สูงกว่า (จากตารางที่ 5.25)

ตารางที่ 5.25 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

ระดับรายได้ ครัวเรือน	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
น้อยกว่า 20,212 ฿	1,180.78	7.53	15,674.32
20,212 - 32,524 ฿	1,745.36	6.22	28,037.02
32,625 - 68,197 ฿	2,619.35	5.38	48,716.31
มากกว่า 68,197 ฿	4,373.44	4.03	108,554.69
รวม	2,801.64	4.75	58,955.03

### 5.3 ลักษณะด้านการเดินทางไปทำงาน

#### 1. วิธีที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานเป็นประจำ

ผู้ทำงานส่วนใหญ่ใช้วิธีในการเดินทางไปทำงานเป็นประจำ โดยรถไฟฟ้าบีทีเอส คิดเป็นร้อยละ 32.25 รองลงมาคือ รถยนต์ส่วนตัว, รถเมล์ธรรมดา และรถเมล์ปรับอากาศ ร้อยละ 32.00, 25.25 และ 24.50 ส่วนที่เหลือได้แก่ รถไฟฟ้าใต้ดิน, รถตู้, รถจักรยานยนต์รับจ้าง, รถสองแถว, รถแท็กซี่-สามล้อ, รถจักรยานยนต์ส่วนตัว, เดิน, เรือด่วน, เรือข้ามฟาก, อื่นๆ และรถรับส่งพนักงาน ร้อยละ 14.75, 12.00, 11.75, 11.25, 11.00, 8.00, 7.25, 6.00, 4.75, 1.50 และ 0.25 ตามลำดับ(จากตาราง 5.26)

ตารางที่ 5.26 วิธีที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน

ลำดับที่	วิธีที่ใช้ในการเดินทาง	จำนวนราย	ร้อยละ
1	รถไฟฟ้าบีทีเอส	129	32.25
2	รถยนต์ส่วนตัว	128	32.00
3	รถเมล์ธรรมดา	101	25.25
4	รถเมล์ปรับอากาศ	98	24.50
5	รถไฟฟ้าใต้ดิน	59	14.75
6	รถตู้	48	12.00
7	รถจักรยานยนต์รับจ้าง	47	11.75
8	รถสองแถว	45	11.25
9	รถแท็กซี่-สามล้อ	44	11.00
10	รถจักรยานยนต์ส่วนตัว	32	8.00
11	เดิน	29	7.25
12	เรือค่วน	24	6.00
13	เรือข้ามฟาก	19	4.75
14.	อื่นๆ	6	1.50
15.	รถรับส่งพนักงาน	1	0.25

#### การพิจารณาวิธีที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ผลการศึกษา พบว่า กลุ่มผู้มีรายได้น้อยนิยมเดินทางด้วยรถเมล์ธรรมดา รองลงมาคือรถเมล์ปรับอากาศ ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง จะนิยมเดินทางด้วยรถเมล์ปรับอากาศ และรถไฟฟ้าบีทีเอส ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้ค่อนข้างสูงและรายได้สูง จะนิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวมากที่สุด รองลงมาคือรถไฟฟ้าบีทีเอส ดังนั้นจึงแสดงว่าระดับรายได้ครัวเรือน มีผลต่อการเลือกวิธีการเดินทางมาทำงาน โดยจะเลือกวิธีการเดินทางที่สะดวกสบายมากขึ้น เมื่อมีระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น โดยเมื่อมีระดับรายได้น้อยมักเลือกใช้วิธีเดินทางโดยรถเมล์และเดิน แต่เมื่อมีระดับรายได้สูงขึ้น จะเปลี่ยนวิธีการเดินทาง โดยจะใช้รถเมล์น้อยลง แต่จะเดินทางด้วยรถไฟฟ้าและรถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น (จากตาราง 5.27)

ตารางที่ 5.27 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และวิธีที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน

วิธีที่ใช้ในการเดินทาง	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า20,212บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197บาท		มากกว่า68,197บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. เดิน	13	17.57	4	7.02	6	4.25	6	4.69
2. รถเมล์ธรรมดา	32	43.24	19	33.33	31	21.98	19	14.84
3. รถเมล์ปรับอากาศ	24	32.43	21	36.84	32	22.69	21	16.41
4. รถสองแถว	11	14.86	7	12.28	16	11.35	11	8.59
5. รถแท็กซี่-สามล้อ	6	8.11	8	14.03	18	12.76	12	9.37
6. รถจักรยานยนต์รับจ้าง	10	13.51	9	15.79	12	8.51	16	12.5
7. รถยนต์ส่วนตัว	6	8.11	14	24.56	44	31.20	64	50.00
8. รถจักรยานยนต์ส่วนตัว	8	10.81	5	8.77	12	8.51	7	5.47
9. เรือควาน	7	9.46	6	10.53	7	4.96	4	3.12
10. เรือข้ามฟาก	2	2.70	1	1.75	6	4.25	10	7.81
11. รถไฟฟ้า BTS	16	21.62	21	36.84	52	36.88	40	31.25
12. รถไฟฟ้าใต้ดิน	12	16.22	8	14.03	24	17.02	15	11.72
13. รถตู้	2	2.70	8	14.03	25	17.73	13	10.16
14. รถรับส่งพนักงาน	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.78
15. อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	6	4.25	0	0.00

## 2. ระยะห่างระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน

สำหรับเรื่องระยะห่างระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน พบว่าส่วนใหญ่มีระยะห่างอยู่ในช่วง 0-10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 55.25 รองลงมาคือ ช่วง 11-20 กิโลเมตร ร้อยละ 32.25 และ 21-30 กิโลเมตร ร้อยละ 9.25 ส่วนที่เหลือคือช่วง 40 กิโลเมตรขึ้นไป และช่วง 31-40 กิโลเมตร มีเพียงร้อยละ 2.00 และ 1.25 ตามลำดับ (จากตาราง 5.28)



ตารางที่ 5.28 ระยะห่างระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน

ระยะทางระหว่างบ้านกับที่ทำงาน	จำนวนราย	ร้อยละ
0 – 10 กม.	221	55.25
11 – 20 กม.	129	32.25
21 – 30 กม.	37	9.25
40 กม. ขึ้นไป	8	2.00
31 – 40 กม.	5	1.25
รวม	400	100.00

การพิจารณาระยะห่างระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ในทุกุกระดับรายได้มีที่ตั้งที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงาน โดยมีระยะไม่เกิน 10 กิโลเมตร จากที่ทำงาน โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ที่ทำงานมากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ(จากตาราง 5.29)  
 ตารางที่ 5.29 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และระยะห่างระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน

ระยะห่าง บ้าน-ที่ทำงาน	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0 – 10 กม.	57	79.17	26	45.61	69	48.25	69	53.91
11 – 20 กม.	13	18.05	22	38.60	50	34.96	44	34.37
21 – 30 กม.	1	1.39	7	12.28	18	12.59	11	8.59
31 – 40 กม.	0	0.00	1	1.75	1	0.70	3	2.34
40 กม. ขึ้นไป	1	1.39	1	1.75	5	3.50	1	0.78
รวม	72	100.00	57	100.00	143	100.00	128	100.00

### 3. ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง

ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่ ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานอยู่ในช่วง 1 ชั่วโมง ถึง 1 ชั่วโมง 30 นาที คิดเป็นร้อยละ 26.00 รองลงมาคือช่วง 31-45 นาที, 16-30 นาที และ 46-60 นาที ร้อยละ 19.0, 17.8 และ 17.3 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือคือช่วง 0-15 นาที, 1 ชั่วโมง 30 นาที ถึง 2 ชั่วโมง และมากกว่า 2 ชั่วโมง ร้อยละ 9.5, 8.00 และ 2.5 ตามลำดับ (จากตาราง 5.30)

ตารางที่ 5.30 ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง

ระยะเวลาในการเดินทางมาทำงาน	จำนวนราย	ร้อยละ
1 ชั่วโมง – 1 ชั่วโมง 30 นาที	104	26.0
31 - 45 นาที	76	19.0
16 - 30 นาที	71	17.8
46 - 60 นาที	69	17.3
0 - 15 นาที	38	9.5
1 ชั่วโมง 30 นาที – 2 ชั่วโมง	32	8.0
มากกว่า 2 ชั่วโมง	10	2.5
รวม	400	100.00

## การพิจารณาระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

กลุ่มผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน ดังนั้น จึงทำให้มีระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานประมาณไม่เกิน 30 นาที แต่สำหรับกลุ่มรายได้อื่นๆ ส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 1 ชั่วโมง ถึง 1 ชั่วโมง 30 นาที น่าจะเป็นเพราะมีที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้อยู่ใกล้ที่ทำงานมากเหมือนกลุ่มผู้มีรายได้น้อย (จากตาราง 5.31)

ตารางที่ 5.31 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน

ระยะเวลาในการเดินทางมาทำงาน	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0 - 15 นาที	17	23.61	5	8.77	5	3.50	11	8.59
16 – 30 นาที	17	23.61	8	14.03	27	18.88	19	14.84
31 – 45 นาที	12	16.67	12	21.05	24	16.78	28	21.87
46 – 60 นาที	11	15.28	11	19.30	25	17.48	22	17.19
1 ชม.- 1 ชม.30 นาที	10	13.89	15	26.31	46	32.17	33	25.78
1 ชม.30 นาที – 2 ชม.	5	6.94	5	8.77	9	6.29	13	10.16
มากกว่า 2 ชม.	0	0.00	1	1.75	7	4.89	2	1.56
รวม	72	100.00	57	100.00	143	100.00	128	100.00

#### 4. ความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว

จากแบบสำรวจ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว ซึ่งมีจำนวน 211 ราย คิดเป็นร้อยละ 52.75 ส่วนผู้ที่เป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัวมี 189 ราย คิดเป็นร้อยละ 47.25 (จากตาราง 5.32)

ตารางที่ 5.32 ความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว

ความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว	จำนวนราย	ร้อยละ
มี	189	47.25
ไม่มี	211	52.75
รวม	400	100.00

#### การพิจารณาความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

เมื่อครัวเรือนมีระดับรายได้สูงขึ้น สัดส่วนความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 18.06 ในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ เป็นร้อยละ 64.84 ในกลุ่มผู้มีรายได้สูง ดังนั้นแสดงให้เห็นว่าฐานะทางเศรษฐกิจ เป็นส่วนสำคัญในความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว (จากตาราง 5.33)

ตารางที่ 5.33 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว

ความเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มี	13	18.06	20	35.09	73	51.05	83	64.84
ไม่มี	59	81.94	37	64.91	70	48.95	45	35.16
รวม	72	100.00	57	100.00	143	100.00	128	100.00

#### 5. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานเฉลี่ย พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ย เท่ากับ 4,467.52 บาท หรือร้อยละ 7.58 ต่อรายได้ครัวเรือน และค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ย เท่ากับ 9,704.83 บาท หรือร้อยละ 14.15 ต่อรายได้ครัวเรือน (จากตาราง 5.34)

**ตารางที่ 5.34 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานเฉลี่ย**

ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานเฉลี่ย	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อรายได้ ครัวเรือน	รายได้ ครัวเรือน
1. ค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ย	4,467.52	7.58	58,955.03
2. ค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ย	9,704.83	14.15	68,568.97

**การพิจารณาค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ย แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน**

ค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ครัวเรือน โดยมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อระดับรายได้เพิ่มขึ้น แต่มีสัดส่วนของค่าผ่อนชำระรถยนต์แตกต่างกันในแต่ละระดับรายได้ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีสัดส่วนของค่าผ่อนชำระรถยนต์ต่อรายได้ครัวเรือน สูงกว่ากลุ่มที่มีรายได้สูงกว่า (จากตารางที่ 5.35 )

**ตารางที่ 5.35 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าผ่อนชำระรถยนต์**

ระดับรายได้ครัวเรือน	ค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
น้อยกว่า 20,212 ฿	5,815.00	30.60	19,000.00
20,212 - 32,524 ฿	7,010.00	25.03	28,000.00
32,625 - 68,197 ฿	8,547.73	17.41	49,090.91
มากกว่า 68,197 ฿	12,100.00	11.52	105,000.00
<b>รวม</b>	<b>9,704.83</b>	<b>14.15</b>	<b>68,568.97</b>

**การพิจารณาค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ย แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน**

ค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ครัวเรือน โดยมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อระดับรายได้เพิ่มขึ้น แต่มีสัดส่วนของค่าโดยสารและค่าน้ำมันแตกต่างกันในแต่ละระดับรายได้ โดยสัดส่วนของค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่อรายได้ครัวเรือน มีค่าลดลงเมื่อรายได้สูงขึ้น แต่กรณีสัดส่วนของค่าโดยสารและค่าน้ำมันที่น้อยผิดปกติในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย น่าจะมีสาเหตุมาจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ได้รับผลกระทบค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูงขึ้นมากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ จึงมีวิธีการแก้ไขปัญหาที่แตกต่างจากกลุ่มรายได้อื่นๆ โดยเฉพาะการเลือกใช้วิธีการเดินทางที่ประหยัด (จากตารางที่ 5.36 )

ตารางที่ 5.36 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าโดยสารและค่าน้ำมัน

ระดับรายได้ครัวเรือน	ค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
น้อยกว่า 20,212 ฿	1,412.22	9.04	15,623.61
20,212 - 32,524 ฿	3,048.25	10.87	28,037.02
32,625 - 68,197 ฿	4,669.37	9.59	48,699.30
มากกว่า 68,197 ฿	6,591.80	6.07	108,554.70
รวม	4,467.52	7.58	58,955.03

#### 5.4 สรุปลักษณะสังคม เศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัย และการเดินทางของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร

ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงาน มีอายุระหว่าง 26-30 ปี ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีสถานภาพโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีตำแหน่งหน้าที่การงานเป็นพนักงานทั่วไป มีระดับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 58,955.03 บาทต่อเดือน โดยส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งจะพักอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา หรืออยู่ร่วมกับคู่สมรสและบุตร มีขนาดครัวเรือนประมาณ 2-4 คน และมีเหตุผลสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยคือ มีการคมนาคมที่สะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และเป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่ โดยผู้ทำงานส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง อีกทั้งไม่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย ในด้านการเดินทาง ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถยนต์ส่วนตัว ใช้เวลาการเดินทางประมาณ 1 ชั่วโมง ถึง 1 ชั่วโมง 30 นาที

สำหรับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่ทำงานมีค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย เท่ากับ 11,695.83 บาท หรือร้อยละ 20.18 ต่อรายได้ครัวเรือน ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย เท่ากับ 3,841.43 บาท หรือร้อยละ 11.15 ต่อรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย เท่ากับ 2,801.64 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 4.76 ต่อรายได้ครัวเรือน ส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน พบว่ามีค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ย เท่ากับ 4,467.52 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 7.58 ต่อรายได้ครัวเรือน และค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ย ประมาณ 9,704.83 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 14.15 โดยค่าใช้จ่ายทุก

ประเภทมีความสัมพันธ์กับรายได้ครัวเรือน โดยมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อรายได้เพิ่มขึ้น แต่จะมีสัดส่วนแตกต่างกันในแต่ละระดับรายได้ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะมีสัดส่วนของค่าใช้จ่ายต่อรายได้สูงกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 6

### การวิเคราะห์ความสัมพันธ์

#### 6.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร พบว่าส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน ซึ่งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และมีระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร (จากตารางที่ 6.1 และ 6.2 และภาพที่ 6.1 และ 6.2) โดยมีระยะห่างจากที่ทำงานเฉลี่ย ประมาณ 11,438.23 เมตร โดยที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้ที่ทำงานมากที่สุดอยู่ห่างจากที่ทำงานประมาณ 460 เมตร และที่ไกลที่ทำงานมากที่สุดอยู่ห่างจากที่ทำงานประมาณ 55,200 เมตร และเหตุผลสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย คือการคมนาคมที่สะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และเป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่ ตามลำดับ (จากตารางที่ 6.3 )

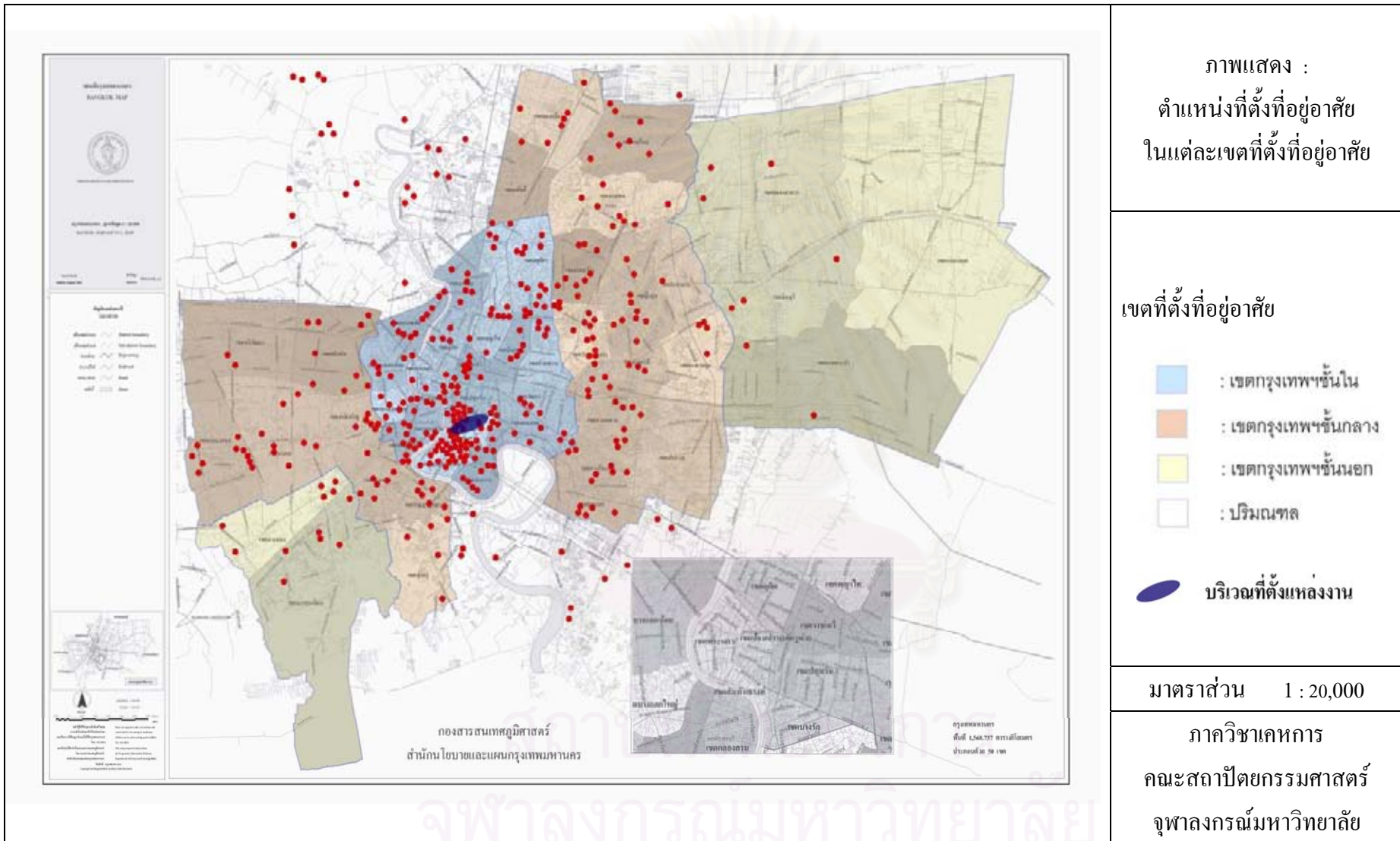
ตารางที่ 6.1 การวิเคราะห์ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ที่ตั้งที่อยู่อาศัย	จำนวนราย	ร้อยละ
เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน	181	45.25
เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง	142	35.50
เขตปริมณฑล	56	14.00
เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก	21	5.25
รวม	400	100.00

ตารางที่ 6.2 การวิเคราะห์ระยะห่างระหว่างบ้านกับที่ทำงาน

ระยะทางระหว่างบ้านกับที่ทำงาน	จำนวนราย	ร้อยละ
0 – 10 กม.	221	55.25
11 – 20 กม.	129	32.25
21 – 30 กม.	37	9.25
40 กม. ขึ้นไป	8	2.00
31 – 40 กม.	5	1.25
รวม	400	100.00
ระยะห่างเฉลี่ย	11438.23 เมตร	
ระยะห่างน้อยสุด	460 เมตร	
ระยะห่างมากที่สุด	55,200 เมตร	

ภาพที่ 6.1 ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยในแต่ละเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย



ภาพแสดง :  
ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย  
ในแต่ละเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

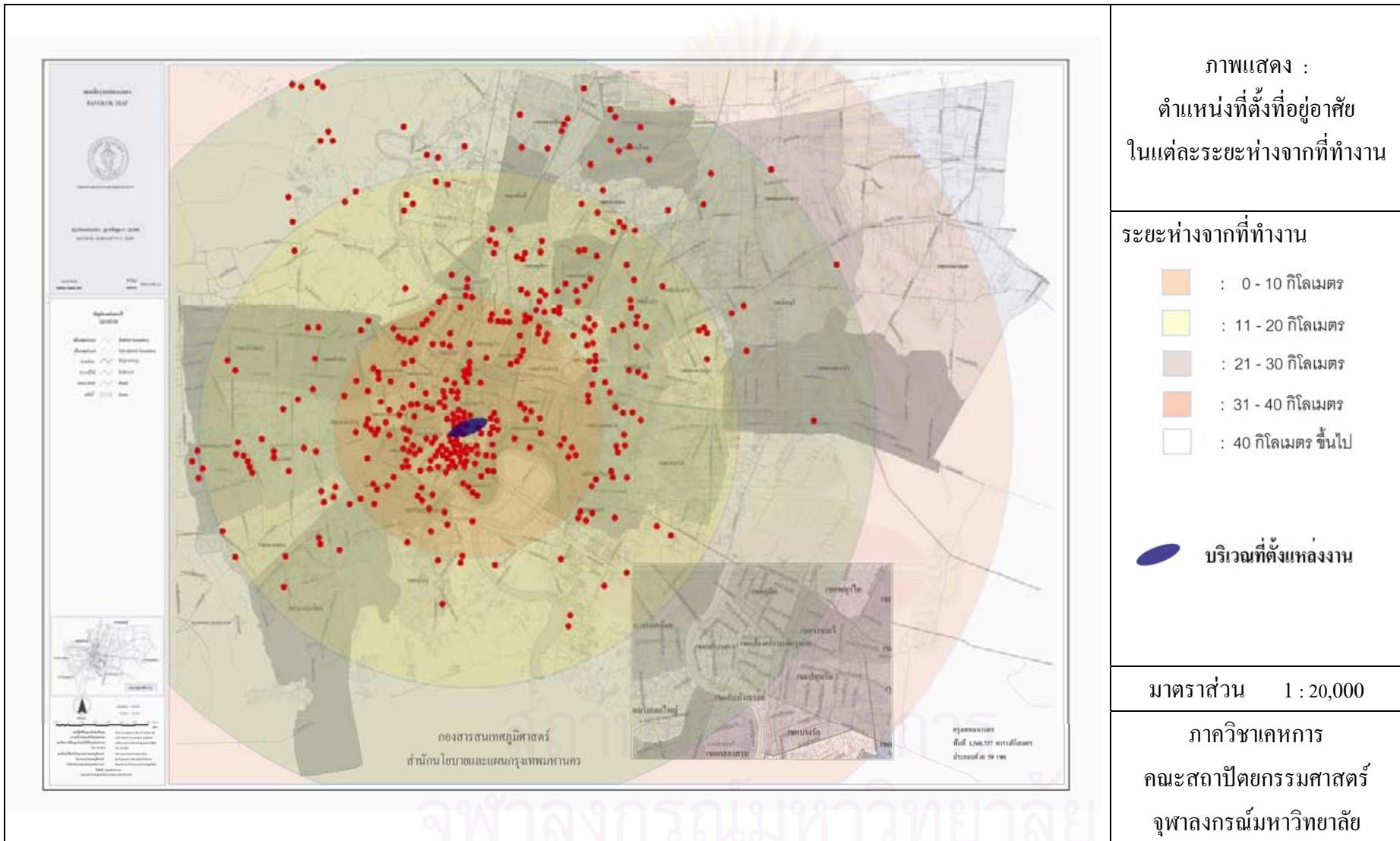
- : เขตกรุงเทพฯชั้นใน
- : เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง
- : เขตกรุงเทพฯชั้นนอก
- : ปริมณฑล
- บริเวณที่ตั้งแหล่งงาน

มาตราส่วน 1 : 20,000

ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 6.2 ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะห่างจากที่ทำงาน



ตารางที่ 6.3 การวิเคราะห์เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	เหตุผลในการเลือกที่ตั้ง	จำนวนราย	ร้อยละ
1	การคมนาคมสะดวก	230	57.50
2	ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	158	39.50
3	เป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่	143	35.75
4	ใกล้ที่ทำงาน	92	23.00
5	ติดถนนใหญ่	84	21.00
6	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า	66	16.50
7	ใกล้บ้านญาติ	50	12.50
8	ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	32	8.00
9	ใกล้โรงเรียนลูก	31	7.75
10	อื่นๆ	27	6.75
11	ใกล้ศาสนสถาน	13	3.25

#### 6.1.1 การพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

เมื่อแบ่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ครัวเรือน พบว่า ในทุกระดับรายได้ส่วนใหญ่มีที่ตั้งที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และมีระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร (จากตารางที่ 6.4 และ 6.5 และภาพที่ 6.3 และ 6.4) โดยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน มีกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่มากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ ขณะที่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก และปริมณฑล มีกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่น้อยกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ทั้งนี้เช่นเดียวกันกับการพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยจากรยะห่างจากที่ทำงาน พบว่า ในระยะห่างไม่เกิน 10 กิโลเมตรจากที่ทำงาน มีกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่มากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ ขณะที่ในระยะที่ห่างออกไป มีกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่น้อยกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอยู่ห่างจากที่ทำงานเฉลี่ย ประมาณ 7,393.24 เมตร น้อยกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มรายได้อื่นๆ ดังนั้นจึงสรุปว่า ที่ตั้งที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอยู่ใกล้กับที่ทำงานอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง รายได้ค่อนข้างสูง และรายได้สูงจะมีระยะห่างมากขึ้น

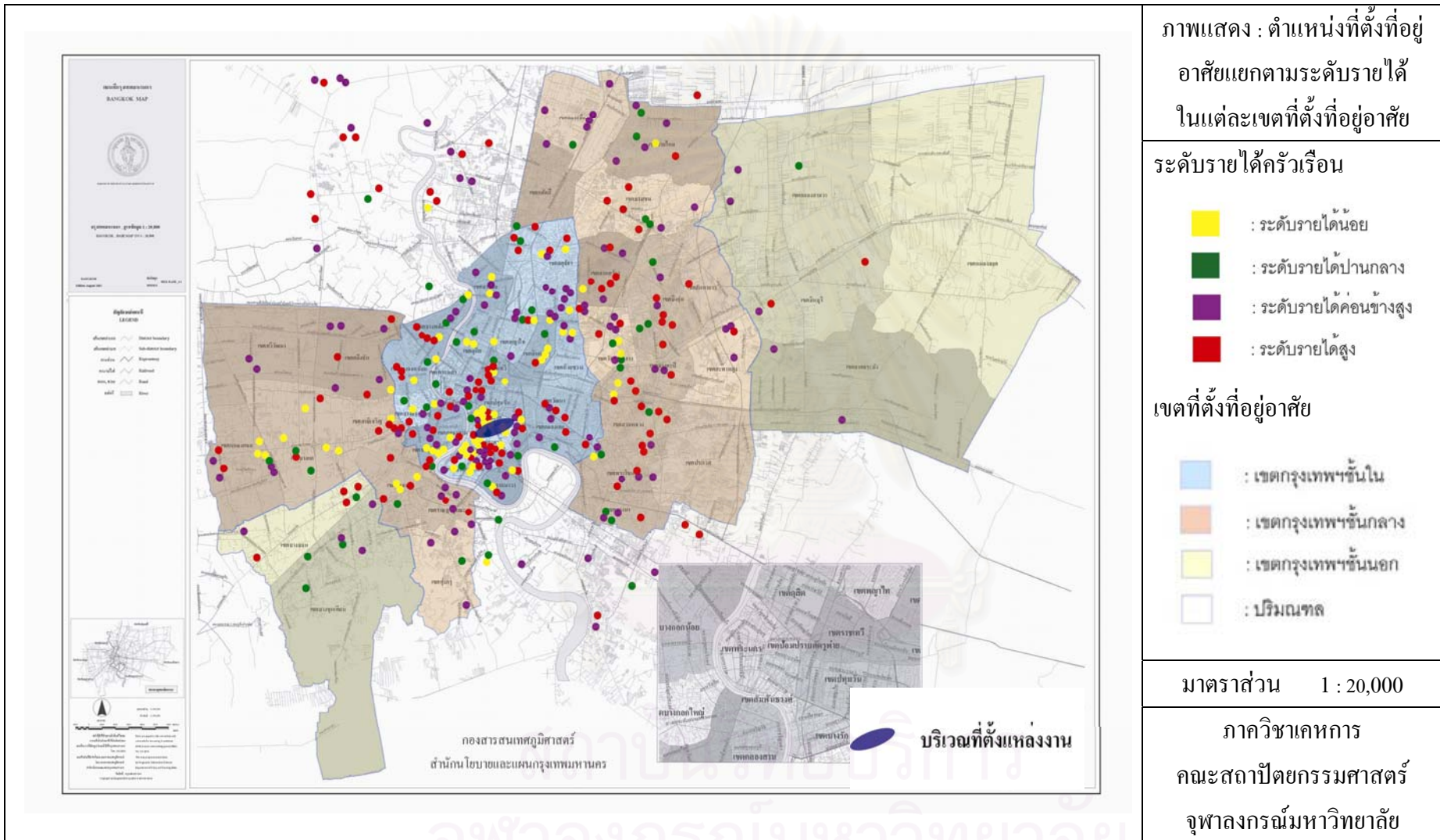
ตารางที่ 6.4 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตกรุงเทพฯชั้นใน	52	70.27	20	35.09	56	39.72	53	41.41
เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	19	25.67	22	38.60	52	36.88	49	38.28
เขตกรุงเทพฯชั้นนอก	0	0.00	5	8.77	9	6.38	7	5.47
เขตปริมณฑล	3	4.05	10	17.54	24	17.02	19	14.84
รวม	74	100.00	57	100.00	141	100.00	128	100.00

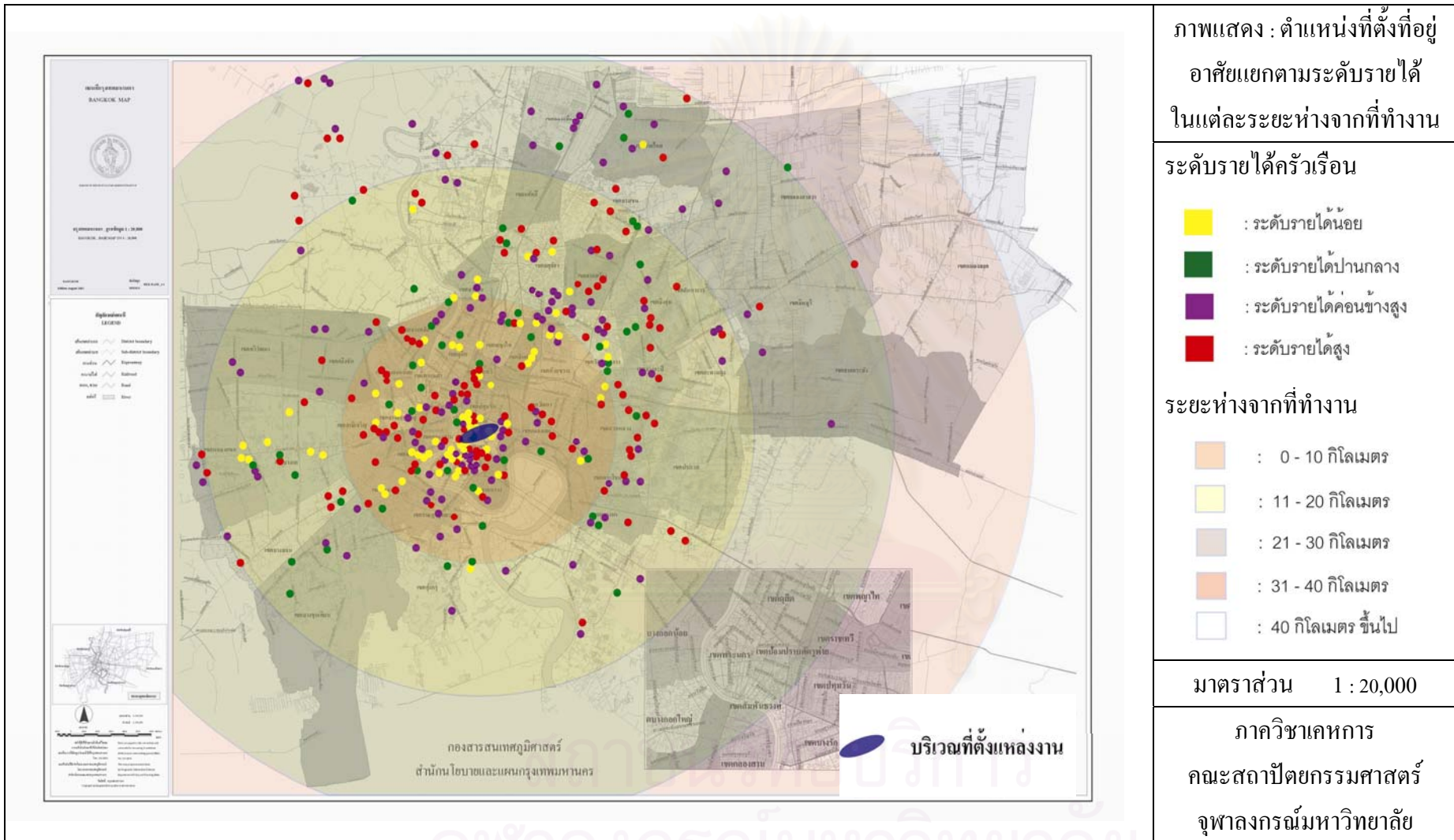
ตารางที่ 6.5 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และระยะห่างระหว่างบ้านกับที่ทำงาน

ระยะห่าง บ้าน-ที่ทำงาน	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0 – 10 กม.	57	77.03	26	45.61	69	48.94	69	53.91
11 – 20 กม.	15	20.27	22	38.60	48	34.04	44	34.37
21 – 30 กม.	1	1.35	7	12.28	18	12.76	11	8.59
31 – 40 กม.	0	0.00	1	1.75	1	0.71	3	2.34
40 กม. ขึ้นไป	1	1.35	1	1.75	5	3.55	1	0.78
รวม	74	100.00	57	100.00	141	100.00	128	100.00
ระยะห่างเฉลี่ย	7,393.24 เมตร		12,558.42 เมตร		13,119.79 เมตร		11,425.55 เมตร	
ระยะห่างน้อยสุด	920 เมตร		460 เมตร		1,560 เมตร		920 เมตร	
ระยะห่างมากที่สุด	41,400 เมตร		41,400 เมตร		55,200 เมตร		41,400 เมตร	

ภาพที่ 6.3 ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามระดับรายได้ในแต่ละเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 6.4 ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามระดับรายได้ในแต่ละระยะห่างจากที่ทำงาน



สำหรับเหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย (จากตารางที่ 6.6) พบว่าในทุกระดับรายได้ ส่วนใหญ่คำนึงถึงเรื่องการคมนาคมที่สะดวกและใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้ความสำคัญกับที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงาน คิดถนนใหญ่ และใกล้สถานีรถไฟฟ้ามากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้สูงให้เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยเพราะเป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มผู้มีรายได้สูง มีเหตุผลที่ต่างกันในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.6 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และเหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

เหตุผลในการเลือกที่ตั้ง	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1.การคมนาคมสะดวก	53	71.62	34	59.65	73	51.77	70	54.69
2.ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	36	48.65	30	52.63	46	32.62	46	35.94
3.ใกล้ที่ทำงาน	26	36.49	11	19.30	29	20.57	25	19.53
4.ใกล้โรงเรียนลูก	6	8.11	5	8.77	10	7.09	10	7.81
5.ใกล้บ้านญาติ	8	10.81	13	22.81	15	10.64	14	10.94
6.ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	6	8.11	2	3.51	15	10.64	9	7.03
7.ใกล้ศาสนสถาน	2	2.70	3	5.26	6	4.25	2	1.56
8.คิดถนนใหญ่	25	33.78	15	26.31	31	21.98	13	10.16
9.ใกล้สถานีรถไฟฟ้าม	18	24.32	8	14.03	29	20.57	11	8.59
10.เป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่	11	14.86	10	17.54	48	34.04	74	57.81
11.อื่นๆ	4	5.40	6	10.53	11	7.80	6	4.69

### 6.1.2 การพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยตามลักษณะครัวเรือนในส่วนของประเภทที่อยู่อาศัย (จากตารางที่ 6.7) พบว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน มีที่อยู่อาศัยหลากหลายประเภทได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนต์ ห้องเช่า และทาวน์เฮ้าส์ แตกต่างจากในเขตพื้นที่อื่นๆ ที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ จากการสังเกตพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ และห้องเช่า ซึ่งล้วนเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีเนื้อที่ใช้อยู่

น้อย ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน ที่ดินมีราคาแพง ดังนั้นที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ใกล้ใจกลางเมือง จึงถูกจำกัดให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อย และอาจใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ นอกเหนือจากการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

ตารางที่ 6.7 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพฯชั้นใน		เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง		เขตกรุงเทพฯชั้นนอก		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. บ้านเดี่ยว	42	23.20	73	51.41	10	47.62	22	39.28
2. บ้านแฝด	0	0.00	4	2.82	2	9.52	5	8.93
3. ทาวน์เฮ้าส์	21	11.60	27	19.01	7	33.33	21	37.50
4. อาคารพาณิชย์	48	26.52	9	6.34	1	4.76	6	10.71
5. อาคารชุด	15	8.29	8	5.63	0	0.00	0	0.00
6. อพาร์ทเมนต์	30	16.57	13	9.15	1	4.76	2	3.57
7. ห้องเช่า	23	12.71	8	5.63	0	0.00	0	0.00
8. อื่นๆ	2	1.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00
<b>รวม</b>	<b>181</b>	<b>100.00</b>	<b>142</b>	<b>100.00</b>	<b>21</b>	<b>100.00</b>	<b>56</b>	<b>100.00</b>

### 6.1.3 การพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามลักษณะครัวเรือน

#### 1) ผู้ร่วมพักอาศัย

ในการพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทผู้ร่วมพักอาศัย (จากตารางที่ 6.8) พบว่าในทุกเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ผู้ร่วมพักอาศัยจะเป็นบิดามารดา หรือ คู่สมรสและบุตร แต่ที่น่าสังเกตคือ ผู้ร่วมพักอาศัยที่เป็นเพื่อน หรืออยู่คนเดียว อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน มากกว่าในเขตพื้นที่อื่นๆ ทั้งนี้ น่าจะมีเหตุผลมาจากความต้องการมีที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน จึงจำเป็นต้องอยู่อาศัยแยกจากครอบครัว

ตารางที่ 6.8 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและผู้ร่วมพักอาศัย

ผู้ร่วมพักอาศัย	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน		เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง		เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บิดามารดา/ คู่สมรสและบุตร	68	37.57	48	33.80	7	33.33	23	41.07
บิดาหรือมารดา/บุตร	29	16.02	20	14.08	3	14.28	6	10.71
คู่สมรส	18	9.94	23	16.20	4	19.05	10	17.86
ญาติพี่น้อง	28	15.47	29	20.42	6	28.57	13	23.21
เพื่อน	16	8.84	7	4.93	1	4.76	2	3.57
อยู่คนเดียว	22	12.15	15	10.56	0	0.00	2	3.57
<b>รวม</b>	<b>181</b>	<b>100.00</b>	<b>142</b>	<b>100.00</b>	<b>21</b>	<b>100.00</b>	<b>56</b>	<b>100.00</b>

## 2) ขนาดของครัวเรือน

ในการพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามขนาดของครัวเรือน(จากตารางที่ 6.9) พบว่า ในทุกเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีขนาดครัวเรือนประมาณ 2-4 คน โดยครัวเรือนที่มีขนาดเพียง 1 คน มักจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน แต่ครัวเรือนที่มีขนาดตั้งแต่ 8 คนขึ้นไป มักจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นนอก โดยในเขตกรุงเทพฯชั้นนอกเป็นบริเวณที่มีขนาดของครัวเรือนเฉลี่ยสูงที่สุด เมื่อเทียบกับในเขตพื้นที่อื่นๆ ซึ่งมีขนาดครัวเรือนประมาณ 4.33 คน

ตารางที่ 6.9 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและขนาดของครัวเรือน

ขนาดของครัวเรือน	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน		เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง		เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	22	12.15	16	11.27	0	0.00	2	3.57
2-4 คน	99	54.70	81	57.04	12	57.14	37	66.07
5-7 คน	49	27.07	40	28.17	7	33.33	17	30.35
8 คนขึ้นไป	11	6.08	5	3.52	2	9.52	0	0.00
<b>รวม</b>	<b>181</b>	<b>100.00</b>	<b>142</b>	<b>100.00</b>	<b>21</b>	<b>100.00</b>	<b>56</b>	<b>100.00</b>
ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย(คน)	3.79		3.70		4.33		3.71	



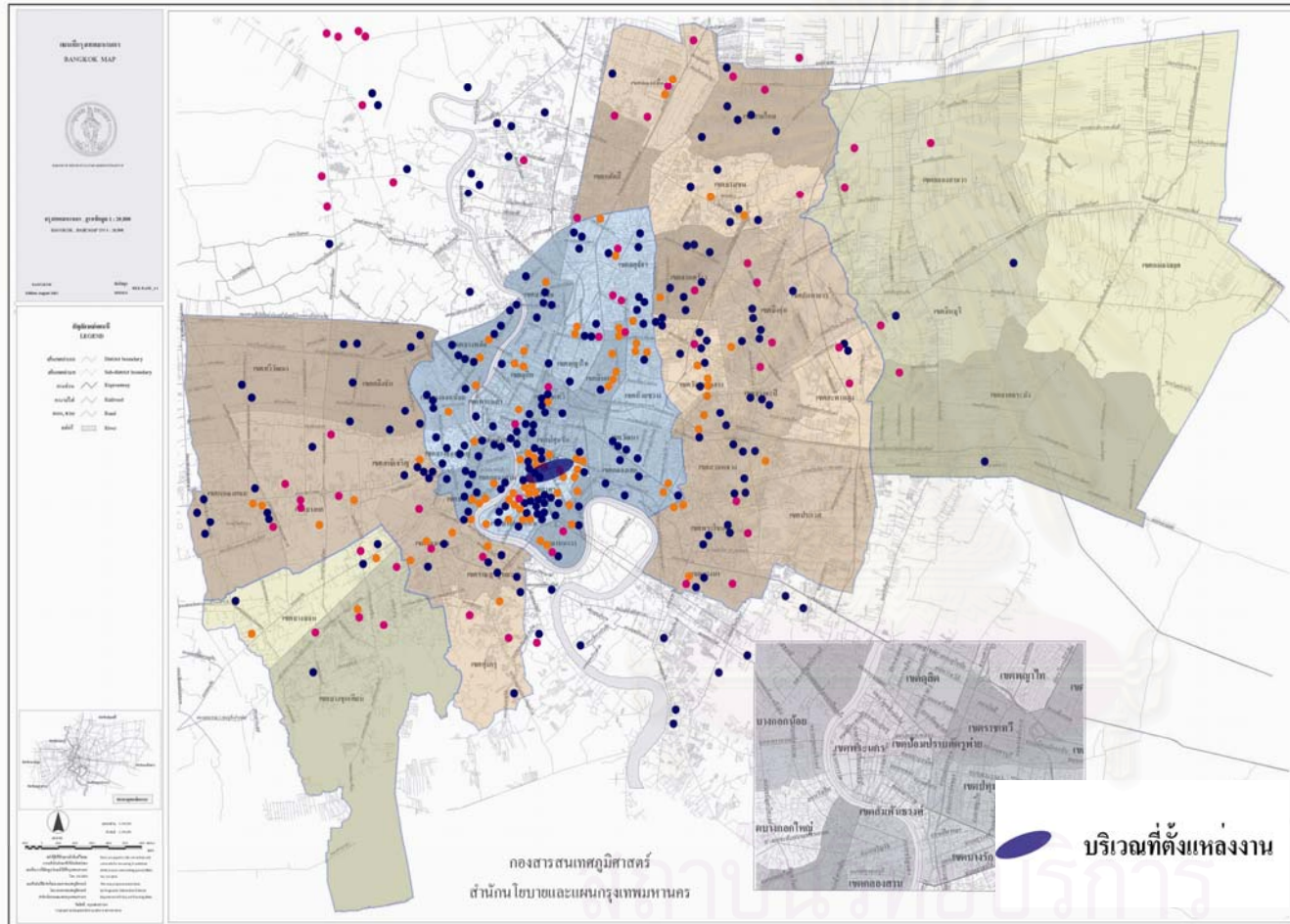
#### 6.1.4 การพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามภาวะการครอบครองที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามภาวะการครอบครองที่อยู่อาศัย (จากตารางที่ 6.10 และภาพที่ 6.5) พบว่า ในทุกเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยยกเว้นในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก ส่วนใหญ่ไม่มีภาวะในการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยผู้ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง ที่ไม่มีภาวะในการครอบครองที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนที่มากกว่ากลุ่มที่อาศัยอยู่ในเขตชั้นนอกและปริมณฑล ทั้งนี้ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอกมีสัดส่วนของกลุ่มผู้ที่มีภาวะในผ่อนชำระบ้าน มากกว่าในเขตพื้นที่อื่นๆ ขณะที่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในมีสัดส่วนของกลุ่มผู้ที่มีภาวะในการจ่ายค่าเช่าบ้านอาศัยอยู่มากกว่าในเขตพื้นที่อื่นๆ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่ากลุ่มผู้ที่มีภาวะในการครอบครองที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะเป็นผู้ที่มีภาวะเช่าบ้าน มากกว่าผู้ที่ซื้อบ้าน โดยสัดส่วนจะเปลี่ยนไปเมื่ออยู่ห่างจากเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน

ตารางที่ 6.10 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและภาวะการครอบครองที่อยู่อาศัย

ภาวะการครอบครอง ที่อยู่อาศัย	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน		เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง		เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ซื้อบ้าน(ผ่อนชำระ)	10	5.52	31	21.83	11	52.38	20	35.71
2. เช่าบ้าน	63	34.81	27	19.01	3	14.28	5	8.93
3. ไม่มีภาวะ	108	59.67	84	59.15	7	33.33	31	55.36
<b>รวม</b>	<b>181</b>	<b>100.00</b>	<b>142</b>	<b>100.00</b>	<b>21</b>	<b>100.00</b>	<b>56</b>	<b>100.00</b>

ภาพที่ 6.5 ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามภาระการครอบครองในแต่ละเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย



ภาพแสดง : ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกภาระการครอบครองในแต่ละเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย

- : ซื้อ(ผ่อนชำระ)
- : เช่า
- : ไม่มีภาระ

เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

- : เขตกรุงเทพฯชั้นใน
- : เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง
- : เขตกรุงเทพฯชั้นนอก
- : ปริมณฑล

มาตราส่วน 1 : 20,000

ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 6.1.5 การพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามลักษณะทางสังคม

#### 1) อายุ

ในการพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามอายุของผู้ตอบแบบสำรวจ (จากตารางที่ 6.11) พบว่าผู้ที่ทำงานที่อาศัยอยู่ในทุกเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 21 -30 ปี โดยผู้ที่ทำงานที่มีอายุมากขึ้น จะมีแนวโน้มอาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองมากขึ้น

ตารางที่ 6.11 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและอายุ

อายุ	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพมหานคร		เขตกรุงเทพมหานคร		เขตกรุงเทพมหานคร		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 21 ปี	4	2.21	0	0.00	0	0.00	0	0.00
21 – 30 ปี	107	59.12	70	49.29	10	47.62	32	57.14
31 - 40 ปี	52	28.73	51	35.91	6	28.57	16	28.57
มากกว่า 40 ปี	13	7.18	18	12.68	5	23.81	8	14.28
ไม่ตอบ	5	2.76	3	2.11	0	0.00	0	0.00
รวม	181	100.00	142	100.00	21	100.00	56	100.00

#### 2) สถานภาพสมรส

ในการพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามสถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสำรวจ (จากตารางที่ 6.12) พบว่า ผู้ที่ทำงานที่อาศัยอยู่ในทุกเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสด โดยผู้ที่ทำงานที่มีสถานภาพโสดมักจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ในขณะที่ผู้ที่ทำงานที่มีสถานภาพสมรส มักจะอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 6.12 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและสถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพมหานคร		เขตกรุงเทพมหานคร		เขตกรุงเทพมหานคร		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	130	71.82	96	67.60	13	61.90	37	66.07
สมรส	46	25.41	40	28.17	7	33.33	16	28.57
หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่	5	2.76	5	3.52	1	4.76	2	3.57
อื่นๆ	0	0.00	1	0.70	0	0.00	0	0.00
ไม่ตอบ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.78
รวม	181	100.00	142	100.00	21	100.00	56	100.00

### 3) ตำแหน่งหน้าที่การงาน

ในการพิจารณาที่ตั้งที่อยู่อาศัยแยกตามตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้ตอบแบบสำรวจ (จากตารางที่ 6.13) พบว่า ผู้ที่ทำงานที่อาศัยอยู่ในทุกเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะมีตำแหน่งหน้าที่การงานเป็นพนักงานทั่วไปอาศัยอยู่ โดยผู้ที่ทำงานที่มีตำแหน่งเป็นพนักงานทั่วไปและเป็นพนักงานระดับบน มักจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ขณะที่ผู้ที่ทำงานที่มีตำแหน่งเป็นผู้บริหารทั่วไป และเป็นผู้บริหารระดับบน มักจะอาศัยในเขตกรุงเทพฯชั้นกลางและชั้นนอก

ตารางที่ 6.13 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและตำแหน่งหน้าที่การงาน

ตำแหน่ง หน้าที่การงาน	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพฯชั้นใน		เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง		เขตกรุงเทพฯชั้นนอก		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พนักงานทั่วไป	151	83.42	111	78.17	17	80.95	45	80.36
พนักงานระดับบน	22	27.16	22	15.49	1	4.76	10	17.86
ผู้บริหารทั่วไป	8	4.42	4	2.82	3	14.28	1	1.78
ผู้บริหารระดับบน	0	0.00	5	3.52	0	0.00	0	0.00
ไม่ตอบ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
<b>รวม</b>	<b>181</b>	<b>100.00</b>	<b>142</b>	<b>100.00</b>	<b>21</b>	<b>100.00</b>	<b>56</b>	<b>100.00</b>

#### 6.1.6 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย กรณีผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรซึ่งเป็นย่านใจกลางเมือง พบว่า ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน และมีระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร โดยกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย จะพยายามอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน มากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ และแต่ละกลุ่มรายได้มีเหตุผลที่ต่างกันในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย เลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้ที่มีรายได้ปานกลางเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับบ้านญาติ ส่วนกลุ่มผู้ที่มีรายได้ค่อนข้างสูงและรายได้สูงเลือกอาศัยอยู่กับบิดามารดาในที่อยู่อาศัยเดิม ดังนั้น เรื่องรายได้และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จึงมีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยมากที่สุด แต่สำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้สูงที่มักอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา ตามลักษณะของสังคมไทย ซึ่งเป็นความสัมพันธ์มีรูปแบบที่แตกต่างจากแนวคิดของต่างประเทศ ที่ผู้ที่มีรายได้น้อย จะอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงานและอยู่บริเวณใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอยู่ไกลจากแหล่งงาน โดยอยู่บริเวณชานเมือง

ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในส่วนใหญ่ อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อย เช่น อาคารพาณิชย์ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ และห้องเช่า ตรงกันข้ามกับในบริเวณที่ห่างจากใจกลางเมืองนั้น ซึ่งที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในมีความหนาแน่นมากกว่าชั้นนอก และที่ดินมีราคาแพง จึงทำให้มีสัดส่วนบ้านเดี่ยวน้อยกว่าเมื่อเทียบกับชั้นนอก โดยที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในและชั้นกลางส่วนใหญ่มักเป็นที่อยู่อาศัยดั้งเดิม ผู้อยู่อาศัยจึงเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยมานานหรืออาศัยร่วมกับบิดามารดา จึงทำให้ไม่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มที่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่มีภาระเช่าบ้าน ซึ่งต่างจากบริเวณที่ห่างออกไปที่มักจะเป็นกลุ่มผู้ที่มีภาระซื้อบ้าน ซึ่งมีสัดส่วนของผู้ที่ผ่อนชำระบ้านเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จึงแสดงว่าปริมาณที่อยู่อาศัยสำหรับขายในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลางมีจำนวนน้อยกว่าปริมาณที่อยู่อาศัยสำหรับขาย ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอกและปริมณฑล นอกจากนี้ราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลางที่มีราคาแพง จึงทำให้มีสัดส่วนการอยู่อาศัยแบบเช่ามากกว่าแบบซื้อ

ในด้านลักษณะครัวเรือน ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ มักจะอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา หรือ คู่สมรสและบุตร โดยมีขนาดครัวเรือนประมาณ 2-4 คน โดยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ผู้ที่ทำงานมักจะอาศัยอยู่คนเดียวหรืออาศัยอยู่ร่วมกับเพื่อนมากกว่าในบริเวณพื้นที่อื่นๆ ส่วนลักษณะทางสังคม พบว่าผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ มีอายุอยู่ระหว่าง 26-30 ปี โดยผู้ที่ทำงานที่มีอายุมากขึ้น จะมีแนวโน้มอาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองมากขึ้น ด้านสถานภาพสมรส ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด โดยผู้ที่มีสถานภาพโสดมักจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ขณะที่ผู้ที่มีสถานภาพสมรส มักจะอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก และในด้านตำแหน่งหน้าที่การงาน ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่มีตำแหน่งเป็นพนักงานทั่วไป โดยผู้ที่ทำงานที่มีตำแหน่งเป็นพนักงานทั่วไปและเป็นพนักงานระดับบน มักจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ขณะที่ผู้ที่ทำงานที่มีตำแหน่งเป็นผู้บริหารทั่วไปและผู้บริหารระดับบน มักจะอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง และชั้นนอก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 6.2 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาหาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย จะพิจารณาความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย แยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย และระยะห่างจากที่ทำงาน และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ กับที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเชิงระยะห่างจากที่ทำงาน ในทางสถิติ โดยตัวแปรค่าใช้จ่ายที่นำมาศึกษามีดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (หน่วย:บาทต่อเดือน) แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่
  - 1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ค่าผ่อนชำระบ้าน และค่าเช่าบ้าน
  - 2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย (ประกอบด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน)
2. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน (หน่วย:บาทต่อเดือน) แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่
  - 1) ค่าผ่อนชำระรถยนต์
  - 2) ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน

### 6.2.1 การพิจารณาด้านค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

#### 1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย (ค่าผ่อนชำระบ้าน)

##### 1.1) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้าน และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้าน และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย (จากตารางที่ 6.14 และแผนภูมิที่ 6.1) ปรากฏว่า ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยในเขตกรุงเทพฯชั้นกลางมีค่าสูงสุด รองลงมาคือเขตกรุงเทพฯชั้นใน ปริมณฑล และเขตกรุงเทพฯชั้นนอก ตามลำดับ ตามปกติโดยทั่วไป ค่าผ่อนชำระบ้าน สามารถสะท้อนถึงราคาที่อยู่อาศัย เพราะค่าผ่อนชำระบ้านถูกคำนวณมาจากวงเงินกู้ ที่ขึ้นกับมูลค่าของหลักประกัน(ราคาที่อยู่อาศัย) ดังนั้น ที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูง ย่อมส่งผลให้ค่าผ่อนชำระบ้านมีราคาสูงด้วย ที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับใจกลางเมืองหรือในเขตกรุงเทพฯชั้นในมีราคาแพงกว่าพื้นที่อื่นๆที่ห่างออกไป น่าจะส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมีราคาแพง และมีค่าผ่อนชำระบ้านที่สูง แต่มีปัจจัยที่ทำให้ผลไม่เป็นจริงตามนั้นเพราะในเขตกรุงเทพฯชั้นในประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลายประเภท และหลายระดับราคา โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยราคาถูก ผลจากการสำรวจ (จากตารางที่ 6.15) พบว่า คนทำงานที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ที่ผ่อนชำระบ้าน ส่วนใหญ่มักเลือกอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ซึ่งมีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อย และมีราคาถูกกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ จึงทำให้มีค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ต่ำกว่าในเขตกรุงเทพฯชั้นกลาง ซึ่งคนทำงานส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ส่วนการที่ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยในเขตปริมณฑลมีค่าสูง

เนื่องจากปัจจุบันมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑลจำนวนมาก โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมาก และมีราคาแพง จึงส่งผลให้ค่าผ่อนชำระสูงตามไปด้วย ผลการศึกษาจึงสรุปว่า ผู้ที่ผ่อนชำระบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าผ่อนชำระบ้านต่ำ ขณะที่ในบริเวณเขตปริมณฑล จะมีค่าผ่อนชำระบ้านสูง ซึ่งไม่ตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ อันเนื่องมาจากมีความแตกต่างในประเภทของบ้านและ ขนาดของพื้นที่

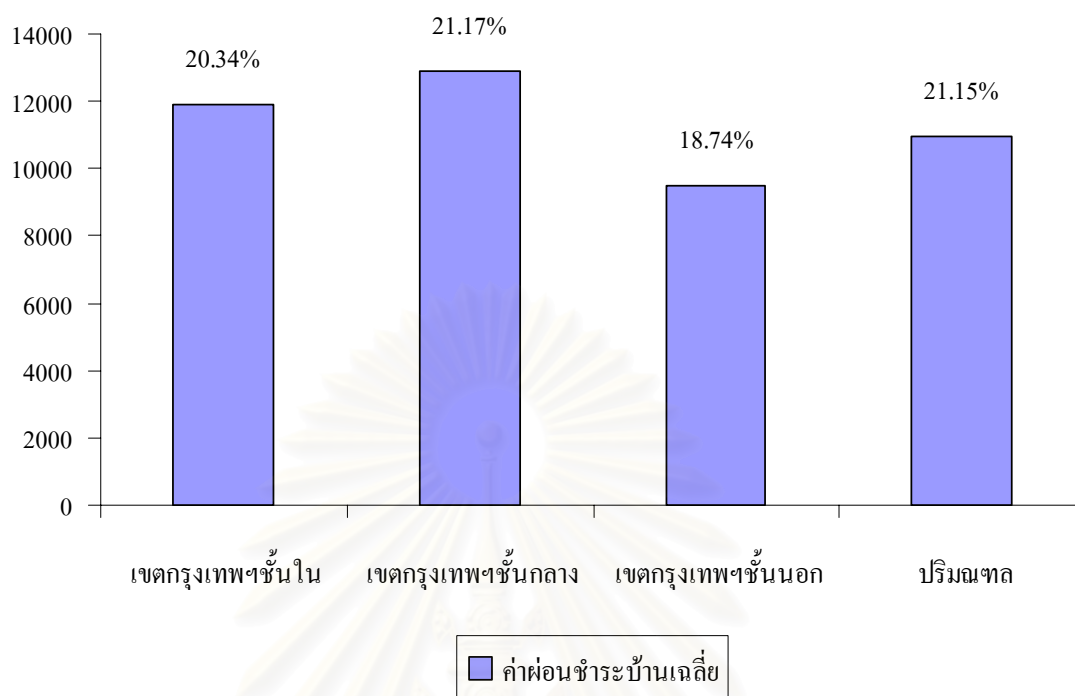
ตารางที่ 6.14 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย	ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
เขตกรุงเทพฯชั้นใน	11,920.00	20.34	58,600.00
เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	12,890.32	21.17	60,887.10
เขตกรุงเทพฯชั้นนอก	9,490.91	18.74	50,636.36
ปริมณฑล	10,945.00	21.15	51,750.00
รวม	11,695.83	20.18	57,965.28

ตารางที่ 6.15 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและประเภทที่อยู่อาศัย(ผู้ที่ผ่อนชำระบ้าน)

ประเภท ที่อยู่อาศัย	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพฯชั้นใน		เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง		เขตกรุงเทพฯชั้นนอก		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. บ้านเดี่ยว	2	20.00	15	48.39	4	36.36	10	50.00
2. บ้านแฝด	0	0.00	0	0.00	1	9.09	2	10.00
3. ทาวน์เฮ้าส์	2	20.00	10	32.26	6	54.54	8	40.00
4. อาคารพาณิชย์	2	20.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5. อาคารชุด	4	40.00	6	19.35	0	0.00	0	0.00
6. อพาร์ทเมนต์	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
7. ห้องเช่า	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
8. อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	10	100.00	31	100.00	11	100.00	20	100.00

แผนภูมิที่ 6.1 แสดงค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย



### 1.2) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้าน และระยะห่างจากที่ทำงาน

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้าน และระยะห่างจากที่ทำงาน (จากตารางที่ 6.16 และแผนภูมิที่ 6.2) ปรากฏว่า ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย ในระยะห่างจากที่ทำงานต่ำกว่า 10 กิโลเมตร มีค่าต่ำกว่าในระยะห่าง 11-20 กิโลเมตร ซึ่งพบว่ามีผลคล้ายคลึงกับผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้านและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย เพราะในระยะห่างจากที่ทำงานน้อยกว่า 10 กิโลเมตรครอบคลุมพื้นที่ใกล้เคียงกับเขตกรุงเทพฯชั้นใน ซึ่งผู้ทำงานส่วนใหญ่ที่อาศัยในระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตรนี้ นิยมเลือกอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อย เช่น อาคารชุด (จากตารางที่ 6.17) ซึ่งมีราคาถูกกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ดังนั้นจึงส่งผลให้ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยในระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตรมีค่าต่ำกว่าปกติ ผลการศึกษาจึงสรุปว่า ผู้ที่ผ่อนชำระบ้านที่อาศัยในระยะห่างไม่เกิน 10 กิโลเมตร จะมีค่าผ่อนชำระบ้านต่ำ ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าผ่อนชำระบ้านสูง ซึ่งไม่ตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ อันเนื่องมาจากมีความแตกต่างในประเภทของบ้านและ ขนาดของพื้นที่ (กรณีนี้พบว่า ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย ในระยะห่าง 31-40 กิโลเมตร และตั้งแต่ 40 กิโลเมตรขึ้นไปมีค่าผิดปกติ และกระจัดกระจาย เนื่องจากมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่น้อยเกินไป ดังนั้นจึงไม่นำข้อมูลนี้มาวิเคราะห์)



ตารางที่ 6.16 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยและระยะห่างจากที่ทำงาน

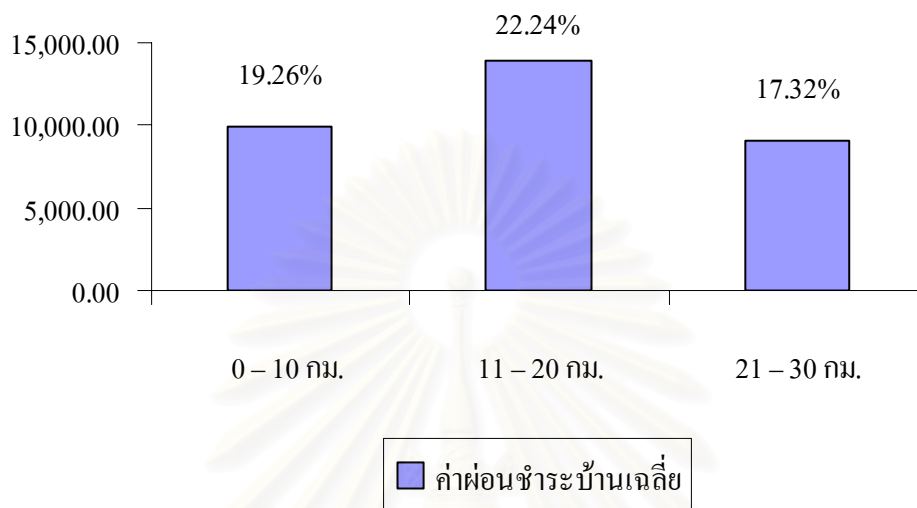
ระยะห่างจากที่ทำงาน	ค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
0 – 10 กม.	9,876.92	19.26	51,269.23
11 – 20 กม.	13,947.22	22.24	62,722.22
21 – 30 กม.	9,105.56	17.32	52,555.56
31 – 40 กม.*	18,400.00	15.33	120,000.00
40 กม. ขึ้นไป*	7,325.00	16.01	45,750.00
รวม	11,695.83	20.18	57,965.28

\* เป็นกรณีที่มีกลุ่มตัวอย่างน้อยกว่า 5 ตัวอย่าง (ไม่นิยมนำมาพิจารณา)

ตารางที่ 6.17 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากที่ทำงานและประเภทที่อยู่อาศัย(ผู้ที่ผ่อนชำระบ้าน)

ประเภท ที่อยู่อาศัย	ระยะห่างจากที่ทำงาน									
	0-10 กม.		11 – 20 กม.		21 – 30 กม.		31 – 40 กม.		40 กม.ขึ้นไป	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1. บ้านเดี่ยว	4	30.77	17	48.57	9	50.00	1	100.0	0	0.00
2. บ้านแฝด	0	0.00	1	2.86	1	5.55	0	0.00	1	25.00
3. ทาวน์เฮ้าส์	1	7.69	15	42.86	7	38.89	0	0.00	3	75.00
4. อาคารพาณิชย์	2	15.38	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5. อาคารชุด	6	46.15	3	8.57	1	5.55	0	0.00	0	0.00
6. อพาร์ทเมนต์	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
7. ห้องเช่า	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
8. อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	13	100.0	35	100.0	18	100.0	1	100.0	4	100.0

แผนภูมิที่ 6.2 แสดงค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน



### 1.3) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระบ้าน กับระยะห่างจากที่ทำงานในทางสถิติ

ผลจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นทางสถิติ ด้วยอาศัยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (PEARSON PRODUCT MOMENT CORRELATION) (จากตารางที่ 6.18) โดยนำปัจจัยที่น่าจะมีความสัมพันธ์ที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเชิงระยะห่างจากที่ทำงานคือ ค่าผ่อนชำระบ้าน มาทดสอบเพื่อเป็นการยืนยันถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น ผลปรากฏว่าค่าผ่อนชำระบ้านไม่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติกับระยะห่างจากที่ทำงาน ทั้งนี้มีสาเหตุมาจากเกิดข้อบกพร่องซึ่งทำให้ผลการศึกษามาตรงตามสมมติฐาน ทำให้การวิเคราะห์ด้วยวิธีนี้ไม่สามารถอธิบายในรายละเอียดที่ซับซ้อนได้

ตารางที่ 6.18 ผลการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่ายระหว่างค่าผ่อนชำระบ้านกับระยะห่างจากที่ทำงาน ด้วยวิธี Enter

ตัวแปร	B	SE B	Beta	t	Sig t
ค่าผ่อนชำระบ้าน	-.129	.102	-.148	-1.273	.207

$$R = .148$$

$$R^2 = .022$$

## 2) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย (ค่าเช่าบ้าน)

### 2.1) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้าน และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้าน และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย (จากตารางที่ 6.19 และแผนภูมิที่ 6.3) ปรากฏว่า ค่าเช่าบ้านเฉลี่ยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน มีค่าสูงกว่าค่าเช่าบ้านในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง ทั้งนี้การที่ค่าเช่าเฉลี่ยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นในมีค่าสูง เนื่องจากที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับใจกลางเมืองหรือในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในมีราคาแพงกว่าพื้นที่อื่นๆที่ห่างออกไป การพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบให้เช่าจะมีต้นทุนที่ขึ้นอยู่กับราคาที่ดิน ซึ่งผลการสำรวจประเภทที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีภาระจ่ายค่าเช่าบ้านทั้งในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง ส่วนใหญ่จะเป็น อพาร์ทเมนต์และห้องเช่า (จากตารางที่ 6.20) ดังนั้นการกำหนดราคาค่าเช่า มักจะสอดคล้องกับราคาที่ดิน ผลการศึกษาดังกล่าว ผู้ที่เช่าบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะมีค่าเช่าบ้านสูง ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าเช่าบ้านต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ (กรณีพบว่า ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอกและปริมณฑล มีค่าผิดปกติ และกระจาย เนื่องจากมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่น้อยเกินไป ดังนั้นจึงไม่นำข้อมูลนี้มาวิเคราะห์)

ตารางที่ 6.19 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้านเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

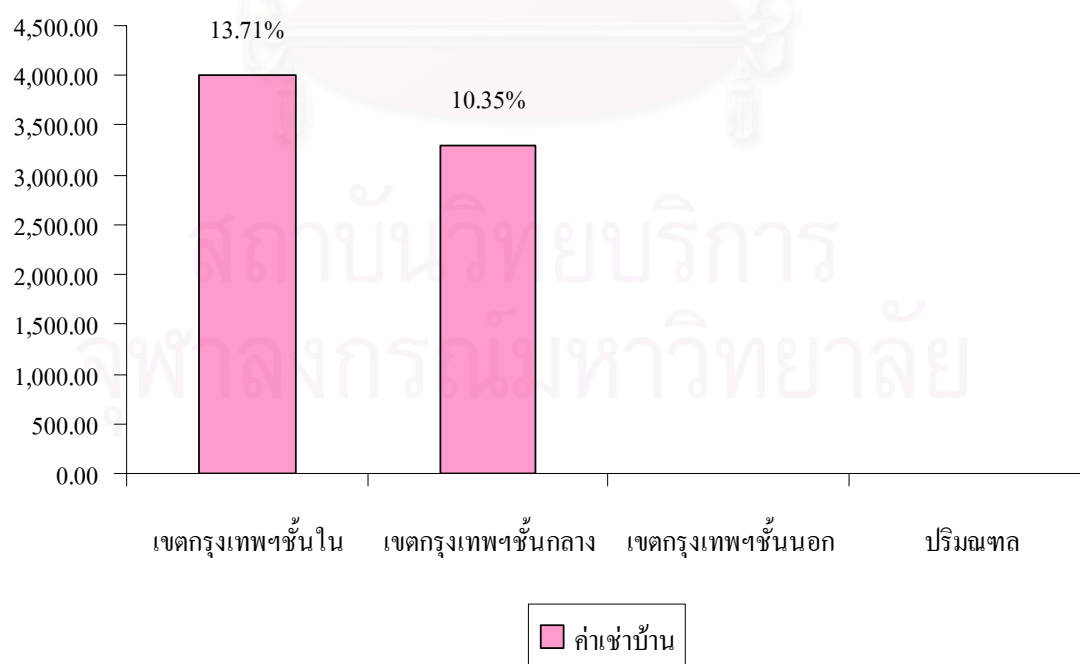
เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย	ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน	4,000.95	13.71	29,182.54
เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง	3,300.00	10.35	31,889.26
เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก*	4,933.33	5.54	89,000.00
ปริมณฑล*	4,100.00	12.35	33,200.00
รวม	3,565.92	11.15	31,964.39

\* เป็นกรณีที่มีกลุ่มตัวอย่างน้อยกว่า 5 ตัวอย่าง (ไม่นิยมนำมาพิจารณา)

ตารางที่ 6.20 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและประเภทที่อยู่อาศัยของผู้ที่เช่าบ้าน

ประเภทที่อยู่อาศัย	เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย							
	เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน		เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง		เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก		ปริมณฑล	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. บ้านเดี่ยว	1	1.59	4	14.81	0	0.00	0	0.00
2. บ้านแฝด	0	0.00	0	0.00	1	33.33	0	0.00
3. ทาวน์เฮ้าส์	2	3.17	0	0.00	0	0.00	2	40.00
4. อาคารพาณิชย์	6	9.52	2	7.41	1	33.33	1	20.00
5. อาคารชุด	1	1.59	0	0.00	0	0.00	0	0.00
6. อพาร์ทเมนต์	30	47.62	13	48.15	1	33.33	2	40.00
7. ห้องเช่า	23	36.51	8	29.63	0	0.00	0	0.00
8. อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	63	100.00	27	100.00	3	100.00	5	100.00

แผนภูมิที่ 6.3 แสดงค่าเช่าบ้านเฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย



## 2.2) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้าน และระยะห่างจากที่ทำงาน

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้าน และระยะห่างจากที่ทำงาน (จากตารางที่ 6.21 และแผนภูมิที่ 6.4) พบว่า ค่าเช่าบ้านเฉลี่ยในระยะห่างจากที่ทำงานต่ำกว่า 10 กิโลเมตร มีค่าสูงกว่าค่าเช่าบ้านในระยะห่าง 11- 20 กิโลเมตร ซึ่งมีลักษณะคล้ายผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้านและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งค่าเช่าบ้านได้สะท้อนถึงราคาที่ดิน โดยในบริเวณที่ใกล้กับใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาสูง จึงทำให้ค่าเช่าบ้านสูงตามไปด้วย ผลการศึกษาจึงสรุปว่าผู้ที่เช่าบ้านที่อาศัยในระยะห่างไม่เกิน 10 กิโลเมตร จะมีค่าเช่าบ้านสูง ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าเช่าบ้านต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

(กรณีนี้พบว่า ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย ในระยะห่าง 21-30 กิโลเมตร, 31-40 กิโลเมตร และ 40 กิโลเมตรขึ้นไป มีค่าผิดปกติ และกระจัดกระจาย เนื่องจากมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่น้อยเกินไป เพราะผู้ที่มีการเช่าบ้านส่วนใหญ่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ดังนั้นจึงไม่นำข้อมูลนี้มาวิเคราะห์)

ตารางที่ 6.21 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้านเฉลี่ยและระยะห่างจากที่ทำงาน

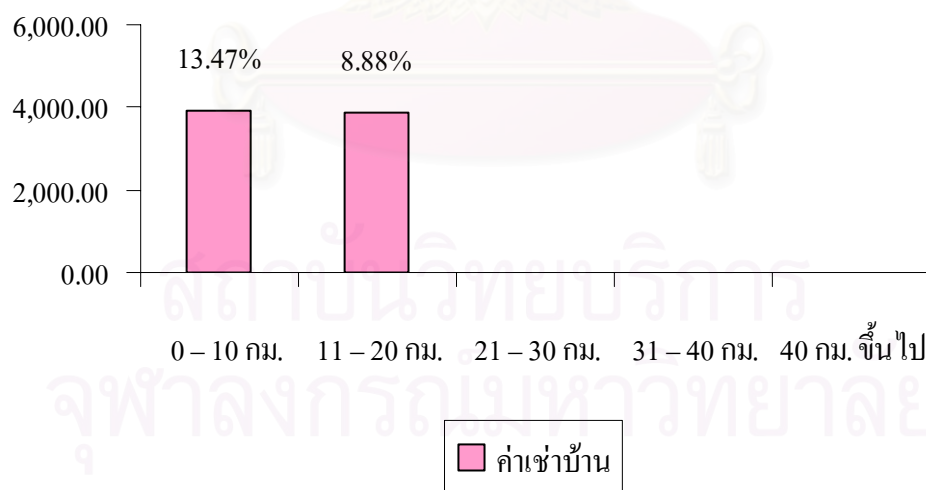
ระยะห่างจากที่ทำงาน	ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
0 – 10 กม.	3,910.00	13.47	29,018.42
11 – 20 กม.	3,862.50	8.88	43,506.88
21 – 30 กม.*	2,333.33	5.18	45,000.00
31 – 40 กม.*	3,250.00	8.67	37,500.00
40 กม. ขึ้นไป*	4,000.00	19.05	21,000.00
รวม	3,565.92	11.15	31,964.39

\*เป็นกรณีที่มีกลุ่มตัวอย่างน้อยกว่า 5 ตัวอย่าง (ไม่นิยมนำมาพิจารณา)

ตารางที่ 6.22 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากที่ทำงานและประเภทที่อยู่อาศัย (ผู้ที่เช่าบ้าน)

ประเภทที่อยู่อาศัย	ระยะห่างจากที่ทำงาน									
	0-10 กม.		11 – 20 กม.		21 – 30 กม.		31 – 40 กม.		40 กม.ขึ้นไป	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1. บ้านเดี่ยว	3	3.95	2	12.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2. บ้านแฝด	0	0.00	1	6.25	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3. ทาวน์เฮ้าส์	2	2.63	0	0.00	1	33.33	0	0.00	1	100.0
4. อาคารพาณิชย์	8	10.53	2	12.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5. อาคารชุด	1	1.31	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
6. อพาร์ทเมนต์	36	47.37	7	43.75	1	33.33	2	100.0	0	0.00
7. ห้องเช่า	26	34.21	4	25.00	1	33.33	0	0.00	0	0.00
8. อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	76	100.0	16	100.0	3	100.0	2	100.0	1	100.0

แผนภูมิที่ 6.4 แสดงค่าเช่าบ้านเฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน



### 2.3) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าบ้าน กับระยะห่างจากที่ทำงานในทางสถิติ

ผลจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นทางสถิติ ด้วยอาศัยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (PEARSON PRODUCT MOMENT CORRELATION) (จากตารางที่ 6.23) โดยนำปัจจัยที่น่าจะมีความสัมพันธ์ที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเชิงระยะห่างจากที่ทำงานคือ ค่าเช่าบ้าน มาทดสอบเพื่อเป็นการยืนยันถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น ผลปรากฏว่าค่าเช่าบ้านไม่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติกับระยะห่างจากที่ทำงาน ทั้งนี้มีสาเหตุมาจากมีจำนวนข้อมูลที่น้อยเกินไปในบริเวณที่ห่างจากใจกลางเมือง เพราะผู้ที่มีการเช่าบ้านส่วนใหญ่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ดังนั้นจึงทำให้การวิเคราะห์ด้วยวิธีการสถิติ ไม่สามารถหาความสัมพันธ์ได้

ตารางที่ 6.23 ผลการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่ายระหว่างค่าเช่ากับระยะห่างจากที่ทำงานด้วยวิธี Enter

ตัวแปร	B	SE B	Beta	t	Sig t
ค่าเช่าบ้าน	-.110	.242	-.046	-.456	.649

$$R = .046$$

$$R^2 = .002$$

### 3) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

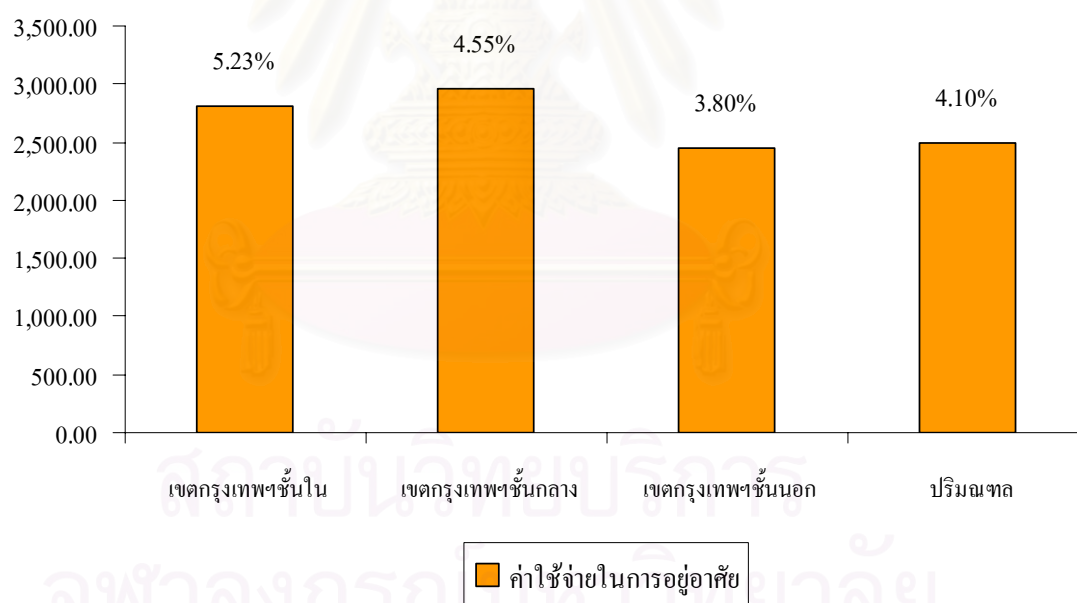
#### 3.1) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย (จากตารางที่ 6.24 และแผนภูมิที่ 6.5) ผลปรากฏว่า แม้ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยมีค่าสูงในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง ซึ่งสูงกว่าในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก และปริมณฑล แต่ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยนี้ ไม่ได้เกิดจากความแตกต่างของพื้นที่ แต่ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมการอยู่อาศัยในแต่ละครัวเรือน ซึ่งค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยนี้มีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ครัวเรือน (จากตารางที่ 6.25) ดังนั้นจึงทำให้สรุปได้ว่าค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.24 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
เขตกรุงเทพฯชั้นใน	2,808.89	5.23	53,701.12
เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	2,966.11	4.55	65,189.36
เขตกรุงเทพฯชั้นนอก	2,443.00	3.80	64,350.00
ปริมณฑล	2,495.36	4.10	60,785.71
รวม	2,801.64	4.72	59,316.48

แผนภูมิที่ 6.5 แสดงค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย





ตารางที่ 6.25 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย (แยกตามระดับรายได้)

เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
<b>ระดับรายได้น้อย</b>	<b>1,128.8</b>	<b>7.22</b>	<b>15,641.43</b>
- เขตกรุงเทพฯชั้นใน	1,049.72	6.53	16,068.63
- เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	1,331.18	9.45	14,082.35
- เขตกรุงเทพฯชั้นนอก	-	-	-
- ปริมณฑล*	1,425.00	7.92	18,000.00
<b>ระดับรายได้ปานกลาง</b>	<b>1,745.36</b>	<b>6.21</b>	<b>28,091.25</b>
- เขตกรุงเทพฯชั้นใน	1,811.00	6.34	28,550.00
- เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	1,663.09	6.08	27,338.57
- เขตกรุงเทพฯชั้นนอก*	2,260.00	7.96	28,400.00
- ปริมณฑล	1,529.50	5.35	28,600.00
<b>ระดับรายได้ค่อนข้างสูง</b>	<b>2,624.75</b>	<b>5.39</b>	<b>48,702.13</b>
- เขตกรุงเทพฯชั้นใน	3,206.54	6.51	49,218.18
- เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	2,401.70	4.87	49,301.89
- เขตกรุงเทพฯชั้นนอก	1,970.00	3.99	49,375.00
- ปริมณฑล	2,027.20	4.40	46,080.00
<b>ระดับรายได้สูง</b>	<b>4,373.44</b>	<b>4.03</b>	<b>108,554.70</b>
- เขตกรุงเทพฯชั้นใน	4,465.57	4.29	104,056.60
- เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	4,702.24	4.04	116,326.50
- เขตกรุงเทพฯชั้นนอก	3,114.29	2.91	107,143.90
- ปริมณฑล	3,376.90	3.67	91,904.76

\*เป็นกรณีที่มีกลุ่มตัวอย่างน้อยกว่า 5 ตัวอย่าง (ไม่นิยมนำมาพิจารณา)

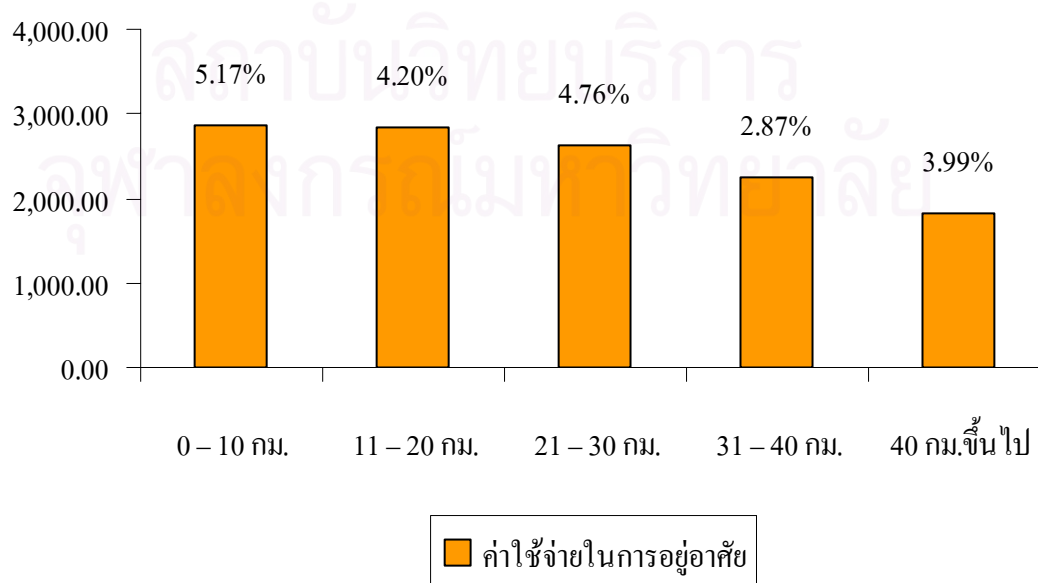
### 3.2) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย และระยะห่างจากที่ทำงาน

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย และระยะห่างจากที่ทำงาน (จากตารางที่ 6.26 และแผนภูมิที่ 6.6) ผลปรากฏว่า แม้ว่าค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยสูงในบริเวณใกล้กับใจกลางเมือง แต่ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยนี้ไม่ได้เกิดจากความแตกต่างของพื้นที่ แต่เกิดพฤติกรรมอยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีความแตกต่างกันในแต่ละระดับรายได้ เหมือนกับการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงสรุปว่า ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.26 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยและระยะห่างจากที่ทำงาน

ระยะห่างจากที่ทำงาน	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
0 – 10 กม.	2,863.33	5.17	55,357.34
11 – 20 กม.	2,833.23	4.20	67,489.06
21 – 30 กม.	2,618.65	4.76	55,054.05
31 – 40 กม.	2,240.00	2.87	78,000.00
40 กม.ขึ้นไป	1,816.25	3.99	45,500.00
รวม	2,801.64	4.72	59,316.48

แผนภูมิที่ 6.6 แสดงค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน



2.3) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยกับระยะห่างจากที่ทำงานในทางสถิติ ผลจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นทางสถิติ ด้วยอาศัยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (PEARSON PRODUCT MOMENT CORRELATION) (จากตารางที่ 6.27) โดยนำปัจจัยที่น่าจะมีความสัมพันธ์ที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเชิงระยะห่างจากที่ทำงาน คือ ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยมาทดสอบเพื่อเป็นการยืนยันถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น ผลปรากฏว่าค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยไม่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติกับระยะห่างจากที่ทำงาน โดยผลการวิเคราะห์ทางสถิตินี้ได้ผลเช่นเดียวกับการวิเคราะห์ในเชิงเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและระยะห่างจากที่ทำงาน

ตารางที่ 6.27 ผลการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่ายระหว่างค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยกับระยะห่างจากที่ทำงานด้วยวิธี Enter

ตัวแปร	B	SE B	Beta	t	Sig t
ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	-.301	.177	-.086	-1.707	.089

R = .086

R<sup>2</sup> = .007

## 6.2.2 การพิจารณาด้านค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน

### 1) ค่าผ่อนชำระรถยนต์

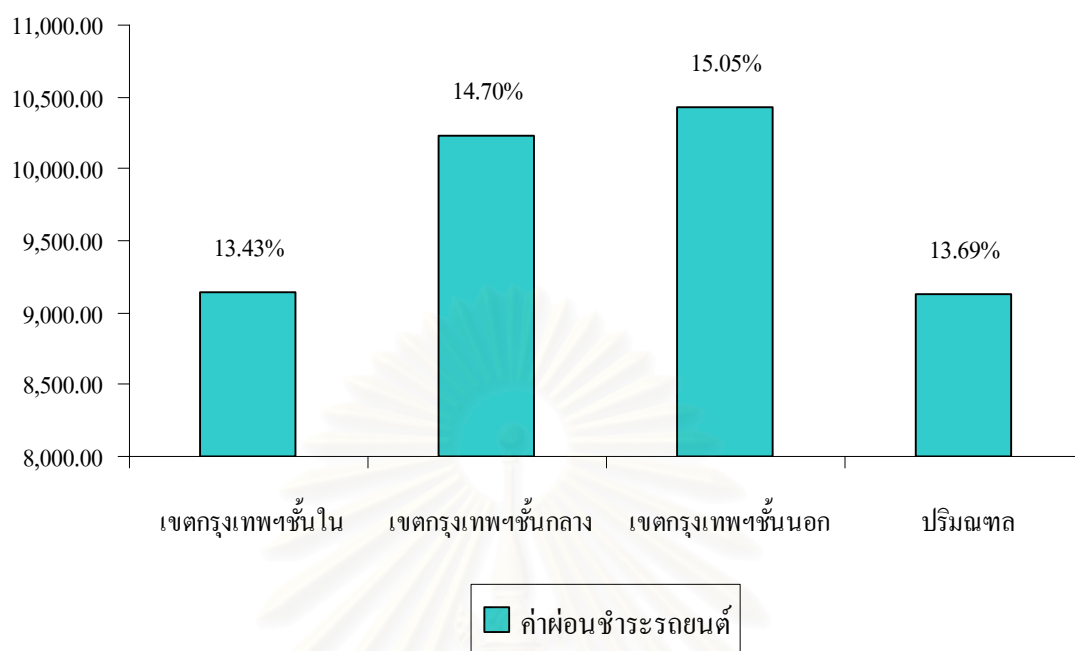
#### 1.1) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์ และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย (จากตารางที่ 6.28 และแผนภูมิที่ 6.7) ผลปรากฏว่า ค่าผ่อนชำระรถยนต์มีค่ากระจายกระจาย ทั้งนี้เนื่องจากค่าผ่อนชำระรถยนต์เพราะไม่ได้มีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย เพราะค่าผ่อนชำระรถยนต์ถูกกำหนดมาจากราคารยนต์เป็นหลัก

#### ตารางที่ 6.28 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย	ค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
เขตกรุงเทพฯชั้นใน	9,138.00	13.43	68,050.00
เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	10,227.27	14.70	69,590.91
เขตกรุงเทพฯชั้นนอก	10,428.57	15.05	69,285.27
ปริมณฑล	9,124.44	13.69	66,666.67
รวม	9,704.83	14.15	68,568.97

แผนภูมิที่ 6.7 แสดงค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย



### 1.2) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์และระยะห่างจากที่ทำงาน

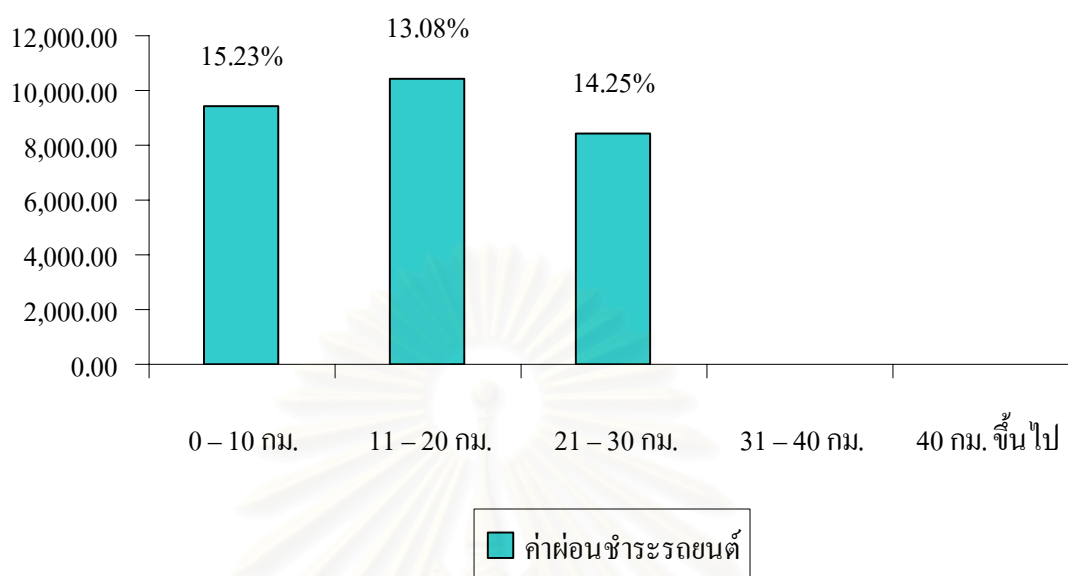
ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์ และระยะห่างจากที่ทำงาน (จากตารางที่ 6.29 และแผนภูมิที่ 6.8) ผลปรากฏว่า ค่าผ่อนชำระรถยนต์มีค่ากระจายกระจาย เพราะไม่ได้มีความสัมพันธ์กับระยะห่างจากที่ทำงาน เพราะค่าผ่อนชำระรถยนต์ถูกกำหนดมาจากราคารถยนต์เป็นหลัก

ตารางที่ 6.29 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยและระยะห่างจากที่ทำงาน

ระยะห่างจากที่ทำงาน	ค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
0 – 10 กม.	9,436.19	15.23	61,952.38
11 – 20 กม.	10,442.86	13.08	79,809.52
21 – 30 กม.	8,407.00	14.25	59,000.00
31 – 40 กม.*	10,000.00	8.33	120,000.00
40 กม. ขึ้นไป*	10,270.00	17.71	58,000.00
รวม	9,704.83	14.15	68,568.97

\* เป็นกรณีที่มีกลุ่มตัวอย่างน้อยกว่า 5 ตัวอย่าง (ไม่นิยมนำมาพิจารณา)

แผนภูมิที่ 6.8 แสดงค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน



### 1.3) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์กับระยะห่างจากที่ทำงานในทางสถิติ

ผลจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นทางสถิติ ด้วยอาศัยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (PEARSON PRODUCT MOMENT CORRELATION) (จากตารางที่ 6.30) โดยนำปัจจัยที่น่าจะมีความสัมพันธ์ที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเชิงระยะห่างจากที่ทำงานคือ ค่าผ่อนชำระรถยนต์มาทดสอบเพื่อเป็นการยืนยันถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น ผลปรากฏว่าค่าผ่อนชำระรถยนต์ไม่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติกับระยะห่างจากที่ทำงาน ทั้งนี้สอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของค่าผ่อนชำระรถยนต์กับเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยและกับระยะห่างจากที่ทำงาน เพราะค่าผ่อนชำระรถยนต์ไม่ได้ขึ้นกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย แต่ขึ้นกับราคารถยนต์

ตารางที่ 6.30 ผลการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่ายระหว่างค่าผ่อนชำระรถยนต์กับระยะห่างจากที่ทำงาน ด้วยวิธี Enter

ตัวแปร	B	SE B	Beta	t	Sig t
ค่าผ่อนชำระรถยนต์	-.118	.330	-.048	-.357	.723

$R = .048$

$R^2 = .002$

## 2) ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน

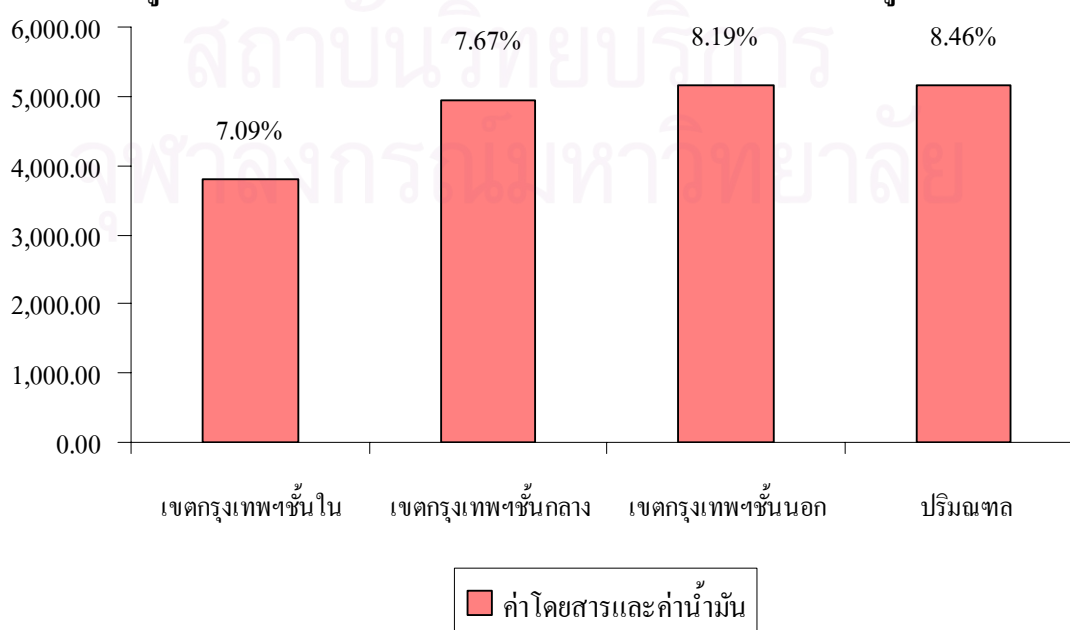
### 2.1) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมัน และเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย (จากตารางที่ 6.31 และแผนภูมิที่ 6.9) ผลปรากฏว่า ค่าโดยสารและค่าน้ำมันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เมื่อที่ตั้งที่อยู่อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองมากขึ้น โดยค่าโดยสารและค่าน้ำมัน ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก และปริมณฑลมีค่าใกล้เคียงกัน เนื่องจากที่อยู่อาศัยในทั้งสองเขตที่ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งงานในระยะใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย สามารถเป็นตัวกำหนดค่าโดยสารและค่าน้ำมันที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน ผลการศึกษาจึงสรุปว่าผู้ที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่ำ ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูง โดยมีความสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ตารางที่ 6.31 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ยและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย

เขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย	ค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน	3,794.64	7.09	53,522.10
เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง	4,953.66	7.67	64,552.89
เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก	5,165.71	8.19	63,047.62
ปริมณฑล	5,145.89	8.46	60,785.71
รวม	4,467.52	7.58	58,955.03

แผนภูมิที่ 6.9 แสดงค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ยแยกตามเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย



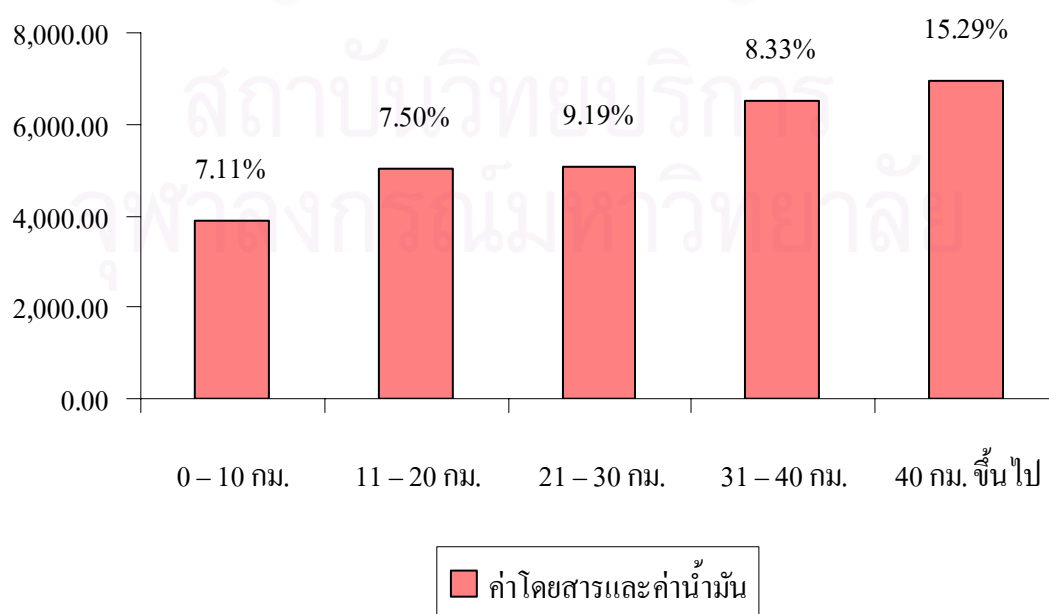
## 2.2) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันและระยะห่างจากที่ทำงาน

ผลการศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมัน และระยะห่างจากที่ทำงาน (จากตารางที่ 6.32 และแผนภูมิที่ 6.10) ผลปรากฏว่า ค่าโดยสารและค่าน้ำมันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เมื่อที่ตั้งที่อยู่อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองมากขึ้น เช่นเดียวกับการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันและเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาจึงสรุปว่าผู้ที่อาศัยในระยะไม่เกิน 10 กิโลเมตร จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่ำ ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูง โดยมีความสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ตารางที่ 6.32 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ยและระยะห่างจากที่ทำงาน

ระยะห่างจากที่ทำงาน	ค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ย		รายได้เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)
	จำนวนเงิน (บาท/เดือน)	%ต่อรายได้ ครัวเรือน	
0 – 10 กม.	3,910.41	7.11	55,013.12
11 – 20 กม.	5,017.44	7.50	66,923.33
21 – 30 กม.	5,062.16	9.19	55,054.05
31 – 40 กม.	6,500.00	8.33	78,000.00
40 กม. ขึ้นไป	6,956.25	15.29	45,500.00
รวม	4,467.52	7.58	58,955.03

แผนภูมิที่ 6.10 แสดงค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ยแยกตามระยะห่างจากที่ทำงาน



### 2.3 ) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันกับระยะห่างจากที่ทำงานในทางสถิติ

ผลจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นทางสถิติ ด้วยอาศัยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (PEARSON PRODUCT MOMENT CORRELATION) (จากตารางที่ 6.33- 6.34) เพื่อเป็นการยืนยันถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นของค่าโดยสารและค่าน้ำมันกับที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเชิงระยะห่างจากที่ทำงาน ผลปรากฏว่า ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 กับระยะห่างจากที่ทำงาน ซึ่งค่าโดยสารและค่าน้ำมันนี้สามารถอธิบายความแปรปรวนของระยะห่างได้เพียง 3.7% และพอที่จะสร้างสมการทำนายตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย(จากระยะห่างจากที่ทำงาน) ดังนี้

$$\text{ระยะห่าง} = 9,424.40 + .451 (\text{ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน})$$

ได้สมการพยากรณ์ในรูปคะแนนมาตรฐาน คือ

$$Z_{\text{ระยะห่าง}} = .192 Z_{\text{ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน}}$$

ผลการวิเคราะห์ทางสถิตินี้ สอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันกับเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัย และกับระยะห่างจากที่ทำงาน ดังนั้นจึงเป็นการยืนยันว่าค่าโดยสารและค่าน้ำมันมีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.33 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันกับระยะห่างจากที่ทำงาน

ตัวแปร	ระยะห่าง
ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน*	.192

มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01\*

ตารางที่ 6.34 ผลการวิเคราะห์อย่างง่ายระหว่างค่าโดยสารและค่าน้ำมันกับระยะห่างจากที่ทำงาน

ด้วยวิธี Enter

ตัวแปร	R	R <sup>2</sup>	R <sup>2</sup> change	B	SE B	Beta	F รวม	Sig t
ค่าคงที่	.192	.037	.034	9,424.40	665.277		15.170	.000
ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน				.451	.116	.192		



### 6.2.3 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็นค่าผ่อนชำระบ้านและค่าเช่าบ้าน พบว่า ผู้ที่เช่าบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าเช่าบ้านสูง ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าเช่าบ้านต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ แต่สำหรับผู้ที่ผ่อนชำระบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าผ่อนชำระบ้านต่ำ ขณะที่ในบริเวณเขตปริมณฑล จะมีค่าผ่อนชำระบ้านสูง ซึ่งไม่ตรงตามสมมติฐาน เนื่องจากมีความแตกต่างในประเภทของบ้าน และขนาดของพื้นที่ ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่ำ ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูง โดยมีความสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการศึกษาสรุปว่า จากความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย สามารถนำมาใช้ในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาจากปัจจัยได้แก่ ค่าผ่อนชำระบ้าน ค่าเช่าบ้าน และค่าโดยสารและค่าน้ำมัน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จะพิจารณาค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน เป็นเหตุผลสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยจะเลือกอาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

### 6.2.4 การอธิบายผลกระทบที่เกิดขึ้นจากภาวะค่าใช้จ่ายในปัจจุบัน

จากความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย ที่เกิดขึ้นสามารถนำมาอธิบายผลกระทบของค่าใช้จ่ายทั้งสองประเภทต่อตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยผลจากภาวะราคาน้ำมันแพงในปัจจุบัน ที่ส่งผลโดยตรงทำให้ค่าโดยสารและค่าน้ำมันที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งน่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งผลจากสำรวจวิธีการในการแก้ไขปัญหาภาวะค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น (จากตารางที่ 6.35-6.36) พบว่า ทุกระดับรายได้จะเลือกวิธีการที่สะดวก ง่าย และไม่ทำให้ตนเองได้รับผลกระทบมากนัก เช่น ลดการบริโภคสินค้าฟุ่มเฟือย ประหยัดในการอุปโภคบริโภค และพยายามจะทนต่อไป โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มผู้ที่มีภาระเช่าบ้าน จะแก้ปัญหาโดยการย้ายที่อยู่อาศัย ในสัดส่วนที่สูงกว่าครัวเรือนประเภทอื่นๆ ทั้งการย้ายที่อยู่อาศัยไปใกล้ที่ทำงานและย้ายไปยังที่อยู่อาศัยราคาถูก จึงแสดงว่าน่าจะเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบมากกว่ากลุ่มอื่นๆ สำหรับการแก้ไขปัญหาส่วนใหญ่ยังไม่ถึงขั้นย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากปัญหาค่าโดยสารและค่าน้ำมันที่สูงขึ้นยังไม่รุนแรงมากนัก (เพราะค่าโดยสารและค่าน้ำมัน ยังมีค่าเฉลี่ยต่ำกว่าค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ทั้งค่าผ่อนชำระบ้านและค่าเช่าบ้าน) แต่ถ้าหากว่า

ภาวะราคาน้ำมันแพงนั้นส่งผลให้ค่าโดยสารและค่าน้ำมันในการเดินทางไปทำงานของครัวเรือนปรับตัวสูงขึ้นจนถึงระดับวิกฤต (สูงขึ้นใกล้เคียงกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย) ก็น่าจะทำให้เกิดการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.35 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และวิธีแก้ไขปัญหาจากค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น

วิธีแก้ไขปัญหาจาก ค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น	ระดับรายได้ครัวเรือน							
	น้อยกว่า 20,212 บาท		20,212-32,524 บาท		32,525-68,197 บาท		มากกว่า 68,197 บาท	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1.ทนต่อไป	24	32.43	22	38.60	55	39.01	45	35.16
2.เปลี่ยนไปใช้วิธีการ เดินทางที่ประหยัด	27	36.49	18	31.58	35	24.82	34	26.56
3.ย้ายไปยังที่อยู่อาศัย ราคาถูก	2	2.70	1	1.75	4	2.84	0	0.00
4.ย้ายไปใกล้ที่ทำงาน	12	16.22	0	0.00	9	6.38	3	2.34
5.ประหยัดในการ อุปโภคบริโภค	37	50.00	20	35.09	48	34.04	44	34.37
6.ลดการบริโภคสินค้า ฟุ่มเฟือย	51	68.91	36	63.16	83	58.86	72	56.25
7.ลดการใช้รถยนต์ ส่วนตัว	7	9.46	12	21.05	31	21.98	37	28.91
8.หารายได้พิเศษ	14	18.92	15	26.31	31	21.98	18	14.06
9.เพิ่มเวลาการทำงาน	4	5.40	9	15.79	9	6.38	9	7.03
10.ย้ายที่ทำงาน	2	2.70	0	0.00	3	2.13	0	0.00
11.อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	3	2.13	5	3.91

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.36 ความสัมพันธ์ระหว่างภาระการครอบครองที่อยู่อาศัยและวิธีแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น

วิธีแก้ไขปัญหาจาก ค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น	ภาระการครอบครองที่อยู่อาศัย							
	ซื้อ(ผ่อนชำระ)		เช่า		ไม่มีภาระ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1.ทนต่อไป	24	33.33	30	30.61	92	40.00	146	36.50
2.เปลี่ยนไปใช้วิธีการเดินทาง ที่ประหยัด	17	23.61	32	32.65	65	28.26	114	28.50
3.ย้ายไปยังที่อยู่อาศัยราคาถูก	1	1.39	5	5.10	1	0.43	7	1.75
4.ย้ายไปใกล้ที่ทำงาน	5	6.94	15	15.31	4	1.74	24	6.00
5.ประหยัดในการอุปโภค บริโภค	31	43.05	42	42.86	76	33.04	149	37.25
6.ลดการบริโภคสินค้า ฟุ่มเฟือย	45	62.50	63	64.28	134	58.26	242	60.50
7.ลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว	15	20.83	11	11.22	61	26.52	87	21.75
8.หารายได้พิเศษ	20	27.78	20	20.41	38	16.52	78	19.50
9.เพิ่มเวลาการทำงาน	6	8.33	12	12.24	13	5.65	31	7.75
10.ย้ายที่ทำงาน	0	0.00	1	1.02	4	1.74	5	1.25
11.อื่นๆ	1	1.39	0	0.00	7	3.04	8	2.00

## บทที่ 7

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

#### 7.1 สรุปผลการวิจัย

ในการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัยนี้ แบ่งการศึกษาออกเป็น 3 เรื่องสำคัญได้แก่

##### 1. ลักษณะสังคม เศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัย และการเดินทางของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร

ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงาน มีอายุระหว่าง 26-30 ปี ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีสถานภาพโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีตำแหน่งหน้าที่การงานเป็นพนักงานทั่วไป มีระดับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 58,955.03 บาทต่อเดือน โดยส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งจะพักอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา หรืออยู่ร่วมกับคู่สมรสและบุตร มีขนาดครัวเรือนประมาณ 2-4 คน และมีเหตุผลสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยคือ มีการคมนาคมที่สะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และเป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่ โดยผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้ง อีกทั้งไม่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย ในด้านการเดินทาง ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถยนต์ส่วนตัว ใช้เวลาการเดินทางประมาณ 1 ชั่วโมง ถึง 1 ชั่วโมง 30 นาที

สำหรับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่ทำงานมีค่าผ่อนชำระบ้านเฉลี่ย เท่ากับ 11,695.83 บาท หรือร้อยละ 20.18 ต่อรายได้ครัวเรือน ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย เท่ากับ 3,841.43 บาท หรือร้อยละ 11.15 ต่อรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย เท่ากับ 2,801.64 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 4.76 ต่อรายได้ครัวเรือน ส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน พบว่ามีค่าโดยสารและค่าน้ำมันเฉลี่ย เท่ากับ 4,467.52 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 7.58 ต่อรายได้ครัวเรือน และค่าผ่อนชำระรถยนต์เฉลี่ย ประมาณ 9,704.83 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 14.15 โดยค่าใช้จ่ายทุกประเภทมีความสัมพันธ์กับรายได้ครัวเรือน โดยมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อรายได้เพิ่มขึ้น แต่จะมีสัดส่วนแตกต่างกันในแต่ละระดับรายได้ โดยกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะมีสัดส่วนของค่าใช้จ่ายต่อรายได้สูงกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง

## 2. ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย กรณีผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรซึ่งเป็นย่านใจกลางเมือง พบว่า ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน และมีระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร โดยกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย จะพยายามอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน มากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ และแต่ละกลุ่มรายได้มีเหตุผลที่ต่างกัน ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย เลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้ที่มีรายได้ปานกลางเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับบ้านญาติ ส่วนกลุ่มผู้ที่มีรายได้ค่อนข้างสูงและรายได้สูง เลือกอาศัยอยู่กับบิดามารดาในที่อยู่อาศัยเดิม ดังนั้น เรื่องรายได้และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จึงมีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยมากที่สุด แต่สำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้สูง ที่มักอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา ตามลักษณะของสังคมไทย ซึ่งเป็นความสัมพันธ์มีรูปแบบที่แตกต่างจากแนวคิดของต่างประเทศ ที่ผู้ที่มีรายได้น้อยจะอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงานและอยู่บริเวณใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอยู่ไกลจากแหล่งงาน โดยอยู่บริเวณชานเมือง

ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อย เช่น อาคารพาณิชย์ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ และห้องเช่า ตรงกันข้ามกับในบริเวณที่ห่างจากใจกลางเมืองนั้น ซึ่งที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้ในเขตกรุงเทพฯชั้นในมีความหนาแน่นมากกว่าชั้นนอก และที่ดินมีราคาแพง จึงทำให้มีสัดส่วนบ้านเดี่ยวน้อยกว่าเมื่อเทียบกับชั้นนอก โดยที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในและชั้นกลางส่วนใหญ่มักเป็นที่อยู่อาศัยดั้งเดิม ผู้อยู่อาศัยจึงเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยมานาน หรืออาศัยร่วมกับบิดามารดา จึงทำให้ไม่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มที่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่มีภาระเช่าบ้าน ซึ่งต่างจากบริเวณที่ห่างออกไป ที่มักจะเป็นกลุ่มผู้ที่มีภาระซื้อบ้าน ซึ่งมีสัดส่วนของผู้ที่ผ่อนชำระบ้านเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จึงแสดงว่าปริมาณที่อยู่อาศัยสำหรับขายในเขตกรุงเทพฯชั้นในและชั้นกลางมีจำนวนน้อยกว่าปริมาณที่อยู่อาศัยสำหรับขาย ในเขตกรุงเทพฯชั้นนอกและปริมณฑล นอกจากนี้ราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯชั้นในและชั้นกลางที่มีราคาแพง จึงทำให้มีสัดส่วนการอยู่อาศัยแบบเช่ามากกว่าแบบซื้อ

ในด้านลักษณะครัวเรือน ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ มักจะอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา หรือ คู่สมรสและบุตร โดยมีขนาดครัวเรือนประมาณ 2-4 คน โดยในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ผู้ที่ทำงานมักจะอาศัยอยู่คนเดียวหรืออาศัยอยู่ร่วมกับเพื่อนมากกว่าในบริเวณพื้นที่อื่นๆ ส่วนลักษณะทางสังคมพบว่า ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ มีอายุอยู่ระหว่าง 26-30 ปี โดยผู้ที่ทำงานที่มีอายุมากขึ้น จะมีแนวโน้มอาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองมากขึ้น ด้านสถานภาพสมรส ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด

โดยผู้ที่มีสถานภาพ โสดมักจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ขณะที่ผู้ที่มีสถานภาพสมรส มักจะอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก และในด้านตำแหน่งหน้าที่การงาน ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่มีตำแหน่งเป็นพนักงานทั่วไป โดยผู้ที่ทำงานที่มีตำแหน่งเป็นพนักงานทั่วไปและเป็นพนักงานระดับบน มักจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ขณะที่ผู้ที่ทำงานที่มีตำแหน่งเป็นผู้บริหารทั่วไปและผู้บริหารระดับบน มักจะอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง และชั้นนอก

### 3. ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็นค่าผ่อนชำระบ้านและค่าเช่าบ้าน พบว่า ผู้ที่เช่าบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะมีค่าเช่าบ้านสูง ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าเช่าบ้านต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ แต่สำหรับผู้ที่ผ่อนชำระบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะมีค่าผ่อนชำระบ้านต่ำ ขณะที่ในบริเวณเขตปริมณฑล จะมีค่าผ่อนชำระบ้านสูง ซึ่งไม่ตรงตามสมมติฐาน เนื่องจากมีความแตกต่างในประเภทของบ้าน และขนาดของพื้นที่ ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่ำ ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูง โดยมีความสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการศึกษาสรุปว่า จากความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย สามารถนำมาใช้ในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาจากปัจจัยได้แก่ ค่าผ่อนชำระบ้าน ค่าเช่าบ้าน และค่าโดยสารและค่าน้ำมัน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จะพิจารณาค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน เป็นเหตุผลสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยจะเลือกอาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

## 7.2 อภิปรายผลการวิจัย

ในการอภิปรายผลการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัยนี้ แบ่งการอภิปรายออกเป็น 3 เรื่องสำคัญได้แก่

## 1. ลักษณะสังคม เศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัย และการเดินทางของผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่าน ถนนสาทร

ในด้านลักษณะสังคม เศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัย และการเดินทาง ของผู้ทำงานในแหล่งงานใจกลางเมือง จากผลการศึกษานักวิจัยไทย โดย ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ (2536), มรกต อรรถวิวัฒน์ (2537), สุกิจ ตรีชวนพงศ์ (2539), ชนินทร เนินสุวรรณ (2541), สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์ (2537) และ ปริญญา วชิระนิเวศ (2541) พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ทำงานจะมีอายุระหว่าง 26 -30 ปี มีสถานภาพโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีตำแหน่งหน้าที่การงานเป็นพนักงานทั่วไป และมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 20,000 - 40,000 บาทต่อเดือน มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งนี้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมักจะอาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทเช่า เช่น อพาร์ทเมนต์ และห้องเช่า ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในด้านการเดินทางมาทำงาน ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่จะใช้รถโดยสารประจำทาง และรถยนต์ส่วนตัว (ในขณะนั้นยังไม่มีระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดิน) และใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 30-60 นาที ในการศึกษาครั้งนี้พบว่ามีความคล้ายคลึงกับงานวิจัยที่ผ่านมา แต่มีความแตกต่างเล็กน้อยในเรื่องรายได้ครัวเรือน ซึ่งมีค่าเฉลี่ยประมาณ 58,955.03 บาทต่อเดือน รวมถึงเวลาที่ใช้ในการเดินทางมาทำงาน ประมาณ 1 ชั่วโมง ถึง 1 ชั่วโมง 30 นาที ซึ่งสูงกว่าในอดีต นอกจากนี้ยังพบว่า ในปัจจุบันมีผู้นิยมเดินทางด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอสเป็นจำนวนมาก เพราะสามารถประหยัดเวลาในการเดินทาง ขณะที่การเดินทางโดยรถโดยสารประจำทาง และรถยนต์ส่วนตัวก็ยังคงเป็นที่นิยมใช้อยู่

ในส่วนของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย จากผลการวิจัยของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ที่สำรวจค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี พ.ศ.2547 โดยมีค่าเฉลี่ยประมาณ 4,864 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 22.4 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน ขณะที่ผลการศึกษาของ ชุติกร เหมือนละม้าย (2544) ที่ศึกษาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ พบว่า มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 5,105.10 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 2,995.94 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือนและเป็นค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย 2,109.16 บาทต่อเดือนหรือร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือน โดยครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง และสัดส่วนนี้มีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น ผลการศึกษาในครั้งนี้ แม้ว่าจะมีค่าเฉลี่ยแตกต่างกัน แต่ผลการวิจัยมีความสอดคล้องกันตรงที่ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะมีความแตกต่างกันตามระดับรายได้ โดยครัวเรือนที่มีระดับรายได้

ต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง และสัดส่วนนี้มีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น

และในส่วนของการใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน จากผลการวิจัยของสุรพล ปธานวนิช และศักดิ์ศรี บริบาลบรรพตเขตต์ (2544) ที่ศึกษาค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานเฉลี่ยของผู้ที่ทำงานในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี พ.ศ.2544 โดยมีค่าเฉลี่ยประมาณ 1,046 บาทต่อเดือน หรือร้อยละ 8 % ของรายได้เฉลี่ย โดยที่ครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง ผลของการศึกษาในครั้งนี้มีความสอดคล้องในเรื่องของสัดส่วนของค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่อรายได้ ซึ่งมีค่าใกล้เคียงกัน อีกทั้งยังสอดคล้องกันตรงที่ค่าโดยสารและค่าน้ำมันที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานจะมีความแตกต่างกันตามระดับรายได้ โดยครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำจะมีสัดส่วนของค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง

## 2. ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย

ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย ตามแนวคิดของนักคิดต่างประเทศ สรุปรว่า รายได้มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ที่มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน และอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอยู่อาศัยไกลจากที่ทำงาน โดยอยู่บริเวณชานเมือง จากแนวคิดของเบรน กู๊ดเด็น (1972) และ ปาร์ค, เบอร์เกส และ แมคเคินซี (1973) สำหรับผลการศึกษานักวิจัยไทย โดยปริญญา วชิระนิเวศ (2541) และนันทนา วาณิชพงษ์ (2547) ก็พบว่ามีข้อสรุปตรงกับแนวคิดของต่างประเทศเช่นกัน กล่าวคือ รายได้มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้ที่มีรายได้น้อยที่มักอาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน ซึ่งผลการศึกษาในครั้งนี้พบว่ามีความสอดคล้องกับแนวคิดและผลการวิจัยทั้งในไทยและต่างประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่เลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงานใจกลางเมือง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ซึ่งแสดงว่าเรื่องรายได้และค่าใช้จ่ายในการเดินทางมีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมากที่สุด นอกจากนี้ยังพบข้อค้นพบเพิ่มเติมที่ว่า กลุ่มผู้มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดาในที่อยู่อาศัยเดิม ตามลักษณะของสังคมไทย ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ที่มีรูปแบบแตกต่างจากแนวคิดของต่างประเทศ

ในเรื่องลักษณะตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย จากผลการศึกษานักคิดต่างประเทศ โดย เบอร์รี่, เบรน โจ ลีอบลี และ แฟรงค์ อี ฮอร์ดัน (1970) ซึ่งไม่ได้มีการกล่าวถึงลักษณะตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่มรายได้อย่างชัดเจน สรุปรว่า ในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวของแหล่ง



ที่มีประชากรวางเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่างๆ สำหรับผลการศึกษาของนักวิจัยไทย ส่วนใหญ่จะศึกษาถึงลักษณะตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จากแนวคิดและผลการศึกษาของ สมชาย เตชะพรหมพันธุ์ (2522), ชลิตภากร วิรพลิน และอรุณี บุญประเสริฐ (2525) และ มานพ พงศทัต (2527) ซึ่งพบข้อสรุปตรงกันว่า ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะตั้งอยู่ใกล้แหล่งงานใจกลางเมือง มีลักษณะการกระจายตัวและรูปแบบที่ตั้งสัมพันธ์กับบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหลักของเมือง โดยจะเกาะกลุ่มกันหนาแน่น กระจายตัวเป็นแถบ หรือทรงกลมรายล้อม หรือติดกับศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง ซึ่งผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่ามีความสอดคล้องกับผลการศึกษาของนักคิดและนักวิจัยทั้งไทยและต่างประเทศ โดยที่ตั้งที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และมีระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร โดยที่อยู่อาศัยมักจะตั้งอยู่ตามแนวถนนสายหลัก โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย มักจะตั้งอยู่ใกล้แหล่งงานและอยู่ติดกับศูนย์กลางธุรกิจ

### 3. ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย ตามแนวคิดของนักคิดต่างประเทศ มีการกล่าวถึงเฉพาะความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย จากแนวคิดของอลองโซ (1964) และ วิงโก้ (1969) โดยสรุปว่า ในบริเวณใจกลางเมือง ที่ดินจะมีราคาแพง เมื่อมีการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานใจกลางเมือง ราคาที่ดินของที่อยู่อาศัยจะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางลดลง ขณะที่ยังไม่มีผลงานวิจัยของไทยศึกษาถึงความสัมพันธ์ในเรื่องดังกล่าว ผลการศึกษาในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับแนวคิดของต่างประเทศ โดยพบว่า ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน มีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยผู้ที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่ำ ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูง

จากสมมติฐานของการวิจัยที่ตั้งไว้ว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงแต่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานต่ำ ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำแต่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานสูง ผลการศึกษาในครั้งนี้พบว่า ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็นค่าผ่อนชำระบ้านและค่าเช่าบ้าน พบว่า ผู้ที่เช่าบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะมีค่าเช่าบ้านสูง ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าเช่าบ้านต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ แต่สำหรับผู้ที่ผ่อนชำระบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน จะมีค่าผ่อนชำระบ้านต่ำ ขณะที่ในบริเวณเขต

ปริมาตร จะมีค่าผ่อนชำระบ้านสูง ซึ่งไม่ตรงตามสมมติฐาน เนื่องจากมีความแตกต่างในประเภทของบ้าน และขนาดของพื้นที่ ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่ำ ขณะที่

ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูง โดยมีความสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ผลของการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย สรุปได้ว่า ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน นอกจากนี้ยังพบปัจจัยอื่นๆที่ไม่ใช่ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน ที่ตั้งของแหล่งงาน และลักษณะทางสังคม (จากตารางที่ 7.1และ 7.2)



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.1 สรุปปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของนักคิดต่างๆ

นักคิด \ ตัวแปร	รายได้	ราคาที่ดิน	ราคาเช่า ที่อยู่อาศัย	ค่าเดินทาง	ระยะทาง ไปยังแหล่งงาน	เวลา ในการเดินทาง	ความสามารถใน การจ่ายที่อยู่อาศัย	ค่าใช้จ่าย ด้านที่อยู่อาศัย
Park, Burgess & McKenzie (1973)	✓							
Alonso (1964)	✓	✓	✓	✓			✓	
Evans (1973)			✓	✓		✓		
Kain (1962)	✓				✓			
Gooden (1972)	✓							
Moriarty (1975)	✓	✓			✓		✓	
Berry & Horton (1970)			✓					
Button (1976)	✓							
Richardson (1978)	✓			✓				
Wingo (1969)		✓		✓				
Carter (1975)	✓	✓			✓		✓	
นาถ พงศ์กัถ์ (2527)	✓	✓						
ปราโมทย์ สวาทพรศิริ (2536)			✓					
นรกท อรรถวิวัฒน์ (2537)			✓					
สุกิจ ศรัยวณทนต์ (2539)			✓					
ชนินทร์ เนินสุวรรณ (2541)			✓					
ปริญญญา วจิระนิเวศ (2541)			✓					
สมยศ จุฬทรัพย์ (2549)	✓			✓				✓

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.2 สรุปปัจจัยด้านอื่นๆที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย  
ของนักคิดต่างๆ

นักคิด \ ตัวแปร	ทำเลที่ตั้ง	ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน	สภาพครอบครัว	คุณภาพสิ่งแวดล้อม	รูปแบบที่อยู่อาศัย	แหล่งงานย่านการค้า	ลักษณะทางสังคม
Berry & Horton (1970)	✓				✓		
Gooden (1972)		✓	✓				
Siegal (1970)				✓			
Hirsch (1975)		✓	✓	✓			
Button (1976)				✓			
Romanos (1978)		✓					
Needham (1977)		✓					
Richardson (1978)	✓			✓			
Carter (1975)			✓				
Alonso (1964)	✓			✓	✓		
Evans (1973)			✓				
นันท ทนศักดิ์ (2527)		✓	✓	✓		✓	
ปราโมทย์ สรรพหรรณี (2536)	✓						
มรกต อรรถวิวัฒน์ (2537)	✓						
สุกิจ ศรีวัฒนพงศ์ (2539)	✓						
ชนิษฐา เนิบสุวรรณ (2541)		✓		✓			
นัทธนา วาณิชยพงศ์ (2547)		✓				✓	
สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์ (2537)	✓	✓					
ปรีชญญา วชิระนิเวศ (2541)		✓					
ธเนศ ขุนทรัพย์ (2549)		✓				✓	✓

## 7.3 ข้อเสนอแนะ

### 7.3.1 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

จากผลการวิจัยในเรื่อง ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย น่าจะสามารถนำมาใช้เป็นแนวทางให้กับองค์กรหรือบริษัทที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย รัฐบาล และผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ดังนี้

#### 1. ข้อเสนอแนะต่อองค์กรหรือบริษัทที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

สำหรับองค์กรที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของภาครัฐ (การเคหะแห่งชาติ) และภาคเอกชน สามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน ซึ่งจะพิจารณาได้จาก รายได้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ทำให้การกำหนดระดับราคามีความเหมาะสม รวมถึงตรงกับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง และรูปแบบที่อยู่อาศัย ซึ่งการพิจารณาในปัจจุบันเหล่านี้จะช่วยให้การพัฒนาโครงการประสบความสำเร็จ

ในด้านนโยบายที่อยู่อาศัย ภาครัฐ(การเคหะแห่งชาติ) สามารถนำผลการศึกษานี้ไปวางแผนและกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยเมือง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จากการศึกษาพบว่า ผู้มีรายได้น้อยเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน เนื่องจากต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่การอยู่อาศัยในบริเวณที่ใกล้ใจกลางเมือง ที่อยู่อาศัยจะมีราคาแพง ซึ่งผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อได้ ดังนั้นจึงเลือกอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ราคาไม่แพง ซึ่งที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่มีราคาถูกในบริเวณใจกลางเมืองนี้ หมายถึง ห้องเช่าที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อย หรือไม่ได้มาตรฐาน ซึ่งส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิต เกิดปัญหาตามมาในเรื่องต่างๆ เช่น ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาสภาพสังคม ปัญหาอาชญากรรม ฯลฯ ดังนั้น การจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในบริเวณที่ใกล้กับใจกลางเมือง จึงเป็นสิ่งจำเป็น ซึ่งภาครัฐ(การเคหะแห่งชาติ) ควรให้การสนับสนุน เพราะภาคเอกชนไม่สามารถจัดสร้างได้ ทั้งนี้เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

และจากผลการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย ที่แสดงให้เห็นว่า ผู้มีรายได้น้อย มีความต้องการอาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน ดังนั้น ในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จึงควรคำนึงถึงแหล่งงาน โดยอาจมีการสร้างแหล่งงานในบริเวณ

ใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัย ซึ่งผลการศึกษานี้ นอกจากจะเป็นประโยชน์กับการเคหะแห่งชาติแล้ว ในส่วนองค์กรท้องถิ่นสามารถนำผลการศึกษาไปใช้วางแผนและกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยในแต่ละพื้นที่

## 2. ข้อเสนอแนะต่อรัฐบาล

สำหรับเรื่องระบบขนส่งมวลชนสาธารณะเป็นสิ่งจำเป็นที่ภาครัฐควรเร่งดำเนินการจัดสร้างให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ โดยเฉพาะระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งเป็นวิธีการเดินทางที่ผู้ที่ทำงานในบริเวณใจกลางเมืองนิยมใช้ เพราะมีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานประหยัด และสามารถลดเวลาในการเดินทาง ซึ่งผลจากภาวะราคาน้ำมันแพงในปัจจุบัน ทำให้ค่าโดยสารและค่าน้ำมันปรับตัวสูงขึ้น รัฐบาลจึงควรมีนโยบายในการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รัฐบาลอาจช่วยเหลือประชาชนในรูปของ คุปองตัวเดือน ในการเดินทางโดยรถเมล์ หรือ บัตรน้ำมัน เป็นต้น นอกจากนี้ รัฐบาลควรส่งเสริมให้ประชาชนเดินทางด้วยระบบรถไฟฟ้ามากขึ้น แทนที่การใช้รถยนต์ส่วนตัว เพราะจะสามารถแก้ไขปัญหาการจราจร แต่รัฐบาลก็ควรกำหนดราคาค่าโดยสารให้มีความเหมาะสม เพื่อให้ทุกกลุ่มระดับรายได้สามารถใช้บริการได้อย่างทั่วถึง นอกจากนี้รัฐบาลอาจมีนโยบายช่วยเหลือประชาชนในด้านอื่นๆ อาทิเช่น การควบคุมราคาสินค้า การลดภาษี การปรับขึ้นราคาค่าจ้างขั้นต่ำ เป็นต้น

ภาครัฐควรมีนโยบายในการขยายแหล่งงานออกจากเขตกรุงเทพฯ ขึ้นใน หรือสร้างงานในเขตภูมิภาค เพื่อลดความแออัดของการอยู่อาศัยในเมือง และการอพยพย้ายถิ่นเข้ามาในกรุงเทพฯ ทั้งนี้อาจมีการกำหนดพื้นที่เมือง Sub-center ในพื้นที่โดยรอบกรุงเทพฯ ให้มีทั้งย่านการค้า ที่อยู่อาศัย และราชการ ซึ่งจะช่วยลดปัญหาความแออัดของการอยู่อาศัยในเมือง และลดปัญหาด้านการเดินทาง

## 3. ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง

ผลจากภาวะราคาน้ำมันแพงในปัจจุบัน ที่ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น จึงมีส่วนทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน เป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ทั้งนี้แม้ว่าค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่เพิ่มขึ้น (ค่าโดยสารและค่าน้ำมัน) จะยังไม่มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งที่อยู่อาศัย เพราะค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังมีสัดส่วนต่อรายได้ต่ำ เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (ทั้งค่าผ่อนชำระบ้านและค่าเช่าบ้าน)

แต่ในระยะยาว ค่าใช้จ่ายในการเดินทางนี้อาจสูงขึ้นอีก ดังนั้น ในการพิจารณาเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง จึงควรคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ซึ่งจะต้องสอดคล้องกับฐานะหรือรายได้ของตนเอง

### 7.3.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ศึกษาเฉพาะปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่มีผลต่อที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยนำเอาปัจจัยด้านค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน มาศึกษาความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าการวิจัยครั้งต่อไปที่จะเป็นประโยชน์ถ้าจะศึกษาในแนวทางดังต่อไปนี้

1. ศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยในด้านอื่นๆที่น่าจะมีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ และสิ่งแวดล้อม อันมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเรื่องความสัมพันธ์ของลักษณะของสังคมไทยกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

2. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ในกรณีแหล่งงานตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่อื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นในกรุงเทพมหานครหรือในจังหวัดอื่นๆ เพื่อนำข้อสรุปจากการวิจัยในพื้นที่เหล่านั้นมายืนยัน หรือเปรียบเทียบกับงานวิจัยในครั้งนี้ ทั้งนี้ขนาดกลุ่มตัวอย่างมีความสำคัญต่อผลการวิเคราะห์ จึงควรมีขนาดกลุ่มตัวอย่างที่มากเพียงพอต่อการวิเคราะห์แยกย่อยในแต่ละกรณี ดังนั้นการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างจึงอาจต้องใช้วิธีอื่นๆ นอกเหนือจากวิธีการของ Yamane

3. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานและรายได้ครัวเรือน รวมถึงสัดส่วนของค่าใช้จ่ายเหล่านี้เมื่อเทียบกับรายได้ครัวเรือน ในกรณีแหล่งงานตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่อื่นๆว่ามีความแตกต่างกันหรือไม่ เมื่อเปรียบเทียบกับงานวิจัยนี้

4. ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน เช่น ภาวะเศรษฐกิจ รายได้ครัวเรือน ขนาดครัวเรือน รูปแบบที่อยู่อาศัย และรูปแบบการเดินทาง เป็นต้น

5. ศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานของผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าบีทีเอส และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน ว่ามีความแตกต่างจากพื้นที่อื่นๆหรือไม่ รวมทั้งศึกษาพฤติกรรมในการอยู่อาศัยและพฤติกรรมในการเดินทาง ของผู้ที่อาศัยในบริเวณดังกล่าว

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

การเคหะแห่งชาติ. “รายงานผลการสัมมนาชาวบ้าน ค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด (Minimum standard) ของคนจนในกรุงเทพฯ.” เอกสารประกอบการสัมมนาเชิงปฏิบัติการเรื่อง มิติใหม่ของการพัฒนาคนจนในเมือง ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (2540-2544) 30 สิงหาคม 2538, 2538 (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

การเคหะแห่งชาติ. ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544). กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2540

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ทฤษฎีเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2527

ชนินทร เนินสุวรรณ. ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541

ชยวีร์ คีตวรนาถ. การจัดเตรียมที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานบริษัท ท่าอากาศยาน จำกัด (มหาชน) กรณีศึกษา ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545

ชวลิตกร เหมือนละม้าย. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กรณีศึกษา เทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544

ทันพงศ์ ชุณหสวัสดิกุล. การศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบจากการย้ายที่ทำงานขนาดใหญ่ของภาคเอกชนและภาครัฐ ที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน กรณีศึกษา: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด และการสื่อสารแห่งประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537

นันทนา วาณิชพงษ์. ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน กรณีศึกษาผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดปทุมธานี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547

ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์. เศรษฐศาสตร์เมือง. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531

ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ. ความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536



- ปริญญา วชิระนิเวศ. ความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรผู้มีรายได้ต่ำของสภาอากาศไทย.  
 วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านจิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
 มหาวิทยาลัย, 2541
- พงศ์สิทธิ์ หุมสาย ณ อยุธยา. “ลักษณะการเติบโตของกรุงเทพมหานคร” ข่าวสารกรมการผังเมือง 66  
 (2540)
- พัลลภ กฤตยานวัช. “วิสัยทัศน์ที่อยู่อาศัย ในกระแสโลกาภิวัตน์สู่ปี 2000” เอกสารประกอบการ  
 ศึกษา. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538
- มรกต อรรถวิวัฒน์. การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่าน  
 อโศก-รัชดาภิเษก. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านจิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรม  
 ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537
- มานพ พงศทัต. “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” เอกสารประกอบโครงการอบรมทางวิชาการ. หลักสูตรกล  
 ยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ รุ่นที่ 9, 2536
- สมเกียรติ ปิติบรรเจิดพงศ์. การเปรียบเทียบทัศนคติของพนักงานเกี่ยวกับปัญหาที่อยู่อาศัยเนื่องจา  
 การย้ายสำนักงานใหญ่ กรณีศึกษา : ธนาคารกสิกรไทยและธนาคารกรุงศรีอยุธยา.  
 วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านจิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
 มหาวิทยาลัย, 2540
- สมพร กิจนำลาภเจริญ. ผลกระทบจากการย้ายที่ทำการของกระทรวงพาณิชย์ ที่มีต่อการอยู่อาศัย  
 ของข้าราชการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านจิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรม  
 ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543
- สุกิจ ไตรวนพงศ์. ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนทำงานย่านสาทร. วิทยานิพนธ์ปริญญา  
 โทบริหารศึกษาด้านจิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539
- สุรพล ปธานวนิช และศักดิ์ศรี บริบาลบรรพตเขตต์. การเลือกตำแหน่งที่อยู่อาศัยและแบบแผนการ  
 เดินทางไปทำงานด้วยรถเมล์ของลูกจ้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. รายงาน  
 การวิจัย สาขาพัฒนาแรงงานและสวัสดิการ คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์  
 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2544
- สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์. การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่าน  
 ศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านจิต ภาควิชาเคหการ  
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537
- โสมสกา เพชรานนท์. เศรษฐกิจเมือง. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัย  
 เกษตรศาสตร์, 2547

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2547  
กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ. กรุงเทพฯ: สำนักงานสถิติ  
แห่งชาติ, 2548

### ภาษาอังกฤษ

- B.M. Moriaty. The American City. 2<sup>nd</sup> ed. (n.p.): An Urban Geography, 1975
- Brain J.L. Berry & E.Horton. Geographic Perspectives on Urban Systems. Washington  
D.C.: National Industrial Conference Board, 1970
- Brain Goodall. The Economic of Urban Areas. Oxford: Pressman Press, 1972
- C.D.Harris and E.L.Ullman. "The Nature of Cities." Annals of American Academy of  
Political and Social Sciences, 1945
- E.W. Burgess. "The Growth of the City" in R.E.parks and E.W.Burgess (eds), The  
City, Chicago, Illinois: University of Chicago Press, 1923
- Hirsch, Warner Z. Urban Economics Analysis. New York : Mc Graw-Hill, 1975
- H.Hoyt. The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities.  
Washington D.C.: Government printing Office, 1939
- K.J.Button. Urban Economics. London: Macmilan Press, 1976
- Mehta, Prayag. Condition of work and Problems of Work Organization in Textile  
Industry. National Labour Institute Bulletin 5., May 1978.
- Murphy. The American City: An Urban Geography. 2<sup>nd</sup> ed., 1975
- Romanos, Michael C. Residential Spatial Structure. Lexington, Mass.:Lexington Book,  
Canada, 1978
- William Alonso. Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent.  
Honolulu-East: West Center Press, 1964



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แบบสำรวจ**  
**วิทยานิพนธ์เรื่อง**  
**ความสัมพันธ์ระหว่าง**  
**ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย**

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดย นาย ธเนศ ชุมทรัพย์

**คำชี้แจง** โปรดทำเครื่องหมาย / ลงในช่อง ( ) ที่ตรงกับความเป็นจริงของท่าน

**ส่วนที่ 1 : ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย**

1. บ้านที่ท่านอยู่ปัจจุบัน  
ชื่อหมู่บ้าน/อาคาร..... ซอย..... ถนน.....  
แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด.....  
สถานที่สำคัญใกล้เคียง.....
2. ประเภทของบ้านที่ท่านอยู่ในปัจจุบัน  
( ) 1. บ้านเดี่ยว      ( ) 2. บ้านแฝด      ( ) 3. ทาวน์เฮ้าส์  
( ) 4. อาคารพาณิชย์      ( ) 5. อาคารชุด      ( ) 6. อพาร์ทเมนต์  
( ) 7. ห้องเช่า      ( ) 8. อื่นๆ ระบุ.....
3. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่กับใคร  
( ) 1. บิดามารดา / คู่สมรสและบุตร      ( ) 2. บิดาหรือมารดา/บุตร      ( ) 3. คู่สมรส  
( ) 4.ญาติพี่น้อง      ( ) 5. เพื่อน      ( ) 6. อยู่คนเดียว
4. จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันจำนวน.....คน
5. เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
( ) 1. การคมนาคมสะดวก      ( ) 2. ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก      ( ) 3. ใกล้ที่ทำงาน  
( ) 4. ใกล้โรงเรียนลูก      ( ) 5. ใกล้บ้านญาติ      ( ) 6. ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม  
( ) 7. ใกล้ศาสนสถาน      ( ) 8. คิดถนนใหญ่      ( ) 9. ใกล้สถานีรถไฟฟ้า  
( ) 10. เป็นที่อยู่อาศัยเดิมของพ่อแม่      ( ) 11. อื่นๆ ระบุ.....
6. ปัจจุบันท่านมีปัญหาที่อยู่อาศัยในด้านที่ตั้งหรือไม่ ( ) 1. ไม่มีปัญหา      ( ) 2. มีปัญหา ดังนี้  
(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
( ) 1. ไกลจากที่ทำงาน      ( ) 2. ไกลจากโรงเรียนลูก      ( ) 3. ไกลจากตลาด  
( ) 4. ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก      ( ) 5. เสียเวลาในการเดินทางมาก  
( ) 6. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก      ( ) 7. ห่างจากถนนใหญ่มาก  
( ) 8. ไกลจากศาสนสถาน      ( ) 9. อื่นๆ.....

## 7. ข้อมูลค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

## 1) ค่าเช่าบ้าน

ผ่อนชำระเดือนละ.....บาท

ระยะเวลาผ่อนส่ง.....ปี.....เดือน

## 2) ค่าเช่าซื้อ

ผ่อนชำระเดือนละ.....บาท

ระยะเวลาผ่อนส่ง.....ปี.....เดือน

## 3) ค่าเช่าบ้าน/เช่าห้อง

จำนวนเงินเดือนละ.....บาท

( ) 1. รวมค่าน้ำค่าไฟ ( ) 2. ไม่รวมค่าน้ำค่าไฟ

## 4) ไม่มี ( )

## 8. ข้อมูลค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของครัวเรือน

1) ค่าน้ำ ..... บาท/เดือน

2) ค่าไฟฟ้า ..... บาท/เดือน

3) ค่าโทรศัพท์ ..... บาท/เดือน

4) ค่าดูแลชุมชน ..... บาท/เดือน

## 9. ท่านได้รับผลกระทบอย่างไร จากภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นในปัจจุบัน

( ) 1. มากที่สุด ( ) 2. มาก ( ) 3. ปานกลาง ( ) 4. น้อย ( ) 5. น้อยที่สุด

**ส่วนที่ 2 : ข้อมูลเกี่ยวกับการเดินทางไปทำงาน**

1. ท่านมีรถยนต์ส่วนตัวหรือไม่ ( ) 1. มี ( ) 2. ไม่มี

2. วิธีที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานเป็นประจำของท่าน ได้แก่

( ) 1. เดิน ( ) 2. รถเมล์ธรรมดา ( ) 3. รถเมล์ปรับอากาศ

( ) 4. รถสองแถว ( ) 5. รถแท็กซี่/สามล้อ ( ) 6. รถจักรยานยนต์รับจ้าง

( ) 7. รถยนต์ส่วนตัว ( ) 8. รถจักรยานยนต์ส่วนตัว ( ) 9. เรือด่วน

( ) 10. เรือข้ามฟาก ( ) 11. รถไฟฟ้า BTS ( ) 12. รถไฟฟ้าใต้ดิน

( ) 13. รถตู้ ( ) 14. รถรับส่งพนักงาน ( ) 15. อื่นๆ ระบุ.....

3. ระยะทางระหว่างบ้านที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน

( ) 1. 0 - 5 กม. ( ) 2. 6 - 10 กม. ( ) 3. 11 - 15 กม. ( ) 4. 16 - 20 กม.

( ) 5. 21 - 25 กม. ( ) 6. 26 - 30 กม. ( ) 7. 31 - 35 กม. ( ) 8. 36 - 40 กม.

( ) 9. 40 กม.ขึ้นไป

4. ระยะเวลาในการเดินทางมาทำงานของท่าน

( ) 1. 0 - 15 นาที ( ) 2. 16 - 30 นาที ( ) 3. 31 - 45 นาที

( ) 4. 46 - 60 นาที ( ) 5. 1 ชั่วโมง - 1 ชั่วโมง 30 นาที ( ) 6. 1 ชั่วโมง 30 นาที - 2 ชั่วโมง

( ) 7. มากกว่า 2 ชั่วโมง

5. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานต่อเดือนของครัวเรือน..... บาท

6. กรณีที่ท่านเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว ท่านมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับรถยนต์ ดังต่อไปนี้
- 1) ค่าผ่อนชำระ ..... บาท/เดือน
- 2) ค่าน้ำมัน(เฉพาะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน) ..... บาท/เดือน
7. ท่านได้รับผลกระทบอย่างไร จากภาวะราคาน้ำมันแพงในปัจจุบัน
- ( ) 1. มากที่สุด ( ) 2. มาก ( ) 3. ปานกลาง ( ) 4. น้อย ( ) 5. น้อยที่สุด
8. ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ท่านมีวิธีการแก้ไขปัญหาวางไร จากภาระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ปรับตัวสูงขึ้น(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ( ) 1. ทนต่อไป ( ) 2. เปลี่ยนไปใช้วิธีการเดินทางที่ประหยัดกว่า
- ( ) 3. ย้ายไปยังที่อยู่อาศัยราคาถูกลง ( ) 4. ย้ายที่อยู่อาศัยไปใกล้ที่ทำงาน เพื่อลดการเดินทาง
- ( ) 5. ประหยัดในการอุปโภคบริโภค ( ) 6. ลดการบริโภคสินค้าฟุ่มเฟือย
- ( ) 7. ลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว ( ) 8. หารายได้พิเศษ
- ( ) 9. เพิ่มเวลาการทำงานเพื่อเพิ่มรายได้ ( ) 10. ย้ายที่ทำงานเพื่อเพิ่มรายได้
- ( ) 11. อื่นๆ ระบุ .....

**ส่วนที่ 3 : ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ** (ข้อมูลทั้งหมดนี้ไม่เกี่ยวกับระบบภาษีหรือหน่วยงานราชการใด)

1. เพศ ( ) 1. ชาย ( ) 2. หญิง
2. อายุ.....ปี
3. สถานภาพสมรส
- ( ) 1. โสด ( ) 2. สมรส
- ( ) 3. หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่ ( ) 4. อื่นๆ
4. ระดับการศึกษา
- ( ) 1. มัธยมศึกษาหรือต่ำกว่า ( ) 2. อนุปริญญา/ปวส. ( ) 3. ปริญญาตรี
- ( ) 4. ปริญญาโท ( ) 5. ปริญญาเอก
5. รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน.....บาท
6. ตำแหน่งหน้าที่การงานของท่านในปัจจุบัน
- ( ) 1. พนักงานทั่วไป ( ) 2. พนักงานระดับบน
- ( ) 3. ผู้บริหารทั่วไป ( ) 4. ผู้บริหารระดับบน

\*\*\*\*\*

จบแบบสำรวจ  
ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นาย ธเนศ ชุมทรัพย์ เกิดเมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ.2523 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปีการศึกษา พ.ศ.2546 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเลขาธิการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ.2548



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย