

การศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย มีความสำคัญต่อการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สามารถนำมากำหนดอุปสงค์และอุปทานด้านที่อยู่อาศัย งานวิจัยที่ผ่านมาการศึกษาเฉพาะความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย มิได้มุ่งศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายโดยตรง

การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยศึกษา ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร จำนวน 400 ตัวอย่าง มีการใช้แบบสำรวจเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูล โดยวิธีการทางสถิติ หาค่าเฉลี่ยและค่าร้อยละ และวิเคราะห์การถดถอยอย่างง่าย โดยมีสมมติฐานว่า ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงแต่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานต่ำ ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำแต่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานสูง

ผลการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย กรณีผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทรซึ่งเป็นย่านใจกลางเมือง พบว่า ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน และมีระยะห่างจากที่ทำงานไม่เกิน 10 กิโลเมตร โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จะพยายามอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน มากกว่ากลุ่มรายได้อื่นๆ และแต่ละกลุ่มรายได้มีเหตุผลต่างกันในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับบ้านญาติ ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้ค่อนข้างสูงและรายได้สูง เลือกอาศัยอยู่กับบิดามารดาในที่อยู่อาศัยเดิม ดังนั้น เรื่องรายได้และค่าใช้จ่ายในการเดินทางจึงมีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้้น้อยมากที่สุด แต่สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูงที่มีอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดา ตามลักษณะของสังคมไทย ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ที่มีรูปแบบที่แตกต่างจากแนวคิดของต่างประเทศ

ผลการศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็นค่าผ่อนชำระบ้าน และค่าเช่าบ้าน พบว่า ผู้ที่เช่าบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าเช่าบ้านสูง ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าเช่าบ้านต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ แต่สำหรับผู้ผ่อนชำระบ้านที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าผ่อนชำระบ้านต่ำ ขณะที่ในบริเวณเขตปริมณฑล จะมีค่าผ่อนชำระบ้านสูง ซึ่งไม่ตรงตามสมมติฐาน เนื่องจากมีความแตกต่างในประเภทของบ้าน และขนาดของพื้นที่ ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานกับที่ตั้งที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่อาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพฯชั้นใน จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันต่ำ ขณะที่ในบริเวณที่ห่างออกไป จะมีค่าโดยสารและค่าน้ำมันสูง โดยมีความสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการศึกษาเสนอว่าในการวางแผนที่อยู่อาศัยเมือง ภาครัฐควรต้องมีนโยบายและมาตรการในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย ในบริเวณใกล้กับแหล่งงานใจกลางเมือง อีกทั้งควรมีนโยบายในการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างบ้านและที่ทำงานสำหรับประชาชนที่ทำงานในเขตใจกลางเมือง

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.