

## บทที่ 5

### สรุปและอภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาทัศนคติและผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในภาวะเศรษฐกิจถดถอยของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ในส่วนแรกเป็นการศึกษาสภาพทำเลที่ตั้งและการกระจายตัวของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา ส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด โดยแบ่งประเด็นของการศึกษา ได้แก่ ข้อมูลทั่วไป ลักษณะหน้าที่การงาน ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมและปัจจุบัน ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ และปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงานที่เป็นระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด โดยใช้แบบสอบถาม (ดูภาคผนวก) จากพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานขนาด 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป จำนวน 303 คน สามารถสรุปผลได้ดังนี้

#### ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด

อาคารสำนักงานที่ก่อสร้างขึ้นในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมาที่กำลังดำเนินการก่อสร้างและมีโครงการก่อสร้างในอนาคต ส่วนมากจะเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ในรูปแบบ Complex ประกอบด้วย สำนักงาน ศูนย์การค้า สถานบันเทิง และองค์ประกอบอื่น ๆ บางแห่งอาจมีโรงแรมหรืออาคารพักอาศัยอยู่ด้วย เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างมากและแนวโน้มของตลาดมีความต้องการอาคารสำนักงานที่มีความสะดวกครบวงจร

สำหรับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใหม่ของกรุงเทพมหานครที่กำลังเติบโต เป็นศูนย์กลางชุมชนในระดับโครงสร้างศูนย์ชุมชนชานเมือง (Sub Region) ของพื้นที่ใหม่และมีบทบาททางด้านเศรษฐกิจ ในอนาคตอันใกล้พื้นที่ย่านบางนา-ตราด จะมีโครงการท่าอากาศยานสากลกรุงเทพฯ แห่งที่ 2 หรือสนามบินหนองงูเห่าโครงการก่อสร้างทางหลวงวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โครงการก่อสร้างทางหลวงกรุงเทพฯ - ชลบุรีสายใหม่ โครงการก่อสร้างทางรถไฟทางคู่ โครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่ ที่เป็นปัจจัยทำให้ราคาที่ดินถีบตัวสูงขึ้น

### การกระจายตัวของอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด

อาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ในพื้นที่ศึกษามีจำนวนทั้งสิ้น 14 อาคาร คิดเป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน 273,500 ตารางเมตร เป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดดำเนินการแล้วจำนวน 16 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นอาคารที่เริ่มเปิดดำเนินงาน 14 อาคาร และเป็นอาคารที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวน 2 อาคาร

การกระจายตัวของอาคารสำนักงานในย่านบางนา-ตราด จะกระจุกตัวอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราดระหว่างกิโลเมตรที่ 3 - 4 เนื่องจากอยู่ระหว่างช่วงตัดของถนนศรีนครินทร์

### ลักษณะทั่วไปของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด

ในการศึกษา ทักษะและผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด โดยการสัมภาษณ์ด้วยแบบสอบถาม (ภาคผนวก) จากพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านบางนา-ตราด จำนวน 303 คน พบว่า ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 26-30 ปี มีสถานภาพเป็นโสด ระดับการศึกษาจบการศึกษาระดับปริญญาตรี

ภูมิลำเนาเดิมของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะจังหวัดสมุทรปราการ ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 5-8 คน แสดงให้เห็นว่าผู้ที่ทำงานในย่านบางนา-ตราด มีลักษณะเป็นครอบครัวขยายที่อาศัยอยู่กับพ่อแม่และญาติพี่น้อง

จะพบว่าส่วนใหญ่พนักงานระดับต้นและกลาง ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราดจะมีรถยนต์ส่วนตัว มีบัตรเครดิต มีโทรศัพท์มือถือ มีวิทยุติดตามตัว มีคอมพิวเตอร์ส่วนตัวใช้ เนื่องจากเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกของคนรุ่นใหม่ มีราคาไม่แพงและพกพาสะดวก พนักงานทั่วไปส่วนใหญ่จะโดยสารรถประจำทางที่ต้องเดินทางหลายทอด ทำให้ภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงมาก

### ลักษณะหน้าที่การงานของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงาน ย่านบางนา-ตราด

ลักษณะหน้าที่การงานของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน มีบางอาคารที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ เช่น อาคารอิมพีเรียลทาวเวอร์ โดยส่วนใหญ่ทำงานในตำแหน่งระดับพนักงานทั่วไป จะพบว่าสัดส่วนพนักงานทั่วไปมากกว่าตำแหน่งบริหาร ซึ่งเป็นลักษณะปกติขององค์กรหรือบริษัทที่มีลักษณะเป็นปิรามิด คือ จำนวนพนักงานระดับล่างมีจำนวนมากจะมีฐานกว้าง และค่อย ๆ แคบลงเมื่อมีระดับสูงขึ้น และเป็นข้อจำกัดการวิจัย คือ พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง 78.5% ซึ่งเป็นปกติของบริษัทหรือองค์กรที่ผู้หญิงมักจะอยู่ทำงานประจำในสำนักงานมากกว่าผู้ชาย

ระดับรายได้ของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงาน ในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด จะอยู่ในช่วง 10,000-20,000 บาท จากการศึกษาพบว่ารายได้ของพนักงานระดับต้นและกลางในภาวะเศรษฐกิจปกติและเศรษฐกิจถดถอย มีความแตกต่างกันไม่มากนัก ในกลุ่มที่มีรายได้ 10,001-20,000 บาท โดยได้รับผลกระทบจากการลดเงินเดือนเล็กน้อย ซึ่งส่วนใหญ่จะถูกลดเงินเดือน 5-10% ส่วนผู้ที่มีรายได้ 20,001-40,000 บาท จะได้รับผลกระทบมาก แต่สำหรับผู้ที่มีรายได้มากกว่า 40,000 บาทขึ้นไป จะไม่ค่อยได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น

จากการศึกษาพบว่า พนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ส่วนใหญ่จะทำงานกับบริษัทที่ย้ายออกมาอยู่ชานเมือง และบางแห่งเป็นบริษัทที่เปิดใหม่ มีบริษัทต่างประเทศที่ต้องมีการติดต่อการค้ากับโครงการชายฝั่งทะเลตะวันออก หรือ อีสเทิร์น ซีบอร์ด บริษัทส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็กโดยมีพนักงานตั้งแต่ 2-3 คน จนถึง 50 กว่าคน บริษัทที่มีพนักงานเป็นร้อยคนขึ้นไปมีจำนวนไม่มาก การว่าจ้างพนักงานส่วนใหญ่จะเป็นพนักงานใหม่ ที่มีอายุงานไม่ถึง 10 ปี และมีบ้านอยู่ใกล้ที่ทำงาน โดยเฉพาะเป็นคนพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

### ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจถดถอย

ในภาวะเศรษฐกิจถดถอยจะพบว่าปัญหาของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด คือ ส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาด้านการงาน เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างเป็นกลุ่มที่พ้นจากวิกฤตเศรษฐกิจในระลอกแรก ที่เกิดในช่วงปลายปี 2540 ที่มีการเลิกจ้างงานกันมาก ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างจึงเป็นกลุ่มที่ยังทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานดังกล่าว ในช่วงที่มีการวิจัย

จากการศึกษาจึงพบว่า ส่วนใหญ่บริษัทต่าง ๆ จะมีการลดเงินเดือนเกือบทุกบริษัท ตั้งแต่ 5-40% โดยเฉลี่ยประมาณ 5-10% ประกอบกับงานของบริษัทลดน้อยลงบ้าง บางแห่งงานกลับมากขึ้นเพราะพนักงานน้อยลง ส่งผลให้พนักงานมีความรู้สึกถึงความไม่มั่นคงในตำแหน่งหน้าที่การงาน จนเกิดการหวั่นเกรงบริษัทจะปิดกิจการ และมีหลายบริษัทที่ปิดกิจการไปจำนวนมากในอาคารสำนักงานเดียวกัน

การย้ายเข้าออกของบริษัทในอาคารสำนักงาน จะพบว่าจะมีบริษัทย้ายออกมากกว่าย้ายเข้า หลังจากเศรษฐกิจยุคฟองสบู่แตก มีบริษัทที่ปิดกิจการไปมาก โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับด้านสถาบันการเงินและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทบางแห่งได้ย้ายกลับเข้าไปในเมือง เนื่องจากอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเมืองลดลง ในขณะที่อัตราค่าเช่าสำนักงานย่านชานเมืองไม่ได้ลด และเจ้าของโครงการอาคารสำนักงานชานเมืองต้องแบกรับภาระจากพื้นที่สำนักงานที่ว่างเปล่าจำนวนมาก จึงไม่อาจลดค่าเช่าได้อีก ทำให้มีหลายบริษัทย้ายกลับเข้าไปในเมือง และบางแห่งไปซื้อทาวน์เฮ้าส์ในโครงการหมู่บ้านย่านบางนา-ตราด ทำเป็นสำนักงานเพื่อลดค่าใช้จ่าย

นอกจากปัญหาส่วนตัวในด้านการถูกลดเงินเดือนแล้ว แม้จะพบว่าคู่สมรสกว่าครึ่งไม่มีปัญหาด้านการงาน ส่วนกลุ่มที่มีปัญหา จะมีถึง 30 % ที่คู่สมรสมีปัญหาจากเงินเดือนถูกลด 9.8% ถูกเลิกจ้าง 8.8% ย้ายงาน 6.9% และสวัสดิการที่อยู่อาศัยถูกตัด 2.0% ส่งผลให้รายได้ต่อเดือนและรายได้ครอบครัวลดลงอย่างมาก

พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราดเกือบครึ่งไม่มีปัญหาด้านการเงิน แต่สำหรับกลุ่มที่มีปัญหาส่วนใหญ่มีปัญหาการเงินในด้านการผ่อนบ้านเป็นอันดับหนึ่ง ตามด้วยการผ่อนอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ การผ่อนรถ การแบกรับค่าใช้จ่ายมาก รวมถึงการผ่อนค่าเทอมลูก และบางรายมีปัญหาการเงินจากการจับจ่ายด้วยบัตรเครดิต

โดยส่วนใหญ่จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในด้านการผ่อนบ้านเพราะอยู่กับพ่อแม่และญาติพี่น้อง จะมีผู้ที่รับภาระค่าผ่อนบ้านและค่าเช่าจะอยู่ในสัดส่วน 1-20% ของรายได้ รองลงมา 21-40% ผู้ที่มีปัญหาในการผ่อนชำระค่าบ้านจะมีเพียง 17.8% โดยส่วนใหญ่ผ่อนกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ รองลงมาธนาคารพาณิชย์ ระยะเวลาในการผ่อนชำระประมาณ 16-20 ปี รองลงมา 5-10 ปี อัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่อยู่ที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว 15-16% และในช่วงเศรษฐกิจถดถอย ต้องการอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัวในอัตรา 9%

จากการศึกษาพบว่า ในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ ผู้ที่มีปัญหาในการผ่อนชำระค่าบ้านจะใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว 83.3% อัตราดอกเบี้ยคงที่ 16.7% แต่ในช่วงเศรษฐกิจถดถอยจะหันมาเปลี่ยนสัดส่วน ต้องการอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 35.2% และอัตราดอกเบี้ยคงที่ 64.8% ทั้งนี้เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย และต้องการทราบดอกเบี้ยจ่ายที่แน่นอนมากกว่าในยามปกติ เพราะรายได้ครอบคลุมเริ่มลดลง

ทางด้านการเดินทางมาทำงานนั้น ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานและกลับบ้านโดยรถประจำทาง รองลงมามีรถยนต์ส่วนตัว พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในระดับพนักงานจะเดินทางมาทำงานและกลับบ้าน โดยรถประจำทางเป็นส่วนใหญ่ สำหรับระดับบริหารจะเดินทางมาทำงานและกลับบ้านโดยรถยนต์ส่วนตัว ส่วนใหญ่บ้านและที่ทำงานมีระยะทางมากกว่า 20 กิโลเมตร รองลงมา 5.1-10 กิโลเมตร ระยะเวลาการเดินทางส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 31-60 นาที รองลงมาต่ำกว่า 30 นาที มีทั้งการเดินทางมาทำงานและเดินทางกลับบ้าน ปัญหาการเดินทางที่พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราดประสบมากที่สุด คือ การจราจรติดขัดโดยเฉพาะบริเวณแยกขึ้นทางด่วนบางนาและไปสำโรง

พาหนะการเดินทางไปทำงานของคู่สมรสส่วนใหญ่เป็นรถยนต์ เนื่องจากมีจำนวนเพศหญิงตอบมากกว่าเพศชาย และเพศชายมักจะเป็นผู้ขับยานพาหนะมากกว่าเพศหญิง รองลงมาโดยสารรถประจำทาง ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของคู่สมรส ส่วนใหญ่ใช้เวลา 31-60 นาที รองลงมาต่ำกว่า 30 นาที

พาหนะการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลาน ส่วนใหญ่จะใช้บริการรถรับส่งของโรงเรียน รองลงมาขับรถยนต์ส่วนตัวไปส่ง ระยะเวลาเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลานจะใช้เวลาต่ำกว่า 30 นาที รองลงมา 31-60 นาที เนื่องจากส่วนใหญ่จะเรียนโรงเรียนใกล้บ้าน ซึ่งตรงกับแนวคิดของ Yel & Lee ที่พบว่า ดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่าง ๆ เช่น ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตรหลานมีค่าสูง<sup>1</sup>

เมื่อมีปัญหาในการเดินทาง แนวปฏิบัติของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานย่านบางนา-ตราด คือ ทนต่อไป รองลงมาย้ายบ้านไปใกล้ที่ทำงาน และเปลี่ยนที่ทำงานมาอยู่ใกล้บ้าน ตามลำดับ มีผู้ไม่มีปัญหาการเดินทาง 10.9%

#### ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด

ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงานระดับต้นและกลาง ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด พบว่า ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเป็นคนกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะจังหวัดสมุทรปราการ รองลงมาเป็นคนภาคใต้ ภาคกลาง ประเภทที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว เนื่องจากเป็นย่านชานเมืองและอยู่ต่างจังหวัดกันมาก รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ หอพัก/อพาร์ทเมนต์

<sup>1</sup> Yel & Lee อ้างใน สมพงษ์ นิลวิญญูศักดิ์, การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการหมู่บ้านเพ็ญผล, สยามคอนโดมิเนียม, เกตัสยามคอนโดมิเนียม, หน้า

ลักษณะของการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับพ่อแม่และญาติ รองลงมาเป็นการซื้อเงินผ่อน และเช่ารายเดือน ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ประมาณ 4-10 ปี รองลงมา 1-3 ปี

ส่วนใหญ่ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของครอบครัวไม่เอื้ออำนวย พอใจในที่อยู่อาศัยเดิม การงานไม่มั่นคง จึงไม่คิดย้ายและส่วนใหญ่ยังอาศัยอยู่กับพ่อแม่ ญาติพี่น้องโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ จะมีบางคนที่มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด ต้องไปเช่าหอพักอยู่โดยมีอัตราค่าเช่าเดือนละประมาณ 1,500-3,500 บาท โดยเฉพาะค่าเช่าเดือนละ 2,000-2,500 บาทต่อเดือนมีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 30.5% และส่วนใหญ่ไม่คิดปักหลักในกรุงเทพฯ

ในด้านปัญหาสภาพแวดล้อมของบ้านที่อยู่อาศัย จะพบว่า พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด จะไม่มีปัญหา รองลงมามีปัญหาด้านไกลจากที่ทำงาน/โรงเรียนลูกมากที่สุด น้ำประปาไม่เพียงพอ ไกลจากพ่อแม่ญาติพี่น้อง เนื่องจากส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างจังหวัด

### **ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต**

โดยส่วนใหญ่ไม่ต้องการซื้อหรือเปลี่ยนบ้านหลังใหม่ ภายในระยะเวลา 3 - 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 46.5 ยังไม่วางแผน คิดเป็นร้อยละ 11.6% และต้องการบ้านคิดเป็นร้อยละ 41.9 มีเหตุผลหลักที่ไม่ตัดสินใจซื้อบ้านหลังใหม่ คือ เศรษฐกิจของครอบครัวไม่เอื้ออำนวย การงานไม่ค่อยมั่นคง พอใจที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และไม่คิดปักหลักในกรุงเทพฯ ซึ่งตรงกับแนวคิดของ Brain Goodall ที่ว่า ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าไร โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบจะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

สรุปได้ว่าเมื่อรายได้ลด จึงมีความสัมพันธ์กับการเลือกที่อยู่อาศัย เป็นเหตุผลหลักที่ไม่ตัดสินใจซื้อบ้านหลังใหม่ในช่วง 3-5 ปีที่มีวิกฤตเศรษฐกิจ

ดังนั้นจากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่จะเป็นแรงกระตุ้นให้มีการซื้อบ้านภายใน 3-5 ปี แบ่งออกเป็น 3 ภาคหลัก

ปัจจัยภาครัฐ 3 อันดับแรก คือ รัฐควบคุมผู้ประกอบการไม่ให้โกง รองลงมา ยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายและลดภาษีการโอน

ปัจจัยภาคสถาบันการเงิน 3 อันดับแรก คือ ลดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลง รองลงมา เงินคาวนต่ำ และสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อมากขึ้น

ปัจจัยภาคผู้ประกอบการ 3 อันดับแรก คือ ลดราคาบ้านให้ถูกกว่านี้อีก รองลงมา ลดแลกแจกแถมให้มากขึ้นและผ่อนปรนในด้านการคาวนบ้าน

ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการตามกำลังซื้อที่มีอยู่ในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นไปตามลักษณะที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านอุดมคติยังคงเป็นบ้านเดี่ยวเป็นอันดับแรก รองลงมาจะหันมาซื้อทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น และคอนโดมิเนียม ซึ่งตรงกับแนวคิดของ Franklin D. Becker ที่พบว่า ผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการ คือ 1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ 2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์ 3. กลไกการแก้ไขปัญหาในตัวบุคคล

Becker ได้ชี้แจงว่า มนุษย์มีเหตุผลอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในแบบปัจจุบันของตน จึงคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดเรื่องรายได้ของครอบครัวและราคาบ้าน ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อเป็นบันไดก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นเงื่อนไขตามสถานการณ์และกลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล ในขณะที่อาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ<sup>1</sup>

ส่วนใหญ่แหล่งที่มาของเงินในซื้อบ้านหลังใหม่ คือ จากเงินเก็บของตนเอง รองลงมา กู้ธนาคาร/สถาบันการเงิน และเงินพ่อแม่/ญาติ ส่วนใหญ่วัตถุประสงค์ในการซื้อบ้านหลังใหม่ที่สำคัญที่สุด คือ ลงทุนซื้อเพื่อขายต่อ รองลงมา ต้องการแยกตัวเป็นอิสระ แต่งงาน ให้ลูกหรือญาติ และเป็นบ้านหลังที่สอง

<sup>1</sup> Becker. อังโน, สุทธิพงษ์ บุญฤทธิ์. ความต้องการที่อยู่อาศัยเมื่อถึงวันเกษียณอายุของชาวสภายุโรป. *วารสารวิจัย* เขต กทม., หน้า 22



พบว่าพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด มีความต้องการบ้านในภาวะเศรษฐกิจปกติและภาวะเศรษฐกิจถดถอย อันดับแรกไม่ต่างกันในเรื่องต้องการซื้อบ้านเงินผ่อน แต่ต่างกันในระดับรองลงมา คือ ในภาวะเศรษฐกิจปกติจะซื้อเงินสดและพอใจที่อยู่อาศัยปัจจุบันแล้ว ในขณะที่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย รองลงมา คือ ความพอใจที่อยู่อาศัยปัจจุบันแล้วและต้องการปรับปรุงบ้านเดิม

กรณีที่เลือกเช่าบ้าน จำนวนเงินที่สามารถผ่อนชำระได้ต่อเดือน คือ 1,500 - 3,000 บาท ส่วนกรณีที่เลือกปรับปรุงบ้านเดิม งบประมาณที่ใช้ 10,001 - 50,000 บาท ส่วนกรณีเลือกซื้อบ้านระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านบางนา-ตราด ที่คาดว่าจะซื้อ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 400,001 - 800,000 บาท ส่วนใหญ่ต้องการที่จะผ่อนชำระเป็นงวดมากกว่าซื้อเงินสด ส่วนใหญ่พบว่าแหล่งเงินที่จะได้นั้นต้องมาจากรายได้ของตัวเอง กู้จากธนาคาร และจากพ่อแม่และญาติ

ส่วนผู้คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เนื่องจากต้องการมีบ้านเป็นของตัวเอง เพราะจะแต่งงานแยกครอบครัวออกมาก หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของ แต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่ และเพื่ออยู่ใกล้ที่ทำงานทำให้มีเวลาว่างมากขึ้น

ซึ่งตรงกับงานวิจัยของ ปราโมทย์ สรรพเพชรศิริ<sup>1</sup> ที่ว่า การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมมีความสะดวกสบายอยู่แล้ว การอยู่อาศัยเคยชินกับที่ บางคนที่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ทำให้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย จึงไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนผู้คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการต้องต้องการมีบ้านเป็นของตนเองเพราะจะแยกครอบครัวออกมาอยู่ หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของ แต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่<sup>1</sup>

ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย จะพบว่าส่วนใหญ่จะไม่ต้องการซื้อบ้านและไม่วางแผนซื้อบ้าน ยกเว้นกลุ่มที่มีรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 20,000 บาท มีความต้องการซื้อหรือเปลี่ยน

<sup>1</sup> ปราโมทย์ สรรพเพชรศิริ, การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม

บ้านหลังใหม่ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่พบว่าภาระงานไม่ค่อยมั่นคง ภาระค่าใช้จ่ายมาก อาจต้องมีการย้ายงาน ส่วนกลุ่มที่มีรายได้ครบครัว 100,001-200,000 บาทต้องการซื้อหรือเปลี่ยนบ้านหลังใหม่มากที่สุด เพราะมีกำลังซื้อ ในขณะที่กลุ่มที่มีรายได้ครบครัวมากกว่า 200,000 บาท ไม่ต้องการซื้อหรือเปลี่ยนบ้านหลังใหม่ในช่วงนี้ เพราะส่วนใหญ่มีบ้านเดี่ยวอยู่แล้ว โดยหันมาปรับปรุงบ้านเดิมมากกว่าที่จะซื้อบ้าน โดยเฉพาะในช่วง 3-5 ปีจะไม่มีการซื้อบ้าน แต่หากเศรษฐกิจดีขึ้นส่วนใหญ่ยังมีความต้องการที่จะซื้อบ้าน เนื่องจากบ้านเป็นปัจจัยสี่

เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครบครัวในภาวะเศรษฐกิจถดถอยกับความต้องการซื้อหรือเปลี่ยนบ้านหลังใหม่และระยะเวลา พบว่า

#### กลุ่มที่ต้องการบ้าน คือ

- กลุ่มที่มีรายได้ครบครัวต่ำกว่า 20,000 บาท ต้องการซื้อหรือเปลี่ยนบ้านในระยะเวลา 3-5 ปี ระดับราคาบ้าน 4-8 แสนบาท
- กลุ่มที่มีรายได้ครบครัว 100,001-200,000 แต่ยังไม่วางแผนซื้อเปลี่ยนบ้านในช่วง 3-5 ปี ระดับราคาบ้านที่ต้องการ คือ 8 แสน - 1.5 ล้านบาท

#### กลุ่มที่ไม่ต้องการบ้าน คือ

- กลุ่มที่มีรายได้ครบครัว 20,000-40,000 บาท ส่วนใหญ่ไม่ต้องการบ้านและยังไม่วางแผนที่จะซื้อหรือเปลี่ยนบ้านใหม่ในช่วง 3-5 ปี ส่วนระดับราคาบ้านที่ต้องการอยู่ที่ 4-8 แสนบาท
- กลุ่มที่มีรายได้ 40,001-80,000 บาท ส่วนใหญ่ไม่ต้องการบ้านและยังไม่วางแผนที่จะซื้อหรือเปลี่ยนบ้านใหม่ในช่วง 3-5 ปี ส่วนระดับราคาบ้านที่ต้องการอยู่ที่ 8 แสน -1.5 ล้านบาท
- กลุ่มที่มีรายได้ 80,001-100,000 บาท ส่วนใหญ่ไม่ต้องการและยังไม่วางแผนที่จะซื้อหรือเปลี่ยนบ้านใหม่ในช่วง 3-5 ปี และเป็นกลุ่มที่ไม่ต้องการย้ายหรือเปลี่ยนบ้าน
- กลุ่มที่มีรายได้มากกว่า 200,000 บาท ส่วนใหญ่ไม่ต้องการและยังไม่วางแผนที่จะซื้อหรือเปลี่ยนบ้านใหม่ในช่วง 3-5 ปี ระดับราคาบ้าน 8 แสน -1.5 ล้านบาท

ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Rossi ที่กล่าวว่าสาเหตุที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอึดอัดในครอบครัว หรืออาจมีปัญหากับผู้ให้เช่า ในกรณีนี้เช่าอาศัย และตรงกับแนวความคิดของ Richard Muth ที่อธิบายการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเมื่อประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้นและจะมีแนวโน้มต้องการขนาดที่พักอาศัยใหญ่กว่าและอยู่ในแหล่งพักอาศัยที่ดีกว่า มีการเข้าถึงสะดวกและมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

และสอดคล้องกับ William Alonso ที่กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ 1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น 2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย 3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย<sup>1</sup>

สำหรับระยะเวลาที่ผู้ทำงานในย่านบางนา-ตราด คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่ในช่วงปี 2545 ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่คาดว่าจะมี ส่วนใหญ่จะเลือกทำเลด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ย่านพระโขนง ประเวศ สวนหลวง ศรีนครินทร์ อ่อนนุช ลาดกระบัง บางนา-ตราด เทพารักษ์ สำโรง ปากน้ำ ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งที่ใกล้กับที่ทำงาน และบ้านที่พักอาศัยในย่านบางนา-ตราด

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในอนาคต พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณหรือย่านใดก็ยังคงเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณหรือย่านนั้น ก็ยังคงเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณเดิมหรือใกล้เคียงกับบริเวณเดิม ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Becker ที่กล่าวว่าความพอใจในปัจจุบันยังขึ้นอยู่กับประสบการณ์ในอดีตและเป็นความคาดหวังของอนาคตอีกด้วย

<sup>1</sup> William Alonso, อ้างใน สุทธิพงษ์ บุญฤทธิ์. ความต้องการที่อยู่อาศัยเมื่อถึงวันเกษียณอายุของข้าราชการตำรวจ โฉมเขต กทม., หน้า 23-24.

และตรงกับแนวคิดการย้ายถิ่นของ Rossi ที่กล่าวว่า โดยทั่วไปบุคคลจะมีความผูกพันที่อยู่อาศัยของตนเอง งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ญาติพี่น้อง และสังคมรอบตัว ความผูกพันกับสิ่งเหล่านี้จะแสดงออกในรูปความพอใจในระดับมากน้อยต่างกันในแต่ละบุคคล ส่วนใหญ่แล้วผู้ที่มีความพอใจในสภาพที่อยู่ปัจจุบันจะไม่คิดย้ายที่อยู่แม้เขาจะได้รับผลประโยชน์จากการได้ย้ายไปอยู่ที่อื่นก็ตาม<sup>1</sup>

จากความต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่ในย่านชานเมืองนี้ แสดงให้เห็นว่าพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด เลือกที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองเพราะใกล้ที่ทำงานและเพื่อความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน

ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านหลังใหม่ 5 อันดับแรก คือ ความสะดวกในการเดินทางมากที่สุด รองลงมาทำเลอยู่ใกล้ที่ทำงาน ใกล้บ้านพ่อแม่หรือญาติพี่น้อง ระดับราคาบ้านแบบบ้าน/สไตล์บ้าน

ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่โดยทางหนังสือพิมพ์ เนื่องจากหนังสือพิมพ์เป็นสื่อที่สามารถรับรู้ได้กว้างขวาง รองลงมาป้ายโฆษณา ไปปลิ้วแผ่นพับ เพื่อนหรือผู้แนะนำ ญาติพี่น้อง งานนิทรรศการ ทางโทรทัศน์ตามลำดับ

#### ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

ปัจจัยที่สำคัญที่มีส่วนทำให้พนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด เลือกซื้อที่อยู่อาศัย 5 อันดับแรก คือ ความสะดวกในการเดินทางมากที่สุด รองลงมา ทำเลอยู่ใกล้ที่ทำงาน ใกล้บ้านพ่อแม่หรือญาติพี่น้อง ระดับราคาบ้าน แบบบ้าน/สไตล์บ้าน

ปัจจัยที่ได้รับการพิจารณามากที่สุด ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ซึ่งหมายถึงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ ว่าอยู่ในย่านใด และมีการเข้าถึงได้สะดวกเพียงใด ปัจจัยด้านใกล้พ่อแม่หรือญาติพี่น้อง เป็นอันดับรองลงมา ทางด้านระดับราคาบ้าน รูปแบบบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกของบ้านและของโครงการได้รับการพิจารณาตามมา

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 24.

ตรงกับแนวความคิดของ Berry & Hortan ที่กล่าวว่า ตำแหน่งของแหล่งงานกับ ตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้น ๆ เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง

และสอดคล้องกับ Becker ที่กล่าวว่าเหตุผลที่เป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับ ที่อยู่อาศัย นอกจากการประเมินที่อยู่อาศัยแบบในปัจจุบันของตนแล้ว ปัจจัยทางด้านของรายได้ของครอบครัวและราคาบ้านเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน<sup>1</sup>

สิ่งอำนวยความสะดวกในที่อยู่อาศัยพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในย่านบางนา-ตราดต้องการส่วนใหญ่ คือ การรักษาความปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการรองลงมา คือ ร้านค้า ร้านอาหาร

#### ลักษณะที่อยู่อาศัยที่พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราดต้องการแต่ละแบบ

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ต้องการ แบ่งออกเป็น 5 ลักษณะ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด โดยมีรายละเอียดความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละแบบ ดังนี้

1. บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 51 - 75 ตารางวา จำนวนชั้น 2 ชั้น จำนวนห้องนอน 3 ห้อง และห้องน้ำ 2 ห้อง มีที่จอดรถ 2 คัน ต้องการห้องทำงาน ห้องพระ บ้านเล่นระดับ ไม่ต้องการห้องคนใช้

2. บ้านแฝด ส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ไม่เกิน 50 ตารางวา จำนวนชั้น 2 ชั้น จำนวนห้องนอน 3 ห้อง และห้องน้ำ 2 ห้อง ต้องการที่จอดรถ 2 คัน ต้องการห้องพระ บ้านเล่นระดับ และไม่ต้องการห้องทำงาน ห้องคนใช้

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 23-24.

3. ทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่ต้องการขนาดที่ดิน 21-25 ตารางวา จำนวนชั้น 2 ชั้น ห้องนอนต้องการทั้งจำนวน 2 ห้องหรือ 3 ห้องนอนก็ได้ จำนวนห้องน้ำ 2 ห้อง มีที่จอดรถ 1 คัน ต้องการดาดฟ้าและบ้านเล่นระดับ

4. อาคารพาณิชย์ ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 26 - 30 ตารางวา ต้องการอาคารพาณิชย์ จำนวน 3 ชั้น จำนวนห้องนอน 3 ห้องและมากกว่า 3 ห้องก็ได้ จำนวนห้องน้ำ 3 ห้อง มีที่จอดรถ 2 คัน ต้องการดาดฟ้า ไม่ต้องการบ้านเล่นระดับ

5. คอนโดมิเนียม ส่วนใหญ่ขนาดคอนโดมิเนียมที่ต้องการ คือ ขนาด 31-40 ตารางเมตร และขนาด 41 - 60 ตารางเมตร ลักษณะห้องของคอนโดมิเนียมที่ต้องการ คือ มีห้องโถงและมีห้องนอน 2 ห้อง 1 ห้องน้ำ ต้องการห้องเตรียมอาหาร ระเบียง ลานซักล้าง ตกแต่งพร้อมเข้าอยู่ได้เลย ต้องการโทรศัพท์สายตรง ที่จอดรถ 1 คันต่อ 1 ห้อง ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง 500-1,000 บาทต่อเดือน

### ข้อเสนอแนะ

จากข้อค้นพบที่ได้จากผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ สามารถนำเอาผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัยและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน รวมถึงในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจถดถอยนั้นพนักงานระดับต้นและกลางจะพอใจที่อยู่อาศัยปัจจุบันและหันมาปรับปรุงบ้านเดิม

ดังนั้นจึงเป็นประโยชน์ในการนำข้อมูลเบื้องต้นในการที่จะจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ดังนี้

จากข้อค้นพบด้านลักษณะทั่วไปและการดำเนินชีวิตประจำวันของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด จะพบว่าส่วนใหญ่จะเป็นคนหนุ่มสาว เป็นวัยกำลังสร้างครอบครัว-ฐานะ อาศัยอยู่กับพ่อแม่ ญาติโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย แต่เมื่อภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น ส่งผลให้พนักงานที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ได้ถูกลดเงินเดือน และเกิดความไม่มั่นคงในการทำงาน บางคนเตรียมที่จะย้ายงานใหม่

ทางด้านข้อค้นพบทางด้านความต้องการที่อยู่อาศัยในอุดมคติ พบว่า พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด มีความปรารถนาที่จะได้บ้านเดี่ยว โดยส่วนใหญ่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง และเป็นการลงทุนเพื่อขายต่อ ต้องการบ้านมีบริเวณเป็นสัดส่วน ชอบบ้าน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ แต่ข้อค้นพบเมื่อเปรียบเทียบกับกำลังซื้อที่มี ส่วนใหญ่ต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์ และมีบริเวณเหมือนกัน

ในด้านทำเลที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนหนึ่งยังมีความพอใจที่จะอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และคุ้นเคยอยู่ในย่านที่เคยอยู่ โดยเฉพาะบางนา-ตราด เป็นเขตชานเมือง ดังนั้นทำเลที่ต้องการจึงเป็นชานเมืองเป็นหลัก และอีกส่วนหนึ่งคำนึงถึงการจราจร ต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถเดินทางมาที่ทำงานสะดวก เช่น ใกล้ที่ทำงาน และที่สำคัญในการซื้อจะพิจารณาปัจจัยด้านการเงินก่อน

ในด้านทำเลที่ตั้งนั้น ส่วนใหญ่สนใจที่จะเลือกพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ย่านพระโขนง ประเวศ สวนหลวง ศรีนครินทร์ อ่อนนุช ลาดกระบัง บางนา-ตราด เทพารักษ์ ลำโพง ปากน้ำ เนื่องจากใกล้ที่ทำงานและที่อาศัยอยู่เดิม

ข้อเสนอแนะดังกล่าวข้างต้น เป็นเพียงข้อมูลพื้นฐานบางอย่างที่พอจะนำไปพิจารณาสำหรับการทำที่อยู่อาศัยของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราดได้บ้าง ทั้งนี้เนื่องจากข้อจำกัดต่าง ๆ ของงานวิจัย ที่ได้กล่าวมาแล้วในบทต้น ๆ แต่อย่างไรก็ตาม การจัดทำที่อยู่อาศัยควรที่จะดูความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภคเป็นหลัก ดังนั้นควรที่จะทำการศึกษาในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยให้ละเอียดยิ่ง ๆ ขึ้นไป

#### ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด นับว่าเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาใกล้เคียงกับการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานย่านสีลม และย่านอโศก

แต่เนื่องจากในช่วงที่ศึกษาได้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจขึ้นในประเทศไทย ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนรูปแบบ จากเดิมที่จะซื้อหรือผ่อน หันมาพอใจที่อยู่อาศัยปัจจุบันมากขึ้น และปรับปรุงบ้านเดิม หรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะประสบปัญหาด้านรายได้ที่ลดลง และรายจ่ายสูงขึ้น รวมถึงปัญหาในด้านการผ่อนดาวน์ทั้งบ้าน รถยนต์และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ รวมถึงบัตรเครดิต

ดังนั้นจึงเป็นที่น่าสนใจ ที่จะทำการศึกษาเปรียบเทียบหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจผ่านพ้นไป ผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานไม่ว่าจะเป็นย่านสีลม ย่านอโศก ย่านพหลโยธิน และย่านบางนา-ตราด จะมีการจัดการที่อยู่อาศัยที่เหมือนกันหรือต่างกันอย่างไรบ้าง เพื่อที่จะเป็นกรณีศึกษาให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องได้นำไปใช้ในการตัดสินใจ