

## บทที่ 5

### สรุป อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่องที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพมหานคร ที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัด กรณีศึกษา : สำนักงานในเขตสีลม และบางรัก หลังจากที่ได้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งทางด้านปฐมภูมิ และทุติยภูมิแล้วนำมาวิเคราะห์ข้อมูลนั้น สามารถสรุป และอภิปรายผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้แยกตามหัวข้อดังต่อไปนี้

#### 5.1 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

การวิจัยเรื่องที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัด ในครั้งนี้พบว่า กลุ่มตัวอย่างของการวิจัยเป็นกลุ่มของชนชั้นกลางในกรุงเทพมหานครที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ซึ่งมีอายุระหว่าง 25-35 ปี โดยมีการย้ายเข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีความต้องการที่จะเข้ามาศึกษาต่อในระดับปริญญาตรี จึงพิจารณาได้ว่าคนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มคนที่มีลักษณะเฉพาะในการเลือกที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังเป็นกลุ่มคนที่ต้องการทำงานในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้มีแนวโน้มของความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร โดยสามารถสรุป และอภิปรายผลการศึกษาได้ดังนี้

#### 1. การย้ายเข้ากรุงเทพมหานคร และสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

##### 1.1 การย้ายเข้ากรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ย้ายเข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ อายุ 15-20 ปี โดยมีเหตุผลเพื่อเข้ามาศึกษาต่อเป็นส่วนใหญ่ และเมื่อเข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานครร้อยละ 70.03 มีการย้ายที่อยู่อาศัย โดยให้เหตุผลเรื่องระยะทางจากที่ทำงานเป็นอันดับหนึ่ง

##### 1.2 สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

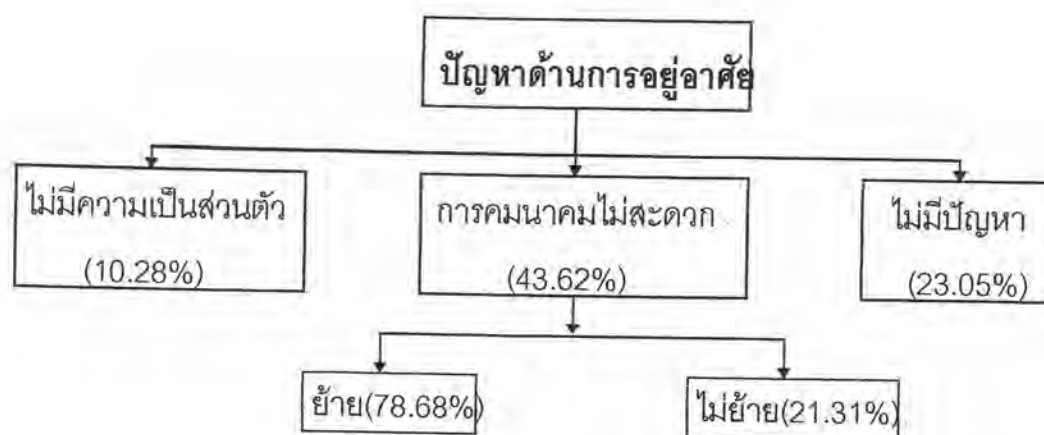
ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่มักจะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามากที่สุด โดยที่ จะอาศัยอยู่ร่วมกับสมาชิกอื่นในครอบครัว เช่น พี่น้อง ดังนั้นสมาชิกที่อยู่ร่วมกัน มีจำนวน 2 คนเป็นส่วนใหญ่

เมื่อแบ่งแยกกลุ่มตัวอย่างออกเป็นกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่บ้านตนเอง ปรากฏว่าให้เหตุผลในการเลือกซื้อบ้าน เพื่อความเป็นส่วนตัว เป็นอันดับหนึ่ง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Wallance F. Smith<sup>1</sup> ที่กล่าวว่า บ้านมีองค์ประกอบไม่เพียงเป็นที่พัก แต่ยังเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว โดยมีแหล่งเงินที่ใช้ในการซื้อบ้านส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ ร้อยละ 57.048 และมีเงินสนับสนุนจากครอบครัวมากถึงร้อยละ 32.711 โดยมีราคาที่พักอาศัยปัจจุบัน เทียบเป็นราคาปัจจุบันอยู่ในช่วง 1-2 ล้านบาท และส่วนผู้ที่อยู่อาศัยโดยการเช่า หรืออาศัยอยู่กับญาติ ซึ่งให้เหตุผลในการเช่า หรืออยู่กับญาติว่ามีเงินไม่เพียงพอในการซื้อบ้าน เป็นอันดับหนึ่ง

### 1.3 ปัญหาด้านการอยู่อาศัยในอดีตที่ส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคต

ปัญหาด้านการอยู่อาศัยในอดีตที่ส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคต ปัญหาเรื่องการคมนาคม ส่งผลให้กลุ่มตัวอย่างเลือกอยู่อาศัยจอร์ตเมนต์ให้เช่ามากที่สุด ซึ่งง่ายต่อการโยกย้ายเมื่อมีการเปลี่ยนงานก็สามารถเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงานได้ง่าย จากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบว่ามีปัญหาด้านการคมนาคมส่วนใหญ่มีแนวโน้มในการตัดสินใจกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดเดิมมากกว่า แต่อย่างไรก็ตามในกรณี แผนในการกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปีนั้น พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ยังไม่ได้มีการตัดสินใจในการกลับภูมิลำเนาเดิมอย่างแน่นอน เนื่องจากผลของคำตอบของกลุ่มตัวอย่างใกล้เคียงกัน กล่าวคือ ตอบว่าการตัดสินใจกลับและไม่กลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปีใกล้เคียงกัน ส่วนแผนในการกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดเดิมพบว่า มีผู้ที่ตอบว่ากลับภูมิลำเนาเดิมมากกว่าไม่กลับภูมิลำเนาเดิม อันเนื่องมาจากเป็นความต้องการในอนาคต ซึ่งในความเป็นจริงคนกลุ่มนี้มักจะได้กลับไปตั้งรกรากที่ภูมิลำเนาเดิม เพราะกว่าร้อยละ 50 ตอบว่าภายใน 5 ปีต้องการซื้อบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งถ้าสามารถซื้อได้จริงตามแผนที่ตั้งไว้จะทำให้คนกลุ่มนี้มีความพร้อมที่จะตั้งรกรากในกรุงเทพฯ รวมถึงเหตุผลด้านภูมิลำเนาเดิมไม่มีงานที่เหมาะสม หรือความก้าวหน้าในการทำงานน้อยกว่าในกรุงเทพมหานคร

<sup>1</sup> Wallance F. Smith. "Housing : The Social And Economic Element." Berkeley : Press., 1971.p.13-15.



แผนภูมิที่ 5.1 ปัญหาด้านการอยู่อาศัยกับการย้าย

## 2. ปัจจัยที่มีผลต่อแนวคิดและความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของชนชั้นกลางในกรุงเทพมหานครที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัด

การสรุปและอภิปรายผลในส่วนนี้ผู้วิจัยได้กล่าวถึง ปัจจัยที่มีผลต่อแนวคิดเรื่องที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งได้แก่ปัจจัยทางด้านระดับรายได้ ระยะเวลาในการทำงาน ลักษณะความเป็นเจ้าของ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างให้เกิดความเข้าใจต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง และเป็นไปตามที่ได้ตั้งสมมติฐานไว้ การสรุปและอภิปรายผลดังกล่าวสามารถแบ่งเป็นประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

- 2.1. ระยะเวลาในการตัดสินใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- 2.2. แผนด้านที่อยู่ภายใน 5 ปี
- 2.3. แผนในการกลับภูมิลำเนาเดิม
- 2.4. ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ/เช่าภายใน 5 ปี

### 2.1. ระยะเวลาในการตัดสินใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ด้านการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตของชนชั้นกลางที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัดนั้น พบว่า ระยะเวลาที่วางแผนว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านอยู่ในช่วง 2-5 ปี มากที่สุด โดยกลุ่มที่มีรายได้มากมีแนวโน้มซื้อบ้านเร็วกว่าผู้ที่มีรายได้น้อยโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ตั้งแต่ 15,000 บาทขึ้นไป เป็นเพราะผู้ที่มีระดับรายได้นี้นั้นมีความสามารถเพียงพอในการจ่ายเงินผ่อนชำระต่อเดือนมากกว่า ซึ่งการตั้งสมมติฐานจากราคาบ้านตั้งแต่ 800,000 บาทขึ้นไป มีอัตรา

ผ่อนส่ง ประมาณ 7,000 บาทขึ้นไป ซึ่งคล้ายคลึงกับงานวิจัยเรื่องของรายได้ของ Golany<sup>2</sup> ที่กล่าวว่าคนที่ครอบครัวหนึ่งจะซื้อบ้านพร้อมที่ดินจะต้องมีรายได้ประมาณ 15,000 - 20,000 บาท

เมื่อนำลักษณะความเป็นเจ้าของเข้ามาเปรียบเทียบกับ ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อบ้านกับลักษณะความเป็นเจ้าของ พบว่า ผู้อาศัยอยู่บ้านเช่ามีแนวโน้มในการซื้อบ้านในช่วง 2-5 ปี และ 5-10 ปี มากที่สุด ซึ่งจะเห็นได้ว่าคนกลุ่มนี้มีความต้องการจะซื้อบ้านค่อนข้างเร็ว แต่ต้องขึ้นกับ ปัจจัย ทาง ด้านรายได้เข้ามาประกอบเป็นสามัญด้วย

สำหรับผู้ที่อาศัยอยู่บ้านปิตามารดาที่จะมีแนวโน้มซื้อบ้านเป็นของตนเองเร็วกว่า อาจเนื่องจากมีความพร้อมทางด้านการเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากปิตามารดา ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า คนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ต้องได้รับการสนับสนุนทางด้านการเงิน ซึ่งเป็นผลลัพธ์ที่ตรงกับงานเขียนของ ไกรฤทธิ บุญเกียรติ<sup>3</sup> กล่าวไว้ว่า คนในกลุ่มรหัสเอ็กซ์อาจมีการซื้อบ้านโดยการสนับสนุนจากครอบครัว หรือทางเครือญาติ

ส่วนผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองอยู่แล้วยังมีแผนที่จะซื้อบ้านในช่วง 2 ปีมากที่สุดนั้น ผู้วิจัยสันนิษฐานว่าอยู่ 3 ประการด้วยกัน คือ

1. เป็นบ้านหลังที่สอง
2. เป็นการซื้อเนื่องจากเป็นการออมอย่างหนึ่ง
3. เป็นการซื้อบ้านเพื่อยกฐานะ

เมื่อนำปัจจัยด้านเงินออมเข้ามาเปรียบเทียบจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า ผู้ที่มีเงินออมนั้นมีการวางแผนในการซื้อบ้านรวดเร็วกว่าผู้ที่ไม่เงินออม ซึ่งมีสาเหตุจากเหตุผลที่กลุ่ม

<sup>2</sup> ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ, "แนวโน้ม และทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร (2525-2528). (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

<sup>3</sup> ไกรฤทธิ บุญเกียรติ. จุฬาลงกรณ์วารสาร. ฉบับที่ ปีที่ 7 (ตุลาคม-ธันวาคม 2538): 42-55.

ตัวอย่างออมเงิน ก็เนื่องมาจากเก็บเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งก็เป็นไปตามสมมติฐานที่ว่า “เงินออมมีผลต่อระยะเวลาของแผนในการซื้อบ้านที่ต่างกัน”

## 2.2. แผนเรื่องที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี

เมื่อพิจารณาถึงแผนเรื่องที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี ของคนที่อยู่ในกรุงเทพมหานครที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด พบว่าผู้ที่ต้องการซื้อบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 47.04 ซึ่งในอันดับรองลงมาได้แก่ กลุ่มที่ต้องการซื้อบ้านในต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 18.81 ส่วนกลุ่มที่ต้องการซื้อบ้านทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด มีจำนวนทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 11.50 สำหรับผู้ที่ต้องการเพียงปรับปรุงหรือขยายบ้านเดิม มีจำนวนร้อยละ 8.71 และมีผู้ที่คิดว่าจะอยู่กับบิดามารดาหรือญาติต่อ คิดเป็นร้อยละ 7.66 มีผู้ที่ตอบว่าจะเช่าบ้านอยู่ในระดับที่ตี่ขึ้นน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 6.28 จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าคนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มีความต้องการจะซื้อบ้านในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีเพียงร้อยละ 18 ที่ต้องการซื้อบ้านในต่างจังหวัด ซึ่งทำให้เห็นภาพได้ชัดเจนว่าประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจะมีอัตราเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ตามจำนวนการย้ายเข้าเนื่องจากมีอัตราการย้ายออกค่อนข้างน้อย

นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้นำปัจจัยต่างๆเข้ามาวิเคราะห์ประมวลผลกับแผนเรื่องที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี ซึ่งในการนำเสนอผู้วิจัยจะนำเสนอเฉพาะปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

### 2.2.1. ปัจจัยด้านลักษณะความเป็นเจ้าของ

จากการวิจัยพบว่า ผู้เช่ามีแนวโน้มจะซื้อบ้านต่างจังหวัดมากที่สุด ตรงกับแผนในการกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปี ของผู้เช่าว่าจะกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปีมากที่สุด ซึ่งจะมีลักษณะเหมือนกับที่ Richard J. Stillman<sup>4</sup> ที่ว่าข้อได้เปรียบในการเช่าก็คือ ง่ายต่อการโยกย้าย ส่วนผู้ที่อยู่บ้านตนเองก็จะซื้อบ้านทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดมากที่สุด โดยมีสาเหตุจากที่มีบ้านอยู่แล้วเมื่อมีรายได้มากขึ้นก็จะซื้อบ้าน ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

<sup>4</sup> Richard J. Stillman . "Guide to personal finance". Second Edition, New Jersey: Prentice hall Inc., 1975.p.136-138.

พัฒนาบ้านเกิดตนเอง ทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างความเจริญ และการกระจายของทรัพยากรของกรุงเทพมหานคร กับต่างจังหวัดที่มีมากอยู่แล้ว เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

### 2.2.2. ปัจจัยด้านทรัพย์สิน

ผู้ที่มีที่ดินหรือบ้านเป็นทรัพย์สินหรือคาดว่าจะได้รับเป็นมรดก จะซื้อบ้านทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด แตกต่างจากผู้ที่ไม่มียอดที่ดินหรือบ้านเป็นทรัพย์สินหรือคาดว่าจะได้รับเป็นมรดกที่วางแผนจะซื้อบ้านในต่างจังหวัด เนื่องมาจากกลุ่มผู้ที่มีบ้านเป็นทรัพย์สินฯ ส่วนใหญ่จะมีบ้านอยู่ต่างจังหวัด และยังมีแนวโน้มที่จะซื้อบ้านในต่างจังหวัดอีก อาจเนื่องจาก มีความผูกพัน คู่แค้น หรือ มีภาระที่จำเป็น เช่น ดูแลบิดามารดา เป็นต้น จึงทำให้เลือกซื้อบ้านในต่างจังหวัด

จากปัจจัยทางด้านทรัพย์สิน จะเห็นได้ว่าผู้ที่มีทรัพย์สินฯ ก็จะมีทางเลือกมาก หมายความว่า ผู้ที่มีบ้าน หรือที่ดินที่เป็นทรัพย์สินฯ ในต่างจังหวัดจะกลับไปอยู่ต่างจังหวัด แต่ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านทรัพย์สินฯ รวมถึงหน้าที่การงานด้วย เนื่องจากผู้ที่ไม่มียอดทรัพย์สินเลือกที่จะซื้อบ้านในต่างจังหวัด รวมถึงการซื้อบ้านของคนกลุ่มนี้จะไม่มีการสนับสนุนจากครอบครัว และยังเป็นผู้ที่มีรายได้ไม่มากนัก ประกอบกับราคาบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีราคาสูงกว่าราคาบ้านในต่างจังหวัด ทำให้เลือกที่จะกลับไปอยู่ภูมิลำเนาเดิม แต่ผู้ที่มีทรัพย์สินฯ เลือกที่จะอยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าเนื่องจากมีการงาน และลู่ทางในการทำงาน ทำธุรกิจมากกว่าในต่างจังหวัด ซึ่งตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า “ทรัพย์สินและระดับรายได้ที่ต่างกัน มีผลต่อการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้”

### 2.3. แผนด้านการกลับภูมิลำเนาเดิม

การศึกษาเรื่องแผนการกลับภูมิลำเนาเดิม แบ่งออกเป็นแผนระยะสั้น หมายถึง แผนในการกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปี และแผนระยะยาว หมายถึง แผนในการกลับไปตั้งรกรากในจังหวัดที่เป็นภูมิลำเนาเดิม โดยมีผลสรุปได้ดังนี้

#### ● แผนระยะสั้น

แผนการกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปี หรือแผนระยะสั้น พบว่าส่วนใหญ่ตอบว่าไม่แน่ใจ หรือยังไม่ตัดสินใจว่าจะกลับภายใน 5 ปีหรือไม่ และเมื่อเปรียบเทียบการกลับภูมิ

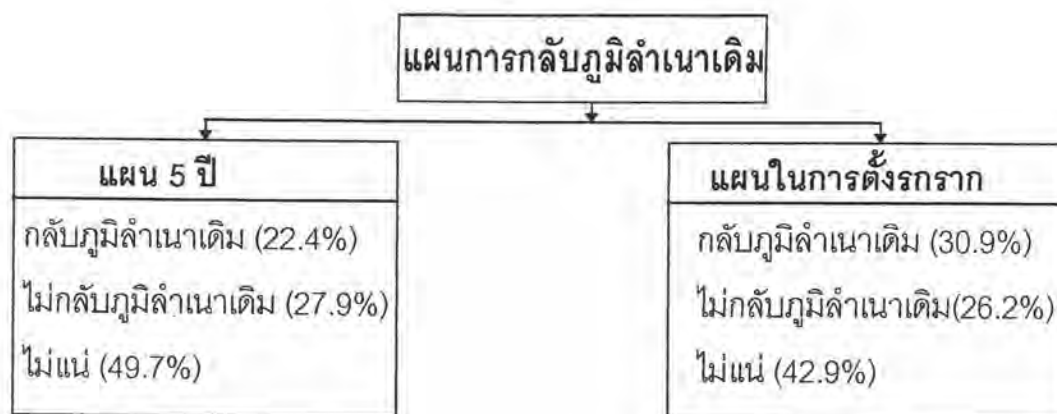
ลำเนาเดิมภายใน 5 ปี มีผู้ที่ตอบว่าจะไม่กลับหรือกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปีเล็กน้อย โดยเหตุผลในการกลับภูมิลำเนาเดิมนั้น ส่วนใหญ่เพื่อกลับไปอยู่กับครอบครัวเดิม ส่วนเหตุผลที่ไม่กลับภูมิลำเนาเดิมให้เหตุผลโดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าจะทำงาน ในกรุงเทพมหานคร ส่วนผู้ที่ตอบว่าไม่แน่ใจก็จะให้เหตุผลว่าดูการงานก่อน เพราะทำงานอยู่ในกรุงเทพมหานคร

● แผนระยะยาว

ส่วนแผนในการกลับไปตั้งรกรากในจังหวัดที่เป็นภูมิลำเนาเดิม หรือแผนระยะยาว มีปัจจัยที่ทำให้ความตั้งใจเปลี่ยนแปลงได้ แต่ก็สามารถทำให้ทราบความตั้งใจของกลุ่มตัวอย่างเปรียบเทียบกับแผนในการกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปี ซึ่งพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีแนวโน้มจะกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดที่เป็นภูมิลำเนาเดิมมากกว่าไม่กลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดที่เป็นภูมิลำเนาเดิม แต่ส่วนใหญ่ก็ยังไม่ตัดสินใจว่าจะกลับหรือไม่กลับภูมิลำเนาเดิม

ส่วนเหตุผลในการกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดที่เป็นภูมิลำเนาเดิมส่วนใหญ่จะให้เหตุผลว่าเพื่อกลับไปอยู่กับครอบครัว ส่วนกลุ่มผู้ที่ไม่กลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดที่เป็นภูมิลำเนาเดิมนั้น ให้เหตุผลว่า เนื่องจากทำงานอยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่วนผู้ที่ไม่แน่ใจเนื่องจากกลุ่มตัวอย่างต้องการดูสถานการณ์ก่อน รวมถึงเรื่องการเงินด้วย ซึ่งเหตุผลไม่ต่างจากแผนในการกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปี

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่จะอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยให้เหตุผลด้านการงานเป็นสำคัญ ส่วนผู้ที่ไม่แน่ใจก็ต้องอยู่ในกรุงเทพมหานครต่อไปด้วยเหตุผลเดียวกัน ซึ่งก็เช่นเดียวกับการย้ายเข้าของคนต่างจังหวัด และอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครก็เนื่องมาจากการงาน การเงินที่ดี เหมาะสม และมีความก้าวหน้ารวมถึงความสามารถจะอยู่รอดอยู่ในกรุงเทพมหานครได้ ทำให้ตัดสินใจที่จะอยู่ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยพยายามศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการกลับภูมิลำเนาภายใน 5 ปีของคนกลุ่มนี้ โดยจะเลือกเฉพาะปัจจัยที่มีความสำคัญมากกล่าวถึงดังนี้



แผนภูมิที่ 5.2 แผนในการกลับภูมิลำเนาเดิม

### 2.3.1. ปัจจัยด้านระดับรายได้

ปัจจัยทางด้านระดับรายได้ส่งผลต่อแผนในการกลับภูมิลำเนาเดิม ทั้งแผนระยะสั้นและระยะยาว โดยผู้ที่มีรายได้สูงตอบว่าจะไม่กลับภูมิลำเนาเดิม กล่าวคือ ระดับรายได้ตั้งแต่ 20,000 บาทขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีทางเลือกว่าจะอยู่กรุงเทพมหานคร หรือกลับภูมิลำเนาเดิม แต่เลือกที่จะอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากคนกลุ่มนี้มีการงานที่ดีมีรายได้ที่ จะอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครได้อย่างไม่ลำบาก การกลับไปภูมิลำเนาเดิมก็ไม่แน่ใจว่าจะมีงานทำ หรือรายได้อย่างที่ใดเหมือนในกรุงเทพมหานคร หรือไม่ ดังนั้นจึงเลือกที่จะอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครต่อไป ซึ่งสามารถตอบข้อสมมติฐานได้ว่าระดับรายได้ที่ต่างกันมีผลต่อการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตของคนกลุ่มนี้

### 2.3.2. ระยะเวลาในการทำงาน

เมื่อพิจารณาปัจจัยเรื่อง ระยะเวลาในการทำงานของแผนการกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปี และแผนในการกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดที่เป็นภูมิลำเนาเดิม พบว่าระยะเวลาในการทำงานจะมีผลต่อการตัดสินใจกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปี แต่กลับไม่มีผลต่อการกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดเดิมของกลุ่มตัวอย่าง อาจเนื่องจากแผนในการกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดเดิมเป็นแผนระยะยาวยังเป็นช่วงเวลาอีกนาน และเป็นลักษณะการคาดหวังในอนาคต ดังนั้นปัจจัยด้านระยะเวลาการทำงานจึงไม่มีผลต่อการกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดเดิม ซึ่งจากสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า "ระยะเวลาการทำงานที่ต่างกัน มีผลต่อการตัดสินใจกลับไปอยู่



จังหวัดที่เป็นภูมิภาคตนเอง" ตรงกันในส่วนของแผนระยะสั้น 5 ปี แต่แผนระยะยาวนั้นพบว่า กลับไม่ตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ด้วยเหตุผลที่กล่าวไว้ข้างต้น

### 2.3.3. ลักษณะความเป็นเจ้าของ

ปัจจัยด้านลักษณะความเป็นเจ้าของ พบว่าผู้ที่อยู่บ้านเช่า และบ้านญาติมีแนวโน้มในการกลับภูมิลำเนาเดิมภายใน 5 ปี และกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดเดิม มากกว่าผู้ที่อยู่อาศัยบ้านตนเอง และบ้านของบิดามารดาค่อนข้างมั่นคง ทำให้มั่นใจว่าจะตั้งถิ่นฐานอยู่ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งต่างจากบ้านเช่าที่ง่ายต่อการโยกย้ายตามที่ Richard J. Stillman<sup>5</sup> ที่ว่า ข้อได้เปรียบที่สำคัญในการเช่านั้นก็คือ ง่ายต่อการโยกย้าย

จากข้อสรุปดังกล่าวทำให้เห็นได้ว่า ลักษณะความเป็นเจ้าของมีผลต่อการตัดสินใจกลับภูมิลำเนาเดิมทั้งแผนระยะสั้น 5 ปี และแผนระยะยาวในการกลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดเดิม ตรงตามสมมติฐานที่ว่า ลักษณะความเป็นเจ้าของมีผลต่อแนวคิดด้านที่อยู่อาศัย

### 2.3.4. ปัจจัยด้านทรัพย์สิน

ปัจจัยด้านทรัพย์สิน จะกล่าวถึงทรัพย์สินที่มีอยู่กับทรัพย์สินที่คาดว่าจะได้รับเป็นมรดก ซึ่งมองในแง่ของผู้ที่มีบ้าน และที่ดิน มีแนวโน้มในการกลับภูมิลำเนาเดิมมากกว่าไม่กลับภูมิลำเนาเดิมทั้งแผน 5 ปี และการกลับไปตั้งรกราก ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า "ทรัพย์สินมีผลต่อการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัย" ส่วนใหญ่ที่ตอบว่าจะกลับภูมิลำเนาเดิมเนื่องจากทรัพย์สินที่มีอยู่ในต่างจังหวัด หรือบ้านเกิดตนเองจึงมีแนวโน้มในการกลับภูมิลำเนาเดิมของคนกลุ่มนี้ ซึ่งถ้าเป็นกลุ่มที่มีทรัพย์สินอยู่ในกรุงเทพมหานคร ตอบว่าจะไม่กลับไปภูมิลำเนาเดิม

จากการสรุป และอภิปรายผลในหัวข้อ "แผนการกลับภูมิลำเนาเดิม" จะเห็นได้ว่าคนส่วนใหญ่จะยังไม่ตัดสินใจว่าจะกลับภูมิลำเนาเดิมหรือไม่ แต่ในส่วนของผู้ที่มีความต้องการกลับภูมิลำเนาเดิมนั้นมีมากกว่าไม่กลับ แต่ด้วยปัจจัยต่างๆ ทำให้ต้องรอในการตัดสินใจ

<sup>5</sup> Richard J. Stillman . "Guide to personal finance". Second Edition, New Jersey: Prentice hall Inc., 1975. p.136-138.

ต่อไป โดยเฉพาะเหตุผลด้านการงานเป็นสำคัญ ทำให้คนกลุ่มนี้ยังต้องอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครต่อไป โดยเฉพาะในช่วงระยะเวลา 5 ปี จะเป็นช่วงรอการตัดสินใจ ซึ่งตรงกับสมมติฐาน “ชนชั้นกลางในกรุงเทพมหานครที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัดมีแนวโน้มจะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่ากลับภูมิลำเนาเดิม และด้วยเหตุผลด้านการงานที่เหมาะสม อันจะนำมาซึ่งรายได้ทำให้คนกลุ่มนี้จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะผู้ที่มีรายได้เพียงพอในการดำรงชีพก็จะอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากข้อมูลในการทำวิจัยครั้งนี้มีมากกว่าครึ่งหนึ่งของประชากรที่ทำการศึกษา

### 3. ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการเช่า/ซื้อในช่วง 5 ปี

จากแผนด้านที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี พบว่า กลุ่มตัวอย่างต้องการซื้อบ้านในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มากกว่าครึ่งหนึ่งของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งลักษณะบ้านที่คนกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อบ้านภายใน 5 ปี และเป็นผู้ที่วางแผนจะซื้อบ้านทั้งในเขตกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด พบว่าคนกลุ่มนี้ต้องการจะซื้อบ้านที่เป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยมีงบประมาณที่ตั้งใจจะซื้อบ้านในอนาคต 5 ปี โดยเทียบเป็นราคาปัจจุบัน ส่วนใหญ่ตั้งราคาไว้ประมาณ 1-2 ล้านบาท

ผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเอง อาจต้องการซื้อบ้านอีกหลังหนึ่งเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง หรืออาจเป็นไปตามที่ Wallace F. Smith<sup>6</sup> กล่าวถึง Filtering Process ในลักษณะ Filter Up กล่าวคือ เพื่อเป็นการยกฐานะในการอยู่อาศัยให้ดีขึ้น ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของบ้าน สิ่งแวดล้อม การคมนาคม เป็นต้น และสอดคล้องกับที่ซึ่งตรงกับที่ Richard Muth<sup>7</sup> ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยว่า เมื่อประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้นมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดพักอาศัยที่ใหญ่กว่า และอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ดีกว่า และมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า

ส่วนผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองมีแนวโน้มจะซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด เนื่องจากมีความสามารถในการซื้อ นอกจากนั้นบ้านเดี่ยวยังเป็นบ้านในอุดมคติตามที่วิทยานิพนธ์ของณรงค์ กษานูบาล<sup>8</sup> ว่าประเภทของที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต เป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด ร้อยละ 36.98

<sup>6</sup> Wallace F. Smith. "Housing : The Social And Economic Element." Berkeley : Press., 1971.p.357-364.

<sup>7</sup> Richard F.Muth, "Cities and Housing", First edition (Chicago : University of Chicaco press, 1974.p.8.

<sup>8</sup> ณรงค์ กษานูบาล, "สภาพปัจจุบันและความคาดหวังเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานชั้นนำในกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาผู้ที่สำเร็จปริญญาตรีจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง," (วิทยานิพนธ์ เค้นพัฒนาบริหารศาสตรบัณฑิต ภาควิชาเคนการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.)น. 142.

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านที่ผู้ตอบให้ความสำคัญเลือกเป็นอันดับแรก เนื่อง จากทำเลที่ตั้งเหมาะสมเป็นที่ พอใจ ราคาถูกเลือกเป็นอันดับสอง โดยลำดับรองลงมา พิจารณา เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม จากข้อสรุปดังกล่าวเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกซื้อบ้าน จะมี ลักษณะเช่นเดียวกับที่ Robert S.Rosefshy<sup>9</sup> กล่าวไว้ในหนังสือ Personal Finance (1989) เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อบ้าน ว่ามีการพิจารณาจากหลาย ๆ ปัจจัย ซึ่งกล่าวไว้ทั้งหมด 14 ปัจจัย เช่น เรื่องราคา ทำเลที่ตั้ง ค่าดูแลรักษา เพื่อนบ้านในปัจจุบันและอนาคต เป็นต้น

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

1 จากผลการวิจัยพบว่า กลุ่มชนชั้นกลางในกรุงเทพมหานครที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดมี แนวโน้มในการตั้งรกรากในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมาณมากกว่าร้อยละ 50 ของกลุ่ม ประชากร

ข้อเสนอแนะให้กับภาคเอกชน จะเห็นได้ว่าคนกลุ่มที่ทำการศึกษาคือกลุ่ม ประชากรที่มีอำนาจการซื้อและเป็นประชากรที่มีขนาดใหญ่พอสมควร และส่วนใหญ่ จะซื้อบ้านในช่วง 2-5 ปีมากที่สุด โดยกลุ่มที่มีรายได้มากมีแนวโน้มซื้อบ้านเร็วกว่าผู้ ที่มีรายได้น้อย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ตั้งแต่ 15,000 บาทขึ้นไป

ดังนั้น ภาคเอกชนสามารถนำความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อในช่วง 5 ปี นั่นคือ บ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมาณ โดยตั้งงบประมาณที่จะซื้อ บ้านในอนาคต 5 ปี ในราคา 1-2 ล้านบาท โดยเทียบเป็นราคาปัจจุบัน ซึ่งมีปัจจัยที่ สำคัญคือ ทำเลที่ตั้งเป็นอันดับหนึ่ง อันดับสองเป็นเรื่องราคา ส่วนสิ่งแวดล้อมเป็น ปัจจัยรองลงมา

2. ส่วนกลุ่มชนชั้นกลางที่ช่วงแรกเข้ามามาศึกษาในกรุงเทพมหานคร และจบการศึกษา ใหม่มีความต้องการในการเลือกเช่าอเนกประสงค์

ข้อเสนอแนะให้กับภาคเอกชน พบว่ากลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา อาศัยอยู่ บ้านเช่าร้อยละ 40 และประมาณร้อยละ 65 จะอาศัยอยู่ในลักษณะอพาร์ทเมนท์ให้ เช่าโดยส่วนใหญ่เลือกอยู่ใกล้กับสถานศึกษาหรือที่ทำงาน ส่วนใหญ่จะจ่ายค่าเช่า อยู่ในช่วง 2,000 - 3,000 บาท ดังนั้นภาคเอกชนสามารถจัดสร้างที่พักอาศัยให้เช่าที่ เหมาะสมกับกลุ่มประชากรโดยเฉพาะกลุ่มที่

<sup>9</sup> Robert S.Rosefshy. "Personnal Finance". Third Edition, USA.: John Hilly & Son Inc, 1989.p.221.

กำลังศึกษาอยู่ โดยควรเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการ (DEMAND) ในพื้นที่นั้น ๆ กับปริมาณที่פקอาศัยให้เช่า (SUPPLY) ในบริเวณพื้นที่เดียวกันก่อน ถ้ามีความต้องการส่วนเกินก็สามารถจัดสร้างที่פקอาศัยที่เหมาะสมให้กับกลุ่มประชากรนี้ได้

3. เนื่องจากความไม่แน่นอนในการตัดสินใจของกลุ่มประชากรในการตั้งรกราก ทำให้เกิดการรอในการตัดสินใจนั้น กลุ่มประชากรก็ยังอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากนั้นเมื่อทำงานได้ระยะเวลาหนึ่งก็ทำให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้น ส่งผลทำให้เกิดความต้องการซื้อบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้น พอสรุปได้ว่ากลุ่มประชากรกลุ่มนี้มีแนวโน้มในการตั้งรกรากในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุเรื่องแหล่งงานเป็นสำคัญ

ข้อเสนอแนะภาครัฐในการกำหนดนโยบาย กลุ่มประชากรที่สามารถอยู่รอดและดำรงชีพอยู่ได้ในกรุงเทพมหานคร ก็จะอาศัยอยู่ต่อไปในกรุงเทพมหานคร ทำให้เกิดการกระจุกตัวประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ไม่มีการกระจายความเจริญไปยังต่างจังหวัดเนื่องจากสาเหตุเรื่องแหล่งงาน แหล่งการศึกษา และทรัพยากรที่กระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นสำคัญ ดังนั้น ถ้าต้องการให้กลุ่มประชากรกลุ่มนี้ กลับไปตั้งรกรากที่จังหวัดเดิม รัฐควรจัดเตรียมเรื่องแหล่งงานที่เหมาะสมและกระจายโอกาสทางการศึกษา สู่อำเภอต่าง ๆ มากขึ้น เพื่อเป็นการกระจายความเจริญทั้งรายได้ แหล่งงาน และทรัพยากร รวมถึง ทรัพยากรมนุษย์ด้วย

4. จากเหตุผลด้านการกระจุกตัวของกรุงเทพมหานคร ทำให้กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองที่มีขนาดใหญ่มาก ยากแก่การพัฒนาให้เป็นเมืองที่มีคุณภาพที่ดีได้ นอกจากนี้ยังทำให้การใช้งบประมาณแผ่นดิน ไม่มีการกระจายไปสู่ต่างจังหวัดด้วย เป็นผลให้เกิดความแตกต่างด้านการพัฒนาระหว่างกรุงเทพมหานคร กับต่างจังหวัด ค่อนข้างมาก และเกิดความเหลื่อมล้ำในสังคม และยากแก่การพัฒนาเพื่อให้ประชากรมีคุณภาพชีวิตที่ดีได้

ข้อเสนอแนะภาครัฐในการกำหนดนโยบาย หากรัฐมีแผนในการกระจายรายได้ที่ดี โดยมีการกระจายรายได้แหล่งงานและทรัพยากร โดยด้านการเคหะก็ควรจัดเตรียมที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมหรือให้การสนับสนุน กับภาคผู้ผลิตที่อยู่อาศัยที่สร้าง ที่อยู่อาศัยดีราคาถูกเช่นเดียวกับการส่งเสริมของ BOI เพื่อเป็นการดึงดูดให้กับมาตั้งรกรากในจังหวัดที่เป็นภูมิสำเนาเดิม และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

## 5. ข้อบกพร่องและข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

5.1 จากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาเป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากในกรุงเทพมหานคร และไม่สามารถหาจำนวนประชากรอันเป็นที่ยอมรับที่แน่นอนได้ นอกจากนั้นกลุ่มประชากรยังมีกระจายตัวค่อนข้างสูง ผู้วิจัยจึงมีความจำเป็นที่ต้องใช้กลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงลงไปกับผู้ทำงานบนถนนสีลม โดยตั้งสมมติฐานผู้ที่จบการศึกษา จะทำงานในกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่วนใหญ่จะทำงานในภาคผู้ผลิตที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบกับที่สีลมเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยจึงมีความจำเป็นในการตัดสินใจเลือกถนนสีลม เป็นพื้นที่เป้าหมายในการเก็บข้อมูล

5.2 ความหมายของ GENERATION "X" ที่ผู้วิจัยทำการศึกษาพบว่า ยังเป็นคำจำกัดความที่ใหม่และยังไม่เป็นที่ยอมรับของคนทั่วไป ทำให้ยากแก่การจำกัดความให้เป็นที่ยอมรับของผู้คนโดยทั่วไปได้ นอกจากนั้นยังมีเหตุผลเหตุผลเรื่องความแตกต่างของสังคมอเมริกัน กับสังคมไทย ทำให้ไม่สามารถสร้างคำจำกัดความให้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงให้ความหมายจากการเก็บรวบรวมข้อมูล และกลุ่มประชากรที่น่าสนใจจากหนังสือผลการสัมมนา ให้ GENERATION "X" ในความหมายของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ดังต่อไปนี้

1. อายุตั้งแต่ 23 - 35 ปี เป็นผู้เกิด พ.ศ. 2505 - 2517
2. จบการศึกษาระดับปริญญาตรี
3. ทำงานในบริษัทเอกชน
4. ทำอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑล

5.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป ในการทำวิทยานิพนธ์เมื่อนิสิตเริ่มทำวิทยานิพนธ์การศึกษาข้อมูลอย่างชัดเจน ทั้งด้านทฤษฎีและทางลึก เนื่องจากในการทำวิทยานิพนธ์มีความจำเป็นที่จะต้องใช้อ้างอิงข้อมูลจำนวนมากในการอ้างอิง โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะทำเพราะ การทำวิทยานิพนธ์ก็ควรเป็นเรื่องใหม่ที่น่าสนใจ การศึกษาหาข้อมูลในประเทศกับต่างประเทศเป็นเรื่องยาก เนื่องจากระบบข้อมูลมีน้อย และกระจัดกระจาย ส่วนการใช้ข้อมูลจากต่างประเทศบ้างครั้งก็ปรับมาใช้กับข้อมูลในประเทศได้ยาก ดังนั้นผู้ทำการวิจัยควรเตรียมเรื่องระบบข้อมูลที่ละเอียด ชัดเจนและตรงกับวิทยานิพนธ์ที่ต้องการจะทำ แต่อย่างไรก็ตาม ในการทำวิจัยครั้งนี้ก็หวังว่า จะเป็นประโยชน์ในการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อไป

5.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป ในการทำวิทยานิพนธ์เมื่อนิสิตเริ่มทำวิทยานิพนธ์การศึกษาข้อมูลอย่างชัดเจน ทั้งด้านทฤษฎีและทางลึก เนื่องจาก การทำวิทยานิพนธ์มีความจำเป็นที่จะต้องใช้อ้างอิงข้อมูลจำนวนมากในการอ้างอิง โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวเนื่องกับเรื่องที่จะทำเพราะ การทำวิทยานิพนธ์ก็ควรเป็นเรื่องใหม่ที่น่าสนใจ การศึกษาหาข้อมูลในประเทศกับต่างประเทศเป็นเรื่องยาก เนื่องจากระบบข้อมูลมีน้อย และกระจัดกระจาย ส่วนการใช้ข้อมูลจากต่างประเทศบ้าง ครั้งก็ปรับมาใช้กับข้อมูลในประเทศได้ยาก ดังนั้นผู้ทำการวิจัยควรเตรียมเรื่องระบบข้อมูลที่ละเอียด ชัดเจนและตรงกับวิทยานิพนธ์ที่ต้องการจะทำ แต่อย่างไรก็ตาม ในการทำวิจัยครั้งนี้ก็หวังว่า จะเป็นประโยชน์ในการศึกษาเกี่ยวเนื่องกับเรื่องนี้ต่อไป