

Baania เปิด 5 ทำเลแหล่งงานรายได้มั่นคง

Baania เปิด 5 ทำเลแหล่งงานรายได้มั่นคง แต่ราคาคอนโดไกลเกินเอื้อม

Baania เปิดผลสำรวจทำเลแหล่งงานย่านกลางเมืองมีผลต่อระดับรายได้ การปรับขึ้นของเงินเดือน และราคาคอนโดมิเนียม เผยหากย้ายเข้ามาทำงานในทำเลสีลม-สาทร สามารถอัปเดตเงินเดือนได้ 14.6% ขณะที่ทำเลโอศก-เพชรบุรี ปรับเงินเดือนขึ้นสูงสุดเฉลี่ย 9.3% ซึ่งราคาคอนโดไม่สอดคล้องกับรายได้คนทำงาน

นางสาวอัญชนา วัลลิภากร ผู้ร่วมก่อตั้งและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ให้บริการระบบค้นหาที่อยู่อาศัยผ่านเว็บไซต์ Baania.com และบริการข้อมูลการตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย big data analytics กล่าวว่า ทีม Baania Data Insights ของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย นักวิทยาศาสตร์ข้อมูล นักวิเคราะห์ข้อมูล นักวิจัย นักเศรษฐศาสตร์ นักวิเคราะห์ด้านเมือง ได้นำข้อมูลในรูปแบบ big data ในมิติต่างๆ มาทำการวิเคราะห์เชื่อมโยงเข้ากับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้บริโภค และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องนำไปใช้ประโยชน์ ทั้งในการตัดสินใจซื้อหรือลงทุน

สำหรับบทวิเคราะห์ Baania Data Insights ล่าสุดได้นำข้อมูลคนทำงานที่มีอยู่ในระบบออนไลน์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมาวิเคราะห์ในมุมมองของตลาดแรงงานที่เชื่อมโยงกับทำเลแหล่งงานชั้นดีที่มีผลต่อรายได้ รวมถึงความสามารถในการอยู่อาศัยในทำเลที่เป็นแหล่งงานต่างๆ เป็นต้น ซึ่งจากการเก็บรวบรวมข้อมูลพบการกระจุกตัวของการจ้างงานเกิดขึ้นในเขตกลางเมืองและตามแนวถนนอย่างชัดเจน โดยย่านเมืองที่มีการจ้างงานในเงินเดือนที่สูงระดับเข้มข้นคือ พื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า BTS และ MRT ในย่านต่างๆ ดังนี้ 1.สีลม-สาทร 2.ปทุมวัน 3.โอศก-เพชรบุรี 4.พระรามเก้า และ 5. อารีย์ (Bangkok Zone 4)

ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจะพบว่า ประเภทของงานที่มีการกระจุกตัวสูงในเขตกลางเมือง ได้แก่ กลุ่มงานผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางด้านธุรกิจ การบริหารงาน เทคโนโลยี กฎหมาย และด้านสังคมศาสตร์ และกลุ่มงานด้านเทคนิคระดับกลาง ส่วนกลุ่มงานที่กระจุกตัวอยู่นอกเมืองมากกว่า ได้แก่ กลุ่มงานผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางด้านวิทยาศาสตร์ การสอน และสุขภาพ กลุ่มงานพนักงานสนับสนุนงานทั่วไป และกลุ่มงานฝีมือ ขณะที่บางกลุ่มงานจะมีการกระจายตัวอย่างสม่ำเสมอทั้งในเขตกลางเมืองและนอกเมืองคือ กลุ่มงานขายและงานบริการ

เมื่อพิจารณาเฉพาะทำเลที่มีการจ้างงานเงินเดือนที่สูงระดับเข้มข้น พบว่าในแต่ละพื้นที่ที่มีโครงสร้างความหนาแน่นของประเภทงานที่โดดเด่นชัดเจนแตกต่างกัน ดังนี้

ย่านสีลม-สาทร มีส่วนผสมของการจ้างงานประเภทต่างๆ ที่ใกล้เคียงกันซึ่งกลุ่มงานระดับบริหารจะมีความโดดเด่นกว่าโครงสร้างประเภทงานของย่านอื่นๆ

ย่านพระรามเก้า มีการกระจุกตัวของกลุ่มงานเชี่ยวชาญเฉพาะทางด้านธุรกิจ การบริหารงาน และเทคโนโลยีสูง

ย่านปทุมวัน มีการกระจุกตัวของกลุ่มงานเชี่ยวชาญเฉพาะทางด้านธุรกิจ การบริหารงาน งานสอน และด้านสุขภาพสูง

ย่านอโศก มีการกระจุกตัวของกลุ่มงานเชี่ยวชาญเฉพาะทางด้านวิทยาศาสตร์ วิศวกรรม สังคมศาสตร์ กฎหมาย และกลุ่มงานพนักงานขายทั่วไปอยู่สูง

ย่านอารีย์ มีการกระจุกตัวของกลุ่มงานเชี่ยวชาญเฉพาะทางด้านเทคโนโลยี และกลุ่มงานพนักงานสนับสนุนงานทั่วไปสูงในพื้นที่

นอกจากนี้ ปัจจัยเชิงพื้นที่ของบริษัท ซึ่งหมายถึงสภาพแวดล้อมบริษัท และตำแหน่งที่ตั้งของบริษัทที่อยู่ในพื้นที่เหมาะสมก็มีส่วนช่วยให้ระดับค่าตอบแทนของแรงงานในย่านนั้นสูงขึ้นกว่าพื้นที่อื่น จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า การเข้ามาทำงานในเขตย่านเศรษฐกิจกลางเมืองมากเท่าไรจะส่งผลให้แรงงานได้รับระดับเงินเดือนที่สูงขึ้นตามไปด้วย เช่น หากเลือกทำงานในย่านสีลม-สาทร จะได้รับเงินเดือนเริ่มต้นที่สูงกว่างานลักษณะเดียวกันในพื้นที่ย่านชานเมืองถึง 14.6% ซึ่งเป็นตัวเลขที่คำนวณจากค่าประมาณเฉลี่ยของแรงงานในพื้นที่ ขณะเดียวกัน การตัดสินใจทำงานในย่านต่างๆ จะส่งผลต่อเนื่องกับการเติบโตของเงินเดือนที่แตกต่างกันด้วย โดยการทำงานในย่านอโศก-เพชรบุรี จะให้ผลตอบแทนของการเติบโตในเงินเดือนสูงที่สุดถึง 9.3% ต่อปี

สำหรับราคาที่อยู่อาศัยกลางเมืองใกล้ที่ทำงาน จากคลังข้อมูลของ Baania สะท้อนราคาคอนโดมิเนียมมือหนึ่งแบบห้องสตูดิโอ - 1 ห้องนอน และ แบบห้อง 2 ห้องในเขตย่านเศรษฐกิจข้างต้น พบว่า สามารถแบ่งการกระจุกตัวของกลุ่มราคาได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มราคาสูงพื้นที่ย่านสีลม-สาทร, ปทุมวัน และ อโศก-เพชรบุรี และกลุ่มราคาปกติ (ราคาเฉลี่ยในพื้นที่น้อยกว่ากลุ่มราคาสูงเกือบเท่าตัว) อยู่ในพื้นที่ย่านอารีย์ และพระรามเก้า

ทั้งนี้ จากข้อมูลการวิเคราะห์การจ่ายผลตอบแทนในพื้นที่ และข้อมูลราคาคอนโดมิเนียมหนึ่งในพื้นที่ พบว่า ในพื้นที่ที่มีการจ่ายผลตอบแทนของเงินเดือนโดยเฉลี่ยสูง (เงินเดือนเริ่มต้นที่สูง หรือการเติบโตของเงินเดือนที่สูง) ราคาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่จะสูงด้วยเช่นกัน ซึ่งได้แก่ ย่านสีลม-สาทร, ปทุมวัน และอโศก-เพชรบุรี ส่วนพื้นที่ที่มีการจ่ายผลตอบแทนของเงินเดือนโดยเฉลี่ยสูงแต่ไม่โดดเด่นกว่าย่านเมือง ได้แก่ พื้นที่ย่าน อารีย์ และพระรามเก้า จะมีราคาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ไม่ปรับตัวสูงมากนักเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ใน Bangkok Zone 4

โดยทั่วไปแล้วจุดศูนย์กลางของเมืองใหญ่ทั่วโลกจะเป็นที่กระจุกตัวของอาคารสำนักงานและแหล่งพาณิชยกรรมซึ่งเป็นการเติบโตของเมืองในแนวดิ่ง (ตึกสูง) การกระจุกตัวของอาคารสำนักงาน หรืองานในพื้นที่ที่สูงเป็นสิ่งที่ทำให้กลไกของตลาดงานในพื้นที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น กลไกการจับคู่กันของคนที่เหมาะสมกับงาน กลไกการคัดสรรงานที่ดีที่สุดในมุมลูกจ้าง/คัดสรรลูกจ้างที่ดีที่สุด ในมุมมองนายจ้าง และกลไกการกระตุ้น/พัฒนาทุนมนุษย์ของ

แรงงานในเมือง กลไกเหล่านี้ที่ถูกขับเคลื่อนอย่างมีประสิทธิภาพในพื้นที่กลางเมืองและทำให้ภาพรวมการจ่ายผลตอบแทนให้กับแรงงานในย่านเศรษฐกิจพุ่งสูงขึ้น

สำหรับในประเทศไทยพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจยังถูกแทรกไปด้วยคอนโดมิเนียม ดังนั้นเมื่อเพิ่มความต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยเข้ามาแบ่งสัดส่วนพื้นที่กับการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมทำให้ราคาที่ดินปรับตัวขึ้น แต่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงมองหาโอกาสในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยในพื้นที่อยู่ตลอดเวลา โดยในมุมมองของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วพื้นที่กลางเมืองยังมีความต้องการซื้อที่พักอาศัยที่สูงอยู่ จึงไม่แปลกที่ในพื้นที่เศรษฐกิจกลางเมืองจะมีการจ่ายเงินเดือนให้แรงงานที่สูงและมีราคาอสังหาริมทรัพย์ทะยานสูงขึ้นควบคู่ตาม

อย่างไรก็ตาม คนทำงานในเมืองแม้จะมีรายได้สูง แต่ส่วนใหญ่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานได้ เพราะราคาที่อยู่อาศัยไม่สอดคล้องกับรายได้ที่มี โดยจากฐานข้อมูลของ Baania พบว่า ผู้ที่ทำงานในย่านเศรษฐกิจสำคัญของกรุงเทพมหานคร เช่น ย่านอโศก ปทุมวัน และสีลม-สาทร น้อยกว่า 0.1% ที่มีความสามารถในการเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมใกล้ที่ทำงานของตนได้ ส่วนย่าน อารีย์ พระรามเก้า มีสัดส่วนประมาณ 1-1.5%

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ :

คุณวรพงษ์ ปานแก้ว (พี่ต๋อ) โทร.089-967-7035 อีเมล : 'warapongp@baania.com

คุณเพ็ญฤทัย คำศรี (นก) โทร.083-664-5422 อีเมล : 'piengruethaik@baania.com