

## บทที่ 2

### ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้มีการศึกษาข้อมูล ทฤษฎี วรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยหัวข้อดังนี้

#### 2.1 แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>4</sup>

แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 - 2544) เป็นแผนที่มุ่งดำเนินการในมิติต่าง ๆ เพื่อวางพื้นฐานให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบรรลุทิศทางและจุดมุ่งหมายที่กำหนดไว้ในแนวทางการพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยระยะ 15 ปี (พ.ศ. 2540 - 2554)

สำหรับแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 - 2544) นี้กำหนดให้มีจุดมุ่งหมายเฉพาะที่จะ พัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้เป็นมหาวิทยาลัยแกนนำในการบุกเบิกวิชาการชั้นสูง เพื่อความเป็นเลิศในระดับนานาชาติ ทั้งทางวิชาการและการบริหาร โดยมีสภาพแวดล้อมบรรยากาศและวิถีชีวิตแห่งการเป็นชุมชนวิชาการ มีการเชื่อมโยงระหว่างสาขาวิชาต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ มีระบบบริหารที่มีความเป็นอิสระ คล่องตัว และมีประสิทธิภาพ และสร้างความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับหน่วยงานภายนอก ทั้งส่วนราชการและภาคเอกชน โดยมุ่งดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ประการ ประการหนึ่งคือ

วัตถุประสงค์ ข้อ 3. สร้างเงื่อนไขทางกายภาพและบรรยากาศทางวิชาการ ที่เอื้อต่อการหล่อหลอมบุคคลเพื่อนำไปสู่ชุมชนวิชาการที่เอื้อต่อการแสวงหา และสร้างสมองค์ความรู้ใหม่ มีอิสระทางความคิด สามารถชี้นำสังคม มีปฏิสัมพันธ์ระหว่างนักวิชาการ มีการค้นคว้าวิจัยและผลิตผลงานวิชาการที่มีคุณภาพสูง

ในการสร้างเงื่อนไขทางกายภาพให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ จำเป็นต้องปรับปรุงพัฒนาการใช้พื้นที่ในปัจจุบันของมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยได้จัดทำแผนพัฒนาฉบับที่ 8 มีนโยบายในการพัฒนามหาวิทยาลัย หลายด้าน และด้านที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่คือข้อ 2.4

#### 2.4 ด้านกายภาพ

จัดให้พื้นที่มหาวิทยาลัย ณ เขตปทุมวัน เป็นเขตหลักในการพัฒนามิถุนทัศน์และองค์ประกอบที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของชุมชนวิชาการ และมีโครงสร้างพื้นฐาน การคมนาคม เครือข่ายคอมพิวเตอร์ และระบบสารสนเทศที่สมบูรณ์เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองที่แท้จริง

---

<sup>4</sup> แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) ฉบับสังเขป กองแผนงาน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.4.2 ขยายพื้นที่เพื่อกิจกรรมการศึกษาวิจัย และบริการวิชาการ ออกไปนอกเขตปทุมวันเพิ่มขึ้น

2.4.3 ปรับผังการใช้ที่ดินเขตพาณิชย์ ให้ส่งเสริมและมีความกลมกลืนกับกิจกรรมวิชาการในเขตการศึกษา โดยมุ่งการพัฒนาในภาพรวมให้เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองที่แท้จริง

2.4.4. เสริมมาตรการกำลังคนนอกระบบราชการ พร้อมปรับระบบการจัดการอาคารสถานที่ การบำรุงรักษาและการซ่อมแซมอาคารสถานที่ และพื้นที่ในเขตการศึกษาให้มีประสิทธิภาพเพียงพอต่อการให้บริการ ทั้งนี้ เพื่อลดสัดส่วนของภาระการลงทุนก่อสร้างอาคารใหม่

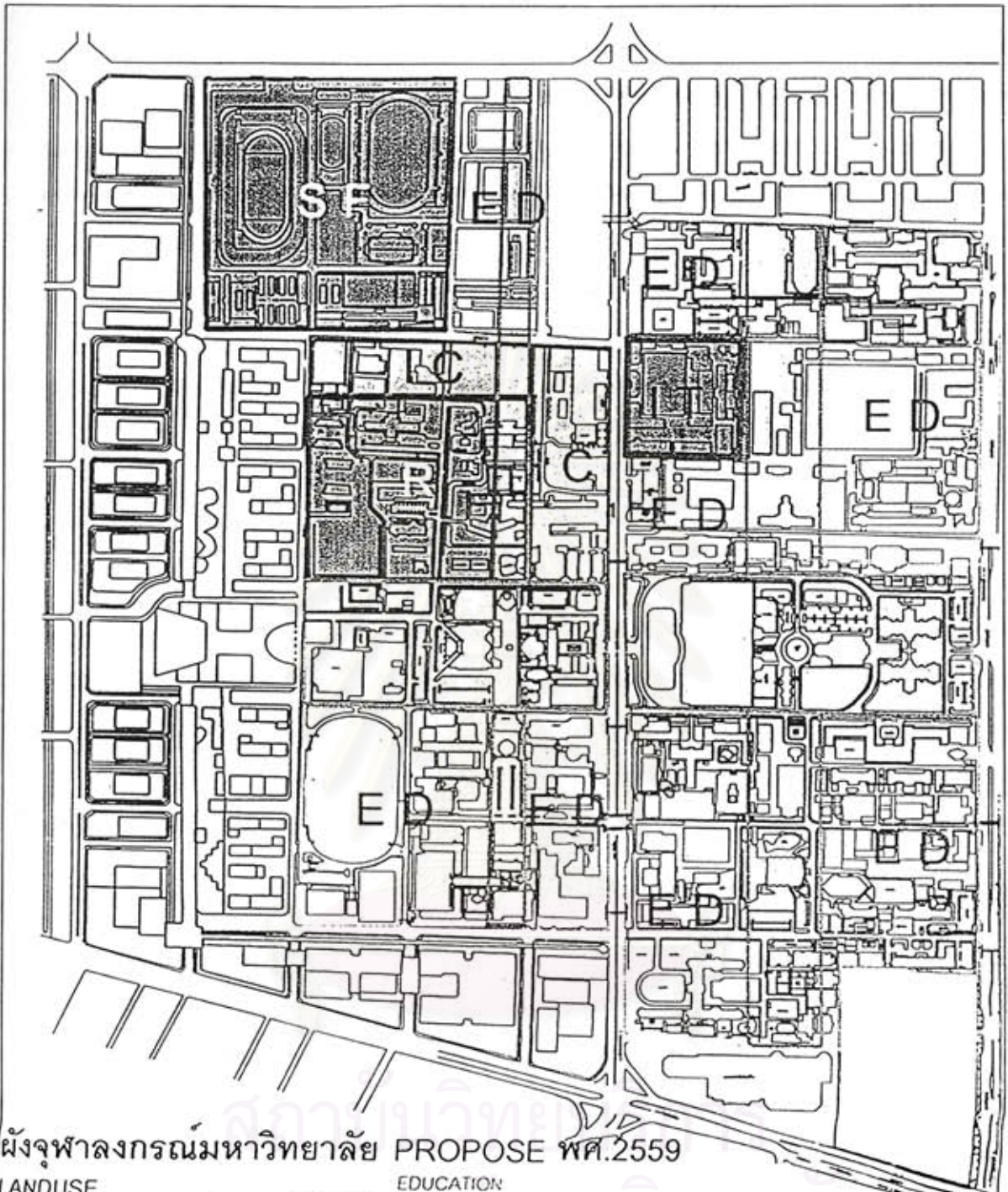
## 2.2 แผนแม่บทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>5</sup>

การพัฒนาด้านกายภาพของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ผ่านมาอาศัยแนวทางที่กำหนดไว้ในผังแม่บท ปี พ.ศ. 2523 เป็นหลักในการดำเนินงานมาโดยตลอด ถึงแม้ในผังแม่บทดังกล่าว จะไม่ได้กำหนดแผนกลยุทธ์ในการดำเนินการในรายละเอียด แต่นับได้ว่าการพัฒนามหาวิทยาลัยก็เป็นไปตามหลักการและนโยบายรวมที่ค่อนข้างชัดเจน

การประเมินผังแม่บทเมื่อสิ้นสุดแผนพัฒนาระยะที่ 5 ( 2525–2529) พบอุปสรรคและปัญหาการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ต้องการการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ผังแม่บทมีความเหมาะสม และสมบูรณ์ยิ่งขึ้น หลังจากการประเมินผังแม่บทมหาวิทยาลัยนี้ ในปีงบประมาณ 2530 มหาวิทยาลัยได้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาวางแผนนโยบายการใช้ที่ดินมหาวิทยาลัยและ ให้ประเมินสรุปข้อมูลและแนวคิดต่าง ๆ จัดทำเป็นเอกสารเสนอสภาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พิจารณานุมัติหลักการเบื้องต้นสำหรับเป็นกรอบของ การปรับปรุงผังแม่บทมหาวิทยาลัย เพื่อเป็นแนวทางพัฒนามหาวิทยาลัยด้านกายภาพในแผนพัฒนาระยะที่ 7 (2535–2539) ต่อไป อย่างไรก็ตาม การปรับผังแม่บทดังกล่าว พื้นที่ซึ่งไม่ได้มีการดำเนินการแต่อย่างใด จะมีก็แต่เพียงการศึกษา เพื่อการวางผังการใช้ที่ดิน ในกลุ่มพื้นที่ของคณะวิชา หรือกลุ่มสาขาวิชาต่าง ๆ เมื่อมีแผนจะทำการก่อสร้างอาคารใหม่เท่านั้น ซึ่งทำให้การแก้ปัญหาในด้านต่าง ๆ ของผังแม่บทในภาพรวม ยังไม่ได้มีการแก้ไขอย่างมีระบบ


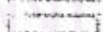
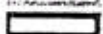

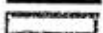

สำหรับแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงริเริ่มให้มีการปรับผังแม่บทเฉพาะเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัย เพื่อให้มีความสัมพันธ์ สอดคล้องกับแผนแม่บทพัฒนา เขตผลประโยชน์มหาวิทยาลัยที่ได้จัดทำไปแล้ว รวมถึงแนวคิดของการพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัยที่หน่วยงานราชการอื่นนิยมใช้เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาอาคารสถานที่และระบบกายภาพของมหาวิทยาลัยในปัจจุบันและอนาคตต่อไป

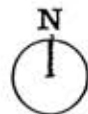
<sup>5</sup> ร่างแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (พศ.2542) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ผังจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย PROPOSE พศ.2559

LANDUSE

-  EDUCATION
-  CENTRAL FACILITIES
-  INTERNATIONAL CENTER
-  RESIDENTIAL
-  SPORT FACILITIES, RECREATION FACILITIES
-  IT CAMPUS



ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 2.1 แสดงผังแม่บทการใช้พื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา ร่างแผนแม่บท

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## โครงการศึกษาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อปรับผังแม่บทเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัย ด้วยการศึกษาสภาพปัญหา ข้อจำกัดและแนวโน้มของความต้องการใช้ที่ดิน อาคาร ภูมิทัศน์และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งในปัจจุบันและมองไปถึงอนาคต
2. เพื่อปรับผังแม่บทการใช้ที่ดิน การจัดระบบสัญจร และการจราจร การจัดกลุ่ม และวางผังอาคาร และภูมิทัศน์และสาธารณูปโภค ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้สอดคล้องสัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่เขตผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย พื้นที่ที่หน่วยราชการอื่นบิมีใช้และพื้นที่โคจรรอบ
3. เพื่อเสนอแนวทาง มาตรการ และแผนการดำเนินงานให้เกิดการพัฒนา ตามผังแม่บทที่ได้วางไว้

### 2.3 นโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดให้มีสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้แก่บุคลากรของมหาวิทยาลัย เพื่อช่วยเหลือบุคลากรผู้มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยจำแนกเป็น 2 ลักษณะ คือ เงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย หรือซ่อมแซมคิดแปลงที่อยู่อาศัย และห้องพักอาศัยในมหาวิทยาลัยปัจจุบัน ห้องพักสำหรับข้าราชการสาย ค และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย มีอาคารอยู่ 2 กลุ่ม คือ หอพักจุฬานิวาส และหอพักจุฬานิวาศน์

#### สวัสดิการหอพักจุฬานิวาศน์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้พิจารณาเห็นว่า ข้าราชการและลูกจ้างของมหาวิทยาลัย ควรจะมีที่พักอาศัยในบริเวณมหาวิทยาลัย เพื่อความสะดวกและรวดเร็ว ในการปฏิบัติหน้าที่รวมทั้งดูแลทรัพย์สิน การรักษาความปลอดภัยของมหาวิทยาลัยจึงได้จัดสร้างที่พักอาศัยในบริเวณที่มหาวิทยาลัยจัดให้ โดยให้ชื่อว่า "หอพักจุฬานิวาศน์"

ผู้ที่จะเข้าพักอาศัยในหอพักจุฬานิวาศน์ จะต้องเป็นข้าราชการหรือ ลูกจ้างประจำและต้องปฏิบัติงานในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี และต้องเป็นผู้ทำหน้าที่ ยาม พนักงานขับรถ นักการภารโรง หรือตำแหน่งอื่นซึ่งมหาวิทยาลัยพิจารณาเห็นความจำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ของมหาวิทยาลัย ไม่เคยถูกให้ออกจากหน่วยงานหรือหอพัก ไม่เคยได้รับสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัย การเข้าพักจะต้องให้ผู้บังคับบัญชา รับรองความประพฤติ และความจำเป็นในการเข้าพัก

<sup>6</sup> ประกาศจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่องเกณฑ์การใช้และอัตราค่าบำรุงหอพักจุฬานิวาศน์ พ.ศ.2538

ระยะเวลาในการพักให้พักได้คราวละ 2 ปี ติดต่อกันได้ไม่เกิน 5 วาระโดยแต่ละวาระเริ่มในวันที่ 1 เมษายน

การเข้าพักห้องพักรวม 2 ประเภทคือ ห้องโสต ให้พัก 4 คน ต่อห้อง และห้องครอบครัวให้พักได้ไม่เกิน 7 คน (เฉพาะบุคลากร บิดา มารดา และบุตรที่ไม่มีครอบครัว) ภายในห้องพักเป็นห้องโถง มีห้องน้ำในตัว ส่วนเตรียมอาหารและส่วนซักล้าง

ค่าใช้จ่ายในการเข้าพัก ผู้เข้าพักจะต้องชำระค่าประกันของเสียหาย เป็นเงิน 1,000 บาท ซึ่งมหาวิทยาลัยจะพิจารณาพักเพื่อชดเชยในการที่ผู้พักอาศัยทำความเสียหายต่ออาคาร และทรัพย์สินในอาคารที่พักอาศัย หรือพักเป็นค่าปรับ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ที่ค้างชำระหลังจากที่ย้ายออกแล้ว ผู้พักอาศัย ประเภทห้องครอบครัว จะต้องชำระค่าบำรุงอาคารในอัตราห้องละ 200 บาท ต่อเดือน ผู้พักอาศัย ประเภทห้องโสต จะต้องชำระค่าบำรุงอาคารในอัตราห้องละ 100 บาทต่อเดือน ต่อคน

#### 2.4 แนวความคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

##### การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ<sup>7</sup>

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นงานในขั้นเริ่มต้นของโครงการ ที่มีการศึกษาอย่างครอบคลุมในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำไปสู่การยอมรับโครงการหรือยกเลิกโครงการ

โครงการต่าง ๆ จะต้องมีการเริ่มโครงการโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลเพื่อให้มีการตอบสนองเป้าหมายและวัตถุประสงค์บางประการ โดยที่มีการวิเคราะห์อย่างคร่าว ๆ ก่อน เพื่อเป็นการถ่วงถ่วงในขั้นหนึ่ง โดยอาศัยข้อเท็จจริงที่มีอยู่ประกอบกับความเป็นอยู่และการรับรู้บางประการตามประสบการณ์ในกิจการของโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้อย่างคร่าว ๆ ดังกล่าวเป็นการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น (Pre-Feasibility Study) หากมีการยอมรับในโครงการขั้นนี้ ก็มักจะมีการตัดสินใจ ให้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างละเอียดต่อไปตามความเหมาะสม โครงการที่มีความเป็นไปได้และเป็นที่ยอมรับของเจ้าของโครงการ จะมีการดำเนินการในขั้นต่อไป ซึ่งได้แก่ การจัดทำรายละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบอาคาร และวางแผนดำเนินงานต่อไป ดังนั้นโครงการจะมีโอกาสเป็นจริงหรือไม่ และจะมีแนวโน้มของความน่าเชื่อถือสูงไปด้วยดีเพียงใดนั้น จึงขึ้นอยู่กับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นสำคัญ

<sup>7</sup> วิมลสิทธิ์ หารางกูร การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2537

## ลักษณะโครงการกับการศึกษาความเป็นไปได้

ความยากง่ายในการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น และการศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดของโครงการขึ้นอยู่กับลักษณะต่างๆ ของโครงการซึ่งอาจพิจารณาได้ว่าเป็นโครงการเล็กหรือโครงการใหญ่ เป็นโครงการร่วมลงทุนเป็นโครงการใหม่ โครงการขยายหรือโครงการปรับปรุง ซึ่งมีความต้องการข้อมูลและมีความพร้อมของข้อมูลที่จำเป็นต่อการศึกษาความเป็นไปได้ต่างกัน โครงการต่างๆ ยังแตกต่างกันไปตามลักษณะของ ประเภทงาน ซึ่งอาจจำแนกได้เป็น ประเภทงานก่อสร้างประเภทบริการ ประเภทอุตสาหกรรม และประเภทการเกษตร โครงการประเภทต่างๆ เหล่านี้ มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาเป็นพิเศษแตกต่างกันนอกจากนี้โอกาสที่สามารถจะทำการศึกษาได้ ตลอดจนความจำเป็นของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ยังขึ้นอยู่กับว่าเป็นโครงการภาคเอกชน หรือภาครัฐบาลที่มีผลตอบแทนเป็นเงินหรือไม่ดังนี้

### โครงการภาคเอกชน

1. โครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน ได้แก่ โครงการส่วนบุคคล โครงการของสมาคม และมูลนิธิต่าง ๆ มักเป็นโครงการขนาดเล็กนี้เกิดจากความจำเป็นบังคับให้มีโครงการขึ้น เช่น เพราะความจำเป็นต้องแยกครอบครัวออกไปจึงต้องลงทุนในการซื้อบ้าน หรือปลูกบ้าน เพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อให้เช่าหรือขาย

2. โครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน ได้แก่ โครงการลงทุนทั่ว ๆ ไป ที่มีการดำเนินงานในเชิงธุรกิจที่หวังผลตอบแทนเป็นเงิน โดยมักมีเงื่อนไขของโครงการที่ยอมรับกันโดยทั่วไปที่ว่าให้มีการลงทุนน้อยที่สุด และให้ผลตอบแทนเป็นเงิน และอื่นๆ มากที่สุด พร้อมทั้งสามารถคืนทุนภายในระยะเวลาสั้นที่สุด โครงการในลักษณะดังกล่าวมีทั้งโครงการที่หวังผลตอบแทนระยะยาวและที่หวังผลตอบแทนระยะสั้น

### โครงการภาครัฐบาล

1. โครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการภาครัฐบาลส่วนมากมักเป็นโครงการที่ไม่มีหรือไม่ได้หวังผลตอบแทนเป็นโดยตรง ผลตอบแทนที่ต้องการเป็นผลตอบแทนทางสังคม ซึ่งจัดได้ว่าเป็นผลตอบแทนทางอ้อม เช่น โครงการโรงพยาบาลส่วนภูมิภาค โครงการสนามกีฬาของกรุงเทพมหานคร โครงการปรับปรุงชุมชนแออัดของการเคหะแห่งชาติ

2. โครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการของรัฐวิสาหกิจ มักเป็นโครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โดยคาดหวังที่จะได้ผลกำไรจากรายได้ในการดำเนินการ โครงการของรัฐวิสาหกิจที่เป็นโครงการขนาดใหญ่และหวังผลตอบแทนในระยะยาวเช่น โครงการโรงงานแยกก๊าซธรรมชาติ โครงการทำเรื่อน้ำลึก บางโครงการแม้ว่าจะผลตอบแทนเป็นเงิน แต่ก็ยังเป็นผลตอบแทนค่อนข้างน้อย และเป็นผลตอบแทนในระยะยาวมากๆ ไม่อาจนำผลตอบแทนมาคิดกำไรขาดทุนได้ โครงการดังกล่าวมักเป็นโครงการกึ่งสวัสดิการ เช่น โครงการเคหะสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำและผู้มีรายได้น้อย

สรุปได้ว่า โครงการต่างๆ ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาลมีความแตกต่างกันในความจำเป็นและความสามารถที่จะทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในด้าน โดยขึ้นอยู่กับว่าโครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงินหรือเป็นโครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการที่หวังผลตอบแทนเป็นเงินย่อมจะต้องทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเป็นไปได้ในด้านเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ของตลาด และความเป็นไปได้ในด้านการเงิน ส่วนโครงการที่ไม่มีหวังผลตอบแทนเป็นเงินให้ทำการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการเท่าที่จะกระทำได้ โดยอาจเน้นในความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค ซึ่งจะช่วยให้สามารถเลือกทางเลือกที่เหมาะสมกับทรัพยากรที่มีอยู่

**ขอบเขตการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการ**

การศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชนส่วนใหญ่มีสาระสำคัญใน 3 ประการ ดังต่อไปนี้

### 1. ด้านเศรษฐศาสตร์ (ECONOMIC)

การศึกษาคือความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์ของโครงการมีขอบข่ายของการศึกษา 3 ประการ คือ

- 1) ความสำคัญของโครงการต่อเศรษฐกิจส่วนรวม
- 2) สภาพการณ์ทางการตลาด
- 3) การประมวลผลได้และผลเสียเชิงเศรษฐศาสตร์

### 2. ด้านเทคนิค (TECHNICAL)

การศึกษาคือความเป็นไปได้ด้านเทคนิค มีข้อพิจารณาที่สำคัญดังนี้

- 1) ข้อจำกัดทางกฎหมาย
- 2) ความพร้อมของสาธารณูปโภค
- 3) ความสะดวกของการเข้าถึง
- 4) ขนาดที่ดินและรูปร่างของที่ดิน
- 5) เงื่อนไขทางเวลาและการเงิน

### 3. ด้านการเงิน (FINANCIAL)

การศึกษาคือความเป็นไปได้ด้านการเงิน มีประเด็นที่ต้องพิจารณาดังนี้

- 1) การคาดคะเนทางการเงิน (Financial Projection) ได้แก่

งบกำไรขาดทุนคาดคะเน (Projected Income Statement)

งบกระแสเงินสดคาดคะเน (Projected Cash Flow)

งบดุลคาดคะเน (Projected balance sheet)

- 2.) การประเมินผลทางการเงิน

การวิเคราะห์จะเน้นที่ผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการเพื่อชี้ให้เห็นถึงความสามารถของการหารายได้ของโครงการ การวิเคราะห์ที่สำคัญได้แก่

การวิเคราะห์จุดเสมอตัว (Break - even point analysis) ซึ่งมีการศึกษาใน 3 ประการ คือ

จุดเสมอตัวด้านกำไร	(profit break - even point)
จุดเสมอตัวด้านเงินสด	(cash break - even point)
จุดเสมอตัวด้านการใช้หนี้	(debt - service break - even point)

การวิเคราะห์ผลตอบแทนรวมของโครงการ (return on investment analysis) การวิเคราะห์ผลตอบแทนมีวิธีการที่นิยมใช้กัน 3 วิธี คือ

วิธีระยะเวลาคืนทุน	(payback period method)
วิธีค่าปัจจุบันสุทธิ	(net present value method)
วิธีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง	(internal rate of return method)

### 3.) แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินทุนมีแหล่งเงินทุนต่างๆ กัน และมีต้นทุนของเงินทุนต่างกันเงินทุนมีแหล่งเงินทุนอยู่ 2 แหล่งด้วยกันคือ

เงินทุนส่วนของเจ้าของ	(equity)
เงินกู้หรือหนี้	(debt)

## 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย

ตามปกติเมืองขนาดใหญ่ส่วนมาก มักประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยซึ่ง “ การขาดแคลน ” ที่ว่านี้ ตามทัศนะของนักเศรษฐศาสตร์ หมายความว่า อุปทานของสินค้านั้น ๆ มีน้อยกว่าอุปสงค์ในเมื่อพูดถึง อุปสงค์คือที่อยู่อาศัย ( DEMAND FOR HOUSING ) ของบุคคลหนึ่ง ย่อมเป็นที่เข้าใจว่าบุคคลนั้นจะต้องมีพลังทางการเงินที่จะซื้อที่อยู่อาศัยของคนได้และเต็มใจที่จะซื้อด้วยการขาดแคลนในลักษณะนี้ในทางเศรษฐศาสตร์จึงไม่ถือเป็นเรื่องรุนแรงเพราะถือว่า การขาดแคลนเช่นนี้ย่อมปรับตัวของมันเองได้โดยอัตโนมัติ และรัฐบาลย่อมไม่มีภาระความรับผิดชอบแต่อย่างใด การตอบสนองอุปสงค์ในท้องตลาดจึงทำได้โดยองค์กรเอกชน และโดยทั่วไป องค์กรเอกชนตอบสนองอุปสงค์ของกลุ่มบุคคลที่มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางเท่านั้น การขาดแคลนที่อยู่อาศัยของกลุ่มบุคคลที่มีรายได้ต่ำ ไม่ใช่การขาดแคลนในลักษณะที่ว่า อุปสงค์คือที่อยู่อาศัยมีมากเกินไป แต่เป็นการขาดแคลนที่เกิดจากความจำเป็นที่จะต้องมีที่อยู่อาศัย ( HOUSING NEEDS ) ของบุคคลกลุ่มหนึ่ง ซึ่งสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ของเขาไม่อำนวยให้คนกลุ่มนี้เกิดอุปสงค์คือที่อยู่อาศัยได้ คนกลุ่มนี้เป็นคนที่รัฐบาลจะต้องเข้าไปมีส่วนรับผิดชอบ ( ประพันธ์ เสวदनันท์ 2515 )



## ลักษณะตลาดที่อยู่อาศัย

นักเศรษฐศาสตร์ถือว่า ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าบริโภคคงทนอย่างหนึ่ง ( CONSUMER DURABLE ) กล่าวคือ ผู้ที่อยู่อาศัยจะเกิดความพอใจจากการมีบ้าน เหมือนหนึ่งได้บริโภคสินค้าอย่างอื่นเช่นกัน สำหรับตลาดเสรี ราคาอุปทาน ซึ่งตลาดที่อยู่อาศัยก็มีลักษณะแบบเดียวกัน ดังนั้น การพิจารณาลักษณะตลาดที่อยู่อาศัย จึงควรศึกษาทั้งอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัย

1. อุปทานที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยมิได้เป็นสินค้าที่เหมือนกันทุกประการ (NONHOMOGENOUS PRODUCT) เนื่องจากประการแรก บ้านมีหลายแบบหลายประเภท เช่น บ้านไม้ บ้านตึก แฟลต ฯลฯ ประการที่สอง ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับประเภทของผู้อาศัย เช่น เป็นเจ้าของบ้าน เป็นผู้เช่า หรือเช่าซื้อ เป็นต้น ประการที่สาม ที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปตามแหล่งที่ตั้ง เช่น บ้านในเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้าหรือเขตคนนอกเมือง ประการที่สี่ บ้านพักมีความแตกต่างกันตามขนาดหรือห้องพัก เช่น บ้านห้องนอนเดียว บ้านสองห้องนอน ฯลฯ ประการที่ห้า ที่อยู่อาศัยอาจแตกต่างกันตามอายุของบ้าน นอกจากนั้น เรายังแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยของเอกชน หรือของรัฐ

เมื่ออุปทานที่อยู่อาศัยมีหลายแบบดังกล่าวข้างต้น ย่อมแสดงว่า ตลาดที่อยู่อาศัยมิได้มีเพียงตลาดเดียว (SINGLE MARKET) หากตลาดที่อยู่อาศัยแต่ละแบบมีความเกี่ยวพันกัน เช่น ถ้าราคาบ้านแบบหนึ่งเปลี่ยนแปลงไปย่อมมีผลกระทบต่อราคาของบ้านอีกแบบหนึ่ง

2. อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นค่าใช้จ่ายก้อนใหญ่ เมื่อเทียบกับสัดส่วนรายได้ของแต่ละครอบครัว อย่างไรก็ตาม คนเรามีความประสงค์ที่จะมีที่อยู่อาศัยของตนเองแทบทั้งสิ้น แม้ว่าที่อยู่อาศัยจะมีราคาสูงมากเพียงใดก็ตาม และถ้ายังการซื้อบ้านสามารถทำได้สะดวก เช่น มีระบบการผ่อนส่ง หรือระบบเช่าซื้อแล้ว ยิ่งทำให้ความต้องการต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

สิ่งที่ต้องยอมรับกันก็คือการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมักมีการเก็งกำไร อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยจะเพิ่มสูงขึ้นหากมีการเก็งกำไรในบ้านและที่ดินมากขึ้น ผลก็คือทำให้อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น การที่อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ถ้าตลาดอยู่ในลักษณะแข่งขันกัน จะทำให้เกิดผลทั้งในระยะสั้น และระยะยาว คือ

1. ระยะสั้น ราคาที่อยู่อาศัยในเมืองสูงขึ้น ครอบครัวเคยอยู่บ้านใหญ่ อาจจะต้องย้ายไปอยู่บ้านเล็ก เจ้าของบ้านที่ไม่เคยคิดจะให้ใครมาอาศัยอยู่ด้วยอาจจะต้องเปลี่ยนความตั้งใจ ค่าเช่าบ้านที่สูงขึ้นนั้นเป็นเครื่องดึงดูดใจ โดยทั่ว ๆ ไป ถ้าคิดอุปทานในแง่พื้นที่แล้ว คงจะเปลี่ยนแปลงไม่มาก เพียงแต่ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นบ้าง และแต่ละครอบครัวได้เนื้อที่เพื่ออยู่น้อยลง

2. ระยะยาว การที่ตลาดอยู่ในภาวะที่แข่งขันกัน ทำให้เกิดมีการลงทุนในด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เป็นเพราะ กำไรจากการประกอบธุรกิจด้านนี้สูงขึ้นเป็นเครื่องล่อใจ

## 2.6 ลักษณะของคนจนในเมือง

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางในหลายด้าน เช่น การศึกษา การบริการ จึงมีคนจนจากชนบทย้ายถิ่นเข้าสู่เมืองเป็นจำนวนมาก รวมทั้งการเพิ่มขึ้นตามปกติของประชากรที่เป็นคนยากจนในเมือง

การกำหนดค่าจำกัดความเกี่ยวกับคนจนในเมืองได้มีการกำหนดความเกณฑ์ต่าง ๆ ซึ่งมีผลทำให้ขอบเขต ปริมาณคนจนในเมืองมีความแตกต่างกัน เช่น การกำหนดตามสภาพการอยู่อาศัย ระดับรายได้ อาชีพ ฯลฯ จึงได้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะและปริมาณคนจนในเมือง เพื่อให้เห็นภาพรวมสถานการณ์ชัดเจนยิ่งขึ้น(ธอส. 2538) ดังนี้ คือ

ลักษณะของคนจนในเมืองสามารถแยกได้ โดยพิจารณาจากเกณฑ์ต่าง ๆ มี

1. อาชีพ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคนอกระบบ เช่น รับจ้างทั่วไป ค้าขาย หาบเร่แผงลอย ฯลฯ
2. รายได้ ตามการจัดกลุ่มรายได้ของการเคหะแห่งชาติ คือ กลุ่มรายได้ ก. ซึ่งมีรายได้ต่ำกว่า 11,000 บาทต่อเดือน (ฐานข้อมูลปี 2535 ปรับเพิ่ม 10% ต่อปี)
3. สภาพการเป็นอยู่ สภาพที่อยู่อาศัยทรุดโทรม แออัด ไม่ถูกสุขลักษณะ ไม่มีมั่นคงในการอยู่อาศัย เช่น บุกรุก เช่าที่ เช่าบ้าน
4. การได้รับบริการสังคม ขาดโอกาสในการรับบริการทางสังคม เช่น การศึกษา สาธารณสุข สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ฯลฯ

เนื่องจากข้าราชการสาย ก และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย เป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อย ตามลักษณะของคนจนเมือง คือ มีรายได้ต่ำกว่า 11,000 บาทต่อเดือนดังนั้นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับบุคลากรกลุ่มนี้ จึงใช้เกณฑ์ มาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัย ของการเคหะแห่งชาติ

## 2.7 มาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยและพื้นที่ใช้สอยอาคาร

ที่อยู่อาศัย ต้องมีความปลอดภัยในด้านโครงสร้าง มีความคงทนต่อการใช้สอยพอประมาณ ไม่ต้องซ่อมแซมดูแลรักษาบ่อย โดยกำหนดว่าอย่างน้อยที่สุดชุมชนนั้น ๆ จะต้องมีอะไรบางอย่างในขนาดเท่าใด สนองความต้องการที่จำเป็นที่สุดของชุมชนนั้น ๆ ได้ สภาพที่ดินและผังแปลงที่ดิน

ที่ดินจัดสร้างที่อยู่อาศัยถาวร ต้องปลอดภัยถึงรบกวนต่อสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยของผู้ที่อยู่อาศัย แหล่งที่อยู่อาศัยควรอยู่ใกล้ และติดต่อกับได้โดยสะดวกกับแหล่งประกอบอาชีพ สถานบริการชุมชนต่าง ๆ เช่น โรงเรียน สถานีตำรวจ เป็นต้น ควรมีสิ่งต่อไปนี้

1. มีน้ำสะอาดใช้โดยสม่ำเสมอ
2. มีอุปกรณ์สุขาภิบาล และวิธีการที่ปลอดภัยเพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูล น้ำใช้แล้ว ขยะ
3. มีไฟฟ้า เพื่อแสงสว่าง อุปกรณ์ไฟฟ้าของที่อยู่อาศัยทุกหน่วย

การติดต่อสัญญาระหว่างที่อยู่อาศัยและทางสาธารณะที่ดินแต่ละผืนต้องมีทางติดต่อกับถนนที่ปรับปรุงแล้ว มีทางเท้าที่มีคุณภาพดีพอเชื่อมที่ติดกับถนนซึ่งปรับปรุงแล้ว ชาวชนชั้นกลางสามารถได้โดยตรง มีบริการพื้นฐานไว้สำหรับหน่วยพักอาศัยมาตรฐานเนื้อที่ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยต้องจัดให้มีสวนพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วนได้แก่

ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน โดยทั่วไปหน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ

- ส่วนมิดชิด (Private Area) เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนอเนกประสงค์ (Multipurpose Area) ใช้สำหรับพักผ่อน ทานอาหาร และประกอบอาหาร

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด จะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าที่ระบุดังต่อไปนี้

- หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน ทานอาหาร ครัว ห้องน้ำ ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คนจะต้องไม่ต่ำกว่า 33.00 ตารางเมตร
- ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร
- สำหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กันเป็นห้องให้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 5.76 ตารางเมตร
- ส่วนที่ใช้สำหรับซักรีด ผักผ่อน ทานอาหาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 13.00 ตารางเมตร
- ในกรณีแยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหารมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.50 ตารางเมตร และส่วนที่ใช้รับแขก ผักผ่อน ให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.20 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.1 การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Private Area)

Private Area	A	B	C	D
1. ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00
2. ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00
3. ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00
4. ห้องน้ำ-ห้องส้วม	2.16	2.16	3.20	1.50
5. ห้องส้วม (แยกเดี่ยว)	-	1.44	1.80	0.90
6. ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)	-	1.08	2.20	-

หมายเหตุ : หน่วยเป็นตารางเมตร

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 2.2 การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Multipurpose Area)

Multipurpose Area	A	B	C	D
1. รั้วแยก-พักผ่อน	-	14.40	11.20	
2. ทานอาหาร	-	3.64	7.50	
3. ครีว	4.08	4.32	5.40	
4. พื้นที่รวมสำหรับรั้วแยกพักผ่อนทานอาหาร	13.81	18.00	18.00	
5. พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร ครีว	-	12.96	7.50	
6. ชักล้าง ตกผ้า	-	1.08	2.16	
ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วย ห้องนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, ทานอาหาร, ครีว, ห้องน้ำ ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัย สำหรับครอบครัวขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า	-	34.00	33.00	-

หมายเหตุ : หน่วยเป็นตารางเมตร

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 2.3 การเปรียบเทียบความกว้างต่ำสุด (เมตร) ของห้องต่างๆ

ชนิดห้อง	ความกว้างต่ำสุด (เมตร)		
	B	C	D
ห้องนอน	2.40	2.40	2.50
ห้องรับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร	2.40	2.40	-
ห้องน้ำ-ส้วม	1.20	-	0.90
ครีว	2.10	1.80	-

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

หมายเหตุ ตารางที่ 2.1, 2.2, 2.3

A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B การเคหะแห่งชาติ

C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

## 2.8 กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย<sup>5</sup>

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวันการย้ายที่อาศัยจากบ้านหนึ่งย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยการศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง

### 2.8.1 สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่อาจขึ้นกับค่านิยมของเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิตสภาพบ้านที่ต้องการ หรือประเภทที่ต้องการอาศัยแม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวุ่นวายก็เป็นเรื่องของแต่ละคนแต่ก็มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้ยังเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาจะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่อยู่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. เกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ดายหรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดของย่านที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชานเมือง เป็นตัวดึงดูดสำหรับสาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรกอาจจัดเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่ แบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary moves)

### 2.8.2 แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวม ๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อย ๆ อีกรีกได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จัดเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคหสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

1. ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกถดถอยลงอาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ก็ขึ้นอยู่กับสัญชาตญาณของเจ้าของบ้านเป็นใหญ่ว่าเขามองเนื้อที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนห้องพอเพียงกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด

<sup>5</sup> ฉัตรชัย หงษ์ประจักษ์ ภูมิศาสตร์เมือง กรุงเทพมหานคร ไทยวัฒนาพานิช 2527

2. ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สิน คือตัวบ้านรวมทั้งที่ดินอาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่เคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

3. สภาพตัวบ้านและละแวกที่อาศัยสภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัยซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนา ก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

4. ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจตลอดจนรับบริการบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุที่สำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่แต่ในขณะเดียวกันถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไปใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาลหรือสถานพักผ่อนออกกำลังกาย และใกล้ที่ทำงานก็อาจจะไม่เหมาะสมอีกเพราะอาจเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวนชวคชานพาหนะและกลิ่นเหม็นจากโรงงาน อุตสาหกรรม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัยเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจ หรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

5. ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่โดยทั่วไป หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากร ในละแวกเปลี่ยนไปอาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ต่ำกว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่ลง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ก่อน อาจต้องพิจารณาปรับตัว ก็อาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

#### แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

ประกอบด้วยสาเหตุต่าง ๆ กันตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่นซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมุติว่าพบที่ที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่น ๆ อาจมีดังนี้

1. ความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดี แรงด้านทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ อพาร์ตเมนต์อันตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาว ซึ่งยังไม่มียุคร และในขณะเดียวกันอาจดึงดูด คู่สามี - ภรรยาที่ชราแล้ว และไม่มีบุตรเป็นการะอีก เช่นกันกับการดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกเป็นปัญหาของคนในวัยเหล่านี้

2. ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อยู่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปในสังคมตะวันตกก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไปบ้านช่องก็มีราคาแพงและมักจะได้รับการดึงดูด โฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือน ๆ กัน

3. ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อม ที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็ก ๆ ตัวบ้านสนามหญ้าและอุปกรณ์อื่น ๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างดีและเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

4. ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน ในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัดจากกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกับจะอยู่ในตะแวงเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุกลุ่มฮิปปีหรือโบฮีเมียน และกลุ่มข้าราชการปานานู เป็นต้น

แรงต้านทางการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูงเมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทุนรอนในการย้ายอีกดังนี้

1. ลักษณะการถือครองไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยาหรือทางกายภาพก็ตามที โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

2. ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนาน ๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลงทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่อยากจะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

3. พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่าการอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิท เป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้องแต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกัน และกันแทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายไปอยู่ใหม่อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้ รวมทั้งยังเป็นไปเพื่อช่วยผ่อนคลายความขัดแย้งในสังคมลงไปด้วยกิจกรรมในลักษณะเช่นนี้ หมายถึงประเภทต่าง ๆ ของรัฐสวัสดิการ (public welfare) ซึ่งต้องอาศัยเงินอุดหนุนจากรัฐ

นอกจากนี้จุดมุ่งหมายของนโยบายและปฏิบัติการของรัฐที่เกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัยยังเพื่อเป็นการสนองบทบาทของรัฐในการคุ้มครองรักษาระบบการแบ่งปันอำนาจทรัพยากร และผลประโยชน์ต่าง ๆ ในสังคมที่เป็นอยู่ หรือเพื่อรักษาสถานะเดิมเอาไว้ บทบาทในการแทรกแซงของรัฐต่อระบบที่อยู่อาศัย เพื่อรักษาความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างภาคเอกชนกับสาธารณชนทั่วไปเอาไว้ จึงเป็นความจำเป็นไม่ว่าจะถือว่ารัฐนั้นแสดงบทบาทในฐานะเป็น “เครื่องมือ” ของฝ่ายนายทุนและเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่ หรือถือว่ารัฐนั้นเป็นเพียง “คนกลาง” ที่คอยทำหน้าที่แก้ปัญหาระหว่างกลุ่มผลประโยชน์ต่าง ๆ ในสังคมก็ตาม