

บทที่ 2

แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัย ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของประชาชนในเขตเทศบาลเมือง นครศรีอยุธยา ในครั้งนี้ ได้อาศัยแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องต่างๆ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

2.1 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

รูปแบบของที่อยู่อาศัย (วิชานัน สุภจรรยา ,2539 : 9)

ที่อยู่อาศัยตามที่ปรากฏอยู่โดยทั่วไป มีรูปแบบต่าง ๆ กัน มีทั้งที่ได้วางแผนจัดให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ดี และที่ไม่ได้มีการวางแผน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีหลายรูปแบบ สำหรับชนิดที่มีการวางแผนอาจจำแนกเป็นรูปต่าง ๆ ได้ ดังนี้

1) บ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยเอกเทศ ไม่มีผนังเชื่อมติดกันกับใคร ตัวอาคารสามารถเปิดหน้าต่างได้รอบทุกด้าน มีความสบายในการอยู่อาศัยมากที่สุด

2) บ้านแฝดหรือบ้านคู่ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีด้านหนึ่งติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยข้างเคียงหรือกล่าวให้เข้าใจง่ายคือ นำบ้านเดี่ยวมาสร้างให้ผนังด้านหนึ่งติดกัน หรือจับเป็นคู่ ๆ จึงเรียกว่าบ้านแฝด ที่อยู่อาศัยแบบนี้ไม่สามารถเปิดหน้าต่างด้านที่ติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยที่เป็นคู่อยู่ได้ จึงเปิดหน้าต่างได้ 3 ด้านมีความสะดวกสบายน้อยลง

3) บ้านแถวหรือเรือนแถว เป็นที่อยู่อาศัยที่มีด้านข้าง 2 ด้านติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยอื่นหรือเรียกว่าจับเอาบ้านเดี่ยวมาเรียงต่อกันให้ยาวเป็นพืดเป็นแถว ที่อยู่อาศัยแบบนี้จะเปิดหน้าต่างได้เพียง 2 ด้าน และเปิดไม่ได้ 2 ด้านเนื่องจากติดกับหน่วยอาศัยอื่น จึงมีความสะดวกสบายน้อยกว่า 2 แบบแรก

4) อาคารชุด เรือนชุด ห้องชุด อพาร์ตเมนต์ หรือคอนโดมิเนียม นิยม เป็นที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งซึ่งถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่อาจจัดให้มีความสะดวกสบายก็ได้ แม้ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการเฉลี่ยเอกสิทธิ์ที่ดินร่วมกันก็ตาม ที่อยู่อาศัยประเภทนี้หากจัดโดยไม่ประหยัดจนเกินไปสามารถทำเป็นที่อยู่อาศัยที่ดีได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเนื้อที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้ง และการจัดสาธารณูปโภค เป็นต้น

2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับผู้บริโภคในด้านที่อยู่อาศัย

ความต้องการของผู้บริโภคทางด้านที่อยู่อาศัย

มานพ พงศทัต (2527:2-13) ได้แนะนำเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยว่ามีหลายประเภทนักเศรษฐศาสตร์ได้พยายามแบ่งออกเป็น 2 พวกใหญ่ ๆ คือ

1) ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need) ที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการด้านปัจจัย 4 ของมนุษย์ที่ขาดไม่ได้ เมื่อขนาดของครอบครัวที่ขยายขึ้น หรือที่มีอยู่เก่าไม่ได้มาตรฐานขั้นต่ำ (minimum standard) ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นและเป็นพวกที่ต้องการที่อยู่อย่างจริงจัง

2) ความต้องการฉาบฉวย (Housing Want) ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยของพวกที่มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว แต่ยังคงต้องการจะเพิ่มมาตรฐานที่อยู่อาศัยของตนเองให้สูงขึ้นไปอีก เช่น

- ที่อยู่อาศัยจากที่รัฐบาลปลูกอาจต้องการย้ายไปซื้อบ้านจัดสรรที่มีบริเวณกว้างขึ้น กลุ่มคนรายได้ชั้นกลางที่อาศัยบ้านของพ่อแม่ต้องการบ้านที่กว้างขึ้น สะดวกขึ้น

- เศรษฐีที่อยู่อาศัยอยู่ในห้องแถวในตัวเมืองทำการค้าขายมานานต้องการบ้านชั้นดีตามชานเมือง เป็นต้น

- อีกพวกหนึ่งได้แก่ความเป็นอยู่สูงกว่ามาตรฐานขั้นต่ำแล้ว แต่ต้องการเพิ่มมาตรฐานให้ตัวเอง

- พวกที่เข้ามาในตลาดเพื่อการค้ากำไร ซึ่งเราเรียกพวกนี้ว่านักเก็งกำไร (speculator) พวกนี้จะเป็นพวกที่มีเครดิตพอสมควร มีที่อยู่อาศัยของตนเองอยู่แล้ว แต่เข้ามาซื้อเพื่อที่จะขายต่อในราคาที่สูง กลุ่มพวกนี้มีมากในตลาดที่อยู่อาศัย และมีอยู่เสมอซึ่งจะทำให้ไม่สามารถจะคาดคะเนความต้องการที่แท้จริงได้ และพวกนี้จะมีมากในขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยกำลังจะขยายตัว และกลุ่มพวกนี้มักจะเป็นกลุ่มที่ทำรายได้สูงสุดในบรรดาผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย แต่ในด้านความต้องการทั่วไป พวกนี้จะไปปิดบังความต้องการที่อยู่อย่างแท้จริง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยแพงขึ้น และบางแห่งปราศจากคนอยู่ เช่น ห้องแถวทั้งหลายที่มีคนซื้อแต่ปิดเงียบ หรือไม่ก็ตามหมู่บ้านต่าง ๆ ที่ขายหมดแล้วแต่ไม่มีคนอาศัย ทำให้เกิดความเสียหายในด้านเศรษฐกิจต่อส่วนรวม

2.3 ความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย

2.3.1 การเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ในอดีตการเลือกที่อยู่อาศัยของมนุษย์ก็มักเลือกตามแหล่งที่สามารถหาอาหารและน้ำได้สะดวกและปลอดภัยจากอันตรายของภัยธรรมชาติ และภัยจากสัตว์ และมนุษย์ด้วยกันเอง การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยจึงเป็นความตั้งใจและเป็นการกระทำที่ต้องมีความรู้จากปรากฏการณ์ทางธรรมชาติและสภาพสังคม การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของคน โดยเฉพาะในเขตเมือง อาจสังเกตได้จากแหล่งชุมชนต่าง ๆ อันแสดงออกมาในรูปโครงสร้างทางกายภาพ เช่น ร้าน

ค้าย่อย ร้านขายส่ง สำนักงานบ้านจัดสรร เป็นต้น ซึ่งการเลือกทำเลที่ตั้งดังกล่าว มนุษย์จะพิจารณาจากปัจจัยหลายด้าน เช่น สภาพภูมิศาสตร์สภาวะเศรษฐกิจ สังคม การปกครองและการเมือง

หากจะมององค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัยที่สำคัญแล้ว คงสามารถเชื่อมโยงได้กับแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยได้ เพราะปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคนั้นก็คือองค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญนั่นเอง

William Alonso (สุชาติ ศรีสวัสดิ์, ผู้แปล, 2539:14) ได้กล่าวสรุปว่าการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาจากปัจจัย 3 ประการ คือ

- ก) ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย
- ข) รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
- ค) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วยภายนอกซึ่งได้แก่ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้น ๆ

Brain J.L. Bery and Frank E Horton (ประทีป จารุวิริยะรุ่ง, ผู้แปล, 2538:8-10) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ ที่กล่าวมาในข้างต้น เราพอจะสรุปองค์ประกอบที่สำคัญของที่อยู่อาศัยออกได้ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง
2. ลักษณะของตัวอาคาร
3. สภาพแวดล้อมชุมชน
4. ราคา

นอกจากนี้ นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่าเพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยนักทฤษฎีที่ได้ให้แนวคิดดังกล่าวนี้มี อาทิเช่น

Jay Siegel (ประทีป จารุวิริยะรุ่ง, ผู้แปล, 2538:8-10) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
- 2) คุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้นั้น เป็นต้น
- 3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

2.3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยของประชากรย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่จะต้องเปลี่ยนไปตามกาลเวลา ทางด้านกายภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่น ๆ อีกมาก

"จักรชัย พงศ์ประสูร" (2527 : 97-101) อธิบายถึงสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออกตลอดจนไม่สามารถเสียค่าเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่างๆ ในสองประการแรก เป็นการย้ายที่ถูกบังคับ (Forced Moves) ส่วนสองประการหลังเป็นการย้ายแบบสมัครใจ (Voluntary Moves) เมื่อพิจารณามูลเหตุข้างต้น ดังนั้น จัดว่าเป็นแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

ก. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

- 1) ขนาดของที่อยู่อาศัย คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่าซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวสมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนวัยชราสมาชิกลดน้อยลง จึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ
- 2) ราคาบ้าน โดยเฉพาะค่าเช่าบ้านถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ในรายที่มีฐานะดีก็อาจจะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นได้

3) สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ถ้าสภาพบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดีผู้อยู่อาศัยก็คงอยากจะหาที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

ข. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

1) ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร

2) ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็ก ๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน