

## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน เป็นการศึกษาภายใต้แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย และแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองตลอดจนแนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่

#### พฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุผล และผลนั้นต้องใช้ความพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับตัวบุคคลเฉพาะตัว และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย Rossi (1955) ได้ทำการศึกษาทางด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่นพบว่า มีสาเหตุต่าง ๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพของที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอัดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน) หรือแม้แม้ปัญหากับผู้ให้เช่าในกรณีที่เป็นบ้านเช่าและสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมนับว่าเป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่จะย้ายได้

Walpert (1965) ได้นำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่าการกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอนและเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรมการย้ายถิ่นว่า การย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายบริเวณใกล้เคียง หรือบริเวณที่อยู่ ในระยะทางเดินทางไกลเป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมโดยมี กลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งคือการประเมินผลของสภาพชุมชนที่ตนอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตน และทำให้ตนพอใจได้หรือไม่เพียงพอ ถ้า ผลการประเมินเป็นลบ มนุษย์ก็จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมา โดยอาจจะพยายามปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนั้นด้วยวิธีการต่าง ๆ กัน

Galany (1971) ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่น ลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่นฐาน คือ การประเมินผลของสภาวะชุมชนที่ตนอาศัยอยู่ว่า สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตนและทำให้ตนพอใจได้เพียงพอ นอกจากนี้ยังมีการจัด

สร้างแหล่งงานที่มากพอจะจะทำให้การกระจายตัวให้เกิดขึ้น ทำให้เมืองเกิดความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยกับแหล่งงาน สามีภรรยาจะต้องช่วยกันทำงาน เพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คน ให้ได้ถึง 15,000 ถึง 20,000 บาท (ปรับเปลี่ยนตามอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ) ดังกล่าว และจำเป็นต้องมีการสะสมเงินมาไม่ต่ำกว่า 5 ปี จึงสามารถจ่ายเงินดาวน์ได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้ ด้วยเหตุนี้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง จึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น

นอกจากนี้แล้ว ผู้มีรายได้ปานกลาง จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการคือ ประการแรก ความต้องการที่เป็นจริง (Housing need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ และประการที่สอง ความต้องการฉาบฉวย (Housing want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัย ใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตราได้ (มานพ พงศทัต, 2524 : 14)

Becker (1977) ได้อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจที่อยู่ในปัจจุบันได้แม้ว่าจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยด้วยปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ไขปัญหาในตัวบุคคล

นอกจากนี้ Becker ได้ชี้แจงว่ามนุษย์มีเหตุผลอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในแบบปัจจุบันของตน จึงคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดเรื่องรายได้ของครอบครัวและราคาบ้าน ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อเป็นบันไดก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นเงื่อนไขตามสถานการณ์ และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขคนในชุมชนนั้น ๆ ก็จะแสวงหาทางออกโดยการย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

Lee (1996) ได้เสนอแนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายถิ่นว่ามีปัจจัยการยึดเหนี่ยวหรือดึงดูดประชากรเอาไว้ในพื้นที่นั้น และมีปัจจัยอย่างอื่นที่มีแนวโน้มจะผลักดันให้ประชากรออกไป เช่น ภูมิอากาศดีจึงจะเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศที่เลวจะเป็นแรงขับไล่ที่เกิดกับทุกคน ผู้ย้ายถิ่นทุกคนจะนิยมปัจจัยต่างๆ ที่เป็นแง่บวกและลบทั้งในถิ่นต้นทางแตกต่างกันไป

ประเด็นสำหรับอีกประการหนึ่ง ที่มีผลต่อความต้องการเลือกที่อยู่ของมนุษย์ก็คือในเรื่องของรายได้ Galany (อ้างใน ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ, 2527 : 35) กล่าวว่า การเพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้ปานกลาง มีอิทธิพลต่อประเทศที่พัฒนาอย่างสูงสุด เช่น สหรัฐอเมริกาและประเทศทางยุโรปตะวันออก ผู้มีรายได้ปานกลาง เป็นผู้ที่ทำการพัฒนาประเทศมากขึ้น จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานความเป็นอยู่โดยการเพิ่มรายได้และการศึกษา ซึ่งกรุงเทพมหานครเองก็มีกลุ่มประชากรที่มีรายได้ปานกลาง จัดอยู่ในกลุ่มคนที่มากที่สุดก็คือประมาณร้อยละ 52 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งการที่ครอบครัวหนึ่งจะซื้อบ้านพร้อมที่ดิน จะต้องมียาได้ประมาณ 15,000 ถึง 20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งก็แสดงว่าตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นความไม่พอใจที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้น ในเวลาต่อมาได้

ในประเด็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยในอุดมคตินี้ Richard Muth (1974) ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยว่า เมื่อประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น จะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดที่พักอาศัยใหญ่กว่าและอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ดีกว่า เช่น ในแหล่งที่ตั้งที่มีการเดินทางเข้า - ออกสะดวกและมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

### แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง

ปัจจัยแหล่งที่ตั้ง เช่น ภูมิอากาศ ระดับค่าครองชีพในภูมิภาค และบริการสาธารณูปโภคของชุมชนจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของคนเราระหว่างภูมิภาค แต่เมื่อมีการตัดสินใจเข้าไปอยู่ในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งแล้ว ปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพลน้อยมากต่อการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของเราภายในภูมิภาคหนึ่ง ๆ หรือภายในเมืองหนึ่ง ๆ เพราะในการเลือกถิ่นที่อยู่อาศัยภายในเมืองใดเมืองหนึ่ง คนเรามักจะพิจารณา 2 ปัจจัย คือ(สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์ : 2537)

1. การเข้าถึงแหล่งการทำงานและการติดต่อสัมพันธ์ด้านอื่น ๆ ซึ่งวัดด้วยระยะเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทาง การเข้าถึงแหล่งการทำงานและการติดต่อสัมพันธ์อื่น ๆ วัดด้วยเวลาและต้นทุนที่เสียไปในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงาน รวมทั้งเวลาที่ต้องใช้ในการเดินทางไปซื้อของ ซึ่งทำให้ต้องพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งร้านค้าปลีก และศูนย์การค้าที่อยู่ในบริเวณนั้น การเดินทางไปโรงเรียนของบุตร การเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจอื่น ๆ

2. **คุณภาพที่ตั้ง** โดยพิจารณาจากชุมชนเพื่อนบ้านและสภาพแวดล้อม คุณภาพชุมชนที่อยู่อาศัยและเพื่อนบ้าน มีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามรสนิยมของแต่ละคน แต่ส่วนใหญ่แล้วคนเราพอใจในความเงียบสงบ เนื้อที่กว้างขวางมีความเป็นอยู่ที่ เป็นระเบียบ มีบริการสาธารณะที่เพียงพอ และประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีคนอยู่นานแน่นอน นอกจากจะมีความได้เปรียบในแง่ที่ง่ายต่อการเดินทางหรือการมีบริการอื่นมาชดเชย

John F. Kain (Harold Carter 1962:1975) กล่าวถึง ปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง มีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Park Burgess and Mckenzie (Wamer Z. Hirsch 1973:53-54) ได้ศึกษาเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะผลการของศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมือง ห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมาก และราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่านอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton (Murphy 1975:436) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัวหรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Brain Goodal ( 1974:151-161) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ เรากล่าวว่า รายได้ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งที่น่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิวเชื้อชาติ และชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

Jay Siegel (Hirch 1973:56-57) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)

2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชนสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพอใจที่ได้จากที่ตั้งนั้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านทำเลที่ตั้ง

William Alonso (Murphy 1975:435) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูงในขณะเดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูง ย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมืองขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

#### แนวคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่

มานพ พงศทัต (วงการก่อสร้าง 2537 : 157-158) กลุ่มคนรุ่นใหม่ มีกำลังซื้อสูง ชื้อคอนโดราคาแพงอยู่ในเมือง ชื้อรถยนต์ราคาแพง ไม่กินเหล้า แต่ดื่ม “โค้กและเป๊ปซี่” เข้าฝับ และดิสโก้ ออกกำลังกาย ศูนย์ออกกำลังกาย (PHYSICAL FITNESS) และอยู่ในเมืองใหญ่

มานพ พงศทัต (วงการก่อสร้าง 2537 : 157-158) กลุ่มคนรุ่นใหม่อยู่กับ “ไฮเทค-การสื่อสาร” เช่น ใช้รีโมท (Remote) อาทิเช่น รีโมท เปิดลิฟต์รถยนต์ รีโมทเพื่อสตาร์ทเปิดแอร์ รถ กลับบ้านก็ใช้รีโมทเปิดประตูบ้าน รีโมทเปิดแอร์ในบ้าน เปิดทีวี เป็นต้น

ถ้าเฝ้าสังเกตคนรุ่นใหม่ของไทย เราจะพบว่า จะมีคุณลักษณะ 7 อย่าง เรียกว่า “8 C” คือ

1. C - COKE
2. C - CREDIT - จะแสดงออกด้วยเครดิตการ์ด บางคนมีมากกว่า 1 ใบ
3. C - CAR - รถยนต์ คนรุ่นใหม่เมื่อมีเงินก็ต้องซื้อรถยนต์ แม้ในอนาคตจะไม่ได้ใช้รถ แต่ก็ซื้อไว้ใช้ในเสาร์-อาทิตย์
4. C - COMPUTER - คนรุ่นใหม่จะมีคอมพิวเตอร์ และมีชีวิตอยู่กับการใช้คอมพิวเตอร์
5. C - COMMUNICATION - มือถือ วิทยุติดตามตัว และโทรศัพท์จะเป็นเครื่องจำเป็นในชีวิตการทำงานของคนสมัยใหม่และอาจจะเชื่อมโยงติดต่อกับคอมพิวเตอร์ด้วยก็ได้
6. C - CONDO - คนรุ่นใหม่ในเมืองคงจะไม่สามารถจะอยู่ระดับเดินได้ เพราะที่ดินในเมืองแพงเหลือเกิน บ้านของคนรุ่นใหม่ในเมืองก็คือคอนโดเท่านั้น
7. C - CLUB - ชีวิตสังคมคนรุ่นใหม่ก็ต้องการสังคมร่วมกันนอกเวลาทำงานเป็นสมาชิกในศูนย์สุขภาพหรือสมาชิกสปอร์ตคลับ สมาชิกกอล์ฟ สมาชิกทางสังคมต่าง ๆ จะเป็นสิ่งจำเป็นเป็นจุดรวมกิจกรรมทางสังคมของเมือง
8. C - CONDOMS - โรคภัยที่คุกคามน่ากลัวที่สุด แม้กระทั่ง คุณมีชัย วีระไวทยะได้รณรงค์ไว้มากมาย และทั้งโลกก็เป็นแล้วก็คือ โรคเอดส์ การป้องกันที่ถูกที่สุดสำหรับคนวัยรุ่นทุกเพศในรุ่นใหม่ก็คือ การรู้จักคุมกำเนิด แม้กระทั่งลูกเล็กเด็กแดงก็รู้จักกันหมด

ลักษณะ “C” 8 อย่างนี้ จะพบในคนรุ่นใหม่ในเมืองใหญ่ เช่น กทม. ที่มีการศึกษา และมีรายได้สูง กลุ่มคนเหล่านี้กำลังจะเติบโตเป็นคนรุ่นใหม่อยู่ในระดับผู้บริหารชั้นสูงขึ้นไปทุกที่พฤติกรรมของคนกลุ่มนี้ ส่วนมากจะหล่อหลอมจากในชีวิตมหาวิทยาลัย และสืบเนื่องออกมาสู่วัยทำงาน จึงเป็นกลุ่มของสังคมที่น่าสนใจยิ่งกว่าจะมีบทบาทผู้นำในส่วนเอกชนราชการหรือการเมืองมากนักอยุ่แค่นั้นในอนาคตของไทย

## งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิจัยของ มรกต อรรถวิภังค์ (2538) เรื่อง “ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 2,000 ตารางเมตร ย่านถนนอโศก-รัชดาภิเษก” ผลการศึกษาพบว่า คนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 21-30 ปี โดยมีอายุเฉลี่ย 29 ปี มีสถานภาพการสมรสเป็นโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพมหานคร ระดับรายได้เฉลี่ย 15,560 บาทต่อเดือน การเดินทางมาทำงานและกลับบ้านผู้ที่มีตำแหน่งระดับพนักงานส่วนใหญ่จะเดินทางโดยรถประจำทาง ส่วนผู้ที่มีตำแหน่งบริหารส่วนใหญ่จะเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว โดยใช้เวลาในการเดินทาง 31-60 นาที ปัญหาในการเดินทางคือ การจราจรติดขัดและ บ้านอยู่ไกลใช้เวลาเดินทางนาน

การพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ ส่วนใหญ่จะพักผ่อนอยู่ที่บ้าน งานอดิเรกที่สนใจเป็นพิเศษ ส่วนใหญ่สนใจฟังเพลงและอ่านหนังสือ การเล่นเกมที่พานิชยกว่าว่ายน้ำและแบดมินตัน การซื้อของใช้ประจำวันจะซื้อจากห้างสรรพสินค้า

ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากมีความเป็นส่วนตัวและมีบริเวณ โดยจะซื้อจากโครงการ หลังปี พ.ศ. 2540 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ได้แก่ ด้านการเงินและทำเลที่ตั้ง การเลือกทำเลที่ตั้งมักจะไม่คำนึงถึงระยะทาง แต่จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและระดับราคา ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยในย่านชานเมือง ด้านเหนือและด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ระดับราคา 750,000 - 1,500,000 บาท สามารถผ่อนชำระได้และรูปแบบบ้านต้องการรูปแบบที่ทันสมัย