

แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติของพนักงานเกี่ยวกับปัญหาที่อยู่อาศัย เนื่องจากการย้ายสำนักงานใหญ่ เป็นการศึกษานายใต้แนวความคิดและทฤษฎีเรื่อง ความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ , ความพึงพอใจในชีวิตมนุษย์ , การเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย , แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน , กระบวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และแนวความคิดเกี่ยวกับคนรุ่นใหม่

2.1 ความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์

มนุษย์มีชีวิตรอดอยู่รอดได้เมื่อความต้องการจำเป็นของมนุษย์ได้รับการตอบสนองมนุษย์โดยทั่วไปมีความต้องการจำเป็น 3 ประการ คือ

1. มนุษย์มีความต้องการจำเป็นในปัจจัย 4 ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานในการดำรงชีวิตของมนุษย์ อันได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค วัฒนธรรมที่สนองความต้องการจำเป็นด้านนี้ของมนุษย์ คือ เทคโนโลยีต่าง ๆ ที่มนุษย์ต้องการอาศัย เพื่อสร้างบ้าน และผลิตสิ่งของต่าง ๆ

2. มนุษย์มีความต้องการจำเป็นทางสังคม (Social Needs) ซึ่งมีรากฐานมาจากชีวภาพ ดังนั้นมนุษย์จึงต้องมีการจัดระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความร่วมมือทางสังคม

3. มนุษย์มีความต้องการจำเป็นทางด้านจิตใจ (Psychological Needs) เนื่องจากมนุษย์มีความฉลาดกว่าสัตว์อื่น ๆ มนุษย์จึงจำเป็นต้องเรียนรู้สิ่งต่าง ๆ มากมาย และต้องหากทางจัดการกับเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้

จากความต้องการจำเป็น 3 ประการดังกล่าว ความต้องการจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ 1 ใน ปัจจัย 4 ที่สำคัญก็คือในเรื่องของที่อยู่อาศัย

เดิมทีนั้น มนุษย์ต้องดำรงชีวิตรอดอยู่ตามธรรมชาติ ต้องอาศัยหลบซ่อน พักผ่อน เลี้ยงดู สมาชิกครอบครัวตาม ไร่ ไร่ ทุ่งเขา ถ้า ดัดแปลงธรรมชาติโดยรอบ เพื่อป้องกันภัยที่เป็นปรากฏการณ์ธรรมชาติ เช่น ฝนตก น้ำท่วม แดดร้อน ฯลฯ ตลอดจน การสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อป้องกันภัยจากสัตว์อื่น และป้องกันภัยจากมนุษย์ด้วยกันเอง

การเลือกที่อยู่อาศัยก็มักเลือกตามแหล่งที่สามารถหาอาหารและน้ำได้สะดวกปลอดภัยจากอันตรายของภัยธรรมชาติ และภัยจากสัตว์ และมนุษย์ด้วยกันเอง การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยจึงเป็นความตั้งใจ และเป็นการกระทำที่ต้องมีความรู้จากปรากฏการณ์ทางธรรมชาติและสภาพสังคม

การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของคนโดยเฉพาะในเขตเมือง อาจสังเกตได้จากแหล่งชุมชนต่าง ๆ อันแสดงถึงความซับซ้อนของการใช้ที่ดิน ซึ่งแสดงออกมาในรูปแบบโครงสร้างทางกายภาพ เช่น ร้านค้าย่อย ร้านขายส่ง สำนักงาน บ้านจัดสรร เป็นต้น ซึ่งการเลือกทำเลที่ตั้ง ดังกล่าว มนุษย์จะพิจารณาการปัจจัยหลายด้าน เช่น สภาพภูมิศาสตร์ สภาพวะ เศรษฐกิจ สังคม การปกครองและการเมือง (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2527:16)

จากการสังเกตการเลือกที่อยู่อาศัยของมนุษย์ในปัจจุบันจะเห็นว่า ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับธรรมชาติ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องสภาพอากาศ ดิน น้ำ มนุษย์ จะเลือกพิจารณาที่ดีที่สุด เป็นที่สร้างบ้านเรือน โดยทั่วไป บ้านเดียวมักจะมีความสัมพันธ์กับสภาพพื้นดินที่อยู่สูงและไม่ราบเรียบ เช่น เนินเขา ส่วนหมู่บ้านที่แออัดหรือตึกสูงมักเกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เป็นที่ราบ แหล่งน้ำอาจดึงดูดให้มนุษย์เลือกตั้งบ้าน ดังเช่นในอดีตที่คนไทยโบราณนิยมสร้างบ้านริมน้ำ เพราะสามารถใช้แหล่งน้ำนั้น ๆ เพื่อการอุปโภคบริโภค และการคมนาคมสัญจรไปมาได้ ความเชื่อถือก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการเลือกตั้งถิ่นฐาน บ้านหรือที่ดินที่หันหน้าสู่ทิศตะวันตก มักไม่ค่อยมีใครนิยมปลูก นอกจากนี้สภาพของดินที่แห้งแล้งเกินไป แข็งเกินไป หรือมีโอกาสที่จะหูดตัวมากจะไม่มีผู้ใดนิยมจะเข้าไปครอบครองตั้งถิ่นฐานหรือถ้าจะมีก็คงเป็นส่วนน้อย หรือแม้แต่พื้นที่ที่น้ำท่วมถึงก็มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งถิ่นฐานด้วยเช่นเดียวกัน

เงื่อนไขด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจรูปแบบและวิธีการผลิตและโครงสร้างขององค์กรทางสังคมเป็นตัวกำหนดการตั้งถิ่นฐานมนุษย์เช่นกัน อาจกล่าวได้ว่า ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยจะมากขึ้นเพียงใดขึ้นอยู่กับขบวนการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันออกไป เช่น ถ้าเป็นสังคมเกษตรกรรมขนาดพื้นที่และผลผลิตทางการเกษตร จะเป็นสิ่งกำหนดความหนาแน่นของบ้านเรือนและประชากร แต่ถ้าเป็นสังคมอุตสาหกรรม ปริมาณบ้านเรือนจะถูกกำหนดโดยการเพิ่มขึ้นของตลาดสินค้าและแรงงาน ศูนย์อุตสาหกรรมได้เปลี่ยนสภาพของท้องที่ที่เคยมีประชากรอาศัยอยู่เบาบางให้กลายเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น ยี่มี การขยายโครงสร้างทางอุตสาหกรรมในพื้นที่เดิมมากขึ้นเพียงใด ความหนาแน่นในพื้นที่กิจกรรมนั้นก็จะมีมากขึ้นและแผ่ขยายออกไปมากตามลำดับ หากแต่บ้านเรือนที่ปลูกสร้างบริเวณดังกล่าวมักเป็นบ้านที่ไม่หรูหรา เนื่องจากรายได้ของประชาชนไม่สูงมากนัก ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงมักจะอยู่ไกลออกไปจากศูนย์อุตสาหกรรมเนื่องจากเกรงสภาพแวดล้อมที่เป็นพิษ ความทันสมัยในระบบคมนาคม และระบบสื่อสาร จะทำให้เกิดความเคลื่อนไหวของประชากร ภายในรัศมีทำการของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการทำให้การพึ่งพาธรรมชาติโดยตรงหมดไป การเลือกทำเลที่ตั้งถิ่นฐานนั้น ทำไปเพื่อลดอุปสรรคจากระยะทาง หรือใช้เวลาในการเดินทางน้อยที่สุด ทำให้การติดต่อกันของประชากรและกิจกรรมต่าง ๆ ทำได้สะดวกยิ่งขึ้น

การอยู่ร่วมกันของมนุษย์นั้น อาจเกิดจากแรงกระทำของมนุษย์ด้วยกันเอง เพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน ตั้งแต่การหาอาหาร การป้องกันภัย โดยช่วยกันสร้างสรรค์วัฒนธรรม และความรู้สึกเกี่ยวกับในแง่ของเครือญาติ เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่ไม่สงบขึ้น ผู้คนก็จะอพยพมาอยู่ร่วมกันเพื่อความปลอดภัยซึ่งก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวภายในพื้นที่หนึ่ง ๆ ได้เช่นเดียวกัน

อีกประการหนึ่งในฐานะที่การเมืองการปกครองมีอำนาจในการควบคุมกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงเป็นเสมือนผู้กำหนดพื้นที่และทำเลการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ เช่นถ้าฝ่ายบริหารต้องการนำประเทศให้อยู่ในระบบอุตสาหกรรมก็จะทำให้ประชากรและบ้านเรือนในบริเวณนั้นหนาแน่นมากกว่าบริเวณอื่น ฝ่ายบริหารสามารถกำหนดเขตห้ามปลูกสร้าง มีการกำหนดเป็นบริเวณพื้นที่สีเขียวเพื่อสงวนสภาพแวดล้อมมิให้ถูกทำลายได้ ในบางประเทศมีการจำกัดสิทธิการย้ายเข้า หรือการจัดส่งคนไปอยู่ในพื้นที่เฉพาะ สำหรับในประเทศไทยนั้นรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2521 หมวด 3 ว่าด้วยสิทธิและเสรีภาพของประชาชนชาวไทย มาตรา 40 บัญญัติว่า

“บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและเสรีภาพในการเลือกที่ตั้งถิ่นที่อยู่ภายในราชอาณาจักร การจำกัดเสรีภาพเหล่านี้จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอำนาจบทบัญญัติ แห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อความมั่นคงของรัฐหรือความสงบเรียบร้อยของประชาชนหรือสวัสดิภาพของประชาชนหรือการผังเมือง หรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์” (สุนันท สุวรรณโณคม 2528 : 145)

บทบัญญัติที่กล่าวข้างต้นนี้ แสดงให้เห็นถึงนัยที่ว่า รัฐบาลได้สงวนอำนาจในการจัดการเกี่ยวกับปัญหาเรื่องถิ่นที่อยู่อาศัยของประชาชนในชาติไว้หลาย ๆ กรณี

ที่อยู่อาศัยของมนุษย์ในปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไปจากธรรมชาติมากยิ่งขึ้น โดยที่มีการเลือกที่อยู่อาศัยเพื่อความสวยงาม สะดวกสบาย เพื่อการบ่งบอกฐานะทางสังคม ซึ่งในบางครั้งน่าจะเป็นผลกระทบที่ก่อให้เกิดปัญหาต่อสุขภาพทั้งส่วนตัวและส่วนรวม ตลอดจนปัญหาของสภาพสิ่งแวดล้อมได้มากขึ้น

อีกประการหนึ่ง ซึ่งเป็นเหตุผลที่น่าสำคัญสำหรับการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ คือ การเคลื่อนย้ายเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยนั้นเกิดขึ้น เพราะเชื่อว่าเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของตนเองและครอบครัว ในประเด็นนี้ องค์การยูเนสโกได้สรุปสาระข้อคิดเกี่ยวกับคุณภาพชีวิตไว้ว่า

“คุณภาพชีวิตเป็นความรู้สึกของการอยู่อย่างพึงพอใจมีความสุขต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของชีวิต ซึ่งมีส่วนสำคัญมากที่สุดของบุคคล อันได้แก่ 1. อาหาร 2. สุขภาพอนามัยและโภชนาการ 3. การศึกษา

4. สภาพสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร 5. สภาพที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐาน 6. การมีงานทำ 7. ค่านิยม
ศาสนา จริยธรรม กฎหมายและปัจจัยด้านจิตวิทยา

จากองค์ประกอบต่าง ๆ ข้างต้น นักวิชาการทั้งหลายต่างพยายามศึกษาถึงเครื่องบ่งชี้ภาวะความมี
คุณภาพชีวิตที่สำคัญที่สุด ซึ่งในจำนวนนี้ที่อยู่อาศัยถูกใช้เป็นเครื่องบ่งชี้ที่สำคัญเป็นอันดับที่ 3 รองจาก
สุขภาพอนามัยและสภาพการมีงานทำ อันแสดงถึงความสำคัญของที่อยู่อาศัยต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์
(ศักดิ์ชัย ทวีศักดิ์ 2529 : 36)

2.2 ความพึงพอใจในชีวิตของมนุษย์

สภาพแวดล้อมนั้นจัดได้ว่าเป็นทรัพยากร (Resource) และสิ่งเร้า (Stimuli) อันหนึ่งที่สามารถ
สามารถทำความพอใจให้แก่มนุษย์ซึ่งความพอใจนี้ Shelley (1976 : 253-254) ได้กล่าวว่า มนุษย์จะเกิด
ความรู้สึกขึ้นภายในตัว เนื่องมาจากผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพสองประการ คือ ความรู้สึกใน
ทางบวก และความรู้สึกในทางลบ เมื่อใดมนุษย์มีความรู้สึกทางบวก ความสุขก็เกิดขึ้น ซึ่งความรู้สึก
ทางบวก ความรู้สึกลบ และความสุหนั้น มีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อน และถูกรวมเรียกว่า ระบบ
ความพอใจ โดยความพอใจในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ จะเกิดขึ้น เมื่อระบบความพอใจมีความรู้สึกทางบวก
มากกว่าทางลบมนุษย์จะมีความสุขมากที่สุด

ความรู้สึกของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นความรู้สึกในทางบวกหรือทางลบ จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีสิ่งเร้า
หรือทรัพยากรเป็นตัวปัจจัยที่มากกระทบ ซึ่งขึ้นกับว่า สิ่งเร้าชนิดไหนที่จะทำให้มนุษย์เกิดความพอใจได้มาก
ที่สุด ดังนั้นผลที่ได้รับจากความเข้าใจในระบบความพอใจนี้จะทำให้สามารถออกแบบที่จะนำไปสู่ การใช้
ทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วตามธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เนื่องจากทรัพยากรมีอยู่จำกัด ความ
พอใจของมนุษย์จึงมีได้เพียงระดับหนึ่ง และจะมีมากที่สุดก็ต่อเมื่อการจัดทรัพยากรเป็นไปอย่างถูกต้องและ
เหมาะสมซึ่งนั่นก็คือคำตอบที่ต้องการสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยว่าจะมีความพึงพอใจสูงสุด ณ สภาพแวดล้อมเช่นใด
(ธงชัย สวัสดิการ 2530:94)

ในเรื่องความต้องการของมนุษย์นั้นโดยธรรมชาติจะมีความแตกต่างกันออกไปมากมายหลาย
ประการ บางคนอยากทำงานเพราะต้องการมีความมั่นคงในอาชีพและเพื่อสังคมเพื่อนฝูงเพื่อนร่วมงาน แต่
บางคนกลับต้องการทำงานที่มีคุณค่ากับความภูมิใจที่ถือว่าเรียนนามมากกว่าเงินเดือนหรือค่าตอบแทนแต่เพียง
อย่างเดียว และตลอดเวลาที่ผ่านไปความต้องการเหล่านี้จะมีการปรับเปลี่ยนไปเรื่อย ๆ สุดแต่ปัจจัยต่าง ๆ
ทั้งหลาย ทั้งภายในและภายนอกที่พัฒนาและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในลักษณะเช่นเดียวกัน ความต้องการ

ด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบไปตามสภาพแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจ ตลอดจนความต้องการของผู้เป็นเจ้าของที่มีบทบาทและฐานะทางสังคมเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น อาทิ ความต้องการระดับแรกของมนุษย์ที่ต้องการบ้านเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยและดำรงชีวิต ต่อมาเมื่อมนุษย์มีความสามารถและมีเทคโนโลยีสูงขึ้น ความต้องการดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นความต้องการเพื่อแสดงออกถึงฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคม เพื่อสนองความต้องการในเรื่องความสะดวกสบายของการอยู่อาศัย ในประเด็นลักษณะเช่นนี้ (Abram Maslow 1964:80-106) ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรก ได้กล่าวถึงความต้องการในลักษณะต่าง ๆ ของมนุษย์ 6 ระดับ คือ

1. ความต้องการด้านปัจจัยสี่ เพื่อการอยู่อาศัยและการดำรงชีวิตหรือความต้องการทางร่างกาย
2. ความต้องการทางด้านความมั่นคง
3. ความต้องการทางสังคม
4. ความต้องการทางด้านฐานะหรือความเด่น
5. ความต้องการเป็นอิสระควบคุมหรือรับผิดชอบตนเอง และมีความเป็นตัวของตัวเอง
6. ความต้องการเกี่ยวกับความสำเร็จ และความพึงพอใจ ตามความนึกคิดของตน

สาระสำคัญที่เป็นตัวแยกความต้องการทั้ง 6 ระดับ ออกจากกัน โดยเฉพาะสิ่งที่แยกความต้องการ 4 ชนิดแรกออกจากความต้องการชนิดที่ 5 และ 6 ก็คือ ความต้องการ 4 ชนิดแรกนั้น เป็นความต้องการที่ตอบสนองได้จากปัจจัย หรือสิ่งต่าง ๆ ที่มาจากภายนอก (Extrinsic) หรือเป็นสิ่งที่อยู่นอกกาย และสิ่งเหล่านี้มักเป็นปัจจัยที่มีตัวตนหรือให้เห็นปรากฏได้ (เช่นอาหาร เงินทอง ค่าสรรเสริญต่าง ๆ เป็นต้น) แต่สำคัญความต้องการเกี่ยวกับความพึงพอใจตามความนึกคิดของตน (Self-actualization) ความพึงพอใจที่เกิดจากความสมารถที่เป็นอิสระและควบคุมตนเองได้ในระดับหนึ่งที่มาพอเหล่านั้นนั้น ล้วนแต่จะตอบสนองได้ก็โดย ความนึกคิดของแต่ละบุคคลที่มีขึ้นภายในจิตใจของเขาเองเป็นสำคัญเท่านั้น

นอกจากนี้ Maslow ได้อธิบายอีกว่า ความต้องการต่าง ๆ จะมีการจัดเรียงลำดับจากต่ำไปหาสูง (จากความต้องการทางร่างกายไปสู่ความต้องการทางจิตใจและต่อเมื่อความต้องการในลำดับที่อยู่ต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้วความต้องการที่อยู่ในลำดับสูงขึ้นจึงมีอิทธิพลมากขึ้น) Maslow เชื่อว่าความต้องการต่าง ๆ จะมีการจัดระเบียบเป็นเสมือนขั้นบันไดที่มีการเรียงเป็นขั้น ๆ ดังนี้ ความต้องการทางด้านความสำเร็จตามความนึกคิดนั้น จะมีขึ้นมาได้ก็ต่อเมื่อความต้องการด้านการอยู่อาศัยทางด้านความมั่นคงและอื่น ๆ ได้รับการ

ตอบสนองแล้ว และเมื่อใดที่ความต้องการในลำดับที่ต่ำกว่ายังไม่ได้รับการตอบสนอง ความต้องการลำดับต้น ๆ ก็จะมีผลสำคัญขึ้นมา และความต้องการอื่น ๆ ที่อยู่สูงขึ้นไปก็จะลดความสำคัญไปโดยปริยาย

ทฤษฎี สันติวงษ์ ได้อธิบายเพิ่มเติมในส่วนทฤษฎีของ Maslow ไว้ว่า คนทุกคนมีความต้องการด้านความสำเร็จตามความนึกคิดหรือความต้องการด้านการเติบโต ซึ่งเป็นความต้องการที่จะไม่มีทางที่จะตอบสนองได้อย่างเพียงพอ เมื่อใครก็ตามได้รับความพอใจด้านความสำเร็จตามความนึกคิดแล้ว จะยังมีความต้องการด้านนี้มากขึ้น ซึ่งในประเด็นนี้แสดงออกได้อย่างชัดเจนในเรื่องของรูปแบบ ตลอดจนทำเลที่ตั้งของที่อยู่ของมนุษย์ที่เปลี่ยนแปลงตามสิ่งแวดล้อมภายในและภายนอกที่กระทบตัวบุคคล ด้วยเหตุนี้เอง ความต้องการทางด้านความสำเร็จตามความนึกคิดจึงไม่เหมือนกับความต้องการชนิดอื่น ๆ โดยจะมีความสำคัญอย่างต่อเนื่องโดยไม่ขาดตอนและไม่สิ้นสุด ซึ่งชี้ให้เห็นถึงว่าปัญหาที่อยู่อาศัยของมนุษย์ นับวันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นตามสภาพแวดล้อมซึ่งเป็นสิ่งเร้าให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

ดังนั้น สำหรับกลุ่มเป้าหมายของการศึกษาคั้งนี้ ทฤษฎีของ Maslow ในส่วนที่แสดงถึงความพึงพอใจที่เกิดจากความคิดสร้างสรรค์ของตนเองและเป็นความต้องการที่ถูกกำหนดโดยอิสระของแต่ละปัจเจกบุคคล (Self-actualization) โดยเฉพาะในเรื่องของความต้องการในที่อยู่อาศัย จึงเป็นสิ่งที่สามารถนำมาวิเคราะห์วิจัยและอธิบายได้

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อมที่ดี ความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในระดับภาคต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอีก เช่น ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง กลุ่มของเพื่อนบ้านที่อยู่อาศัยใกล้เคียง เป็นต้น นักทฤษฎีหลายท่านศึกษาเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในหลายด้าน เช่น

John F. Kain (Harold Carter 1962 : 1975) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Park , Burgess and Mc Kenzie (Wainer Z. Hirsch 1978 : 53-54) ได้ศึกษาเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะ ผลของการศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอีกสาเหตุที่ว่า

Brain J.L Berry and Frank E. Horton (Murphy 1976 : 436) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัวหรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

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

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ทั่วพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

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

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)

2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

William Alonso (Murphy) 1975 : 436) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือบริเวณในกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูงในขณะเดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมืองทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่อยู่อาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพครอบครัว
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงาน

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ กล่าวคือ รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใดในโอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว กับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อน ต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการแยกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการกล่าวถึงซึ่งน่าพอใจเขตเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของมันเอง

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิวเชื้อชาติและชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่า ต่างมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน เพราะต้องมีการเคลื่อนที่ไปมากระหว่างบ้านและสถานที่ทำงานประจำในปริมาณสูง ถ้าไม่มีการเดินทางไปที่ทำงานก็คงจะไม่มีเขตการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เนื่องจากโดยทั่วไปบริเวณที่เป็นที่ทำงานหรือแหล่งงานทั้งหลาย จะเป็นบริเวณที่คนต้องประกอบกิจกรรม เป็นเขตรวมตัวมีความหนาแน่นปานกลางถึงสูง ส่วนเขตที่อยู่อาศัยเป็นเขตกระจายตัวจะมีความหนาแน่นรองลงไป ซึ่งมีความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานซึ่งมีความสำคัญดังกล่าวจึงได้มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานดังนี้ คือ

Needham ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานประเภทสำคัญ ๆ ว่า ในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้นบรรดาโรงงานที่ต้องการที่ตั้งในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัยเพื่อให้สามารถถึงจุดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้โดยสะดวก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง

ส่วนในระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน จะพบว่าบรรดาพนักงานซึ่งมักจะมีฐานะความเป็นอยู่ในระดับที่ดี บางกลุ่มอาจอยู่อาศัยแยกออกจากบุคคลในระดับสังคมที่ต่ำกว่า และไม่สนใจที่อยู่กับสำนักงานต้องอยู่ใกล้กันหรือสัมพันธ์ต่อกันในเชิงระยะทางเท่ากับโรงงานอุตสาหกรรม ในบางกรณีสำนักงานมักจะย้ายที่ตั้งเข้าใกล้ที่อยู่อาศัยของพนักงานของตน ซึ่งอย่างไรก็ตามการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทสำนักงานดังกล่าวจะเป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมืองหรือย่านการค้าเข้าสู่บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่สั้นกว่า การเคลื่อนย้ายของกิจการประเภท โรงงานอุตสาหกรรมเข้าสู่บริเวณที่อยู่อาศัย เพราะกิจการประเภทสำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึงและสะดวกในการดำเนินกิจการมากกว่าในกิจการประเภทอุตสาหกรรม

Berry และ Horton ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมายังแหล่งงานนั้น ๆ หรือ ตำแหน่งของที่อยู่อาศัย พบว่า

ในกรณีที่แหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวของแหล่งที่มีของประชากรวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่าง ๆ

ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบเขตของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน

แหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่มีที่มากการจัดกระจายจากเขตทั่วไปและได้เสนอตัวกำหนดที่เข้ามาจับบทบาทจากรูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะว่าประกอบด้วย

- เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง

- อาชีพการงานและรายได้ พบว่า ประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลัก หรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว

ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

- ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

Prayag Mehta ได้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรมบริษัท และสำนักงานต่าง ๆ ในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิด

ประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

2.5 กระบวนการเปลี่ยนแปลงเขตที่อยู่อาศัย (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร , 2527)

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมือง ไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่ เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่งไปอีกบ้านหนึ่ง มีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยด้วยทั้งเก่าและใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จำต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาด้านกายภาพ ถนนหนทาง ทางสังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่น ๆ อีกมาก

การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัย ทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง อันเป็นการย้ายที่ของชนกลุ่มหนึ่ง ซึ่งอาจไปมีผลกระทบต่อชนอีกกลุ่มหนึ่งในที่ใหม่ การศึกษาการย้ายครอบครัวจากภายในตัวเมือง ออกไปอยู่แถวชานเมือง หรือการย้ายเข้าเมืองของชาวชนบท ย่อมมีผลต่อองค์ประกอบของประชากรในแถบ หรือย่านหนึ่งของเมือง

2.5.1 สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจที่อยู่ที่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ที่ใหม่ อาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของตนเอง หรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต การประกอบอาชีพ สภาพบ้านที่ต้องการ หรือสะดวกที่ต้องการอาศัย แม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเครื่องวัดยาก คือเป็นเรื่องของแต่ละคน แต่ก็มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาจะใหญ่เล็กเพียงใดมีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไรเป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่า ด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออกจากงาน ไม่สามารถเสียดำเช่า ฯลฯ
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนแปลงไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดย้ายที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรก อาจจะเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่แบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (voluntary moves)

2.5.2 แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

1.1 ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญ อันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ โดยไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า เนื่องจากปัญหาของความไม่พอดีของพื้นที่ กับจำนวนสมาชิกครอบครัว

1.2 ราคาบ้าน อาจจะเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าราคาค่าเช่าแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้น ก็อาจขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้น

1.3 สภาพตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้าน และสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลสุขภาพความสะอาด ปราศจากมลพิษสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่

1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุที่สำคัญ ที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกัน ถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไป ก็อาจจะไม่เหมาะสมอีก เพราะเป็นแหล่งที่มีมลพิษต่าง ๆ ทางสิ่งแวดล้อม

1.5 ลักษณะสภาพแวดล้อมของสิ่งแวดล้อมที่อยู่โดยทั่วไป หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัย ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทางลบ เช่น มีการย้ายที่อยู่เข้ามามาก สภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านอยู่ในสภาพที่เสื่อมโทรม ขาดการบำรุงรักษา เป็นต้น ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยก่อน อาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ประกอบด้วย

2.1 ความคาดหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี เช่น อพาร์ทเมนต์ตั้งอยู่ในเมือง มีสิ่งอำนวยความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาว ยังไม่มีบุตร

2.2 ความคาดหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่ ก็คือการมีเคหสถานอยู่ตามชนเมือง เพราะเป็นสิ่งแวดล้อมของชุมชนชั้นกลางขึ้นไปบ้านช่องที่ราคาแพง และมักจะได้รับการดึงดูดโฆษณา จากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือน ๆ กัน

2.3 ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว เช่น รูปแบบทางกายภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ดึงดูดให้ครอบครัวของنحنั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

2.4 ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องจัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งอาจประสบความสำเร็จ ถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน เช่น กลุ่มที่มีชีวิตหรืออาชีพคล้ายกัน จะอยู่ในสแควเดียวกัน

2.5.3 แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

แรงกระตุ้นจากภายนอก เป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยได้ก็ตาม แต่ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกันดังนี้

1. ลักษณะการถือครอง ความเป็นเจ้าของ ผู้เป็นเจ้าของไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าบ้านอยู่
2. ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ ทำให้เกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่า ไม่อยากที่จะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่
3. พลังทางสังคม เช่น การที่อยู่ใกล้เพื่อนฝูง และญาติ อาจจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ เพื่ออยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น

2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่

ในปัจจุบันจากการที่ประเทศไทยมีการพัฒนาเศรษฐกิจเจริญเติบโตไปมาก ทำให้ประชาชนมีรายได้มากขึ้น และการติดต่อคมนาคมมีความสะดวกมากขึ้นเนื่องจากการพัฒนาเทคโนโลยีในการสื่อสาร การจราจรในเมืองยังมีความแออัดเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนของรถยนต์ที่มากขึ้น ประชาชนเริ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน โดยเปลี่ยนรูปแบบที่อยู่อาศัยจากการที่อยู่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่ในทำเลบริเวณชานเมือง มกเป็นการอยู่อาศัยอาคารชุดแทนเพราะสามารถอยู่ใกล้ที่ทำงานได้มากกว่าและการเดินทางก็สะดวกกว่า สิ่งเหล่านี้มีผลให้การดำเนินชีวิตของคนในเมืองเปลี่ยนแปลงไป โดย รศ.มานพ พงศทัต ได้กล่าวถึงลักษณะของคนเมืองรุ่นใหม่จะประกอบไปด้วยลักษณะของ 7C คือ

1. CONDOMINIUM หรือ อาคารชุด ซึ่งเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้น ดังนั้นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือ

ทาวน์ฮอลล์ ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน จึงมีการเปลี่ยนมาเป็นอาคารชุดแทน เนื่องจากใช้ที่ดินน้อยแต่สามารถอยู่ได้หลายครอบครัว และมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเมือง ทำให้ผู้อยู่อาศัยเดินทางไปทำงานได้สะดวก

2. CAR หรือ รถยนต์ ในปัจจุบันนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่ง เพราะทำให้คนสามารถติดต่อธุรกิจได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น และในกลุ่มของผู้ที่มีเงินปัจจุบันการที่มีรถยนต์ราคาแพง ๆ ก็ถือเป็นเครื่องวัดฐานะอย่างหนึ่ง

3. CREDIT CARD หรือ บัตรเครดิต เป็นรูปแบบการจ่ายเงินแบบใหม่ของคนเมือง โดยเป็นการเซ็นชื่อไว้ก่อนและมีการเรียกเก็บเงินทีเดียวในปลายเดือน ทำให้ผู้ใช้บัตรเครดิตสามารถเลือกซื้อสินค้าได้ตามความต้องการมากขึ้น และจ่ายเงินทีหลัง

4. CLUB MEMBER หรือสมาชิกคลับ เป็นรูปแบบของการนันทนาการอย่างหนึ่งของคนที่มั่งคั่ง เพราะต้องมีการจ่ายเงินสมัครค่าสมาชิกในอัตราที่สูง ซึ่งมีทั้งรูปแบบที่เป็นการออกกำลังกาย และการสังสรรค์ดื่มสุรา การเป็นสมาชิกคลับนี้สามารถใช้เป็นที่รับรองแขกหรือผู้ร่วมงานธุรกิจ และยังเป็นที่พักผ่อนเพื่อรอให้การเจรจาที่ติดขัดบนท้องถนนให้เบาบางก่อนกลับบ้าน

5. COMPUTER เป็นเครื่องมือในธุรกิจที่ช่วยให้การทำงานของธุรกิจมีประสิทธิภาพมากขึ้น ธุรกิจปัจจุบันนี้มักต้องการผู้ที่ทำงานใช้เครื่องคอมพิวเตอร์เป็น เพราะจะทำให้การทำงานได้รวดเร็วและถูกต้องมากขึ้น

6. COMMUNICATION หรือเครื่องมือการสื่อสาร เนื่องจากธุรกิจในปัจจุบันต้องการการสื่อสารที่รวดเร็วเพื่อให้ทันกับธุรกิจ ในการออกไปติดต่อกับนอกสำนักงานแต่ครั้งอาจมีความต้องการที่จะต้องติดต่อกันไปพร้อม ๆ กัน จึงทำให้ต้องใช้เครื่องมือติดต่อได้ตลอด ซึ่งอาจเป็นวิทยุแบบติดตัวที่สามารถฝากข้อความได้ หรือเป็นโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ตลอดเวลา

7. CONDOM หรือ ถุงยางอนามัย เป็นค่านิยมของผู้ชายในปัจจุบันที่ชอบไปเที่ยวโสเภณี อาจเป็นการเลี้ยงต้อนรับแขก หรือเกี่ยวข้องกับเพื่อนฝูง จึงจำเป็นต้องมีการใช้ถุงยางอนามัย เพื่อป้องกันการติดโรคต่าง ๆ

ลักษณะทั้ง 7 ประการนี้ เป็นลักษณะของคนเมืองรุ่นใหม่ที่จะใช้ลักษณะทั้ง 7 อย่างนี้ เนื่องจากความเป็นเมือง โดยธุรกิจมีความก้าวหน้า จึงเป็นสิ่งจำเป็นของคนเมืองรุ่นใหม่ในปัจจุบันนี้