

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เป็นสิ่งที่จำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์ พัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์ เกิดจากปัจจัยต่าง ๆ หลายประการ เช่น สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ความจำกัดของเทคโนโลยี ภูมิอากาศที่เกี่ยวข้องกับการใช้วัสดุเพื่อการก่อสร้าง ประเพณีนิยม เป็นต้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับพัฒนาทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ถ้าสังคมมีการพัฒนามากขึ้นเท่าไร ความต้องการที่อยู่อาศัยก็เกิดขึ้นเพื่อสนองความต้องการของสังคม ตามความต้องการพื้นฐาน ความพึงพอใจและงบประมาณ

ที่อยู่อาศัย หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่มีโครงสร้างและใช้วัสดุถาวร มีสิ่งสนับสนุนในการทำกิจกรรมต่างๆของมนุษย์ มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อร่างกายและจิตใจของคน และกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ ทำให้สามารถดำรงชีวิตอยู่ในสังคม สำหรับคำว่าบ้าน มีหลายความหมาย เช่น Home จะหมายถึง บ้านหรือภาระการอยู่ร่วมกันของสมาชิกในครอบครัว House หมายถึง บ้าน เรือนพัก อาคารที่อยู่อาศัย และ Housing จะหมายถึง ที่อยู่อาศัย เคนสถาน เคนชุมชน เคนการ การปลูกสร้างเรือนและดำเนินการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้อาศัยไม่ได้เลือกเพียงรูปแบบเท่านั้น ความพอใจซึ่งอยู่ในส่วนของประโยชน์ต่าง ๆ ที่พึงจะได้รับ เช่น ความเหมาะสมของราคา เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบครัน

การวิจัยเรื่องการศึกษาเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และมหาวิทยาลัยกรุงเทพวิทยาเขตรังสิต ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษากายใต้ทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้วิจัยได้รวบรวมสาระสำคัญที่ได้ทำการศึกษา ดังนี้

1. ความสำคัญของสาขาที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

ความสำคัญของสาขาที่อยู่อาศัย (เศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและเมือง.2532) ในเขตเมืองสามารถพิจารณาได้จาก

1. ขนาดพื้นที่ของเมืองที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้านเรือนและที่อยู่อาศัยของประชากร ในเมือง ๆ หนึ่งตามปกติจะมีมากกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด และถ้ารวมถนนตรอก ซอยที่เชื่อมต่อแหล่งที่อยู่อาศัยเข้าด้วยกันแล้ว กิจกรรมด้านที่อยู่อาศัยของเมืองอาจจะกินเนื้อที่ถึงครึ่งหนึ่งของพื้นที่เมืองก็เป็นได้
2. ใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยในแต่ละเมืองจะเป็นสัดส่วนที่สูงของงบประมาณของครัวเรือนโดยทั่วไป
3. การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งสำหรับครัวเรือนในเขตเมือง เพราะเมื่อตัดสินใจไปแล้วครัวเรือนจะต้องอยู่อาศัยในสภาวะเช่นนั้นไปอย่างน้อยระยะหนึ่ง เพราะค่าเคลื่อนย้าย เปลี่ยนที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสูงย่อมเป็นอุปสรรคต่อการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่

2. ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

มนุษย์ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นที่ลี้ภัย เพื่อให้ความอบอุ่น มีความสะดวกสบายปราศจากอันตรายจากสัตว์หรือธรรมชาติ ที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะมีราคาแพงมากน้อยเพียงใด มีขนาดใหญ่หรือเล็กจนแตกต่างกันมาก และไม่ว่าจะถูกสร้างขึ้นด้วยวัสดุที่แตกต่างกัน ล้วนต่างก็มีวัตถุประสงค์ที่คล้ายกันคือเป็นที่อยู่อาศัย มนุษย์ทุกคนต้องการที่อยู่อาศัย และไม่มีใครมีชีวิตที่สมบูรณ์ได้ถ้าปราศจากที่อยู่อาศัยที่พอเหมาะกับสภาพ ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นหรือครอบครัวแยกออกไปเป็นครอบครัวใหม่ ความต้องการที่อยู่อาศัยอาจเกิดจากการทดแทนของเดิมที่เกิดจากการเสื่อม หรือความต้องการที่จะให้มีขนาดใหญ่กว่าเดิม

อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นความต้องการใหม่หรือความต้องการทดแทนของเดิมนอกจากจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างได้ที่กล่าวมาแล้ว ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐศาสตร์ ได้แก่ ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย รายได้ของครัวเรือน การสามารถเข้าถึง (Access) ที่อยู่อาศัยนั้นมีบทบาทสำคัญในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละครัวเรือน ทั้งนี้อาจขึ้นอยู่กับแหล่งงานที่ไม่ไกลจากที่อยู่อาศัยมากนัก

3. แนวความคิดด้านต่าง ๆ ในความต้องการที่อยู่อาศัย

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร (2527:98 -100) ได้กล่าวถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยว่าเกิดจากแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาและแรงกระตุ้นที่พึงปรารถนาโดยแยกเป็นแนวความคิดคือ

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาประกอบด้วย

1.1 ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญที่ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่ใหม่คือความไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นและวัยชรา ซึ่งมักจะมีสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้นทำให้เนื้อที่ภายในบ้านไม่เพียงพอกับจำนวนสมาชิก

1.2 ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สินคือ บ้านและที่ดินอาจเป็นสาเหตุในการโยกย้ายที่อยู่อาศัยได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ถ้าราคาค่าเช่าแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจจะมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจจะขยับขยายไปในเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

1.3 สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษาความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากที่หาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ตลอดจนการรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุแห่งการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ แต่ในขณะเดียวกันหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล และใกล้ที่ทำงานก็อาจจะไม่เหมาะอีก เพราะอาจเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวน ยวดยานพาหนะและกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัยเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจหรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

1.5 ลักษณะของสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่ โดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนแปลงไปทางใด เช่นโครงข่ายประชากรในละแวกที่เปลี่ยนไปอาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ลำบากกว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคที่อยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวก่อให้เกิดการปรับตัวของผู้อยู่อาศัยคืออาจย้ายที่อยู่ได้

2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนาประกอบด้วย

2.1 ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดีคือ อพาร์ต

เมนต์ ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกสบายทุกอย่าง ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ที่เลือกอยู่จะอยู่ในวัยหนุ่มสาว หรือเพิ่งเริ่มต้นการมีครอบครัว เพราะการดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกสบายเป็นปัญหาของคนกลุ่มนี้

1.2 ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อยู่อาศัย คือ การมีบ้านอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องมีราคาแพงและมักจะได้รับ การดึงดูดโฆษณาจากผู้ประกอบการที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนกัน

1.3 ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็ก ๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า และอุปกรณ์อื่นมักได้รับการตกแต่งอย่างดี และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอยู่อาศัยในย่านเดียวกัน

1.4 ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีซึ่งอาจจะประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน จากกลุ่มที่มีชีวิตคล้ายกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มข้าราชการ

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีโอกาสย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจระงับการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูง เมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้จากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ที่เกี่ยวข้องกับทุนรอนในการย้ายอีกดังนี้

- ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะเป็นพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตามที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ถ้าไม่ต้อดำรงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

- ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนาน ๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่อยากจะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

- พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่าการอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิท เป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายย้ายไป อยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง แต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณ

ภาพของการติดต่อซึ่งกันและกัน แทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่ อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

3.1. แนวความคิดเกี่ยวกับแหล่งงาน

ความสะดวกในการเข้าถึงและการเลือกแหล่งงาน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยย่อมมีความต้องการในการเดินทางจากบ้านไปยังแหล่งงาน หรือไปที่ที่สามารถให้ความสะดวกได้ เช่น ตลาดสด โรงเรียนของบุตร โรงพยาบาล ซึ่งสิ่งเหล่านี้มักจะรวมตัวกันอยู่ในเมือง ดังนั้นบริเวณที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะตั้งอยู่บริเวณโดยรอบของสิ่งเหล่านี้

แต่อย่างไรก็ตามถ้าหากระบบขนส่งมวลชนดีมีประสิทธิภาพ และมีความคล่องตัวก็จะส่งผลให้ประชากรในเขตเมืองย้ายถิ่นฐานออกไปสู่นอกเมือง ซึ่งเป็นผลจากราคาที่ดินในเมืองที่เพิ่มสูงขึ้น

3.2. แนวความคิดด้านรายได้

ในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย ราคาที่ดินต้องสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อาศัย เช่น การเลือกที่ดินบริเวณในเมือง จะมีราคาสูงกว่าที่ดินนอกเมือง ส่งผลให้การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองมีต้นทุนสูงขึ้น ในขณะที่ที่ดินห่างจากตัวเมืองก็จะส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ในทางกลับกันจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้นด้วย (Gooddall 1974 : 151-161 ; Cater 1975 : 271) โดยเฉพาะผู้ที่ต้องเดินทางไปทำงานทุกวัน ความยาวนานในการเดินทางที่เกินกว่าเวลาที่จำเป็น จึงเป็นปัจจัยที่จะต้องคำนึงถึง นอกจากนี้ยังต้องมีความสัมพันธ์กับรายได้ (Kain อ้างถึงใน Cater 1975 : 260) คือ ผู้มีรายได้สูงมีโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมือง ซึ่งสามารถครอบครองที่อยู่อาศัยที่มีบริเวณกว้าง เนื่องจากที่ดินถูกกว่าบริเวณใจกลางเมือง แม้จะต้องเดินทางในระยะทางที่ไกลขึ้น เสียค่าใช้จ่ายสูงขึ้น ขณะที่ผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ใจกลางเมืองหรืออยู่บริเวณแหล่งงาน เพื่อจะได้เสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางถูกลง

(Burgess MC Kenzie and Park อ้างถึงใน Hirsch 1975 : 53-54)

3.3. แนวความคิดด้านความต้องการที่อยู่อาศัย

อันที่จริง ความต้องการที่อยู่อาศัยนี้มีหลายประเภท นักเศรษฐศาสตร์ได้พยายามแบ่งออกเป็น 2 พวกใหญ่ ๆ คือ

1. ความต้องการที่เป็นจริง (Housing need) ได้แก่ความต้องการด้านปัจจัย 4 ที่จะขาดไม่ได้ ครอบครัวย้ายขึ้น หรือที่อยู่เก่าไม่ได้มาตรฐานขั้นต่ำ (Minimum Standard) พวกนี้เป็นพวกที่ต้องการที่อยู่อย่างจริงจัง อย่างไรก็ตามนักวิจารณ์บางคนกล่าวว่า กรุงเทพฯ เกือบจะไม่มีความต้องการที่อยู่อย่างจริงจัง เพราะเกือบทุกคนมีหลังคาคลุมบ้าง แต่เมื่อเทียบกับ

เมืองใหญ่ ๆ ในอินเดีย หรือในแอฟริกา แล้วจะมีคนนอนบนถนน ฟุตบาท หรือนอนบนดินจำนวนมากมาย ในกรุงเทพมหานคร ถ้าจะเกิดความต้องการอย่างจริงจังคงจะได้แก่ พวกที่อยู่อาศัยในสลัมที่แม้จะมีหลังคาคลุมหัว แต่สภาพความเป็นอยู่ต่ำต้อยอย่างมากและต่ำกว่ามาตรฐาน การดำรงชีพอยู่ได้อย่างพอเหมาะพอสมควร

2. ความต้องการหาบอวย (Housing Want) ได้แก่ ความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถมีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสมตามอัตรา และไม่ได้ต่ำกว่ามาตรฐานขั้นต่ำโดยทั่วไปความต้องการของพวกนี้ได้แก่ พวกที่ต้องการจะเพิ่มมาตรฐานที่อยู่อาศัยของตนเองให้สูงขึ้นไปอีก เช่น ที่อยู่อาศัยจากแฟลตของรัฐที่ปลูกให้ อาจจะต้องการย้ายออกไปซื้อบ้านจัดสรรที่มีบริเวณกว้างขึ้น หรือไม่ก็ได้แก่กลุ่มคนรายได้ชั้นกลางที่อาศัยบ้านเก่าของพ่อแม่ ต้องการบ้านที่กว้างขึ้น สะดวกขึ้น หรือเศรษฐกิจยวราชที่อาศัยอยู่ในห้องแถวมานานปี ต้องการบ้านชั้นดีตามชานเมือง เป็นต้น พวกนี้มีความเป็นอยู่สูงกว่ามาตรฐานขั้นต่ำแล้ว แต่ต้องการเพิ่มมาตรฐานให้กับตัวเอง

3.4 บทบาทด้านครอบครัวต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

สถานะครอบครัวในแต่ละครอบครัวที่ต้องอาศัยความสัมพันธ์ต่อกัน จัตรชัย พงษ์ประยูร. (2527 : 100 -101) ได้กล่าวว่าบทบาทและความสัมพันธ์บางอย่างเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นสามารถสรุปได้คือ

1. วัยของชีวิต ในการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยนั้น รายงานส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะ หรือวัยแห่งชีวิตกับการย้ายที่อยู่เป็นอย่างไร ตั้งแต่เริ่มมีครอบครัว ขยายครอบครัวเจริญขึ้นถึงขั้นอยู่ตัวและแยกย้ายกันมีครอบครัว ล้วนแล้วแต่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยกันด้วย ในช่วงแรกของชีวิตครอบครัว คือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มในการย้ายและแยกครอบครัวมากที่สุด ในจังหวะที่เด็ก ๆ กำลังอยู่ในวัยเรียนและหัวหน้าครอบครัวกำลังมีความก้าวหน้าในอาชีพ จะเป็นช่วงที่มั่นคงที่สุด คือไม่มีการย้ายที่อยู่ ชั้นสุดท้ายก็ คือช่วยที่เติบโตแยกย้ายออกไปจากครอบครัว อาจมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอีกครั้ง ดังนั้นแนวโน้มในความต้องการที่อยู่อาศัยสูงคือช่วง อายุ 20-30 หลังจากวัยนั้นจะไม่ค่อยมีจนถึงวัยที่เติบโตแยกย้ายออกไปจากบ้านจึงมีการปรับตัวในเรื่องที่อยู่อาศัยอีกครั้ง

2. ฐานะทางสังคมเศรษฐกิจ - สังคม ความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ได้มีความสัมพันธ์กับฐานะทางเศรษฐกิจโดยตรง รายงานจากกระทรวงเกษตรของสหรัฐอเมริกาแสดงให้เห็นว่า ผู้มีรายได้สูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพชอบย้ายที่อยู่ (U.S. Dept of Agriculture, 1969) ในขณะที่ ซิมมอนส์ (Simmons, 1968) และมัวร์ ได้พบว่าผู้มีฐานะดีนิยมย้ายที่อยู่ระหว่างเมือง ในระยะทางไกลมากกว่า ที่จะย้าย แหล่งที่อยู่ภายในเมือง ผิดกับกลุ่มสังคมที่มีฐานะค่อนข้าง

ข้างยากจน นิยมย้ายที่อยู่ภายในตัวเมือง อย่างไรก็ตามปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นตัวผสมผสานกับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อายุของหัวหน้าครอบครัว สภาพตัวบ้าน ลักษณะการถือครอง การเข้าถึงและอื่น ๆ เป็นตัวสัมพันธ์ร่วมอยู่ด้วย ในอันที่จะก่อให้เกิดการย้ายถิ่นฐาน

3. เชื้อชาติ สำหรับสังคมในสหรัฐอเมริกาหรือในยุโรป นั้นมีชนกลุ่มน้อยที่อาศัยปะปนอยู่กับชาวผิวขาว ชนกลุ่มนี้ประกอบไปด้วย พวกนิโกร จีน ญี่ปุ่น หรืออินเดียแดง ปรากฏว่ากลุ่มคนเหล่านี้มักจะเข้าบ้านอยู่ มีครอบครัวขนาดใหญ่ และสมาชิกอยู่ในวัยหนุ่มสาวมาก และมักจะพึ่งอพยพเข้ามาอยู่ในเขตชุมชน องค์ประกอบต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่ใหม่

3.5 แนวความคิดลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ลักษณะที่อยู่อาศัยก็คือ รูปแบบต่าง ๆ ของบ้านที่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่นับทั้งตัวอาคารและบริเวณโดยรอบที่อาคารนั้นตั้งอยู่ การเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยนับเป็นรสนิยมของผู้บริโภค การเลือกที่ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ผู้บริโภคนั้นให้ความสำคัญ

แนวความคิดนี้จะประกอบไปด้วยความต้องการในลักษณะที่แตกต่างกันจนเป็นแรงกระตุ้นเพื่อให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยตามวิถีชีวิตที่ต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวังไว้ ซึ่งสาเหตุเหล่านี้ทำให้เกิดแนวโน้มในความต้องการที่อยู่อาศัย

3.6 แนวความคิดด้านสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย

ลักษณะสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยที่เป็นที่ตั้งของบ้านเรือน ควรตั้งอยู่ในที่ดอนมีระบบการระบายน้ำที่ดี น้ำไม่สามารถท่วมถึง ต้องเป็นบริเวณที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ ควรหลีกเลี่ยงบริเวณที่ไม่ถูกกับสุขลักษณะเช่นที่เปียกชื้นมีน้ำท่วมขัง หรือที่มีสัตว์เลื้อยคลานอาศัยอยู่ นอกจากนี้แล้วที่ตั้งของที่อยู่อาศัยต้องไม่อยู่ในระแวกของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งจะก่อผลกระทบต่อที่พักอาศัย

William Alonso (1964) กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า ควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและความใกล้เคียงกับสภาพที่ทำงาน Alonso ยังกล่าวอีกว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะค่อยๆลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูง ย่อมมีโอกาส

เลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ

1. ราคาที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

Brain Goodall (1974) กล่าวถึงแนวคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่ตั้งนั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และยิ่งมีการกระจายตัวของแหล่งงานก็ยิ่งมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก เขายังได้อธิบายเพิ่มเติมอีกว่า ที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้

Goodall ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น
2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว

ครัวกับความเป็นไปได้ หลายๆด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่นๆในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่างๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัว มีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยังมีเด็กมากเท่าไรก็ยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งนำพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง

4. ปัจจัยอื่นๆรายได้และการเข้าถึงแหล่งงาน ไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่า ผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

W.Lean and Brain Goodall (1974) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามที่จะมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่า ที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากงานวิจัยเรื่อง "การศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบจากการย้ายทำงานขนาดใหญ่ของภาคเอกชนและภาครัฐที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน กรณีศึกษาธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด และการสื่อสารแห่งประเทศไทย" ของ ทันพงษ์ ชุณหสวัสดิกุล (2537) การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะและเปรียบเทียบผลกระทบของการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ในหน่วยงานของภาคเอกชนและภาครัฐที่มีการจ้างงานมากกว่า 2,000 คน ต่อผู้ที่ทำงานในหน่วยงานนั้น ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต เพื่อเป็นแนวทางในการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ในการศึกษาได้เลือกกรณีศึกษา 2 หน่วยงาน คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด และการสื่อสารแห่งประเทศไทย ผลการศึกษาพบว่าทั้งสองหน่วยงานย้ายทำเลที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ออกจากพื้นที่ศูนย์กลางเมืองไปสู่พื้นที่ชานเมือง โดยการสื่อสารแห่งประเทศไทย ย้ายจากบางรักไปยังถนนแจ้งวัฒนะเมื่อปี 2529 ส่วนธนาคารไทยพาณิชย์ จะ

ย้ายจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ไปยังถนนรัชดาภิเษก ภายในปี 2539 การย้ายที่ทำงานส่งผลต่อพนักงานในเรื่องการเดินทาง พนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทยหันมาใช้รถยนต์ส่วนตัว และรถสวัสดิการเพิ่มขึ้น พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ได้หันมาใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น ในขณะที่การใช้รถประจำทางลดลง ผลกระทบทางด้านพื้นที่ทำงานแห่งใหม่ พนักงานส่วนใหญ่ของทั้ง 2 หน่วยงาน คิดว่าดีขึ้น ในขณะที่เวลาจะมีให้ครอบครัวน้อยลง พนักงานส่วนใหญ่จะไม่มีทางเลือกอื่น นอกจากจะต้องย้ายไปที่ทำงานใหม่ด้วย และส่วนใหญ่ไม่มีการเตรียมการที่อยู่อาศัยใหม่ พนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ร้อยละ 26.1 และพนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทยร้อยละ 31.9 คิดย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อย้ายที่ทำงาน เหตุผลส่วนใหญ่ก็คือเพื่อใกล้ที่ทำงานและเดินทางสะดวกขึ้น ผู้ที่มีสถานะภาพโสดจะคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่แต่งงานแล้ว เช่นเดียวกับผู้ที่ทำงานระดับพนักงานจะคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่า พนักงานระดับบริหารเมื่อย้ายที่ทำงาน นอกจากนี้การศึกษายังพบว่าพนักงานจะคิดย้ายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เมื่อต้องใช้เวลาการเดินทางมากขึ้น โดยการเดินทางมาทำงานที่มากกว่า 120 นาที พนักงานจะคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ในการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานทั้ง 2 แห่ง พบว่าส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์เนื่องจากต้องการเป็นเจ้าของที่ดิน และต้องการซื้อบ้านจากโครงการ สำหรับปัจจัยต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย คือ ราคาบ้าน ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และทำเลที่ใกล้ที่ทำงาน ส่วนใหญ่ต้องการบ้านรูปแบบทันสมัย ระดับราคา 750,000 - 1,500,000 บาท และสามารถผ่อนชำระได้ ด้านทำเลที่ตั้งพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ส่วนใหญ่เลือกทำเลที่ตั้งย่านลาดพร้าว บางบัวทอง รามอินทรา และแจ้งวัฒนะ ส่วนพนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทยส่วนใหญ่เลือกทำเลที่ตั้งแจ้งวัฒนะ รามอินทรา และรังสิต ปทุมธานี โดยระดับพนักงานจะเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานมากกว่าระดับบริหาร ข้อเสนอแนะเมื่อมีการย้ายที่ทำงานขนาดใหญ่ ควรมีการจัดรถสวัสดิการรับส่งพนักงานเพิ่มขึ้น จัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยแบบแฟลต ในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร และทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวในรูปแบบสหกรณ์ และสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำ