



แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องจากการย้ายโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน และของรัฐที่ย้ายสำนักงานใหญ่ เป็นการศึกษาภายใต้แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และแนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่

แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อมที่ดี ความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในระดับภาคต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอีก เช่น ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง กลุ่มของเพื่อนบ้านที่อาศัยอยู่ใกล้เคียง เป็นต้น นักทฤษฎีหลายท่านศึกษาเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในหลายด้าน โดยสามารถจัดกลุ่มได้ใน 3 ลักษณะ คือ

1. พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม เนื่องจากในปัจจุบันได้เกิดสภาวะแวดล้อมเป็นพิษจากผลของอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาค่อการอยู่อาศัยภายในเมือง ดังนั้นจึงเกิดแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ดังแนวคิดของนักทฤษฎีปัจจุบัน คือ

D.T. Herbert (Harold Carter 1975 : 265) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า ควรพิจารณาปัจจัยทั้งทางด้านสภาพแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

William H. Claire (William H. Claire 1973 : 59-62) ได้อธิบายถึงการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่อยู่อาศัยนั้นควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่าง บ้าน แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

2. พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นเป็นประจำ นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญของทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวนี้ คือ

Wingo (Lowdow Wingo, Jr. 1961) ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อย ๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลง เท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

Brian Goodall (Harold Carter 1975 : 265) ได้กล่าวถึงแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่ตั้งนั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และยังมีภาระจายตัวของแหล่งงานก็จะยังมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้และสภาพความครบครันก็มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะยังต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก โดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

- 1) ลักษณะของบ้านได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
- 2) ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
- 3) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

John. F. Kain (Harold Carter 1962 : 1975) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงาน ในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

นอกจากนี้ นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่าเพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยนักทฤษฎีที่ได้ให้แนวความคิดดังกล่าวนี้มีอาทิเช่น

Richard F. Muth (Richard F. Muth 1969 : 11) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และรายได้น้อย ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง เพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่น ๆ

W. Lean และ Brian Goodall (W. Lean 1974 : 169-172) ได้กล่าวถึง การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้น้อยจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะกรณี ที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดย จะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

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

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
 - 2) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
 - 3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง
3. พิจารณาทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีอาทิเช่น

Brian Goodall (Brian Goodall 1972 : 150-161) กล่าวถึงอิทธิพลของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และบริการสาธารณะต่าง ๆ จะเป็นตัวชี้ทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้ โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง

Barrie Needham (Barrie Needham 1977 : 101-106) กล่าวว่า การที่มีปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นได้ โดยเฉพาะในด้านของที่อยู่อาศัยจะเกิดการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยด้วย 2 สาเหตุคือ

1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เพราะผู้อยู่อาศัยต้องการการเดินทางอย่างสะดวกสบายไปยังที่ทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา ซึ่งสถานที่ดังกล่าวนี้เป็นสถานที่ที่มีการรวมกลุ่มกัน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะตั้งรอบ ๆ กับกลุ่มของสถานที่เหล่านั้นด้วยเช่นกัน

2) การประหยัดจากภายนอก (External Economy) การรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะช่วยให้เกิดความประหยัดจากการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ร่วมกัน เช่น ถนน สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล และบริการทางสังคมอื่น ๆ อีกด้วย

ในสภาพปัจจุบันนี้ ในเมืองใหญ่ต่าง ๆ ที่มีการเพิ่มขึ้นของประชากรภายในเมืองและมีความแออัดคับคั่งของกิจกรรมต่าง ๆ ภายในเมือง ทำให้การบริการทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในเมือง ดังนั้นเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวถึงมักจะมีการขยายการบริการด้านสาธารณูปโภคออกสู่เขตชานเมืองโดยรอบ ซึ่งทำให้บรรดาที่อยู่อาศัยและกิจกรรมบริการต่าง ๆ กระจายออกจากเมืองไปตามเส้นทางสาธารณูปโภคเหล่านั้น อันเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ และขยายขอบเขตของเมืองออกไปมากยิ่งขึ้น

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจากนักคิดและนักทฤษฎีทั้งหลายนั้น ต่างมีความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่าควรมีปัจจัยต่าง ๆ ที่ควรพิจารณาถึงคือ

- สภาพสิ่งแวดล้อมที่ติดต่อการอยู่อาศัย
- สะดวกในการเดินทางเข้าถึงที่อยู่อาศัย และสะดวกในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะที่ทำงาน
- อยู่ในบริเวณที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการดี
- สภาพทางสังคมวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยทั้งเดิมในบริเวณดังกล่าว จะเป็นแรงดึงดูดสำคัญ ให้กลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่เดินทางเข้าอยู่อาศัยในบริเวณนั้นด้วย

ซึ่งปัจจัยดังกล่าวล้วนแล้วแต่มีความสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม แต่ในสภาพความเป็นจริงในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของมนุษย์ก็อาจมีเงื่อนไขอื่น ๆ ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยอีกด้วย อาทิเช่น

1) รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง

ในผู้มีรายได้สูง จะมีความสามารถในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีตามที่ตนต้องการได้ โดยเฉพาะสามารถเลือกทำเลที่อยู่อาศัยที่ดีได้ตามปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยได้สรุปไว้ดังนี้

แต่ในผู้มีรายได้น้อย จะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อ จากสภาวะที่รายได้น้อย ทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง ซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ติดกับแหล่งการค้า หรืออุตสาหกรรมของเมืองอย่างหนาแน่น

2) การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาถึงความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

3) ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัย ผู้เลือกที่อยู่อาศัยในวัยต่าง ๆ กันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันกล่าวคือ

วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือเริ่มทำงาน วัยนี้จะมีอิสระในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาและที่ทำงาน

วัยแต่งงานมีครอบครัว ต้องการที่ตั้งที่อยู่อาศัย และรูปแบบให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว

วัยที่มีบุตร ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้นและให้เหมาะกับรายได้
วัยสูงอายุ อาจต้องการที่อยู่อาศัยที่สงบเงียบ กว้างขวางในเขตชานเมือง

4) วิถีการดำเนินชีวิต มีบทบาทต่อการเลือกหาที่อยู่อาศัย ให้มีภาวะแวดล้อมทางสังคมของชุมชนนั้น ๆ ในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของคนได้คือ อาทิ

เช่น ครอบครัวมุสลิม เมื่อจะย้ายที่อยู่ใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็พยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

ด้วยเงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าวทำให้การเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยในสภาพจริงแตกต่างกันไปตามสภาพ และฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของครอบครัวเป็นสำคัญ

แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน

แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่ทำงาน ซึ่งนักคิดและนักทฤษฎีได้สร้างแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่ทำงานในหลายแนวทาง ดังนี้คือ

W. Lean และ Brian Goodall (W. Lean 1974 : 169-172) กล่าวถึงที่ตั้งของแหล่งงานว่าจะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการเข้าถึงได้ดีที่สุด โดยเฉพาะแหล่งงานประเภทกิจการบริษัทหรือองค์กรต่าง ๆ ซึ่งต้องมีการติดต่อกับหน่วยงานอื่น ๆ (เช่น บริษัทหรือสถานที่ราชการอื่น ๆ) จึงต้องการที่ตั้งที่มีการเข้าถึงได้โดยสะดวก เพื่อให้สามารถพัฒนากิจการได้ดียิ่งขึ้น ทำให้ได้แรงงานที่มีคุณภาพ และทำให้กิจการมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางอีกด้วย

Greamer (D. Greamer 1969 : 75-77) ได้ศึกษาฮาล์วเอ็ชเช็ดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ทำงานทั้งทางด้านอุตสาหกรรม หัตถกรรม และบริษัทหรือสำนักงานในเมือง พบว่ามีแนวโน้มที่จะกระจายตัวของอุตสาหกรรม และหัตถกรรม ออกจากศูนย์กลางเมืองสู่ชานเมือง ในขณะที่จะมีการรวมตัวของสำนักงาน และแหล่งบริการต่าง ๆ ในศูนย์กลางหรือชานกลางของเมือง และความรุนแรงของการกระจุกตัว จะมีมากในเมืองเก่ามากกว่าในเมืองสร้างใหม่

Kain และ Williamson (W. Lean 1974 : 169-172) ได้ศึกษาเช่นเดียวกับ Greamer ก็พบข้อมูลเพิ่มเติม ถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งของแหล่งงาน พบว่ามีแนวโน้มเติบโตในเขตชานเมืองออกไป และ Williamson ได้ศึกษาในรายละเอียดถึงการตัดสินใจย้ายแหล่งงานดังกล่าว ออกสู่ชานเมืองของผู้ประกอบกิจการต่าง ๆ พบว่ามีพฤติกรรมที่แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด ในระหว่างขนาดของกิจการคือ กิจการขนาดเล็กมีแนวโน้มที่จะย้ายออกเป็นระยะทางไกลกว่ากิจการขนาดใหญ่

Needham (Heedham Barrie 1978 : 101-107) ได้กล่าวถึงที่ตั้งของที่ทำงาน
กิจการสำนักงานว่าในกิจการสำนักงานนั้นจะเกิดการรวมกลุ่มของกิจการสำนักงานด้วย 2 สาเหตุ
คือ

1) การเข้าถึงสำนักงานที่สะดวก เพื่อให้ลูกค้า คนงาน หรือพนักงาน สามารถ
เดินทางสู่สำนักงานได้สะดวก จากการขนส่งสาธารณะ ดังนั้นกลุ่มที่ตั้งสำนักงานดังกล่าวถึงมัก
อยู่ในย่านกลางของเมือง

2) การประหยัดจากภายนอก สำนักงานต่าง ๆ มักมีการรวมตัวกัน เพื่อจะได้มี
การติดต่อข่าวสารระหว่างสำนักงานได้สะดวกรวดเร็ว เป็นประโยชน์ต่อกิจการนั้น ๆ

สรุปเกี่ยวกับแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน จากนักคิดและนัก
ทฤษฎีต่าง ๆ แล้วพบว่า มีแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่ทำงานด้วย 4 ปัจจัยคือ

1) มีการเข้าถึงที่ดี (Good Accessibility) เพื่อให้สามารถขนส่งวัตถุดิบและ
ผลผลิตต่าง ๆ ได้โดยสะดวก เพื่อให้คนงานหรือพนักงานของตนสามารถเดินทางเข้าสู่แหล่งกิจ
การได้ง่าย รวมทั้งสามารถติดต่อกับหน่วยงานต่าง ๆ ได้โดยสะดวก และทำให้กิจการของตนเป็น
รู้จักกันอย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น

2) เลือกที่ตั้งในบริเวณที่จะเกิดความประหยัดจากภายนอก (External Economy)
นั่นคือจะต้องมีการรวมตัวของกิจการต่าง ๆ ของบรรดาสำนักงาน บริษัท โรงงานอุตสาหกรรม
ในกลุ่มเดียวกันไว้ เพื่อให้ประหยัดในการลงทุนทั้งทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่
สามารถใช้ร่วมกันได้โดยสะดวก

3) มีที่ตั้งอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยของคนงาน จะเกิดประโยชน์ทั้งแก่แหล่งงานนั้น ๆ และ
แก่คนงานอีกด้วย แต่ในความเป็นจริงจะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกิจการหรือโรงงานอุตสาหกรรมที่มี
ทุนสูงหรือเป็นกิจการขนาดใหญ่เท่านั้น จึงจะคุ้มในการลงทุนที่ต้องจัดสร้างที่อยู่อาศัยคนงาน หรือ
การลงทุนก่อสร้างกิจการในที่ดินที่มีราคาสูงในย่านชุมชนดังกล่าว

4) และมีแนวโน้มที่กิจการแหล่งงานขนาดใหญ่ โดยเฉพาะกิจการอุตสาหกรรมหรือ
สถานที่ราชการบางประเภท ซึ่งใช้พื้นที่มากจะพยายามขยายตัวออกสู่ชานเมือง เพื่อให้การลงทุน
ที่ดินที่คิดในกิจการของตนไม่สูงมากนัก

อย่างไรก็ตาม ในการเลือกที่ตั้งของบรรดาแหล่งงานทั้งหลายนั้น โดยทั่วไปก็มัก
จะต้องคำนึงถึงทั้ง 4 ปัจจัยข้างต้นนั้นไปพร้อมกันเป็นสำคัญ เพราะจะเป็นการลดต้นทุน ประหยัด
ค่าใช้จ่ายทั้งในปัจจุบัน และอนาคต อันจะทำให้ไม่ก่อให้เกิดปัญหาแก่เมืองแก่ผู้ประกอบการใน

แหล่งงานอื่น ๆ และแก่ลูกจ้าง พนักงาน หรือแก่บรรดาผู้ใช้บริการจากแหล่งงานทั้งหลายนั้น อีกด้วย ซึ่งสามารถแยกพิจารณาการเลือกทำเลที่ตั้งของบรรดาแหล่งงานตามปัจจัยในการเลือกที่ตั้งทั้ง 3 และปัจจัยเสริมอื่น ๆ ได้ดังรายละเอียดดังนี้คือ

แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่า ต่างมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน เพราะต้องมีการเคลื่อนที่ไปมาระหว่างบ้านและสถานที่ทำงานประจำในปริมาณสูง ถ้าไม่มีการเดินทางไปทำงานก็คงจะไม่มีเขตการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เนื่องจากโดยทั่วไปบริเวณที่เป็นที่ทำงานหรือแหล่งงานทั้งหลาย จะเป็นบริเวณที่คนต้องประกอบกิจกรรม เป็นเขตรวมตัวมีความหนาแน่นปานกลางถึงสูง ส่วนเขตที่อยู่อาศัยเป็นเขตกระจายตัวจะมีความหนาแน่นรองลงไป ซึ่งความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานซึ่งมีความสำคัญดังกล่าวจึงได้มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ดังนี้คือ

Needham ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานประเภทสำคัญ ๆ ว่า ในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บรรดาโรงงานต้องการที่ตั้งในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถดึงดูดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้โดยสะดวก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง

ส่วนในระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน จะพบว่า บรรดาพนักงานซึ่งมักจะมีฐานะความเป็นอยู่ในระดับที่ดี บางกลุ่มอาจอยู่อาศัยแยกออกจากบุคคลในระดับสังคมที่ต่ำกว่า และไม่สนใจว่าที่อยู่กับสำนักงานต้องอยู่ใกล้กันหรือสัมพันธ์ต่อกันในเชิงระยะทางเท่ากับโรงงานอุตสาหกรรม ในบางกรณีสำนักงานมักจะย้ายที่ตั้งเข้าใกล้ที่อยู่อาศัยของพนักงานของตน ซึ่งอย่างไรก็ตามการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทสำนักงานดังกล่าว จะเป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมืองหรือย่านการค้าเข้าสู่บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่สั้นกว่า การเคลื่อนย้ายของกิจการประเภท โรงงานอุตสาหกรรมเข้าสู่บริเวณที่อยู่อาศัย เพราะกิจการประเภทสำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึงและสะดวกในการคมนาคมมากกว่าในกิจการประเภทอุตสาหกรรม

Berry และ Horton ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมาถึงแหล่งงานนั้น ๆ หรือตำแหน่งของที่อยู่อาศัยพบว่า

ในกรณีที่แหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวเองของแหล่งที่มีของประชากรวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่าง ๆ

ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน

แหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่มีที่มากการจักรกระจายจากเขตทั่วไป และได้เสนอตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทต่อรูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะว่าประกอบด้วย

- เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง

- อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว

ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

- ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติ และวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

Prayag Mehta ได้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรม บริษัท และสำนักงานต่าง ๆ ในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

สมชาย เศษะพรหมพันธ์ กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างยิ่ง ดังจะเห็นได้จากรูปแบบของการเดินทางของประชากรในตัวเมืองในรอบ 24 ชั่วโมง จะเกิดการเดินทางสูงสุดใน 2 ช่วงเวลาใน 1 วัน คือช่วงเช้าตั้งแต่เวลา 6.30-8.30 น. และช่วงตอนเย็นตั้งแต่ 16.00-18.00 น. ใน 2 ช่วงเวลานี้จะมีปริมาณการเดินทางของประชากรภายในเมืองสูงสุด โดยเป็นการเดินทางของประชากรเพื่อไปทำงาน จากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานในช่วงเช้า และจากที่ทำงานกลับสู่ที่อยู่อาศัยในช่วงเย็น

นิพนธ์ บุญธรัตนพันธ์ ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงาน จากผลการศึกษาวิจัย การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ 5 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร พบว่า การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนส่วนใหญ่จะเป็นการเดินทางเพื่อไปยังสถานที่ทำงานมากที่สุด และเดินทางไปยังสถานศึกษาเป็นอันดับรองลงไป เป็นปริมาณร้อยละ 42 ของการเดินทางที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยพบว่า จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัวมีผลต่อการเดินทางมากที่สุด

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ ได้ศึกษาถึงแนวโน้มของเคหะการในกรุงเทพมหานคร และพบว่า ที่ตั้งของเคหะการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของเคหะการขึ้นอยู่กับ แหล่งงานและระบบการขนส่ง ถ้ามีการกระจายแหล่งงานออกไปมาก และมีการปรับปรุงระบบขนส่งให้ดีขึ้นจะมีผลให้ย่านที่พักอาศัยกระจายตัวออกไป ในทางตรงกันข้ามหากแหล่งงานยังคงหนาแน่นอยู่ในศูนย์กลางของเมือง และระบบการขนส่งเป็นเช่นเดิมจะมีผลให้ย่านที่พักอาศัยกระจุกตัวเคลื่อนเข้าสู่ศูนย์กลางของเมือง

แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยของประชากรย่อมมีผลกระทบต่อวิถีชีวิตประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัย ทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนไปตามการเวลา ทางด้านสภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่น ๆ อีกมาก ฉัตรชัย พงศ์ประสูร (2527 : 97-101) อธิบายถึง สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัยได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ค้าย หรือหย่าร้าง เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อม บางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรก เป็นการย้ายที่ถูกบังคับ (FORCED MOVES) ส่วนสองประการหลังเป็นการย้ายแบบสมัครใจ (VOLUNTARY MOVES) เมื่อพิจารณามูลเหตุข้างต้นนั้นจัดว่าเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

1) ขนาดของที่อยู่อาศัย คือไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวสมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนวัยชราสมาชิกลดน้อยลง จึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

2) ราคาบ้าน โดยเฉพาะค่าเช่าบ้านถ้าราคาค่าเช่าแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีก็อาจจะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

3) สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ถ้าสภาพบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดีผู้อยู่อาศัยก็คงอยากจะทำที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

1) ความหวังในเรื่องอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร

2) ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็ก ๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน

แนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่

ในปัจจุบันจากการที่ประเทศไทยมีการพัฒนาเศรษฐกิจเจริญเติบโตไปมาก ทำให้ประชาชนมีรายได้มากขึ้น และการติดต่อคมนาคมมีความสะดวกมากขึ้นเนื่องจากการพัฒนาเทคโนโลยีในการสื่อสาร การจราจรในเมืองยิ่งมีความแออัดเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนของรถยนต์ที่มากขึ้น ประชาชนเริ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน โดยเปลี่ยนรูปแบบที่อยู่อาศัยจากการที่อยู่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่ในทำเลบริเวณชานเมืองมาเป็นการอยู่อาศัยอาคารชุดแทน เพราะสามารถอยู่ใกล้ที่ทำงานได้มากกว่าและการเดินทางก็สะดวกกว่า สิ่งเหล่านี้มีผลให้การดำเนินชีวิตของคนในเมืองเปลี่ยนแปลงไป โดย รศ.มานพ พงศทัต ได้กล่าวถึงลักษณะของคนเมืองรุ่นใหม่จะประกอบไปด้วยลักษณะ 7 อย่างเรียก "8 C" คือ

1. Coke / Credit Card หรือบัตรเครดิต คนรุ่นใหม่นิยมค่าน้ำอัดลมและมีรูปแบบการจ่ายเงินแบบใหม่ของคนเมือง โดยเป็นการเซ็นด์ซื้อไว้ก่อนและมีการเรียกเก็บเงินที่เคี้ยวในปลายเดือน ทำให้ผู้ใช้บัตรเครดิตสามารถเลือกซื้อสินค้าได้ตามความต้องการมากขึ้น และจ่ายเงินที่หลัง

2. Car หรือรถยนต์ ในปัจจุบันรถยนต์นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่ง เพราะทำให้คนสามารถติดต่อธุรกิจได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น และในกลุ่มของผู้ที่มีเงินปัจจุบันการที่มีรถยนต์ราคาแพง ๆ ก็ถือเป็นเครื่องวัดฐานะอย่างหนึ่ง

3. Computer เป็นเครื่องมือในธุรกิจที่ช่วยให้การทำงานของธุรกิจมีประสิทธิภาพมากขึ้น ธุรกิจปัจจุบันนี้ต้องการผู้ที่ทำงานใช้เครื่องคอมพิวเตอร์เป็น เพราะจะทำให้การทำงานได้รวดเร็วและถูกต้องมากขึ้น

4. Communication หรือเครื่องมือการสื่อสาร เนื่องจากธุรกิจในปัจจุบันต้องการการสื่อสารที่รวดเร็วเพื่อให้ทันกับธุรกิจ ในการออกไปติดต่อกานนอกสำนักงานแต่ละครั้ง อาจจะมีความต้องการที่จะต้องติดต่อกันไปพร้อม ๆ กัน จึงทำให้ต้องใช้เครื่องมือติดต่อได้ตลอด ซึ่งอาจเป็นวิทยุแบบติดตัวที่สามารถฝากข้อความได้ หรือเป็นโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ตลอดเวลา

5. Condominium หรืออาคารชุด ซึ่งเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้น ดังนั้นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน จึงมีการเปลี่ยนมาเป็นอาคารชุดแทน เนื่องจาก

ใช้ที่คั่นน้อยแต่สามารถอยู่ได้หลายครอบครัว และมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเมือง ทำให้ผู้อยู่อาศัยเดินทางไปทำงานได้สะดวก

6. Club Member หรือสมาชิกคลับ เป็นรูปแบบของการนันทนาการอย่างหนึ่งของคนที่มั่งคั่ง เพราะต้องมีการจ่ายเงินสมัครค่าสมาชิกในอัตราที่สูง ซึ่งมีทั้งรูปแบบที่เป็นการออกกำลังกาย และการสังสรรค์ดื่มสุรา การเป็นสมาชิกคลับนี้สามารถใช้เป็นที่รับรองแขกหรือผู้ร่วมงานธุรกิจ และยังเป็นที่พักผ่อนเพื่อรอให้การจราจรที่ติดต่อบนท้องถนนให้เบาบางก่อนกลับบ้าน

7. Condom หรือถุงยางอนามัย เป็นคำนิยามของผู้ชายในปัจจุบันที่ชอบไปเที่ยวโสเภณี อาจเป็นการเลี้ยงต้อนรับแขก หรือเที่ยวกับเพื่อนฝูง จึงจำเป็นต้องมีการใช้ถุงยางอนามัยเพื่อป้องกันการติดโรคต่าง ๆ

ลักษณะ "8 C" นี้ เป็นลักษณะของคนเมืองรุ่นใหม่ที่จะใช้ลักษณะทั้ง 7 อย่างนี้เนื่องจากความเป็นเมือง โดยธุรกิจมีความก้าวหน้าจึงเป็นสิ่งจำเป็นของคนเมืองรุ่นใหม่ในปัจจุบัน

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง "การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม" ของ ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ (2536) พบว่าในเรื่องความคิดความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมมีความสะดวกสบายอยู่แล้ว การอยู่อาศัยชินกับที่แล้ว บางคนที่อยู่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทำให้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายจึงไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนผู้ที่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง เพราะจะแยกครอบครัวออกมาอยู่หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของแต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่

ผู้ที่ต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่คิดที่จะซื้อบ้านจากโครงการและลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการมีลักษณะบ้านเดี่ยว จุดประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานย่านสีลม ส่วนใหญ่ต้องการเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว ผู้ที่ต้องการเป็นบ้านหลังที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีบ้านอยู่บริเวณชานเมือง แต่เนื่องจากการจราจรที่แออัดจึงเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อใช้พักในช่วงวันทำงาน ส่วนวันหยุดก็จะกลับไปอยู่ที่บ้านที่อยู่นอกเมือง

ด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่คาดว่าจะเลือกซื้อ ส่วนใหญ่เป็น เขตกรุงเทพมหานคร
ชั้นนอกหรือย่านชานเมือง

สำหรับปัจจัยที่มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม
ส่วนใหญ่ คือ การเลือกทำเลที่ตั้ง และระดับราคาบ้าน เป็นสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากการตัดสินใจ
ซื้อที่อยู่อาศัยต้องดูระดับราคาที่สามารถจะซื้อได้ มิฉะนั้นอาจเกิดปัญหาในกรณีที่ไม่สามารถผ่อนชำระ
ได้ทันตามเวลาที่กำหนดและอาจถูกยึดที่อยู่อาศัยคืน ทางด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานใน
ย่านสีลมที่คาดว่าจะซื้อ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท และเมื่อ
พิจารณาถึงระดับรายได้ของแต่ละกลุ่ม พบว่า ความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไป
ตามระดับรายได้ เงื่อนไขการชำระเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการที่จะผ่อนชำระเป็น
งวดมากกว่าซื้อเงินสด เนื่องจากการผ่อนชำระเป็นงวดไม่เป็นภาระหนักเกินไปในการหาเงินมา
ผ่อนชำระ และสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องรอสะสมเงินให้ครบ

จากการศึกษาวิจัยวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงาน
ในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ" ของ นายสุรพงศ์ อัสวานันท์
(2535) พบว่า ผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม จะเลือกอยู่อาศัยที่อยู่ใกล้กับโรงงาน
อุตสาหกรรมที่ตนเองทำงานอยู่ โดยเข้าที่อยู่อาศัยในระยะรัศมีที่ห่างจากโรงงานอุตสาหกรรม
1 กิโลเมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่สามารถเดินทางไป-กลับได้โดยสะดวก เพื่อเป็นการประหยัด
ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไป-กลับ ระหว่างที่ทำงานและที่อยู่อาศัย และจะอาศัยอยู่ในกลุ่มที่
ตนเองรู้จักกันมาก่อนที่จะมาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม โดยจะเลือกที่อยู่อาศัยที่ราคาค่าเช่า
ถูกที่สุด แต่จะไม่เลือกลักษณะและสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย
ด้านการจ่ายตลาดเพื่อซื้ออาหารก็จะเลือกซื้อจากตลาดหรือร้านค้าที่ตั้งอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัย เพื่อ
ไม่ต้องเดินทางไปไกลจากที่อยู่อาศัยและไม่ต้องเสียค่าเดินทาง สรุปได้ว่า ผู้ใช้แรงงานใน
โรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดงจังหวัดสมุทรปราการ จะเลือกที่อยู่อาศัยโดยขึ้นอยู่กับ
รายได้ของผู้ใช้แรงงานเป็นหลักในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย และมักเลือกอยู่อาศัยในกลุ่มที่
ตนเองรู้จัก