

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง ความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสลัมเป็นการศึกษาภายใต้แนวความคิดเรื่องการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ประเด็นหลักของการศึกษาก็คือ การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสลัมมีสาเหตุต่าง ๆ เป็นปัจจัยกำหนดในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสลัม

2.1 แนวความคิดในเรื่องการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย

แนวความคิดในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสลัมนี้ จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอีก เช่น กลุ่มของเพื่อนบ้านที่อยู่อาศัยใกล้เคียง เป็นต้น โดยที่

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

Park, Burgess and Mc Kenzie (Warner Z. Hirsch 1973 : 53-54) ได้ศึกษาเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะ ผลของการศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้ที่มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton (Murphy 1975 : 436)

ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่
พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้น
อยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัวหรือวิถีทางในการดำ
เนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทาง
จากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Brain Goodal (Brain Goodal 1974 : 151-161) กล่าวถึงหลัก

เกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้านได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่
เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มี
สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้นั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวก
ในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับ
กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. - รายได้ กล่าวว่ รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัย
จะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อาศัยมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือก
ชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น
2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของ
ประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึง
แหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการ
เดินทางจากบ้านไปที่ทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่
กับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้นั้น ที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

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 กล่าวคือบริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมืองทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มียาได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มียาได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่ดินอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น

2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย

3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

การพิจารณา ในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมนั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมเอง เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่า ที่พักอาศัยราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานหรือการอยู่ใกล้แหล่งงานและลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน รวมทั้ง ลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยไปย่านการค้า อุตสาหกรรมและการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เป็นต้น

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับคนเมืองรุ่นใหม่

ในปัจจุบันจากการที่ประเทศไทยมีการพัฒนาเศรษฐกิจเจริญเติบโตไปมาก ทำให้ประชาชนมีรายได้มากขึ้น และการติดต่อคมนาคมมีความสะดวกมากขึ้นเนื่องจากการพัฒนาเทคโนโลยีในการสื่อสาร การจราจรในเมืองยิ่งมีความแออัดเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนของรถยนต์ที่มากขึ้น ประชาชนเริ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน โดยเปลี่ยนรูปแบบที่อยู่อาศัยจากการที่อยู่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่ในทำเลบริเวณชานเมือง มาเป็นการอยู่อาศัยอาคารชุดแทน เพราะสามารถอยู่ใกล้ที่ทำงานได้มากกว่าและการเดินทางก็สะดวกกว่า สิ่งเหล่านี้มีผลให้การดำเนินชีวิตของคนในเมืองเปลี่ยนแปลงไป โดย รศ.มานพ พงศทัต ได้กล่าวถึงลักษณะของคนเมืองรุ่นใหม่จะประกอบไปด้วยลักษณะของ 7 'C คือ

1. CONDOMINIUM หรือ อาคารชุด ซึ่งเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้น ดังนั้นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน จึงมีการเปลี่ยนมาเป็นอาคารชุดแทน เนื่องจากใช้ที่ดินน้อยแต่สามารถอยู่ได้หลายครอบครัว และมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเมือง ทำให้ผู้อยู่อาศัยเดินทางไปทำงานได้สะดวก

2. CAR หรือ รถยนต์ ในปัจจุบันรถยนต์นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่ง เพราะทำให้คนสามารถติดต่อธุรกิจได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น และในกลุ่มของผู้ที่มีเงินปัจจุบันการที่มีรถยนต์ราคาแพง ๆ ก็ถือเป็นเครื่องวัดฐานะอย่างหนึ่ง

3. CREDIT CARD หรือ บัตรเครดิต เป็นรูปแบบการจ่ายเงินแบบใหม่ของคนเมือง โดยเป็นการยื่นบัตรไว้ก่อนและมีการเรียกเก็บเงินที่เดียวในปลายเดือน ทำให้ผู้ใช้บัตรเครดิตสามารถเลือกซื้อสินค้าได้ตามความต้องการมากขึ้น และจ่ายเงินทีหลัง

4. CLUB MEMBER หรือ สมาชิกคลับ เป็นรูปแบบของการนันทนาการอย่างหนึ่งของคนที่มั่งคั่ง เพราะต้องมีการจ่ายเงินสมัครค่าสมาชิกในอัตราที่สูง ซึ่งมีทั้งรูปแบบที่เป็นการออกกำลังกาย และการสังสรรค์ดื่มสุรา การเป็นสมาชิกคลับนี้สามารถใช้เป็นที่รับรองแขกหรือผู้ร่วมงานธุรกิจ และยังเป็นที่พักผ่อนเพื่อรอให้การจราจรที่ติดขัดบนท้องถนนให้เบาบางก่อนกลับบ้าน

5. COMPUTER เป็นเครื่องมือในธุรกิจที่ช่วยให้การทำงานของธุรกิจมีประสิทธิภาพมากขึ้น ธุรกิจปัจจุบันนี้มักต้องการผู้ทำงานใช้เครื่องคอมพิวเตอร์เป็น เพราะจะทำให้การทำงานได้รวดเร็วและถูกต้องมากขึ้น

6. COMMUNICATION หรือ เครื่องมือการสื่อสาร เนื่องจากธุรกิจในปัจจุบันต้องการการสื่อสารที่รวดเร็วเพื่อให้ทันกับธุรกิจ ในการออกไปติดต่องานนอกสำนักงานแต่ละครั้งอาจจะมีความต้องการที่จะต้องติดต่องานไปพร้อม ๆ กัน จึงทำให้ต้องใช้เครื่องมือติดต่อได้ตลอด ซึ่งอาจเป็นวิทยุแบบติดตัวที่สามารถฝากข้อความได้ หรือเป็นโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ตลอดเวลา

7. CONDOM หรือ ถุงยางอนามัย เป็นค่านิยมของผู้ชายในปัจจุบันที่ชอบไปเที่ยวโสเภณี อาจเป็นการเลี้ยงต้อนรับแขก หรือเกี่ยวข้องกับเพื่อนฝูง จึงจำเป็นต้องมีการใช้ถุงยางอนามัยเพื่อป้องกันการติดโรคต่าง ๆ

ลักษณะทั้ง 7 ประการนี้ เป็นลักษณะของคนเมืองรุ่นใหม่ที่จะใช้ลักษณะทั้ง 7 อย่างนี้ เนื่องจากความเป็นเมือง โดยธุรกิจมีความก้าวหน้า จึงเป็นสิ่งจำเป็นของคนเมืองรุ่นใหม่ในปัจจุบันนี้

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิจัยของ นาย สุรณรงค์ อัครวานันท์ เรื่อง "การศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ" (2535) พบว่า การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม จะเลือกอยู่อาศัยใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรมที่ตนเองทำงานอยู่ โดยการเช่าอยู่อาศัยในระยะรัศมีที่ห่าง

จากโรงงานอุตสาหกรรม 1 กิโลเมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่สามารถเดินทางไป-กลับได้โดยสะดวก ทั้งนี้เนื่องจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไป-กลับ ระหว่างที่ทำงานและที่อยู่อาศัย และมักอาศัยอยู่ในกลุ่มที่ตนเองรู้จักกันมาก่อนที่จะมาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม โดยจะไม่เลือกลักษณะและสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย แต่จะเลือกที่อยู่อาศัยที่ราคาต่ำเข้าถูกที่สุดเพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย การจ่ายตลาดเพื่อซื้ออาหารก็จะเลือกซื้อจากตลาดหรือร้านค้าที่ตั้งอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัย เพื่อไม่ต้องเดินทางไปไกลจากที่อยู่อาศัย และไม่ต้องเสียค่าเดินทาง สรุปได้ว่า การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดงจังหวัดสมุทรปราการ ขึ้นอยู่กับรายได้ของผู้ใช้แรงงานเป็นหลักในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย และมักเลือกอยู่อาศัยในกลุ่มที่ตนเองรู้จัก

2.4 ตัวชี้วัดในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้จะเป็นการศึกษาความต้องการลักษณะของที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลม จากแนวคิดของการศึกษา พบว่า การเลือกที่อยู่อาศัยสามารถแยกออกได้เป็น 7 ปัจจัย คือ

1. รายได้ กล่าวได้ว่า รายได้ ความพอใจและการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

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

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้นพื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ตั้งอยู่ จะเห็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

4. ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่

อยู่อาศัยนั้น

5. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
6. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
7. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิวเชื้อชาติและชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

ดังนั้นการศึกษาคั้งนี้จึงแบ่งตัวชี้วัดออกได้เป็น

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ภูมิลำเนา เพื่อศึกษาลักษณะทั่วไปของกลุ่มที่ทำการศึกษามีลักษณะอย่างไร
2. ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบ ได้แก่ การใช้บัตรเครดิต สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ งานอดิเรก กีฬา เพื่อเป็นการศึกษาลักษณะนิสัยการใช้จ่าย และลักษณะกลุ่มสังคมของผู้ที่ทำการศึกษา
3. ข้อมูลด้านการงาน ได้แก่ ตำแหน่งหน้าที่ รายได้ การเดินทาง ปัญหาการเดินทาง เพื่อเป็นการศึกษาลักษณะการงาน และระดับความสามารถในการใช้จ่ายของกลุ่มที่ทำการศึกษา
4. ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ระยะ คือ
 - 4.1 ข้อมูลที่อยู่อาศัยเดิม ได้แก่ ตำแหน่งที่อยู่อาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัย ลักษณะการเป็นเจ้าของ สาเหตุของการย้ายออก
 - 4.2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ตำแหน่งที่อยู่อาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัย ลักษณะการเป็นเจ้าของ ปัญหาของการอยู่อาศัย
 - 4.3 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ตำแหน่งที่อยู่อาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ การรับรู้ข้อมูลของที่อยู่อาศัย ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ระดับราคาของที่อยู่อาศัย

เพื่อเป็นการศึกษาลำดับของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยตามช่วงเวลาและความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ตลอดจนลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการของกลุ่มที่ทำการศึกษา

2.5 สมมติฐานของการศึกษา

1. ผู้ทำงานในย่านสีลม จะเป็นกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยสูงกว่ารายได้เฉลี่ยของประชากรกรุงเทพมหานคร ทำให้เป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยสูงกว่ากลุ่มของผู้ทำงานในย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร

2. การเลือกอยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านสีลมจะขึ้นอยู่กับปัจจัย 3 ประการ คือ

2.1 สถานภาพทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ระดับรายได้ ตำแหน่งหน้าที่ การเดินทาง ฯลฯ โดยผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่การงานสูงก็จะมีรายได้ที่สูงตาม สามารถเลือกที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีตรงกับความต้องการ โดยไม่จำกัดในเรื่องทำเลที่ตั้ง เนื่องจากมีรถยนต์ส่วนตัวในการเดินทางมาทำงาน ส่วนผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่การงานที่ไม่สูงนักก็จะมีรายได้ที่ไม่สูงมาก การเลือกที่อยู่อาศัยอาจจะต้องคำนึงถึงการเดินทางมาทำงาน โดยอาจจะต้องเลือกอาศัยในทำเลที่ใกล้กับที่ทำงาน ซึ่งไม่สามารถเลือกลักษณะของรูปแบบที่อยู่อาศัยได้

2.2 สถานภาพทางสังคม ได้แก่ ขนาดครอบครัว สภาพแวดล้อม ฯลฯ สำหรับผู้ที่มีขนาดครอบครัวใหญ่ ก็จะต้องการพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัยจำนวนมากกว่าผู้ที่มีขนาดครอบครัวเล็กกว่า และนอกจากนี้สภาพแวดล้อมของบ้านก็เป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจเลือกทำเลที่อยู่อาศัย เช่น การเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้ ๆ กับญาติพี่น้องของตนเอง หรือ การเลือกอาศัยในกลุ่มที่เป็นคนเชื้อชาติเดียวกันของชาวมุสลิม เป็นต้น

2.3 สถานภาพทางกายภาพ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย การเดินทางไปทำงาน ลักษณะการเดินทาง เป็นต้น