

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิด เอกสารและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยเริ่มขึ้นเป็นครั้งแรกในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยที่ทางรัฐบาลอเมริกาได้สังเกตเห็นว่า ความหนาแน่นของประชากรตามเมืองใหญ่ๆ ได้เพิ่มขึ้นอย่างมาก จึงมีความจำเป็นทางด้านที่อยู่อาศัย ที่มีความต้องการสูงตาม และอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม (CONDOMINIUM) เป็นที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรได้เป็นอย่างดี

การศึกษาถึงแนวโน้มการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย จึงเป็นการศึกษาถึงเงื่อนไขของความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย การรวบรวมถึงแนวความคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงและผลงานวิจัยที่ใกล้เคียงกับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อประกอบการศึกษาแนวโน้มของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งประกอบไปด้วยแนวทางการศึกษาในหลายๆ ด้านเพื่อนำไปสู่เรื่องการศึกษา ดังนี้

ความหมายและประเภทอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัยเป็นคำใหม่ ที่แตกต่างจากที่เคยมีมานานแล้วโดยเรียกในชื่อแฟลตห้องชุด อพาร์ทเมนต์ คอร์ท และแมนชั่น แต่มีลักษณะแตกต่างกับที่อยู่อาศัยต่างๆ ในลักษณะความเป็นกรรมสิทธิ์เข้าของที่อยู่อาศัย หรือเป็นที่อยู่อาศัยร่วมกันบนอาคารสูง

“อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4¹ ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

¹ไชยยศ เหมะรัชตะ. “คู่มือคอนโดมิเนียม”. เอกสารวิชาการ บริษัท ดี.เอส.แลนด์ จำกัด.

ส่วนคำว่า “คอนโดมิเนียม” ตามกฎหมายคอนโดมิเนียมของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งคณะกรรมการกฎหมายแห่งชาติได้รับรองเมื่อปี ค.ศ. 1977 มาตรา 1-103(7) ได้ให้คำจำกัดความว่า “คอนโดมิเนียม” หมายถึง “อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วน และส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านั้น”

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่า

“กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของ ได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วนๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนรวมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นส่วนกลาง ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์กรอย่างอื่นกฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนอกจากการจัดปรับปรุง และการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลงๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว ไม่ว่าจะก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม”

จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าเนื้อหาสำคัญของอาคารชุดอยู่ที่กรรมสิทธิ์ โดยแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในทรัพย์สิน ส่วนที่จัดไว้เพื่อประโยชน์หรือให้เป็นของส่วนบุคคลหนึ่งๆ โดยเฉพาะ (ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522) เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” และกรรมสิทธิ์ร่วมในส่วนกลาง ซึ่งมีประโยชน์เพื่อใช้ร่วมกัน (ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522) เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” และอย่างไรก็ตามเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ก็คืออาคารชุดจะต้องจดทะเบียน ดังนั้นตราใบที่ขังไม่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุดดังได้กล่าวมาข้างต้นก็ตาม อาคารชุดนี้ก็ยังไม่ได้ถือว่าเป็นอาคารชุด และไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุด

อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า อาคารชุดพักอาศัยหมายถึง¹ ที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่อยู่อาศัยจะมีกรรมสิทธิ์ ที่ดิน และทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนเอง และมีความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุดร่วมกัน โดยจำนวนเงินของค่าใช้จ่ายจะขึ้นอยู่กับอัตราส่วนของเนื้อที่ห้องชุดของแต่ละเจ้าของ นอกจากนี้คอนโดมิเนียมยังมีอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ที่จอดรถ ลิฟท์ ยามรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย สระว่ายน้ำ และสถานที่สำหรับออกกำลังกาย เป็นต้น

¹ ชัยนนท์ เข้มสะอาด, “ธุรกิจคอนโดมิเนียม สภาพปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต”.

ประเภทของอาคารชุดพักอาศัย

หลังจากที่ได้มีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุดในปี พ.ศ. 2522 จนถึงปัจจุบันได้มีการลงทุนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยกันอย่างมากมาย ซึ่งสามารถแยกประเภทของคอนโดมิเนียมที่ได้มีการก่อสร้างในประเทศไทยออกเป็น 5 ประเภท¹ ดังนี้คือ

1. อาคารชุดพักอาศัย

เป็นอาคารชุดประเภทแรกที่เริ่มขึ้น มีวัตถุประสงค์สร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวกับการพักอาศัยให้

2. อาคารชุดพักตากอากาศ

อาคารชุดประเภทนี้ไม่ต่างจากอาคารชุดพักอาศัยมากนัก ต่างอยู่ที่ลักษณะของทำเลที่ตั้งที่มีบรรยากาศธรรมชาติของภูเขา แม่น้ำ ชายทะเล หรือแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ทั่วไป ซึ่งอาจจะมีลักษณะของอาคารเป็นอาคารในแนวราบ (LOW RISE) และเป็นอาคารในแนวสูง (HIGH RISE) ก็ได้แล้วแต่สภาพภูมิประเทศนั้นๆ

3. อาคารชุดสำนักงาน

อาคารชุดสำนักงานนี้โดยทั่วไปแล้วจะเรียกว่าอาคารสำนักงาน มีไว้เป็นสถานที่ทำงานของบริษัท สำนักงานต่างๆ อาคารชุดประเภทนี้อาจจะแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

3.1 อาคารสำนักงานให้เช่า หรือเช่าระยะยาว

3.2 อาคารสำนักงานขาย

4. อาคารชุดแบบผสม

เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้ทั้งเป็นที่อยู่อาศัย และเป็นสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้นอาจมีโครงการอื่นๆ ประกอบด้วยเช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมในโครงการนั้นๆ

5. อาคารชุดประเภทอื่นๆ

อาคารชุดที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งสร้างเพื่อตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมย่อม หรืออุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งต้องการที่จะอยู่ร่วมกันเพื่อเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในด้านต่างๆ เช่น ระบบสาธารณูปโภค ขนส่ง การอยู่ใกล้แหล่งแรงงาน

¹ “คู่มือคอนโดมิเนียม” เอกสารวิชาการ บริษัท ดี.เอส. แลนด์ จำกัด. ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2532

แนวความคิดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดินภายในชุมชนเมือง

Erment W. Burgess (1923) ได้เสนอทฤษฎีการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ ในเมืองเป็นรูปวงกลม โดยใช้สมมุติฐานว่า ที่ดินภายในเมืองมีสภาพความอุดมสมบูรณ์เท่ากันหมด ภูมิประเทศรอบตัวเมืองเหมือนกัน ค่าขนส่งเท่ากัน เมืองมีศูนย์กลางแห่งเดียว และทุกพื้นที่ที่สามารถพัฒนาเป็นบริเวณพักอาศัยได้เท่ากัน จากสภาพนี้ Burgess อธิบายว่า รูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมืองจะเป็นดังนี้

บริเวณที่ 1 : บริเวณศูนย์กลางเมืองจะเป็นศูนย์ธุรกิจต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ โรงละคร โรงแรม ธนาคาร ร้านค้า และอาคารที่ทำการต่างๆ รวมทั้งเป็นศูนย์วัฒนธรรม และศูนย์กลางของการขนส่งทุกประเภท

บริเวณที่ 2 : ประกอบด้วย โกดังเก็บสินค้า อุตสาหกรรมขนาดเล็ก และร้านค้าขายปลีกต่างๆ รวมทั้งที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมือง บริเวณที่ 2 นี้จะอยู่ล้อมรอบศูนย์กลางเมือง

บริเวณที่ 3 : บริเวณนี้อยู่ถัดจากบริเวณที่ 2 ออกมา บริเวณนี้จะเป็นที่อยู่อาศัยของพวกกรรมกร ซึ่งมีรายได้น้อยและต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานจึงต้องเลือกอยู่อาศัยในบริเวณใกล้แหล่งงานมากที่สุด

บริเวณที่ 4 : เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง

บริเวณที่ 5 : เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง บริเวณนี้เป็นเขตชานเมืองติดกับเขตเกษตรกรรม

Homer Hoyt (1939) เสนอทฤษฎีการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ ในเมืองเป็นส่วนของวงกลม (Sector) โดยให้ความสำคัญต่อเส้นทางการคมนาคมภายในเมือง โดยเขาได้เสนอว่า การขยายตัวของเมืองจะขยายออกจากจุดศูนย์กลาง ซึ่งมีอยู่ศูนย์กลางเดียว ไปตามเส้นทางการคมนาคมในลักษณะรูปดาว (Star Shape) ดังนี้

1. การขยายตัวของบริเวณที่อยู่อาศัยราคาแพง จะเกิดขึ้นบริเวณสองฟากถนนที่เชื่อมต่อระหว่างศูนย์การค้าภายในเมือง หรือถนนที่เชื่อมระหว่างเมือง

2. บริเวณที่พักอาศัยราคาแพงจะอยู่ในทำเลที่มีภูมิประเทศสวยงาม เป็นที่เนินน้ำไม่ท่วม หรืออยู่บริเวณริมแม่น้ำ ริมทะเลสาบ

3. การขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยราคาแพงย่อมขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอด ในทิศทางเดิม

4. แนวโน้มของการขยายตัวของศูนย์การค้า ธนาคาร ร้านค้า และสถานที่ทำงาน ย่อมแสดงถึงแนวโน้มของการขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยราคาแพงด้วย
5. บริเวณที่พักอาศัยราคาแพง สามารถขยายตัวได้ตลอดเวลา ในทิศทางที่ไม่มีข้อจำกัดทางด้านกายภาพ และอาจขยายออกไปในบริเวณเกษตรกรรมก็ได้
6. สถานที่ตั้งที่เหมาะสม สำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ควรอยู่ใกล้ศูนย์การค้า หรือใกล้บริเวณที่พักอาศัยเก่าแก่ของเมือง
7. นายทุนเจ้าของที่ดิน อาจมีส่วนเบี่ยงเบนทิศทางการขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยได้

Channcy D.Harrir and Edward Lullman (1945) ได้เสนอทฤษฎีเกี่ยวกับการขยายตัวของเมืองแบบหลายศูนย์กลาง โดยเสนอว่า รูปแบบการกระจายตัวของกิจกรรมต่างๆ ขึ้นอยู่กับความต้องการและประโยชน์ใช้สอยโดยเฉพาะของกิจกรรมแต่ละประเภท กล่าวคือ

1. กิจกรรมแต่ละประเภทต้องการความสะดวกสบาย และที่ตั้งที่เหมาะสมเฉพาะกิจกรรม เช่น บริเวณพาณิชยกรรมจะต้องตั้งอยู่ในใจกลางเมือง และตรงจุดที่มีการเข้าถึง (accessibility) สะดวกที่สุด
2. กิจกรรมบางอย่างอาจต้องอยู่รวมกัน เพื่อผลกำไรทางเศรษฐกิจที่สูงที่สุดเป็นต้นว่า มีการประหยัดค่าขนส่ง ประหยัดแรงงาน หรือเพื่ออำนาจการต่อรอง
3. กิจกรรมบางอย่างอาจต้องแยกกันอย่างเด็ดขาด เช่น บริเวณที่พักอาศัยกับบริเวณอุตสาหกรรมที่มีปัญหาทางด้านมลภาวะ
4. กิจกรรมบางอย่างไม่อาจตั้งในพื้นที่ที่เหมาะสมได้ เพราะราคาที่ดินแพงเกินไป

นอกจากนี้แล้ว สภาพทางภูมิศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคมยังมีส่วนในการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆ ในเมืองด้วย เช่น บริเวณที่พักอาศัยราคาแพงอาจตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการระบายน้ำดี มีทิวทัศน์สวยงาม และอยู่ในเขตชานเมือง ขณะที่โรงงานอุตสาหกรรมหนักอาจตั้งอยู่ในบริเวณที่ที่ดินมีราคาถูก มีระบบการระบายน้ำแล้ว แต่มีการคมนาคมที่สะดวก เป็นต้น

Park, Burgess และ Mc Kenzie (1975) เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพวกเขาพบว่า การเลือกตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมืองซึ่งที่ดินมีราคาถูก ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และเป็นบ้านใหม่

จากงานวิจัยของ สุรีย์ บัญญาอนุพงศ์ (2532) ได้ศึกษาการใช้ที่ดินของเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่กล่าวว่า จากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ที่ดินที่ผ่านมา และทิศทางการขยายตัวของ การใช้ที่ดิน แสดงให้เห็นว่า การขยายตัวของการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเป็นการขยายออกจากจุด ศูนย์กลางเดิมคือเมืองโบราณ เป็นการขยายออกไปทุกทิศทุกทางโดยมีเส้นทางคมนาคมเป็นเครื่อง นำ ซึ่งลักษณะนี้คล้ายกับลักษณะการขยายตัวของเมืองตามทฤษฎี Radial Sector ของ Homer Hoyt

ลักษณะทากายภาพของพื้นที่ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ บริการทางสังคม และพื้นที่น้ำท่วม เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดการใช้ที่ดินภายในเขตเทศบาล บริเวณที่มีบริการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างสมบูรณ์ จะเป็นบริเวณที่ที่ดินมีราคาสูง และถูกใช้ในกิจกรรม ที่ให้ผลตอบแทนสูง เช่น ย่านการค้า บริเวณที่ที่ดินมีปัญหา เช่น พื้นที่น้ำท่วมส่วนใหญ่จะถูกทิ้ง ว่าง

การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย จากการศึกษาปรากฏว่ากระจุกกระจายอยู่ทั่วไป และปะปนกับการ ใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ จากแผนที่แสดงการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และการสัมภาษณ์ผู้ อยู่อาศัย พบว่าการขยายตัวในระยะแรกเป็นผลมาจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคม ในระยะหลัง พ.ศ. 2520 เป็นต้นมา ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งในการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ได้ แก่ ธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรบ้านและที่ดิน ซึ่งผลของการขยายตัวจากปัจจัยดังกล่าวนี้ทำให้มีการ ขยายการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยออกไปยังบริเวณเขตเกษตรกรรม แม้ว่าในเขตเทศบาลจะยังมีพื้นที่ ว่างเพื่อการพัฒนาเหลืออยู่ การที่เป็นเช่นนี้เนื่องจาก ผู้จัดสรรบ้านและที่ดินต้องการประหยัดค่าลง ทุนในการดำเนินธุรกิจจึงกว้านซื้อที่ดินเกษตรไปดำเนินการก่อสร้าง เพราะที่ดินเกษตรเหล่านี้มี ราคาถูกกว่าที่ดินในเขตเทศบาล

ผลของกาสรขยายตัวในลักษณะดังกล่าว นอกจากจะทำให้สูญเสียพื้นที่การเกษตรแล้วยัง เป็นผลเสียต่อการอยู่อาศัยอีกด้วย ทั้งนี้เพราะผู้จัดสรรส่วนใหญ่ไม่ได้จัดเตรียมสาธารณูปโภคที่ดี และมีมาตรฐานเพียงพอ เช่น ไม่มีน้ำประปา ถนนที่มีมาตรฐาน ระบบกำจัดน้ำเสีย ฯลฯ นอกจากนี้การออกไปอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรดังกล่าว ทำให้เกิดการเดินทางเข้าสู่เมืองมากขึ้น และ เป็นผลต่อระบบการจราจรภายในเมือง และสร้างปัญหาในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค- สาธารณูปการ การบริการทางสังคมอื่นๆ ที่พร้อมมูล และมีสภาพแวดล้อมที่ดีอยู่ในการอาศัย การ พักผ่อน และการท่องเที่ยว

อัญญาต์ โปราณานนท์ (2527) ได้ศึกษาวิจัยผลกระทบของลักษณะประชากรและการใช้ที่ ดินที่มีต่อความต้องการสิ่งบริการสาธารณะ กรณีศึกษาเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ภาควิชา ภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พบว่าการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนคร

เชียงใหม่ พ.ศ. 2527 - 2540 ในส่วนที่ใช้เป็นที่พักอาศัยนั้นยอมมีที่ดินที่สามารถพัฒนาทางด้านที่
อยู่อาศัยได้อีกมาก

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของที่พักอาศัย การใช้ที่ดินชนิดนี้ได้ถูกจำแนกออกเป็น 2 กลุ่ม คือ
กลุ่มที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นต่ำ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของกลุ่มที่พักอาศัย ความหนาแน่น
ปานกลางได้ตั้งอยู่ในส่วนเชื่อมต่อระหว่างการใช้ที่ดินของกลุ่มพาณิชย์กรรมและกลุ่มที่พักอาศัยที่
มีความหนาแน่นเบาบาง มีพื้นที่ทั้งหมด 10.1358 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 25.22 ของพื้นที่
เทศบาล ซึ่งมีจำนวนมากเป็นอันดับ 2 ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของกลุ่มที่พักอาศัยความ
หนาแน่นน้อยตั้งอยู่ห่างจากใจกลางเมืองออกไปอีก ตั้งอยู่เชื่อมต่อระหว่างกลุ่มที่พักอาศัยที่มีความ
หนาแน่นปานกลางกับพื้นที่เกษตรกรรมนอกเมือง การใช้ที่ดินชนิดนี้มีอยู่เป็นจำนวน 10.2889
ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 25.6 ของพื้นที่เทศบาลซึ่งเป็นการใช้ที่ดินชนิดที่จำนวนสูงสุดของ
พื้นที่เทศบาล

การใช้ที่ดินที่มีจำนวนการเพิ่มสูงสุดคือการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย (ในปี พ.ศ. 2540
พิจารณาเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยความหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นต่ำเท่านั้น) ซึ่ง
ปรากฏว่าเพิ่มขึ้น 9.3182 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 83.90 ของพื้นที่พักอาศัยที่มีอยู่ในปี พ.ศ.
2527 ส่วนที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นการขยายตัวของเมืองเข้าไปสู่พื้นที่ทำการเกษตรรอบนอกทำให้พื้นที่ที่
ใช้ทำการเกษตรลดลง อีกทั้งรกร้างหรือยังไม่ได้พัฒนา ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่ห่างจากถนนใหญ่ ส่วน
มากได้ถูกใช้เป็นที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งทำให้พื้นที่ที่ใช้ทำการเกษตรลดลงจากที่เคยมีอยู่ในปี พ.ศ.
2527 ถึงร้อยละ 32.16 ส่วนพื้นที่รกร้างนั้นปรากฏว่าได้ถูกนำไปใช้จนหมดในอนาค

ชนิดของการใช้ที่ดินที่มีการใช้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรองลงมาจากการใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัยก็
คือ พาณิชยกรรม ซึ่งเพิ่มขึ้น 1.2658 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 33.69 ของพื้นที่ที่มีอยู่ใน
ปัจจุบัน ตำแหน่งที่เพิ่มขึ้นส่วนมากเป็นการขยายตัวของพื้นที่ที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและในบริเวณที่
มีถนนสายสำคัญตัดกัน และเป็นเส้นทางที่จะนำไปสู่ชุมชนข้างเคียง การใช้ที่ดินชนิดที่เข้ามามีที่ตั้งอยู่
ใกล้กับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมก็คือ ที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นปานกลาง ถัดออกไปก็
เป็นการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นต่ำหรือเบาบาง และถัดออกไปจะเป็น
การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร

การใช้ที่ดินที่มีจำนวนพื้นที่ลดลงมากคือพื้นที่รกร้างยังไม่ได้พัฒนา และพื้นที่การเกษตร
กล่าวคือ ในอนาคตพื้นที่รกร้างทั้งหมดจะถูกนำไปใช้ประโยชน์ ทั้งนี้เนื่องจากมีความต้องการเพิ่ม
ขึ้นและคู่กับการลงทุน ส่วนพื้นที่การเกษตรนั้นจะถูกนำไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ

แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง

William Alonso (1964) ได้ชี้ให้เห็นว่า การเพิ่มจำนวนประชากรทำให้อุปสงค์ที่มีต่อที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และจำนวนครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นอาจจะต้องไปตั้งแหล่งที่พักอาศัยใหม่นอกเมืองออกไป เมื่อเป็นดังนี้จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางของประชากรเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ราคาที่ดินที่อยู่ในเมืองมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนสูงขึ้น สำหรับการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ถ้าที่ดินมีราคาสูงขึ้นการพัฒนาเคหกรรมมีแนวโน้มที่จะต้องพัฒนาโดยใช้ขนาดที่ดินต่อครอบครัวของประชากรเล็กลง สรุปได้ว่าการเพิ่มจำนวนของประชากรทำให้เส้นเสนอต่อค่าเช่าต่อที่ดินสูงขึ้น และเป็นสาเหตุทำให้ความหนาแน่นของประชากรในย่านพักอาศัยเพิ่มขึ้น เป็นผลทำให้ขนาดและขอบเขตของเมืองขยายตัวออกไป

แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย เพราะอาคารชุดมีขนาดของห้องที่มีความเป็นส่วนตัวของเจ้าของ เพราะจะต้องมีการใช้สิ่งของหรือเป็นเจ้าของร่วมกับผู้อื่น มีข้อเกี่ยวเนื่องกับด้านราคาหรือค่าเช่า ซึ่งถูกกว่าการอยู่อาศัยประเภทอื่นๆ อาคารชุดยังมีทำเลที่ตั้งที่สามารถติดต่อกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และง่ายต่อการเข้าถึง

จากการศึกษาวิจัยของ ไพศาล บัณฑิตยานนท์ (2536) ได้ชี้ให้เห็นว่าปัญหาการจราจรเป็นสาเหตุหลักทำให้คนหันมาต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานมากขึ้น และผลจากการวิจัยถึงกลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองของกลุ่มที่ซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง คนกลุ่มนี้จะพักอาศัยเฉพาะวันทำงานปกติเพื่อที่จะให้ใกล้ใจกลางเมือง และช่วงระยะเวลาการเดินทางในแต่ละวัน ผู้ซื้อเหล่านี้มักจะมีอายุมากกว่าและต้องการอยู่ใกล้สถานที่ทำงานและสิ่งอำนวยความสะดวก บุคคลเหล่านี้มีองค์ประกอบดังนี้คือ

อายุ	ทั้งเพศชายและหญิง อายุ 40 - 60 ปี
การศึกษา	ทั้งเพศชายและหญิง มีการศึกษาสูง
ตำแหน่งงาน	เพศชายเป็นผู้บริหารระดับสูง ทำงานกับบริษัทขนาดใหญ่และอาจเป็นบริษัทนานาชาติหรือเป็นเจ้าของธุรกิจขนาดเล็กและปานกลาง เพศหญิงไม่ทำงาน
สถานภาพ	แต่งงานแล้ว
บุตรธิดา	อายุ 15 ปีขึ้นไป
ปรัชญา	ยอมแลกเปลี่ยนที่อยู่อาศัยแบบบ้านที่สมบูรณ์เพื่อความความสะดวกสบายและความเป็นอยู่แบบคอนโดมิเนียมจะใช้วันจันทร์ถึงศุกร์ในการอยู่บ้านใจกลางเมืองหลังที่สอง

รวีวงศ์ วงศ์ปราชญ์ (2538) ได้ทำการศึกษาวิจัยทางเลือกของเมืองเชียงใหม่อนาคต รัฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการเมืองและการปกครอง มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยอาศัยข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) จากหน่วยงานต่างๆ พบว่าหลังจากมีการจัดตั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2507 เชียงใหม่ได้กลายเป็นเมืองศูนย์กลางของภาคเหนือ ทำให้มีการอพยพประชากรเข้ามาอยู่มากขึ้น ทั้งเข้ามาศึกษา และหางานทำ รวมทั้งการเข้ามาท่องเที่ยว โดยเฉพาะผู้ที่เข้ามาท่องเที่ยวเท่านั้น ในระยะแรกนักท่องเที่ยวจะเข้ามามากเฉพาะช่วงเทศกาล ซึ่งก็นับว่ายังไม่มากมายจนเกินไปนัก เนื่องจากมีข้อจำกัดในด้านการคมนาคมอยู่บ้าง ต่อมาระยะหลังเมื่อมีการปรับปรุงเส้นทางคมนาคม และมีการประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว สิ่งบริการที่จะต้องรองรับนักท่องเที่ยวก็เกิดขึ้นมากมาย ประกอบกับเมืองเชียงใหม่ถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการให้บริการแก่พื้นที่ในเขตภาคเหนือตอนบน และให้เป็นแหล่งจ้างงานเพื่อชลอการอพยพของประชากรเข้าสู่กรุงเทพฯ นับตั้งแต่แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 เป็นต้นมา จึงเป็นเสมือนตัวเร่งให้เชียงใหม่มีการขยายตัวรวดเร็วขึ้นไปอีก ดังจะเห็นได้ว่าหากนึกถึงเมืองเชียงใหม่เมื่อปี พ.ศ. 1839 ก็จะได้ภาพเมืองเชียงใหม่ที่มีเพียงกำแพงเมืองกว้างด้านละ 800 วา ยาวด้านละ 1,000 วาเท่านั้น จำนวนประชากรก็คงจะไม่มีมากนัก แต่นับจากปี พ.ศ. 2526 เป็นต้นมา เมืองเชียงใหม่ได้ขยายพื้นที่จากเดิมที่มีอยู่ 2.7 ตารางกิโลเมตรเป็นพื้นที่ 40 ตารางกิโลเมตร จำนวนประชากรในเขตเทศบาล ปัจจุบันมีจำนวนประชากร 160,000 คน ซึ่งตามความเป็นจริงแล้วคาดว่าจะมีจำนวนประชากรในเขตเทศบาลถึงประมาณ 500,000 คน นอกจากนี้ยังมีนักท่องเที่ยวเข้ามาอีกประมาณปีละสองล้านคน โดยเฉพาะปี พ.ศ. 2533 จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มถึง 2.86 ล้านคน (ไพรัตน์ เตะระรินทร์, 2533)

รศ.มานพ พงศทัต (2532) ทำเนียบคอนโดมิเนียม กล่าวว่าวิเคราะห์ผลของอาคารชุดต่อตลาดที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาทั้งภาวะของอุปสงค์ (Demand) และภาวะอุปทาน (Supply) โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดภาวะอุปสงค์อันได้แก่

1. จำนวนประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อันเนื่องมาจากการย้ายถิ่นฐาน (Migration) เป็นสาเหตุสำคัญ
2. พฤติกรรมของผู้บริโภคโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ทัศนคติและรสนิยมในการเลือกที่อยู่อาศัย และการหาแหล่งที่ตั้ง ทั้งนี้ลักษณะอาคารชุดส่วนใหญ่จะมีแหล่งที่ตั้งอยู่ย่านกลางใจเมือง ซึ่งสามารถอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่ผู้อยู่อาศัย
3. การมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เป็นลักษณะใหม่ของตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งภาวะตลาดในปัจจุบัน แพลต และอพาร์ทเมนต์อยู่ในความต้องการสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการที่มีแหล่งที่ตั้งซึ่งสะดวกในการเดินทางและเข้าออก (Accessibility)

ฉะนั้นเมื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยกำหนดอุปสงค์แสดงให้เห็นว่า อาคารชุกจะสามารถสร้างความพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยแต่การสรุปว่าแนวโน้มของตลาดจะดีหรือไม่นั้นควรพิจารณาถึงเงื่อนไขกำหนดอุปสงค์โดยเงื่อนไขประการแรก โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองเงื่อนไขประการต่อมาได้แก่ความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ ส่วนเงื่อนไขที่สามของอุปสงค์อันได้แก่ความเต็มใจที่จะซื้อนั้นย่อมไม่มีปัญหา เพราะการที่ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการอาคารชุกย่อมจะตระหนักดีว่าอาคารชุกให้ความพอใจกับเขาสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยอื่นๆ ที่ทดแทนกันได้ ดังนั้นอุปสงค์ของอาคารชุกจะเป็น Effective Demand ได้หรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขประการเดียวกันได้แก่ความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ ราคาของอาคารชุกจะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญถึงแนวโน้มของภาวะอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย

ส่วนทางด้านอุปทาน (Supply) นั้น พฤติกรรมของผู้ผลิตต้องการที่จะได้รับกำไรสูงสุด (Maximize Profit) โดยจะพยายามทำการผลิตเพื่อได้รับผลผลิตสูงสุด (Maximize output) หรือต้นทุนต่ำสุด (Minimize Cost)

รศ.รำพึง เวชยันต์วุฒิ, ดร.ชูเพ็ญศรี วงศ์ยุทธา (2534) ได้ศึกษางานวิจัย “ทัศนคติของชาวเชียงใหม่ต่อกอนโดมิเนียม” ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พบว่า

วัตถุประสงค์ของการวิจัยนี้เพื่อศึกษาทัศนคติของชาวเชียงใหม่ที่มีต่อกอนโดมิเนียม จากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยเลือกกลุ่มประชากรตัวอย่างในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ตามพื้นที่ที่อยู่อาศัย 4 แขวงได้แก่ แขวงนครพิงค์ กาวิละ เมืองราย และศรีวิชัย รวม 310 ตัวอย่าง แบ่งเป็นเพศชาย 140 ราย เพศหญิง 170 ตัวอย่าง การวิเคราะห์ข้อมูลสรุปได้ดังนี้ ประชากรในเขตเทศบาลที่เกิดในจังหวัดเชียงใหม่ ยังไม่เคยย้ายไปจังหวัดใดเลยมีร้อยละ 56.1 อีกร้อยละ 44 เป็นผู้ย้ายมาจากจังหวัดอื่น ประชากรดังกล่าวมีทัศนคติเชิงนิยมน่าจะกอนโดมิเนียมมีความเหมาะสมกับสภาพเมืองเชียงใหม่เพียงร้อยละ 16 ซึ่งเพศชายให้ความเห็นเชิงนิยมน่าจะมากกว่าเพศหญิง คือร้อยละ 20.4 และ 13.3 ตามลำดับ ประชาชนชาวเชียงใหม่เห็นว่าปัจจุบันเชียงใหม่มีความเจริญขึ้นมาก ประชากรร้อยละ 32 ต้องการให้เชียงใหม่มีความเจริญทัดเทียมพอๆ กับกรุงเทพมหานคร และมีความเห็นว่า กอนโดมิเนียมยังไม่เหมาะสมกับสภาพเมืองเชียงใหม่ กล่าวคือมีเพียงร้อยละ 7 หรือ 22 รายเท่านั้นที่ตอบว่าชอบที่อยู่อาศัยแบบกอนโดมิเนียม ถ้าพิจารณาความแตกต่างระหว่างเพศ จะเห็นว่าอัตราความเห็นเชิงนิยมน่าจะ 3 ด้าน คือ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสภาพสังคมเมือง และด้านการปรับปรุงสภาพแวดล้อม สังคมและกฎหมายของเพศชายทั้ง 3 ด้านจะสูงกว่าเพศหญิง สำหรับความเห็นที่ว่ากอนโดมิเนียมมีผลดี 4 ด้านคือ ด้านพัฒนาเมือง ด้านการมีงานทำ การกระจายรายได้ และการสนองความต้องการที่อยู่อาศัย ปรากฏว่า ผู้ตอบส่วนใหญ่มีความเห็นในด้านผลดีของการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย มีความสำคัญอันดับแรกถึงร้อยละ 70 การพัฒนาเมืองและการกระจายรายได้ประมาณร้อยละ 11 ใกล้เคียง

กัน และการช่วยให้คนมีงานทำเพียงร้อยละ 6 ความเห็นของเพศชายและหญิงในเรื่องดังกล่าวไม่แตกต่างกันเลย ถ้ามองทัศนคติเชิงนิเสธ ผู้ตอบส่วนใหญ่ร้อยละ 68 มีทัศนคติว่า คอนโดมิเนียมมีผลทางลบต่อเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวเพราะอาคารสูงจะบดบังทัศนียภาพอันเป็นสิ่งดึงดูดใจนักท่องเที่ยว ผู้ตอบร้อยละ 72 ไม่พอใจกับการสร้างคอนโดมิเนียม ร้อยละ 97 เห็นว่าการปล่อยให้คอนโดมิเนียมสร้างตามถนนหรือในซอยแคบๆ ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง ร้อยละ 82 ต้องการเห็นเมืองเชียงใหม่มีความสงบร่มเย็นเหมือนอดีต และต้องการให้ที่อยู่อาศัยในตัวเมืองควรเป็นบ้านแบบพื้นเมือง กล่าวคือ เพศหญิงจะมีทัศนคติในทางลบมากกว่าเพศชาย

มีเหตุผล 3 ประการที่ชาวเชียงใหม่ไม่นิยมซื้อคอนโดมิเนียม เพราะมีราคาแพง ไม่ปลอดภัย และเป็นสลัมกลางอากาศ ในกรณีถ้าหากมีคอนโดมิเนียมมาสร้างใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยของตนแล้ว ร้อยละ 77 จะมีปฏิกิริยาต่อต้าน ร้อยละ 13 ไม่ต่อต้าน และร้อยละ 9 บอกเฉยๆ เป็นกลาง ชาวเชียงใหม่มีความเห็นว่าคอนโดมิเนียมมีผลเสียต่อเชียงใหม่ 4 ด้าน คือ ด้านกายภาพ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านผังเมือง และด้านขนบธรรมเนียมประเพณี นั้น ผู้ตอบส่วนใหญ่จะคำนึงถึงผลเสียที่เห็นได้ง่ายและมีความเข้าใจในหนทางที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าว เช่น สภาพต่างๆ ไปของสิ่งแวดล้อม กายภาพ จะเห็นได้ชัดเจนกว่าด้านประเพณีและด้านผังเมือง

สำหรับความรู้ทางด้านกฎหมายการควบคุมอาคารสูงของรัฐบาลนั้น ผู้ตอบเห็นด้วยกับการกำหนดให้สร้างอาคารสูงห่างจากเขตศาสนสถานในระยะไม่ต่ำกว่า 100 เมตร ส่วนความสูงไม่เกิน 12 เมตร ร้อยละ 67 และไม่เกิน 16 เมตร ร้อยละ 31 นอกจากนี้ยังมีความเห็นด้วยว่ารัฐบาลควรออกกฎหมายควบคุม ควรกำหนดเขตการก่อสร้าง ควบคุมสาธารณูปโภค เช่น น้ำเสีย ขยะมูลฝอย และควบคุมทางด้านความปลอดภัยในการก่อสร้าง ในอัตราร้อยละ 56, 26 และ 13 ตามลำดับ นอกจากนี้กลุ่มประชากรตัวอย่างต้องการให้รัฐบาลออกกฎหมายเข้มงวดกวดขันอย่างรัดกุมทั้งฝ่ายก่อสร้าง และควรคำนึงถึงผลประโยชน์ให้ความคุ้มครองผู้บริโภคถึงร้อยละ 57 และร้อยละ 22.1 เน้นว่ารัฐบาลควรกำหนดเขตการก่อสร้าง ให้สร้างคอนโดมิเนียมในเขตเมืองเชียงใหม่ หรือจัดเป็นย่านเฉพาะนอกเมืองเก่า และอีกร้อยละ 20.9 เสนอให้รัฐบาลตั้งคณะกรรมการคอยบริหารควบคุมดูแลอย่างรัดกุม

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล สรุปผลการวิจัยได้ดังต่อไปนี้

1. ประชาชนในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิม ไม่เคยย้ายไปอยู่ที่ใดเลยมี ร้อยละ 56 และ ร้อยละ 44 เป็นผู้ที่ย้ายมาจากที่อื่น
2. ประชาชนมีทัศนคติเชิงนิเสธว่า คอนโดมิเนียมมีความเหมาะสมกับสภาพเมืองเชียงใหม่เพียงร้อยละ 16 เท่านั้น
3. การสร้างคอนโดมิเนียมมีผลดีในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยมีความสำคัญอันดับแรก รองลงไปได้แก่เป็นการพัฒนาเมือง การกระจายรายได้และการมีงานทำ

4. ประชาชนมีทัศนคติในทางลบต่อการสร้างคอนโดมิเนียมร้อยละ 72 โดยเพศหญิงจะมีทัศนคติในเชิงนิเสธมากกว่าเพศชาย
5. ชาวเชียงใหม่มีพฤติกรรมการต่อต้านการสร้างคอนโดมิเนียมมากถึงร้อยละ 74 ไม่ต่อต้านเพียงร้อยละ 17 ส่วนที่เป็นกลางเฉยๆ เพียงร้อยละ 9 เท่านั้น
6. ชาวเชียงใหม่เห็นด้วยกับมาตรการของรัฐบาลที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารสูง ทั้งการกำหนดแนวเขตการก่อสร้าง ความสูงของอาคาร ด้านสาธารณสุข โภค น้ำเสีย ขยะมูลฝอย และควบคุมความปลอดภัยในการก่อสร้างอีกด้วย
7. ชาวเชียงใหม่มีความเห็นว่า ที่อยู่อาศัยในเมืองควรจะอยู่ในรูปแบบของชาวบ้านเดี่ยว รองลงมาได้แก่ทาวน์เฮาส์ อาคารสงเคราะห์ ตามลำดับ
8. ชาวเชียงใหม่ต้องการให้รัฐบาลออกกฎหมายกำหนดเขตการก่อสร้าง ให้สร้างในเขตเมืองใหม่ หรือกำหนดเขตเฉพาะที่อยู่นอกเมืองเก่า

แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย

Brian J.L. Berry and Frank E. Horton (1975 : 436) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการคือ

- ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
- ชนิดของที่พักอาศัย
- ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลในการเลือกพักอาศัยของแต่ละบุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้าน ไปยังแหล่งงานด้วย

แนวความคิดในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

Speare, Goldstein and Frey (175 - 183) เห็นว่าการย้ายถิ่นเป็นผลจากกระบวนการตัดสินใจที่พิจารณากันอย่างต่อเนื่อง (Ongoing decision-making process) โดยแบ่งกระบวนการนี้ออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่

1. ความต้องการที่จะย้ายถิ่นที่อยู่ (Desire to consider moving) เป็นผลมาจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่างๆ ในที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้านตลอดจนสภาพแวดล้อมอื่นๆ และความไม่พอใจต่อสิ่งต่างๆ เหล่านี้เกินขีดระดับที่แต่ละคนจะทนได้ (Tolerance Level หรือ Threshold) จึงมีความต้องการพิจารณาที่จะย้ายถิ่น

2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (Selection of and alternative location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่มักจะพิจารณาดังที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาดังที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่างๆ ในท้องที่ที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (Subjective) ที่อาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้ และการรับรู้ข่าวสาร ในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล

3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่เดิม (Decision to move or to stay) ผู้ย้ายถิ่นจะประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงิน และไม่เป็นตัวเงินเปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิม ตลอดจนพิจารณาระยะทางค่าใช้จ่าย และความสามารถในการเคลื่อนย้าย ซึ่งการตัดสินใจย้ายที่อยู่มักจะเกิดขึ้นในผลประโยชน์ในด้านต่างๆ ที่จะได้รับในท้องที่ใหม่ และสามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ กรณีไม่สามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้บุคคลนั้นมักตัดสินใจอยู่ในท้องที่เดิมต่อไป หรือพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่ใหม่

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อาศัยจากบ้านหนึ่งข้อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัย การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง

1. สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วยารตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่ อาจขึ้นกับค่านิยมของคนเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิตสภาพบ้านที่ต้องการหรือสภาวะที่ต้องการอาศัยแม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวัดยากก็จะเป็นเรื่องของแต่ละคนแต่ก็มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาจะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1.1 ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่อยู่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่
ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

1.2 เกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ดายหรือหย่าร้างเกิดขึ้น
ในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป

1.3 ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่าง
ภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

1.4 เกิดจากแรงดึงดูดของย่านที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูดสำหรับ
สาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรกอาจจัดเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่แบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนสอง
ประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary moves)

2. แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวมๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อยๆ อีกก็ได้ ซึ่งทั้ง
หมดนี้จัดเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคหสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา
และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

2.1 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาประกอบด้วย

ก. ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่
พอใจที่อยู่อาศัยเก่า

ข. ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สิน คือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดินอาจเป็นสาเหตุให้เกิด
การโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ใน
รายที่มีฐานะดีขึ้น

ค. สภาพตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อาศัยสภาพทั่วไปของตัวบ้าน และสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย ผู้
ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

ง. ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ
 ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

จ. ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่โดยทั่วไปเช่น สภาพสาธารณูปโภคในหมู่
บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คือ
อาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2.2 แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

ประกอบด้วยสาเหตุต่างๆ กันตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่นซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้
นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมุติว่าพบที่ที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไป
อยู่ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่นๆ อาจมีดังนี้

ก. ความหวังในเรื่องการอยู่อาศัยที่ดี แรงด้านทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทาง
วัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี

- ข. ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่
- ค. ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็ก
- ง. ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน