

## บทที่ 2

### แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องด้านที่อยู่อาศัย



ที่อยู่อาศัย ตามความหมายของ องค์การอนามัยโลก หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่มีโครงสร้างและใช้วัสดุถาวร มีสิ่งสนับสนุนในการทำกิจกรรมต่างๆของมนุษย์ มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อร่างกายและจิตใจของคน และกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ ทำให้สามารถดำรงชีวิตอยู่ในสังคม สำหรับคำว่า บ้าน มีด้วยกันหลายความหมาย เช่น HOME จะหมายถึง บ้านหรือภาวะการอยู่ร่วมกันของสมาชิกในครอบครัว HOUSE หมายถึง บ้าน เรือน พัก อาคารที่อยู่อาศัย และ HOUSING จะหมายถึง ที่อยู่อาศัย เคหสถาน เคหชุมชน เคหการ การปลูกบ้านสร้างเรือนและดำเนินการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน ได้ให้ความหมายของคำว่า บ้าน ไว้ว่า หมายถึงที่อยู่หรือบริเวณที่ตั้งเรือน ส่วนในเอกสารวิจัยเรื่อง บ้านในกรุงเทพ ในช่วง 200 ปี นั้นได้ให้ความหมายของบ้าน คือ สิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย ที่นับทั้งตัวอาคารและบริเวณที่อาคารตั้งอยู่ บ้านหมายถึง โครงสร้างที่ถูกใช้เพื่อการอยู่อาศัยของมนุษย์ บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เป็นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ในการดำรงชีวิต ในการศึกษาเรื่อง ความต้องการที่อยู่อาศัยเมื่อถึงวัยเกษียณอายุ ของข้าราชการตำรวจในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้อาศัยแนวคิดและทฤษฎีด้านที่อยู่อาศัย 8 แนวคิด คือ

1. แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและความพึงพอใจของมนุษย์
2. แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัย
3. แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย
4. แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย
5. แนวคิดเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย
6. แนวคิดเกี่ยวกับการอยู่ร่วมกัน
7. แนวคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ
8. แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

#### 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการและความพึงพอใจของมนุษย์

สภาพแวดล้อมนั้น จัดได้ว่าเป็นทรัพยากร (RESOURCE) และสิ่งเร้า (STIMULI) สิ่งหนึ่งที่สามารถทำความพอใจให้แก่มนุษย์ ซึ่งความพอใจนี้ Shelley (ธงชัย สวัสดิสาร, 2530) ได้กล่าวว่า มนุษย์จะเกิดความรู้สึกขึ้นภายในตัว เนื่องมาจากผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพสองประการ คือ ความรู้สึกในทางบวก และความรู้สึกในทางลบ เมื่อใดมนุษย์มีความรู้สึกทางบวก ความสุขก็เกิดขึ้น ซึ่งความรู้สึกทางบวก ความรู้สึกลบ และความสุนั้น มีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อน และถูกรวมเรียกว่า “ระบบความพอใจ” โดยความพอใจในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ จะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจมีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ มนุษย์จะมีความสุขมากที่สุด

ความรู้สึกของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นความรู้สึกในทางบวกหรือทางลบ จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อสิ่งเร้าหรือทรัพยากรเป็นตัวปัจจัยมากระทบ ซึ่งขึ้นอยู่กับว่า สิ่งเร้าชนิดไหนที่จะทำให้มนุษย์เกิดความพอใจมากที่สุด ดังนั้นผลที่ได้รับจากความเข้าใจในระบบความพอใจนี้ จะทำให้สามารถออกแบบที่จะนำไปสู่การใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วตามธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เนื่องจากทรัพยากรมีอยู่จำกัด ความพอใจของมนุษย์จึงมีได้เพียงระดับหนึ่ง และจะมีมากที่สุดก็ต่อเมื่อ การจัดทรัพยากรเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งนั่นก็คือ คำตอบที่ต้องการสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยว่า จะมีความพึงพอใจสูงสุด ณ สภาพแวดล้อมเช่นใด (ธงชัย สวัสดิสาร, 2530)

ในเรื่องความต้องการของมนุษย์นั้น โดยธรรมชาติจะมีความแตกต่างกันออกไปมากมายหลายประการ บางคนอยากทำงานเพราะต้องการมีความมั่นคงในอนาคต และเพื่อสังคมเพื่อนฝูง เพื่อนร่วมงาน แต่บางคนกลับต้องทำงานที่มีคุณค่าสมกับความรู้ที่ได้อ่านเรียนมากกว่าเงินเดือนหรือค่าตอบแทนแต่เพียงอย่างเดียว และตลอดเวลาที่ผ่านมา ความต้องการเหล่านี้จะมีการปรับเปลี่ยนไปเรื่อย ๆ สุดแต่ปัจจัยต่าง ๆ ทั้งหลาย ทั้งภายในและภายนอกที่พัฒนาและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในลักษณะเช่นเดียวกัน ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์ก็มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบไปตามสภาพแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจ ตลอดจนความต้องการของผู้เป็นเจ้าของที่มีบทบาทและฐานะทางสังคมเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น อาทิ ความต้องการระดับแรกของมนุษย์ที่ต้องการบ้านเป็นที่อยู่อาศัย เพื่อการอยู่อาศัย และดำรงชีวิต ต่อมาเมื่อมนุษย์มีความสามารถ และมีเทคโนโลยีสูงขึ้น ความต้องการดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นความต้องการเพื่อแสดงออกถึงฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม เพื่อสนองความต้องการในเรื่องความสะดวกสบายของการอยู่อาศัย ในประเด็นลักษณะเช่นนี้ Abram Maslow (1954) ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรก ได้กล่าวถึงความต้องการในลักษณะต่าง ๆ ของมนุษย์ 6 ชนิดคือ

1. ความต้องการด้านปัจจัยสี่ เพื่อการอยู่อาศัยและการดำรงชีวิตหรือความต้องการทางร่างกาย
2. ความต้องการทางด้านความมั่นคง
3. ความต้องการทางสังคม
4. ความต้องการทางด้านฐานะหรือความเด่น
5. ความต้องการเป็นอิสระ ควบคุมหรือรับผิดชอบตนเอง และมีความเป็นตัวของตัวเอง
6. ความต้องการเกี่ยวกับความสามารถ ความสำเร็จและความพึงพอใจตามความนึกคิดของตน

สาระสำคัญที่เป็นตัวแยกความต้องการทั้ง 6 ชนิด ออกจากกัน โดยเฉพาะสิ่งที่แยกความต้องการ 4 ชนิดแรก ออกจากความต้องการชนิดที่ 5 และ 6 ก็คือ ความต้องการ 4 ชนิดแรกนั้น เป็นความต้องการที่ตอบสนองได้จากปัจจัยหรือสิ่งต่าง ๆ ที่มาจากภายนอก (Extrinsic) หรือเป็นสิ่งที่อยู่ภายนอก และสิ่งเหล่านี้มักเป็นปัจจัยที่มีต้นหรือปรากฏได้ แต่ความสำคัญของความต้องการเกี่ยวกับความพึงพอใจตามความนึกคิดของตน (Self Realization) ความสามารถและความไปถึงการมีอิสระและควบคุมตนเองได้ในระดับหนึ่งที่มาพอเหล่านี้ล้วนแต่จะตอบสนองได้ก็โดยความนึกคิดของแต่ละบุคคลที่มีขึ้นภายในจิตใจของเขาเองเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ Maslow ยังได้อธิบายอีกว่า ความต้องการต่าง ๆ จะมีการจัดเรียงลำดับจากต่ำไปหาสูง (จากความต้องการทางร่างกายไปสู่ความต้องการทางจิตใจ และต่อเมื่อความต้องการลำดับที่อยู่ต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการที่อยู่ในลำดับสูงขึ้นจึงมีอิทธิพลมากขึ้น) Maslow เชื่อว่า ความต้องการต่าง ๆ จะมีการจัดระเบียบเป็นเสมือนขั้นบันไดที่มีการเรียงเป็นชั้น ๆ ดังนั้น ความต้องการด้านความสำเร็จตามความ

นึกคิดนั้น จะมีมาได้ก็ต่อเมื่อความต้องการด้านการอยู่รอด ด้านความมั่นคง และอื่น ๆ ได้รับการตอบสนองแล้ว และเมื่อใดที่ความต้องการในลำดับที่ต่ำกว่ายังไม่ได้รับการตอบสนอง ความต้องการลำดับต้น ๆ ก็จะมี ความสำคัญขึ้นมา และความต้องการอื่น ๆ ที่อยู่สูงขึ้นไปก็จะลดความสำคัญไปโดยปริยาย

ธงชัย สันติวงษ์ (2535) ได้อธิบายเพิ่มเติมในส่วนทฤษฎีของ Maslow ไว้ว่า คนทุกคนมีความ ต้องการด้านความสำเร็จตามความนึกคิดหรือความต้องการด้านการเติบโต ซึ่งเป็นความต้องการที่ดูจะไม่มีทาง ตอบสนองได้อย่างเพียงพอ เมื่อใครก็ตามได้รับความพอใจด้านความสำเร็จตามความนึกคิดแล้ว จะยังมีความ ต้องการด้านนี้มากขึ้นซึ่งในประเด็นนี้แสดงออกได้อย่างชัดเจนในเรื่องของรูปแบบ ตลอดจนทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่เปลี่ยนแปลงตามสิ่งเร้าภายในและภายนอกที่กระทบตัวบุคคล ด้านเหตุนี้ ความต้องการทาง ด้านความสำเร็จตามความนึกคิดจึงไม่เหมือนกับความต้องการชนิดอื่น ๆ โดยจะมีความสำคัญอย่างต่อเนื่อง โดยไม่ขาดตอนและไม่สิ้นสุด ซึ่งชี้ให้เห็นถึงปัญหาที่อยู่อาศัยของมนุษย์ นับวันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นตาม สภาพแวดล้อมซึ่งเป็นสิ่งเร้าให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นต้น

นอกจากนี้ S.J. Newman (1977) กล่าวว่า ความพอใจเป็นการตอบรับของมนุษย์ต่อสภาพแวดล้อม การตอบรับ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงทางด้านทัศนคติ และพฤติกรรมที่แสดงออกซึ่งรวมเรียกว่า การตอบรับ ทางสังคมจิตวิทยา และพฤติกรรม ความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และพฤติกรรมการแสดงออกจะ เป็นสิ่งที่เกิดตามมาหลังจากการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพ และระดับการรับรู้นี้ ส่วนหนึ่งจะเกิดจากอิทธิ พลของลักษณะบุคคลตอบรับสภาพแวดล้อมนั้น ๆ ซึ่งลักษณะบุคคลดังกล่าวนี้ จะหมายความรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ของบุคคลทางด้านประชากร เศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนรูปแบบในการดำเนินชีวิตด้วย

ความพึงพอใจในปัจจุบัน ยังขึ้นอยู่กับประสบการณ์ในอดีต และความคาดหวังในอนาคตอีกด้วย แต่ อย่างไรก็ตาม ความพอใจอาจจะมีขึ้นไปถึงแม้ว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันจะไม่ตรงกับความคาดหวังที่ตั้งใจไว้ เพราะมนุษย์สามารถใช้กลไกการแก้ไขปัญหาเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่ไม่น่าพอใจให้เป็นสภาพแวดล้อมที่น่าพอใจได้ (ธงชัย สวัสดิสาร, 2530)

สำหรับในด้านที่อยู่อาศัยนั้น โดยทั่วไปจะเข้าใจว่า ถ้าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ แล้ว จะทำให้เกิดความไม่พอใจ แต่ผลจากการศึกษาของ Becker ชี้ว่า มนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานใน การตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตน จะคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่น ๆ เช่น ราคาบ้านกับรายได้ครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้น บ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบันไดที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้น ในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่ง อาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์ และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจ เป็นไม่พอใจในที่อยู่อาศัย อันเดียวกันนั้นได้ในเวลาต่อมา

นอกจากนี้ Franklin D. Becker (1977) ยังอธิบายอีกว่า ผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยใน ปัจจุบันได้ แม้ว่า ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ ปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสถานการณ์
3. กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล

โดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพสังคม เศรษฐกิจของครอบครัว ราคาของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้ง และกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

นอกจากนี้ Becker ได้ชี้แจงว่า มนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในแบบปัจจุบันของตนจึงคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดเรื่องรายได้ของครอบครัว และราคาบ้าน ดังนั้น บ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเพื่อเป็นบันไดก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้น เงื่อนไขตามสถานการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่ง อาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นความไม่พอใจในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมาได้

Beck , Rowan and Teasdale (1974) ได้อธิบายถึงช่วงชีวิตในวงจรชีวิตครอบครัว (STAGE OF FAMILY LIFE CYCLE) มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็ก ย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยชรา อย่างไรก็ตาม Beck ได้ศึกษาเรื่องความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว พบว่า บ้านตามอุดมคติ ประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอ มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย

แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวกับความพอใจของผู้อยู่อาศัย ได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์ในหลายด้าน เช่น

1. ใช้เป็นตัวประกอบของเครื่องชี้วัดคุณภาพของชีวิต (Cambell et al.,1976)
2. ใช้เป็นส่วนประกอบการประเมินความสำเร็จของโครงการจัดสรรที่ดินที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐบาล และภาคเอกชน (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร,2523)
3. ใช้เป็นตัวแปรในการศึกษาพฤติกรรมการย้ายถิ่นของมนุษย์ โดยถูกนำไปใช้ในสองลักษณะ ประการแรก ใช้ความพอใจเป็นตัวแปรอิสระที่ส่งผลโดยตรงกับการย้ายถิ่น และประการที่สอง เป็นตัวแปรอันเป็นผลมาจากกลุ่มตัวแปรอิสระ เช่น การศึกษา สภาพแวดล้อมทางกายภาพ และสังคม ซึ่งส่งผลกระทบต่อปัจจัยการย้ายถิ่นของมนุษย์อีกชั้นตอนหนึ่ง (ธงชัย สวัสดิสาร,2523)

## 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุผล และผลนั้นต้องใช้ความพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับตัวบุคคลเฉพาะตัวและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย

Rossi (1955) ได้ศึกษาทางด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่น พบว่า มีสาเหตุต่าง ๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพของที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอัดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน) หรือแม้แต่ปัญหาเกี่ยวกับผู้ให้เช่าในกรณีที่เป็นบ้านเช่า และสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมนับว่าเป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะสามารถจำแนกชนิดของสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยได้

Wolpert (1965) ได้นำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่า การกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้น เป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอน และเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรมการย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายไปยังบริเวณใกล้เคียง หรือบริเวณที่อยู่ในระยะทางเดินทางไกล เป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งก็คือ การประเมินผลของสภาพชุมชนที่ตนอาศัยอยู่ว่า สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตน และทำให้ตนพอใจได้หรือไม่เพียงใด ถ้าผลการประเมินเป็นลบ มนุษย์จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมาโดยอาจจะพยายามปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนั้นด้วยวิธีการต่าง ๆ กัน

Golant (1971) ได้ศึกษาเรื่อง การปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่นในลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่น โดยใช้ตัวแปร 3 ชุด ของ Wolpert คือ ตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อม ตัวแปรที่เกี่ยวกับตัวบุคคล และตัวแปรที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ชุดแรก ซึ่งสรุปได้ว่า ความคาดหวังและโอกาสที่จะมีได้ของแต่ละคนในสังคมสัมพันธ์กันในลักษณะที่ขัดแย้งกัน ถ้าสังคมและชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่ง ไม่สามารถใช้โอกาสตามที่แต่ละคนคาดหวังได้ คนในชุมชนนั้น ๆ ก็จะแสวงหาทางออกโดยการย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

Lee (ปราโมทย์ ประสาทกุล, 1981) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการย้ายถิ่นว่ามีปัจจัยเหลือคณานับ ที่จะกระทำการยึดเหนี่ยวหรือดึงดูดประชากรเอาไว้ในพื้นที่นั้น และมีปัจจัยอย่างหนึ่งที่มีแนวโน้มจะผลักดันให้ประชากรออกไป ตัวอย่างเช่น ภูมิอากาศที่ดีจะเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศที่เลวเป็นแรงขับไล่ที่เกิดกับทุกคน ผู้ย้ายถิ่นทุกคนจะนิยามปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นแง่บวก และลบในดินแดนทางและปลายทางแตกต่างกันไป แต่อาจจะจำแนกประชากรที่ตอบโต้ในแบบที่คล้ายคลึงกันต่อกลุ่มของปัจจัยที่เหมือนกันที่ถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทางได้

ในการศึกษาทัศนคติความต้องการของผู้ใช้สอยในการเลือกที่อยู่อาศัย จึงเป็นแนวทางที่ดีในการที่จะมองเห็นปัญหาของสภาพแวดล้อม และแก้ไขปัญหานั้นให้สอดคล้องกับความต้องการแล้ว ยังจะเป็นแนวทางที่ดีสำหรับโครงการต่อไป ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ อันเนื่องมาจากความล้มเหลวของโครงการที่ขาดการคำนึงถึงพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้สอยอีกด้วย

ในประเด็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยในอุดมคตินี้ Richard Muth (1974) ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยว่า เมื่อประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น จะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดใหญ่กว่า และอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ดีกว่า เช่น ในแหล่งที่ตั้งที่มีการเดินทางเข้า-ออกสะดวก และมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

### 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย

ปัจจัยแหล่งที่ตั้ง เช่น ภูมิอากาศ ระดับค่าครองชีพในภูมิภาค และบริการสาธารณูปโภคของชุมชน จะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของคนเราระหว่างภูมิภาค แต่เมื่อมีการตัดสินใจเข้าไปอยู่ในภูมิภาคหนึ่งแล้ว ปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพลน้อยมากต่อการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของเราภายในภูมิภาคหนึ่ง ๆ หรือภายในเมืองหนึ่ง ๆ เพราะในการเลือกถิ่นที่อยู่อาศัยภายในเมืองใดเมืองหนึ่ง คนเรามักจะพิจารณา 2 ปัจจัย (นันทวัฒน์ พงษ์เจริญ, 2535) คือ

1. การเข้าถึงแหล่งการทำงาน และการติดต่อสัมพันธ์ด้านอื่น ๆ ซึ่งวัดด้วยระยะเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทางเข้าถึงแหล่งการทำงาน และการติดต่อสัมพันธ์อื่น ๆ วัดด้วยเวลาและต้นทุนที่เสียใช้ในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงาน รวมทั้งเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทางไปซื้อของ ซึ่งทำให้ต้องพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งร้านค้าปลีก และศูนย์การค้าที่อยู่ในบริเวณนั้น การเดินทางไปโรงเรียนของบุตร การเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจอื่น ๆ

2. คุณภาพของที่ตั้ง โดยพิจารณาจากชุมชนเพื่อนบ้าน และสภาพแวดล้อมคุณภาพชุมชนที่อยู่อาศัย ชุมชนเพื่อนบ้านมีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามรสนิยมของแต่ละคน แต่ส่วนใหญ่แล้ว คนเราพอใจในความเงียบสงบ เนื้อที่กว้างขวาง ความเป็นอยู่ที่เป็นระเบียบ มีบริการสาธารณะที่เพียงพอ และประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นมีรายได้และความเป็นอยู่เหมือนกัน น้อยคนนักที่จะพอใจที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่น นอกจากนี้จะมีความได้เปรียบในแง่ที่ง่ายต่อการเดินทางหรือการมีบริการอื่นมาชดเชย

ในแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย จะให้ความสำคัญต่อการเข้าถึงการรับบริการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ครอบครัวได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัย โดยการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อมที่ดี ความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในระดับต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอีก เช่น ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง กลุ่มของเพื่อนบ้านที่อาศัยอยู่ใกล้เคียง เป็นต้น ในการศึกษาเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย สามารถจัดกลุ่มได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. พิจารณาจากทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ในปัจจุบันได้เกิดสภาวะแวดล้อมเป็นพิษจากผลของอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาต่อการอยู่อาศัย ดังนั้นจึงเกิดแนวคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย เช่น

William H. Claire (1973) ได้อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่อยู่อาศัยนั้นควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่างบ้าน แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

D.T. Herbert (Carter, 1975) ได้เสนอความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่พักอาศัยที่ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอกว่า ควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ สิ่งแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

William Alonso (1964) กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า ควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และความใกล้เคียงกับสภาพที่ทำงาน Alonso ยังได้กล่าวอีกว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกัน ราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้น

ผู้ที่มีรายได้สูง ย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

K.J. Button (1976) เสนอองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า องค์ประกอบหนึ่ง คือ ขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย

2. พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นเป็นประจำ

Brain Goodall (1972) กล่าวถึง แนวคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่ตั้งนั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และยังมีกระจายตัวของแหล่งงานก็ยังมีกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก เขายังได้อธิบายเพิ่มเติมอีกว่า ที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้

Goodall ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

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

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น
2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัว มีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยังมีเด็กมากเท่าไรก็ยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงาน ไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่า ผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

John f. Kain (Carter,1975) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง มีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะที่ใกล้กว่า และจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่างานจะอยู่ที่ใด

Lowdow Wingo Jr.(1961) ได้ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อย ๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

นอกจากนี้ ยังมีผู้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่า เพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง เช่น

Jay Siegel (Hirsch,1973) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่สำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้นเป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

Richard F. Muth (1974) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง เพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่น ๆ

W. Lean and Brian Goodall (1974) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามที่มีที่อยู่อาศัย



ใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่า ที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

Ray M. Northam (1975) กล่าวว่า เส้นทางคมนาคมที่ขยายออกไปยังชานเมือง ช่วยเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับการพัฒนาเป็นบริเวณพักอาศัย และเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังศูนย์กลางเมือง พื้นที่ที่อยู่ติดสองข้างทางขนส่งที่สำคัญ จึงเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาเป็นอันดับแรก และเป็นบริเวณที่มีผู้อพยพไปอาศัยหนาแน่นที่สุด

แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย ปัญหาที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญต่อการตัดสินใจ จากบทความของ มานพ พงศทัต (2527) กล่าวว่า ปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนี้มักจะควบคู่ไปกับ “ปัญหาการเดินทาง” โดยที่ว่าจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือ จะต้องมีการ “WORK PLACE AND LIVE PLACE” และจะต้องเดินทางติดต่อกันระหว่างพื้นที่ 2 แห่งนี้ ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานคร เช่นนี้ก็เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ชานเมืองและนอกเมือง ออกไปไกลจากแหล่งทำงาน ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้ง ระหว่าง 2 แห่งนี้..... โดยที่มึนั้กั้ฝั่งเมืองบางท่านได้กล่าวไว้ว่า .....LIVE WHERE YOU WORK WHERE YOU LIVE..... นั่นคือ เราจะต้องอยู่ใกล้กับที่ทำงาน ที่ตั้งของสองแห่งนี้จะต้องติดกันหรือใกล้กันมากที่สุดที่จะทำได้

สำหรับแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย มีการวิจัยของ ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2524) ซึ่งศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยในประเทศกำลังพัฒนา และแนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรและนำมาทดสอบและค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปรากฏการณ์ของที่พักอาศัยที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร โดยทดสอบจากกลุ่มประชากรรายได้ต่าง ๆ กัน ในพื้นที่เขตปทุมวัน พระโขนง และบางกะปิ ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง ดังนี้

1. อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูง เกิดจากการที่ได้มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง ต้องการเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่
2. ประชากรรายได้สูงมีเวลาเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ต้องการจะลดเวลาในการเดินทางเพื่อเพิ่มเวลาให้แก่เวลาที่จะต้องไปทำงานหรือพักผ่อน ประชากรรายได้สูงจะเลือกที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง
3. เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้สูง ยินดีที่จะอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็ก

### 3. พิจารณาทำเลที่ตั้งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น

Brian Goodall (1972) ได้กล่าวถึงอิทธิพลของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการว่า ความไม่เท่าเทียมกันในการให้บริการใด ๆ ก็ตามที่จัดให้ อาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้สูง นอกจากนั้น บริการสาธารณะ เช่น การประปาหรือการระบายน้ำ อาจทำให้เกิดแรง

กระตุ้นในการพัฒนาขึ้นได้ โดยเฉพาะในบริเวณชานเมือง แม้ว่าโดยตัวของมันเองแล้ว บริการเหล่านี้ จะดูไม่น่ามีความสำคัญมากพอที่จะกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาขึ้นได้

Berrie Needham (1977) กล่าวว่า การที่มีปฏิสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นได้ โดยเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัย มีสาเหตุในการรวมกลุ่มได้ 2 กรณี คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณ คือ ช้างเส้นทางคมนาคม และกระจายอยู่รอบ ๆ ศูนย์ธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษานั้น ๆ

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economies) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัย จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง

#### 4. พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงความสามารถในการจ่าย เช่น

Park Burgess and Mckenzie (Hirsch 1973) ได้ศึกษาเรื่อง การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะ ผลของการศึกษาพบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำ จะอาศัยอยู่ไกลใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอยู่อาศัยบริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมาก และราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า

Brain J.L.Berry and Frank E.Horton (Murphy 1966) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และขนาดครอบครัวหรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

B.M. Mariatry (Carter, 1975) ได้กล่าวถึงปัจจัยในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยว่ามี 2 ประการ คือ

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ความสามารถในการจ่ายเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดินเป็นปัจจัยตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นกับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ต่างกันภายในเมือง

2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างกันในด้านคุณค่า ความต้องการ และความพอใจของประชาชน

Harold Carter (1975) กล่าวว่า ปัจจัยที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกที่จะอยู่ในบริเวณใดของเมือง คือ

1. สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม
2. สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเรียบสงบ

ประเด็นที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่มีผลต่อความต้องการเลือกที่อยู่ของมนุษย์คือเรื่องของรายได้ Gideon Golany (1976) กล่าวว่า การเพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้ปานกลาง มีอิทธิพลต่อประเทศที่พัฒนาอย่างสูง เช่น สหรัฐอเมริกา และประเทศทางยุโรปตะวันออก ผู้มีรายได้ปานกลาง เป็นผู้ที่ทำการพัฒนาประเทศมากขึ้นจนมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานความเป็นอยู่ โดยการเพิ่มรายได้และการศึกษา โดยกรุงเทพมหานครก็มีกลุ่มประชากรที่มีรายได้ปานกลาง จัดอยู่ในกลุ่มคนที่มากที่สุด คือ ประมาณร้อยละ 25 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งการที่ครอบครัวหนึ่งจะซื้อบ้านพร้อมที่ดิน จะต้องมียาได้ประมาณ 15,000 ถึง 20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งแสดงว่า สามภรรยา จะต้องช่วยกันออกทำงาน เพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คนให้ถึง 15,000 ถึง 20,000 บาท ดังกล่าว และอาจจะต้องมีเงินสะสมไม่ต่ำกว่า 5 ปี จึงสามารถจ่ายเงินดาวน์ได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้ ด้วยเหตุนี้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง จึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น (ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ, 2526)

นอกจากนี้แล้ว ผู้มีรายได้ปานกลางจะต้องมีความต้องการที่อยู่อาศัย 2 ประการ คือ ประการแรก ความต้องการที่เป็นจริง (Housing need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ และประการที่สอง คือ ความต้องการฉาบฉวย (Housing want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตภาพได้ (มานพ พงศทัต, 2526)

#### 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนไปตามกาลเวลา ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆ อีกมาก ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2531) ได้อธิบายถึง สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัยได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออกตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ดาย หรือหย่าร้าง ที่เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นทวีคูณ

สำหรับสาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรก เป็นการย้ายที่อยู่แบบถูกบังคับ (FORCED MOVES) ส่วนสองประการหลังเป็นการย้ายแบบสมัครใจ (VOLUNTARY MOVES) เมื่อพิจารณามูลเหตุข้างต้นนั้น จัดว่าเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา

#### 1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

1) ขนาดของที่อยู่อาศัย คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัว สมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชรา สมาชิกลดน้อยลง จึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

2) ราคาบ้าน โดยเฉพาะค่าเช่าบ้าน ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีก็อาจจะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

3) สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ถ้าสภาพบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดี ผู้อยู่อาศัยก็คงอยากจะหาที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

#### 2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

1) ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร

2) ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเจริญเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน

นอกจากนี้ ยังพบว่า สาเหตุการย้ายขึ้นอยู่กับบทบาทความสัมพันธ์ในเรื่องต่อไปนี้

1. วัยของชีวิต จากการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่ นั้น ส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะของวัยแห่งชีวิต เริ่มตั้งแต่ครอบครัวขยาย ครอบครัวเติบโต จนถึงขั้นอยู่ตัว และแยกครอบครัว ล้วนแต่ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย เช่น ช่วงแรกของชีวิตครอบครัว คือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มการแยกครอบครัวมากที่สุด สำหรับช่วงที่ลูกอยู่ในวัยเรียน และหัวหน้าครอบครัวกำลังมีความก้าวหน้าในอาชีพ จะเป็นช่วงที่มั่นคง จะไม่มีการย้ายที่อยู่ แต่เมื่อลูกเติบโตแยกย้ายครอบครัว จะมีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่อีกครั้ง

2. ฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม เท่าที่ผลงานวิจัยได้เปิดเผยในเรื่องนี้ ผลยังไม่ยืนยันว่าสาเหตุของการย้ายที่อยู่มีความสัมพันธ์กันโดยตรงกับฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม จากการรายงานของกระทรวงเกษตรสหรัฐอเมริกา ได้พบว่า ผู้ที่มีรายได้สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพชอบย้ายที่อยู่อาศัย ในขณะที่ Simmons และ Moor พบว่า ผู้ที่มีฐานะดี มักจะชอบย้ายที่อยู่ระหว่างเมืองในระยะทางที่ไกลมากกว่า ตรงกันข้ามกับกลุ่มผู้มีฐานะค่อนข้างยากจน มักจะนิยมย้ายอยู่ในเมืองเดียวกัน

นอกจากการย้ายที่อยู่อาศัยแล้ว ยังมีการพบ แรงด้านการย้ายที่อยู่อาศัยด้วย เช่น ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ผู้เช่าจะมีแนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยสูง ในขณะที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยมากนัก ระยะเวลาอยู่อาศัยก็เช่นเดียวกัน การอยู่อาศัยในที่ใดที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง คือ การสร้างความเคยชินไม่อยากจะปรับตัวเข้ากับที่ใหม่ และสุดท้ายคือ การอยู่ใกล้เพื่อนฝูง และญาติสนิทที่เคยคิดว่าเป็นปัจจัยสำคัญ จะอยู่ใกล้บุคคลเหล่านี้ แต่ปัจจุบันนี้ ความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัย ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก

## 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย

ตามปกติเมืองขนาดใหญ่ส่วนมากมักประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยซึ่ง “การขาดแคลน” ที่ว่านี้ ตามทัศนะของนักเศรษฐศาสตร์ หมายความว่า อุปทานของสินค้านั้น ๆ มีน้อยกว่าอุปสงค์ ในเมื่อพูดถึง อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย (DEMAND FOR HOUSING) ของบุคคลหนึ่ง ย่อมเป็นที่เข้าใจว่าบุคคลนั้นจะต้องมีพลังทางการเงินที่จะซื้อที่อยู่อาศัยของตนได้และเต็มใจที่จะซื้อด้วย การขาดแคลนในลักษณะนี้ในทางเศรษฐศาสตร์จึงไม่ถือเป็นเรื่องรุนแรงเพราะถือว่า การขาดแคลนเช่นนี้ย่อมปรับตัวของมันเองได้โดยอัตโนมัติ และรัฐบาลย่อมไม่มีภาระความรับผิดชอบแต่อย่างใด การตอบสนองอุปสงค์ในท้องตลาดจึงทำโดยองค์กรเอกชน และโดยทั่วไป องค์กรเอกชนตอบสนองอุปสงค์ของกลุ่มบุคคลที่มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางเท่านั้น แต่สำหรับกลุ่มบุคคลที่มีรายได้ต่ำ ธุรกิจของเอกชนมักจะละเลยไป ทั้งนี้เป็นเหตุผลในด้านการลงทุนนั่นเอง การขาดแคลนที่อยู่อาศัยของกลุ่มบุคคลที่มีรายได้ต่ำ ไม่ใช่การขาดแคลนในลักษณะที่ว่า อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมีมากเกินไป แต่เป็นการขาดแคลนที่เกิดจากความจำเป็นที่จะต้องมียุ่อาศัย (HOUSING NEEDS) ของบุคคลกลุ่มหนึ่ง ซึ่งสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ของเขาไม่อำนวยให้คนกลุ่มนี้เกิดอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยได้ คนกลุ่มนี้เป็นคนที่รัฐบาลจะต้องเข้าไปมีส่วนรับผิดชอบ (ประพันธ์ เศวตนันท์, 2515)

### ลักษณะตลาดที่อยู่อาศัย

นักเศรษฐศาสตร์ถือว่า ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าบริโภคคงทนอย่างหนึ่ง (CONSUMER DURABLE) กล่าวคือ ผู้ที่อยู่อาศัยจะเกิดความพอใจจากการมีบ้าน เสมือนหนึ่งได้บริโภคสินค้าอย่างอื่นเช่นกัน สำหรับตลาดเสรี ราคาอุปทาน ซึ่งตลาดที่อยู่อาศัยก็มีลักษณะแบบเดียวกัน ดังนั้นการพิจารณาลักษณะตลาดที่อยู่อาศัย จึงควรศึกษาทั้งอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัย

1. อุปทานที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยมิได้เป็นสินค้าที่เหมือนกันทุกประการ (NON-HOMOGENEOUS PRODUCT) เนื่องจากประการแรก บ้านมีหลายแบบหลายประเภท เช่น บ้านไม้ บ้านตึก แฟลต ฯลฯ ประการที่สอง ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับประเภทของผู้อาศัย เช่น เป็นเจ้าของบ้าน เป็นผู้เช่า หรือเช่าซื้อ เป็นต้น ประการที่สาม ที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปตามแหล่งที่ตั้ง เช่น บ้านในเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้าหรือเขตนอกเมือง ประการที่สี่ บ้านพักมีความแตกต่างกันตามขนาดหรือห้องพัก เช่น บ้านห้องนอนเดียว บ้านสองห้องนอน ฯลฯ ประการที่ห้า ที่อยู่อาศัยอาจแตกต่างกันตามอายุของบ้าน นอกจากนี้ เรายังแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยของเอกชนหรือของรัฐ

เมื่ออุปทานที่อยู่อาศัยมีหลายแบบดังกล่าวข้างต้น ย่อมแสดงว่า ตลาดที่อยู่อาศัยมิได้มีเพียงตลาดเดียว (SINGLE MARKET) หากตลาดที่อยู่อาศัยแต่ละแบบมีความเกี่ยวพันกัน เช่น ถ้าราคาบ้านแบบหนึ่งเปลี่ยนแปลงไปย่อมมีผลกระทบต่อราคาของบ้านอีกแบบหนึ่ง

2. อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นค่าใช้จ่ายก้อนใหญ่เมื่อเทียบกับสัดส่วนรายได้ของแต่ละครอบครัว อย่างไรก็ตาม คนเรามีความประสงค์ที่จะมีที่อยู่อาศัยของตนเองแทบทั้งสิ้น แม้ว่าที่อยู่อาศัยจะมีราคาสูงมากเพียงใดก็ตาม และถ้ายังการซื้อบ้านสามารถทำได้สะดวก เช่น มีระบบการผ่อนส่ง หรือระบบเช่าซื้อแล้ว ยิ่งทำให้ความต้องการต่อที่อยู่อาศัยยิ่งเพิ่มมากขึ้น

สิ่งที่ต้องยอมรับกันก็คือ การลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมักมีการเก็งกำไร อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยจะเพิ่มสูงขึ้นหากมีการเก็งกำไรในบ้านและที่ดินมากขึ้น ผลก็คือทำให้อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น การที่อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ถ้าตลาดอยู่ในลักษณะแข่งขันกัน จะทำให้เกิดผลทั้งในระยะสั้นและระยะยาว คือ

1. ระยะสั้น ราคาที่อยู่อาศัยในเมืองสูงขึ้น ครอบครัวเคยอยู่บ้านใหญ่อาจจะต้องย้ายไปอยู่บ้านเล็ก เจ้าของบ้านที่ไม่เคยคิดจะให้ใครมาอาศัยอยู่ด้วยอาจจะต้องเปลี่ยนความตั้งใจ ค่าเช่าบ้านที่สูงขึ้นนั้นเป็นเครื่องดึงดูดใจ โดยทั่วไป ถ้าคิดอุปทานในแง่พื้นที่แล้ว คงจะเปลี่ยนแปลงไม่มาก เพียงแต่ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นบ้างและแต่ละครอบครัวได้เนื้อที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยลง

2. ระยะยาว การที่ตลาดอยู่ในภาวะที่แข่งขันกัน ทำให้เกิดมีการลงทุนในด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เป็นเพราะ กำไรจากการประกอบธุรกิจด้านนี้สูงขึ้นเป็นเครื่องล่อใจ

## 2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการอยู่ร่วมกัน

แนวความคิดในการอยู่ร่วมกันตามทฤษฎีมนุษย์นิเวศวิทยา กล่าวว่า เมือง เป็นสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติของมนุษย์ ส่วนการเติบโตของเมืองจะเป็นผลมาจากแรงผลักดันของการแข่งขันทางเศรษฐกิจ เนื่องจากสังคมมีความซับซ้อนมากขึ้น สำหรับเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาแล้ว ชุมชนที่มีความเหมาะสมก็คือ เมือง พลังสามประการจะเป็นตัวอธิบายว่า เงื่อนไขต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจเกิดขึ้น และดำเนินไปได้อย่างไรภายในเมือง และชุมชนโดยทั่วไป (Richardson, 1969)

ประการแรก ก็คือ การพึ่งพาซึ่งกันและกันขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ที่ต้องเข้ามาอยู่ร่วมกันในชุมชน เพราะต้องใช้ปัจจัยพื้นฐานบางอย่างร่วมกัน เช่น การแบ่งงานกันทำในชุมชนเมืองเป็นผลของการปรับตัวเพื่อความอยู่รอดภายใต้แรงกดดันของการแข่งขันทางเศรษฐกิจ

ประการที่สอง การตั้งหลักแหล่งภายในเมืองเป็นเหตุผลทางเศรษฐกิจ การที่มนุษย์ตั้งหลักแหล่งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (รวมทั้งกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรม) ในที่ใดที่หนึ่งก็เพื่อที่จะตอบสนองวัตถุประสงค์ทางเศรษฐกิจของพวกเขา

ประการที่สาม อุปสรรคด้านระยะทางเป็นตัวชักจูงให้แต่ละบุคคลเข้ามาอยู่ร่วมกันอย่างแออัดในใจกลางเมือง ความโน้มเอียงนี้ทำให้มีการแข่งขันสำหรับที่ตั้งในใจกลางเมืองมากขึ้น และเป็นผลทำให้ราคาที่ดินและค่าเช่าที่ดินสูงขึ้น และการจราจรในใจกลางเมืองคับคั่งมากขึ้น ดังนั้น ผู้ที่เข้ามาอยู่ในใจกลางเมือง จะต้องเปรียบเทียบระหว่างความจำเป็นทางเศรษฐกิจของพวกเขากับการที่ต้นทุนสูง

## 2.7 แนวคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ

ศ.นพ.ดร.วิจิตร บุณยะโหดระ (2535) ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงในผู้สูงอายุว่า มี 2 ประการ คือ การเปลี่ยนแปลงทางร่างกายเมื่อเข้าสู่วัยชรา และความเปลี่ยนแปลงทางสรีระ

ก) การเปลี่ยนแปลงทางสภาพร่างกายของผู้สูงอายุนั้น ผิวหนังจะมีอาการแห้ง เที้ยย่นและตกกระเป็นแห่งๆ เนื่องจากการเสื่อมของต่อมไขมัน และจำนวนเนื้อเยื่อลดจำนวนลง ชั้นต่างๆของผิวหนังจะบางลง ทำให้เกิดบาดแผลได้ง่าย กล้ามเนื้อชนิดลายจะลดจำนวนลง และมีเซลล์ไขมันเข้าไปแทรกในเนื้อเซลล์กล้ามเนื้อมากขึ้น ทำให้ความแข็งแรงของกล้ามเนื้อลดลง กระดูกมักจะเปราะบางจากการสูญเสียแคลเซียม ซึ่งเป็นผลจากการรับประทานอาหารที่มีส่วนประกอบของแคลเซียมน้อยลง ฟันจะผุและหลุดไปตามสภาวะของแต่ละบุคคล เส้นเลือดโดยทั่วไปผนังเส้นเลือดจะแข็งตัวหนา รูเส้นเลือดแคบลง ทำให้การไหลเวียนของเลือดไม่ดี โดยเฉพาะบริเวณขา มักมีอาการเส้นเลือดดำโป่งพองเป็นเส้นเลือดขอด

ข) การเปลี่ยนแปลงทางด้านสรีระของผู้สูงอายุนั้น อวัยวะรับความรู้สึก เช่น รับรส-กลิ่น ตา หู จะมีสมรรถภาพต่ำลง หัวใจจะมีเนื้อพังผืดและไขมันสะสมมากขึ้น ทำให้ความยืดหยุ่นของกล้ามเนื้อหัวใจ

ใจลดลง หัวใจจะเต้นช้าลงเหลือประมาณ 50-60 ครั้งต่อนาที ความดันโลหิตสูง เนื่องจากเส้นเลือดมีผนังหนา และตีบตัน ระบบทางเดินหายใจ ปอดและหลอดเลือดจะแข็ง เนื่องจากมีเนื้อเยื่อพังผืดเกิดขึ้นทำให้สมรรถภาพในการหายใจและแลกเปลี่ยนออกซิเจนลดลง ระบบทางเดินอาหารมีการเสื่อมของเยื่อบุทางเดินอาหาร และหลังน้ำย่อยต่างๆลดลง ทำให้การย่อยและดูดซึมอาหารไม่ดี ตับมีขนาดและน้ำหนักลดลง มีผลให้สมรรถภาพในการทำลายพิษต่างๆที่เข้าสู่ร่างกายได้น้อยลง ระบบทางเดินปัสสาวะ ไตจะมีเลือดไปเลี้ยงลดลง ความสามารถในการขจัดของเสียจึงลดลง ระบบต่อมไร้ท่อซึ่งหลังฮอร์โมนจะมีการลดลงของฮอร์โมน มีผลทำให้กล้ามเนื้อลีบ กระดูกผุ ภาวะอ่อนเพลีย ซึมเศร้า ซิพจรช้า และมีการเปลี่ยนแปลงในเลือดของผู้สูงอายุ

## 2.8 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

DAVID SAVAGEAU (1990) ได้กล่าวถึงประเภทของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวอเมริกันไว้ ดังนี้

### 1) บ้านเดี่ยว

จากการศึกษาของ NATIONAL ASSOCIATION OF HOME BUILDER และ U.S. LEAGUE OF SAVING INSTITUTE พบว่า บ้านที่มีความเป็นส่วนตัว เป็นสุดยอดปรารถนาของชาวอเมริกัน บ้านในแบบฉบับของชาวอเมริกัน จะมีโครงสร้างเป็นพื้นระดับเดียว พื้นที่ 1,600 ตารางฟุต มี 6 ห้อง คือ 3 ห้องนอน หนึ่งห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น และห้องครัว มีทุกระบบป้องกันไฟรั่ว หน้าต่างกันลม เพื่อกันความร้อนจาก GAS-FIRED หรือเตาความร้อน และไม่มีรูจากราก บ้านจะเก็บความเย็นในช่วงฤดูร้อนโดยแอร์คอนดิชั่น มีระบบของน้ำที่สัมพันธ์กับระบบน้ำของเมือง และท่อระบายน้ำ

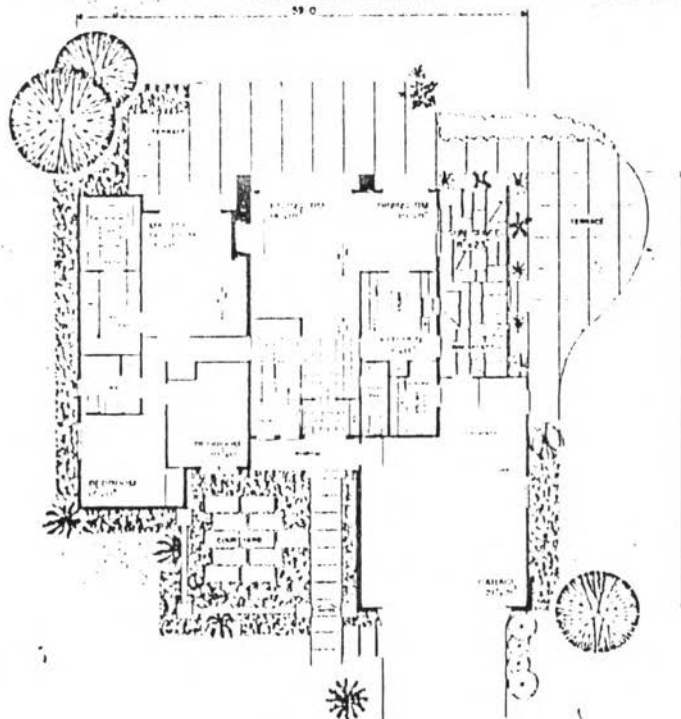
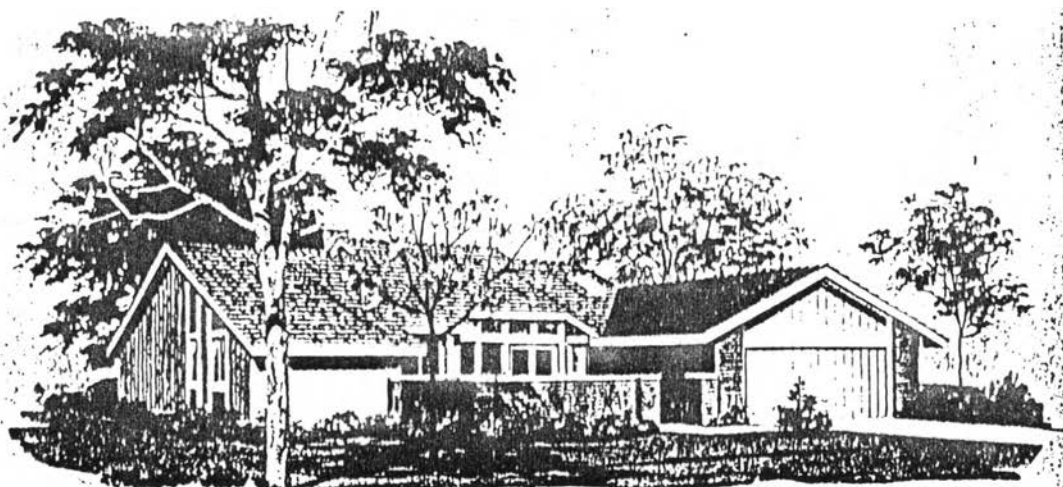
THE FEDERAL HOUSING AUTHORITY ได้รายงานถึงลักษณะของบ้านเดี่ยวที่มากำประกันเงินกู้ว่า บ้านขนาดใหญ่ ขนาดบ้านกว้าง 85 ฟุตและลึก 100 ฟุต จะเป็นบ้านที่ถูกประกาศขายมาที่สุดในสหรัฐ การก่อสร้างและตกแต่งภายนอก มีลักษณะเป็นตึก มีกำแพงภายนอก พื้นและหลังคาเป็นงานไม้ ยกเว้นการตกแต่งแบบ TEXUS ที่โครงสร้างต่ำจะเป็นหินในห้องถึง ใน ARIZONA และ FLORIDA มักใช้คอนกรีต บล็อก และตกแต่งด้วยสีสเปร ปูนขาวผสมหินอ่อนภายนอก และบางรัฐนิยมการตกแต่งภายนอกด้วยอลูมิเนียม อีรู และผงหินอ่อน 2 ใน 3 จะเป็นบ้านชั้นเดียว และไม่มีรูจากราก ห้องน้ำมีทั้งแบบเต็มรูป (ลูกบิดฝักบัว อ่างล้างหน้า และห้องสุขา) และกึ่งเต็มรูป (อ่างล้างหน้า และสุขา) 1 ใน 5 ของบ้านที่ขายต่อจะมีห้องน้ำเต็มรูป บ้าน 6 ใน 10 หลังมีโรงรถ (มีที่จอดและประตูปิดอย่างดี) และ 1 ใน 10 มีที่จอดรถ (มีแต่หลังคา) เกือบครึ่งหนึ่งของบ้านที่ขายจะมีเตาผิงและปล่องไฟ ไม่นิยมมีสระว่ายน้ำ ส่วนประตูรั้วมีความต้องการที่แตกต่างกัน

### 2) บ้านแฝด (DUPLEX)

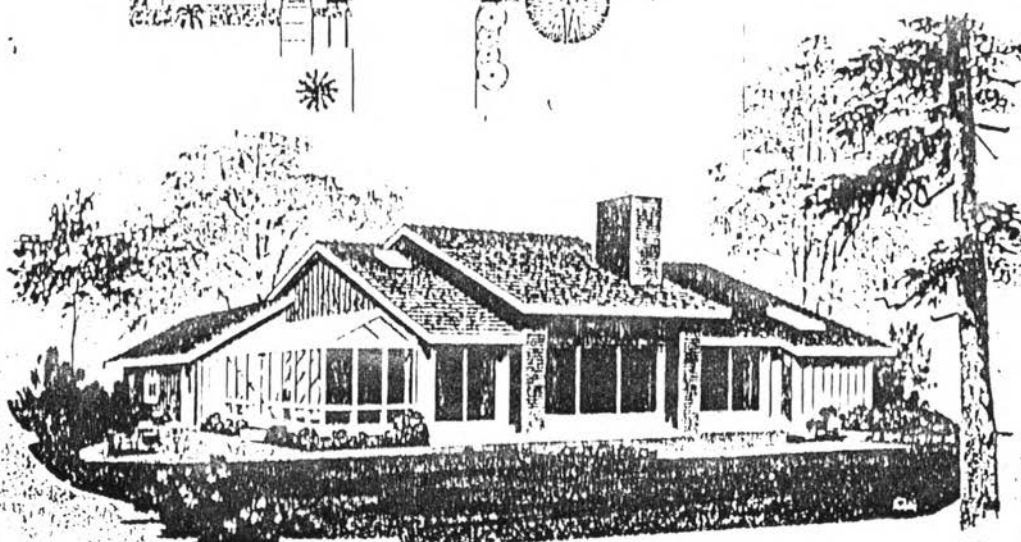
เป็นบ้านที่แบ่งชั้นสำหรับ 2 ครอบครัว เหมาะสำหรับอยู่ในเมืองมากกว่าจะเป็นบ้านสำหรับผู้สูงอายุ

### 3) อาคารชุด (CONDOMINIUM)

อาคารชุด มีทั้งที่เป็น LOW-RISE, MIDDLE RISE , และ HIGH RISE COMDOMINIUM จากรายงานของ URBAN LAND INSTITUTE พบว่า อาคารชุดมีข้อบกพร่อง ได้แก่ การเกิดเสียงรบกวนจากเด็ก ๆ และเพื่อนบ้าน การรบกวนจากสัตว์เลี้ยง ปัญหาเรื่องที่จอดรถ เรื่องการบริหารอาคารที่ไม่มีประสิทธิภาพ การก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ผู้ขายไม่ซื่อสัตย์ การให้เช่าในห้องอื่น ๆ กำแพงระหว่างห้องบาง เรื่องการออกแบบที่ทำให้บ้านมีความยาวเกินไป และเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก ในรัฐ 11 รัฐ ได้มีการ



1,632 Sq. Ft. - Living Area  
216 Sq. Ft. - Sun Space  
40,723 Cu. Ft.



ภาพที่ 2,1 แสดงลักษณะบ้านของชาวอเมริกัน



ออกกฎหมายคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดไว้ดังนี้

3.1) นักพัฒนาที่ดินต้องประกาศต่อสาธารณะถึงระยะเวลาก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้น จำนวนหน่วย ต่อสมาคมผู้บริโภค และส่งสำเนาสัญญา ซึ่งได้เซ็นไปแล้ว รวมทั้งงบการเงินและบัญชีค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปแล้วของโครงการภายใน 1 ปี ให้กับสมาคมผู้บริโภค

3.2) หลังเซ็นสัญญาซื้อ ผู้ซื้อใช้เวลา 15 วันในการตัดสินใจ ภายในกำหนดเวลานี้ผู้ซื้อสามารถเลิกสัญญาได้โดยไม่มีข้อผูกมัด

3.3) ถ้าซื้ออาคารชุดที่ไม่มีการประกาศต่อสาธารณะชน จะได้รับสิทธิจากนักพัฒนาเท่ากับ 10 % ของราคาขายในยูนิตที่ซื้อ

3.4) นักพัฒนาและตัวแทนขาย ต้องรับประกันว่ายูนิตที่ซื้อจะใช้วัสดุคุณภาพดี มีมาตรฐานการก่อสร้าง วิศวกรรม และต้องถูกกฎหมาย

#### 4) ที่ดินเปล่า

FEDERAL LEGISTRATION ได้คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจากนายหน้าหรือนักพัฒนาที่ดิน ซึ่งแบ่งที่ดิน 100 แปลงหรือมากกว่านั้น และขายข้ามรัฐดังนี้

4.1) ผู้ซื้อใช้เวลา 7 วัน ในการคืนสัญญา

4.2) ผู้ซื้อที่ไม่ได้รับรายงานในทรัพย์สินก่อนเซ็นสัญญา อาจยกเลิกสัญญาใน 2 ปี หลังเซ็นสัญญาได้

4.3) ผู้ซื้อที่ไม่ได้ใบรับประกันภายใน 180 วัน หลังจากซื้อ อาจจะคืนสัญญาได้

4.4) ผู้ซื้อที่คืนสัญญาตามกฎหมาย อาจใช้สิทธิในการซื้อกลับคืนได้

4.5) ผู้ซื้ออาจฟ้องร้องได้ ในระยะเวลา 3 ปี ในกรณี

- ขายทรัพย์สินโดยไม่มีรายงานทรัพย์สิน ต่อผู้ซื้อก่อนเซ็นสัญญา
- ขายทรัพย์สินเมื่อรายงานทรัพย์สิน บิดเบือนจากความเป็นจริง
- การประชาสัมพันธ์ไม่ต่อเนื่องเกี่ยวกับอุปกรณ์ในรายงานทรัพย์สิน

#### 5) อพาร์ทเมนต์

การอยู่อาศัยแบบอพาร์ทเมนต์ เป็นการอยู่อาศัยแบบเช่า ซึ่งผู้อยู่อาศัยควรพิจารณาถึง การหมุนเวียนเข้าออกในแต่ละปี ซึ่งจะแสดงถึงชนิดของอาคาร โดยอาคารสูงจะมีการหมุนเวียนเข้าออกน้อยกว่าอาคารที่สูง 3 ชั้น ที่ต้องใช้การเดินหรือขึ้นบันไดเลื่อน สำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มีสวน ผู้เช่าจะมีลักษณะอยู่แบบชั่วคราวซึ่งมักจะย้ายภายใน 12 เดือน อย่างไรก็ตาม ได้มีการออกกฎหมาย UNIFORM RESIDENTIAL LANDLORD AND TENANT ACT (1972) ซึ่งครอบคลุม 19 รัฐในอเมริกา โดยสาระของกฎหมายให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่า ดังนี้

5.1) การร้องเรียนที่มีต่อผู้ให้เช่า จะต้องร้องเรียนที่คณะกรรมการที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นนั้น

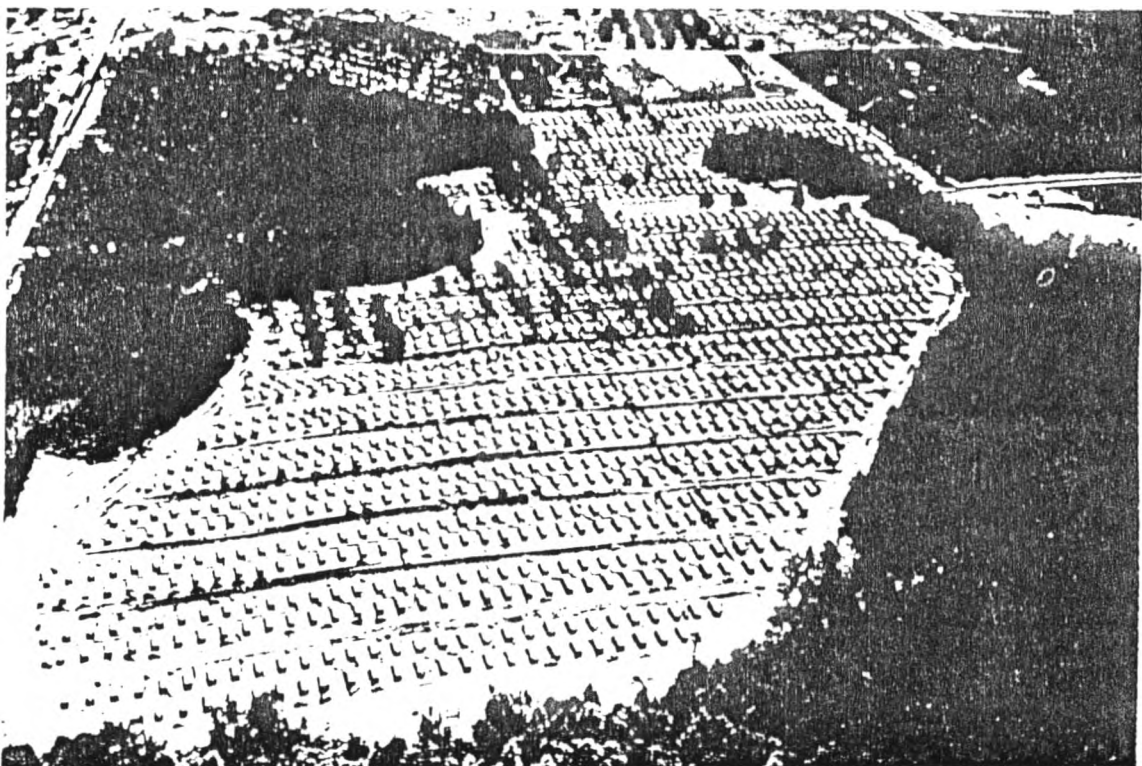
5.2) ถ้าผู้ให้เช่าไม่เห็นความจำเป็นในการซ่อมแซม และต้นทุนการซ่อมไม่เกิน 100 \$ หรือครึ่งหนึ่งของค่าเช่า ผู้เช่าอาจจะซ่อมเองและหักออกจากค่าเช่าในแต่ละเดือน

5.3) หลังจากผู้เช่าคืนการเช่า เงินใดๆที่ฝากไว้เป็นค่าประกันต้องได้รับคืน ถ้ามีการหักเนื่องจากมีความเสียหายหรือด้วยเหตุอื่น การหักนั้นต้องมีรายงาน

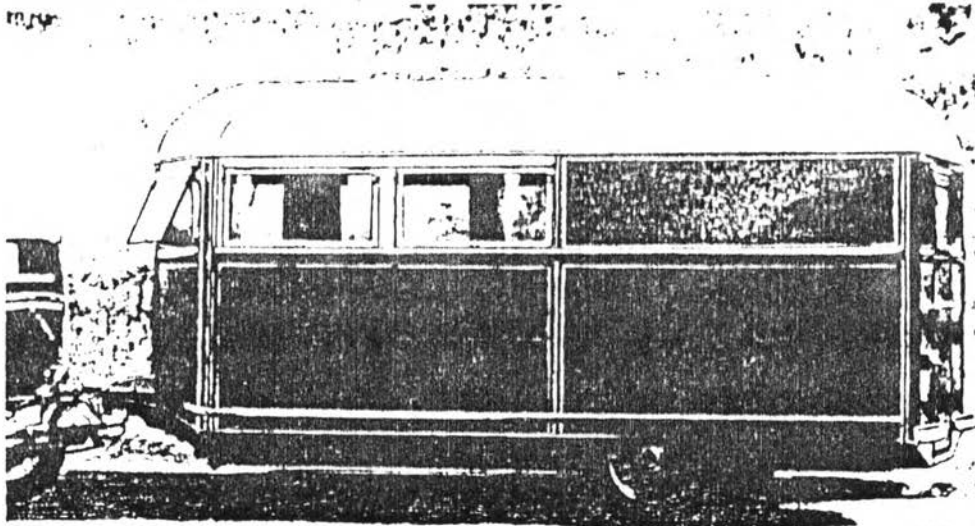
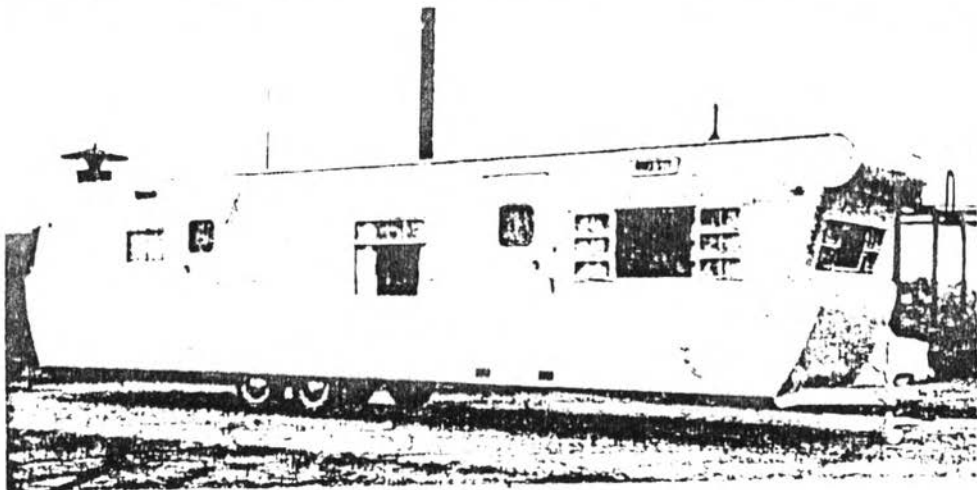
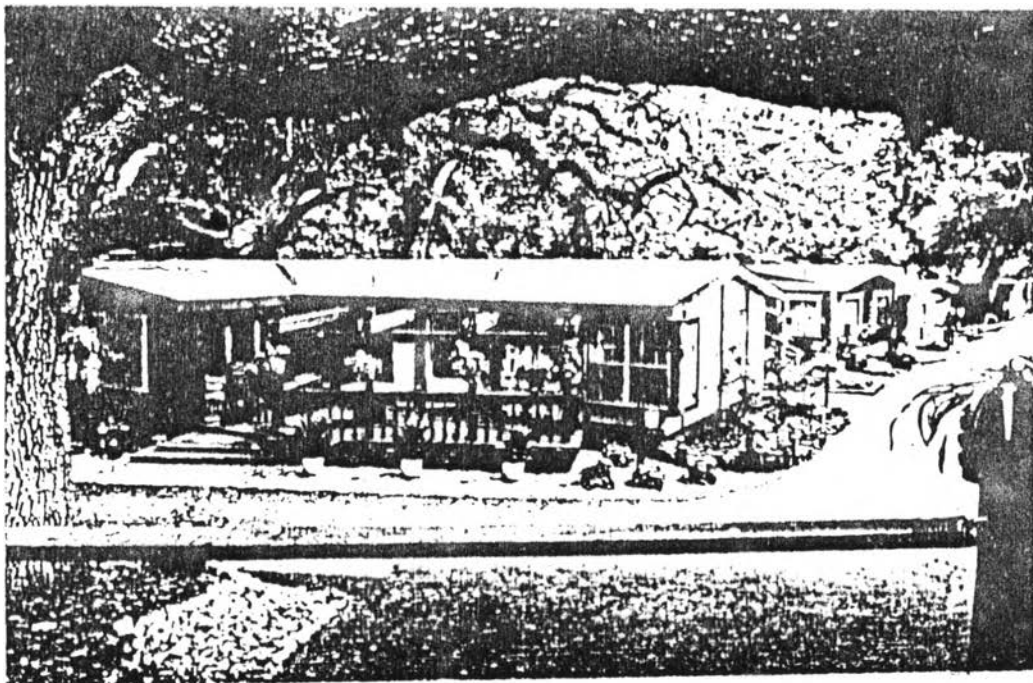
5.4) ถ้าผู้เช่าถูกบอกยกเลิกการให้เช่า ผู้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายในการอยู่ในที่พักที่เลิกลงได้



ภาพที่ 2.2 แสดงโครงการ MOBILE HOME ในสหรัฐอเมริกา



ภาพที่ 2.3 แสดงชุมชน MOBILE HOME ในสหรัฐอเมริกา



ภาพที่ 2.4 แสดงที่พักอาศัย MOBILE HOME แบบต่างๆ

## 6) MOBILE HOME

MOBILE HOME เป็นลักษณะการอยู่อาศัยในบ้านที่เคลื่อนย้ายได้ ผู้สูงอายุชาวอเมริกัน 25 % จะซื้อ MOBILE HOME MOBILE HOME อาจมีแนวโน้มเสื่อมค่าเมื่อมีอายุมากขึ้น จากการสำรวจของสถาบันประเมินอสังหาริมทรัพย์ พบว่า MOBILE HOME ใน TYPICAL PORT จะเสื่อมลง 10 % ในปีแรก และ 5-6 % ในแต่ละปีหลังจากนั้น กฎหมายของสหรัฐอเมริกามีการคุ้มครอง การถูกขับไล่ของ MOBILE

HOME จากที่จอด เพียง 12 รัฐ แต่โดยทั่วไป MOBILE HOME มักจะถูกขับไล่ออกจากที่จอดด้วยเหตุผลต่าง ๆ เช่น การเพิ่มค่าเช่า

อย่างไรก็ตาม การเลือกประเภทของที่อยู่อาศัย ยังสัมพันธ์กับลักษณะความต้องการการพึ่งพิงบุคคลอื่นของผู้สูงอายุในวัยเกษียณอายุอีกด้วย Friedman and Harris (1991) ได้กล่าวถึงการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยในวัยเกษียณอายุตามลักษณะความต้องการการพึ่งพิงของผู้สูงอายุไว้ ดังนี้

### ก) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้สูงอายุไม่ต้องการการพึ่งพิงบุคคลอื่น

#### 1) ปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม

การปรับปรุงที่อยู่อาศัย จะทำให้ที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างไปจากเดิม และอาจเป็นอุปสรรคต่อการขายในอนาคต ดังนั้นควรมีการวางแผนว่าจะอยู่ที่บ้านนั้นเมื่อเกษียณอายุ นอกจากนี้บ้านบางรูปแบบไม่สามารถที่จะปรับปรุงให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุได้ เช่น บ้าน 2 ชั้น และที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้คือ ท่าเล ถ้าบ้านห่างไกลจากสถานที่ที่จำเป็น การปรับปรุงบ้านก็ไม่ใช่วิธีทางเลือกที่ดี

#### 2) หาผู้อยู่อาศัยร่วม

ในบางเมืองและบางรัฐของสหรัฐ ยอมให้ผู้สูงอายุหาผู้ร่วมอยู่อาศัยได้ โดยใช้แนวคิดที่ว่าเมื่อผู้สูงอายุบางคนเสียชีวิตไปแล้ว และยังคงมีบ้านที่ใหญ่เกินความต้องการ ก็สามารถให้ผู้อื่นเช่าอยู่ร่วมได้ ซึ่งการจ่ายค่าเช่า อาจจ่ายเป็นเงินสดหรือแลกเปลี่ยนกับการบริการในบ้านก็ได้ แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นก็คือ ปัญหาในการคัดเลือกคน ซึ่งปกติอาจหาได้โดยผ่านทางโบสถ์ หรือองค์กรทางสังคม

#### 3) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน

การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน มี 2 วิธี คือ HOME EQUITY LOAN และ REVERSE ANNUITY MORTGAGE สำหรับ HOME EQUITY LOAN เป็นการเปลี่ยนค่าของบ้านโดยลบบกับเงินกู้ที่มีอยู่ โดยที่ตนเองยังอาศัยอยู่ในบ้าน และยังมีสภาพคล่องทางการเงินโดยนำบ้านไป REFINANCE ใหม่ ส่วน REVERSE ANNUITY MORTGAGES หรือการกู้เงินที่จ่ายคืนเป็นรายปี การจ่ายคืนเป็นรายปีจะบรรเทาค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน และสามารถที่จะใช้ส่วนเกินเป็นรายได้เสริม โดยวิธีนี้ทรัพย์สินจะเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตลาด กับจำนวนเงินที่เป็นหนี้เกี่ยวกับบ้าน

#### 4) การขายแล้วเช่ากลับ (SALE AND LEAS-BACK)

การขายแล้วเช่ากลับ อยู่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนตกลงจะซื้อบ้าน (ซึ่งปกติจะมีมูลค่าน้อยกว่าราคาประเมิน) ส่วนผู้ขายจะได้รับเงินสดจากการขายทันทีเป็นเงินสด จากนั้นผู้ซื้อจะนำบ้านไปกู้ (ปกติ 10-15 ปี) และนำเงินกู้มาให้แก่ผู้ขาย แล้วผู้ซื้อก็ให้ผู้ขายเช่าบ้านตราบเท่าที่ผู้ขายต้องการ โดยผู้ขายต้องจ่ายค่าเช่าให้กับผู้ซื้อ สมพร บุรินทร์กริชกุล (ผู้จัดการรายวัน, 20 กรกฎาคม 2538) ได้ให้แนวคิดเกี่ยวกับการขายแล้วเช่ากลับว่า เป็นกลยุทธ์หรือมาตรการทางการเงินที่ช่วยในการจัดการหาเงินทุนที่ต้องการ เป็นกลยุทธ์ที่จะช่วยให้

เกิดอุปสงค์และอุปทานที่ตอบสนองกันอย่างดี ระหว่างผู้ที่มีเงินทุนคงเหลือกับผู้ที่ต้องการเงินทุน โดยที่เจ้าของทรัพย์สินขายสิทธิครอบครองออกไปให้กับผู้มีกำลังซื้อ แล้วผู้ขายก็ทำสัญญาเช่ากลับมาใช้ประโยชน์ตามที่ต้องการ วิธีนี้ผู้ขายหรือเจ้าของทรัพย์สินจะได้รับเงินทุนซึ่งหายากตามต้องการพร้อมทั้งได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายค่าเช่า (TAX SHIELD) ส่วนผู้ซื้อจะได้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินพร้อมกับเสถียรภาพของรายได้จากค่าเช่าที่เก็บจากผู้ขาย/ผู้เช่า และต้องเป็นสัญญาเช่าที่ค่อนข้างระยะยาวเสมอ โดยต้องมีระยะยาวเพียงพอที่จะทำให้ผู้ลงทุนเชื่อมั่นใจว่า ผลตอบแทนจากการลงทุนน่าสนใจ เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนอย่างอื่น

#### 5) การย้ายเข้าไปอยู่ในบ้านที่เล็กกว่าเดิม

ข้อได้เปรียบของการย้ายเข้าไปอยู่ในบ้านที่เล็กกว่าเดิมก็คือ การเปลี่ยนทรัพย์สินเป็นเงินสด โดยไม่มีหนี้สิน และทำให้ค่าครองชีพต่ำลง มีพื้นที่ในการดูแลแลกลอง โดยการซื้ออาจจะไปซื้อ ห้องชุด หรือ CO-OPERATION UNIT ก็ได้ (เป็นการซื้อหุ้นในที่พักอาศัย เป็นรูปแบบหนึ่งของการเป็นเจ้าของและการจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา) นอกจากนี้อาจจะย้ายเข้าไปอยู่ในบ้านเช่า ซึ่งก่อให้เกิดสภาพคล่องทางการเงิน ไม่ต้องกังวลกับการซ่อมแซม สามารถเปลี่ยนที่อยู่ได้เมื่อต้องการ และมีที่ให้เลือกเช่าได้หลายแห่ง

#### 6) การซื้อบ้านร่วมกับเพื่อน

การอยู่อาศัยประเภทนี้เหมาะกับผู้ที่เป็นหม้ายหรือเป็นโสด แต่ควรมีการตกลงเบื้องต้นในขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายและข้อกำหนดอื่น ๆ ด้วย

#### 7) การอยู่ในบ้านพักตากอากาศ (RESORT)

การอยู่อาศัยในบ้านพักตากอากาศ ผู้ที่อยู่ต้องมั่นใจว่าสามารถที่จะอยู่ได้ก่อนที่จะย้ายเข้าไป เพราะจะต้องย้ายเข้าไปอยู่เต็มเวลา ควรซื้อบ้านพักตากอากาศในชุมชนสำหรับผู้สูงอายุ หรือ บ้านในเมืองที่มีคุณภาพแบบ RESORT หรือไม่ก็ไปซื้อบ้านพักตากอากาศนอกสหรัฐ ซึ่งจะทำให้ค่าใช้จ่ายถูกกว่า

#### 8) ที่อยู่อาศัยในชุมชนผู้สูงอายุ

เป็นการจัดสร้างชุมชนสำหรับผู้เกษียณอายุในทำเลต่าง ๆ โดยปกติมักจะเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีทั้งที่เป็นบ้านขนาดใหญ่ อยู่ได้ 1-2 คน หรือเป็นการเช่าห้องพักในอาคารชุด ที่มีกิจกรรมต่าง ๆ มีการดูแลสุขภาพ และอาหาร

#### 9) MOBILE HOME

MOBILE HOME หรือ MANUFACTURED HOUSING มีข้อเสีย คือ ถ้าไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง ก็จะไม่สามารถควบคุมค่าเช่าได้ และที่ตั้งของ MOBILE HOME อาจถูกจำกัดด้วยกฎหมายท้องถิ่น ส่วนโครงสร้างของบ้านจะทนทานน้อยมาก ดังนั้นกลุ่มผู้สูงอายุจึงไม่ชอบที่อยู่อาศัยประเภทนี้

#### 10) ที่อยู่อาศัยในบ้านสงเคราะห์ (SUBSIDIZED HOUSING หรือ PUBLIC HOUSING)

บ้านสงเคราะห์เป็นบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุที่สูญเสียบ้านไปเพราะไม่สามารถรักษานบ้านไว้ได้ เป็นโครงการที่รัฐบาลจัดให้เพื่อเป็นการช่วยเหลือ ในบางกรณีอาจมีการเสียค่าใช้จ่ายบ้านแต่ในราคาถูก

### ข) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้สูงอายุต้องการการพึ่งพิงหรือกึ่งพึ่งพิงบุคคลอื่น

#### 1) การอยู่กับครอบครัว

การอยู่อาศัยประเภทนี้อาจทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวและการเป็นอิสระของผู้สูงอายุ อีกทั้งเป็นการรบกวนลูกหลานเกินไป

2) การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับอาการเจ็บป่วย

เป็นการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสมกับผู้สูงอายุที่มีอาการเจ็บป่วย โดยไม่ต้องย้ายออกจากบ้านเดิม เช่น การขจัดสิ่งที่เป็นอุปสรรคกีดขวางออกไป จัด RAMP สำหรับรถเก้าอี้เข็น หรือติดตั้งลิฟท์ จัดให้ให้มีราวจับในห้องน้ำ หรือที่อื่นๆที่เหมาะสม การจัดให้มี REMOTE CONTROL การเปลี่ยนแปลงให้เป็นแบบเดียวกับโรงพยาบาล

3) SENIOR CITIZEN CARE

เป็นสถานที่ที่จัดสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ที่ทำให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแล มีกิจกรรมในแต่ละวัน โดยผู้สูงอายุไม่ต้องย้ายออกจากบ้าน

4) FORSTER CARE

เป็นการดูแลพิเศษโดยพยาบาล โดยที่ผู้สูงอายุยังคงอาศัยอยู่ในบ้านของตนเอง ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายในการบริการสูง

5) การดูแลโดยผู้ดูแลอิสระ

เป็นโปรแกรมการดูแลผู้สูงอายุ โดยการรวมกลุ่มผู้สูงอายุเพื่อเข้ารับการดูแลร่วมกันในสถานที่แห่งหนึ่ง โดยวิธีนี้ผู้สูงอายุไม่ต้องย้ายออกจากบ้าน

6) NURSING HOME

เป็นการดูแลผู้สูงอายุในระดับที่เข้มข้นที่สุด โดยมีระดับการควบคุมและบริการที่ดี เพื่อให้ผู้สูงอายุได้รับการปกป้องด้านสุขภาพ และความปลอดภัย NURSING HOME เป็น LAST RESORT สำหรับผู้สูงอายุ

7) CONGREGATE HOUSING

เป็นที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุประเภทหนึ่ง มีลักษณะเป็นการเช่า มีการบริการอย่างดี ผู้สูงอายุที่เข้าไปอยู่ไม่จำเป็นต้องเจ็บป่วย INTERNATIONAL CENTER FOR SOCIAL GERONTOLOGY ได้นิยามว่า เป็น ที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อม ซึ่งรวมถึงการบริการต่างๆ เช่น อาหาร การดูแลสุขภาพอนามัย และการขนส่ง ซึ่งต้องการความช่วยเหลือเป็นส่วนประกอบ แต่ไม่มีความเจ็บป่วย เหมาะสำหรับผู้สูงอายุที่ต้องการการดำเนินชีวิตแบบกึ่งอิสระ ส่วนใน HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT ACT และ HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT ACT ให้คำนิยามว่า เป็นที่อยู่อาศัยราคาถูก ซึ่งหน่วยที่อยู่อาศัยบางแห่งหรือทั้งหมดไม่มีห้องครัว แต่มี CENTRAL DINNING FACILITY ส่วน LOWTON ได้นิยามว่าเป็นที่พักอาศัยใดๆ ก็ตามที่ใช้บางสิ่งบางอย่างนอกเหนือจาก BASIC SHELTER

8) การเช่าอพาร์ทเมนต์

มีลักษณะเช่นเดียวกับ CONGREGATE HOUSING จนแทบแยกกันไม่ออก ทั้งในด้านการดูแลสุขภาพ อาหาร และกิจกรรม แต่โดยทั่วไปจะแยกกันที่ว่า APARTMENT จะมีการบริการอาหารให้เพียง 1 มื้อ ส่วนอีก 2 มื้อให้ผู้สูงอายุหาเอง ส่วน CONGREGATE HOUSING จะมีบริการอาหารให้ครบทั้ง 3 มื้อ

กล่าวโดยสรุป การเลือกประเภทของที่อยู่อาศัย ที่สัมพันธ์กับลักษณะความต้องการการพึ่งพิงบุคคล มี ดังนี้

	ไม่ต้องพึ่งพิง	กึ่งพึ่งพิง	ต้องพึ่งพิง
<b>ตัดสินใจว่าไม่ย้าย</b>	-Sale Leas-Back -Equity Conversion -Home Sharing -Remodeling	-Adult Day Care -Professional Home Care -Medical Remodeling	-Forster Care
<b>ตัดสินใจว่าย้าย</b>	-Subsidized Housing -Trading Down -Co-Purchase -Transient Living -Retirement Community -Resort Living	-Living with Family -Caring for a Parent -Congregate Housing -Senior Citizen Center	-Nursing Home

สิ่งสำคัญประการหนึ่งสำหรับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุคือ ลักษณะของอาคารที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยมีลักษณะที่ควรพิจารณา ดังนี้

#### 1) LIVING ROOM.

เป็นจุดศูนย์กลางของการอยู่อาศัย จึงควรเป็นห้องที่ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือเฟอร์นิเจอร์เกะกะ ถ้าเป็นไปได้ควรใช้เตียงนอนเป็นพื้นที่แบ่งส่วน หน้าต่างในห้องควรมีขนาดใหญ่พอที่จะให้แสงสว่างและแสงแดดผ่านเข้ามาได้ พื้นที่นี้จะมีกิจกรรมต่างๆ เป็นส่วนประกอบ เช่น การสนทนาและการบันเทิง อ่านหนังสือ ดูโทรทัศน์ ฟังวิทยุ นั่งเล่น ฯลฯ และควรมีเฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสม

#### 2) ห้องครัว

อาจเป็นได้ทั้ง FULL-FLEDGE KITCHEN และครัวแบบเปิด (OPEN GALLEY AFFAIR) ซึ่งพบบ่อยใน APARTMENT แบบ STUDIO หรือพาร์ทเมนต์ของคนโสด ควรพิจารณาถึงข้อจำกัดในการใช้อุปกรณ์เครื่องใช้ภายในครัว เช่น เตา ตู้เย็น และอ่างล้างมือ สำหรับเตาควรมีโอกาสน้อยที่สุดที่จะทำให้เกิดเพลิงไหม้เมื่อใช้เป็นเวลานาน เตาไฟไม่ควรอยู่ในมุมซึ่งต้องใช้มือซ้ายทำงาน ควรหลีกเลี่ยง CABINET เหนือเตาไฟเพราะจะเป็นอันตราย อ่างล้างมือไม่ควรที่จะอยู่ในมุม และควรเป็นอ่างล้างมือแบบคู่ ด้านล่างของอ่างล้างมือ ควรมีที่ขังได้สำหรับรถเก้าอี้เข็น สำหรับตู้เย็นควรมีพื้นที่ที่เชื่อมอาหารอย่างเพียงพอที่จะเก็บอาหารได้หลายวัน และควรทำสะพานไฟสำหรับปิดไฟเมื่อเลิกใช้

#### 3) ห้องอาบน้ำ

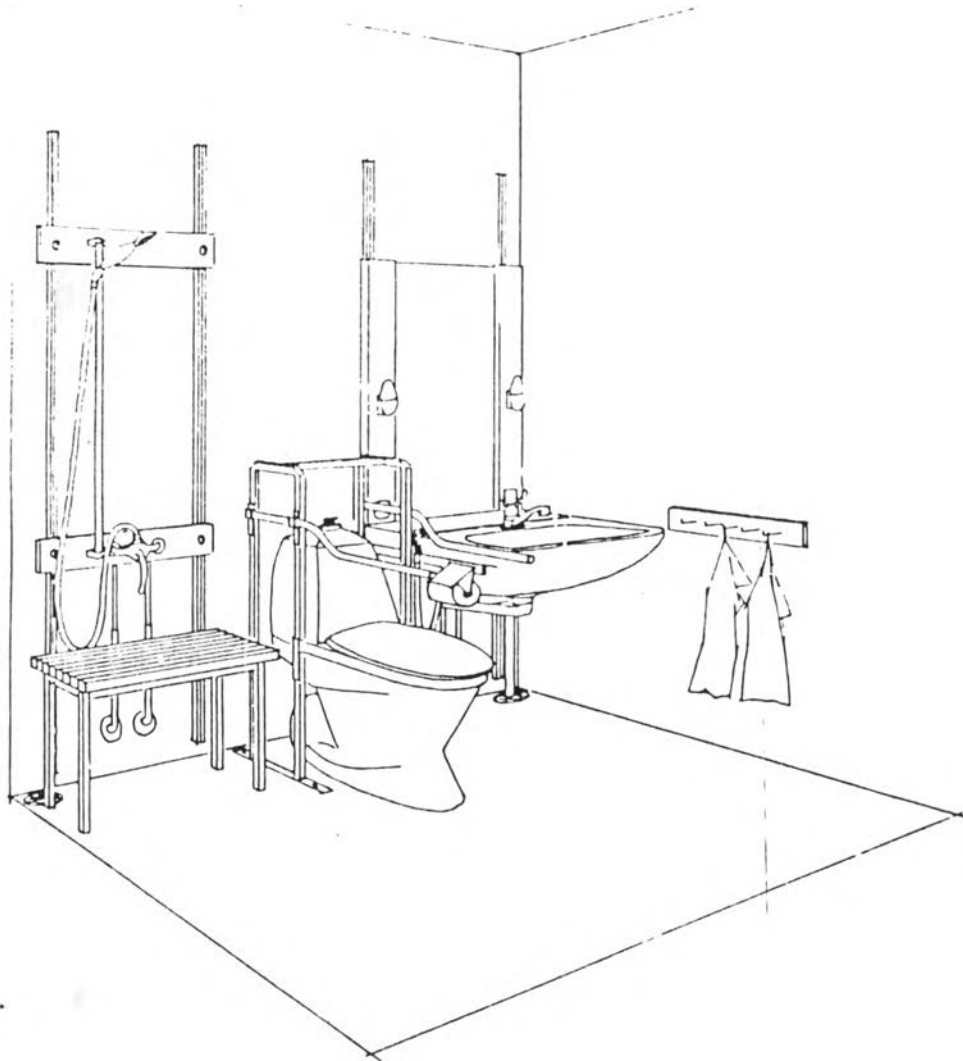
เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้มากที่สุด ควรมีที่จับ (Grab Bar) ในห้องน้ำ โดยเฉพาะตรงฝักบัว และที่อาบน้ำ ควรมีสัญญาณฉุกเฉินในห้องน้ำที่ส่งสัญญาณไปยังห้องผู้จัดการอาคาร ประตูห้องน้ำควรที่จะเปิดได้ให้คนอื่นเข้าไปได้เมื่อเกิดอุบัติเหตุ ห้องน้ำไม่ควรที่จะเล็กเกินไปจนเป็นอุปสรรคในการเคลื่อนไหวของผู้สูงอายุ โดยเฉพาะคนที่ใช้รถเก้าอี้เข็น ควรเป็นพื้นที่ที่ปราศจากของแหลมคม และพื้นผิวที่ลื่น

#### 4) ห้องนอน

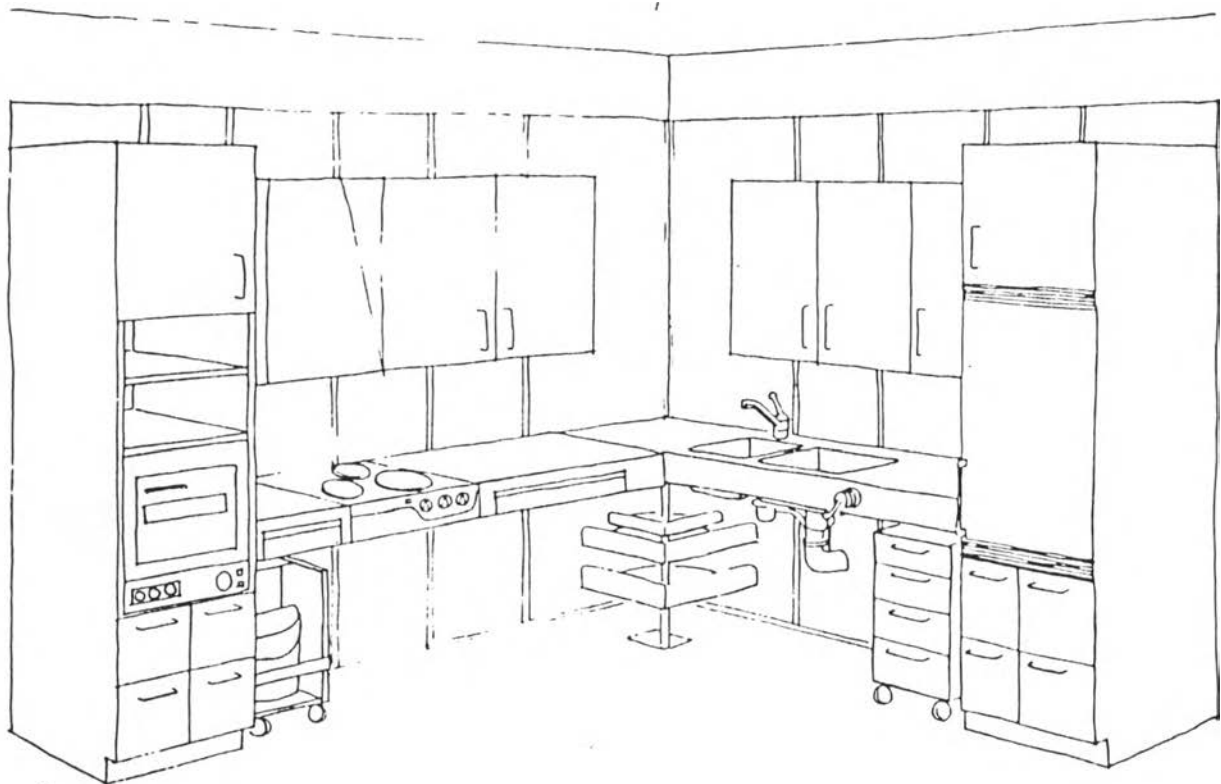
เป็นห้องที่ใช้มากที่สุด จึงควรมีความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ห้องนอนไม่ควรที่จะเล็กเกินไป และควรที่จะเป็นห้องที่ส่งเสริมกำลังใจและให้ความหวัง ด้วยหน้าต่างและการมองเห็นทิวทัศน์ เพียงควรที่จะเคลื่อนย้ายได้ในบางโอกาส และไม่ควรรออยู่ในมุมใดมุมหนึ่ง ห้องนอนควรมีพื้นที่สำหรับโทรทัศน์ ผู้ที่อยู่เป็นคู่ควรมีพื้นที่สำหรับเตียงคู่

นอกจากนี้ยังควรพิจารณาในด้านของแสงสว่าง เนื่องจากผู้สูงอายุมักมีปัญหาเรื่องสายตา ดังนั้น ในบริเวณที่อยู่อาศัยจึงควรที่จะมีความสว่าง ทั้งในห้องน้ำทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน





ภาพที่ 2.5 แสดงอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ สำหรับผู้สูงอายุ



ภาพที่ 2.6 แสดงอุปกรณ์ในห้องครัว สำหรับผู้สูงอายุ