

บทที่ 2

ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง "ทัศนคติและผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในภาวะเศรษฐกิจถดถอยของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด" การศึกษานี้ ได้ทำการศึกษาทฤษฎีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการศึกษาถึงสภาพความคาดหวังของประชากรเพื่อนำไปพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ตรงกับลักษณะความต้องการของกลุ่มประชากรมากขึ้น ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวความคิด และทฤษฎีในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย
2. การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย
3. การย้ายถิ่นและกระบวนการย้ายถิ่น
4. ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

Walpert (1965) ได้นำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่าการกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอน และเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรมการย้ายถิ่นว่าการย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายบริเวณใกล้เคียง หรือบริเวณที่อยู่ในระยะทางเดินทางไกลเป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ คือ การประเมินผลของสภาพชุมชนที่คนอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตน และทำให้ตนพอใจได้หรือไม่เพียงใด ถ้าผลการประเมินเป็นลบมนุษย์ก็จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมา โดยอาจจะพยายามปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนั้นด้วยวิธีการต่าง ๆ กัน

Galant (1971) ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่นลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่นฐาน โดยใช้ตัวแปร 3 ชุด ชุดของ Wolpert คือ ตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อม ตัวแปรที่เกี่ยวกับตัวบุคคล และตัวแปรที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัว 2 ชุดแรก ซึ่งสรุปได้ว่าความคาดหวัง และโอกาสที่จะมีได้ของแต่ละคนในสังคมสัมพันธ์กันใน

ลักษณะที่ขัดแย้งกัน ถ้าสังคมและชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งไม่สามารถให้โอกาสตามที่แต่ละคนคาดหวังได้คนในชุมชนนั้น ๆ ก็จะแสวงหาทางออก โดยการย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

Lee (1969) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการย้ายถิ่นว่ามีปัจจัยเหลือคณานับที่กระทำการยืดเหนี่ยวหรือดึงดูดประชากรเอาไว้ในพื้นที่นั้นและมีปัจจัยอย่างอื่นที่มีแนวโน้มจะผลักดันให้ประชากรออกไป ตัวอย่างเช่น ภูมิอากาศที่ดีจึงเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศเลวเป็นแรงขับไล่ที่เกิดกับทุกคน ผู้ย้ายถิ่นทุกคนจะนิยมปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นแง่บวกและลบทั้งในถิ่นต้นทาง และปลายทางแตกต่างกันไป แต่เราอาจจำแนกประชากรที่ตอบได้ในแบบที่คล้ายคลึงกันต่อกลุ่มของปัจจัยที่เหมือนกันที่ถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทางได้

Backer (1977) ได้อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจที่อยู่ในปัจจุบันได้ แม้ว่าจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยด้วยปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เสื่อนใจตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ไขปัญหาในตัวบุคคล

นอกจากนี้ Backer ได้ชี้แจงว่ามนุษย์มีเหตุผลอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในแบบปัจจุบันของตนจึงคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดเรื่องรายได้ของครอบครัวและราคาบ้าน ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อเป็นบันไดก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นเสื่อนใจตามสถานการณ์และกลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล ในขณะนี้อาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และมีเสื่อนใจตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไปก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัย เปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นความไม่พอใจที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนี้ในเวลาต่อมาได้

¹ อังโน , สุทธิพงษ์ บุญฤทธิ์. ความต้องการที่อยู่อาศัยเมื่อถึงวันเกษียณอายุของข้าราชการตำรวจในเขต กทม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคเนการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538. หน้า 22.

ในประเด็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยในอุดมคตินี้ Richard Muth (1974) ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยว่า เมื่อประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น จะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดที่พักอาศัยใหญ่กว่าและอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ดีกว่า เช่น ในแหล่งที่ตั้งที่มีการเดินทางเข้า-ออกสะดวก และมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

2. ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผู้เสนอแนวความคิดด้านนี้มีจุดเน้นสำคัญที่การเข้าถึงการรับบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ครอบครัวได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งนักคิดในแต่ละช่วงเวลาจะให้ความสำคัญต่อบริการเลือกที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน กล่าวคือ

William Alonso (1960) กล่าวคือ การเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และความใกล้เคียงกับสภาพที่ทำงาน¹

Jay Siegel (1970) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาความสะดวกสบายของการเข้าถึง และคุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ การบริการสาธารณะและความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น

Brain Goodall (1972) กล่าวคือ ความสะดวกในการเข้าถึงว่า ที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ นอกจากนี้ความไม่เท่าเทียมกันในการให้บริการใด ๆ ก็ตามที่จัดให้อาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้สูง นอกจากนั้น บริการสาธารณะ เช่น การประปาหรือการระบายน้ำ อาจทำให้เกิดแรงกระตุ้นในการพัฒนาขึ้นได้โดยเฉพาะในบริเวณชานเมือง แม้ว่าโดยตัวของมันเองแล้วบริการเหล่านี้ ดูจะไม่นำมาซึ่งความสำคัญพอที่จะกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาขึ้นมา

¹ Raymond E. Murphy, *The American city: An urban geography*, p.436.

Herbert (1972) อธิบายหลักการเลือกบริเวณพักอาศัยที่ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอก ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้น ๆ¹

Button (1976) เสนอองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าองค์ประกอบหนึ่ง คือ ขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย

Barrie Needham (1977) ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่า

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณข้างทาง เส้นทางคมนาคม และกระจายอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงานและสถานศึกษานั้น ๆ

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economies) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัยจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง²

ในปัจจุบันนี้การเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้ไกลของที่ตั้งกับศูนย์ธุรกิจการค้าและแหล่งทำงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือติดต่อธุรกิจ ดังนั้นโดยส่วนใหญ่แล้วที่อยู่อาศัยที่นิยมมากจะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมืองเพื่อความสะดวกและเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และการติดต่อธุรกิจ

ด้วยเหตุนี้ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จึงต้องสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการใช้ที่ดินภายในเมือง และทิศทางการขยายตัวของเมืองตามศูนย์การค้า ถนนหนทาง แหล่งงาน ฯลฯ เพราะแหล่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยเป็นสาเหตุสำคัญของการเกิดปัญหาการจราจรในเมือง อันเนื่องมาจากการเดินทางไปทำงาน ซื้อของ ทำธุรกิจส่วนตัว ไปโรงเรียน ไปพักผ่อน หรืออื่น ๆ เราจึงกล่าวได้ว่ารูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นตัวกำหนดหลักตัวหนึ่งของโครงสร้างความเป็นเมือง³

¹ Harold Carter, *The study of urban geography* London : Edward Arnold, 1975 p.265

² Barrie Needham, *How cities Works* (Pergamon Press, 1977), p.103.

³ อังโน, ถนอม อังคณะวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นใหม่ของ กทม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

3. ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการย้ายถิ่นและกระบวนการย้ายถิ่น

Willekens (1982) มองว่าการย้ายถิ่นเป็นผลของกระบวนการตัดสินใจของบุคคลหรือครัวเรือน กระบวนการตัดสินใจประกอบด้วยขั้นตอนต่าง ๆ 5 ขั้นตอน ได้แก่

1. การพิจารณาโอกาสที่จะย้าย เนื่องจากความไม่พอใจในที่อยู่ปัจจุบัน ขณะที่ท้องถิ่นอื่นมีโอกาสทางด้านเศรษฐกิจและสังคมดีกว่า ซึ่งเป็นแรงจูงใจให้มีการพิจารณาอยากจะย้ายที่อยู่
2. การกำหนดเวลาที่จะย้ายเป็นการแสดงความตั้งใจที่จะย้ายที่อยู่
3. การกำหนดรูปแบบของการย้าย เช่น การย้ายออกเป็นรายบุคคล หรือทั้งครอบครัว เป็นต้น
4. การตัดสินใจเลือกท้องถิ่นปลายทาง คือ ตัดสินใจว่าจะย้ายไปอยู่อย่างไร ประกอบอาชีพอะไร อยู่นานเท่าไร เป็นต้น

Van Arsdol, Sabagh and Butter (1968) แบ่งกระบวนการย้ายถิ่นออกเป็น 3 ขั้นตอน คือ

1. การเลือกที่จะย้ายถิ่น (Choice to move) เป็นผลจากความไม่พอใจสภาพความเป็นอยู่ในท้องถิ่นปัจจุบัน ซึ่งบางคนมีความคิดต้องการจะย้ายถิ่นไปอยู่ในท้องถิ่นที่มีโอกาสในทางเศรษฐกิจและสังคมที่ดีกว่าเดิม
2. การวางแผนที่จะย้ายถิ่น (Plan to move) เป็นขั้นตอนที่พิจารณาถึงเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการย้ายถิ่น เช่น ท้องถิ่นปลายทางที่จะย้ายไป รูปแบบของการย้าย ค่าใช้จ่ายในการขนย้าย เป็นต้น
3. พฤติกรรมที่เกิดตามมา (Subsequent Behavior) คือ การตัดสินใจย้ายไปอยู่ในท้องถิ่นใหม่หรือยังอยู่ที่เดิม

Speare, Goldstein and Frey เห็นว่าการย้ายถิ่นเป็นผลจากกระบวนการตัดสินใจที่พิจารณากันอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งกระบวนการนี้ออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่

1. ความต้องการที่จะย้ายถิ่นที่อยู่ (Disire to consider moving) เป็นผลมาจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ในที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ตลอดจนจนสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ความไม่พอใจต่อสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เกินขีดระดับที่แต่ละคนจะทนได้ (Tolerance Level หรือ Threshold) จึงมีความต้องการพิจารณาที่จะย้ายถิ่น

2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (Selection of and alternative Location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่าง ๆ ในท้องที่ที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (Subjective) ที่อาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้และการรับรู้ข่าวสาร ในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล

3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่เดิม (Decision to move or to stay) ผู้ย้ายถิ่นจะประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงิน และไม่เป็นตัวเงินเปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิม ตลอดจนทั้งพิจารณาระยะทางค่าใช้จ่าย และความสามารถในการเคลื่อนย้าย ซึ่งการตัดสินใจย้ายที่อยู่มักจะเกิดขึ้นในผลประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ที่จะได้รับในท้องที่ใหม่ และสามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ กรณีไม่สามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ บุคคลนั้นมักตัดสินใจอยู่ในท้องที่เดิมต่อไป หรือพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่ใหม่

อย่างไรก็ตาม Willenkens (1982) เห็นว่าการตัดสินใจในกระบวนการต่าง ๆ เหล่านี้ อาจจะไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้เป็นเพราะผลกระทบจากปัจจัยภายนอกบางอย่าง เช่น สถานการณ์ในที่อยู่อาศัยเดิมอาจจะดีขึ้น หรือค่าใช้จ่ายในการขนย้ายตลอดทั้งข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับท้องที่ที่คิดจะย้ายไปไม่ถูกต้อง จึงทำให้เลิกล้มความคิดที่จะย้ายในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงในกระบวนการต่าง ๆ เช่น เปลี่ยนแปลงเรื่องเวลา สถานที่ที่จะย้ายไป และรูปแบบของการเคลื่อนย้าย

Rossi (1955) ได้ให้ความหมายของความต้องการย้ายถิ่นว่าเป็นความปรารถนาของบุคคลที่อยากจะย้ายที่อยู่ (Wish to move) โดยไม่คำนึงถึงความคาดหวัง (Expectation) หรือความสามารถในการย้าย กล่าวคือ ความต้องการย้ายถิ่นเป็นความรู้สึกที่อยากจะย้ายที่อยู่ไปอยู่ที่อื่น เนื่องจากความไม่พอใจในสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมปัจจุบัน เช่น ที่อยู่อาศัยคับแคบ ไม่พอใจงานที่ทำ ฯลฯ แต่โอกาสที่จะได้ย้ายนั้นขึ้นอยู่กับวิสัยความสามารถของแต่ละบุคคลว่ามีความสามารถในประเด็นต่าง ๆ เหล่านี้ได้หรือไม่ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้าย การมีงานทำ การรับรู้ข่าวสารในที่อยู่ใหม่ตลอดจนลักษณะส่วนตัวของผู้ต้องการย้ายถิ่นด้วย

กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่งย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัย การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัย จะมีประโยชน์ต่อการประเมินผล การตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจ พฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง

1. สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่อาจขึ้นกับค่านิยมของคนเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการ หรือละแวกที่ต้องการอาศัยแม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวัดยาก คือ เป็นเรื่องของแต่ละคนแต่ก็มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาจะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1.1 ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่อยู่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

1.2 เกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตายหรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนแปลงใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป

1.3 ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปอันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อม บางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

1.4 เกิดจากแรงดึงดูดของย่านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด สำหรับสาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรก อาจจัดเรียกว่าเป็นการย้ายที่แบบถูกบังคับ (forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary moves)

2. แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวม ๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อย ๆ อีกก็ได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จัดเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคหสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

2.1 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

ก. ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกลดน้อยลงอาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ขึ้นอยู่กับสัญชาตญาณของเจ้าของบ้านเป็นส่วนใหญ่เรามองเนื้อที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนห้องพอเพียงกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด

ข. ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สิน คือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดินอาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อย ๆ อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีอาจขยับขยายไปอยู่ตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

ค. สภาพตัวบ้านและละแวกที่อาศัยสภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนา คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

ง. ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุที่สำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกัน ถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไปใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาลหรือสถานพักผ่อนออกกำลังกาย และใกล้ที่ทำงานก็อาจจะไม่เหมาะอีก เพราะอาจเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวนยวดยานพาหนะและกลิ่นเหม็นจากโรงงาน อุตสาหกรรม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัยเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจหรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

จ. ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่โดยทั่วไป หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกเปลี่ยนไปอาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ต่ำกว่ากว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่งลง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คือ อาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2.2 แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

ประกอบด้วยสาเหตุต่าง ๆ กันตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมติว่าพบที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่น ๆ อาจมีดังนี้

ก. ความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดี แรงด้านทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดีคือ อพาร์ทเมนต์อันตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจดึงดูดใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวซึ่งยังไม่มีบุตร และในขณะเดียวกันอาจดึงดูดคู่สามีภรรยา ที่ชราแล้วและไม่มีบุตรเป็นภาระอีกแล้ว เช่นกันกับการดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และขาดความสะดวกเป็นปัญหาของคนในวัยเหล่านี้

ข. ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปในสังคมตะวันตกก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไปบ้านช่องก็มีราคาแพงและมักจะได้รับบริการดึงดูดโฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือน ๆ กัน

ค. ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็ก ๆ ตัวบ้านสนามหญ้าและอุปกรณ์อื่น ๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างดีและเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

ง. ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จ ถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน ในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัดจากกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกันจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มฮิปปีหรือโบฮีเมียนและกลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น¹

2.3 แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตามในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจจะบงการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูงเมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทุนรอนในการย้ายอีกด้วย

¹ อังโน, กิตติ บรรจงรัตนะงาม. การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537. หน้า 28-31.

2.3.1 ลักษณะการถือครองไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยาหรือทางกายภาพก็ตามที่ โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ผู้เช่าบ้านผู้มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

2.3.2 ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนาน ๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่ยากที่จะปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

2.3.3 พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่าการอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญจึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเท่านั้นแต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้องแต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกันแทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

4. แนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัย กับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในประเภทต่าง ๆ กัน มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ดังนี้ คือ

Berry & Hortan (1970) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงาน กับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้น ๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางมี 3 ลักษณะ ดังนี้ คือ

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง
2. อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานโดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด มาเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ โดยสรุปการเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี

3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในสวนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในย่านนั้นของเมืองมีปริมาณสูงตามไปด้วย

จากการศึกษาของ Yeh & Lee (1975) พบว่าดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่าง ๆ เช่น ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตรหลานมีค่าสูง¹

5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิจัยของ ปราโมทย์ สรรพเพชรศิริ (2536) เรื่อง "การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม" พบว่าผู้ที่ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีอายุในช่วง 28 ปี มีสถานภาพสมรสเป็นโสด ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาที่เกี่ยวข้องทางด้านบริหาร การบัญชี และเศรษฐศาสตร์ มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 11,340 บาท/คน/เดือน ส่วนใหญ่จะอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง การเดินทางมาทำงาน ผู้ที่มีตำแหน่งระดับผู้บริหาร ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว ส่วนผู้ที่มีตำแหน่งระดับพนักงานส่วนใหญ่จะเดินทางโดยรถประจำทาง การเดินทางส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 30-60 นาที และปัญหาของการเดินทาง คือ การจราจรติดขัด และรถประจำทางนาน

ในด้านความคิดความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมมีความสะดวกสบายอยู่แล้ว การอยู่อาศัยเคยชินกับที่ บางคนที่อยู่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทำให้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายจึงไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนผู้ที่จะคิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง เพราะจะแยกครอบครัวออกมาอยู่ หรือนำบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของ แต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่

¹ Berry & Horton. อังโน สมพงษ์ นิตยาคัด. ภาพประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการหมู่บ้านพลัส สยามคอนโดมิเนียม เก้าสยามคอนโดมิเนียม วิทยาลัยนพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537. หน้า14-15.

ผู้ที่ต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่คิดที่จะซื้อบ้านจากโครงการและลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการมีลักษณะบ้านเดี่ยว จุดประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานย่านสีลม ส่วนใหญ่ต้องการเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว ผู้ที่ต้องการเป็นบ้านหลังที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีบ้านอยู่บริเวณชานเมือง แต่เนื่องจากการจราจรที่แออัดจึงเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อใช้พักในช่วงวันทำงาน ส่วนวันหยุดก็จะกลับไปอยู่ที่บ้านที่อยู่ชานเมือง ด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ทีคาดว่าจะเลือกซื้อ ส่วนใหญ่เป็นเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือย่านชานเมือง

สำหรับปัจจัยที่มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ในย่านสีลม ส่วนใหญ่ คือ การเลือกทำเลที่ตั้ง และระดับราคาบ้านเป็นสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยต้องดูระดับราคาที่สามารถจะซื้อได้ มิฉะนั้นอาจเกิดปัญหาในกรณีที่ไม่สามารถผ่อนชำระได้ทันตามเวลาที่กำหนดและอาจถูกยึดที่อยู่อาศัยคืน ทางด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานใหม่ในย่านสีลมคาดว่าจะซื้อส่วนใหญ่จะอยู่ในราคา 750,000-1,500,000 บาท และเมื่อพิจารณาถึงระดับรายได้ของแต่ละกลุ่ม พบว่า ความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไปตามระดับรายได้ เงื่อนไขการชำระเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการที่จะผ่อนชำระเป็นงวดมากกว่าซื้อเงินสด เนื่องจากการผ่อนชำระเป็นงวดไม่เป็นภาระหนักเกินไปในการหาเงินมาผ่อนชำระ และสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องรอสะสมเงินให้ครบ¹

จากการศึกษาวิจัยของ มรกต อรรถวิวัฒน์ (2538) เรื่อง "การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก" พบว่า ส่วนใหญ่ไม่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย การอยู่อาศัยเคยชินกับที่แล้ว บางคนที่อยู่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทำให้เป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย ส่วนผู้ที่ไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่เนื่องจากการต้องการมีบ้านเป็นของตนเองเพราะจะแต่งงาน แยกครอบครัวออกมา หรือบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมิใช่เป็นเจ้าของแต่อาศัยโดยการเช่าหรือเช่าอยู่ และเพื่ออยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น เนื่องจากปัญหาการจราจรติดขัดทำให้เสียเวลาการเดินทางมาก

¹ปราโมทย์ สรรพเพชรศิริ. การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

ผู้ที่ต้องการจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คิดที่จะซื้อบ้านจากโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากความสะดวกไม่ต้องยุ่งยากในการติดต่อส่วนราชการในการขออนุมัติแบบ ขอฟไฟฟ้าและน้ำประปาและการซื้อบ้านของโครงการสามารถเลือกซื้อจากโครงการที่มีทำเลที่ตั้งที่ต้องการ และสามารถเลือกแบบบ้านที่ชอบได้ ซึ่งตรงกับลักษณะการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในท้องตลาดพบว่า ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะจัดสรรถึงร้อยละ 77.7 ในขณะที่ที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 22.3 ในปี 2536 แต่สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่ต้องการสร้างเองของคนชั้นกลางในย่านนี้มีค่อนข้างสูงคือ ร้อยละ 39.6 เป็นเพราะสามารถสร้างบ้านได้ตามความต้องการและในปัจจุบันมีบริษัทรับสร้างบ้านจำนวนมากเป็นที่ยอมรับมากขึ้น เพราะคุณภาพของบ้านก็ไม่ด้อยไปกว่าบ้านที่ซื้อจากโครงการ

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการมีลักษณะบ้านเดี่ยวเป็นอันดับแรก เนื่องจากมีความเป็นส่วนตัว มีบริเวณบ้าน และมีพื้นที่กว้างขวางเป็นสัดส่วนและไม่ต้องรวมอยู่กับผู้อื่นอย่างแออัดและคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านนี้เลือกที่อยู่อาศัยลักษณะทาวน์เฮ้าส์เป็นอันดับสอง

สำหรับระยะเวลาที่ผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนใหญ่คาดว่าจะอยู่ในช่วงปี 2540 และหลังปี 2540 ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่คาดว่าจะมีส่วนใหญ่จะเลือกทำเลด้านเหนือ และด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะด้านตะวันออกย่านรามอินทรา สุขุมวิท 1,2,3 มีนบุรี หนองจอก ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร ย่านรังสิต ปทุมธานี ลำลูกกา สะพานใหม่ดอนเมือง และย่านแจ้งวัฒนะ นนทบุรี ปากเกร็ด บางบัวทอง สำหรับบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ย่านสุขุมวิท อโศก-รัชดาภิเษกซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของสำนักงานของคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษก มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งนี้มากพอสมควร เนื่องจากต้องการพักอาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงาน

จุดประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ที่ทำงานอโศก-รัชดาภิเษก ส่วนใหญ่ต้องการเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัวและจะแต่งงานผู้ที่ต้องการเป็นบ้านหลังที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีบ้านอยู่บริเวณชานเมือง แต่เนื่องจากการจราจรที่แออัดจึงเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานเพื่อใช้พักในช่วงวันทำงาน ส่วนวันหยุดก็จะกลับไปอยู่ที่บ้านที่อยู่ชานเมือง

ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ทำงานในย่านอโคก-รัชดาภิเษกที่คาดว่าจะซื้อ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 750,000-1,500,000 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับราคาการคำนวณความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่ต้องการราคาที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่า 700,000 บาท ดังนั้นผู้ทำงานในย่านอโคก-รัชดาภิเษก เป็นกลุ่มที่มีกำลังการซื้อสูงกว่าการคาดการณ์ของรัฐซึ่งชี้ให้เห็นระดับรายได้ของคนกลุ่มนี้สูงกว่าระดับรายได้เฉลี่ยทั่วไปของประชากรกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาถึงระดับรายได้ของแต่ละกลุ่มพบว่า ความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไปตามระดับรายได้ เงื่อนไขการชำระเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการที่จะผ่อนชำระเป็นงวดมากกว่าซื้อเงินสด เนื่องจากการผ่อนชำระเป็นงวดไม่เป็นภาระหนักเกินไปในการหาเงินมาผ่อนชำระ และสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้เลยไม่ต้องรอสะสมเงินให้ครบ และแหล่งเงินที่จะใช้ซื้อส่วนใหญ่จะกู้จากสถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์¹

¹ มรกต อรรถวิวัฒน์ การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงาน ย่านอโคก-รัชดาภิเษก. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.