

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษา เรื่อง ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิม ที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท ในการศึกษาวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการศึกษาถึงการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ ผลกระทบเมื่อมีการโยกย้ายและความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีในด้านต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

- 2.1 แนวคิดเรื่องปัญหาสังคม
- 2.2 แนวคิดความพึงพอใจในชีวิตของมนุษย์
- 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย
- 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย
- 2.5 ทฤษฎีวิวัจจักรของอสังหาริมทรัพย์
- 2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง

2.1 แนวคิดเรื่องปัญหาสังคม

สถานการณ์ใด ๆ ก็ตามที่เกิดขึ้น และมีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้คนจำนวนมาก และเป็นที่ยอมรับกันทั่วไปว่าเป็นปัญหาที่จะต้องร่วมมือกันหาทางปรับปรุงแก้ไขเสียใหม่ สถานการณ์นั้นมีได้มีสาเหตุความเป็นมาทางใดทางหนึ่งโดยเฉพาะ สถานการณ์นั้นมีสาเหตุที่เกิดขึ้นได้หลายทางและแต่ละสาเหตุมีส่วนเกี่ยวข้องกัน ดังนั้นในการที่จะเข้าใจปัญหาสังคมเรื่องใดเรื่องหนึ่ง ย่อมไม่เพียงเล็งหนักไปในสาเหตุหนึ่งโดยเฉพาะ แต่จะต้องพิจารณา สาเหตุต่าง ๆ ให้หมด ซึ่งเข้าใจว่า เป็นที่มาของสาเหตุของปัญหาเรื่องนั้น

ปัญหาสังคมมีสาเหตุมาได้นานัปการ สาเหตุเหล่านี้เกี่ยวโยงถึงกัน มีส่วนสนับสนุนซึ่งกันและกัน และขึ้นอยู่กับเวลาและสถานที่ สาเหตุสำคัญที่เป็นสาเหตุพื้นฐานอาจจะเกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงสร้างของสังคมแห่งนั้นก็ได้ สิ่งใด ๆ ก็ตามที่จะถือเอาเป็นเหตุได้นั้น ย่อมจะต้องเกี่ยวข้องโดยใกล้ชิดกับผลที่ปรากฏออกมา ดังนั้นจึงเป็นการยากที่จะหาสาเหตุ เพราะความสัมพันธ์เกี่ยวข้องถึงกันนั้นบางทีเราไม่ทราบได้แน่นอน โดยทั่วไปที่เป็นพื้นเพดั้งเดิมซึ่งนำมา พิจารณาเพื่อวินิจฉัยดูว่าเป็นสาเหตุพื้นฐานของปัญหาสังคมเรื่องใด ๆ ได้แก่สิ่งเหล่านี้ คือ

1. ตัวบุคคลที่มีส่วนร่วมอยู่ในปัญหานั้น
2. สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ
3. สิ่งแวดล้อมทางสังคม

สิ่งต่าง ๆ ทั้งสามประการข้างต้น จะไม่เป็นปัญหาสังคมจนกว่าสิ่งเหล่านี้จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับคุณธรรมทางสังคมและผู้คนในสังคมนั้น และมีผลต่อมาให้เกิดการขัดแย้งขึ้น หรือมีการปฏิบัติที่ผิดแผกไปจากเดิม หรือมีพฤติกรรมที่ขัดต่อปทัสถานทางสังคม ผู้คนในสังคมตระหนักว่าพฤติกรรมหรือปรากฏการณ์เช่นนี้เป็นสิ่งไม่พึงประสงค์ มีความสำคัญในการก่อให้เกิดปัญหาขึ้นได้ ส่วนสาเหตุปัจจุบันหรือชนวนที่ก่อให้เกิดปัญหาสังคมขึ้นได้นั้นก็คือสิ่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ซึ่งทำให้มีการขัดแย้งเกี่ยวกับคุณธรรมขึ้นมา และสิ่งเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงทางสังคม อย่างไรก็ตาม ในการให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งต่าง ๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องและเป็นสาเหตุแห่งปัญหาสังคมเรื่องใดนั้น ทำได้ยากมาก และความสัมพันธ์ดังกล่าวนี้มีทางวัด หรือกำหนดลงไปเชิงวัตถุวิสัยได้ยากมาก วิธีทางสถิติอาจจะช่วยให้ทราบลักษณะทั่วไปของปัญหาสังคมเรื่องใดเรื่องหนึ่งได้ แต่ก็แสดงได้ว่าเป็นเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้นเอง ไม่ได้แสดงให้เห็นถึงลักษณะทั้งหมดของปัญหาสังคมนั้นได้

การเกิดผลกระทบต่อผู้เช่าเดิม เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะมีการพัฒนาตามแผนแม่บท เปลี่ยนแปลงสภาพที่อยู่อาศัย เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง ก็ย่อมจะก่อให้เกิดทั้งผลเชิงบวกและผลเชิงลบ การเกิดผลเชิงบวกก็ย่อมจะเป็นที่ยอมรับ แต่เมื่อเกิดผลเชิงลบก็ต้องมีการทราบปัญหาเหล่านั้นเพราะฉะนั้น การเกิดผลกระทบ ย่อมจะต้องเกิดจากองค์ประกอบหลาย ๆ ด้าน จึงเป็นการยากที่จะบอกได้ว่าองค์ประกอบใดที่ทำให้เกิดการผลกระทบ มากเพียงใด และ ผู้เช่าที่อาศัยมีความคิดเห็นเป็นเช่นใด นอกจากว่าจะได้เข้าไปศึกษาอย่างละเอียด

2.2 แนวคิดความพึงพอใจในชีวิตของมนุษย์

(Shelley.,1975 : 253 - 254) ได้กล่าวว่า มนุษย์จะเกิดความรู้สึกขึ้นภายในตัว เนื่องมาจากผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพสองประการคือ ความรู้สึกในทางบวก และความรู้สึกลบ เมื่อใดมนุษย์มีความรู้สึกทางบวกความสุขก็เกิดขึ้น ซึ่งความรู้สึกทางบวก และความรู้สึกในทางลบ และความสุขนั้น มีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อน และถูกรวมเรียกว่า “ระบบความพอใจ” โดยความพอใจในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ จะเกิดขึ้น เมื่อระบบความพอใจ มีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ มนุษย์จะมีความสุขมากที่สุด

ความรู้สึกของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นความรู้สึกในทางบวก หรือทางลบ จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีสิ่งเร้าหรือทรัพยากรเป็นตัวปัจจัยที่มากกระทบ ซึ่งขึ้นกับว่าสิ่งเร้าชนิดไหนที่มากกระทบให้มนุษย์เกิดความพอใจมากที่สุด ดังนั้นผลที่ได้รับจากความเข้าใจในระบบความพอใจนี้จะทำให้สามารถออกแบบที่จะนำไปสู่การใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วตามธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เนื่องจากทรัพยากรมีอย่างจำกัด ความพอใจของมนุษย์จึงมีได้เพียงระดับหนึ่งและจะมีมากที่สุดก็ต่อเมื่อการจัดทรัพยากรเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งนั่นก็คือคำตอบที่ต้องการสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยว่ามีความพึงพอใจสูงสุด ณ สภาพแวดล้อมเช่นใด

ในเรื่องความต้องการของมนุษย์นั้นโดยธรรมชาติอยู่ในความแตกต่างกันออกไปมากมายหลายประการ บางคนอาจทำงานเพราะต้องการความมั่นคงในอาชีพและเพื่อสังคมเพื่อนฝูง เพื่อนร่วมงาน แต่บางคนกลับต้องการงานที่มีคุณค่าสมกับความรู้ที่ได้ร่ำเรียนมามากกว่าเงินเดือนหรือค่าตอบแทนเพียงอย่างเดียว และตลอดเวลาที่ผ่านมาความต้องการเหล่านี้จะมีการปรับเปลี่ยนไปเรื่อย ๆ สุดแต่ปัจจัยต่าง ๆ ทั้งหลายทั้งภายในและภายนอกที่พัฒนา และเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในลักษณะเช่นเดียวกัน ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบไปตามสภาพแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจตลอดจนความต้องการของผู้เป็นเจ้าของที่มีบทบาทและฐานะทางสังคมเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น อาทิ ความต้องการระดับแรกของมนุษย์ที่ต้องการบ้านเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่รอดและการดำรงชีวิต ต่อมาเมื่อมนุษย์มีความ สามารถ และมีเทคโนโลยีสูงขึ้นความต้องการดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นความต้องการเพื่อแสดงออกถึงฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมเพื่อสนองความต้องการในเรื่องความสะดวกสบายของการอยู่อาศัย ในประเด็นในลักษณะเช่นนี้ Abram Maslow ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรกที่ได้กล่าวถึงความต้องการในลักษณะต่าง ๆ ของมนุษย์ 6 ชนิดคือ

1. ความต้องการด้านปัจจัยสี่ เพื่อการอยู่รอดและการดำรงชีวิตหรือความต้องการทางร่างกาย
2. ความต้องการทางด้านความมั่นคง

3. ความต้องการทางด้านสังคม
4. ความต้องการทางด้านฐานะหรือความเด่น
5. ความต้องการเป็นอิสระควบคุมหรือรับผิดชอบตนเอง และมีความเป็นตัวของตัวเอง
6. ความต้องการเกี่ยวกับความสามารถ ความสำเร็จ ความพึงพอใจ ตามความนึกคิด
ของตน

สาระสำคัญที่เป็นตัวแยกความต้องการ 6 ชนิด ออกจากกัน โดยเฉพาะสิ่งที่แยกความต้องการ 4 ชนิดแรกออกจากความต้องการชนิดที่ 5 และ 6 ก็คือ ความต้องการ 4 ชนิดแรกนั้น เป็นความต้องการที่ตอบสนองได้จากปัจจัย หรือสิ่งต่าง ๆ ที่มาจากภายนอก (Extrinsic) หรือ เป็นสิ่งที่อยู่นอกกาย และสิ่งเหล่านี้มักเป็นปัจจัยที่มีให้เห็นปรากฏได้ (เช่น อาหาร เงิน ทอง คำสรรเสริญต่าง ๆ เป็นต้น) แต่ที่สำคัญความต้องการเกี่ยวกับความพึงพอใจตามความนึกคิดของตน (Self-realization) ความสามารถและความไปถึงการสามารถมีอิสระและควบคุมของแต่ละบุคคลที่มีขึ้นภายในจิตใจของเขาเองเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ Maslow ได้อธิบายอีกว่า ความต้องการต่าง ๆ จะมีการจัดเรียงลำดับจากต่ำไปหาสูง (จากความต้องการทางร่างกายไปสู่ความต้องการทางจิตใจและต่อเมื่อความต้องการในระดับที่อยู่ต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการที่อยู่ในลำดับสูงขึ้นจึงมีอิทธิพลมากขึ้น) Maslow เชื่อว่าความต้องการต่าง ๆ จะมีการจัดระเบียบเป็นเสมือนขั้นบันไดที่มีการเรียงเป็นขั้น ๆ ดังนั้นความต้องการทางด้านความสำเร็จตามความนึกคิดนั้น จะมีขึ้นมาได้ก็ต่อเมื่อ ความต้องการด้านการอยู่รอดทางด้านความมั่นคงและอื่น ๆ ได้รับการตอบสนองแล้ว และเมื่อใดที่ความต้องการในลำดับที่ต่ำกว่ายังไม่ได้รับการตอบสนอง ความต้องการลำดับต้น ๆ ก็จะมีผลสำคัญขึ้นมาและความต้องการอื่น ๆ ที่อยู่สูงขึ้นไปก็จะลดความสำคัญไปโดยปริยาย

ธงชัย สันติวงษ์ (พฤติกรรมขององค์กร 2535 : 55 - 57) ได้อธิบายเพิ่มเติมในส่วนทฤษฎีของ Maslow ไว้ว่า คนทุกคนมีความต้องการด้านความสำเร็จตามความนึกคิดหรือความต้องการด้านการเติบโต ซึ่งเป็นความต้องการที่ดูจะไม่มีทางที่จะตอบสนองได้อย่างเพียงพอ เมื่อใดก็ตามได้รับความพอใจด้านความสำเร็จตามความนึกคิดแล้วยังมีความต้องการด้านนี้มาก ขึ้นซึ่งในประเด็นนี้แสดงได้อย่างชัดเจนในเรื่องของรูปแบบ ตลอดจนท่าเลที่ตั้งของที่อยู่ของ มนุษย์ที่เปลี่ยนแปลงตามสิ่งเร้าภายใน และภายนอกที่กระทบตัวบุคคล ด้วยเหตุนี้เองจะมีความสำคัญอย่างต่อเนื่องโดยไม่ขาดตอนและไม่สิ้นสุด ซึ่งชี้ให้เห็นถึงว่าปัญหาที่อยู่อาศัยของมนุษย์ นับวันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น ตามสภาพแวดล้อม ซึ่งเป็นสิ่งเร้าให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

นอกจากนี้ (Newman ,1997) กล่าวว่า ความพอใจเป็นการตอบรับของมนุษย์ต่อสภาพแวดล้อม การตอบรับหมายถึง การเปลี่ยนแปลงทางด้านทัศนคติและพฤติกรรมที่แสดงออกซึ่งรวมเรียกว่า การตอบรับทางสังคมจิตวิทยาและพฤติกรรม ความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพและพฤติกรรมการแสดงออกจะเป็นสิ่งที่เกิดตามมาหลังจากการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ระดับการรับรู้ส่วนหนึ่งจะเกิดจากอิทธิพลของลักษณะบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อมนั้น ๆ ซึ่งลักษณะบุคคลดังกล่าวนี้จะหมายความรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ของบุคคลทางด้านประชากร เศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนรูปแบบในการดำเนินชีวิตด้วย (Newman , S.J., 1977)

ความพอใจในปัจจุบันยังขึ้นอยู่กับประสบการณ์ในอดีต และความคาดหวังในอนาคตอีกด้วย แต่อย่างไรก็ตาม ความพอใจอาจจะเพิ่มขึ้นได้ถึงแม้ว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันจะไม่ตรงกับ ความคาดหวังที่ตั้งไว้ เพราะมนุษย์สามารถที่จะใช้กลไกการแก้ไขปัญหาเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่ไม่น่าพอใจให้กับสภาพแวดล้อมที่น่าพอใจได้ (Becker et al., 1977) (ธงชัย สวัสดิการ 2530 : 94)

แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวกับความพอใจของผู้อยู่อาศัยนั้น ได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์ในหลายด้าน เช่น

- 1) ใช้เป็นตัวประกอบของเครื่องชี้วัดคุณภาพของชีวิต (Cembel et al., 1976)
- 2) ใช้เป็นส่วนประกอบการประเมินความสำเร็จของโครงการจัดสรรที่ดินที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐบาลและเอกชน (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร , 2523)
- 3) ใช้เป็นตัวแปรในการศึกษาพฤติกรรมการย้ายถิ่นของมนุษย์ โดยถูกนำไปใช้ในสองลักษณะ ประการแรก ใช้ความพอใจเป็นตัวแปรอิสระที่ส่งผลโดยตรงกับการย้ายถิ่น และประการที่สอง เป็นตัวแปรอันเป็นผลมาจากกลุ่มของตัวแปรอิสระ เช่น การศึกษา สภาพแวดล้อมทางกายภาพและสังคม ซึ่งส่งผลกระทบไปยังการย้ายถิ่นของมนุษย์อีกชั้นตอนหนึ่ง (ธงชัย สวัสดิการ , 2528)

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนไปตามกาลเวลา ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่น ๆ อีกมาก (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร , 2531) ได้อธิบายถึงสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัยได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออกตลอดจนไม่สามารถเสียค่าเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง ที่เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

นอกจากนี้ ยังพบว่า สาเหตุการย้ายขึ้นอยู่กับบทบาทความสัมพันธ์ในเรื่องต่อไปนี้

1. วัยของชีวิต จากการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่ ณ ส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะของวัยแห่งชีวิต เริ่มตั้งแต่ครอบครัวขยาย ครอบครัวเติบโต จนถึงขั้นอยู่ตัว และแยกครอบครัว ล้วนแต่ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย เช่น ช่วงแรกของชีวิตครอบครัว คือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มการแยกครอบครัวมากที่สุด สำหรับช่วงที่ลูกอยู่ในวัยเรียน และหัวหน้าครอบครัวกำลังมีความก้าวหน้าในอาชีพ จะเป็นช่วงที่มั่นคงจะไม่มีการย้ายที่อยู่ แต่เมื่อลูกเติบโตแยกย้ายครอบครัว จะมีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่อีกครั้ง

2. ฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม เท่าที่ผลงานวิจัยได้เปิดเผยในเรื่องนี้ ผลยังไม่ยืนยันว่าสาเหตุของการย้ายที่อยู่มีความสัมพันธ์กันโดยตรงกับฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม จากการรายงานของกระทรวงเกษตรสหรัฐอเมริกา ได้พบว่า ผู้ที่มีรายได้สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพชอบย้ายที่อยู่อาศัย

(Haberhorn , 1971) ได้อธิบายว่า ผู้ย้ายที่อยู่อาศัยมักใช้เวลาในการพิจารณาตัดสินใจในการกระบวนต่าง ๆ ล่วงหน้า ก่อนย้ายประมาณ 1 ปี

(Van Arsdol Sabagh และ Botter , 1977) กล่าวว่า การย้ายที่อยู่อาศัย เป็นผลจากความไม่พอใจสถานการณ์ที่ได้รับผลกระทบในปัจจุบัน โดยคำนึงในการย้ายไปสถานที่ใหม่ ที่มีโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดีกว่า

(Lowdo Wingo , 1976) กล่าวว่า การย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงาน ค่าแรงงานจะลดลงในขณะที่ราคาที่ดินจะสูงขึ้น

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร , 2519 กล่าวได้ว่า ผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้เป็นเจ้าของ

สุวรรณณี ดันติพิบูลย์วงศ์ ได้ทำการศึกษาพบว่า ทำเลการค้าพาณิชยกรรม เป็นปัจจัยสำคัญของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุผล และผลนั้นต้องใช้ความพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับตัวบุคคลเฉพาะตัว และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย (Rossi, 1995) ได้ทำการศึกษาทางด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่นพบว่า มีสาเหตุต่าง ๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพของที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอัดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน) หรือแม้ปัญหากับผู้ให้เช่าในกรณีที่เป็นบ้านเช่าและสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมนับว่าเป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่จะย้ายได้

(Walpert, 1965) ได้นำเอาทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่าการกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอน และเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรมการย้ายถิ่นว่าการย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายบริเวณใกล้เคียง หรือบริเวณที่อยู่ในระยะทางเดินทางไกลเป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมโดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งคือการประเมินผลของสภาพชุมชนที่ตนอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตน และทำให้ตนพอใจได้หรือไม่เพียงใด ถ้าผลการประเมินเป็นลบ มนุษย์ก็จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมา อาจจะพยายามปรับตัวให้เข้าสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนั้นด้วยวิธีการต่าง ๆ กัน

(Galant, 1971) ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่น ลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่นฐาน ตัวแปรที่เกี่ยวกับตัวบุคคลและตัวแปรที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ชุดแรก ซึ่งสรุปได้ว่า ความคาดหวังและโอกาสที่จะมีได้ของแต่ละคนในสังคมสัมพันธ์กันในลักษณะที่ขัดแย้งกัน ถ้าสังคมและชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งไม่สามารถให้โอกาสตามที่แต่ละคนคาดหวังได้ สมาชิกควรจะต้องช่วยกันออกทำงาน เพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คน ให้ได้ถึง 15,000 ถึง 20,000 บาทดังกล่าว และจำเป็นต้องมีการสะสมเงินมาไม่ต่ำกว่า 5 ปี จึงสามารถจ่ายเงินดาวน์ได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้ ด้วยเหตุนี้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง จึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น

นอกจากนี้แล้ว ผู้มีรายได้ปานกลาง จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการ คือ ประการแรก ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ และประการที่สอง ความต้องการฉาบฉวย (Housing Want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่ อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตภาพได้ (มานพ พงศทัต, 2524 : 14)

ในการศึกษาทัศนคติความต้องการของผู้ใช้สอย ในการเลือกที่อยู่อาศัยจึงเป็นแนวทางที่ดีในการที่จะมองเห็นปัญหาของสภาพแวดล้อม และแก้ไขให้สอดคล้องกับความต้องการแล้วจึงจะเป็นแนวทางที่ดี สำหรับโครงการต่อไป ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากความล้มเหลวของโครงการที่ขาดการคำนึงถึงพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้สอยอีกด้วย

(Becker ,1977) ได้อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจที่อยู่ในปัจจุบันได้แม้ว่าจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยด้วยปัจจัย 3 ประการคือ

1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ไขปัญหาในตัวบุคคล

นอกจากนี้ Becker ได้ชี้แจงว่า มนุษย์มีเหตุผลอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในแบบปัจจุบันของตน จึงคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดเรื่องรายได้ของครอบครัวและราคาบ้าน ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อเป็นบันไดก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นเงื่อนไขตามสถานการณ์ และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขคนในชุมชนนั้น ๆ ก็จะแสวงหาทางออกโดยการย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

(Lee ,1969) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการย้ายถิ่นว่ามีปัจจัยเหลือคณานับที่กระทำการยึดเหนี่ยวหรือดึงดูดประชากรเอาไว้ในพื้นที่นั้น และมีปัจจัยอย่างอื่นที่มีแนวโน้มจะผลักดันให้ประชากรออกไป ตัวอย่างเช่น ภูมิอากาศที่ดีจึงเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศเลวเป็นแรงขับไล่ที่เกิดกับทุกคน ผู้ย้ายถิ่นทุกคนจะนิยมปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นแง่บวกและลบทั้งในถิ่นต้นทางและปลายทางแตกต่างกันไป แต่เราอาจจำแนกประชากรที่ตอบได้ในแบบที่คล้ายคลึงกันต่อกลุ่มของปัจจัยที่เหมือนกันที่ถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทางได้

Park, Burgess and McKenzie (Warner , Z.Hirsch 1973 : 53-54) ได้เสนอแนวคิดในเรื่องความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย คือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีโอกาสดีกว่า

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

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นกับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Brain Goodal (Bram Goodal , 1974:151-161) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการคือ

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

Jay Siegel (Hirsch , 1973 : 56-57) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการคือ

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

William Alonso (Murphy , 1975 : 436) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือบริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูงในขณะเดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือ ระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วยการพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มคนทำงานเอง เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่า ที่พักอาศัย ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงานและลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมเหมือนกัน รวมทั้ง ลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยไปย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เป็นต้น

2.5 ทฤษฎีวิวัฒนาการของอสังหาริมทรัพย์

สิ่งก่อสร้างหรือที่อยู่อาศัยนั้น ถ้าจะเปรียบเทียบกับสิ่งมีชีวิตก็คงจะต้องมีลักษณะเหมือนกันของการเกิด แก่ เจ็บ ตาย ได้เช่นเดียวกัน ถ้าจะมองธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงสินค้าเพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์ ก็จะเป็นเพียงสิ่งของชนิดหนึ่งที่ผลิตออกมาขายแล้วก็หมดไป ซึ่งเป็นการมองอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของสินค้าช่วงระยะเวลาสั้น ๆ

แต่ถ้าพิจารณาอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะของวงจรชีวิตของสิ่งก่อสร้างชนิดหนึ่ง ซึ่งจะต้องมีอายุของวันที่เสื่อมสลายก็เห็นจะเป็น "วัฏจักรชีวิต" ซึ่งจะต้องอยู่ในสภาพ เกิด แก่ เจ็บ ตาย เช่นเดียวกับชีวิตอื่น ๆ ในลักษณะเช่นนี้อาจจะแยกวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์หรือ ที่อยู่อาศัย เป็น 8 วงจร คือ

1. เกิด ในสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตพื้นฐานจะต้องมีการคิด ในการก่อสร้างลงทุนว่า จะก่อสร้างอาคารเพื่อกิจกรรมอะไร ใหญ่เล็กแค่ไหน ใช้เงินทุนแค่ไหน จะขายหรือไม่ ในราคาเท่าไร เมื่อไหร่จะคืนทุน มีกำไรหรือไม่ และควรลงทุนหรือไม่ในระยะนี้มีแต่ที่ดิน และความคิดที่จะต้องวิเคราะห์วางแผนการลงทุนและก่อสร้างเป็นระยะที่สำคัญมากว่าโครงการจะเกิดหรือไม่ ในระยะนี้ยังไม่มีก่อสร้างเกิดขึ้น เรียกว่าระยะก่อนการก่อสร้าง หรือ "Pre Construction Period"

2. ระยะก่อสร้าง เมื่อได้มาคิดวิเคราะห์ มีการจัดการเรื่องเงินลงทุน และตกลงในโครงการแล้วก็จะอยู่ในระยะก่อสร้างในระยะนี้ มีความสำคัญยิ่งอีกระยะหนึ่งมีการใช้เงินซื้อของ วัสดุ อุปกรณ์ ค่าแรงงาน ค่าดำเนินการอย่างมากมายในระยะเวลาก่อสร้างอย่างสั้น ๆ ในระยะ

ระหว่าง 6 เดือน ถึง 2 ปี ในบางโครงการอาจจะใช้เงินถึง 1,000 ล้านบาท ใน 2 ปี หรือ วันละ 1 - 1.5 ล้านบาท หรือ ช.ม. ทำงานละ 200,000 บาท เป็นต้น ในระยะนี้ต้องมีการวางแผนก่อสร้างและการใช้เงินให้สอดคล้องกันอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้น

3. ระยะต่อเติม นี้ปรากฏว่าเกือบจะไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยใดไม่มีการต่อเติม หรือ เปลี่ยนแปลงเลย บางโครงการจะมีการต่อเติมระหว่างการก่อสร้าง บางโครงการหลังการก่อสร้างซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเมื่อเข้ามาอยู่แล้วหรือมีครอบครัวที่ใหญ่ขึ้น มีลูกมากขึ้นก็จะมี การต่อเติมห้องนอนเพิ่มเติม หรือมีการดัดแปลงให้สอดคล้องกันกับความต้องการของแต่ละเวลาเสมอ

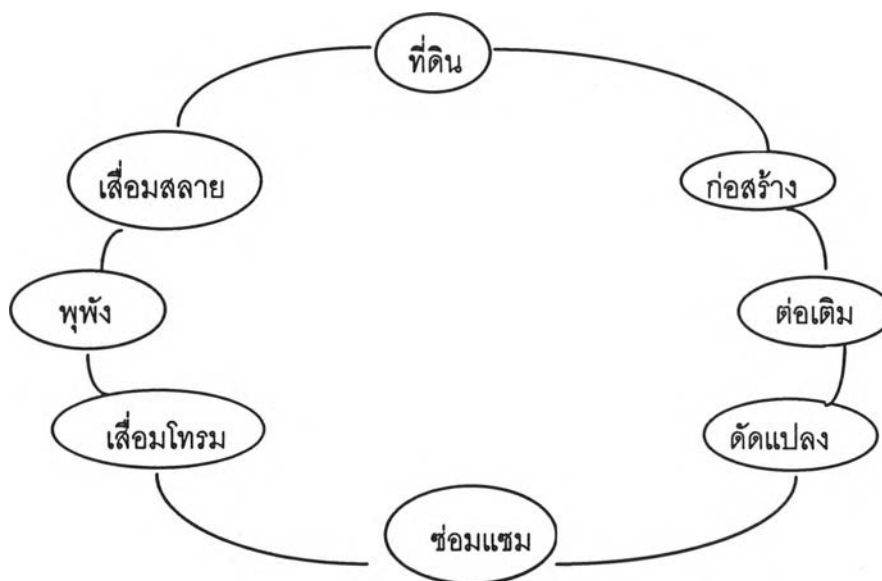
4. ระยะรักษาสภาพ ในระหว่างอสังหาริมทรัพย์ถูกใช้งานนั้นก็เก้ทสุดโทรมลงทั้งวัสดุ อุปกรณ์ โครงสร้าง สีสรร ก็จะถูกใช้งานและเสื่อมถอยลงทุกขณะก็จะต้องมีการรักษาสภาพ อาทิ เช่น ปรับปรุงทาสี ซ่อมเล็กน้อย ให้อาคารนั้นคงสภาพการใช้งานเหมือนเดิม

5. ระยะซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ทั่วไปแล้วมีอายุคงนานกว่าสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ ระยะเวลาของชีวิตจะขึ้นอยู่กับวัสดุอุปกรณ์ และวิธีการก่อสร้าง ถ้าเป็นวัสดุไม้ก็จะมีอายุน้อย ถ้าเป็นคอนกรีตก็จะมีอายุนานขึ้นมากหน่อย แต่ถ้าเป็นอิฐหรือหินในบางประเทศอาจจะมีอายุนานเป็นหลายร้อยหรือพันปี ในระหว่างนี้เมื่อเกิดการเสื่อมสลายก็จะต้องมีการซ่อมแซม จะมากหรือน้อยก็ขึ้นกับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นเนื่องด้วยเวลาผ่านไป

6. เสื่อมสภาพ ในช่วงปลายของอายุอสังหาริมทรัพย์มักจะต้องใช้เงินทองบำรุงรักษาค่อนข้างมาก เนื่องด้วยระยะนี้ถ้าเปรียบเทียบกับอายุของคนธรรมดาแล้ว ก็จะเสมือนคนแก่ที่จะซ่อมอย่างไรก็คงจะไม่มีสภาพเหมือนเดิมได้การบำรุงรักษาจะต้องเป็นเพียงประคับประคองระยะเวลาแก่เฒ่าลง

7. เสื่อมสภาพ ในระยะนี้การจะบำรุงรักษาให้คงสภาพให้ประทับเหมือนเดิม คงจะไม่สามารถจะประทับไว้ได้อีกต่อไป อสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยจะเสื่อมสภาพการใช้สอย เสื่อมสภาพวัสดุอุปกรณ์ และเกือบจะใช้งานไม่ได้ต่อไปอีก

8. หหมดสภาพ ในระยะนี้อสังหาริมทรัพย์จะหมดสภาพไป อาจจะหมดสภาพเพราะความเก่าแก่ หรืออาจจะหมดสภาพเร็วขึ้น ก็เพราะอุบัติเหตุ เช่นน้ำท่วม ไฟไหม้ แผ่นดินไหว เป็นต้น และเมื่ออาคารหมดอายุแล้วก็จะเริ่มขึ้นใหม่ในระยะแรกเกิด เป็นปรากฏการณ์ครบวงจรชีวิต หรือวัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์อีกเป็นรอบที่สอง ซึ่งในเขตเมืองเก่า ๆ วัฏจักรเช่นนี้อาจจะเกิดเป็นวงจรที่สอง หรือที่สามก็ได้ เช่นในอิตาลี อังกฤษ หรือแม้ในกรุงเทพฯ แถบเมืองเก่า ที่มีอายุร่วม 200 กว่าปี เป็นต้น (มานพ พงศทัต , 2535)



REAL ESTATE CYCLE

1. ก่อนการก่อสร้าง PRE - CONSTRUCTION
2. ระหว่างการก่อสร้าง CONSTRUCTION
3. หลังการก่อสร้าง POST - CONSTRUCTION

แผนผัง 2-1 วงจรวัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

จากการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร ก่อนปี 2535 ที่จะมีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติผังเมือง เพื่อเป็นกฎหมายแม่บท กำหนดการใช้ที่ดินให้เหมาะสมนั้น กรุงเทพฯ ถูกพัฒนาไปแบบไม่ชอบเขต พัฒนาไปตามยถากรรม พื้นที่ของเมืองถูกขยายออกไปตามแนวราบ รุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่รอบ ๆ ตัวเมือง ทำให้เมืองกว้างออกไปทุกที่ (ผศ.ดร. สุวัฒน์ ธาตานิติ ,2519) ได้ทำการศึกษาพบว่า "เมืองยิ่งขยาย ที่อยู่อาศัยจะถูกแทนที่ โดยการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่ทำให้ค่าตอบแทนต่อหน่วยสูงกว่า" ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่า ย่านที่เป็นที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองซึ่งเป็นย่านโดยตรงแล้ว จะพบกิจกรรมการให้บริการมากที่สุดจะถูกแปรเปลี่ยนเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดิน โดยการใช้ประโยชน์มากขึ้น พื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัย ถูกปัจจัยทางด้านการพัฒนาเศรษฐกิจผลักดันให้ต้องย้ายออกไปอยู่เขตชานเมืองมากขึ้น เมื่อความต้องการใช้ที่ดินในเมืองมีมาก ในขณะที่ที่ดินมีอยู่จำกัด ราคาที่ดินในเมือง จึงมีราคาสูงตามกลไกของตลาด ซึ่งเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้สอยของที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป

ปัญหาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของที่ดินนี้ (รศ.มานพ พงศทัต, 2532) ได้กล่าวว่า “การที่เมืองได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ที่เคยใช้เป็นกิจการอย่างหนึ่ง ได้ถูกระบบเศรษฐกิจบีบรัดให้มีการใช้อีกอย่างหนึ่ง เช่นพื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบต้นถนนสุขุมวิท และที่ดินที่ติดกับถนน ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถวร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยตัน ๆ ได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน การที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้ จะทำให้มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น มีธุรกิจการค้า มีการเดินทางเข้าออกมีคน มีรถมากขึ้น ทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสียมีมากขึ้น”

ด้วยเหตุของการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ การขยายตัวของเมืองและการเปลี่ยนแปลงทางสังคม จึงเป็นตัวผลักดันให้เกิดการพัฒนาในด้านต่าง ๆ รวมถึงการพัฒนาในเรื่องการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยทั่วไปมักจะเกิดขึ้นกับเมืองใหญ่ ๆ ถ้าขาดการวางแผนที่ดี การจัดระบบและการกำหนดการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมแล้ว ก็จะทำให้เกิดปัญหาตามมา ซึ่งปัจจุบันที่กำลังสร้างปัญหาอยู่ ได้แก่ เรื่องของการจราจร ที่เกิดจากการเดินทางระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ซึ่งปัญหาที่เกิดจากทำเลที่ตั้ง (รศ.มานพ พงศทัต, 2532) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินไว้ความว่า “ย่านที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้ย้ายออกไปอยู่นอกเมือง หลีกทางให้ย่านการค้าธุรกิจเพียงอย่างเดียวใช้ประโยชน์กลางชุมชน และช่วยเพิ่มปัญหาด้านการเดินทางมากขึ้น พื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจกลางใจเมืองก็จะมีคนแห่เข้ามาใช้ประโยชน์เฉพาะเวลากลางวัน แต่ตอนกลางคืนนั้นไม่มีผู้คน เป็นศูนย์กลางเมืองร้าง ส่วนย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองก็ไม่มีคนอยู่ตอนกลางวัน แต่ตอนกลางคืนมีคนจำนวนมากอาศัยอยู่ ระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ นั้นก็เตรียมไว้เพียงครึ่งวันเท่านั้นเอง นักผังเมืองมองดูการใช้ที่ดินระบบนี้ว่า เป็นระบบที่ฟุ่มเฟือย ไม่มีประสิทธิภาพที่ดี ดังนั้นการนำเอาที่อยู่อาศัยมาอยู่ในกลางชุมชน จึงน่าจะเป็นวิธีที่ดีที่จะทำให้ภายในเมืองนั้นมีคนอยู่ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ใช่เป็นสุสานเวลากลางคืน เช่น ย่านสีลมในปัจจุบัน” พัฒนาการของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จากสภาพปัญหาของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีไม่เพียงพอ ปัญหาการเดินทางการจราจร ทำให้เกิดการกระจุกตัวของชุมชน มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น ความเจริญของเมืองส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นตลอดตามถนนสายสำคัญที่ผ่านย่านธุรกิจ ซึ่งแต่เดิมก็เป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ เนื่องจากสามารถใช้พักอาศัยและประกอบกิจการได้ร่วมกัน เช่น ย่านเยาวราช สำเพ็ง สีลม บางรัก เป็นต้น จากปัญหาการจราจรที่ติดขัดและทวีความรุนแรงมากขึ้น ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ประกอบกิจการตลอดสอง ฝั่งในเขตชุมชนเกือบทั้งพื้นที่กรุงเทพมหานคร เริ่มเกิดปัญหาการไม่มีที่จอดรถสำหรับลูกค้าหรือผู้มาติดต่อ ต่อมาในระยะหลังการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์จึงลดน้อยลง

หลังจากที่อาคารพาณิชย์เริ่มเสื่อมความนิยมไป ความพยายามในการแก้ปัญหา รูปแบบของอาคารพาณิชย์ หรือสถานประกอบการ ที่สามารถอยู่อาศัยได้ด้วย จึงได้เริ่มพัฒนาเปลี่ยนแปลงเกิดรูปแบบของอาคารที่เรียกว่า “โฮมออฟฟิส” ในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นกลางและชั้นนอกสามารถรองรับกลุ่มลูกค้าไปได้ในระดับหนึ่ง แต่เนื่องจากลักษณะของโฮมออฟฟิส เป็นโครงการที่ใช้พื้นที่ค่อนข้างใหญ่ เมื่อเทียบกับอาคารพาณิชย์แบบเดิมทำให้ราคาขายต่อหน่วยจึงค่อนข้างสูงตามไปด้วย ทั้งที่ทำเลมีได้อยู่กลางเมืองจริง ๆ ทำให้กลุ่มเป้าหมายที่ต้องการอยู่ในย่านเมืองยังมิได้รับการตอบสนอง

จากการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ. 2522 โครงการในลักษณะของอาคารชุดจึงเริ่มเกิดขึ้น ในส่วนโครงการของรัฐบาล เช่น โครงการเคหะชุมชนต่าง ๆ ส่วนในภาคเอกชน นักธุรกิจก็หันมาสนใจด้านอาคารชุดเช่นกัน เนื่องจากประสบปัญหาด้านการขาดแคลนที่ดิน หากลงทุนโครงการอื่น เช่น หมู่บ้านจัดสรร ก็จะต้องใช้เนื้อที่มาก ยิ่งในภาวะราคาที่ดินที่สูงขึ้นตลอดเวลา อาจจะทำให้อยู่ในสภาวะของความเสี่ยงที่สูง

ในยุคแรกเริ่ม รูปแบบของอาคารชุดยังไม่เป็นที่นิยมมากนักในหมู่คนไทย เนื่องจากมีปัจจัยหลายด้านไม่เอื้ออำนวย เช่น “เมื่อแรกเริ่มฝ่ายเจ้าของโครงการ และฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่ดีพอเกี่ยวกับอาคารชุด การจัดการเพื่ออยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ” (วงการก่อสร้าง : 2533) ซึ่งในเรื่องนี้ (คุณถาวร ตรีพิศาล , 2532) ผู้ประกอบกิจการเกี่ยวกับอาคารชุด และ (คุณพิศิษฐ์ ชูประสิทธิ์ , 2538) นายกสภาคมนบริหารอาคารชุด ได้กล่าวตรงกันเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า “ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ยังไม่เข้าใจเรื่องของการมีสิทธิและหน้าที่และการรักษาผลประโยชน์ บางโครงการเมื่อผู้จัดทำโครงการมอบภาระให้บริหารกันเองก็เกิดปัญหา” นอกจากปัญหาเรื่องของการจัดการแล้วอาคารชุดก็ยังมีปัญหาในเรื่องของการตลาด จากการที่ราคาของอาคารชุดในขณะนั้นใกล้เคียงกับราคาของทาวน์เฮ้าส์ หรือไกลออกไปหน่อยก็จะเท่ากับราคาของบ้านเดี่ยว จึงทำให้อาคารชุดยังไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร

“ ต่อมาเมื่อปัญหาการจราจรทวีความรุนแรงขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น บ้านจัดสรรมีราคาแพง และการอยู่อาศัยตามชานเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทางเข้ามาทำงานในใจกลางเมือง รูปแบบของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม จึงได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ และต่อมาได้มีพัฒนาการด้านรูปแบบให้มีเลือกตามความเหมาะสม ” (Arch & Idea : 2537)

จะเห็นว่าพัฒนาการของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่กล่าวมา แสดงให้เห็นถึงขั้นตอนของการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ จากอาคารแถว ยาวขนานสองฝั่งถนน เป็นศูนย์การค้าที่ประกอบด้วยหลายอาคารประเภท เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และครอบครองพื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด ในลักษณะผสมทั้งแนวนอนและแนวตั้ง ที่รู้จักกันในนามของคอนโดมิเนียมอาคารชุด ศูนย์การค้า หรือศูนย์กิจกรรมอื่น ๆ

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

คุณเพ็ญศรี ฉันทวรารงค์ (2529) ได้ทำการวิจัยเรื่อง แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร

งานวิจัยฉบับนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ โดยการสำรวจและศึกษาเบื้องต้น แล้ววิเคราะห์และสรุปผล

โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อหาแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร ลักษณะทางกิจกรรมการใช้อาคารตึกแถว ตลอดจนสภาพทางเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพของผู้ใช้ตึกแถว

ข้อค้นพบที่สำคัญในงานวิจัยฉบับนี้ พบว่า

1) นอกจากใช้อาคารตึกแถวเป็นที่สำหรับประกอบการเพื่อการพาณิชย์ จะใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับครัวเรือน

2) กรรมสิทธิ์ในภายในอาคารตึกแถวซับซ้อนในการประกอบกิจการและอยู่อาศัย

3) อาคารตึกแถวที่ผสมกึ่งที่พักอาศัย มักจะตั้งอยู่ในทำเลชุมชนหนาแน่น ย่านการค้าและใกล้สถานับการศึกษา

4) ทำเลที่ตั้งเขตกรุงเทพฯชั้นใน มีความหนาแน่นในการใช้พื้นที่ใช้สอย เนื่องจากประชากรต้องการอยู่ในใจกลางเมือง มีความสะดวกในการดำเนินชีวิตและการเดินทาง

5) ปัญหาที่เกิดขึ้นในการใช้อาคารตึกแถวส่วนใหญ่เนื่องมาจาก ผลเสียทางด้านโครงสร้างความปลอดภัย

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องข้างต้นแล้ว พบว่ายังไม่มีการศึกษาวิจัย เรื่องผลกระทบของผู้อาศัยในตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์เพื่อทราบการอยู่อาศัย ผลกระทบด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตมาก่อน จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจและทำการศึกษาต่อไป