

บทที่ 2 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับมโนทัศน์ของคำว่า ที่อยู่อาศัย

ความหมายของ “ ที่อยู่อาศัย ” (housing) มีความหมายที่กว้างและสลับซับซ้อนมากกว่าลักษณะทางกายภาพเพียงอย่างเดียว ดังที่ Soen (1979, p. 129) กล่าวไว้ว่า “ บ้าน เป็นเสมือนสถาบันที่ไม่ใช่เพียงโครงสร้างเท่านั้น แต่การสร้างบ้านจะต้องสร้างอย่างมีจุดมุ่งหมาย ทั้งนี้เนื่องจากการสร้างบ้านเป็นรูปแบบทางวัฒนธรรมที่สะสมมานาน และตลอดทุกช่วงเวลา บ้านได้กลับกลายเป็นมากกว่าที่พักอาศัย ดังนั้นการที่คนเราจะสร้างบ้านหรือจัดหาบ้านแต่ละครั้งนอกจากจะไว้ใช้พักอาศัยแล้วจะต้องมีสภาพแวดล้อมที่ดี เพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินชีวิต ”

Smith (1971, p. 3 - 9) ได้กล่าวถึง ธรรมชาติของที่อยู่อาศัยไว้ว่า ที่อยู่อาศัยนั้นครอบคลุมลักษณะอื่นอีก เช่น ลักษณะของความเป็นสัดส่วนแยกเฉพาะไปจากผู้อื่น ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะต้องอยู่ใกล้ที่ทำงาน สภาพแวดล้อมที่ดีทั้งด้านกายภาพและสังคม รวมไปถึงความมั่นคงในการลงทุนที่ส่งผลแก่ผู้เป็นเจ้าของบ้านทั้งทางด้านจิตใจและการเงิน

ส่วน Verchure (1979, 3.1 - 3.7) ได้นิยามเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยไว้ 3 ประเด็นหลักคือ

1. ที่อยู่อาศัยในด้านสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับเรื่องตัวบ้าน โดยรวมไปถึงสิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย ได้แก่ สาธารณูปโภคสาธารณูปการ ตลอดจนบริการในด้านต่างๆ เช่น บริการทางด้านสุขภาพ บริการทางด้านความปลอดภัย เป็นต้น

2. ที่อยู่อาศัยในฐานะกิจกรรมหรือการดำเนินงาน แสดงให้เห็นถึงภาพของกิจกรรมอันหลากหลาย ตลอดจนระเบียบ ข้อตกลงและนโยบายต่างๆซึ่งกำหนดขึ้นมาเพื่อการก่อสร้าง ดูแลรักษา รวมทั้งการจัดระเบียบเกี่ยวกับวัตถุทางกายภาพที่เป็นที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อม ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นในการดำเนินงานนี้ จึงเป็นลักษณะเชิงกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบ 3 ส่วน คือ

2.1 ผู้ดำเนินงาน (actors) ได้แก่ ผู้บริโภค (consumers) ผู้จัดหา (suppliers) เช่น เจ้าของที่ดิน ผู้รับเหมา เป็นต้น และผู้ควบคุมรักษาระเบียบ (regulators) ซึ่งหมายถึงรัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2.2 การปฏิบัติงาน (operations) เป็นเรื่องการกำหนดนโยบายการวางแผน ออกแบบ การก่อสร้าง จนกระทั่งการจัดการในด้านต่างๆ เช่น ด้านการตลาด การดูแลรักษา การซ่อมแซมปรับปรุง ฯลฯ

2.3 ทรัพยากรหรือองค์ประกอบแห่งการดำเนินงาน (components) เป็นองค์ประกอบสำคัญที่นำมาจัดสร้าง หรือจัดหาที่อยู่อาศัย ได้แก่ ที่ดิน วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ตลอดจนทางการเงิน

3. ที่อยู่อาศัยในทางอุดมการณ์ของบุคคลหรือสังคมที่สื่อออกมา ตามความหมายนี้ได้สะท้อนให้เห็นหน้าที่สำคัญของบ้าน ในการเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมมนุษย์ รวมไปถึงบทบาทสำคัญในการพัฒนาทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง อย่างเช่นบทบาทสำคัญของที่อยู่อาศัยในการตอบสนองความต้องการทางสังคมของสมาชิกได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังความในเอกสารขององค์การสหประชาชาติ (อภิชาติ, 2526, น. 40) ซึ่งให้เห็นว่า บทบาทของบ้าน นอกเหนือการเป็นที่คุ้มกำบังเพื่อการพำนักอาศัยแล้ว บ้านยังเป็นที่ที่บุคคลสามารถจะเรียนรู้ประสบการณ์ชีวิตในชุมชน ได้รับความเป็นส่วนตัว ความเป็นอยู่ที่ดี รวมทั้งการยอมรับทางสังคมด้วย ส่วนบทบาททางอ้อมนั้นจะเป็นที่ซึ่งให้โอกาสแห่งความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลด้วยกันบังเกิดขึ้น และทำให้บริการต่างๆทางสังคม เช่น บริการทางการศึกษา อนามัย สันทนาการ กีฬา การใช้จ่ายใช้สอยรวมทั้งการคมนาคม ฯลฯ สามารถเข้าถึงและเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อสมาชิกในสังคมได้ ซึ่งเท่ากับว่าที่อยู่อาศัยมีส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในสังคมให้ดีขึ้น

จากนิยามและลักษณะต่างๆของที่อยู่อาศัยข้างต้น สามารถสรุปความหมายได้ออกเป็น 2 นัย กล่าวคือ

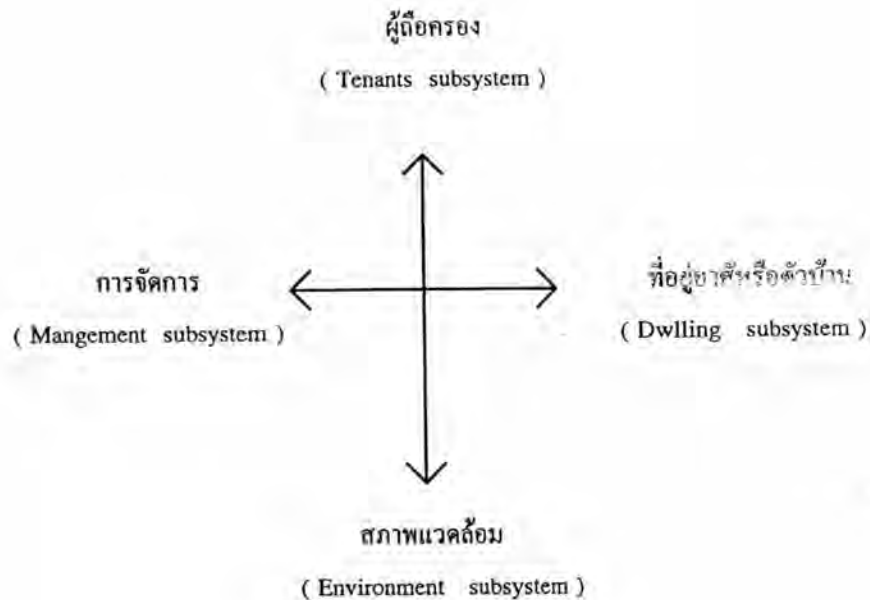
1. ในแง่ของการผลิต โดยมองเป็นเพียงวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพ วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้าง การดำเนินงานการผลิตและงบประมาณ องค์ประกอบต่างๆเหล่านี้จะนำไปสู่ การผลิตบ้านที่ค่อนข้างจะมีคุณภาพ และได้มาตรฐาน

2. ในแง่ของการอยู่อาศัย โดยเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตประจำวันที่เกี่ยวข้องกับความรู้สึกของคนที่มีต่อบ้าน และค่านิยมต่างๆ เช่น ความมั่นคงในการถือครอง โอกาสในการได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม การได้รับความเป็นส่วนตัว เป็นต้น สิ่งเหล่านี้เป็นส่วนสะท้อนให้เห็นถึงบทบาทของที่อยู่อาศัย ในการตอบสนองความต้องการทางสังคมของมนุษย์ ที่นอกเหนือจากความจำเป็น พื้นฐานทางชีววิทยา

ความหมายของที่อยู่อาศัยทั้ง 2 นัย นั้นไม่สามารถแยกออกจากกันได้ สืบเนื่องมาจากที่อยู่อาศัยไม่ไร้ แต่เพียงองค์ประกอบทางวิศวกรรมเท่านั้น แต่จะต้องมีทั้งสังคม พฤติกรรมวัฒนธรรม และองค์ประกอบอื่นๆที่อยู่สภาพแวดล้อมทางสังคมทั้งระบบ (Onibokun, 1974, p.189 , Soen, 1979, p. 129, Meeks, 1980, p. 62) ดังนั้นการทำความเข้าใจ “ที่อยู่อาศัย” จึงไม่ควรมองด้านใดด้านหนึ่ง แต่ควรมองในลักษณะ

เป็นเสมือนระบบๆหนึ่ง ที่มีองค์ประกอบย่อยๆ เกี่ยวเนื่องสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ดังที่ Onibokun (1974) ได้ใช้แนวคิด System Approach อธิบายที่อยู่อาศัยไว้ว่า “ ความเป็นที่อยู่อาศัย “ ที่สามารถอาศัยได้นั้น เป็นระบบความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยย่อยของระบบที่ประกอบด้วย ผู้ถือครอง (Tenant) ครัวเรือน (Dwelling) สภาพแวดล้อม (Environment) และการจัดการ (Mangement) โดยมีรูปแบบดังต่อไปนี้

แผนภาพที่ 1 ระบบความสัมพันธ์ใน “ ความเป็นที่อยู่อาศัย “ ที่สามารถอาศัยได้



ที่มา : Housing Habitability System ของ Oniboken (1974)

ในระบบความสัมพันธ์นี้ หน่วยย่อยต่างๆมีความเกี่ยวเนื่องกันทั้งระบบ โดยในหน่วยผู้ถือครองเป็นผู้รับผลกระทบจากหน่วยย่อยทั้งหมด และเป็นศูนย์กลางสำคัญของระบบในการพิจารณาว่า บ้านที่ผลิตออกมานั้นมีความเพียงพอจนอยู่อาศัยได้ โดยมีหน่วยย่อยต่างๆของที่อยู่อาศัย เป็นองค์ประกอบสำคัญในการพิจารณาดังต่อไปนี้

1. หน่วยที่อยู่อาศัยหรือตัวบ้าน เป็นหน่วยย่อยที่สำคัญ ดังผลจากการศึกษาของ Onibokun (1974, p. 190) ที่แสดงให้เห็นว่า ตัวบ้านหรือลักษณะของบ้านที่มีคุณภาพ

จะมีอิทธิพลอย่างมาก ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจในบ้านนั้น อันได้แก่ พื้นที่ภายใน คุณภาพโครงสร้าง ความสะดวกสบายหรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในครัวเรือน และอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของบ้านทางกายภาพ

2. หน่วยทางสภาพแวดล้อม หมายถึง สภาพแวดล้อมในบริเวณนั้นๆ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมไปถึงการบริการต่างๆในพื้นที่นั้นๆ และหน่วยที่อยู่อาศัยหรือตัวบ้านก็ถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อมด้วย

3. หน่วยทางการจัดการ เป็นเรื่องของกฎระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ว่าด้วยการจัดการเกี่ยวกับตัวบ้าน และองค์ประกอบอื่นๆของชุมชน

แนวความคิดเรื่องระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

Angle, Benjamin and De Goede ได้ทำการศึกษาระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 5 ระบบ คือ

1. ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน (The Workers Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยระบบนี้สร้างขึ้นเพื่อผู้มีรายได้น้อย และสมาชิกในครอบครัว ระบบนี้ยังแบ่งที่อยู่อาศัยออกเป็นแบบต่างๆ คือ

1.1 บ้านที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงาน (Workplace Site Houses) บ้านประเภทนี้จะสร้างด้วยไม้ในบริเวณที่ตั้งโรงงาน โดยนำวัสดุที่ใช้แล้วมาสร้างเป็นบ้าน ผู้ใช้แรงงานจะสร้างบ้านด้วยตัวเอง และอาศัยอยู่กับครอบครัว

1.2 หอพักคนงานในโรงงาน (Factory Site Dormitories) หอพักคนงานนี้จะอยู่อย่างแออัด ห้องพักหนึ่งจะมีคนงานโศดพักรวมกันอยู่หลายคน ซึ่งแต่ละคนจะมีพื้นที่ส่วนตัวในห้องเหลือเพียงเล็กน้อย

1.3 ห้องพักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance Staff Quarters) ในบ้านคนที่ฐานะปานกลางและสูง จะมีส่วนในบ้านหรือบริเวณบ้านที่จัดไว้สำหรับคนรับใช้ คนสวน ยาม และครอบครัวของคนเหล่านี้อยู่อาศัยด้วยกัน

1.4 ที่อยู่อาศัยที่จัดให้สำหรับเจ้าพนักงานของสถาบันและหน่วยงานต่างๆ (Institutional Housing for Workers) ที่อยู่อาศัยที่จัดหาให้กับคนงานและพนักงาน เช่น บ้านพักรถไฟ บ้านพักทหาร บ้านพักตำรวจ เป็นต้น

1.5 บ้านพักชั่วคราว ณ ที่ก่อสร้าง (Itinerant Construction Worker Housing) บ้านพักพวกนี้สร้างจากวัสดุที่หาได้จากบริเวณก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็รื้อถอนย้ายไปก่อสร้างในที่แห่งใหม่เรื่อยๆ ไป

2. ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก (The Squatters Housing Subsystem) บ้านพักพวกนี้จะเป็นบ้านที่ปลูกสร้างด้วยไม้และมีลักษณะเป็นบ้านชั่วคราว โดยปกติจะปลูกบนพื้นที่ซึ่งถูกทอดทิ้งให้ว่างเปล่าซึ่งไม่ใช่ที่ดินของตัวเอง ในระบบนี้ยังแบ่งออกเป็นชนิดต่างๆ ได้อีก คือ

2.1 ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter) เป็นพวกที่อาศัยในบ้านที่สร้างบนที่ดินของหน่วยงานรัฐบาล และไม่ได้จ่ายค่าเช่า

2.2 ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting Squatter) พวกนี้สร้างบ้านบนเนื้อที่เล็กๆ ที่มีเจ้าของที่ดิน และมีการตกลงทำสัญญาต่อกัน ซึ่งมักคิดค่าเช่าเป็นตารางเมตร และมักเป็นพวกที่มีรายได้น้อย

2.3 บ้านเรือ (Boat House) เรือที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยนี้ เป็นเรือที่ใช้ส่งสินค้าในระยะสั้นๆ แต่มักจะหยุดพักในคลองที่ใดที่หนึ่งเป็นเวลานานๆ (ปัจจุบันถูกหน่วยงานของรัฐบาลขับไล่ออกไปเป็นส่วนใหญ่)

3. บ้านในเขตชนบทแต่เข้ามาทำงานในเขตเมือง (Rural Commuters Subsystem) มีบ้านเป็นจำนวนมากในเขตชนบทที่เป็นที่พักของคนทำงานในกรุงเทพฯ และเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองโดยรถไฟ รถยนต์ หรือเรือยนต์ ในตอนเช้าและกลับในตอนเย็น

4. ห้องแบ่งเช่า (Filtered Housing Subsystem) เป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านขนาดใหญ่กันเป็นห้องๆ เป็นสัดส่วนแบ่งให้เช่า บ้านแบบนี้ปรากฏอยู่ทั่วไปในบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่หรือบริเวณที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจสมัยเก่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งแถวย่านที่มีคนจีนอาศัยอยู่มาก

5. ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยภาครัฐ (Public Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดสรรให้กับผู้มีรายได้น้อย เช่น แฟลตที่สร้างโดยการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

การตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย มีปัจจัยหลายประการเข้ามาเกี่ยวข้อง
ต่อการตัดสินใจ ซึ่งได้มีนักคิดหลายท่านที่ทำการศึกษาไว้ และสามารถแบ่งได้เป็น
3 ลักษณะคือ

1. พิจารณาทำเลที่ตั้งโดยคำนึงถึงตัวอาคาร และสิ่งแวดล้อม

การที่ตัวอาคารและตำแหน่งที่ตั้งของบ้านมีผลต่อการตัดสินใจ เนื่องจาก
มุมมองในแง่ของความเหมาะสมกับขนาดของครอบครัวและประโยชน์ใช้สอยในบ้าน และ
จากปัญหาสภาพแวดล้อมในเมืองเป็นพิษ ทำให้เกิดแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่
ในสภาพแวดล้อมที่ดี เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีแนวคิดสนับสนุนคือ

- D.T. Herbert (1972) กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า อิทธิพล
ภายนอก ซึ่งได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ มีผลต่อการเลือกที่ตั้ง
ของที่อยู่อาศัย

- K.J. Button (1976) ได้เสนอแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่คิดว่า ขึ้นอยู่
กับสภาพแวดล้อมที่ดี และขึ้นอยู่กับความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้าน

- Jay Siegel (Hirsch 1973 : 56-57) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ต้อง
พิจารณาที่ความสะดวกสบายในการเข้าถึงและคุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน
สภาพธรรมชาติ การบริการสาธารณะ และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น

นอกจากนี้ยังมีนักคิดบางท่านที่ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมควบคู่ไปกับปัจจัยอื่นๆ ในการตัดสินใจ
เลือกทำเลที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่

- William H. Claire (1973) ได้อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่า
ควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความสะดวกในการเดินทางระหว่าง บ้าน
แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

- William Alonso (Murphy 1975 : 436) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมี
ความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่า
บริเวณอื่นๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่บริเวณที่ราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลง
ตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่า
ขนส่งคือ ระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่จะต้องเสีย
ค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่ชานเมือง ขณะที่
ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอยู่อย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุป การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณา
ปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับ รายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

2. พิจารณาทำเลที่ตั้งโดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่างๆ

โดยเฉพาะแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นเป็นประจำ นักทฤษฎีที่ให้ความสำคัญในลักษณะดังกล่าว ได้แก่

- **Wingo (1967)** ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆจนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

- **Brian Goodall (1975)** ได้กล่าวถึงแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่าที่ตังนั้นต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และยังมีการกระจายตัวของแหล่งงาน ก็จะยิ่งมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้และสภาพครอบครัว ก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กเล็ก ก็ยังจะต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก และที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟ จะมีความได้เปรียบในด้านการเดินทางมากกว่า ที่ตั้งอยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ ซึ่งอาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่า เพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ให้ใกล้กับแหล่งงาน มากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง ผู้สนับสนุนแนวคิดนี้ได้แก่

- Richard F. Muth (1969) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้มีรายได้อ่อนและต่ำกว่า ประชากรที่มีรายได้อ่อนจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า แต่ประชากรที่มีรายได้อ่อนจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง เพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่นๆ มากกว่าคำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย

- Berry และ Horton (1969) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึง ตำแหน่งของแหล่งงาน กับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมายังแหล่งงานนั้นๆ หรือตำแหน่งที่อยู่อาศัย พบว่า ในกรณีที่แหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ การค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวเองของแหล่งที่มีประชากรวางตัวเป็นแนวยาว ไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่างๆ ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน แหล่งงานในเขตชานเมืองจะไม่มีรูปแบบการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่มีที่มากระจัดกระจายจากเขตทั่วไป และได้เสนอปัจจัยที่เข้ามา มีบทบาทต่อรูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะ ว่าประกอบด้วย

- เส้นทางคมนาคมและระยะทางที่อยู่อาศัย ที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม จะสามารถเดินทางได้สะดวก รวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง

- อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้อ่อนจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะชดเชยที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะสั้นมากกว่าผู้มีรายได้อ่อน

- ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรม ไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

- W. Lean และ Brian Goodall (1974) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ผู้ที่มีรายได้อ่อนแตกต่างกัน จะมีความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้อ่อน จะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะกรณีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้อ่อนจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่า ที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้อ่อนจะสามารถเดินทางได้รวดเร็ว โดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้อ่อนที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอย่างอื่น ๆ ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยอีกด้วย คือผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มต้องการเลือกที่ตั้งที่พักรออาศัย ในบริเวณที่เป็นกลุ่มวัฒนธรรมและสังคมเศรษฐกิจเดียวกัน

3. พิจารณาทำเลที่ตั้งโดยคำนึงถึงการบริหารทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

มีนักคิดที่ทำการศึกษาค้นคว้าและให้ความสำคัญในเรื่องนี้หลายท่านด้วยกัน คือ

- Brain Goodall (1972) กล่าวถึงอิทธิพลของการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และบริการสาธารณะต่างๆจะเป็นตัวชักนำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้ โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง

- William H. Claire (1973) ได้กล่าวถึงการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ดีว่า ควรมีแหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย นอกเหนือจากการมีสภาพแวดล้อมที่ดี และความสะดวกในการเดินทาง

- Barrie Needham (1977) กล่าวว่า การที่มีปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมต่างๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่างๆขึ้นได้ โดยเฉพาะในด้านของที่อยู่อาศัย จะเกิดการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยด้วย 2 สาเหตุ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เพราะผู้อยู่อาศัยต้องการการเดินทางอย่างสะดวกสบายไปยังที่ทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา ซึ่งสถานที่ดังกล่าวนี้เป็นสถานที่ที่มีการรวมกลุ่มกัน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะตั้งรอบๆกับกลุ่มของสถานที่เหล่านี้ด้วยเช่นกัน

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economy) การรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะช่วยให้เกิดความประหยัดจากการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆร่วมกัน เช่น ถนน สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล และบริการทางสังคมอื่นๆอีกด้วย

นอกจากแนวความคิดดังกล่าวแล้ว การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยยังมีเงื่อนไขอื่น ๆ ในการเลือกอีกด้วย ได้แก่

- ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย
- คนที่อยู่ในวัยที่แตกต่างกัน จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน กล่าวคือ
 1. วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือเริ่มทำงาน วัยนี้จะมีอิสระในการเลือกที่อยู่อาศัยและให้เหมาะสมกับความต้องการทางการศึกษา และที่ทำงาน
 2. วัยแต่งงานมีครอบครัว ต้องการที่ตั้งที่อยู่อาศัย และรูปแบบให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว
 3. วัยที่มีบุตร ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้น และให้เหมาะสมกับรายได้
 4. วัยสูงอายุ อาจต้องการที่อยู่อาศัยที่สบาย กว้างขวาง

ในเขตชานเมือง

- วิถีการดำเนินชีวิต

มีบทบาทต่อการเลือกหาที่อยู่อาศัยให้มี

สภาพแวดล้อมทางสังคมของชุมชนนั้นๆ ในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของตนได้ดี เช่น ครอบครัวมุสลิม เมื่อจะย้ายที่อยู่ใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็จะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ให้อยู่ในระแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

มีปัจจัยต่างๆที่ควรพิจารณาถึง คือ

1. รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของตนเอง
2. สภาพสิ่งแวดล้อมที่ติดต่อการอยู่อาศัย
3. สะดวกในการเดินทางเข้าถึงที่อยู่อาศัย และสะดวกในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะที่ทำงาน
4. อยู่ในบริเวณที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสะดวก
5. สภาพสังคมวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมในบริเวณดังกล่าว จะเป็น
แรงดึงดูดสำคัญ ให้กลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่เดินทางเข้ามาอาศัยในบริเวณนั้นด้วย -
6. ระยะเวลาในแต่ละช่วงชีวิต

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุรพงศ์ อัสวานันท์ (2535) ทำการศึกษาเรื่อง รูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ผู้ใช้แรงงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่มาจากชนบท เข้ามาเช่าบ้านอยู่ โดยจ่ายค่าเช่าในช่วง 300 - 1,000 บาทต่อเดือน ผู้ใช้แรงงานเลือกที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก ตั้งอยู่ใกล้โรงงานมากกว่า พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย

วัลลภ เทอดเกียรติสกุล (2524) ศึกษาพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกอาคารชุมชนบ้านพักอาศัยหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างชุมชนมักกะสัน พบว่าแม้สภาพที่อยู่อาศัยจะเป็นอย่างไรก็ตาม แต่ผู้อยู่อาศัยจะพอใจที่อยู่อาศัยของตน หากตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน หรืออยู่ใจกลางเมือง โดยเลือกปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นมากกว่าที่จะย้ายออกไป

ปณณภา ไกรสินธุ์ (2536) ศึกษาเรื่องการบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ : เคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี พบว่า จำนวนประชากรที่อาศัยในเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลีวาระที่ 1 ร้อยละ 56.6 เป็นผู้อยู่อาศัยที่เป็น ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ซึ่งเป็นกลุ่มไม่มีความผูกพันต่อชุมชน มีส่วนทำให้การดูแลชุมชนและการบริหารชุมชนมีภาระมากกว่าปกติ

นิพลธ์ บุญยรัตพันธุ์ ได้ศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน เรื่อง การเดินทางที่เกิดจากการเคหะชุมชน ของการเคหะแห่งชาติ 5 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร พบว่า การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนส่วนใหญ่ จะเป็นการเดินทางเพื่อไปยังสถานที่ทำงานมากที่สุด และเดินทางไปยังสถานศึกษา เป็นอันดับรองลงไป มากถึงร้อยละ 42 ของการเดินทางที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยพบว่า จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัวมีผลต่อการเดินทางมากที่สุด

แนวความคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

ความหมายของความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย (Housing Satisfaction) มีผู้นิยามความหมายไว้หลายท่านด้วยกัน กล่าวคือ

Balladeer (1986, p. 139) นิยามไว้ว่า ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย เป็นการประเมินความรู้สึกของบุคคลที่มีต่อสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการรับรู้เฉพาะด้าน หรือสภาพต่างๆ ไปของบ้าน และย่านที่อยู่อาศัยว่าตรงกับความต้องการหรือไม่

Galster และ Hesser (1981, p. 736) กล่าวว่า คุณลักษณะทางวัตถุ (Objective characteristics) ของที่อยู่อาศัย ตัวบ้าน ย่านที่อยู่อาศัย นอกจากจะมีอิทธิพลโดยตรงต่อความพึงพอใจแล้ว ยังมีผลทางอ้อมในการเป็นตัวชี้ของการประเมินทาง อัดวิสัย (Subjective evaluation) โดยจะพิจารณาจากการรับรู้สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมทางสังคมแล้วทำการประเมินว่าสิ่งเหล่านั้น ได้ตอบสนองความรู้สึกของตนมากน้อยเพียงใด ถ้าสถานการณ์ในขณะนั้นใกล้เคียงกับความต้องการและความปรารถนา ความรู้สึกพอใจก็จะเกิดขึ้น

ธงชัย (2530, น. 55) กล่าวว่า ความพึงพอใจเป็นความรู้สึกของมนุษย์ ซึ่งอาจจะเป็นความรู้สึกชนิดบวกหรือลบก็ได้ โดยความรู้สึกนี้จะเกิดขึ้น ได้ก็ต่อเมื่อมีสิ่งเร้าหรือ

ทรัพยากรเป็นปัจจัยสำคัญที่กระทบ ดังนั้น ความพอใจจึงเป็นการตอบรับทาง
ความรู้สึกในทางบวกของมนุษย์ ที่มีต่อสภาพแวดล้อม

แนวความคิดที่เข้ามาอธิบายเรื่องความพึงพอใจได้ชัดเจน คือ แนวความคิด
เกี่ยวกับบรรทัดฐานที่อยู่อาศัย (Housing Norms) แนวคิดนี้เป็นของ Morris และ
Winter (1978) ที่ใช้อธิบายการประเมินสถานภาพที่อยู่อาศัยไว้ว่า การที่ครอบครัว
หรือปัจเจกบุคคลจะตัดสินใจว่า ที่อยู่อาศัยของตนเองหรือของคนอื่นเป็นอย่างไรนั้น สิ่งที่เขา
ใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจคือ บรรทัดฐาน ถ้าครอบครัวใดมีที่อยู่อาศัยไม่ได้เป็นไปตาม
ภูมิหลังบรรทัดฐานของเขา ความไม่เหมาะสม (deficits) ก็จะเกิดขึ้น ดังนั้นความปรารถนา
ของมนุษย์ที่จะมีที่อยู่อาศัยที่ดี เหมาะสม และเกิดความพอใจได้นั้นจึงต้องมีที่อยู่อาศัยที่
เป็นไปตามบรรทัดฐานทางสังคม สำหรับบรรทัดฐานที่ใช้วิเคราะห์ และประเมินที่อยู่อาศัยนั้น
มีอยู่ 3 ชุด คือ (Morris และ Winter, 1978, p. 20-27)

1. บรรทัดฐานทางวัฒนธรรมอันเป็นของสังคมโดยรวม (culture norms) ซึ่ง
จะรวมแบบแผนพฤติกรรม กฎเกณฑ์ข้อบังคับต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นในรูปของวิถีประชา
จาริตประเพณี หรือกฎหมายที่คนในสังคมใช้ร่วมกัน เป็นมาตรฐานร่วมที่คนในสังคมใช้
ประเมินร่วมกันว่า สิ่งไหนดี สิ่งไหนไม่ดี อะไรเข้ามาตรฐานหรือไม่ได้มาตรฐาน ที่ผู้ใดตั้งอยู่ในทำเลที่ดี
หรือไม่ดี ฯลฯ สิ่งเหล่านี้ล้วนแล้วแต่เป็นการประเมินจากบรรทัดฐานทางวัฒนธรรมทั้งสิ้น

2. บรรทัดฐานของชุมชน (community norms) เป็นแบบแผนพฤติกรรม กฎเกณฑ์
ข้อบังคับที่ใช้ร่วมกันในชุมชน เช่น คนที่มีที่อยู่อาศัยในชุมชนชนบท ย่อมจะมีบรรทัดฐาน
ต่างจากชุมชนเมือง หรือคนในชุมชนสลัม ย่อมจะมีบรรทัดฐานต่างจากชุมชนที่
อยู่อาศัยชานเมือง เป็นต้น

3. บรรทัดฐานของครอบครัว (family norms) เป็นแบบแผนพฤติกรรมกฎเกณฑ์
ข้อบังคับต่างๆ ที่ใช้กำหนดพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัย และสภาพที่อยู่อาศัยที่ใช้ร่วมกัน
ในครอบครัว ซึ่งบรรทัดฐานในเรื่องที่อยู่อาศัยในระดับครอบครัวนี้ อาจจะมีบรรทัดฐานที่
สอดคล้องกับบรรทัดฐานของชุมชน หรือบรรทัดฐานของวัฒนธรรมอย่างใกล้ชิด

ในสภาพที่เป็นจริงทางสังคมจะเห็นได้ว่า บรรทัดฐานนั้นมี 2 ลักษณะคือ บรรทัดฐาน
ในอุดมคติ (Ideal) กับบรรทัดฐานที่เป็นจริง (Actual) ดังนี้

1. บรรทัดฐานในอุดมคติ (Ideal) เป็นแนวปฏิบัติหรือแบบแผนพฤติกรรมที่
สังคมกำหนดว่า “ควรจะต้องเป็น” อย่างเช่น ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะที่ดี ก็ควรจะต้องเป็น
บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอกับสมาชิก มีที่ตั้งไม่ไกลจากชุมชน ฯลฯ เป็นบรรทัดฐาน

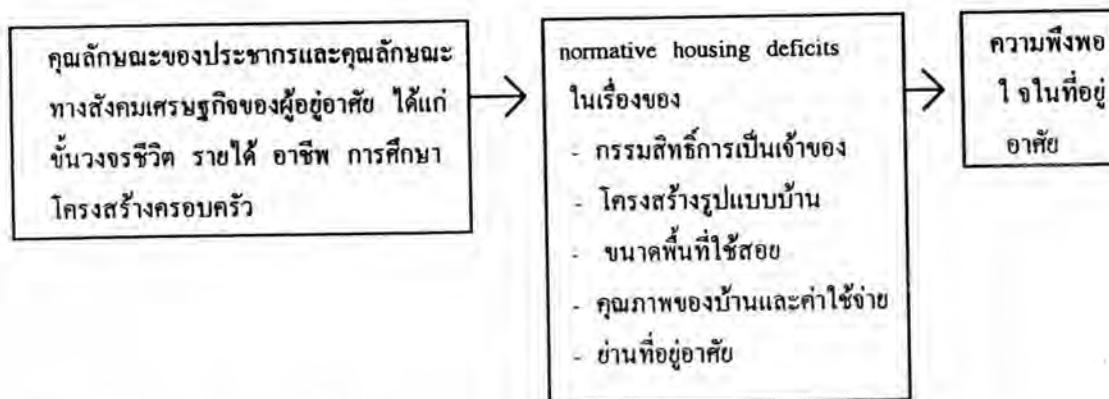
ที่ค่อนข้างถาวร และเปลี่ยนค่อนข้างยาก ทั้งนี้เพราะเป็นบรรทัดฐานที่ได้รับมาจากกระบวนการจัดกลาทางสังคม

2. บรรทัดฐานที่เป็นจริง (Actual) นั้น เป็นแนวปฏิบัติหรือพฤติกรรมที่สมาชิกเลือกกระทำหรือปฏิบัติจริงๆ ตามสถานการณ์ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยบรรทัดฐานที่เลือกปฏิบัตินี้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว และเป็นลักษณะชั่วคราว เพราะเป็นบรรทัดฐานที่เกิดขึ้นจากสภาวะการณ์ที่จำกัด

ดังนั้นพฤติกรรมของมนุษย์ที่กระทำหรือปฏิบัติจริงๆ นั้น จึงไม่ได้เป็นไปตามบรรทัดฐานในอุดมคติทั้งหมด หากแต่จะมีการเบี่ยงเบน (deviation) ไปตามสถานการณ์ขณะนั้นที่มนุษย์พึงเลือกกระทำ อย่างเช่น ครอบครัวที่อยู่ในสถานการณ์ที่มีข้อจำกัดเรื่องรายได้จึงทำให้เขาต้องเลือกการเช่าบ้าน ซึ่งเป็นบรรทัดฐานที่เป็นจริงที่ครอบครัวได้วิธีปฏิบัติที่ดีที่สุดแล้วในขณะนั้น แต่การเช่าบ้านไม่ได้หมายความว่า ครอบครัวนั้นได้เปลี่ยนหรือยกเลิกบรรทัดฐานของครอบครัวหรือสังคมที่มีความปรารถนาที่จะได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย หากแต่เป็นเพียงการเบี่ยงเบนไปชั่วคราวเท่านั้น ดังนั้นในสถานการณ์เช่นนี้ การลงทุนอันเนื่องมาจากเบี่ยงเบนไม่ปฏิบัติตามบรรทัดฐานในอุดมคติจะไม่รุนแรง หรือสังคมพอที่จะยอมรับได้ แต่ถ้าหากว่า สภาพที่เป็นจริงกับสภาพที่ควรจะเป็นตามบรรทัดฐานของสังคม ชุมชน ครอบครัว มีความแตกต่างกันอย่างมากพอที่จะปรากฏให้เห็นชัดเจน ครอบครัวก็จะตระหนักว่า เป็นสิ่งไรที่ปรารถนา และเป็นความไม่พอดี (deficits) ในสภาพที่อยู่อาศัยซึ่งจะนำไปสู่ความไม่พึงพอใจในที่อยู่อาศัยนั้นได้

จากแนวความคิดข้างต้นของ Morris และ Winter (1978, pp. 150 - 156) เขาจึงได้เสนอตัวแบบที่ใช้อธิบายขบวนการนำไปสู่ ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย ดังนี้

แผนภาพที่ 2 กระบวนการนำไปสู่ความพึงพอใจทางที่อยู่อาศัย



ที่มา : Causal model of hypothesized influences on residential satisfaction

รูปที่ 2.16 (ต่อ)

และ Winter (1978)

ในตัวอย่างข้างต้น Morris และ Winter อธิบายไว้ว่า คุณลักษณะของประชากร และคุณลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย เป็นเสมือนตัวกำหนดหรือข้อจำกัดว่าผู้อยู่อาศัยควรจะเลือกที่อยู่อาศัยประเภทใดในสภาพที่เป็นจริง ถ้าหากว่าสภาพที่อยู่อาศัยในขณะนั้น ตรงกับบรรทัดฐานของครอบครัวในอุดมคติ ก็จะทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพึงพอใจ แต่ในขณะตรงกันข้าม ถ้าสภาพที่อยู่อาศัยในขณะนั้นมีความแตกต่าง หรือเบี่ยงเบนไปจากบรรทัดฐานของครอบครัวในอุดมคติมาก ก็จะทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความไม่พึงพอใจในที่อยู่อาศัย

ผลงานที่สนับสนุนตัวอย่างข้างต้นได้แก่ การศึกษาเรื่องความคาดหวังที่จะย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยของ Morris และคณะ (1976) เขาได้แสดงแบบจำลองวิถี ในการทดสอบตัวแปร - ที่ใช้อธิบายความคาดหวังที่จะย้ายถิ่นของผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองนิวยอร์ก ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้าน normative housing deficits และความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย เป็นตัวแปรที่สำคัญในการอธิบายความคาดหวังที่จะย้ายถิ่น โดยเฉพาะผู้ที่ขาดความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (renter deficit) เป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลมากในการอธิบายความคาดหวังที่จะย้ายถิ่น กล่าวคือ ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพการเช่าที่อยู่อาศัย จะมีความรู้สึกไม่พอใจกับที่อยู่อาศัยนั้น จึงเป็นเหตุให้มีความต้องการ และความคาดหวังที่จะย้ายที่อยู่อาศัย

แนวความคิดเกี่ยวกับปัจจัยด้านความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

ในเรื่องปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มหลักคือ

1. ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่ดี (Physical Housing Characteristics)
ซึ่งได้แก่

- ขนาดของที่อยู่อาศัย ตามการศึกษาของ Campbell, et al. และ Speare
- โครงสร้างภายในของที่อยู่อาศัย ตามการศึกษาของ Michelson, et al.
- แง่มุมที่อยู่อาศัยของแต่ละคน เช่น ความใหม่ของที่อยู่อาศัย ตามการศึกษาของ Maran and Rodgers

2. ลักษณะทำเลที่ตั้งที่ดี (Location Characteristics) โดยทั่วไปหมายถึง

- การเข้าถึงย่านธุรกิจหลักของเมือง สิ่งอำนวยความสะดวกจากสาธารณูปโภคต่างๆ ตามการศึกษาของ De Jong , Hawley and Zimmer และ Michelson, et al.
- คุณภาพของสภาพแวดล้อมในละแวกย่านนั้น ตามการศึกษาของ Maran and Rodgers, Angrist , Deutschman และ Lansing, et al.

3. ลักษณะของปัจเจกบุคคล (Individual Characteristics) ส่วนใหญ่ประกอบด้วย

- สถานะในวงจรชีวิต กล่าวคือ สถานะตามขั้นวงจรชีวิตที่ต่างกัน ก็จะทำให้มีความคาดหวังในที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน ดังปรากฏตามการศึกษาของ Michelson, Speare , Kain
- คุณภาพความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกิดขึ้นจากผู้อยู่ในละแวกเดียวกัน ตามการศึกษาของ Mitchell , Speare, Lamanna และ Gans
- คุณค่าซึ่งเกี่ยวเนื่องจากความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ความเป็นส่วนตัว หรือความสะดวกสบาย ตามการศึกษาของ Fischer , Angrist และ Williams

ข้อดี และ ข้อเสียของการเช่าบ้าน

1. สะดวกและมีโอกาสที่จะเปลี่ยนหรือเลือกหาที่อยู่อาศัยใหม่ได้ตามความจำเป็น หรือความพอใจ ข้อผูกมัดจะมีอยู่ประการเดียว คือ ข้อผูกพันตามสัญญาเช่าบ้านที่ทำไว้ว่าจะเช่ายาวนานเท่าใด
2. มีความรับผิดชอบจำกัด กล่าวคือ จำกัดแต่เพียงต้องชำระค่าเช่าตามที่กำหนดที่ได้ตกลงกัน แต่ไม่ต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาในรายการสำคัญ
3. ไม่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก และพอจะทราบได้แน่ชัดว่าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยนี้เท่าใด เพราะผู้เช่าพอจะกะประมาณได้ว่า ควรจะเลือกบ้านในอัตราค่าเช่าเท่าใด ในสมัยที่ราคาบ้านแพงมากจนแทบไม่มีโอกาสซื้อได้เช่นนี้ ทำให้หลายคนคิดเช่นกันว่า การไม่ไปผูกพันกับการต้องผ่อนส่งตลอดชีวิตนั้น การเลือกเช่าบ้านอาจเป็นวิธีที่เหมาะสมกว่า ที่สามารถนำเงินไปใช้อย่างอื่นก่อนได้
4. ในบางกรณี บ้านเช่าอาจเป็นสิ่งที่เหมาะสมกับความจำเป็นสำหรับบางครอบครัว เช่น เพราะอยู่ตัวคนเดียว ไม่มีเวลาดูแลรักษา หรือเพราะต้องการประวิงเวลาเพื่อเลือกหาซื้อบ้านที่เหมาะสมในภายหน้า หรือเพราะ

ไม่มีบุตร หรือสูงอายุไม่อยากจะมีปัญหาในเรื่องการดูแลรักษา หรือต้องการความสะดวก เหล่านี้ล้วนแต่เป็นความจำเป็น ที่บ้านเช่าสามารถตอบสนองได้ดีกว่า

ข้อเสียของบ้านเช่า

1. ชีวิตในบ้านเช่าไม่เหมาะสมในหลายประการ คือ ต้องอยู่แออัดและใกล้ชิดกับคนอื่นที่ตนไม่มีโอกาสเลือก โดยเฉพาะการอยู่แฟลตเช่า หรือถ้าเป็นละแวกของบ้านเช่า ซึ่งลูกบ้านย้ายเข้า - ออก เปลี่ยนหน้าบ่อขยะ กีดกีดกันทำให้ขาดเพื่อนบ้านที่ดี หรือในกรณีแรกที่อยู่แออัดใกล้ชิดกันเกินไป ก็จะทำให้ขาดความสะดวก ไม่เป็นอิสระ และมักจะกระทบกระทั่งกันบ่อยๆ หรือขาดความเกรงใจกัน เพราะไม่รู้นิสัยกัน
2. ต้องอยู่ได้ข้อจำกัดบางอย่าง ผู้ให้เช่ามักจะมีข้อกำหนดบางประการ ที่ทำให้เราขาดความคล่องตัวที่ไม่อาจปรับปรุง หรือแก้ไขตามที่เรายากจะทำ นอกจากนี้ เจ้าของบ้านส่วนใหญ่ มักจะมีทรัพย์สินหรือกิจการที่ต้องตรวจสอบการใช้บ้านบ่อยๆ ซึ่งทำให้ไม่สบายใจ โดยเฉพาะบางครั้งที่ได้มีข้อห้ามบางอย่างไว้ล่วงหน้า
3. การเช่าบ้าน ถ้าหากเช่านานๆ จะทำให้เกิดการสั่นเปลื้องและไม่คุ้ม เพราะต้องเสียค่าเช่าสิ้นเปลืองเรื่อยไป โดยที่ไม่มีโอกาสเป็นเจ้าของทรัพย์สิน จึงจัดได้ว่า การเช่าบ้านไม่เป็นการลงทุนที่ดีสำหรับผู้เช่า ซึ่งตรงกันข้ามกลับทำให้เจ้าของบ้านได้ประโยชน์ตลอดเวลา จึงเป็นข้อควรคิดอย่างยิ่ง สำหรับผู้ที่เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยนานๆ ว่าควรจะซื้อหรือไม่ ทั้งนี้เพราะ ถ้าต้องอยู่นานๆ แม้จะต้องผ่อนส่งและเสียดอกเบี้ยก็ตาม บางครั้งในช่วงสิบปีขึ้นไป เงินค่าเช่าบ้านอาจเท่ากับการซื้อบ้านของตนเองทีเดียว
4. การบอกเลิกมิให้เช่า และการขึ้นค่าเช่า ยังไม่มีกฎหมายป้องกันผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะบอกเลิกมิให้เช่าเมื่อใดก็ได้ และสามารถจะขึ้นค่าเช่าได้เสมอด้วย