

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการ ในห้างสรรพสินค้า ในเขตกรุงเทพมหานครนี้ เป็นการศึกษาที่เกี่ยวกับสภาพปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างทางด้านที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และด้านที่เกี่ยวกับสังคม, เศรษฐกิจ รวมทั้งการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง โดยผู้วิจัยได้รวบรวมแนวความคิด, ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา และเพื่อสามารถอธิบายผลของการศึกษาได้อย่างเป็นระบบ โดยสามารถแบ่งออกได้เป็นส่วนต่างๆ ดังนี้

ส่วนที่ 1 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1. แนวความคิดเรื่องระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง
2. ทฤษฎีที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตเมือง
3. แนวความคิดในเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัย
4. แนวความคิดเกี่ยวกับบรรทัดฐานทางด้านสังคม
5. แนวความคิดที่เกี่ยวกับคนจนเมือง

ส่วนที่ 2 งานวิจัยและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

1. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง
2. งานวิจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ที่อยู่อาศัย เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่และเป็นความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ (A Basic Human Need) และเป็นองค์ประกอบสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยยังมีบทบาทสำคัญต่อการนำทรัพยากรภายในประเทศมาใช้ ทั้งในเรื่องที่ดิน วัสดุก่อสร้าง การจ้างงานและเงินออม และโดยที่พัฒนาการที่อยู่อาศัยของมนุษย์เกิดจากปัจจัยต่างๆ หลากประการ ดังนั้น จึงจำเป็นที่จะต้องทำความเข้าใจกระบวนการที่อยู่อาศัยในเมือง อย่างชัดเจน

1. แนวความคิดเรื่องระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง

สำหรับการจัดระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยภายในเมืองนั้น ได้มีนักวิชาการหลายท่านได้ทำการจำแนกเกี่ยวกับระบบของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองดังนี้

- แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

Shlomo Angel, Stan Benjamin, and Koos H. De Goede (1976) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง และพบว่า ปัญหาที่แท้จริงของผู้มีรายได้น้อยนั้น ไม่ใช่ปัญหาความขาดแคลนจำนวนที่อยู่อาศัย (Housing Stock) เป็นประเด็นหลัก แต่เป็นปัญหาเรื่องการกำหนดมาตรฐานต่างๆ ทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและบริเวณโดยรอบชุมชน โดยอิงกับทฤษฎีและแนวความคิดทางปรัชญาสังคม ซึ่งเกินกว่าที่ผู้มีรายได้น้อยเหล่านั้นจะรับภาระได้ และได้สรุปเกี่ยวกับระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ว่าสามารถแบ่งออกได้ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน (The Workers' Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยในระบบนี้สร้างขึ้นสำหรับผู้มีรายได้น้อยและสมาชิกในครอบครัว เนื่องจากถูกจ้างแรงงานได้รับการช่วยเหลือจากนายจ้าง, บริษัท หรือหน่วยงานราชการ ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ระบบนี้แบ่งที่อยู่อาศัยออกเป็นแบบต่าง ได้แก่

1.1 ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงาน (Workplace Site Houses) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้สร้างด้วยไม้ ในบริเวณที่ตั้งโรงงาน โดยถูกจ้างแรงงานสร้างด้วยตนเอง และอาศัยอยู่พร้อมกับครอบครัว

1.2 หอพักคนงานในโรงงาน (Factory Site Dormitories) ลักษณะอยู่อาศัยกันอย่างแออัด ห้องหนึ่งมีคนงานโตดพักอาศัยอยู่หลายคน มีเนื้อที่ส่วนตัวเล็กน้อย

1.3 ที่พักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance Staff Quarters) ในบ้านของผู้มีฐานะปานกลางและร่ำรวย จะจัดหาที่อยู่อาศัยในบริเวณบ้านให้คนรับใช้ คนทำสวน ยาม อยู่พร้อมกับครอบครัว

1.4 ที่อยู่อาศัยที่จัดให้เจ้าพนักงานของสถาบัน หน่วยงานต่างๆ (Institutional Housing for Workers) เช่น บ้านพักรถไฟ บ้านพักตำรวจ

1.5 ที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นชั่วคราว ณ. ที่ก่อสร้าง (Itimerant Construction Workers Housing) วัสดุที่ใช้สร้าง เป็นวัสดุที่หาได้ จากบริเวณก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็รื้อย้ายไปก่อสร้างในที่แห่งใหม่เรื่อยๆ

2. **ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก (The Squatters' Housing Subsystem)** มีลักษณะการสร้างแบบบุกรุก เป็นที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างด้วยไม้ สร้างชั่วคราว ส่วนมากปลูกบนพื้นที่ว่างเปล่าที่ไม่ใช่ของตนเอง ในระบบนี้ยังแบ่งออกเป็นชนิดต่างๆ ได้แก่

2.1 **ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter)** เป็นผู้ที่อาศัยในบ้าน ที่สร้างบนที่ดินของหน่วยงานรัฐบาล และไม่ได้จ่ายค่าเช่า เป็นชุมชนขนาดใหญ่หรือเล็ก บ้างอาศัยอยู่บนถนน บ้างอาศัยอยู่ตามอาคารเก่าที่ถูกทิ้ง เป็นดิน

2.2 **ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting Squatter)** เป็นผู้ที่อาศัยสร้างบ้านบนเนื้อที่เล็กๆ มีเจ้าของที่ดิน และตกลงทำสัญญาเช่าต่อกัน โดยทำกันเป็นระยะๆ ไป ซึ่งมักคิดค่าเช่าเป็นตารางเมตร

2.3 **เรือแพนบ้าน (Boats Houses)** เรือที่ส่งสินค้าในระยะสั้น และหยุดพักในคลองที่ใดที่หนึ่งนานๆ สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้

3. **ที่อยู่อาศัยในเขตชนบทแต่มาทำงานในเมือง (Rural Commuters Subsystem)** ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้อาศัยที่เดินทางเข้ามาทำงานในเมือง โดยทางรถไฟ รถยนต์ หรือเรือ ในตอนเช้า และกลับในตอนเย็น หรือลักษณะที่ผู้อาศัยยังคงอาศัยในเขตชนบท แต่เดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมือง และพักอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง โดยอยู่อาศัยเฉพาะในช่วงวันทำงาน เป็นดิน

4. **ห้องแบ่งเช่า (Filtered Housing Subsystem)** ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านขนาดใหญ่ กันเป็นห้องๆ แบ่งเป็นสัดส่วนให้เช่า ห้องเช่ามีขนาดเล็ก ทวดโทรม และใช้ส้วมรวมกัน ผู้อยู่อาศัยส่วนมาก มีการเคลื่อนไหวโยกย้ายเรื่อยๆ มีรายได้น้อย ไม่มีความรู้ตึกเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ไม่สนใจในกิจกรรมของสังคมรอบข้าง

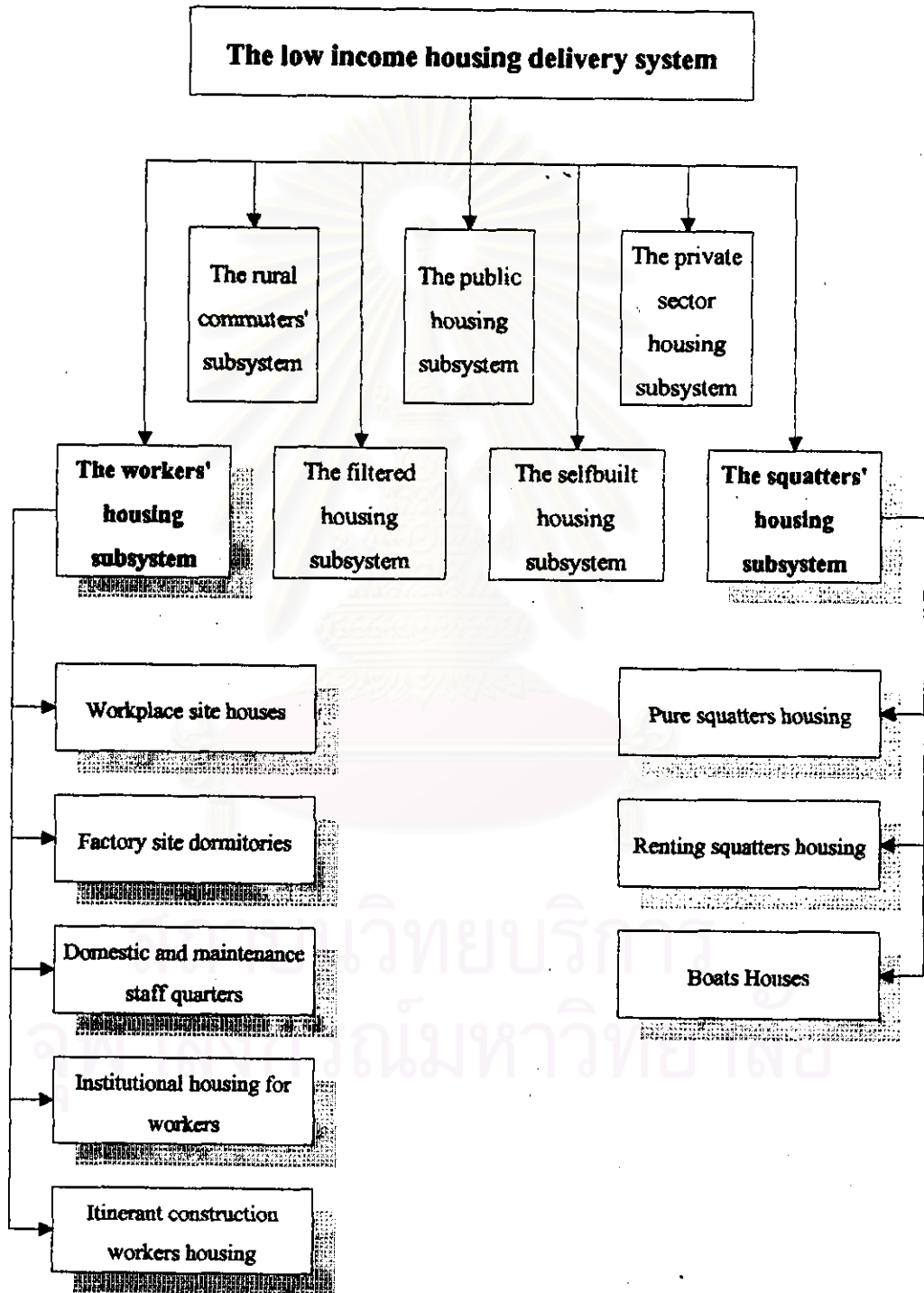
5. **ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยรัฐ (Public Housing Subsystem)** มักพบในรูปแบบของอาคารถาวรรูป (Complete housing units) หรือการจัดสรรในชุมชนแออัดต่างๆ โดยรัฐมักจัดสรรให้ผู้มีรายได้น้อย

6. **ที่อยู่อาศัยแบบสร้างด้วยตนเอง (The Selfbuilt Housing Subsystem)** เป็นระบบที่รัฐไม่ได้สร้างโดยตรง แต่เป็นฝ่ายสนับสนุนให้ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง

7. **ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน (The Private Sector Housing Subsystem)** ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้มาก แต่มีการดำเนินการลักษณะที่เอกชนเป็นผู้จัดสร้างขึ้นมา เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยทำการเช่าหรือเช่าซื้อ ผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของหรือเช่าบ้านหลังเก่าๆ ที่ทวดโทรมจน ไม่เป็นที่พึงปรารถนาของคนร่ำรวยหรือคนชั้นกลางทั่วไปแล้วได้

แผนภูมิที่ 2.1 ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง

The Main Components of Low-Income Housing Delivery in Bangkok



Source : Shlomo Angel, Stan Benjamin and Koos H. De Goede ; The Low-Income Housing system in Bangkok.

Ekistics 261 August 1977

ส่วน Baross Paul (2530) ได้ให้ความหมายของระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย (Housing Delivery System) ว่า หมายถึงกลไกต่างๆด้านการผลิตที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ และวิธีการต่างๆ ที่ประชาชนถือสิทธิ์ เข้าอยู่ในที่อยู่อาศัยนั้นได้ และการให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยมีทั้งระบบที่เป็นทางการและระบบที่ไม่เป็นทางการ Baross ได้แสดงความแตกต่างด้านคุณภาพของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง โดยจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (Housing Class) ซึ่งสามารถจัดกลุ่มได้ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยในระบบ (Formal Sector) แบ่งออกได้เป็น

1.1 ที่อยู่อาศัยภาครัฐบาล รัฐบาลได้ดำเนินการเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยหลายวิธีด้วยกัน ได้แก่

1.1.1 ที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดสร้าง (Public Housing) เป็นที่อยู่อาศัยในแบบอาคารเสร็จสมบูรณ์ (Complete Housing Units) มีหลายรูปแบบทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว บ้านแฝด และ แพลต มีทั้งให้เช่าและเช่าซื้อ ที่เช่าส่วนมากจะเป็นแฟลต สำหรับบางประเทศจะอยู่ในรูปของอพาร์ทเมนต์

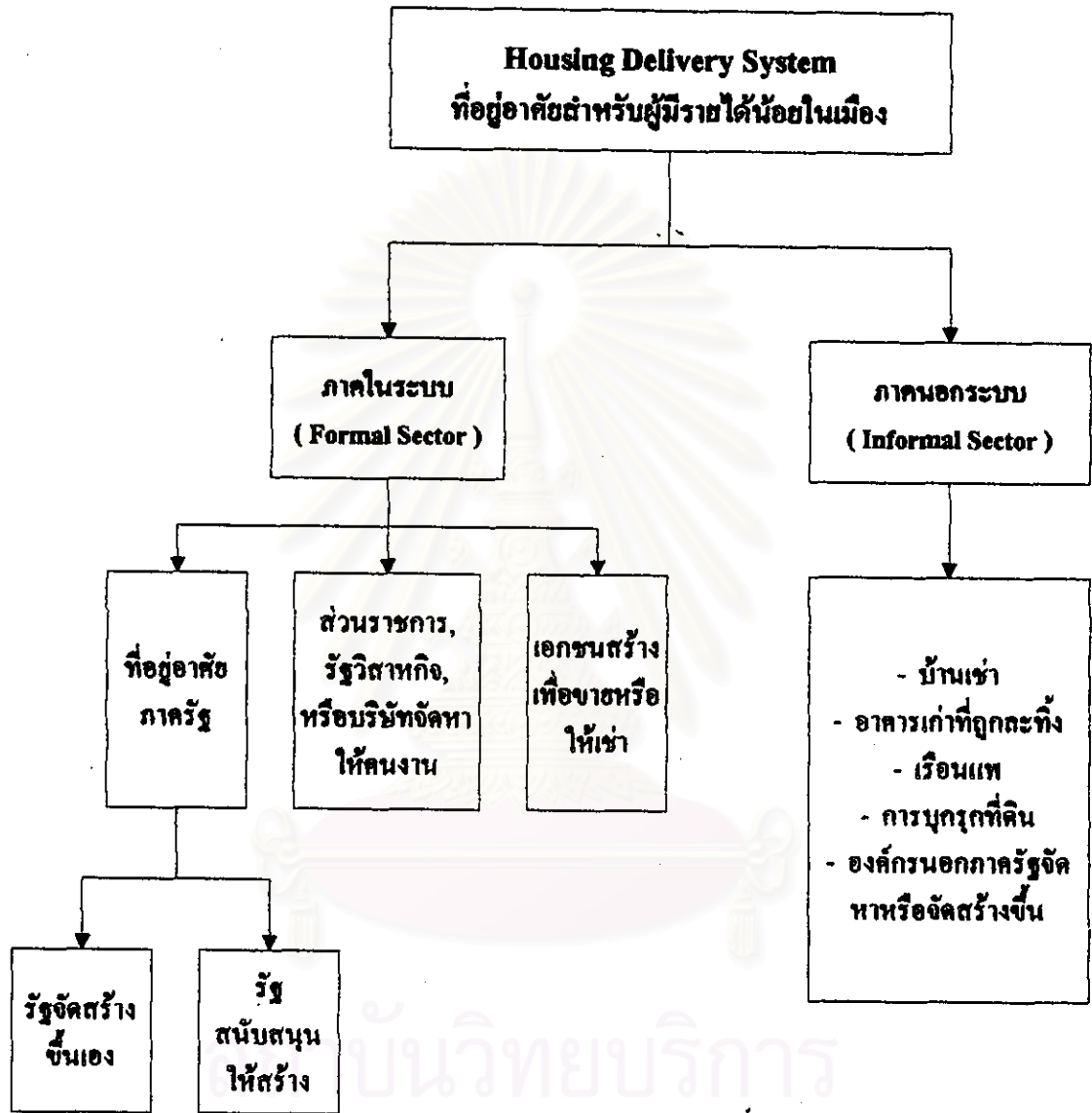
1.1.2 ที่อยู่อาศัยที่รัฐเป็นฝ่ายให้การสนับสนุน ในการดำเนินการเพื่อที่อยู่อาศัย (Public Assistance for Housing) โดยเป็นการให้ความช่วยเหลือทางเคหการบางส่วนจากรัฐเท่านั้น ซึ่งอาจมีรูปแบบต่างๆกัน อาทิเช่น โครงการที่รัฐจัดที่ดินและบริการขั้นพื้นฐานให้ที่เรียกว่า Sites and Service คือให้ที่ดินและสาธารณูปโภค โครงการที่ให้ผู้พักอาศัยร่วมกันสร้างที่พักอาศัยเพื่อผลทางด้านสังคมของชุมชน โดยรัฐให้การสนับสนุนทางการเงินและทางเทคนิคที่เรียกว่า Aided - Selfhelp และโครงการที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการ ซึ่งรัฐจะเป็นผู้จ่ายให้ก่อน โดยผู้อาศัยย้ายคืนภายหลังในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมคอกเบี้ย (Join Housing Scheme)

1.2 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน โดยนายจ้างซึ่งอาจเป็นบริษัทหรือหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ จัดทำที่อยู่อาศัยให้แก่คนงาน ในสังกัดในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ทั้งในรูปแบบการให้เช่า ให้กรรมสิทธิ์ และให้พักอาศัยในเรือนพักหรือห้างร้าน

1.3 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน เป็นการดำเนินการในลักษณะที่เอกชนสร้างบ้านขึ้นมา มีทั้งประเภท ขายบ้านพร้อมที่ดิน ขายที่ดินแล้วสร้างบ้าน หรือให้ลูกค้าสร้างเอง โดยมากเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่มีบ้านหลายประเภทให้เลือก หรือเป็นโครงการเฉพาะ อพาร์ทเมนต์ ทาวน์เฮาส์ หรือคอนโดมิเนียมซึ่งมีทั้งการขายและประเภทให้เช่า

2. ที่อยู่อาศัยนอกระบบ (Informal Sector) โดยมากเป็นระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งอาจจะอยู่ตามบ้านเช่า อาคารเก่าที่ถูกละทิ้ง เรือนแพ หรือแม้กระทั่งในรูปแบบของการบุกรุกที่ดิน รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรนอกภาครัฐบาล (Non-Government Assistance) ซึ่งทำให้เกิดการจัดระบบที่อยู่อาศัย เพื่อคนรายได้น้อยในรูปแบบใหม่ๆ ได้หลากหลายยิ่งขึ้น

แผนภูมิที่ 2.2 ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย



จากเอกสารวิจัยเรื่อง "ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย" ของสายใจ คุ่มขนาน (2532) ได้จัดระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร ออกเป็น 4 ระบบใหญ่ ๆ คือ

ระบบที่ 1 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงานหรือที่อยู่อาศัยที่นายจ้างเป็นผู้จัดหาให้ (Employer provided) ซึ่งแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยแบบต่าง ๆ อีก 4 แบบ คือ

แบบที่ 1.1 บ้านพักหรือหอพักคนงานในโรงงาน (Factory site Housing) คือ ห้องหนึ่งจะมีคนงานโศดออยู่กันหลายคน จึงมีเนื้อที่ภายในห้องที่เป็นพื้นที่ส่วนตัวเพียงเล็กน้อย

แบบที่ 1.2 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนรับใช้หรือคนทำงานบ้าน (Domestic Workers' Housing) โดยจัดห้องไว้เป็นที่พักอาศัยและความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้อาศัย

แบบที่ 1.3 ที่อยู่อาศัยที่จัดหาให้เจ้าพนักงานของสถาบันและหน่วยงานต่าง ๆ ของ รัฐวิสาหกิจ (Institutional Workers' Housing) เป็นสวัสดิการที่หน่วยงานจัดให้กับเจ้าหน้าที่ และพนักงานผู้น้อยในรูปแบบต่าง ๆ เช่น บ้านพักทหาร บ้านพักตำรวจ และบ้านพักของพนักงานรถไฟ เป็นต้น

แบบที่ 1.4 ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ก่อสร้าง (Itinerant Construction Worker's Housing) เป็นบ้านพักชั่วคราวของผู้มีอาชีพรับจ้าง ก่อสร้างเมื่อเสร็จโครงการก็รื้อและเก็บวัสดุไปสร้างที่ใหม่ที่มีโครงการก่อสร้างใหม่อีกไปเรื่อย ๆ

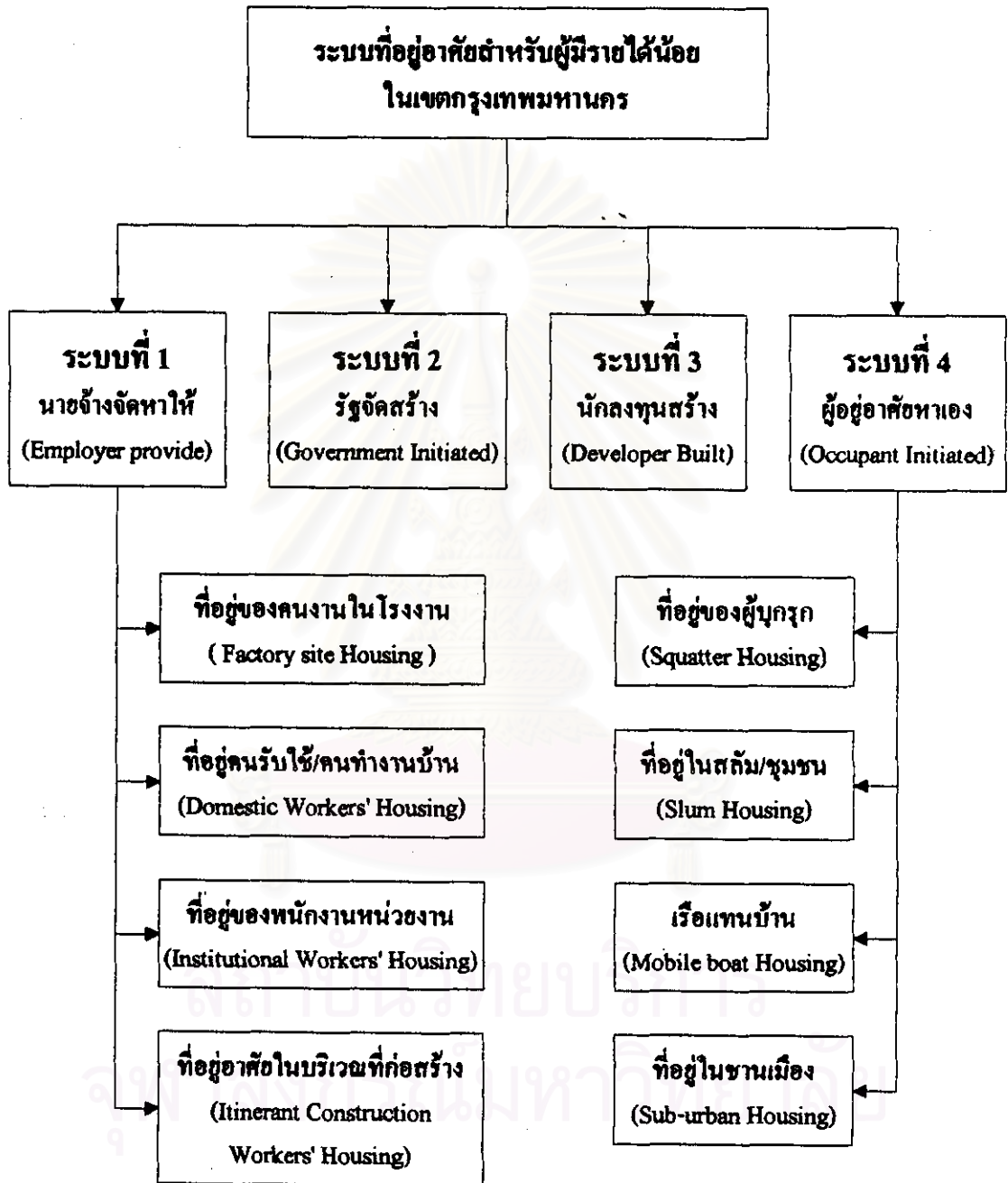
ระบบที่ 2 ที่อยู่อาศัยที่รัฐเป็นผู้จัดสร้างขึ้น (Government Initiated) ได้แก่ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้น โดยหน่วยงานของรัฐที่ได้รับมอบหมายให้จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย ซึ่งได้แก่ การเคหะแห่งชาติซึ่งได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยหลายประเภท เช่น รูปแฟลต บ้านแฝดและอื่น ๆ แต่ส่วนใหญ่แล้วเป็นที่อยู่อาศัยที่จัดโดยการเคหะ

ระบบที่ 3 ที่อยู่อาศัย "ที่นักลงทุน" จัดสร้างขึ้น (Developer Built) เป็นที่อยู่อาศัยที่จัดให้มีขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในแง่ธุรกิจ ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ บ้านเช่า หรือห้องเช่าที่ให้บริการในที่อยู่อาศัยที่เป็นชุมชนสลัมบุกรุก (Squatter Housing – Renter) และบ้านเช่าหรือห้องเช่าที่ให้บริการในชุมชนแออัด (Slum Housing – Renter) ประชากรพวกที่อาศัยอยู่ประเภทนี้ อาจจะเช่าทั้งหลัง (ซึ่งมีส่วนน้อย) ส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าห้องเล็ก ๆ อยู่มากกว่า

ระบบที่ 4 ที่อยู่อาศัยที่ผู้อาศัยเป็นผู้จัดหานอง (Occupant Initiated) ในระบบนี้แบ่งออกได้ดังนี้

แบบที่ 4.1 ที่อยู่อาศัยของผู้นุกรุก (Squatter Housing) เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในที่ดินที่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดินให้สร้าง เป็นที่ดินสาธารณะ ลักษณะทางกายภาพของชุมชนจะมีสภาพที่เสื่อมโทรมเป็นชุมชนแออัดประเภทหนึ่ง

แผนภูมิที่ 2.3 ระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร



แบบที่ 4.2 ที่อยู่อาศัยในสลัมที่เป็นเจ้าของ (Slum Housing) หรืออาจเรียกได้อีกชื่อว่าเป็นชุมชนเก่า

แบบที่ 4.3 ใช้เรือเป็นที่อยู่อาศัย (Mobile boats Housing) หมายถึง กลุ่มเรือที่อยู่อาศัยตามแม่น้ำลำคลองสาธารณะในลักษณะที่ อยู่อย่างยาวนาน ซึ่งเป็นการบุกรุกแม่น้ำลำคลองอันเป็นสาธารณะอันอยู่ในความรับผิดชอบของกรมชลประทานหรือ กรุงเทพมหานคร

แบบที่ 4.4 ที่อยู่อาศัยชนบทหรือชานเมือง (Rural / Sub-urban Housing) เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งลักษณะของบริการเป็นประเภทโครงการบ้านจัดสรรและที่ดินราคาถูกที่ค้ำนินการ โดยภาคเอกชน ซึ่งถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินไม่เป็นทางการ คือ ไม่ได้มีการขออนุญาตจัดสรรและขออนุญาตปลูกสร้าง

A.T.M. Nurul Amin and L.A.S. Ranjith Perera (1994) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับภาค นอกระบบของผู้มีรายได้น้อยในด้านต่างๆเอาไว้ (ICM in the Urban Informal Sector Perspective) โดยสรุปเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในภาคนอกระบบว่ามีลักษณะดังนี้

1. บ้านหรือที่ดินเปล่าที่อาศัยอยู่ ไม่ว่าจะเป็นที่ดินสาธารณะของรัฐหรือของเอกชน นั้น เป็นที่ที่ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาใช้อยู่อาศัย
2. มีการแบ่งส่วนที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่ออยู่อาศัยหรือให้เช่าอย่างผิดกฎหมาย
3. เป็นที่อยู่ที่มีการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต
4. การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ใช้วัสดุที่มีมาตรฐานต่ำที่ทำได้ง่าย หรือวัสดุที่ทิ้งแล้ว
5. อาศัยแรงงานในครอบครัว หรือแรงงาน ไร้ฝีมือในการก่อสร้างที่อยู่
6. ขาดมาตรฐานและ กฎเกณฑ์ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย
7. ไม่สามารถหาแหล่งกู้เงินและขาดการสนับสนุนด้านเงินจากรัฐ หรือองค์กรต่างๆ

- วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

จากวิทยานิพนธ์ของ สุวิภา แก้วอุทัย (2528) ได้ข้อสรุปว่า " เมื่อการลงทุนในการก่อสร้างที่พักอาศัยต่อหน่วยสูงขึ้นทุกที ที่อยู่อาศัยนอกระบบในชุมชนแออัดนับเป็น Housing Stock ของผู้มีรายได้น้อยจำนวนมาก ซึ่งถ้าทำลายล้างไปแล้วไม่สามารถลงทุนหาที่อยู่อาศัยใหม่มาทดแทนให้เพียงพอได้ นอกจากนั้นอาจกล่าวได้ว่าเป็น Transition Zone รองรับผู้ที่อพยพเข้ามาในเมือง และยังไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยที่ดีได้ในทันทีไปก่อน จนกว่าพวกเขาจะมีกำลังความสามารถยกระดับตัวเอง ให้ดีขึ้นกว่าเดิม ในด้านสังคมและเศรษฐกิจ "

ICM in the Urban Informal Sector Perspective

EMPLOYMENT	ENTERPRISE	HABITAT	CREDIT
<i>People engaged in the informal sector</i>	<i>Activities in the informal sector</i>	<i>Land and Housing settlements</i>	<i>Informal Credit Markets</i>
Absence of protection or recognition	Unregulated and competitive	Unauthorized use of vacant public or private land	Unregulated and non-subsidized
Non-coverage by minimum wage legislation and social welfare	Small-scale operation with individual/family operation	Illegal sub-division/rental of land	Easy accessibility
Predominance of own-account/self-employed work	Ease of Entry	Unauthorized construction of structures and buildings	Loan availability in very small size and for short periods
Absence of trade union organization	Reliance on locally available resources	Reliance on low cost and locally available waste materials	Low administrative and information costs
Low income and wages	Family ownership of enterprises	Reliance on low family labour and artisanal techniques for construction	Little or no collateral
Little job security	Labour-intensive and adopted technologies	Absence of restrictive standards and regulations	Flexible interest rates (from very high to no interest)
No fringe benefits from institutional sources	Absence of access to institutional credits and similar supports	Non-availability of mortgage or any other subsidized finance	Highly flexible transactions and repayments tailored to individual needs

Adopted fr.: Amin, A.T.M.N., "Handbook of Urban Informal Sector". Bangkok: Asian Institute of Technology.

และ ในหัวข้อ ทิศนะต่อบ้านเช่าและการมีบ้านของคนเองนั้น ได้กล่าวไว้อีกว่าบ้านเช่าในสลัม เป็นที่อยู่อาศัยนอกระบบ (Informal Sector) ซึ่งผู้ไม่มีบ้านของตนเองเช่าอยู่อาศัย การเช่าบ้าน เป็น วิทยทางสามัญที่สุดของการจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเอเชีย การเช่าบ้านเป็นกิจการที่แฝงอยู่ในสลัม ซึ่งตอบสนองต่อ ความต้องการที่อยู่อาศัยของทั้งผู้มีรายได้อานกลางและต่ำ

จะเห็นว่า ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นใหญ่มาก และผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสหาที่อยู่อาศัยได้จากหลายทาง แต่ทุกแบบนี้มีได้มีลักษณะหยุดนิ่งตายตัว (Static) แต่มีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยนี้ข้อมขึ้นอยู่กับเงื่อนไข การเปลี่ยนแปลงทางประวัติศาสตร์ ซึ่งมีผลต่อการปรากฏขึ้น ดำรงอยู่ และ ตูญสลายของระบบที่อยู่อาศัยประเภทใดประเภทหนึ่ง ได้ทั้งสิ้น

จากการจัดประเภทของที่อยู่อาศัยออกเป็นประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นมาเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนี้ เพื่อให้เห็นภาพ ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองในรูปแบบต่างๆ ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

2. แนวความคิดในเรื่องทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย (Location Theory)

สำหรับแนวความคิดและทฤษฎีในเรื่องทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเขตเมืองนั้น ได้มีนักวิชาการหลายท่าน ได้สรุปผลออกมาเป็นแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ มากมาย และส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาในครั้งนี้ มีดังต่อไปนี้

- แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

Park, Burgess and Mc. Kenzie (1973) เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพวกเขาพบว่า ที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเมือง มีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย คือ ผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมืองซึ่งมีที่ดินราคาถูก ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ และเป็นบ้านใหม่

Kain, John F. (1962) ได้กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงาน มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานในบริเวณศูนย์กลางเมือง มีแนวโน้มในการเดินทาง

ไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า และจะอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อย จะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Romanos, Michael C. (1978) มีแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ดังนี้ คือ ในปัจจุบันนี้ การเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้ไกลของที่ตั้ง กับ ศูนย์ธุรกิจการค้า และแหล่งทำงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือติดต่อธุรกิจ ดังนั้น โดยส่วนใหญ่แล้ว ที่อยู่อาศัยที่นิยมมาก จะอยู่ใกล้กับ ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกและเป็นการลดค่าใช้จ่าย ในการเดินทาง และการติดต่อธุรกิจ

ด้วยเหตุนี้ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จึงต้องสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการใช้ที่ดินภายในเมือง และทิศทางการขยายตัวของเมืองตามศูนย์การค้า ถนนหนทาง แหล่งงาน ฯลฯ เพราะแหล่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย เป็นสาเหตุสำคัญของการเกิดปัญหาการจราจรในเมือง อันเนื่องมาจาก การเดินทางไปทำงาน ซึ่งของ ทำธุรกิจส่วนตัว ไปโรงเรียน ไปพักผ่อน หรืออื่นๆ จึงกล่าวได้ว่า รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นตัวกำหนดหลักตัวหนึ่งของโครงสร้างความเป็นเมือง

Amos H. Hawley (1950) ได้กล่าวสนับสนุนว่า บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งที่ดินราคาแพงนั้น จะมีที่อยู่อาศัยราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงขึ้นและเหมาะสมจะทำกิจกรรมอื่นที่มีใช้เพื่ออยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษา ทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเพียงพอและไม่ห่างจากศูนย์กลางเมืองมากเกินไป

Berry, Brian Joe Loble, Horton, Frank E. (1970) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางมายังแหล่งงานนั้นๆ หรือตำแหน่งของที่อยู่อาศัย พบว่า ในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวของแหล่งที่มีประชากรวางเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่างๆ ในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจของเมือง จะมีรูปแบบการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นกัน

ส่วนแหล่งงานในเขตชานเมืองจะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่มีที่มาระจัดกระจายจากเขตทั่วไป และตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทต่อรูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะ ประกอบด้วย

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็ว ระยะเวลาในการเดินทาง
2. อาชีพการงาน และรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดี จะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ใกล้กว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุดและมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี
3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติ และวัฒนธรรม ไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

ทงศ์สิทธิ์ ขุมสาธ ฅ.๒๕๒๕ (2540) ได้กล่าวว่ การเติบโตของกรุงเทพฯเป็นไปในลักษณะ “ Con-Centric ” คือ ภายในเขตชั้นใน เป็นศูนย์กลางของแหล่งงานและกิจการด้านการบริการ เนื่องจากการพัฒนาสิ่งใหม่ (New Development) และการพัฒนาป้ดชนใหม่ (Redevelopment) แทนของเก่าที่หมดสภาพในขนาดใหญ่ขึ้นสำหรับธุรกิจของภาคเอกชน และบริการของรัฐ ส่วนในบริเวณนอกเมือง (Urban Fringe) ซึ่งรวมถึงพื้นที่ติดกรุงเทพฯ ใน 5 จังหวัด ได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเพิ่มของประชากร และการย้ายจากเขตชั้นในไปอยู่นอกเมืองในถึงมวคดล้อมที่คึกว่ของผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง แผนการพัฒนาของรัฐไปสู่วอบนอกของกรุงเทพฯในจังหวัดใกล้เคียงและแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของเอกชนมิได้มีความสัมพันธ์กันเพื่อที่จะสร้างชุมชนใหม่ที่สมบูรณ์ (Self-sufficient new communities) ผู้ที่อาศัยอยู่เขตชั้นนอกของเมืองส่วนใหญ่ จะเป็นพวก Commuter ที่เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว และสำหรับผู้มีรายได้ต่ำก็เดินทางด้วยรถประจำทาง ยังคงเดินทางมายังเขตชั้นในของเมือง ซึ่งสร้างปัญหาการจราจรคับคั่ง (Congestion) เพื่อเข้ามาทำงาน มาจับจ่าย และมาใช้บริการสังคม

รติคภากร วิรพถิน, ๒๕๒๕ (2525) ได้กล่าวไว้เช่นเดียวกันว่ การกระจายของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย จะอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ใกล้ที่ทำงาน และมักจะอยู่ในชอหรือครอกหลังคึกแถวที่เป็นร้านค้า หรือศูนย์การค้า

และแนวความคิดของ จุฑา มนัศไพบุณธ์, ประจักษ์ ศกุนตะถักษณ์ (2532) เกี่ยวกับท่นถที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตเมือง นั้นกล่าวว่ บ้านหรือที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งถูกสร้างขึ้นบริเวณชาน

เมืองหรือใกล้เคียง เป็นบ้านหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและสูงของเมือง หลังจากนั้น 2 กลุ่มย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในบ้านหลังใหม่แล้ว บ้านเก่าในเขตศูนย์กลางเมืองก็จะถูก “กรองผ่านมือ” (Filtered) ลงไปยังกลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางค่อนข้างต่ำมักจะอาศัยอยู่ในบ้านมือสอง มือสาม หรือต่ำกว่านั้น ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้สูงจะอยู่อาศัยกระจ่ายไปตามบริเวณชานเมือง

สมชาย เฑาะพรหมพันธุ์ (2522) ก็ได้กล่าวถึงโครงสร้างการใช้ที่ดินในชุมชนเมือง ว่ามีทฤษฎีที่กล่าวถึงอยู่ 3 ข้อคือ

1. ทฤษฎีทรงกลมวงแหวน (Concentric Zone Theory) ของ E.W. Burgess
2. ทฤษฎีการจัดตัวเป็นแถบ (Sector Theory) ของ Homer Hoyt
3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory) ของ Chauncy D. Harris และ Edward L. Ullman

ทั้ง 3 ทฤษฎีได้กล่าวถึงการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยไว้เหมือนกัน พอจะสรุปรวมได้ดังนี้

1. ภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมในชุมชนเมือง ทำให้ประชากรแบ่งแยกกลุ่มสังคมตามฐานะทางเศรษฐกิจและรายได้ เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้สูง การคบค้าสมาคมกันจะมีมากภายในกลุ่มระดับเดียวกันเป็นส่วนใหญ่ การแยกกลุ่มสังคมมีผลถึงการแยกพื้นที่ของการตั้งถิ่นฐานในเขตชุมชนเมืองด้วย ทำให้เกิดย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย แยกจากที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและสูง

2. การกระจ่ายของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้มีรายได้น้อย จะเกาะกลุ่มกันหนาแน่นกระจ่ายตัวเป็นแถบ หรือทรงกลมรายล้อม หรือติดกับศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง โดยเป็นที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้ชิดกับศูนย์กลางเมืองมากที่สุด

และการกระจ่ายของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง โดยทั่วไปแล้ว มีการกระจ่ายของทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยดังนี้

1. บริเวณของศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง
2. แทรกตัวอยู่ด้านหลังของอาคารพาณิชย์ โดยมีตรอกหรือทางเข้าออกเล็กๆ เป็นช่องทางเข้าออก
3. อยู่ในบริเวณที่อับการคมนาคมติดต่อ มีทางเข้าออกน้อย

4. บริเวณที่มีราคาเช่าที่ดินและค่าเช่าบ้านราคาสูง
5. บริเวณที่ว่างเปล่าของทางราชการที่ยังไม่ถูกใช้ประโยชน์
6. บริเวณที่ดินสาธารณะ เช่น ถ้ำคลอง ธารน้ำ บึง และชายฝั่งทะเล เป็นต้น

จิรนต์ เฮอร์เบิร์ต (2539) ได้สรุปเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมืองว่า คนชาวจีนจะต้องคืนรันทที่อยู่อาศัยในเมืองที่ใกล้กับแหล่งรายได้ของคนมากที่สุด ผู้ที่อพยพเข้ามาจึงต้องพยายามคืนรันทเข้าหาศูนย์กลาง และสร้างแรงกดดันเพิ่มขึ้นกับปัญหาที่พักอาศัยในบริเวณนั้น ดึงแถวให้เข้าและบ้านเดี่ยวถูกแบ่งพื้นที่ลงเรื่อยๆ ส่วนแหล่งที่พักอาศัยชั่วคราวในชานเมืองรอบนอกซึ่งไกลจากแหล่งงานมักเป็นที่ที่มีความยากจนมากที่สุด และแทบจะไม่ได้มีการพัฒนาต่ออย่างใด

มานพ พงศทัต (2536) ก็ได้กล่าวไว้ว่า ระบบชนชั้นกลางชนเป็นสิ่งที่จำเป็นและต้องมีคุณภาพ และรูปแบบของ “ Mid-rise High-density ” ของที่อยู่อาศัยอาจจะมีมากขึ้น ซึ่งการพัฒนาเช่นนี้ยังไม่พบมากนักในเมืองไทย การพัฒนาและการจัดที่อยู่อาศัยในเมืองในอนาคตคงจะผสมผสานกันในรูปแบบของ

1. ใน CBD เป็น New York Style สำหรับผู้มีรายได้อันสูง และชุมชนแออัด
2. เขตชั้นกลางของเมือง มีความหนาแน่นมาก เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อันปานกลาง
3. เขตชั้นนอกของเมือง จะพบระบบ Estate เช่น บ้านในบริเวณใหญ่ เช่นรอบสนามกอล์ฟ และสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะอยู่รายล้อมแหล่งงานอุตสาหกรรม

ส่วนจุดศูนย์กลางของเมืองน่าจะมี 3 ลักษณะ คือ

1. Commercial Area กลุ่มคนที่อาศัยในบริเวณนี้ เป็นพวกที่มีกำลังซื้อสูง ได้แก่ คนรุ่นใหม่ระดับบน หรือ YUPPIES ของไทย
2. Industrial Area แหล่งงานด้านอุตสาหกรรม กลุ่มผู้มีรายได้อันต่ำจะอยู่ในบริเวณนี้ และจะมีชุมชนแออัดเข้ามาเกาะกลุ่มในบริเวณนี้มากขึ้น
3. Residential Area ซึ่งแบ่งได้เป็น

3.1 Suburban ชานเมืองชั้นนอก ซึ่งมีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีที่สุดของเมือง ผู้มีรายได้อันสูง ตถบันครอบครัวที่มั่นคงจะอยู่บริเวณนี้

3.2 Inner - city Residential คือกลุ่มคนรุ่นใหม่ชั้นต่ำ ที่กำลังเกิดขึ้น นอกจากจะเกาะกลุ่มในแหล่งอุตสาหกรรมแล้ว ก็ยังเกาะกลุ่มในแหล่งเสื่อมโทรมชั้นในของเมือง

มานพ พงศทัต (2527) ยังได้กล่าวถึงแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมืองอีกว่า เรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญ ท่านที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมักจะควบคู่ไปกับ ความสะดวกในการเดินทาง โดยที่คนจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือ จะต้องมีการ Work Place และ Live Place และจะต้องมีการเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ทั้ง 2 แห่งนี้ ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานคร เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ชานเมือง และนอกเมืองออกไปไกลจากแหล่งทำงานที่อยู่ในเมือง ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่างพื้นที่สำคัญ 2 แห่งนี้ โดยที่มันักผังเมืองบางท่าน ได้กล่าวไว้ว่า “ Live where you Work and Work where you Live ” นั่นคือ เราควรอยู่ใกล้หรือติดกับที่ทำงาน ที่ตั้งของทั้ง 2 แห่งนี้ ควรจะอยู่ติดกันหรือใกล้กันมากที่สุดเท่าที่จะทำได้

พิตลก กฤตยานวัช (2538) ได้สรุปเรื่องเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไว้ว่า ท่ามกลางปัจจัยที่ส่งเสริมความสามารถในการเข้าออกสู่ที่ทำงาน และระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของเมืองที่สะดวกรวดเร็ว จะเป็นตัวกำหนดราคาบ้านที่สำคัญที่สุด ในอนาคตท่ามกลางที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่สำคัญที่สุดได้แก่ ท่ามกลางที่สามารถเดินทางเข้าออก (Accessibility) เข้าสู่แหล่งแห่งการใช้ชีวิตประจำวันได้อย่างรวดเร็ว สถานที่สำคัญนี้ได้แก่ “ WSS ” ได้แก่ ที่ทำงาน (Work Place), โรงเรียน (School), และศูนย์การค้า (Shopping Center) แต่สำหรับคนโสดและครอบครัวที่ไม่มีบุตร School จะเป็น Service หรือบริการอื่นๆที่สอดคล้องกับค่านิยมและวิถีชีวิตเฉพาะบุคคลที่แตกต่างกัน เช่น บริการด้านพักผ่อนและบันเทิง เป็นต้น

ในอนาคต “ เวลา ” จะเป็นทรัพยากรที่มีค่ามากที่สุดประการหนึ่ง ดังนั้น ท่ามกลางที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีใช้วัดกันด้วย “ มิติแห่งระยะทาง ” คือความใกล้ไกลจากที่ทำงานหรือชุมชน แต่จะวัดกันด้วย “ มิติแห่งเวลา ” คือ ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง ดังนั้น ระบบขนส่งมวลชนจะเข้ามามีบทบาทอย่างมากในอนาคต หากระบบขนส่งมวลชนมีความรวดเร็ว และค่าใช้จ่ายต่ำ ท่ามกลางที่ตั้งที่มีระบบขนส่งมวลชน ไปถึง ก็จะเป็นที่ที่ประชาชนจะ ไปอยู่อาศัยมากขึ้น

- วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ของ นิรชา บัณฑิตชาติ (2533) เกี่ยวกับเรื่องบทบาทการตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยที่สัมพันธ์กับเมืองนั้น ได้สรุปว่า

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่สำหรับความต้องการทางร่างกาย (Biological Needs) ซึ่งเป็นความต้องการพื้นฐานขั้นแรกของมนุษย์ แต่ในกลุ่มของผู้มีรายได้น้อยนั้น เป็นที่ยอมรับกัน

ทั่วไปว่าการดำรงอยู่ หรือการตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยเป็นขั้นตอนที่แน่นอนหนึ่งของการวิวัฒนาการของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมืองในโลกที่สาม ดังเช่น J.F.C. Turner (1966) ได้ให้ข้อคิดที่น่าสนใจว่า “ Uncontrolled Urban Settlements (ตถัม) is the manifestation of normal urban growth historical conditions ” กล่าวคือ การดำรงอยู่ของตถัม เป็นโศกผลของปัญหาอื่น ๆ เช่นกัน ซึ่งถือเป็นปรากฏการณ์หนึ่งของ Informal Sector ซึ่งจัดอยู่ใน Formal Sector ก่อให้เกิดการพัฒนาของเมืองเป็นปรากฏการณ์ที่บิดเบือนไป

ดังนั้น ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยของเมืองแต่ละเมือง ส่วนใหญ่มีลักษณะการกระจายตัว และรูปแบบที่ตั้งจะสัมพันธ์กับบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหลักของเมือง ในรูปแบบที่แทรกอยู่ตามขอบของศูนย์กลางธุรกิจหรือใกล้เคียงกับย่านการค้าแต่ละแห่งของเมืองที่กระจุกกระจายอยู่ทั่วไป ตลอดจนจะแยกออกเป็นส่วนๆ ต่างหากจากที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย มักจะอยู่ในบริเวณที่ราคาที่ดินถูกของเมือง และบริเวณที่อยู่ไกลจากเส้นทางคมนาคมที่สำคัญๆ ของเมือง แนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นควรมีปัจจัยต่างๆ ที่ต้องพิจารณาถึงคือ

1. ปัจจัยจากคุณสมบัติของที่ตั้งหรือพื้นที่ หมายถึง การพิจารณาลักษณะทางกายภาพที่สำคัญๆ คือ

1.1 ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) มีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือเข้าไปรับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้ง่าย และยังหมายถึงระบบคมนาคมขนส่งมวลชนที่สะดวก ที่จะไปสู่แหล่งงานและสถานพักนอนหรือย่านการค้าได้โดยตรง เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยขาดฐานะทางเศรษฐกิจที่จะมีรถยนต์เป็นของตนเอง

1.2 ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ในพื้นที่ ที่มีราคาที่ดินและราคาค่าเช่าถูก

1.3 แหล่งงาน ย่านการค้า ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกพักอาศัยไม่ห่างไกลจากแหล่งงานและย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากขาดฐานะทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายกับการเดินทางจำนวนมากได้ ต้องใช้บริการสาธารณะซึ่งอาจทำให้ความสะดวกน้อยลง และเสียเวลาในการเดินทางมาก จึงจำเป็นต้องเลือกอยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อลดระยะเวลาในการเดินทาง

2. ปัจจัยจากตัวบุคคลผู้เลือกที่อยู่อาศัย

2.1 รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อย ถูกจำกัดด้วยความสามารถในการจ่าย ทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ใกล้แหล่งงาน

2.2 ความพอใจ (Preferences) และสถานะทางสังคม ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะเลือกอยู่ในสถานที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของคน

2.3 สภาพครอบครัว ความต้องการของคนในครอบครัวจะเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย สภาพหรือ ช่วงชีวิตของคนส่วนใหญ่ในครอบครัวจะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

3. แนวความคิดในเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัย

การเลือกที่อยู่อาศัยเป็นขั้นตอนหนึ่งในกระบวนการย้ายที่อยู่อาศัย และการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบุคคลที่จะเลือกที่พักอาศัย โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจ, สังคม และกายภาพเป็นสำคัญ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการเลือกที่อยู่อาศัย โดยที่นักทฤษฎีหลายท่านได้สรุปเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยไว้ ดังนี้

- แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

สเปียร์, โกลด์สไตน์ และ เฟรย์ (Speare Alden, Sidney Goldstein, and William H. Frey.) เห็นว่าการที่จะทำการย้ายที่อยู่อาศัยแต่ละครั้งนั้น จะต้องมีกระบวนการตัดสินใจที่พิจารณาอย่างต่อเนื่อง (Ongoing decision - making process) โดยกระบวนการนี้ จะแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่

1. ความต้องการที่จะย้ายถิ่นที่อยู่ (Desire to Consider Moving) เป็นผลมาจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่างๆ ในที่อยู่เดิม เช่นลักษณะที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ตลอดจนสภาพแวดล้อมอื่นๆ และความไม่พอใจต่อสิ่งต่างๆ เหล่านี้เกินขีดระดับที่แต่ละคนจะทนได้ (Tolerance Level หรือ Threshold) จึงมีความต้องการพิจารณาที่จะย้ายถิ่น

2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (Selection of An alternative Location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่เดิมโดยทั่วไปผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่างๆ ในท้องที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (Subjective) ที่อาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้และการรับรู้ข่าวสารในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล

3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่เดิม (Decision to Move or to Stay) ผู้ย้ายถิ่นจะประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินเปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิม ประกอบกับการคาดหวังในผลประโยชน์ในด้านต่างๆ ที่จะได้รับในท้องที่ใหม่ และสามารถเสียค่าใช้จ่าย

ในการเคลื่อนย้ายได้ กรณีไม่สามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้บุคคลนั้นมักตัดสินใจอยู่ในห้องที่เดิมต่อไป หรือพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่ใหม่

Rossi, P.H. (1955) ได้ทำการศึกษาด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่น พบว่า มีสาเหตุต่างๆที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพของที่อยู่อาศัย, ความรู้สึกอึดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน) หรือแม้แต่ปัญหาเกี่ยวกับผู้ให้เช่าในกรณีที่ เป็นบ้านเช่า และสภาพของชุมชนที่อาศัยอยู่ ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมนับว่าเป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้น ทำให้เกิดความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยได้

Golant, S.M. ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่น ลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่นฐาน โดยใช้ตัวแปร 3 ชุด ชุดของ Wolpert คือ ตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อม ตัวแปรที่เกี่ยวกับตัวบุคคล และตัวแปรที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ชุดแรก สรุปได้ว่า ความคาดหวังและโอกาสที่จะมีได้ของแต่ละคนในสังคม สัมพันธ์กันในลักษณะที่ขัดแย้งกัน ถ้าสังคมและชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งไม่สามารถให้โอกาสตามที่แต่ละคนคาดหวังได้ คนในชุมชนนั้นก็มักจะแสวงหาทางออกโดยการย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

ส่วน ฉัตรชัย พงศ์ประจักษ์ (2527) ได้อธิบายถึงสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยไว้ว่า การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ และการตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่ ซึ่งอาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของคนเราเอง หรือเกี่ยวข้องกับวิถีชีวิต การประกอบอาชีพ สภาพที่อยู่อาศัยที่ดองการ หรือ ภาวะแวดล้อมที่ต้องการอยู่อาศัย แม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเครื่องวัดยาก คือเป็นเรื่องของแต่ละคน แต่ก็มิใช่อิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้ยังอาจเกี่ยวข้องกับตัวบ้านที่จะค้นหาว่า ใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยมีมูลเหตุมาจากข้อต่างๆดังนี้

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่า ด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออกจากงาน ไม่สามารถเสียค่าเช่า ฯลฯ
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น การแต่งงาน การตาย หรือว่าการหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนแปลงไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดแรงดึงดูดย่านที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรก อาจเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่แบบถูกบังคับ (Forced Moves) ส่วน 2 ประการหลังเป็นการย้ายแบบสมัครใจ (Voluntary Moves) ดังนั้น แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย แบ่งได้เป็น 2 ประการหลัก คือ

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

1.1 ขนาดของที่อยู่อาศัย คือ ความไม่พอใจในที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัว และวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวมีสมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชรา มีสมาชิกถดถอยลง จึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องกา

1.2 ราคาบ้าน โดยเฉพาะค่าเช่าบ้าน ถ้าราคาค่าเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีก็อาจจะย้ายไปหาที่อยู่อาศัยใหม่หากเป็นไปได้

1.3 สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ถ้าสภาพบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดี เช่น ปัญหามลพิษสิ่งแวดล้อม หรือความสะอาด ผู้อยู่อาศัยก็คงอยากจะหาที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนการรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่อาศัยใหม่

1.5 ลักษณะสภาพแวดล้อมของที่อยู่ โดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัย ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทางลบ เช่น สภาพสาธารณูปโภคอยู่ในสภาพที่เสื่อมโทรม ขาดการบำรุงรักษา เป็นต้น ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

2.1 ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งวัดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ Condominium, Apartmant ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่างซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวและยังไม่มีบุตร

2.2 ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็กๆ, ตัวบ้าน, สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

2.3 ความคาดหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่ เช่นการมีที่อยู่อาศัยตามชนเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป

2.4 ความคาดหวังเกี่ยวกับชุมชน จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งอาจประสบความสำเร็จ ถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน เช่น กลุ่มที่มีวิถีชีวิต หรืออาชีพคล้ายกัน จะอยู่ในระแวกเดียวกัน

แรงกระตุ้นจากภายนอก แม้จะเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยได้ก็ตาม แต่ในบางครั้ง คนเราก็ไม่อาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมี แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย เกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงต้านทานดังกล่าว อาจจำแนกได้ดังนี้

1. ลักษณะการถือครอง ความเป็นเจ้าของ ผู้เป็นเจ้าของ ไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าบ้านอยู่
2. ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ ทำให้เกิดความเคยชินกับที่อยู่เก่า ไม่อยากที่จะปรับตัวเข้ากับที่ใหม่
3. พลังทางสังคม เช่น การอยู่ใกล้เพื่อนฝูง และญาติ อาจเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ เพื่ออยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น

ส่วนในเรื่องของการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น Goodall, Brain (1977) ก็ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า อิทธิพลของบริการสาธารณูปโภคภายในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆกับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ ความพอใจ กับการเลือกที่อยู่อาศัย เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน, ที่ตั้ง และความพอใจก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น
2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของของหัวหน้า

ครอบครัว และค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่นๆในการติดต่อกับเมือง และสิ่งพอใจต่างๆ

3. **สภาพครอบครัว** การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ซึ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่เท่านั้น และบริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาคิดตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

Berry, Brian J.L. and Frank E. Horton, (1977) ได้เสนอว่า ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย มี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าของที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่กัน ไปด้วยกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงานและระยะทางจากบ้านไปแหล่งงานด้วย

Richardson, Harry W. (1978) ได้กล่าวถึงพฤติกรรมในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยเน้นในกรณีที่อยู่เป็นเจ้าของเป็นผู้ครอบครอง (อาศัย) อยู่นเอง (Owner - Occupier) ว่าประกอบด้วย

1. **ความพอใจที่มีต่อที่อยู่อาศัย** (ซึ่งรวมทั้งบริเวณที่ตั้ง และสถานะแวดล้อมที่ดี ได้รับความปลอดภัยตามที่ปรารถนา) และข้อจำกัดด้านการเงิน (รายได้ครัวเรือน) จะเป็นตัวแปรที่สำคัญที่สุด
2. **ค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางไปทำงาน** จะสำคัญรองลงมา แต่การเดินทางไปทำงานก็ยังคงคำนึงถึง เพราะจะต้องมีระยะทาง การเดินทางไปทำงานที่ไกลที่สุดในทอมนของเวลาในการเดินทาง (เป็นขีดสูงสุด) และอาจเป็นไปได้ว่า สำหรับกลุ่มรายได้แต่ละชั้นก็จะมีขีดสูงสุดสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางไปทำงานต่างกัน



Lowdow, Wingo Jr. (1961) ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งที่ประหยัดเงินได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

Harold Carter (1975) ได้อธิบายถึง ปัจจัย 2 ประการในการเลือกบริเวณที่พักอาศัย ดังต่อไปนี้

1. **ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ** ความสามารถในการจ่ายเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดิน เป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลสำคัญที่จะตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมต่างกัน
2. **ปัจจัยทางด้านสังคม** จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการและความพอใจเป็นส่วนตัว

ส่วนปัจจัย 2 ข้อ ที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกที่จะอยู่ทำเลที่ตั้งใดในเมือง คือ

1. **สถานภาพสังคมของผู้อยู่อาศัย** เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม
2. **สภาพครอบครัว** เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

Alonso William (1964) ได้อธิบายว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน และการเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ จะต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรส
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

และ Short, J.R. (1982) ได้จำแนกขั้นของวัยในชีวิตซึ่งมีผลกับการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ เฉพาะในช่วงที่บุคคลนั้นๆ มีความรับผิดชอบ ตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคน ได้ดังต่อไปนี้

ขั้นของวัยในชีวิต	ลักษณะที่อยู่อาศัยที่เลือก
1. ก่อนมีบุตร (Pre-child Stage)	ห้องชุด ห้องเช่าราคาถูก อยู่เขตชั้นในของเมือง
2. เริ่มมีบุตร (Child-bearing)	บ้าน เช่นหลังเดี่ยวอยู่ใกล้โซนที่มีห้องชุดให้เช่า
3. เลี้ยงดูบุตร (Child-rearing)	บ้านของตนเอง คอนข้างใหม่อยู่แถบชานเมือง
4. ปลูกฝังบุตร (Child-launching)	เช่นเดียวกับขั้น 3 แต่ย้ายไปที่มีสภาพแวดล้อมดีกว่า
5. บุตรแยกออกจากบ้าน (Post-child)	บ้านพักของตนเองที่ถาวรมั่นคง
6. ชีวิตบั้นปลาย (Later-life)	ห้องชุด บ้านพักคนชรา หรืออยู่กับบุตรหลาน

- งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

รายงานผลการวิจัยของ Property Lines (2539) ได้ผลการวิจัยในด้านความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อกับสถานที่ทำงานและทำเลที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ต้องการซื้อ ดังนี้

แรงจูงใจประกอบการพิจารณาซื้อ

เหตุผลสำคัญที่สุด 5 ข้อแรก ในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ เรื่อง

1. การคมนาคมสะดวก
2. ใกล้สถานที่ทำงาน
3. ใกล้ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
4. สภาพแวดล้อมที่ดี บรรยากาศสงบ
5. เป็นแหล่งชุมชน ย่านความเจริญ

4. แนวความคิดเกี่ยวกับบรรทัดฐานทางค่านิยม

การศึกษาเรื่องสภาพปัจจุบันและการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการ ในห้างสรรพสินค้า ในเขตกรุงเทพมหานครนี้ เป็นการศึกษาเกี่ยวกับสภาพปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างในด้านที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย รวมทั้งทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ ดังนั้น ลักษณะของสภาพปัจจุบันที่จะกล่าวถึง ย่อมต้องมีบรรทัดฐานในการวัด ว่าสภาพดังกล่าวจัดอยู่ในลักษณะใด และบรรทัดฐานที่ว่านี้ย่อมมีความแตกต่างกันสำหรับแต่ละบุคคล หรือกลุ่มคน ซึ่งมีนักวิชาการได้ศึกษาเกี่ยวกับทักษะในเชิงสังคมวิทยาไว้ ดังนี้

- แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

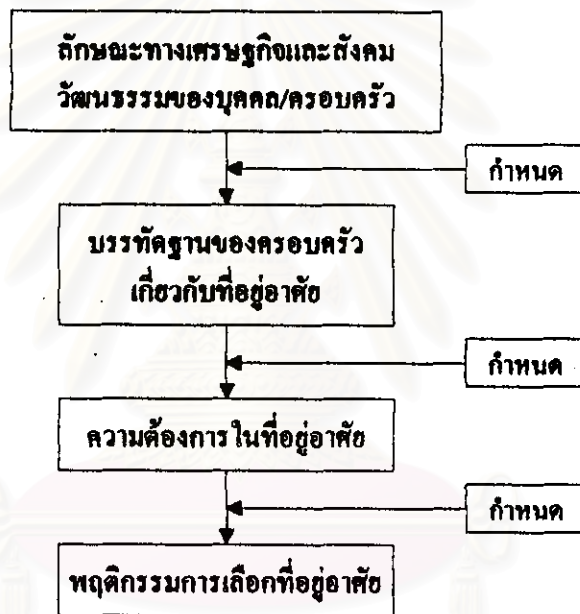
ธาสใจ คู่ขนาน (2525) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในทักษะเชิงสังคมวิทยา เรื่อง "ที่อยู่อาศัย : ทักษะเชิงสังคมวิทยา" โดยมุ่งเน้นไปที่การเสนอกรอบการพิจารณาที่อยู่อาศัย โดยใช้นิยามทางสังคมวิทยา โดยมีลักษณะการศึกษาที่พยายามค้นหาสาเหตุตลอดจนอธิบายพฤติกรรมของชีวิตมนุษย์ทางสังคมที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในแง่มุมต่าง ๆ ซึ่งสามารถแยกกระบวนของการศึกษานะอธิบายพฤติกรรมและชีวิตทางสังคมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ได้ 3 ระดับคือ

1. ระดับครอบครัวและครัวเรือน
2. ระดับชุมชน
3. ระดับสังคม

ในแต่ละระดับจะประกอบด้วยองค์ประกอบย่อยที่จะมีความซับซ้อนขึ้นมากขึ้นตามลำดับ คือในระดับครอบครัวหรือครัวเรือน ก็จะมององค์ประกอบของปัจเจกบุคคลหลาย ๆ คนอยู่ร่วมกันในระดับชุมชน ก็จะประกอบด้วยปัจเจกบุคคล และครอบครัวหลาย ๆ ครอบครัว หลายชุมชน ในแต่ละระดับก็มีมิติ หรือเนื้อหาที่จะศึกษาละเอียดซับซ้อนแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับวิธีการศึกษา และวัตถุประสงค์ของการศึกษาในแต่ละครั้ง ในการศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเชิงสังคมวิทยาในครั้งนี้ มีแนวศึกษาที่สำคัญคือ ที่อยู่อาศัยกับบรรทัดฐานทางสังคม (Housing Norm)

ที่อยู่อาศัยกับบรรทัดฐานของสังคม (Housing Norm)

ในการพิจารณาว่าบรรทัดฐานจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยอย่างไรนั้น จะต้องวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยในรูปของแนวคิดทางสังคมวิทยา ว่าเป็นสิ่งซึ่งมนุษย์ในสังคมต้องการไม่เพียงแต่เพื่อสนองความจำเป็นทางชีววิทยา หากแต่เพื่อจะให้ได้มาซึ่งการยอมรับยกย่องจากตัวเอง และบุคคลอื่นในสังคมด้วย ดังนั้นแต่ละครอบครัวจึงพยายามที่จะให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในระดับหนึ่งที่เป็นที่ยอมรับ และเกิดความพึงพอใจให้กับตัวเอง ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสัญลักษณ์ทางวัฒนธรรมที่สะท้อนให้เห็นถึงเกียรติยศและสถานภาพทางสังคมเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย



แผนภูมิที่ 2.4 บรรทัดฐานที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

ส่วน Morris และ Winter ก็ได้เสนอว่า การที่ครอบครัวหรือปัจเจกบุคคลจะตัดสินใจที่อยู่ของตัวเองและของคนอื่นเป็นอย่างไรนั้น สิ่งที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ คือ บรรทัดฐาน ถ้าครอบครัวใดที่อยู่อาศัยไม่ได้ตามภูมิหลังของบรรทัดฐานของเขา ความไม่เหมาะสมก็จะเกิดขึ้น ดังนั้นพฤติกรรมทางที่อยู่อาศัยนั้น ไม่เพียงแต่จะเป็นเรื่องของความต้องการด้านที่พักหรืออาคารเท่านั้น แต่เป็นความปรารถนาที่จะมีบ้านที่พักหรืออาคารที่เป็นชนิดดี ที่ถูกต้องตามมาตรฐานหรือบรรทัดฐานทางวัฒนธรรม (Culture Norms)

และบรรทัดฐาน 2 ลักษณะที่นำมาใช้เพื่อวิเคราะห์ ซึ่งคนในสังคมส่วนใหญ่ใช้ประเมินที่อยู่อาศัย ก็คือ

1. **บรรทัดฐานทางวัฒนธรรม** ซึ่งเป็นของสังคมโดยส่วนรวม (Cultural Norms) บรรทัดฐานที่เป็นของสังคมโดยส่วนรวมนี้จะรวมแบบแผนพฤติกรรม กฎเกณฑ์ ข้อบังคับต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นในรูปของวิถีประชา จารีตประเพณี หรือกฎหมายที่คนในสังคมใช้ร่วมกัน เป็นมาตรฐานร่วมที่คนในสังคมใช้ประเมินกันว่าอะไรดี และอะไรเลว เช่น ที่อยู่อาศัยโคตังอยู่ในที่ดีหรือที่โคตังอยู่ในที่เลว ที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน หรือไม่ได้มาตรฐาน เป็นต้น

2. **บรรทัดฐานของชุมชน** (Community Norms) เป็นแบบแผนพฤติกรรม กฎเกณฑ์ ข้อบังคับที่ใช้ร่วมกันในชุมชน เช่น คนที่อยู่ในชุมชนชนบท ย่อมจะมีบรรทัดฐานต่างจากชุมชนเมืองหรือคนในชุมชนแออัด ย่อมจะมีบรรทัดฐานต่างจากชุมชนที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นต้น

3. **บรรทัดฐานของครอบครัว** (Family Norms) เป็นแบบแผนพฤติกรรม กฎเกณฑ์ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่ใช้กำหนดพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัย และสภาพที่อยู่อาศัยที่ใช้ร่วมกันในครอบครัว บรรทัดฐานในเรื่องที่อยู่อาศัยในระดับครอบครัวนี้มีที่มาจาก 3 ทางด้วยกัน คือจากวัฒนธรรมจากครอบครัว และจากปัจเจกบุคคลที่อยู่ในครอบครัวนั้น ๆ ซึ่งบรรทัดฐานของครอบครัว ไม่จำเป็นจะต้องไปด้วกันทุกแง่ทุกมุมกับบรรทัดฐานของชุมชน และบรรทัดฐานของวัฒนธรรม เนื่องจากปัจเจกบุคคลแต่ละคนได้รับการขัดเกลาทางสังคมมาไม่เหมือนกัน และไม่เท่าเทียมกัน ทำให้เกิดการยึดถือในบรรทัดฐานที่แตกต่างกันไป

แต่ในสภาพที่เป็นจริงในสังคม บรรทัดฐานมี 2 ลักษณะ คือ

1. **บรรทัดฐานในอุดมคติ** หมายถึง แนวปฏิบัติหรือแบบแผนพฤติกรรมที่สังคมกำหนดว่าควรจะต้องเป็น เช่น การมีสิทธิเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย หรือลักษณะที่ดีของที่อยู่อาศัยจะต้องเป็นเช่นใด

2. **บรรทัดฐานที่เป็นจริง** หมายถึง แนวปฏิบัติหรือพฤติกรรมที่สมาชิกเลือกกระทำจริง ๆ ตามสถานการณ์ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

การเบี่ยงเบนไปจากบรรทัดฐาน

ในชีวิตทางสังคมโดยทั่วไปไม่ว่าจะเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย หรือเรื่องอื่นใดก็ตาม พฤติกรรมของมนุษย์ที่กระทำหรือประพฤติดิจจริง ๆ นั้น ไม่ได้เป็นไปตามบรรทัดฐานในอุดมคติร้อยเปอร์เซ็นต์ หากแต่จะมีการเบี่ยงเบนไปตามสถานการณ์ในขณะนั้น ๆ ที่มนุษย์จะพึงเลือกกระทำ เช่น บรรทัดฐานเกี่ยวกับกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าเป็นบรรทัดฐานของสังคมที่ทุกครอบครัวในสังคมพึงปรารถนา แต่บางครอบครัวเนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องรายได้ทำให้ต้องเลือก

วิธีปฏิบัติที่ดีที่สุดที่จะทำได้ คือ เช้าบ้าน ซึ่งจริง ๆ แล้วเข้ามีความปรารถนาและพึงพอใจที่จะได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย การเช้าบ้านที่อยู่อาศัยจึงไม่ได้หมายความว่าครอบครัวนี้ได้เปลี่ยนหรือยกเลิกบรรทัดฐานของครอบครัว หรือของสังคมแต่เป็นเพียงการเบี่ยงเบนไปชั่วคราวอันเนื่องจากสถานการณ์ ดังนั้นในสถานการณ์ระดับนี้ การลงโทษอันเนื่องมาจากเบี่ยงเบนไม่ปฏิบัติตามบรรทัดฐานในอุดมคติจะไม่รุนแรง หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ สังคมยอมรับได้ บรรทัดฐานที่เป็นความพึงพอใจที่ครอบครัวและชุมชนถือปฏิบัติกันเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและเป็นลักษณะชั่วคราว ส่วนบรรทัดฐานของครอบครัวและชุมชนในอุดมคติจะไม่ถูกเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกไปหมด อันเนื่องจากการปฏิบัติที่เป็นจริงที่พึงพอใจ ทั้งนี้เพราะว่าการปฏิบัติที่พึงพอใจเกิดขึ้นจากสภาวะการบีบคั้น แต่บรรทัดฐานของครอบครัวและชุมชนนั้นได้มาจากขบวนการขจัดกมลทางสังคม ดังนั้นบรรทัดฐานของครอบครัวและชุมชนในอุดมคติจะถูกเปลี่ยนไป หรือยกเลิกไปก็ต่อเมื่อบรรทัดฐานที่ถือปฏิบัติจริงได้มีการปฏิบัติต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาที่ยาวนานพอสมควร

ความไม่พอใจในที่อยู่อาศัย จะเกิดขึ้นอันเกิดช่องว่างระหว่างสภาพ หรือสภาวะที่เป็นจริงกับสภาพหรือสภาวะที่ควรจะต้องเป็นตามบรรทัดฐานของสังคม ชุมชน และครอบครัว ดังนั้นครอบครัวจะมีปัญหาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น ก็ต่อเมื่อสภาพของที่อยู่อาศัยทำให้คนในครอบครัวรู้สึกว่ามีสภาพที่เบี่ยงเบนไปอย่างมากจากบรรทัดฐานของสังคม ชุมชน หรือครอบครัวเกินที่จะรับได้

การเปลี่ยนแปลงในบรรทัดฐาน

บรรทัดฐานในที่อยู่อาศัยนั้นมีการเปลี่ยนแปลงไปเรื่อย ๆ ตลอดเวลา ในบางครั้งเป็นผลมาจากการตอบสนองต่อปัญหาที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่น การที่รัฐยอมรับที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ซึ่งเดิมเห็นว่าเป็นสิ่งที่ไม่ควรทำที่จะต้องกำจัดหรือย้ายให้หมดไป บางครั้งการเปลี่ยนแปลงบรรทัดฐานอาจเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการครองชีพ และเทคโนโลยีต่าง ๆ ทำให้เกิดการปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ดีขึ้น ทำให้มีการผลิตสินค้าต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ที่ทันสมัยมากขึ้น และมีราคาถูก ทำให้คนในสังคมสามารถซื้อมาใช้ได้กันทั่วไป ทำให้บรรทัดฐานเกี่ยวกับเรื่องนั้น ๆ เปลี่ยนไป เช่น บรรทัดฐานเกี่ยวกับห้องน้ำ อาจจะไม่ต้องแต่มีอุปกรณ์ของห้องน้ำพร้อมทั้งชุด แต่ต้องให้ดูโก้หรูสวยงามด้วย

นอกจากนี้บรรทัดฐานบางชนิดก็เปลี่ยนแปลงเร็วมาก ซึ่งได้แก่ บรรทัดฐานที่เกี่ยวข้องกับการตกแต่ง และสไตล์ที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของที่อยู่อาศัย เช่น ในกรุงเทพฯ บ้านจะมีลักษณะ รูปทรงแปลกๆ เช่น บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และมีหลังคาทรงหลากหลาย เช่น ทรงสเปน เป็นต้น

5. แนวความคิดในเรื่องคนจนเมือง

แนวความคิดเกี่ยวกับคนจนเมือง นั้นส่วนใหญ่จะเป็นแนวความคิดทางด้านสังคมศาสตร์ ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ จึงนำข้อสรุปของนักวิชาการหลายท่านที่ได้วิเคราะห์เอาไว้มารวบรวมเรียง เพื่อให้เห็นถึงภาพรวมของลักษณะทางด้านสังคมของคนจนเมือง ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น ดังต่อไปนี้

จิระพล เกียงสังข์, บุศริน บางแก้ว (2539) ได้รวบรวมข้อมูลจากเอกสารของ UNFPA (State of World Population) หรือ กองทุนประชากร เกี่ยวกับเรื่อง ปัญหาของเมืองและคนจนในเขตเมือง ไว้ว่า

ในช่วงครึ่งแรกของศตวรรษที่ 21 ที่กำลังจะมาถึงนี้ การเจริญเติบโตของเมืองใหญ่จะมีอิทธิพลสูงสุดต่อการพัฒนาไม่ว่าในรูปแบบใด และ "คนเมือง" ในปัจจุบันมีจำนวนถึง 2.6 พันล้านคน โดย 1.7 พันล้านคนของจำนวนนี้จะอยู่ในประเทศที่กำลังพัฒนา ประชากรในเมืองมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวดเร็วยิ่งกว่าประชากรโลก คาดว่าภายใน 10 ปีข้างหน้า มากกว่า 50% ของชาวโลก หรือ 3.3 พันล้านคน จากจำนวนประชากรโลกทั้งหมด 6.59 พันล้านคนจะตั้งถิ่นฐานอยู่ในเมือง

การเพิ่มจำนวนของคนเมืองในปัจจุบันมักเกิดขึ้นในประเทศที่กำลังพัฒนา และคาดว่าภายในปี พ.ศ.2568 คนเมืองจำนวนเกือบ 4 ใน 5 คน จะอยู่ในภูมิภาคที่กำลังพัฒนา และสิ่งน่ากังวลที่ติดตามมากก็คือ การเพิ่มจำนวนดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศที่อาภรณ์ที่สุดของโลกหลายต่อหลายประเทศ มีหน้าซำคนเมืองรุ่นใหม่จำนวนไม่น้อยโดยเฉพาะที่เป็นหญิงและเด็กจะคิดอยู่ในกลุ่มคนจนที่สุดในโลกอย่างสุดที่จะหลีกเลี่ยง

วิถีชีวิตและความเป็น ไปของคนเมืองมิใช่จะจำกัดวงอยู่เฉพาะแต่ในเมืองเท่านั้น หากว่ายังแผ่อิทธิพล ไปถึงผู้คนที่ยังอาศัยอยู่ในชนบท ชาวชนบทเหล่านั้นพลอยรู้สึกรออยากมี อยากรู้อยากเห็นดีเห็นงามตามแบบอย่างค่านิยมคนเมือง คอยรอรับโอกาสที่เมืองจะหยิบยื่นให้ จนแม้ในการดำเนินชีวิตก็อดไม่ได้ที่จะคล้อยไปตามกระแสของคนเมือง

ปรากฏการณ์ดังกล่าวก่อให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นฐาน คิดเป็นร้อยละ 40 ของสาเหตุสำคัญที่ทำให้ประชากรในเมืองเพิ่มจำนวน ผู้อพยพเหล่านี้จะนำค่านิยมและวิถีการดำรงชีวิตของคนเมือง ไปถ่ายทอดให้ผู้คนในท้องถิ่นชนบทที่ตนจากมา

แม้ขนาดของสังคมเมืองจะมีปัญหาอันตรายถึงขั้นควบคู่กันไป ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ ปัญหาด้านการรวมตัวทางสังคมและด้านสิทธิของแต่ละบุคคล แต่โอกาสทองที่เมืองอาจหยิบยื่นให้นั้นก็มีมากมายเกินกว่าที่จะปฏิเสธ เพราะเมืองเป็นศูนย์รวมของความคิดสร้างสรรค์แปลกใหม่ของมนุษย์ รูปแบบการจัดระบบระเบียบในการจัดการกับสังคมก็มีส่วนให้เชื่อได้

ว่าอนาคตของเมืองจะเปิดกว้างให้กับการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เมืองยังเป็นแหล่งรวมของการลงทุน แรงงานและตลาดสำหรับนักคิดและนักธุรกิจทุกระดับชั้น สถิติบ่งชี้ว่า ร้อยละ 60-80 ของผลผลิตรวมของชาติในประเทศที่กำลังพัฒนา เกิดขึ้นจากเมืองใหญ่

เมืองทำให้การปฏิรูปเปลี่ยนแปลงทางสังคมเป็นไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น มีตัวชี้ที่เด่นชัดว่ามาตรฐานด้านสาธารณสุข จำนวนผู้รู้หนังสือและการเลื่อนระดับทางสังคมจะมีอัตราสูงในเขตเมือง คนจนในเมืองยังทวีจำนวนเพิ่มขึ้น ประมาณว่ามีคนประมาณ 600 ล้านคน ในเขตเมืองในภูมิภาคที่กำลังพัฒนาที่ยังไม่มีบ้าน ไม่มีน้ำสะอาด และสิ่งบริการทางสาธารณสุข ครึ่งหนึ่งของประชากรเมืองในประเทศที่จนที่สุดของประเทศต้องใช้ชีวิตอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์ความยากจนที่กำหนดไว้ ความยากจนนี้จะกลายเป็นปัญหาของเมืองที่มีแต่จะเพิ่มขึ้น

เมืองและประเทศจะดำรงอยู่ได้นั้น คงมีโชคนัดเฉพาะด้วยการสร้างงานหรือเปิดโอกาสให้คนได้ทำงาน เพราะหากจะกล่าวถึงการพัฒนาสังคมในระยะยาวแล้ว เราคงต้องไม่ได้ที่จะต้องเอ่ยถึงการลงทุนทางสังคมอย่างมีประสิทธิภาพด้านอื่นๆ อันได้แก่ ด้านสุขภาพ ด้านการศึกษา โดยเฉพาะแก่เด็กและสตรี ส่งเสริมให้สตรีมีความเท่าเทียมในสังคมและสามารถยืนหยัดอยู่ได้บนขาของตนเอง

- แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

ธงชัย สันติวงษ์ (2535) ได้กล่าวถึงการแบ่งชนชั้นทางสังคม ในด้านการตลาดไว้ว่า ชนชั้นทางสังคม (Social Class) ในด้านการตลาด ถูกกำหนดด้วยตัวแปรทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ เช่น อาชีพ, รายได้, การศึกษา ฯลฯ จึงทำให้สามารถแบ่งกลุ่มคนออกเป็น 6 กลุ่มได้ดังนี้

1. **กลุ่มชั้นสูงส่วนบน (Upper - Upper Class)** เป็นกลุ่มของผู้ที่อยู่ในวงศ์ตระกูลที่มีชื่อเสียง ร่ำรวย ปกติจะมีบ้านหลายหลัง
2. **กลุ่มชั้นสูงส่วนล่าง (Lower - Upper Class)** เป็นกลุ่มที่มีรายได้มากๆ เช่น คนที่มีเงินเดือนสูง เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ๆ หรือบริษัทในเครือเป็นกลุ่มๆ มักจะทำมาหากินด้วยความสามารถของตนเอง การตัดสินใจซื้อเพื่อการบริโภค มักจะเป็นไปอย่างทุ่มเทเพื่อ เช่น ซื้อบ้านหลังใหญ่ๆ ราคาแพง
3. **กลุ่มชั้นกลางส่วนบน (Upper - Middle Class)** คนในกลุ่มนี้มีรายได้สูงเป็นหลักหมื่น เช่นนักธุรกิจ ในกลุ่มนี้การศึกษาจะเป็นค่านิยมที่สำคัญมาก คือ ได้รับการศึกษาสูง เป็นพวกที่มีปริญญา กลุ่มนี้จะถือว่าเป็นตลาดที่สำคัญสำหรับสินค้าหลายๆประเภท การซื้อของจะเป็นไปโดยมีเหตุผลและรอบคอบ

4. กลุ่มชั้นกลางต่ำ (Lower - Middle Class) กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีอาชีพชั้นกลางที่ใช้แรงงานน้อย และอาศัยอยู่ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ชอบซื้อของดีราคาถูก

5. กลุ่มชั้นต่ำส่วนบน (Upper - Lower Class) กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีขนาดใหญ่ ทำมาหากินวันต่อวัน มักจะอาศัยอยู่ตามบ้านเช่า หรือบ้านของตนเอง แต่มีขนาดเล็กมาก หรืออยู่แฟลต เป็นพวกที่มีความต้องการความมั่นคงอย่างมาก

6. กลุ่มชั้นต่ำส่วนล่าง (Lower - Lower Class) เป็นกลุ่มที่เสียเปรียบในสังคม โดยมากมักจะอาศัยอยู่ในสลัม มักจะด้อยโอกาสในการศึกษา การตัดสินใจซื้อมักจะทำโดยไม่มีวางแผนในการซื้อ ชอบซื้อของเรือ่ ไม่พิจารณาถึงคุณภาพ

และทางฝ่ายการเคหะแห่งชาติ ก็ได้มีการกำหนดสภาพ หรือลักษณะของคนจนในเมืองโดยรวม เอาไว้ดังนี้

ลักษณะของคนจนในเมือง

1. อาชีพ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคนอกระบบ เช่น รับจ้างทั่วไป, ค้าขาย, หาบเร่แผงลอย, รับงานอิสระ, มอเตอร์ไซด์รับจ้าง, ขับแท็กซี่, ถูกจ้างโรงงาน, คนงานก่อสร้าง ฯลฯ

2. ด้านรายได้ รายได้น้อย ไม่แน่นอน โดยวัดตามเส้นวัดระดับความยากจน (Poverty Line) ของคนจนในเมือง ซึ่งมีรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 8,000 บาท/เดือน

3. สภาพการอยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ จะมีสภาพทรุดโทรม แออัด ไม่ถูกสุขลักษณะ และไม่มี ความมั่นคงในการอยู่อาศัย

4. การได้รับบริการทางสังคม ขาดโอกาสในการรับบริการ เช่น การศึกษา สาธารณสุข, สาธารณูปโภค, สาธารณูปการ ฯลฯ

ส่วน มานพ พงศทัต (2536) ก็ได้กล่าวเกี่ยวกับกลุ่มคนในอนาคตไว้ว่า คนรุ่นใหม่ นั้น นอกจากจะมีกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีรายได้สูง (Yuppies) แล้ว ก็ยังมีกลุ่มคนอีกกลุ่มหนึ่งที่มีอายุอยู่ในช่วงเดียวกับกลุ่มแรก แต่มีรายได้ต่ำกว่ามาก นั่นคือ กลุ่มคนรุ่นใหม่ แต่ “จน”

คนรุ่นใหม่ในศตวรรษหน้า อีกจำพวกหนึ่งก็คือ “คนจนเมือง” สภาพคนจนในเมืองนั้น แม้จะมีค่าจ้างแรงงานสูง แต่ก็ครองชีพได้ลำบาก คนจนในเมืองนั้น ขาดทั้งอาหาร เครื่องนุ่งห่ม และที่อยู่อาศัย และจากการสำรวจวิจัยของการเคหะแห่งชาติ รายงานถึงสภาพคนจนเมืองว่ามีการแบ่งคนจนเมืองออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

อันดับที่ 1 กลุ่มพวกนี้จะจนมาก มาจากต่างจังหวัด มีอาหารเพียงประทังมือ ที่อยู่อาศัยในสลัม การอยู่อาศัยมักจะอาศัยอยู่กับผู้อื่น หรือ ไม่ต้องเสียค่าเช่าที่อยู่อาศัย

อันดับที่ 2 ทหาซื้ออาหารได้ มีเสื้อผ้าที่ดีขึ้น สามารถเช่าห้องอยู่รวมกันภายในชุมชน และมีเงินพอที่จะเป็นค่าเดินทางไปทำงานในเมืองและที่อื่นๆ ได้บ้าง

อันดับที่ 3 กลุ่มนี้มาอยู่ในเมืองใหญ่นานพอสมควร มีเงินจับจ่ายใช้สอยได้มากขึ้น สามารถผ่อนบ้านกับการเคหะอย่างถูกๆได้บ้าง หรือพวกที่อยู่ในภาคไม่เป็นทางการก็สามารถอยู่บ้านเช่าสภาพพอสมควร แม้จะต่ำกว่ามาตรฐาน เริ่มมีเงินผ่อนสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

คนจนเมืองทั้ง 3 ระดับนี้ ควรจะมีการดูแลให้มากขึ้น เพราะเป็นคนกลุ่มใหญ่ และเป็นปัญหาของสังคมเมืองมากขึ้นทุกที ควรจะมีการกระจายโอกาส กระจายงาน และกระจายเงินให้มากขึ้น พร้อมทั้งให้การศึกษแก่คนต่างจังหวัดให้มากๆ เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตด้วยวิธีก้าวกระโดด

นอกจากนี้ มานท พงศัท (2538) ยังได้กล่าวอีกว่า คุณภาพชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในจะเลวลง โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ที่มีรายได้น้อยไม่เพียงพอที่จะชดเชยคุณภาพที่อยู่อาศัยของคน ผู้ที่จะลำบากที่สุดก็คือ คนที่จนมาก ที่ต้องอาศัยเมืองอยู่

และทฤษฎีที่เกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์นั้น Maslow A.H. (1954) ได้จำแนกความต้องการของมนุษย์ออกเป็น 5 ระดับด้วยกัน คือ

1. **ความต้องการทางด้านร่างกาย (Physiological Needs)** เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ และเป็นสิ่งจำเป็นที่สุดต่อการดำรงชีวิต ความต้องการในลำดับนี้ได้แก่ อาหาร อากาศ น้ำดื่ม ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค การพักผ่อน ฯลฯ ความต้องการในขั้นนี้ องค์กรทุกแห่งมักจะตอบสนองโดยใช้วิธีการจ่ายค่าจ้าง เงินเดือน หรือค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน เพื่อให้ผู้ทำงานได้นำไปใช้จ่ายหรือแสวงหาสิ่งที่จำเป็นขั้นมูลฐานของชีวิต

2. **ความต้องการทางด้านความปลอดภัยและมั่นคง (Safety and Security Needs)** เมื่อความต้องการทางร่างกายได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการทางด้านความปลอดภัยและมั่นคงก็จะเข้ามามีบทบาทในพฤติกรรมของมนุษย์ มนุษย์มีความปรารถนาที่จะได้รับการคุ้มครองป้องกันจากอันตรายต่างๆ เช่น อุบัติเหตุ หรือ โรคติดต่อ เป็นต้น

3. **ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs)** เมื่อความต้องการในขั้นต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการทางด้านสังคมก็เป็นสิ่งต่อไปที่มนุษย์ต้องการ คือต้องการการยอมรับ ต้องการมิตรภาพ

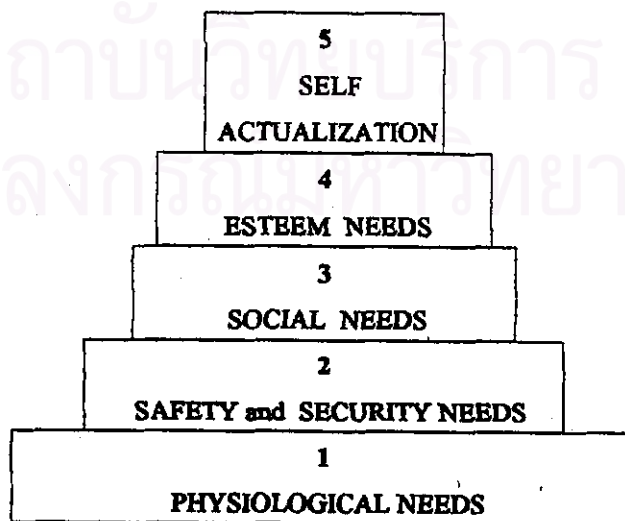
4. **ความต้องการที่จะมีฐานะเด่น หรือมีชื่อเสียง (Esteem Needs)** ความต้องการขั้นต่อไปคือความต้องการอยากเด่นในสังคม ความเชื่อมั่นในตนเอง ความสำเร็จ ความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระและเสรีภาพ

5. **ความต้องการสมหวังในชีวิต (Self - Actualization Needs)** ความต้องการในขั้นนี้ถือว่าเป็นความต้องการสูงสุดของมนุษย์ที่อยากจะได้รับ การตอบสนอง บุคคลใดที่บรรลุถึงขั้นนี้ มักจะได้รับการยกย่องเป็นบุคคลพิเศษ

นอกจากนี้ Maslow ยังมีข้อสังเกตเกี่ยวกับความต้องการ ที่มีผลต่อพฤติกรรมที่แสดงออกมา ว่าประกอบด้วยหลัก 2 ประการคือ

1. **หลักการแห่งความขาดตกบกพร่อง (The Deficit Principle)** ความขาดตกบกพร่องในชีวิตประจำวัน ที่คนได้รับอยู่เสมอ จะทำให้ขาดแรงจูงใจในพฤติกรรมด้านอื่นต่อไป คนเหล่านี้จะกลับพอใจในสภาพที่เป็นอยู่ โดยยอมรับความขาดแคลนต่างๆ ในชีวิต โดยถือเป็นเรื่องธรรมดา

2. **หลักการแห่งความเจริญก้าวหน้า (The Progression Principle)** ความต้องการในระดับสูงกว่านั้น จะ เกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อความต้องการในขั้นที่ต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว ถ้าหากไม่ได้รับความต้องการนั้นๆแล้ว จะทำให้พฤติกรรมต่างๆของคน ถูกจำกัด และไม่มีการแสวงหาอีกต่อไป และจะเกิดความรู้สึกปถงตกในสภาพที่คนเป็นอยู่ แต่ถ้าหากความต้องการในขั้นต่ำได้รับการตอบสนองอย่างเพียงพอแล้ว ก็จะเกิดความต้องการในขั้นต่อไปจนกระทั่งบรรลุถึงความต้องการระดับสูงสุด คือขั้นที่ 5 นั่นเอง



แบบภูมิที่ 2.5 HIERARCHY of NEEDS : Maslow's Theory of Motivation

เกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์นั้น วารสารวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2540) ได้อธิบายเกี่ยวกับประเภทของความ ต้องการด้านที่อยู่อาศัยไว้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Demand) นั้น ตามหลักวิชาการสามารถแยกออกได้เป็น 3 ลักษณะคือ

1. **ความจำเป็นในการมีที่อยู่อาศัย (Housing Need)** ที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ซึ่งเป็นความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ ไม่ว่าที่อยู่อาศัยนั้นจะมีคุณภาพด้านเพียงใดหรือจะมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยนั้นในแบบใดก็ตาม ความต้องการลักษณะนี้เป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ในการดำรงชีวิต

2. **ความอยากได้หรือความต้องการมีที่อยู่อาศัย (Housing Want)** ความต้องการในลักษณะนี้ เป็นความต้องการที่ไม่มีที่สิ้นสุด เช่น บุคคลใดที่มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้วแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น อาจจะอยู่อาศัยโดยการเช่าหรืออาศัยผู้อื่นอยู่ บุคคลนั้นก็มักจะคิดรนเพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยที่เป็นของตนเอง เพื่อความรู้สึกที่มั่นคงในชีวิต และถึงแม้จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว ก็ยังอยากที่จะมีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้นไปเรื่อยๆ

3. **ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจในการจ่าย (Housing Demand)** ความต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้นจะเป็นไปได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้นมี “ความสามารถในการจ่าย” (Affordability) หากไม่มีปัจจัยทางการเงินเพียงพอแล้ว ความต้องการที่อยู่อาศัยก็เป็นเพียงความอยากได้ที่อยู่อาศัย (Housing Want) เท่านั้น ไม่ใช่ “ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจในการจ่าย” (Housing Demand)

และ มานพ พงศทัต (2527) ได้แนะนำเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยว่ามีหลายประเภท เช่นกัน โดยที่นักเศรษฐศาสตร์ไทย ได้พยายามแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1. **ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need)** ที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการด้านปัจจัย 4 ของมนุษย์ที่ขาดไม่ได้ เมื่อขนาดของครอบครัวขยายขึ้น หรือที่อยู่เก่าไม่ได้มาตรฐานขั้นต่ำ (Minimum Standard) ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ก็จะเกิดขึ้น และพวกนี้เป็นพวกที่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง

2. **ความต้องการฉาบฉวย (Housing Want)** ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยของพวกที่มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้วแต่ยังต้องการจะเพิ่มมาตรฐานที่อยู่อาศัยของตนเองให้สูงขึ้นไปอีก เช่น อาศัยอยู่ในที่อยู่ ซึ่งรัฐบาลจัดสร้าง อาจต้องการย้ายไปซื้อบ้านจัดสรรที่มีบริเวณกว้างขึ้น กลุ่มคนรายได้ชั้นกลางที่อาศัยบ้านค้าขายมานาน ต้องการบ้านชั้นดีตามชานเมือง เป็นต้น อีกพวกหนึ่งได้แก่ความ เป็นอยู่สูงกว่ามาตรฐานขั้นต่ำแล้ว แต่ต้องการเพิ่มมาตรฐานให้ตนเอง หรือพวกที่เข้ามาในตลาด เพื่อการค้ากำไร ซึ่งเราเรียกพวกนี้ว่านักเก็งกำไร (Speculator) คนกลุ่มนี้จะเป็นพวกที่มีเครดิตพอ

สมควร มีที่อยู่อาศัยของตนเองอยู่แล้ว แต่เข้ามาเพื่อที่จะขายต่อในราคาที่สูง กลุ่มพวกนี้มีมากในตลาดที่อยู่อาศัย และมีอยู่เสมอ ซึ่งจะทำให้ไม่สามารถจะคาดคะเนความต้องการที่แท้จริงได้

และ พัดถก กฤตยานวิษ (2538) ก็ได้กล่าวถึงลักษณะทางที่อยู่อาศัย และทางด้านสังคมของกลุ่มคนรุ่นใหม่ในอนาคตไว้ว่า ตั้งแต่ปัจจุบันไปจนกระทั่งปี ค.ศ. 2000 นั้น ลักษณะการอยู่อาศัยของกลุ่มคนโสด ครอบครัวเดี่ยวที่ไม่มีบุตร และครอบครัวคนรุ่นใหม่ จะนิยมอยู่อาศัยในห้องชุดใจกลางเมือง และย่านธุรกิจที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายครบครันมากขึ้น เมื่ออายุมากขึ้นและมีบุตร จึงจะเคลื่อนย้ายไปหาบ้านจัดสรรชานเมือง และคนรุ่นใหม่จะใช้เวลาเพื่อการพักผ่อนภายนอก (ทั้งในและต่างประเทศ) มีการรับฟังและอ่านข่าวสารต่างๆมากขึ้น การปรุงอาหารเองจะมีน้อยลง รวมทั้งการชักรีดเสื้อผ้าและการทำงานบ้านก็จะไม่ทำเองอีกต่อไป

ประชาชนจะพยายามเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัยของคน เพราะบ้านคือเครื่องวัดฐานะ เศรษฐกิจและเกียรติยศในสังคม ผู้คนจะพยายามดิ้นรนขวนขวายในการ “ เลื่อนขั้นที่อยู่อาศัย ” ของตนเองให้สูงขึ้นตามลำดับ อนาคตการซื้อบ้านหลังหนึ่งและอยู่ไปจนวันตายจะลดลง คนรุ่นใหม่จะมีบ้านหลังแรกที่เร็วขึ้นตั้งแต่ในวัยหนุ่มสาวอายุไม่เกิน 30 ปี และจะมีการซื้อขายเปลี่ยนมือหาบ้านใหม่ที่ดีขึ้นต่อไปอีก 3 - 4 ครั้งในชีวิต

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานวิจัยและเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

- วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

สายทิพย์ วงศ์ตั้งษ์อะ (2540) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ ความมั่นคงในการทำงานของลูกจ้างห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาพนักงานขาย ” ได้ผลสรุปว่า สวัสดิการที่นายจ้างนิยมจัดให้ลูกจ้างห้างสรรพสินค้าสูงสุด คือ อาหาร รองลงมาตามลำดับคือ เงินโบนัส การเบิกค่ารักษาพยาบาล นันทนาการ เงินช่วยเหลือเมื่อประสบอุบัติเหตุจากการทำงาน การศึกษา ต่อ ส่วนสวัสดิการที่นายจ้างจัดให้น้อยที่สุดคือ เงินบำนาญ

นอกจากนี้ยังพบว่า ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญสำหรับลูกจ้างห้างสรรพสินค้า เพราะลูกจ้างพักอยู่ไกลจากห้างสรรพสินค้า ทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และสร้างความเหนื่อยล้าในการเดินทางกับลูกจ้างอีกด้วย สำหรับสวัสดิการด้านการจัดที่พักอาศัยให้ลูกจ้างนั้นมีเพียงร้อยละ 6.70 โดยได้รับค่าใช้จ่ายในเรื่องที่พักอาศัยเฉลี่ย 75.96 บาทต่อเดือน ในขณะที่ลูกจ้างส่วนใหญ่คือร้อยละ 52.10 ไม่ได้รับสวัสดิการแต่อย่างใดให้มีสวัสดิการทางด้านนี้

และจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร พบว่า สิ่งที่มีอิทธิพลต่อความมั่นคงในการทำงานของลูกจ้างในห้างสรรพสินค้าคือ เพศ, อายุ, การศึกษา, เงินเดือน, อาชุนาน, สวัสดิการ ส่วนสถานภาพสมรส กลับไม่มีอิทธิพลต่อความมั่นคงในการทำงานแต่อย่างใด

ส่วน นิตยา เจียรระน้อยปริเปรม (2533) ได้ศึกษาเกี่ยวกับความรู้ที่มั่นคงในการทำงานของลูกจ้างเอกชน ว่า การเสริมสร้างความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจแก่พนักงาน ในส่วนของที่อยู่อาศัยนั้นอาจจัดให้อยู่ในรูปแบบของบริการต่างๆดังนี้

การจัดบริการเรื่องที่อยู่อาศัย (Housing) ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญในความปลอดภัยมั่นคงของชีวิต องค์การธุรกิจควรจัดบริการเรื่องที่อยู่อาศัยให้แก่ พนักงานในรูปแบบของการจัดสรรกองทุนให้คนงานได้กู้ยืม ไปจัดหาซื้อที่ดินปลูกบ้านเอง หรือองค์การปลูกสร้างบ้านเองแล้วให้คนงานเช่าซื้อหรือผ่อนส่งในราคาที่ยุติธรรม ซึ่งจะเป็ประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับผู้ที่ไม่มีย่านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือผู้ที่ย้ายมาใหม่ ทำให้คนงานมีกำลังใจในการปฏิบัติงาน

ตารางที่ 2.1 ประเภทของสวัสดิการที่นายจ้างจัดให้และถูกจ้างพึงประสงค์

ประเภทของสวัสดิการ	นายจ้างจัดให้	ถูกจ้างพึงประสงค์
สวัสดิการเสริมธุรกิจ		
เงินสะสม / กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	10.90	52.70
ที่พักอาศัย	6.70	52.10
การตรวจสอบสุขภาพประจำปี	19.00	51.90
เงินช่วยเหลือครอบครัวและบุตร	10.50	50.60
รถรับ - ส่ง	4.30	50.40
เงินช่วยเหลือเมื่อประสบอุบัติเหตุ	17.50	50.00
เงินกู้ฉุกเฉิน	14.80	48.40
เงินช่วยเหลือเมื่อประสบอุบัติเหตุจากการทำงาน	32.10	47.40
การเบิกค่ารักษาพยาบาล	40.80	38.40
อาหาร	52.00	16.70
สวัสดิการสังคม		
บริการให้คำปรึกษา	16.20	47.00
ห้องสมุด	16.30	38.90
นันทนาการ	33.90	38.90
สวัสดิการสร้างแรงจูงใจในการทำงาน		
เงินปันหนึ่ง	3.60	49.90
การศึกษาต่อ	20.90	47.30
เงินโบนัสหรือเงินพิเศษประจำปี	44.50	37.20

ที่มา : สายทิพย์ วงศ์ตั้งชยะ, "ความมั่นคงในการทำงานของลูกจ้างห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร"

และจากวิทยานิพนธ์ของ Sapon Pornchokchai (1984) ในบทที่ 8 และ 9 นั้นได้วิเคราะห์และสรุปผลเกี่ยวกับผู้เช่าบ้านในสลัม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยนอกระบบ (Informal Housing Sector) ไว้ว่า

1. บ้านเช่าในสลัมเป็นแบบของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อยที่ตกหล่น เช่น คนทำงาน ซึ่งเหตุผลด้าน " โกงแห่งงาน " เป็นเหตุผลที่สำคัญที่สุด คนที่อพยพจากชนบท จะ

ให้เหตุผลว่า การอยู่ใกล้กับญาติมิตร เป็นเหตุผลสำคัญ ส่วนครอบครัวใหม่ จะให้เหตุผลด้าน “ เสียค่าใช้จ่ายน้อย ”

2. ผู้ที่เช่าบ้านไม่จำเป็นต้องมีรายได้น้อยกว่าผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองเสมอไป
3. ผู้ที่เช่าบ้านจะมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่สูงกว่าผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเอง
4. กิจกรรมเช่าบ้านในสัปดาห์ เป็นกิจกรรมเชิงธุรกิจ

และกลุ่มคนที่เช่าบ้าน นอกตามสถานะทางเศรษฐกิจ อาจแยกได้เป็น

1. คนที่เพิ่งมาเป็นคนเช่าบ้าน เช่น ครอบครัวใหม่
2. คนที่เพิ่งย้ายออกจากที่ทำงาน
3. คนที่เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ในเมือง

หากแบ่งตามระยะเวลาการอยู่อาศัย แบ่งได้เป็น

1. พวกที่กำลังมีศักยภาพที่จะเป็นผู้มีบ้านเป็นของตนเองในอนาคตอันใกล้ และพวกที่เช่าบ้านชั่วคราวเช่น พวกที่ย้ายไป - กลับจากชนบท
2. พวกเช่าบ้านที่ยาวนาน
3. พวกที่ย้ายถิ่นภายในเขตเมืองเอง เช่น ครัวเรือนเช่าบ้านไปตามที่ต่างๆ

นอกจากนี้ ทวีเกียรติ พิศรปริษา (2538) ทำการศึกษาเรื่องอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าในเขตหัวขวง ได้ผลจากการศึกษาว่า เขตหัวขวงเป็นพื้นที่ที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากมีที่ตั้งใกล้แหล่งงานในเมือง และมีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค ด้านการเดินทางระหว่างที่พักอาศัย และที่ทำงานส่วนใหญ่ไม่เกิน 5 กิโลเมตร ใช้เวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที ผู้ที่เช่าอพาร์ทเมนต์ได้ระหว่าง 5,000 - 8,000 บาทต่อเดือน ค่าเช่าเกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยและบริการ เฉลี่ย 3,000 - 5,000 บาทต่อเดือน มักเช่าที่พักอาศัยรวมกัน 2 - 3 คนต่อห้อง จึงมีสภาพค่อนข้างแออัด ที่ที่พักอาศัยในเขตเมืองเหล่านี้จะเป็นลักษณะห้องเช่าที่อยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์คึกคักแปลงหรือ แฟลตเช่า ซึ่งภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการเป็นส่วนใหญ่ และเป็นโครงการขนาดเล็กที่มีจำนวนชั้นอาคารอยู่ระหว่าง 1 - 4 ชั้น มีขนาดของห้องเช่า โดยเฉลี่ย 20 ตารางเมตร

- เอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

คำรงค์ดี ชัยสนิท (2536) กล่าวว่า ถูกจ้างส่วนใหญ่ต้องการความมั่นคงในการทำงานและความมั่นคงด้านเศรษฐกิจ (Economic Security) เพื่อจะได้รับเงินเดือนหรือค่าจ้างสำหรับปัจจัย 4 เช่นที่อยู่อาศัย ฯลฯ เป็นการยกระดับมาตรฐานการครองชีพ (Standard of Living)

ส่วนกรมแรงงาน (2530) ได้ทำการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับ “สภาพการทำงานของพนักงานหญิงในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร” ได้ผลการวิจัยดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของพนักงานขาย

ในจำนวนห้างสรรพสินค้าที่เป็นตัวอย่างในการศึกษาวิจัยจำนวน 61 แห่ง (พ.ศ.2530) พบว่ามีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 16,254 คน เป็นพนักงานชาย 4,645 คน และพนักงานหญิงจำนวน 11,609 คน ทั้งนี้จำนวนดังกล่าวไม่รวมถึงพนักงานของบริษัทร่วมขายส่งมาประจำที่ห้างสรรพสินค้า (คือพนักงาน Personal Counselor หรือ P.C.)

พนักงานส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 19 - 24 ปี โดยมีจำนวน 66.4% และสถานภาพโสด 75.7% การศึกษา 64.5% จบการศึกษาชั้นมัธยม และส่วนใหญ่ที่ไม่ได้ศึกษาต่อ เพราะ มีปัญหาด้านเศรษฐกิจ อายุงานโดยเฉลี่ย ประมาณ 1 - 3 ปีเป็นจำนวน 42.1% ภูมิลำเนาเดิมเป็นคนกรุงเทพฯ ถึง 52.3% ส่วนด้านสวัสดิการและผลประโยชน์ พบว่า มีสวัสดิการด้านอาหารเพียง 16.82% โดยให้ข้าวกลางวันฟรีและซื้อกับข้าวในราคาถูก ส่วนสวัสดิการด้านที่พักนั้น ไม่มีการจัดให้พนักงานเลย

2. ปัญหาและความต้องการของพนักงาน

2.1 ปัญหาในครอบครัว รายได้ที่ได้รับในปีแรกๆไม่พอค่าใช้จ่าย ในรายที่เป็นโสดบางคนต้องเสียค่าเช่าที่พัก และเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ทั้งยังต้องแบ่งรายได้ช่วยเหลือครอบครัว ในรายที่มีครอบครัวแล้ว มักจะมีปัญหาในเรื่อง ไม่มีเวลาเอาใจใส่ครอบครัวเท่าที่ควร

2.2 ปัญหาจากที่ทำงาน คือ ไม่มีสวัสดิการด้านรถรับ-ส่ง พนักงาน

ความต้องการเปลี่ยนอาชีพจากพนักงานขายในห้างไปประกอบอาชีพอื่นๆ พบว่าพนักงานต้องการเข้ารับราชการมากที่สุด รองลงมาได้แก่ เสมียนในบริษัท, ช่างเสริมสวย, ช่างตัดเสื้อ, และประกอบอาชีพส่วนตัว ส่วนด้านปัญหาการใช้แรงงาน พบว่าคนโสดมีปัญหาเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนตัว ส่วนผู้ที่สมรสแล้วมักมีปัญหาเรื่องค่าใช้จ่ายสำหรับครอบครัว, ค่าเช่าที่พักอาศัย, ค่า

เลี้ยงดูบุตร และเกี่ยวกับสวัสดิการด้านที่พักอาศัย พบว่าไม่มีสวัสดิการด้านนี้ซึ่งเป็นสวัสดิการที่พนักงานต้องการมากที่สุดเพราะจะประหยัดค่าใช้จ่ายได้หลายด้าน เช่น ค่าเดินทาง ค่าเช่าที่พัก ปัญหาทางด้านอื่นๆ พบว่าพนักงานมีปัญหาทางด้านการเดินทางกลับที่พัก เพราะเวลาเลิกงานค่ามากและบ้านพักอยู่ไกลจากที่ทำงานต้องใช้เวลาในการเดินทางเป็นชั่วโมงซึ่งอาจเกิดอันตรายระหว่างทางได้

ข้อเสนอแนะ คือควรจัดสวัสดิการต่างๆ เช่น รถรับ-ส่งพนักงาน หรือถ้าสามารถจัดที่พักอาศัยให้แก่ลูกจ้างได้ โดยเก็บค่าบริการราคาถูก หรือให้เป็นสวัสดิการแก่คนงาน ก็จะเป็นผลดีแก่พนักงานหญิง

Mehta, Prayag (1978) ได้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรม บริษัท และสำนักงานต่างๆ ในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงาน จะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถ เข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

สิทธิชัย ดันดิพิพัฒน์ (2535) ได้กล่าวถึงที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดราคาถูกในเขตเมืองไว้ว่า ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดราคาถูกมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัยของครอบครัวผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง เช่น บรรเทาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชากรเมือง ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้สามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยส่วนหนึ่งจะมีความสามารถในการจ่าย (Affordability) เพื่อที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องเช่าที่อยู่อาศัย หรือต้องอาศัยอยู่กับผู้อื่นและทำให้ผู้มีรายได้น้อยจำนวนมาก ได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยที่ดี (Decent Housing) กล่าวคือ มีความมั่นคงแข็งแรง เพราะสร้างโดยถูกต้องตามมาตรฐานของกฎหมาย มีความปลอดภัยและมั่นคงในการอยู่อาศัย (Safety and Security of Tenure) โดยเฉพาะอย่างยิ่งการมีกรรมสิทธิ์ของตนเอง (Home Ownership) ซึ่งเป็นความใฝ่ฝันของครอบครัวทุกคน นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานของคนจนในเมือง เนื่องจากปัญหาด้านการจราจรติดขัด ซึ่งจะช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางของผู้อยู่อาศัยได้ทางหนึ่ง ทั้งยังเป็นการสนับสนุนให้คนจนในเมืองมีโอกาสในการเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัย โดยเลื่อนจากการที่เคยเป็นผู้เช่าหรืออาศัยผู้อื่นอยู่มาเป็นเจ้าของเอง ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ที่มิมีรายได้น้อยกว่า เช่นผู้ที่ย้ายถิ่นจากชนบทหรือจากชุมชนแออัดอื่นๆ ได้มีโอกาสย้ายเข้ามาแทนที่ต่อไป ทำให้สภาพการอยู่อาศัยของประชาชนดีขึ้น

และจากเอกสารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2540) เกี่ยวกับเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยให้เร้านั้น พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลนั้น มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพราะประชาชนบางส่วน มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองรวมทั้งผู้ที่มีที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง ไม่ต้องการเสียเวลาเดินทางมากจากปัญหาสภาพการจราจร จึงหันมาสนใจที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตเมืองมากขึ้น

ประเภทของที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล สามารถจำแนกตามระดับรายได้ของผู้เช่าดังนี้คือ

1. ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เช่าที่มีรายได้น้อย หน้าที่ตั้งของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เช่าที่มีรายได้น้อย จะอยู่กระจายทั่วไปในเขตเมืองและชานเมือง ซึ่งมีอยู่มากที่สุดคือประมาณ ร้อยละ 80% ของจำนวนที่อยู่อาศัยให้เช่าทั้งหมด โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1,500 บาท / เดือน ส่วนใหญ่เป็นแฟลตเช่า หรืออพาร์ทเมนต์ที่ค่านินการ โดยเอกชน ซึ่งมีขนาดห้องเฉลี่ย 17 – 20 ตารางเมตร
2. ที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับปานกลาง มีอยู่ประมาณ 15% ของที่อยู่อาศัยให้เช่าทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง มีค่าเช่าอยู่ระหว่าง 3,000 – 10,000 บาท / เดือน
3. ที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับสูง ซึ่งมีอยู่ประมาณ 5% มีทั้งเป็น เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ใจกลางเมือง หรือทาวนเฮาส์ และบ้านเดี่ยวที่เจ้าของให้เช่าทั้งหมด ค่าเช่าประมาณ 10,000 บาท / เดือนขึ้นไป

(จำนวน:หน่วย)

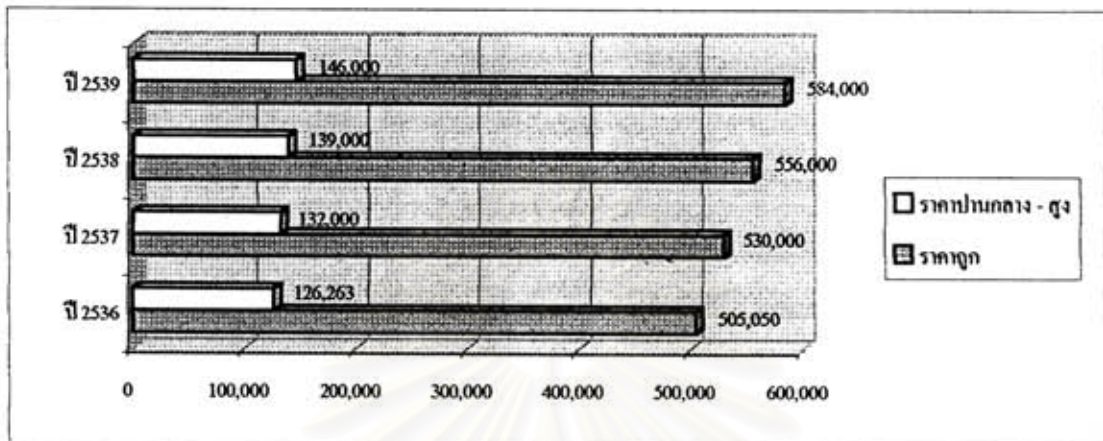
ตารางที่ 2.2 ประมาณการที่อยู่อาศัยให้เช่าของผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

ประเภทที่อยู่อาศัยให้เช่า	ปี 2536	ปี 2537	ปี 2538	ปี 2539	สัดส่วน %
ราคาถูก	505,050	530,000	556,000	584,000	80.00
ราคาปานกลาง - สูง	126,263	132,000	139,000	146,000	20.00
รวม	631,313	662,000	695,000	730,000	100.00

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ: ปี 2536 ข้อมูลจากการสำรวจของ AIT

แผนภูมิที่ 2.6 ประมาณการที่อยู่อาศัยให้เช่าของผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล



การเคหะแห่งชาติ (2540) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ความต้องการที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 – 2544)” สรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

การกระจายรายได้ของครัวเรือนและค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย ผลการวิจัย แสดงให้เห็นว่า ประมาณ 45% ของครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร ไม่สามารถจะซื้อบ้านของตนเองในเขตกรุงเทพฯ ได้ และ 16% จะประสบความลำบากในการหาเช่าบ้านในกรุงเทพฯ ในอัตราเดือนละ 1,500 บาท หรือสูงกว่า เพราะค่าเช่าต่ำสุดในเขตกรุงเทพฯ คือเดือนละ 1,500 บาท รายได้ของครัวเรือนต้องมีประมาณเดือนละ 4,500 บาท และเมื่อวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย ตามร้อยละของรายได้ต่อเดือน กลุ่มที่มีรายได้น้อยมีการใช้จ่ายเงินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนที่สูงกว่ากลุ่มที่มีรายได้สูง แสดงว่าคนจนเมืองจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าครัวเรือนโดยทั่วไป การวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายจริงแสดงว่าผู้มีรายได้น้อยมีค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยสูงเกิน 25%

และจากการวิเคราะห์ของ ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย (2540) เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยให้เช่า พบว่า ความต้องการบ้านเช่ามีแนวโน้มสูงขึ้นมาก ทั้งนี้บ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในระดับราคาไม่เกินเดือนละ 3,000 บาทได้รับความนิยมนจากผู้บริโภคมากที่สุด โดยมีส่วนแบ่งตลาดถึงร้อยละ 80 หรือประมาณ 610,000 หน่วย จากจำนวนที่อยู่อาศัยให้เช่าทั่วทั้งกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวนราว 766,000 หน่วยในปี 2540

ตารางที่ 2.3 ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

รายได้ครัวเรือน ปี 2540	รวม %	ค่าเฉลี่ยรายได้ ปี 2540	ความสามารถจ่ายค่า ที่อยู่อาศัยต่อเดือน	ร้อยละของรายได้ ต่อค่าที่อยู่อาศัย
0 - 2,000	0.01	1,365	915	0.67
2,001 - 4,000	0.04	3,211	803	0.25
4,001 - 6,000	0.07	5,079	1,168	0.23
6,001 - 8,000	0.10	7,027	1,405	0.20
8,001 - 10,000	0.09	9,045	1,719	0.19
10,001 - 12,000	0.08	10,986	1,977	0.18
12,001 - 14,000	0.07	13,000	2,340	0.18
14,001 - 16,000	0.07	15,008	2,701	0.18
16,001 - 18,000	0.05	16,945	2,711	0.16
18,000 - 20,000	0.04	18,990	3,038	0.16
20,001 - 22,000	0.03	21,063	3,370	0.16
22,001 - 24,000	0.03	22,994	3,449	0.15
24,001 - 26,000	0.03	24,943	3,741	0.15
26,001 - 28,000	0.03	26,890	4,034	0.15
28,001 - 30,000	0.02	29,055	4,358	0.15
30,001 - 32,000	0.02	31,069	4,660	0.15
32,001 - 34,000	0.02	32,945	4,942	0.15
34,001 - 36,000	0.02	35,052	5,258	0.15
36,001 - 38,000	0.02	37,074	5,561	0.15
38,001 - 40,000	0.01	39,053	5,858	0.15
40,001 - 42,000	0.01	40,996	6,149	0.15
42,001 - 44,000	0.01	43,000	6,450	0.15
44,001 - 46,000	0.01	45,151	6,773	0.15
46,001 - 48,000	0.01	47,098	7,065	0.15
48,001 - 50,000	0.01	49,068	7,360	0.15
50,001 บาทขึ้นไป	0.10	98,983	14,847	0.15
รวม	1.00			

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตัวชี้วัดในการศึกษา

ในการศึกษานี้ เป็นการศึกษา สภาพปัจจุบันและการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ด้านการให้บริการ ในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร จากแนวคิดของการศึกษา ได้สรุป ลักษณะของกลุ่มตัวอย่างในเบื้องต้นไว้ 6 ข้อดังนี้

1. รายได้ กลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ที่มีรายได้ต่ำ จึงถูกจำกัดความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย จากสถานะที่มีรายได้น้อย ทำให้เป็นข้อจำกัดในการอยู่อาศัย ไม่สามารถเลือกที่อยู่อาศัยที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการเดินทาง จะพยายามอยู่ใกล้กับแหล่งการค้าหรือแหล่งธุรกิจของเมือง

2. การเลือกที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่าง มักจะเลือกหรือพอใจที่จะมีพื้นที่บ้านที่มีพื้นที่เล็กกลง แต่ตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง มากกว่าที่จะเลือกบ้านที่มีพื้นที่มากขึ้น แต่ตั้งอยู่ไกลจากศูนย์กลางการค้าและธุรกิจของเมือง

3. รากษของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับที่อยู่อาศัยนั้น

4. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่รูปแบบที่อยู่อาศัยจะเป็นตึกแถวที่เป็นอาคารเช่า ใจกลางเมืองหรือแฟลตราคาถูก นอกจากนี้อาจจะเป็นบ้านในสลัมหรือชุมชนที่แบ่งเป็นห้องให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางเมือง เพราะระยะทางในการเข้าถึงแหล่งงานใกล้กว่าและการเดินทางสะดวก

5. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม สภาพของที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก ดังนั้น จึงมีปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม และปัญหาในการอยู่อาศัย

6. ปัจจัยที่มีผลในการเลือกที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีผลในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่

1.1 ราคาของที่อยู่อาศัย (ความสามารถในการจ่ายได้)

1.2 การเข้าถึงแหล่งงาน (ความสะดวกในการเดินทาง)

1.3 ทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัย (ใกล้ศูนย์กลางเมือง)