

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ความน่าจะเป็นของเอกชนในการจัดสรรที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่คนยากจนในเมือง
กรณีศึกษาในกรุงเทพมหานคร

The prospect of low cost housing provision by the private sector:

A case study on the urban poor in Bangkok.



รศ.ดร. นพดล สหชัยเสรี

Associate Professor Dr. Nopadon Sahachaisaeree

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ.2547

REH

HV

AIA 2.55

A6B3

๒๖/๒๙๓

เลขหมู่.....

เลขทะเบียน..... 67390

วัน,เดือน,ปี..... 29 พ.ย. 2549

b..... 11 ๒๖ ๒๙๒๗
i.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทคัดย่อ

การศึกษาเพื่อการวางนโยบายและแผนการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อแรงจูงใจสำหรับภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพฯ รวมถึงความน่าจะเป็นของเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกในลักษณะ cross-subsidy ด้วยการให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ นอกจากนี้การวิจัยต้องการศึกษาถึงขีดความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยสำหรับที่อยู่อาศัย การศึกษาได้นำข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจแบบสอบถามโดยผู้ตัวอย่างจากชุมชนผู้มีรายได้น้อยจำนวน 1,000 ครัวเรือน การสัมภาษณ์แบบเจาะลึกผู้ประกอบการ และข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มาเพื่อประกอบการวิเคราะห์ทิศทางการดำเนินการโดยภาครัฐ รวมทั้งความพร้อมของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านของประชาชนผู้บริโภคและเอกชนผู้ประกอบการที่ดินและที่อยู่อาศัย การศึกษาพบว่าผู้มีรายได้น้อยเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มของการย้ายงานตามที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยการเช่าซื้อ มากกว่าการเช่าอยู่ สำหรับประเด็นความสามารถในการจ่าย การวิจัยพบว่าตัวแปรด้านระดับรายได้ครัวเรือนสามารถอธิบายความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่างวดได้ดีที่สุดเมื่อเทียบกับตัวแปรอิสระอื่นๆ นอกจากนี้พบว่าระดับการศึกษาและลักษณะของการประกอบอาชีพมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่างวดในระดับที่รองมาจากตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือน การศึกษายังพบว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีความต้องการในด้านประเภทและขนาดของที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย นอกจากนี้การศึกษาได้แสดงให้เห็นว่าชุมชนที่มีรายได้น้อยจะเป็นกลุ่มเสี่ยงที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงสุดและมีความสามารถต่ำสุดในการให้การศึกษาแก่บุตร ข้อจำกัดเหล่านี้เป็นอุปสรรคหลักโอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (social mobility) สำหรับภาคเอกชน การวิจัยพบว่าทัศนคติของเอกชนต่างมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อวิสัยทัศน์และการวางแผนการลงทุนหรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ดังนั้นจึงจำเป็นที่เอกชนต้องเข้าใจพลวัตของเมืองที่มีผลมาจากปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาความไม่พอเพียงของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จากมุมมองของเอกชนจะพบว่าระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่ภาครัฐต้องการขายนั้น ไม่คุ้มต่อการลงทุน การวิจัยครั้งนี้พบว่าระดับราคาต่อหน่วยของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกซึ่งเอกชนส่วนใหญ่สามารถทำได้นั้นมีระดับราคาอยู่ระหว่าง 800,000 ถึง 1,000,000 บาท หากภาครัฐต้องการให้เอกชนเข้ามามีส่วนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในระดับราคาประมาณ 350,000 บาท/หน่วย เช่น โครงการบ้านมั่นคง หรือโครงการบ้านเอื้ออาทร ภาครัฐต้องวางแผนด้านการสนับสนุนเงินในการลงทุนหรือการสร้างแรงจูงใจจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้ประกอบการนั้นๆ ต้องการ ภาครัฐควรสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยราคาแพงและที่อยู่อาศัยราคาถูก แนวทางนี้จะทำให้โครงการราคาถูกดังกล่าวได้รับความช่วยเหลือด้านการเงินจากโครงการราคาแพง (Cross-subsidy) ในทางกลับกันโครงการราคาถูกยังสามารถก่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการราคาแพง เช่น ก่อให้เกิดความเป็นชุมชนและเป็นส่วนดึงดูดให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมการอยู่อาศัย โครงการแบบ Cross-subsidy ดังกล่าว ภาครัฐอาจเสนอให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ในการพัฒนาโครงการ (ราคาแพง) อื่นๆ ที่เอกชนดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ สิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค การผ่อนผันเกี่ยวกับการจัดสรร การลดหย่อนภาษีการค้า และการลดหย่อนภาษีโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
บทคัดย่อ	i
สารบัญ.....	ii
สารบัญตาราง	v
สารบัญรูป.....	xi
บทที่ 1: คำนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาของการวิจัย.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ และหน่วยงานที่จะนำไปใช้.....	4
1.4 กรอบของการวิจัย.....	5
บทที่ 2: การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 แนวคิดการรื้อร้างสร้างใหม่.....	6
2.2 แนวคิด supportive approach แบบของ John F.C. Turner (self-help).....	6
2.3 แนวคิด Burgess.....	7
2.4 แนวคิด World Bank	8
2.5 การแนวคิดของ governance มาผสมผสานกับ supportive approach เพื่อการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย สำหรับคนจนในเมือง	9
บทที่ 3: ระเบียบวิธีวิจัย	11
3.1 ประมวลแนวคิดและตัวแปรของการวิจัย	11
3.2 การสุ่มตัวอย่าง.....	11
3.3 ขอบเขตของการวิจัย	12
3.3 แผนการดำเนินงานตลอด โครงการวิจัย.....	12
บทที่ 4: ผลการศึกษา.....	13
4.1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา	13
4.1.1 สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ	13
4.1.1.1 อายุ การศึกษา และ โครงสร้างครอบครัว.....	13
4.1.1.2 การประกอบอาชีพ.....	17
4.1.1.3 การย้ายถิ่นฐาน.....	26
4.1.1.4 รายได้ครัวเรือน	29

4.1.2 ที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม	32
4.1.2.1 กรรมสิทธิ์ในบ้านที่อยู่อาศัยและที่ดิน	32
4.1.2.2 ลักษณะของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	36
4.1.2.3 รายจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย	38
4.1.2.4 ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย	41
4.1.2.5 การรับรู้ปัญหาสภาพชุมชนในปัจจุบัน	42
4.1.3 ความต้องการในการเดินทาง	45
4.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง	52
4.2.1 ความต้องการเข้าร่วม โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง	52
4.2.2 ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย	53
4.2.3 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	67
4.2.4 ที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	70
4.2.5 ความต้องการด้านสาธารณูปโภค	72
4.2.6 อุปสรรคที่ทำให้ไม่สามารถเข้าโครงการที่อยู่อาศัย	73
4.2.7 การพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (Social Mobility)	75
4.2.7.1 การใช้จำนวนและการศึกษานุกรเป็นตัวชี้วัด Social Mobility	76
4.2.7.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	79
4.2.7.3 การศึกษาของบุตรที่มีผลต่อ Social Mobility ของครอบครัว	82
4.2.7.4 ที่ตั้งสถานศึกษา การตัดสินใจและโอกาสในการศึกษาต่อของบุตร	83
4.2.7.5 รายได้ อาชีพ และโอกาสในการศึกษาต่อ	84
4.2.7.6 การให้การศึกษาแก่บุตรในปัจจุบัน	85
4.2.7.7 ความคาดหวังในการศึกษาและประกอบอาชีพของบุตร	88
4.3 ความน่าจะเป็นของเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงแก่ผู้มีรายได้น้อยในเมือง	92
4.3.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ โครงการที่อยู่อาศัย	92
4.3.1.1 ที่ตั้ง ราคักราคา และขนาดของโครงการส่วนใหญ่	92
4.3.1.2 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่พัฒนา	95
4.3.1.3 การก่อสร้างและแหล่งเงินลงทุน	97
4.3.2 ทศนคติเกี่ยวกับ โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง	99
4.3.2.1 การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน	99
4.3.2.2 ที่อยู่อาศัยและแหล่งงานราคาถูกลงในเมือง	101
4.3.2.3 ความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน	103
4.3.2.4 ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับ โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง	105
4.3.2.5 ราคักราคาที่เหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัยราคาถูกลง	107
4.3.2.6 ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูกลง	109

4.3.2.7 ขนาดของที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	112
4.3.3 โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกกับภาครัฐ.....	112
4.3.4 การสนับสนุนจากภาครัฐ.....	114
4.3.4.1 แหล่งเงินทุน	114
4.3.4.2 จำนวนเงินสนับสนุนจากภาครัฐ	116
4.3.4.2 สิทธิประโยชน์ต่างๆ.....	118
บทที่ 5: สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	126
5.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกในเมือง.....	126
5.1.1 ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน	126
5.1.2 ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	127
5.1.3 ความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยราคาถูก	128
5.1.4 โอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (Social Mobility) กับความต้องการ ที่อยู่อาศัยราคาถูก	129
5.1.5 ความต้องการของเอกชนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	130
5.2 ระดับราคาที่อยู่อาศัยราคาถูกและความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อย.....	131
5.2.1 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายค่าน้ำ.....	131
5.2.2 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนต้องการพัฒนา	132
5.3 โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	132
5.3.1 การเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้มีรายได้น้อย	132
5.3.2 การเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของเอกชน	133
5.4 ข้อเสนอแนะ.....	136
5.4.1 ด้านอุปทาน/ผู้มีรายได้น้อย.....	136
5.4.2 ด้านอุปสงค์/ภาคเอกชน.....	137
เอกสารอ้างอิง	139
ภาคผนวก ก.	142
ภาคผนวก ข.	146

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1-1	ระยะเวลาต้องใช้ในการดูซัฟฟูปทานในตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล.....3
1-2	จำนวนชุมชนแออัดและประชากรทั่วประเทศ.....4
3-1	แสดงตัวแปรและเครื่องมือการวิจัย.....11
3-2	แผนการดำเนินงาน.....12
4-1	แสดงรายละเอียดของกลุ่มตัวอย่าง.....14
4-2	แสดงสภาพทั่วไปทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง.....15
4-3	ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ.....18
4-4	แสดงขนาดครัวเรือนในชุมชนต่างๆ.....19
4-5	แสดงจำนวนสมาชิกที่มีรายได้ของครัวเรือนในชุมชนต่างๆ.....20
4-6	แสดงลักษณะการประกอบอาชีพในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ.....21
4-7	แสดงลักษณะการประกอบอาชีพในปัจจุบันของผู้สมรส.....22
4-8	แสดงลักษณะการประกอบอาชีพที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้อาศัยในชุมชนต่างๆ.....24
4-9	แสดงสภาพการประกอบอาชีพในปัจจุบันเปรียบเทียบกับการประกอบอาชีพในอดีต.....26
4-10	แสดงภูมิฐานะเดิมของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ.....27
4-11	แสดงรูปแบบของการย้ายถิ่นของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ.....28
4-12	แสดงรายได้ต่อเดือนของครัวเรือน.....29
4-13	แสดงค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือนภายในชุมชนแออัดที่ตั้งอยู่ในเมืองและชานเมือง.....30
4-14	แสดงระดับของรายได้ครัวเรือนแยกตามลักษณะชุมชน.....31
4-15	แสดงค่าเฉลี่ยของรายได้ต่อคน (สมาชิกของครัวเรือน).....32
4-16	แสดงสถานภาพของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของชุมชนแต่ละประเภท.....34
4-17	แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินในปัจจุบันของชุมชนแต่ละประเภท.....34
4-18	แสดงสถานภาพของที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดินในปัจจุบันของชุมชนแต่ละประเภท.....35
4-19	แสดงระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ในชุมชนประเภทต่างๆ โดยเฉลี่ยตามประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....37
4-20	แสดงลักษณะของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่อาศัยในชุมชนต่างๆ.....37
4-21	แสดงค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัยแยกตามลักษณะชุมชนและการถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....39
4-22	แสดงค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัยแยกตามลักษณะชุมชนและความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....40
4-23	แสดงค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัยของผู้ที่อยู่ในเคหะชุมชนแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....41
4-24	แสดงระดับของปัญหาการไร้รัฐและความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของชุมชนต่างๆ.....41
4-25	แสดงระดับของปัญหาการไร้รัฐและความมั่นคงในที่อยู่อาศัยกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....43
4-26	ลำดับของความสำคัญของปัญหาต่างๆ ภายในชุมชนที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....44

4-27	แสดงลำดับของความสัมพันธ์ของปัญหาต่างๆ แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน.....	45
4-28	แสดงค่าเฉลี่ยของระยะเวลาเดินทางจากบ้านไปทำงานแยกตามที่ตั้งชุมชนและการประกอบอาชีพ.....	46
4-29	แสดงค่าเฉลี่ยของเวลาในการเดินทาง (นาที) จากบ้านไปทำงานแยกตามที่ตั้งชุมชน และการประกอบอาชีพ.....	47
4-30	แสดงค่าเฉลี่ยของระยะเวลาเดินทางจากบ้านไปทำงานแยกตามลักษณะของชุมชน และการประกอบอาชีพ.....	48
4-31	แสดงค่าเฉลี่ยของระยะเวลาเดินทางจากบ้านไปทำงานแยกตามลักษณะของชุมชน และการประกอบอาชีพ.....	49
4-32	แสดงค่าเฉลี่ยของระยะเวลาเดินทางจากบ้านไปทำงานแยกตามระดับรายได้ครัวเรือน.....	51
4-33	แสดงวิธีที่กลุ่มตัวอย่างเลือกใช้ในการเดินทาง.....	51
4-34	แสดงวิธีที่กลุ่มตัวอย่างเลือกใช้ในการเดินทางแยกตามลักษณะชุมชน.....	51
4-35	ความประสงค์ในการเข้าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	52
4-36	ความประสงค์ในการเข้าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	53
4-37	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนของผู้ที่ต้องการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	54
4-38	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดของผู้ที่ต้องการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	54
4-39	การทดสอบความสัมพันธ์ (Correlation) ระหว่างตัวแปรอิสระต่างๆ ที่มีผลต่อความสามารถในการจ่าย และความสัมพันธ์ภายในกลุ่มของตัวแปรอิสระ.....	56
4-40	แสดงตัวเลขจากการทดสอบความถดถอย (Regression) ของตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความสามารถ ในการจ่ายต่อเดือน.....	57
4-41	แสดงตัวเลขจากการทดสอบความถดถอย (Regression) ของตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความสามารถ ในการจ่ายเงินค่างวด.....	58
4-42	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามระดับของรายได้ครัวเรือน.....	59
4-43	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด แยกตามระดับของรายได้ครัวเรือน.....	59
4-44	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามระดับการศึกษา.....	60
4-45	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามระดับการศึกษา.....	60
4-46	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามลักษณะการประกอบอาชีพในปัจจุบัน.....	61
4-47	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามลักษณะการประกอบอาชีพในปัจจุบัน.....	62
4-48	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามช่วงอายุ.....	63
4-49	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามช่วงอายุ.....	63
4-50	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามขนาดครัวเรือน.....	64
4-51	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามขนาดครัวเรือน.....	64
4-52	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามระดับปัญหาการไร้รัฐและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย.....	65
4-53	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามระดับปัญหาการไร้รัฐและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย.....	66
4-54	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัย.....	66

4-55	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างานแยกตามค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัย.....	66
4-56	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	67
4-57	ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่.....	68
4-58	ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่แยกตามลักษณะของชุมชน.....	68
4-59	ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่แยกตามระดับของรายได้ครัวเรือน.....	69
4-60	ขนาดของที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้แยกตามลักษณะชุมชน.....	69
4-61	แสดงค่าเฉลี่ยของขนาดครัวเรือนและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้.....	70
4-62	แสดงค่าเฉลี่ยรายได้ครัวเรือนและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้.....	70
4-63	แสดงค่าเฉลี่ยของระยะทางไกลที่สุดจากที่ทำงานเดิมและที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ.....	71
4-64	ความสามารถในการเปลี่ยนที่ทำงานตามโครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องการ.....	72
4-65	แสดงลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภคและบริการที่จำเป็นแยกตามลักษณะชุมชน.....	73
4-66	แสดงลำดับความสำคัญของอุปสรรคที่ทำให้ไม่สามารถเข้าโครงการที่อยู่อาศัยที่จำเป็น แยกตามลักษณะชุมชน.....	74
4-67	แสดงค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรทั้งหมดในครัวเรือนแยกตามลักษณะชุมชน.....	75
4-68	แสดงค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรที่อยู่ในความดูแลของครัวเรือนแยกตามลักษณะชุมชน.....	76
4-69	แสดงค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรอายุ 19-25 ปีที่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างๆ.....	77
4-70	แสดงรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีจำนวนต่างๆ.....	77
4-71	แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี.....	78
4-72	แสดงความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี.....	79
4-73	แสดงความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี.....	79
4-74	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่ของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี.....	80
4-75	แสดงขนาดของที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้สำหรับครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี.....	80
4-76	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี.....	81
4-77	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างานเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี.....	81
4-78	แสดงความประสงค์ให้บุตรศึกษาต่อในระดับสูงของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี.....	82
4-79	แสดงสถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชนที่ตั้งอยู่ในเขตชานเมืองและในเมือง.....	84
4-80	แสดงรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีในชุมชนลักษณะต่างๆ ที่มีความประสงค์ให้บุตรศึกษาต่อในระดับสูง.....	85
4-81	แสดงความประสงค์ให้บุตรได้ศึกษาต่อในระดับสูงของผู้ปกครองที่ประกอบอาชีพต่างๆ ในปัจจุบัน.....	86
4-82	แสดงความแตกต่างของระดับการศึกษาในปัจจุบันของบุตรอายุ 19-25 ปีที่ในชุมชนลักษณะต่างๆ.....	86
4-83	แสดงค่าเฉลี่ยของจำนวนปีที่ได้รับการศึกษาของบุตรอายุ 19-25 ปีที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ.....	87
4-84	แสดงที่ตั้งสถานศึกษาในปัจจุบันของบุตรที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ.....	87
4-85	แสดงสถาบันการศึกษาที่อยู่ในละแวกของชุมชนลักษณะต่างๆ.....	88

4-86	แสดงระดับการศึกษาสูงสุดที่ต้องการสำหรับบุตร	89
4-87	ระดับการศึกษาสูงสุดที่ต้องการสำหรับบุตรและสถาบันการศึกษาที่มีอยู่ในละแวกชุมชน	89
4-88	แสดงความคาดหวังด้านการประกอบอาชีพของบุตรในอนาคตแยกตามลักษณะของชุมชน	90
4-89	แสดงความคาดหวังด้านการประกอบอาชีพในอนาคตของบุตรและสถาบันการศึกษา ที่มีอยู่ในละแวกชุมชน	91
4-90	แสดงขนาดโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร	93
4-91	แสดงระดับราคาของโครงการใหญ่ที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร	94
4-92	แสดงความสัมพันธ์ของระดับราคาและขนาดของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการ ภายในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร	95
4-93	แสดงประเภทของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร	96
4-94	แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยแยกตามขนาดของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการ	96
4-95	แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการ	97
4-96	แสดงรูปแบบของการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ	97
4-97	แสดงรูปแบบของการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแยกตามขนาดของโครงการที่เอกชนดำเนินการ	98
4-98	แสดงรูปแบบของการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาของโครงการที่เอกชนดำเนินการ	98
4-99	แสดงรูปแบบของการลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร	99
4-100	แสดงทัศนคติต่อการสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ	99
4-101	ทัศนคติต่อการสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของโครงการ	100
4-102	แสดงทัศนคติต่อการสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานของผู้ประกอบการ โครงการขนาดต่างๆ	101
4-103	ทัศนคติต่อหลักการที่อยู่อาศัยกับการสร้างแหล่งงานราคาถูกของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ	102
4-104	ทัศนคติต่อหลักการที่อยู่อาศัยกับการสร้างแหล่งงานราคาถูกของผู้ประกอบการ แยกตามระดับราคาของโครงการ	102
4-105	แสดงทัศนคติต่อหลักการที่อยู่อาศัยกับการสร้างแหล่งงานราคาถูกของผู้ประกอบการ แยกตามขนาดของโครงการ	102
4-106	ความร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ	103
4-107	ความร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการ แยกตามระดับราคาของโครงการ	103
4-108	ความร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการ แยกตามขนาดของโครงการ	104
4-109	ความร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกและทัศนคติต่อ หลักการสร้างแหล่งงานราคาถูก	104
4-110	ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนะของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ	106
4-111	ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามระดับราคาของโครงการ ที่เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน	106

4-112	ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกและโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพง.....	106
4-113	ระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการ	108
4-114	ระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามระดับราคาของ โครงการที่เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน	108
4-115	ระดับราคาและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการ	109
4-116	ประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการ	110
4-117	ประเภทของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตาม ขนาดโครงการที่เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน	110
4-118	ประเภทของที่อยู่อาศัยและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติ ของผู้ประกอบการ	110
4-119	ประเภทของที่อยู่อาศัยและระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติ ของผู้ประกอบการ	111
4-120	ขนาดและประเภทของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติ ของผู้ประกอบการ	112
4-121	โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ.....	113
4-122	โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของ โครงการที่พัฒนาในปัจจุบัน.....	114
4-123	โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของ โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	114
4-124	แหล่งเงินทุนที่สามารถนำมาสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการ.....	115
4-125	แหล่งเงินทุนที่สามารถนำมาสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามระดับราคาที่เหมาะสม	115
4-126	ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามแหล่งเงินทุน.....	116
4-127	ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามที่ตั้งที่เหมาะสม.....	117
4-128	ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตาม ระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการ	117
4-129	ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามประเภทของโครงการ	117
4-130	ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามขนาดโครงการ	118
4-131	แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามทัศนคติของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ	119
4-132	แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆตามทัศนคติของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของ โครงการที่พัฒนา.....	120
4-133	แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆตามทัศนคติของผู้ประกอบการแยกตาม ขนาดของโครงการที่พัฒนา.....	120
4-134	แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆตามทัศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับ แนวคิดโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก	121

4-135	แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆตามทัศนคติของผู้ประกอบการแยกตามที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการราคาถูก.....	122
4-136	แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆตามทัศนคติของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของโครงการราคาถูก.....	123
4-137	แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆตามทัศนคติของผู้ประกอบการแยกตามประเภทของโครงการราคาถูก.....	124
4-138	แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ แยกตามโอกาสในการเข้าร่วมโครงการ.....	125



สารบัญรูป

๕

รูปที่	หน้าที่
1-1	แผนภูมิแสดงปรากฏการณ์ของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เป็นไปตามสภาพเศรษฐกิจ.....2
1-2	แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยใน conventional housing market ที่สำรวจตั้งแต่ปี 2533-41.....2
1-3	แผนภูมิแสดงกรอบการวิจัย.....5
4-1	ระดับของรายได้ครัวเรือนแยกตามลักษณะชุมชน.....31



บทที่ 1

บทนำ

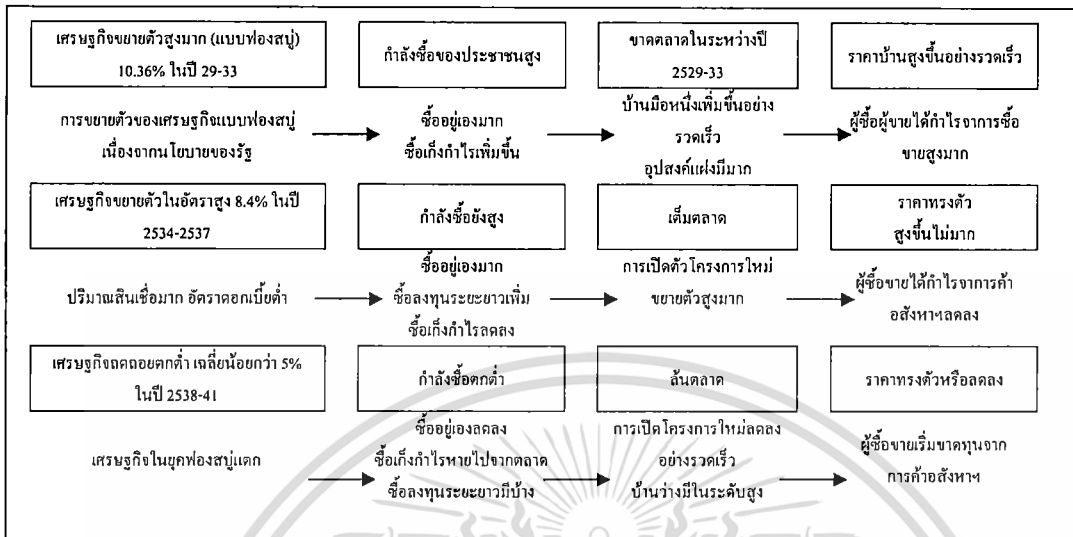
1.1 ความเป็นมาของการวิจัย

ที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการจัดการกิจกรรมเชิงพื้นที่ในเมืองที่นักผังเมืองไม่สามารถมองข้ามได้ ที่อยู่อาศัยเป็นได้ทั้งปัจจัยสนับสนุน เช่นพื้นที่พักอาศัยสำหรับผู้ประกอบอาชีพในเขตอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และเป็นปัจจัยหลัก เช่น ที่พักอาศัยสำหรับประชาชนในพื้นที่ อย่างไรก็ตามการจัดการด้านที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะในประเทศที่กำลังพัฒนา มีความแตกต่างจากประเทศทางตะวันตกเป็นอย่างมาก ดังนั้นจึงเกิดแนวคิดทฤษฎีหลายแนวคิดสำหรับการแก้ปัญหาดังกล่าว กระทั่งปัจจุบันยังมีข้อโต้แย้งระหว่างนักวิชาการที่ยึดถือแนวคิดต่างๆเหล่านั้น เนื่องจากแต่ละแนวคิดมีข้อสมมติที่แตกต่างกัน เราจึงสามารถแยกกระบวนการที่สนับสนุนการจัดการที่อยู่อาศัยในเมืองออกเป็นสองด้าน คือ กระบวนการที่ถือว่าเคหะการเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเครื่องสำอางชีพ (Cantanese et al., 1979)

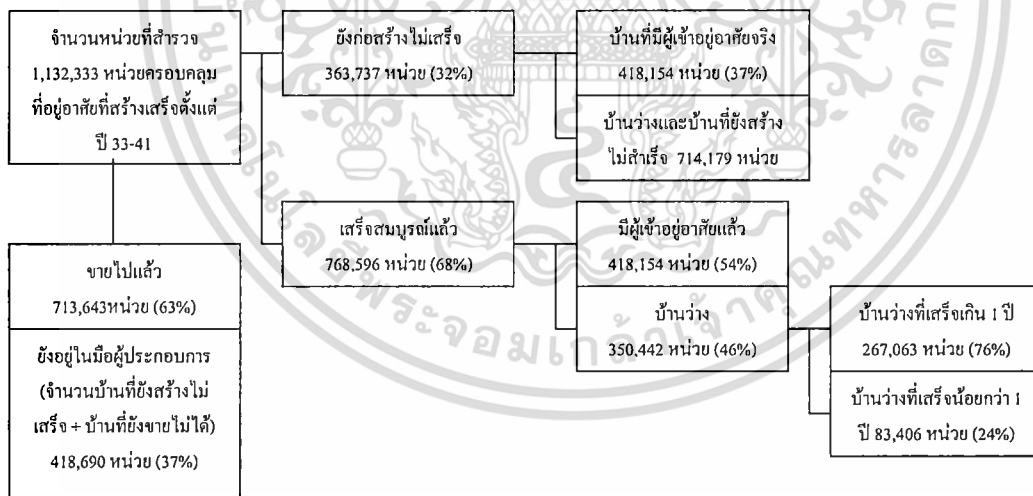
การพัฒนาด้านอุตสาหกรรมในเมืองที่ได้รับการกำหนดจากนโยบายระดับชาติในประเทศโลกที่สาม ต้องการแรงงานราคาถูกจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่มาจากแรงงานภาคการเกษตร แรงงานเหล่านี้เคลื่อนย้ายจากชนบทเข้าสู่เมืองหลักเป็นจำนวนมากอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยไม่เพียงพออย่างรุนแรงสำหรับกลุ่มแรงงานผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถแข่งขันกับผู้มีรายได้ปกติในตลาดที่อยู่อาศัยปกติได้ (Conventional housing market) ถึงแม้จะมีระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยม รัฐจะต้องเป็นผู้แก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในฐานะเครื่องสำอางชีพสำหรับแรงงานจำนวนมาก แต่ในขณะเดียวกัน จะต้องไม่ขัดกับหลักการของเคหะการในฐานะที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เหตุผลที่รัฐจะต้องสนใจที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเนื่องจากแรงงานเป็นส่วนหนึ่งของกลไกที่นำไปสู่ความเติบโตด้านเศรษฐกิจที่ไม่สามารถมองข้ามได้

ดังนั้น เนื่องจากความไม่สมบูรณ์ของตลาด จึงทำให้เกิดสถานการณ์ของอุปสงค์-อุปทานของที่อยู่อาศัยที่ผิดปกติเมื่อมีความไม่คงที่ในระบบเศรษฐกิจขึ้น ดังปรากฏการณ์ที่เกิดในตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529-2541 เนื่องจากเศรษฐกิจมีการขยายตัวสูงแบบฟองสบู่ในช่วงปี 2529-2533 ทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อสูงขึ้นซึ่งเป็นผลให้ที่อยู่อาศัยขาดตลาดและมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่หลังจากการถดถอยของเศรษฐกิจหลังปี 2537 ทำให้การเก็งกำไรหายไป ราคาที่อยู่อาศัยตกต่ำ และทำให้มีปัญหาที่อยู่อาศัยเหลือในตลาดในอัตราสูง (ดูแผนภูมิกลไกตลาดในรูปที่ 1-1)

จากปรากฏการณ์ดังกล่าวจึงทำให้ที่อยู่อาศัยทั้งที่สร้างเสร็จแล้วและที่ยังสร้างไม่เสร็จมีจำนวนเกินความต้องการเป็นอย่างมากใน Conventional housing market จากการสำรวจของ โสภณ พรโชคชัย ตั้งแต่ปี 2533-2541 พบว่า ในกรุงเทพฯและปริมณฑลมีบ้านว่างและบ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จจำนวนกว่า 7 แสนหน่วย คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 63 ของจำนวนบ้านที่สร้างในช่วงเวลานั้น และมีบ้านที่ยังขายไม่ได้ทั้งที่สร้างเสร็จแล้วและยังสร้างไม่เสร็จจำนวนกว่า 4 แสนหน่วย คิดเป็นร้อยละเกือบ 40 ของบ้านทั้งหมดที่สร้างในช่วงเวลาเดียวกัน (รูปที่ 1-2) และจะต้องใช้เวลาตั้งแต่ 3-8 ปีในการดูดซับอุปทานในตลาดบ้านแต่ละชนิดของกรุงเทพฯ (ตารางที่ 1-1)



ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 4 ฉบับที่ 13 เมษายน-มิถุนายน 2541
 รูปที่ 1-1 แผนภูมิแสดงปรากฏการณ์ของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เป็นไปตามสภาพเศรษฐกิจ



ที่มา: คำนวณจาก รายงานการสำรวจวิจัยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล ปี 2533-2541

รูปที่ 1-2 แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยใน Conventional housing market ที่สำรวจตั้งแต่ปี 2533-41

ตารางที่ 1-1 ระยะเวลาต้องใช้ในการดูดซับอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล

	การวิเคราะห์	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	ตึกแถว	ห้องชุด	หมายเหตุ
1	จำนวนหน่วยที่เข้าสู่ต่อปี (คำนวณจากอายุบ้านที่ยัง ไม่ได้เข้าสู่อยู่อาศัย)	71,111	6,614	1,095	29,174	4,301	24,927	
2	บ้านว่าง (ไม่รวมบ้านที่ยัง สร้างไม่เสร็จ)	350,442	29,476	4,680	113,160	38,352	164,774	
3	จำนวนปีที่ต้องใช้เพื่อให้ เข้าอยู่จนครบ	4.9	4.5	4.3	3.9	8.9	5.5	ข้อ 2 / 3

ที่มา: โสภณ พร โชคชัย สรุป ผลการสำรวจวิจัยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อาศัย (บ้านว่าง) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มกราคม 2533-เมษายน 2541

อย่างไรก็ตาม การที่ Conventional housing market มีบ้านไร้ผู้อาศัยในอัตราสูงไม่ได้หมายความว่า กรุงเทพฯ ไม่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยอีกต่อไป สำหรับผู้ที่ไม่มีอำนาจซื้อที่จะแข่งขันได้ในระบบตลาดยังคงจำเป็นต้องสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการอื่น คนกลุ่มนี้ยังสามารถแบ่งระดับของความยากจนย่อยลงไปอีกสามระดับ เกณฑ์ความยากจน 3 ระดับได้แก่ 1.) คนที่พอมีเงินเท่านั้นอันได้แก่ผู้มีรายได้ 3,000-4,000 บาทต่อครอบครัว/เดือน 2.) คนที่มีที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเช่าหรือห้องเช่าในชุมชนแออัดที่พออยู่ได้ควรมีรายได้ 5,000 บาทต่อครอบครัว/เดือน และ 3.) คนที่พอจะสามารถซื้อหาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงนอกเมือง ควรมีรายได้ประมาณ 6,500 บาทต่อครอบครัว/เดือน จากเกณฑ์ดังกล่าว ในพื้นที่กทม. ประกอบด้วยคนจนทั้งสามประเภทรวมกันประมาณร้อยละ 22.3ของประชากรทั้งหมด หรือคิดเป็นจำนวน 1.22 ล้านคน หรือประมาณ 245,000 ครอบครัว หากรวมพื้นที่ปริมณฑลเข้าด้วยจะมีประมาณ 400,000 ครอบครัว ทั้งนี้ยังไม่นับรวมผู้ที่อาศัยกับผู้อื่น (ประกาศ ปิ่นตบแต่ง, 2541)

จากการสำรวจของสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองพบว่า กรุงเทพฯและปริมณฑลมีจำนวนชุมชนแออัด 1,295 ชุมชน ประกอบด้วยจำนวนบ้าน 199,227 หลัง มีจำนวนครัวเรือน 285,373 ครัวเรือน และประชากร 1,551,625 คน ทั้งนี้ยังไม่รวมชุมชนนุกรูมคลองและชุมชนใต้สะพาน (สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง, 2541) (ตารางที่ 1-2)

ทั้งนี้ยังมีจำนวนชุมชนทั้งที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดและชุมชนนุกรูมคลอง ที่ประสบสภาวะการถูกไล่รื้อทั่วประเทศจำนวน 260 ชุมชน ประกอบด้วย 16,873 หลังคาเรือน และประชากร 78,848 คน (ณรงค์ เปร็ชร ประเสริฐ, 2541) จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าในขณะที่ conventional housing market มีจำนวนบ้านเหลือและต้องใช้เวลาในการดูดซับถึง 8 ปี แต่ยังมีประชากรอีกเกือบสองล้านคนที่จะต้องอาศัยในที่อยู่อาศัยสภาพมาตรฐานต่ำ ดังนั้น การวิจัยนี้จึงมุ่งสนใจปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ เนื่องจาก conventional housing market มีแรงจูงใจด้านผลกำไรให้นักลงทุนอยู่แล้ว ดังนั้น ภาครัฐจึงจำเป็นต้องเป็นผู้จัดหา หรือเจือจุนทรัพยากรสำหรับที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้ต่ำโดยการพึ่งพาแหล่งเงินจากภาษีของประชาชน การวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาหาทางเลือกโดยให้เอกชนเป็นผู้จัดหาที่อยู่อาศัยดังกล่าวภายใต้การสร้างแรงจูงใจจากรัฐ

ตารางที่ 1-2 จำนวนชุมชนแออัดและประชากรทั่วประเทศ

เขตพื้นที่	จำนวนชุมชน	จำนวนบ้าน	จำนวนครัวเรือน	จำนวนประชากร
กรุงเทพมหานคร	843	145,943	207,948	1,164,500
ปริมณฑล	452	53,284	77,452	387,125
ภาคกลาง	113	15,585	20,125	82,433
ภาคเหนือ	119	13,802	16,175	64,688
ภาคใต้	126	24,044	29,165	127,093
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	149	28,044	34,115	163,087
รวม	1,802	280,702	384,953	1,988,917

หมายเหตุ: ไม่รวมชุมชนนุกรูกรมคลองและชุมชนใต้สะพาน

ที่มา: สำนักงานชุมชนเมือง, 2541 (เอกสารยังไม่ตีพิมพ์)

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

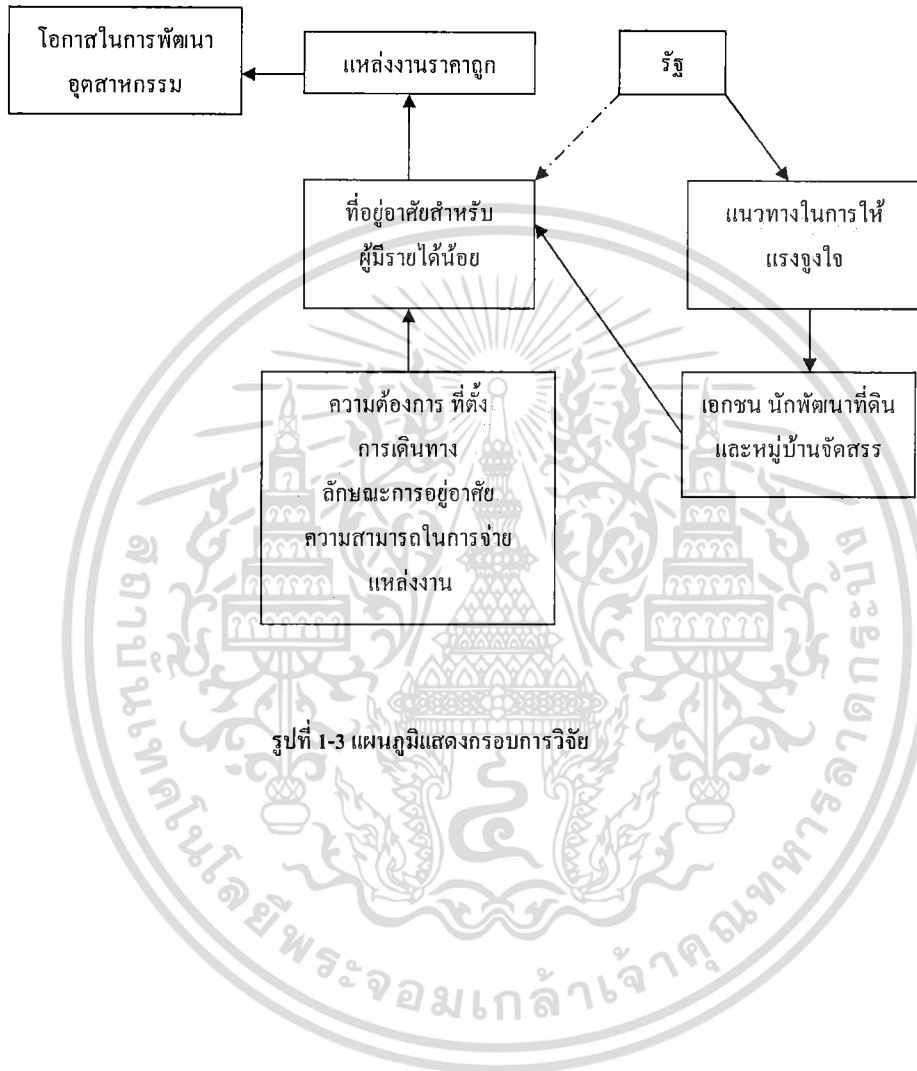
- 1.2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อแรงจูงใจสำหรับภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพฯ
- 1.2.2 เพื่อศึกษาขีดความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยสำหรับที่อยู่อาศัย
- 1.2.3 เพื่อศึกษาความน่าจะเป็นของเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกในลักษณะ cross-subsidy ด้วยการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีเพื่อแบ่งเบาภาระของภาครัฐ

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ และหน่วยงานที่จะนำผลไปใช้

ผลจากการวิจัยนี้สามารถทราบถึงปัญหาและความน่าจะเป็นในการให้เอกชนมีส่วนร่วมในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยในเมืองซึ่งสามารถทำให้ภาครัฐประหยัดงบประมาณประจำปีพร้อมๆกับการพัฒนาเศรษฐกิจเนื่องจากสามารถสร้างแหล่งแรงงานราคาถูกภายในเมืองได้ ดังนั้น หน่วยงานที่จะได้รับผลประโยชน์ได้แก่ กระทรวงมหาดไทย กรมแรงงาน การเคหะแห่งชาติ สำนักผังเมือง กทม. และกรมการผังเมือง

1.4 กรอบของการวิจัย

สามารถสรุปกรอบของการวิจัยตามทิศทางของการศึกษาได้ดังแผนภูมิต่อไปนี้



รูปที่ 1-3 แผนภูมิแสดงกรอบการวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นหนึ่งในสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานสำหรับการดำรงชีวิต ซึ่งถ้าหากขาดไปมนุษย์ก็ไม่สามารถดำรงชีวิตอยู่ได้ ดังนั้นจึงมีอีกแนวคิดหนึ่งสำหรับการศึกษาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองซึ่งถือว่าที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่จำเป็นเพื่อการดำรงชีพแทนการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ และราคาของที่อยู่อาศัยน่าจะเป็นไปตามคุณค่าการใช้สอย (use value) แทนที่จะเป็นราคาที่เป็นไปตามกลไกตลาด (exchange value) ตามหลักการของเศรษฐศาสตร์นีโอคลาสสิก มีหลากหลายแนวคิดในอดีตที่นักวิชาการยึดเป็นแนวทางในการศึกษาที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรรายได้ต่ำในเมืองโดยมุ่งเน้นการช่วยตัวเองของผู้อยู่อาศัย บทความนี้จะกล่าวถึง 5 แนวคิดหลัก ดังนี้คือ แนวคิดการรื้อสร้างใหม่ แนวคิดการสนับสนุน accommodationist ในรูปแบบของ John F.C. Turner (self-help) แนวคิดในลักษณะวิเคราะห์โครงสร้างของ Burgess แนวคิดในลักษณะตลาดของ World Bank และแนวคิดแบบผสมผสานแบบการมีส่วนร่วม (organization-participation approach)

2.1 แนวคิดการรื้อสร้างใหม่

นักคิดในระหว่างทศวรรษที่ 1950 มักมีทัศนคติต่อการเกิดและการเป็นอยู่ของแหล่งสลัมในเมืองว่าเป็นเสมือนพยาธิร้าย (parasitic) ที่บ่อนทำลายความสวยงาม ความมีสุขลักษณะที่ดี และความน่าอยู่ของเมือง นักผังเมืองในยุคดังกล่าวจึงมีทางออกแบบต่างๆ คือการรื้อสร้างที่อยู่อาศัยที่เห็นว่าไม่เหมาะสมและต่ำกว่ามาตรฐานเพื่อการใช้พื้นที่ที่เห็นว่าเหมาะสมและคุ้มค่ามากกว่า แต่บ่อยครั้งการรื้อสร้างมักประสบปัญหาการต่อต้านขัดขืนเนื่องจากประชาชนไม่สามารถหาที่อยู่ใหม่ได้ ในบางเมืองเช่น กรุงโซล จากัว และประเทศทางอเมริกาใต้ การขับไล่มีความรุนแรงถึงขั้นการใช้กำลัง และการใช้รถไถในการทำลายบ้านเรือน ในกรุงเทพฯมีการไล่รื้อถึงขั้นการวางเพลิง เป็นต้น แนวคิดนี้ได้รับการวิพากษ์วิจารณ์ในภายหลังเป็นอย่างมาก และพบว่าเป็นการทำลายแหล่งที่อยู่อาศัย (housing stock) ที่สำคัญสำหรับคนจนที่มีน้อยอยู่แล้วให้หมดไป การวิจัยในประเทศฮ่องกง พบว่าการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยรัฐเป็นการส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจทางอ้อม และผลประโยชน์จากการลงทุนของรัฐด้านที่อยู่อาศัยจะตกอยู่กับภาคอุตสาหกรรมการผลิตในที่สุด เนื่องจากเมื่อผู้ใช้แรงงานมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงจะสามารถรับค่าจ้างแรงงานในอัตราที่ถูกลง และเป็นการผ่อนคลายนโยบายด้านความไม่สงบทางการเมืองอีกทางหนึ่ง (Kwitko 1989). ที่อยู่อาศัยแบบนอกระบบเป็นที่อยู่อาศัยที่กลุ่มแรงงานในเมืองทำหน้าที่จัดหาเองโดยภาครัฐไม่ต้องลงทุนแต่อย่างใดและสามารถใช้ลดภาระของภาครัฐได้เป็นอย่างดี ดังนั้น รัฐบาลในประเทศโลกที่สามจึงต่างละทิ้งแนว คิดการรื้อสร้างและหันกลับมายึดแนวคิดการช่วยตัวเองซึ่งจะกล่าวต่อไป

2.2 แนวคิด supportive approach แบบของ John F.C. Turner (self-help)

ต่อมาในทศวรรษที่ 1960 O. Koeningsberger และ C. Abrams ได้ริเริ่มเขียนแนวคิดสนับสนุนช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำในเมืองในการสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง และในทศวรรษที่ 1970 ถัดจากนั้น John F.C. Turner ได้ทำการศึกษาวิวัฒนาการและความเป็นอยู่ของสลัมในประเทศโลกที่สามและเสนอแนวคิดต่อจากนักวิชาการทั้งสองในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ยากจนในเมืองโดยผสมผสานการกระจายอำนาจของรัฐกับความ

รับผิดชอบของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยด้วยการช่วยตนเอง อย่างไรก็ตามจุดอ่อนของแนวคิดนี้ได้แก่การขาดกลไกด้านเศรษฐกิจและการเมืองในการอำนวยความสะดวกให้ที่อยู่อาศัยแบบช่วยตนเองดำเนินไปได้โดยมิได้คำนึงถึงเจตนาธรรมณ์และแรงจูงใจของรัฐในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้นี้ดังกล่าว

แนวคิดการสนับสนุน (supportive approach) มีทัศนคติต่อเคหะการสำหรับคนจนว่าเป็นกระบวนการทางสังคม ซึ่งประชากรส่วนใหญ่ในประเทศแถบลาตินอเมริกาได้ร่วมกันทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับตนเองโดยปราศจากการแทรกแซงของรัฐ อันเป็นต้นกำเนิดแนวคิดในทัศนะของ Turner ซึ่งเห็นว่าการช่วยตนเองดังกล่าวเป็นกระบวนการตัดสินใจร่วมกันภายในสังคม และยังเป็นปฏิสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ ประเด็นของแนวคิดนี้เน้นที่ความสำคัญของประชาชนและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพโดยให้ประชาชนมีโอกาสควบคุมการใช้ทรัพยากรที่มีจำกัดเหล่านั้น (Turner 1976) รัฐมีหน้าที่เพียงการสนับสนุนด้านโครงสร้างพื้นฐานเพื่อให้ประชาชนในท้องถิ่นสามารถดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยของตนได้เท่านั้น ดังนั้นประโยชน์ใช้สอยของที่อยู่อาศัยจะสามารถวัดได้จากระดับของการสนองความต้องการของครัวเรือนที่อยู่อาศัยอันเป็นผลมาจากการมีส่วนร่วมในการออกแบบของผู้ใช้ ด้วยวิธีนี้ประชาชนจะมีความชอบธรรมด้านการควบคุมการใช้ทรัพยากรด้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในท้องถิ่น ในขณะที่รัฐจะทำหน้าที่ในการควบคุมด้านความปลอดภัยและความสมดุลของระบบนิเวศ ดังนั้น การช่วยตนเองไม่ได้หมายถึงการลงมือสร้างบ้านด้วยตนเองเสมอไป แต่หมายถึงการมีส่วนร่วมและอำนาจในการตัดสินใจ (Turner 1987) และรัฐมีหน้าที่โดยตรงในการสนับสนุนความคิดริเริ่มของประชาชน supportive approach จึงมีความขัดแย้งกับแนวคิดของ World Bank (อ่านแนวคิดของ World Bank) เนื่องจาก Turner เน้นการสนับสนุนชุมชนและองค์กรท้องถิ่นในขณะที่แนวคิดของ World Bank สนับสนุนกลไกของตลาด โดยมีได้มุ่งเน้นการกระจายความเป็นเจ้าของที่ดิน เงินทุน และโครงสร้างพื้นฐานดังที่ Turner กล่าวเน้น อย่างไรก็ตาม การควบคุมกลไกตลาดและการมอบอำนาจการครอบครองที่ดิน เงินทุน และแรงงาน ให้แก่ชุมชนท้องถิ่นตามแนวคิดของ Turner นั้นกระทำได้ยากในบริบทของประเทศด้อยพัฒนา ข้อโต้แย้งของ Turner ไม่มีพลังพอที่จะให้คำตอบด้านการแก้ประเด็นความขัดแย้งกับตรรกด้านเศรษฐกิจ การเมือง และการบริหารจัดการในบริบทของประเทศในระบบทุนนิยมเพียงเพื่อให้สังคมมีความเป็นประชาธิปไตยมาก (Turner 1987) ดังนั้นแนวคิดของ Turner จึงกลายเป็นข้อวิพากษ์หลักของ Burgess ที่กล่าวถึงแนวคิดนี้ว่าเป็นการเสริมแรงให้กับตรรกในระบบทุนนิยม และมองข้ามความขัดแย้งในรัฐภายใต้ระบบทุนนิยม เนื่องจากในขณะที่ที่อยู่อาศัยแบบช่วยตัวเองจะสามารถเพิ่มค่าด้าน exchange value เมื่อเวลาผ่านไป ผู้ที่รับประโยชน์จากโครงการช่วยตัวเองกลายเป็นชนชั้นกลาง และเป็นการผลักภาระรับผิดชอบของนักลงทุนด้านสวัสดิการคนงานอีกด้วย ทั้งนี้ Turner ยังไม่สามารถหาวิธีการที่เหมาะสมภายใต้ความเป็นไปได้ของกฎหมาย ที่จะทำให้รัฐในประเทศด้อยพัฒนากระจายทรัพยากรไปสู่ผู้มีรายได้น้อยและเปิดโอกาสเกิดการมีส่วนร่วมขึ้นได้

2.3 แนวคิดของ Burgess

Rod Burgess ได้ วิพากษ์วิจารณ์ แนวคิดของ Turner และแนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐและกลุ่มองค์กรอิสระโดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของแนวคิดเชิงวิเคราะห์โครงสร้าง (structural approach) การจัดหาที่อยู่อาศัยแบบช่วยตนเองได้รับการมองว่าเป็นการหาความชอบธรรมของระบบทุนนิยมและการเอารัดเอาเปรียบของกลุ่มผู้มีอำนาจ ดังนั้นแนวคิดนี้จึงมองทางออกของการแก้ปัญหาโดยการปรับเปลี่ยนโครงสร้างสังคมและเศรษฐกิจ Burgess (1985) ได้แย้งว่า การสร้างที่อยู่อาศัยไม่สามารถคำนึงเพียง

อรรถประโยชน์ (use value) เท่านั้น แต่จะต้องคำนึงถึงมูลค่าเพิ่มในฐานะคุณค่าการแลกเปลี่ยน (exchange value) อีกด้วย เมื่อที่อยู่อาศัยเป็นอสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์จะต้องกระทำในบริบทของกระบวนการผลิต และความสัมพันธ์เชิงเปรียบเทียบในผลประโยชน์ที่ได้รับระหว่างแต่ละชนชั้น โดย Burgess อ้างถึงฐานะของรัฐในระบบการผลิตแบบทุนนิยมว่า รัฐทำหน้าที่เพียงรักษาผลประโยชน์และให้ความมั่นใจในการผลิตภายใต้ระบบทุนนิยมเท่านั้น ดังนั้นภายใต้ระบบทุนนิยม ที่อยู่อาศัยแบบช่วยตัวเองไม่สามารถอยู่เหนือหรือขัดแย้งกับกฎหมายหรือแม้กระทั่งเปลี่ยนกฎหมายได้ หนทางที่ที่อยู่อาศัยแบบช่วยตนเองจะมีราคาถูกลงได้ก็ด้วยแรงงานได้เปล่าของผู้อยู่อาศัยเอง แต่ต้นทุนอันเนื่องมาจากปัจจัยอื่นเช่นวัสดุ ที่ดิน และสาธารณูปโภคยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขของระบบตลาด ซึ่งไม่สามารถลดต้นทุนให้ต่ำพอที่คนจนจะสามารถซื้อได้ ต้นทุนด้านดอกเบี้ย การเข้าถึงกำไรในที่ดิน จะถูกซ่อนเร้นไว้ด้วยการแทรกแซงจากรัฐ ภายใต้กฎหมายควบคุมการก่อสร้าง ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้สร้างจะถูกบังคับให้ใช้วัสดุในตลาดโดยทางอ้อม และเป็นการขัดแย้งค่านิยมที่ไม่ได้เป็นไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งขัดแย้งกับแนวคิดของ Turner ในด้านความเป็นอิสระในการสร้าง (Freedom to build) ดังนั้น ที่อยู่อาศัยแบบช่วยตัวเองในทัศนะของ Burgess เป็นการรวมเอากิจกรรมทั้งหมดของการสร้างให้เข้าเป็นส่วนหนึ่งของระบบทุนนิยมและโครงสร้างทางการเมืองนั้นๆ และจะทำให้การกระจายรายได้ของระบบเลวร้ายมากขึ้น (Burgess 1985) ถึงแม้การวิเคราะห์สภาพปัญหาของ Burgess จะเป็นไปอย่างเป็นเหตุเป็นผลจากทัศนของนักเศรษฐศาสตร์การเมือง อย่างไรก็ตาม Burgess มิได้เสนอวิธีการแก้ปัญหาอย่างเป็นรูปธรรมที่สามารถนำมาปฏิบัติได้ในบริบทของเมืองในประเทศโลกที่สามแต่อย่างใด

2.4 แนวคิด World Bank

แนวคิดของธนาคารโลกต่อการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้นั้นเป็นไปในรูปแบบของระบบตลาด ธนาคารโลกนั้นเป็นที่ยอมรับกันว่าอยู่เบื้องหลังนโยบายด้านการเงินและเศรษฐกิจของโลกที่กำลังพัฒนา และนับว่าเป็นผู้สนับสนุนด้านการเงินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยแบบช่วยตนเองตั้งแต่ปี 1972 เป็นต้นมา ธนาคารโลกมักถ่วงแนวคิดทฤษฎีของนักวิชาการและนำมาดัดแปลงให้เข้ากันกับแนวทางการพัฒนาแบบนีโอคลาสสิก ธนาคารโลกจึงเป็นแหล่งเงินทุนในการสนับสนุนที่อยู่อาศัยแบบช่วยตนเองที่ใหญ่ที่สุดของโลกในทศวรรษนั้นมาหลังจากที่นักวิชาการด้านเคหะการหลายท่านได้เสนอแนวคิดในรูปแบบของการช่วยตัวเอง ด้วยความพยายามที่จะพิสูจน์ให้เห็นว่า ประชากรที่มีรายได้น้อยในประเทศด้อยพัฒนามีขีดความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในตลาดบ้าน (conventional housing market) โดยที่โครงการบ้านราคาถูกจะต้องสามารถคืนทุน ธนาคารโลกเห็นว่าอุปสรรคของการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชากรในเมืองเกิดเนื่องจากความรู้ประสิทธิภาพของกลไกในตลาดในการกำหนดอุปสงค์และอุปทาน วิธีแก้ปัญหาที่สำคัญจึงมุ่งเน้นการส่งเสริมกลไกทางตลาดให้แข็งแกร่งและขจัดอุปสรรค (bottle neck) อันได้แก่ ความพยายามในการทำให้ต้นทุนของที่อยู่อาศัยให้ถูกลงโดยการลดมาตรฐานการก่อสร้างลง การทำให้ระดับราคาที่ดินอยู่ในภาวะที่ประชากรรายได้น้อยสามารถซื้อได้ ธนาคารโลกยังเชื่อว่าหากผู้อยู่อาศัยร่วมสละแรงงานในการก่อสร้าง จะสามารถลดค่าใช้จ่ายด้านแรงงานได้ส่วนหนึ่ง (World Bank 1975) World Bank จึงมุ่งสนับสนุนโครงการ Sites and Services ในช่วงปี 1972-1975 แต่กลับพบว่าอุปสรรคสำคัญในประเทศด้อยพัฒนาได้แก่การเข้าถึงที่ดินซึ่งทำให้ที่ดินมีราคาสูง และโครงการเหล่านี้ยังมีราคาสูงเกินกว่าที่ผู้มีรายได้น้อยจะสามารถเข้าถึงได้ จึงได้เปลี่ยนนโยบายมาสนับสนุนโครงการปรับปรุงสลัม (Squatter and Slum Upgrading) แทนในระหว่างปี 1976-1979 แต่ก็พบว่าปัญหาด้านการ

คินตันทุนยังไม่สามารถจัดได้อยู่ จึงหันมาสนับสนุนการกระตุ้นการจ้างงานในโครงการที่อยู่อาศัย ที่เน้นแรงงานท้องถิ่นและการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจขนาดเล็กแทนในระหว่างปี 1980-1983 เพื่อเน้นการคินตันทุนและเพื่อให้โครงการดำเนินต่อไปได้ (Burgess 1987) ดังนั้นโครงการต่างๆ ของ World Bank จึงมิได้บรรลุวัตถุประสงค์ด้านการมีส่วนร่วมของชุมชน การมีประสิทธิภาพโดยการให้อำนาจแก่ประชาชนในท้องถิ่น

ดังนั้น World Bank จึงร่วมมือกับ IMF หันมาเน้นนโยบายการปรับโครงสร้างแทน โดยเน้นการเพิ่มผลผลิตในระดับมหภาคแทนการจัดการในระดับโครงการย่อยๆ ทั้งนี้ จะต้องอาศัย

กลยุทธ์ในการลดขนาดองค์กร การลดบทบาทของรัฐในการเป็นผู้ผลิตและให้บริการ ตลอดจนการเปิดเสรีทางการค้าแก่ต่างประเทศอันเป็นกลยุทธ์ใหม่ในการแก้ปัญหาการค้าขายระหว่างประเทศด้อยพัฒนา (ดู Foxley 1983; และ Yagci et al, 1985) การที่ World Bank สนใจให้การสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็เนื่องจากเห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าทุนที่จะสามารถนำมาซึ่งการลดลงของค่าแรงและการเติบโตด้านเศรษฐกิจ ดังนั้นนโยบายของ World Bank จึงมิได้เน้นความต้องการที่อยู่อาศัยของคนจนในเมือง แต่เน้นความสามารถในการจ่าย (TUE 1988) อย่างไรก็ตาม รัฐบาลในประเทศกำลังพัฒนาส่วนใหญ่ที่ได้รับความช่วยเหลือด้านเงินกู้จาก World Bank อยู่ในสถานะที่จะต้องยอมรับเงื่อนไขสำหรับนโยบายเคหะการจาก World Bank ซึ่งบ่อยครั้งขัดแย้งกันเองและประสบความสำเร็จ

2.5 การแนวคิดของ governance มาผสมผสานกับ supportive approach เพื่อการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนในเมือง

เป็นที่ยอมรับกันว่าสภาพปัญหาอันเนื่องมาจากกระบวนการเป็นเมือง การเพิ่มของประชากรอันเนื่องจากการย้ายถิ่น และปัญหาความยากจนในเมืองเป็นปัญหาที่แก้ไขได้ยากในประเทศโลกที่สาม และเป็นที่ยอมรับอีกว่า รัฐบาลในประเทศเหล่านี้ขาดแรงจูงใจและไม่สามารถแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย มิใช่ด้วยเหตุผลทางด้านงบประมาณ แต่ด้วยข้อจำกัดของระบบเศรษฐกิจ สังคม และระบบราชการภายในประเทศเหล่านี้ และระบบตลาดที่สมบูรณ์ก็ไม่สามารถแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศในสามส่วนใหญ่ (Safier 1983) ดังนั้นการปรับเปลี่ยนวิถีทางสังคมภายใต้รัฐธรรมนูญใหม่จึงเป็นสิ่งจำเป็นในความพยายามแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย การมีส่วนร่วมของประชาชน ตั้งแต่ขั้นตอนการวางแผนถึงการนำแผนไปปฏิบัติจึงเป็นสิ่งจำเป็น ในตอนปลายของทศวรรษที่ 1980 UNCSH ได้เปลี่ยนแนวทางของที่อยู่อาศัยแบบช่วยเหลือตนเองมาเป็นการเน้นความเชื่อมโยงระหว่างบทบาทของรัฐ ตลาด องค์กรอิสระ และองค์กรชุมชน โดยรวมเรียกว่าแนวคิด การเพิ่มขีดความสามารถให้แก่ชุมชน "enablement" อันได้แก่การนำทรัพยากรมาใช้อย่างมีประสิทธิภาพ การนำเพิ่มขีดความสามารถในด้านการลงทุนเพื่อเพิ่มผลผลิตด้านที่อยู่อาศัยและโครงสร้างพื้นฐาน และเพิ่มขีดความสามารถของการค้าในและนอกระบบ โดยเน้นการเพิ่มบทบาทความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนให้ได้ผลสูงสุด (UNCSH 1990) ถึงแม้ว่าแนวคิดนี้จะเน้นการมีส่วนร่วมในระดับรากหญ้าและตั้งอยู่บนพื้นฐานของระบบชุมชน ในปี 1988 UNCSH ได้พัฒนาแนวทางที่เรียกว่า กลยุทธ์ที่อยู่อาศัยสำหรับปี 2000 (Global Strategy for Shelter for the Year 2000) โดยมุ่งเน้นสุขลักษณะ ขนาดพื้นที่ที่พอเพียง และการระบายอากาศสำหรับที่อยู่อาศัยในปี 2000 และการทำให้ที่อยู่อาศัยมีผลผลิตทางด้านเศรษฐกิจเพื่อขจัดความยากจน แต่เนื่องจาก World Bank เป็นผู้สนับสนุนหลักในโครงการนี้ แนวคิดนี้ยังเน้นการใช้ระบบตลาดเป็นกลไกอย่างมากและจึงความเป็นไปได้ต่ำในด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากในประเทศด้อยพัฒนา ในปี 1996 ระบบนิเวศเริ่มเป็นที่สนใจเนื่องจาก

โลกประสบปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม การประชุม Habitat II ในหัวเรื่อง City Summit ที่ Istanbul ได้ขยายความหมายของที่อยู่อาศัยแบบช่วยตนเองให้กว้างขวางต่อไปอีก เพื่อครอบคลุมการกระจายอำนาจ การสนับสนุนด้านเงินทุน การให้บริการด้านโครงสร้างพื้นฐาน และการเพิ่มผลผลิตด้านเศรษฐกิจ ถึงแม้นโยบายเหล่านี้จะเน้นการจัดความยากจน แต่มิได้กล่าวถึงการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าและด้านอุปสรรคด้านกฎหมายที่ขัดขวางการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนในเมือง



บทที่ 3
ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 ประมวลแนวคิดและตัวแปรของการวิจัย

การวิจัยนี้จะทำการเก็บข้อมูลในสองประเด็นหลักได้แก่ ความต้องการด้านการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกับแนวทางการสร้างแรงจูงใจสำหรับภาคเอกชน เพื่อสรุปผลการวิจัย (ตารางที่ 3-1 แสดงตัวแปรและเครื่องมือการวิจัย) เครื่องมือหลักของการวิจัยได้แก่การสำรวจกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้ structured interview และการสัมภาษณ์เจาะลึกหรือด้วย focus group interview สำหรับประเด็นที่ต้องการข้อมูลเจาะลึกเพื่ออธิบาย

ตารางที่ 3-1 แสดงตัวแปรและเครื่องมือการวิจัย

แนวคิดและตัวแปร	เครื่องมือในการวิจัย	
	การสำรวจด้วยแบบสอบถาม	การสัมภาษณ์เจาะลึกและ focus group
ประเด็นความต้องการของผู้อยู่อาศัย	o	
ที่ตั้ง	o	
แหล่งงาน		o
การเดินทาง	o	o
ลักษณะการอยู่อาศัย		o
ความสามารถในการจ่าย	o	
ประเด็นแนวทางการสร้างแรงจูงใจสำหรับภาคเอกชน		o
โครงสร้างภาษี และจุดคุ้มทุนเมื่อมีการลดภาษี		o
ลักษณะการลงทุน และการบริหารเงินทุน		o
ตลาดและกลุ่มเป้าหมายที่สนใจ	o	o
ความน่าจะเป็นของช่องทางด้านกฎหมาย		o
มาตรฐานขั้นต่ำ และกฎหมายควบคุมอาคาร		o

3.2 การสุ่มตัวอย่าง

การสุ่มตัวอย่างใช้วิธีการสุ่มแบบหลายขั้นตอน (multi-state sampling) โดยใช้ชุมชนในกรุงเทพมหานครเป็นกรอบการสุ่มตัวอย่าง โดยแบ่งสุ่มจากสามพื้นที่ในกรุงเทพฯ ซึ่งมีลักษณะความหนาแน่นและการใช้ที่ดินต่างกัน ได้แก่ เขตกรุงเทพฯชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก การเก็บตัวอย่างจำนวน 1,000 ตัวอย่างได้แบ่งเก็บจากแต่ละประเภทชุมชนด้วยจำนวนที่เท่ากัน กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วยชุมชนรายได้น้อยสี่ประเภทในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ชุมชนแออัด (ซึ่งเป็นตัวแทนของชุมชนประเภท spontaneous settlement) บ้านเอื้ออาทร (ตัวแทนของชุมชนที่มีขีดความสามารถในการจ่ายและได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ) เคหะชุมชน (ตัวแทนของ

ชุมชนเมืองที่ได้รับการรื้อย้ายจากกรุงเทพฯ ชั้นใน และบ้านสงเคราะห์ (ตัวแทนของชุมชนเก่าที่ได้รับการสนับสนุนจากการเคหะแห่งชาติ) (รายชื่อชุมชนและจำนวนตัวอย่างในชุมชนต่างๆ แสดงในตารางที่ 4-1)

ส่วนด้านผู้ประกอบการ กรอบของการสุ่มตัวอย่างเป็นผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร เพื่อตอบแบบสำรวจและทำการสัมภาษณ์เจาะลึก

การวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้ทั้งรูปแบบเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพเพื่อการเชื่อมโยงตัวแปร

3.3 ขอบเขตของโครงการวิจัย

โครงการวิจัยนี้จะจำกัดการ generalize เพียงในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจะมุ่งสองประเด็นหลักของตัวแปร ได้แก่ ตัวแปรด้านความต้องการผู้มีรายได้น้อย และตัวแปรด้านการสร้างแรงจูงใจแก่ภาคเอกชนให้สามารถสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยเท่านั้น

3.4 แผนการดำเนินงานตลอดโครงการวิจัย

ระยะเวลาที่ทำการวิจัย และสถานที่ทำการทดลอง หรือเก็บข้อมูลการวิจัยนี้ใช้เวลาในการดำเนินการ 1 ปี โดยเก็บข้อมูลในกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3-2 แผนการดำเนินงาน

เดือนที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	กิจกรรมการวิจัย											
การทบทวนวรรณกรรม												
การสร้างเครื่องมือการวิจัย												
การสำรวจพื้นที่												
การสุ่มตัวอย่างและทดลองเครื่องมือ												
การสำรวจภาคสนามชุมชน												
การประมวลผลรอบที่ 1												
การสำรวจภาคสนามผู้ประกอบการ												
การประมวลผลรอบที่ 2												
การเขียนรายงานการวิจัย												

บทที่ 4 ผลการศึกษา

เพื่อการวางแผนนโยบายและแผนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง การศึกษาในครั้งนี้ได้รวบรวมข้อมูลทั้งด้านของผู้บริโภคหรือผู้อยู่อาศัย และทางด้านของเอกชนผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยการศึกษาได้สำรวจสภาพทางสังคม เศรษฐกิจและทัศนคติเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนต่างๆ ภายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 33 ชุมชน (ตารางที่ 4-1 แสดงรายละเอียดของกลุ่มตัวอย่าง) รวมทั้งรวบรวมข้อมูลแบบเจาะลึกเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของเอกชนในการเข้าร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผลจากการสำรวจดังกล่าวสามารถแยกการนำเสนอออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยข้อมูลด้านสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง (ได้แก่ ข้อมูลด้านอายุ การศึกษา โครงสร้างครอบครัว การประกอบอาชีพ การย้ายถิ่นฐาน และรายได้ครัวเรือน) ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน (ได้แก่ ข้อมูลด้านกรรมสิทธิ์ในบ้านที่อยู่อาศัยและที่ดิน ลักษณะของที่อยู่อาศัย รายจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย และการรับรู้ปัญหาสภาพชุมชนในปัจจุบัน) และข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการในการเดินทางของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนต่างๆ

ส่วนที่ 2 ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก ในส่วนนี้จะได้นำกล่าวถึงประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการและความสามารถในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่านายหน้าและที่ตั้งของโครงการที่ต้องการ รวมทั้งความต้องการด้านสาธารณูปโภค และประเด็นหลักซึ่งเป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก นอกจากนี้การวิจัยจะได้นำเสนอปัจจัยด้านการศึกษาของบุตรในครอบครัวซึ่งมีผลต่อโอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (social mobility) ของชุมชนผู้มีรายได้น้อย ปัจจัยด้านการศึกษาของบุตรดังกล่าวจะเป็นตัวชี้วัดความน่าจะเป็นด้านการพัฒนาการดังกล่าว การวิจัยจะได้วิเคราะห์ถึงโครงสร้างครอบครัวที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัย และการศึกษาของบุตรทั้งในปัจจุบันและอนาคตที่มีผลต่อ social mobility ของครอบครัว

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกจากผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยขนาดต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ ทัศนคติเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก และลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ผู้ประกอบการต้องการจะพัฒนา รวมทั้งการสนับสนุนจากภาครัฐที่เอกชนต้องการ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ความน่าจะเป็นของเอกชนในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

4.1. ข้อมูลพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา

4.1.1 สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

4.1.1.1 อายุ การศึกษา และโครงสร้างครอบครัว

การศึกษาได้สำรวจข้อมูลจากกลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้มีส่วนตัดสินใจเรื่องต่างๆภายในครัวเรือน ได้แก่ หัวหน้าครอบครัวหรือ คู่สมรส อายุเฉลี่ยของผู้ร่วมตอบแบบสอบถามในชุมชนต่างๆ อยู่ระหว่าง 34.5 – 52.4 ปี (ตารางที่ 4-2)

ตารางที่ 4-1 แสดงรายละเอียดของกลุ่มตัวอย่าง

ชุมชน	ประเภทชุมชน	เขต/อำเภอ	จังหวัด	จำนวน
ซอยสะพานยาว	ชุมชนแออัด	คลองสาน	กรุงเทพมหานคร	25
ร่วมในสามัคคี	ชุมชนแออัด	คลองเตย	กรุงเทพมหานคร	25
ชวาลา	ชุมชนแออัด	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร	25
หลวงวิจิตร	ชุมชนแออัด	คั่นนายาว	กรุงเทพมหานคร	25
พรณี 1	ชุมชนแออัด	จตุจักร	กรุงเทพมหานคร	25
บำเพ็ญประโยชน์	ชุมชนแออัด	ดอนเมือง	กรุงเทพมหานคร	25
ซอยประชาสงเคราะห์ 21	ชุมชนแออัด	ดินแดง	กรุงเทพมหานคร	25
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	ชุมชนแออัด	ดุสิต	กรุงเทพมหานคร	25
สามัคคีพัฒนา	ชุมชนแออัด	บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร	25
จรัสสินทวงศ์ 7/1	ชุมชนแออัด	บางกอกใหญ่	กรุงเทพมหานคร	25
เพิ่มทรัพย์	ชุมชนแออัด	บึงกุ่ม	กรุงเทพมหานคร	25
ซอยโปโล	ชุมชนแออัด	ปทุมวัน	กรุงเทพมหานคร	25
ร่วมไทร (เกาะขาว)	ชุมชนแออัด	ประเวศ	กรุงเทพมหานคร	25
บุญกุศล	ชุมชนแออัด	พระโขนง	กรุงเทพมหานคร	25
ซอยวัดปากบึง	ชุมชนแออัด	มีนบุรี	กรุงเทพมหานคร	25
อนามัย	ชุมชนแออัด	ราษฎร์บูรณะ	กรุงเทพมหานคร	25
เคหะร่มเกล้า โซน 10	ชุมชนแออัด	ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	25
ร้อยกรอง	ชุมชนแออัด	บางเขน	กรุงเทพมหานคร	25
ร่วมพัฒนาบ้านป่า	ชุมชนแออัด	สวนหลวง	กรุงเทพมหานคร	25
ร่วมพัฒนา	ชุมชนแออัด	หลักสี่	กรุงเทพมหานคร	25
หัวหมากระยะ 1	บ้านเอื้ออาทร	บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร	39
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1	บ้านเอื้ออาทร	อ. คลองหลวง	ปทุมธานี	27
บางโกลงระยะ 1	บ้านเอื้ออาทร	อ.บางพลี	สมุทรปราการ	47
ประชานิเวศน์ 3	บ้านเอื้ออาทร	อ.เมือง	นนทบุรี	87
ยมราช	เคหะชุมชน	ดุสิต	กรุงเทพมหานคร	25
ดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2	เคหะชุมชน	ดินแดง	กรุงเทพมหานคร	25
เคหะชุมชนหลักสี่	เคหะชุมชน	หลักสี่	กรุงเทพมหานคร	25
คลองจั่นบริเวณที่ 2	เคหะชุมชน	บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร	25
บ่อนไก่ระยะ 2	เคหะชุมชน	ปทุมวัน	กรุงเทพมหานคร	25
คลองเตยระยะ 1-2	เคหะชุมชน	คลองเตย	กรุงเทพมหานคร	25
บางชัน 2	เคหะชุมชน	มีนบุรี	กรุงเทพมหานคร	25
หัวหมาก 3	เคหะชุมชน	สะพานสูง	กรุงเทพมหานคร	25
เคหะชุมชนคลองจั่น	บ้านสงเคราะห์	บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร	100
รวม				1000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-2 แสดงสภาพทั่วไปทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง

ชุมชน		อายุ	รายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	รายจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท/เดือน)
ชอสะพานขาว	ค่าเฉลี่ย	46.24	18,217.39	5.40	1284.91
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	14.32	13,093.05	2.89	1357.78
ร่วมในสามัคคี	ค่าเฉลี่ย	47.32	9,357.14	3.72	1260.53
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	10.86	6,085.11	1.86	1080.04
ชวาล	ค่าเฉลี่ย	39.28	15,800.00	3.54	2091.67
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	9.76	13,973.19	1.64	882.15
หลวงวิจิตร	ค่าเฉลี่ย	44.44	7,680.00	3.64	900.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	11.69	2,410.39	2.14	221.11
พรณี 1	ค่าเฉลี่ย	46.56	10,560.00	4.92	2613.08
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	14.13	6,245.53	2.60	2237.98
ป่าใหญ่ประโยชน์	ค่าเฉลี่ย	46.36	10,460.00	4.60	1500.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	13.40	6,236.52	2.33	547.72
ชอประชาสงเคราะห์ 21	ค่าเฉลี่ย	39.46	10,495.83	4.08	2540.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	13.33	16,291.14	1.93	1211.73
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	ค่าเฉลี่ย	44.56	8,956.52	3.60	2181.82
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	16.84	5,382.87	2.29	981.65
สามัคคีพัฒนา	ค่าเฉลี่ย	43.52	8,350.00	4.40	1381.82
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	15.79	4,442.58	2.27	653.94
จรตสนิทวงศ์ 7/1	ค่าเฉลี่ย	42.84	11,832.00	4.92	1441.86
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	12.39	7,405.89	3.56	1068.77
เพิ่มทรัพย์	ค่าเฉลี่ย	42.68	9,041.67	4.40	666.67
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	11.36	4,227.03	1.76	351.19
ชอโปโล	ค่าเฉลี่ย	42.16	19,868.00	4.56	1997.37
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	14.03	20,922.53	2.40	1308.36
ร่วมไพร (เกาะขาว)	ค่าเฉลี่ย	37.96	6,063.64	4.52	1385.71
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	15.60	2,338.00	2.02	859.12
บุญกุศล	ค่าเฉลี่ย	42.04	13,500.00	3.92	1463.16
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	12.69	12,101.02	1.86	753.48
ชอวัดปากบึง	ค่าเฉลี่ย	47.40	11,916.67	4.80	786.19
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	11.87	5,633.11	2.89	858.13
อนามัย	ค่าเฉลี่ย	44.00	9,740.00	4.24	1157.39
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	11.45	7,903.22	1.76	808.38
เคหะร่วมเกล้า โจน 10	ค่าเฉลี่ย	44.92	9,590.91	3.96	1308.33
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	13.12	5,577.67	2.05	1010.16
ร้อยกรอง	ค่าเฉลี่ย	49.24	8,600.00	4.04	1160.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	7.38	3,058.46	2.21	477.49
ร่วมพัฒนาบ้านป่า	ค่าเฉลี่ย	43.40	11,708.33	5.20	1484.44
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	14.10	5,637.45	1.89	1123.51
ร่วมพัฒนา	ค่าเฉลี่ย	41.64	13,091.67	5.32	1577.78
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	14.72	11,854.07	3.25	888.51
รวมชุมชนแออัด *	ค่าเฉลี่ย	43.81	11,281.63	4.39	1551.74
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	13.18	9,880.63	2.36	1159.51

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-2 แสดงสภาพทั่วไปทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง (ต่อ)

ชุมชน		อายุ	รายได้เฉลี่ยเดือนของครัวเรือน	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	รายจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท/เดือน)
หัวหมากระยะ 1	ค่าเฉลี่ย	36.95	11,807.69	2.74	1787.18
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	10.24	4,422.75	1.41	1031.91
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1	ค่าเฉลี่ย	43.22	13,703.70	3.56	1762.50
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	12.05	6,591.46	1.05	386.53
บางโจลงระยะ 1	ค่าเฉลี่ย	39.66	14,127.66	3.40	1797.87
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	11.80	4,637.36	1.48	595.81
ประชานิเวศน์ 3	ค่าเฉลี่ย	34.51	13,833.33	2.77	1715.53
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	8.62	9,394.97	1.04	640.48
รวมบ้านเอื้ออาทร *	ค่าเฉลี่ย	37.37	13,490.00	3.02	1755.49
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	10.62	7,296.31	1.27	699.59
ยมราช	ค่าเฉลี่ย	44.96	18,270.83	4.50	2020.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	16.03	12,555.08	2.98	1020.26
ดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2	ค่าเฉลี่ย	52.36	14,665.22	3.75	1213.96
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	15.05	8,652.15	2.44	1341.63
เคหะชุมชนหลักสี่	ค่าเฉลี่ย	37.26	17,750.00	2.96	2485.71
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	10.87	8,911.40	1.31	528.47
คลองจั่นบริเวณที่ 2	ค่าเฉลี่ย	38.16	16,520.00	2.88	2978.26
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	10.55	6,746.11	1.09	1511.16
บ่อนไก่ระยะ 2	ค่าเฉลี่ย	36.32	16,125.00	3.44	2212.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	9.44	6,038.37	1.00	1681.60
คลองเตยระยะ 1-2	ค่าเฉลี่ย	47.04	12,000.00	3.96	1037.50
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	8.63	6,884.13	1.30	1176.73
บางชัน 2	ค่าเฉลี่ย	41.72	11,688.00	3.20	1163.33
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	11.03	4,901.98	1.68	691.79
หัวหมาก 3	ค่าเฉลี่ย	39.88	17,600.00	3.68	2718.18
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	9.15	12,565.03	2.87	2075.86
รวมเคหะชุมชน *	ค่าเฉลี่ย	42.26	15,556.25	3.54	1982.18
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	12.56	8,945.77	2.01	1500.65
เคหะชุมชนคลองจั่น	ค่าเฉลี่ย	38.61	20125.73	3.41	2582.18
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	12.870	15178.69	1.27	1689.02
รวมบ้านสงเคราะห์ *	ค่าเฉลี่ย	38.61	20125.73	3.41	2582.18
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	12.870	15178.69	1.27	1689.02
รวมทั้งหกชุมชน	ค่าเฉลี่ย	41.69	13,465.12	3.85	1827.48
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	12.81	10,266.35	2.09	1270.19

หมายเหตุ: * แสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานจากข้อมูลโดยรวมของชุมชนลักษณะต่างๆ

โดยภาพรวมด้านการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับประถมศึกษามากที่สุด (ร้อยละ 45.4) รองลงมาได้แก่ ระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 14.7) และระดับมัธยมศึกษาตอนต้น (ร้อยละ 14.5) ตามลำดับ มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่ได้รับการศึกษา (ร้อยละ 2.2) และจบการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี (ร้อยละ 0.2) (ตารางที่ 4-3) อย่างไรก็ตามหากพิจารณาแยกตามลักษณะของชุมชนจะพบว่า ผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัดทั้งที่อยู่ในเมืองและชานเมืองมีระดับการศึกษาค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนประเภทอื่น โดยพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนแออัดมีสัดส่วนของกลุ่มที่จบการศึกษาระดับประถมศึกษา (ร้อยละ 60.6 ของผู้ที่อยู่

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ในชุมชนแออัดทั้งหมด) และกลุ่มที่ไม่ได้รับการศึกษา (ร้อยละ 3.9) มากที่สุด ในขณะที่ชุมชนบ้านเอื้ออาทรและเคหะชุมชนมีสัดส่วนของระดับการศึกษาที่คล้ายคลึงกัน คือ ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่จบการศึกษาระดับประถมศึกษา (ร้อยละ 33 และ 38.7 ตามลำดับ) โดยมากกว่าร้อยละ 60 ของผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนสองประเภทนี้เป็นผู้ที่สำเร็จการศึกษาสูงกว่าภาคบังคับ (ตารางที่ 4-3) สำหรับชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นถือว่าเป็นชุมชนที่มีระดับการศึกษาดีที่สุดจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด นอกจากนี้จะมีสัดส่วนของผู้ที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่าภาคบังคับน้อยที่สุดแล้ว (ร้อยละ 8.1) ยังพบสัดส่วนของกลุ่มที่มีการศึกษาสูงในระดับอุดมศึกษามากที่สุดเมื่อเทียบกับชุมชนลักษณะอื่นๆ ได้แก่ ระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 56.6) และระดับอนุปริญญา (ร้อยละ 12.1)

เมื่อพิจารณาขนาดครัวเรือนโดยรวมของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกอยู่ในช่วง 2-5 คนมากที่สุด (ร้อยละ 79.5) (ตารางที่ 4-4) ในจำนวนผู้ที่อยู่อาศัยในครัวเรือนดังกล่าวพบว่าเป็นสมาชิกผู้มีรายได้ตั้งแต่ 1 ถึง 8 คนต่อครัวเรือน โดยส่วนใหญ่มีสมาชิกที่มีรายได้ครัวเรือนละ 1 คนและ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 32.6 และ 46.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-5) เนื่องจากสภาพการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงของกลุ่มชุมชนแออัด จะเห็นได้ว่าขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ยของชุมชนประเภทชุมชนแออัดมีค่าสูงที่สุด (4.39 คนต่อครัวเรือน) รองลงมาได้แก่บ้านสงเคราะห์ชุมชนคลองจั่น (3.41 คนต่อครัวเรือน) และเคหะชุมชน (3.54 คนต่อครัวเรือน) ในขณะที่บ้านเอื้ออาทรซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลคจะมีขนาดของครัวเรือนเล็กที่สุด (3.02 คนต่อครัวเรือน) (ตารางที่ 4-2)

4.1.1.2 การประกอบอาชีพ

ในด้านของการประกอบอาชีพ พบว่ากลุ่มตัวอย่างโดยรวมมีสัดส่วนของผู้ที่ประกอบอาชีพประจำเป็นลูกจ้างบริษัทเอกชนและหน่วยงานราชการมากที่สุด (ร้อยละ 28.9) รองลงมาได้แก่กลุ่มที่ไม่ได้ทำงานหรือเป็นแม่บ้าน (ร้อยละ 23.9) และกลุ่มที่มีรายได้ไม่แน่นอนจากการรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 19.6) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-6) หากพิจารณาการประกอบอาชีพของครัวเรือนซึ่งพิจารณารวมการทำงานของคู่สมรส จะพบว่าในจำนวนของกลุ่มที่สมรสแล้ว (ร้อยละ 70.6) เป็นผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นลูกจ้างบริษัทหรือหน่วยงานราชการมากที่สุด (ร้อยละ 32.4) ของคู่สมรสที่มีงานทำทั้งหมด) รองลงมาได้แก่ คู่สมรสที่มีรายได้จากการรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 30.7) และเป็นกลุ่มที่ไม่ได้ประกอบอาชีพหรือเป็นแม่บ้าน (ร้อยละ 15.4) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-7)

รูปแบบการประกอบอาชีพดังกล่าวในชุมชนลักษณะต่างๆ พบว่ามีแนวโน้มที่สอดคล้องกับระดับการศึกษาของผู้ที่อาศัยในชุมชนนั้นๆ โดยผู้ที่สำเร็จการศึกษาในระดับที่สูงขึ้น ย่อมมีโอกาสในด้านการงานที่ดีกว่าและมีรายได้ที่แน่นอน จากตารางที่ 4-6 และ 7 หากเปรียบเทียบระหว่างชุมชนแออัดที่มีสัดส่วนของผู้สำเร็จการศึกษาต่ำกว่าภาคบังคับจำนวนมากกับชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีระดับการศึกษาสูง พบว่าผู้ที่อาศัยภายในชุมชนแออัดส่วนใหญ่ ทั้งกลุ่มตัวอย่างและคู่สมรสมีรายได้ไม่แน่นอนจากการรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 27.0 ของผู้ที่อยู่ในชุมชนแออัด และร้อยละ 40.3 ของคู่สมรสที่มีอาชีพ) โดยกลุ่มอาชีพที่มีรายได้ประจำมีสัดส่วนรองลงมา ได้แก่ การทำงานเป็นลูกจ้างบริษัทหรือหน่วยงานราชการ (ร้อยละ 16.1 ของผู้ที่อยู่ในชุมชนแออัด และร้อยละ 24.2 ของคู่สมรสที่มีอาชีพ) และแรงงานในภาคอุตสาหกรรม (ร้อยละ 1.6 ของผู้ที่อยู่ในชุมชนแออัด และร้อยละ 3.8 ของคู่สมรสที่มีอาชีพ) ในทางตรงกันข้ามชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นจะมีสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างและคู่สมรสที่มีรายได้ประจำในภาคเอกชนและราชการสูงกว่าอาชีพอื่นๆ (ร้อยละ 52.0 ของผู้ที่อยู่ในชุมชนบ้านสงเคราะห์ และร้อยละ 40.7 ของคู่สมรสที่มีอาชีพ) โดยมีเพียงส่วนน้อยมากที่มีอาชีพหาบ

เร่แผงลอย (ร้อยละ 1.0 ของผู้ที่อยู่ในชุมชนบ้านสงเคราะห์ และร้อยละ 1.9 ของกลุ่มสตรีที่มีอาชีพ) และอาชีพ
รับจ้างรายได้ไม่แน่นอน (ร้อยละ 7.0 ของผู้ที่อยู่ในชุมชนบ้านสงเคราะห์ และร้อยละ 5.6 ของกลุ่มสตรีที่มีอาชีพ)

ตารางที่ 4-3 ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ

ชุมชน	ระดับการศึกษา								รวม
	ไม่ได้เรียน	ประถมศึกษา	มัธยมศึกษา ตอนต้น	มัธยมศึกษา ตอนปลาย	ประกาศนียบัตร	อนุปริญญา	ปริญญาตรี	สูงกว่า ปริญญาตรี	
ขอยสะพานยาว	.2%	3.1%	.4%	.6%	.2%	.2%	.2%		4.9%
ร่วมในสามัคคี		4.3%	.2%	.2%	.2%				4.9%
ชวาลา		2.9%	.6%	.2%	.2%	.2%	.4%		4.5%
หลวงวิจิตร		3.3%	1.2%	.4%	.2%				5.1%
พรรณี 1	.6%	2.5%	.6%	.2%	.6%		.4%		4.9%
บ้านที่ญะโยชน์		3.3%	.8%	1.0%					5.1%
ขอยประชาสงเคราะห์ 21	.6%	3.5%	.6%		.2%				4.9%
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	.2%	2.3%	1.4%	.2%	.6%	.2%			4.9%
สามัคคีพัฒนา		2.3%	1.0%	1.0%	.6%		.2%		5.1%
จรัสสินทวงศ์ 7/1	.2%	2.5%	.8%	.2%	.4%	.4%	.4%		4.9%
เพิ่มทรัพย์	.4%	2.7%	1.2%	.2%	.2%		.2%		4.9%
ขอยไปโล		2.1%	1.2%	1.0%	.4%	.2%	.2%		5.1%
ร่มไทร (เกาะยาว)	.8%	2.7%	1.2%	.4%					5.1%
บุญกุศล	.2%	3.1%	1.0%		.6%	.2%			5.1%
ขอยวัดปากบึง		4.3%	.6%						4.9%
อนามัย	.2%	3.3%	.6%		.4%	.2%	.4%		5.1%
เคหะร่มเกล้า โซน 10		3.9%	.6%	.2%	.2%				4.9%
ร้อยกรอง		3.3%	.8%	.2%	.2%	.2%	.2%		4.9%
ร่วมพัฒนาบ้านป่า	.2%	3.1%	1.0%	.4%	.2%	.2%			5.1%
ร่วมพัฒนา	.2%	2.5%	1.0%	.2%	.8%		.4%		5.1%
รวมชุมชนแออัด	3.9%	60.6%	17.2%	6.8%	6.4%	2.1%	3.1%		100.0%
หัวหมากระยะ 1		7.7%	2.1%	2.6%	2.1%	2.6%	2.6%	.5%	20.1%
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1		6.2%	1.0%	1.5%	1.0%	.5%	3.1%		13.4%
บางโลงระยะ 1		8.8%	2.1%	2.1%	3.6%	1.0%	4.6%		22.2%
ประชานิเวศน์ 3	.5%	10.3%	7.7%	6.7%	3.6%	6.7%	8.8%		44.3%
รวมบ้านเอื้ออาทร	.5%	33.0%	12.9%	12.9%	10.3%	10.8%	19.1%	.5%	100.0%
ยมราช		6.0%		3.0%	.5%	1.0%	2.0%		12.6%
ดินแดง 4 (ทองขะ) ระยะ 2		6.0%	2.0%	.5%	2.0%		2.0%		12.6%
เคหะชุมชนหลักสี่		4.5%	.5%	1.5%	1.0%	.5%	4.5%		12.6%
คลองจั่นบริเวณที่ 2		1.0%	2.0%	.5%	2.5%	2.0%	4.5%		12.6%
บ่อนไก่ระยะ 2		2.5%	2.5%	1.5%	1.5%	1.0%	3.0%		12.1%
คลองเตยระยะ 1-2		8.5%	3.0%	.5%	.5%				12.6%
บางชัน 2	.5%	5.0%	4.0%		1.0%	1.5%	.5%		12.6%
หัวหมาก 3	.5%	5.0%	1.5%	.5%	1.0%	2.5%	1.5%		12.6%
รวมเคหะชุมชน	1.0%	38.7%	15.6%	8.0%	10.1%	8.5%	18.1%		100.0%
เคหะชุมชนคลองจั่น		8.1%	2.0%	16.2%	4.0%	12.1%	56.6%	1.0%	100.0%
รวมบ้านสงเคราะห์		8.1%	2.0%	16.2%	4.0%	12.1%	56.6%	1.0%	100.0%
รวมทั้งหมดทุกชุมชน	2.2%	45.4%	14.5%	9.2%	7.7%	6.1%	14.7%	.2%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 542.649^a df.224, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a 217 cells (82.2%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .04.

ตารางที่ 4-4 แสดงขนาดครัวเรือนในชุมชนต่างๆ

ชุมชน	ขนาดครัวเรือน (คนต่อครัวเรือน)								รวม
	1	2	3	4	5	6	7	8 คนขึ้นไป	
ซอยสะพานยาว		.4%	1.0%	1.0%	1.0%	.2%	.2%	1.2%	5.1%
ร่วมในสามัคคี	.4%	.4%	1.8%	1.6%	.2%	.2%	.2%	.2%	5.1%
ชวาลา	.4%	1.0%	1.0%	1.2%	.8%	.2%		.2%	4.8%
หลวงวิจิตร	.6%	1.2%	1.0%	.8%	.6%	.2%	.2%	.4%	5.1%
พรรณี 1	.2%	1.0%	.4%	.4%	1.0%	.6%	.6%	.6%	4.8%
น้ำทิพย์ประโชชน์	.4%	.4%	1.0%	1.0%	.8%	.2%	.4%	.8%	5.1%
ซอยประชาสงเคราะห์ 21	.2%	.6%	1.4%	1.0%	.8%	.2%	.2%	.4%	4.8%
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	.6%	1.0%	1.4%	.6%	.8%	.4%		.2%	5.1%
สามัคคีพัฒนา	.4%	.8%	.6%	1.0%	.8%	.4%	.6%	.4%	5.1%
จรัสสินทวงศ์ 7/1	.2%	1.0%	1.2%	.6%	.6%	.2%	.2%	1.0%	5.1%
เพิ่มทรัพย์		.4%	1.8%	.6%	1.0%	.2%	.8%	.2%	5.1%
ซอยไปโล	.2%	.4%	1.4%	1.2%	.6%	.2%	.2%	.8%	5.1%
ร่วมโทร (เกาะยาว)	.2%	.4%	.8%	1.4%	1.0%	.6%	.4%	.2%	5.1%
บุญกุศล	.2%	1.0%	.6%	1.6%	.8%	.4%		.2%	4.8%
ซอยวัดปากบึง		.8%	1.2%	1.0%	.6%	.4%	.4%	.6%	5.1%
อนามัย		.6%	1.0%	1.6%	1.4%			.4%	5.1%
เกาะร่วมกล้า โชน 10	.4%	.8%	.6%	1.8%	.4%	.4%		.4%	4.8%
ร้อยกรอง	.4%	.4%	2.0%	.6%	.8%		.2%	.6%	5.1%
ร่วมพัฒนาบ้านป่า		.2%	.8%	1.0%	1.2%	.4%	.6%	.8%	5.1%
ร่วมพัฒนา		1.2%	.8%	.2%	1.0%	.2%	.4%	1.2%	5.1%
รวมชุมชนแออัด	4.8%	14.1%	22.0%	20.4%	16.4%	5.7%	5.7%	10.9%	100.0%
หัวหมากระยะ 1	5.0%	3.0%	6.0%	2.5%	2.0%	.5%		19.1%	3.8%
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1		2.5%	4.0%	4.0%	3.0%			13.6%	2.7%
บางโจลระยะ 1	1.5%	5.0%	7.5%	5.0%	2.5%	.5%	1.5%	23.6%	4.7%
ประชานิเวศน์ 3	5.0%	13.1%	14.1%	10.1%	1.5%			43.7%	8.8%
รวมบ้านเอื้ออาทร	11.6%	23.6%	31.7%	21.6%	9.0%	1.0%	1.5%	100.0%	100.0%
ยมราช	1.0%	1.0%	2.0%	4.6%	1.5%	.5%		1.5%	12.2%
ดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2	.5%	4.1%	2.5%	2.0%	1.5%		.5%	1.0%	12.2%
เกาะชุมชนหลักสี่	1.5%	4.1%	2.0%	4.1%	.5%	.5%			12.7%
คลองจั่นบริเวณที่ 2	1.0%	4.1%	4.1%	2.5%	1.0%				12.7%
บ่อนไก่ระยะ 2		2.5%	4.1%	4.1%	2.0%				12.7%
คลองเตยระยะ 1-2		2.5%	1.5%	3.0%	4.1%	1.0%			12.2%
บางชัน 2	2.5%	1.0%	4.6%	2.5%	1.0%	.5%		.5%	12.7%
หัวหมาก 3	1.0%	3.0%	4.6%	1.5%	1.5%			1.0%	12.7%
รวมเกาะชุมชน	7.6%	22.3%	25.4%	24.4%	13.2%	2.5%	.5%	4.1%	100.0%
เกาะชุมชนคลองจั่น	6.0%	16.0%	33.0%	29.0%	10.0%	4.0%	2.0%		100.0%
รวมบ้านสงเคราะห์	6.0%	16.0%	33.0%	29.0%	10.0%	4.0%	2.0%		100.0%
รวมทั้งหมดทุกชุมชน (% within Column)	6.9%	17.9%	25.7%	22.3%	13.6%	3.9%	3.4%	6.3%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 329.343^a df.224, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a 186 cells (70.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .82.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-5 แสดงจำนวนสมาชิกที่มีรายได้ของครัวเรือนในชุมชนต่างๆ

ชุมชน	จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ (คน/ครัวเรือน)								รวม
	1	2	3	4	5	6	7	8	
ซอยสะพานขาว	.2%	2.3%	.6%	1.3%			.4%		4.9%
ร่วมในสามัคคี	.8%	2.7%	.6%						4.2%
ชวาลา	1.5%	2.7%	.2%		.2%				4.6%
หลวงวิจิตร	2.1%	1.9%	.6%				.2%		4.9%
พรณี 1	.8%	1.3%	1.9%	.6%	.2%				4.9%
บำเพ็ญประโยชน์	2.7%	1.7%	.2%	.2%	.2%		.2%		5.3%
ซอยประสาธนคราะห์ 21	1.3%	2.1%	.2%	.8%	.4%				4.9%
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	1.9%	2.5%	.2%	.2%					4.9%
สามัคคีพัฒนา	1.9%	1.7%	1.1%	.2%		.2%			5.1%
จรัสনীทวงศ์ 7/1	1.5%	1.3%	1.5%	.2%	.2%		.4%		5.1%
เพิ่มทรัพย์	.8%	3.4%	1.1%						5.3%
ซอยไปโล	2.3%	1.5%	.4%	.4%	.6%				5.3%
ร่มโพธิ์ (เกาะยาว)	2.7%	1.3%	.6%	.2%	.2%				5.1%
บุญกุศล	2.5%	1.5%	.4%	.6%					5.1%
ซอยรักปากบึง	1.1%	3.2%	.2%	.4%	.2%			.2%	5.3%
อนามัย	1.3%	2.1%	1.1%	.4%		.2%		.2%	5.3%
เคหะร่มเกล้า โซน 10	1.3%	3.4%	.4%						5.1%
ร้อยกรอง	1.7%	2.5%	.6%	.2%					5.1%
ร่วมพัฒนาบ้านป่า	.8%	1.9%	1.5%	.8%	.2%				5.3%
ร่วมพัฒนา	1.7%	1.9%	.4%	.2%	.4%	.2%			4.9%
รวมชุมชนแออัด	31.0%	42.8%	13.9%	7.0%	3.0%	.6%	1.3%	.4%	100.0%
หัวหมากระยะ 1	11.9%	5.7%	1.0%						18.6%
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1	4.1%	8.8%	1.0%						13.9%
บางโจลงระยะ 1	10.8%	11.9%	1.5%						24.2%
ประชานิเวศน์ 3	11.3%	26.8%	4.6%	.5%					43.3%
รวมบ้านเอื้ออาทร	38.1%	53.1%	8.2%	.5%					100.0%
ชมราช	3.7%	4.7%	1.6%	1.6%					11.6%
ดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2	3.7%	4.7%	1.6%	.5%	1.1%		.5%		12.1%
เคหะชุมชนหลักสี่	4.2%	7.9%	1.1%						13.2%
คลองจั่นบริเวณที่ 2	3.2%	8.4%	1.1%						12.6%
บ่อนไก่ระยะ 2	3.2%	7.9%	1.6%		.5%				13.2%
คลองเตยระยะ 1-2	6.3%	5.3%	1.1%						12.6%
บางชัน 2	5.8%	5.8%				.5%			12.1%
หัวหมาก 3	3.2%	7.9%	.5%	.5%		.5%			12.6%
รวมเกาะชุมชน	33.2%	52.6%	8.4%	2.6%	1.6%	1.1%	.5%		100.0%
เคหะชุมชนคลองจั่น	28.1%	38.2%	22.5%	9.0%	2.2%				100.0%
รวมบ้านสงเคราะห์	28.1%	38.2%	22.5%	9.0%	2.2%				100.0%
รวมทั้งหมดทุกชุมชน (% within Column)	32.6%	46.5%	12.5%	5.0%	2.0%	.5%	.7%	.2%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 370.488^a df.224, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a 195 cells (73.9%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .04.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-6 แสดงลักษณะการประกอบอาชีพในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ

ชุมชน	อาชีพ									รวม
	รับจ้างทั่วไป	วิชาชีพอิสระ	คนงานในภาคอุตสาหกรรม	ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ	หาบเร่แผงลอย	ไม่ใส่ทำงาน/แม่บ้าน	ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	งานฝีมือ/อุตสาหกรรมในครัวเรือน	อื่นๆ	
ชอยสะพานยาว	1.6%		.2%	1.0%		.8%	.8%	.4%	.2%	5.0%
ร่วมในสามัคคี	1.8%	.2%		.6%	1.2%	.8%	.4%			5.0%
ชวาลา	1.0%			1.4%	.8%	1.0%	.8%			5.0%
หลวงวิจิตร	2.2%		.2%	.6%	.4%	1.2%	.4%			5.0%
พรรณี 1	1.2%		.2%	.8%	1.6%	1.2%				5.0%
ป่าใหญ่ประชานิทัศน์	.8%			1.0%	.2%	2.0%	.8%	.2%		5.0%
ชอยประชาสงเคราะห์ 21	1.4%			1.4%	.8%	.6%	.4%			4.6%
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	1.0%	.2%		.4%	1.0%	.8%	1.6%			5.0%
สามัคคีพัฒนา	.6%			.6%	.2%	2.2%	1.0%		.4%	5.0%
จรัสสินทวงศ์ 7/1	1.2%			1.8%	.2%	1.0%	.8%			5.0%
เพิ่มทรัพย์	.6%			1.0%	1.0%	2.0%	.4%			5.0%
ชอยไปโล	1.6%	.2%		1.2%	.4%	1.4%	.2%			5.0%
ร่วมโทร (เกาะยาว)	1.0%			1.0%	.4%	2.0%	.4%			4.8%
บุญกุศล	1.4%			.4%	.4%	2.0%	.6%	.2%		5.0%
ชอยวัดปากบึง	1.2%		.4%	.4%	1.0%	1.6%	.2%	.2%		5.0%
อนามัย	2.4%			.6%	.8%	.6%	.6%			5.0%
เกาะร่วมเกล้า โจน 10	2.6%		.4%		.6%	.6%	.8%			5.0%
ร้อยกรอง	1.2%			1.0%	.2%	2.0%	.6%			5.0%
ร่วมพัฒนาบ้านป่า	.8%			.4%	1.2%	2.0%	.6%			5.0%
ร่วมพัฒนา	1.2%	.2%	.2%	.4%	.4%	2.0%	.4%	.2%		5.0%
รวมชุมชนแออัด	27.0%	.8%	1.6%	16.1%	12.9%	28.0%	11.9%	.8%	1.0%	100.0%
หัวหมากระยะ 1	5.6%	.5%		8.1%		3.5%		1.0%	.5%	19.2%
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1	1.5%			3.0%	.5%	5.6%	2.0%	.5%	.5%	13.6%
บางโกลงระยะ 1	3.0%		2.0%	9.6%	1.0%	7.1%	1.0%			23.7%
ประชาวิเศษ 3	5.6%		2.0%	28.8%		2.5%	3.0%	1.0%	.5%	43.4%
รวมบ้านแอ้อาพร	15.7%	.5%	4.0%	49.5%	1.5%	18.7%	6.1%	2.5%	1.5%	100.0%
ยมราช	1.0%			2.0%		3.0%	5.6%		.5%	12.2%
ดินแดง 4 (ทองขะ) ระยะ 2	2.0%	1.0%		1.0%	2.0%	4.1%	2.0%	.5%		12.7%
เกาะชุมชนหลักสี่	1.0%	.5%		5.1%	2.0%	3.6%	.5%			12.7%
คลองจั่นบริเวณที่ 2	1.0%	1.0%		8.6%	1.0%	1.0%				12.7%
บ่อนไก่ระยะ 2	2.0%		.5%	3.6%	.5%	4.1%	1.0%	.5%		12.2%
คลองเตยระยะ 1-2	2.0%	1.0%		.5%	.5%	7.1%	1.0%			12.2%
บางชัน 2	1.0%			6.1%	2.0%	2.0%	1.5%			12.7%
หัวหมาก 3	1.0%	1.0%		2.0%	1.0%	2.0%	5.6%			12.7%
รวมเกาะชุมชน	11.2%	4.6%	.5%	28.9%	9.1%	26.9%	17.3%	1.0%	.5%	100.0%
เกาะชุมชนคลองจั่น										
รวมบ้านสงเคราะห์	7.0%	4.0%		52.0%	1.0%	8.0%	18.0%	2.0%	8.0%	100.0%
รวมทั้งหมดทุกชุมชน	8.0%	8.0%	16.0%	8.0%	16.0%	44.0%	100.0%	1.3%	1.7%	100.0%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-7 แสดงลักษณะการประกอบอาชีพในปัจจุบันของผู้สมัคร

ชุมชน	อาชีพ*									รวม
	รับจ้างทั่วไป	วิชาชีพอิสระ	คนงานในภาคอุตสาหกรรม	ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ	หาบเร่	ไม่ไ้ทำงานแม่บ้าน	ทำงาน/ธุรกิจส่วนตัว	งานฝีมือ/อุตสาหกรรมในครัวเรือน	อื่นๆ	
ชอยสะพานยาว	2.4%			.5%		.5%	.3%	.3%		4.0%
ร่วมในสามัคคี	1.9%	.5%		2.2%	.8%	.3%	.5%			6.2%
ชวาลา	2.2%	.3%	.5%	.8%		1.1%	.3%			5.1%
หลวงวิจิตร	2.7%			.3%		2.4%				5.4%
หรรณี 1	1.1%		.3%	1.3%	.5%	.8%				4.0%
บ้านเดี่ยวประ โยชน์	1.3%		.5%	1.1%		.8%		.3%		4.0%
ชอยประชาสงเคราะห์ 21	2.2%			1.9%	.8%	.3%	.3%			5.4%
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	.8%			.8%	1.3%	.3%	1.1%			4.3%
สามัคคีพัฒนา	1.9%			1.6%			1.1%		.3%	4.8%
จรัสสีนางวงศ์ 7/1	2.2%			1.6%			.8%			4.6%
เพิ่มทรัพย์	3.0%			.8%	.3%	.8%	.5%			5.4%
ชอยไปโต	2.4%		.3%	1.3%		.8%				4.8%
ร่มโพธิ์ (เกาะยาว)	1.6%			1.9%	.3%	.3%				4.0%
บุญกุศล	1.1%			2.2%	.5%	.8%	.5%			5.1%
ชอยวัดปากบึง	1.6%		1.3%	.8%	.8%	.3%	.3%			5.1%
อนามัย	2.7%			.5%	.3%	1.9%	.5%			5.9%
เกาะร่วมเกล้า โชน 10	3.2%		.5%	.5%	.8%	.5%	.3%			5.9%
ร้อยกรอง	2.2%		.3%	1.1%	.3%	1.1%				4.8%
ร่วมพัฒนาบ้านป่า	2.2%			1.1%	.3%	.5%	.8%			4.8%
ร่วมพัฒนา	1.9%	.3%		1.9%		2.2%				6.2%
รวมชุมชนแออัด	40.3%	1.1%	3.8%	24.2%	7.0%	15.6%	7.3%	.5%	.3%	100.0%
หัวหมากระยะ 1	3.7%		.7%	5.1%		4.4%		.7%		14.7%
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1	2.2%			3.7%	.7%	2.9%	1.5%	1.5%		12.5%
บางโจลงระยะ 1	4.4%		1.5%	8.1%	1.5%	9.6%	.7%	.7%	.7%	27.2%
ประชาเนิเวณ 3	11.0%		1.5%	24.3%		3.7%	5.1%			45.6%
รวมบ้านเอื้ออาทร	21.3%		3.7%	41.2%	2.2%	20.6%	7.4%	2.9%	.7%	100.0%
ยมราช	2.1%			3.5%		1.4%	4.9%			11.8%
ดินแดง 4 (ทองขะ) ระยะ 2	4.2%	.7%		3.5%	.7%	1.4%				10.4%
เกาะชุมชนหลักสี่	3.5%	.7%		4.9%	2.1%		.7%			11.8%
คลองจั่นบริเวณที่ 2	3.5%	1.4%		4.2%	4.2%	1.4%				14.6%
บ่อนไก่ระยะ 2	3.5%			7.6%		1.4%				12.5%
คลองเตยระยะ 1-2	4.9%			7.6%	1.4%	1.4%				15.3%
บางชัน 2	.7%			4.2%		3.5%	2.1%			10.4%
หัวหมาก 3	2.1%	.7%		6.3%	.7%		3.5%			13.2%
รวมเกาะชุมชน	24.3%	3.5%		41.7%	9.0%	10.4%	11.1%			100.0%
เกาะชุมชนคลองจั่น	5.6%	3.7%	3.7%	40.7%	1.9%	14.8%	27.8%	1.9%		100.0%
รวมบ้านสงเคราะห์	5.6%	3.7%	3.7%	40.7%	1.9%	14.8%	27.8%	1.9%		100.0%
รวมทั้งหมดทุกชุมชน	30.7%	1.6%	3.0%	32.3%	6.1%	15.4%	9.6%	1.0%	.3%	100.0%

หมายเหตุ: * แสดงข้อมูลร้อยละจากจำนวนผู้สมัครที่มีอาชีพเท่านั้น (ไม่รวมผู้ที่โสด, หม้าย และหย่าร้าง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 29.4 ของกลุ่มตัวอย่าง)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับชุมชนบ้านเอื้ออาทร ถึงแม้ว่าจะมีสัดส่วนของผู้มีรายได้ประจำอยู่จำนวนมาก แต่ยังคงพบสัดส่วนของผู้มีอาชีพรับจ้างหรือมีรายได้ไม่แน่นอนอยู่ไม่น้อย โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างและคู่สมรสส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นลูกจ้างบริษัทหรือหน่วยงานราชการ (ร้อยละ 49.5 ของผู้ที่อยู่ในบ้านเอื้ออาทร และร้อยละ 41.2 ของคู่สมรสที่มีอาชีพ) รองลงมาได้แก่กลุ่มที่ไม่ได้ประกอบอาชีพหรือเป็นแม่บ้าน (ร้อยละ 18.7 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในบ้านเอื้ออาทร และร้อยละ 20.6 ของคู่สมรสที่มีอาชีพ) และการรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 15.7 ของผู้ที่อยู่ในบ้านเอื้ออาทร และร้อยละ 21.3 ของคู่สมรสที่มีอาชีพ) ตามลำดับ ในขณะที่กลุ่มเคหะชุมชนจะมีลักษณะการประกอบอาชีพที่ต่างออกไป กล่าวคือในส่วนของกลุ่มตัวอย่างจะมีผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นลูกจ้างประจำของบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานราชการในสัดส่วนไม่มากนัก ประมาณร้อยละ 28.9 ของผู้ที่อาศัยในเคหะชุมชน รองลงมาได้แก่ผู้ที่ค้าขายอยู่กับบ้านหรือมีธุรกิจเป็นของตนเอง (ร้อยละ 17.3) และรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 11.2) ตามลำดับ โดยร้อยละ 26.9 เป็นผู้ที่ไม่มีงานทำหรือเป็นแม่บ้าน ในส่วนของการประกอบอาชีพของคู่สมรสจะพบว่ามีความคล้ายคลึงกับกลุ่มบ้านเอื้ออาทร กล่าวคือส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นลูกจ้างบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานราชการ (ร้อยละ 41.7) รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่รับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 24.3) และกลุ่มที่ค้าขายหรือมีธุรกิจส่วนตัว (ร้อยละ 11.1) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-6 และ 4-7)

การเปรียบเทียบลักษณะการประกอบอาชีพเดิมในอดีตและการทำงานในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างๆ กัน สามารถแสดงให้เห็นถึงโอกาสในการประกอบอาชีพที่ดีขึ้นหรือแย่ลงอย่างไรเมื่อเวลาผ่านไป จากตารางที่ 4-9 หากพิจารณาเปรียบเทียบสภาพการประกอบอาชีพที่เปลี่ยนแปลงไปของชุมชนทั้ง 4 ลักษณะ จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทรและชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นซึ่งปัจจุบันส่วนใหญ่มีอาชีพการทำงานที่ค่อนข้างดีนั้น (ตารางที่ 4-6) มีรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงอาชีพที่ไม่แตกต่างกันมากนัก กล่าวคือส่วนใหญ่มีสภาพการทำงานที่ไม่ต่างไปจากเดิม (ร้อยละ 51.46 และ 50.79 ตามลำดับ) รองลงมาคือกลุ่มที่มีสภาพการประกอบอาชีพที่แย่ลงรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงไปสู่ภาวะว่างงาน (ร้อยละ 35.92 และ 31.75 ตามลำดับ) ส่วนกลุ่มที่มีสภาพการทำงานที่ดีขึ้นพบว่าสัดส่วนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับชุมชนอีกสองประเภท (ร้อยละ 12.62 และ 17.46 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-9) ทั้งนี้เนื่องมาจากผู้ประกอบอาชีพส่วนใหญ่มีการทำงานที่มั่นคงหรือมีรายได้ประจำที่ดีอยู่แล้ว ดังนั้นจะเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงไปสู่สภาพการทำงานที่ดีขึ้นจึงมีเพียงส่วนน้อย

สำหรับชุมชนแออัดและเคหะชุมชน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสภาพการทำงานที่แย่ลง (ร้อยละ 38.78 และ 42.61 ตามลำดับ) และคงที่ (ร้อยละ 36.39 และ 33.04 ตามลำดับ) โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัดซึ่งพบว่าในกลุ่มของผู้ที่ปัจจุบันตกอยู่ในสภาวะไม่มีงานทำหรือเป็นแม่บ้านนั้น ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนทำงานที่เคยประกอบอาชีพต่างๆ มาในอดีต (ร้อยละ 81.5 ของกลุ่มที่ปัจจุบันไม่ได้ทำงาน/แม่บ้าน) (ตารางที่ 4-8) ในขณะที่ประมาณ 1 ใน 4 ของผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัดและเคหะชุมชนมีสภาพประกอบอาชีพที่ดีขึ้น (ร้อยละ 24.83 และ 24.35 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-9)

หากพิจารณาจากข้อมูลที่เป็นข้ออ้างต้นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพของการประกอบอาชีพกับการอยู่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างๆ อาจกล่าวได้ว่าลักษณะหรือสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับโอกาสในการประกอบอาชีพของผู้ที่อยู่ในชุมชนอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) (ตารางที่ 4-9) อย่างไรก็ตาม ลักษณะของการอยู่อาศัยในชุมชนที่ต่างกันอาจจะไม่ใช่สาเหตุของสภาพอาชีพการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปโดยตรง แต่ในทางตรงกันข้ามลักษณะของการทำงานในอาชีพต่างๆ ได้ส่งผลต่อระดับรายได้ของครัวเรือนและความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าลักษณะของการประกอบอาชีพในสภาพที่

ต่างกันเป็นปัจจัยชี้ความสามารถในการจ่ายและสภาพชุมชนที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของ
ครัวเรือนนั้นๆ (ซึ่งจะได้กล่าวในลำดับต่อไป)

ตารางที่ 4-8 แสดงลักษณะการประกอบอาชีพที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้อาศัยในชุมชนต่างๆ

ลักษณะชุมชน	อาชีพเดิม	อาชีพปัจจุบัน								รวม
		ไม่ได้ทำงาน/แม่บ้าน	รับจ้างทั่วไป	หาบเร่ แผงลอย	งานฝีมือ/อุตสาหกรรมใน ครัวเรือน	คนงานในภาค อุตสาหกรรม	ลูกจ้างบริษัท/ หน่วยงานราชการ	วิชาชีพ อิสระ	ค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัว	
ชุมชนแออัด	ไม่ได้ทำงาน/แม่บ้าน	17 54.8%	4 12.9%	2 6.5%		1 3.2%	5 16.1%		2 6.5%	31 100.0%
	รับจ้างทั่วไป	23 24.7%	41 44.1%	7 7.5%	1 1.1%	4 4.3%	10 10.8%		7 7.5%	93 100.0%
	เกษตรกร	8 27.6%	9 31.0%	8 27.6%			1 3.4%		3 10.3%	29 100.0%
	หาบเร่ แผงลอย	8 30.8%	6 23.1%	9 34.6%		1 3.8%	1 3.8%		1 3.8%	26 100.0%
	งานฝีมือ/อุตสาหกรรมใน ครัวเรือน				1 50.0%			1 50.0%		2 100.0%
	คนงานใน ภาคอุตสาหกรรม	15 53.6%	6 21.4%	1 3.6%	1 3.6%		3 10.7%		2 7.1%	28 100.0%
	ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงาน ราชการ	12 20.0%	6 10.0%	6 10.0%			27 45.0%	1 1.7%	8 13.3%	60 100.0%
	วิชาชีพอิสระ		1 100.0%							1 100.0%
	ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	9 37.5%	3 12.5%						12 50.0%	24 100.0%
	รวมชุมชนแออัด	92 31.3%	76 25.9%	33 11.2%	3 1.0%	6 2.0%	47 16.0%	2 .7%	35 11.9%	294 100.0%
บ้านแอ้ออาทร	ไม่ได้ทำงาน/แม่บ้าน	2 28.6%	1 14.3%			1 14.3%	2 28.6%		1 14.3%	7 100.0%
	รับจ้างทั่วไป	7 26.9%	12 46.2%			1 3.8%	4 15.4%		2 7.7%	26 100.0%
	เกษตรกร	2 66.7%							1 33.3%	3 100.0%
	หาบเร่ แผงลอย	2 100.0%								2 100.0%
	คนงานใน ภาคอุตสาหกรรม	3 50.0%	2 33.3%			1 16.7%				6 100.0%
	ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงาน ราชการ	5 11.6%	2 4.7%		1 2.3%	1 2.3%	34 79.1%			43 100.0%
	วิชาชีพอิสระ						1 50.0%	1 50.0%		2 100.0%
	ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	4 28.6%	2 14.3%		1 7.1%	1 7.1%	3 21.4%		3 21.4%	14 100.0%
	รวมบ้านแอ้ออาทร	25 24.3%	19 18.4%		2 1.9%	5 4.9%	44 42.7%	1 1.0%	7 6.8%	103 100.0%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-8 แสดงลักษณะการประกอบอาชีพที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้อาศัยในชุมชนต่างๆ (ต่อ)

ลักษณะชุมชน	อาชีพเดิม	อาชีพปัจจุบัน							รวม	
		ไม่ได้ทำงาน/ แม่บ้าน	รับจ้าง ทั่วไป	หาบเร่ แผงลอย	งานฝีมือ/อุตสาหกรรม ในครัวเรือน	คนงานในภาค อุตสาหกรรม	ลูกจ้างบริษัท/ หน่วยงานราชการ	วิชาชีพ อิสระ		ค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัว
เคหะชุมชน	ไม่ได้ทำงาน/แม่บ้าน	4		1			2		3	10
		40.0%		10.0%			20.0%		30.0%	100.0%
	รับจ้างทั่วไป	8	4	3			2		1	18
		44.4%	22.2%	16.7%			11.1%		5.6%	100.0%
	เกษตร	1	2				1			4
		25.0%	50.0%				25.0%			100.0%
	หาบเร่ แผงลอย	4	1	5			1		1	12
		33.3%	8.3%	41.7%			8.3%		8.3%	100.0%
	คนงานใน ภาคอุตสาหกรรม	1	2	1			2			6
		16.7%	33.3%	16.7%			33.3%			100.0%
ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงาน ราชการ	13	7		2		16	3	8	49	
	26.5%	14.3%		4.1%		32.7%	6.1%	16.3%	100.0%	
วิชาชีพอิสระ		1					2		3	
		33.3%					66.7%		100.0%	
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	4					2		7	13	
	30.8%					15.4%		53.8%	100.0%	
รวมเคหะชุมชน	35	17	10	2		26	5	20	115	
	30.4%	14.8%	8.7%	1.7%		22.6%	4.3%	17.4%	100.0%	
บ้าน สงเคราะห์	ไม่ได้ทำงาน/แม่บ้าน	2								2
		100.0%								100.0%
	รับจ้างทั่วไป	2	3							5
		40.0%	60.0%							100.0%
	หาบเร่ แผงลอย	1					1			2
		50.0%					50.0%			100.0%
	งานฝีมือ/อุตสาหกรรมใน ครัวเรือน		1		1		2			4
			25.0%		25.0%		50.0%			100.0%
	คนงานใน ภาคอุตสาหกรรม		2				1		2	5
			40.0%				20.0%		40.0%	100.0%
ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงาน ราชการ	1		1	1		17		5	25	
	4.0%		4.0%	4.0%		68.0%		20.0%	100.0%	
วิชาชีพอิสระ						2	4		6	
						33.3%	66.7%		100.0%	
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	2	1				6		5	14	
	14.3%	7.1%				42.9%		35.7%	100.0%	
รวมบ้านสงเคราะห์	8	7	1	2		29	4	12	63	
	12.7%	11.1%	1.6%	3.2%		46.0%	6.3%	19.0%	100.0%	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-9 แสดงสภาพการประกอบอาชีพในปัจจุบันเปรียบเทียบกับการประกอบอาชีพในอดีต

ประเภทชุมชน	สภาพการประกอบอาชีพในปัจจุบัน * (หน่วย: จำนวนตัวอย่าง (ร้อยละ))			รวม
	แอ่ง	คงที่	ดีขึ้น	
ชุมชนแออัด	114 (38.78%)	107 (36.39%)	73 (24.83%)	294 (100%)
ชุมชนบ้านเอื้ออาทร	37 (35.92%)	53 (51.46%)	13 (12.62%)	103 (100%)
เคหะชุมชน	49 (42.61%)	38 (33.04%)	28 (24.35%)	115 (100%)
บ้านสงเคราะห์	20 (31.75%)	32 (50.79%)	11 (17.46%)	63 (100%)

หมายเหตุ: * ลำดับของสภาพการประกอบอาชีพจากแย่ที่สุดไปหาดีที่สุดดังนี้

1. ไม่ได้ทำงาน/แม่บ้าน 2. รับจ้างทั่วไป 3. เกษตร 4. งานฝีมือ/อุตสาหกรรมในครัวเรือน 5. คนงานภาคอุตสาหกรรม
6. ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ 7. หาบเร่/แผงลอย 8. วิชาชีพอิสระ 9. กู้ขาย/สวนตัว

: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 15.117^a df.3, Asymp. Sig. (2-tailed) = .019

^a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 13.70.

4.1.1.3 การย้ายถิ่นฐาน

จากการสำรวจพบว่ารูปแบบการย้ายถิ่นที่อยู่ของกลุ่มตัวอย่างสามารถพิจารณาแยกตามลักษณะของชุมชนดังตารางที่ 4-10 และ 4-11 เนื่องจากชุมชนแออัดที่อยู่ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นชุมชนเก่าแก่ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าสัดส่วนของผู้ที่เกิดในชุมชนประเภทนี้ มีมากที่สุดเมื่อเทียบกับชุมชนประเภทอื่นๆ (ร้อยละ 16.1 ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนแออัด) หากพิจารณารูปแบบการย้ายถิ่นของผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัดของกรุงเทพมหานคร พบว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ย้ายถิ่นมาจากต่างเขต (ร้อยละ 27.8) และจากจังหวัดในภาคอื่นๆ (ร้อยละ 27.8) ซึ่งทั้งสองกลุ่มนี้ย้ายถิ่นครั้งสุดท้ายหรือเข้ามาอยู่ในชุมชนปัจจุบันโดยเฉลี่ยเป็นเวลา 13.58 และ 14.12 ปี ตามลำดับ นอกจากนี้กลุ่มที่ย้ายถิ่นมาจากจังหวัดใกล้เคียง (ร้อยละ 13.6) เช่นสมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี เป็นกลุ่มที่ย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนแออัดนานที่สุด เฉลี่ย 17.96 ปี (ตารางที่ 4-10 และ 4-11) รองลงมาได้แก่กลุ่มที่ย้ายมาจากชุมชนอื่นๆ ภายในเขตเดียวกัน (ร้อยละ 14.8) เฉลี่ย 15.9 ปี (ตารางที่ 4-10 และ 4-11) จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่าชุมชนแออัดเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้ที่อพยพย้ายถิ่นมาจากส่วนต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร จากจังหวัดใกล้เคียงและต่างจังหวัดไกลๆ จึงอาจกล่าวได้ว่าชุมชนแออัดเป็นที่อยู่อาศัยลำดับต้นๆ หรือเริ่มแรกก่อนที่คนเหล่านั้นจะปรับตัวและหางานทำในกรุงเทพมหานครเพื่อขยับขยายไปอาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นหรือในชุมชนอื่นๆ ต่อไป รูปแบบของการย้ายถิ่นจึงเป็นเหมือนการผลัดเปลี่ยนกัน โดยคนเก่าออกไปและคนใหม่เข้ามาอยู่ตลอดเวลา ดังจะเห็นได้จากระยะเวลาเฉลี่ยของผู้ที่เข้ามาอยู่ในชุมชนไม่สูงมากนัก ประมาณ 10 กว่าปี ในขณะที่ชุมชนส่วนใหญ่เก่าแก่กว่า 50 ปี

สำหรับรูปแบบการย้ายถิ่นที่อยู่ของชุมชนบ้านเอื้ออาทร เคหะชุมชน และชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นนั้น พบว่ามีความคล้ายคลึงกัน เนื่องจากเป็นชุมชนที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่โดยรัฐบาลและการเคหะแห่งชาติ ดังนั้นสัดส่วนของผู้ที่เกิดในชุมชนทั้งสามประเภทนี้จึงมีน้อยมาก หรือไม่มีเลย จากตารางที่ 4-10 จะพบว่ารูปแบบการย้ายถิ่นของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในเคหะชุมชนและบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นจะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน กล่าวคือส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ย้ายมาจากภาคอื่น (ร้อยละ 37.2 และ ร้อยละ 44.0 ตามลำดับ) รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่ย้ายมาจากเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 32.1 และ ร้อยละ 31.0 ตามลำดับ) ระยะเวลาโดยเฉลี่ยที่เข้ามาอยู่ในเคหะชุมชน และบ้านสงเคราะห์ประมาณ 11.6 ปี และ 10.9 ปี ตามลำดับ (ตารางที่ 4-11)

ตารางที่ 4-10 แสดงภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ

ชุมชน	เกิดที่นี่	ภายในเขตเดียวกัน	ต่างเขต	จังหวัดใกล้เคียง	ต่างภาค	รวม
ชอชสะพานยาว	.6%	1.3%	1.5%	.4%	.8%	4.6%
ร่วมในสามัคคี	.4%	.6%	.8%	1.3%	1.7%	4.8%
ชวาลา	.6%	.8%	1.3%	.8%	1.7%	5.2%
หลวงวิจิตร	.4%	.2%	1.5%	.6%	2.5%	5.2%
พรรณี 1	1.5%	.8%	1.3%	.4%	.6%	4.6%
บำเพ็ญประโยชน์	1.9%	.4%	1.0%	.4%	.6%	4.4%
ชอชประชาสงเคราะห์ 21	.6%	.8%	1.5%	1.3%	.8%	5.0%
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	1.3%	.8%	.8%	.6%	1.5%	5.0%
สามัคคีพัฒนา	.2%	2.5%	1.5%	.4%	.6%	5.2%
จวัดสนิทวงศ์ 7/1	.8%	.4%	2.5%	.6%	.8%	5.2%
เพิ่มทรัพย์			1.3%	.6%	3.3%	5.2%
ชอชโปโล	1.7%	.4%	1.3%	.8%	1.0%	5.2%
ร่มไทร (เกาะยาว)	1.0%	1.0%	1.5%	.6%	.6%	4.8%
บุญกุศล		1.0%	1.5%	.8%	1.5%	4.8%
ชอชวัดปากมึง	1.0%	.6%	.6%	.6%	2.3%	5.2%
อนามัย	.6%	1.0%	1.3%		2.3%	5.2%
เคหะร่มเกล้า โซน 10	.4%	.8%	1.5%	.8%	1.0%	4.6%
ร้อยกรอง	.8%		1.5%	1.3%	1.7%	5.2%
ร่วมพัฒนาบ้านป่า	.8%	.6%	2.3%	1.0%	.4%	5.2%
ร่วมพัฒนา	1.3%	.4%	1.7%		1.9%	5.2%
รวมชุมชนแออัด	16.1%	14.8%	27.8%	13.6%	27.8%	100.0%
หัวหมากระยะ 1		4.0% (20.5)	13.1% (66.7)	2.5% (12.8)		19.6% (100)
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1		.5% (3.8)	5.0% (38.5)	5.5% (42.3)	2.0% (15.4)	13.1% (100)
บางโจลงระยะ 1	.5% (2.1)	3.5% (14.9)	14.1% (59.6)	3.5% (14.9)	2.0% (8.5)	23.6% (100)
ประชาชนนิเวศน์ 3		8.5% (19.5)	14.1% (32.2)	14.1% (32.2)	7.0% (16.1)	43.7% (100)
รวมบ้านเอื้ออาทร	.5%	16.6%	46.2%	25.6%	11.1%	100.0%
ชมราช	.5%	2.6%	3.1%	2.0%	3.1%	11.2%
ดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2	1.0%	1.0%	5.6%	2.6%	2.6%	12.8%
เคหะชุมชนหลักสี่		2.0%	2.0%	2.0%	6.6%	12.8%
คลองจั่นบริเวณที่ 2		.5%	7.1%	2.6%	2.6%	12.8%
บ่อนไก่ระยะ 2		2.6%	4.1%	1.0%	5.1%	12.8%
คลองเตยระยะ 1-2		3.6%	2.0%	1.5%	5.6%	12.8%
บางชัน 2			4.6%	1.5%	6.1%	12.2%
หัวหมาก 3		1.0%	3.6%	2.6%	5.6%	12.8%
รวมเคหะชุมชน	1.5%	13.3%	32.1%	15.8%	37.2%	100.0%
เคหะชุมชนคลองจั่น	1.0%	12.0%	31.0%	12.0%	44.0%	100.0%
รวมบ้านสงเคราะห์	1.0%	12.0%	31.0%	12.0%	44.0%	100.0%
รวมทั้งหมดทุกชุมชน (% within Column)	8.4%	14.6%	32.8%	16.3%	27.9%	100.0%

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสดมภ์ (ชุมชน) นั้น

: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value =359.674^a df. 128, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a. 89 cells (53.9%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.77.

ตารางที่ 4-11 แสดงรูปแบบของการย้ายถิ่นของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ

ลักษณะชุมชน	ย้ายถิ่นมาจาก	ย้ายถิ่นฐานครั้งสุดท้าย				
		ค่าเฉลี่ย (ปี)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (ปี)	ค่าต่ำสุด (ปี)	ค่าสูงสุด (ปี)	จำนวน
ชุมชนแออัด	ภายในเขตเดียวกัน	15.91	13.63	.30	74.00	66
	ต่างเขต	13.58	11.11	.70	50.00	126
	จังหวัดใกล้เคียง	17.96	12.84	.20	60.00	65
	ต่างภาค	14.12	10.41	.20	50.00	132
	รวม	14.89	11.71	.20	74.00	389
บ้านเอื้ออาทร	ภายในเขตเดียวกัน	.62	.27	.17	1.00	31
	ต่างเขต	.66	.36	.17	2.00	86
	จังหวัดใกล้เคียง	.69	.44	.17	3.00	47
	ต่างภาค	.93	1.01	.17	5.00	20
	รวม	.69	.48	.17	5.00	184
เคหะชุมชน	ภายในเขตเดียวกัน	14.08	13.11	.50	40.00	25
	ต่างเขต	11.22	10.73	.50	38.00	60
	จังหวัดใกล้เคียง	14.67	13.91	1.00	50.00	30
	ต่างภาค	9.97	9.94	.25	45.00	72
	รวม	11.67	11.40	.25	50.00	187
บ้านสงเคราะห์	ภายในเขตเดียวกัน	7.00	10.00	.50	25.00	9
	ต่างเขต	11.66	10.15	.25	40.00	30
	จังหวัดใกล้เคียง	9.78	6.78	2.00	23.00	9
	ต่างภาค	9.66	7.65	1.00	27.00	38
	รวม	10.09	8.74	.25	40.00	86
รวม	ภายในเขตเดียวกัน	11.33	13.10	.17	74.00	131
	ต่างเขต	9.24	10.68	.17	50.00	302
	จังหวัดใกล้เคียง	11.44	12.93	.17	60.00	151
	ต่างภาค	11.32	10.14	.17	50.00	262
	รวม	10.60	11.38	.17	74.00	846

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=25460.996, df=3, Mean Square=8486.999, F=85.143, Sig. =.000

สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มมีผู้ย้ายเข้ามาอยู่เมื่อไม่นานมานี้ ดังนั้นระยะเวลาโดยเฉลี่ยที่เข้ามาอยู่ในชุมชนนี้จึงสั้นที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนอื่น คือประมาณ 8 เดือน (ตารางที่ 4-11) โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครอย่างชุมชนหัวหมาก 1 พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่อยู่ในชุมชนนี้จะเป็นผู้ที่ย้ายมาจากชุมชนอื่นๆ ภายในเขตเดียวกันและต่างเขต (ร้อยละ 20.5 และ 66.7 ของผู้ที่อาศัยในชุมชนหัวหมาก 1 ตามลำดับ) โดยมีเพียงส่วนน้อยที่ย้ายมาจากจังหวัดใกล้เคียงหรือปริมณฑล (ร้อยละ 12.8) เช่นเดียวกับชุมชนบางโคลงระยะ 1 จังหวัดสมุทรปราการ และชุมชนประชาชนิเวศน์ 3 จังหวัดนนทบุรี ซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ย้ายมาจากอำเภอต่างๆ ในจังหวัดเดียวกัน (ร้อยละ 59.6 และ 32.2 ของผู้ที่อาศัยในชุมชนบางโคลงระยะ 1 และชุมชนประชาชนิเวศน์ 3 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตามยังพบสัดส่วนของผู้ที่ย้ายมาจากจังหวัดใกล้เคียง เช่นกรุงเทพมหานคร ในทั้งสองชุมชนนี้อยู่ไม่น้อยคิดเป็นร้อยละ 14.9

และ 32.2 ของผู้ที่อาศัยในชุมชนบางโกลงระยะ 1 และชุมชนประชาณีเวศน์ 3 ตามลำดับ (ตารางที่ 4-10) สำหรับชุมชนรังสิตคลอง 3 ระยะ 1 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งถือว่าเป็นอีกโครงการหนึ่งของบ้านเอื้ออาทรที่ตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร จากข้อมูลพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ย้ายมาจากจังหวัดใกล้เคียงอย่างกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 42.3 ของผู้ที่อาศัยในชุมชนรังสิตคลอง 3 ระยะ 1) รองลงมาได้แก่ ผู้ที่ย้ายมาจากต่างอำเภอ (ร้อยละ 38.5) และมาจากภาคอื่นๆ (ร้อยละ 15.4) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-10)

4.1.1.4 รายได้ครัวเรือน

ข้อมูลจากการสำรวจได้พบความแตกต่างของรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยระหว่างกลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่มีลักษณะต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) (ตารางที่ 4-12) รายได้ครัวเรือนดังกล่าวสามารถแยกพิจารณาตามประเภทลักษณะของชุมชน โดยพบว่าชุมชนแออัดทั้งที่อยู่ในเมืองและชานเมืองเป็นกลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยน้อยที่สุด (10,314.55 และ 11,789.81 บาท ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-13) ในขณะที่ชุมชนบ้านสงเคราะห์คลองจั่นมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยมากที่สุด (20,123.73 บาท) รองลงมาได้แก่บ้านเอื้ออาทร (13,490 บาท) และเคหะชุมชน (15,556.25 บาท) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-12) หากพิจารณาแจกแจงรายได้ครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนต่างๆ จะพบว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือนในชุมชนแออัด บ้านเอื้ออาทร เคหะชุมชน และบ้านสงเคราะห์มีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานที่สูงถึง 9,880.63, 7,296.31, 8,945.77 และ 15,178.69 บาท ตามลำดับ (ตารางที่ 4-12) ซึ่งแสดงให้เห็นว่ารายได้ครัวเรือนของแต่ละหลังคาเรือนมีความหลากหลายมาก เช่นชุมชนแออัดจะสามารถพบครัวเรือนที่มีรายได้ต่อเดือนสูงสุดถึง 100,000 บาท/เดือน ในขณะที่รายได้ของครัวเรือนที่น้อยที่สุดนั้นเพียง 1,000 บาท/เดือน ซึ่งมีความแตกต่างกันอยู่ค่อนข้างมาก ที่เป็นเช่นนี้ส่วนหนึ่งอาจพิจารณาได้จากลักษณะโครงสร้างของครอบครัว และจำนวนสมาชิกที่หารายได้ในแต่ละหลังคาเรือน ซึ่งส่งผลให้รายได้ครัวเรือนมีค่าที่กระจายหลากหลายกันไป

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท/เดือนมากที่สุด รองลงมาได้แก่กลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 10,001-15,000 บาท/เดือน (ร้อยละ 22.1), 15,001-20,000 บาท/เดือน (ร้อยละ 13.0) และกลุ่มที่มีรายได้ไม่เกิน 5,000 บาท (ร้อยละ 12.9) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-14 และรูปที่ 4-1) รายได้ครัวเรือนนี้ได้รับผลมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ ระดับของการศึกษา และอายุ เป็นต้น ซึ่งจะได้กล่าวในการวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายและความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างต่อไป

ตารางที่ 4-12 แสดงรายได้ต่อเดือนของครัวเรือน

ชุมชน	รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท/เดือน)	รายได้ต่ำสุด (บาท)	รายได้สูงสุด (บาท)
ชุมชนแออัด	11,281.63	9,880.63	1,000.00	100,000.00
บ้านเอื้ออาทร	13,490.00	7,296.31	3,500.00	75,000.00
เคหะชุมชน	15,556.25	8,945.77	3,000.00	60,000.00
บ้านสงเคราะห์	20,123.73	15,178.69	3,000.00	85,000.00
รวม	13,465.12	10,266.35	1,000.00	100,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=7382320182.51, df=3, Mean Square=2460773394.171, F= 25.095, Sig.=.000

ตารางที่ 4-13 แสดงค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือนภายในชุมชนแออัดที่ตั้งอยู่ในเมืองและชานเมือง

ลักษณะชุมชน	ชุมชน	รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท/เดือน)	รายได้ต่ำสุด (บาท)	รายได้สูงสุด (บาท)
ชุมชนแออัดในเมือง	ร่วมในสามัคคี	9,357.14	6,085.11	2,000.00	25,000.00
	ชวาลา	15,800.00	13,973.19	4,000.00	75,000.00
	พรรณี 1	10,560.00	6,245.53	3,000.00	30,000.00
	บำเพ็ญประโยชน์	10,460.00	6,236.52	3,500.00	30,000.00
	ซอยประชาสงเคราะห์ 21	10,495.83	16,291.14	3,000.00	85,000.00
	ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	8,956.52	5,382.87	2,500.00	20,000.00
	สามัคคีพัฒนา	8,350.00	4,442.58	2,000.00	21,000.00
	จรัสสินทวงศ์ 7/1	11,832.00	7,405.89	3,000.00	30,000.00
	ซอยโปโล	19,868.00	20,922.53	5,000.00	100,000.00
	บุญกุศล	13,500.00	12,101.02	2,000.00	55,000.00
	ร้อยกรอง	8,600.00	3,058.46	3,000.00	15,000.00
	ร่วมพัฒนาบ้านป่า	11,708.33	5,637.45	1,000.00	25,000.00
	ร่วมพัฒนา	13,091.67	11,854.07	3,000.00	55,000.00
รวม	11,789.81	10,870.07	1,000.00	100,000.00	
ชุมชนแออัดชานเมือง	ซอยสะพานยาว	18,217.39	13,093.05	2,500.00	47,000.00
	หลวงวิจิตร	7,680.00	2,410.39	3,000.00	15,000.00
	เพิ่มทรัพย์	9,041.67	4,227.03	2,000.00	20,000.00
	ร่วมไทร (เกาะยาว)	6,063.64	2,338.00	1,500.00	10,000.00
	ซอยวัดปากบึง	11,916.67	5,633.11	4,000.00	25,000.00
	อนามัย	9,740.00	7,903.22	1,500.00	30,000.00
	เคหะร่มเกล้า โซน 10	9,590.91	5,577.67	3,000.00	21,000.00
รวม	10,314.55	7,589.55	1,500.00	47,000.00	

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=235405850.410, df=1, Mean Square=235405850.410, F= 2.418, Sig. =.121

เมื่อแยกพิจารณาระดับของรายได้ครัวเรือนตามลักษณะของชุมชน จะพบว่าชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นอาจถือว่าเป็นกลุ่มที่มีระดับทางเศรษฐกิจดีที่สุดเมื่อพิจารณาจากรายได้ครัวเรือน นอกจากรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยที่สูงกว่าชุมชนลักษณะอื่นๆ แล้ว ยังพบว่าประมาณ 1 ใน 3 ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนประเภทนี้มีรายได้ค่อนข้างสูง กล่าวคือสูงกว่า 20,000 บาท/เดือน ในขณะที่ชุมชนแออัด เคหะชุมชน และชุมชนบ้านเอื้ออาทรมีสัดส่วนของกลุ่มรายได้ดังกล่าวนี้อยู่ที่ข้อยละ 7.5, 5.0 และ 19.7 ของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนนั้นๆ ตามลำดับ (ตารางที่ 4-12 และรูปที่ 4-1)

สำหรับชุมชนแออัดที่มีระดับทางเศรษฐกิจแย่ที่สุดนั้น พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนนี้มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่ำที่สุด โดยประมาณครึ่งหนึ่งของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนแออัดมีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 5,001-10,000 บาท/เดือน (ร้อยละ 46.6) รวมทั้งยังพบสัดส่วนของครอบครัวที่มีรายได้ต่ำ กล่าวคือมีรายได้ต่อเดือนน้อยกว่า 5,000 บาท มากที่สุดเมื่อเทียบกับชุมชนประเภทอื่น (ร้อยละ 21.1) (ตารางที่ 4-12 และรูปที่ 4-1) อย่างไรก็ตามสำหรับประเด็นของรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยนี้ ไม่พบว่ามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) ระหว่างกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนแออัดที่ตั้งอยู่ในเมืองและกลุ่มที่อยู่ชานเมือง (ตารางที่ 4-14)

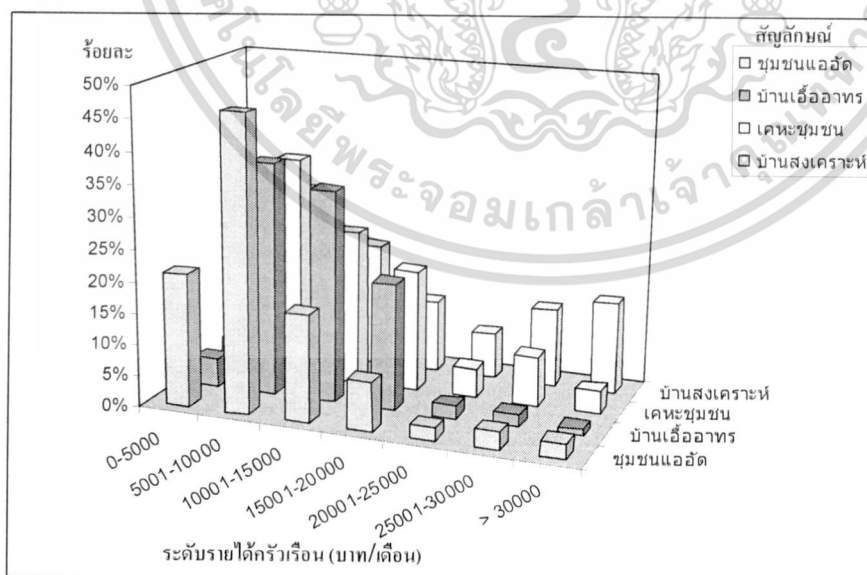
สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทร และเคหะชุมชน นอกจากจะมีลักษณะของระดับการศึกษาที่ใกล้เคียงกันดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นแล้ว ชุมชนทั้งสองประเภทนี้ยังมีลักษณะของการกระจายข้อมูลด้านระดับรายได้ครัวเรือนที่คล้ายคลึงกัน โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 5,000-10,000 บาท/เดือนมากที่สุด (ร้อยละ 37.0 และ 35.4 ตามลำดับ) รองลงมาได้แก่กลุ่มรายได้ระหว่าง 10,001-15,000 บาท/เดือน (ร้อยละ 33.5 และ 24.5 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-14 และรูปที่ 1) หากพิจารณาเปรียบเทียบระดับทางเศรษฐกิจจากข้อมูลรายได้เฉลี่ยครัวเรือนเพียงอย่างเดียว อาจกล่าวได้ว่าชุมชนบ้านเอื้ออาทรและเคหะชุมชนถือว่าอยู่ในระดับปานกลางเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนอีกสองลักษณะ อย่างไรก็ตามรายได้ครัวเรือนเพียงอย่างเดียวไม่อาจสะท้อนถึงระดับทางเศรษฐกิจของครัวเรือนหรือของชุมชนได้อย่างสมบูรณ์ สภาพทางเศรษฐกิจดังกล่าวจึงต้องอาศัยตัวชี้วัดอื่นๆ อีกนอกจากรายได้ เช่น จำนวนสมาชิกของครัวเรือน ภาระทางด้านรายจ่าย หนี้สิน และลักษณะของที่อยู่อาศัย เป็นต้น

ตารางที่ 4-14 แสดงระดับของรายได้ครัวเรือนแยกตามลักษณะชุมชน

ลักษณะชุมชน	รายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)							รวม
	0-5000	5001-10000	10001-15000	15001-20000	20001-25000	25001-30000	> 30000	
ชุมชนแออัด	21.1%	46.6%	16.9%	7.9%	2.1%	2.9%	2.5%	100.0%
บ้านเอื้ออาทร	4.5%	37.0%	33.5%	20.0%	2.0%	2.0%	1.0%	100.0%
เคหะชุมชน	4.7%	35.4%	24.5%	19.3%	4.7%	7.8%	3.6%	100.0%
บ้านสงเคราะห์	6.3%	28.1%	19.8%	11.5%	7.3%	12.5%	14.6%	100.0%
รวมทั้งหมดทุกชุมชน (% within column)	12.9%	40.5%	22.1%	13.0%	3.1%	4.7%	3.6%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 169.663 df,18, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

a. 3 cells (10.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.98.



รูปที่ 4-1 ระดับของรายได้ครัวเรือนแยกตามลักษณะชุมชน

หากต้องการเปรียบเทียบความสามารถด้านการใช้จ่ายของครัวเรือนในแต่ละชุมชน อาจพิจารณาเบื้องต้นจากรายได้ของครัวเรือนต่อสมาชิกทั้งหมดในครัวเรือนที่ต้องพึ่งพาเงินจำนวนนี้ จากตารางที่ 4-15 การศึกษาได้นำข้อมูลรายได้ของครัวเรือนในแต่ละเดือนเฉลี่ยให้สมาชิกของครัวเรือนแต่ละคนอย่างเท่าเทียมกัน โดยพบว่าค่าเฉลี่ยของรายได้ต่อคนต่อเดือนนี้มีแนวโน้มลักษณะการกระจายข้อมูลที่คล้ายคลึงกับรายได้ครัวเรือน ดังที่กล่าวข้างต้น กล่าวคือชุมชนแออัดยังคงเป็นชุมชนที่มีสภาพทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับต่ำ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่ำที่สุด (3,096.31 บาท/เดือน) ถัดมาได้แก่ ชุมชนบ้านเอื้ออาทร (5,358.44 บาท/เดือน) เทะเละชุมชน (5,499.54 บาท/เดือน) และชุมชนบ้านสงเคราะห์ (7,019.39 บาท/เดือน) ตามลำดับ

4.1.2 ที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม

4.1.2.1 กรรมสิทธิ์ในบ้านที่อยู่อาศัยและที่ดิน

เมื่อพิจารณากรรมสิทธิ์ของการอยู่อาศัยทั้งส่วนของบ้านและที่ดิน สามารถแยกพิจารณาตามลักษณะของชุมชนที่แตกต่างกัน (ตารางที่ 4-16 และ 17) ดังนี้ ในชุมชนแออัดพบสัดส่วนของกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและกลุ่มที่อาศัยอยู่ในบ้านหรือห้องเช่าใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 32.5 และ ร้อยละ 34.1 ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนแออัด) นอกจากนี้ยังพบสัดส่วนของครัวเรือนที่อยู่อาศัยแบบชุมชนบุกรุกถึงร้อยละ 29.5 ซึ่งได้แก่ ชุมชนหลวงวิจิตร ชุมชนพรณี 1 ชุมชนบ้านเพ็ญประ โขชนม์ ชุมชนเพิ่มทรัพย์ ชุมชนเคหะร่มเกล้า โชน 10 และชุมชนร้อยกรอง โดยชุมชนเหล่านี้ส่วนใหญ่บุกรุกและสร้างบ้านเรือนอยู่บนที่ดินของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 88.4 ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบุกรุก) เช่นที่ดินของกรมชลประทานและที่ราชพัสดุ เป็นต้น อย่างไรก็ตามพบว่ามีเพียงส่วนน้อยที่บุกรุกพื้นที่ของเอกชน (ร้อยละ 11.6) (ตารางที่ 4-18) สำหรับกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยของตนเองในชุมชนแออัด แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินนั้น พบว่าส่วนใหญ่เช่าที่ดินของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 51.8 ของกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัย) ซึ่งได้แก่ ที่ดินของกรมชลประทาน (ชุมชนร่วมพัฒนา) ที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ (ชุมชนทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว) ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ชุมชนขวตาและชุมชนชอไปโล) และการรถไฟแห่งประเทศไทย (ชุมชนสามัคคีพัฒนา) (ตารางที่ 4-18)

สำหรับชุมชนบ้านเอื้ออาทร เทะเละชุมชนและชุมชนบ้านสงเคราะห์ ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างโดยการเคหะแห่งชาติหรือรัฐบาล และขายทั้งที่อยู่อาศัยและที่ดินให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ประชาชน ดังนั้นประชาชนที่ซื้อห้องพักในอาคารชุดพักอาศัยนอกจากจะเป็นเจ้าของห้องพักที่ซื้อแล้ว ยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ก่อสร้างอาคารนั้นร่วมกัน อย่างไรก็ตามประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการของการเคหะแห่งชาติและของรัฐบาลนี้ ต่างคิดว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นของการเคหะแห่งชาติหรือรัฐบาลผู้เป็นเจ้าของโครงการ (ร้อยละ 99.0, 92.0 และ 62.0 ของผู้ที่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทร เทะเละชุมชนและชุมชนบ้านสงเคราะห์ ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-18)

ตารางที่ 4-15 แสดงค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือนต่อคน (สมาชิกของครัวเรือน)

ลักษณะชุมชน	ค่าเฉลี่ยรายได้ครัวเรือน (บาท/คน/เดือน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ชอยสะพานยาว	3,441.49	1,740.93	500.00	8,000.00	23
ร่วมในสามัคคี	2,658.16	978.35	1,250.00	5,000.00	21
ชาวลา	5,455.21	4,938.82	1,200.00	25,000.00	24
หลวงวิจิตร	2,965.00	2,091.84	666.67	9,000.00	25
พรณี 1	2,866.14	2,417.34	800.00	10,000.00	24
น้ำทิพย์ประ โยชน์	2,754.56	1,919.26	800.00	9,000.00	25
ชอยประชาสงเคราะห์ 21	3,276.41	5,566.75	577.78	28,333.33	24
ทางรถไฟศูนย์สายแปดริ้ว	3,085.51	2,716.37	500.00	10,000.00	23
สามัคคีพัฒนา	2,076.91	1,067.10	550.00	5,000.00	24
จรัสสินทวงที่ 7/1	3,259.02	2,284.44	562.50	8,000.00	25
เพิ่มทรัพย์	2,481.25	1,739.44	285.71	7,500.00	24
ชอยโปไถ	4,683.14	4,264.12	1,200.00	16,666.67	25
ร่มไทร (เกาะยาว)	1,855.13	1,663.41	181.82	8,500.00	22
บุญกุศล	3,993.48	3,665.00	400.00	15,000.00	23
ชอยวัดปากบึง	2,995.60	1,263.33	1,000.00	5,000.00	24
อนามัย	2,388.00	2,029.64	600.00	10,000.00	25
เคหะร่มเกล้า โชน 10	2,907.41	2,118.25	555.56	9,000.00	21
ร้อยกรอง	2,862.31	1,987.13	500.00	9,000.00	25
ร่วมพัฒนาบ้านป่า	2,621.88	1,391.51	142.86	5,000.00	24
ร่วมพัฒนา	3,155.14	2,703.12	384.62	11,000.00	24
รวมชุมชนแออัด*	3,096.31	2,797.52	142.86	28,333.33	475
หัวหมากระยะ 1	5,436.84	2,932.87	1,666.67	12,000.00	38
รังสิตคลอง 3 ระยะ 1	4,142.59	2,272.53	1,200.00	10,000.00	27
บางโกลงระยะ 1	4,969.96	2,856.34	1,600.00	15,000.00	47
ประชานีเวศน์ 3	5,911.40	4,930.88	1,150.00	37,500.00	87
รวมบ้านเอื้ออาทร*	5,358.44	3,887.72	1,150.00	37,500.00	199
ยมราช	5,811.96	4,184.06	466.67	15,000.00	23
ดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2	4,449.84	2,720.06	571.43	10,000.00	22
เคหะชุมชนหลักสี่	7,406.25	5,921.76	1,500.00	25,000.00	24
คลองจั่นบริเวณที่ 2	6,812.67	5,464.28	2,500.00	30,000.00	25
ปอนไถระยะ 2	5,147.22	2,319.22	1,800.00	10,000.00	24
คลองเคระระยะ 1-2	3,468.12	2,093.19	750.00	7,500.00	23
บางชัน 2	4,685.00	2,717.28	775.00	12,000.00	25
หัวหมาก 3	6,058.70	3,913.77	1,333.33	15,000.00	23
รวมเคหะชุมชน*	5,499.54	4,045.27	466.67	30,000.00	189
เคหะชุมชนคลองจั่น	7,019.39	9,126.71	500.00	85,000.00	96
รวมบ้านสงเคราะห์*	7,019.39	9,126.71	500.00	85,000.00	96
รวมทั้งหมดทุกชุมชน	4,432.07	4,519.53	142.86	85,000.00	959

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน(ANOVA)ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=1876308138.538,df=3, Mean Square=625436046.179, F= 33.761, Sig. =.000

ตารางที่ 4-16 แสดงสถานภาพของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของชุมชนแต่ละประเภท

ลักษณะชุมชน	ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน					รวม
	เจ้าของ	บ้าน/ห้องเช่า	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	ชุมชนบุกรุก	บ้านพักพนักงาน	
ชุมชนแออัด	161 32.5%	169 34.1%	19 3.8%	146 29.5%		495 100.0%
บ้านเอื้ออาทร	161 81.7%	29 14.7%	7 3.6%			197 100.0%
เคหะชุมชน	35 17.8%	140 71.1%	5 2.5%		17 8.6%	197 100.0%
บ้านสงเคราะห์	44 44.0%	52 52.0%	4 4.0%			100 100.0%
รวม	401 40.5%	390 39.4%	35 3.5%	146 14.8%	17 1.7%	989 100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 418.564^a df.12, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a. 4 cells (20.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.72.

ตารางที่ 4-17 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินในปัจจุบันของชุมชนแต่ละประเภท

ลักษณะชุมชน	กรรมสิทธิ์ของที่ดินที่ไม่ใช่เจ้าของ					รวม
	เอกชน	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	ศาสนา	มูลนิธิ	นิติบุคคล	
ชุมชนแออัด	148 19.8%	216 29.0%	35 4.7%	8 1.1%		407 54.6%
บ้านเอื้ออาทร	1 .1%	104 13.9%				105 14.1%
เคหะชุมชน	13 1.7%	150 20.1%				163 21.8%
บ้านสงเคราะห์	22 2.9%	44 5.9%			5 .7%	71 9.5%
รวม	184 24.7%	514 68.9%	35 4.7%	8 1.1%	5 .7%	746 100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 191.225^a df.12, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a. 10 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .48.

ตารางที่ 4-18 แสดงสถานภาพของที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดินในปัจจุบันของชุมชนแต่ละประเภท

ลักษณะชุมชน	เจ้าของที่ดิน	ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน					รวม
		เจ้าของ	บ้าน/ห้องเช่า	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	ชุมชนบุกรุก	บ้านพักพนักงาน	
ชุมชนแออัด	เอกชน	33 8.1% (28.9)	91 22.4%	8 2.0%	15 3.7% (11.6)		147 36.2%
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	59 14.5% (51.8)	35 8.6%	8 2.0%	114 28.1% (88.4)		216 53.2%
	ศาสนา	15 3.7% (13.2)	20 4.9%				35 8.6%
	มูลนิธิ	7 1.7% (6.1)	1 .2%				8 2.0%
	รวม	114 28.1% (100)	147 36.2%	16 3.9%	129 31.8% (100)		406 100.0%
บ้านเอื้ออาทร	เอกชน	1 1.0%					1 1.0%
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	76 73.1%	24 23.1%	3 2.9%			103 99.0%
	รวม	77 74.0%	24 23.1%	3 2.9%			104 100.0%
เคหะชุมชน	เอกชน		13 8.0%				13 8.0%
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	23 14.1%	113 69.3%	2 1.2%		12 7.4%	150 92.0%
	รวม	23 14.1%	126 77.3%	2 1.2%		12 7.4%	163 100.0%
บ้านสงเคราะห์	เอกชน	3 4.2%	18 25.4%	1 1.4%			22 31.0%
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	23 32.4%	20 28.2%	1 1.4%			44 62.0%
	นิติบุคคล	4 5.6%	1 1.4%				5 7.0%
	รวม	30 42.3%	39 54.9%	2 2.8%			71 100.0%

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสดมภ์ (ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน) นั้น

ชุมชนบ้านเอื้ออาทรเป็นชุมชนใหม่ที่มีประชาชนย้ายเข้ามาอยู่เมื่อไม่นานมานี้ ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 81.7) โดยมีเพียงส่วนน้อยที่เข้ามาเช่าห้องพักเพื่ออยู่อาศัย (ร้อยละ 14.7) (ตารางที่ 4-16) ที่เป็นเช่นนี้อาจเนื่องมาจากโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็น โครงการใหม่ และรัฐบาลโดยการเคหะแห่งชาติได้คัดเลือกบุคคลที่มีรายได้น้อยและต้องการที่อยู่อาศัยเป็นผู้ได้รับสิทธิการจองเพื่อซื้อหรือเช่าซื้อ

ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในชุมชนนี้ส่วนใหญ่จึงเป็นผู้ที่ซื้อห้องพักเพื่ออยู่อาศัยมากกว่าจะเป็นการซื้อเพื่อเกร็งกำไร หรือขายต่อ รวมทั้งระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ยังสั้นเกินไปที่จะเกิดการขายสิทธิ์ต่อให้ผู้อื่นหรือให้ผู้อื่นเข้ามาเช่าอาศัย ซึ่งสภาพการณ์ดังกล่าวนี้ได้สอดคล้องกับข้อมูลเกี่ยวกับเงื่อนไขหรือข้อบังคับที่รัฐบาลกำหนดสำหรับผู้ที่ได้รับ สิทธิการอยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทร รัฐบาลได้กำหนดให้ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับสิทธิสามารถเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยที่ได้รับการจัดสรร แต่ไม่มีสิทธิความเป็นเจ้าของภายในระยะเวลา 5 ปีแรกของการเช่าอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อป้องกันการโอน หรือขายสิทธิ์ให้ผู้อื่นและป้องกันผู้ที่ต้องการเข้ามาจองซื้อเพื่อเกร็งกำไร โดยหลังจาก 5 ปีไปแล้วจะมีการโอน สิทธิในที่อยู่อาศัยดังกล่าวนี้ให้แก่เจ้าของหรือผู้อยู่อาศัยต่อไป

ในทางกลับกันผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนซึ่งเป็นโครงการของการเคหะแห่งชาติ พบว่ามากกว่า 2 ใน 3 ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนนี้เป็นผู้เช่า (ร้อยละ 71.1) รองลงมาได้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย นั้นเอง (ร้อยละ 17.8) (ตารางที่ 4-16) ข้อมูลดังกล่าวนี้ชี้ให้เห็นว่าผู้ที่ได้รับสิทธิให้ซื้อหรือเช่าซื้อโครงการเคหะ ชุมชนตั้งแต่ต้นส่วนใหญ่ได้ย้ายออกไปอยู่ที่อื่นแล้ว หากพิจารณาความสัมพันธ์ของระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ในชุมชน กับประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนี้ (ตารางที่ 4-19) จะพบว่ากลุ่มที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยในเคหะชุมชนมี ระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ในชุมชนโดยเฉลี่ย 9.91 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สั้นกว่ากลุ่มที่เช่าอยู่ (12.54 ปี) อาจตั้ง ข้อสังเกตได้ว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนี้เป็นกลุ่มที่ย้ายเข้ามาอยู่ภายหลัง โดยอาจซื้อสิทธิ์การเช่าซื้อ หรือซื้อที่อยู่อาศัยต่อจากผู้ที่เป็นเจ้าของเดิมซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับสิทธิตั้งแต่ต้น นอกจากนี้ยังพบกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยใน เคหะชุมชนบางไถ่ระยะ 2, คลองเตยระยะ 1-2 และบางชัน 2 ที่เข้ามาอยู่ในห้องพักที่บริษัทเอกชนที่ทำงานอยู่เป็น เจ้าของ (ร้อยละ 8.6) อย่างไรก็ตามลูกจ้างบริษัทเหล่านี้ต้องจ่ายเงินค่าเช่าห้องพักเอง โดยพนักงานจะไม่มีสิทธิอยู่ ในบ้านพักพนักงานนี้หากถูกเลิกจ้างหรือลาออกจากการทำงาน

สำหรับชุมชนบ้านสงเคราะห์คลองจั่นนั้น พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยและผู้เช่า มี สัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 44.0 และ 52.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-16) เมื่อพิจารณาระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ใน ชุมชนนี้กับการถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่าเจ้าของที่พักอาศัยเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนนี้ยาวนานที่สุด (ค่าเฉลี่ย 13.97 ปี) ในขณะที่กลุ่มของผู้เช่าซึ่งเข้ามาอยู่ในชุมชนนี้ภายหลังมีระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ในชุมชนนี้ โดยเฉลี่ย 6.99 ปี (ตารางที่ 4-19) จากข้อมูลดังกล่าวจะพบว่า ถึงลักษณะของการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของที่ อยู่อาศัยจะไม่ได้ชัดเจนเหมือนดังสภาพการณ์ในเคหะชุมชน แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาในรายละเอียดของกลุ่ม ตัวอย่างจะพบว่าชุมชนดังกล่าวถือว่ามีอายุมากกว่า 30 ปี แต่จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มที่เป็นเจ้าของที่อยู่ อาศัยในปัจจุบันเข้ามาอยู่อาศัยเป็นเวลาเฉลี่ยประมาณ 14 ปี และกลุ่มที่เช่าอาศัยอยู่เป็นระยะเวลาเฉลี่ยประมาณ 7 ปีเท่านั้น ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยแต่เดิมหรือผู้ที่ได้รับสิทธิในการซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ต้น ได้ย้ายออกไปจากชุมชนแล้ว โดยการขายสิทธิ์ต่อให้ผู้อื่นหรือการให้เช่า

4.1.2.2 ลักษณะของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

เนื่องจากชุมชนแต่ละประเภทจะมีลักษณะและสภาพของการอยู่อาศัยที่แตกต่างกัน เช่น ลักษณะการอยู่ อาศัยแบบบ้านเดี่ยวในชุมชนแออัดจะมีสภาพที่แตกต่างจากบ้านเดี่ยวในชุมชนอื่นๆ ในด้านของขนาดพื้นที่ วัสดุ ก่อสร้าง อายุและสภาพของตัวอาคาร เป็นต้น ดังนั้นในการพิจารณาประเภทของที่อยู่อาศัยจะแยกตามลักษณะของ ชุมชนที่มีสภาพต่างๆ กัน ดังแสดงในตารางที่ 4-20

ตารางที่ 4-19 แสดงระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ในชุมชนประเภทต่างๆโดยเฉลี่ยตามประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ลักษณะชุมชน	ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	ค่าเฉลี่ยระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ (ปี)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (ปี)	ค่าต่ำสุด (ปี)	ค่าสูงสุด (ปี)	จำนวน
ชุมชนแออัด*	เจ้าของ	19.57	11.64	1.00	52.00	118
	บ้าน/ห้องเช่า	11.65	10.86	.20	55.00	152
	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	18.31	18.09	1.00	60.00	13
	ชุมชนมุกรุก	15.58	12.68	1.00	74.00	113
	รวม	15.35	12.32	.20	74.00	396
บ้านเอื้ออาทร*	เจ้าของ	.71	.52	.17	5.00	151
	บ้าน/ห้องเช่า	.63	.37	.17	2.00	26
	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	.71	.30	.17	1.00	6
	รวม	.70	.49	.17	5.00	183
เคหะชุมชน*	เจ้าของ	9.91	8.02	1.00	36.00	33
	บ้าน/ห้องเช่า	12.54	12.48	.50	50.00	133
	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	4.58	7.29	.25	13.00	3
	บ้านพักพนักงาน	9.36	8.13	.75	23.00	16
	รวม	11.67	11.46	.25	50.00	185
บ้านสงเคราะห์*	เจ้าของ	13.97	7.49	1.00	27.00	37
	บ้าน/ห้องเช่า	6.99	8.76	.25	40.00	45
	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	9.00	5.83	3.00	17.00	4
	รวม	10.09	8.74	.25	40.00	86

หมายเหตุ: * การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=27042.582, df=3, Mean Square=9014.194, F=84.183, Sig. =.000

ตารางที่ 4-20 แสดงลักษณะของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่อาศัยในชุมชนต่างๆ

ลักษณะชุมชน	ประเภทที่อยู่อาศัย						รวม
	บ้านเดี่ยว	อาคารพาณิชย์/ทาวเฮาส์	แฟลต	บ้านแบ่งเช่า	ห้องเช่า/ห้องแถว	บ้านสร้างจาดวัสดุเหลือใช้	
ชุมชนแออัด	287 60.7%	5 1.1%		69 14.6%	107 22.6%	5 1.1%	473 100.0%
บ้านเอื้ออาทร	29 14.6%	2 1.0%	163 82.3%	1 .5%	3 1.5%		198 100.0%
เคหะชุมชน	12 6.3%	12 6.3%	160 83.8%	3 1.6%	4 2.1%		191 100.0%
บ้านสงเคราะห์	5 5.1%	2 2.0%	87 87.9%	2 2.0%	3 3.0%		99 100.0%
รวม	333 34.7%	21 2.2%	410 42.7%	75 7.8%	117 12.2%	5 .5%	961 100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 745.227^a df.15, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a. 7 cells (29.2%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .52.

ในชุมชนแออัดพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 60.7) รองลงมาได้แก่กลุ่มที่อยู่อาศัยในห้องเช่าหรือห้องแถว (ร้อยละ 22.6) และกลุ่มที่อยู่ในบ้านแบ่งเช่า (ร้อยละ 14.6) ตามลำดับ ลักษณะของที่อยู่อาศัย

ในชุมชนแออัดนี้อาจพิจารณาความแตกต่างจากขนาดและจำนวนห้องพัก หรือขนาดของที่อยู่อาศัยนั่นเอง โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวถือว่าเป็นที่พักอาศัยที่มีขนาดใหญ่ที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านที่แบ่งเช่า หรือห้องแถว สำหรับชุมชนบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ที่ได้สำรวจแบบสอบถามจะเป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดหรือแฟลต (ร้อยละ 83.8) โดยมีเพียงส่วนน้อยที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 14.6) เช่นเดียวกับกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในเคหะชุมชนและชุมชนบ้านสงเคราะห์คลองจั่น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดหรือแฟลต (ร้อยละ 83.8 และ 87.9 ตามลำดับ) และมีเพียงส่วนน้อยที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 6.3 และ 5.1 ตามลำดับ) และอาคารพาณิชย์/ทาวเฮาส์ (ร้อยละ 6.3 และ 2.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-20)

4.1.2.3 รายจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย

การพิจารณาค่าที่พักอาศัยต่อเดือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนต่างๆ สามารถแยกตามลักษณะของการถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (ตารางที่ 4-21) และกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ตารางที่ 4-22) ดังนี้ สำหรับกลุ่มที่อยู่ในชุมชนแออัดโดยรวมพบว่ามีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อเดือนเฉลี่ยประมาณ 1,554.26 บาท/หลังคาเรือน โดยกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้เฉลี่ยสูงสุดโดยเฉลี่ย 1,112.56 บาท/เดือน ในขณะที่กลุ่มที่เช่าบ้านหรือห้องเช่าอยู่มีรายจ่ายค่าที่พักมากที่สุดโดยเฉลี่ย 1,806.82 บาท/เดือน จากการสำรวจพบว่ากลุ่มที่เป็นเจ้าของบ้านที่อยู่อาศัยและกลุ่มที่เป็นชุมชนบุกรุกซึ่งไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาศัยในปัจจุบันส่วนหนึ่งได้เช่าที่ดินของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจและเอกชนในการสร้างที่อยู่อาศัย ครัวเรือนซึ่งเช่าที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ ที่ของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทย และที่ดินของวัด โดยส่วนใหญ่เป็นการเช่าชั่วคราวหรืออาจมีการทำสัญญาเช่าปีต่อปี และเสียค่าเช่าที่ดินรายปีในจำนวนที่ไม่มากนัก ตั้งแต่ไม่กี่ร้อยบาทจนถึงหลักพัน เช่น กลุ่มตัวอย่างบางส่วนที่อาศัยในชุมชนซอยสะพานยาว เขตคลองสาน เช่าที่ดินจากวัด โดยทำสัญญาเช่าต่อปี และเสียค่าเช่าปีละ 100-500 บาท สำหรับค่าเช่าที่ดินนี้จะมีค่าแตกต่างกันออกไปตามสถานที่ตั้งของชุมชน เจ้าของที่ดินและขนาดของที่ดิน หากเป็นที่ดินของเอกชนอาจมีการทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลายาวและจ่ายค่าเช่าที่ดินหรือที่เรียกว่าค่าหน้าดินเป็นรายปี เช่น ชุมชนซอยจรัลสนิทวงศ์ 7/1 เขตบางกอกใหญ่มีการเช่าที่ดินจากเอกชน ทำสัญญา 15 ปีและจ่ายค่าหน้าดิน 20,000 บาท/ปี หากพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยตามลักษณะของการถือครองที่ดิน (ตารางที่ 4-22) จะพบว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่เช่าที่ของเอกชนต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้เฉลี่ยแล้วสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1,763.52 บาท/เดือน) รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่เช่าที่ดินของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจ (ค่าเฉลี่ย 1,492.85 บาท/เดือน) และกลุ่มที่เช่าที่ดินของวัด (ค่าเฉลี่ย 802.10 บาท/เดือน) ตามลำดับ

สำหรับการพิจารณาค่าที่พักอาศัยของผู้ที่อยู่ในชุมชนบ้านเอื้ออาทร เคหะชุมชน และชุมชนบ้านสงเคราะห์นั้นพบมีความแตกต่างจากกลุ่มที่อาศัยในชุมชนแออัดซึ่งกล่าวมาข้างต้น กล่าวคือชุมชนทั้งสามลักษณะนี้จะมีค่าใช้จ่ายสำหรับที่พักอาศัยในส่วนของผ่อนชำระจากการเช่าซื้อในกรณีที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัย และการจ่ายค่าเช่าบ้านในกรณีที่เป็นผู้เช่า โดยจะไม่มีรายจ่ายค่าที่ดินแยกออกมาพิจารณาต่างหากอย่างในกรณีของผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัด จากตารางที่ 4-21 เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัยของผู้ที่อยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ แยกตามประเภทของการถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน จะพบว่าชุมชนบ้านเอื้ออาทร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 81.7) และอยู่ระหว่างการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยจากการเช่าซื้อ มีรายจ่ายค่าที่พักอาศัยต่อครัวเรือนเฉลี่ย 1,787.39 บาท/เดือน จากการสำรวจข้อมูลทั่วไปของชุมชนบ้านเอื้ออาทร พบว่าผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยส่วนใหญ่จ่ายเงินค่าน้ำเป็นจำนวน 3,600 บาท โดยทำสัญญาเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 30 ปี และผ่อนชำระในช่วง 3 ปี

แรกเดือนละ 1,300-1,800 บาท หลังจากนั้นค่าผ่อนชำระต่อเดือนจะเพิ่มขึ้น เหตุผลที่รัฐบาลกำหนดเงื่อนไขการเช่าซื้อและผ่อนชำระให้เป็นเช่นนี้ เนื่องจากรัฐบาลมีความประสงค์ที่ต้องการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยกำหนดระดับเงินค่างวดและอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ เมื่อเวลาผ่านไปผู้ที่มีรายได้น้อยเหล่านั้นสามารถมีที่อยู่อาศัยที่มีค่าใช้จ่ายต่ำ สภาพทางเศรษฐกิจอาจมีการปรับตัวดีขึ้น ดังนั้นภายหลังจากระยะเวลาแรกของการผ่อนชำระ (เวลา 3 ปี) อัตราการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัยจะปรับสูงขึ้น ทั้งนี้นอกจากผู้เช่าซื้อจะสามารถปลดหนี้ได้เร็วขึ้นแล้ว ยังทำให้เกิดการคืนทุนจากการค้ำเงิน โครงการได้เร็วขึ้นด้วยเช่นกัน สำหรับส่วนของกลุ่มที่เข้ามาเช่าอาศัยบ้านหรือห้องพักในชุมชนบ้านเอื้ออาทรนี้ (ร้อยละ 14.7) พบว่าต้องจ่ายค่าที่พักอาศัยให้แก่เอกชนที่เป็นเจ้าของในอัตราเดือนละ 1,000-2,500 บาท (ค่าเฉลี่ย 1,586.21 บาท/เดือน) (ตารางที่ 4-21) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้งของชุมชนและขนาดของห้องพัก

ตารางที่ 4-21 แสดงค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัยแยกตามลักษณะชุมชนและการถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ลักษณะชุมชน	ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	ค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท/เดือน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)
ชุมชนแออัด	เจ้าของ	1,112.56	995.24	33.00	5,000.00
	บ้าน/ห้องเช่า	1,806.82	1,076.51	20.00	6,000.00
	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	1,676.00	1,183.17	380.00	3,000.00
	ชุมชนบุกรุก	1,353.36	1,572.31	36.00	8,000.00
	รวม	1,554.26	1,162.51	20.00	8,000.00
บ้านเอื้ออาทร	เจ้าของ	1,787.39	742.57	1,000.00	7,000.00
	บ้าน/ห้องเช่า	1,586.21	437.30	1,000.00	2,500.00
	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	2,116.67	132.92	2,000.00	2,300.00
	รวม	1,767.29	698.57	1,000.00	7,000.00
เคหะชุมชน	เจ้าของ	3,058.33	2,248.68	450.00	10,000.00
	บ้าน/ห้องเช่า	2,167.41	1,219.07	300.00	5,000.00
	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	2,186.67	1,007.24	1,060.00	3,000.00
	บ้านพักพนักงาน	200.00	.00	200.00	200.00
	รวม	2,231.52	1,406.09	200.00	10,000.00
บ้านสงเคราะห์	เจ้าของ	1,600.00	1,544.34	250.00	7,000.00
	บ้าน/ห้องเช่า	3,422.12	1,197.07	250.00	7,000.00
	อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	3,500.00	.	3,500.00	3,500.00
	รวม	2,808.12	1,569.42	250.00	7,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=120165709.283, df=3, Mean Square=40055236.428, F=28.978, Sig. =.000

สำหรับเคหะชุมชนซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 71.1) หากพิจารณาค่าที่พักอาศัยหรือค่าเช่าแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย จะพบว่ากลุ่มที่เช่าบ้านเดี่ยว เช่นผู้ที่อยู่ในชุมชนชมราช บางชั้น 2 และห้วยหมาก 3 มีค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยมากที่สุดเฉลี่ย 2,500 บาท/เดือน (ตารางที่ 4-23) รองลงมาได้แก่กลุ่มตัวอย่างที่เช่าอาคารพาณิชย์/ทาวเฮาส์ เช่นผู้ที่อยู่ในชุมชนชมราชและห้วยหมาก 3 ซึ่งจ่ายค่าที่พักอาศัยโดยเฉลี่ย 2,480.45 บาท/เดือน สำหรับกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่เช่าอาศัยอยู่ในอาคารชุดหรือฟลัดของการเคหะแห่งชาติ (ร้อยละ 83.8 ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในเคหะชุมชน) พบว่าค่าที่พักอาศัยจะอยู่ระหว่าง 200 บาท/เดือน ถึง 10,000

บาท/เดือน (ตารางที่ 4-23) ระดับของรายจ่ายค่าที่พักอาศัยนี้มีความแตกต่างกันไปตามสภาพของที่อยู่อาศัย สภาพของชุมชนและสถานที่ตั้ง เช่น ชุมชนที่อยู่ชานเมืองอย่างชุมชนบางชั้น 2 และชุมชนที่มีสภาพเสื่อมโทรมอย่างชุมชนคลองเตย 1-2 และชุมชนดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2 จะพบระดับของค่าเช่าที่พักอาศัยต่ำที่สุดคือเดือนละ 200 บาท 300 บาท และ 325 บาท ตามลำดับ

ในส่วนของชุมชนบ้านสงเคราะห์คลองจั่น พบว่าสัดส่วนของกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยและกลุ่มที่เป็นผู้เช่าใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 44.0 และ 52.0 ตามลำดับ) โดยครัวเรือนที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีภาระที่ต้องจ่ายค่าที่พักอาศัยน้อยที่สุดโดยเฉลี่ย 1,600 บาท/เดือน ในขณะที่กลุ่มของผู้เช่าที่พักอาศัยซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเช่าห้องพักในอาคารชุดหรือแฟลตคนั้นต้องเสียค่าเช่าต่อเดือนที่สูงกว่าโดยเฉลี่ย 3,422.12 บาท (ตารางที่ 4-21)

ตารางที่ 4-22 แสดงค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัยแยกตามลักษณะชุมชนและความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ลักษณะชุมชน	เจ้าของที่ดิน	ค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท/เดือน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)
ชุมชนแออัด	เอกชน	1,763.52	990.80	150.00	5,000.00
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	1,492.85	1,284.23	20.00	8,000.00
	ศาสนา	802.10	978.43	33.00	4,000.00
	มูลนิธิ	525.67	455.54	34.00	1,000.00
	รวม	1,519.23	1,137.13	20.00	8,000.00
บ้านเอื้ออาทร	เอกชน	1,300.00	.	1,300.00	1,300.00
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	1,802.91	869.47	1,000.00	7,000.00
	รวม	1,798.08	866.64	1,000.00	7,000.00
ทะเลชุมชน	เอกชน	2,934.62	961.20	950.00	4,500.00
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	1,932.81	1,221.49	200.00	5,000.00
	รวม	2,027.18	1,231.92	200.00	5,000.00
บ้านสงเคราะห์	เอกชน	3,412.50	1,026.99	250.00	4,500.00
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	2,327.78	1,480.71	250.00	5,000.00
	นิติบุคคล	2,166.67	1,607.28	1,000.00	4,000.00
	รวม	2,687.29	1,425.92	250.00	5,000.00
รวมทุกชุมชน	เอกชน	2,071.52	1,158.40	150.00	5,000.00
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	1,833.92	1,193.05	20.00	8,000.00
	ศาสนา	802.10	978.43	33.00	4,000.00
	มูลนิธิ	525.67	455.54	34.00	1,000.00
	นิติบุคคล	2,166.67	1,607.28	1,000.00	4,000.00
	รวม	1,832.10	1,205.32	20.00	8,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=71623321.765, df=3, Mean Square=23874440.588, F=17.997, Sig. =.000

ตารางที่ 4-23 แสดงค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัยของผู้ที่อยู่ในคณะชุมชนแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ประเภทที่อยู่อาศัย	ประเภทที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ยรายจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท/เดือน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน (ตัวอย่าง)
	คณะชุมชน	บ้านเดี่ยว	2,500.00	1,109.05	800.00	3,500.00
อาคารพาณิชย์/ทาวเฮาส์		2,480.45	1,348.37	800.00	5,000.00	11
แฟลต		2,221.47	1,443.56	200.00	10,000.00	130
บ้านแบ่งเช่า		1,275.00	637.87	800.00	2,000.00	3
ห้องเช่า/ห้องแถว		2,475.00	1,452.30	1,200.00	4,500.00	4
Total		2,240.65	1,408.90	200.00	10,000.00	155

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=130591676.653, df=7, Mean Square=18655953.808, F=15.662, Sig. =.000

4.1.2.4 ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

การศึกษาได้สำรวจระดับของปัญหาการไล่รื้อ ซึ่งเป็นสิ่งสะท้อนถึงความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในชุมชนต่างๆ หากแยกพิจารณาตามลักษณะของชุมชนจะพบว่า ผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัดจะเป็นกลุ่มที่รับรู้ข่าวลือและได้รับผลกระทบจากปัญหาการไล่รื้อมากที่สุด (ร้อยละ 53.5) รองลงมาได้แก่คณะชุมชน (ร้อยละ 16.8) และชุมชนบ้านสงเคราะห์ (ร้อยละ 4.5) ในขณะที่ชุมชนบ้านเอื้ออาทรนั้นไม่พบปัญหาของการไล่รื้อที่อยู่อาศัยเนื่องจากเป็นโครงการของรัฐบาลและเป็นชุมชนที่เกิดขึ้นมาใหม่ (ตารางที่ 4-24) ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าการอยู่อาศัยในชุมชนแออัดเป็นลักษณะของชุมชนที่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยต่ำที่สุด ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากครัวเรือนส่วนใหญ่มิได้เป็นเจ้าของที่พักอาศัยของตนเอง รวมทั้งที่ดินที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่บุกรุก หรือที่ดินเช่าชั่วคราวจากรัฐหรือเอกชน

ตารางที่ 4-24 แสดงระดับของปัญหาการไล่รื้อและความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของชุมชนต่างๆ

ลักษณะชุมชน	ระดับปัญหาการไล่รื้อและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย				รวม
	ยังไม่ปัญหา	มีข่าวลือการไล่ที่	มีการแจ้งให้ย้ายออก/หยุดเช่า	ให้ย้ายออก/ระหว่างการไล่รื้อ	
ชุมชนแออัด	201	204	19	8	432
	46.5%	47.2%	4.4%	1.9%	100.0%
บ้านเอื้ออาทร	161				161
	100.0%				100.0%
คณะชุมชน	159	32			191
	83.2%	16.8%			100.0%
บ้านสงเคราะห์	84	4			88
	95.5%	4.5%			100.0%
รวม	605	240	19	8	872
	69.4%	27.5%	2.2%	.9%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 225.841^a df.9, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a. 7 cells (43.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .81.

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงระดับของปัญหาดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนแออัดซึ่งมีผู้ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดจะพบว่าปัญหาส่วนใหญ่ยังอยู่ในระดับที่ไม่รุนแรง กล่าวคือเป็นเพียงการรับทราบข่าวลือการไล่อื้อ (ร้อยละ 47.2 ของผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัด) โดยมีครัวเรือนส่วนหนึ่งที่ได้รับแจ้งให้ย้ายออกหรือหยุดเช่า (ร้อยละ 4.4) และอยู่ในระหว่างการไล่อื้อ (ร้อยละ 1.9) (ตารางที่ 4-24) เช่น ผู้ที่อาศัยในชุมชนสามัคคีพัฒนา ชุมชนเพิ่มทรัพย์ และชุมชนร้อยกรอง เป็นต้น หากพิจารณาความสัมพันธ์ของระดับปัญหาความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยจากปัญหาการไล่อื้อแยกตามลักษณะของกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินจะพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดส่วนใหญ่ที่ได้รับทราบข่าวลือเกี่ยวกับการไล่อื้อเป็นกลุ่มที่เช่าหรือบุกรุกที่ดินของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจมากที่สุด (ร้อยละ 75.7 ของครัวเรือนในชุมชนแออัดที่รับทราบข่าวลือ) รองลงมาได้แก่กลุ่มที่เช่าที่ดินของเอกชน (ร้อยละ 22.5) และที่ดินวัด (ร้อยละ 1.7) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-25) ในทำนองเดียวกันกลุ่มที่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการไล่อื้อ ซึ่งได้แก่กลุ่มที่ได้รับแจ้งให้ย้ายออกหรือหยุดเช่า และกลุ่มที่ให้ย้ายออกหรืออยู่ระหว่างการไล่อื้อ ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าหรือบุกรุกที่ดินของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจเช่นกัน (ร้อยละ 86.7 และร้อยละ 62.5 ของครัวเรือนในชุมชนแออัดได้รับแจ้งให้ย้ายออกและที่อยู่ระหว่างการไล่อื้อ ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-25) ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจทั้งที่ถูกกฎหมายและที่ผิดกฎหมายต่างมีระดับของความมั่นคงในที่อยู่อาศัยต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่อยู่อาศัยบนที่ดินของเอกชนและที่ดินของวัด ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากปัจจัยบางประการที่มีผลต่อระดับความมั่นคง ประการแรกชุมชนแออัดส่วนหนึ่งเป็นชุมชนบุกรุกพื้นที่สาธารณะซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจโดยผิดกฎหมาย รวมทั้งพื้นที่ดังกล่าวอาจเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อการพัฒนา เช่น พื้นที่ริมทางรถไฟ หรือ พื้นที่ริมคลอง เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ของรัฐจึงขาดความมั่นใจที่จะสามารถอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบันได้อย่างถาวรหรือเป็นเวลานาน ซึ่งอาจตรงข้ามกับผู้ที่อยู่ในพื้นที่ของเอกชนหรือที่ดินของวัดที่ศักยภาพในการพัฒนาอาจจะไม่สูงเท่าพื้นที่ของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจข้างต้น นอกจากนี้การอยู่อาศัยส่วนใหญ่บนพื้นที่ดังกล่าวนี้ยังเป็นการเช่าชั่วคราวหรือระยะยาวแล้วแต่เงื่อนไขของเจ้าของ ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อระดับความมั่นคงของที่อยู่อาศัยอีกด้วยด้วยประการหนึ่ง

4.1.2.5 การรับรู้ปัญหาสภาพชุมชนในปัจจุบัน

การศึกษาได้สำรวจสภาพปัญหาต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในชุมชนและการรับรู้ถึงปัญหาเหล่านั้นจากผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนโดยตรง ปัญหาดังกล่าวประกอบด้วยประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1. สาธารณูปโภค | 5. ที่อยู่อาศัยที่ทรุดโทรม |
| 2. รายได้รายจ่ายในครัวเรือน | 6. มลภาวะ |
| 3. สภาพแวดล้อมทางสังคม | 7. สุขอนามัย |
| 4. ภาระหนี้สิน | 8. ยาเสพติด |

ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนต่างๆ ได้เรียงลำดับความสำคัญของปัญหาที่พบในชุมชนของตนเอง ดังตารางที่ 4-26 ซึ่งแสดงค่าเฉลี่ยของการจัดลำดับความสำคัญของปัญหาต่างๆ แยกตามลักษณะชุมชน การกระทำดังกล่าวนอกจากจะทำให้ทราบถึงระดับของปัญหาที่ประชาชนกำลังประสบอยู่และความตระหนักถึงสภาพปัญหาชุมชนในปัจจุบันที่สมาชิกของชุมชนนั้นๆ มีแล้ว ข้อมูลดังกล่าวยังช่วยในการวางแผนสำหรับการจัดการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต เพื่อหาทางป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในชุมชนที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดให้ต่อไป

ตารางที่ 4-25 แสดงระดับของปัญหาการไล่อัยและความมั่นคงในที่อยู่อาศัยกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ลักษณะชุมชน	กรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่อาศัย	ระดับปัญหาการไล่อัยและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย				รวม
		ยังไม่ปัญหา	มีข่าวถือการไล่อัย	มีการแจ้งให้ย้ายออก/หยุดเช่า	ให้ย้ายออกระหว่างการไล่อัย	
ชุมชนแออัด	เอกชน	78	39	2	2	121
		22.0%	11.0% (22.5)	.6% (13.3)	.6% (25.0)	34.1%
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	52	131	13	5	201
		14.6%	36.9% (75.7)	3.7% (86.7)	1.4% (62.5)	56.6%
	ศาสนา	24	3		1	28
		6.8%	.8% (1.7)		.3% (12.5)	7.9%
มูลนิธิ	5				5	
	1.4%				1.4%	
รวม		159	173	15	8	355
		44.8%	48.7% (100.0)	4.2% (100.0)	2.3% (100.0)	100.0%
บ้านแออัด	เอกชน	1				1
		1.0%				1.0%
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	95				95
99.0%					99.0%	
รวม		96				96
		100.0%				100.0%
เคหะชุมชน	เอกชน	10	1			11
		6.3%	.6%			7.0%
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	119	28			147
75.3%		17.7%			93.0%	
รวม		129	29			158
		81.6%	18.4%			100.0%
บ้านสงเคราะห์	เอกชน	18	1			19
		28.6%	1.6%			30.2%
	รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	37	2			39
		58.7%	3.2%			61.9%
	นิติบุคคล	5				5
		7.9%				7.9%
รวม		60	3			63
		95.2%	4.8%			100.0%

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสดมภ์นั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-26 ลำดับของความสำคัญของปัญหาต่างๆ ภายในชุมชนที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ลักษณะชุมชน		ความสำคัญของปัญหาที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบัน							
		ด้านสาธารณูปโภค	รายได้รายจ่ายครัวเรือน	สภาพแวดล้อมทางสังคม	ภาระหนี้สิน	ที่อยู่อาศัยทรุดโทรม	มลภาวะ	สุขอนามัย	ยาเสพติด
ชุมชนแออัด	ค่าเฉลี่ย	4.16	3.36	4.54	3.73	2.43	4.18	4.63	4.58
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.09	1.91	2.03	2.13	1.55	2.35	2.64	2.49
บ้านเอื้ออาทร	ค่าเฉลี่ย	2.69	2.96	2.85	3.22	5.69	4.53	4.59	5.74
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.81	1.82	1.75	2.19	2.16	2.12	1.79	2.22
เคหะชุมชน	ค่าเฉลี่ย	3.89	3.11	3.56	3.68	4.17	3.80	5.14	4.52
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.18	2.24	2.08	2.20	2.44	2.46	2.20	2.39
บ้านสงเคราะห์	ค่าเฉลี่ย	4.56	3.89	3.13	4.65	3.35	3.62	4.64	4.70
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.31	2.49	2.18	2.78	2.09	2.28	2.04	2.24
รวม	ค่าเฉลี่ย	3.80	3.29	3.86	3.71	3.35	4.11	4.70	4.79
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.16	2.02	2.12	2.24	2.25	2.34	2.40	2.44

หมายเหตุ: ตัวเลขดังกล่าวแสดงค่าเฉลี่ยของลำดับความสำคัญของแต่ละปัญหาจากลำดับที่ 1 ถึง 8 หรือ ปัญหาที่มีความสำคัญมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด

จากตารางที่ 4-26 เมื่อแยกพิจารณาตามลักษณะของชุมชนจะพบว่า ปัญหาที่มีความสำคัญสามอันดับแรกของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ได้แก่ ปัญหาที่อยู่อาศัยทรุดโทรม (ค่าเฉลี่ยของลำดับความสำคัญ 2.43) ปัญหาเกี่ยวกับรายได้รายจ่ายของครัวเรือน (ค่าเฉลี่ย 3.36) และปัญหาภาระหนี้สิน (ค่าเฉลี่ย 3.73) ในขณะที่ปัญหาเกี่ยวกับสุขอนามัย ยาเสพติด และสภาพแวดล้อมทางสังคมเป็นปัญหาที่คนในชุมชนนี้ให้ความสำคัญน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.63 4.58 และ 4.54 ตามลำดับ) ดังที่กล่าวข้างต้นผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อย ดังนั้นปัญหาที่สำคัญของชุมชนจึงสะท้อนออกมาในประเด็นของปัญหาด้านเศรษฐกิจของครัวเรือนและสภาพที่อยู่อาศัย

สำหรับชุมชนบ้านเอื้ออาทร ถึงแม้ว่าจะเป็นชุมชนที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ แต่พบว่าปัญหอันดับแรกที่ประชาชนให้ความสำคัญอย่างยิ่งกลับเป็นประเด็นด้านสาธารณูปโภค (ค่าเฉลี่ย 2.69) รองลงมาได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางสังคม (ค่าเฉลี่ย 2.85) ปัญหารายได้รายจ่ายของครัวเรือน (ค่าเฉลี่ย 2.96) และปัญหาภาระหนี้สิน (ค่าเฉลี่ย 3.22) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-26) เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการตามนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาลที่ต้องการจัดสรรที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ด้วยเหตุนี้อาจเป็นไปได้ที่สถานที่ตั้งของชุมชนซึ่งส่วนใหญ่เป็นชุมชนที่อยู่ชานเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังขาดความพร้อมในด้านของสาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น น้ำประปา และขนส่งมวลชน เป็นต้น อย่างไรก็ตามจากสภาพชุมชนที่เพิ่งเริ่มก่อตั้ง ประกอบกับเป็นชุมชนชานเมือง ดังนั้นปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทรุดโทรม มลภาวะ สุขอนามัยและยาเสพติดจึงเป็นปัญหาที่ไม่ส่งผลกระทบหรือไม่มีความสำคัญสำหรับการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาระดับความสำคัญของปัญหาสภาพการอยู่อาศัยของครัวเรือนในเคหะชุมชนจะพบว่า ปัญหาส่วนใหญ่มีค่าเฉลี่ยของลำดับความสำคัญใกล้เคียงกัน โดยกลุ่มปัญหาที่มีความสำคัญมากที่สุดได้แก่ ปัญหาด้านรายได้รายจ่ายของครัวเรือน สภาพแวดล้อมทางสังคม ภาระหนี้สิน มลภาวะ และสาธารณูปโภค (ค่าเฉลี่ย 3.11, 3.56, 3.68, 3.80 และ 3.89 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-26) ในขณะที่ปัญหาเกี่ยวกับสุขอนามัยและยาเสพติดเป็นประเด็นที่ได้รับความสำคัญน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ย 5.14 และ 4.52 ตามลำดับ)

สำหรับชุมชนบ้านสงเคราะห์ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มตัวอย่างที่มีสภาพทางเศรษฐกิจที่ดีที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนลักษณะอื่นๆ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าปัญหาเกี่ยวกับรายได้ครัวเรือนและภาระหนี้สินมิได้เป็นประเด็นที่มี

ความสำคัญสูงสุด ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนดังกล่าวนี้กลับให้ความสำคัญกับปัญหาด้านสภาพแวดล้อมของสังคม สภาพที่อยู่อาศัยที่ทรุดโทรม และปัญหามลภาวะ (ค่าเฉลี่ย 3.13, 3.35 และ 3.62 ตามลำดับ)

จากการสรุปข้อมูลดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่าการอยู่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างกัน ส่งผลต่อระดับ ความสำคัญของปัญหาการอยู่อาศัยในชุมชนที่ต่างกัน นอกจากนี้หากพิจารณาสภาพทางเศรษฐกิจของชุมชนร่วม ด้วย โดยพิจารณาจากระดับรายได้ครัวเรือนกับปัญหาดังกล่าวแล้ว จะพบว่ากลุ่มที่มีรายได้น้อยมีแนวโน้มที่จะให้ ความสำคัญกับปัญหาใกล้ตัวหรือปัญหาเรื่องปากท้องของครัวเรือนเป็นอันดับแรก ในขณะที่ปัญหาของส่วนรวม หรือชุมชนมีความสำคัญรองลงไป ดังนั้นประเด็นของปัญหาด้านเศรษฐกิจของครัวเรือนและสภาพที่อยู่อาศัยจึง ได้รับการจัดลำดับความสำคัญอยู่ในอันดับต้นๆ เช่น กลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 5,000 บาท/เดือน ให้ ความสำคัญกับปัญหาที่อยู่อาศัยที่ทรุดโทรม ปัญหารายได้รายจ่าย และภาระหนี้สินของครัวเรือนสูงสุด (ค่าเฉลี่ย 2.28, 2.64 และ 3.36 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-27) ในทางตรงกันข้ามกลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยที่สูงขึ้นกลับให้ ความสำคัญกับปัญหาในระดับของชุมชนมากกว่า เช่น ปัญหาสภาพแวดล้อมทางสังคม มลภาวะและยาเสพติด เป็นต้น

ตารางที่ 4-27 แสดงลำดับของความสำคัญของปัญหาต่างๆ แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน

ช่วงรายได้		ความสำคัญของปัญหาที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบัน							
		ด้านสาธารณูปโภค	รายได้รายจ่ายครัวเรือน	สภาพแวดล้อมทางสังคม	ภาระหนี้สิน	ที่อยู่อาศัยทรุดโทรม	มลภาวะ	สุขอนามัย	ยาเสพติด
0-5000	ค่าเฉลี่ย	4.32	2.64	4.53	3.36	2.28	4.01	4.68	4.27
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.17	1.62	2.14	2.08	1.64	2.20	2.48	2.41
5001-10000	ค่าเฉลี่ย	4.13	3.16	4.27	3.45	3.21	4.14	4.85	4.69
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.19	1.96	2.03	2.13	2.13	2.39	2.49	2.49
10001-15000	ค่าเฉลี่ย	3.40	3.37	3.51	3.95	3.60	4.43	4.56	4.71
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.98	2.13	2.14	2.36	2.29	2.37	2.32	2.45
15001-20000	ค่าเฉลี่ย	3.00	3.39	3.14	3.70	4.39	4.32	4.71	5.89
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.88	1.89	1.78	2.34	2.57	2.19	2.25	2.00
20001-25000	ค่าเฉลี่ย	3.06	4.07	2.88	5.21	4.27	3.24	4.20	5.36
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.95	2.55	1.41	1.97	2.52	2.31	2.51	2.24
25001-30000	ค่าเฉลี่ย	3.75	4.20	3.64	4.05	3.54	3.39	3.74	4.80
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.10	2.38	2.40	2.34	2.61	2.13	2.07	2.44
> 30000	ค่าเฉลี่ย	4.86	4.62	3.21	4.27	2.84	3.53	4.93	3.37
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.57	1.98	2.53	2.60	1.83	2.41	2.19	2.03
รวม	ค่าเฉลี่ย	3.78	3.26	3.85	3.68	3.35	4.13	4.69	4.79
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.14	2.01	2.11	2.24	2.26	2.33	2.40	2.43

หมายเหตุ: ตัวเลขดังกล่าวแสดงค่าเฉลี่ยของลำดับความสำคัญของแต่ละปัญหาจากลำดับที่ 1 ถึง 8 หรือ ปัญหาที่มีความสำคัญมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด

4.1.3 ความต้องการในการเดินทาง

การศึกษาได้สำรวจลักษณะการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างจากข้อมูลระยะทางและระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน หากพิจารณาความสัมพันธ์ของที่ตั้งชุมชนที่อยู่อาศัยกับระยะทางและระยะเวลาการเดินทางจะพบว่า ค่าเฉลี่ยของระยะทางไปทำงานของกลุ่มคนทำงานที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ ที่ตั้งอยู่ชานเมืองและในเมืองมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) (ตารางที่ 4-28 และ 4-29) โดยกลุ่มที่อาศัย

ในชุมชนที่ตั้งอยู่ชานเมืองมีค่าเฉลี่ยของระยะทางไปทำงานไกลกว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนที่ตั้งอยู่ในเมือง (ค่าเฉลี่ย 10.49 และ 6.43 กิโลเมตร ตามลำดับ) ถึงแม้ว่าค่าเฉลี่ยเหล่านี้จะมีค่าของส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากความหลากหลายของข้อมูล อย่างไรก็ตามข้อมูลดังกล่าวสามารถแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มเกี่ยวกับความต้องการในการเดินทางระหว่างกลุ่มที่อยู่อาศัยในเมืองซึ่งใกล้แหล่งงานและกลุ่มที่อยู่อาศัยชานเมืองห่างไกล ในทำนองเดียวกันระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานมีความสอดคล้องกับข้อมูลด้านระยะทาง โดยพบว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยชานเมืองใช้เวลาในการเดินทางนานกว่ากลุ่มที่อยู่ในเมือง (ค่าเฉลี่ย 35.34 และ 28.28 นาที ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-29) อย่างไรก็ตามระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางอาจไม่ได้เชื่อมโยงกับข้อมูลระยะทางเดินทางอย่างแท้จริง เนื่องจากมีปัจจัยเกี่ยวกับวิธีการเดินทางเข้ามามีผลต่อความรวดเร็วของการเดินทาง ซึ่งจะได้กล่าวในลำดับต่อไป

ตารางที่ 4-28 แสดงค่าเฉลี่ยของระยะเวลาการเดินทางจากบ้านไปทำงานแยกตามที่ตั้งชุมชนและการประกอบอาชีพ

ชุมชนในเมืองและชานเมือง	อาชีพปัจจุบัน	ค่าเฉลี่ยระยะทางไปทำงาน (กิโลเมตร)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (กิโลเมตร)	ค่าต่ำสุด (กิโลเมตร)	ค่าสูงสุด (กิโลเมตร)	จำนวน
ชุมชนชานเมือง	หาบเร่	5.15	11.92	.002	50.00	22
	รับจ้าง	7.27	8.31	.050	40.00	59
	งานฝีมือ	19.50	20.49	6.000	50.00	4
	คนงานอุตสาหกรรม	9.73	8.83	1.000	30.00	11
	ค้าขาย	6.23	9.34	.100	40.00	37
	ลูกจ้างบริษัท	12.93	13.37	.100	100.00	176
	วิชาชีพอิสระ	11.38	10.10	1.000	30.00	8
	รวม	10.49	12.26	.002	100.00	317
ชุมชนในเมือง	หาบเร่	2.37	4.20	.050	20.00	24
	รับจ้าง	4.87	6.65	.100	30.00	53
	งานฝีมือ	2.00	.	2.000	2.00	1
	คนงานอุตสาหกรรม	15.00	.	15.000	15.00	1
	ค้าขาย	6.73	10.17	.100	40.00	29
	ลูกจ้างบริษัท	8.83	10.90	.050	50.00	58
	วิชาชีพอิสระ	12.00	16.04	.020	40.00	5
	รวม	6.43	9.24	.020	50.00	171
รวม	หาบเร่	3.70	8.80	.002	50.00	46
	รับจ้าง	6.14	7.63	.050	40.00	112
	งานฝีมือ	16.00	19.39	2.000	50.00	5
	คนงานอุตสาหกรรม	10.17	8.56	1.000	30.00	12
	ค้าขาย	6.45	9.64	.100	40.00	66
	ลูกจ้างบริษัท	11.91	12.90	.050	100.00	234
	วิชาชีพอิสระ	11.62	12.06	.020	40.00	13
	รวม	9.06	11.45	.002	100.00	488

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=1831.432, df=1, Mean Square=1831.432, F=14.362, Sig. =.000

ชุมชนในเมืองประกอบด้วย ร่วมในสามัคคี, ขวาลา, พรรณี 1, ป่าเทัญประโยชน์, ซอยประชาสงเคราะห์ 21, ทางรถไฟศูนย์สายเบคร์วี, สามัคคีพัฒนา, ังริสสีทวงค์ 7/1, ซอยไปโล, บุญฤศ, อนามย์, ร้อยกรอง, ร่วมพัฒนาบ้านป่า, ร่วมพัฒนา, ยมราช, ดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2, บ่อนไถระยะ 2, คลองเคระยะ 1-2

ชุมชนชานเมืองประกอบด้วย ซอยสะพานขาว, หลวงวิจิตร, เพิ่มทรัพย์, รมไทร (เกาะขาว), ซอยวัดปากบึง, เตะร่วมเกล้า โชน 10, หัวหมากระยะ 1, ังสิคคลอง 3 ระยะ 1, บางโกลระยะ 1, ประชานิเวศน์ 3, เตะชุมชนหลักสี่, คลองจันทบริเวณที่ 2, เตะชุมชนคลองจัน, หัวหมาก 3, บางชัน 2

ตารางที่ 4-29 แสดงค่าเฉลี่ยของเวลาในการเดินทาง (นาที) จากบ้านไปทำงานแยกตามที่ตั้งชุมชนและการประกอบอาชีพ

ชุมชนในเมืองและชานเมือง	อาชีพปัจจุบัน	ค่าเฉลี่ยระยะเวลาไปทำงาน (นาที)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (นาที)	ค่าต่ำสุด (นาที)	ค่าสูงสุด (นาที)	จำนวน
ชุมชนชานเมือง	หาบเร่	31.45	75.22	1.00	360.00	22
	รับจ้าง	31.03	31.90	1.00	120.00	61
	งานฝีมือ	35.00	17.32	20.00	60.00	4
	คนงานอุตสาหกรรม	24.62	14.78	5.00	60.00	13
	ค้าขาย	29.95	34.62	1.00	120.00	39
	ลูกจ้างบริษัท	37.91	29.43	1.00	120.00	185
	วิชาชีพอิสระ	67.14	53.53	10.00	150.00	7
	รวม	35.34	35.58	1.00	360.00	331
ชุมชนในเมือง	หาบเร่	28.58	33.08	1.00	120.00	24
	รับจ้าง	31.68	33.70	1.00	120.00	50
	งานฝีมือ	15.00	.	15.00	15.00	1
	คนงานอุตสาหกรรม	60.00	.	60.00	60.00	1
	ค้าขาย	19.54	19.75	1.00	90.00	28
	ลูกจ้างบริษัท	28.70	25.21	1.00	120.00	61
	วิชาชีพอิสระ	33.00	49.82	5.00	120.00	5
	รวม	28.28	29.13	1.00	120.00	170
รวม	หาบเร่	29.96	56.59	1.00	360.00	46
	รับจ้าง	31.32	32.57	1.00	120.00	111
	งานฝีมือ	31.00	17.46	15.00	60.00	5
	คนงานอุตสาหกรรม	27.14	17.06	5.00	60.00	14
	ค้าขาย	25.60	29.60	1.00	120.00	67
	ลูกจ้างบริษัท	35.63	28.67	1.00	120.00	246
	วิชาชีพอิสระ	52.92	52.68	5.00	150.00	12
	รวม	32.94	33.67	1.00	360.00	501

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=5587.098, df=1, Mean Square=5587.098, F=4.967, Sig. =.026

ชุมชนในเมืองประกอบด้วย ร่วมในสามัคคี, ขวาลา, พรรณี 1, บ้านเทัญประโยชน์, ซอยประชาสงเคราะห์ 21, ทางรถไฟศูนย์สามแปดริ้ว, สามัคคีพัฒนา, ทรัสตีทวงษ์ 7/1, ซอยโปโล, บุญฤศ, ชนาลัย, ร้อยกรอง, ร่วมพัฒนาบ้านป่า, ร่วมพัฒนา, ยมราช, ดินแดง 4 (กองขยะ) ระยะ 2, บ่อนไถระยะ 2, คลองเคยระยะ 1-2

ชุมชนชานเมืองประกอบด้วย ซอยสะพานยาว, หลวงวิจิตร, เพิ่มทรัพย์, รมัไพร (เกาะยาว), ซอยวัดปากบึง, เคหะร่มเกล้า โชน 10, หัวหมากระยะ 1, รังสิตคลอง 3 ระยะ 1, บางโกลนระยะ 1, ประชานิเวศน์ 3, เคหะชุมชนหลักสี่, คลองจันทริเวณที่ 2, เคหะชุมชนคลองจั่น, หัวหมาก 3, บางชัน 2

จากข้อมูลดังกล่าว เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชน โดยรวมมีระยะทางและระยะเวลาการเดินทางโดยเฉลี่ยน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ย 5.16 กิโลเมตรและ 25.10 นาที ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-30 และ 4-31) รวมทั้งมีความแตกต่างจากกลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนบ้านเอื้ออาทรและบ้านสงเคราะห์อย่างเห็นได้ชัด (ค่าเฉลี่ยของระยะทาง 13.70 และ 13.81 กิโลเมตร ตามลำดับ และค่าเฉลี่ยของระยะเวลา 36.91 และ 41.03 นาที ตามลำดับ) เมื่อย้อนกลับไปพิจารณาข้อมูลการถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันร่วมด้วย จะพบว่าข้อมูลที่ของการเดินทางมีลักษณะเป็นเช่นนี้อาจเนื่องมาจากผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่เข้ามาเช่าห้องพักหรือบ้านเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งอาจสันนิษฐานได้ว่าเป็นการย้ายมาอยู่อาศัยในชุมชนนี้เพื่อมาทำงานหรือเพื่อให้ใกล้ที่ทำงาน

ตารางที่ 4-30 แสดงค่าเฉลี่ยของระยะเวลาเดินทางจากบ้านไปทำงานแยกตามลักษณะของชุมชนและการประกอบอาชีพ

อาชีพปัจจุบัน	ลักษณะชุมชน	ค่าเฉลี่ยระยะทางไปทำงาน (กม.)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (กม.)	ค่าต่ำสุด (กม.)	ค่าสูงสุด (กม.)	จำนวน
หาบเร่	ชุมชนแออัด	3.20	6.13	.050	30.00	33
	บ้านเอื้ออาทร	.55	.64	.100	1.00	2
	เคหะชุมชน	1.33	2.41	.002	8.00	10
	บ้านสงเคราะห์	50.00	.	50.000	50.00	1
	รวม	3.70	8.80	.002	50.00	46
รับจ้าง	ชุมชนแออัด	5.56	6.69	.100	30.00	76
	บ้านเอื้ออาทร	10.57	10.80	.200	40.00	20
	เคหะชุมชน	3.71	5.04	.050	15.00	14
	บ้านสงเคราะห์	.85	.92	.200	1.50	2
	รวม	6.14	7.63	.050	40.00	112
งานฝีมือ	ชุมชนแออัด	11.00	1.41	10.000	12.00	2
	บ้านเอื้ออาทร	6.00	.	6.000	6.00	1
	เคหะชุมชน	2.00	.	2.000	2.00	1
	บ้านสงเคราะห์	50.00	.	50.000	50.00	1
	รวม	16.00	19.39	2.000	50.00	5
คนงานอุตสาหกรรม	ชุมชนแออัด	6.50	4.36	1.000	10.00	4
	บ้านเอื้ออาทร	11.57	10.47	2.000	30.00	7
	เคหะชุมชน	15.00	.	15.000	15.00	1
	รวม	10.17	8.56	1.000	30.00	12
	ค้าขาย	ชุมชนแออัด	7.15	11.00	.100	40.00
บ้านเอื้ออาทร		5.03	11.03	.200	30.00	7
เคหะชุมชน		5.51	9.21	.200	35.00	21
บ้านสงเคราะห์		7.39	6.98	.200	20.00	12
รวม		6.45	9.64	.100	40.00	66
ลูกจ้างบริษัท	ชุมชนแออัด	10.23	12.61	.050	60.00	62
	บ้านเอื้ออาทร	15.78	14.73	.800	100.00	81
	เคหะชุมชน	5.04	5.48	.500	26.00	48
	บ้านสงเคราะห์	14.71	12.28	.100	60.00	43
	รวม	11.91	12.90	.050	100.00	234
วิชาชีพอิสระ	ชุมชนแออัด	6.67	2.89	5.000	10.00	3
	บ้านเอื้ออาทร	17.00	.	17.000	17.00	1
	เคหะชุมชน	13.50	17.07	.020	40.00	6
	บ้านสงเคราะห์	11.00	8.54	3.000	20.00	3
	รวม	11.62	12.06	.020	40.00	13
รวม	ชุมชนแออัด	6.88	9.54	.050	60.00	206
	บ้านเอื้ออาทร	13.70	13.80	.100	100.00	119
	เคหะชุมชน	5.16	7.52	.002	40.00	101
	บ้านสงเคราะห์	13.81	13.14	.100	60.00	62
	รวม	9.06	11.45	.002	100.00	488

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=4973.753, df=6, Mean Square=828.959, F=6.777, Sig. =.000

ตารางที่ 4-31 แสดงค่าเฉลี่ยของระยะเวลาเดินทางจากบ้านไปทำงานแยกตามลักษณะของชุมชนและการประกอบอาชีพ

อาชีพปัจจุบัน	ลักษณะชุมชน	ค่าเฉลี่ยระยะเวลาไปทำงาน (นาที)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (นาที)	ค่าต่ำสุด (นาที)	ค่าสูงสุด (นาที)	จำนวน
หาบเร่	ชุมชนแออัด	33.53	66.28	1.000	360.00	32
	บ้านเอื้ออาทร	11.50	12.02	3.000	20.00	2
	เคหะชุมชน	20.18	21.73	2.000	60.00	11
	บ้านสงเคราะห์	60.00	.	60.000	60.00	1
	รวม	29.96	56.59	1.000	360.00	46
รับจ้าง	ชุมชนแออัด	33.10	32.87	1.000	120.00	73
	บ้านเอื้ออาทร	30.80	30.07	5.000	120.00	20
	เคหะชุมชน	25.00	38.06	1.000	120.00	14
	บ้านสงเคราะห์	23.75	24.96	5.000	60.00	4
	รวม	31.32	32.57	1.000	120.00	111
งานฝีมือ	ชุมชนแออัด	25.00	7.07	20.000	30.00	2
	บ้านเอื้ออาทร	30.00	.	30.000	30.00	1
	เคหะชุมชน	15.00	.	15.000	15.00	1
	บ้านสงเคราะห์	60.00	.	60.000	60.00	1
	รวม	31.00	17.46	15.000	60.00	5
คนงานอุตสาหกรรม	ชุมชนแออัด	22.00	11.51	5.000	30.00	5
	บ้านเอื้ออาทร	26.25	17.06	10.000	60.00	8
	เคหะชุมชน	60.00	.	60.000	60.00	1
	รวม	27.14	17.06	5.000	60.00	14
ค้าขาย	ชุมชนแออัด	25.32	31.86	1.000	120.00	25
	บ้านเอื้ออาทร	39.38	44.92	5.000	120.00	8
	เคหะชุมชน	20.33	22.91	2.000	90.00	21
	บ้านสงเคราะห์	26.15	23.73	5.000	90.00	13
	รวม	25.60	29.60	1.000	120.00	67
ลูกจ้างบริษัท	ชุมชนแออัด	32.50	28.40	5.000	120.00	64
	บ้านเอื้ออาทร	38.49	27.74	1.000	120.00	84
	เคหะชุมชน	23.64	19.69	1.000	90.00	47
	บ้านสงเคราะห์	45.88	33.30	5.000	120.00	51
	รวม	35.63	28.67	1.000	120.00	246
วิชาชีพอิสระ	ชุมชนแออัด	17.50	17.68	5.000	30.00	2
	บ้านเอื้ออาทร	150.00	.	150.000	150.00	1
	เคหะชุมชน	58.33	57.68	5.000	120.00	6
	บ้านสงเคราะห์	33.33	12.58	20.000	45.00	3
	รวม	52.92	52.68	5.000	150.00	12
Total	ชุมชนแออัด	31.51	38.04	1.000	360.00	203
	บ้านเอื้ออาทร	36.91	30.36	1.000	150.00	124
	เคหะชุมชน	25.10	27.81	1.000	120.00	101
	บ้านสงเคราะห์	41.03	31.30	5.000	120.00	73
	รวม	32.94	33.67	1.000	360.00	501

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=11364.740, df=6, Mean Square=1894.123, F=1.684, Sig. =.123

ปัจจัยอีกประการหนึ่งที่สำคัญสำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลด้านการเดินทาง ได้แก่ ลักษณะของการประกอบอาชีพ เมื่อพิจารณาระยะทางไปทำงานของกลุ่มที่ประกอบอาชีพต่างๆ กันจะพบว่ากลุ่มที่มีอาชีพเกี่ยวข้องกับการค้าขายเช่นกลุ่มผู้ค้าหาบเร่แผงลอย หรือกลุ่มที่ทำการค้าหรือมีธุรกิจเป็นของตนเองเลือกที่จะทำการค้าอยู่ในแหล่งการค้าที่อยู่ใกล้กับที่พักอาศัยและบางส่วนได้ตัดแปลงที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นร้านค้าของชำขนาดเล็กและร้านขายอาหาร เป็นต้น ดังนั้นผู้ที่ประกอบอาชีพหาบเร่แผงลอยและค้าขายจึงอยู่ในกลุ่มที่มีระยะการเดินทางสั้นที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.70 และ 6.45 กิโลเมตร ตามลำดับ) เมื่อพิจารณาผู้ที่เป็นแรงงานนอกระบบอีกประเภทหนึ่ง ได้แก่กลุ่มแรงงานรับจ้างทั่วไปซึ่งมีรายได้ไม่แน่นอน พบว่าเป็นอีกกลุ่มหนึ่งที่มีระยะการเดินทางไม่ไกลจากที่พักอาศัยมากนัก (เฉลี่ย 6.14 กิโลเมตร) (ตารางที่ 4-30) จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าผู้ที่มีรายได้น้อยจากการประกอบอาชีพเป็นแรงงานนอกระบบ เช่นผู้ค้าหาบเร่ และแรงงานรับจ้างทั่วไป ต่างเลือกที่จะหาแหล่งงานซึ่งใกล้ที่พักอาศัย เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง

ข้อมูลการเดินทางของกลุ่มที่อาศัยในชุมชนแออัดเป็นอีกตัวอย่างหนึ่งที่ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มของผู้มีรายได้น้อยจะหางานทำใกล้ที่พักอาศัย ดังจะเห็นว่ากลุ่มที่อยู่ในชุมชนแออัดนั้นมีระยะการเดินทางเฉลี่ยเพียง 6.88 กิโลเมตร นอกจากนี้ข้อมูลดังกล่าวยังอาจยืนยันสมมติฐานหนึ่งที่กล่าวว่าผู้มีรายได้น้อยเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มที่จะย้ายงานตามที่อยู่อาศัยของตนในปัจจุบัน ในขณะที่ผู้ที่มีรายได้สูงและมีทางเลือกหรือความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและมีแนวโน้มของการย้ายที่พิกัดที่ทำงาน ดังเช่นสภาพการณ์ของกลุ่มที่อาศัยในเคหะชุมชน เป็นต้น รายละเอียดในประเด็นดังกล่าวนี้จะได้กล่าวในลำดับต่อไป

ตารางที่ 4-32 ได้แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระยะการเดินทางแยกตามกลุ่มของระดับรายได้ครัวเรือนที่ต่างกัน โดยพบว่าระยะทางไปทำงานมีแนวโน้มที่จะไกลขึ้นเมื่อรายได้ครัวเรือนสูงขึ้นหรือมีฐานะดีขึ้น ผู้ที่มีรายได้ดีขึ้นย่อมมีทางเลือกในการเดินทางมากขึ้นหรือมีความสามารถในการจ่ายเพื่อการเดินทางที่ไกลกว่าและรวดเร็วกว่า เช่น การเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวหรือรถรับจ้างสาธารณะ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าการเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชน เมื่อพิจารณาวิธีการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างจะพบว่า วิธีการเดินทางที่มีผู้เลือกใช้มากที่สุดสามอันดับแรกได้แก่ การใช้บริการขนส่งมวลชน (ร้อยละ 29.3) การเดินเท้าถือว่า(ร้อยละ 26.7)และการใช้รถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 20.9) ตามลำดับ ในขณะที่การใช้รถยนต์ส่วนตัวและรถรับจ้างสาธารณะ เช่น แท็กซี่ มีสัดส่วนของผู้ที่เลือกเดินทางโดยวิธีนี้เพียงส่วนน้อย (ร้อยละ 8.8 และ 7.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-33) ทั้งนี้อาจเนื่องจากการเดินทางด้วยวิธีดังกล่าวต้องอาศัยค่าใช้จ่ายมากกว่าวิธีอื่นๆ ดังจะเห็นได้จากตารางที่ 4-34 กลุ่มที่อยู่ในชุมชนบ้านสงเคราะห์ซึ่งมีฐานะค่อนข้างดี มีสัดส่วนของผู้ที่เลือกเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวเพื่อไปทำงาน (ร้อยละ 16.67) มากกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะอื่น

ตารางที่ 4-32 แสดงค่าเฉลี่ยของระยะเวลาเดินทางจากบ้านไปทำงานแยกระดับรายได้ครัวเรือน

ระดับรายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)	ค่าเฉลี่ยระยะทางไปทำงาน (กิโลเมตร)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (กิโลเมตร)	ค่าต่ำสุด (กิโลเมตร)	ค่าสูงสุด (กิโลเมตร)	จำนวน
0-5000	6.88	10.35	.050	40.00	48
5001-10000	8.19	10.85	.050	70.00	227
10001-15000	9.63	10.52	.002	50.00	118
15001-20000	13.11	15.70	.200	100.00	74
20001-25000	11.89	12.05	.050	40.00	22
25001-30000	10.42	10.92	.020	50.00	33
> 30000	13.94	16.04	.500	60.00	24
รวม	9.59	11.94	.002	100.00	546

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=2307.452, df=6, Mean Square=384.575, F=2.751, Sig. =.012

ตารางที่ 4-33 แสดงวิธีที่กลุ่มตัวอย่างเลือกใช้ในการเดินทาง

วิธีการเดินทาง	จำนวนผู้เลือก	ร้อยละของผู้เลือกทั้งหมด
เดินเท้า	250	26.7
จักรยานยนต์	196	20.9
ขนส่งมวลชน	275	29.3
รถสาธารณะ (แท็กซี่)	66	7.0
รถรับส่งพนักงาน	41	4.4
รถยนต์ส่วนตัว	83	8.8
จักรยาน	27	2.9
รวมผู้เลือกทั้งหมด	938	100.0

ตารางที่ 4-34 แสดงวิธีที่กลุ่มตัวอย่างเลือกใช้ในการเดินทางแยกตามลักษณะชุมชน

ลักษณะชุมชน	วิธีการเดินทาง							รวมผู้เลือกทั้งหมด
	เดินเท้า	จักรยานยนต์	ขนส่งมวลชน	รถสาธารณะ	รถรับส่งพนักงาน	รถยนต์ส่วนตัว	จักรยาน	
ชุมชนแออัด	140	89	100	25	17	23	10	404
	(34.65)	(22.03)	(24.75)	(6.19)	(4.21)	(5.69)	(2.48)	(100)
บ้านเอื้ออาทร	21	62	71	10	18	17	6	205
	(10.24)	(30.24)	(34.63)	(4.88)	(8.78)	(8.29)	(2.93)	(100)
เคหะชุมชน	52	36	45	12	6	17	5	173
	(30.06)	(20.81)	(26.01)	(6.94)	(3.47)	(9.83)	(2.89)	(100)
บ้านสงเคราะห์	37	9	59	19	0	26	6	156
	(23.72)	(5.77)	(37.82)	(12.18)	(0.0)	(16.67)	(3.85)	(100)

หมายเหตุ: () ร้อยละของผู้เลือกทั้งหมดที่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างๆ

4.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง

การศึกษาได้ทำการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในประเด็นสำคัญต่างๆ ดังนี้ ประเด็นความสนใจที่มีต่อโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง ความสามารถในการจ่าย ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ความต้องการด้านสาธารณูปโภค และอุปสรรคหลักที่ทำให้ไม่สามารถหรือไม่ต้องการเข้าโครงการดังกล่าว

4.2.1 ความต้องการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง

จากการสำรวจพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความสนใจในโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง มีเพียงส่วนหนึ่งซึ่งไม่ต้องการเช่าหรือซื้อโครงการ (ร้อยละ 11.7) เนื่องจากส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้วในปัจจุบัน (ร้อยละ 63.6 ของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่ต้องการเข้าโครงการฯ) (ตารางที่ 4-36) เมื่อพิจารณาจากกลุ่มของผู้ที่สนใจโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลงแยกตามลักษณะชุมชน จะพบว่าการกระจายข้อมูลในชุมชนแออัด เคหะชุมชน และชุมชนบ้านสงเคราะห์บ้านคลองจั่นมีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน กล่าวคือ กลุ่มตัวอย่างที่สนใจโครงการส่วนใหญ่มีความประสงค์ที่ต้องการเช่าซื้อโครงการ (ร้อยละ 84.0, 82.2 และ 77.1 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในชุมชนนั้นตามลำดับ) ในขณะที่มีเพียงส่วนน้อยมากที่ต้องการเช่าโครงการเพื่ออยู่อาศัย (ร้อยละ 7.9 7.3 และ 7.3 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในชุมชนนั้น ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-35)

สำหรับชุมชนบ้านเอื้ออาทรซึ่งถือเป็นหนึ่งในโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลงของรัฐบาลและเป็นชุมชนใหม่ ผู้ที่อยู่อาศัยเกือบทั้งหมดเป็นผู้เช่าซื้อโครงการและกำลังอยู่ในระหว่างการผ่อนชำระ จากการสำรวจพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสนใจกับการเช่าซื้อโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง (ร้อยละ 77.3) ในขณะที่ร้อยละ 22.0 ของกลุ่มที่อาศัยในชุมชนเอื้ออาทรไม่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4-35)

ตารางที่ 4-35 ความประสงค์ในการเข้าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง

ลักษณะชุมชน	ความประสงค์ในการเข้าโครงการ			รวม
	เช่า	เช่าซื้อ	ไม่ต้องการ	
ชุมชนแออัด	38	404	39	481
	7.9%	84.0%	8.1%	100.0%
บ้านเอื้ออาทร	1	116	33	150
	.7%	77.3%	22.0%	100.0%
เคหะชุมชน	14	157	20	191
	7.3%	82.2%	10.5%	100.0%
บ้านสงเคราะห์	7	74	15	96
	7.3%	77.1%	15.6%	100.0%
รวม	60	751	107	918
	6.5%	81.8%	11.7%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 30.948^a df.6, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a. 0 cells (0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6.27.

ตารางที่ 4-36 ความประสงค์ในการเข้าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	ความประสงค์ในการซื้อโครงการบ้าน			รวม
	เช่า	เช่าซื้อ	ไม่ต้องการ	
เจ้าของ	12	260	68	340
	3.5%	76.5%	20.0% (63.6)	100.0%
บ้าน/ห้องเช่า	35	325	24	384
	9.1%	84.6%	6.3% (22.4)	100.0%
อาศัยบ้านคนอื่นอยู่	3	26	3	32
	9.4%	81.3%	9.4% (2.8)	100.0%
ชุมชนบุกรุก	8	121	10	139
	5.8%	87.1%	7.2% (9.3)	100.0%
บ้านพักพนักงาน	2	12	2	16
	12.5%	75.0%	12.5% (1.9)	100.0%
รวม	60	744	107	911
	6.6%	81.7%	11.7% (100)	100.0%

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสมมติ (ความประสงค์ในการเข้าโครงการ) นั้น

Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 44.253^a df.8, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a. 4 cells (26.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.05.

4.2.2 ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาความสามารถในการจ่ายเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มที่สนใจ การศึกษาได้พิจารณาความสามารถดังกล่าวใน 2 ประเด็นด้วยกัน ได้แก่ความสามารถในการจ่ายแต่ละเดือนเพื่อเป็นค่าเช่าในกรณีที่ต้องการเช่าที่อยู่อาศัยหรือเพื่อเป็นค่าผ่อนชำระรายเดือนในกรณีที่ต้องการเช่าซื้อ ประเด็นต่อมาเป็นความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด

เมื่อพิจารณาภาพรวมของความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามลักษณะชุมชนที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มที่อาศัยในชุมชนที่มีลักษณะต่างกันทั้ง 4 ประเภทมีความสามารถในการจ่ายแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (พิจารณาจากความแตกต่างของค่าเฉลี่ย ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยกลุ่มที่อาศัยในชุมชนเอื้ออาทรและชุมชนแออัดมีความสามารถในการจ่ายค่าต่อเดือนใกล้เคียงกันและอยู่ในกลุ่มที่มีความสามารถต่ำสุด (ค่าเฉลี่ย 1,808.41 และ 1,904.87 บาทตามลำดับ) ในขณะที่ชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นมีความสามารถในการจ่ายสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3,377.03 บาท) รองลงมาได้แก่ เคหะชุมชน (ค่าเฉลี่ย 2,801.90 บาท) (ตารางที่ 4-37) สำหรับความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดนั้น กลุ่มตัวอย่างได้ประเมินความสามารถในการจ่ายนี้จากเงินออมของครัวเรือนที่มีในปัจจุบัน จากการสำรวจพบว่าลักษณะของการกระจายข้อมูลมีลักษณะที่คล้ายคลึงกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือน กล่าวคือกลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทรมีความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดน้อยที่สุด เฉลี่ย 9,487.69 บาท ถัดมาได้แก่ ชุมชนแออัด (เฉลี่ย 14,554.77 บาท) และเคหะชุมชน (ค่าเฉลี่ย 29,007.14 บาท) ในขณะที่ชุมชนบ้านสงเคราะห์มีความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดสูงที่สุดและมีจำนวนที่แตกต่างจากกลุ่มซึ่งอาศัยในอีก 3 ชุมชนค่อนข้างมาก (ค่าเฉลี่ย 65,520.00บาท) (ตารางที่ 4-38) อย่างไรก็ตามค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่สามารถจ่ายต่อเดือนและจ่ายค่างวดแยกตามลักษณะชุมชนดังกล่าว พบว่ามีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานที่สูงมาก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าความสามารถในการจ่ายของแต่ละหลังคาเรือนมีความหลากหลายมาก ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน

ของแต่ละครัวเรือนมีจำนวนตั้งแต่ 500 บาทจนถึง 30,000 บาท สำหรับการจ่ายค่าน้ำเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น พบว่ามีสัดส่วนของครัวเรือนที่ไม่มีเงินออมหรือไม่มีความสามารถในการจ่ายค่าน้ำอยู่จำนวนไม่น้อย (ร้อยละ 13.3) โดยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดและเคหะชุมชน (ตารางที่ 4-38)

ดังที่เสนอภาพรวมของข้อมูลด้านความสามารถในการจ่ายของกลุ่มตัวอย่างข้างต้น พบว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ มีความสามารถในการจ่ายที่ต่างกัน จากที่กล่าวมาในหัวเรื่องข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง จะเห็นได้ว่าชุมชนที่มีลักษณะต่างกันทั้ง 4 ประเภทนั้น มีคุณลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ซึ่งส่งผลต่อสภาพของการอยู่อาศัยในปัจจุบันที่ต่างกัน ด้วยเหตุนี้เมื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่อาจมีผลต่อความแตกต่างในด้านความสามารถในการจ่ายดังกล่าว จึงจำเป็นต้องพิจารณาสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนและของชุมชนควบคู่กันไปด้วย ตามแนวโน้มของการกระจายข้อมูลพื้นฐานและสมมติฐานของการศึกษา การวิจัย ได้พิจารณาตัวแปรที่อาจมีผลต่อความสามารถในการจ่ายนี้ประกอบด้วย ระดับการศึกษา อายุ ขนาดครัวเรือน จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ รายได้ครัวเรือน การประกอบอาชีพในปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยในปัจจุบัน รูปแบบการเดินทางไปทำงาน ระดับความมั่นคงในที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก

ตารางที่ 4-37 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนของผู้ที่ต้องการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

ลักษณะชุมชน	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ชุมชนแออัด	1,904.87	1,472.37	500.00	15,000.00	411
บ้านเอื้ออาทร	1,808.41	1,523.53	800.00	15,000.00	107
เคหะชุมชน	2,801.90	2,550.85	500.00	30,000.00	158
บ้านสงเคราะห์	3,377.03	3,492.24	500.00	30,000.00	74
รวม	2,225.33	2,085.69	500.00	30,000.00	750

หมายเหตุ: * การคำนวณความสามารถในการจ่ายต่อเดือนไม่ได้พิจารณาตัวอย่างจำนวน 21 ตัวอย่าง (ร้อยละ 2.7) ซึ่งสามารถจ่ายได้ตามจำนวนที่โครงการระบุ

: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=211485592.795, df=3, Mean Square=70495197.598, F=17.261, Sig. =.000

ตารางที่ 4-38 ความสามารถในการจ่ายเงินค่าน้ำของผู้ที่ต้องการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

ลักษณะชุมชน	ความสามารถในการจ่ายเงินค่าน้ำ (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ชุมชนแออัด	14,554.77	22,191.37	.00 [34]	150,000.00	283
บ้านเอื้ออาทร	9,487.69	15,647.86	.00 [5]	100,000.00	65
เคหะชุมชน	29,007.14	49,687.73	.00 [32]	500,000.00	140
บ้านสงเคราะห์	65,520.00	106,885.40	.00 [2]	500,000.00	60
รวม	23,226.09	49,073.96	.00 [73]	500,000.00	548

หมายเหตุ: * การคำนวณความสามารถในการจ่ายเงินค่าน้ำไม่ได้พิจารณาตัวอย่างจำนวน 54 ตัวอย่าง (ร้อยละ 9.4) ซึ่งสามารถจ่ายได้ตามจำนวนที่โครงการระบุ

[] จำนวนครัวเรือนที่ไม่มีเงินออมหรือไม่มีความสามารถในการจ่ายค่าน้ำ (ร้อยละ 13.3 ของผู้ที่สนใจหรือต้องการ โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกทั้งหมด)

การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=145552976772.006, df=3, Mean Square=48517658924.002, F=22.525, Sig. =.000

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของกลุ่มตัวแปรอิสระ

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของกลุ่มตัวแปรอิสระข้างต้นที่มีผลต่อความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่าน้ำสำหรับโครงการที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์โดยการทดสอบระดับความสัมพันธ์ (Correlation) ระหว่างตัวแปรอิสระแต่ละตัวที่ส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายทั้งสองด้าน รวมทั้งการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างกันภายในกลุ่มของตัวแปรอิสระ สำหรับการทดสอบในประเด็นหลังนี้จะทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ทางอ้อมที่ตัวแปรอิสระหนึ่งๆ อาจมีส่วนในการกำหนดตัวแปรอิสระตัวอื่นภายในกลุ่มของตัวแปรที่ทำการทดสอบ สำหรับส่วนที่ 2 เป็นการวิเคราะห์ตัวแปรในระดับการวัดแบบกลุ่มและอันดับ (Nominal และ Order) การวิเคราะห์ได้อาศัยการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ย (Compare Means) และการทดสอบโดยใช้วิธีการวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of variance: ANOVA)

จากตารางที่ 4-39 ซึ่งแสดงค่าความสัมพันธ์ (Correlation) ระหว่างตัวแปรต่างๆ ที่อาจมีผลต่อความสามารถในการจ่าย จะเห็นได้ว่าระดับของรายได้ครัวเรือนสามารถอธิบายความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่าน้ำได้ดีที่สุดเมื่อเทียบกับตัวแปรอิสระอื่นๆ (ค่า Pearson Correlation = 0.357 และ 0.367 ตามลำดับ) หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่ารายได้ครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการจ่ายสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่าตัวแปรอื่นๆ ที่ได้ทำการทดสอบ อย่างไรก็ตามถือว่าค่าความสัมพันธ์ดังกล่าวมีค่าต่ำกว่าระดับที่ยอมรับได้ (อย่างน้อย 0.60 หรือ 60%) นั่นหมายความว่ารายได้ของครัวเรือนเพียงตัวแปรเดียวอาจไม่ใช่ตัวชี้วัดที่ดีในการประเมินความสามารถในการจ่าย เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระอื่นๆ ที่ได้ทำการทดสอบร่วมด้วย พบว่าระดับการศึกษาและลักษณะของการประกอบอาชีพ มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่าน้ำในระดับที่รองมาจากตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือน (สำหรับความสามารถในการจ่ายต่อเดือน ค่า Pearson Correlation = 0.221 และ 0.197 ตามลำดับ และสำหรับความสามารถในการจ่ายเงินค่าน้ำ ค่า Pearson Correlation = 0.241 และ 0.174 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-39)

ทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นเป็นการแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ในเชิงบวกของตัวแปรอิสระดังกล่าวที่มีต่อความสามารถในการจ่าย กล่าวคือค่าของตัวแปรอิสระที่สูงขึ้นมีผลต่อความสามารถในการจ่ายที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่า ในจำนวนตัวแปรทั้งหมดที่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการจ่ายอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) นั้น ระดับของปัญหาการไล่รื้อหรือความมั่นคงในที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในเชิงลบกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่าน้ำ (ค่า Pearson Correlation = -0.145 และ -0.147 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-39) กล่าวคือความสามารถในการจ่ายมีระดับต่ำลง เมื่อความรุนแรงของปัญหาการไล่รื้อมีระดับสูงขึ้น หรือความมั่นคงในที่อยู่อาศัยลดลง เช่น มีการแจ้งให้ย้ายออก หรืออยู่ในระหว่างการไล่รื้อ ดังที่ทราบแล้วว่า กลุ่มที่มีปัญหาการไล่รื้อมากที่สุด ได้แก่กลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ซึ่งส่วนใหญ่แล้วเป็นชุมชนบุกรุกและมีรายได้ในครัวเรือน ดังนั้นจึงเป็นไปได้ที่ความสัมพันธ์จะเป็นดังเช่นที่ปรากฏ

ถึงแม้ว่าตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือนจะสามารถอธิบายความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่าน้ำได้บางส่วน (ร้อยละ 35.7 และ 36.7 ตามลำดับ) แต่รายได้ของครัวเรือนเพียงอย่างเดียวอาจไม่เพียงพอในการประเมินความสามารถในการจ่ายของกลุ่มประชากร ดังนั้นเมื่อพิจารณาตารางแสดงความสัมพันธ์ (Correlation) (ตารางที่ 4-39) จะพบลักษณะของการแสดงความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันภายในกลุ่มตัวแปรอิสระ เช่น ตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือนซึ่งมีความสัมพันธ์กับตัวแปรระดับการศึกษา ลักษณะการประกอบอาชีพ และจำนวนสมาชิกที่มีรายได้ในครัวเรือน (ค่า Pearson Correlation = 0.332, 0.248 และ 0.236 ตามลำดับ) ดังนั้นหากใช้วิธีทดสอบค่า

ความถดถอยเชิงเส้นตรง (Linear Regression) ของตัวแปรต่างๆ จะสามารถประเมินระดับความสัมพันธ์หรืออิทธิพลที่มีต่อการกำหนดความสามารถในการจ่าย

ตารางที่ 4-39 การทดสอบความสัมพันธ์ (Correlation) ระหว่างตัวแปรอิสระต่างๆ ที่มีผลต่อความสามารถในการจ่าย และความสัมพันธ์ภายในกลุ่มของตัวแปรอิสระ

Correlations													
		ความสามารถในการจ่ายเดือน (บาท)	ความสามารถในการจ่ายรายปี (บาท)	รายได้เฉลี่ยของครัวเรือน (บาท)	ระดับการศึกษา	อายุ (ปี)	ภาพประกอบอาชีพปัจจุบัน	ขนาดครัวเรือน (คน/ครัวเรือน)	จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ (คน)	ระดับปัญหาการไร้ที่อยู่และความเป็นอยู่ที่ยั่งยืน	เวลาในการเดินทาง (นาที)	ระยะทางไปทำงาน (กม.)	รายจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท)
ความสามารถในการจ่ายเดือน (บาท)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	1	.277* .000 750	.357* .000 547	.221* .000 735	-.067 .000 735	-.197* .000 562	-.027 .468 723	.011 .771 723	-.145* .000 645	.082 .081 455	-.133* .005 443	.180* .000 543
ความสามารถในการจ่ายรายปี (บาท)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.277* .000 547	1	.367* .000 548	.241* .000 537	.002 .956 540	.174* .000 406	.024 .576 546	.162* .000 529	-.147* .001 475	.047 .398 327	.108 .054 321	.010 .847 394
รายได้เฉลี่ยของครัวเรือน (บาท)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.357* .000 737	.367* .000 537	1	.332* .000 949	-.087* .007 966	.248* .000 721	.084* .009 959	.235* .000 921	-.166* .000 845	.027 .526 561	.116* .007 546	.162* .000 698
ระดับการศึกษา	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.221* .000 735	.241* .000 540	.332* .000 949	1	-.370* .000 979	.522* .000 977	-.198* .000 724	-.021 .523 928	-.277* .000 857	.097* .021 564	.148* .001 488	.232* .000 702
อายุ (ปี)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	-.067 .067 748	.002 .956 546	-.087* .007 986	-.370* .000 977	1	-.272* .000 957	.125* .008 989	.087* .008 945	.142* .000 870	-.022 .608 570	-.041 .334 554	-.195* .000 549
ภาพประกอบอาชีพปัจจุบัน	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.197* .000 562	.174* .000 406	.248* .000 721	.522* .000 977	-.272* .000 737	1	-.161* .000 731	-.083* .027 705	-.232* .000 643	.071 .114 501	.238* .000 488	.163* .000 549
ขนาดครัวเรือน (คน/ครัวเรือน)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	-.027 .468 746	.024 .576 546	.084* .009 959	-.198* .000 972	.125* .000 989	-.161* .000 731	1	.585* .000 991	.133* .000 869	.015 .715 568	-.006 .883 552	-.085* .023 711
จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ (คน)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.011 .771 723	.162* .000 529	.236* .000 921	.021 .523 928	.087* .008 945	-.083* .027 705	.585* .000 947	1	.018 .596 947	-.031 .464 546	-.032 .883 430	.003 .939 678
ระดับปัญหาการไร้ที่อยู่และความเป็นอยู่ที่ยั่งยืน	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	-.145* .000 645	-.147* .001 475	-.166* .000 845	-.277* .000 857	.142* .000 870	-.232* .000 643	.133* .000 859	.018 .596 947	1	-.054 .229 498	-.128* .005 481	-.127* .001 622
เวลาในการเดินทาง (นาที)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.082 .081 455	.047 .398 327	.097* .526 561	.097* .021 564	-.022 .608 570	.071 .114 501	.015 .715 568	-.031 .464 546	-.054 .229 498	1	.504* .000 572	.025 .897 531
ระยะทางไปทำงาน (กม.)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.133* .005 443	.108 .054 321	.116* .007 546	.148* .001 548	-.041 .334 554	.238* .000 488	-.006 .883 552	-.032 .460 503	-.128* .005 491	.504* .000 531	1	-.006 .897 556
รายจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท)	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.180* .000 543	.010 .847 394	.162* .000 698	.232* .000 702	-.195* .000 714	.163* .000 549	-.085* .023 711	.003 .939 678	-.127* .001 622	.025 .594 454	-.006 .897 434	1

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).
* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

เพื่ออธิบายความสามารถในการจ่ายของกลุ่มประชากร การศึกษาได้ใช้การทดสอบความถดถอยเชิงเส้นแบบ Stepwise multiple regression โดยในขั้นตอนเริ่มต้นโปรแกรมจะนำข้อมูลของตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์ (Correlation) กับตัวแปรตามที่สูงสุดเข้าในสมการ ในขั้นตอนต่อมาตัวแปรอิสระที่เหลือจะถูกนำเข้าสู่สมการ โดยเรียงตามค่า Partial correlation จากสูงไปต่ำ โดยที่โปรแกรมจะควบคุมค่าของตัวแปรอิสระที่ถูกนำเข้าเป็นตัวแรกไว้ โปรแกรมจะทำกระบวนการนี้ซ้ำจนกระทั่งตัวแปรอิสระที่นำเข้าต่อไปไม่สามารถทำให้ R Square เพิ่มขึ้นในระดับที่มีนัยสำคัญอีกต่อไป หรือจนกระทั่งตัวแปรอิสระทั้งหมดถูกนำเข้าสู่สมการ

สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลดังแสดงในตารางที่ 4-40 และ 4-41 พบว่า จากตัวแปรอิสระทั้งหมด 10 ตัวแปรที่ได้ผ่านการทดสอบค่าความถดถอยเชิงเส้นด้วยวิธีดังกล่าว ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน นั้นสามารถอธิบายด้วยตัวแปรของรายได้ครัวเรือนเท่านั้นที่เหมาะสมที่สุด โดยรายได้ครัวเรือนสามารถอธิบายความแปรปรวนของความสามารถในการจ่ายต่อเดือนได้ประมาณร้อยละ 10 (ค่า $R^2=0.094$) ในขณะที่ความสามารถในการจ่ายเงินคาวน เพื่อโครงการที่อยู่อาศัย สามารถพิจารณาจากตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือน, ระดับการศึกษา, อายุ, ค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัย, และจำนวนสมาชิกที่มีรายได้ โดยกลุ่มตัวแปรดังกล่าวนี้สามารถอธิบายความสามารถในการจ่ายเงินคาวนได้ประมาณร้อยละ 33.3 (ค่า $R^2=0.333$) สามารถอธิบายด้วยสมการเชิงเส้น (Linear Equation) แสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ ดังต่อไปนี้

ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน = 1,452.348 + 0.307 (รายได้ครัวเรือน)[สมการที่ 1]

ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด = (-74,879.915) + 0.368 (รายได้ครัวเรือน)
 + 0.225 (ระดับการศึกษา) + 0.184 (อายุ)
 - 0.159 (รายจ่ายค่าที่พักอาศัย) + 0.308 (จำนวนสมาชิกที่มีรายได้)
 - 0.244 (ขนาดครัวเรือน).....[สมการที่ 2]

คำอธิบายตัวแปร:

- ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท)
- ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด (บาท)
- รายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)
- ระดับการศึกษา (0=ไม่ได้รับการศึกษา, 1=ประถมศึกษา, 2=มัธยมต้น, 3=มัธยมปลาย, 4=ประกาศนียบัตร, 5=อนุปริญญา, 6=ปริญญาตรี, 7=สูงกว่าปริญญาตรี)
- อายุ (ปี)
- รายจ่ายค่าที่พักอาศัย (บาท/เดือน)
- จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ (คน/ครัวเรือน)
- ขนาดครัวเรือน (จำนวนสมาชิกทั้งหมดในครัวเรือน: คน)

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มของตัวแปรอิสระกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและจ่ายเงินค่างวด จะเห็นว่ารายได้ของครัวเรือนน่าจะเป็นตัวชี้วัดที่ดีที่สุดในกลุ่มของตัวแปรทั้งหมดที่ทำการทดสอบ ถึงแม้ว่าตัวเลขที่แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรดังกล่าวจะไม่สูงมากนัก อย่างไรก็ตามการพิจารณาความสามารถในการจ่ายแยกตามกลุ่มของรายได้ครัวเรือน รวมทั้งตัวแปรที่มีระดับการชี้วัดแบบกลุ่มและอันดับ (Nominal และ Ordinal) ตัวอื่นๆ จะสามารถอธิบายลักษณะการกระจายของข้อมูล รวมทั้งปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นจริงจากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจ ตัวแปรดังกล่าวประกอบด้วย ระดับรายได้ครัวเรือน ระดับการศึกษา อายุ การประกอบอาชีพ ขนาดครัวเรือน ระดับการไร้รัฐ ภาระในการจ่ายค่าที่พักอาศัยในปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก

ตารางที่ 4-40 แสดงตัวเลขจากการทดสอบความถดถอย (Regression) ของตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความสามารถในการจ่ายต่อเดือน

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.307 ^a	.094	.090	2377.55503

a Predictors: (Constant), รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) Regression; F=24.026, Sig. =.000

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1452.348	277.142		5.240	.000
	รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน	.074	.015	.307	4.902	.000

a. Dependent Variable: ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน

ตารางที่ 4-41 แสดงตัวเลขจากการทดสอบความถดถอย (Regression) ของตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความสามารถในการจ่ายเงินค่างาน

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.459(a)	.211	.206	62708.02448
2	.482(b)	.232	.223	62048.06989
3	.519(c)	.269	.255	60728.53126
4	.538(d)	.290	.273	60030.45161
5	.554(e)	.307	.285	59494.98114
6	.577(f)	.333	.308	58552.52939

a Predictors: (Constant), รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน

b Predictors: (Constant), รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน, ระดับการศึกษา

c Predictors: (Constant), รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน, ระดับการศึกษา, อายุ

d Predictors: (Constant), รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน, ระดับการศึกษา, อายุ, รายจ่ายค่าที่พักอาศัยเฉพาะผู้ที่จ่าย

e Predictors: (Constant), รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน, ระดับการศึกษา, อายุ, รายจ่ายค่าที่พักอาศัยเฉพาะผู้ที่จ่าย, จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ (คน)

f Predictors: (Constant), รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน, ระดับการศึกษา, อายุ, รายจ่ายค่าที่พักอาศัยเฉพาะผู้ที่จ่าย, จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ (คน), จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) Regression Model 6; F=13.384, Sig. =.000

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
6	(Constant)	-74879.915	25350.296		-2.954	.004
	รายได้ต่อเดือนของครัวเรือน	2.315	.481	.368	4.814	.000
	ระดับการศึกษา	7626.783	2577.305	.225	2.959	.004
	อายุ	1267.005	469.050	.184	2.701	.008
	รายจ่ายค่าที่พักอาศัยเฉพาะผู้ที่จ่าย	-7.855	3.266	-.159	-2.405	.017
	จำนวนสมาชิกที่มีรายได้ (คน)	21294.866	6687.937	.308	3.184	.002
	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	-8967.939	3585.163	-.244	-2.501	.013

a Dependent Variable: ความสามารถในการจ่ายเงินค่างาน

รายได้ครัวเรือน

เมื่อพิจารณาจำนวนเงินเฉลี่ยที่ครัวเรือนสามารถจ่ายต่อเดือนและจ่ายเงินค่างานเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตามระดับของรายได้ครัวเรือน พบว่ากลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนต่างกันจะมีความสามารถในการจ่ายที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) ความสามารถในการจ่ายดังกล่าวมีระดับที่สูงขึ้นเมื่อรายได้ครัวเรือนเพิ่มขึ้น โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เช่น กลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 5,000 บาท/เดือน สามารถจ่ายเงินต่อเดือนและจ่ายเงินค่างานเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 1,694.12 และ 11,623.08 บาท ตามลำดับ ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้สูงกว่า 30,000 บาท/เดือนมีความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและจ่ายค่างานเฉลี่ยสูงถึง 4,724.00 และ 102,000 บาท ตามลำดับ (ตารางที่ 4-42 และตารางที่ 4-43) อย่างไรก็ตามความแตกต่างด้านความสามารถในการจ่ายของกลุ่มผู้ที่มีรายได้ต่างกันนั้น อาจไม่เพียงพอในการสร้างข้อสรุปเกี่ยวกับระดับรายได้กับความสามารถในการจ่าย ทั้งนี้

ทั้งนี้ยังต้องพิจารณาถึงลักษณะอื่นๆ ของกลุ่มตัวอย่างที่ส่งผลกระทบต่อระดับรายได้ควบคู่ไปด้วย เช่น สภาพที่อยู่อาศัย ในปัจจุบัน การประกอบอาชีพ และระดับการศึกษา เป็นต้น

ตารางที่ 4-42 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามระดับของรายได้ครัวเรือน

ระดับรายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
0-5000	1,694.12	1,675.91	500.00	15,000.00	102.00
5001-10000	1,800.33	1,178.43	500.00	15,000.00	306.00
10001-15000	2,162.91	1,120.75	500.00	7,000.00	151.00
15001-20000	2,680.90	1,520.83	900.00	10,000.00	89.00
20001-25000	2,500.00	1,040.83	1,000.00	5,000.00	25.00
25001-30000	4,448.72	4,932.16	500.00	30,000.00	39.00
> 30000	4,724.00	5,577.51	1,000.00	30,000.00	25.00
รวม	2,229.31	2,101.39	500.00	30,000.00	737.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=453867627.306, df=6, Mean Square=75644604.551, F=19.749, Sig. =.000

ตารางที่ 4-43 ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด แยกตามระดับของรายได้ครัวเรือน

ระดับรายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
0-5000	11,623.08	20,518.67	.00	100,000.00	65.00
5001-10000	13,778.41	18,347.97	.00	100,000.00	227.00
10001-15000	20,400.00	51,690.91	.00	500,000.00	105.00
15001-20000	22,022.06	28,046.27	.00	100,000.00	68.00
20001-25000	33,047.62	51,218.63	.00	200,000.00	21.00
25001-30000	74,490.91	89,411.35	.00	500,000.00	33.00
> 30000	102,000.00	140,642.22	.00	500,000.00	18.00
รวม	23,297.77	49,409.93	.00	500,000.00	537.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=230395401139.30, df=6, Mean Square=38399233523.22, F=18.876, Sig. =.000

ระดับการศึกษา

จากข้อมูลที่แสดงดังตารางที่ 4-44 และ 4-45 จะเห็นว่ากลุ่มซึ่งมีระดับการศึกษาต่างกันมีความสามารถจ่ายเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำคัญ (พิจารณาความแตกต่างจากค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่สามารถจ่ายได้ ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาการกระจายข้อมูลด้านความสามารถในการจ่ายต่อเดือน ในกลุ่มที่ไม่ได้รับการศึกษาไปจนถึงกลุ่มที่มีการศึกษาสูงสุด จะพบว่าแนวโน้มหรือรูปแบบของการกระจายข้อมูลที่ลักษณะที่ไม่ชัดเจน กล่าวคือค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่สามารถจ่ายต่อเดือนนั้นมีค่าที่ใกล้เคียงกัน มิได้เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามระดับการศึกษาที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นแบบแผน โดยกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายต่อเดือนสูงที่สุดได้แก่กลุ่มที่จบการศึกษาระดับประกาศนียบัตร ปริญญาตรี และ อนุปริญญา ตามลำดับ (ค่าเฉลี่ย 3,145.83, 2,989.72 และ 2,943.90 บาท ตามลำดับ) สำหรับกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายต่ำที่สุดได้แก่กลุ่มที่จบการศึกษาระดับประถมศึกษา (ค่าเฉลี่ย 1,773.68 บาท) (ตารางที่ 4-44)

สำหรับความสามารถในการจ่ายเงินค่างานเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีแนวโน้มของการกระจายข้อมูลค่าเฉลี่ยจำนวนเงินที่สามารถจ่ายที่เปลี่ยนแปลงไปตามระดับของการศึกษาที่ต่างกัน กล่าวคือความสามารถในการจ่ายเงินค่างานของกลุ่มตัวอย่างมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามระดับการศึกษาที่สูงขึ้น โดยกลุ่มของผู้ที่ไม่ได้รับการศึกษาถือว่ามีความสามารถในการจ่ายเงินค่างานต่ำที่สุด (ค่าเฉลี่ย 5,583.33 บาท) ในขณะที่กลุ่มที่มีความรู้ระดับปริญญาสามารถจ่ายเงินค่างานได้สูงสุดเฉลี่ย 49,262.92 บาท รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่มีการศึกษาระดับประกาศนียบัตร (ค่าเฉลี่ย 32,980.95) และอนุปริญญา (23,508.82) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-45)

ถึงแม้ว่าการศึกษจะเป็นตัวแปรสำคัญตัวหนึ่งที่สามารถกำหนดโอกาสในการทำงานหรือการประกอบอาชีพที่มีรายได้สูงหรือต่ำนั้น อย่างไรก็ตามในความสัมพัทธ์นี้ ยังมีตัวแปรอื่นที่มีความสัมพันธ์ทางอ้อมหรือมีผลทางอ้อมในการกำหนดระดับการประกอบอาชีพและรายได้ เช่น ตัวแปรด้านอายุ และ ที่อยู่อาศัย เป็นต้น นอกจากนี้การประเมินความสามารถในการจ่ายทั้งสองประการนี้อาจเป็นการพิจารณาจากสภาพและ ความสามารถของครัวเรือนโดยรวม ดังนั้นในบางกรณีจึงอาจไม่ใช่การประเมินความสามารถของผู้ที่ร่วมตอบแบบสอบถามโดยตรง ด้วยเหตุนี้การพิจารณาข้อมูลสภาพสังคมของผู้ที่ร่วมตอบแบบสอบถาม อย่างเช่น ระดับการศึกษา อายุ อาชีพ และอื่นๆ จึงไม่อาจสะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มของความสามารถในการจ่าย (ของครัวเรือน) ที่ต่างกัน ได้อย่างสมบูรณ์

ตารางที่ 4-44 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ไม่ได้เรียน	2,315.79	3,185.08	500.00	15000.00	19
ประถมศึกษา	1,773.68	1,193.49	500.00	15000.00	342
มัธยมศึกษาตอนต้น	2,336.94	1,865.91	500.00	15000.00	111
มัธยมศึกษาตอนปลาย	2,160.00	1,174.57	500.00	8000.00	65
ประกาศนียบัตร	3,145.83	4,184.87	1000.00	30000.00	48
อนุปริญญา	2,943.90	4,444.27	500.00	30000.00	41
ปริญญาตรี	2,989.72	1,665.35	1000.00	10000.00	107
สูงกว่าปริญญาตรี	2,500.00	707.11	2000.00	3000.00	2
รวม	2,240.82	2,102.02	500.00	30000.00	735

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=195913696.728, df=7, Mean Square=27987670.961, F=6.677, Sig. =.000

ตารางที่ 4-45 ความสามารถในการจ่ายเงินค่างานแยกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างาน (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ไม่ได้เรียน	5,583.33	5,976.60	.00	20000.00	12
ประถมศึกษา	15,480.34	37,662.71	.00	500000.00	234
มัธยมศึกษาตอนต้น	15,922.08	23,715.70	.00	100000.00	77
มัธยมศึกษาตอนปลาย	20,078.43	26,951.51	.00	100000.00	51
ประกาศนียบัตร	32,980.95	34,712.56	.00	100000.00	42
อนุปริญญา	23,508.82	47,113.16	.00	250000.00	34
ปริญญาตรี	49,262.92	88,903.92	.00	500000.00	89
สูงกว่าปริญญาตรี	50,000.00	.	50000.00	50000.00	1
รวม	23,382.04	49,407.59	.00	500000.00	540

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=87599611022.605, df=7, Mean Square=12514230146.086, F=5.421, Sig. =.000

อาชีพ

ในการพิจารณาลักษณะการประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งส่งผลต่อระดับรายได้และความสามารถในการจ่ายหนี้ การวิจัยได้จัดลำดับอาชีพตามลักษณะของการทำงานและระดับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการประกอบอาชีพจากระดับต่ำที่สุดไปหาดีที่สุดดังนี้ 1. หาบเร่/แผงลอย 2.รับจ้างทั่วไป 3. งานฝีมือ/อุตสาหกรรมในครัวเรือน 4.คนงานภาคอุตสาหกรรม 5. ค้าขาย/ส่วนตัว 6.ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ 7.วิชาชีพอิสระ เมื่อเปรียบเทียบระดับของความสามารถในการจ่ายแยกตามลักษณะของอาชีพจะพบว่าค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่กลุ่มอาชีพต่างๆ สามารถจ่ายเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยต่อเดือนและจ่ายเงินค่านี้นั้นมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยความสามารถในการจ่ายดังกล่าวจะมีแนวโน้มที่สูงขึ้น เมื่อสภาพการประกอบอาชีพดีขึ้น จากตารางที่ 4-46 พบว่ากลุ่มอาชีพที่มีความสามารถในการจ่ายต่อเดือนสูง ได้แก่ ผู้ประกอบวิชาชีพอิสระ ลูกจ้างบริษัทหรือหน่วยงานราชการ ผู้ทำการค้าขายหรือมีธุรกิจส่วนตัว และกลุ่มงานฝีมือ/อุตสาหกรรมในครัวเรือน (ค่าเฉลี่ย 3,966.67, 2,716.26, 2,485.29 และ 2,388.89 ตามลำดับ) ในขณะที่กลุ่มที่เป็นแรงงานของโรงงานอุตสาหกรรม และกลุ่มผู้รับรายได้ไม่แน่นอนจากการประกอบอาชีพหาบเร่/แผงลอยและรับจ้างทั่วไปอยู่ในกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายต่ำที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1,857.14, 1,870.83, และ 1,774.83 ตามลำดับ)

ในส่วนของการวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดของผู้ที่ประกอบอาชีพต่างๆ พบว่ากลุ่มผู้ประกอบวิชาชีพอิสระ ลูกจ้างบริษัทหรือหน่วยงานราชการ และผู้ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว ยังคงเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายสูงสุด (ค่าเฉลี่ย 52,142.86, 32,423.23 และ 38,387.84 ตามลำดับ) ในขณะที่กลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายต่ำที่สุด ได้แก่ กลุ่มของคนงานโรงงานอุตสาหกรรมและกลุ่มที่รับจ้างทั่วไป (ค่าเฉลี่ย 10,781.82 และ 11,693.55 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-47)

ตารางที่ 4-46 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามลักษณะการประกอบอาชีพในปัจจุบัน

อาชีพปัจจุบัน	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
หาบเร่/แผงลอย	1,870.83	981.44	500.00	5,000.00	72
รับจ้างทั่วไป	1,774.83	1,527.55	500.00	15,000.00	147
งานฝีมือ/อุตสาหกรรมในครัวเรือน	2,388.89	1,269.30	1,000.00	5,000.00	9
คนงานอุตสาหกรรม	1,857.14	841.90	1,000.00	4,000.00	14
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	2,485.29	1,955.06	500.00	15,000.00	102
ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ	2,716.26	3,025.16	1,000.00	30,000.00	203
วิชาชีพอิสระ	3,966.67	2,635.38	2,000.00	10,000.00	15
รวม	2,326.51	2,273.48	500.00	30,000.00	562

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=136568539.872, df=6, Mean Square=22761423.312, F=4.572, Sig. =.000

ตารางที่ 4-47 ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามลักษณะการประกอบอาชีพในปัจจุบัน

อาชีพปัจจุบัน	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
หาบเร่/แผงลอย	18,138.89	27,029.41	.00	150,000.00	54
รับจ้างทั่วไป	11,693.55	14,140.80	.00	60,000.00	93
งานฝีมือ/อุตสาหกรรมครัวเรือน	18,600.00	16,040.57	3,000.00	40,000.00	5
คนงานภาคอุตสาหกรรม	10,781.82	9,986.17	2,000.00	30,000.00	11
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	38,387.84	80,152.33	.00	500,000.00	74
ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ	32,423.23	64,541.35	.00	500,000.00	155
วิชาชีพอิสระ	52,142.86	38,064.43	.00	100,000.00	14
รวม	26,785.47	55,349.01	.00	500,000.00	406

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=52261793708.217, df=6, Mean Square=8710298951.369, F=2.924, Sig. =.008

อายุ

จากข้อมูลดังตารางที่ 4-48 และ 4-49 พบว่าค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่สามารถจ่ายต่อเดือนและจ่ายเงินค่างวดของกลุ่มที่อยู่ในช่วงอายุต่างๆ ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) ดังนั้นลักษณะของการกระจายข้อมูลค่าเฉลี่ยดังกล่าวตามช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างไม่สามารถอธิบายหรือเป็นตัวแทนของลักษณะการกระจายข้อมูลในกลุ่มประชากร ได้อย่างมีนัยสำคัญ จากข้อมูลดังกล่าวยังพบว่าค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐานของจำนวนเงินเฉลี่ยในกลุ่มอายุต่างๆ มีค่าที่สูงมาก โดยเฉพาะในส่วนของค่าความสามารถในการจ่ายสูงสุดและต่ำสุดมีความแตกต่างกันมาก (ตั้งแต่กลุ่มที่ไม่มีความสามารถในการจ่าย จนถึงกลุ่มที่สามารถจ่ายได้ถึง 500,000 บาท) ที่เป็นเช่นนี้ส่วนหนึ่งเนื่องจากการจัดกลุ่มอายุมิได้พิจารณาปัจจัยจากตัวแปรอื่นที่อาจมีผลกำหนดความสามารถในการจ่ายของคนในกลุ่มอายุต่างๆ ร่วมด้วย เช่น ลักษณะของชุมชนที่อยู่อาศัย และการประกอบอาชีพ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามจากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจ จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุในช่วงวัยทำงาน 21-30 ปีและ 31-40 ปี เป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายเงินต่อเดือนสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 2,463.40 บาท และ 2,376.00 บาท ตามลำดับ) สำหรับกลุ่มที่มีอายุมากกว่า 60 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้ที่ไม่ได้ทำงาน พบว่ามีความสามารถในการจ่ายต่อเดือนต่ำที่สุดเฉลี่ย 1,814.00 บาท สำหรับข้อมูลในส่วนของค่าความสามารถในการจ่ายสูงสุดและต่ำสุด (ไม่รวมกลุ่มที่มีอายุต่ำกว่า 20 ปีและกลุ่มที่อายุสูงกว่า 61 ปีขึ้นไป) จะพบว่าความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดของกลุ่มตัวอย่างมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามช่วงอายุที่สูงขึ้น โดยกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายสูงสุดได้แก่ กลุ่มที่มีอายุ 51-60 ปี (ค่าเฉลี่ย 27,693 บาท) (ตารางที่ 4-48 และ 4-49) ข้อมูลดังกล่าวนี้อาจถือว่ามีเหตุผลสมเหตุสมผลในแง่ที่ว่า หากพิจารณาความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดซึ่งเป็นเงินจำนวนมากและผู้ตอบแบบสอบถามได้ประเมินจากเงินออมที่มี ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุมากอาจมีการสะสมหรือออมเงินมากกว่ากลุ่มที่เริ่มทำงานใหม่ อย่างไรก็ตามดังที่กล่าวมาข้างต้น ยังมีตัวแปรอื่นๆ ที่สามารถอธิบายร่วมกับระดับอายุในการวิเคราะห์ความสามารถในการจ่าย อย่างไรก็ตามทั้งหมดที่กล่าวมานี้ถือว่าเป็นข้อสังเกตหนึ่งจากกลุ่มตัวอย่างที่อาจเป็นประโยชน์ในการวางแผนจัดการด้านที่อยู่อาศัยในสภาพที่เป็นจริง

ตารางที่ 4-48 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามช่วงอายุ

ช่วงอายุ	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ต่ำกว่า 20 ปี	2,075.00	907.21	1000.00	4000.00	20
21-30 ปี	2,463.40	1,951.48	500.00	15,000.00	153
31-40 ปี	2,376.00	2,370.13	500.00	30,000.00	200
41-50 ปี	2,076.81	1,596.85	500.00	15,000.00	207
51-60 ปี	2,133.90	2,796.77	500.00	30,000.00	118
61 ปี ขึ้นไป	1,814.00	1,246.71	500.00	8,000.00	50
รวม	2,227.27	2,087.98	500.00	30,000.00	748

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=27673001.252, df=5, Mean Square=5534600.250, F=1.272, Sig. =.274

ตารางที่ 4-49 ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามช่วงอายุ

ช่วงอายุ	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ต่ำกว่า 20 ปี	14,166.67	21,916.51	1,000.00	80,000.00	12.00
21-30 ปี	22,027.73	27,365.49	.00	100,000.00	119.00
31-40 ปี	24,733.57	48,889.44	.00	500,000.00	143.00
41-50 ปี	22,826.85	53,407.55	.00	500,000.00	149.00
51-60 ปี	27,693.10	70,701.36	.00	500,000.00	87.00
61 ปี ขึ้นไป	14,977.78	26,873.20	.00	150,000.00	36.00
รวม	23,219.60	49,140.47	.00	500,000.00	546.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=5689725574.434, df=5, Mean Square=1137945114.887, F=4.469, Sig. =.799

ขนาดครัวเรือน

จำนวนสมาชิกทั้งหมดที่อยู่ในครัวเรือนหรือขนาดครัวเรือน และจำนวนสมาชิกที่มีรายได้อีกสองตัวแปรที่น่าสนใจในการวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัย ตารางที่ 4-50 และ 4-51 ได้แสดงค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่สามารถจ่ายได้แยกพิจารณาตามขนาดของครัวเรือนที่ต่างกัน การศึกษาพบว่าความสามารถในการจ่ายต่อเดือนจะมีความแตกต่างกันเมื่อขนาดของครัวเรือนต่างกันอย่างมีนัยสำคัญในระดับหนึ่ง (ที่ระดับความเชื่อมั่น 94%) โดยครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิก 5 คนจะมีความสามารถในการจ่ายต่อเดือนสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 2,754.55 บาท) ในขณะที่กลุ่มคนโสด (ขนาดครัวเรือน 1 คน) และครัวเรือนขนาด 7 คน จะมีความสามารถในการจ่ายอยู่ในกลุ่มที่ต่ำสุด (ค่าเฉลี่ย 1,789.47 และ 1,689.66 บาท ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-50) เป็นที่น่าสังเกตว่าค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่จ่ายต่อเดือนจะมีค่าสูงขึ้นเมื่อครัวเรือนมีขนาดใหญ่ขึ้นหรือสมาชิกในครัวเรือนมีมากขึ้น แต่เมื่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากกว่า 5 คนขึ้นไป ความสามารถในการจ่ายดังกล่าวจะมีแนวโน้มลดลงอย่างเห็นได้ชัด ที่เป็นเช่นนี้อาจเป็นเพราะเมื่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีมากขึ้น นั้นหมายถึงภาระในการเลี้ยงดูหรือค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน ด้วยเหตุนี้ความสามารถในการจ่ายจึงมีแนวโน้มที่ลดลง อีกประการหนึ่งคือเมื่อย้อนกลับไปพิจารณาการกระจายของข้อมูลขนาดครัวเรือนในชุมชนลักษณะต่างๆ จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีขนาดครัวเรือน 6 คน 7 คน และ 8 คนขึ้นไปนั้น ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดหรือเป็นกลุ่มที่มีรายได้อ่อนข้างต่ำ (ร้อยละ 71.8, 82.4 และ 87.1 ตามลำดับ) (ดูตารางที่ 4-4) ด้วยเหตุนี้ความสามารถในการจ่ายดังกล่าวที่ลดลงเมื่อขนาดครัวเรือนมากกว่า 5 คนอาจมีสาเหตุหนึ่งมาจากการกระจายของข้อมูลภายในชุมชน อย่างไรก็ตามแนวโน้มดังกล่าวควรพิจารณาพร้อมกับจำนวนสมาชิกที่มีรายได้อีก เพราะขนาดครัวเรือนที่ใหญ่ขึ้นอาจหมายถึงจำนวนสมาชิกที่มีรายได้อีกมีจำนวนมากขึ้นเช่นกัน

ในส่วนของความสามารถในการจ่ายเงินคาวน เมื่อพิจารณาตามขนาดครัวเรือน พบว่าค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่สามารถจ่ายคาวนเพื่อที่อยู่อาศัยไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขนาดครัวเรือน อย่างไรก็ตามจากตารางที่ 4-51 ทำให้ทราบถึงแนวโน้มของลักษณะการกระจายข้อมูลในกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจ ในทำนองเดียวกันกับลักษณะการกระจายข้อมูลความสามารถในการจ่ายต่อเดือนที่กล่าวข้างต้น ครัวเรือนที่มีขนาดใหญ่ขึ้นจะมีแนวโน้มของความสามารถในการจ่ายเงินคาวนเพิ่มขึ้น โดยเมื่อขนาดครัวเรือนมากกว่า 5 คนขึ้นไป ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่สามารถจ่ายได้จะลดลงตามลำดับ และจะเพิ่มขึ้นเมื่อครัวเรือนมีขนาดตั้งแต่ 8 คนขึ้นไป ซึ่งสาเหตุที่เป็นเช่นนี้อาจเป็นเพราะเหตุผลเดียวกับตัวแปรด้านความสามารถในการจ่ายต่อเดือนที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น

ตารางที่ 4-50 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามขนาดครัวเรือน

ขนาดครัวเรือน (คน)	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
1	1,789.47	905.77	500.00	4,000.00	38.00
2	2,365.89	1,882.30	500.00	15,000.00	129.00
3	2,188.48	1,579.00	500.00	15,000.00	191.00
4	2,182.66	1,201.71	500.00	8,000.00	173.00
5	2,754.55	4,173.37	500.00	30,000.00	110.00
6	2,003.70	1,093.86	500.00	5,100.00	27.00
7	1,689.66	795.23	500.00	3,000.00	29.00
8 คนขึ้นไป	1,818.37	924.36	500.00	5,000.00	49.00
รวม	2,230.56	2,089.65	500.00	30,000.00	746.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=58892092.178, df=7, Mean Square=8413156.025, F=1.944, Sig. =.060

ตารางที่ 4-51 ความสามารถในการจ่ายเงินคาวนแยกตามขนาดครัวเรือน

ขนาดครัวเรือน (คน)	ความสามารถในการจ่ายเงินคาวน (บาท) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
1	12,037.50	13,848.93	.00	50,000.00	32.00
2	23,733.33	33,546.29	.00	200,000.00	93.00
3	23,961.33	43,204.25	.00	400,000.00	150.00
4	24,181.36	54,308.81	.00	500,000.00	118.00
5	29,179.49	65,018.03	.00	500,000.00	78.00
6	12,476.19	15,223.73	.00	50,000.00	21.00
7	10,063.64	12,468.38	.00	50,000.00	22.00
8 คนขึ้นไป	28,703.12	87,321.33	.00	500,000.00	32.00
รวม	23,292.86	49,151.47	.00	500,000.00	546.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=14178919888.490, df=7, Mean Square=2025559984.070, F=.837, Sig. =.557

ระดับปัญหาการไล่อื้อ

ระดับความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถแยกพิจารณาออกเป็น 2 กลุ่มด้วยกัน คือ กลุ่มที่ไม่มีปัญหาไล่อื้อ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยสูงกว่ากลุ่มที่สองที่มีปัญหาเกี่ยวกับการไล่อื้อ ไม่ว่าจะเป็นการได้รับข่าวลือหรือได้รับผลกระทบจากการไล่อื้อ จากภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างจะพบว่าจำนวนเงินเฉลี่ยที่สามารถจ่ายต่อเดือนและเงินคาวนสำหรับที่อยู่อาศัยของทั้งสองกลุ่มนี้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) (ตารางที่ 4-52 และ 53) โดยกลุ่มที่มีระดับความมั่นคงในที่อยู่อาศัยสูงกว่าจะมี

ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน และการจ่ายเงินค่างวด (ค่าเฉลี่ย 2,501.44 และ 31,292.38 บาท ตามลำดับ) ดังกล่าวมากกว่ากลุ่มที่มีปัญหาการไถ่รื้อในปัจจุบัน (ค่าเฉลี่ย 1,881.44 และ 13,323.58 บาท ตามลำดับ) เมื่อพิจารณาปัญหาด้านความมั่นคงในที่อยู่อาศัยดังกล่าวนี้แยกตามลักษณะของชุมชน จะพบว่ากลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการไถ่รื้อในปัจจุบันอาศัยอยู่ในชุมชนบุกรุกหรือเป็นผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยในชุมชนแออัด ด้วยเหตุนี้ความสามารถในการจ่ายสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยจึงมีระดับที่ต่ำกว่ากลุ่มที่อาศัยในชุมชนลักษณะอื่น ที่ไม่มีปัญหาดังกล่าวและมีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่ดีกว่า

รายจ่ายค่าที่พักอาศัย

ในการประเมินความสามารถของครัวเรือนในการจ่ายเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ตอบแบบสอบถามอาจพิจารณาความสามารถของครัวเรือนจากภาระค่าใช้จ่ายในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัย ซึ่งได้แก่ ค่าเช่าบ้าน เช่าที่ดิน หรือค่าผ่อนชำระรายเดือน ตารางที่ 4-54 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มที่มีภาระค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยต่างกันนั้น มีระดับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่ครัวเรือนสามารถจ่ายต่อเดือนมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามค่าที่พักอาศัยต่อเดือนที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้อาจเนื่องจากกลุ่มตัวอย่างได้ประเมินความสามารถในการจ่ายต่อเดือนเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยจากความสามารถในการจ่ายค่าที่พักอาศัยที่ตนเองต้องจ่ายในปัจจุบัน ดังนั้นระดับของความสามารถในการจ่ายจึงมีแนวโน้มดังเช่นที่ปรากฏ

ในส่วนของเงินค่างวดจะพบว่ากลุ่มที่ต้องจ่ายค่าที่พักอาศัยในระดับต่างๆ มีค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่ครัวเรือนสามารถจ่ายได้ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) (ตารางที่ 4-55) กล่าวคือภาระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันอาจจะไม่ได้สะท้อนถึงความแตกต่างของเงินออมและความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดของครัวเรือนนั้น

ตารางที่ 4-52 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามระดับปัญหาการไถ่รื้อและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

ระดับปัญหาการไถ่รื้อและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย	ลักษณะชุมชน	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ยังไม่มีปัญหา	ชุมชนแออัด	2,125.00	1,668.63	500.00	15,000.00	156
	บ้านเอื้ออาทร	1,747.37	932.73	1,000.00	7,000.00	76
	เคหะชุมชน	2,934.68	2,810.98	1,000.00	30,000.00	124
	บ้านสงเคราะห์	3,540.00	3,832.43	500.00	30,000.00	60
	รวม	2,501.44	2,448.80	500.00	30,000.00	416
ได้รับข่าวลือและผลกระทบจากการไถ่รื้อ	ชุมชนแออัด	1,770.20	1,323.73	500.00	15,000.00	255
	บ้านเอื้ออาทร	1,958.06	2,448.23	800.00	15,000.00	31
	เคหะชุมชน	2,317.65	1,094.19	500.00	5,000.00	34
	บ้านสงเคราะห์	2,678.57	1,084.99	1,000.00	5,000.00	14
	รวม	1,881.44	1,448.21	500.00	15,000.00	334
รวม	ชุมชนแออัด	1,904.87	1,472.37	500.00	15,000.00	411
	บ้านเอื้ออาทร	1,808.41	1,523.53	800.00	15,000.00	107
	เคหะชุมชน	2,801.90	2,550.85	500.00	30,000.00	158
	บ้านสงเคราะห์	3,377.03	3,492.24	500.00	30,000.00	74
	รวม	2,225.33	2,085.69	500.00	30,000.00	750

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=71214621.872, df=1, Mean Square=71214621.872, F=16.714, Sig. =.000

ตารางที่ 4-53 ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามระดับปัญหาการไถ่หรือและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

ระดับปัญหาการไถ่หรือและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย	ลักษณะชุมชน	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
ซึ่งไม่มีปัญหา	ชุมชนแออัด	18,555.56	24,984.17	.00	100,000.00	99
	บ้านเอื้ออาทร	12,537.21	18,540.64	.00	100,000.00	43
	เคหะชุมชน	30,972.48	54,931.18	.00	500,000.00	109
	บ้านสงเคราะห์	72,513.73	114,397.36	.00	500,000.00	51
	รวม	31,292.38	62,444.32	.00	500,000.00	302
ได้รับข่าวลือและผลกระทบจากการไถ่หรือ	ชุมชนแออัด	12,402.17	20,279.90	.00	150,000.00	184
	บ้านเอื้ออาทร	3,527.27	1,566.98	1,000.00	10,000.00	22
	เคหะชุมชน	22,096.77	22,648.55	.00	100,000.00	31
	บ้านสงเคราะห์	25,888.89	19,611.50	3,000.00	50,000.00	9
	รวม	13,323.58	20,188.39	.00	150,000.00	246
รวม	ชุมชนแออัด	14,554.77	22,191.37	.00	150,000.00	283
	บ้านเอื้ออาทร	9,487.69	15,647.86	.00	100,000.00	65
	เคหะชุมชน	29,007.14	49,687.73	.00	500,000.00	140
	บ้านสงเคราะห์	65,520.00	106,885.40	.00	500,000.00	60
	รวม	23,226.09	49,073.96	.00	500,000.00	548

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=43772361.107.589, df=1, Mean Square=43772361.107.589, F=18.766, Sig. =.000

ตารางที่ 4-54 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัย

ค่าที่พักอาศัย (บาท)	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
0-500	2,059.38	1,594.71	500.00	10,000.00	64
501-1000	1,921.95	1,413.69	500.00	10,000.00	82
1001-2000	2,058.71	1,607.77	800.00	15,000.00	201
2001-3000	2,782.57	3,170.20	500.00	30,000.00	109
3001-4000	2,856.06	1,146.11	1,000.00	6,000.00	66
>4000	2,952.38	1,634.81	500.00	7,000.00	21
รวม	2,314.92	1,989.39	500.00	30,000.00	543

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=81735207.340, df=5, Mean Square=16347041.468, F=4.254, Sig. =.001

ตารางที่ 4-55 ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดแยกตามค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัย

ค่าที่พักอาศัย (บาท)	ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
0-500	20,968.75	27,061.08	.00	100,000.00	48
501-1000	35,180.95	91,351.74	.00	500,000.00	63
1001-2000	20,542.03	46,278.47	.00	400,000.00	138
2001-3000	18,861.54	26,357.74	.00	100,000.00	78
3001-4000	30,346.15	34,542.89	.00	100,000.00	52
>4000	25,333.33	27,110.01	.00	100,000.00	15
รวม	24,078.43	50,038.45	.00	500,000.00	394

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=14145022945.137, df=5, Mean Square=2829004589.027, F=1.132, Sig. =.343

ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก

หากพิจารณาความสามารถในการจ่ายต่อเดือนระหว่างกลุ่มที่ต้องการเช่า และกลุ่มที่ต้องการเช่าซื้อ โครงการที่อยู่อาศัยนั้น พบว่าความสามารถในการจ่ายของทั้งสองกลุ่มไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) (ตารางที่ 4-56) โดยกลุ่มที่ต้องการเช่าซื้อโครงการซึ่งมีสัดส่วนมากกว่านั้น มีความสามารถจ่ายต่อเดือนสูงกว่ากลุ่มที่ต้องการเช่าเพียงเล็กน้อย (ค่าเฉลี่ย 1,984.78 บาท และ 2,238.79 บาท ตามลำดับ)

ตารางที่ 4-56 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนแยกตามความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก

ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก	ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
เช่า	1,984.78	2,207.46	500.00	1,5000.00	46
เช่าซื้อ	2,238.79	2,076.79	500.00	3,0000.00	696
รวม	2,221.40	2,083.54	500.00	3,0000.00	742

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=4277810.247, df=2, Mean Square=2138905.123, F=.492, Sig. =.612

4.2.3 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ในการสำรวจประเภทของที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและบ้านแบ่งเช่าขนาดเล็กถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่คนส่วนใหญ่ไม่ต้องการมากที่สุด (ร้อยละ 32.6 และ 32.0) โดยประเมินจากความเหมาะสมในการประกอบอาชีพและความเป็นอยู่ของครัวเรือน ในขณะที่ร้อยละ 18.6 ไม่ต้องการอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหรือห้องเช่า สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮาส์มีผู้ที่ไม่ต้องการเพียงส่วนน้อย (ร้อยละ 8.9 และ 7.9 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-57)

เมื่อพิจารณาประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการแยกตามลักษณะของชุมชน จะพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดส่วนใหญ่ไม่ต้องการอยู่อาศัยในที่พักอาศัยประเภทแฟลต (ร้อยละ 46.5) รองลงมาได้แก่ บ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก (ร้อยละ 22.9) และห้องแถวหรือห้องเช่า (ร้อยละ 15.8) ตามลำดับ ทั้งนี้เหตุผลหนึ่งอาจเนื่องมาจากการพักอาศัยในอาคารแฟลตนั้นอาจไม่เหมาะสมกับการประกอบอาชีพของผู้ที่มีอาชีพหาบเร่แผงลอย (ซึ่งส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด (ร้อยละ 74.4) (ดูตารางที่ 4-6) และผู้ที่ค้าขายตามที่ต่างๆ ซึ่งต้องการที่ว่างเพื่อเก็บของใช้และอุปกรณ์สำหรับการประกอบอาชีพ นอกจากนี้เนื่องจากครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนแออัดส่วนใหญ่เป็นครอบครัวขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงไม่ต้องการที่อยู่อาศัยขนาดเล็กเช่น ห้องพักในแฟลต ห้องแบ่งเช่า หรือบ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก ในส่วนของชุมชนลักษณะอื่นๆ ได้แก่ ชุมชนบ้านเอื้ออาทร เคหะชุมชน และชุมชนบ้านสงเคราะห์ พบว่าส่วนใหญ่มีความคิดเห็นที่คล้ายกันคือ ไม่ต้องการอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก (ร้อยละ 44.0, 39.4 และ 48.4 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-58)

ตารางที่ 4-57 ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่

ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่	จำนวนผู้เลือก	ร้อยละของจำนวนผู้เลือกทั้งหมด
บ้านเดี่ยว	73	7.9
อาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮาส์	83	8.9
แฟลต	303	32.6
บ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก	297	32.0
ห้องแถวหรือห้องเช่า	173	18.6
รวมผู้เลือกทั้งหมด	929	100

ตารางที่ 4-58 ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่แยกตามลักษณะของชุมชน

ลักษณะชุมชน	ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่ *					รวม
	บ้านเดี่ยว	อาคารพาณิชย์/ ทาวน์เฮาส์	แฟลต	บ้านแบ่งเช่า ขนาดเล็ก	ห้องแถวหรือห้องเช่า	
ชุมชนแออัด	28	47	236	116	80	507
	5.5%	9.3%	46.5%	22.9%	15.8%	100.0%
บ้านเอื้ออาทร	15	12	15	62	37	141
	10.6%	8.5%	10.6%	44.0%	26.2%	100.0%
เกาะชุมชน	18	16	40	74	40	188
	9.6%	8.5%	21.3%	39.4%	21.3%	100.0%
บ้านสงเคราะห์	12	8	12	45	16	93
	12.9%	8.6%	12.9%	48.4%	17.2%	100.0%
รวม	73	83	303	297	173	929
	7.9%	8.9%	32.6%	32.0%	18.6%	100.0%

หมายเหตุ: * แสดงจำนวนและร้อยละตามผู้ที่เลือก (Number of responses)

ข้อมูลข้างต้นอาจนำมาพิจารณาพร้อมกับระดับของรายได้ครัวเรือนต่อเดือนซึ่งสามารถสะท้อนถึงความสามารถในการจ่ายของครัวเรือนในการซื้อหรือเช่าโครงการที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4-59) เมื่อเปรียบเทียบประเภทของที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีรายได้ต่างๆ กัน จะพบว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท คิดว่าที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตไม่เหมาะสม (ร้อยละ 41.4 สำหรับครัวเรือนรายได้ไม่เกิน 5,000 บาท และร้อยละ 39.7 สำหรับครัวเรือนรายได้ 5,001-10,000 บาท) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 10,000 บาทขึ้นไปคิดว่าที่พักอาศัยประเภทบ้านแบ่งเช่าขนาดเล็กไม่เหมาะสมกับอาชีพและการอยู่อาศัยมากที่สุด

เมื่อพิจารณาขนาดของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ พบว่ากลุ่มที่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างกัน มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กที่สุดซึ่งครอบครัวสามารถอยู่ได้แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยคนส่วนใหญ่สามารถอยู่ในที่อยู่อาศัยขนาด 2 ห้องนอนมากที่สุด (ร้อยละ 55.3) รองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัยขนาด 1 ห้องนอน (ร้อยละ 30.2) ในขณะที่ที่อยู่อาศัยขนาดเล็กที่สุดซึ่งมีเพียงพื้นที่ที่เนกประสงค์ไม่มีการกั้นห้อง และที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่มากกว่า 2 ห้องนอน เป็นลักษณะที่มีผู้เลือกน้อยที่สุด (ร้อยละ 8.2 และ 6.3 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-60)

ตารางที่ 4-59 ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่แยกตามระดับของรายได้ครัวเรือน

ลักษณะชุมชน	ประเภทบ้านที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่ *					รวม
	บ้านเดี่ยว	อาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮาส์	แฟลต	บ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก	ห้องแถวหรือห้องเช่า	
0-5000	7	12	53	33	23	128
	5.5%	9.4%	41.4%	25.8%	18.0%	100.0%
5001-10000	33	37	141	97	47	355
	9.3%	10.4%	39.7%	27.3%	13.2%	100.0%
10001-15000	18	15	54	68	44	199
	9.0%	7.5%	27.1%	34.2%	22.1%	100.0%
15001-20000	7	12	21	50	26	116
	6.0%	10.3%	18.1%	43.1%	22.4%	100.0%
20001-25000	1	0	4	14	8	27
	3.7%	0.0%	14.8%	51.9%	29.6%	100.0%
25001-30000	1	3	9	19	13	45
	2.2%	6.7%	20.0%	42.2%	28.9%	100.0%
> 30000	1	2	12	14	9	38
	2.6%	5.3%	31.6%	36.8%	23.7%	100.0%
รวม	68	81	294	295	170	908
	7.5%	8.9%	32.4%	32.5%	18.7%	100.0%

หมายเหตุ: * แสดงจำนวนและร้อยละตามผู้ที่เลือก (Number of responses)

ตารางที่ 4-60 ขนาดของที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้แยกตามลักษณะชุมชน

ลักษณะชุมชน	ที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้				รวม
	พื้นที่ก่อนประสงค์ ไม่มีการกั้นห้อง	อย่างน้อย 1 ห้องนอน	อย่างน้อย 2 ห้องนอน	มากกว่า 2 ห้องนอน	
ชุมชนแออัด	39	134	251	39	463
	8.4%	28.9%	54.2%	8.4%	100.0%
บ้านเอื้ออาทร	11	57	49	4	121
	9.1%	47.1%	40.5%	3.3%	100.0%
เคหะชุมชน	15	46	107	9	177
	8.5%	26.0%	60.5%	5.1%	100.0%
บ้านสงเคราะห์	4	17	59	1	81
	4.9%	21.0%	72.8%	1.2%	100.0%
รวม	69	254	466	53	842
	8.2%	30.2%	55.3%	6.3%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 35.240^a df:9, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5.10.

ตารางที่ 4-61 แสดงค่าเฉลี่ยของขนาดครัวเรือนและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้

ที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้	ค่าเฉลี่ยขนาดครัวเรือน (คน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (คน)	ค่าต่ำสุด (คน)	ค่าสูงสุด (คน)	จำนวน
พื้นที่นอกประสงค์ไม่มีกั้นห้อง	3.40	2.08	1.00	12.00	68
อย่างน้อย 1 ห้องนอน	3.35	1.78	1.00	12.00	252
อย่างน้อย 2 ห้องนอน	4.23	2.13	1.00	16.00	464
มากกว่า 2 ห้องนอน	5.70	2.81	2.00	14.00	53
รวม	3.99	2.16	1.00	16.00	837

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=307.599,df=3, Mean Square=102.533, F=23.769, Sig. =.000

ตารางที่ 4-62 แสดงค่าเฉลี่ยรายได้ครัวเรือนและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้

ที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้	ค่าเฉลี่ยรายได้ครัวเรือน (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท)	ค่าสูงสุด (บาท)	จำนวน
พื้นที่นอกประสงค์ไม่มีกั้นห้อง	12,103.08	11,985.08	1,500.00	85,000.00	65
อย่างน้อย 1 ห้องนอน	11,522.80	8,301.13	2,500.00	60,000.00	250
อย่างน้อย 2 ห้องนอน	14,205.12	10,931.59	1,000.00	100,000.00	453
มากกว่า 2 ห้องนอน	16,354.00	13,423.50	3,000.00	70,000.00	50
รวม	13,349.66	10,548.76	1,000.00	100,000.00	818

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=1718177161.219, df=3, Mean Square=572725720.40, F=5.227, Sig. =.001

กลุ่มตัวอย่างได้ประเมินขนาดที่อยู่อาศัยที่ตนและครัวเรือนสามารถอยู่ได้นี้จากความเหมาะสมของที่อยู่อาศัยกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือนและความสามารถของครัวเรือนในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย ตารางที่ 4-61 และ 4-62 แสดงค่าเฉลี่ยของขนาดครัวเรือนและรายได้ครัวเรือนตามลักษณะที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้จากข้อมูลดังกล่าวพบว่าที่อยู่อาศัยที่ต้องการจะมีขนาดใหญ่ขึ้นเมื่อจำนวนสมาชิกของครัวเรือนมีจำนวนมากขึ้น โดยกลุ่มที่สามารถอยู่ในที่อยู่อาศัยขนาดมากกว่า 2 ห้องนอนมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ยสูงสุดที่ 5.70 คนต่อครัวเรือน รองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่มีขนาดอย่างน้อย 2 ห้องนอน (ค่าเฉลี่ย 4.23 คนต่อครัวเรือน) และพื้นที่นอกประสงค์ (ค่าเฉลี่ย 3.40 คนต่อครัวเรือน) ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่ากลุ่มที่ต้องการอยู่ในที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ขึ้นมีรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนสูงขึ้น หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่ามีความสามารถในการจ่ายที่สูงขึ้น โดยกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยขนาดมากกว่า 2 ห้องนอนนั้นมีรายได้ครัวเรือนสูงสุด (ค่าเฉลี่ย 16,354.00 บาท/เดือน) รองลงมาได้แก่กลุ่มที่สามารถอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่มีอย่างน้อย 2 ห้องนอน (ค่าเฉลี่ย 14,205.12 บาท/เดือน) (ตารางที่ 4-62)

4.2.4 ที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

การสำรวจความต้องการด้านที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยได้พิจารณาจากความสามารถหรือความยินดีในการเดินทางหรือระยะทางไกลที่สุดจากที่ทำงานเดิมหากต้องเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ผลสำรวจแสดงให้เห็นว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ มีความต้องการเดินทางไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ความเชื่อมั่น 95%) โดยกลุ่มที่

อยู่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทรและบ้านสงเคราะห์ที่อยู่ในกลุ่มที่มีระยะทางเฉลี่ยไกลที่สุด 15.61 และ 15.17 กิโลเมตร ตามลำดับ รองลงมาได้แก่กลุ่มที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนและชุมชนแออัด (ค่าเฉลี่ย 13.95 และ 13.74 กิโลเมตร ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-63) จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนบ้านสงเคราะห์ ซึ่งอาจถือได้ว่ามีลักษณะสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนลักษณะอื่น มีความสามารถในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ห่างไกลจากที่ทำงานในปัจจุบัน หรือเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการเดินทางสูงสุด ดังที่กล่าวข้างต้นในหัวข้อการเดินทางไปทำงาน ระยะทางไปทำงานมีแนวโน้มที่จะไกลขึ้นเมื่อรายได้ครัวเรือนสูงขึ้นหรือมีฐานะดีขึ้น ผู้ที่มีรายได้ดีขึ้นย่อมมีทางเลือกในการเดินทางมากขึ้นหรือมีความสามารถในการจ่ายเพื่อการเดินทางที่ไกลกว่าและรวดเร็วกว่า เช่น การเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว ด้วยเหตุนี้จึงพบสัดส่วนของผู้ที่มีความสามารถหรือต้องการย้ายที่ทำงานตามโครงการที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนอื่นๆ (ร้อยละ 18.3) (ตารางที่ 4-64)

เมื่อพิจารณาประเด็นของความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่ทำงานหรืออาชีพหากไม่สามารถเลือกที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้นั้น พบว่าชุมชนแออัดมีสัดส่วนของผู้ที่มีความสามารถในการย้ายที่ทำงานหรือเปลี่ยนแปลงอาชีพได้มากที่สุด (ร้อยละ 25.9) รองลงมาได้แก่ ชุมชนบ้านเอื้ออาทรและเคหะชุมชน ตามลำดับ (ร้อยละ 24.5 และ 18.6 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-64) ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นข้อมูลการเดินทางของกลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดเป็นอีกตัวอย่างหนึ่งที่ทำให้เห็นว่ากลุ่มของผู้มีรายได้น้อยจะหางานทำใกล้ที่พักอาศัย เช่น การประกอบอาชีพหาบเร่ และแรงงานรับจ้างทั่วไป เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ด้วยเหตุนี้จึงเห็นได้ว่าผู้มีรายได้น้อยเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มที่จะย้ายงานตามที่อยู่อาศัยที่ต้องการ หากไม่สามารถเลือกที่ตั้งของโครงการได้ ในขณะที่ผู้ที่มีรายได้สูงขึ้นและมีทางเลือกหรือความสามารถในการเดินทางมากกว่า จะไม่ต้องการเปลี่ยนแปลงที่ทำงานตามที่อยู่อาศัย โดยความสามารถในการซื้อที่สูงกว่าทำให้กลุ่มที่มีรายได้สูงมักมีแนวโน้มของการย้ายที่พำนักตามที่ทำงาน

ตารางที่ 4-63 แสดงค่าเฉลี่ยของระยะทางไกลที่สุดจากที่ทำงานเดิมและที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

ชุมชน	ระยะทางเฉลี่ย (กิโลเมตร)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด	จำนวน
ชุมชนแออัด	13.74	17.10	.05	100.00	119
บ้านเอื้ออาทร	15.61	19.00	1.00	100.00	37
เคหะชุมชน	13.95	15.06	1.00	80.00	41
บ้านสงเคราะห์	15.17	14.70	.10	60.00	42
รวม	14.32	16.60	.05	100.00	239

หมายเหตุ: ค่าเฉลี่ยข้างต้นไม่ได้พิจารณารวมผู้ที่ต้องการอยู่ใกล้ที่อยู่เดิมจำนวน 116 ตัวอย่าง (ร้อยละ 32.7)

: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=2022.865, df=6, Mean Square=337.144, F=1.229, Sig. =.292

ตารางที่ 4-64 ความสามารถในการเปลี่ยนที่ทำงานตามโครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ลักษณะชุมชน	เปลี่ยนที่ทำงานตามโครงการ		รวม
	ได้	ไม่ได้	
ชุมชนแออัด	111	318	429
	25.9%	74.1%	100.0%
บ้านเอื้ออาทร	23	71	94
	24.5%	75.5%	100.0%
เคหะชุมชน	31	136	167
	18.6%	81.4%	100.0%
บ้านสงเคราะห์	15	67	82
	18.3%	81.7%	100.0%
รวม	180	592	772
	23.3%	76.7%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 4.907^a df.3, Asymp. Sig. (2-tailed) = .179

^a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 19.12.

4.2.5 ความต้องการด้านสาธารณูปโภค

ในการสำรวจความต้องการด้านสาธารณูปโภคและบริการใกล้เคียงที่พักอาศัย การศึกษาได้ให้กลุ่มตัวอย่างจัดลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภคและบริการที่ควรจะมีดังรายการต่อไปนี้

- โรงเรียน/วิทยาลัย
- ตลาด/ร้านค้าสะดวกซื้อ
- สนามเด็กเล่น
- ชนส่งมวลชน
- ศาสนสถาน
- สถาบันเทิง/พักผ่อนหย่อนใจ

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มตัวอย่างโดยรวมมีความเห็นว่าตลาด/ร้านค้าสะดวกซื้อ โรงเรียน/วิทยาลัย และชนส่งมวลชนเป็นกลุ่มสาธารณูปโภคที่มีความจำเป็นมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยของลำดับความสำคัญ 2.14, 2.51 และ 2.69 ตามลำดับ) ในขณะที่สาธารณูปโภคเพื่อการพักผ่อนเช่น สนามเด็กเล่นและสถาบันเทิงถือว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นลำดับรองลงมา (ค่าเฉลี่ยความสำคัญ 3.60 และ 4.42) (ตารางที่ 4-65) สำหรับศาสนสถานถือว่าเป็นสาธารณูปโภคที่มีความจำเป็นน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ยความสำคัญ 4.57) นอกจากสาธารณูปโภคและบริการที่กล่าวมาแล้ว สถานพยาบาล/บริการด้านสาธารณสุข และสถานีตำรวจหรือป้อมยามรักษาความปลอดภัยยังเป็นอีกสองสิ่งที่มีความจำเป็นในบริเวณที่พักอาศัย (ค่าเฉลี่ยความสำคัญ 4.41 และ 4.13 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-65)

เมื่อแยกพิจารณาตามลักษณะของชุมชนจะพบว่าสาธารณูปโภคและบริการที่มีความจำเป็นสำหรับผู้พักอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดและเคหะชุมชนมีความคล้ายคลึงกัน กล่าวคือส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับตลาด/ร้านค้าและโรงเรียน/วิทยาลัยเป็นสาธารณูปโภคที่มีความจำเป็นสองอันดับแรก ในขณะที่ชุมชนบ้านเอื้ออาทรและชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นซึ่งส่วนใหญ่มีสภาพความเป็นอยู่ที่ค่อนข้างดีนั้น ต่างให้ความสำคัญกับสาธารณูปโภคประเภทขนส่งมวลชนมากกว่าด้านการศึกษาอย่าง โรงเรียนหรือวิทยาลัย (ตารางที่ 4-65)

ตารางที่ 4-65 แสดงลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภคและบริการที่จำเป็นแยกตามลักษณะชุมชน

ลักษณะชุมชน		สาธารณูปโภคและบริการที่จำเป็น							
		โรงเรียน/ วิทยาลัย	ตลาด/ร้านค้า สะดวกซื้อ	สนามเด็กเล่น	ขนส่ง มวลชน	ศาสนสถาน	สถานบันเทิง/ พักผ่อน	อื่นๆ	
								สถานพยาบาล	สถานีตำรวจ/รักษา ความปลอดภัย
ชุมชนแออัด	ค่าเฉลี่ย	2.39	2.31	3.27	2.97	4.57	4.22	4.07	2.00
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.40	1.32	1.28	1.40	1.42	2.10	2.50	.
บ้านเอื้ออาทร	ค่าเฉลี่ย	3.05	1.89	4.12	2.07	4.32	4.61	5.67	5.50
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.30	1.09	1.32	1.17	1.52	1.60	2.31	2.12
เคหะชุมชน	ค่าเฉลี่ย	2.32	2.04	3.81	2.78	4.75	4.40	4.57	3.00
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.24	1.26	1.34	1.34	1.26	1.85	2.37	1.73
บ้านสงเคราะห์	ค่าเฉลี่ย	2.55	1.95	3.95	2.26	4.66	5.20	4.33	5.50
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.57	1.14	1.06	1.09	1.08	1.31	2.08	2.12
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.51	2.14	3.60	2.69	4.57	4.42	4.41	4.13
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.39	1.26	1.32	1.36	1.38	1.92	2.32	2.10

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภคและบริการเรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 8 หรือ สำคัญสูงสุดไปหาต่ำสุด

: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- โรงเรียน/วิทยาลัย * ชุมชน	49.034	3	16.345	8.732	.000
- ตลาด/ร้านค้าสะดวกซื้อ * ชุมชน	26.937	3	8.979	5.770	.001
- สนามเด็กเล่น * ชุมชน	82.014	3	27.338	16.720	.000
- ขนส่งมวลชน * ชุมชน	106.481	3	35.494	20.586	.000
- ศาสนสถาน * ชุมชน	11.501	3	3.834	2.011	.111
- สถานบันเทิงพักผ่อน * ชุมชน	49.229	3	16.410	4.529	.004
- สถานพยาบาล * ชุมชน	6.542	3	2.181	.374	.772
- ตำรวจและรักษาความปลอดภัย * ชุมชน	15.875	3	5.292	1.411	.363

4.2.6 อุปสรรคที่ทำให้ไม่สามารถเข้าโครงการที่อยู่อาศัย

ในการจัดสร้างโครงการที่อยู่อาศัยนั้น ความเหมาะสมและความพร้อมของโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของสาธารณูปโภคที่จำเป็น ที่ตั้งโครงการ และประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มเป้าหมายต้องการ เหล่านี้อาจถือว่าเป็นอุปสรรคหลักที่ทำให้ประชาชนไม่ต้องการเข้าร่วม โครงการ การศึกษาได้สำรวจความสำคัญของอุปสรรคต่างๆ ที่ทำให้กลุ่มตัวอย่างไม่สามารถเข้าโครงการที่อยู่อาศัยจากประเด็นต่อไปนี้

- ไกลจากที่ทำงาน
- ประเภทบ้านไม่เหมาะสมกับอาชีพ
- ไกลจากญาติพี่น้องเพื่อนฝูง
- ขนาดสาธารณูปโภคที่ต้องการ
- ความสามารถในการผ่อนรายเดือน
- ขนาดบริการรถโดยสารสาธารณะ
- ขนาดที่פקเล็กเกินไป

จากตารางที่ 4-66 พบว่ากลุ่มตัวอย่างโดยรวมมีความเห็นว่าอุปสรรคที่สำคัญที่สุดได้แก่ ประเด็นที่ตั้งของโครงการที่อยู่ห่างไกลที่ทำงาน (ค่าเฉลี่ยลำดับความสำคัญ 2.25) โดยประเด็นด้านความสามารถในการผ่อนรายเดือน การขาดบริการรถโดยสารสาธารณะ ประเด็นเกี่ยวกับขนาดของที่พักเล็กเกินไป และการขาดสาธารณูปโภคที่จำเป็นนั้นถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ (ค่าเฉลี่ยลำดับความสำคัญ 3.18, 3.37, 3.58 และ 3.63

ตามลำดับ) สำหรับประเด็นเกี่ยวกับประเภทของที่อยู่อาศัยไม่เหมาะสมกับอาชีพและประเด็นที่ต้องอยู่ห่างไกล จากญาติพี่น้องเพื่อนฝูงนั้น ถือว่าเป็นอุปสรรคที่มีความสำคัญน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ยความสำคัญ 4.55 และ 5.19 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-66)

ตารางที่ 4-66 แสดงลำดับความสำคัญของอุปสรรคที่ทำให้ไม่สามารถเข้าโครงการที่อยู่อาศัยที่จำเป็นแยกตาม ลักษณะชุมชน

ลักษณะชุมชน		อุปสรรคที่ทำให้ไม่สามารถเข้าโครงการที่อยู่อาศัย						
		ไกลจากที่ทำงาน	ประเภทบ้านไม่เหมาะสมกับอาชีพ	ไกลจากญาติพี่น้อง	ขาดสาธารณูปโภคที่จำเป็น	ความสามารถในการผ่อนชำระ	ขาดบริการรถโดยสาร	ขนาดที่พักเล็กเกินไป
ชุมชนแออัด	ค่าเฉลี่ย	2.20	4.64	4.91	3.96	2.80	3.79	3.37
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.81	1.76	2.13	1.47	1.76	1.59	1.87
บ้านเอื้ออาทร	ค่าเฉลี่ย	2.88	4.76	5.44	2.84	3.45	2.65	3.51
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.13	1.78	1.84	1.80	1.69	1.47	1.61
เคหะชุมชน	ค่าเฉลี่ย	2.06	4.27	5.47	3.50	3.44	3.34	4.22
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.63	1.79	1.79	1.58	2.01	1.63	1.96
บ้านสงเคราะห์	ค่าเฉลี่ย	1.99	4.33	5.66	3.81	4.25	2.93	3.54
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.75	1.89	1.89	1.50	1.93	1.41	1.66
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.25	4.55	5.19	3.63	3.18	3.37	3.58
	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.84	1.79	2.01	1.62	1.87	1.62	1.85

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของอุปสรรคต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 8 หรือ สำคัญสูงสุดไปหาต่ำสุด

: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
ไกลจากที่ทำงาน * ชุมชน	52.259	3	17.420	5.257	.001
ประเภทบ้านไม่เหมาะสมกับอาชีพ * ชุมชน	18.110	3	6.037	1.900	.129
ไกลจากญาติพี่น้อง * ชุมชน	49.836	3	16.612	4.172	.006
ขาดสาธารณูปโภคที่จำเป็น * ชุมชน	112.100	3	37.367	15.209	.000
ความสามารถในการผ่อนชำระ * ชุมชน	134.144	3	44.715	13.526	.000
ขาดบริการรถโดยสาร * ชุมชน	136.527	3	45.509	18.874	.000
ขนาดเล็กเกินไป * ชุมชน	64.182	3	21.394	6.401	.000

เมื่อแยกพิจารณาตามลักษณะของชุมชนที่ต่างๆ กันจะพบรูปแบบการจัดลำดับความสำคัญของประเด็นที่เป็นอุปสรรคในการเข้าโครงการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนที่มีสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน จากตารางที่ 4-66 จะเห็นว่าประเด็นที่เป็นอุปสรรคหลักสำคัญสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ได้แก่ ที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งไกลจากที่ทำงาน และความสามารถในการผ่อนชำระ (ค่าเฉลี่ยความสำคัญ 2.20 และ 2.80 ตามลำดับ) เนื่องจากผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มซึ่งมีรายได้น้อย ดังนั้นจึงให้ความสำคัญกับการเดินทาง หากต้องย้ายไปอยู่ในโครงการที่ห่างไกลกับแหล่งงาน รวมทั้งการให้ความสำคัญในประเด็นสภาพเศรษฐกิจของครัวเรือนในการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัยของโครงการ

สำหรับชุมชนบ้านเอื้ออาทร เคหะชุมชนและชุมชนบ้านสงเคราะห์ พบว่ามีลักษณะการจัดลำดับความสำคัญของประเด็นอุปสรรคที่เป็นไปในการทำงานเองเดียวกัน กล่าวคืออุปสรรคที่มีความสำคัญมากที่สุดได้แก่ที่ตั้งของโครงการซึ่งห่างไกลที่ทำงาน เช่นเดียวกับผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด (ค่าเฉลี่ยความสำคัญ 2.88, 2.09 และ 1.99 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตามผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทร เคหะชุมชนและชุมชนบ้านสงเคราะห์นี้ต่างได้

ให้ความสำคัญกับประเด็นการขาดสาธารณูปโภคที่จำเป็น (ค่าเฉลี่ย 2.84, 3.50 และ 3.81 ตามลำดับ) และบริการรถโดยสารขนส่ง (ค่าเฉลี่ย 2.65, 3.34 และ 2.93 ตามลำดับ) มากกว่าอุปสรรคในการผ่อนชำระ (ค่าเฉลี่ย 3.45, 3.44 และ 4.25 ตามลำดับ) ทั้งนี้อาจเนื่องจากชุมชนทั้ง 2 ลักษณะนี้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ค่อนข้างดีกว่าชุมชนแออัด รวมทั้งผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนมีสภาพทางเศรษฐกิจที่ดีกว่า ด้วยเหตุนี้ความสำคัญของปัญหาจึงมุ่งไปที่ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคเสียมากกว่า (ตารางที่ 4-66)

4.2.7 การพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (Social Mobility)

ในหัวข้อนี้การศึกษาได้นั้นวิเคราะห์เฉพาะปัจจัยด้านการศึกษาของบุตรในครอบครัวซึ่งมีผลต่อโอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (social mobility) ของชุมชนผู้มีรายได้น้อย สมมติฐานของการวิเคราะห์ตั้งอยู่ที่พื้นฐานทฤษฎีของ John F.C. Turner ที่ว่าด้วยความเป็นที่พึงพิงของประชาชนรายได้ต่ำของชุมชนแออัด (bridgehead) ที่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยให้พัฒนาตัวเองด้านสถานภาพทางเศรษฐกิจสังคม ก่อนย้ายออกจากชุมชนไป ปัจจัยด้านการศึกษาของบุตรจึงเป็นตัวชี้วัดความน่าจะเป็นด้านการพัฒนาการดังกล่าว ในส่วนนี้การศึกษาได้อ้างอิงข้อมูล โครงสร้างครอบครัวที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัยดังกล่าวแล้วข้างต้น เพื่อวิเคราะห์การศึกษาของบุตรทั้งในปัจจุบันและอนาคตที่มีผลต่อ social mobility ของครอบครัว

ภาพรวมของครอบครัวที่อาศัยอยู่ในชุมชนต่างๆ เป็นไปตามโครงสร้างครัวเรือนแบบชุมชนเมืองซึ่งมีขนาดเล็ก มีจำนวนบุตรโดยเฉลี่ย 2.16 คนต่อครัวเรือน (ตารางที่ 4-67) โดยส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนที่มีบุตรเพียง 1 คน (ร้อยละ 34.1) ถึง 2 คน (ร้อยละ 38.2) รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนขนาดปานกลางที่มีบุตร 3 ถึง 4 คน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 16.3 และ 6.1 ตามลำดับ สำหรับครอบครัวขนาดใหญ่ที่มีบุตร 5 คนและ 6 คนขึ้นไปนั้นพบเพียงส่วนน้อย (ร้อยละ 2.7 และ 2.6 ตามลำดับ) ข้อมูลในตารางที่ 4-67 แสดงให้เห็นว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ มีค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรทั้งหมดต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยครัวเรือนที่อยู่ในชุมชนแออัดถือว่ามีจำนวนบุตรมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 2.33 คนต่อครัวเรือน) รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในเคหะชุมชน ชุมชนบ้านสงเคราะห์ และชุมชนบ้านเอื้ออาทร ตามลำดับ (ค่าเฉลี่ย 2.11, 1.90 และ 1.81 คนต่อครัวเรือนตามลำดับ) (ตารางที่ 4-67)

ตารางที่ 4-67 แสดงค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรทั้งหมดในครัวเรือนแยกตามลักษณะชุมชน

ลักษณะชุมชน	ค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรทั้งหมด* (คน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (คน)	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
ชุมชนแออัด	2.33	1.40	1.00	10.00
บ้านเอื้ออาทร	1.81	1.00	1.00	6.00
เคหะชุมชน	2.11	1.43	1.00	10.00
บ้านสงเคราะห์	1.90	.83	1.00	4.00
รวม	2.16	1.32	1.00	10.00

หมายเหตุ: * ค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรทั้งหมดคำนวณจากข้อมูลของครัวเรือนที่มีบุตรตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม: $F=5.925$, $Sig.=.001$, $df=3$,

เมื่อพิจารณาภาวะการเลี้ยงดูบุตรของครัวเรือนในชุมชนต่างๆ พบว่าครัวเรือนทั้งหมดมีบุตรที่กำลังอยู่ในความดูแลตั้งแต่ 1 ถึง 6 คน ค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรที่อยู่ในความดูแลในปัจจุบันของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชน

ลักษณะต่างๆ มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) (ตารางที่ 2) ข้อมูลดังกล่าวมีแนวโน้มของการกระจายข้อมูลคล้ายคลึงกับจำนวนบุตรทั้งหมดที่กล่าวข้างต้น โดยครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนแออัดมีจำนวนบุตรที่อยู่ในความดูแลมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1.84 คนต่อครัวเรือน) รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในเคหะชุมชน ชุมชนบ้านเอื้ออาทร และชุมชนบ้านสงเคราะห์ ตามลำดับ (ค่าเฉลี่ย 1.77, 1.49 และ 1.46 คนต่อครัวเรือนตามลำดับ) (ตารางที่ 4-68)

ตารางที่ 4-68 แสดงค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรที่อยู่ในความดูแลของครัวเรือนแยกตามลักษณะชุมชน

ลักษณะชุมชน	ค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรที่อยู่ในความดูแล* (คน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (คน)	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
ชุมชนแออัด	1.84	.95	1.00	5.00
บ้านเอื้ออาทร	1.46	.64	1.00	3.00
เคหะชุมชน	1.77	.97	1.00	6.00
บ้านสงเคราะห์	1.49	.63	1.00	3.00
รวม	1.72	.89	1.00	6.00

หมายเหตุ: * ค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรที่อยู่ในความดูแล คำนวณจากข้อมูลของครัวเรือนที่มีบุตรตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม: $F=5.877$, $Sig. =.001$, $df=3$

4.2.7.1 การใช้จำนวนและการศึกษาบุตรเป็นตัวชี้วัด Social Mobility

ในการพิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตนั้น การศึกษาได้ให้ความสำคัญกับข้อมูลเฉพาะของกลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรอยู่ในช่วงอายุ 19-25 ปี ทั้งนี้เนื่องจากเหตุผลบางประการคือ ประการแรก ครอบครัวที่มีบุตรข้างเข้าผู้วัยดังกล่าวเป็นกลุ่มที่ต้องการเปลี่ยนแปลงหรือยับยั้งขยายการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเดิมหรือหาที่อยู่ใหม่มากที่สุด สำหรับครอบครัวที่มีบุตรมากกว่าหนึ่งคน เมื่อวัยเด็กเข้าสู่วัยรุ่นหรือวัยทำงานการอยู่ร่วมกันในห้องเดียวอาจไม่เหมาะสมอีกต่อไป ความต้องการพื้นที่ส่วนตัวเพิ่มขึ้น ผู้ปกครองอาจจำเป็นต้องยับยั้งขยายพื้นที่อยู่อาศัยในที่พักเดิมหรือหาที่อยู่ใหม่หากที่อยู่ปัจจุบันนั้นคับแคบและไม่สามารถยับยั้งขยายได้อีกต่อไป ประการต่อมาบุตรที่มีอายุระหว่าง 19-25 ปีนี้ส่วนหนึ่งถือว่าเป็นกลุ่มที่เพิ่งสำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายและกำลังก้าวสู่ระดับการศึกษาในระดับอุดมศึกษาต่อไป และอีกส่วนหนึ่งเป็นกลุ่มที่กำลังเข้าสู่ตลาดงาน ดังนั้นจึงเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยหรือเป็นผู้บริโภครายสำคัญในตลาดที่อยู่อาศัยในอนาคต ด้วยเหตุนี้ นโยบายการจัดการที่อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับกลุ่มคนในวัยดังกล่าว รวมทั้งลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามความสามารถของบุตรในช่วงอายุดังกล่าวที่จะสร้างโอกาสในการทำงานที่มีรายได้เพียงพอต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในอนาคตนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับระดับการศึกษาที่ได้รับ ด้วยเหตุนี้ความประสงค์ของผู้ปกครองในการให้การศึกษาแก่บุตรจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนในปัจจุบันให้ดีขึ้น (Mobility) รวมทั้งปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยจากชุมชนแออัดและที่อยู่อาศัยขนาดเล็กราคาถูกไปสู่สภาพการอยู่อาศัยที่ดีกว่าในอนาคต

จากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่าง 1,000 ครัวเรือน พบว่ามีครัวเรือนที่มีบุตรอยู่ในช่วงอายุ 19-25 ปีจำนวน 252 ครัวเรือน ครอบครัวยุคนี้มีบุตรในช่วงอายุดังกล่าวตั้งแต่ 1 คน ถึง 4 คน โดยจำนวนผู้ที่มีอายุอยู่ในช่วง 19-25 ปีในพื้นที่ศึกษาทั้งหมดมีจำนวนทั้งสิ้น 404 คน เมื่อพิจารณาครัวเรือนที่มีบุตรอยู่ในช่วงอายุ 19-25 ปีซึ่งอาศัย

อยู่ในชุมชนต่างๆ พบว่าค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรในวัยดังกล่าวของครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างๆ มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดเป็นกลุ่มที่มีบุตรอยู่ในช่วงอายุดังกล่าวมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1.75 คนต่อครัวเรือน) รองลงมาได้แก่ครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทร (ค่าเฉลี่ย 1.38 คนต่อครัวเรือน) ในขณะที่ครัวเรือนในเคหะชุมชนและชุมชนบ้านสงเคราะห์ต่างมีค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรในวัยดังกล่าวนี้ใกล้เคียงกัน (ค่าเฉลี่ย 1.29 และ 1.28 คนต่อครัวเรือน ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-69)

ตารางที่ 4-69 แสดงจำนวนบุตรอายุ 19-25 ปีที่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างๆ

ลักษณะชุมชน	ค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรอายุ 19-25 ปี (คน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (คน)	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
ชุมชนแออัด	1.75	.91	1.00	4.00
บ้านเอื้ออาทร	1.38	.70	1.00	4.00
เคหะชุมชน	1.29	.53	1.00	3.00
บ้านสงเคราะห์	1.28	.57	1.00	3.00
รวม	1.60	.84	1.00	4.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม: $F=5.309$, $df=3$, $Sig.=.001$

หากแยกพิจารณารายได้เฉลี่ยเฉพาะของกลุ่มครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี ซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ ดังตารางที่ 4-70 ข้อมูลแสดงให้เห็นว่าค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือนในชุมชนลักษณะต่างๆ มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยแนวโน้มของข้อมูลแสดงให้เห็นว่าชุมชนที่มีครัวเรือนซึ่งมีจำนวนบุตรในช่วงอายุดังกล่าวมากขึ้น จะมีรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่ลดลง ดังข้อมูลของครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนแออัดซึ่งมีจำนวนบุตรในช่วงอายุดังกล่าวมากที่สุดนั้น (ค่าเฉลี่ย 11,835.67 บาท/เดือน) พบว่าเป็นกลุ่มที่มีค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือนต่ำที่สุด (ค่าเฉลี่ย 11,835.67 บาท/เดือน) และเป็นกลุ่มเสี่ยงที่บุตรมีโอกาสได้รับการศึกษา น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนอื่นๆ ในขณะที่ครัวเรือนในชุมชนบ้านสงเคราะห์ซึ่งมีจำนวนบุตรในช่วงอายุดังกล่าวน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1.28 คนต่อครัวเรือน) นั้น พบว่าเป็นชุมชนที่มีรายได้ครัวเรือน โดยเฉลี่ยมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 24,476.11 บาท/เดือน) (ตารางที่ 4-69 และ 4-70)

ตารางที่ 4-70 แสดงรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีจำนวนต่างๆ

ลักษณะชุมชน	รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
ชุมชนแออัด	11,835.67	10,533.16	1,000.00	100,000.00
บ้านเอื้ออาทร	13,250.00	5,669.31	5,000.00	30,000.00
เคหะชุมชน	17,758.06	11,283.37	3,000.00	60,000.00
บ้านสงเคราะห์	24,476.11	13,274.95	4,800.00	50,000.00
รวม	13,736.87	10,791.29	1,000.00	100,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม: $F=10.027$, $df=3$, $Sig.=.000$

เนื่องจากประเภทของที่อยู่อาศัยแบบต่างๆ มีสภาพที่แตกต่างกันตามลักษณะของชุมชนที่อยู่อาศัย ดังนั้น การศึกษาจึงได้แยกพิจารณาลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี ตามลักษณะของชุมชน โดยพบว่า ภายในชุมชนแออัด กลุ่มที่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแบ่งเช่ามีค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตร

ในช่วงอายุ 19-25 ปีมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 2.05 คนต่อครัวเรือน) รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่อาศัยในบ้านเดี่ยว และห้องเช่า/ห้องแถวขนาดเล็ก (ค่าเฉลี่ย 1.83 และ 1.44 คนต่อครัวเรือน) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-71) จากที่กล่าวข้างต้นหากพิจารณาของกลุ่มครัวเรือนที่มีบุตรอยู่ในช่วงอายุดังกล่าวว่าเป็นกลุ่มที่มีความต้องการเปลี่ยนแปลงด้านที่อยู่อาศัยมากที่สุดแล้ว จะพบว่าการขยับขยายที่พักอาศัยในปัจจุบันเพื่อรองรับบุตรในวัยดังกล่าวของครัวเรือนที่ปัจจุบันอาศัยอยู่ในบ้านเช่าหรือห้องแถวขนาดเล็กนั้นมีความเป็นไปได้น้อยมาก เนื่องจากเนื้อที่ที่จำกัด ด้วยเหตุนี้การหาที่อยู่แห่งใหม่จึงน่าจะเป็นทางเลือกต่อไปสำหรับกลุ่มซึ่งอยู่ในที่อยู่อาศัยขนาดเล็กนี้ ในขณะที่ครัวเรือนซึ่งอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวอาจที่จะสามารถขยับขยายหรือเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยในปัจจุบันได้พอสมควร อย่างไรก็ตามเป็นที่ทราบดีว่าสภาพที่อยู่อาศัยภายในชุมชนแออัดนั้นมีความทรุดโทรมและบางส่วนไม่มีความมั่นคงบนที่ดินและบ้านที่อาศัยในปัจจุบัน ดังนั้นความสามารถในการปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจึงมีอย่างจำกัด ในส่วนของชุมชนบ้านเอื้ออาทร เคหะชุมชนและบ้านสงเคราะห์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตที่มีห้องพักขนาดเล็ก ดังนั้นครัวเรือนที่มีบุตรในวัย 19-25 ปี ดังกล่าวนี้น่าจะมีแนวโน้มในการหาที่อยู่ใหม่มากกว่าครัวเรือนที่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ

ตารางที่ 4-71 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี

ชุมชน	ประเภทที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรอายุ 19-25 ปี (คน)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (คน)	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
ชุมชนแออัด	บ้านเดี่ยว	1.83	.98	1.00	4.00
	บ้านแบ่งเช่า	2.05	.85	1.00	4.00
	ห้องเช่า/ห้องแถว	1.44	.66	1.00	3.00
บ้านเอื้ออาทร	บ้านเดี่ยว	1.31	.63	1.00	3.00
	อาคารพาณิชย์/ทาวเฮาส์	1.00	.	1.00	1.00
	แฟลต	1.44	.77	1.00	4.00
	ห้องเช่า/ห้องแถว	1.00	.	1.00	1.00
เคหะชุมชน	บ้านเดี่ยว	1.00	.00	1.00	1.00
	อาคารพาณิชย์/ทาวเฮาส์	1.50	1.00	1.00	3.00
	แฟลต	1.26	.45	1.00	2.00
บ้านสงเคราะห์	บ้านเดี่ยว	1.00	.00	1.00	1.00
	แฟลต	1.33	.62	1.00	3.00
	บ้านแบ่งเช่า	1.00	.	1.00	1.00
รวม	บ้านเดี่ยว	1.75	.95	1.00	4.00
	อาคารพาณิชย์/ทาวเฮาส์	1.40	.89	1.00	3.00
	แฟลต	1.35	.63	1.00	4.00
	บ้านแบ่งเช่า	2.00	.86	1.00	4.00
	ห้องเช่า/ห้องแถว	1.43	.65	1.00	3.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย: $F=3.996$, $df=4$, $Sig. =.004$

4.2.7.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคด

การศึกษาได้พิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีในประเด็นด้านความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก จากภาพรวมของครัวเรือนที่มีบุตรในวัยดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ต้องการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกโดยการเช่าซื้อ (ร้อยละ 83.6) และเช่า (ร้อยละ 7.3) ในขณะที่มีเพียงร้อยละ 9.1 ของครัวเรือนในกลุ่มนี้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ (ตารางที่ 4-72) อย่างไรก็ตามเมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรที่มีอายุ 19-25 ปีระหว่างครัวเรือนที่มีความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยต่างกันไม่พบว่ามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยกลุ่มตัวอย่างที่ไม่ต้องการที่อยู่แห่งใหม่เป็นกลุ่มที่มีจำนวนบุตรในช่วงอายุดังกล่าวมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1.67 คนต่อครัวเรือน) เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่นี้ พบว่าส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 52.4) รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่อยู่อาศัยในแฟลต (ร้อยละ 38.1) อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่ของชุมชนทุกรูปแบบต้องการเข้าร่วมโครงการแบบการเช่าซื้อ โดยที่ประเภทแฟลตเป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีผู้ไม่ต้องการเข้าร่วมสูงสุด (ร้อยละ 14.3) เนื่องจากส่วนใหญ่อยู่ในโครงการประเภทนี้อยู่แล้ว (ตารางที่ 4-73)

ตารางที่ 4-72 แสดงความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี

ความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัย	ร้อยละของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีทั้งหมด	ค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรอายุ 19-25 ปี (คน) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
เช่า	7.3%	1.53	1.01	1.00	4.00
เช่าซื้อ	83.6%	1.59	.80	1.00	4.00
ไม่ต้องการเข้าร่วม	9.1%	1.67	.86	1.00	4.00
รวม	100.0%	1.59	.82	1.00	4.00

หมายเหตุ: * การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม: F=1.37, df=2, Sig. =.872

ตารางที่ 4-73 แสดงความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี

ความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัย	ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี					รวม
	บ้านเดี่ยว	อาคารพาณิชย์/ทาวเฮาส์	แฟลต	บ้านแบ่งเช่า	ห้องเช่า/ห้องแถว	
เช่า	35.3% (5.6)		23.5% (7.1)	5.9% (5.0)	35.3% (17.1)	100.0% (7.6)
เช่าซื้อ	48.6% (84.1)	2.7% (100.0)	23.8% (78.6)	9.7% (90.0)	15.1% (80.0)	100.0% (83.0)
ไม่ต้องการ	52.4% (10.3)		38.1% (14.3)	4.8% (5.0)	4.8% (2.9)	100.0% (9.4)
รวม	48.0% (100.0)	2.2% (100.0)	25.1% (100.0)	9.0% (100.0)	15.7% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสมรค์ (ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน)

Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value =9.767^a df=8, Asymp. Sig. (2-tailed) = .282

^a. 8 cells (53.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .38.

ในการสำรวจประเภทของที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการของครัวเรือนกลุ่มดังกล่าวนี้ พบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและบ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก (ร้อยละ 39.1 และ 28.5 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-74)

สำหรับความต้องการเกี่ยวกับขนาดของที่อยู่อาศัย พบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ต้องการอยู่ในที่อยู่อาศัยขนาด 2 ห้องนอนมากที่สุด (ร้อยละ 61.7) ซึ่งแสดงถึงความต้องการในการขยายที่อยู่อาศัย รองลงมาได้แก่ที่อยู่อาศัยขนาด 1 ห้องนอน (ร้อยละ 23.4) ในขณะที่ที่อยู่อาศัยขนาดเล็กที่สุดซึ่งมีเพียงพื้นที่อเนกประสงค์ไม่มีการกั้นห้อง และที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่มากกว่า 2 ห้องนอน เป็นลักษณะที่มีผู้เลือกน้อยที่สุด (ร้อยละ 5.0 และ 9.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 9) ข้อมูลยังแสดงให้เห็นว่าค่าเฉลี่ยของจำนวนบุตรที่มีอายุ 19-25 ปีระหว่างกลุ่มครัวเรือนที่ต้องการที่อยู่อาศัยขนาดต่างๆ กันนั้นมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยครัวเรือนที่ต้องการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่สุดหรือมากกว่า 2 ห้องนอนเป็นกลุ่มที่มีจำนวนบุตรอยู่ในช่วงอายุดังกล่าวมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 2.23 คนต่อครัวเรือน) ในขณะที่กลุ่มครัวเรือนที่มีจำนวนบุตรในวัยดังกล่าวน้อยที่สุดได้แก่กลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอย่างน้อย 1 ห้องนอน (ค่าเฉลี่ย 1.48 คนต่อครัวเรือน) (ตารางที่ 4-75)

ตารางที่ 4-74 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่ของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี

ประเภทที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมกับอาชีพและความเป็นอยู่	ร้อยละของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี *
บ้านเดี่ยว	6.6
อาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮาส์	7.4
แฟลต	39.1
บ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก	28.5
ห้องแถวหรือห้องเช่า	18.4
รวม	100.0

หมายเหตุ: * แสดงร้อยละตามจำนวนผู้ที่เลือกคำตอบนั้นๆ (Number of responses)

ตารางที่ 4-75 แสดงขนาดของที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้สำหรับครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี

ที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่สามารถอยู่ได้	ร้อยละของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี	ค่าเฉลี่ยจำนวนบุตรอายุ 19-25 ปี (คน) *	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
พื้นที่อเนกประสงค์ไม่มีการกั้นห้อง	5.0	1.91	.94	1.00	4.00
อย่างน้อย 1 ห้องนอน	23.4	1.48	.70	1.00	3.00
อย่างน้อย 2 ห้องนอน	61.7	1.58	.83	1.00	4.00
มากกว่า 2 ห้องนอน	9.9	2.23	1.11	1.00	4.00
รวม	100.0	1.64	.86	1.00	4.00

หมายเหตุ: * การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม: $F=4.811$, $df=3$, $Sig. =.003$

สำหรับความสามารถในการจ่ายเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี การศึกษาได้พิจารณาความสามารถในการจ่ายแต่ละเดือนเพื่อเป็นค่าเช่าในกรณีที่ต้องการเช่าที่อยู่อาศัยหรือเพื่อเป็นค่าผ่อนชำระรายเดือนในกรณีที่ต้องการเช่าซื้อ และความสามารถในการจ่ายเงินค่านอกจากเงินออมของครัวเรือน ตารางที่ 4-76 และ ตารางที่ 4-77 แสดงให้เห็นว่าครัวเรือนที่มีบุตรอายุดังกล่าวซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ มีค่าเฉลี่ย

ของจำนวนเงินที่สามารถจ่ายต่อเดือนและจำนวนเงินออมเพื่อจ่ายค่างวดต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) เมื่อพิจารณาความสามารถในการจ่ายต่อเดือนเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดมีความสามารถในการจ่ายต่อเดือนต่ำที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1,813.74 บาท/เดือน) ถัดมาได้แก่ครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทร (ค่าเฉลี่ย 2,045.45 บาท/เดือน) เคหะชุมชน (ค่าเฉลี่ย 2,560.71 บาท/เดือน) และชุมชนบ้านสงเคราะห์ (ค่าเฉลี่ย 2,693.33 บาท/เดือน) สำหรับความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดของครัวเรือนกลุ่มดังกล่าว การศึกษาได้ประเมินความสามารถในการจ่ายนี้จากเงินออมของครัวเรือนที่มีในปัจจุบัน จากการสำรวจพบว่า ครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทรเป็นกลุ่มที่ประมาณความสามารถของตนเองในการจ่ายเงินค่างวดต่ำที่สุด (ค่าเฉลี่ย 5,423.08 บาท) (ตารางที่ 4-77) ทั้งนี้เนื่องจากครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทรต่างเป็นกลุ่มที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประเมินความสามารถในการจ่ายของครัวเรือนตนเองจากความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดที่ผ่านมาและการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน หากเปรียบเทียบความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีในชุมชนลักษณะอื่นๆ พบว่าครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนแออัดเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายค่าที่ต่ำที่สุด (ค่าเฉลี่ย 13,292.13 บาท) เมื่อเปรียบเทียบกับครัวเรือนที่อาศัยในเคหะชุมชน (ค่าเฉลี่ย 39,115.38 บาท) และชุมชนบ้านสงเคราะห์ (ค่าเฉลี่ย 144,250.64 บาท) (ตารางที่ 4-77)

ตารางที่ 4-76 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี

ลักษณะชุมชน	ค่าเฉลี่ยจำนวนเงินที่สามารถจ่ายต่อเดือน (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
ชุมชนแออัด	1,813.74	1,082.43	500.00	5,100.00
บ้านเอื้ออาทร	2,045.45	2,923.26	1,000.00	15,000.00
เคหะชุมชน	2,560.71	1,175.16	1,000.00	5,000.00
บ้านสงเคราะห์	2,693.33	1,090.52	1,400.00	5,000.00
รวม	2,013.78	1,443.42	500.00	15,000.00

หมายเหตุ: * การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม: $F=3.413$, $df=3$, $Sig.=.019$

ตารางที่ 4-77 ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี

ลักษณะชุมชน	ค่าเฉลี่ยจำนวนเงินค่างวด (บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
ชุมชนแออัด	13,292.13	19,669.11	.00	100,000.00
บ้านเอื้ออาทร	5,423.08	7,409.02	2,500.00	30,000.00
เคหะชุมชน	39,115.38	97,097.61	.00	500,000.00
บ้านสงเคราะห์	144,250.00	184,777.08	.00	500,000.00
Total	28,582.14	77,607.35	.00	500,000.00

หมายเหตุ: * การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม: $F=13.419$, $df=3$, $Sig.=.000$

สภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือนในชุมชนลักษณะต่างๆ นี้อาจวิเคราะห์ได้ถึงความสามารถในการปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบันหรือความสามารถในการมีที่อยู่ใหม่ โดยภาพรวมจะพบว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดถือว่ามีความยากลำบากและสังคมที่ต่ำกว่ากลุ่มที่อาศัยในชุมชนลักษณะอื่นๆ ด้วยเหตุนี้ นอกจากครัวเรือนในชุมชนแออัดจะเป็นกลุ่มที่มีภาระในการดูแลบุตรมากที่สุดแล้ว สถานภาพของรายได้ดังกล่าวยังเป็น

ข้อจำกัดในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ นอกจากนี้ปัจจัยดังกล่าวยังส่งผลต่อโอกาสในการให้การศึกษาแก่บุตรในความดูแล และจำกัดโอกาสในการเลื่อนขั้นทางสังคมของครัวเรือนในอนาคต

4.2.7.3 การศึกษาของบุตรที่มีผลต่อ Social Mobility ของครอบครัว

การวิจัยได้พิจารณาโอกาสในการให้การศึกษาแก่บุตรของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนลักษณะต่างๆ ในประเด็นความคาดหวังต่อการศึกษาต่อและการประกอบอาชีพในอนาคตของบุตร รวมทั้งสถานศึกษาที่สามารถรองรับความต้องการดังกล่าวที่มีอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงชุมชน ความประสงค์ของผู้ปกครองในการให้การศึกษาในระดับสูงจะเป็นส่วนในการสนับสนุนให้บุตรได้พัฒนาความรู้ความสามารถและเข้าสู่การทำงานที่มีรายได้ดีและเพียงพอที่จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับปรุงด้านที่อยู่อาศัยไปสู่สภาพการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น ด้วยเหตุนี้การวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์ในการประเมินศักยภาพของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบันต่อโอกาสในการเปลี่ยนแปลงสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต รวมถึงการจัดการหาทรัพยากรด้านการศึกษาที่จำเป็นในละแวกชุมชน

เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 1000 ครัวเรือน พบว่ากลุ่มครัวเรือนที่มีบุตรอยู่ในช่วงอายุ 19-25 ปี ส่วนใหญ่ต้องการให้บุตรได้รับการศึกษาในชั้นสูง เช่นเดียวกับภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ร้อยละ 97.8) กลุ่มที่ไม่ต้องการให้บุตรศึกษาต่อในระดับที่สูงขึ้นมีเพียงจำนวนน้อยมาก (ร้อยละ 2.2) โดยพบว่าส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนที่ปัจจุบันอาศัยอยู่ในชุมชนแออัด (ร้อยละ 3.6 ของผู้อาศัยในชุมชนแออัด) (ตารางที่ 4-78) ดังที่กล่าวข้างต้นลักษณะของชุมชนที่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสัมพันธ์กับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนนั้นๆ ดังนั้นความต้องการให้การศึกษาแก่บุตรในระดับสูงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ อีกนอกเหนือจากลักษณะของชุมชนที่อาศัยในปัจจุบัน เช่น ปัจจัยด้านที่ตั้งของชุมชน สถานศึกษาที่อยู่ใกล้บ้าน ระดับการศึกษาที่ต้องการเรียนต่อ และรายได้ครัวเรือน เป็นต้น

ตารางที่ 4-78 แสดงความประสงค์ให้บุตรศึกษาต่อในระดับสูงของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี

ความประสงค์ให้บุตร ศึกษาต่อในระดับสูง	ร้อยละของ ครัวเรือนทั้งหมด	ร้อยละของ ครัวเรือนที่มีบุตร อายุ 19-25 ปี	สัดส่วนของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีในชุมชนลักษณะต่างๆ *				รวม
			ชุมชนแออัด	บ้านแออัด	เคหะชุมชน	บ้านสงเคราะห์	
มี	95.5	81.9	52.4% (96.4)	18.8% (100.0)	22.0% (98.6)	6.8% (100.0)	100.0% (97.8)
ไม่มี	4.5	18.1	86.7% (3.6)		13.3% (1.4)		100.0% (2.2)
รวม	100.0	100.0	53.2% (100.0)	18.4% (100.0)	21.8% (100.0)	6.6% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสมมติ (ลักษณะชุมชน)

* Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 7.582^a df=3, Asymp. Sig. (2-tailed) = .055

^a 3 cells (37.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .99.

4.2.7.4 ที่ตั้งสถานศึกษา การตัดลินใจ และโอกาสในการศึกษาต่อของบุตร

การศึกษาได้สำรวจสถานศึกษาระดับสูงกว่าขั้นพื้นฐานหรือสูงกว่ามัธยมศึกษาตอนปลายเป็นต้นไปที่อยู่ใกล้เคียงชุมชน โดยแยกพิจารณาประเภทของสถานศึกษาตามความแตกต่างด้านเนื้อหา (สายอาชีพและสายสามัญ) รูปแบบการศึกษา (ปริญญาบัตร) และการประกอบการ (เอกชนและรัฐบาล) สถานศึกษาดังกล่าวประกอบด้วยวิทยาลัยอาชีวศึกษา สถาบันราชมงคล มหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยของรัฐ และสถาบันการศึกษาของเอกชน การวิเคราะห์ประเด็นของสถานศึกษาดังกล่าวได้อาศัยข้อมูลจากการสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ทั้งนี้เนื่องจากการรับรู้ของกลุ่มตัวอย่างกับสถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชนอาจส่งผลโดยตรงต่อความประสงค์ในการศึกษาของบุตรทั้งในปัจจุบันและอนาคต หากจัดระดับคุณภาพของสถานศึกษาทั้ง 5 ประเภทดังกล่าว โดยพิจารณาจากความพร้อมด้านเนื้อหาและบุคลากร รูปแบบการศึกษา การยอมรับของประชาชน และสภาพโดยทั่วไปของสถานที่ การวิจัยได้จัดให้มหาวิทยาลัยของรัฐเป็นสถาบันการศึกษาสายสามัญที่มีคุณภาพสูงสุด รองลงมาได้แก่ กลุ่มของสถาบันการศึกษาสายอาชีพของรัฐ (มหาวิทยาลัยราชภัฏและสถาบันราชมงคล) และสถาบันการศึกษาสายสามัญของเอกชน (มหาวิทยาลัยเอกชน) โดยกลุ่มที่ถือว่ามีความเหมาะสมที่สุดเมื่อเทียบกับสถาบันประเภทอื่นๆ ได้แก่ วิทยาลัยอาชีวศึกษาซึ่งเป็นสถานศึกษาสายอาชีพของเอกชน

จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ โดยภาพรวมพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อาศัยอยู่ใกล้กับสถาบันการศึกษาของเอกชน (ร้อยละ 41.7) รองลงมาได้แก่ มหาวิทยาลัยของรัฐ (ร้อยละ 28.7) และวิทยาลัยอาชีวศึกษา (ร้อยละ 13.5) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-79) เมื่อพิจารณาสถานศึกษาประเภทต่างๆ กับที่ตั้งของชุมชนพบว่า ชุมชนที่ตั้งอยู่ชานเมืองมีลักษณะของการกระจายข้อมูลที่คล้ายกับภาพรวม โดยครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัยเอกชน ในขณะที่ชุมชนที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองจะมีลักษณะของข้อมูลที่แตกต่างจากภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างบางประการ กล่าวคือพบว่าสัดส่วนของครัวเรือนที่อยู่ใกล้เคียงสถานศึกษาประเภทวิทยาลัยอาชีวศึกษาซึ่งดำเนินการโดยเอกชน และมหาวิทยาลัยของรัฐในละแวกชุมชนเมืองนั้นมีน้อยกว่าที่ปรากฏในชุมชนชานเมือง (ร้อยละ 9.8 และ 24.9 ตามลำดับ) ในขณะที่ชุมชนเมืองมีสัดส่วนของครัวเรือนที่อยู่ใกล้สถานศึกษาระดับปริญญาของรัฐที่เน้นสายอาชีพ เช่น สถาบันราชมงคลและมหาวิทยาลัยราชภัฏ มากกว่าในชุมชนชานเมือง (ร้อยละ 12.3 และ 11.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-79)

ข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงลักษณะที่น่าสนใจบางประการสำหรับที่ตั้งของสถานศึกษาประเภทต่างๆ ในเขตชานเมืองและในเมือง กล่าวคือสถานศึกษาที่เน้นสายอาชีพ เช่นวิทยาลัยอาชีวศึกษา ซึ่งให้การศึกษาสูงสุดถึงระดับประกาศนียบัตรชั้นสูงและอนุปริญญาในส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในเขตชานเมือง (ร้อยละ 65.8 ของครัวเรือนทั้งหมดที่อยู่ใกล้วิทยาลัยอาชีวศึกษา) ในขณะที่สัดส่วนของสถานศึกษาสายอาชีพอื่นๆ ซึ่งถือว่ามีความรู้ที่ต่ำกว่าอย่างเช่นมหาวิทยาลัยราชภัฏและสถาบันราชมงคลนั้น ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้กับชุมชนในเมือง (ร้อยละ 69.9 และ 66.9 ของครัวเรือนทั้งหมดที่ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏและสถาบันราชมงคลตามลำดับ) สถาบันดังกล่าวถือว่ามีความสามารถในการรองรับนักศึกษาได้มากกว่าวิทยาลัยอาชีวศึกษาเอกชนรวมทั้งให้การศึกษาสูงสุดถึงระดับปริญญาตรี โท และเอก (สำหรับบางสาขาวิชา) หากเปรียบเทียบสถาบันการศึกษาสายสามัญที่ให้การศึกษาระดับปริญญาของเอกชนและรัฐบาล จะพบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ที่อาศัยในชุมชนเมืองและชุมชนชานเมือง ซึ่งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยเอกชนนั้นมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 47.4 และ 41.5 ตามลำดับ) ในขณะที่สัดส่วนของครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนชานเมืองส่วนใหญ่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยของรัฐ (ร้อยละ 32.1) มากกว่าชุมชนที่อยู่ในเมือง (ร้อยละ 24.9) (ตารางที่ 4-79)

ตารางที่ 4-79 แสดงสถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชนที่ตั้งอยู่ในเขตชานเมืองและในเมือง

ที่ตั้งของชุมชน	สถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชน *				
	วิทยาลัยอาชีวศึกษา	สถาบันราชมงค	มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยของรัฐ	มหาวิทยาลัยเอกชน
ชุมชนชานเมือง	16.8 (65.8)	4.7 (30.1)	4.8 (33.1)	32.1 (59.1)	41.5 (52.6)
ชุมชนในเมือง	9.8 (34.2)	12.3 (69.9)	11.0 (66.9)	24.9 (40.9)	42.0 (47.4)
รวม	13.5 (100.0)	8.3 (100.0)	7.7 (100.0)	28.7 (100.0)	41.7 (100.0)

หมายเหตุ: * แสดงร้อยละตามจำนวนผู้เลือกคำตอบนั้นๆ (Number of responses)

() ร้อยละภายในสคมภ์ (ประเภทของสถาบันการศึกษา)

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าหากพิจารณาโอกาสในการให้การศึกษาแก่บุตรจากที่ตั้งของสถาบันการศึกษาซึ่งอยู่ใกล้ที่พักอาศัยแล้ว จะพบว่าชุมชนที่อาศัยอยู่ชานเมืองสามารถมีโอกาสในการเข้าศึกษาต่อสายอาชีพในวิทยาลัยอาชีวศึกษามากกว่าผู้ที่อาศัยในชุมชนเมือง ในขณะที่กลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองอาจมีตัวเลือกอื่นๆ ในการศึกษาสายอาชีพในระดับที่สูงขึ้นถึงขั้นปริญญาในสถาบันราชมงคหรือมหาวิทยาลัยราชภัฏสำหรับโอกาสในการศึกษาระดับสูงในสายสามัญนั้น หากพิจารณาจากความหลากหลายและจำนวนของมหาวิทยาลัยของรัฐและเอกชนที่มีกระจายอยู่ทั้งในเขตชานเมืองและในเมือง จะเห็นว่าโอกาสในการเลือกสถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชนน่าที่จะใกล้เคียงกัน นอกจากนี้ที่ตั้งของสถานศึกษาที่มีผลต่อโอกาสในการเลือกศึกษาในสถาบันที่อยู่ใกล้ที่พักอาศัยแล้ว ประเภทของสถานศึกษาที่ประกอบการ โดยรัฐบาลและเอกชนยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อโอกาสในการศึกษาเช่นกัน เนื่องจากค่าเล่าเรียนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ด้านการศึกษา ย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจส่งบุตรเพื่อการศึกษาในระดับสูงต่อไป

4.2.7.5 รายได้ อาชีพ และโอกาสในการศึกษาต่อ

การวิจัยได้เปรียบเทียบสภาพทั่วไปทางสังคมและเศรษฐกิจระหว่างกลุ่มครัวเรือนที่มีความประสงค์ให้บุตรได้เล่าเรียนในระดับที่สูงขึ้นกับกลุ่มที่ไม่ต้องการให้บุตรนั้นเรียนต่อ ตารางที่ 4-80 แสดงรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนทั้งสองกลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ พบว่ากลุ่มที่ต้องการให้บุตรได้รับการศึกษาต่อในระดับสูงและกลุ่มที่ไม่ต้องการนั้นมีรายได้เฉลี่ยแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) โดยกลุ่มที่ต้องการให้บุตรได้ศึกษาในระดับสูงมีค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือนที่สูงกว่า (ค่าเฉลี่ย 17,937.31 บาท/เดือน) กลุ่มที่ไม่มีความประสงค์ให้บุตรศึกษาต่อ (รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 8,533.33 บาท/เดือน) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนแออัดและเคหะชุมชน ดังที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อข้างต้นเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจของชุมชนลักษณะต่างๆ ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนแออัดถือว่าเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนอื่นๆ ในทำนองเดียวกันเมื่อพิจารณาข้อมูลของกลุ่มที่ไม่มีความประสงค์ให้บุตรได้รับการศึกษาในระดับสูงนี้ พบว่าครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ย 7,923.08

บาท/เดือน) รองลงมาได้แก่ครัวเรือนที่อาศัยภายในเคหะชุมชน (รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 12,500.00 บาท/เดือน) (ตารางที่ 4-80)

ตารางที่ 4-80 แสดงรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีในชุมชนลักษณะต่างๆ ที่มีความประสงค์ให้บุตรศึกษาต่อในระดับสูง

ความประสงค์ให้บุตรศึกษาต่อในระดับสูง	ลักษณะชุมชน	รายได้เฉลี่ยของครัวเรือน ที่มีบุตรอายุ 19-25 ปี(บาท)	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (บาท)	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
มี	ชุมชนแออัด	16,703.13	18,227.89	3,500.00	100,000.00
	บ้านเอื้ออาทร	14,000.00	5,887.84	6,000.00	20,000.00
	เคหะชุมชน	20,750.00	12,871.33	3,000.00	60,000.00
	บ้านสงเคราะห์	22,460.00	10,977.61	4,800.00	32,500.00
	รวม	17,937.31	14,927.08	3,000.00	100,000.00
ไม่มี	ชุมชนแออัด	7,923.08	3,303.07	5,000.00	17,000.00
	เคหะชุมชน	12,500.00	3,535.53	10,000.00	15,000.00
	รวม	8,533.33	3,583.03	5,000.00	17,000.00
รวม	ชุมชนแออัด	14,166.67	15,914.19	3,500.00	100,000.00
	บ้านเอื้ออาทร	14,000.00	5,887.84	6,000.00	20,000.00
	เคหะชุมชน	20,000.00	12,505.24	3,000.00	60,000.00
	บ้านสงเคราะห์	22,460.00	10,977.61	4,800.00	32,500.00
	รวม	16,217.07	14,041.20	3,000.00	100,000.00

หมายเหตุ: การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยระหว่างกลุ่มที่มีความประสงค์ต่างกัน (t-test for Equality of Means):

ค่า t=2.414, df=80, Sig. (2-tailed)=.018, Std. Error Difference=3,896.4013 Lower=1,649.894 , Upper=17,158.07

หากเปรียบเทียบความประสงค์ในการให้การศึกษาในระดับสูงแก่บุตรของกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพในลักษณะต่างๆ กันจะพบว่ากลุ่มที่ไม่ต้องการให้บุตรศึกษาต่อส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีรายได้ที่ไม่แน่นอนจากการประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 8.3) รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่ค้าขายหรือมีธุรกิจเป็นของตนเอง (ร้อยละ 6.6) และกลุ่มที่มีอาชีพหาบเร่ (ร้อยละ 8.0) (ตารางที่ 4-81) จะเห็นว่ากลุ่มที่ประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ในระดับต่ำ อย่างเช่นกลุ่มที่มีอาชีพรับจ้างและหาบเร่ผลลยนั้นอาจมีข้อจำกัดด้านการเงินในการส่งเสียบุตรให้เรียนต่อ อย่างไรก็ตามนอกจากเหตุผลดังกล่าวแล้ว เหตุผลอื่นอาจเนื่องมาจากความต้องการแรงงานในการทำงานเพื่อช่วยหารายได้แก่ครัวเรือน มีครัวเรือนจำนวนไม่น้อยที่ต้องการให้บุตรออกมาช่วยค้าขายหรือหารายได้เพื่อส่งเสริมความเป็นอยู่ของครอบครัว บางครัวเรือนอาจต้องการให้บุตรออกจากโรงเรียนกลางคันเพื่อออกมาช่วยทำงานหรือต้องการให้เรียนจบเพียงภาคการศึกษาบังคับเท่านั้น

4.2.7.6 การให้การศึกษาแก่บุตรในปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาการให้การศึกษาแก่บุตรในปัจจุบันพบว่า ครัวเรือนที่มีบุตรอายุ 19-25 ปีที่สำเร็จการศึกษา ระดับสูงกว่าการศึกษาขั้นพื้นฐานมากที่สุดได้แก่ กลุ่มที่อาศัยในเคหะชุมชน (ร้อยละ 54.3) รองลงมาได้แก่บ้าน

สงเคราะห์ (ร้อยละ 40.9) ซึ่งมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ชุมชนที่มีรายได้ต่ำสุดมีบุตรที่สำเร็จการศึกษาสูงกว่า การศึกษาขั้นพื้นฐาน ได้แก่ ชุมชนแออัด ซึ่งมีเพียงร้อยละ 12.5 เท่านั้น (ตารางที่ 4-82)

ตารางที่ 4-81 แสดงความประสงค์ให้บุตรได้ศึกษาต่อในระดับสูงของผู้ปกครองที่ประกอบอาชีพต่างๆ ในปัจจุบัน

ความประสงค์ให้บุตรศึกษา ต่อในระดับสูง	การประกอบอาชีพในปัจจุบันของผู้ปกครอง							รวม
	หาบเร่	รับจ้าง	งานฝีมือ	คนงานอุตสาหกรรม	ค้าขาย	ลูกจ้างบริษัท	วิชาชีพอิสระ	
มี	13.7% (92.0)	26.5% (91.7)	3.4% (100.0)	2.0% (100.0)	19.7% (93.4)	32.1% (99.4)	2.6% (100.0)	100.0% (95.1)
ไม่มี	23.1% (8.0)	46.2% (8.3)			26.9% (6.6)	3.8% (.6)		100.0% (4.9)
รวม	14.2% (100.0)	27.5% (100.0)	3.2% (100.0)	1.9% (100.0)	20.1% (100.0)	30.7% (100.0)	2.5% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสมรค์ (การประกอบอาชีพในปัจจุบันของผู้ปกครอง)

Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value =14.124^a df=6, Asymp. Sig. (2-tailed) = .028

^a 4 cells (28.6%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .49.

ตารางที่ 4-82 แสดงความแตกต่างของระดับการศึกษาในปัจจุบันของบุตรอายุ 19-25 ปีที่ในชุมชนลักษณะต่างๆ

ลักษณะชุมชน	ระดับการศึกษาในปัจจุบันของบุตร				รวม
	ม.1-3	ม.4-6	สูงกว่าการศึกษาขั้นพื้นฐาน	เลิกเรียนแล้ว	
ชุมชนแออัด	1.1% (60.0)	1.1% (100.0)	12.5% (47.2)	85.2% (76.2)	100.0% (70.8)
บ้านเอื้ออาทร			18.2% (13.9)	81.8% (14.9)	100.0% (14.4)
เคหะชุมชน	5.7% (40.0)		54.3% (26.4)	40.0% (4.6)	100.0% (9.1)
บ้านสงเคราะห์			40.9% (12.5)	59.1% (4.3)	100.0% (5.7)
รวม	1.3% (100.0)	.8% (100.0)	18.8% (100.0)	79.1% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในแถว (ระดับการศึกษาในปัจจุบันของบุตร)

Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value =51.572^a df=9, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a 9 cells (56.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .17.

หากเปรียบเทียบจำนวนปีเฉลี่ยของการศึกษานูรในช่วงอายุ 19-25 ปีของผู้อาศัยในชุมชนประเภทต่างๆ จะพบว่า ชุมชนแออัดและเคหะชุมชนจะมีค่าเฉลี่ยจำนวนปีการศึกษา(13.33 ปี และ 13.43 ปี ตามลำดับ) ซึ่งต่ำกว่า ชุมชนบ้านเอื้ออาทรและบ้านสงเคราะห์ (14.00 ปี) อย่างไรก็ตาม ชุมชนบ้านเอื้ออาทรมีค่าเฉลี่ยระดับอายุของบุตร ในช่วง 19-25 ปีต่ำที่สุด (20.84 ปี) ทำให้อาจกล่าวได้ว่า บ้านเอื้ออาทรมีระดับการศึกษานูรสูงสุด (ตารางที่ 4-83)

ตารางที่ 4-83 แสดงค่าเฉลี่ยของจำนวนปีที่ได้รับการศึกษาของบุตรอายุ 19-25 ปีที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ

ลักษณะชุมชน		จำนวนปีที่ได้รับการศึกษา (ปี)	อายุเฉลี่ยของบุตรในช่วงอายุ 19-25 ปี (ปี)
ชุมชนแออัด	ค่าเฉลี่ย	13.33	21.32
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.73	1.32
บ้านแอ้อาทร	ค่าเฉลี่ย	14.00	20.84
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	.00	1.10
เคหะชุมชน	ค่าเฉลี่ย	13.43	21.63
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.80	1.91
บ้านสงเคราะห์	ค่าเฉลี่ย	14.00	21.59
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	.00	2.02
รวม	ค่าเฉลี่ย	13.51	21.29
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.54	1.41

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
จำนวนปีที่ได้รับการศึกษา * ชุมชน	6.070	3	2.023	.845	.473
อายุบุตรในช่วง 19-25 ปี * ชุมชน	17.508	3	5.836	2.973	.032

สำหรับที่ตั้งของสถานศึกษาที่ผู้ปกครองในชุมชนต่างๆ ส่งบุตรไปเรียนนั้นพบว่าส่วนใหญ่เป็นสถานศึกษาที่อยู่ใกล้บ้าน โดยร้อยละ 27.4 เป็นสถานศึกษาที่อยู่ภายในละแวกชุมชนซึ่งสามารถเดินทางไปได้ และร้อยละ 58.9 เป็นสถานศึกษาที่ตั้งอยู่ไม่ไกลชุมชนมากนัก สำหรับกลุ่มของครัวเรือนที่ส่งบุตรไปเรียนในสถานศึกษาที่อยู่ห่างไกลชุมชนนั้นมีเพียงส่วนน้อย (ร้อยละ 13.7) โดยพบว่าชุมชนบ้านสงเคราะห์มีสัดส่วนของครัวเรือนที่ส่งบุตรไปเรียนในสถานศึกษาที่อยู่ไกลชุมชนมากที่สุด (ร้อยละ 20.0) (ตารางที่ 4-84)

ตารางที่ 4-84 แสดงที่ตั้งสถานศึกษาในปัจจุบันของบุตรที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ

ลักษณะชุมชน	ที่ตั้งสถานศึกษาในปัจจุบันของบุตร			รวม
	อยู่ใกล้บ้านสามารถเดินทางไปได้	อยู่ไม่ไกลจากบ้านมากนัก	อยู่ไกลจากที่พักมาก	
ชุมชนแออัด	28.4% (51.9)	59.5% (50.6)	12.2% (44.4)	100.0% (50.1%)
บ้านแอ้อาทร	20.0% (13.0)	63.8% (19.3)	16.2% (21.0)	100.0% (17.8)
เคหะชุมชน	21.4% (18.5)	65.7% (26.4)	12.9% (22.2)	100.0% (23.7)
บ้านสงเคราะห์	54.0% (16.7)	26.0% (3.7)	20.0% (12.3)	100.0% (8.5)
รวม	27.4% (100.0)	58.9% (100.0)	13.7% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในวงเล็บ (ที่ตั้งสถานศึกษาในปัจจุบันของบุตร)

Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value =30.176^a df=6, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6.85.

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากการกระจุกตัวของสถาบันการศึกษาจะเห็นว่าสถาบันการศึกษาส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในละแวกเดียวกันกับชุมชนแออัด และรองลงมาเป็นบ้านสงเคราะห์และเคหะชุมชนตามลำดับ (ตารางที่ 4-85)

ตารางที่ 4-85 แสดงสถาบันการศึกษาที่อยู่ในละแวกของชุมชนลักษณะต่างๆ

ลักษณะชุมชน	สถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชน *				
	วิทยาลัยอาชีวศึกษา	สถาบันราชมงคล	มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยของรัฐ	มหาวิทยาลัยเอกชน
ชุมชนแออัด	20.3	7.1	13.7	24.7	34.1
	(63.8)	(48.1)	(78.1)	(48.9)	(51.2)
บ้านเอื้ออาทร	7.7	30.8	.0	23.1	38.5
	(1.7)	(14.8)	(.0)	(3.3)	(4.1)
เคหะชุมชน	7.5	17.5	12.5	30.0	32.5
	(5.2)	(25.9)	(15.6)	(13.0)	(10.7)
บ้านสงเคราะห์	17.9	3.2	2.1	33.7	43.2
	(29.3)	(11.1)	(6.3)	(34.8)	(33.9)
รวม	17.6	8.2	9.7	27.9	36.7
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

หมายเหตุ: * แสดงร้อยละตามจำนวนผู้ที่เลือก (Number of responses)

() ร้อยละภายในสมรภูมิ (สถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชน)

4.2.7.7 ความคาดหวังในการศึกษาและการประกอบอาชีพของบุตร

ในกลุ่มที่ต้องการให้บุตรได้ศึกษาต่อในระดับสูงส่วนใหญ่มีความคาดหวังว่าบุตรควรจะได้รับการศึกษาถึงระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 84.9) โดยมีความคาดหวังให้บุตรสำเร็จปริญญาตรีทัดเทียมกันในทุกกลุ่มชุมชน โดยที่ชุมชนแออัดมีส่วนที่ต่ำสุด (80.2%) ระดับที่มีความคาดหวังรองลงมาได้แก่ อนุปริญญา (ร้อยละ 6.9) และประกาศนียบัตร (ร้อยละ 6.2) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-86) เมื่อพิจารณาแยกตามลักษณะของชุมชนพบว่า กลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดนั้นมีสัดส่วนของผู้ปกครองที่มีความคาดหวังให้บุตรศึกษาต่อเพียงระดับประกาศนียบัตรและอนุปริญญา หรือระดับที่ต่ำกว่าขั้นปริญญาตรีมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนลักษณะอื่นๆ (ร้อยละ 9.8 และ 7.4 ตามลำดับ) รองลงมาได้แก่ผู้ปกครองในชุมชนบ้านเอื้ออาทร (ร้อยละ 4.1 และ 9.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-86)

ดังที่กล่าวข้างต้น ครึ่งเรือนส่วนใหญ่ส่งบุตรไปเรียนในสถานศึกษาที่อยู่ใกล้บ้าน ทั้งนี้เหตุผลส่วนหนึ่งเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และการหาที่พักชั่วคราวใกล้สถานศึกษา ด้วยเหตุนี้โอกาสในการศึกษาต่อในระดับสูงของบุตรจึงขึ้นอยู่กับการมีสถานศึกษาในระดับที่ต้องการอยู่ใกล้ชุมชนที่พักอาศัยหรือไม่ จากข้อมูลระดับการศึกษาที่ผู้ปกครองคาดหวังกับบุตรนั้น จะเห็นว่าครึ่งเรือนส่วนใหญ่ต้องการให้บุตรศึกษาต่อจนถึงระดับปริญญาตรีซึ่งสถานศึกษาที่เป็นทางเลือกได้แก่ มหาวิทยาลัยของรัฐหรือเอกชน สถาบันราชมงคล และมหาวิทยาลัยราชภัฏ สำหรับการศึกษาในระดับประกาศนียบัตรหรืออนุปริญญาซึ่งส่วนใหญ่เน้นการศึกษาในสายอาชีพนั้นสามารถเลือกเรียนในสถาบันราชมงคลหรือมหาวิทยาลัยราชภัฏ มหาวิทยาลัยของเอกชน และวิทยาลัยอาชีวศึกษา บางครึ่งเรือนที่ต้องการให้บุตรศึกษาในระดับบัณฑิตศึกษาคงต้องพิจารณาสถานศึกษาที่เป็นมหาวิทยาลัยของรัฐซึ่งมีความหลากหลายและศักยภาพในการให้การศึกษาในระดับปริญญาโทและเอกที่สูงกว่า

สถาบันการศึกษาประเภทอื่นๆ ด้วยเหตุนี้ความคาดหวังต่อการศึกษาระดับสูงสุดของบุตร ย่อมขึ้นอยู่กับกรณี สถาบันการศึกษาในประเภทที่ตรงกับความต้องการในละแวกบ้านหรือไม่

ตารางที่ 4-86 แสดงระดับการศึกษาสูงสุดที่ต้องการสำหรับบุตร

ลักษณะชุมชน	ระดับการศึกษาที่ต้องการต่อบุตร				รวม
	ประกาศนียบัตร	อนุปริญญา	ปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี	
ชุมชนแออัด	9.8% (82.5)	7.4% (55.6)	80.2% (49.1)	2.7% (69.2)	100.0% (52.0)
บ้านแอ้อาทร	4.1% (12.5)	9.0% (24.4)	86.1% (19.0)	.8% (7.7)	100.0% (18.8)
เคหะชุมชน	.7% (2.5)	5.4% (17.8)	91.9% (24.8)	2.0% (23.1)	100.0% (22.9)
บ้านสงเคราะห์	2.4% (2.5)	2.4% (2.2)	95.1% (7.1)	0.0 (0.0)	100.0% (6.3)
รวม	6.2% (100.0)	6.9% (100.0)	84.9% (100.0)	2.0% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ: * Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value =23.478^a df=9, Asymp. Sig. (2-tailed) = .005

^a 5 cells (31.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .82.

เมื่อพิจารณาความคาดหวังด้านการศึกษาในระดับต่างๆ กับสถานศึกษาที่มีอยู่ในปัจจุบันพบว่า ครึ่งหนึ่งของผู้ใหญ่ที่ต้องการให้บุตรศึกษาต่อในระดับสูงส่วนใหญ่อาศัยในชุมชนที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับสถาบันการศึกษาที่สามารถให้การศึกษาระดับที่คาดหวังได้ (ตารางที่ 4-87) เช่น ครึ่งหนึ่งที่ต้องการให้บุตรเรียนต่อจนถึงระดับปริญญาตรีส่วนใหญ่อยู่อาศัยใกล้เคียงกับสถาบันการศึกษาเอกชน (ร้อยละ 42.1) และมหาวิทยาลัยของรัฐ (ร้อยละ 31.9) ตามลำดับ อย่างไรก็ตามความสามารถในการสนับสนุนการศึกษาต่อดังกล่าวไม่ได้ขึ้นอยู่กับกรณีสถาบันที่มีวุฒิการศึกษาดังที่ต้องการเท่านั้น แต่ความต้องการในการให้การศึกษาระดับสูงยังขึ้นอยู่กับค่าเล่าเรียนของสถานศึกษาต่างๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เช่น ค่าหนังสือ และอุปกรณ์ประกอบการเรียน

ตารางที่ 4-87 แสดงระดับการศึกษาสูงสุดที่ต้องการสำหรับบุตรและสถาบันการศึกษาที่มีอยู่ในละแวกชุมชน

ลักษณะชุมชน	สถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชน *				
	วิทยาลัยอาชีวศึกษา	สถาบันราชวมงคล	มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยของรัฐ	มหาวิทยาลัยเอกชน
ประกาศนียบัตร	32.1	.0	11.3	18.9	37.7
อนุปริญญา	10.6	10.6	3.0	30.3	45.5
ปริญญาตรี	12.2	6.8	7.1	31.9	42.1
สูงกว่าปริญญาตรี	21.7	13.0	4.3	21.7	39.1
รวม	13.3	6.8	7.0	30.9	42.0

หมายเหตุ: * แสดงร้อยละตามจำนวนผู้ที่เลือก (Number of responses)

สำหรับความคาดหวังในการประกอบอาชีพของบุตรในอนาคต พบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ไม่มีความคาดหวังใดๆ ต่ออาชีพของบุตร โดยต้องการให้เป็นไปตามความพึงพอใจและความสามารถของบุตรเอง (ร้อยละ 79.7) (ตารางที่ 4-88) ในกลุ่มที่มีความคาดหวังกับอาชีพของบุตรพบว่าส่วนใหญ่ต้องการให้บุตรประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัท (ร้อยละ 6.5) ทั้งนี้เนื่องจากเป็นอาชีพที่มีรายได้ดีและเห็นว่าสบายกว่าการทำงานในอาชีพที่ต้องใช้แรงงานอื่นๆ เช่น อาชีพรับจ้าง หรือก่อสร้าง อย่างไรก็ตามมีครัวเรือนจำนวนไม่น้อยที่ต้องการให้บุตรรับราชการ เช่น เป็นครู ทหาร ตำรวจ พยาบาล และข้าราชการอื่นๆ เนื่องจากความคาดหวังในการประกอบอาชีพเฉพาะทางบางประเภทจำเป็นต้องได้รับการศึกษาในสถานศึกษาที่มีการเรียนการสอนในวิชาชีพนั้นๆ โดยตรง ด้วยเหตุนี้ความคาดหวังของผู้ปกครองดังกล่าวจึงต้องพิจารณาถึงสถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชน ซึ่งสามารถรองรับความต้องการในการศึกษาเพื่อการทำงานในอาชีพที่คาดหวัง ตัวอย่างเช่นการประกอบอาชีพเกี่ยวกับช่างก่อสร้าง จำเป็นต้องได้รับการศึกษาในวิทยาลัยอาชีวศึกษาหรือสถาบันราชชมพลที่มีการเรียนการสอนเฉพาะทางดังกล่าว

ตารางที่ 4-88 แสดงความคาดหวังด้านการประกอบอาชีพของบุตรในอนาคตแยกตามลักษณะของชุมชน

ลักษณะชุมชน	อาชีพที่ต้องการให้บุตรทำในอนาคต								
	ช่างก่อสร้าง	ครู	ค้าขาย	พยาบาล	ทหารตำรวจ	รับจ้างทั่วไป	แล้วแต่ใจตัว	พนักงานบริษัท	รับราชการ
ชุมชนแออัด	1.7%	.3%	.8%	2.2%	3.9%	.8%	78.7%	7.8%	3.9%
บ้านเอื้ออาทร		1.6%	.8%	3.3%	4.9%		84.6%	3.3%	1.6%
เกาะชุมชน		.7%	1.3%	2.0%	5.9%	2.0%	82.4%	3.3%	2.6%
บ้านสงเคราะห์	2.3%	9.3%	2.3%	2.3%	2.3%		65.1%	16.3%	
รวม	1.0%	1.2%	1.0%	2.4%	4.4%	.9%	79.7%	6.5%	2.9%

หมายเหตุ: * Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value =55.176^a df=24, Asymp. Sig. (2-tailed) = .000

^a 24 cells (66.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .38.

ตารางที่ 4-89 แสดงให้เห็นว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ที่ต้องการให้บุตรประกอบอาชีพช่างก่อสร้างอาศัยอยู่ใกล้สถาบันที่ให้การศึกษาดังกล่าว (ร้อยละ 31.3 และ 12.5 สำหรับวิทยาลัยอาชีวศึกษาและสถาบันราชชมพล) สำหรับวิชาชีพครูที่มีครัวเรือนส่วนหนึ่งต้องการให้บุตรได้ประกอบอาชีพ อาจพิจารณาหาวิทยาลัยราชภัฏที่มีการสอนสาขาวิชาการศึกษาเพื่อประกอบอาชีพดังกล่าวโดยเฉพาะ จากข้อมูลจะเห็นว่าครัวเรือนในกลุ่มนี้มีเพียงส่วนน้อยที่อาศัยอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏ (ร้อยละ 11.8) (ตารางที่ 4-89)

จากการสำรวจสามารถสรุปได้ว่า ชุมชนที่มีรายได้ต่ำสุดอันดับได้แก่ชุมชนแออัดเป็นกลุ่มเสี่ยงที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงสุดเนื่องจากมีบุตรที่ต้องดูแลจำนวนมาก มีรายได้ครัวเรือนต่ำ และมีขีดความสามารถในการส่งเสียบุตรไม่มาก ข้อมูลข้างต้นนี้แสดงให้เห็นชัดว่าความประสงค์ในการให้บุตรได้มีการศึกษาที่สูงขึ้นนั้นขึ้นอยู่กับสภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือนเป็นสำคัญ ความสามารถในการจ่ายเพื่อการศึกษามิได้พิจารณาเฉพาะค่าเทอมเท่านั้น ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษายังรวมถึงค่าอุปกรณ์ส่งเสริมการศึกษา เครื่องแบบ ค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางและค่าใช้จ่ายประจำวันอื่นๆ ด้วยเหตุนี้โอกาสที่ผู้ซึ่งอยู่อาศัยในชุมชนแออัดหรือชุมชนผู้มีรายได้น้อยอื่นๆ จะสามารถเลื่อนชั้นทางสังคมของครัวเรือนไปสู่สภาพที่ดีขึ้นทั้งทางด้านการอยู่อาศัย การมีอาชีพที่มั่นคงและการมีที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมการดำรงชีวิตอย่างมีคุณภาพนั้น ย่อมต้องอาศัยการให้โอกาสในการศึกษาสำหรับบุตร ในอนาคต

ตารางที่ 4-89 แสดงความคาดหวังด้านการประกอบอาชีพในอนาคตของบุตรและสถาบันการศึกษาที่มีอยู่ใน

ละแวกชุมชน

ลักษณะชุมชน	สถาบันการศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงชุมชน *				
	วิทยาลัยอาชีวศึกษา	สถาบันราชมงคล	มหาวิทยาลัยราชภัฏ	มหาวิทยาลัยของรัฐ	มหาวิทยาลัยเอกชน
ช่างก่อสร้าง	31.3	12.5	12.5	.0	43.8
รับจ้างทั่วไป	26.3	26.3	15.8	15.8	15.8
ครู	11.8	5.9	11.8	23.5	47.1
พยาบาล	12.5	4.2	4.2	29.2	50.0
ทหารตำรวจ	8.6	8.6	13.8	31.0	37.9
รับราชการ	.0	7.4	.0	44.4	48.1
พนักงานบริษัท	13.0	4.3	4.3	31.9	46.4
ค้าขาย	10.0	20.0	.0	10.0	60.0
แล้วแต่เจ้าตัว	14.2	6.8	6.5	31.5	41.0
รวม	13.9	7.2	6.8	30.7	41.4

หมายเหตุ: * แสดงร้อยละตามจำนวนผู้ที่เลือก (Number of responses)

สำหรับผู้ปกครองหรือผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบันอาจมีข้อจำกัดด้านต่างๆ มากมาย เช่น อายุ การศึกษา และอาชีพ เป็นต้น ที่ทำให้ไม่สามารถพัฒนาความรู้ความสามารถเพื่อให้เกิดการเลื่อนขั้นทางสังคมของครัวเรือนได้ อย่างไรก็ตาม โอกาสในการสนับสนุนให้คนในรุ่นต่อไปที่อยู่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยได้มีการศึกษาที่ดี มีโอกาสในการประกอบอาชีพและมีรายได้ที่มั่นคง จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนเหล่านี้ไปสู่การมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ดังนั้นการวางแผนนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของรัฐสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองนั้นจึงมิได้เป็นเพียงการจัดหาบ้านที่พอเพียงต่อความต้องการ แต่หากเป็นการเพิ่มศักยภาพของครัวเรือนในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างยั่งยืน หลุดพ้นจากวงวนแห่งความยากจนและดำรงชีวิตอยู่ในสภาพการอยู่อาศัยที่แออัดและเสื่อมโทรมดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้การส่งเสริมให้บุตรในรุ่นต่อไปของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยให้ได้รับการศึกษาในระดับสูงจึงเป็นสิ่งสำคัญไม่เพียงแต่การจัดหาสถาบันการศึกษาที่มีคุณภาพรองรับต่อความต้องการในการศึกษาระดับสูงเท่านั้น รัฐบาลยังคงต้องคำนึงถึงข้อจำกัดในด้านการเงินของครัวเรือนเหล่านั้น ในด้านค่าเล่าเรียนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของรัฐบาลจึงจำเป็นต้องมีการ สนับสนุนด้านการศึกษาแก่ชุมชนควบคู่ไปกับการจัดหาที่อยู่อาศัยที่เพียงพอ ในขณะที่เดียวกันรัฐบาลจะต้องมีนโยบายส่งเสริมการประกอบอาชีพของผู้ปกครองในปัจจุบันให้มีรายได้เพียงพอแก่การสนับสนุนการศึกษาสำหรับบุตรในอนาคต

4.3 ความน่าจะเป็นของเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกแก่ผู้มีรายได้น้อยในเมือง

ผลการศึกษาข้างต้นได้นำเสนอถึงปัจจัยที่มีผลต่อโอกาสในการเข้าร่วมโครงการบ้านราคาถูกของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในเมือง รวมทั้งที่ตั้งและคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ข้อมูลดังกล่าวในส่วนของผู้บริโภคนับว่าเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการวางแผนนโยบายด้านที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองกับความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายอย่างแท้จริง อย่างไรก็ตามการจัดการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยมีอาจสำเร็จลุล่วงไปได้โดยอาศัยการจัดการจากภาครัฐเพียงฝ่ายเดียว รัฐบาลควรจะมีแนวทางในการสร้างความร่วมมือกับภาคเอกชนซึ่งมีประสบการณ์และความชำนาญในการจัดสรรที่อยู่อาศัย ด้วยเหตุนี้การศึกษาในครั้งนี้จึงได้ทำการรวบรวมข้อมูลในส่วน of เอกชนผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย โดยมุ่งพิจารณาความน่าจะเป็นของเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ผู้มีรายได้น้อยในเมือง รวมทั้งแรงจูงใจทางเศรษฐกิจการเมืองและความต้องการในประเด็นต่างๆ ที่ควรให้การสนับสนุนแก่เอกชนที่ต้องพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก ข้อมูลจากทั้งในด้านของผู้บริโภคและผู้ประกอบการนี้สามารถที่จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อรัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอนาคตที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติมากที่สุด

การวิจัยได้รวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจแบบสอบถามและการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกจากผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยขนาดต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาในลำดับต่อไปสามารถแยกการพิจารณาออกเป็น 3 ประเด็นหลัก ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ ทิศนะเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกและลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ผู้ประกอบการต้องการจะพัฒนา โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกกับภาครัฐ และในประเด็นสุดท้ายจะได้กล่าวถึงการสนับสนุนจากภาครัฐที่เอกชนต้องการ

4.3.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัย

4.3.1.1 ที่ตั้ง ระดับราคา และขนาดของโครงการส่วนใหญ่

กลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นเอกชนผู้ประกอบการกิจการด้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ดำเนินการโครงการบ้านจัดสรรหรือจัดสรรที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก (ร้อยละ 44.4) รองลงมาได้แก่ผู้ประกอบการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง (ร้อยละ 27.8 และ 27.8 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-90)

จากตารางที่ 4-90 พบว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มที่จะเป็นการพัฒนาโครงการขนาดปานกลางถึงขนาดใหญ่ โดยพบว่าโครงการส่วนใหญ่มีขนาดตั้งแต่ 100 ถึง 300 หน่วย (ร้อยละ 60 ของโครงการที่พัฒนาในเขตชั้นใน) รองลงมาได้แก่โครงการที่มีขนาดตั้งแต่ 300 หน่วยขึ้นไป สำหรับพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางนั้น มีแนวโน้มที่จะพบโครงการที่อยู่อาศัยขนาดปานกลางถึงขนาดเล็ก โดยร้อยละ 60 ของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางเป็นโครงการที่มีขนาด 100-300 หน่วย และร้อยละ 40 เป็นโครงการที่มีขนาดเล็กกว่า 100 หน่วย (ตารางที่ 4-90) ในส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาในเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร พบว่าส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีขนาด 100-300 หน่วย (ร้อยละ 50) อย่างไรก็ตามพบว่าพื้นที่ชานเมืองนี้มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้สูงกว่าพื้นที่ในเขตเมือง โดยจะเห็นว่าในเขตชั้นนอกนี้มีสัดส่วนของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่กว่า 500 หน่วยขึ้นไปสูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับการพัฒนาโครงการขนาดดังกล่าวในพื้นที่อื่นๆ (ร้อยละ 37.5) (ตารางที่ 4-90)

ตารางที่ 4-90 แสดงขนาดโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ	ขนาดโครงการ				รวม
	ต่ำกว่า 100 หน่วย	100-300 หน่วย	300-500 หน่วย	มากกว่า 500 หน่วย	
กทม.ชั้นใน		60.0% (30.0%)	20.0% (50.0%)	20.0% (25.0%)	100.0% (27.8%)
กทม.ชั้นกลาง	40.0% (100.0%)	60.0% (30.0%)			100.0% (27.8%)
กทม.ชั้นนอก		50.0% (40.0%)	12.5% (50.0%)	37.5% (75.0%)	100.0% (44.4%)
รวม	11.1% (100.0%)	55.6% (100.0%)	11.1% (100.0%)	22.2% (100.0%)	100.0% (100.0%)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสดมภ์ (ขนาดโครงการ)

: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 8.168^a df.6, Asymp. Sig. (2-tailed) = .226

^a 12 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .56.

เมื่อพิจารณาถึงระดับราคาของที่อยู่อาศัย จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจทั้งหมดเป็นเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ระดับราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป เป็นที่น่าสนใจว่าเอกชนโดยทั่วไปไม่สนใจที่จะทำโครงการราคาถูกลงมาก ทั้งนี้ นอกจากเหตุผลที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องการทำกำไรแล้ว เหตุผลส่วนหนึ่งอาจเนื่องจากเอกชนส่วนใหญ่ต้องการรักษาชื่อเสียงของบริษัทหรือโครงการที่พัฒนาให้อยู่ในระดับที่ผู้บริโภคต่างยอมรับ กล่าวคือประชาชนหรือผู้บริโภคส่วนใหญ่จะเข้าใจว่าโครงการที่มีขนาดเล็กและราคาถูกมักเป็นการลงทุนของบริษัทที่มีขนาดเล็กและไม่น่าเชื่อถือเท่ากับบริษัทที่พัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่มีระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่สูงกว่า จากการสำรวจพบว่าระดับราคาของโครงการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาในเขตชั้นในส่วนใหญ่ เป็นโครงการซึ่งมีราคาสูงตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป (ร้อยละ 60) ในขณะที่ร้อยละ 40 ของโครงการในเขตเมืองดังกล่าวเป็นโครงการที่มีระดับราคาค่า 1-5 ล้านบาท (ตารางที่ 4-91) จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าบริเวณใจกลางเมืองหรือเขตเมืองชั้นในถือว่าเป็นพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาแพง ทั้งนี้ อาจเนื่องมาจากปัจจัยด้านราคาที่ดิน แหล่งงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันในพื้นที่ดังกล่าว ได้กลายเป็นปัจจัยซึ่งส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานของกลุ่มผู้มีรายได้สูงรวมทั้งอุปทานของที่อยู่อาศัยราคาแพงนั้นเพิ่มมากขึ้น

จากตารางที่ 4-91 พบว่า 3 ใน 4 ของโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกและโครงการทั้งหมดในเขตชั้นกลางเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ล้านบาท (ร้อยละ 75.0 และ 100.0 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม ข้อมูลจากการสำรวจได้แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นที่ต้องการของผู้ที่มีรายได้สูงเช่นเดียวกับในพื้นที่ชั้นใน โดยพบว่าร้อยละ 12.5 ของโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งอยู่ชานเมืองเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงกว่า 30 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้เนื่องจากในปัจจุบัน กลุ่มผู้มีรายได้สูงจำนวนมากมีความต้องการหรือ นิยมที่จะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมสำหรับกรอยู่อาศัยที่ดีกว่าใจกลางเมือง ดังนั้นจึงมีแนวโน้มของการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาสูงดังกล่าวเพิ่มขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกและปริมณฑล

ตารางที่ 4-91 แสดงระดับราคาของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ	ระดับราคา				รวม
	1-5 ล้านบาท	5-10 ล้านบาท	20-30 ล้านบาท	สูงกว่า 30 ล้านบาท	
กทม.ชั้นใน	40.0% (15.4%)		40.0% (100.0%)	20.0% (50.0%)	100.0% (27.8%)
กทม.ชั้นกลาง	100.0% (38.5%)				100.0% (27.8%)
กทม.ชั้นนอก	75.0% (46.2%)	12.5% (100.0%)		12.5% (50.0%)	100.0% (44.4%)
รวม	72.2% (100.0%)	5.6% (100.0%)	11.1% (100.0%)	11.1% (100.0%)	100.0% (100.0%)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสมมติ (ระดับราคา)

- Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 8.637^a df.6, Asymp. Sig. (2-tailed) = .195

^a 11 cells (91.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .28.

หากพิจารณาระดับราคาของที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบกับขนาดของโครงการจะพบว่าสำหรับเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน โครงการที่อยู่อาศัยราคาแพงมีแนวโน้มที่จะเป็นโครงการขนาดปานกลางถึงขนาดใหญ่ โดยโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำ 1-5 ล้านบาททั้งหมดเป็นโครงการขนาดเล็กซึ่งมีจำนวนหน่วยของการอยู่อาศัย 100-300 หน่วย ในขณะที่โครงการที่มีราคาแพงกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไปเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่า 300 หน่วย (ตารางที่ 4-92) ในส่วนของพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก การศึกษาพบว่าลักษณะของข้อมูลระดับราคาและขนาดโครงการนั้นมีความแตกต่างจากแนวโน้มที่พบในพื้นที่ชั้นใน กล่าวคือโครงการที่มีระดับราคาสูงไม่ได้เป็นโครงการขนาดใหญ่ แต่ในทางตรงกันข้ามกลับพบว่าโครงการราคาแพงอย่างโครงการระดับราคาสูงกว่า 30 ล้านขึ้นไปเป็นโครงการขนาดเล็กซึ่งมีหน่วยของการอยู่อาศัย 100-300 หน่วยเท่านั้น (ตารางที่ 4-92) นอกจากนี้สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำ 1-5 ล้านบาทที่ตั้งอยู่ชานเมืองส่วนใหญ่พบว่าเป็นโครงการขนาดเล็ก 100-300 หน่วย (ร้อยละ 50) รองลงมาได้แก่ โครงการขนาดใหญ่กว่า 500 หน่วย (ร้อยละ 33.3) และโครงการขนาดปานกลาง 300-500 หน่วย (ร้อยละ 16.7) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-92) ข้อมูลดังกล่าวนี้ชี้ให้เห็นว่า พื้นที่ใจกลางเมืองซึ่งมีข้อจำกัดในด้านราคาที่ดินและขนาดพื้นที่ ด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการซึ่งต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองอย่างสูงสุดจึงมุ่งที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีหน่วยการอยู่อาศัยจำนวนมาก เช่น ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เป็นต้น ในขณะที่พื้นที่ชานเมืองซึ่งมีข้อจำกัดด้านที่ดินน้อยกว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยราคาแพงสำหรับผู้มีรายได้สูงนั้น เอกชนมีแนวโน้มที่จะพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กหรือมีหน่วยในการอยู่อาศัยจำนวนน้อย เช่น โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด นอกจากนี้การพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยดังกล่าวให้มีความหนาแน่นน้อย และจัดพื้นที่ส่วนกลางสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจแก่ผู้อยู่อาศัยยังถูกใช้เป็นเป็นจุดขายของโครงการด้วยอีกทางหนึ่ง อย่างไรก็ตามอีกเหตุผลหนึ่งที่สนับสนุนลักษณะของการพัฒนาโครงการราคาแพงในเขตชานเมืองดังกล่าว เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายหลักของการอยู่อาศัยชานเมืองยังคงเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ดังนั้นหากเอกชนพัฒนาโครงการที่มีราคาแพงจำนวนมาก อาจจะต้องเสี่ยงกับการขาดทุนเนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่ไม่มีกำลังซื้อ

ตารางที่ 4-92 แสดงความสัมพันธ์ของระดับราคาและขนาดของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ	ขนาดโครงการ	ระดับราคา				รวม
		1-5 ล้านบาท	5-10 ล้านบาท	20-30 ล้านบาท	มากกว่า 30 ล้านบาท	
กทม. ชั้นใน	100-300 หน่วย	66.7% (100.0)		33.3% (50.0)		100.0% (60.0)
	301-500 หน่วย				100.0% (100.0)	100.0% (20.0)
	มากกว่า 500 หน่วย			100.0% (50.0)		100.0% (20.0)
	รวมกทม. ชั้นใน	40.0% (100.0)		40.0% (100.0)	20.0% (100.0)	100.0% (100.0)
กทม. ชั้นกลาง	ต่ำกว่า 100 หน่วย	100.0% (40.0)				100.0% (40.0)
	100-300 หน่วย	100.0% (60.0)				100.0% (60.0)
	รวมกทม. ชั้นกลาง	100.0% (100.0)				100.0% (100.0)
กทม. ชั้นนอก	100-300 หน่วย	75.0% (50.0)			25.0% (50.0)	100.0% (50.0)
	300-500 หน่วย	100.0% (16.7)				100.0% (12.5)
	มากกว่า 500 หน่วย	66.7% (33.3)	33.3% (100.0)			100.0% (37.5)
	รวมกทม. ชั้นนอก	75.0% (100.0)	12.5% (100.0)		12.5% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสดมภ์ (ขนาดโครงการ)

4.3.1.2 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่พัฒนา

จากข้อมูลการสำรวจพบว่า ประเภทของที่อยู่อาศัยซึ่งพัฒนาโดยเอกชนสามารถแยกออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ อาคารพาณิชย์ โฮมออฟฟิศ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม จากตารางที่ 4-93 จะเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม (ร้อยละ 71.4) รองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทกึ่งสำนักงานหรือโฮมออฟฟิศ (ร้อยละ 14.3) และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 14.3) สำหรับพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางพบว่าผู้ประกอบการนิยมที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด (ร้อยละ 50) รองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม (ร้อยละ 33.3) และอาคารพาณิชย์ (ร้อยละ 16.7 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-93) นอกจากนี้เป็นที่น่าสนใจว่าโครงการที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองหรือกรุงเทพมหานครชั้นนอกมีสัดส่วนของที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มากที่สุดเมื่อเทียบกับในพื้นที่

อื่น (ร้อยละ 53.8 และ 30.8 ตามลำดับ) ในขณะที่ไม่พบการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมและโฮมออฟฟิศในเขตชั้นนอกนี้เลย

ตารางที่ 4-93 แสดงประเภทของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ	ร้อยละของจำนวนผู้เลือกคำตอบ					รวม
	อาคารพาณิชย์	โฮมออฟฟิศ	ทาวน์เฮาส์	บ้านเดี่ยว	คอนโดมิเนียม	
กทม.ชั้นใน	.0	14.3	.0	14.3	71.4	26.9
กทม.ชั้นกลาง	16.7	.0	.0	50.0	33.3	23.1
กทม.ชั้นนอก	15.4	.0	30.8	53.8	.0	50.0
ร้อยละรวมตามสมควร	11.5	3.8	15.4	42.3	26.9	100.0

เมื่อพิจารณาถึงขนาดของโครงการและระดับราคาของที่พักอาศัยประเภทต่างๆ พบว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ตั้งแต่ 500 หน่วยขึ้นไป (ร้อยละ 66.7 และ 50.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-94) ราคาต่อหน่วยของที่อยู่ประเภทอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์จะสูงมากนัก โดยส่วนใหญ่อยู่ที่ระดับราคา 1-5 ล้านบาท (ร้อยละ 66.7 และ 75.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-95) ในขณะที่โครงการประเภท โฮมออฟฟิศจะเป็นโครงการขนาดกลางถึงใหญ่ประมาณ 300-500 หน่วย และมีราคาต่อหน่วยสูงกว่า 30 ล้านบาทขึ้นไป สำหรับโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่พบว่าจะเป็นโครงการขนาดปานกลางประมาณ 100-300 หน่วย (ร้อยละ 45.5 และ 71.4 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตามพบว่ามีการบ้านเดี่ยวอีกจำนวนไม่น้อยที่เป็นโครงการขนาดใหญ่กว่า 500 หน่วยขึ้นไป (ร้อยละ 36.4) (ตารางที่ 4-94) ราคาต่อหน่วยของบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่จะอยู่ประมาณ 1-5 ล้านบาท (ร้อยละ 72.7) ส่วนราคาของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมพบว่าส่วนใหญ่มีราคาประมาณ 1-5 ล้านบาท (ร้อยละ 57.1) รองลงมาได้แก่คอนโดมิเนียมราคาแพงตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป (ร้อยละ 42.9) (ตารางที่ 4-95) จากข้อมูลดังกล่าวจะสังเกตเห็นได้ว่าโครงการที่อยู่อาศัยประเภทโฮมออฟฟิศและคอนโดมิเนียมจะเป็นโครงการที่มีราคาค่อนข้างสูง ในขณะที่โครงการประเภทบ้านเดี่ยวทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์จะเป็นโครงการที่มีแนวโน้มของราคาที่ต่ำกว่า ถึงแม้ว่าระดับราคาต่อหน่วยดังกล่าวมิได้ขึ้นอยู่กับประเภทของที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แต่ยังขึ้นอยู่กับที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นตัวกำหนดราคาที่ดิน สาธารณูปโภคและอื่นๆ อย่างไรก็ตามข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นแนวโน้มของประเภทของที่อยู่อาศัยในระดับราคาและขนาดโครงการต่างๆ ที่เอกชนสามารถลงทุนได้สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ตารางที่ 4-94 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยแยกตามขนาดของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการ

ประเภทที่อยู่อาศัย	ร้อยละของจำนวนผู้เลือกคำตอบ				รวม
	ต่ำกว่า 100 หน่วย	100-300 หน่วย	300-500 หน่วย	มากกว่า 500 หน่วย	
อาคารพาณิชย์	33.3	.0	.0	66.7	11.5
โฮมออฟฟิศ	.0	.0	100.0	.0	3.8
ทาวน์เฮาส์	.0	50.0	.0	50.0	15.4
บ้านเดี่ยว	9.1	45.5	9.1	36.4	42.3
คอนโดมิเนียม	.0	71.4	14.3	14.3	26.9
ร้อยละรวมตามสมควร	7.7	46.2	11.5	34.6	100.0

ตารางที่ 4-95 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการ

ประเภทที่อยู่อาศัย	ร้อยละของจำนวนผู้เลือกคำตอบ				รวม
	1-5 ล้านบาท	5-10 ล้านบาท	20-30 ล้านบาท	สูงกว่า 30 ล้านบาท	
อาคารพาณิชย์	66.7	33.3	.0	.0	11.5
โฮมออฟฟิศ	.0	.0	.0	100.0	3.8
ทาวน์เฮาส์	75.0	25.0	.0	.0	15.4
บ้านเดี่ยว	72.7	9.1	9.1	9.1	42.3
คอนโดมิเนียม	57.1	.0	28.6	14.3	26.9
ร้อยละรวมตามสมควร	65.4	11.5	11.5	11.5	100.0

4.3.1.3 การก่อสร้างและแหล่งเงินทุน

การก่อสร้างและการลงทุนเพื่อโครงการที่พักอาศัยเป็นอีกปัจจัยหนึ่งซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถของเอกชนในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยลักษณะต่างๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โครงการที่อยู่อาศัยซึ่งพัฒนาโดยบริษัทเอกชนอาจเกิดจากการดำเนินการของบริษัทเอง หรืออาจเกิดจากการจ้างผู้รับเหมาทั้งที่เป็นบริษัทในเครือและผู้รับเหมาอื่น จากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอกต่างเป็นโครงการที่ก่อสร้างโดยการจ้างผู้รับเหมาอื่นมากที่สุด (ร้อยละ 60.0, 66.7 และ 70.0 ตามลำดับ) ในขณะที่มีโครงการที่อยู่อาศัยเพียงส่วนน้อยที่ก่อสร้างโดยบริษัทของตนเอง และบริษัทรับเหมาในเครือ (ร้อยละ 23.8 และ 9.5 ของโครงการทั้งหมด ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-96)

ตารางที่ 4-96 แสดงรูปแบบของการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยที่เอกชนดำเนินการภายในพื้นที่ต่างๆ

ที่ตั้งโครงการ	ร้อยละของจำนวนผู้เลือกคำตอบ			รวม
	บริษัทก่อสร้างเอง	บริษัทรับเหมาในเครือ	จ้างบริษัทรับเหมาอื่น	
กทม. ชั้นใน	20.0	20.0	60.0	23.8
กทม. ชั้นกลาง	33.3	.0	66.7	28.6
กทม. ชั้นนอก	20.0	10.0	70.0	47.6
ร้อยละรวมตามสมควร	23.8	9.5	66.7	100.0

นอกจากนี้ข้อมูลจากการสำรวจแสดงให้เห็นว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดตั้งแต่ 100 หน่วยขึ้นไปส่วนใหญ่จ้างบริษัทรับเหมาอื่นในการก่อสร้าง ในขณะที่เอกชนซึ่งพัฒนาโครงการขนาดเล็กกว่า 100 หน่วยมีส่วนของการก่อสร้างโดยบริษัทของตนเองมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการขนาดอื่น (ร้อยละ 50) (ตารางที่ 4-97) นอกจากนี้ยังพบว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่ระดับราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ก่อสร้างโดยบริษัทรับเหมาในเครือและบริษัทรับเหมาอื่น ในขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยราคาต่ำที่สุด (1-5 ล้านบาท) มีสัดส่วนของการก่อสร้างโดยบริษัทตนเองมากที่สุด (ร้อยละ 31.1) เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่มีราคาสูงอื่นๆ (ตารางที่ 4-98)

จากข้อมูลดังกล่าวเป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็กและโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกส่วนใหญ่จะก่อสร้างโครงการเอง ทั้งนี้อาจเพราะต้องการลดต้นทุนในการก่อสร้างเนื่องจากมีหน่วยของที่

อยู่อาศัยจำนวนน้อยและจำเป็นต้องขายที่อยู่อาศัยนั้นในราคาต่ำ ดังนั้นหากต้องจ้างบริษัทรับเหมาอื่นมา
ดำเนินการผู้ประกอบการอาจจะไม่สามารถควบคุมรายจ่ายของการก่อสร้างรวมทั้งราคาขายของที่อยู่อาศัยได้ใน
ระดับที่ต้องการ

ตารางที่ 4-97 แสดงรูปแบบของการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแยกตามขนาดของโครงการที่เอกชนดำเนินการ

ขนาดโครงการ	ร้อยละของจำนวนผู้เลือกคำตอบ			รวม
	บริษัทก่อสร้างเอง	บริษัทรับเหมาในเครือ	จ้างบริษัทรับเหมาอื่น	
ต่ำกว่า 100 หน่วย	50.0	.0	50.0	9.5
100-300 หน่วย	25.0	8.3	66.7	57.1
300-500 หน่วย	.0	.0	100.0	9.5
มากกว่า 500 หน่วย	20.0	20.0	60.0	23.8
ร้อยละรวมตามศกมภ์	23.8	9.5	66.7	100.0

ตารางที่ 4-98 แสดงรูปแบบของการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาของโครงการที่เอกชน
ดำเนินการ

ระดับราคา	ร้อยละของจำนวนผู้เลือกคำตอบ			รวม
	บริษัทก่อสร้างเอง	บริษัทรับเหมาในเครือ	จ้างบริษัทรับเหมาอื่น	
1-5 ล้านบาท	31.3	.0	68.8	76.2
5-10 ล้านบาท	.0	.0	100.0	4.8
20-30 ล้านบาท	.0	50.0	50.0	9.5
สูงกว่า 30 ล้านบาท	.0	50.0	50.0	9.5
ร้อยละรวมตามศกมภ์	23.8	9.5	66.7	100.0

ในด้านของการลงทุน ภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างแสดงให้เห็นว่าแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่สำหรับการ
พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมาจากสถาบันการเงิน (ร้อยละ 48.0) รองลงมาได้แก่เงินทุนของบริษัทเอง (ร้อยละ
28.0) และเงินจากการร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น (ร้อยละ 24) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-99) โครงการส่วน
ใหญ่ที่อยู่ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่จะเป็นการร่วมลงทุน (ร้อยละ 42.9) ในขณะที่ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยส่วน
ใหญ่ในพื้นที่ชั้นกลางและชั้นนอกของกรุงเทพมหานครจะอาศัยแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน (ร้อยละ 60.0
และ 53.8 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตามยังพบว่าผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางจำนวนไม่น้อยที่
เป็นโครงการซึ่งเกิดจากการร่วมลงทุน (ร้อยละ 40) นอกจากนี้หากพิจารณาเฉพาะโครงการที่อาศัยเงินทุนของ
บริษัทเอง พบว่าผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองมีสัดส่วนของการลงทุนด้วยเงินทุนของบริษัท
มากที่สุด (ร้อยละ 38.5) เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่อื่น(ตารางที่ 4-99)

ตารางที่ 4-99 แสดงรูปแบบของการลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ	ร้อยละของจำนวนผู้เลือกคำตอบ			รวม
	เงินลงทุนของบริษัท	ร่วมลงทุน	สถาบันการเงิน	
กทม.ชั้นใน	28.6	42.9	28.6	28.0
กทม.ชั้นกลาง	.0	40.0	60.0	20.0
กทม.ชั้นนอก	38.5	7.7	53.8	52.0
ร้อยละรวมตามสมควร	28.0	24.0	48.0	100.0

4.3.2 ทศนคติเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

4.3.2.1 การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน

ผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานซึ่งมีบ้านหลายระดับราคาอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 77.8) (ตารางที่ 4-100) ทั้งนี้เป็นการเน้นให้เกิดความหลากหลายทางสังคมเพื่อก่อให้เกิดการจ้างงานโดยผู้มีรายได้น้อยไปสู่กลุ่มแรงงานที่มีรายได้น้อย หากพิจารณาแยกกลุ่มผู้ประกอบการตามที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาในปัจจุบัน จะพบว่ากลุ่มเอกชนที่เห็นด้วยกับแนวคิดการอยู่อาศัยแบบผสมผสานดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก (ร้อยละ 50.0) รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่พัฒนาโครงการในเขตชั้นกลาง (ร้อยละ 28.6) และชั้นใน (ร้อยละ 21.4) ตามลำดับ สำหรับกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยกับแนวคิดดังกล่าว พบว่าส่วนใหญ่เป็นเอกชนที่พัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน (ร้อยละ 50.0) รองลงมาได้แก่ ผู้ประกอบการในเขตชั้นกลาง (ร้อยละ 25.0) และเขตชั้นนอก (ร้อยละ 25.0) (ตารางที่ 4-100)

ตารางที่ 4-100 แสดงทัศนคติต่อการสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ

ที่ตั้งโครงการ	การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน		รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
กทม.ชั้นใน	60.0% (21.4)	40.0% (50.0)	100.0% (27.8)
กทม.ชั้นกลาง	80.0% (28.6)	20.0% (25.0)	100.0% (27.8)
กทม.ชั้นนอก	87.5% (50.0)	12.5% (25.0)	100.0% (44.4)
รวม	77.8% (100.0)	22.2% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ: () ร้อยละภายในสมควร (การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน)

Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 1.366^a df,2, Asymp. Sig. (2-tailed) = .505

^a 5 cells (83.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.11.

เมื่อแยกพิจารณาตามระดับราคาของที่อยู่อาศัยจะพบว่า กลุ่มเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพงส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยในการอยู่อาศัยแบบผสมผสาน โดยผู้ประกอบการในเขตเมืองชั้นในซึ่งพัฒนาที่อยู่อาศัย

ระดับราคา 20-30 ล้านบาท (ร้อยละ 50) และโครงการระดับราคาสูงกว่า 30 ล้านบาทขึ้นไป ต่างไม่เห็นด้วยกับแนวคิดดังกล่าว (ตารางที่ 4-101) จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ชัดว่าผู้ประกอบการ โครงการราคาแพงทั้งหลายไม่ต้องการให้มีที่อยู่อาศัยราคาถูกเกิดขึ้นในพื้นที่เดียวกัน เอกชนเหล่านี้ต่างเกรงว่าการอยู่อาศัยแบบผสมผสานจะส่งผลกระทบต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยราคาแพง เนื่องจากการอยู่อาศัยที่หนาแน่นของโครงการบ้านราคาถูกอาจส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยโดยรวมและอาจไม่เป็นที่ต้องการของตลาดผู้บริโภคมีรายได้สูง

ตารางที่ 4-101ทัศนคติต่อการสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของโครงการ

ที่ตั้งโครงการ	ระดับราคา	การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน	
		เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
กทม. ชั้นใน	1-5 ล้านบาท	100.0%	
	20-30 ล้านบาท	50.0%	50.0%
	มากกว่า 30 ล้านบาท		100.0%
	รวม	60.0%	40.0%
กทม. ชั้นกลาง	1-5 ล้านบาท	80.0%	20.0%
	รวม	80.0%	20.0%
กทม. ชั้นนอก	1-5 ล้านบาท	100.0%	
	5-10 ล้านบาท	100.0%	
	มากกว่า 30 ล้านบาท		100.0%
	รวม	87.5%	12.5%

ดังที่กล่าวแล้วข้างต้น ผู้ประกอบการ โครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการอยู่อาศัยแบบผสมผสาน เมื่อพิจารณาโครงการขนาดต่างๆ ในเขตชั้นในจะพบว่าผู้ประกอบการ โครงการขนาดใหญ่กว่า 300 หน่วยขึ้นไปในเขตดังกล่าวไม่เห็นด้วยโดยเด็ดขาดที่จะรวมเอาโครงการบ้านราคาถูกมาไว้ในพื้นที่เดียวกันกับที่อยู่อาศัยราคาแพง ในทางตรงกันข้ามผู้ประกอบการ โครงการขนาดดังกล่าวในเขตชานเมือง โดยเฉพาะผู้ประกอบการ โครงการที่มีระดับราคาถูกถึงปานกลาง (ต่ำกว่า 10 ล้านบาท) ต่างมีความเห็นสนับสนุนกับแนวความคิดในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน (ตารางที่ 4-101 และ ตารางที่ 4-102)

ในประเด็นดังกล่าวนี้อาจวิเคราะห์ได้ว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเมืองส่วนใหญ่ต้องการปกป้องภาพลักษณ์ของโครงการซึ่งเป็นโครงการที่มีระดับและราคาแพง ดังนั้นหากมีการผสมผสานเกิดขึ้นผู้ประกอบการเกรงว่าภาพลักษณ์ดังกล่าวจะเสียหายและระดับราคาที่อยู่อาศัยรวมถึงความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคจะลดต่ำลง ในขณะที่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองซึ่งส่วนใหญ่ขาดแคลนด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานดังกล่าวจะสามารถช่วยให้ผู้ประกอบการประหยัดงบการลงทุนเพื่อสาธารณูปโภค โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับเอกชนที่ดำเนินโครงการบ้านราคาถูกซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคในเขตเมืองชั้นนอก การก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานจะทำให้โครงการราคาถูกเหล่านั้นได้รับความช่วยเหลือด้านการเงินจากโครงการราคาแพง (Cross-subsidy) เช่น การลงทุนด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานร่วมกัน ในทางกลับกันโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกดังกล่าวสามารถก่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพงด้วยเช่นกัน กล่าวคือโครงการบ้านราคาถูกโดยทั่วไปที่ตั้งอยู่ชานเมืองจะเป็นโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมีหน่วยของการอยู่อาศัยจำนวนมากพอ ที่จะก่อให้เกิดความเป็นชุมชนและเป็น

ส่วนดึงดูดให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมการอยู่อาศัยขึ้นในพื้นที่โครงการ หรือพื้นที่ใกล้เคียง เช่น การค้าขายสินค้าและบริการต่างๆ สถาบันการศึกษา สถานีดำรง และสถานรักษาพยาบาล เป็นต้น

ตารางที่ 4-102 แสดงทัศนคติต่อการสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานของผู้ประกอบการโครงการขนาดต่างๆ

ที่ตั้งโครงการ	ขนาดโครงการ	การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน	
		เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
กทม.ชั้นใน	100-300 หน่วย	100.0%	
	300-500 หน่วย		100.0%
	มากกว่า 500 หน่วย		100.0%
	รวม	60.0%	40.0%
กทม.ชั้นกลาง	ต่ำกว่า 100 หน่วย	50.0%	50.0%
	100-300 หน่วย	100.0%	
	รวม	80.0%	20.0%
กทม.ชั้นนอก	100-300 หน่วย	75.0%	25.0%
	300-500 หน่วย	100.0%	
	มากกว่า 500 หน่วย	100.0%	
	รวม	87.5%	12.5%

4.3.2.2 ที่อยู่อาศัยและแหล่งแรงงานราคาถูกในเมืองหลวง

ดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้นเกี่ยวกับผู้บริโภครวม ซึ่งกล่าวถึงความแตกต่างของความสามารถในการเดินทางที่ผันแปรตามระดับรายได้ครัวเรือนที่ต่างกัน โดยพบว่าระยะทางไปทำงานมีแนวโน้มที่จะไกลขึ้นเมื่อรายได้ครัวเรือนสูงขึ้นหรือมีฐานะดีขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ที่มีรายได้ต่ำจากการประกอบอาชีพเป็นแรงงานนอกระบบหรือแรงงานราคาถูกต่างเลือกที่จะหาแหล่งงานซึ่งใกล้ที่พักอาศัย เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ด้วยเหตุนี้ผู้ที่มีรายได้ต่ำที่อาศัยอยู่ในเมืองจึงเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มในการย้ายงานตามที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่สามารถถือครองได้ ข้อสรุปดังกล่าวนี้สามารถอธิบายได้ว่าการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นมีส่วนสนับสนุนให้เกิดแหล่งแรงงานราคาถูกเพื่อการผลิตและการพัฒนาของเมืองหลวงได้อย่างไร

จากการสำรวจในส่วนของผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยพบว่า โดยรวมแล้วเอกชนส่วนใหญ่มีความคิดสนับสนุนหลักการดังกล่าวเกี่ยวกับการสร้างแหล่งงานราคาถูก (ร้อยละ 60) จากตารางที่ 4-103 พบว่ากลุ่มที่ไม่เห็นด้วยส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน (ร้อยละ 40) และชั้นกลาง (ร้อยละ 40) โดยมีเอกชนเพียงส่วนน้อยที่พัฒนาโครงการในพื้นที่เขตชานเมืองที่ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 25) เมื่อพิจารณาทัศนคติของเอกชนแยกตามระดับราคาของที่อยู่อาศัยและขนาดของโครงการที่พัฒนาจะพบว่าผู้ประกอบการโครงการราคาแพงและกลุ่มที่พัฒนาโครงการขนาดใหญ่มีแนวโน้มของสัดส่วนผู้ที่ไม่เห็นด้วยกับแนวคิดการสร้างแหล่งงานมากกว่ากลุ่มอื่นๆ เช่น ร้อยละ 50 ของผู้ประกอบการโครงการที่มีระดับราคาของที่อยู่อาศัยต่อหน่วย 20-30 ล้านบาท และผู้ประกอบการโครงการขนาดตั้งแต่ 500 หน่วยขึ้นไป ไม่คิดว่าการสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกจะมีส่วนสนับสนุนการสร้างแหล่งงานในเมือง (ตารางที่ 4-104 และ 4-105) ทัศนคติของเอกชนดังกล่าวนี้ถือว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งต่อวิสัยทัศน์และการวางแผนการลงทุนหรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่

อาศัยในปัจจุบัน หากเอกชนไม่เข้าใจพลวัตของเมืองที่มีผลมาจากปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยแล้ว ปัญหาความไม่พอเพียงของที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยจะไม่สามารถแก้ไขได้ รวมทั้งการพัฒนาประเทศจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้อย่างเต็มที่ ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของรัฐบาลที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจ และสร้างแรงจูงใจทั้งทางเศรษฐกิจและการเมืองเพื่อให้เกิดความร่วมมือจากภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่แรงงานราคาถูกส่วนใหญ่ของเมืองสามารถซื้อได้

ตารางที่ 4-103 ทศนคติต่อหลักการที่อยู่อาศัยกับการสร้างแหล่งงานราคาถูกของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ

ที่ตั้งโครงการ	การสร้างแหล่งงานราคาถูก		รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
กทม.ชั้นใน	60.0%	40.0%	100.0%
กทม.ชั้นกลาง	60.0%	40.0%	100.0%
กทม.ชั้นนอก	75.0%	25.0%	100.0%
รวม	66.7%	33.3%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = .450^a df.2, Asymp. Sig. (2-tailed) = .799

^a 5 cells (83.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.67.

ตารางที่ 4-104 ทศนคติต่อหลักการที่อยู่อาศัยกับการสร้างแหล่งงานราคาถูกของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของโครงการ

ระดับราคา	การสร้างแหล่งงานราคาถูก		รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
1-5 ล้านบาท	61.5%	38.5%	100.0%
5-10 ล้านบาท	100.0%		100.0%
20-30 ล้านบาท	50.0%	50.0%	100.0%
สูงกว่า 30 ล้านบาท	100.0%		100.0%
รวม	66.7%	33.3%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 1.904^a df.3, Asymp. Sig. (2-tailed) = .593

^a 7 cells (87.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .33.

ตารางที่ 4-105 แสดงทศนคติต่อหลักการที่อยู่อาศัยกับการสร้างแหล่งงานราคาถูกของผู้ประกอบการแยกตามขนาดของโครงการ

ขนาดโครงการ	การสร้างแหล่งงานราคาถูก		รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
ต่ำกว่า 100 หน่วย	50.0%	50.0%	100.0%
100-300 หน่วย	70.0%	30.0%	100.0%
300-500 หน่วย	100.0%		100.0%
มากกว่า 500 หน่วย	50.0%	50.0%	100.0%
รวม	66.7%	33.3%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 1.800^a df.3, Asymp. Sig. (2-tailed) = .615

^a 7 cells (87.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .67.

4.3.2.3 ความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน

โดยภาพรวมพบว่าเอกชนส่วนใหญ่เห็นด้วยหากภาครัฐมีดำริให้เอกชนร่วมมือในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก (ร้อยละ 88.9) โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการทั้งหมดในเขตชานเมืองต่างเห็นด้วยต่อแนวคิดดังกล่าว อย่างไรก็ตามพบว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในและชั้นกลางเพียงบางส่วนที่ไม่เห็นด้วยกับการให้ความร่วมมือในประเด็นดังกล่าว (ร้อยละ 20) (ตารางที่ 4-106) เมื่อพิจารณาตามระดับราคาและขนาดของโครงการที่พัฒนาในปัจจุบัน พบว่าเอกชนที่ทำโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงระดับถูก (ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) รวมทั้งโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็กกว่า 100 หน่วยและโครงการขนาดปานกลางถึงใหญ่ (300-500 หน่วย) มีแนวโน้มที่จะเห็นด้วยอย่างยิ่งกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกหากภาครัฐมีดำริให้เอกชนร่วมลงมือ ในขณะที่เอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาแพง 20-30 ล้านบาทและโครงการขนาดใหญ่กว่า 500 หน่วยขึ้นไปมีสัดส่วนของกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยมากที่สุด (ร้อยละ 50.0 และ 25.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-107 และ 4-108)

ตารางที่ 4-106 ความร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ

ที่ตั้งโครงการ	ความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน		รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
กทม. ชั้นใน	80.0%	20.0%	100.0%
กทม. ชั้นกลาง	80.0%	20.0%	100.0%
กทม. ชั้นนอก	100.0%		100.0%
รวม	88.9%	11.1%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 1.800^a df.2, Asymp. Sig. (2-tailed) = .407

^a 5 cells (83.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .56.

ตารางที่ 4-107 ความร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของโครงการ

ระดับราคา	ความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน		รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
1-5 ล้านบาท	92.3%	7.7%	100.0%
5-10 ล้านบาท	100.0%		100.0%
20-30 ล้านบาท	50.0%	50.0%	100.0%
สูงกว่า 30 ล้านบาท	100.0%		100.0%
รวม	88.9%	11.1%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 3.591^a df.3, Asymp. Sig. (2-tailed) = .309

^a 7 cells (87.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .11

ตารางที่ 4-108 ความร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการแยกตามขนาดของโครงการ

ขนาดโครงการ	ความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน		รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
ต่ำกว่า 100 หน่วย	100.0%		100.0%
100-300 หน่วย	90.0%	10.0%	100.0%
300-500 หน่วย	100.0%		100.0%
มากกว่า 500 หน่วย	75.0%	25.0%	100.0%
รวม	88.9%	11.1%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 1.294^a df. 3, Asymp. Sig. (2-tailed) = .731

^a 7 cells (87.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .22.

จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นชัดเจนว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการระดับราคาถูกแข่งกับภาครัฐในปัจจุบันจะเห็นด้วยอย่างยิ่งหากภาครัฐจะเข้ามาสนับสนุนให้เกิดความร่วมมือระหว่างกัน เนื่องจากความร่วมมือดังกล่าวอาจส่งผลให้ความกดดันด้านการแข่งขันทางเศรษฐกิจในตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างลดลง ในขณะที่ทางฝ่ายของเอกชนซึ่งพัฒนาโครงการราคาแพงนั้น ต่างไม่สนใจกับการสนับสนุนให้เกิดความร่วมมือในการพัฒนาโครงการบ้านราคาถูก เนื่องจากเป็นตลาดของผู้บริโภคคนละกลุ่มเป้าหมายกับที่บริษัทดังกล่าวดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้เป็นที่น่าสังเกตว่าเอกชนส่วนใหญ่ที่ไม่สนับสนุนแนวคิดของการสร้างแหล่งงานราคาถูกด้วยการจัดหาที่อยู่อาศัยในเมืองให้กับผู้มีรายได้น้อยนั้น จะเป็นกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยกับการที่รัฐจะให้เอกชนร่วมมือในการทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก (ร้อยละ 33.3) (ตารางที่ 4-109) ดังนั้นถือว่าเป็นบทบาทสำคัญของภาครัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการสร้างความเข้าใจถึงความจำเป็นของการมีที่อยู่อาศัยเพื่อแรงงานราคาถูกในเมือง รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ประกอบการจะได้รับจากแรงงานเหล่านั้น หากเอกชนเห็นความสำคัญของการพัฒนาเมืองกับที่อยู่อาศัยดังกล่าวแล้ว ภาครัฐอาจได้รับความร่วมมือและการสนับสนุนนโยบายการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกจากเอกชนเพิ่มขึ้น

ตารางที่ 4-109 ความร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกและทัศนคติต่อหลักการสร้างแหล่งงานราคาถูก

การสร้างแหล่งงานราคาถูก	ความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน		รวม
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
เห็นด้วย	100.0%		100.0%
ไม่เห็นด้วย	66.7%	33.3%	100.0%
รวม	88.9%	11.1%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 4.500^a df. 1, Asymp. Sig. (2-tailed) = .034 (Computed only for a 2x2 table)

^a 2 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .67.

4.3.2.4 ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

แนวคิดที่ต้องการให้เกิดความร่วมมือจากภาคเอกชนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้น เอกชนได้ประเมินโอกาสในการเข้าร่วมโครงการดังกล่าวจากความเป็นไปได้ในการพัฒนาและขายโครงการแก่กลุ่มเป้าหมาย โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของที่ตั้ง ราคักราคา และประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก เป็นต้น จากการสำรวจพบว่าเอกชนซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างต่างมีความเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามคำริของรัฐบาลนั้นไม่ควรตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวควรตั้งอยู่ในเขตชั้นนอก (ร้อยละ 74.2) รองลงมาได้แก่ เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง (ร้อยละ 16.7) และในต่างจังหวัด (ร้อยละ 11.1) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-110) หากพิจารณาควบคู่กับพื้นที่ซึ่งเอกชนเหล่านี้พัฒนาโครงการอยู่ในปัจจุบันจะพบว่าผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในและชั้นกลางต้องการให้ที่อยู่อาศัยราคาถูกไปตั้งอยู่ในเขตชานเมืองมากที่สุด (ร้อยละ 80) ในขณะที่กลุ่มของเอกชนจำนวนไม่น้อยที่ทำโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก มีความเห็นว่าควรพัฒนาโครงการดังกล่าวในต่างจังหวัด (ร้อยละ 25) (ตารางที่ 4-110) กลุ่มที่เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงเมืองอย่างในพื้นที่เขตชั้นกลางส่วนใหญ่เป็นกลุ่มเอกชนที่พัฒนาโครงการในระดับราคา 1-5 ล้านบาท (ร้อยละ 66.7) รองลงมาได้แก่เอกชนที่พัฒนาโครงการในระดับราคา 20-30 ล้านบาท (ร้อยละ 33.3) (ตารางที่ 4-111)

นอกจากที่ตั้งของโครงการที่พักอาศัยราคาถูกดังกล่าวแล้ว การศึกษาได้สำรวจถึงความต้องการของเอกชนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีความผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยราคาแพงและที่อยู่อาศัยราคาถูก ดังที่กล่าวแล้วข้างต้น เอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเมืองส่วนใหญ่ต้องการปกป้องภาพลักษณ์ของโครงการซึ่งมีระดับและราคาแพง ดังนั้นจึงไม่ต้องการให้โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตั้งอยู่ภายในเมืองหรืออยู่ใกล้กับโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพง ในขณะที่ผู้ประกอบการโครงการขนาดใหญ่ในเขตชานเมืองนั้น มีความเห็นที่ตรงข้ามกับผู้ประกอบการในเขตเมืองชั้นใน โดยต่างให้การสนับสนุนกับแนวความคิดในการอยู่อาศัยแบบผสมผสาน ตารางที่ 4-112 แสดงให้เห็นถึงความต้องการของเอกชนในการจัดสรรโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในพื้นที่ที่เห็นว่าเหมาะสม โดยภาพรวมจะเห็นว่าเอกชนส่วนใหญ่ต้องการให้โครงการที่อยู่อาศัยทั้งสองระดับราคาตั้งอยู่ห่างไกลกัน (ร้อยละ 55.6) และพบเพียงส่วนน้อยที่เห็นว่าโครงการทั้งสองประเภทควรตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน (ร้อยละ 5.6) เมื่อแยกพิจารณาตามที่ตั้งที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการราคาถูกแล้ว พบว่าเอกชนส่วนใหญ่ที่คิดว่าที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกควรอยู่ในพื้นที่ซึ่งใกล้เคียงกับเขตเมืองมากที่สุดหรือภายในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางนั้น ต่างมีความเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกควรตั้งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่อยู่อาศัยราคาแพง (ร้อยละ 66.7) สำหรับเอกชนที่เห็นว่าโครงการราคาถูกควรตั้งอยู่ในเขตชั้นนอกและต่างจังหวัดส่วนใหญ่มีความเห็นว่าที่อยู่อาศัยราคาแพงและราคาถูกควรตั้งอยู่ห่างไกลกัน (ร้อยละ 53.8 และ 100.0 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตามพบว่ามีเอกชนที่เห็นว่าโครงการทั้งสองประเภทดังกล่าวควรตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันนั้นมีเพียงส่วนน้อย โดยทั้งหมดเป็นเอกชนที่เห็นว่าโครงการราคาถูกควรตั้งอยู่ในเขตชั้นนอก (ร้อยละ 7) (ตารางที่ 4-112)

ตารางที่ 4-110 ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ

ที่ตั้งของโครงการส่วนใหญ่ที่ เอกชนพัฒนา	ที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก			รวม
	กทม.ชั้นกลาง	กทม.ชั้นนอก	ต่างจังหวัด	
กทม.ชั้นใน	20.0%	80.0%		100.0%
กทม.ชั้นกลาง	20.0%	80.0%		100.0%
กทม.ชั้นนอก	12.5%	62.5%	25.0%	100.0%
รวม	16.7%	72.2%	11.1%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 2.838^a df.4, Asymp. Sig. (2-tailed) = .585

^a 8 cells (88.9%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .56.

ตารางที่ 4-111 ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามระดับราคาของโครงการที่เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน

ระดับราคา โครงการที่เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน	ที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก			รวม
	กทม.ชั้นกลาง	กทม.ชั้นนอก	ต่างจังหวัด	
1-5 ล้านบาท	15.4% (66.7)	76.9% (76.9)	7.7% (50.0)	100.0% (72.2)
5-10 ล้านบาท		100.0% (7.7)		100.0% (5.6)
20-30 ล้านบาท	50.0% (33.3)	50.0% (7.7)		100.0% (11.1)
สูงกว่า 30 ล้านบาท		50.0% (7.7)	50.0% (50.0)	100.0% (11.1)
รวม	16.7% (100.0)	72.2% (100.0)	11.1% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ : () ร้อยละภายในสดมภ์ (ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยราคาถูก) นั้น

: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 5.459^a df.6, Asymp. Sig. (2-tailed) = .486

^a 11 cells (91.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .11.

ตารางที่ 4-112 ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกและโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพง

ที่ตั้งของโครงการที่อยู่ อาศัยราคาถูก	ที่ตั้งของโครงการราคาถูกและโครงการราคาแพง			รวม
	ควรตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน	ควรตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน	ควรตั้งอยู่ห่างไกลกัน	
กทม.ชั้นกลาง		66.7%	33.3%	100.0%
กทม.ชั้นนอก	7.7%	38.5%	53.8%	100.0%
ต่างจังหวัด			100.0%	100.0%
รวม	5.6%	38.9%	55.6%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = .2743^a df.4, Asymp. Sig. (2-tailed) = .602

^a 7 cells (77.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .11.

4.3.2.5 ระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัยราคาถูก

การศึกษาได้สำรวจระดับราคาต่อหน่วยของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกซึ่งเอกชนสามารถทำได้ว่าควรอยู่ในช่วงระดับราคาเท่าใด จากการสำรวจพบว่าเอกชนส่วนใหญ่ต้องการให้โครงการราคาถูกมีระดับราคาอยู่ระหว่าง 800,000 ถึง 1,000,000 บาท (ร้อยละ 47.1) รองลงมาได้แก่ระดับราคา 350,001 ถึง 500,000 บาท (ร้อยละ 17.6) และราคาสูงกว่า 1,000,000 บาท (ร้อยละ 17.6) ตามลำดับ (ตารางที่ 4-113) หากพิจารณาแยกตามที่ตั้งของโครงการที่เอกชนเหล่านั้นพัฒนาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะพบว่า เอกชนที่พัฒนาโครงการในเขตเมืองชั้นในต่างประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้นสูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับเอกชนในพื้นที่อื่นๆ โดยมีความเห็นว่างบประมาณของที่อยู่อาศัยราคาถูกควรอยู่ประมาณ 800,000-1,000,000 บาท (ร้อยละ 50.0) หรือสูงกว่า 1,000,000 บาทขึ้นไป (ร้อยละ 50.0) สำหรับผู้ประกอบการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางพบว่า มีการประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการในเขตชั้นใน โดยส่วนใหญ่เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยราคาถูกนี้ควรอยู่ในระดับ 350,001-500,000 บาท (ร้อยละ 40.0) หรือ 800,001-1,000,000 บาท (ร้อยละ 40.0) (ตารางที่ 4-113) สำหรับกลุ่มของเอกชนที่ทำโครงการในพื้นที่ชานเมืองนั้น พบว่าเป็นเพียงกลุ่มเดียวที่เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกสามารถพัฒนาได้ที่ระดับราคาต่ำกว่า 350,000 บาท (ร้อยละ 12.5 ของเอกชนที่พัฒนาโครงการในเขตชั้นนอกทั้งหมด) อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการในเขตชานเมืองส่วนใหญ่ยังคงมีความเห็นสอดคล้องกับภาพรวมของกลุ่มตัวอย่าง โดยเห็นว่าระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมควรอยู่ในช่วง 800,001-1,000,000 บาท (ร้อยละ 50.0) (ตารางที่ 4-113)

เมื่อพิจารณาระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกเปรียบเทียบกับระดับราคาของโครงการที่เอกชนรายต่างๆ พัฒนาอยู่ในปัจจุบัน พบว่าเอกชนซึ่งปัจจุบันพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาแพงจะประเมินระดับราคาของโครงการราคาถูกที่ตนเองสามารถทำได้อยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาต่ำกว่า ดังจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการโครงการระดับราคาต่ำ (1-5 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกควรมีราคาอยู่ระหว่าง 800,000-1,000,000 บาท/หน่วย (ร้อยละ 46.2 ของเอกชนที่พัฒนาโครงการระดับราคา 1-5 ล้านบาททั้งหมด) รองลงมาได้แก่ ระดับราคา 350,000-500,000 บาท/หน่วย (ร้อยละ 23.1) นอกจากนี้ผู้ประกอบการกลุ่มดังกล่าวยังเป็นเอกชนกลุ่มเดียวที่เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกสามารถพัฒนาได้ที่ระดับราคา ต่ำกว่า 350,000 บาท/หน่วย (ร้อยละ 7.7) (ตารางที่ 4-114) ในขณะที่ผู้ประกอบการทั้งหมดที่พัฒนาโครงการระดับราคาปานกลางตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพงกว่า 20 ล้านบาท ต่างประเมินว่าที่อยู่อาศัยราคาถูกที่จะสามารถทำได้นั้นควรมีระดับราคาสูงกว่า 800,000 บาท/หน่วย (ตารางที่ 4-114)

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าเอกชนต่างประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่จะสามารถทำได้จากการประกอบกิจการของตนเองในปัจจุบัน กล่าวคือเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาแพง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในต่างประเมินราคาที่เหมาะสมของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้นสูงมาก และสูงกว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาต่ำในปัจจุบันซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง นอกจากนี้ยังพบว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคา 350,000 บาท/หน่วยหรือต่ำกว่า จะเป็นโครงการที่เอกชนซึ่งพัฒนาโครงการราคาปานกลางและราคาสูงในปัจจุบัน ไม่ประสงค์ที่จะทำ ดังนั้นหากภาครัฐต้องการให้เอกชนเข้ามามีส่วนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในระดับราคาประมาณ 350,000 บาท/หน่วย เช่น โครงการบ้าน

มันคง หรือ โครงการบ้านเอื้ออาทร ภาครัฐควรต้องวางแผนด้านการสนับสนุนเงินในการลงทุนหรือการสร้าง
แรงจูงใจจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้ประกอบการนั้นๆ ต้องการ

ตารางที่ 4-113 ระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการ

ที่ตั้งของโครงการ ส่วนใหญ่ที่เอกชน พัฒนา	ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูก (บาท)						รวม
	ต่ำกว่า 350,000	350,001-500,000	500,001-650,000	650,001-800,000	800,001-1,000,000	สูงกว่า 1,000,000	
กทม.ชั้นใน					50.0% (25.0)	50.0% (66.7)	100.0% (23.5)
กทม.ชั้นกลาง		40.0% (66.7)	20.0% (100.0)		40.0% (25.0)		100.0% (29.4)
กทม.ชั้นนอก	12.5% (100.0)	12.5% (33.3)		12.5% (100.0)	50.0% (50.0)	12.5% (33.3)	100.0% (47.1)
รวม	5.9% (100.0)	17.6% (100.0)	5.9% (100.0)	5.9% (100.0)	47.1% (100.0)	17.6% (100.0)	100.0% (100.0)

หมายเหตุ : () ร้อยละภายในส้อม (ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูก)นั้น

: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 10.342^a df.10, Asymp. Sig. (2-tailed) = .411

^a 18 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .24.

ตารางที่ 4-114 ระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามระดับราคาของโครงการที่
เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน

ระดับราคาโครงการ ที่เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน	ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูก (บาท)						รวม
	ต่ำกว่า 350,000	350,001- 500,000	500,001- 650,000	650,001- 800,000	800,001- 1,000,000	สูงกว่า 1,000,000	
1-5 ล้านบาท	7.7%	23.1%	7.7%	7.7%	46.2%	7.7%	100.0%
5-10 ล้านบาท					100.0%		100.0%
20-30 ล้านบาท					50.0%	50.0%	100.0%
มากกว่า 30 ล้านบาท						100.0%	100.0%
รวม	5.9%	17.6%	5.9%	5.9%	47.1%	17.6%	100.0%

หมายเหตุ : Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 8.854^a df.15, Asymp. Sig. (2-tailed) = .885

^a 23 cells (95.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .06.

อย่างไรก็ตามข้อมูลอีกด้านหนึ่งที่เป็นประโยชน์และอาจเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งเอกชนใช้ในการประเมินราคา
ที่เหมาะสมของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกได้แก่ ที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการดังกล่าว ตารางที่ 4-115แสดงให้เห็น
เห็นถึงแนวโน้มของราคาที่เหมาะสมของโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ต่างๆของกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด โดย
พบว่าเอกชนที่เห็นว่าควรพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในต่างจังหวัดเป็นเอกชนเพียงกลุ่มเดียวที่เห็นว่า
โครงการดังกล่าวสามารถพัฒนาได้ที่ระดับราคาต่ำกว่า 350,000 บาท/หน่วย (ร้อยละ 50.0) ส่วนเอกชนที่เห็นว่า
พื้นที่ชั้นกลางและชั้นนอกของกรุงเทพมหานครเหมาะสมสำหรับการทำโครงการ ส่วนใหญ่ประเมินว่าที่อยู่อาศัย
ราคาถูกที่สามารถทำได้ควรอยู่ระหว่าง 800,001-1,000,000 บาท (ร้อยละ 66.7 และ 50.0 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม

ยังพบว่าร้อยละ 25 ของเอกชนที่เห็นด้วยกับที่ตั้งของโครงการในเขตชั้นนอกนี้ ต่างประเมินว่าโครงการดังกล่าวสามารถพัฒนาได้ที่ระดับราคาต่ำกว่า 500,000 บาท/หน่วย (ตารางที่ 4-115)

ตารางที่ 4-115 ระดับราคาและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนะของผู้ประกอบการ

ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยราคาถูก	ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูก (บาท)						รวม
	ต่ำกว่า 350,000	350,001- 500,000	500,001- 650,000	650,001- 800,000	800,001- 1,000,000	สูงกว่า 1,000,000	
กทม.ชั้นกลาง			33.3%		66.7%		100.0%
กทม.ชั้นนอก		25.0%		8.3%	50.0%	16.7%	100.0%
ต่างจังหวัด	50.0%					50.0%	100.0%
รวม	5.9%	17.6%	5.9%	5.9%	47.1%	17.6%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 16.764^a df.10, Asymp. Sig. (2-tailed) = .080

^a 17 cells (94.4%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .12.

4.3.2.6 ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก

โดยภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างพบว่า เอกชนทั้งหลายต่างมีความเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกสามารถพัฒนาได้ใน 2 รูปแบบ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม (ร้อยละ 83.3) และแฟลต (ร้อยละ 16.7) ตามลำดับ จากตารางที่ 4-116 แสดงให้เห็นว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการในเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานครต่างลงความเห็นว่าที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมที่สุด (ร้อยละ 100.0) ในขณะที่เอกชนส่วนใหญ่ซึ่งพัฒนาโครงการในพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประกอบการในเขตชั้นนอก โดยสนับสนุนการสร้างที่อยู่ประเภทคอนโดมิเนียม (ร้อยละ 60.0 และ 80.0 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตามพบว่ายังมีเอกชนส่วนหนึ่งที่พัฒนาโครงการในเขตชั้นในและชั้นกลางดังกล่าวที่เห็นด้วยกับการสร้างที่พักอาศัยประเภทแฟลต (ร้อยละ 40.0 และ 20.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-116)

เมื่อพิจารณาประเภทของที่อยู่อาศัยดังกล่าวควบคู่กับขนาดของโครงการที่เอกชนส่วนใหญ่พัฒนาอยู่ในปัจจุบัน พบว่าผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่มีแนวโน้มที่จะเห็นว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเท่านั้นที่เหมาะสมสำหรับโครงการราคาถูก เช่นกลุ่มของผู้ประกอบการโครงการขนาดใหญ่กว่า 300 หน่วยขึ้นไป ในขณะที่ผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็กกว่า 100 หน่วย และผู้ประกอบการโครงการขนาดเล็กถึงปานกลาง (100-300 หน่วย) ต่างมีความเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกสามารถพัฒนาได้ทั้งในรูปแบบของคอนโดมิเนียม (ร้อยละ 50.0 และ 80.0 ตามลำดับ) หรือแฟลต (ร้อยละ 50 และ 20.0 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-117)

เมื่อนำข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกมาพิจารณาร่วมกับประเภทของที่อยู่อาศัยแล้ว พบว่าเอกชนที่เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวควรตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางและต่างจังหวัด ต่างเห็นด้วยกับการพัฒนาที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม (ร้อยละ 100.0) สำหรับเอกชนที่ต้องการให้โครงการราคาถูกนี้ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมืองนั้น ส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม (ร้อยละ 76.9) ในขณะที่มีเพียงบางส่วนเห็นว่าควรสร้างที่พักอาศัยประเภทแฟลต (ร้อยละ 23.1) (ตารางที่ 4-118)

ตารางที่ 4-116 ประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการ

ที่ตั้งของโครงการส่วนใหญ่ ที่เอกชนพัฒนา	ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก		รวม
	คอนโดมิเนียม	แฟลต	
กทม.ชั้นใน	60.0%	40.0%	100.0%
กทม.ชั้นกลาง	80.0%	20.0%	100.0%
กทม.ชั้นนอก	100.0%		100.0%
รวม	83.3%	16.7%	100.0%

หมายเหตุ : Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 3.600^a df.2, Asymp. Sig. (2-tailed) = .165

^a 5 cells (83.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .83.

ตารางที่ 4-117 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามขนาดโครงการที่
เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน

ขนาดโครงการ	ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก		รวม
	คอนโดมิเนียม	แฟลต	
ต่ำกว่า 100 หน่วย	50.0%	50.0%	100.0%
100-300 หน่วย	80.0%	20.0%	100.0%
300-500 หน่วย	100.0%		100.0%
มากกว่า 500 หน่วย	100.0%		100.0%
รวม	83.3%	16.7%	100.0%

หมายเหตุ : Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 2.880^a df.3, Asymp. Sig. (2-tailed) = .410

^a 7 cells (87.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .33.

ตารางที่ 4-118 ประเภทของที่อยู่อาศัยและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของ
ผู้ประกอบการ

ที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัย ราคาถูก	ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก		รวม
	คอนโดมิเนียม	แฟลต	
กทม.ชั้นกลาง	100.0%		100.0%
กทม.ชั้นนอก	76.9%	23.1%	100.0%
ต่างจังหวัด	100.0%		100.0%
รวม	83.3%	16.7%	100.0%

หมายเหตุ : Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 1.385^a df.2, Asymp. Sig. (2-tailed) = .500

^a 5 cells (83.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .33.

ตารางที่ 4-119 ได้เปรียบเทียบประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูกกับระดับราคาที่เหมาะสม
สำหรับการพัฒนาโครงการดังกล่าว จากตารางจะเห็นว่าเอกชนส่วนใหญ่ซึ่งสนับสนุนการพัฒนาโครงการใน
ระดับราคาต่ำกว่า 800,000 บาทนั้นต่างเห็นด้วยกับการสร้างที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ในขณะที่เอกชนที่
ต้องการทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในระดับราคาที่สูงกว่า 1,000,000 บาทนั้น ส่วนใหญ่เห็นว่าควรสร้างที่พัก
อาศัยประเภทแฟลตจะเหมาะสมกว่า (ร้อยละ 66.7) (ตารางที่ 4-119)

ตารางที่ 4-119 ประเภทของที่อยู่อาศัยและระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการ

ระดับราคาของที่อยู่อาศัย ราคาถูก (บาท)	ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก		รวม
	คอนโดมิเนียม	แฟลต	
ต่ำกว่า 350,000	100.0%		100.0%
350,001-500,000	100.0%		100.0%
500,001-650,000	100.0%		100.0%
650,001-800,000	100.0%		100.0%
800,001-1,000,000	87.5%	12.5%	100.0%
สูงกว่า 1,000,000	33.3%	66.7%	100.0%
รวม	82.4%	17.6%	100.0%

หมายเหตุ : Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 6.392^a df.5, Asymp. Sig. (2-tailed) = .270

^a 11 cells (91.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .18.

จากผลการสำรวจชี้ชัดว่าเอกชนมีความเห็นไปในทิศทางเดียวกันโดยเห็นว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์นั้น ไม่เหมาะสมสำหรับการทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก เอกชนต่างเห็นพ้องต้องกันว่ารูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยควรเป็นลักษณะที่ใช้พื้นที่น้อย แต่สามารถรองรับการอยู่อาศัยจำนวนมากได้ อย่างเช่น โครงการประเภทคอนโดมิเนียมหรือแฟลต นอกจากประเด็นการใช้พื้นที่น้อยในการพัฒนาโครงการแล้ว การก่อสร้างโครงการประเภทคอนโดมิเนียมและแฟลตอาจช่วยให้เกิดการประหยัดงบประมาณสำหรับการก่อสร้างสาธารณูปโภคที่จำเป็น เมื่อเปรียบเทียบกับงบประมาณที่ต้องใช้เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคเหล่านั้นในโครงการประเภทที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ เช่นการสร้างถนน วางท่อระบายน้ำและท่อประปา เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ประเด็นหนึ่งที่โครงการประเภทอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงอย่างยิ่งก็คือการจัดหาที่จอดรถสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการอย่างเพียงพอ และระบบความปลอดภัยของอาคาร

เมื่อเปรียบเทียบลักษณะของอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและแฟลตจะพบว่า อาคารพักอาศัยทั้ง 2 ประเภทนั้นมีความแตกต่างกันในประเด็นต่างๆ ได้แก่ สภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย ระดับราคา และกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยทั่วไปจะพบว่าโครงการประเภทคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่เป็นโครงการที่พัฒนาโดยเอกชน ซึ่งประกอบด้วยอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก การรักษาความปลอดภัย และพื้นที่เพื่อสันทนาการ อย่างครบครันและอยู่ในสภาพที่ดีกว่าอาคารอยู่อาศัยประเภทแฟลต ที่เป็นเช่นนี้เหตุผลหนึ่งอาจเนื่องมาจากคอนโดมิเนียมโดยทั่วไปมีนิติบุคคลอาคารชุดเข้ามาดูแลและผู้อยู่อาศัยจ่ายค่าส่วนกลางเพื่อการบริหารดังกล่าว ในขณะที่อาคารอยู่อาศัยประเภทแฟลตโดยทั่วไปเป็นโครงการที่พัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติ มีสภาพการอยู่อาศัยที่แออัดและส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยปานกลางถึงรายได้น้อย นอกจากนี้ยังพบว่าส่วนใหญ่ขาดการดูแลรักษาตัวอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง หากพิจารณาประเด็นด้านราคาของที่อยู่อาศัยพบว่าห้องพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีระดับราคาที่สูงกว่าห้องพักอาศัยของแฟลต ทั้งนี้เนื่องจากแฟลตส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง ดังนั้นราคาขายต่อหน่วยจึงอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของห้องพักนั้น ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในแฟลตส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าต่อนักบุคคลอื่น

4.3.2.7 ขนาดของที่อยู่อาศัยราคาถูกลง

ขนาดของที่อยู่อาศัยเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่เอกชนใช้ในการประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่จะสามารถพัฒนาได้ รวมทั้งประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูกลงที่เหมาะสม ข้อมูลจากการสำรวจแสดงให้เห็นว่า เอกชนได้ประเมินขนาดพื้นที่ต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยราคาถูกลงประเภทแฟลตว่าควรมีขนาดระหว่าง 25-50 ตารางเมตร ในขณะที่ที่อยู่อาศัยราคาถูกลงประเภทคอนโดมิเนียมควรมีขนาดประมาณ 35-40 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของพื้นที่ต่อหน่วยการอยู่อาศัยของอาคารทั้ง 2 ประเภทแล้วพบว่า ผู้ประกอบการโดยรวมมีความเห็นว่าคุณค่าเฉลี่ยของพื้นที่ต่อหน่วยการอยู่อาศัยประเภทแฟลต (ค่าเฉลี่ย 32.13 ตารางเมตร) สามารถพัฒนาให้มีขนาดใหญ่กว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม (ค่าเฉลี่ย 38.33 ตารางเมตร) (ตารางที่ 4-120) ทั้งนี้เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมอาจต้องใช้เงินทุนมากกว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต ดังนั้นเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมดังที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าเหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลงนั้น อาจจำเป็นต้องจำกัดขนาดของหน่วยการอยู่อาศัยให้มีขนาดเล็กลง

ตารางที่ 4-120 ขนาดและประเภทของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลงตามทัศนะของผู้ประกอบการ

ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูกลง	ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยราคาถูกลง (ตารางเมตร)			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
คอนโดมิเนียม	32.13	7.90	25.00	50.00
แฟลต	38.33	2.89	35.00	40.00
รวม	33.17	7.62	25.00	50.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=96.100, df=1, Mean Square=96.100, F= 1.727, Sig. =.207

4.3.3 โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลงกับภาครัฐ

เมื่อพิจารณาถึงโอกาสที่เอกชนรายต่างๆ จะเข้าร่วม โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลงหากภาครัฐชักชวนให้เกิดการร่วมมือกัน จากการสำรวจพบว่าเอกชนส่วนใหญ่ไม่สนใจเข้าร่วมโครงการดังกล่าว (ร้อยละ 37.5) รองลงมาได้แก่กลุ่มของเอกชนที่เห็นว่ามีโอกาสในการเข้าร่วมอยู่บ้างแต่น้อยมาก (ร้อยละ 25) อย่างไรก็ตามพบว่า 1 ใน 4 ของเอกชนทั้งหมดให้ความเห็นว่ามีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการกับภาครัฐมากกว่า 50 เปอร์เซ็นต์ (ตารางที่ 4-121) หากแยกพิจารณาผู้ประกอบการตามพื้นที่ของโครงการที่พัฒนาในปัจจุบันพบว่า ผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยในตัวเมืองชั้นในมีส่วนของผู้ที่ไม่สนใจเข้าร่วมโครงการมากที่สุด (ร้อยละ 80.0) รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่พัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง (ร้อยละ 25.0) และชั้นนอก (ร้อยละ 14.3) ตามลำดับ สำหรับกลุ่มของผู้ประกอบการที่มีโอกาสเข้าร่วมโครงการค่อนข้างสูง กล่าวคือมีโอกาสตั้งแต่ 50 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปนั้น พบว่ามีแนวโน้มที่จะเป็นเอกชนที่พัฒนาโครงการในเขตชั้นกลางและชั้นนอกเสียเป็นส่วนใหญ่ (ตารางที่ 4-121)

หากพิจารณาระดับราคาของโครงการที่เอกชนพัฒนาอยู่ในปัจจุบันกับโอกาสในการร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลง พบว่าเอกชนที่สนใจจะเข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่เป็นเอกชนที่พัฒนาโครงการระดับราคาต่ำ ซึ่ง

สอดคล้องกับการสำรวจทัศนคติเกี่ยวกับความร่วมมือระหว่างรัฐกับเอกชนดังที่กล่าวแล้วข้างต้น จากข้อมูลพบว่า เอกชนที่ปัจจุบันพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพงกว่า 20 ล้านขึ้นไปต่างไม่สนใจที่จะเข้าร่วมโครงการ ในขณะที่ผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำ (1-5 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เห็นว่ามีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการ ตั้งแต่ 50 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป (ร้อยละ 54.6) (ตารางที่ 4-122)

การวิเคราะห์โอกาสในการเข้าร่วมโครงการราคาถูกนั้น อาจจำเป็นต้องพิจารณาควบคู่ไปกับระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนคิดว่าสามารถพัฒนาได้ ตารางที่ 4-123 แสดงให้เห็นว่าเอกชนที่ต้องการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับถูกมาก (ต่ำกว่า 350,000 บาท) และที่อยู่อาศัยระดับแพง (สูงกว่า 1,000,000 บาท) นั้นต่างไม่สนใจที่จะเข้าร่วมโครงการดังกล่าวกับภาครัฐ ในขณะที่เอกชนที่คิดว่าสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกถึงปานกลางนั้นมีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการสูงสุด (ความน่าจะเป็นในการเข้าร่วมมากกว่า 50 เปอร์เซ็นต์) โดยพบว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มของเอกชนที่สามารถทำโครงการระดับราคาสูงกว่า 350,000 บาทแต่ไม่เกิน 500,000 บาท (ร้อยละ 66.7) รองลงมาได้แก่กลุ่มเอกชนที่สามารถทำโครงการที่มีระดับราคา 800,001-1,000,000 บาท (ร้อยละ 25.0) (ตารางที่ 4-123) จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ระดับราคาของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ควรจะเป็นหรือที่เอกชนสามารถพัฒนาได้ อาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อโอกาสในการเข้าร่วมโครงการ กล่าวคือหากภาครัฐสนับสนุนให้เอกชนทำโครงการอยู่ในระดับราคาที่สอดคล้องกับความต้องการของเอกชนแล้ว โอกาสในการเข้าร่วมโครงการกับภาครัฐอาจมีสูงขึ้น ทั้งนี้ทั้งนั้นการวางนโยบายเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกโดยอาศัยความร่วมมือจากเอกชน ยังต้องคำนึงถึงความหลากหลายของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ รวมทั้งทัศนคติและความต้องการของเอกชนเหล่านั้นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ

ถึงแม้ว่าผลการสำรวจจะพบว่าเอกชนจำนวนมากไม่สนใจที่จะเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกกับภาครัฐ แต่อย่างไรก็ตามยังพบว่ามากกว่าร้อยละ 60 ของกลุ่มตัวอย่างว่ามีโอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการที่ระดับความน่าจะเป็นมากน้อยต่างกัน ดังจะเห็นได้ว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาต่ำและโครงการที่อยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นนอกต่างเป็นกลุ่มที่มีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการมากที่สุด ดังนั้นหากภาครัฐต้องการความร่วมมือจากเอกชนในการเข้ามามีส่วนดำเนินการแล้วละก็ กลุ่มเอกชนดังกล่าวนี้อาจถือว่าเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพที่อาจให้ความสนใจเป็นอันดับแรก อย่างไรก็ตามโอกาสในการร่วมมือของเอกชนอาจเพิ่มขึ้นหากรัฐให้การสนับสนุนในด้านต่างๆ ที่สามารถสร้างแรงจูงใจเพื่อสนับสนุนการดำเนินการดังกล่าว

ตารางที่ 4-121 โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ

ที่ตั้งของโครงการส่วนใหญ่ที่ เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน	โอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก (%)				รวม
	ไม่สนใจ	<10% โอกาสน้อยมาก	50%	>50%	
กทม.ชั้นใน	80.0%			20.0%	100.0%
กทม.ชั้นกลาง	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	100.0%
กทม.ชั้นนอก	14.3%	42.9%	14.3%	28.6%	100.0%
รวม	37.5%	25.0%	12.5%	25.0%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 6.952^a df.6, Asymp. Sig. (2-tailed) = .325

^a 12 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .50.

ตารางที่ 4-122 โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของโครงการที่พัฒนาในปัจจุบัน

ระดับราคาของโครงการที่เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน	โอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก (%)				รวม
	ไม่สนใจ	<10% โอกาสน้อยมาก	50%	>50%	
1-5 ล้านบาท	18.2%	27.3%	18.2%	36.4%	100.0%
5-10 ล้านบาท		100.0%			100.0%
20-30 ล้านบาท	100.0%				100.0%
มากกว่า 30 ล้านบาท	100.0%				100.0%
รวม	37.5%	25.0%	12.5%	25.0%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 11.636^a df.9, Asymp. Sig. (2-tailed) = .235

^a 6 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .13.

ตารางที่ 4-123 โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูก (บาท)	โอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก (%)				รวม
	ไม่สนใจ	<10% โอกาสน้อยมาก	50%	>50%	
< 350,000		100.0%			100.0%
350,001-500,000		33.3%		66.7%	100.0%
800,001-1,000,000	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	100.0%
>1,000,000	100.0%				100.0%
รวม	33.3%	26.7%	13.3%	26.7%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 13.000^a df.9, Asymp. Sig. (2-tailed) = .163

^a 6 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .13.

4.3.4 การสนับสนุนจากภาครัฐ

การสนับสนุนจากภาครัฐสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก โดยความร่วมมือจากเอกชน สามารถแยกพิจารณาเป็น 2 ประเด็นด้วยกัน คือ การสนับสนุนด้านเงินทุน และการสร้างแรงจูงใจจากการเสนอสวัสดิการประโยชน์อื่นๆ

4.3.4.1 แหล่งเงินทุน

ประเด็นด้านการสนับสนุนเงินทุนนั้นอาจพิจารณาในรูปแบบของแหล่งเงินสนับสนุนและจำนวนเงินที่เอกชนต้องการให้รัฐสนับสนุน จากการสำรวจพบว่าเอกชนส่วนใหญ่เห็นว่าแหล่งเงินทุนที่สามารถนำมาสนับสนุนการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกควรมาจากรัฐบาลโดยตรง (ร้อยละ 50.0) รองลงมาได้แก่ สถาบันการเงินของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ร้อยละ 43.8) และกองทุนต่างๆ เช่น กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ เป็นต้น (ร้อยละ 6.3) ตามลำดับ(ตารางที่ 4-124) เมื่อพิจารณาความต้องการด้านแหล่งทุน

เชื่อมโยงกับระดับราคาที่เหมาะสมของโครงการราคาถูกที่เอกชนสามารถพัฒนาได้นั้น พบว่าเอกชนส่วนใหญ่ซึ่งสามารถทำโครงการที่มีระดับราคาต่ำกว่า 650,000 บาทมีความเห็นว่าแหล่งเงินสนับสนุนควรมาจากรัฐบาลโดยตรง ในขณะที่เอกชนที่ประเมินราคาของโครงการดังกล่าวที่ระดับค่อนข้างสูง กล่าวคือสูงกว่า 800,000 บาทขึ้นไปนั้น เห็นว่าแหล่งเงินในการลงทุนควรได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินของรัฐ (ตารางที่ 4-125)

ตารางที่ 4-124 แหล่งเงินทุนที่สามารถนำมาสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามทัศนคติของผู้ประกอบการ

ที่ตั้งของงานส่วนใหญ่	แหล่งเงินสนับสนุน			รวม
	รัฐบาล	สถาบันการเงินรัฐ	กองทุน	
กทม.ชั้นใน		100.0%		100.0%
กทม.ชั้นกลาง	100.0%			100.0%
กทม.ชั้นนอก	50.0%	33.3%	16.7%	100.0%
รวม	50.0%	43.8%	6.3%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 12.619^a df.4, Asymp. Sig. (2-tailed) = .013

^a 9 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .31.

ตารางที่ 4-125 แหล่งเงินทุนที่สามารถนำมาสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามระดับราคาที่เหมาะสม

ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูก (บาท)	แหล่งเงินสนับสนุน			รวม
	รัฐบาล	สถาบันการเงินรัฐ	กองทุน	
ต่ำกว่า 350,000	100.0%			100.0%
350,001-500,000	100.0%			100.0%
500,001-650,000	100.0%			100.0%
650,001-800,000			100.0%	100.0%
800,001-1,000,000	33.3%	66.7%		100.0%
สูงกว่า 1,000,000	33.3%	66.7%		100.0%
รวม	53.3%	40.0%	6.7%	100.0%

หมายเหตุ: Chi-Square Tests: Pearson Chi-Square Value = 121.250^a df.10, Asymp. Sig. (2-tailed) = .019

^a 18 cells (100.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .07.

หากพิจารณาถึงทัศนคติของเอกชนสำหรับความต้องการแหล่งเงินทุนที่มาจากรัฐบาลโดยตรงและที่มาจากสถาบันการเงินของรัฐ จะเห็นได้ว่าเอกชนได้ประเมินถึงความแตกต่างของลักษณะการลงทุนที่ได้รับการสนับสนุนจากแหล่งเงินทั้งสองประเภท กล่าวคือที่ผ่านมารัฐบาลได้สนับสนุนเงินลงทุนเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร เงินอุดหนุนจากรัฐ (ประมาณร้อยละ 18 ของวงเงินลงทุนรวม) เป็นค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและก่อสร้างอาคารสาธารณูปการส่วนกลาง โดยส่วนที่เหลือ (ประมาณร้อยละ 82) เป็นเงินกู้ โดยรัฐจะจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี และจัดหาสถาบันการเงินเพื่อให้การสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายได้เข้าซื้อที่อยู่อาศัย (การเคหะแห่งชาติ 2547) จะเห็นว่าการสนับสนุนดังกล่าวเป็นลักษณะของการร่วมทุนกับภาครัฐ ซึ่งอาจถือว่าเงินบางส่วนเป็นเงินได้เปล่าไม่ต้องคืน ดังนั้นเมื่อต้นทุนที่เอกชนต้องลงทุนลดลง เอกชนที่ต้องการเงินสนับสนุนจากรัฐจึงประเมินราคาที่อยู่อาศัยราคาถูกอยู่ในระดับไม่สูงมากนัก ในขณะที่การพึ่งพาเงินลงทุนจากสถาบันการเงินไม่ว่าจะเป็นของรัฐหรือ

เอกชน โดยทั่วไปแล้วเป็นลักษณะของเงินกู้ ที่ต้องส่งคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ดังนั้นการก่อสร้างโครงการจึงต้องพิจารณาในแง่ของการทำกำไรด้วยเช่นกัน ด้วยเหตุนี้เอกชนที่ต้องการเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงินจึงประเมินระดับราคาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ค่อนข้างสูง

4.3.4.2 จำนวนเงินสนับสนุนจากภาครัฐ

หากภาครัฐต้องการให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกในราคาหน่วยละไม่เกิน 350,000 บาท (รวมราคาที่ดิน) เอกชนโดยรวมมีความเห็นว่ารัฐควรให้การสนับสนุนเงินลงทุนโดยเฉลี่ยไม่น้อยกว่าหน่วยละ 315,200 บาท สำหรับเอกชนที่ต้องการแหล่งเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงินดังกล่าวข้างต้นนั้นพบว่า เป็นกลุ่มที่ต้องการเงินสนับสนุนในการก่อสร้างโครงการจากภาครัฐมากกว่ากลุ่มเอกชนที่ต้องการแหล่งเงินจากรัฐบาลโดยตรง (ค่าเฉลี่ย 419,000 บาทและ 146,020.29 บาท/หน่วย ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-126) จากข้อมูลจะเห็นได้ว่าเอกชนบางส่วนต้องการเงินในการสนับสนุนต่อหน่วยสูงกว่าราคาขายของที่อยู่อาศัยที่ตั้งไว้ประมาณ 350,000 บาท ทั้งนี้เอกชนได้ประเมินงบประมาณที่ต้องการในการก่อสร้างซึ่งในที่นี้คิดรวมค่าที่ดินด้วยนั้น เอกชนส่วนหนึ่งประเมินแล้วว่าระดับราคาขายที่รัฐต้องการนั้น ไม่คุ้มต่อการลงทุน อย่างไรก็ตามระดับเงินที่ต้องการให้รัฐสนับสนุนนี้ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ ที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก ระดับราคาประเมินสำหรับโครงการที่สามารถทำได้ รวมทั้งประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการพัฒนา เป็นต้น

ตารางที่ 4-126 ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามแหล่งเงินทุน

แหล่งเงินสนับสนุน	จำนวนเงินสนับสนุน (บาท)			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
รัฐบาล	224,375.00	146,029.29	100,000.00	500,000.00
สถาบันการเงินรัฐ	419,000.00	415,764.76	33,000.00	1,000,000.00
รวม	315,200.00	307,971.29	33,000.00	1,000,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน(ANOVA)ระหว่างกลุ่มSum of Squares=141414525000, df=1, Mean Square=141414525000.0, F= 1.550, Sig. =.235

เมื่อพิจารณาที่ตั้งและลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนสามารถพัฒนาได้กับจำนวนเงินที่รัฐควรสนับสนุน จะพบว่าเอกชนที่เห็นว่าโครงการราคาถูกนี้ควรตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกต้องการเงินสนับสนุนจากภาครัฐโดยเฉลี่ยสูงสุดที่สุด (ค่าเฉลี่ย 345,800บาท/หน่วย) ในขณะที่เอกชนที่เห็นว่าโครงการดังกล่าวควรอยู่ในเขตชั้นกลางและต่างจังหวัดพบว่าค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินที่รัฐควรสนับสนุนใกล้เคียงกัน (ค่าเฉลี่ย 250,000 บาท/หน่วย และ 260,000 บาท/หน่วย ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-127) นอกจากนี้ยังพบว่าระดับความต้องการเงินสนับสนุนจากรัฐนั้นมีความแตกต่างกันตามระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนได้ประเมินไว้ โดยพบว่าที่อยู่อาศัยซึ่งมีระดับราคาสูงขึ้นไปนั้นมีแนวโน้มที่ต้องการจำนวนสนับสนุนที่จะสูงขึ้นด้วยเช่นกัน (ตารางที่ 4-128) สำหรับประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนสามารถทำได้นั้นพบว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตต้องการเงินสนับสนุนมากกว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม (ค่าเฉลี่ย 725,000 บาท/หน่วย และ 212,750 บาท/หน่วย ตามลำดับ) (ตารางที่ 4-129) จากที่กล่าวแล้วข้างต้น ขนาดของหน่วยการอยู่อาศัยนั้นย่อมส่งผลต่อระดับราคาและประเภทของการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมทั้งจำนวนเงินสนับสนุนที่ต้องการ ดัง

จะเห็นได้จากตารางที่ 4-130 จำนวนเงินที่เอกชนต้องการให้รัฐสนับสนุนนั้นมีจำนวนสูงขึ้นเมื่อขนาดพื้นที่ต่อหน่วยการอยู่อาศัยใหญ่ขึ้น โดยเอกชนที่เห็นควรพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดเล็กที่สุด (พื้นที่ 25-30 ตารางเมตร) ต้องการเงินสนับสนุนจากรัฐน้อยที่สุดเฉลี่ย 202,000 บาท/หน่วย ในขณะที่เอกชนที่เห็นควรสร้างที่อยู่อาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตรและที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่า 36 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องการเงินสนับสนุนจากรัฐมากกว่าเฉลี่ย 236,000 บาท/หน่วย และ 1,000,000 บาท/หน่วย ตามลำดับ (ตารางที่ 4-130)

ตารางที่ 4-127 ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการ

ที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก	จำนวนเงินสนับสนุน (บาท)			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
กทม. ชั้นกลาง	250,000.00	132,287.57	100,000.00	350,000.00
กทม. ชั้นนอก	345,800.00	372,445.01	33,000.00	1,000,000.00
ต่างจังหวัด	260,000.00	127,279.22	170,000.00	350,000.00
รวม	315,200.00	307,971.29	33,000.00	1,000,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=2821080000.0, df=2, Mean Square=1410540000.0, F= .130, Sig. =.879

ตารางที่ 4-128 ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการ

ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูก (บาท)	จำนวนเงินสนับสนุน (บาท)			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
< 350,000	170,000.00	.	170,000.00	170,000.00
350,001-500,000	100,000.00	.00	100,000.00	100,000.00
500,001-650,000	300,000.00	.	300,000.00	300,000.00
800,001-1,000,000	262,500.00	162,596.13	100,000.00	500,000.00
>1,000,000	783,333.33	375,277.67	350,000.00	1,000,000.00
รวม	335,357.14	309,158.06	100,000.00	1,000,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=828669047619, df=4, Mean Square=207167261904.8, F= 4.505, Sig. =.028

ตารางที่ 4-129 ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามประเภทของโครงการ

ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก	จำนวนเงินสนับสนุน (บาท)			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
คอนโดมิเนียม	212,750.00	149,038.81	33,000.00	500,000.00
แฟลต	725,000.00	476,313.97	175,000.00	1,000,000.00
รวม	315,200.00	307,971.29	33,000.00	1,000,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=629760150000, df=1, Mean Square=629760150000, F= 11.728, Sig. =.005

ตารางที่ 4-130 ค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกแยกตามขนาดโครงการ

ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยราคาถูก	จำนวนเงินสนับสนุน (บาท)			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด
25-30 ตารางเมตร	202,000.00	119,424.55	100,000.00	350,000.00
31-35 ตารางเมตร	236,000.00	239,401.34	33,000.00	500,000.00
ใหญ่กว่า 36 ตารางเมตร	1,000,000.00	.00	1,000,000.00	1,000,000.00
รวม	315,200.00	307,971.29	33,000.00	1,000,000.00

หมายเหตุ: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม Sum of Squares=1084862400000, df=2, Mean Square=542431200000, F= 26.788, Sig. =.000

4.3.4.3 สิทธิประโยชน์ต่างๆ

นอกจากเงินสนับสนุนเพื่อการพัฒนาโครงการ ในส่วนของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และอาจรวมถึงค่าที่ดินแล้ว การสร้างแรงจูงใจอื่นๆ จากภาครัฐสามารถกระทำได้โดยการเสนอ สิทธิประโยชน์ที่เอกชนพึงได้รับหากเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก สิทธิประโยชน์ดังกล่าวเป็นอีกปัจจัยหนึ่ง ที่อาจทำให้โอกาสที่เอกชนจะเข้าร่วมโครงการมีสูงขึ้น การศึกษาได้สำรวจความต้องการของเอกชนในประเด็น ของการสนับสนุนจากภาครัฐในด้านอื่นนอกเหนือจากเงินทุน โดยพิจารณาจากข้อเสนอที่ว่า หากภาครัฐมี โครงการแบบ Cross-subsidy โดยเสนอให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ในการพัฒนา โครงการ (ราคาแพง) ที่เอกชนดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ในการสำรวจดังกล่าวเอกชนได้เรียงตามลำดับความสนใจ ในสิทธิประโยชน์ต่างๆ จากมากไปหาน้อย หรือ จากลำดับที่ 1 ถึง 4 ซึ่งประกอบด้วย

- การลดหย่อนภาษีการค้า
- การลดหย่อนภาษีการ โอนกรรมสิทธิ์
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผันการจัดสรรที่ดินที่ขัดกับการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม
- การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค

โดยภาพรวมจะเห็นว่าสิทธิประโยชน์ที่เอกชนให้ความสำคัญอันดับแรกได้แก่ การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค (ค่าเฉลี่ย 1.95) รองลงมาได้แก่ สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผันเกี่ยวกับการจัดสรร (ค่าเฉลี่ย 2.00), สิทธิประโยชน์ ในการลดหย่อนภาษีการค้า (ค่าเฉลี่ย 2.36) และการลดหย่อนภาษีโอนกรรมสิทธิ์ (ค่าเฉลี่ย 2.54) ตามลำดับ (ตาราง ที่ 4-131) เป็นที่น่าสังเกตว่าเอกชนส่วนใหญ่ที่พัฒนาโครงการ ในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นในและชั้นนอกมีรูปแบบ ของความสนใจในสิทธิประโยชน์ต่างๆ คล้ายคลึงกันและเป็นไปในทิศทางเดียวกับความสนใจของเอกชน โดยรวม ในขณะที่เอกชนที่ประกอบกิจการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชั้นกลางนั้นต่างให้ความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ ด้านการลดหย่อนภาษีมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1.67 สำหรับการลดหย่อนภาษีการค้า และค่าเฉลี่ย 1.75 สำหรับการ ลดหย่อนภาษีการ โอนกรรมสิทธิ์ ตามลำดับ) และให้ความสนใจต่อประเด็นของการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคน้อย ที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.25) (ตารางที่ 4-131)

ตารางที่ 4-131 แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามทัศนะของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ

ที่ตั้งของงานส่วนใหญ่		การลดหย่อนภาษีการค้า	การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์	สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผันการจัดสรรที่ดิน	การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค
กทม.ชั้นใน	ค่าเฉลี่ย	3.25	2.80	2.25	1.25
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.50	1.10	.50	.50
กทม.ชั้นกลาง	ค่าเฉลี่ย	1.67	1.75	2.25	3.25
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.15	.50	1.50	.96
กทม.ชั้นนอก	ค่าเฉลี่ย	2.00	3.00	1.71	1.25
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.15	1.41	1.11	.50
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.36	2.54	2.00	1.92
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.36	1.13	1.07	1.16

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 4 หรือ ลำคัญสูงสุดไปหาลำดับต่ำสุด

การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- การลดหย่อนภาษีการค้า * ที่ตั้งของงานส่วนใหญ่	5.129	2	2.564	1.529	.274
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * ที่ตั้งของงานส่วนใหญ่	3.681	2	1.840	1.593	.251
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * ที่ตั้งของงานส่วนใหญ่	1.071	2	.536	.431	.660
- การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค * ที่ตั้งของงานส่วนใหญ่	10.667	2	5.333	11.294	.004

เมื่อแยกพิจารณาความสนใจในสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามลักษณะของโครงการส่วนใหญ่ที่เอกชนดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน พบว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการระดับราคาต่างๆ มีความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ที่คล้ายคลึงกัน โดยสิทธิประโยชน์ที่เอกชนต่างให้ความสนใจเป็นอันดับแรกได้แก่ การเชื่อมโยงสาธารณูปโภค ในขณะที่ผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาต่ำ 1-5 ล้านบาท พบว่ามีความสนใจที่แตกต่างจากผู้ประกอบการในกลุ่มอื่นๆ โดยให้ความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผันการจัดสรรที่ดินที่ขัดกับการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1.70) (ตารางที่ 4-132) นอกจากนี้เมื่อพิจารณาลักษณะของเอกชนแยกตามขนาดของโครงการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาในปัจจุบัน จะพบว่ากลุ่มของเอกชนที่พัฒนาโครงการขนาดปานกลางถึงขนาดใหญ่ตั้งแต่ 300 หน่วยขึ้นไปต่างให้ความสนใจต่อการเชื่อมโยงสาธารณูปโภคเป็นอันดับแรก รองลงมาได้แก่สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผันการจัดสรรที่ดินที่ขัดกับการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม และสิทธิประโยชน์การลดหย่อนภาษี ตามลำดับ (ตารางที่ 4-133) นอกจากนี้จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการโครงการขนาดเล็กถึงปานกลาง (100-300 หน่วย) มีลักษณะของความสนใจที่แตกต่างจากเอกชนกลุ่มอื่นๆ กล่าวคือระดับของความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ด้านต่างๆ จะมีค่าค่อนข้างสูงและมีระดับใกล้เคียงกัน หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าโอกาสในการเข้าร่วมโครงการของเอกชนกลุ่มนี้อาจเกิดจากการสร้างแรงจูงใจของสิทธิประโยชน์ในทุกๆ ด้าน

ตารางที่ 4-132 แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามทัศนะของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคาของโครงการที่พัฒนา

ระดับราคาของโครงการที่เอกชนพัฒนาในปัจจุบัน		ลดหย่อนภาษีการค่า	ลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์	สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน	การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค
1-5 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	2.17	2.00	1.70	2.29
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.33	1.07	1.06	1.38
5-10 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	3.00	4.00	2.00	1.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
20-30 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	2.50	3.50	2.50	1.50
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.12	.71	.71	.71
มากกว่า 30 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	2.50	3.00	3.00	1.50
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	2.12	.00	1.41	.71
รวม	Mean	2.36	2.54	2.00	1.92
	Std. Deviation	1.36	1.13	1.07	1.16

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 4 หรือ สำคัญสุดไปหาต่ำสุด

การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- การลดหย่อนภาษีการค่า * ระดับราคา	.712	3	.237	.093	.961
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * ระดับราคา	6.731	3	2.244	2.376	.138
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * ระดับราคา	3.400	3	1.133	.989	.433
- การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค * ระดับราคา	2.488	3	.829	.534	.672

ตารางที่ 4-133 แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามทัศนะของผู้ประกอบการแยกตามขนาดของโครงการที่พัฒนา

ขนาดของโครงการที่เอกชนพัฒนา	การลดหย่อนภาษีการค่า	การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์	สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน	การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค	
ต่ำกว่า 100 หน่วย	ค่าเฉลี่ย	1.00	1.50	3.00	3.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	.	.71	.	1.41
100-300 หน่วย	ค่าเฉลี่ย	2.60	2.14	2.00	2.20
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.52	.90	1.30931	1.30
300-500 หน่วย	ค่าเฉลี่ย	4.00	3.00	1.50	1.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	.	.	.71	.
มากกว่า 500 หน่วย	ค่าเฉลี่ย	2.00	4.00	2.00	1.25
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.15	.00	.82	.50
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.36	2.54	2.00	1.92
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.36	1.13	1.07	1.16

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 4 หรือ สำคัญสุดไปหาต่ำสุด

การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- การลดหย่อนภาษีการค่า * ขนาดโครงการ	5.345	3	1.782	.945	.469
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * ขนาดโครงการ	9.874	3	3.291	5.529	.020
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * ขนาดโครงการ	1.500	3	.500	.379	.770
- การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค * ขนาดโครงการ	5.367	3	1.789	1.499	.287

นอกจากการพิจารณาประเภทของเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยลักษณะต่างๆ แล้ว ในด้านของทัศนคติหรือมุมมองของเอกชนที่เห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในเมือง ถือว่าเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งส่งผลต่อความต้องการของเอกชนในเข้าร่วมโครงการรวมทั้งสิทธิประโยชน์ที่ต่อจากจากรัฐให้ความร่วมมือดังกล่าว ผลการสำรวจได้แสดงระดับความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ด้านต่างๆ แยกตามกลุ่มของเอกชนที่มีความเห็นสนับสนุนทั้ง 3 แนวคิด ซึ่งประกอบด้วย แนวคิดของการอยู่อาศัยแบบผสมผสานของที่อยู่อาศัยในหลายระดับราคาในพื้นที่ใกล้เคียงกัน หลักการที่ว่าที่อยู่อาศัยราคาถูกมีส่วนช่วยก่อให้เกิดแหล่งงานราคาถูกสำหรับการพัฒนาประเทศ และแนวคิดของภาครัฐที่ต้องการให้เอกชนร่วมมือในการทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก จาก ตารางที่ 4-134 แสดงให้เห็นว่าสิทธิประโยชน์ 2 อันดับแรกที่เอกชนซึ่งเห็นด้วยกับแนวคิดทั้ง 3 ประการนี้คือ การเชื่อมโยงสาธารณูปโภค และสิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผันการจัดสรรที่ดินที่ขัดกัการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม ในขณะที่แรงจูงใจในด้านการลดหย่อนภาษีต่างๆ ถือว่ามีความสำคัญน้อยกว่า

ตารางที่ 4-134 แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามทัศนะของผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวคิดโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

เอกชนที่สนับสนุนแนวคิด	การลดหย่อนภาษีการค้า	การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์	สิทธิประโยชน์ด้าน		
			การผ่อนผัน	การเชื่อมโยงสาธารณูปโภค	
การอยู่อาศัยแบบผสมผสาน	ค่าเฉลี่ย	2.50	2.44	1.75	2.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.31	1.13	.97	1.41
การสร้างแหล่งงานราคาถูก	ค่าเฉลี่ย	2.63	3.00	2.08	1.75
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.41	.76	1.08	1.165
การร่วมมือของภาคเอกชนในโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก	ค่าเฉลี่ย	2.44	2.45	2.00	1.70
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.42	1.13	1.08	1.06

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 4 หรือ สำคัญสูงสุดไปหาลำดับ

: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- การลดหย่อนภาษีการค้า * การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน	.545	1	.545	.273	.614
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน	.259	1	.259	.190	.671
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน	3.750	1	3.750	3.980	.067
- การเชื่อมโยงสาธารณูปโภค * การสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน	.167	1	.167	.113	.744
- การลดหย่อนภาษีการค้า * การสร้างแหล่งงานราคาถูก	2.004	1	2.004	1.090	.324
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * การสร้างแหล่งงานราคาถูก	4.431	1	4.431	4.513	.057
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * การสร้างแหล่งงานราคาถูก	.417	1	.417	.348	.566
- การเชื่อมโยงสาธารณูปโภค * การสร้างแหล่งงานราคาถูก	.667	1	.667	.468	.510
- การลดหย่อนภาษีการค้า * การร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน	.323	1	.323	.160	.699
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * การร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน	.503	1	.503	.376	.552
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * การร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน	.000	1	.000	.000	1.000
- การเชื่อมโยงสาธารณูปโภค * การร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน	2.817	1	2.817	2.328	.158

จากที่กล่าวมาข้างต้นนั้น เป็นการพิจารณาสิทธิประโยชน์ที่เอกชนให้ความสำคัญเปรียบเทียบกับที่ตั้ง และ ลักษณะของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของเอกชนในปัจจุบัน ในส่วนต่อไปนี้จะศึกษาได้เชื่อมโยงข้อมูล ในด้านของที่ตั้งและลักษณะของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนเห็นว่าสามารถทำได้กับความต้องการด้านสิทธิ ประโยชน์จากรัฐ ถึงแม้ว่าการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ร่วมมือกับภาครัฐ อย่างไรก็ตามเอกชนยังคงเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค หรืออาจรวมถึงการจัดหา ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ด้วยเหตุนี้การเชื่อมโยงข้อมูลในอันดับต่อไปนี้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งที่สามารถนำไปใช้ ในการวางแผนเพื่อสร้างแรงจูงใจสำหรับเอกชนที่ต้องการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในลักษณะต่างๆ

เมื่อพิจารณาสถานที่ตั้งของโครงการดังกล่าวจะพบว่าเอกชนที่เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกสมควร ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางและต่างจังหวัดเป็นกลุ่มที่ให้ความสำคัญต่อการสร้างแรงจูงใจในการ ลดหย่อนภาษีการค้ามากที่สุด ในขณะที่การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ถือว่าเป็นสิทธิประโยชน์ที่มีผู้ให้ ความสนใจน้อยที่สุด (ตารางที่ 4-135) สำหรับเอกชนที่เห็นว่าพื้นที่ชานเมืองเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ที่อยู่อาศัยราคาถูกต่างให้ความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ด้านการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคและการผ่อนผันด้านการ จัดสรรที่ขัดต่อผังเมืองรวมมากที่สุด ในขณะที่แรงจูงใจด้านภาษีได้รับความสนใจน้อยที่สุด ซึ่งค่อนข้างแตกต่าง จากทัศนคติของเอกชนในสองกลุ่มข้างต้น (ตารางที่ 4-135) ข้อมูลดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าด้วยสภาพพื้นที่ในการพัฒนา ที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน การวางแผนเพื่อสร้างแรงจูงใจแก่เอกชนที่ต้องการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกย่อม ต้องอาศัยกลยุทธ์และแนวทางในการสนับสนุนจากภาครัฐที่เหมาะสมและตรงกับความต้องการของเอกชน กลุ่มเป้าหมายมากที่สุดเพื่อเพิ่มโอกาสในการให้ความร่วมมือจากภาคเอกชน

ตารางที่ 4-135 แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามทัศนคติของผู้ประกอบการแยกตามที่ตั้งที่ เหมาะสมของโครงการราคาถูก

ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยราคาถูก		การลดหย่อน ภาษีการค้า	การลดหย่อนภาษีการ โอนกรรมสิทธิ์	สิทธิประโยชน์ ด้านการผ่อนผัน สาธารณูปโภค	การเชื่อมต่อ
กทม.ชั้นกลาง	ค่าเฉลี่ย	1.00	4.00	1.67	2.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	.	.	1.15	.
กทม.ชั้นนอก	ค่าเฉลี่ย	2.88	2.36	2.00	2.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.25	1.12	.94	1.32
ต่างจังหวัด	ค่าเฉลี่ย	1.00	3.00	2.50	1.50
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	.00	.	2.12	.71
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.36	2.54	2.00	1.92
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.36	1.13	1.07	1.16

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 4 หรือ สำคัญสูงสุดไปหาต่ำสุด

การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- การลดหย่อนภาษีการค้า * ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยราคาถูก	7.670	2	3.835	2.821	.118
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยราคาถูก	2.685	2	1.343	1.070	.379
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยราคาถูก	.833	2	.417	.330	.725
- การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค * ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยราคาถูก	.417	2	.208	.129	.880

การพิจารณาความต้องการสิทธิประโยชน์ด้านต่างๆ สำหรับเอกชนที่เลือกทำโครงการที่อยู่อาศัยใน ระดับราคาต่างๆ พบว่าเอกชนที่เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกรวมมีระดับราคาสูงกว่า 1,000,000 บาทต่างไม่ สนใจกับแรงจูงใจด้านการลดหย่อนภาษีต่างๆ แต่กลับให้ความสำคัญกับสิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อ สาธารณูปโภคมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 1.33) ในขณะที่เอกชนที่คิดว่าสามารถทำโครงการดังกล่าวในระดับราคาที่ต่ำลง มามีแนวโน้มที่จะให้ความสำคัญกับแรงจูงใจในทางด้านภาษีและสิทธิประโยชน์ด้านกฎหมายผังเมืองมากกว่าสิทธิ ประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค (ตารางที่ 4-136) ดังที่กล่าวข้างต้นในหัวข้อระดับราคาที่เหมาะสม สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก เอกชนที่ประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเอกชนที่เห็นว่า ควรพัฒนาโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดและเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ดังที่ทราบดีว่าสำหรับพื้นที่ ดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ตามกฎหมายผังเมืองรวมพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่ได้ ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยเบาบาง ดังนั้นประเด็นหนึ่งที่เอกชนดังกล่าวต่างกังวลก็คือการพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ของเขตต่อกฎหมายผังเมืองดังกล่าวอย่างแน่นอน ดังนั้นเอกชนจึงเห็นความสำคัญ ของการที่รัฐจะเข้ามาสนับสนุนสิทธิประโยชน์ในการผ่อนผันด้านการจัดสรรที่ดินที่ขัดต่อผังเมือง รวมทั้งด้าน กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับภาษีสำหรับการประกอบการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว

ตารางที่ 4-136 แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามทัศนคติของผู้ประกอบการแยกตามระดับราคา ของโครงการราคาถูก

ระดับราคาที่อยู่อาศัยราคาถูก		การลดหย่อน	การลดหย่อนภาษี	สิทธิประโยชน์ด้าน	การเชื่อมต่อ
		ภาษีการค้า	การโอนกรรมสิทธิ์	การผ่อนผัน	สาธารณูปโภค
< 350,000	ค่าเฉลี่ย	1.00		1.00	1.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน				
350,001-500,000	ค่าเฉลี่ย	2.00	2.00	2.00	3.50
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.41	.00	1.73	.71
500,001-650,000	ค่าเฉลี่ย			1.00	
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน				
650,001-800,000	ค่าเฉลี่ย		1.00		
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน				
800,001-1,000,000	ค่าเฉลี่ย	2.00	2.67	2.00	2.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.15	1.51	.89	1.22
>1,000,000	ค่าเฉลี่ย	3.00	3.00	2.67	1.33
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.73	.00	1.15	.58
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.36	2.54	2.00	1.92
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.36	1.13	1.07	1.16

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 4 หรือ ค่าเฉลี่ยสูงสุดไปหาต่ำสุด

การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- การลดหย่อนภาษีการค้า * ระดับราคาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก	3.600	5	.720	.240	.925
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * ระดับราคาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก	3.667	5	.733	.388	.841
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * ระดับราคาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก	3.333	5	.667	.421	.822
- การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค * ระดับราคาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก	6.833	5	1.367	.953	.520

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเชื่อมโยงความต้องการด้านสิทธิประโยชน์ต่างๆ กับประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูกแสดงรายละเอียดดังตารางที่ 4-137 หากพิจารณาในประเด็นของประเภทที่อยู่อาศัยจะเห็นว่าเอกชนที่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและประเภทแฟลตต่างให้ความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคและด้านการผ่อนผันการจัดสรรที่จัดต่อฝั่งเมืองรวมมากที่สุด (สำหรับคอนโดมิเนียม ค่าเฉลี่ย 1.89 และ 1.92 ตามลำดับ และสำหรับแฟลต ค่าเฉลี่ย 2.00 และ 2.33 ตามลำดับ) ดังที่กล่าวข้างต้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ซึ่งมีหน่วยของการอยู่อาศัยที่หนาแน่นอย่างคอนโดมิเนียมและแฟลตนั้น อาจเสี่ยงต่อการขัดข้องกำหนดของฝั่งเมืองรวมโดยเฉพาะพื้นที่ที่พักอาศัยบางและพื้นที่สีเขียว ด้วยเหตุนี้สิทธิประโยชน์ในการผ่อนผันด้านการจัดสรรที่จัดต่อกฎหมายดังกล่าวจึงได้รับความสำคัญเป็นอันดับต้นๆ นอกจากนี้การจัดสรรโครงการขนาดใหญ่จำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมากในการจัดหาสาธารณูปโภคที่พอเพียงแก่การอยู่อาศัยอย่างหนาแน่นนี้ ดังนั้นหากเอกชนได้รับสิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคจากส่วนกลางได้โดยตรงหรือการลดหย่อนค่าธรรมเนียมซึ่งอาจเกิดจากการเชื่อมต่อดังกล่าวย่อมเป็นแรงจูงใจที่สำคัญสำหรับเอกชนในการให้ความร่วมมือกับภาครัฐ

ตารางที่ 4-137 แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามทัศนะของผู้ประกอบการแยกตามประเภทของโครงการราคาถูก

ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนสามารถทำได้		การลดหย่อนภาษีการค้า	การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์	สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน	การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค
คอนโดมิเนียม	ค่าเฉลี่ย	2.13	2.50	1.92	1.89
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.25	1.27	1.16	1.05
แฟลต	ค่าเฉลี่ย	3.00	2.67	2.33	2.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.73	.58	.58	1.73
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.36	2.54	2.00	1.92
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.36	1.13	1.07	1.16

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 4 หรือ สำคัญสูงสุดไปหาต่ำสุด

: การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- การลดหย่อนภาษีการค้า * ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก	1.670	1	1.670	.891	.370
- การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ * ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก	.064	1	.064	.046	.833
- สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผัน * ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก	.417	1	.417	.348	.566
- การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค * ประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก	.028	1	.028	.019	.894

สำหรับการวางแนวทางเพื่อสร้างแรงจูงใจแก่เอกชนในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้น ในระยะเริ่มต้นรัฐบาลอาจต้องพิจารณาสิทธิประโยชน์สำหรับกลุ่มซึ่งมีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการมากที่สุดเป็นอันดับแรก จากตารางที่ 4-138 จะเห็นได้ว่าสิทธิประโยชน์ 2 อันดับแรกที่เอกชนที่มีโอกาสสูงในการเข้าร่วมโครงการ (ตั้งแต่ 50 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป) ให้ความสนใจมากที่สุดได้แก่ สิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนภาษีการค้าและภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่ได้วิเคราะห์ข้างต้นเอกชนที่มีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการสูงเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่สามารถทำได้ที่ระดับต่ำถึงปานกลาง (350,001-500,000 บาท/หน่วย) ดังนั้นเพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระต้นทุนในการพัฒนาโครงการ การลดหย่อนภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อเอกชนในอันที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีระดับราคาดังกล่าวได้อย่างสำเร็จ

ตารางที่ 4-138 แสดงลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ แยกตามโอกาสในการเข้าร่วมโครงการ

โอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการ (%)		การลดหย่อนภาษีการค่า	การลดหย่อนภาษีการ โอนกรรมสิทธิ์	สิทธิประโยชน์ด้าน การผ่อนผัน	การเชื่อมต่อ สาธารณูปโภค
ไม่สนใจ	ค่าเฉลี่ย	2.80	2.83	2.60	1.50
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.64	.98	.89	.55
<10% โอกาสน้อยมาก	ค่าเฉลี่ย	2.50	3.33	1.50	1.75
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.00	1.15	.58	1.50
50%	ค่าเฉลี่ย	1.00	2.00	2.00	4.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	.	.	1.41	.
>50%	ค่าเฉลี่ย	1.00	1.50	2.00	3.00
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	.	.71	1.73	.
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.36	2.54	2.00	1.92
	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	1.36	1.13	1.07	1.16

หมายเหตุ: ลำดับความสำคัญของสิทธิประโยชน์ต่างๆ เรียงจากประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 ถึง 4 หรือ สำคัญสุดไปหาต่ำสุด

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
- การวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ระหว่างกลุ่ม ดังนี้					
- การลดหย่อนภาษีการค่า * โอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการ	4.745	3	1.582	.802	.531
- การลดหย่อนภาษีการ โอนกรรมสิทธิ์ * โอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการ	4.667	3	1.556	1.556	.274
- สิทธิประโยชน์ด้าน การผ่อนผัน * โอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการ	2.729	3	.910	.746	.549
- การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค * โอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการ	6.667	3	2.222	2.155	.171

โดยภาพรวมของการประเมินความต้องการของเอกชนที่มีต่อสิทธิประโยชน์ด้านต่างๆ จากภาครัฐ จะพบว่า เอกชนส่วนใหญ่ต่างให้ความสำคัญกับสิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคที่จำเป็น ทั้งนี้เนื่องจากการลงทุนด้วยตนเองในการจัดหาสาธารณูปโภคเช่น น้ำประปา หรือการบำบัดน้ำเสีย นั้นต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมากในการก่อสร้างและดำเนินการระบบ ดังนั้นหากรัฐเข้ามาสนับสนุนบ้างจึงดังกล่าว นอกจากจะเป็นมีส่วนช่วยประหยัดงบประมาณในการลงทุนแล้ว ยังเป็นการส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยถูกสุขลักษณะจากการให้บริการสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานจากส่วนกลางด้วยอีกประการหนึ่ง สำหรับประเด็นที่มีผู้ให้ความสนใจน้อยที่สุดซึ่งได้แก่ แรงจูงใจในการลดหย่อนภาษีโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปแล้วการ โอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยจากเจ้าของโครงการ ไปสู่ผู้ซื้อหรือผู้อยู่อาศัยนั้น ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับภาระในการจ่ายภาษีโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวรวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดจากการนำที่อยู่อาศัยเข้าสถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืม ด้วยเหตุนี้เอกชนส่วนใหญ่จึงมิได้เห็นความสำคัญของการลดหย่อนภาษีดังกล่าวมากนัก

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเพื่อการวางแผนนโยบายและแผนการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองครั้งนี้ ได้นำเสนอข้อมูลจากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภครายย่อยในชุมชนต่างๆ ทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลบางส่วน นอกจากนี้การศึกษายังวิเคราะห์ทิศทางของการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกของเอกชนผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน การศึกษาได้นำข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจแบบสอบถาม การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก และข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งแนวนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกของรัฐบาลในปัจจุบัน มาเพื่อประกอบการวิเคราะห์ทิศทางดำเนินการโดยภาครัฐ รวมทั้งความพร้อมของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านของประชาชนผู้บริโภครายย่อยและเอกชนผู้ประกอบการดังกล่าว

เนื้อหาของการศึกษาสามารถสรุปเป็นประเด็นหลักสำคัญได้แก่ **ประเด็นที่หนึ่ง** ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก บทสรุปได้เชื่อมโยงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการที่อยู่อาศัยในด้านต่างๆ เช่น ที่ตั้ง ประเภท และขนาดของที่อยู่อาศัย กับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันของกลุ่มผู้บริโภครายย่อย โอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (social mobility) ของชุมชนรายได้น้อย รวมทั้งความต้องการในการจัดสรรที่อยู่อาศัยราคาถูกในด้านของภาคเอกชน **ประเด็นที่สอง** ความสามารถในการจ่ายของประชาชน การศึกษาได้สรุปประเด็นของปัจจัยที่ส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าและการผ่อนชำระดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน รวมทั้งระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่เอกชนสามารถจัดสรรได้ **ประเด็นที่สาม** ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น จะได้สรุปถึงความต้องการในส่วน of ประชาชน รวมทั้งการสนับสนุนจากรัฐบาลที่เอกชนต้องการในการจัดหาสาธารณูปโภคและบริการที่จำเป็นต่อโครงการที่อยู่อาศัย **ข้อเสนอแนะ** ในท้ายสุด การศึกษาได้เสนอแนะแนวนโยบายที่เหมาะสมสำหรับรัฐในการจัดการปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งแนวทางในการสร้างความร่วมมือกับภาคเอกชน

5.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกในเมือง

5.1.1 ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภครายย่อยต้องการ นอกจากการพิจารณาถึงลักษณะและขนาดของที่อยู่อาศัยแล้ว ยังต้องคำนึงถึงประเด็นของที่ตั้งที่เหมาะสมด้วยอีกประการหนึ่ง ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและแหล่งงานถือว่าเป็นประเด็นหนึ่งที่มีความสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากฐานะทางเศรษฐกิจของครัวเรือนที่ต่างกัน มีส่วนในการจำกัดหรือสนับสนุนความสามารถในการเดินทาง การเปลี่ยนแปลงอาชีพ รวมทั้งการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยของผู้บริโภครายย่อย

การศึกษาพบว่าสภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือนต่างๆ มีความสัมพันธ์กับลักษณะการประกอบอาชีพ ลักษณะของชุมชนที่อยู่อาศัย และความสามารถในการเดินทางไปทำงาน การเดินทางไปทำงานในปัจจุบันของกลุ่มคนทำงานที่อาศัยอยู่ในชุมชนลักษณะต่างๆ ที่ตั้งอยู่ชานเมืองและในเมืองมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยกลุ่มที่อาศัยในชุมชนที่ตั้งอยู่ชานเมืองนั้น มีแนวโน้มของความต้องการในการเดินทางไกลกว่ากลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่

ตั้งอยู่ในเมืองซึ่งอยู่ใกล้กับแหล่งงาน นอกจากนี้ลักษณะของชุมชนที่อยู่อาศัยยังเป็นตัวสะท้อนถึงฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมที่ต่างกันของผู้ที่อาศัยในชุมชนนั้นๆ การศึกษาได้พบว่าครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนแออัดซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มที่มีสถานะดังกล่าวต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนลักษณะอื่นๆ เป็นกลุ่มที่มีระยะทางเฉลี่ยของการเดินทางไปทำงานสั้นที่สุด โดยส่วนใหญ่ต้องการหางานทำใกล้ที่พักอาศัย เมื่อนำข้อมูลในด้านของรายได้เข้ามาเปรียบเทียบจะให้เห็นชัดเจนว่าระยะทางจากบ้านไปที่ทำงานมีแนวโน้มใกล้ขึ้นเมื่อรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น ผู้ที่มีรายได้ดีกว่าย่อมมีทางเลือกในการเดินทางมากขึ้นหรือมีความสามารถในการจ่ายเพื่อการเดินทางที่ไกลกว่าและรวดเร็วกว่า เช่น การเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว ในประเด็นด้านการประกอบอาชีพ พบว่าลักษณะของการทำงานหรือการมีอาชีพที่แตกต่างกันนั้นมีผลต่อความต้องการเดินทางที่ต่างกัน ดังจะเห็นได้จากผู้ที่ประกอบอาชีพหาบเร่แผงลอยและค้าขายเป็นกลุ่มมีระยะการเดินทางสั้นที่สุด นอกจากนี้เมื่อพิจารณาความถี่ของแรงงานรับจ้างทั่วไปซึ่งเป็นกลุ่มของแรงงานนอกระบบประเภทหนึ่งที่มีรายได้ไม่แน่นอน พบว่าเป็นอีกกลุ่มที่มีระยะการเดินทางไม่ไกลจากที่พักอาศัยมากนัก จะเห็นได้ว่าผู้ที่มีรายได้น้อยกว่าจากการประกอบอาชีพเป็นแรงงานนอกระบบต่างเลือกที่จะหาแหล่งงานซึ่งใกล้ที่พักอาศัย เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง

นอกจากนี้การศึกษาได้พิจารณาความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่ทำงานหรืออาชีพหากไม่สามารถเลือกที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้ โดยพบว่าชุมชนแออัดมีส่วนของผู้ที่มีความสามารถในการย้ายที่ทำงานหรือเปลี่ยนแปลงอาชีพได้มากที่สุด ข้อมูลดังกล่าวประกอบกับข้อมูลการเดินทางของกลุ่มที่อาศัยในชุมชนแออัดได้ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่าจะหางานทำใกล้ที่พักอาศัย เช่น การประกอบอาชีพหาบเร่ และแรงงานรับจ้างทั่วไป เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ดังนั้นผู้มีรายได้น้อยกว่าจึงเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มที่จะย้ายงานตามที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงซึ่งมีทางเลือกหรือความสามารถในการเดินทางที่สูงกว่านั้น ส่วนใหญ่ไม่ต้องการเปลี่ยนแปลงที่ทำงานตามที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ความสามารถในการซื้อที่สูงกว่าทำให้กลุ่มที่มีรายได้สูงมักมีแนวโน้มของการย้ายที่พำนักตามทำงาน

5.1.2 ที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

ข้อสรุปข้างต้นสามารถอธิบายถึงหลักการของการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่สามารถเป็นส่วนสนับสนุนให้เกิดแหล่งแรงงานราคาถูกเพื่อการผลิตในภาคอุตสาหกรรมและการพัฒนาของเมือง การวิเคราะห์ข้อมูลในด้านของผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยได้แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความคิดสนับสนุนหลักการดังกล่าวเกี่ยวกับการสร้างแหล่งงานราคาถูก โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการในพื้นที่เขตชานเมือง ในขณะที่กลุ่มซึ่งไม่เห็นด้วยกับหลักการดังกล่าวนี้มีเพียงส่วนน้อยและส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง ทศนคคชของเอกชนดังกล่าวนี้ถือว่ามีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อวิสัยทัศน์และการวางแผนการลงทุนหรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน หากเอกชนไม่เข้าใจพลวัตของเมืองที่มีผลมาจากปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยแล้ว ปัญหาความไม่พอเพียงของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะไม่สามารถได้รับการแก้ไข ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของรัฐบาลที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจและสร้างแรงจูงใจทั้งทางเศรษฐกิจและการเมืองเพื่อให้เกิดความร่วมมือจากภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่เหมาะสมราคาถูกส่วนใหญ่ของเมืองสามารถซื้อได้

เอกชนได้ประเมินโอกาสในการเข้าร่วมโครงการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกกับภาครัฐจากความเป็นไปได้ในการพัฒนาและการขายโครงการแก่กลุ่มเป้าหมาย โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของที่ตั้ง ราคักราคาและประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก เป็นต้น การศึกษาพบว่าเอกชนต่างมีความเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกตามคำริของรฐนั้นไม่ควรตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวควรตั้งอยู่ในเขตชั้นนอก หากพิจารณาควบคู่กับพื้นที่ซึ่งเอกชนเหล่านี้พัฒนาโครงการอยู่ในปัจจุบันจะพบว่าผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในและชั้นกลางต้องการให้ที่อยู่อาศัยราคาถูกไปตั้งอยู่ในเขตชานเมืองมากที่สุด ในขณะที่กลุ่มของเอกชนบางส่วนที่ทำโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก มีความเห็นว่าควรพัฒนาโครงการดังกล่าวในต่างจังหวัด

นอกจากนี้การศึกษาได้พิจารณาความต้องการของเอกชนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีความผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยราคาแพงและที่อยู่อาศัยราคาถูก โดยพบว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเมืองส่วนใหญ่ต้องการปกป้องภาพลักษณ์ของโครงการซึ่งมีระดับและราคาแพง ดังนั้นหากมีการผสมผสานเกิดขึ้นผู้ประกอบการเกรงว่าภาพลักษณ์ดังกล่าวจะเสียหายและระดับราคาที่อยู่อาศัยรวมถึงความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคจะลดต่ำลง ในขณะที่ผู้ประกอบการโครงการขนาดใหญ่ในเขตชานเมืองนั้น มีความเห็นที่ตรงข้ามกับผู้ประกอบการในเขตเมืองชั้นใน โดยต่างให้การสนับสนุนกับแนวความคิดในการอยู่อาศัยแบบผสมผสาน การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองซึ่งส่วนใหญ่ขาดแคลนด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานดังกล่าวจะสามารถช่วยให้ผู้ประกอบการประหยัดงบการลงทุนเพื่อสาธารณูปโภค การก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานจะทำให้โครงการราคาถูกเหล่านั้น ได้รับความช่วยเหลือด้านการเงินจากโครงการราคาแพง (Cross-subsidy) เช่น การลงทุนด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานร่วมกัน ในขณะเดียวกันโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกดังกล่าวสามารถก่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพง เช่น ก่อให้เกิดความเป็นชุมชนและเป็นส่วนดึงดูดให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมการอยู่อาศัยภายในพื้นที่โครงการ หรือละแวกใกล้เคียง เช่น แหล่งการค้าขายสินค้าและบริการต่างๆ สถาบันการศึกษา สถานี่ตำรวจ และสถานรักษาพยาบาล เป็นต้น

5.1.3 ความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยราคาถูก

การศึกษาพบว่าผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่มีความสนใจในโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่ต้องการเช่าหรือซื้อ โครงการดังกล่าวเนื่องจากมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงเป็นของตนเองแล้ว นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ที่สนใจโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกส่วนใหญ่มีความประสงค์ที่ต้องการเช่าซื้อ โครงการ มีเพียงส่วนน้อยมากที่ต้องการเช่าโครงการเพื่ออยู่อาศัย ด้วยเหตุนี้จึงเห็นว่าผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยการเช่าซื้อ ที่ต้องมีกรจ่ายเงินค่างวดและการผ่อนชำระรายเดือนแทนการเช่าอยู่ที่ไม่มีความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น ด้วยเหตุนี้การจัดการด้านที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนึงถึงสัดส่วนของเงินค่างวด อัตราการผ่อนชำระ อัตราดอกเบี้ย รวมทั้งระยะเวลาของการผ่อนชำระ ซึ่งต้องสอดคล้องกับความสามารถในปัจจุบันและศักยภาพในการพัฒนาทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนี้ (ซึ่งจะได้กล่าวในหัวข้อต่อไป)

สำหรับประเภทของที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้น กลุ่มตัวอย่างได้ประเมินจากความเหมาะสมในการประกอบอาชีพและความเป็นอยู่ของครัวเรือน การศึกษาพบว่าคนส่วนใหญ่ไม่ต้องการที่อยู่

อาศัยประเภทแฟลตและบ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก ในขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮาส์ เป็นประเภทที่ได้รับความนิยมมากกว่า เมื่อพิจารณาประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการแยกตามลักษณะของชุมชน จะพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดส่วนใหญ่ไม่ต้องการอยู่อาศัยในที่พักอาศัยประเภทแฟลต บ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก และห้องแถวหรือห้องเช่า ทั้งนี้เหตุผลหนึ่งอาจเนื่องมาจากการพักอาศัยในอาคารแฟลตนั้นอาจไม่เหมาะสมกับการประกอบอาชีพ เช่น ผู้ที่มีอาชีพหาบเร่แผงลอย ซึ่งส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด และผู้ที่ค้าขายตามท้องตลาด ซึ่งต้องการที่ว่างเพื่อเก็บของใช้และอุปกรณ์สำหรับการประกอบอาชีพ นอกจากนี้เนื่องจากครัวเรือนที่อาศัยในชุมชนแออัดส่วนใหญ่เป็นครอบครัวขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงไม่ต้องการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก นอกจากนี้ยังพบว่าคนส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยขนาด 2 ห้องนอนมากที่สุด ในขณะที่ที่อยู่อาศัยขนาดเล็กที่สุดซึ่งมีเพียงพื้นที่ที่เนกประสงค์ไม่มีการกั้นห้อง และที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่มากกว่า 2 ห้องนอน เป็นลักษณะที่ไม่ตรงกับความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

การประเมินขนาดที่อยู่อาศัยที่คนและครัวเรือนสามารถอยู่ได้นี้ กลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยได้พิจารณาจากความเหมาะสมของที่อยู่อาศัยกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือนและความสามารถของครัวเรือนในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย การศึกษาได้พบว่าที่อยู่อาศัยที่ต้องการจะมีขนาดใหญ่ขึ้นเมื่อจำนวนสมาชิกของครัวเรือนมีจำนวนมากขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่ากลุ่มที่ต้องการอยู่ในที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ขึ้นมีรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนสูงขึ้น หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่ามีความสามารถในการจ่ายที่สูงขึ้น

5.1.4 โอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (social mobility) กับความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก

การศึกษาพบว่า สำหรับชุมชนแออัดซึ่งมีรายได้น้อยและความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำสุดในสี่ประเภทชุมชน แต่ในขณะเดียวกัน โครงสร้างครัวเรือนของชุมชนดังกล่าวยังประกอบด้วยบุตรที่ต้องการการเลี้ยงดูจำนวนมาก และมีความต้องการด้านพื้นที่พักอาศัยมากกว่าประเภทอื่น นอกจากนี้ยังพบว่า ครัวเรือนในชุมชนแออัดมีข้อจำกัดด้านการส่งเสียให้บุตรที่มีอายุ 19-25 ปีได้รับการศึกษาต่อเพื่อประกอบอาชีพ ลักษณะและข้อจำกัดของครัวเรือนเหล่านี้ จึงเป็นอุปสรรคหลักในการพัฒนาเศรษฐกิจครัวเรือนของชุมชนแออัดเมื่อเทียบกับชุมชนรายได้ต่ำประเภทอื่น การวิจัยยังพบอีกว่า ชุมชนแออัดมีความต้องการให้บุตรสำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรีในอัตราที่ต่ำและแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับชุมชนประเภทอื่น ทั้งนี้เนื่องจากมีขีดความสามารถในการส่งเสียต่ำกว่า นอกจากนี้ที่ตั้งของสถาบันการศึกษาในละแวกชุมชนมีผลต่อการตัดสินใจเลือกอนาคตของบุตรทั้งในด้านอาชีพและระดับการศึกษา ดังนั้น เนื่องจากชุมชนที่มีรายได้น้อยที่สุดจะเป็นกลุ่มเสี่ยงที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงสุดและมีความสามารถต่ำสุดในการให้การศึกษาแก่บุตร ภาครัฐนอกจากจะต้องจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นอันดับแรกโดยไม่คำนึงถึงความสามารถในการจ่ายแล้ว ภาครัฐยังไม่ควรมองข้ามความสำคัญของโครงสร้างครัวเรือนและระบบการศึกษาในท้องถิ่นที่จะสามารถเอื้อประโยชน์ให้ชุมชนรายได้น้อยสามารถช่วยตนเองด้วยการให้การศึกษาด้านวิชาชีพแก่บุตร

5.1.5 ความต้องการของเอกชนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

การศึกษาพบว่าโดยรวมแล้วผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นด้วยหากภาครัฐมีดำริให้เอกชนเข้าร่วมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการในเขตชานเมืองซึ่งต่างเห็นด้วยต่อแนวคิดดังกล่าว อย่างไรก็ตามพบว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในและชั้นกลางส่วนหนึ่งยังไม่ให้ความสนใจต่อดำริดังกล่าว นอกจากนี้จะเห็นได้ว่าเอกชนที่ปัจจุบันทำโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงระดับถูก (ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) รวมทั้งโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็กกว่า 100 หน่วยและโครงการขนาดปานกลางถึงใหญ่ (300-500 หน่วย) มีแนวโน้มที่จะเห็นด้วยอย่างยิ่งกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกหากภาครัฐมีดำริให้เอกชนร่วมลงมือ ในขณะที่เอกชนที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาแพง 20-30 ล้านบาทและโครงการขนาดใหญ่กว่า 500 หน่วยขึ้นไปมีสัดส่วนของกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยมากที่สุด ข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นชัดเจนว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการในระดับราคาถูกแข่งกับภาครัฐในปัจจุบันจะเห็นด้วยอย่างยิ่งหากภาครัฐจะเข้ามาสนับสนุนให้เกิดการร่วมมือระหว่างกัน เนื่องจากความร่วมมือดังกล่าวอาจส่งผลให้ความกดดันด้านการแข่งขันทางเศรษฐกิจในตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างลดลง ในขณะที่ทางฝ่ายของเอกชนซึ่งพัฒนาโครงการราคาแพงนั้น ต่างไม่สนใจกับการสนับสนุนให้เกิดความร่วมมือในการพัฒนาโครงการบ้านราคาถูก เนื่องจากเป็นตลาดของผู้บริโภคคนละกลุ่มเป้าหมายกับที่บริษัทดังกล่าวดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับประเภทของโครงการที่ต้องการพัฒนา เอกชนทั้งหลายต่างมีความเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกสามารถพัฒนาได้ใน 2 รูปแบบ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและแฟลต ผลการศึกษาแสดงอย่างชัดเจนว่าเอกชนมีความเห็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยเห็นว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์นั้นไม่เหมาะสมสำหรับการทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก ทั้งนี้ลักษณะที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นที่นิยมของกลุ่มคนทั่วไป รวมทั้งกลุ่มเป้าหมาย เอกชนต่างเห็นพ้องต้องกันว่ารูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยควรเป็นลักษณะที่ใช้พื้นที่น้อยแต่สามารถรองรับการอยู่อาศัยจำนวนมากได้ อย่างเช่น โครงการประเภทคอนโดมิเนียมหรือแฟลต นอกจากนี้การก่อสร้างโครงการประเภทดังกล่าวอาจช่วยประหยัดงบประมาณสำหรับการก่อสร้างสาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น การสร้างถนน วางท่อระบายน้ำและท่อประปา เป็นต้น เมื่อเปรียบเทียบกับงบประมาณที่ต้องใช้เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคเหล่านั้นในโครงการประเภทที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่

นอกจากประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เหมาะสมแล้ว ขนาดของที่อยู่อาศัยยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่เอกชนใช้ในการประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่จะสามารถพัฒนาได้ เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของพื้นที่ต่อหน่วยการอยู่อาศัยของอาคารประเภทคอนโดมิเนียมและแฟลตแล้วพบว่า ผู้ประกอบการโดยรวมมีความเห็นว่าขนาดของที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตสามารถพัฒนาให้มีขนาดใหญ่กว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ทั้งนี้เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมอาจต้องใช้เงินทุนมากกว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต ดังนั้นเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมดังที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าเหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้น อาจจำเป็นต้องจำกัดขนาดของหน่วยการอยู่อาศัยให้มีขนาดเล็กลง

5.2 ระดับราคาที่อยู่อาศัยราคาถูกและความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อย

5.2.1 ความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายค่างวด

การศึกษาได้พิจารณาความสามารถในการจ่ายเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกใน 2 ประเด็นด้วยกัน ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายแต่ละเดือนเพื่อเป็นค่าเช่าในกรณีที่ต้องการเช่าที่อยู่อาศัยหรือเพื่อเป็นค่าผ่อนชำระรายเดือนในกรณีที่ต้องการเช่าซื้อ ประเด็นต่อมาเป็นความสามารถในการจ่ายเงินค่างวด เมื่อพิจารณาแยกตามลักษณะชุมชนที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนทั้ง 4 ประเภทมีความสามารถในการจ่ายแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยกลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดและชุมชนแออัดมีความสามารถในการจ่ายค่าต่อเดือนใกล้เคียงกันและอยู่ในกลุ่มที่มีความสามารถต่ำสุด ในขณะที่ชุมชนบ้านสงเคราะห์เคหะคลองจั่นมีความสามารถในการจ่ายสูงที่สุด สำหรับความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดนั้น กลุ่มตัวอย่างได้ประเมินความสามารถในการจ่ายนี้จากเงินออมของครัวเรือนที่มีในปัจจุบัน จากการสำรวจพบว่าลักษณะของการกระจายข้อมูลมีลักษณะที่คล้ายคลึงกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือน

ในการพิจารณาค่าความสัมพันธ์ (Correlation) ระหว่างตัวแปรอิสระต่างๆ ที่อาจมีผลต่อความสามารถในการจ่าย จะเห็นได้ว่าระดับของรายได้ครัวเรือนสามารถอธิบายความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่างวดได้ดีที่สุดเมื่อเทียบกับตัวแปรอิสระอื่นๆ อย่างไรก็ตามถือว่าค่าความสัมพันธ์ดังกล่าวมีค่าต่ำ นั้นหมายความว่ารายได้ของครัวเรือนเพียงตัวแปรเดียวอาจไม่ใช่ตัวชี้วัดที่ดีในการประเมินความสามารถในการจ่าย เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระอื่นๆ ที่ได้ทำการทดสอบร่วมด้วย พบว่าระดับการศึกษาและลักษณะของการประกอบอาชีพ มีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่างวดในระดับที่รองมาจากตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือน อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่า ในจำนวนตัวแปรทั้งหมดที่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการจ่ายอย่างมีนัยสำคัญ (ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%) นั้น ระดับของปัญหาการได้รื้อหรือความมั่นคงในที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในเชิงลบกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินค่างวด กล่าวคือความสามารถในการจ่ายมีระดับต่ำลง เมื่อความรุนแรงของปัญหาการได้รื้อมีระดับสูงขึ้น หรือความมั่นคงในที่อยู่อาศัยลดลง เช่น มีการเช่าให้ย้ายออก หรืออยู่ในระหว่างการได้รื้อ ดังที่ทราบแล้วว่า กลุ่มที่มีปัญหาการได้รื้อมากที่สุดได้แก่กลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ซึ่งส่วนใหญ่แล้วเป็นชุมชนนุกรุกและมีรายได้น้อย ดังนั้นจึงเป็นไปได้ที่ความสัมพันธ์จะเป็นดังเช่นที่ปรากฏ

การศึกษาได้อาศัยการทดสอบความถดถอยเชิงเส้นของตัวแปรด้านความสามารถในการจ่ายด้วยวิธี Stepwise multiple regression จากตัวแปรอิสระทั้งหมด 10 ตัวแปร พบว่าความสามารถในการจ่ายต่อเดือนนั้นสามารถอธิบายด้วยตัวแปรของรายได้ครัวเรือนเท่านั้นที่เหมาะสมที่สุด โดยรายได้ครัวเรือนสามารถอธิบายความแปรปรวนของความสามารถในการจ่ายต่อเดือนได้ประมาณร้อยละ 10 (ค่า $R^2=0.094$) ในขณะที่ความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสามารถพิจารณาจากตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือน, ระดับการศึกษา, อายุ, ค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัย, และจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีรายได้ โดยกลุ่มตัวแปรดังกล่าวนี้สามารถอธิบายความสามารถในการจ่ายเงินค่างวดได้ประมาณร้อยละ 33.3 (ค่า $R^2=0.333$)

5.2.2 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนต้องการพัฒนา

การศึกษาพบว่าระดับราคาต่อหน่วยของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกซึ่งเอกชนส่วนใหญ่สามารถทำได้นั้นมีระดับราคาอยู่ระหว่าง 800,000 ถึง 1,000,000 บาท โดยเอกชนที่ปัจจุบันพัฒนาโครงการในเขตเมืองชั้นในต่างประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับเอกชนในพื้นที่อื่นๆ ในขณะที่ผู้ประกอบการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและเขตชานเมืองมีการประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่ต่ำกว่า นอกจากนี้ยังพบว่าเอกชนซึ่งปัจจุบันพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาแพงจะประเมินระดับราคาของโครงการราคาถูกที่ตนเองสามารถทำได้ อยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาต่ำกว่า อย่างไรก็ตามข้อมูลอีกด้านหนึ่งที่เป็นประโยชน์และอาจเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งเอกชนใช้ในการประเมินราคาที่เหมาะสมของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก ได้แก่ ที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการราคาถูก ข้อมูลจากผู้ประกอบการต่างๆ แสดงให้เห็นถึงระดับราคาที่มีแนวโน้มต่ำลงหากที่ตั้งโครงการอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด โดยสามารถที่จะพัฒนาได้ที่ระดับราคาต่ำกว่า 350,000 บาท/หน่วย ในขณะที่เอกชนที่เห็นว่าพื้นที่ชั้นกลางและชั้นนอกของกรุงเทพมหานครเหมาะสมสำหรับการทำโครงการ ส่วนใหญ่ประเมินว่าที่อยู่อาศัยราคาถูกที่สามารถทำได้ควรมีราคาอยู่ระหว่าง 800,001-1,000,000 บาท

การศึกษาแสดงให้เห็นว่าเอกชนต่างประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่จะสามารถทำได้จากการประกอบกิจการของตนเองในปัจจุบัน กล่าวคือเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาแพง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในต่างประเมินราคาที่เหมาะสมของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้นสูงมาก และสูงกว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาต่ำในปัจจุบันซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการ โครงการที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง นอกจากนี้ยังพบว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคา 350,000 บาท/หน่วยหรือต่ำกว่า จะเป็นโครงการที่เอกชนซึ่งพัฒนาโครงการราคาปานกลางและราคาสูงในปัจจุบันไม่ประสงค์ที่จะทำ ดังนั้นหากภาครัฐต้องการให้เอกชนเข้ามามีส่วนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในระดับราคาประมาณ 350,000 บาท/หน่วย เช่น โครงการบ้านมั่นคง หรือโครงการบ้านเอื้ออาทร ภาครัฐควรต้องวางแผนด้านการสนับสนุนเงินในการลงทุนหรือการสร้างแรงจูงใจจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้ประกอบการนั้นๆ ต้องการ

5.3 โอกาสในการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

5.3.1 การเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้มีรายได้น้อย

ในการจัดสร้างโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้น ความเหมาะสมและความพร้อมของโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของสาธารณูปโภคที่จำเป็น ที่ตั้งโครงการ และประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มเป้าหมายต้องการ เหล่านี้ อาจถือว่าเป็นอุปสรรคหลักที่ทำให้ประชาชนไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของรัฐ การศึกษาพบว่าอุปสรรคสำคัญที่ทำให้กลุ่มคนส่วนใหญ่ไม่สามารถเข้าโครงการที่อยู่อาศัยได้ประกอบด้วย ประเด็นของที่ตั้งโครงการ ซึ่งอยู่ห่างไกลที่ทำงาน ความสามารถในการผ่อนรายเดือน การขาดบริการรถโดยสารสาธารณะ ขนาดของที่พักเล็กเกินไป และการขาดสาธารณูปโภคที่จำเป็น เมื่อแยกพิจารณาตามลักษณะของชุมชนที่ต่างๆ กันจะพบรูปแบบการจัดลำดับความสำคัญของประเด็นที่เป็นอุปสรรคในการเข้าโครงการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนที่มีสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยอุปสรรคหลักสำคัญสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ได้แก่ ที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัย

ซึ่งไกลจากที่ทำงานและความสามารถในการผ่อนชำระ ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มซึ่งมีรายได้น้อย ดังนั้นจึงให้ความสำคัญกับภาระในการเดินทาง หากต้องย้ายไปอยู่ในโครงการที่ห่างไกลกับแหล่งงาน รวมทั้งการให้ความสำคัญในประเด็นสภาพเศรษฐกิจของครัวเรือนในการผ่อนชำระค่าที่พักอาศัยของโครงการ

ในด้านความต้องการสาธารณูปโภคและบริการใกล้เคียงที่พักอาศัย การศึกษาพบว่าคนส่วนใหญ่เห็นว่าตลาด/ร้านค้าสะดวกซื้อ โรงเรียน/วิทยาลัย และขนส่งมวลชนเป็นกลุ่มสาธารณูปโภคที่มีความจำเป็นมากที่สุด รองลงมาได้แก่สาธารณูปโภคเพื่อการพักผ่อนเช่น สนามเด็กเล่นและสถานบันเทิง ในขณะที่สาธารณูปโภคที่มีความจำเป็นน้อยที่สุด

5.3.2 การเข้าร่วมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกของเอกชน

เมื่อพิจารณาถึงโอกาสที่เอกชนรายต่างๆ จะเข้าร่วม โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกหากภาครัฐชักชวนให้เกิดการร่วมมือกัน การศึกษาพบว่าเอกชนส่วนใหญ่ไม่สนใจเข้าร่วม โครงการดังกล่าว มีเพียงส่วนน้อยที่เห็นว่ามีโอกาสในการเข้าร่วมอยู่บ้างแต่น้อยมาก โดยผู้ประกอบการที่ปัจจุบันพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในมีสัดส่วนของผู้ที่ไม่สนใจเข้าร่วมโครงการมากที่สุด ในขณะที่เอกชนที่พัฒนาโครงการในเขตชั้นกลางและชั้นนอกเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มของโอกาสในการเข้าร่วมโครงการค่อนข้างสูง กล่าวคือมีโอกาสตั้งแต่ 50 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป

หากพิจารณาระดับราคาของโครงการที่เอกชนพัฒนาอยู่ในปัจจุบันกับ โอกาสในการร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก พบว่าเอกชนที่สนใจจะเข้าร่วม โครงการส่วนใหญ่เป็นเอกชนที่พัฒนาโครงการระดับราคาต่ำอยู่แล้วในปัจจุบัน เช่น ผู้ประกอบการ โครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำ (1-5 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เห็นว่ามีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการตั้งแต่ 50 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ในขณะที่เอกชนซึ่งปัจจุบันพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพงกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไปแต่ไม่สนใจที่จะเข้าร่วมโครงการ

อย่างไรก็ตาม โอกาสในการเข้าร่วมของเอกชนยังขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการที่รัฐต้องการให้พัฒนาได้แก่ระดับราคา ประเภทของที่อยู่อาศัยและที่ตั้งของโครงการ เป็นต้น การวิเคราะห์โอกาสในการเข้าร่วมโครงการราคาถูกนั้น อาจจำเป็นต้องพิจารณาควบคู่ไปกับระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนคิดว่าสามารถพัฒนาได้ การศึกษาพบว่าเอกชนที่คิดว่าสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกถึงปานกลางนั้นมีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการสูงที่สุด (ความน่าจะเป็นในการเข้าร่วมมากกว่า 50 เปอร์เซ็นต์) โดยที่ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มของเอกชนที่สามารถทำโครงการระดับราคาสูงกว่า 350,000 บาทแต่ไม่เกิน 500,000 บาท

จะเห็นว่าระดับราคาของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ควรจะเป็นหรือที่เอกชนสามารถพัฒนาได้เป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อโอกาสในการเข้าร่วมโครงการ กล่าวคือหากภาครัฐสนับสนุนให้เอกชนทำโครงการอยู่ในระดับราคาที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการของเอกชนแล้ว โอกาสในการเข้าร่วมโครงการกับภาครัฐอาจมีสูงขึ้น ทั้งนี้ทั้งนั้นการวางนโยบายเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกโดยอาศัยความร่วมมือจากเอกชน ยังต้องคำนึงถึงความหลากหลายของผู้ประกอบการในพื้นที่ต่างๆ รวมทั้งทัศนคติและความต้องการของเอกชนเหล่านั้นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ถึงแม้ว่าผลการสำรวจจะพบว่าเอกชนจำนวนมากไม่สนใจที่จะเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกกับภาครัฐ แต่อย่างไรก็ตามยังพบว่ามากกว่าร้อยละ 60 ของกลุ่มตัวอย่างว่ามีโอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการที่ระดับความน่าจะเป็นอย่างน้อยต่างกัน ดังจะเห็นได้ว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาต่ำและโครงการที่อยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นนอกต่างเป็น

กลุ่มที่มีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการมากที่สุด ดังนั้นหากภาครัฐต้องการความร่วมมือจากเอกชนในการเข้ามามีส่วน
ดำเนินการแล้ว กลุ่มเอกชนดังกล่าวนี้อาจถือว่าเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพที่อาจให้ความสนใจเป็นอันดับแรก อย่างไรก็ตาม
โอกาสในการร่วมมือของเอกชนอาจเพิ่มขึ้นหากรัฐให้การสนับสนุนในด้านต่างๆ ที่สามารถสร้างแรงจูงใจเพื่อ
สนับสนุนการดำเนินการดังกล่าว

การสนับสนุนจากภาครัฐสำหรับ โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก โดยความร่วมมือจากเอกชน สามารถแยก
พิจารณาเป็น 2 ประเด็นด้วยกัน คือ การสนับสนุนด้านเงินทุน และการสร้างแรงจูงใจจากการเสนอสหิทธิประโยชน์อื่นๆ

ประเด็นด้านการสนับสนุนเงินทุนนั้น การศึกษาพบว่าเอกชนส่วนใหญ่เห็นว่าแหล่งเงินทุนที่สามารถนำมา
สนับสนุนการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกควรมาจากรัฐบาลโดยตรง หรือมาจากสถาบันการเงินอื่นๆ ของรัฐ
เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เอกชนได้ประเมินถึงความแตกต่างของลักษณะการลงทุนที่ได้รับการสนับสนุนจาก
แหล่งเงินทั้งสองประเภทนี้ กล่าวคือที่ผ่านมารัฐบาลได้สนับสนุนเงินลงทุนเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก เช่น
โครงการบ้านเอื้ออาทร เงินอุดหนุนจากรัฐ (ประมาณร้อยละ 18 ของวงเงินลงทุนรวม) เป็นค่าพัฒนาสาธารณูปโภค
และก่อสร้างอาคารสาธารณูปการส่วนกลาง โดยส่วนที่เหลือ (ประมาณร้อยละ 82) เป็นเงินกู้ โดยรัฐจะจัดหาแหล่ง
เงินทุนเพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี และจัดหาสถาบันการเงินเพื่อให้การสนับสนุน
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัย (การเคหะแห่งชาติ 2547) จะเห็นว่าการสนับสนุน
ดังกล่าวเป็นลักษณะของการร่วมทุนกับภาครัฐ ซึ่งอาจถือว่าเป็นเงินบางส่วนเป็นเงิน ได้เปล่าไม่ต้องคืน ดังนั้นเมื่อต้นทุนที่
เอกชนต้องลงทุนลดลง เอกชนที่ต้องการเงินสนับสนุนจากรัฐจึงประเมินราคาที่อยู่อาศัยราคาถูกอยู่ในระดับไม่สูงมาก
นัก ในขณะที่การพึ่งพาเงินทุนจากสถาบันการเงิน ไม่ว่าจะเป็นของรัฐหรือเอกชน โดยทั่วไปแล้วเป็นลักษณะของเงินกู้
ที่ต้องส่งคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ดังนั้นการก่อสร้างโครงการจึงต้องพิจารณาในแง่ของการทำกำไรด้วยเช่นกัน ด้วย
เหตุนี้เอกชนที่ต้องการเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงินจึงประเมินระดับราคาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ค่อนข้าง
สูง

หากภาครัฐต้องการให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกในราคาหน่วยละไม่เกิน 350,000 บาท (รวมราคาที่ดิน)
เอกชนโดยรวมมีความเห็นว่ารัฐควรให้การสนับสนุนเงินลงทุน โดยเฉลี่ย ไม่น้อยกว่าหน่วยละ 315,200 บาท สำหรับ
เอกชนที่ต้องการแหล่งเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงินดังกล่าวข้างต้นนั้นพบว่า เป็นกลุ่มที่ต้องการเงินสนับสนุน
ในการก่อสร้างโครงการจากรัฐมากกว่ากลุ่มเอกชนที่ต้องการแหล่งเงินจากรัฐบาลโดยตรง (ค่าเฉลี่ย 419,000 บาท
และ 146,020.29 บาท/หน่วย ตามลำดับ) จากข้อมูลจะเห็นว่าเอกชนบางส่วนต้องการเงินในการสนับสนุนต่อหน่วย
สูงกว่าราคาขายของที่อยู่อาศัยที่ตั้งไว้ประมาณ 350,000 บาท ทั้งนี้เอกชนได้ประเมินงบประมาณที่ต้องการในการ
ก่อสร้างซึ่งในที่นี้คิดรวมค่าที่ดินด้วยนั้น เอกชนส่วนหนึ่งประเมินแล้วว่าระดับราคาขายที่รัฐต้องการนั้น ไม่คุ้มต่อการ
ลงทุน อย่างไรก็ตามระดับเงินที่ต้องการให้รัฐสนับสนุนนี้ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ ที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัย
ราคาถูก ระดับราคาที่ดินที่เอกชนประเมินสำหรับ โครงการที่สามารถทำได้ รวมทั้งประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการพัฒนา
เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบว่าระดับความต้องการเงินสนับสนุนจากรัฐนั้นมีความแตกต่างกันตามระดับราคาของที่อยู่
อาศัยราคาถูกที่เอกชนได้ประเมินไว้ โดยพบว่าที่อยู่อาศัยซึ่งมีระดับราคาสูงขึ้นไปนั้นมีแนวโน้มที่ต้องการจำนวน
สนับสนุนที่จะสูงขึ้นด้วยเช่นกัน รวมทั้งขึ้นกับประเด็นด้านที่ตั้ง ประเภทที่อยู่อาศัย และลักษณะอื่นๆ ของโครงการที่
อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนสามารถพัฒนาได้

ประเด็นด้านสิทธิประโยชน์อื่นๆ นอกจากเงินสนับสนุนเพื่อการพัฒนาโครงการ ในส่วนของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และอาจรวมถึงค่าที่ดินแล้ว การสร้างแรงจูงใจอื่นๆ จากภาครัฐสามารถกระทำได้โดยการเสนอสิทธิประโยชน์ที่เอกชนพึงได้รับหากเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก สิทธิประโยชน์ดังกล่าวเป็นอีกปัจจัยหนึ่งซึ่งอาจทำให้โอกาสที่เอกชนจะเข้าร่วมโครงการมีสูงขึ้น การศึกษาได้สำรวจความต้องการของเอกชนในประเด็นของการสนับสนุนจากภาครัฐในด้านอื่นๆ นอกเหนือจากเงินทุน โดยพิจารณาจากข้อเสนอที่ว่า หากภาครัฐมีโครงการแบบ Cross-subsidy โดยเสนอให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ในการพัฒนาโครงการ (ราคาแพง) ที่เอกชนดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน โดยรวมจะพบว่าเอกชนต่างให้ความสำคัญกับสิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคมากที่สุด รองลงมาได้แก่ สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผันเกี่ยวกับการจัดสรร สิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนภาษีการค้า และการลดหย่อนภาษีโอนกรรมสิทธิ์ ตามลำดับ

การศึกษาได้เชื่อมโยงข้อมูลในด้านของที่ตั้งและลักษณะของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เอกชนเห็นว่าสามารถทำได้กับความต้องการด้านสิทธิประโยชน์จากรัฐ ถึงแม้ว่าการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ร่วมมือกับภาครัฐ อย่างไรก็ตามเอกชนยังคงเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค หรืออาจรวมถึงการจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ด้วยเหตุนี้การเชื่อมโยงข้อมูลในอันดับต่อไปนี้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งที่สามารถนำไปใช้ในการวางแผนเพื่อสร้างแรงจูงใจสำหรับเอกชนที่ต้องการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในลักษณะต่างๆ การศึกษาพบว่าเอกชนที่เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกสมควรตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางและต่างจังหวัดเป็นกลุ่มที่ให้ความสำคัญต่อการสร้างแรงจูงใจในการลดหย่อนภาษีการค้ามากที่สุด ในขณะที่การลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ถือว่าเป็นสิทธิประโยชน์ที่มีผู้ให้ความสนใจน้อยที่สุด สำหรับเอกชนที่เห็นว่าพื้นที่ชานเมืองเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกต่างให้ความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ด้านการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคและการผ่อนผันด้านการจัดสรรที่ขัดต่อผังเมืองรวมมากที่สุด ในขณะที่แรงจูงใจด้านภาษีได้รับความสนใจน้อยที่สุด ซึ่งค่อนข้างแตกต่างจากทัศนคติของเอกชนในสองกลุ่มข้างต้น

ดังที่กล่าวข้างต้นในหัวข้อระดับราคาที่เหมาะสมสำหรับ โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก เอกชนที่ประเมินระดับราคาของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเอกชนที่เห็นว่าควรพัฒนาโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดและเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ดังที่ทราบดีว่าสำหรับพื้นที่ดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ตามกฎหมายผังเมืองรวมพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่ได้ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยเบาบาง ดังนั้นประเด็นหนึ่งที่เอกชนดังกล่าวต่างกังวลก็คือการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่อาจขัดต่อกฎหมายผังเมืองดังกล่าวอย่างแน่นอน ดังนั้นเอกชนจึงเห็นความสำคัญของการที่รัฐจะเข้ามาสนับสนุนสิทธิประโยชน์ในการผ่อนผันด้านการจัดสรรที่ดินที่ขัดต่อผังเมือง รวมทั้งด้านกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับภาษีสำหรับการประกอบการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว

การเชื่อมโยงความต้องการด้านสิทธิประโยชน์ต่างๆ กับประเภทของที่อยู่อาศัยราคาถูก หากพิจารณาในประเด็นของประเภทที่อยู่อาศัยจะเห็นว่าเอกชนที่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและประเภทแฟลตต่างให้ความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคและด้านการผ่อนผันการจัดสรรที่ขัดต่อผังเมืองรวมมากที่สุด ดังที่กล่าวข้างต้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ซึ่งมีหน่วยของการอยู่อาศัยที่หนาแน่นอย่างคอนโดมิเนียมและแฟลตนั้น อาจเสี่ยงต่อการขัดข้อกำหนดของผังเมืองรวม โดยเฉพาะพื้นที่พักอาศัยเบาบางและพื้นที่สีเขียว ด้วยเหตุนี้สิทธิประโยชน์ในการผ่อนผันด้านการจัดสรรที่ขัดต่อกฎหมายดังกล่าวจึงได้รับความสำคัญเป็นอันดับต้นๆ นอกจากนั้นการจัดสรรโครงการขนาดใหญ่จำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมากในการจัดหาสาธารณูปโภคที่

พอเพียงแก่การอยู่อาศัยอย่างหนาแน่นนี้ ดังนั้นหากเอกชนได้รับสิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคจาก ส่วนกลาง ได้โดยตรงหรือการลดหย่อนค่าธรรมเนียมซึ่งอาจเกิดจากการเชื่อมต่อดังกล่าวย่อมเป็นแรงจูงใจที่สำคัญ สำหรับเอกชนในการให้ความร่วมมือกับภาครัฐ

ประเด็นข้างต้นชี้ให้เห็นว่าด้วยสภาพพื้นที่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน การวางแผนเพื่อสร้าง แรงจูงใจแก่เอกชนที่ต้องการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลดต้นทุนต้องอาศัยกลยุทธ์และแนวทางในการสนับสนุน จากภาครัฐที่เหมาะสมและตรงกับความต้องการของเอกชนกลุ่มเป้าหมายมากที่สุดเพื่อเพิ่ม โอกาสในการให้ความ ร่วมมือจากภาคเอกชน

5.4 ข้อเสนอแนะ

การศึกษาได้รวบรวมข้อเสนอแนะสำหรับการจัดการปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง สำหรับ ภาครัฐหรือการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งภาคเอกชน นักพัฒนา หรือนักลงทุนด้านที่ดินและที่อยู่อาศัยได้เข้าใจถึงพลวัต ของปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางเศรษฐกิจสังคมของ คริวเรือนและชุมชนที่อาศัย การสร้างแหล่งงานเพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรม และการพัฒนาเมืองในด้านอื่นๆ นอกจากนี้การวิจัยได้สรุปข้อเสนอแนะสำหรับการวางแผนนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของรัฐทั้งในด้านที่เกี่ยวข้องกับ ผู้บริโภค (อุปทาน) และด้านของเอกชนผู้พัฒนาโครงการ (อุปสงค์) เพื่อให้การจัดการที่อยู่อาศัยราคาดุเดือดนั้นตรงกับ ความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและมีความเป็นไปได้ในการปฏิบัติหรือการพัฒนาโครงการในอนาคต

5.4.1 ด้านอุปทาน /ผู้มีรายได้น้อย

ปัญหา/สาเหตุ	ข้อเสนอแนะ
1) ผู้มีรายได้น้อยเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มของการย้ายงาน ตามที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	- ควรจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกลดต้นทุนสำหรับผู้มีรายได้น้อยใน เขตเมือง เพื่อสามารถเป็นส่วนสนับสนุนให้เกิดแหล่ง แรงงานราคาถูกลดต้นทุนสำหรับการผลิตและการพัฒนาของ เมือง
2) ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของ ตนเองโดยการเช่าซื้อที่ต้องมีการจ่ายเงินค่างวดและ การผ่อนรายเดือน แทนการเช่าอยู่ที่ไม่มีความเป็น เจ้าของในที่อยู่อาศัยนั้น	- การจัดการด้านที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนึงถึงสัดส่วนของ เงินค่างวด อัตราการผ่อนชำระ อัตราดอกเบี้ย รวมทั้ง ระยะเวลาของการผ่อนชำระ ซึ่งต้องสอดคล้องกับ ความสามารถในการปัจจุบันและ โอกาสในการพัฒนาทาง สังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนี้

ปัญหา/สาเหตุ	ข้อเสนอแนะ
3) ความแตกต่างในด้านประเภทและขนาดของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ต้องการ	- แนวทางการสนับสนุน โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก ควรคำนึงถึงความหลากหลายของประเภทที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของครอบครัว ความเหมาะสมกับการประกอบอาชีพ และ ความสามารถในการจ่ายที่หลากหลาย
4) เนื่องจากชุมชนที่มีรายได้ต่ำสุดจะเป็นกลุ่มเสี่ยงที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงสุดและมีความสามารถต่ำสุดในการให้การศึกษาแก่บุตร ข้อจำกัดเหล่านี้ นับเป็นอุปสรรคหลักในการพัฒนาเศรษฐกิจครัวเรือน (Social mobility)	- ภาครัฐนอกจากจะต้องจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำเป็นอันดับแรกโดยไม่คำนึงถึงความสามารถในการจ่ายแล้ว ภาครัฐยังไม่ควรมองข้ามความสำคัญของโครงสร้างครัวเรือนและระบบการศึกษาในท้องถิ่นที่จะสามารถเอื้อประโยชน์ให้ชุมชนผู้รายได้น้อยสามารถขยับตนเอง เปลี่ยนแปลงสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนไปสู่การมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ด้วยการให้การศึกษาด้านวิชาชีพแก่บุตร - ภาครัฐควรมีนโยบายส่งเสริมการประกอบอาชีพของผู้ปกครองในปัจจุบันให้มีรายได้เพียงพอแก่การสนับสนุนการศึกษาสำหรับบุตรในอนาคต

5.4.2 ด้านอุปสงค์/ ภาคเอกชน

การสร้างแรงจูงใจในแก่ภาคเอกชนในการให้ความร่วมมือกับภาครัฐพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก เพื่อแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น นอกจากการสนับสนุนด้านเงินทุนแล้ว ภาครัฐจะต้องอาศัยกลไกการสร้างแรงจูงใจในด้านอื่นๆ ประกอบด้วย เช่น การเสนอสิทธิประโยชน์ในด้านต่างๆ ที่สามารถสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกนี้ รวมทั้งสนับสนุนการประกอบธุรกิจในปัจจุบันของภาคเอกชนเหล่านั้นด้วย ประเด็นข้อเสนอแนะต่างๆ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- 1) ภาครัฐต้องเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับสภาพและปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของเมืองแก่ภาคเอกชนอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้จะก่อให้เกิดความเข้าใจต่อปัญหา และสนับสนุน โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่เหมาะสมของเมืองสามารถซื้อได้ เนื่องจากทัศนคติของเอกชนต่างมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อวิสัยทัศน์และการวางแผนการลงทุนหรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน หากเอกชนไม่เข้าใจพลวัตของเมืองที่มีผลมาจากปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยแล้ว ปัญหาความไม่พอเพียงของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะไม่ได้รับการแก้ไขให้ลุล่วงไปได้

- 2) ภาครัฐควรสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยราคาแพงและที่อยู่อาศัยราคาถูก แนวทางนี้จะทำให้โครงการราคาถูกดังกล่าวได้รับความช่วยเหลือด้านการเงินจากโครงการราคาแพง (Cross-subsidy) เช่น การลงทุนด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานร่วมกัน ในขณะเดียวกันโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกจะสามารถก่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการที่อยู่อาศัยราคาแพง เช่น ก่อให้เกิดความเป็นชุมชนและเป็นส่วนดึงดูดให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมการอยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ หรือพื้นที่ใกล้เคียง เช่น การค้าขายสินค้าและบริการต่างๆ สถาบันการศึกษา สถานีตำรวจ และสถานรักษาพยาบาล เป็นต้น
- 3) โครงการแบบ Cross-subsidy ดังกล่าว ภาครัฐอาจเสนอให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ในการพัฒนาโครงการ (ราคาแพง) ที่เอกชนดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ สิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค สิทธิประโยชน์ด้านการผ่อนผันเกี่ยวกับการจัดสรร สิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนภาษีการค้า และการลดหย่อนภาษีโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น
- 4) สำหรับสภาพพื้นที่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน การวางแผนเพื่อสร้างแรงจูงใจแก่เอกชนที่ต้องการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกย่อมต้องอาศัยกลยุทธ์และแนวทางในการสนับสนุนจากภาครัฐที่เหมาะสมและตรงกับความต้องการของเอกชนกลุ่มเป้าหมายมากที่สุด เพื่อเพิ่มโอกาสในการได้รับความร่วมมือจากภาคเอกชน เช่น การพัฒนาโครงการในพื้นที่ชานเมือง เอกชนอาจให้ความสนใจต่อสิทธิประโยชน์ด้านการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคและการผ่อนผันด้านการจัดสรรที่ขัดต่อผังเมืองรวมมากกว่าด้านอื่นๆ เป็นต้น
- 5) จากมุมมองของเอกชนอาจพบว่า ระดับราคาของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่รัฐต้องการขายนั้น ไม่คุ้มต่อการลงทุน การวิจัยครั้งนี้พบว่าระดับราคาต่อหน่วยของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกซึ่งเอกชนส่วนใหญ่สามารถทำได้นั้นมีระดับราคาอยู่ระหว่าง 800,000 ถึง 1,000,000 บาท ดังนั้น หากภาครัฐต้องการให้เอกชนเข้ามามีส่วนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในระดับราคาประมาณ 350,000 บาท/หน่วย เช่น โครงการบ้านมั่นคง หรือโครงการบ้านเอื้ออาทร ภาครัฐควรต้องวางแผนด้านการสนับสนุนเงินในการลงทุนหรือการสร้างแรงจูงใจจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้ประกอบการนั้นๆ ต้องการ
- 6) การวิจัย พบว่าเอกชนที่พัฒนาโครงการราคาต่ำและโครงการที่อยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นนอกต่างเป็นกลุ่มที่มีโอกาสในการเข้าร่วมโครงการมากที่สุด ดังนั้นหากภาครัฐต้องการความร่วมมือจากเอกชนในการเข้ามามีส่วนดำเนินการแล้ว กลุ่มเอกชนเหล่านี้จึงถือว่าเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพที่ควรให้ความสนใจเป็นอันดับแรก อย่างไรก็ตามโอกาสในการร่วมมือของเอกชนอาจเพิ่มขึ้นหากรัฐให้การสนับสนุนในด้านต่างๆ ที่สามารถสร้างแรงจูงใจเพื่อสนับสนุนการดำเนินการ

เอกสารอ้างอิง

- Ahmad, Adi. Mustafa et al., Low-cost housing projects in Khartoum with special focus on housing patters. Habitat International 26 pp. 139-157 2002.
- Burgess, R. "Petty Commodity Housing or Dweller Control? A Critique of the Work of John F.C. Turner" in Ward, P. (ed.) Self-Help Housing A Critique, London: Mansell Publishing Limited. 1978
- Burgess, R. "The International Sponsorship of Self-Help Housing and the Reproduction of Labor Power Theory", (Manuscript), London, 1987.
- Burgess, R. "The Limits of Self-Help Housing", development and Change, 1985 16,2:271-312
- Cantanese et., al Introduction to Urban Planning. New York: McGraw-Hill 1979
- Camagni, Roberto et al., Urban mobility and urban form: the social and environmental costs of different patterns of urban expansion. Ecological Economics Vol. 40 pp. 199-216 2002.
- Cummings, Jean L., et al., Measuring the consequences of promoting inner city homeownership Journal of Housing Economics. Vol. 11. pp. 330-359. 2002.
- Daniere, Amrita G. Poverty and Access: Differences and Commonalities across slum communities in Bangkok. Habitat International vol. 23. No. 2 pp. 271-288 1999.
- Dasgupta, Partha et al., On Measuring the Quality of Life. World Development Vol. 20 No. 1 pp. 119-131 1992
- Ferguson, Bruce et al., New approaches to progressive housing in Latin America: A key to habitat programs and policy. Habitat International 27 pp. 309-323 2003.
- Foxley, A. Latin American Experiments in Neoconservative Economics University of California Press, Berkeley, Los Angeles. 1983
- Kwitko, Ludmilla. "The Dynamics of Shelter in Hong Kong: Local Manifestations and Global Linkages." A MURP Paper, Department of Urban Planning, University of Hawaii 1989

- McCarney et.al. "Towards an Understanding of Governance" in Stern, R. Perspectives on the City V. 4 Toronto: Center for Urban and Community Studies 1995
- McCarney. "Four Approaches to the Environment of Cities" in Stern, R. Perspectives on the City V. 4 Toronto: Center for Urban and Community Studies 1995
- Olotuah, A. O., Recourse to earth for low-cost housing in Nigeria. Building and Environment 37 pp. 123-129. 2002.
- Ong, Seow-Eng et al., Price Discovery between Private and Public Housing Markets. Urban Studies, vol. 39, No. 1 pp. 57-67, 2002
- Rakodi, Carole. Housing markets in Third World cities: research and policy into the 1990s. World Development vol. 20. No 1 pp. 39-55 1992
- Safler, M. "The Passage to Positive Planning", Habitat International, Vol 7, No 5/6 1983.
- Sahachaisaeree, Nopadon. The Political Economy of Land and Housing for the Urban Poor in Bangkok: A Case Study in Klong Toey and Wat Chonglom Settlement. A dissertation in partial fulfillment of the requirement for the degree of Doctor of Philosophy. University of Hawaii. 1995.
- Savasdisara, Tongchai et al., Residential satisfaction in private estates in Bangkok. Habitat International. Vol. 13 No. 1 pp. 65-73. 1989.
- Sheng, Yap Koe et al., The development of housing for women factory workers in Bangkok: A case study of Klong Luang District. Habitat International Vol. 22 No. 3 pp. 313-326 1998.
- The Urban Edge (TUE) "Housing, Macro Policies: Tracing the Links", Vol 12, No. 3. 1988.
- Turner, J. "Future Directions in Housing Policies." In Wakely, P. (ed.): Housing in Development. Policies, Programmes and supports, DPU, London. 1987.
- Turner, J. "Housing by People. Towards Autonomy in Building Environments", London: Marion Boyer. 1976.
- UNCSH The Global Strategy for Shelter to the Year 2000, Nairobi, UNCSH 1990.
- Vojnovic, Igor. The environmental costs of modernism. Cities. Vol. 16. No. 5. pp. 301-313

World Bank "Housing. Sector Paper", World Bank, Washington D.C. 1975

Yagci, F., Kamin, S. & Rosenbaum, V. "Structural Adjustment Lending. An Evaluation of Program Design", World Bank Staff Working Papers No. 735, Washington D.C. 1985

โสภณ พรโชคชัย สรุปผลการสำรวจวิจัยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อยู่อาศัย (บ้านว่าง) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มกราคม 2533-เมษายน 2541 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2541

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 4 ฉบับที่ 13 เมษายน-มิถุนายน 2541

นพดล สหชัยเสรี สภาพปัญหาและวิวัฒนาการแนวคิดการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง เอกสารบทความวิชาการประกอบการสัมมนา การประชุมวิชาการสาขาการออกแบบและวางผังชุมชนเมืองและผังเมือง ครั้งที่ 1 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2543

ประกาศ ปับตบแต่ง "คนจนเมืองในทศวรรษ 2530" ใน ณรงค์ เพ็ชรประเสริฐ (บรรณาธิการ) คนจนไทยในภาวะวิกฤติ เอ็ดดิสันเพรส โปรดักต์ 2541 สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง. เอกสาร (ร่าง) สรุปสถานการณ์ คนจนในเมือง 2541. (เอกสารภายใน ยังไม่พิมพ์เผยแพร่)

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถามปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
ผู้ตอบควรเป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรส

ส่วน ก. ข้อมูลทั่วไป

1. อายุ _____ ปี
 2. รายได้ต่อเดือนของครอบครัว _____ บาท
 3. ระดับการศึกษาสูงสุดที่ท่านได้รับ
 1. ประถมศึกษา
 2. มัธยมศึกษาตอนต้น
 3. มัธยมศึกษาตอนปลาย
 4. ประกาศนียบัตร
 5. อนุปริญญา
 6. ปริญญาตรี
 4. ท่านมีอาชีพ
 1. รับจ้างทั่วไป (รายได้ไม่แน่นอน)
 2. วิชาชีพอิสระเช่นวิศวกร ฯลฯ
 3. คนงานในภาคอุตสาหกรรม
 4. ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ
 5. หาบเร่ แผงลอย
 6. อื่นๆ (โปรดระบุ) _____
 - 4.1 อาชีพเดิม (ถ้ามี)
 1. รับจ้างทั่วไป (รายได้ไม่แน่นอน)
 2. วิชาชีพอิสระเช่นวิศวกร ฯลฯ
 3. คนงานในภาคอุตสาหกรรม
 4. ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ
 5. หาบเร่ แผงลอย
 6. เกษตรกร
 7. อื่นๆ (โปรดระบุ) _____
 - 4.2 ท่านย้ายถิ่นครั้งสุดท้ายเมื่อใด _____ ปีที่ผ่านมา
 - 4.3 การย้ายถิ่นที่ไกลที่สุด ท่านย้ายมาจาก
 1. ต่างเขต
 2. จังหวัดใกล้เคียง
 3. ต่างภาค
 5. คู่สมรสของท่านมีอาชีพ
 1. รับจ้างทั่วไป (รายได้ไม่แน่นอน)
 2. วิชาชีพอิสระเช่นวิศวกร ฯลฯ
 3. คนงานในภาคอุตสาหกรรม
 4. ลูกจ้างบริษัท/หน่วยงานราชการ
 5. หาบเร่ แผงลอย
 6. อื่นๆ (โปรดระบุ) _____
- ส่วน ข. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย
6. ที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน
 1. เป็นของตนเอง
 2. เป็นบ้าน/ห้องเช่า
 3. อาศัยบ้านคนอื่นอยู่
 4. ชุมชนบุกรุก
 5. อื่นๆ (โปรดระบุ) _____

7. ประเภทที่อยู่อาศัย

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1. บ้านเดี่ยว | 2.อาคารพาณิชย์ / ทาวน์เฮาส์ |
| 3. แฟลต | 4.บ้านแบ่งเช่า |
| 5.อื่นๆ (โปรดระบุ) _____ | |

8. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน รวมผู้อยู่อาศัย _____ คน

9. จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีรายได้เงินเดือนหรือรายเดือน _____ คน

10. ปัจจุบันจ่ายค่าที่พักอาศัยรายเดือน _____ บาท

11. การเดินทางไปยังที่ทำงาน

ระยะทาง _____ กม. (หากเป็นอาชีพประจำของใช้ระยะทางที่สั้นที่สุดจากที่พักอาศัย)

เวลาในการเดินทาง _____ นาที

วิธีการเดินทาง (เลือกได้มากกว่า 1 อย่าง)

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. เดินเท้า | 2. จักรยานยนต์ |
| 3. ขนส่งมวลชน | 4.รถสาธารณะ เช่น แท็กซี่ |
| 5. อื่นๆ (โปรดระบุ) _____ | |

12. หากมีโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก ท่านมีความประสงค์

- | | |
|---------|-------------|
| 1. เช่า | 2. เช่าซื้อ |
|---------|-------------|

13. ความสามารถที่ท่านสามารถจ่ายได้ในแต่ละเดือน _____ บาท

14. เงินออมที่ท่านสามารถจ่ายเป็นเงินค่างวด _____ บาท

15. ระยะทางที่ไกลที่สุดจากที่ทำงานเดิม _____ กม

16. หากไม่สามารถเลือกที่ตั้งได้ท่านสามารถเปลี่ยนที่ทำงาน / อาชีพได้หรือไม่

- | | |
|--------|-----------|
| 1. ได้ | 2. ไม่ได้ |
|--------|-----------|

17. อาชีพและความเป็นอยู่ของท่าน ไม่สามารถอยู่บ้านประเภทใด

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1. บ้านเดี่ยว | 2.อาคารพาณิชย์ / ทาวน์เฮาส์ |
| 3. แฟลต | 4.บ้านแบ่งเช่าขนาดเล็ก |
| 5.อื่นๆ (โปรดระบุ) _____ | |

18. ที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุดที่ท่านและครอบครัวสามารถอยู่ได้

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| 1. พื้นที่นอกประสงค์ ไม่มีกรกั้นห้อง | 2. หนึ่ง ห้องนอน |
| 3. สองห้องนอน | 3. อื่นๆ(โปรดระบุ) |

19. สาธารณูปโภคที่คิดว่าจำเป็นในละแวกบ้านเรียงลำดับจากมากไปหาน้อย

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. โรงเรียน / วิทยาลัย | 2. ตลาดสด / ร้านค้าสะดวกซื้อ |
| 3. สนามเด็กเล่น | 4. ขนส่งมวลชน |
| 5. สถานศาสนา | 6. สถานบันเทิง / หักผ่อนหย่อนใจ |
| 7. อื่นๆ (โปรดระบุ) _____ | |

20. อุปสรรคหลักที่ทำให้ท่านไม่สามารถเข้าโครงการที่อยู่อาศัย เรียงลำดับจากมากไปหาน้อย

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. ไกลจากที่ทำงาน | 2. ประเภทบ้านไม่เหมาะสมกับอาชีพ |
| 3. ไกลจากญาติพี่น้องเพื่อนฝูง | 4. ขาดสาธารณูปโภคที่จำเป็น |
| 5. ความสามารถในการผ่อนรายเดือน | 6. ขาดบริการรถโดยสารสาธารณะ |
| 7. ขนาดที่פקเล็กเกินไป | 7. อื่นๆ (โปรดระบุ) _____ |

ส่วน ก. ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการด้านการศึกษาของบุตร

1. จำนวนบุตร-ธิดา รวมทั้งสิ้น _____ คน
2. จำนวนบุตร-ธิดา ที่ยังอยู่ในความดูแลของท่าน _____ คน

รายละเอียดเกี่ยวกับ บุตร-ธิดา ทุกคน (โปรดนำคำตอบไปใส่ในตารางที่เตรียมไว้ให้)

- | | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| 3. เพศ | 1. ชาย | 2. หญิง |
| 4. อายุ | 1. ต่ำกว่า 5 ปี | 2. 6-10 ปี |
| | 2. 11-15 ปี | 3. 16-20 ปี |
| | 4. สูงกว่า 20 ปี | |
| 5. ระดับชั้นที่กำลังเรียนอยู่ | 1. ปฐมวัย | 2. ช่วงชั้นที่ 1 (ป.1-ป.3) |
| | 3. ช่วงชั้นที่ 2 (ป.4-ป.6) | 4. ช่วงชั้นที่ 3 (ม.1- ม.3) |
| | 5. ช่วงชั้นที่ 4 (ม.4- ม.6) | 6. สูงกว่าการศึกษาขั้นพื้นฐาน |
| | 7. เลิกเรียนแล้ว | |
| 6. สถานที่ตั้งของโรงเรียนที่กำลังศึกษาอยู่ | 1. อยู่ใกล้ที่พักอาศัยสามารถเดินทางไปโรงเรียนได้ | |
| | 2. อยู่ห่างจากที่พักอาศัยมากนัก | |
| | 3. อยู่ห่างจากที่พักอาศัยมาก | |
| 7. ความตั้งใจที่จะศึกษาต่อในระดับที่สูงกว่าการศึกษาภาคบังคับ | 1. มีความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะศึกษาต่อ | |
| | 2. ไม่มีความตั้งใจที่จะศึกษาต่อ | |
| 8. ระดับการศึกษาที่ต้องการศึกษาต่อ | 1. ประกาศนียบัตร | 2. อนุปริญญา |
| | 3. ปริญญาตรี | |
| 9. อาชีพที่ต้องการทำ | 1. ช่างก่อสร้าง | 2. ครู |
| | 3. ค้าขาย | 4. พยาบาล |
| | 5. ทหาร-ตำรวจ | 6. รับจ้างทั่วไป |
| | 7. แล้วยแต่เจ้าตัว | 8. อื่นๆ (โปรดระบุ) _____ |

ตารางสำหรับคำตอบรายละเอียดเกี่ยวกับบุตร-ธิดา ทุกคน

	ลูกคนที่1	ลูกคนที่2	ลูกคนที่3	ลูกคนที่4	ลูกคนที่5	ลูกคนที่6
เพศ						
อายุ						
ระดับชั้น						
ที่ตั้งโรงเรียน						
ตั้งใจให้เรียนต่อ						
อาชีพที่ต้องการให้ทำ						

10. ในแถวที่อยู่อาศัยของท่านมีสถาบันการศึกษาที่สูงกว่าการศึกษาคณะมัธยม คือ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. วิทยาลัยอาชีวศึกษา
2. สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล
3. มหาวิทยาลัยราชภัฏ
4. มหาวิทยาลัยของรัฐ
5. สถาบันการศึกษาของเอกชน



ภาคผนวก ข.

แบบสอบถามสำหรับเอกชนผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย

ชื่อบริษัท _____

- งานส่วนใหญ่ของบริษัทมีตำแหน่งที่ตั้ง
1. กรุงเทพฯชั้นใน 2. กรุงเทพฯชั้นกลาง 3. กรุงเทพฯชั้นนอก 4. ต่างจังหวัด
- ระดับราคาของอสังหาฯ รวมราคาที่ดิน
1. ต่ำกว่า 1 ล้านบาท 2. 1-5 ล้านบาท 3. 5-10 ล้านบาท 4. 10-20 ล้านบาท 5. 20-30 ล้านบาท
6. มากกว่า 30 ล้านบาท 7. อื่นๆ _____
- ขนาดโครงการส่วนใหญ่
1. ต่ำกว่า 100 หน่วย 2. 100-300 หน่วย 3. 300-500 หน่วย 4. มากกว่า 500 หน่วย
- ประเภทของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ เป็น
1. อาคารพาณิชย์ 2. home office 3. town house 4. บ้านแฝด 5. บ้านเดี่ยว 6. condominium 7. flat
- การก่อสร้างในโครงการกระทำโดย 1. บริษัททำเอง 2. บริษัทรับเหมาในเครือ 3. จ้างบริษัทรับเหมาอื่น
- โครงการส่วนใหญ่ 1. เป็นเงินทุนของบริษัท 2. ร่วมลงทุน 3. อื่น _____
- ท่านเห็นด้วยหรือไม่ กับหลักการด้านผังเมืองมักเน้นความหลากหลายทางสังคมเพื่อก่อให้เกิดการจ้างงาน โดยผู้มีรายได้สูง จึงเน้นการสร้างที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานในหลายระดับราคาในพื้นที่ใกล้เคียงกัน
1. เห็นด้วย 2. ไม่เห็นด้วย
- ท่านเห็นด้วยหรือไม่ กับหลักการที่ว่าที่อยู่อาศัยราคาถูกมีส่วนช่วยก่อให้เกิดแหล่งแรงงานราคาถูกสำหรับการพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะในเมืองหลวง
1. เห็นด้วย 2. ไม่เห็นด้วย
- ท่านคิดว่าที่ตั้งโครงการ ที่อยู่อาศัยราคาถูกควรอยู่ในบริเวณใดของกรุงเทพฯ
1. กรุงเทพฯชั้นใน 2. กรุงเทพฯชั้นกลาง 3. กรุงเทพฯชั้นนอก 4. ต่างจังหวัด
- ท่านคิดว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่สามารถทำได้ควรอยู่ในระดับราคาใด _____
- ท่านคิดว่าแหล่งเงินทุนที่สามารถนำมาสนับสนุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกควรมาจากแหล่งใด _____
- ท่านเห็นด้วยหรือไม่ หากภาครัฐจะดำริให้เอกชนให้ความร่วมมือในการทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก
1. เห็นด้วย 2. ไม่เห็นด้วย
- หากภาครัฐมีโครงการแบบ cross-subsidy ให้สร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกเพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ในโครงการราคาแพง ท่านคิดว่าแรงจูงใจใดน่าสนใจที่สุด เรียงลำดับ
____ ลดหย่อนภาษีการค้า
____ ลดหย่อนภาษีการโอนกรรมสิทธิ์
____ สิทธิประโยชน์ด้านผ่อนผันการจัดสรรที่ดินที่ขัดกับการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม
____ การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค
____ อื่นๆ _____

- หากภาครัฐต้องการให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก ในราคาหน่วยละไม่เกิน 350,000 บาทรวมราคาที่ดิน ท่านคิดว่าภาครัฐควรให้การสนับสนุนด้านการเงินไม่น้อยกว่า _____ บาทต่อหน่วย
- ท่านคิดว่า ที่อยู่อาศัยราคาถูกควร
 1. อยู่ในพื้นที่เดียวกับกับโครงการราคาแพง
 2. ใกล้กับโครงการราคาแพง
 3. ห่างไกลจากโครงการราคาแพง
- ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยราคาถูกที่สามารถทำได้ควรเป็นแบบ
 1. อาคารพานิช
 2. town house
 3. บ้านแฝด
 4. บ้านเดี่ยว
 5. condominium
 6. flat
- ขนาดพื้นที่ต่อหน่วยควรไม่เกิน _____ ตารางเมตร
- หากภาครัฐเชิญชวนท่านเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก ท่านจะมีโอกาสเข้าร่วมโครงการ _____%



หนังสือเป็นสมบัติของท่าน
โปรดช่วยกันรักษา

www.lib.kmitl.ac.th

สำนักหอสมุดกลาง โทร. 0 2739 2221

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้